

R25013 地块项目售楼处、展示样板房及地下 车库等精装修方案及施工图设计

招标文件

标段编号：A3206010318001138003001

招 标 人：南通致同房地产开发有限公司

招 标 代 理：南通新江海建设项目管理咨询有限公司

日 期：2026 年 1 月 9 日

招标文件备案表

编制人： 于文艳

日 期： 2026 年 1 月 9 日

招标人（盖章）

法定代表人（签字或盖章）

招标代理机构（盖章）

法定代表人（签字或盖章）

日 期： 2026 年 1 月 9 日

目 录

| | |
|--------------------|----|
| 第一章 招标公告 | 4 |
| 第二章 投标人须知 | 13 |
| 第三章 评标办法 | 42 |
| 第四章 建设工程设计合同 | 42 |
| 第五章 投标文件格式 | 88 |

第一章 招标公告

R25013 地块项目售楼处、展示样板房及地下车库等精装修方案及施工图设计招标公告

一、招标条件

本招标项目 R25013 地块建设项目 (项目名称) 已经批准建设。项目招标人为南通致同房地产开发有限公司。建设资金来自自筹 (资金来源)。项目已具备招标条件, 现对 R25013 地块项目售楼处、展示样板房及地下车库等精装修方案及施工图设计进行公开招标。

二、项目概况与招标范围

- 1、项目地点: 南通市崇川区红星路南、城山路西。
- 2、项目规模: 新建住宅及配套用房, 项目用地面积约 47184.91 平方米, 建筑面积约 80000 平方米, 地下工程规模以规划方案审查意见核定为准。
- 3、设计服务期限:
 - A、方案及施工图设计阶段: 设计周期共计 60 个日历天, 具体开始时间以发包人通知为准。
 - B、后续服务: 配合发包人参与设计阶段至工程竣工阶段项目阶段性关键会议, 并提供技术指导, 设计任务书中要求的其他配合服务。
- 4、质量要求: 合格, 设计成果应符合设计任务书、国家及行业相关标准以及发包人的具体要求, 并能通过政府相关部门的审查、审批。
- 5、标段划分: 本项目划分为一个标段。
- 6、本次招标范围包括且不限于: 售楼处及地下会所、展示样板房、架空层、住宅公共区域 (包含车库层入户大堂及电梯厅、住宅首层大堂及电梯厅、标准层电梯厅、楼梯间等)、地库公共区域 (包含车库层单元入口、车行道、停车区、小区机动车主次出入口坡道等精装修方案及施工图设计)。

其中售楼处及地下会所区域精装修方案设计至施工图、机电系统施工图、灯光设计, 复核区域内墙顶面的消防机电点位并提出优化意见, 施工图报审并通过审查。展示样板房精装修方案设计至施工图、机电系统施工图、灯光设计。住宅公区精装修方案设计至施工图、机电系统施工图、灯光设计, 复核区域内墙顶面的消防机电点位并提出优化意见, 施工图报审并通过审查。地下车库区域精装修方案设计至施工图, 设计区域包含地库单元入口墙地顶、行车道墙地顶、停车区墙地顶、地库立柱墙面、主次入口坡道墙地顶, 机电系统施工图、复核

设计区域内墙顶面的消防机电点位并提出优化意见、灯光设计、配合标识单位设计等，施工图报审并通过审查。架空层精装修方案设计至施工图、机电系统施工图、灯光设计等。还包含设计范围内的施工图审查修改、编标答疑、施工技术监造、工程验收等一系列配合。具体要求及内容详见设计任务书。

7、本项目的最高投标限价为：553.52万元。

三、投标人资格要求

1、投标人资质类别和等级：具有独立法人资格，并具备工程设计综合资质甲级或建筑行业设计乙级及以上资质或建筑行业（建筑工程）专业设计乙级及以上资质或建筑工程设计专项甲级资质。

2、拟派项目设计负责人要求：拟派项目设计负责人为投标企业正式人员（本项目不接受退休返聘人员）。

3、企业业绩：自2021年1月1日至投标截止时间止（以设计合同的签订时间为准），投标人承担过单份合同金额300万元及以上房地产项目室内精装修设计业绩。

4、资格审查的必要合格条件：

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

具体要求详见第三章评标办法中资格审查必要合格条件标准。

四、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：2026年1月9日至2026年2月2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“电子招投标交易平台”是指：南通市公共资源电子交易平台；

五、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2月2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。

六、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电子交易平台、江苏省建设工程招标网上发布。南通市公共资源交易电子交易平台是本工程招标文件、最高投标限价、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。

七、资格审查

本次招标采用资格后审方式进行资格审查。

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 | 投标人应为合法注册的独立企业法人或事业法人 | 有效的营业执照或事业单位法人证书 | 提供有效的营业执照或事业单位法人证书 |
| 2 | 企业资质类别等级 | 具备工程设计综合资质甲级或建筑行业设计乙级及以上资质或建筑行业（建筑工程）专业设计乙级及以上资质或建筑装饰工程设计专项甲级资质。 | 提供有效的企业资质证书 |
| 3 | 投标人业绩 | 自 2021 年 1 月 1 日至投标截止时间止（以设计合同的签订时间为准），投标人承担过单份合同金额 300 万元及以上房地产项目室内精装修设计业绩 | 业绩证明材料须提供设计合同原件扫描件。若设计合同不能体现金额等评审要点的，则另须提供中标通知书或竣工验收证明或业主证明或建设主管部门的证明，无法证明的不予以认可。 |
| 4 | 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 | 须提供投标企业或其下属分公司与拟派项目设计负责人双方签订的有效劳动合同书（本项目不接受退休返聘人员） |
| 5 | 诚信承诺书 | 有效的诚信承诺书 | 提供有效的诚信承诺书（格式见招标文件第六章） |

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

八、评标方法（综合评估法-采用评定分离方式）

（一）评标程序

资格审查→技术标评审→资信及报价标评审→推荐中标候选人

（二）投标人资格审查

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

（三）评分标准

1、技术标评审（暗标，满分 80 分）

本项目技术标采用暗标形式，暗标要求如下：技术标统一为 A3 横向幅面排版，其内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名、类似项目业绩等，不得出现任何可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称及特殊标记等，否则作无效标处理。技术标上传于“勘察设计方案”模块。

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

| 序号 | 评审因素 | 各评审因素细分项 | 分值 |
|----|----------|---|----|
| 1 | 效果图份数及表达 | <p>方案设计须包含 128 户型展示样板房、146 户型展示样板房效果图共计 4 张，售楼处效果图 4 张，车库层单元落客区（光厅）、行车道停车区效果图 1 张，车库层主要出入口效果图 1 张，效果图份数合计 10 张，具体详见下表，效果图评分如下：</p> <p>1) 表达效果优秀：20 分； 2) 表达效果良好：10 (含) -20 (不含) 分； 3) 表达效果一般或差：1 (含) -10 (不含) 分； 4) 无不得分。</p> <p>本项最高得 20 分。</p> | 20 |
| 2 | 方案设计 | <p>概念性方案须包含样板房、售楼处、地下会所、架空层设计区域平面图分析。</p> <p>平面分析图较招标人提供的现有建筑平面图功能布置更为合理。</p> <p>1) 优：14 分 (不含) -20 分 (含) 2) 良：8 分 (不含) -14 分 (含)</p> | 20 |

| 序号 | 评审因素 | 各评审因素细分项 | 分值 |
|----|------|--|----|
| | | 3) 一般或差: 1 分 (不含) -8 分 (含) 4) 无不得分。 | |
| | | 概念性方案中各区域效果图构思新颖有创意, 设计风格满足任务书要求, 整体搭配干净、奢华、舒适。 1) 优: 14 分 (不含) -20 分 (含) 2) 良: 8 分 (不含) -14 分 (含) 3) 一般或差: 1 分 (不含) -8 分 (含) 4) 无不得分。 | 20 |
| | | 文字结合各区域效果图, 阐述概念性方案设计理念、风格、材质、色彩、设计细节特点等。 1) 优: 14 分 (不含) -20 分 (含) 2) 良: 8 分 (不含) -14 分 (含) 3) 一般或差: 1 分 (不含) -8 分 (含) 4) 无不得分。 | 20 |

注: 效果图 10 张, 要求详见列表:

| 设计区域 | 效果图部位 | 效果图张数 |
|--------|---------------------------|-------|
| 128 户型 | 客餐厅、主卧 | 2 |
| 146 户型 | 客餐厅、主卧 | 2 |
| 售楼处 | 门厅 | 1 |
| | 沙盘 | 1 |
| | 接待区 | 1 |
| | 洽谈区 | 1 |
| 车库区 | 车库层单元落客区 (光厅) 、 行车道停车区 | 1 |
| | 车库层主要出入口 | 1 |
| 合计 | | 10 |

2、资信标评审 (10 分)

| 序号 | 评分项目 | 评分标准 | 投标人需提供的材料 |
|----|-------|-------------------------|-----------------|
| 1 | 投标人业绩 | 自 2021 年 1 月 1 日至投标截止时间 | 业绩证明材料须提供设计合同原件 |

| 序号 | 评分项目 | 评分标准 | 投标人需提供的材料 |
|----|--------|---|--|
| | (10 分) | 止（以设计合同的签订时间为准）， 投标人承担过单份合同金额 300 万元及以 上房地产项目室内精装修设计业绩，每有一个得 2 分，本项最 得 10 分。 | 的扫描件。若设计合同不能体现金 额等评审要点的，则另须提供中标 通知书或竣工验收证明或业主证明 或建设主管部门的证明，无法证明 的不予认可。 资格审查业绩不作为加分业绩。 |

3、报价标评审（10 分）

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

| 设计分项 | 设计面积 (m ²) | 含税单价最高 限价 (元/m ²) | 含税合价最高 限价 (元) |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| 售楼处精装修设计 | 725.7 | 1000.00 | 725700.00 |
| 地下会所精装修设计 | 1751.6 | 1000.00 | 1751600.00 |
| 住宅公区精装修设计 | 320 | 950.00 | 304000.00 |
| 车库层单元落客区（光厅）精装修设计 | 128 | 950.00 | 121600.00 |
| 行车道、停车区精装修设计 | 28230 | 10.00 | 282300.00 |
| 地下车库出入口机动车坡道精装修设计 | 2 个 | 40000.00 | 80000.00 |
| 128 户型展示样板房 | 105 | 1250.00 | 131250.00 |
| 146 户型展示样板房 | 123 | 1250.00 | 153750.00 |
| 193 户型展示样板房 | 155 | 1250.00 | 193750.00 |
| 248 户型展示样板房 | 201 | 1250.00 | 251250.00 |
| 架空层（6 幢架空） | 1800 | 800.00 | 1440000.00 |
| 售楼处、地下会所、车库层单元落客区 (光厅) 区域内灯光专项设计 | 1 项 | 100000.00 | 100000.00 |
| 含税总价最高限价（税率 6%） | | | 5535200.00 |

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

（3）经济标得分按照下列公式计算：

计算投标报价得分：

a、投标人的投标报价与评标基准价相等的得 10 分；
b、各投标人的投标报价与评标基准价相比较，每上浮 1% 扣 0.1 分；每下浮 1% 扣 0.2 分。不足 1% 的，采用插入法计算得分，评分计算过程中的偏离率和分值计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入。

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

4、中标候选人的推荐：

总得分=技术标得分+资信标得分+报价标得分。得分四舍五入后保留两位小数。评委完成评标后，应按总得分由高至低的顺序向招标人推荐前 5 名为中标候选人（不排序）。总得分相同且影响入围时，以技术标得分高的优先入围；如总得分和技术标得分均相同时由招标单位以抽签形式决定中标候选人入围单位。

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

评标结果公示期间，因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。因投诉或质疑导致 $3 \leq \text{中标候选人} < 5$ 家时，中标候选人数量不再递补；因投诉或质疑导致中标候选人 < 3 家时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人，中标候选人数量不再递补。

注：总得分不带入定标阶段。

5、评标报告

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

（四）定标程序

定标工作由招标人组建的定标委员会负责。

- 1、组建定标委员会，定标委员会成员数量为 5 人或以上单数；
- 2、组建监督小组；
- 3、定标会议

招标人应当收到评标报告之日起 10 日内召开定标会。

定标委员会成员应当遵循择优的原则，采用直接票决决定标的方法在评标委员会推荐的中

标候选人中择优确定拟中标人。

招标人或招标代理机构在定标前介绍项目情况、招标情况、清标情况等。

招标人或招标代理机构介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提醒注意事项。

4、中标候选人递交的定标评审资料具体内容如下：

1) 投标文件（含技术标、资信标和报价标，必须与在 CA 系统上传的内容一致）；

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

5、定标评审资料的递交。投标人须按要求提供定标评审资料，具体如下：

1) 定标评审资料（含技术标、资信标、报价标和定标（择优）因素要求的其他材料）：5 套（纸质）。

2) U 盘（含所有定标评审资料内容）1 套。

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

以上所有资料在定标前按招标人或招标代理具体通知进行递交。

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

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

6、定标（票决法）

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

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

| 序号 | 定标因素 |
|----|--|
| 1 | 设计方案的优劣：包括但不限于设计方案整体设计思路、设计理念和创新性、空间布局等内容编制的合理性进行比较。 |

| | |
|---|---|
| 2 | 设计进度计划的编制，是否具有可操作性，是否符合招标人对本项目的设计周期要求，设计质量措施是否完备。 |
| 3 | 投标人类似业绩多的优于少的 |
| 4 | 设计费的合理性。 |

（五）在定标结束后将对定标结果公示在规定的媒介上发布，公示期不少于三日。

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

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

九、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、投标人或者其他利害关系人可通过南通市公共资源交易平台在线提出异议。
- 6、异议向招标人提出：南通致同房地产开发有限公司，联系人：凌明敏，联系电话：0513-89129871。
- 7、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、联系方式

招标人名称：南通致同房地产开发有限公司

地址：江苏省南通市崇川区翰林府 12 号楼二层

联系人：凌明敏

联系电话：0513-89129871

代理机构名称：南通新江海建设项目管理咨询有限公司

地址：南通市南大街 129 号兴胜大厦 5 楼

联系人：于文艳

联系电话：18012880301

2026 年 1 月 9 日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

| 条款号 | 条款名称 | 编列内容 |
|-------|-------------|--|
| 1.1.2 | 招标人 | 名称：南通致同房地产开发有限公司 地址：江苏省南通市崇川区翰林府12号楼二层 联系人：凌明敏 联系电话：0513-89129871 |
| 1.1.3 | 招标代理机构 | 名称：南通新江海建设项目管理咨询有限公司 地址：南通市南大街129号兴胜大厦5楼 联系人：于文艳 联系电话：18012880301 |
| 1.1.4 | 招标项目名称及标段名称 | R25013地块项目售楼处、展示样板房及地下车库等精装修方案及施工图设计 |
| 1.1.5 | 项目建设地点 | 南通市崇川区红星路南、城山路西。 |
| 1.1.6 | 项目建设规模 | 新建住宅及配套用房，项目用地面积约 47184.91 平方米，建筑面积约 80000 平方米，地下工程规模以规划方案审查意见核定为准。 |
| 1.2.1 | 资金来源及比例 | 自筹 100% |
| 1.2.2 | 资金落实情况 | 已落实 |
| 1.3.1 | 招标范围以及标段划分 | 详见招标公告 |
| 1.3.2 | 设计服务期限 | A、方案及施工图设计阶段：设计周期共计 60 个日历天，具体开始时间以发包人通知为准。 B、后续服务：配合发包人参与设计阶段至工程竣工阶段项目阶段性关键会议，并提供技术指导，设计任务书中要求的其他配合服务。 |
| 1.3.3 | 设计及服务内容 | 售楼处及地下会所、展示样板房、架空层、住宅公共区域（包含车库层入户大堂及电梯厅、住宅首层大堂 |

| | | |
|---------|-----------|--|
| | | <p>及电梯厅、标准层电梯厅、楼梯间等）、地库公共区域（包含车库层单元入口、车行道、停车区、小区机动车主次出入口坡道等精装修方案及施工图设计。</p> <p>其中售楼处及地下会所区域精装修方案设计至施工图、机电系统施工图、灯光设计，复核区域内墙顶面的消防机电点位并提出优化意见，施工图报审并通过审查。展示样板房精装方案设计至施工图、机电系统施工图、灯光设计。住宅公区精装修方案设计至施工图、机电系统施工图、灯光设计，复核区域内墙顶面的消防机电点位并提出优化意见，施工图报审并通过审查。地下车库区域精装修方案设计至施工图，设计区域包含地库单元入口墙地顶、行车道墙地顶、停车区墙地顶、地库立柱墙面、主次入口坡道墙地顶，机电系统施工图、复核设计区域内墙顶面的消防机电点位并提出优化意见、灯光设计、配合标识单位设计等，施工图报审并通过审查。架空层精装修方案设计至施工图、机电系统施工图、灯光设计等。还包含设计范围内的施工图审查修改、编标答疑、施工技术监造、工程验收等一系列配合。具体要求及内容详见设计任务书。</p> |
| 1. 4. 1 | 投标人资格要求 | 详见招标公告 |
| 1. 4. 2 | 是否接受联合体投标 | <input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受 |
| 1. 6 | 保密要求 | 参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。 |
| 1. 9. 1 | 踏勘现场 | 招标人不组织，由投标人自行踏勘，费用自理。 |
| 1. 10 | 分包 | 不得分包 |

| | | |
|-----------|------------------|---|
| 1.11 | 偏离 | <input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许, 允许偏离的内容、偏离范围和幅度 |
| 2.1.1 (8) | 构成招标文件的其他资料 | 答疑澄清文件等 |
| 2.2.1 | 投标人要求澄清招标文件的截止时间 | 2026年1月15日17时00分前 |
| 2.2.2 | 招标人发布澄清文件的时间 | 2026年1月15日17时00分后 |
| 2.2.3 | 投标人确认收到招标文件澄清 | 投标人应及时通过“南通市公共资源交易电子交易平台”随时查阅有关该工程招标文件的澄清等内容。投标人查阅如有遗漏, 其风险应由投标人自行承担。 |
| 2.3.1 | 招标文件修改发出的形式 | “南通市公共资源交易电子交易平台”发出 |
| 2.3.2 | 投标人确认收到招标文件修改 | 投标人应及时通过“南通市公共资源交易电子交易平台”随时查阅有关该工程招标文件的修改(招标答疑、补遗文件)等内容。投标人查阅如有遗漏, 其风险应由投标人自行承担。 |
| 3.2 | 招标控制价(最高投标限价) | 553.52万元, 招标控制价(含税单价及合价)详见投标须知3.2.2条。 |
| 3.2.3 | 报价方式 | 本次报价采用固定单价报价方式 |
| 3.2.4 | 投标报价的其他要求 | 设计费包括招标范围内前期调研、方案设计、方案汇报、方案修改、扩初设计、施工图设计、施工图变更、后续服务咨询费、专家评审费、施工阶段和竣工验收期间的设计交底、设计变更、技术咨询等所有配套服务等为完成合同规定的全部工作所需支付的一切费用, 以及超出设计范围的一些零星设计和配合进行施工图报审工作等。包括但不仅限于人工费、材料费、交通、食宿费、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。在服务过程中，如因项目分期施工导致的工程造价增加时设计费不作调整，因招标人提出设计变更等因素而增加工作量时设计费不作调整。中标人必须根据招标人的要求对施工图进行修改，直至招标人满意，设计费不作调整，中标人对所承担的项目设计完整性负责。中标人不履行的，招标人有解除合同、追究违约责任、要求赔偿损失等权力。 |
| 3.3.1 | 投标有效期 | 投标截止日后60日历天 |
| 3.4.1 | 投标保证金 | 本项目免缴投标保证金但不免除相应责任。投标人须提供投标人免缴投标保证金信用承诺书。如果投标人存在招标文件约定的投标保证金不予退还的情形，自发现承诺内容失信行为之日起 5 个工作日内向招标人补缴投标保证金（人民币：10 万元整）。 |
| 3.4.5 | 其他可以不予退还投标保证金的情形 | 在拟定中标人公示期间因自身原因主动放弃拟中标人资格的。 |
| 3.5 | 是否允许递交备选投标方案 | 不允许 |
| 4.1.1 | 投标文件的份数 | 注：因本工程采用远程不见面系统开标，投标时不需要提供纸质投标文件。但中标人须在中标后提供至少柒份（一正六副）带有“新点”防伪标识的纸质投标文件加盖单位公章后给招标代理机构（最终以招标人要求的份数为准） |
| 4.2.1 | 投标截止时间 | 2026 年2月2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“电子招标投标交易平台”上传。 |

| | | |
|---------|----------------------------------|---|
| 4. 4. 4 | 投标文件是否退还 | 不退还 |
| 5. 1. 1 | 开标时间和地点 | 开标时间：同投标截止时间 开标地点：投标人自行选择任意地点参加远程开标会 |
| 5. 1. 1 | 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. 1 | 评标委员会的组建 | 评标委员会构成：7人或7人以上单数； 评标专家确定方式：除招标人评委外，其余在政府组建的专家库中随机抽取，采用语音系统自动通知。 |
| 6. 4. 2 | 采用“评定分离”法时： 评标结果（中标候选人） 公示 | 中标候选人数量： <u>5</u> 名。 异议成立，取消相应中标候选人资格后： <input checked="" type="checkbox"/> 继续定标【重新公示中标候选人，但是不补充中标候选人】 组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人 |
| 6. 5 | 采用“评定分离”法时： 定标方法 | 定标方法为： <input checked="" type="checkbox"/> 票决法 <input type="checkbox"/> 集体议事法 |
| 7. 1 | 拟定中标人公示媒介及 期限 | 公示媒介： <u>南通市公共资源交易网</u> <u>(http://ggzyjy.nantong.gov.cn/)</u> 公示期限： <u>3</u> 日。 |
| 7. 1. 1 | 是否授权评标委员会确 定中标人 | 否 |
| 7. 2. 1 | 履约保证金 | 履约保证金的形式： <u>银行保函或者银行转账等</u> 。 保证金的金额：为合同总价的5%。 履约保证金如采取银行保函的，须采取见索即付方式。银行保函应由投标人基本账户所在网点的当地银行或其上级银行机构出具，保函中应明确投标项目、担保金额、受益人、保证人、被保证人等具体内容。 |

| | | |
|---|------------|-------------|
| | 是否采用电子招标投标 | 是 |
| 8. 5. 2 | 招投标监督管理部门 | 南通市住房和城乡建设局 |
| 10 | 需要补充的其他内容 | 具体如下： / |
| 构成投标文件的材料： | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 封面； <input checked="" type="checkbox"/> 投标函； <input checked="" type="checkbox"/> 投标函附录； <input checked="" type="checkbox"/> 费用清单（投标报价明细表）； <input checked="" type="checkbox"/> 法定代表人身份证明； <input checked="" type="checkbox"/> 授权委托书；（如有授权） <input checked="" type="checkbox"/> 资格审查资料； <input checked="" type="checkbox"/> 投标人基本情况表； <input checked="" type="checkbox"/> 拟委派的主要人员汇总表； <input checked="" type="checkbox"/> 项目负责人简历表； <input checked="" type="checkbox"/> 投标人资质； <input checked="" type="checkbox"/> 类似业绩； <input checked="" type="checkbox"/> 勘察设计方案；（暗标） <input checked="" type="checkbox"/> 招标文件（含网上招投标平台系统）中要求填写的其他资料。 | | |
| 需从主体库中获取的材料： | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 营业执照或事业单位法人证书； <input checked="" type="checkbox"/> 企业资质证书； <input checked="" type="checkbox"/> 拟派项目负责人与投标企业双方签订的有效劳动合同； <input checked="" type="checkbox"/> 类似业绩证明材料； <input checked="" type="checkbox"/> 拟派项目管理机构人员有效的证书； | | |
| 无需从主体库中获取的材料： | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 诚信承诺书； <input checked="" type="checkbox"/> 远程参与开标会议诚信承诺书； <input checked="" type="checkbox"/> 投标人免缴投标保证金信用承诺书； <input checked="" type="checkbox"/> 招标文件（含网上招投标平台系统）中要求填写的投标所需其他资料。 | | |

| | |
|------|--|
| 10.2 | <p>特别提醒：</p> <p>一、本项目开标一览表（开标记录表）中内容不作为评审依据，以投标函为准，但是投标人应填写完整，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> <p>二、因本工程采用<u>远程不见面交易</u>模式，故招标人特别说明如下：</p> <p>1、远程开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准。</p> <p>2、本项目招投标文件均用专用招投标工具软件编制，并通过网上招投标平台完成招投标过程。投标人投标文件的编制和递交，应依照招标文件的规定进行。如未按招标文件要求编制、递交电子投标文件，将可能导致废标，其后果由投标人自负。投标人如对正确使用招投标专用工具软件有疑问的，请尽早和软件公司的服务人员联系，他们会根据投标人要求，提供必要的培训和技术支持。</p> <p>3、投标人通过网上招投标平台递交的电子投标文件为评标依据，投标人须使用工具制作电子投标文件时生成两个文件，一个是加密投标文件，用于上传到网上；另一个即为不加密 NJSTF 格式文件，刻录到空白光盘上作为备用投标文件（<u>中标单位中标后提供</u>）。开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过<u>鸿雁不见面交易 V3.0 系统</u>（以下简称：<u>鸿雁 3.0 系统</u>）参加开标会议，并根据需要使用<u>鸿雁 3.0 系统</u>与现场招标人进行互动交流、澄清、提疑以及文件传送等活动。</p> <p>4、投标文件递交截止时间前，招标人提前进入<u>鸿雁 3.0 系统</u>，播放测试音频，各投标人的授权委托人或法定代表人提前进入<u>鸿雁 3.0 系统</u>（登录南通市公共资源交易网 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（<u>投标人远程解密方法见附件 3</u>），投标人解密在限定时间之前完成。因投标人网络与电源不稳定、未按操作手册</p> |
|------|--|

要求配置软硬件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因招标人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别）。

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

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

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

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

国泰新点投标工具：请在南通市公共资源交易平台首页交易指引中的“系统帮助”中下载，投标人使用操作遇到问题时，请及时向软件公司张建彬咨询，

咨询联系方式为手机：17625213828，QQ:960616741 或座机：0513-59001839。

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

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

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

11、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。



订阅号名称“公共资源不见面交易”

12、因制作软件问题，制作软件的开标一览表中的工期统一填 60 个日历天。开标一览表中的工期不作为评审依据，设计周期按招标文件执行。

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

投标人须知

1 总则

1.1 招标项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人：见“投标人须知前附表”。

1.1.3 本标段招标代理机构：见“投标人须知前附表”。

1.1.4 本招标项目及标段名称：见“投标人须知前附表”。

1.1.5 本标段建设地点：见“投标人须知前附表”。

1.1.6 项目建设规模：见“投标人须知前附表”。

1.1.7 项目投资估算：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源及比例：见“投标人须知前附表”。

1.2.2 本招标项目的资金落实情况：见“投标人须知前附表”。

1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围以及标段划分：见“投标人须知前附表”。

1.3.2 本标段的设计服务期限：见“投标人须知前附表”。

1.3.3 本标段的设计要求：见“投标人须知前附表”。

1.4 投标人资格要求

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

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

- (1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；
- (2) 联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；
- (3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；
- (4) 联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；

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

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

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

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

1.5 费用承担和设计成果补偿标准

1.5.1 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

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

1.5.3 本项目不设补偿费。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人根据需要自行踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.10 分包

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

1.11 偏离

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

1.12 知识产权

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

1.13 同义词语

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

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括:

- (1) 招标公告;
- (2) 投标人须知;
- (3) 评标办法;

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

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

2.2 招标文件的澄清

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

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

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

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

2.3 招标文件的修改

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

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

3 投标文件

3.1 投标文件组成见“投标人须知前附表”。相关要求如下：

3.1.1 资格审查材料（电子投标文件）

具体要求详见本招标文件第三章中资格评审标准《资格审查必要合格条件标准》。

3.1.2 技术标（电子投标文件，暗标）

本项目技术标采用暗标形式，暗标要求如下：技术标统一为A3横向幅面排版，其内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名、类似项目业绩等，不得出现任何可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称及特殊标记等，否则作无效标处理。技术标上传于“勘察设计方案”模块。

投标人根据评标方法内的技术标评分细则相关要求编写技术标。

3.1.3 资信标（电子投标文件）

(1) 类似业绩。

3.1.4 报价标（电子投标文件）

(1) 投标函；

(2) 投标函附录；

(3) 投标报价明细表

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

3.2 投标报价

3.2.1 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 投标人的投标报价不得高于下表的最高投标限价（含单价最高投标限价和合价最高投标限价），否则视为无效报价。

| 设计分项 | 设计面积 (m ²) | 含税单价最 高限价 (元/m ²) | 含税合价最 高限价 (元) |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| 售楼处精装修设计 | 725.7 | 1000.00 | 725700.00 |
| 地下会所精装修设计 | 1751.6 | 1000.00 | 1751600.00 |
| 住宅公区精装修设计 | 320 | 950.00 | 304000.00 |
| 车库层单元落客区（光厅）精装修设 计 | 128 | 950.00 | 121600.00 |
| 行车道、停车区精装修设计 | 28230 | 10.00 | 282300.00 |
| 地下车库出入口机动车坡道精装修 | 2个 | 40000.00 | 80000.00 |

| 设计 | | | |
|----------------------------------|------|-----------|-------------------|
| 128 户型展示样板房 | 105 | 1250.00 | 131250.00 |
| 146 户型展示样板房 | 123 | 1250.00 | 153750.00 |
| 193 户型展示样板房 | 155 | 1250.00 | 193750.00 |
| 248 户型展示样板房 | 201 | 1250.00 | 251250.00 |
| 架空层 (6 幢架空) | 1800 | 800.00 | 1440000.00 |
| 售楼处、地下会所、车库层单元落客区 (光厅) 区域内灯光专项设计 | 1 项 | 100000.00 | 100000.00 |
| 含税总价最高限价 (税率 6%) | | | 5535200.00 |

注：建筑轴线面积为精装修的设计面积，其中：阳台计入一半面积；露台、设备平台及户内挑空不计入面积；公区户型按五个标准段计入方案设计范围，其他局部变异及套用、镜像楼栋均须出全套施工图，此项设计所有费用均包含在上表中，后期不予增加。车库精装修面积包含住宅单元入口墙地顶、行车道墙地顶、停车区的墙地顶、地库机动车出入口坡道墙顶地。单元落客区（光厅）按五个标准段计入方案设计范围，其他局部变异及镜像、套用楼栋均须出全套施工图，此项所有费用均包含在上表中，后期不予增加。

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。

（2）中标人必须根据招标人的要求对设计成果进行修改，直至招标人满意为止，设计费单价不作调整，中标人对所承担项目设计的完整性负责。服务过程中，无论何种原因进行的设计变更及与其他设计单位配合等因素而增加工作量时，设计费单价一律不作调整。中标单位不履行的，招标人有解除合同、追究违约责任、要求赔偿损失等权力。

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

（3）其他未尽事宜在答疑及合同条款中明确。

3.2.4 投标报价的其他要求：

投标报价是指招标文件中明确的全部设计工作内容的报酬，设计费单价包括招标范围内前期调研、方案设计、方案汇报、方案修改、扩初设计、施工图设计、施工图变更、后续服务咨询费、专家评审费、施工阶段和竣工验收期间的设计交底、设计变更、技术咨询等所有配套服务等为完成合同规定的全部工作所需支付的一切费用，以及超出设计范围的一些零星

设计和配合进行施工图报审工作等。包括但不仅限于人工费、材料费、交通、食宿费、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单价中。在服务过程中，如因项目分期施工导致的工程造价增加时设计费不作调整，因招标人提出设计变更等因素而增加工作量时设计费不作调整。中标人必须根据招标人的要求对施工图进行修改，直至招标人满意，设计费不作调整，中标人对所承担的项目设计完整性负责。中标人不履行的，招标人有解除合同、追究违约责任、要求赔偿损失等权力。

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。

招标人将邀请相关专家参加图纸会审或评审，专家费用由中标人支付且已包含在设计费内。

投标人须结合以上要求谨慎报价。

3.2.5 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。

3.2.6 投标设计成果的使用说明

(1) 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) 本项目所有的投标文件（含废标）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思路。

3.3 投标有效期

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

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

3.4 投标保证金

3.4.1 本项目免缴投标保证金但不免除相应责任。投标人须提供投标人免缴投标保证金信用承诺书。如果投标人存在招标文件约定的投标保证金不予退还的情形，自发现承诺内容

失信行为之日起 5 个工作日内向招标人补缴投标保证金（人民币：10 万元整）。

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

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

3.4.2.1 放弃中标项目的；

3.4.2.2 拒不按照招标文件的要求提交履约保证金的；

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

3.4.2.4 经查实，通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书投标的。

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

3.5 备选投标方案

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

3.6 资格审查资料

投标人在编制投标文件时，应对照第三章评标办法的要求在投标文件中提供资料。

3.7 投标文件的编制

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

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

3.7.3 投标文件全部采用电子文档，投标文件所附证书证件均为原件扫描件，并采用单位和个人数字证书，按招标文件要求在相应位置加盖电子印章。由投标人的法定代表人签字

或加盖电子印章的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字或加盖电子印章的，应附由法定代表人签署的授权委托书。

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

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

未按本项要求从企业主体库中获取的材料，在评标时该材料不予以认可。

3.7.5 特别提醒：

投标企业应当结合本项目招标范围及设计服务期限，慎重组织本项目设计组主要人员（含项目负责人及专业负责人），避免同时投入多个投标项目。投标人一旦中标，未经招标人同意不得更换项目组成员。

4 投标

4.1 投标文件的密封和标记

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

4.1.2 未按招标文件要求密封的，招标人不予受理投标文件。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.2.2 投标人通过下载招标文件的电子交易平台递交电子投标文件。

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

远程开标前，投标人务必在南通市公共资源交易电子交易平台（<http://ggzyjy.nantong.gov.cn/TPBidder>）投标文件上传模块中使用模拟解密功能，验证本机远程自助解密环境。投标人必须使用能正确解密投标文件的“CA 锁”在规定的时间内完成远程解密，因投标人原因未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因招标人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完

成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别）。

4.2.4 逾期送达的投标文件，电子交易平台将予以拒收。

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

4.3 投标文件的修改与撤回

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

5 开标

5.1 开标时间、地点

5.1.1 不见面开标

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

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

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

5.2 开标程序

5.2.1 开标程序

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

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

5.3 开标异议

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

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

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

5.4 特殊情况处理

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

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

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

6 评标

6.1 评标委员会

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

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

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

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

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

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

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

6.4 评标结果（中标候选人）公示

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

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

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

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

6.5 定标方式

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

7 合同授予

7.1 中标通知、拟定中标人公示及中标结果公告

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

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

7.2 履约保证金

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

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

7.3 签订合同

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

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

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

8 纪律和监督

8.1 对招标人的纪律要求

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

8.2 对投标人的纪律要求

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

8.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

8.5 异议与投诉

8.5.1 异议

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

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

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

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

8.5.2 投诉

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

9 解释权

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

按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。

10 招标人补充的其他内容

10.1 本项目开标时通过鸿雁 3.0 系统及相应的配套硬件设备（摄像头、话筒、麦克风

等）完成远程解密、评标办法与系数抽取、文件传输、提疑澄清、开标唱标、结果公布等交互环节。

为保证本项目远程开标会议顺利进行，特做如下提醒：

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

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

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

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

4、新点软件技术支持

联系人：张建彬

联系方式：

手机：17625213828

座机：0513-59001839。

QQ:960616741

5、广联达软件技术支持联系方式

联系人：袁志旭

联系方式（请在工作时间联系）：

手机：13405712121、15996198366

QQ:76623819

附件 1

远程开标会议标前解说词（用于设备测试）

尊敬的投标人：

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

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

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

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

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

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

希望我们能够共同携手努力完成此次开、评标会议。

南通市公共资源交易中心

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

附件 2 (列入投标文件其它材料中并签字盖章)

远程参与开标会议诚信承诺书

致: _____(招标人)、南通市公共资源交易中心

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

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

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

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

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

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

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

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿, 以牟取中标。

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

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

承诺单位(盖章):

法定代表人或其委托代理人: (签字或盖章)

日期: 年 月 日

附件 3



江苏国泰新点软件有限公司

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

南通市公共资源交易电子交易平台

鸿雁不见面交易 V3.0 系统

投标人操作手册

(请自行在南通市公共资源交易网-交易指引中下载查看)

第三章 评标办法

(综合评估法-采用评定分离方式)

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

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

开标时特别说明：

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

(一) 评标程序

资格审查→技术标评审→资信及报价标评审→推荐中标候选人

(二) 投标人资格审查

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

资格审查必要合格条件标准

| 序号 | 项目内容 | 合格条件 | 投标申请人具备的条件或说明 |
|----|-----------------------|---------------------------------------|--------------------|
| 1 | 投标人应为合法注册的独立企业法人或事业法人 | 有效的营业执照或事业单位法人证书 | 提供有效的营业执照或事业单位法人证书 |
| 2 | 企业资质类别等级 | 具备工程设计综合资质甲级或建筑行业设计乙级及以上资质或建筑行业（建筑工程） | 提供有效的企业资质证书 |

| | | | |
|---|----------------------|---|--|
| | | 专业设计乙级及以上资质或 建筑装饰工程设计专项甲级 资质。 | |
| 3 | 投标人业绩 | 自 2021 年 1 月 1 日至投标截止时间止(以设计合同的签订时间为准)，投标人承担过单份合同金额 300 万元及以上房地产项目室内精装修设计业绩 | 业绩证明材料须提供设计合同原件扫描件。若设计合同不能体现金额等评审要点的，则另须提供中标通知书或竣工验收证明或业主证明或建设主管部门的证明，无法证明的不予认可。 |
| 4 | 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 | 须提供投标企业或其下属分公 司与拟派项目设计负责人双方 签订的有效劳动合同书(本项目 不接受退休返聘人员) |
| 5 | 诚信承诺书 | 有效的诚信承诺书 | 提供有效的诚信承诺书 (格式见招标文件第六章) |
| 6 | 投标人远程参与开 标会议诚信承诺书 | 有效的远程参与开标会议诚 信承诺书 | 提供有效的远程参与开标会议 诚信承诺书(格式见招标文件第 六章) |
| 7 | 投标保证金 | 投标人免缴投标保证金信用承诺书 (格式详见第六章) | |

(三) 评分标准

1、技术标评审（暗标，满分 80 分）

本项目技术标采用暗标形式，暗标要求如下：技术标统一为 A3 横向幅面排版，其内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名、类似项目业绩等，不得出现任何可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称及特殊标记等，否则作无效标处理。技术标上传于“勘察设计方案”模块。

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

| 序号 | 评审因素 | 各评审因素细分项 | 分值 |
|----|------|----------|----|
|----|------|----------|----|

| 序号 | 评审因素 | 各评审因素细分项 | 分值 |
|----|----------|---|----|
| 1 | 效果图份数及表达 | <p>方案设计须包含 128 户型展示样板房、146 户型展示样板房效果图共计 4 张，售楼处效果图 4 张，车库层单元落客区（光厅）、行车道停车区效果图 1 张，车库层主要出入口效果图 1 张，效果图份数合计 10 张，具体详见下表，效果图评分如下：</p> <p>1) 表达效果优秀：20 分； 2) 表达效果良好：10 (含) -20 (不含) 分； 3) 表达效果一般或差：1 (含) -10 (不含) 分； 4) 无不得分。 本项最高得 20 分。</p> | 20 |
| 2 | 方案设计 | <p>概念性方案须包含样板房、售楼处、地下会所、架空层设计区域平面图分析。 平面分析图较招标人提供的现有建筑平面图功能布置更为合理。</p> <p>1) 优： 14 分 (不含) -20 分 (含) 2) 良： 8 分 (不含) -14 分 (含) 3) 一般或差： 1 分 (不含) -8 分 (含) 4) 无不得分。</p> | 20 |
| | | <p>概念性方案中各区域效果图构思新颖有创意，设计风格满足任务书要求，整体搭配干净、奢华、舒适。</p> <p>1) 优： 14 分 (不含) -20 分 (含) 2) 良： 8 分 (不含) -14 分 (含) 3) 一般或差： 1 分 (不含) -8 分 (含) 4) 无不得分。</p> | 20 |
| | | <p>文字结合各区域效果图，阐述概念性方案设计理念、风格、材质、色彩、设计细节特点等。</p> <p>1) 优： 14 分 (不含) -20 分 (含) 2) 良： 8 分 (不含) -14 分 (含) 3) 一般或差： 1 分 (不含) -8 分 (含) 4) 无不得分。</p> | 20 |

注：效果图 10 张，要求详见列表：

| 设计区域 | 效果图部位 | 效果图张数 |
|--------|--------|-------|
| 128 户型 | 客餐厅、主卧 | 2 |
| 146 户型 | 客餐厅、主卧 | 2 |
| 售楼处 | 门厅 | 1 |
| | 沙盘 | 1 |
| | 接待区 | 1 |

| | | |
|-----|-------------------------|----|
| | 洽谈区 | 1 |
| 车库区 | 车库层单元落客区（光厅）、 行车道停车区 | 1 |
| | 车库层主要出入口 | 1 |
| 合计 | | 10 |

2、资信标评审（10 分）

| 序号 | 评分项目 | 评分标准 | 投标人需提供的材料 |
|----|-----------------|---|--|
| 1 | 投标人业绩 (10 分) | 自 2021 年 1 月 1 日至投标截止时间止（以设计合同的签订时间为准），投标人承担过单份合同金额 300 万元及以上房地产项目室内精装修设计业绩，每有一个得 2 分，本项最高得 10 分。 | 业绩证明材料须提供设计合同原件的扫描件。若设计合同不能体现金额等评审要点的，则另须提供中标通知书或竣工验收证明或业主证明或建设主管部门的证明，无法证明的不予以认可。 资格审查业绩不作为加分业绩。 |

3、报价标评审（10 分）

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

| 设计分项 | 设计面积 (m ²) | 含税单价最高 限价 (元/m ²) | 含税合价最高 限价 (元) |
|-------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| 售楼处精装修设计 | 725.7 | 1000.00 | 725700.00 |
| 地下会所精装修设计 | 1751.6 | 1000.00 | 1751600.00 |
| 住宅公区精装修设计 | 320 | 950.00 | 304000.00 |
| 车库层单元落客区（光厅）精装修设计 | 128 | 950.00 | 121600.00 |
| 行车道、停车区精装修设计 | 28230 | 10.00 | 282300.00 |
| 地下车库出入口机动车坡道精装修设计 | 2 个 | 40000.00 | 80000.00 |
| 128 户型展示样板房 | 105 | 1250.00 | 131250.00 |
| 146 户型展示样板房 | 123 | 1250.00 | 153750.00 |
| 193 户型展示样板房 | 155 | 1250.00 | 193750.00 |

| | | | |
|-------------------------------------|------|------------|------------|
| 248 户型展示样板房 | 201 | 1250.00 | 251250.00 |
| 架空层（6 棚架空） | 1800 | 800.00 | 1440000.00 |
| 售楼处、地下会所、车库层单元落客区 (光厅) 区域内灯光专项设计 | 1 项 | 100000.00 | 100000.00 |
| 含税总价最高限价（税率 6%） | | 5535200.00 | |

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

(3) 经济标得分按照下列公式计算:

计算投标报价得分:

a、投标人的投标报价与评标基准价相等的得 10 分;

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

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

4、中标候选人的推荐:

总得分=技术标得分+资信标得分+报价标得分。得分四舍五入后保留两位小数。评委完成评标后, 应按总得分由高至低的顺序向招标人推荐前 5 名为中标候选人(不排序)。总得分相同且影响入围时, 以技术标得分高的优先入围; 如总得分和技术标得分均相同时由招标单位以抽签形式决定中标候选人入围单位。

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

评标结果公示期间, 因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。因投诉或质疑导致 $3 \leq \text{中标候选人} < 5$ 家时, 中标候选人数量不再递补; 因投诉或质疑导致中标候选人 < 3 家时, 评标委员会作出是否具备竞争性判断, 如具备竞争性, 可继续推荐中标候选人, 中标候选人数量不再递补。

注: 总得分不带入定标阶段。

5、评标报告

评标委员会各成员对各投标文件独立进行评审并提出评审意见, 经过讨论汇总后形成综

合评审意见，内容主要包括：评审情况和推荐理由。

（四）定标程序

定标工作由招标人组建的定标委员会负责。

1、组建定标委员会，定标委员会成员数量为 5 人或以上单数；

2、组建监督小组；

3、定标会议

招标人应当收到评标报告之日起 10 日内召开定标会。

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

招标人或招标代理机构在定标前介绍项目情况、招标情况、清标情况等。

招标人或招标代理机构介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提醒注意事项。

4、中标候选人递交的定标评审资料具体内容如下：

1) 投标文件（含技术标、资信标和报价标，必须与在 CA 系统上传的内容一致）；

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

5、定标评审资料的递交。投标人须按要求提供定标评审资料，具体如下：

1) 定标评审资料（含技术标、资信标、报价标和定标（择优）因素要求的其他材料）：5 套（纸质）。

2) U 盘（含所有定标评审资料内容）1 套。

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

以上所有资料在定标前按招标人或招标代理具体通知进行递交。

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

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

6、定标（票决法）

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

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

| 序号 | 定标因素 |
|----|--|
| 1 | 设计方案的优劣：包括但不限于设计方案整体设计思路、设计理念和创新性、空间布局等内容编制的合理性进行比较。 |
| 2 | 设计进度计划的编制，是否具有可操作性，是否符合招标人对本项目的设计周期要求，设计质量措施是否完备。 |
| 3 | 投标人类似业绩多的优于少的 |
| 4 | 设计费的合理性。 |

（五）在定标结束后将对定标结果公示在规定的媒介上发布，公示期不少于三日。

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

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

第四章 设计任务书

R25013 地块建设项目售楼处及地下会所设计精装 设计任务书

第一节 项目概况

一、基本信息

项目名称: R25013 地块建设项目售楼处及地下会所精装修设计

建设地点: 位于南通市崇川区红星路南、城山路西地块

二、项目设计内容

1. 本次设计包含售楼处及地下会所的概念性方案设计、扩初设计及施工图、独立灯光顾问设计服务等。设计范围包括(售楼处一层区域、地下会所区域等;配套用房一层区域主要需求功能为接待、洽谈功能,地下会所为运动休闲功能等,设计单位可根据主流市场情况及平面空间,合理增设具有展示亮点的功能服务。主导进行施工图报审工作,并通过报审。配合后续现场设计交底、设计变更、技术咨询等所有配套服务;
2. 配合后续现场施工技术指导工作;
3. 具体设计面积为下表:

| 售楼处、地下会所设计范围面积 | |
|----------------|------------------------|
| 设计分项 | 设计面积 (m ²) |
| 售楼处一层 | 725.7 |
| 地下会所 | 1751.6 |

面积结算方法:建筑轴线面积为精装修的设计面积,其中:阳台计入一半面积;露台、设备平台及户内挑空不计入面积。

注:设计费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,包含但不限于为完成本项目前期调研,方案设计、施工图设计、方案汇报、方案修改、施工图变更、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,以及超出设计范围零星部位装修设计。包括但不仅限于人工费、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。在服务过程中,如因项目分期施工导致的工程造价增加时设计费不作调整,因招标人提出设计变更等因素而增加工作量时设计费不作调整。中标人必须根据招标人的要求对施工图进行修改,直至招标人满意,设计费不作调整,中标人对所承担的项目设计完整性负责。中标人不履行的,招标人有解除合同、追究违约责任、要求赔偿损失等权力。

第二节 设计依据

一、设计依据、批准文号

1. 政府部门对项目方案设计的批文及方案文本及相关电子档
2. 《民用建筑设计通则》
3. 《住宅设计规范》
4. 《建筑设计防火规范》
5. 《施工图设计任务书》
6. 《施工图设计进度表》
7. 《施工图设计深度要求》
8. 设计中的标准应符合国家、建设部及市有关设计标准及规定。
9. 设计深度需符合国家建设部〈建筑工程设计文件编制深度的规定〉中有关的要求及招标人的其他要求。
10. 其它国家及地方跟此项目有关的规范及规定。
11. 甲方提供的基础资料,如建筑施工图等。
12. 其他要求

第三节 设计要求及设计提交成果

一、项目设计要求

1. 设计风格: _____
2. 目标成本: 4500 元/ m^2 为售楼处一层区域设计内容全部建造费用。

5000 元/ m^2 为地下会所区域设计内容全部建造费用

3. 设计节点:

3.1. 概念设计

3.1.1 与委托人及有关人员充分沟通,以便就本工程要求的整体要求及其特色,制定设计工作计划,确定设计参数及基本要求,并确定装饰工程预算及其他要求等。

3.1.2 在本合同签订后 天内,向委托人提供概念设计方案并向委托人详细讲解,然后按照委托人的意见,做出相应修改。

3.1.3. 设计成果:

- (1) 设计说明
- (2) 平面布置图
- (3) 方案构思意向图片(至少提供2套方案)
- (4) 主要饰面材料选择图片

3.2. 方案深化设计

3.2.1 方案深化设计总说明——除规定应反映的各种说明外,着重阐述总体室内设计的主导设计构思、设计理念及设计手法(空间构成、色彩、材质等)。

3.2.2 委托人确定概念设计方案后,设计人应在 天内完成方案设计。

3.2.3 设计成果:

- (1) 售楼处、地下会所区域平面布置图
- (2) 售楼处、地下会所区域顶面平面图
- (3) 彩色效果图(至少包括不少于12张彩色效果图,包含软装意向效果图),详见下表。

注: 效果图不少于12张,要求详见列表:

| 设计区域 | 效果图部位 | 效果图张数 |
|------|-------|-------|
| 售楼处 | 门厅区 | 1 |
| | 沙盘区 | 1 |
| | 接待区 | 1 |
| | 洽谈区 | 1 |
| | 卫生间 | 1 |
| 地下会所 | 门厅区 | 1 |
| | 健身区 | 1 |
| | 瑜伽区 | 1 |

| | | |
|--|-----|----|
| | 私教区 | 1 |
| | 运动区 | 1 |
| | 棋牌区 | 1 |
| | 桌球区 | 1 |
| | 合计 | 12 |

(4) SU 模型图及效果图源文件

(5) 其他设计成果

3. 3. 扩初设计及施工图及相关资料交付阶段

3. 3. 1 委托人确认方案设计后 7 天内, 设计人应提交以下扩初设计及施工图(扩初设计须得到委托人确认后方可开展施工图设计)等设计成果:

- (1) 设计说明
- (2) 原始平面图
- (3) 平面布置图
- (4) 家具布置图
- (5) 隔墙尺寸图
- (6) 地面布置图
- (7) 吊顶平面图
- (8) 立面索引图
- (9) 所有立面图
- (10) 所有细部节点大样图
- (11) 门表详图
- (12) 插座、开关布置图
- (13) 照明布置图
- (14) 水电点位图
- (15) 洁具选型表
- (16) 材料表(文字、照片)及装饰材料小样
- (17) 成本分析
- (18) 水电系统图
- (19) 其他设计图

(20) 灯光设计

3.4. 施工图报审工作

3.4.1 设计方根据第三方审图机构提出图纸意见, 2 天内完成图纸修改并提交相应报审图纸, 后续主导图纸上传工作。报审中根据专家意见完成图纸修改, 并通过报审。

3.5 后续服务

3.5.1 售楼处及地下会所装修施工阶段, 需与委托人一同出席设计交底会议并进行设计交底, 具体时间经双方协商后, 由委托人安排。

3.5.2 在售楼处及地下会所装修施工过程中, 须派设计主案到现场督察和指导并配合委托人与各项专家商洽工程上之问题, 总次数不得少于 6 次。

3.5.3 配合示范区景观单位解决售楼处与景观示范区交界处地面标高问题。

3.5.4 设计人有对该项目其他专业的设计配合义务。

3.6 乙方提交的设计成果及数量

3.6.1 概念方案: 平面优化及概念图电子版 1 套。

3.6.2 最终方案: A3 图册 2 份, CAD 电子版 1 套, 效果图源文件 1 份。

3.6.3 施工图纸: 蓝图 10 份 (盖章, 其中一套折叠成册), CAD 电子版 1 套, 装饰材料小样 (制作成材料展板) 2 份。

R25013 地块建设项目展示样板房精装 设计任务书

第一节 项目概况

一、基本信息

项目名称: 25013 地块建设项目展示样板房精装修设计

建设地点: 位于南通市崇川区红星路南、城山路西地块

二、项目设计内容

本次设计包含展示样板房的概念性方案设计、扩初设计及施工图, 展示样板房机电系统施工图等。包括展示样板房精装修设计配合后续现场设计交底、设计变更、技术咨询等所有配套服务, 包括但不限于展示概念性方案设计、扩初设计、施工图设计及后续配合工作等, 主导进行施工图报审工作, 并通过报审。配合后续现场设计交底、设计变更、技术咨询等所有配套服务;

1. 具体设计面积为暂定如下表:

| 设计范围面积 | |
|------------------------|--------------------------|
| 设计分项 (展示样板房及精装交付样板房设计) | 暂定设计面积 (m ²) |
| 128 户型展示样板房 | 105 |
| 146 户型展示样板房 | 123 |
| 193 户型展示样板房 | 155 |
| 248 户型展示样板房 | 201 |

面积结算方法: 建筑轴线面积为精装修的设计面积, 其中: 飘窗按全面积计; 阳台、露台计入一半面积; 设备平台及户内挑空不计入面积。

注: 设计费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, 包含但不限于为完成本项目前期调研, 方案设计、施工图设计、方案汇报、方案修改、施工图变更、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, 以及超出设计范围零星部位装修设计。包括但不仅限于人工费、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。在服务过程中, 如因项目分

期施工导致的工程造价增加时设计费不作调整,因招标人提出设计变更等因素而增加工作量时设计费不作调整。中标人必须根据招标人的要求对施工图进行修改,直至招标人满意,设计费不作调整,中标人对所承担的项目设计完整性负责。中标人不履行的,招标人有解除合同、追究违约责任、要求赔偿损失等权力。

第二节 设计依据

一、设计依据、批准文号

1. 政府部门对项目方案设计的批文及方案文本及相关电子档
2. 《民用建筑设计通则》
3. 《住宅设计规范》
4. 《建筑设计防火规范》
5. 《施工图设计任务书》
6. 《施工图设计进度表》
7. 《施工图设计深度要求》
8. 设计中的标准应符合国家、建设部及市有关设计标准及规定。
9. 设计深度需符合国家建设部〈建筑工程设计文件编制深度的规定〉中有关的要求及招标人的其他要求。
10. 其它国家及地方跟此项目有关的规范及规定。
11. 甲方提供的基础资料,如建筑施工图等。
12. 其他要求

第三节 设计要求及设计提交成果

一、项目设计要求

1. 设计风格: _____

2. 目标成本: 展示样板房 4500 元/m²; 为设计内容全部建造费用。

3. 设计节点:

3.1 概念设计

3.1.1 与委托人及有关人员充分沟通,以便就本工程要求的整体要求及其特色,制定设计工作计划,确定设计参数及基本要求,并确定装饰工程预算及其他要求等。

3.1.2 在本合同签订后 天内，向委托人提供概念设计方案并向委托人详细讲解，然后按照委托人的意见，做出相应修改。

3.1.3 设计成果：

- (1) 设计说明
- (2) 平面布置图
- (3) 方案构思意向图片（至少提供 2 套方案）
- (4) 主要饰面材料选择图片

3.2. 方案深化设计

3.2.1 方案深化设计总说明——除规定应反映的各种说明外，着重阐述总体室内设计的主导设计构思、设计理念及设计手法（空间构成、色彩、材质等）。

3.2.2 委托人确定概念设计方案后，设计人应在 天内完成方案设计。

3.2.3 设计成果：

- (1) 平面布置图
- (2) 顶面平面图
- (3) 彩色效果图（至少包括不少于 41 张彩色效果图，彩色效果图至少包含等区域（含软装意向效果图）。

注：效果图不少于 41 张，要求详见列表：

| 设计区域 | 效果图部位 | 效果图张数 |
|-------------|-------|-------|
| 128 户型展示样板房 | 客餐厅 | 2 |
| | 厨房 | 1 |
| | 主卧 | 1 |
| | 次卧 | 1 |
| | 北卧 | 1 |
| | 主、次卫 | 2 |
| | 露台 | 1 |
| 146 户型展示样板房 | 客餐厅 | 2 |
| | 厨房 | 1 |
| | 主卧 | 1 |
| | 次卧 | 1 |

| | | |
|-------------|------|----|
| | 北卧 | 1 |
| | 主、次卫 | 2 |
| | 露台 | 1 |
| 193 户型展示样板房 | 客餐厅 | 2 |
| | 厨房 | 1 |
| | 主卧 | 1 |
| | 次卧 | 1 |
| | 北卧 | 1 |
| | 功能房 | 1 |
| | 主、次卫 | 2 |
| | 露台 | 2 |
| 248 户型展示样板房 | 客餐厅 | 2 |
| | 厨房 | 1 |
| | 主卧 | 1 |
| | 次卧 | 1 |
| | 北卧 | 1 |
| | 茶室 | 1 |
| | 功能房 | 1 |
| | 主、次卫 | 2 |
| 合计 | / | 41 |

(4) SU 模型图及效果图源文件

(5) 其他设计成果

3.3. 扩初设计及施工图及相关资料交付阶段

3.3.1 委托人确认方案设计后 天内，设计人应提交以下扩初设计及施工图（扩初设计须得到委托人确认后方可开展施工图设计）等设计成果：

- (1) 设计说明
- (2) 原始平面图
- (3) 平面布置图
- (4) 家具布置图
- (5) 隔墙尺寸图

- (6) 地面平面图
- (7) 吊顶平面图
- (8) 立面索引图
- (9) 所有立面图
- (10) 所有细部节点大样图
- (11) 门表详图
- (12) 插座、开关布置图
- (13) 照明布置图
- (14) 水电点位图
- (15) 洁具选型表
- (16) 材料表（文字、照片）及装饰材料小样
- (17) 成本分析
- (18) 水电系统图
- (19) 其他设计图
- (20) 灯光设计

3.4 后续服务

- (1) 样板房装修施工阶段，需与委托人一同出席设计交底会议并进行设计交底，具体时间经双方协商后，由委托人安排。
- (2) 在样板房装修施工过程中，须派设计主案到现场督察和指导并配合委托人与各项专家商洽工程上之问题，总次数不得少于 6 次。
- (3) 设计人有对该项目其他专业的设计配合作务。

3.5 乙方提交的设计成果及数量

- (1) 概念方案：平面优化及概念图电子版 1 套。
- (2) 最终方案：A3 图册 4 份，CAD 电子版 1 套，效果图源文件 1 份。
- (3) 施工图纸：蓝图 10 份（盖章，其中一套折叠成册），CAD 电子版 1 套，装饰材料小样（制作成材料展板）2 份。

R25013 地块建设住宅公区 设计任务书

第一节 项目概况

一、基本信息

项目名称: 25013 地块建设项住宅公区精装修设计

建设地点: 位于南通市崇川区红星路南、城山路西地块

二、项目设计内容

1、本次设计包含住宅公区精装修概念性方案设计、扩初设计及施工图, 机电系统施工图等。设计范围包括住宅公区内地下大堂、电梯厅、首层大堂、首层电梯厅、标准层、楼梯间等。公区户型按五个标准段计入方案设计范围, 其他局部变异及套用、镜像楼栋均须出施工图。主导住宅公区精装修施工图的报审工作, 并通过报审; 设计配合后续现场设计交底、设计变更、技术咨询等所有配套服务, 包括但不限于展示概念性方案设计、扩初设计、施工图设计及后续配合工作等;

2、具体设计面积为暂定如下表:

| 设计范围面积 | |
|--------|------------------------|
| 设计分项 | 设计面积 (m ²) |
| 住宅公区 | 320 |

面积结算方法: 建筑轴线面积为精装修的设计面积, 其中: 设备平台、电梯井不计入面积。住宅公区的镜向单元及楼栋套用不计入面积, 且须出施工图, 施工图设计所有费用包含在上表内, 后期不予增加。

注: 设计费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, 包含但不限于为完成本项目前期调研, 方案设计、施工图设计、方案汇报、方案修改、施工图变更、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产生的所有费用, 以及超出设计范围零星部位装修设计。包括但不仅限于人工费、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。在服务过程中, 如因项目分期施工导致的工程造价增加时设计费不作调整, 因招标人提出设计变更等因素而增加工作量

时设计费不作调整。中标人必须根据招标人的要求对施工图进行修改，直至招标人满意，设计费不作调整，中标人对所承担的项目设计完整性负责。中标人不履行的，招标人有解除合同、追究违约责任、要求赔偿损失等权力。

第二节 设计依据

一、设计依据、批准文号

1. 政府部门对项目方案设计的批文及方案文本及相关电子档
2. 《民用建筑设计通则》
3. 《住宅设计规范》
4. 《建筑设计防火规范》
5. 《施工图设计任务书》
6. 《施工图设计进度表》
7. 《施工图设计深度要求》
8. 设计中的标准应符合国家、建设部及市有关设计标准及规定。
9. 设计深度需符合国家建设部〈建筑工程设计文件编制深度的规定〉中有关的要求及招标人的其他要求。

10. 其它国家及地方跟此项目有关的规范及规定。
11. 甲方提供的基础资料，如建筑施工图等。
12. 其他要求

第三节 设计要求及设计提交成果

一、项目设计要求

1. 设计风格：_____
2. 目标成本：首层大堂 4500 元/㎡；首层电梯厅 2000 元/㎡，地下大堂 4500 元/㎡，地下电梯厅 2000 元/㎡，标准层电梯厅 2000 元/㎡，为设计内容全部建造费用。
3. 设计节点：

3.1 概念设计

- 3.1.1 与委托人及有关人员充分沟通，以便就本工程要求的整体要求及其特色，制定设计工作计划，确定设计参数及基本要求，并确定装饰工程预算及其他要求等。

3.1.2 在本合同签订后 天内，向委托人提供概念设计方案并向委托人详细讲解，然后按照委托人的意见，做出相应修改。

3.1.3 设计成果：

- (1) 设计说明
- (2) 平面布置图
- (3) 方案构思意向图片（至少提供 2 套方案）
- (4) 主要饰面材料选择图片

3.2. 方案深化设计

3.2.1. 方案深化设计总说明——除规定应反映的各种说明外，着重阐述总体室内设计的主导设计构思、设计理念及设计手法（空间构成、色彩、材质等）。

3.2.2. 委托人确定概念设计方案后，设计人应在 天内完成方案设计。

3.2.3. 设计成果：

- (1) 平面布置图
- (2) 顶面平面图
- (3) 彩色效果图（至少包括不少于 16 张彩色效果图，彩色效果图至少包含等区域。

注：效果图不少于 16 张，要求详见列表：

| 设计区域 | 效果图部位 | 效果图张数 |
|------|-------|-------|
| 住宅公区 | 首层大堂 | 3 |
| | 首层电梯厅 | 3 |
| | 一层大堂 | 3 |
| | 一层电梯厅 | 3 |
| | 标准层 | 3 |
| | 楼梯间 | 1 |
| 合计 | | 16 |

(4) SU 模型图及效果图源文件

(5) 其他设计成果

3.3 扩初设计及施工图及相关资料交付阶段

3.3.1 委托人确认方案设计后 天内，设计人应提交以下扩初设计及施工图（扩初设计须得到委托人确认后方可开展施工图设计）等设计成果：

- (1) 设计说明
- (2) 原始平面图
- (3) 平面布置图
- (4) 隔墙尺寸图
- (5) 地面平面图
- (6) 吊顶平面图
- (7) 立面索引图
- (8) 所有立面图
- (9) 所有细部节点大样图
- (10) 插座布置图
- (11) 照明布置图
- (12) 水电点位图
- (13) 其他设计图
- (14) 材料表（文字、照片）及装饰材料小样
- (15) 成本分析
- (16) 水电系统图
- (17) 公区内墙地面瓷砖排版图

3.4 施工图报审工作

3.4.1 设计方根据第三方审图机构提出图纸意见，2天内完成图纸修改并提交相应报审图纸，后续主导图纸上传工作。报审中根据专家意见完成图纸修改，并通过报审。

3.5 后续服务

3.5.1 设计区域装修施工阶段，需与委托人一同出席设计交底会议并进行设计交底，具体时间经双方协商后，由委托人安排。

3.5.2 在设计区域装修施工过程中，设计人须派人到现场督察和指导并配合委托人与各项专家商洽工程上之问题，单次到场时间不少于2天，总次数不得少于5次

3.5.3 设计人有对该项目其他专业的设计配合义务。

3.6 乙方提交的设计成果及数量

- 3.6.1 概念方案：平面优化及概念图电子版 1 套。
- 3.6.2 最终方案：A3 图册 2 份，CAD 电子版 1 套，效果图源文件 1 份。
- 3.6.3 施工图纸：蓝图 15 份（盖章，其中一套折叠成册），CAD 电子版 1 套，装饰材料小样（制作成材料展板）2 份。

R25013 地块建设项目车库层单元落客区（光厅）、行车道、 停车区、地下车库出入口机动车坡道精装修 设计任务书

第一节 项目概况

一、基本信息

项目名称: R25013 地块建设项目单元落客区（光厅）、行车道、停车区、地下车库出入口机动车坡道精装修设计

建设地点: 位于南通市崇川区红星路南、城山路西地块

二、项目设计内容

1、本次设计包含单元落客区（光厅）、车行道、停车区、地下车库出入口机动车坡道的概念性方案设计、扩初设计及施工图，独立灯光顾问设计服务等，注涉及区域均需独立完成施工图设计。设计范围包括地库单元入口、车行道、停车区、机动车出入口坡道区域内的墙地顶等，单元落客区（光厅）按五个标准段计入方案设计范围；其他局部变异及套用楼栋均须出施工图；配合后续现场设计交底、设计变更、技术咨询等所有配套服务；主导进行施工图报审工作，并通过报审。配合后续现场设计交底、设计变更、技术咨询等所有配套服务；

2、配合后续现场施工工作；

3、具体设计面积见下表：

| 地下光厅、车行道、星光坡道装修设计范围面积 | |
|-----------------------|------------------------|
| 设计分项 | 设计面积 (m ²) |
| 车库层单元落客区（光厅）精装修设计 | 128 |
| 行车道、停车区精装修设计 | 28230 |
| 地下车库出入口机动车坡道精装修设计 | 2 个 |

注明：局部异型及完全套用区域面积不再计算。

面积结算方法：建筑轴线面积为精装修的设计面积，地库住宅单元入口墙地顶、行车道墙地顶、停车区的墙地顶、地库机动车出入口坡道墙顶地，所有区域均需出施工图，局部异型及完全套用区域的施工图设计所有费用包含在上表内，后期不予增加。

设计费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，包含但不限于为完成本项目前期调研，方案设计、施工图设计、方案汇报、方案修改、

施工图变更、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，以及超出设计范围零星部位装修设计。包括但不仅限于人工费、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。在服务过程中，如因项目分期施工导致的工程造价增加时设计费不作调整，因招标人提出设计变更等因素而增加工作量时设计费不作调整。中标人必须根据招标人的要求对施工图进行修改，直至招标人满意，设计费不作调整，中标人对所承担的项目设计完整性负责。中标人不履行的，招标人有解除合同、追究违约责任、要求赔偿损失等权力。

第二节 设计依据

一、设计依据、批准文号

1. 政府部门对项目方案设计的批文及方案文本及相关电子档
2. 《民用建筑设计通则》
3. 《住宅设计规范》
4. 《建筑设计防火规范》
5. 《施工图设计任务书》
6. 《施工图设计进度表》
7. 《施工图设计深度要求》
8. 设计中的标准应符合国家、建设部及市有关设计标准及规定。
9. 设计深度需符合国家建设部〈建筑工程设计文件编制深度的规定〉中有关的要求及招标人的其他要求。
10. 其它国家及地方跟此项目有关的规范及规定。
11. 甲方提供的基础资料，如建筑施工图等。
12. 其他要求

第三节 设计要求及设计提交成果

一、项目设计要求

1. 设计风格：_____

2. 目标成本: 550 元/ m^2 为设计内容全部建造费用。

3. 设计节点:

3.1. 概念设计

3.1.1 与委托人及有关人员充分沟通, 以便就本工程要求的整体要求及其特色, 制定设计工作计划, 确定设计参数及基本要求, 并确定装饰工程预算及其他要求等。

3.1.2 在本合同签订后 天内, 向委托人提供概念设计方案并向委托人详细讲解, 然后按照委托人的意见, 做出相应修改。

3.1.3 设计成果:

- (1) 设计说明
- (2) 平面布置图
- (3) 方案构思意向图片 (至少提供 2 套方案)
- (4) 主要饰面材料选择图片

3.2. 方案深化设计

3.2.1 方案深化设计总说明——除规定应反映的各种说明外, 着重阐述总体设计的主导设计构思、设计理念及设计手法 (空间构成、色彩、材质等)。

3.2.2 委托人确定概念设计方案后, 设计人应在 天内完成方案设计。

3.2.3 设计成果:

- (1) 地下光厅、车行道、星光坡道装修区域顶面图
- (2) 彩色效果图 (至少包括不少于 10 张彩色效果图, 效果图包含光厅、车行道、星光坡道、停车区等区域)。

注: 效果图不少于 10 张, 要求详见列表:

| 设计区域 | 效果图部位 | 效果图张数 |
|---------------------|---------|-------|
| 车库层单元落客区 (光厅) 精装修设计 | 光厅 | 5 |
| 行车道、停车区精装修设计 | 行车道、停车区 | 3 |
| 机动车出入口机动车坡道精装修设计 | 坡道 | 2 |
| | | 10 |

(4) SU 模型图及效果图源文件

(5) 其他设计成果

3.3 扩初设计及施工图及相关资料交付阶段

3.3.1 委托人确认方案设计后 天内，设计人应提交以下扩初设计及施工图（扩初设计须得到委托人确认后方可开展施工图设计）等设计成果：

- (1) 设计说明
- (2) 原始平面图
- (3) 平面布置图
- (4) 隔墙尺寸图
- (5) 地面平面图
- (6) 吊顶平面图
- (7) 立面索引图
- (8) 所有立面图
- (9) 所有细部节点大样图
- (10) 插座、开关布置图
- (11) 照明布置图
- (12) 电点位图
- (13) 其他设计图
- (14) 材料表（文字、照片）及装饰材料小样
- (15) 成本分析
- (16) 水电系统图
- (17) 灯光设计

注：所有局部变异或完全套用须出施工图

3.4 后续服务

3.4.1 地库精装修施工阶段，需与委托人一同出席设计交底会议并进行设计交底，具体时间经双方协商后，由委托人安排。

3.4.2 在地库精装修施工过程中，设计人须派人到现场督察和指导并配合委托人与各项专家商洽工程上之问题。

3.4.3 设计人有对该项目其他专业的设计配合义务。

3.5 乙方提交的设计成果及数量

3.5.1 概念方案：平面优化及概念图电子版 1 套。

3.5.2 最终方案：A3 图册 2 份，CAD 电子版 1 套，效果图源文件 1 份。

3.5.3 施工图纸：蓝图 10 份（盖章，其中一套折叠成册），CAD 电子版 1 套，
装饰材料小样（制作成材料展板）2 份。

R25013 地块建设项目架空层精装修 设计任务书

第一节 项目概况

一、基本信息

项目名称: R25013 地块建设项目架空层精装修设计

建设地点: 位于南通市崇川区红星路南、城山路西地块

二、项目设计内容

1、本次设计包含小区住宅架空层精装修的概念性方案设计、扩初设计及施工图，独立灯光顾问设计服务等。包括架空层精装修设计配合后续现场设计交底、设计变更、技术咨询等所有配套服务，包括但不限于概念性方案设计、扩初设计、施工图设计及后续配合工作等；配合后续现场施工工作；

2、具体设计面积见下表：

| 架空层装修设计范围面积 | |
|-------------|------------------------|
| 设计分项 | 设计面积 (m ²) |
| 架空层 | 1800 |
| | |

面积结算方法：建筑轴线面积为精装修的设计面积，其中：设备平台、电梯井不计入面积。

注：设计费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，包含但不限于为完成项目前期调研，方案设计、施工图设计、方案汇报、方案修改、施工图变更、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，以及超出设计范围零星部位装修设计。包括但不仅限于人工费、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。在服务过程中，如因项目分期施工导致的工程造价增加时设计费不作调整，因招标人提出设计变更等因素而增加工作量

时设计费不作调整。中标人必须根据招标人的要求对施工图进行修改，直至招标人满意，设计费不作调整，中标人对所承担的项目设计完整性负责。中标人不履行的，招标人有解除合同、追究违约责任、要求赔偿损失等权力。

第二节 设计依据

一、设计依据、批准文号

1. 政府部门对项目方案设计的批文及方案文本及相关电子档
2. 《民用建筑设计通则》
3. 《住宅设计规范》
4. 《建筑设计防火规范》
5. 《施工图设计任务书》
6. 《施工图设计进度表》
7. 《施工图设计深度要求》
8. 设计中的标准应符合国家、建设部及市有关设计标准及规定。
9. 设计深度需符合国家建设部〈建筑工程设计文件编制深度的规定〉中有关的要求及招标人的其他要求。
10. 其它国家及地方跟此项目有关的规范及规定。
11. 甲方提供的基础资料，如建筑施工图等。
12. 其他要求

第三节 设计要求及设计提交成果

一、项目设计要求

1. 设计风格：_____
 2. 目标成本：3500 元/m²为设计内容全部建造费用。
 3. 设计节点：
- #### 3. 1 概念设计
3. 1. 1 与委托人及有关人员充分沟通，以便就本工程要求的整体要求及其特色，制定设

计工作计划，确定设计参数及基本要求，并确定装饰工程预算及其他要求等。

3.1.2 在本合同签订后 天内，向委托人提供概念设计方案并向委托人详细讲解，然后按照委托人的意见，做出相应修改。

3.1.3 设计成果：

- (1) 设计说明
- (2) 平面布置图
- (3) 方案构思意向图片（至少提供 2 套方案）
- (4) 主要饰面材料选择图片

3.2 方案深化设计

3.2.1 方案深化设计总说明——除规定应反映的各种说明外，着重阐述总体设计的主导设计构思、设计理念及设计手法（空间构成、色彩、材质等）。

3.2.2 委托人确定概念设计方案后，设计人应在 天内完成方案设计。

3.2.3 设计成果：

- (1) 架空层装修区域顶面图
- (2) 彩色效果图（至少包括不少于 21 张彩色效果图。）

注：效果图不少于 21 张，要求详见列表：

| 设计区域 | 效果图部位 | 效果图张数 |
|------|-----------|-------|
| 架空层 | 11#楼入户架空层 | 4 |
| | 10#楼便利店 | 3 |
| | 9#首层 | 2 |
| | 10#首层 | 2 |
| | 10#9#楼联通区 | 5 |
| | 5#6#楼联通区 | 5 |
| | | 21 |

(4) SU 模型图及效果图源文件

(5) 其他设计成果

3.3 扩初设计及施工图及相关资料交付阶段

3.3.1 委托人确认方案设计后 天内，设计人应提交以下扩初设计及施工图（扩初设计须得到委托人确认后方可开展施工图设计）等设计成果：

- (1) 设计说明

- (2) 原始平面图
- (3) 平面布置图
- (4) 隔墙尺寸图
- (5) 地面平面图
- (6) 吊顶平面图
- (7) 立面索引图
- (8) 所有立面图
- (9) 所有细部节点大样图
- (10) 插座、开关布置图
- (11) 照明布置图
- (12) 电点位图
- (13) 其他设计图
- (14) 材料表（文字、照片）及装饰材料小样
- (15) 成本分析
- (16) 水电系统图
- (17) 灯光设计

3.4 后续服务

3.4.1 架空层装修施工阶段，需与委托人一同出席设计交底会议并进行设计交底，具体时间经双方协商后，由委托人安排。

3.4.2 在架空层装修施工过程中，设计人须派人到现场督察和指导并配合委托人与各项专家商洽工程上之问题。

3.4.3 设计人有对该项目其他专业的设计配合义务。

3.5 乙方提交的设计成果及数量

3.5.1 概念方案：平面优化及概念图电子版 1 套。

3.5.2 最终方案：A3 图册 2 份，CAD 电子版 1 套，效果图源文件 1 份。

3.5.3 施工图纸：蓝图 10 份（盖章，其中一套折叠成册），CAD 电子版 1 套，装饰材料小样（制作成材料展板）2 份。

第五章 建设工程设计合同

工程名称: _____

工程地点: _____

合同编号: _____

证书等级: _____ 证书号: _____

发包人: _____

设计人: _____

签订时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

签订地点: _____

第一部分 合同协议书

甲方: 南通致同房地产开发有限公司

乙方: _____

甲方委托乙方承担工程设计, 经双方协商一致, 签订本合同。

第一条 本合同依据下列文件签订

1. 1 《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计市场管理规定》。

1. 2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1. 3 建设工程批准文件。

第二条 本合同中建设工程设计项目的名称、地点、规模、投资、设计内容及标准

2. 1 工程项目的名称: R25013 地块项目售楼处、展示样板房及地下车库等精装修方案及施工图设计;

2. 2 工程项目的地点: 南通市崇川区红星路南、城山路西;

2. 3 工程项目的规模: 新建住宅及配套用房, 项目用地面积约 47184.91 平方米, 建筑面积约 80000 平方米, 地下工程规模以规划方案审查意见核定为准。

2. 4 工程项目的投资总额: /。

2. 5 工程项目的设计内容及标准: 详见设计任务书。

2. 6 工程项目的设计标准:

按现行有关专业规范, 强制性条文及有关设计批复的文件精神执行。设计文件需满足中华人民共和国住房和城乡建设部发布的相关专业设计文件编制深度最新版所涵盖的, 以及本工程特性所要求的设计范围和深度及相关服务。

第三条 甲方应向乙方提交的有关资料及文件

| 序号 | 资料及文件名称 | 份数 | 内容要求 | 提交时间 |
|----|----------------|----|-------|-----------------|
| 1 | 施工图(电子文件) | 1 | 最新图纸 | 概念方案设计开始之前 |
| 2 | 概念方案设计修改意见或确认函 | 1 | 盖章或签字 | 概念方案提交后 3 个工作日内 |
| 3 | 深化设计修改意见确认函 | 1 | 盖章或签字 | 深化方案提交后 3 个工作日内 |

| | | | | |
|----|--------------------|---|-----------|-------------------|
| 4 | 扩初设计修改意见确认函 | 1 | 盖 章 或 签 字 | 扩初设计提交后 3 个工作日内 |
| 5 | 施工图设计修改意见确认函 | 1 | 盖 章 或 签 字 | 电子版施工图提交后 3 个工作日内 |
| 备注 | 会议纪要视为等同修改意见或设计确认函 | | | |

第四条 设计时间及设计提交成果要求:

(一) 设计时间要求:

设计周期: 自甲方通知开始设计之日起 60 日历天内提交设计成果, 具体按照甲方安排的时间执行落地, 相关费用包含在投标报价中。时间节点严格按以下表执行, 因乙方原因超出时间节点按照合同 10.5 条进行处罚:

| 序号 | 工作内容 | 设计区域 | 完成天数 |
|-----|--------------|---|------|
| 1 | 开始设计-概念设计完成 | 物业用房、地下会所、展示样板房、室内公区、地下光厅、地下车库车行道、汽车坡道等 | 10 |
| 2 | 概念设计-方案设计完成 | 物业用房、地下会所、展示样板房、室内公区、地下光厅、地下车库车行道、汽车坡道等 | 20 |
| 3 | 方案设计-施工图设计完成 | 物业用房、地下会所、展示样板房、室内公区、地下光厅、地下车库车行道、汽车坡道等 | 30 |
| 备注: | | | |

(二) 设计成果形式及数量:

详见设计任务书。

第五条: 设计工作范围 (除设计任务书以外还包括但不限于以下内容):

5.1 施工阶段设计配合服务

乙方配合施工进度, 根据项目实际情况需要, 派专人进行现场配合, 必要时安排人员不定期驻场, 驻场次数按各类项设计任务书要求。解决施工中发现的设计图纸问题, 并及时配合处理施工中发生的与设计有关的问题, 随时接受甲方项目经理或项目管理人员在设计上的咨询等。

5.2 其余设计内容详见《设计任务书》要求。

第六条 设计费用及支付方法

6.1 本合同为固定单价合同, 设计费组成见下表:

| 序号 | 名称 | 暂定面积 (m ²) | 含税单价 (元/m ²) | 含税合价 (元) | 备注说明 |
|----|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------|--|
| 1 | 售楼处精装修设计-方案、施工图 | 725.7 | | | |
| 2 | 地下会所精装修设计-方案、施工图 | 1751.6 | | | |
| 3 | 住宅公区精装修设计-方案、施工图 | 320 | | | 按五个标准段计入方案设计范围；其他局部变异及套用楼栋均须出施工图 |
| 4 | 车库层单元落客区(光厅)-方案、施工图 | 128 | | | 按五个标准段计入方案设计范围；其他局部变异及套用楼栋均须出施工图 |
| 5 | 行车道、停车区精装修设计-方案、施工图 | 28230 | | | 其中车行道区域面积：11788m ² ，停车区面积：16442m ² |
| 6 | 地下车库出入口机动车坡道精装修设计-方案、施工图 | 2个 | | | 2个机动车出入口 |
| 7 | 128户型展示样板房精装修设计-方案、施工图 | 105 | | | |
| 8 | 146户型展示样板房精装修设计-方案、施工图 | 123 | | | |
| 10 | 193户型展示样板房精装修设计-方案、施工图 | 155 | | | |
| 11 | 248户型展示样板房精装修设计-方案、施工图 | 201 | | | |
| 12 | 架空层(6幢)精装修设计-方案、施工图 | 1800 | | | |
| 13 | 售楼处、地下会所、架空 | 1 (项) | | | |

| | | | | | |
|----|--------------------------|--|--|--|--|
| | 层、车库层单元落客区(光厅) 区域内灯光专项设计 | | | | |
| 14 | 含税总价 (其中税金_____元, 税率6%) | | | | |

注: 局部异型及完全套用区域的施工图设计所有费用包含在上表内, 后期不予增加。

6.1.1 本项目精装修设计费按合同单价包干, 甲方有权视项目开发情况调整设计内容, 如因甲方原因取消部分设计内容, 由甲方出具书面通知, 并扣除相应设计费, 乙方不得有异议, 并不得为此向甲方提出任何索赔。

6.1.2 本项目设计费单价包括招标范围内前期调研、方案设计、方案汇报、方案修改、扩初设计、施工图设计、施工图变更、后续服务咨询费、专家评审费、施工阶段和竣工验收期间的设计交底、设计变更、技术咨询等所有配套服务等为完成合同规定的全部工作所需支付的一切费用, 以及超出设计范围的一些零星设计和配合进行施工图报审工作等。包括但不限于人工费、材料费、交通、食宿费、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。乙方为方案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。在服务过程中, 如因项目分期施工导致的工程造价增加时设计费不作调整, 因甲方提出设计变更等因素而增加工作量时设计费不作调整。乙方必须根据甲方的要求对施工图进行修改, 直至甲方满意, 设计费不作调整, 中标人对所承担的项目设计完整性负责。中标人不履行的, 招标人有解除合同、追究违约责任、要求赔偿损失等权力。

6.1.3 甲方变更委托设计项目、规模、条件、要求, 或对施工前期、施工阶段及施工竣工前期设计要求进行修改变更的费用已包括在合同价中, 结算时不作调整。

6.1.4 所有根据合同或其它原因应由乙方支付的税金和其它应缴纳的费用已包括在合同价中, 结算时不作调整。

6.2 支付方式:

6.2.1 合同签署完成后, 甲方向乙方支付合同暂定总金额的 20%作为预付款定金;

6.2.2 乙方完成方案深化设计并经甲方书面确认后, 甲方向乙方支付已完设计费暂定总金额的 30%;

6.2.3 乙方完成施工图设计并经甲方书面确认后, 甲方向乙方支付已完设计费暂定总金额的 30%;

6.2.4 乙方完成售楼处及会所、展示样板房、住宅公区、车库区、架空层等精装修施工

图并报审通过后，乙方支付已完设计费暂定总金额的 10%;

6.2.5 乙方设计范围内的工程通过竣工验收并双方完成设计费结算后，甲方向乙方一次性结清设计费余款。

设计费用支付不计利息，乙方向甲方交付发票为本合同主要义务之一，每次付款前，乙方应向甲方提供合法有效的、符合甲方要求的发票。若乙方逾期交付付款申请单或发票，则甲方有权延期付款且不承担逾期付款责任，同时乙方不得暂停履行本合同义务。

本合同约定的上述设计费单价为完成招标文件以及本合同所确定的设计服务范围内全部内容的设计工作，至项目竣工验收结束（政府规定的应业主方缴费的费用除外）所需的全部费用。

签订本合同前，乙方应向甲方缴纳履约保证金_____元整（合同总额的 5%），履约保证金在本项目工程整体竣工验收合格后，按实际缴纳金额扣除相应违约金（如有）后退还。

履约保证金的形式：银行保函或者银行转账。如采取银行保函的，须采取见索即付方式。银行保函应由投标人基本账户所在网点的当地银行或其上级银行机构出具，保函中应明确投标项目、担保金额、受益人、保证人、被保证人等具体内容。

第七条 成本控制

为合理控制造价，经甲乙双方协商做出以下规定：在设计过程中，乙方应优化设计，合理控制结构选型以降低造价，控制投资，为甲方节约成本。乙方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，乙方应免费调整至设计限额以内，如因此导致工程整体延误的，乙方须承担工期逾期违约责任。如经乙方优化调整仍超出超过投资限额或已造成超限事实的，甲方将对乙方进行处罚，处罚额为超限部分工程造价的 2%且上限为设计总费用的 50%。

第八条 双方责任

8.1 甲方责任：

8.1.1 甲方按本合同第三条规定的內容，在规定的时间内向乙方提交资料及文件，并对其完整性、正确性及时限负责，甲方不得要求乙方违反国家有关标准进行设计。

甲方提交上述资料及文件超过规定期限 15 天以上的，乙方按合同第四条规定交付设计时间顺延。

8.1.2 甲方有权向乙方提出设计修改或变更要求。乙方应按甲方要求对设计进行修改或变更。若发生双方认可的重大修改或变更需导致顺延周期的，双方另行商定顺延时间。

8.1.3 方案设计调整两轮（含）仍达不到甲方需要的效果，甲方有权要求更换主创团队，

甲乙双方共同协商后确定主创团队，拟新任的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；更换主创团队后，提交一轮的方案成果仍不能满足甲方要求，甲方有权解除合同并更换设计单位，费用由乙方承担，甲方无需支付任何费用。乙方如不配合，乙方应当退还甲方已支付的所有款项并按照设计费总额的 10% 支付违约金，同时甲方有权单方解除本合同。

8.1.4 甲方应保护乙方的投标书、设计方案、文件、资料图纸、数据、计算软件和专利技术。

8.2 乙方责任

8.2.1 乙方应按国家技术规范、标准、规程及甲方提出的设计要求，进行工程设计，按合同规定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其负责。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同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；同时还需满足根据施工图编制招标控制价的深度要求。如因乙方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。

8.2.2 在设计过程中，乙方应及时对设计研讨会过程中形成的一般性意见进行反馈，并在后一阶段的设计成果中加以体现。

8.2.3 在设计过程中，非甲方原因引起的重大设计修改，乙方承担相应费用，并且不得以此为由推延设计周期。

8.2.4 设计工作全部完成并经甲方审核同意之后，甲方提出的局部调整意见，乙方有义务配合修改，修改费用已包含在合同价内，甲方不再额外支付。

8.2.5 乙方交付设计文件后，应参加有关部门组织的设计会议。各阶段设计成果经评审需要设计调整的，乙方应在规定时间内完成调整，及时向甲方提交调整后的设计成果，并不再另行收取费用。

8.2.6 乙方对设计文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。

8.2.7 所有的设计修改均以图纸或文字形式表达。

8.2.8 合同生效后，乙方单方提出解除合同的，履约保证金不予退还，还应按照有关规定赔偿甲方损失。

8.2.9 参加施工期间的设计交底、设计例会、现场配合、样品确认，并提供竣工验收、图纸等所有建设过程中所需的设计配合服务。项目竣工验收后将全部变更装订成册交付甲方。

8.2.10 乙方负责本协议约定项目的全面设计工作，如乙方聘请专门咨询机构或协作机构，需事先征得甲方书面同意，并由乙方承担所发生的一切费用。如甲方另行聘请的机构参与工作，乙方需提供合作和技术支持。

8.2.11 乙方必须贯彻甲方意图，按时完成设计成果，并按要求的内容、时间及份数向甲方交付分析报告和设计文件（书面文本及电子文件）到甲方指定地点。

8.2.12 对于甲方要求保密的信息，除依据国家法律法规应当披露的情况外，乙方应该严格保密并不可向第三方转让。甲方要求保密的信息包括但不限于：甲方所提供的本项目资料、本合同、本项目建造成本、工程造价信息、设计文件及乙方在履行本合同过程中获知的甲方及其关联方的一切未经公开的信息。

8.2.13 设计工作开始一周内，乙方向甲方提交设计计划书，包括设计进度、人员配备、人员素质、资质证书等均应详细说明，报甲方备案。

8.2.14 协助甲方报批报建：对甲方负责的向政府相关主管部门的设计报审报建工作，乙方应给予积极配合。包括准备相应的设计文件和各种计算数据以及向主管部门经办人员的必要的技术方面的解释工作。乙方根据结论负责对不超出本合同约定范围内的内容作必要调整补充。

8.2.15 设计配合：

- ✓ 乙方对设计过程中所需的设计资料或其它需甲方配合的事项，应及时通知甲方。乙方若对甲方提供的各种信息有疑问，应在 3 日内通知甲方。
- ✓ 乙方应向甲方提供各种与设计相关的信息，如：法规、政策、材料、技术要求等，以保证甲方审批时向相关职能部门展示其合法性。
- ✓ 在方案设计阶段，乙方须向甲方设计管理部提供多方案草案，经甲方设计代表审核并签字确认后，方可深入进行；同时，最终方案亦须甲方设计代表审核并签字确认。
- ✓ 乙方不得对已批准的设计擅自做出任何重大增减或修改，如必须修改时，应及时通知甲方，在征得甲方书面同意后方可进行。
- ✓ 乙方在设计阶段应参考甲方在工程造价上的意见，如果甲方认为乙方的设计超出本项目的建造成本标准，乙方应修改其设计或选用甲乙双方共同确认的替代材料。
- ✓ 乙方应按时提交阶段性设计文件，并及时与甲方沟通，解决设计中存在的问题，将甲方的意图准确地反映到设计中。

8.2.16 施工配合：

- ✓ 对甲方提出的紧急问题必须在 2 个工作日内予以答复。
- ✓ 乙方对甲方的函件，须在 2 个工作日内给予书面答复。

8.2.17 乙方指派_____，联系方式：_____ 身份证号：_____ 作为项目经理负责

与甲方联系，处理工作中的一般性事务，并代表乙方对信息的正确性和时限负责，直至该工程完工。在整个服务过程中，乙方若需更换设计人员，须提前两周以书面形式通知甲方，并征得甲方书面同意。

8.2.18 乙方的服务遵守本项目设计期间中华人民共和国的法律、法令、法规和设计规范。

8.2.19 乙方不得以任何理由停止履行本合同。

第九条 知识产权

9.1 乙方保证其向甲方提交的设计成果的组成部分或全部均不会侵犯他人的合法权益，否则，由乙方对此承担全部责任，甲方对此不承担责任，因此给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿。

9.2 乙方提交给甲方的设计成果的著作权（版权）归甲方所有，乙方享有署名权。未经甲方许可，乙方不得以任何方式使用或向任何第三方泄露、转让设计成果的部分或全部，也不得再为任何第三方进行相似的设计。否则，甲方有权随时终止本合同并要求乙方支付本合同总价款的 10% 作为损失赔偿金，损失赔偿金不足以弥补甲方损失的，乙方还需补足。

9.3 如甲方的知识产权遭到他人侵犯的，乙方应协助甲方维护其合法权益。

第十条 违约责任

10.1 在合同履行期间，非乙方原因终止或解除合同，无论乙方是否开始设计工作，乙方不得向甲方提出索赔，双方互不承担任何违约责任。乙方未开始设计工作的，甲方不支付费用；已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量（得到甲方阶段性书面确认的）进行支付。

10.2 由于乙方错误造成工程质量事故损失，乙方除负责采取补救措施外，应免收直接受损失部分的设计费，并根据损失程度向甲方支付赔偿金。

10.3 合同生效后，非甲方原因终止或解除合同，乙方应将甲方已支付的款项在解除合同通知送达后 10 日内全额退还甲方，乙方已完成设计工作量不予结算，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所有损失，同时已交付设计成果归甲方所有。

10.4 除本合同另有约定外，乙方因自身原因无法履行合同或因乙方违反本合同或相关法律法规规定，甲方有权依本合同约定或相关法律法规规定解除本合同的，乙方已完成的工作量不予结算，且乙方须向甲方支付本合同总金额的 20% 作为损失赔偿金，损失赔偿金不足以弥补甲方发生的损失的，乙方还应据实赔偿。

10.5 乙方按本合同第二条和第四条规定的內容、进度及份数向甲方交付设计文件。因乙方原因延期交付的，每延误一天，应向甲方支付该阶段设计费 0.2% 的损失赔偿金；迟延

超过 7 日的，则甲方有权解除本合同，且乙方须向甲方支付本合同总金额的 20% 作为损失赔偿金，损失赔偿金不足以弥补甲方发生的损失的，乙方还应据实赔偿。

10.6 若乙方向甲方提交的设计文件、资料及相关服务有错误或重大缺陷、设计深度未达到本合同约定或甲方要求的，则每发生一次，乙方应向甲方支付本合同设计费总额的 0.2% 的损失赔偿金，并应自行或委托第三方进行修改、更正，相应费用由乙方承担；若由此给甲方造成损失的，则乙方应该据实赔偿（包括但不限于第三方索赔损失），由此造成延误设计文件交付的，按照本合同第 10.5 条的约定执行。

10.7 若乙方发生 10.6 款所约定的违约行为超过 3 次或因乙方疏忽、错误决策或其它乙方原因导致甲方工程出现重大质量问题，则除乙方应按照甲方要求配合甲方采取补救措施外，甲方还有权解除本合同，乙方还应按照第 10.4 款约定承担相应违约责任。

10.8 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。项目组成员不得更换，若要更换均须取得甲方书面认可，同时支付违约金，项目负责人按合同价*5% /人·次，各专业人员按合同价*2% /人·次扣款（8.1.3 条甲方要求更换团队除外），甲方直接在设计费中扣减此扣款。项目主创人员须参加每次设计例会及项目交底，无故不参加的按 2000 元/次支付违约金，从设计费中扣除。

10.9 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。

第十一条 其它

11.1 乙方为本合同项目所采用的国家或地方标准图，由甲方自费向有关出版部门购买。

11.2 本工程设计资料及文件中，建筑材料、建筑结构配件和设备，供甲方确认后方可进行设计。乙方不得指定生产厂、生产商，成果不能带有倾向性设计，设计的参数不得倾向任何品牌及厂商，如经甲方发现，每发现一次扣除设计费人民币 20000 元，直至设计费扣完为止。乙方应配合甲方对材料、设备、供应商考察、选型，出差费用乙方自行考虑。甲方需要乙方的人员配合加工定货时，所需要费用由甲方承担。

11.3 乙方对所设计的图纸深度、准确性、经济性进行管理，对图纸反复检查避免存在设计遗漏项，并对各类常见质量通病要有预防处理措施，预防措施应提前与甲方会商，得到甲方的认可。

11.4 建设过程中，甲方需要乙方参加的设计交底、现场配合、样品选择、厂家考察、项目验收等，乙方应积极配合，相关费用已包含在合同价中，甲方不再另外支付。

11.5 乙方须对各期所出图纸版次作详细注明修改时间（以日为单位标注，每次修改均需调整时间、版号）、原因及修改之处（用云线标明），以备甲方各阶段工作的开展及核对。同时，请每月定时就各专业设计变更进行汇总，注明变更原因及出图清单并以电子档方式传至甲方项目设计部对接岗。

11.6 部分专项设计如因乙方资质问题需由专业分包设计单位完成时，专业分包单位及人员的资质业绩经甲方考察书面同意后，乙方可另行委托，专业分包设计主要设计负责人不得进行更换，分包工程设计费已包含在本合同价中，由乙方与分包人结算，甲方不再另行支付任何费用。

11.7 甲方委托乙方承担本合同内容之外的工作服务，另行支付费用。

11.8 施工中遇到的需要乙方进行变更或补充设计的，乙方应及时办理有关书面变更或补充设计手续。设计变更或补充设计手续应规范、完整。

11.9 甲方要求乙方必须承担项目实施阶段的全过程跟踪服务工作，并选派设计代表随时解决出现的设计问题，费用已包含在本合同设计费内。工程完工后，乙方应及时提交工程设计总结、并参加工程预验收、竣工验收。

11.10 本合同所有关于设计赔偿等情况发生，累计赔偿金最多与免收的设计费金额相等，累计总额不超过本合同设计费总额。

11.11 其它约定事项： 招标文件中设计任务书为本合同组成部分。

11.12 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。

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

11.14 甲乙双方因本合同而相互发生或者提供的所有通知、文件、资料，必须以中文书面形式送达至本合同尾部所列明的地址。任何一方若指定其他联系方式或联系方式变更的，应当书面通知另一方，怠于通知的一方应当承当不利的法律后果。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，信件发出的第三个日历天视为送达日。

11.15 由于不可抗力因素致使合同无法履行时，双方应及时协商解决。

11.16 本合同发生争议，双方应及时协商解决。也可由当地建设行政主管部门调解，调

解不成时，可向工程所在地人民法院起诉。

11.17 本合同一式捌份，甲乙双方各执肆份。

甲方名称: (盖章)

乙方名称: (盖章)

法定代表人: (盖章)

法定代表人: (盖章)

授权代表: (签字)

授权代表: (签字)

住所:

住所:

邮政编码:

邮政编码:

电话:

电话:

传真:

传真:

开户银行:

开户银行:

银行账号:

银行账号:

附件 1：

拟派本项目设计团队人员一览表

注：1、订立合同时该表人员应该和投标时递交的人员一致，如设计团队人员有变更，必须征得甲方同意，更换人员不得低于原投标人员学历、专业、从业年限等要求，并根据合同条款进行相应处罚。

2、所有设计团队人员的执业资格必须满足国家相关要求。

附件 2:

建设工程廉政责任书

发包人: _____

承包人: _____

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

一、双方的责任

1. 1 应严格遵守国家关于建设工程的有关法律、法规,相关政策,以及廉政建设的各项规定。

1. 2 严格执行建设工程合同文件,自觉按合同办事。

1. 3 各项活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则(除法律法规另有规定者外),不得为获取不正当的利益,损害国家、集体和对方利益,不得违反建设工程管理的规章制度。

1. 4 发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的,应及时提醒对方,情节严重的,应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

二、发包人责任

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

2. 1 不得向承包人和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

2. 2 不得在承包人和相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用。

2. 3 不得要求、暗示或接受承包人和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

2. 4 不得参加有可能影响公正执行公务的承包人和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

2. 5 不得向承包人和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同发包人工程建设管理合同有关的业务活动;不得以任何理由要求承包人和相关单位使用某种产品、材料和设备。

三、承包人责任

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

3.1 不得以任何理由向发包人及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

3.2 不得以任何理由为发包人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

3.3 不得接受或暗示为发包人、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

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

四、违约责任

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

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

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

五、责任书有效期

本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

六、责任书份数

本责任书一式二份，发包人承包人各执一份，具有同等效力。

发包人：_____ (公章) 承包人：_____ (公章)

法定地址：_____ 法定地址：_____

法定代表人或其 法定代表人或其

委托代理人：_____ (签字) 委托代理人：_____ (签字)

电话：_____ 电话：_____

传真：_____ 传真：_____

电子邮箱：_____ 电子邮箱：_____

开户银行：_____ 开户银行：_____

账号：_____ 账号：_____

第六章 投标文件格式

(以 CA 系统格式为准)

1、法定代表人身份证明

投标人名称: _____

姓名: _____ 性别: _____ 年龄: _____ 职务: _____

系 _____ (投标人名称) 的法定代表人。

特此证明。

附: 法定代表人身份证复印件。

注: 本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人: (盖单位章)

日期: _____

2、 授权委托书

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

委托期限: _____。

代理人无转委托权。

附: 委托代理人身份证复印件, 以扫描件上传。

投 标 人: _____ (盖单位公章)

法定代表人: _____ (签字或盖章)

日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

3、投标函

致: _____ (招标人)

1. 根据你方 _____ (项目名称) (标段名称) 的设计招标文件, 遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定, 经踏勘项目现场和研究了上述基础资料、投标须知等相关资料后, 针对该项目设计工程我方愿设计费报价人民币(大写) : _____ (小写)

: _____ 元的总价价格 (其中税率 _____ %) 完成上述招标文件要求的设计任务及所有相关服务, 并承担因我方失误而造成设计质量缺陷。

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

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

4. 我方的投标保证金已按招标文件要求与本投标文件同时递交。

5. 在此我方郑重承诺: 我方将按业主的要求提供高质量的后续服务。

投标人: (盖章)

法定代表人或其授权代理人: (签字或盖章)

日期: 年 月 日

4、投标报价明细表

项目名称：

| 设计分项 | 设计面积 (m ²) | 含税单价最 高限价 (元/m ²) | 含税单价 (元/m ²) | 含税合价 (元) |
|--|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| 售楼处精装修设计 | 725.7 | 1000.00 | | |
| 地下会所精装修设计 | 1751.6 | 1000.00 | | |
| 住宅公区精装修设计 | 320 | 950.00 | | |
| 车库层单元落客区（光厅）精装修 设计 | 128 | 950.00 | | |
| 行车道、停车区精装修设计 | 28230 | 10.00 | | |
| 地下车库出入口机动车坡道精 装修设计 | 2 个 | 40000.00 | | |
| 128 户型展示样板房 | 105 | 1250.00 | | |
| 146 户型展示样板房 | 123 | 1250.00 | | |
| 193 户型展示样板房 | 155 | 1250.00 | | |
| 248 户型展示样板房 | 201 | 1250.00 | | |
| 架空层（6 幢架空） | 1800 | 800.00 | | |
| 售楼处、地下会所、车库层单元 落客区（光厅）区域内灯光专项设 计 | 1 项 | 100000.00 | | |
| 含税总价最高限价（税率 6%） | | | | |

注：（1）建筑轴线面积为精装修的设计面积，其中：阳台计入一半面积；露台、设备平台及户内挑空不计入面积；公区户型按五个标准段计入方案设计范围，其他局部变异及套用、镜像楼栋均须出全套施工图，此项设计所有费用均包含在上表中，后期不予增加。车库精装修面积包含住宅单元入口墙地顶、行车道墙地顶、停车区的墙地顶、地库机动车出入口坡道墙顶地。单元落客区（光厅）按五个标准段计入方案设计范围，其他局部变异及镜像、套用楼栋均须出全套施工图，此项所有费用均包含在上表中，后期不予增加。

（2）设计费单价包括招标范围内前期调研、方案设计、方案汇报、方案修改、扩初设计、施工图设计、施工图变更、后续服务咨询费、专家评审费、施工阶段和竣工验收期间的

设计交底、设计变更、技术咨询等所有配套服务等为完成合同规定的全部工作所需支付的一切费用，以及超出设计范围的一些零星设计和配合进行施工图报审工作等。包括但不仅限于人工费、材料费、交通、食宿费、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单价中。在服务过程中，如因项目分期施工导致的工程造价增加时设计费不作调整，因招标人提出设计变更等因素而增加工作量时设计费不作调整。中标人必须根据招标人的要求对施工图进行修改，直至招标人满意，设计费不作调整，中标人对所承担的项目设计完整性负责。中标人不履行的，招标人有解除合同、追究违约责任、要求赔偿损失等权力。

投标人：（盖章）

法定代表人或其授权代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

5、诚信承诺书

(招标人)_____:

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

- 1、我单位参与本工程投标, 提交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确。证件及有关附件是真实的, 复印件与原件是一致的。绝无借资质、挂靠、提供虚假材料等违规现象。
- 2、我单位不参与任何串标围标等违法活动。
- 3、我单位遵守国家廉政相关规定, 无失信、行贿等不良行为。
- 4、我方企业财务和经营状况良好, 具备履行合同能力; 未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态; 无因投标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。
- 5、招标文件限定的投标时间完全可以满足我方的正常投标。
- 6、我方对招标文件的所有内容均已充分理解。
- 7、若我单位未能兑现以上承诺, 愿意接受投标保证金不予退还的处理, 并愿意接受业主和监管部门的处罚。

对违反承诺内容所引发的一切责任与后果, 我单位愿意承担。

投标人(盖单位公章):

法定代表人或其授权代理人(签字或盖章):

日期: 年 月 日

6、技术标

(技术标为暗标，投标文件格式中无需提供，请在制作工具中上传，上传至“勘察设计方案”模块中)

7、远程参与开标会议诚信承诺书

致: _____(招标人)、南通市公共资源交易中心

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

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

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

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

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

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

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

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿, 以牟取中标。

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

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

承诺单位(盖章):

法定代表人或委托代理人(签字或盖章):

日期: 年 月 日

8、投标人免缴投标保证金信用承诺书

致: _____(招标人名称)

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

一、项目基本情况

项目名称:_____

标段名称:_____

保证金金额: 10万元, 投标有效期: 60天, 投标有效期延长的, 本承诺书有效期相应顺延。

二、本公司(单位)承诺

(一)符合信用承诺制的办理条件,无不良信用记录或虚假承诺等情形。

(二)在此次招标活动中不发生以下情形:

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

(三)自愿承担不实承诺的法律后果:

1. 投标资格无效;
2. 将失信行为记录到招标投标信用信息共享平台或公共资源交易服务平台予以公示;给他人造成损失的,依法承担赔偿责任;违反相关法律法规的,交由相关行政监督部门处理;涉嫌犯罪的,依法移送司法机关。
3. 自发现承诺内容失信行为之日起5个工作日内向招标人补缴投标保证金,逾期补缴的视为失信行为记入信用记录;给他人造成损失的,依法承担赔偿责任。

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

(四)上述承诺是自身真实的意思表示。

申请人(盖公章):

法定代表人(签字或盖章):

联系电话:

承诺日期: 年 月 日