

中华人民共和国

标准设计招标文件

(2017 年版)

使用说明

一、《标准设计招标文件》适用于工程设计招标。

二、《标准设计招标文件》用相同序号标示的章、节、条、款、项、目，供招标人和投标人选择使用；以空格标示的由招标人填写的内容，招标人应根据招标项目具体特点和实际需要具体化，确实没有需要填写的，在空格中用“/”标示。

三、招标人按照《标准设计招标文件》第一章的格式发布招标公告或发出投标邀请书后，将实际发布的招标公告或实际发出的投标邀请书编入出售的招标文件中，作为投标邀请。其中，招标公告应同时注明发布所在的所有媒介名称。

四、《标准设计招标文件》第三章“评标办法”规定综合评估法。各评审因素的评审标准、分值和权重等由招标人自主确定。国务院有关部门对各评审因素的评审标准、分值和权重等有规定的，从其规定。

第三章“评标办法”前附表应列明全部评审因素和评审标准，并在本章前附表标明投标人不满足要求即否决其投标的全部条款。

五、《标准设计招标文件》第五章“发包人要求”由招标人根据行业标准设计招标文件（如有）、招标项目具体特点和实际需要编制，并与“投标人须知”、“通用合同条款”、“专用合同条款”相衔接。

六、采用电子招标投标的，招标人应按照国家有关规定，结合项目具体情况，在招标文件中载明相应要求。

XDG-2022-56号地块建设项目（项目名称）方案设计

（招标编号：WXXS202507003-X01）

招标文件

招 标 人：无锡润恒置业有限公司（盖章）

法定代表人或

其委托代理人：_____ (签字或盖章)

招标代理机构：江苏朝阳工程管理咨询有限责任公司（盖章）

法定代表人或

法定代表人：_____ (签字或盖章)

2025年7月31日

目录

第一卷	6
第一章 招标公告（详见外网公告）	6
第二章 投标人须知	7
投标人须知前附表	7
1. 总则	16
1.1 招标项目概况	16
1.2 招标项目的资金来源和落实情况	16
1.3 招标范围、设计服务期限和质量标准	16
1.4 投标人资格要求	16
1.5 费用承担	17
1.6 保密	18
1.7 语言文字	18
1.8 计量单位	18
1.9 踏勘现场	18
1.10 投标预备会	18
1.11 分包	18
1.12 响应和偏差	19
1.13 知识产权	19
1.14 同义词语	19
2. 招标文件	20
2.1 招标文件的组成	20
2.2 招标文件的澄清	20
2.3 招标文件的修改	20
2.4 最高投标限价	21
3. 投标文件	21
3.1 投标文件的组成	21
3.2 投标报价	21
3.3 投标有效期	22
3.4 投标保证金	22
3.5 资格审查资料	22
3.6 备选投标方案	23
3.7 投标文件的编制	23
4. 投标	24
4.1 投标文件的密封和标记	24
4.2 投标文件的递交	24
4.3 投标文件的修改与撤回	24
5. 开标	24
5.1 开标时间和地点	24
5.2 开标程序	24
5.3 特殊情况处理	25
6. 评标	25
6.1 评标委员会	25
6.2 评标原则	25
6.3 评标	25
7. 合同授予	26
7.1 定标方式	26
7.2 中标通知、中标候选人公示及中标结果公告	26
7.3 履约保证金	26
7.4 签订合同	26

8. 纪律和监督	27
8.1 对招标人的纪律要求	27
8.2 对投标人的纪律要求	27
8.3 对评标委员会成员的纪律要求	27
8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求.....	28
8.5 异议与投诉	28
9. 是否采用电子招标投标	28
10. 解释权	28
11. 需要补充的其他内容	29
第三章 评标办法（综合评估法）	30
第四章 合同条款及格式	37
第二卷	54
第五章 发包人要求	55
第三卷	64
第六章 投标文件格式	65

第一卷

第一章 招标公告（详见外网公告）

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：无锡润恒置业有限公司 地址：无锡市锡山区安镇街道丹山路78号锡东创融大厦A座302-71 联系人：黄磊 电话：0510-88202162
1.1.3	招标代理机构	名称：江苏朝阳工程管理咨询有限责任公司 地址：无锡市锡山区长泰国际社区御园南A-34栋 联系人：赵阳、潘登 电话：15150118937 电子邮箱：735320591@qq.com
1.1.4	招标项目及标段名称	XDG-2022-56号地块建设项目方案设计
1.1.5	建设地点	江苏省无锡市锡东新城商务区吼山南路东、弘业东路北。
1.1.6	项目建设规模	本项目位于无锡市锡东新城商务区吼山南路东、弘业东路北，本项目为房地产开发项目，主要建设内容为住宅及相关配套设施等，用地面积55582.5平方米，容积率为1.60，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。总建筑面积约141631平方米，地上总建筑面积约98780平方米，地下建筑面积约42851平方米（建筑面积以规划批复为准）。
1.1.7	项目投资估算	项目建安投资估算约140000万元
1.2.1	资金来源	自筹
1.2.2	出资比例	国有资金：100.0%、私有资金：0.0%、外国政府及组织投资：0.0%、境外私人投资：0.0%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	对本工程进行规划概念方案设计、方案设计（含估算编制）、建筑专业初步设计以及设计后期服务。

1. 3. 2	设计服务期限	<p>总服务期：60 日历天</p> <p>设计周期：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 收到中标通知书及合同签订并支付合同定金后15日内完成概念规划方案设计。 2. 概念规划方案经业主确认后30天内完成方案设计。 3. 方案设计经甲方确认后15天内完成建筑专业初步设计。 4. 设计人提交的所有约定文件需满足上级有关主管部门审查要求。发包人有权对上述计划进行合理调整，设计人应遵照执行。
1. 3. 3	质量标准	合格标准。满足并符合国家、地方及行业相关现行及设计规范要求；确保成果文件通过相关审查；设计符合相应阶段设计深度要求，做好图纸报批、报审、综合协调等各项工作，配合组织专家论证，并确保各类成果及时顺利通过。
1. 4. 1	投标人资质条件、能力、信誉	<p>1、投标人资质要求：</p> <p>(1) 投标人须具备下述资质： [工程设计综合资质甲级]或[工程设计建筑行业甲级]或[工程设计建筑行业（建筑工程）甲级]及以上资质；</p> <p>(2) 财务要求：2022至2024年财务会计报表（如投标人成立时间不足要求的年份，则提供自成立以来的财务会计报表）；</p> <p>(3) 业绩要求： /</p> <p>(4) 信誉要求：企业未处于被责令停业、投标资格被取消或财产被接管、冻结和破产状态；没有隐瞒，虚假，伪造等弄虚作假行为；不曾因其自身违约或不恰当履约造成与本次招标人之间存在合同终止、纠纷、争议、仲裁和诉讼等行为；本公司没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的。提供承诺书原件扫描件上传至投标文件中。</p> <p>2、项目负责人资质要求：</p> <p>1) 项目负责人必须具备[国家一级注册建筑师]资质；</p> <p>2) 提供项目负责人与企业签订的劳动合同和《职工养老保险手册》（内附2025年4月—2025年6月的连续缴费清单）或由社保机构出具的2025年4月—2025年6月连续缴费证明。如投标人成立时间迟于要求开始的时间，则时间要求为投标人成立时间至截止时间。</p> <p>3、其他要求： /。</p>
1. 4. 2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受，应满足下列要求： /。
1. 4. 3	投标人不得存在的其他情形	详见总则条款“1. 4. 3”

1. 9. 1	踏勘	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织, 踏勘时间: 踏勘集中地点: /
1. 10. 1	投标预备会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开, 召开时间: 召开地点: /
1. 10. 2	投标人在投标预备会前提出问题	时间: / 形式: /
1. 10. 3	招标文件澄清发出的形式	在无锡市建设工程网上招投标系统V7.0“电子招投标交易平台”发出
1. 11. 1	分包	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许, 分包内容要求: /。 分包金额要求: / 对分包人的资质要求: /
1. 12. 1	实质性要求和条件	符合投标人资质条件、能力、信誉要求
1. 12. 3	偏差	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许, 偏差范围: / 偏差幅度: /
2. 1	构成招标文件的其他资料	招标文件澄清答疑(如有)、投标保证金缴退或电子投标保函办理说明、不见面开标要求和说明等
2. 2. 1	投标人要求澄清招标文件	时间: 2025年8月6日 10: 00前 形式: 无锡市建设工程网上招投标系统V7.0内提出
2. 2. 2	招标文件澄清发出的形式	无锡市建设工程网上招投标系统V7.0内以答疑澄清文件发出
2. 2. 3	招标人答疑澄清招标文件	时间: 2025年8月6日17:00前 形式: 无锡市建设工程网上招投标系统V7.0内生成
2. 3. 1	招标文件修改发出的形式	无锡市建设工程网上招投标系统V7.0内以答疑澄清文件发出
2. 3. 2	投标人确认收到招标文件修改	时间: 自行关注系统内答疑澄清文件 形式: 无锡市建设工程网上招投标系统V7.0内生成

3.1.1	构成投标文件的材料	投标人设计业绩（如有）、项目组人员配备、其他投标所需资料
3.2.1	费用承担和设计成果补偿标准	投标费用由投标人自行负责，招标人对投标人递交的设计成果不予补偿，但设计成果均归招标人所有，如有知识产权纠纷，与招标人无关
3.2.3	报价方式	投标人对招标范围内的内容报出设计费总价，本项目采用固定单价的模式，结算按合同约定。所有投标报价币种为人民币，单位为元，精确到小数点后两位。
3.2.4	最高投标限价	<p><input type="checkbox"/>无</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>有，最高投标限价：本项目最高投标限价 530 万元。投标报价超过上述最高限价或分项最高投标限价的，视为未能对招标文件作出实质性响应，按无效投标文件处理。</p>
3.2.5	投标报价的其他要求	投标报价应是完成本招标文件要求的全部工作范围和合同条款上所列招标项目的设计范围、设计周期、设计服务内容的全部费用。在合同实施期间不因市场、法律、政策等因素而变动，投标单位在计算报价时应考虑相应的风险因素。
3.3.1	投标有效期	90日历天（从投标截止之日起）
3.4.1	投标保证金	<p>投标担保的形式：（投标人不按下列要求提交投标担保的，其投标文件无效）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标保证金</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>银行保函</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>其他形式</p> <p><input type="checkbox"/>保险机构保单（可选项，根据苏发改法规发〔2023〕339号文规定，鼓励招标人使用）</p> <p><input type="checkbox"/>担保公司保函（可选项，根据苏发改法规发〔2023〕339号文规定，鼓励招标人使用）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>信用承诺（可选项，根据苏政务办发〔2023〕29号文及锡信用办〔2023〕10号文规定，鼓励招标人使用）</p> <p>投标保证金金额或投标保函担保金额：人民币10万元</p> <p>递交方式：投标保证金（保函保费）必须从投标人的基本账户转账汇出（缴纳）。</p> <p>投标担保递交要求：</p> <p>方式1、采用投标保证金的专用账户信息：</p> <p>账户名称：无锡市公共资源交易中心锡山分中心；</p>

		<p>开户银行：中国农业银行股份有限公司无锡锡山支行；</p> <p>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。</p> <p>方式2、采用银行保函方式递交投标担保的投标人，应当满足银行规定的申请条件，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节。</p> <p>方式3、采用保险机构保单方式递交投标担保的投标人，应当满足以下要求，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节：</p> <ul style="list-style-type: none"> ①保险公司规定的申请条件和信用要求； ②企业信用考核结果≥ / 分，信用考核结果详见第三章评标办法的规定； ③ / 。 <p>方式4、采用担保公司保函方式递交投标担保的投标人，应当满足以下要求，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节：</p> <ul style="list-style-type: none"> ①担保公司规定的申请条件和信用要求； ②企业信用考核结果≥ / 分，信用考核结果详见第三章评标办法的规定； ③ / 。 <p>方式 5、采用信用承诺方式递交投标担保的投标人，应当满足以下要求，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节：</p> <ul style="list-style-type: none"> ①按招标文件附件 / 要求签署投标担保信用承诺书 ②提供信用服务机构依据《江苏省企业信用评价指引（2023版）》（苏信用办发〔2023〕8号文）评定为 AA 级及以上的第三方信用报告，并经无锡市信用办审核； ③通过“信用中国”“国家企业信用信息公示系统”平台查询，投标人近两年内无失信行为记录； ④ / 。 <p>其他要求：1、具体在无锡市公共资源交易中心主页通知公告栏中，根据（投标保证金缴退或保函（保单）办理指南）实行。2、（1）以保证金形式提交投标担保的，须将《投标保证金确认函》上传至投标文件制作工具对应的“投标担保情况”模块中，并随投标文件一并提交；（2）以保函（保单）形式提交投标担保的，须将办理成功后有效的保函（保单）上传至投标文件制作工具对应的“投标担保情况”模块中，并随投标文件一并提交。具体由评标委员在评标阶段进行评审。（3）开标现场能查到的投标保证金的以保证金系统审查为准，保证金系统内查询不到的或者异常的具体由评标委员在评标阶段进行评审。</p>
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	<ul style="list-style-type: none"> （1）投标截止后投标人撤销投标文件； （2）中标通知书发出后，中标人放弃中标项目； （3）中标人无正当理由不与招标人订立合同； （4）中标人在签订合同时向招标人提出附加条件； （5）中标人不按照招标文件要求提交履约保证金。

3.5	资格审查资料的特殊要求	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有, 具体要求:
3.5.2	近年财务状况的年份要求	2022年至2024年（如投标人成立时间不足要求的年份，则提供自成立以来的财务会计报表）。
3.5.3	近年完成的类似项目情况的时间要求	/年 /月 /日至 /年 /月 /日
3.5.5	近年发生的诉讼及仲裁情况的时间要求	/年 /月 /日至 /年 /月 /日
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许:
3.7.3	投标文件所附证书证件要求	投标文件所附证书证件要求：网上招投标活动中使用的信息（其中包括企业与项目负责人的各类资质证书、业绩和获奖情况等）以江苏省公共资源交易经营主体信息库系统内信息为准，必须从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统内挑选，各相关单位及个人应及时更新、完善江苏省公共资源交易经营主体信息库系统，如未能及时更新和完善，由此造成的不良后果自负。本文件要求的其他证书等证明材料必须提供原件扫描件上传至投标文件中。江苏省公共资源交易经营主体信息库系统网址： http://49.77.204.17:7082/jsztk/#/login?redirect=%2F ，请各投标人及时完善。友情提示：为确保招投标活动正常开展，请各投标人制作投标文件时，在投标文件其他材料中上传招标文件所涉及的江苏省公共资源交易经营主体信息库内的所有信息。
3.7.3	投标文件签字或盖章要求	投标文件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。
4.1.1	投标文件加密要求	网上投标上传的投标文件应使用数字证书认证并加密，具体详见“无锡市建设工程网上招投标系统操作手册”。使用无锡市建设工程投标文件制作专用工具生成有JSTF后缀形式的文件，用于网上递交。
4.1.2	封套上应载明的信息	本项目为网上电子投标，采用不见面开标形式，无需提供纸质资料。
4.2.1	投标截止时间	2025年8月22日 9: 30
4.2.2	递交投标文件地点	投标人通过下载招标文件的电子招标投标交易平台递交电子投标文件。网上投标网址： http://58.215.18.211:2092/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/1

		login
4.2.3	投标文件是否退还	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，退还时间：
5.1.1	开标（递交标书）时间和地点	开标时间：同投标截止时间(见招标公告) 开标地点：无锡市公共资源交易中心锡山分中心（锡山区迎宾南路 19 号 4 楼开标室1）。 递交标书：开标当天，投标人仅需在场外任意地点通过无锡不见面开标大厅参加开标会议，并根据需要使用不见面开标系统与现场开标主持人（项目招标人或招标代理）进行互动交流、澄清、提疑以及文件传送等活动（无锡不见面开标大厅地址： http://58.215.18.211:2092/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login ）
5.2	开标程序	详见附件不见面开标要求和说明及虚拟开标大厅-投标人操作手册
6.1.1	评标委员会的组建	1、评标委员会组建：7人组成；其中招标人代表2人，专家5人； 2、评标专家确定方式：专家评委优先从专家库中随机抽取产生。
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	3人
6.3.3	评标方法	综合评估法
7.1	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介：交易中心、无锡市公共资源交易中心、江苏省建设工程招标网 公示期限：不少于 3 日
7.4	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
7.6	技术成果经济补偿	<input checked="" type="checkbox"/> 不补偿 <input type="checkbox"/> 补偿，补偿标准：
7.7.1	履约保证金	是否要求中标人提交履约保证金： <input checked="" type="checkbox"/> 要求，履约保证金的形式： 现金或保函：招标人认可的电汇、支票、汇票、银行保函（银行保函出具单位需在无锡市区开设营业场所）、保险公司保函、担保公司保函，保函或担保必须注明“见索即付、不可撤销”且索赔范围为招标人提出的违约金、赔偿款等全部索赔金额。 履约保证金的金额：暂定合同价的10%。投标人在收到中标通知书后，须在30日内向招标人提交上述形式的履约保证金，投标人逾期未提供的，则招

		标人可以取消其中标资格并解除委托管理服务合同。 <input type="checkbox"/> 不要求
9	是否采用电子招标投标	是, 具体要求: 详见《无锡市建设工程网上招投标系统操作手册》。
10	需要补充的其他内容	<p>1、本项目采用网上电子招标, 投标人须知中内容按 B 条款执行。本项目为远程不见面开标项目, 招标文件中如有不适用于不见面开标模式的内容以《远程不见面开标要求和说明》为准。开标流程详见附件《远程不见面开标要求和说明》及《无锡不见面开标大厅-操作手册（投标人）》。</p> <p>2、本项目技术标为暗标, 采用暗标形式, 技术标文件内不得出现可识别投标人身份的任何字符和徽标（包括文字、符号、图案、标识、标志、人员姓名、企业名称等）, 相关人员姓名应以职务或职称代替, 否则视为无效投标文件。</p> <p>3、中标公示期间, 招标人有权对中标人在评分细则中的得分情况前往实地考察并比对核实, 中标人不得拒绝。</p> <p>4、若中标人的投标文件中提供资料为虚假信息, 一经查实, 按照相关规定处理。</p> <p>5、按照中华人民共和国国务院令（第 613 号）《中华人民共和国招标投标法实施条例》的第五十五条的规定：排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。</p> <p>6、若评标委员会对投标文件存在疑问, 授权委托人须在接到电话或短信通知后 30 分钟内做出回复, 回复方式如下: ①授权委托人现场书面签字确认; 或者②短信回复确认, 回复内容中须注明单位名称及回复人姓名。若授权委托人未在规定时间内作出相应回复, 则视为默认评标委员会评审结果。</p> <p>7、招标文件的最终解释权归招标人所有。</p> <p>8、异议提出的方式: 实行网上受理与处理异议, 除开标现场外, 异议人必须在无锡市建设工程网上招投标系统依法提出异议, 否则招标人不予受理, 视为无异议。</p> <p>9、投标文件递交截止时间前, 招标人提前进入无锡不见面开标大厅, 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不见面开标大厅（登录无锡市公共资源交易网 http://58.215.18.211:2092/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login 找到“网上不见面开标”模块）进行签到并填写投标单位本项目授权委托</p>

	<p>人姓名及联系方式（手机号码）并保持手机畅通，以便于开评标与中标后的业务联系，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、异议回复、唱标等实时情况，并承担由此导致的一切后果。</p> <p>10、本项目为远程不见面开标项目，招标文件中如有不适用于不见面开标模式的内容以“远程不见面开标要求和说明”为准。</p> <p>11、解密时间：投标人应当在 60分钟内解密投标文件。</p> <p>12、中标人须按照《关于优化公共资源交易服务收费管理有关事项的通知》苏发改收费发〔2023〕851号的规定缴纳建设工程交易服务费。交易双方任一方为中小微企业的，提交《中小微企业声明函》，交易服务费按文件要求减按 80%收取。</p> <p>13、关于询标的约定：（一）目前无锡市建设工程网上招投标系统 7.0 的在线询标功能处于试运行阶段，本工程评标过程中，若评标委员会对投标文件有疑问，评标委员会可自行选择是否采用在线询标：（1）选择采用在线询标：评委会负责人系统中发出澄清要求，招标代理机构工作人员系统中收到代办事项后，通过短信提醒投标人的授权委托人，授权委托人通过短信回复其是否具备在线答复澄清的条件（电脑、网络、CA 锁等）。如具备条件，招标代理机构工作人员系统中核发澄清，投标人收到澄清要求的 30 分钟内必须在会员系统中完成在线澄清答复；如不具备条件，则转为线下询标。（2）选择不采用在线询标：采用线下询标。线下询标方式：投标人的授权委托人必须在接到招标代理机构工作人员的电话或短信通知的 30 分钟内作出答复，答复方式如下：短信回复，回复内容中须注明单位名称及回复人姓名。（二）若投标人的授权委托人未按上述要求在规定时间内作出相应答复，则视为默认评标委员会评审结果。</p>
--	---

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

1.1.2 招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 项目建设地点：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 招标项目的资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、设计服务期限和质量标准

1.3.1 招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 设计服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量标准：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招标项目资质条件、能力和信誉：

(1) 资质要求：见投标人须知前附表；

(2) 财务要求：见投标人须知前附表；

(3) 业绩要求：见投标人须知前附表；

(4) 信誉要求：见投标人须知前附表；

(5) 项目负责人的资格要求：应当具备工程设计类注册执业资格（如有），具体要求见投标人须知前附表；

(6) 其他主要人员要求：见投标人须知前附表。

(7) 其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5 款的规定。

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

- (1) 联合体各方应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，并承诺就中标项目向招标人承担连带责任；
- (2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；
- (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本招标项目中投标，否则各相关投标均无效。

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且可能影响招标公正性；
- (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) 被最高人民法院在“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；
- (15) 在近三年内投标人或其法定代表人、拟委任的项目负责人有行贿犯罪行为的（以检察机关职务犯罪预防部门出具的查询结果为准）；
- (16) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

1.5 费用承担

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 招标人应当对符合招标文件规定的未中标人的设计成果进行补偿，并有权免费使用未中标人设计成果，具体补偿标准见“投标人须知前附表”。

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，否则应承担相应的法律责任。

1.7 语言文字

招标投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，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 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。部分投标人未按时参加踏勘现场的，不影响踏勘现场的正常进行。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

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

1.10.2 投标人应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人将对投标人所提问题的澄清，以投标人须知前附表规定的形式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

1.11.1 投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性设计工作进行分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包内容、分包金额和资质要求等限制性条件，除投标人须知前附表规定的非主体、非关键性设计工作外，其他工作不得分包。

1.11.2 中标人不得向他人转让中标项目，接受分包的人不得再次分包。中标人应当就分包项目向招标人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。

1.12 响应和偏差

1.12.1 投标文件应当对招标文件的实质性要求和条件作出满足性或更有利于招标人的响应，否则，投标人的投标将被否决。实质性要求和条件见投标人须知前附表。

1.12.2 投标人应根据招标文件的要求提供投标设计方案等内容以对招标文件作出响应。

1.12.3 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，偏差应当符合招标文件规定的偏差范围和幅度。

1.13 知识产权

1.13.1 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。

1.13.2 招标人应保护投标人的知识产权。投标人拥有设计方案的著作权（版权）。未经投标人书面同意，招标人不得将交付的设计方案向第三方转让或用于本招标范围以外的其他建设项目，否则招标人应承担由此而产生的侵权诉讼或索赔。

1.13.3 招标人与中标人签署设计合同后，招标人在该建设项目中拥有中标方案的使用权。中标人应保护招标人一旦使用其设计方案不能受到来自第三方的侵权诉讼或索赔，否则中标人应承担由此而产生的一切责任。

1.13.4 招标人按投标人须知前附表第 7.6 项规定给予未中标的投标人经济补偿后，有权部分采用该投标人的设计方案对中标设计方案进行优化，该未中标的投标人应保证招标人采用其投标设计不受到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，该投标人应与第三方交涉，承担可能发生的一切法律责任、后果和费用，并赔偿招标人的损失。

1.13.5 联合体投标人合作完成的设计方案，其知识产权由联合体成员共同所有。

1.14 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

本招标文件包括：

- (1) 招标公告（或投标邀请书）；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 发包人要求；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 投标人须知前附表规定的其他资料。

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。

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。如有疑问，应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清以投标人须知前附表规定的形式发给所有购买招标文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。澄清发出的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 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 投标人在收到澄清后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该澄清。

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 招标人以投标人须知前附表规定的形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。修改招标文件的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 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 投标人收到修改内容后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该修改。

2.4 最高投标限价

最高投标限价，是招标人依据经批准的投资估算，根据不同阶段的设计文件，并参考工程造价指标、估算定额等设定的招标控制价。本工程最高投标限价金额或其计算方法见“投标人须知前附表”，最高投标限价文件随本项目招标文件在指定媒介发布，并通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。招标人确需对已发布的最高投标限价进行修改的，应在投标截止时间 15 日前通过“电子招标投标交易平台”将修改后的最高投标限价发给所有投标人。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- (1) 投标函及投标函附录；
- (2) 法定代表人身份证明或授权委托书；
- (3) 联合体协议书；
- (4) 投标保证金；
- (5) 设计费用清单；
- (6) 资格审查资料；
- (7) 设计方案；
- (8) 投标人须知前附表规定的其他资料。

投标人在评标过程中作出的符合法律法规和招标文件规定的澄清确认，构成投标文件的组成部分。

3.1.2 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第 3.1.1 (3) 目所指的联合体协议书。

3.1.3 投标人须知前附表未要求提交投标保证金的，投标文件不包括本章第 3.1.1 (4) 目所指的投标保证金。

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，除投标人须知前附表另有规定外，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并填写设计费用清单。

3.2.2 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。

3.2.3 本项目的报价方式见投标人须知前附表。投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标报价总额，应同时修改投标文件“设计费用清单”中的相应报价。此修改须符合本章第 4.3 款的有关要求。

3.2.4 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价在投标人

须知前附表中载明。

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为 90 天。

3.3.2 在投标有效期内，投标人撤销投标文件的，应承担招标文件和法律规定的责任。

3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人应予以书面答复，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及以现金或者支票形式递交的投标保证金的银行同期存款利息。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、形式和第六章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。境内投标人以现金或者支票形式提交的投标保证金，应当从其基本账户转出并在投标文件中附上基本账户开户证明。联合体投标的，其投标保证金可以由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。

3.4.3 招标人最迟将在与中标人签订合同后 5 日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金。投标保证金以现金或者支票形式递交的，还应退还银行同期存款利息。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

(1) 投标人在投标有效期内撤销投标文件；

(2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与招标人订立合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金；

(3) 发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

3.5 资格审查资料

除投标人须知前附表另有规定外，投标人应按下列规定提供资格审查资料，以证明其满足本章第 1.4 款规定的资质、财务、业绩、信誉等要求。

3.5.1 “投标人基本情况表”应附投标人营业执照和组织机构代码证的复印件（按照“三证合一”或“五证合一”登记制度进行登记的，可仅提供营业执照复印件）、投标人设计资质证书副本等材料的复印件。

3.5.2 “近年财务状况表”应附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，包括资产负债表、

现金流量表、利润表和财务情况说明书的复印件，具体年份要求见投标人须知前附表。投标人的成立时间少于投标人须知前附表规定年份的，应提供成立以来的财务状况表。

3.5.3 “近年完成的类似设计项目情况表”应附中标通知书和（或）合同协议书、发包人出具的证明文件；具体时间要求见投标人须知前附表，每张表格只填写一个项目，并标明序号。

3.5.4 “正在设计和新承接的项目情况表”应附中标通知书和（或）合同协议书复印件。每张表格只填写一个项目，并标明序号。

3.5.5 “近年发生的诉讼及仲裁情况”应说明投标人败诉的设计合同的相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书复印件，具体时间要求见投标人须知前附表。

3.5.6 “拟委任的主要人员汇总表”应填报满足本章第1.4.1项规定的项目负责人和其他主要人员的相关信息。“主要人员简历表”中项目负责人应附身份证件、学历证、职称证、执业资格证书和社保缴费证明复印件，管理过的项目业绩须附合同协议书复印件；其他主要人员应附身份证件、学历证、职称证、有关证书和社保缴费证明复印件。

3.5.7 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，本章第3.5.1项至第3.5.6项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

3.6 备选投标方案

3.6.1 除投标人须知前附表规定允许外，投标人不得递交备选投标方案，否则其投标将被否决。

3.6.2 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。

3.6.3 投标人提供两个或两个以上投标报价，或者在投标文件中提供一个报价，但同时提供两个或两个以上设计方案的，视为提供备选方案。

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，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于投标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关设计服务期限、投标有效期、发包人要求、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，除投标人须知前附表另有规定外，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。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

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，具体要求见投标人须知前附表。

4.1.2 投标文件封套上应写明的内容见投标人须知前附表。

4.1.3 未按本章第 4.1.1 项要求密封的投标文件，招标人将予以拒收。

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招标投标交易平台递交电子投标文件。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 投标人完成电子投标文件上传后，电子招标投标交易平台即时向投标人发出递交回执通知。递交时间以递交回执通知载明的传输完成时间为为准。

4.2.5 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

4.3 投标文件的修改与撤回

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 开标时间和地点

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标；

5.1.2 参加开标会的投标人代表的要求见投标人须知前附表。未按投标人须知前附表投标的，其投标将被拒绝。

5.2 开标程序

5.2.1 开标程序见投标人须知前附表。

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（可现场

解密，也可在线远程解密），解密后的电子投标文件将在开标会议上当众进行数据导入。

5.3 特殊情况处理

5.3.1 因“江苏省网上开评标系统”故障，开标活动无法正常进行时，招标人将使用“投标文件备份”继续进行开标活动。

“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。

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

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面专家组成。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；
- (5) 与投标人有其他利害关系。

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 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。

6.3.3 评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7. 合同授予

7.1 定标方式

7.1.1 采用综合评估法的，除“投标人须知前附表”规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见“投标人须知前附表”。

7.2 中标通知、中标候选人公示及中标结果公告

7.2.1 采用综合评估法的，评标结果公示期满无异议或投诉的，招标人应在 5 日内按规定的格式以书面形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

7.3 履约保证金

7.3.1 在签订合同前，中标人应按“投标人须知前附表”规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约保证金。联合体中标的，其履约保证金由牵头人递交，并应符合“投标人须知前附表”规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

7.3.2 中标人不能按本章第 7.3.1 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。

7.4 签订合同

7.4.1 招标人和中标人应当在投标有效期内以及中标通知书发出之日起 30 天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标

资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。对依法必须进行招标的项目的中标人，由有关行政监督部门责令改正。

7.4.2 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，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，依次确定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。

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

7.4.4 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。

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，评标委员会成员应当客观、

公正地履行职责，遵守职业道德，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；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。

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. 是否采用电子招标投标

本招标项目是否采用电子招标投标方式，见投标人须知前附表。

10. 解释权

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

11. 需要补充的其他内容

11.1 招标人补充的具体其他内容见“投标人须知前附表”。

第三章评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
1	评标方法	中标候选人排序方法	评标委员会按得分由高到低顺序推荐中标候选人。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以设计方案得分高的优先；如果设计方案得分也相等，则以业绩得分高的优先确定中标候选人顺序。
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致
		投标函及投标函附录 签字盖章	由法定代表人或其委托代理人签字并加盖单位公章。 由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字的，应附授权委托书，身份证明或授权委托书应符合第六章“投标文件格式”的规定
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定
		联合体投标人	提交符合招标文件要求的联合体协议书，明确各方承担连带责任，并明确联合体牵头人
		设计方案（暗标）	技术标内容不得出现彩色文字（效果图除外），不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等。
		备选投标方案	除招标文件明确允许提交备选投标方案外，投标人不得提交备选投标方案
2.1.2	资格评审标准	营业执照	符合第二章“投标人须知”第3.5.1项规定，具备有效的营业执照
		资质要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		财务要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		业绩要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		项目负责人	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定

		其他主要人员	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		联合体投标人（如有）	符合第二章“投标人须知”第 1.4.2 项规定
		不存在禁止投标的情形	不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形
2.1.3	响应性评审标准	投标报价	符合第二章“投标人须知”第 3.2 款规定
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		设计服务期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		质量标准	符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定
		权利义务	符合第二章“投标人须知”第 1.12.1 项规定和第四章“合同条款及格式”中的实质性要求和条件
		设计方案	符合第五章“发包人要求”中的实质性要求和条件
条款号	条款内容	编列内容	
2.2.1	分值构成 (总分 100 分)	(1) 业绩部分：12分 (2) 设计方案部分：60分 (3) 投标报价：100* (1-信用因素比例%) -业绩分值-设计方案分值(技术设计文件)-其他【即投标报价分=100* (1-信用因素比例%) -82】 (4) 其他评分因素：10分 (5) 信用分：其中信用因素比例为8%、9%、10%、11%、12%。（由招标人在开标时随机抽取）	
2.2.2	评标基准价计算方法	评标基准价以有效投标文件评标价的算术平均值为准。	
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式	评标价等于评标基准价的得满分。 评标价相对评标基准价每高1%的所扣分值为0.1分，每低1%的所扣分值为0.2分，偏离不足1%的，正负偏	

			<p>差按照插入法计算得分。得分精确到小数点后两位。</p> <p>说明：</p> <p>(1) 评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价。</p> <p>(2) 除确认存在计算错误外，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变；</p> <p>(3) 本评标办法中，有效投标文件均指未被评标委员会判定为无效标的投标文件。</p>
条款号	评分因素	评分标准	
2.2.4 (1)	业绩评分标准	业绩 (12分)	<p>1、企业类似项目业绩：</p> <p>投标人自2022年1月1日以来承担过单份合同总建筑面积≥ 84000平方米(含)以上的房屋建筑设计项目的，有一个得2分，最高得6分。</p> <p>2、项目负责人业绩：</p> <p>项目负责人自2022年1月1日以来以项目负责人身份承担过单份合同总建筑面积≥ 84000平方米(含)以上的房屋建筑设计项目的，有一个得2分，最高得6分。</p> <p>备注：</p> <p>(1) 提供设计合同原件扫描件，时间以设计合同签订日期为准。项目负责人、建筑类型、建筑面积以设计合同中所注为准，如设计合同中未注明，提供该业绩的中标通知书或者合同备案表或者业主证明资料。上述证明材料均以江苏省公共资源交易经营主体信息库系统内信息为准，否则不作为本项目有效业绩。</p> <p>(2) 同一业绩在“投标人业绩”和“项目负责人业绩”中只计取一次得分，不重复计分，优先计算项目负责人业绩，项目负责人业绩也必须是在投标人企业承担的业绩。</p>
		1、设计理念 (10分)	规划理念、概念策划的描述，是否逻辑清晰、亮点突出、有特色，是否结合项目的定位，形成项目自身特色及差异化亮点，体现好房子设计理念。由评标委员会酌情评分。（10分）。
		2、规划设计 (10分)	总图规划、功能布局、人流交通流线等是否科学、合理且新颖。由评标委员会酌情评分。（10分）

2.2.4 (2)	设计方案评分标准(60分)	3、平面设计 (12分)	平面设计是否结合新政有设计亮点，且满足基本的规范要求功能是否合理。由评标委员会酌情评分。（12分）
		4、立面设计 (12分)	设计风格是否新颖别具一格，效果图整体效果是否达到预期要求由评标委员会酌情评分。（12分）
		5、技术分析 (10)	各种交通流线、功能组织、功能策划、绿化景观是否合理，设计是否对既定功能有突破性的考量。由评标委员会酌情评分。（10分）
		6、材料及施工工艺 (3分)	材料使用是否符合规范及现实要求，配搭是否合理，是否具有技术上的可实施性。由评标委员会酌情评分。（3分）
		7、经济性分析 (3分)	对方案阶段成本经济型考虑分析。由评标委员会酌情评分。（3分）
		备注	<p>(1) 设计方案评审时，除被评标委员会认定存在重大偏差外，得分不应低于该评审项满分的70%。设计方案得分取所有评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。</p> <p>(2) 设计方案采用暗标形式，技术标内容不得出现彩色文字（效果图除外），不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等，否则按无效标处理。</p> <p>(3) 方案总篇幅不得超过200页(含目录)，每超过1页扣0.2分，最高不超过2分。</p>
2.2.4 (3)	投标报价评分标准	投标报价计算偏差率	评标价相对评标基准价每高1%的所扣分值为0.1分，每低 1%的所扣分值为0.2分，偏离不足 1%的，正负偏差按照插入法计算得分。

2.2. 4 (4)	其他因素 评分标准	其他评分因 素 (10 分)	<p>拟派项目管理机构及人员配备情况</p> <p>1、项目负责人的资格和能力（4分）</p> <p>拟派项目负责人一名，具备工程类高级及以上职称的得 2 分，从业年限不少于（含）15年得2分。本评分项满分为4分，以江苏省公共资源交易经营主体信息库系统内信息为准，否则不得分。</p> <p>2、项目团队资格和能力（6分）</p> <p>项目团队（不含项目负责人）各专业人员配备齐全；建筑专业负责人具备一级注册建筑师得0.5分；具备工程类高级及以上职称的得0.5分，本项最高1分。</p> <p>结构专业负责人具备一级注册结构工程师得0.5分；具备工程类高级及以上职称的得0.5分，本项最高1分。</p> <p>给排水专业负责人具备注册公用设备（给排水）工程师得0.5分；具备工程类高级及以上职称的得0.5分，本项最高1分。</p> <p>暖通专业负责人具备注册公用设备（暖通空调）工程师得0.5分；具备工程类高级及以上职称的得0.5分，本项最高1分。</p> <p>电气专业负责人具备注册电气工程师得0.5分，具备工程类高级及以上职称的得0.5分，本项最高1分。</p> <p>技术经济专业负责人具备注册造价工程师得0.5分，具备工程类或经济类高级及以上职称的得0.5分，本项最高1分。</p> <p>项目团队资格和能力评分项目满分6分。</p>
2.2. 4 (5)	信 用 分 取 定 标 准	信用因素 8%~12%	<p>投标人信用因素在评标中所占比例为 8%-12%（即取值为8%、9%、10%、11%、12%），由招标人在开标时随机抽取。企业的信用考核分是指该企业参与投标的标段招标公告发布开始之日起上一个考核期的企业信用考核分（以市住建局外网公布的企业信用考核分为准）。本地新办方案设计企业和新进我市的外地方案设计企业且无信用考核分者，信用分值取同标段其他所有投标人信用分的平均值。方案设计招标时，方案设计企业的信用考核分需进行折算，即：折算后企业信用考核分=企业信用考核分（以市住建局外网公布为准）/1.2。投标人信用因素的评分，为该投标人的折算后企业信用考核分乘以信用因素所占比例。如为联合体投标，以联合体主体单位的企业信用考核分计算。</p>

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章 第 2.2 款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先； 投标报价也相等的，以设计方案得分高的优先；如果设计方案得分也相等，按照评标办法前附表的规定确定中标候选人顺序。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

(1) 业绩部分：见评标办法前附表；

(2) 设计方案部分：见评标办法前附表；

(3) 投标报价：见评标办法前附表；

(4) 其他评分因素：见评标办法前附表。

(5) 信用分：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

(1) 业绩评分标准：见评标办法前附表；

(2) 设计方案评分标准：见评标办法前附表；

(3) 投标报价评分标准：见评标办法前附表；

(4) 其他因素评分标准：见评标办法前附表。

(5) 信用分：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 初步评审

3.1.1 评标委员会可以要求投标人提交第二章“投标人须知”规定的有关证明和证件的原件，以便核验。评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

(1) 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应，或者对招标文件的偏差超出 招标文件规定的偏差范围或最高项数；

(2) 有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

3.1.3 投标报价有算术错误及其他错误的，评标委员会按以下原则要求投标人对投标报价进行修正，并要求投标人书面澄清确认。投标人拒不澄清确认的，评标委员会应当否决其投标：

(1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

(1) 按本章第 2.2.4(1) 目规定的评审因素和分值对业绩部分计算出得分 A；

(2) 按本章第 2.2.4(2) 目规定的评审因素和分值对设计方案部分计算出得分 B；

(3) 按本章第 2.2.4(3) 目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分 C；

(4) 按本章第 2.2.4(4) 目规定的评审因素和分值对其他部分计算出得分 D。

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人得分=A+B+C+D。

3.2.4 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，评标委员会应当认定该投标人以低于成本报价竞标，并否决其投标。

3.3 投标文件的澄清

3.3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件的实质性内容，并构成投标文件的组成部分。

3.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.4 评标结果

3.4.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人，并标明排序。

3.4.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。

第四章 合同条款及格式

建设工程设计合同（一）

（民用建设工程设计合同）

工程名称：_____

工程地点：_____

合同编号：_____

（由设计人填写）

设计证书等级：_____

发包人：_____

设计人：_____

签订日期：____年____月____日

中华人民共和国建设部

监

国家工商行政管理局

制

发包人:

设计人:

发包人委托设计人承担 XDG-2022-56号地块建设项目方案设计，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》。

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 项目的名称、地点、规模及类型、设计服务范围和内容

2. 1 项目名称： XDG-2022-56号地块建设项目

2. 2 项目地点：江苏省无锡市锡东新城商务区吼山南路东、弘业东路北

2. 3 项目规模及类型： 本项目位于无锡市锡东新城商务区吼山南路东、弘业东路北，本项目为房地产开发项目，主要建设内容为住宅及相关配套设施等，用地面积55582.5平方米，容积率为1.60，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。总建筑面积约141631平方米，地上总建筑面积约98780平方米，地下建筑面积约42851平方米（建筑面积以规划批复为准）。

2. 4 乙方的设计内容及范围： 对本工程进行规划概念方案设计、方案设计（含估算编制）、建筑专业初步设计以及设计后期服务。

2. 5 各阶段设计服务内容详见附件一。

第三条 发包人应向设计人提交的有关资料及文件:

详见附件二

第四条 设计进度与成果提交:

4. 1 乙方设计进度及提交的成果详见附件三。

4. 2 甲方对已完成的阶段设计成果进行书面确认并明确通知设计人开展下阶段工作，或甲方书面明确下一阶段设计方向且要求乙方启动下一阶段设计工作后（该书面告知并不代表对于上一阶段设计成果的认可），乙方方可进行下一阶段的设计。

4. 3 设计文件需满足以下要求：

- (1) 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。
- (2) 设计依据应完整、准确、可靠，设计方案论证充分，计算成果可靠，并能够实施。
- (3) 设计文件的深度、规模和程序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。
- (4) 设计应满足发包人相关施工成本限额的约定。

第五条 设计费用及支付：

5.1 双方商定本项目设计服务费用（签约合同价）暂定为 _____人民币（¥ _____元）。其中，不含税价款为 _____元，增值税率为____%，增值税额为 _____元。设计费用明细详见附件四。

5.2 本合同采取固定单价方式计价：

1) 乙方按照本合同约定取得的设计费总额为各分项设计费用总和，各分项设计费按各分项固定综合单价乘以对应的建筑面积计算。上述所列设计费总额为暂定设计费，双方结算时按《建设工程规划许可证》批准的建筑面积乘以相对应的固定综合单价办理结算手续，多退少补。

2) 表中的固定综合单价在设计费结算时不予调整；该固定综合单价包括乙方为完成本合同约定的设计工作以及后期服务等合同履行过程中所发生的一切费用，包含但不限于乙方的设计报酬、按甲方要求到汇报现场服务产生的费用（包含到甲方指定地点进行设计汇报和施工现场服务对应的交通、住宿、通讯等费用且不限次数）、税金、知识产权费用、保险费用、图纸工本费、晒图费、印刷费、快递费等乙方为履行合同职责而发生的其它费用。

5.3 设计费支付进度详见下表。

付费次序	占总设计费（%）	付款额 (万元)	付费时间
第一次付费	25%(规划方案及建筑方案、初步设计成果定金)		本合同签订后五个工作日内

第二次付费	25%		规划概念方案及报批方案经甲方书面确认后五个工作日内
第三次付费	25%		方案报批通过政府主管部门审批后五个工作日内
第四次付费	20%		建筑专业初步设计结束及完成施工图设计交底后五个工作日内
第五次付费	5%		项目竣工验收(按实结算)后五个工作日内

说明：

1. 按上述付费时间支付各阶段相应设计费，支付方式为网银对公转账、电汇、转账支票（不包括商业汇票、银行汇票等合同未约定的支付方式）。
2. 项目实际设计总费用计算规则：乙方按照本合同约定取得的设计费总额为各分项设计费用总和，各分项设计费按各分项固定综合单价乘以对应的建筑面积计算。上述所列设计费总额为暂定设计费，双方结算时按《建设工程规划许可证》批准的建筑面积乘以相对应的固定综合单价办理结算手续，多退少补。
3. 除本合同另有约定外，设计人取得发包人对每阶段工作书面确认，并明确通知设计人开展下阶段工作后，方可开展下一阶段设计工作。
4. 本合同履行后，定金抵作设计费。
5. 设计人应在发包人支付设计费前，向发包人提供合法有效的等额的增值税专用发票，否则发包人有权延迟付款且不视为违约。
6. 如分期出图，按分期成果进行支付。
7. 如发生重大设计变更或者实际设计面积与合同预估面积差异超过±20%时，双方应尽快在支付阶段按实际金额初步调整设计费应付金额。

8. 发包人由于行政审批或专项论证等需要，要求设计人额外提供的设计成果文件份数，其相关费用均包含在合同价格内，不再调整。

第六条 双方责任

6.1发包人责任：

6.1.1发包人按本合同第三条规定的内容，在规定的时间内向设计人提交资料及文件，并对其完整性、正确性及时性负责，发包人不得要求设计人违反国家有关设计标准、规范及建设程序进行设计。

6.1.2发包人变更委托设计项目、规模、条件或因提交的资料错误，或所提交资料作重大修改，以致造成设计人设计需返工时，或发包人在初步设计阶段提出方案性质的修改致使设计人需对已完成的设计成果进行重大修改时，或在初步设计成果交付发包人且经发包人确认并通过政府部门审批后，发包人要求对初步设计图纸作出重大修改时，则双方除需另行协商签订补充协议（或另订合同）、重新明确修改内容、支付条件等条款外，发包人应按设计人所耗工作量向设计人增付设计费。

6.1.3如发包人的变更要求违反有关法律法规及技术规范或设计人认为无法保证设计质量和品质的，设计人有权拒绝修改并解除合同。

6.1.4发包人应保护设计人的投标书、设计方案、文件、资料图纸、数据、计算软件和专利技术。

6.2设计人责任：

6.2.1设计人应按国家技术规范、标准、规程及发包人提出的设计要求，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。保证通过发包人审核及政府相关部门审批，且保证设计、出图进度满足发包人的建施工要求。

对于发包人发出的不符合国家强制性标准或规范的指令或地方规定要求的指令，设计人有权向发包人指出并提供相应的标准、规范依据。

6.2.2设计人采用的主要技术标准是：根据国家和地方标准及规范执行。

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

6.2.4 设计人交付设计资料及文件后，按规定参加有关的设计审查，并根据审查结论负责对不超出原定范围的内容做必要调整补充。

6.2.5 设计人应保护发包人的知识产权，不得向第三人泄露、转让发包人提交的产品图纸等技术经济资料及设计人不论因何原因所获悉的发包人商业秘密，设计人均不得披露给与本合同设计项目无关人员及任何第三方。如发生以上情况并给发包人造成损失，发包人有权向设计人索赔。

第七条 违约责任：

7.1 合同生效后，发包人要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作的，不退还发包人已付的定金；设计人已开始设计工作的，按发包人确认的实际工作量支付设计费。合同生效后，设计人要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作的，设计人应双倍返还定金；设计人已开始设计工作的，全额退还发包人已支付的设计费用。

7.2 由于设计人自身原因，延误了按本合同第四条规定的设计资料及设计文件的交付时间，每延误一天，应减收该项目本设计阶段应收设计费的千分之二。延误超过 30 天及以上，发包人有权单方面终止合同，并书面通知设计人，发包人不承担任何责任和费用，设计人向发包人支付签约合同价 10% 的违约金。给发包人造成损失的，设计人承担赔偿责任。

7.3 设计人的设计成果如不能通过发包人的评审或是不能通过有关行政管理部门的审批（包括但不限于因设计人员设计错误或设计成果遗漏，因设计成果深度未达到国家及地方相关规范或本合同约定标准），并且设计人未在规定的时间内根据修改意见修改完善（一般为 7 天，除非发包人另有要求），或是设计人拒绝修改而导致第二次仍无法通过评审或审批的，发包人有权单方面终止合同，并书面通知设计人，且不承担任何责任和费用，设计人应退还发包人已支付设计费用并支付签约合同价 10% 的违约金。

7.4 设计人不得将本项目进行非法分包、转包，亦不得将本合同赋予设计人的权利转让给第三人，或由第三人继承。设计人违反前述任一约定，发包人有权单方面终止合同，并书面通知设计人，且不承担任何责任和费用，设计人应退还发包人已支付设计费用并支付签约合同价 10% 的违约金。

7.5 设计人保证具有相应的设计资质，保证有能力及资格完成本协议约定事项，不存在超越资质等级进行设计的情形；保证设计资质在本项目工程竣工验收备案前持续有效，不存在资质被降级、撤销、撤回、吊销、注销或失效的情形；保证不存在借用资质的情形。否则，发包人在任何时候发现设计人不符

合前述保证情况的，发包人均有权要求设计人全额退还发包人支付的设计费用，并由发包人按签约合同价的 10%支付违约金。

7.6 发包人有权在每次付款前按合同约定扣除设计人应支付的违约金、赔偿金等相关费用。

第八条 其他

8.1 本合同项下委托设计成果之知识产权归属：发包人按合同支付了相应设计费后，设计人按本合同约定向发包人提交的相应设计文件的知识产权及使用权归发包人所有。

8.2 如因设计人提交的设计文件构成对他人的侵权及因此而引起的一切纠纷、诉讼均与发包人无关，由设计人承担一切法律责任和经济责任。发包人有权不予支付设计人设计费用并有权解除本合同，且如给发包人造成损失（包括但不限于：法院或仲裁机构判决的赔偿费用、诉讼费、仲裁费、律师费、鉴定费、公证费、发包人为应诉发生的差旅费、发包人为继续使用而支付的使用费等），均由设计人负责赔偿。

8.3 本工程设计资料及文件中，建筑材料、建筑构配件和设备应当注明其规格、参数、性能等技术指标，设计人不得指定生产厂、供应商。

8.4 发包人委托设计人承担本合同内容之外的工作服务，另行签订协议并支付费用。

8.5 因地震、台风、洪水、海啸、火灾、战争、政局变动、大流行病/世界大流行病、政府颁发的旅行限制、暴乱、罢工及其它合同双方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况导致本合同不能履行或不能完全履行时，遭遇上述不可抗力的一方，应立即将相应情况用书面通知对方，并于 10 日内提供不可抗力发生的详情及本合同不能履行、或者部分不能履行、或者需要延期履行的理由的有效证明文件。根据不可抗力事由对履行本合同影响的程度，由双方协商解除本合同，或者部分免除本合同的履行义务，或者延期履行本合同。此等情况下，发包人支付所有已完成工作量相应费用后，双方互不追究违约责任。

8.6 本合同生效后，无论发包人或设计人的名称、组织形式、企业性质、经营范围、注册资本、投资者等发生任何变更，发包人或设计人应继续或要求其权利义务的继承人恪守并履行其在本合同项下之相关义务。

8.7 任何一方未行使或延迟行使本合同项下的或与本合同有关的任何其它合同/协议项下的任何权利、权力或特权不应视为放弃这些权利、权力或特权；任

何单独或部份地行使任何权利、权力或特权，亦不应妨碍该方将来行使这些权利、权力或特权。

8.8与本合同同时签订的附件为本合同不可分割之组成部分，与本合同具有同等法律效力。未与本合同同时签订的所有附件，均需发包人及设计人双方协商一致后，该附件方可视为成立。

8.9本合同的签订、效力、解释、履行、终止和争议的解决，均受中华人民共和国相关法律的保护和管辖。

8.10本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人应及时协商解决，协商不成的依法向合同履行地人民法院起诉。

8.11本合同一式捌份，发包人肆份，设计人肆份。

8.12本合同自双方中最后一方加盖单位公章或单位合同专用章之日起生效。

8.13本合同生效后，按规定到项目所在省级建设行政主管部门规定的审查部门备案。双方认为必要时，到项目所在地工商行政管理部门申请鉴证。双方履行完合同规定的义务后，本合同即行终止。

8.14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。

8.15 本项目设计总负责人：_____。设计人设计团队主要人员名单详见附件五。设计人负责本项目的设计总负责人、主创设计师、设计师等，在本项目未能完工前，未经发包人同意，设计人不得擅自将其调离本项目，上述人员与设计人劳动关系终止、退休、患病、负伤、生育、被责令停止执业、被司法机关羁押或判刑、死亡等原因导致的除外。如有违背，甲方保留追究违约责任的权利。设计人如不能达到发包人的进度要求，设计人应增派设计人员直至项目设计完成。设计人的设计师如因能力不足，发包人有权要求更换。

8.16设计人在收到中标通知书后，须在30日内向发包人提交履约保证金。履约保证金的金额暂定合同价的10%，履约保证金的形式可为现金或保函：发包人认可的电汇、支票、汇票、银行保函（银行保函出具单位需在无锡市区开设营业场所）、保险公司保函、担保公司保函，保函或担保必须注明“见索即付、不可撤销”且索赔范围为招标人提出的违约金、赔偿款等全部索赔金额。履约保证金在项目服务期满后6个月内一次性退回，履约保证金不计息。当设计人完

全按照合同约定履行了义务，并且没有发生任何违约行为时，履约保函可以在合同履行完毕后6个月内退还。

8.17其它约定事项：成果确认以及通知送达认定

一、成果确认

1、设计人在完成每一阶段工作后，必须先获得发包人书面确认后方可进行下一阶段工作。

2、发包人应在收到阶段性成果政府批复后5个工作日内提供设计人批复扫描件。

3、设计人在完成阶段性成果后，提交设计成果确认单，发包人应在收到成果确认单15个工作日内回复设计人。

二、通知方式与送达认定

除非本合同另有约定，任何一方为履行本合同或与本合同有关的一切通知、要求或其他通讯均应采用书面形式，并按下列通讯地址采用专人递交或特快专递方式发出，并应辅以传真、电话、手机短信或 e-mail 方式一并通知。

发给发包人：

地址：

邮政编码：

收件人或联系人：

传真号码：

固定电话：

移动电话：

E-mail：

签名：

发给设计人：

地址：

邮政编码：

收件人或联系人：

传真号码：

固定电话:

移动电话:

E-mail:

签名:

本合同项下发出的通知、要求或其他通讯，如采用专人送达的方式，接收方须在送达回执上签字或盖章，签字或盖章后即视为送达；如采用邮寄方式，应按本合同所列明的地址以特快专递方式邮递，自收件人签收之日起或自邮寄之日起满五日视为送达（以较早者为准），若发件人以快递方式通知收件人时，收件人拒绝签收或不按规定自取快递信件，应视为履行了通知义务。

任何一方的联系信息有变更的，应及时提前书面通知合同各方，否则一方按原联系信息向其他方发出的书面文件仍视为送达。

上述联系信息同时作为法院送达法律文书的有效送达方式。

（以下无正文）

(本页无正文)

发包人名称:	设计人名称:
(盖章)	(盖章)
法定代表人: (签字)	法定代表人: (签字)
委托代理人: (签字)	委托代理人: (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:
纳税人税号:	纳税人税号:

附件一：乙方的设计内容及范围

阶段	资料及文件名称	份数
规划概念方案设计	<p>根据发包人要求进行项目总体规划概念方案设计，并制作规划概念方案文件，规划概念方案文本包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 设计综合说明（项目背景、现状分析、功能要素分析、设计依据、设计原则与标准、设计立意和构思等） • 技术经济指标 • 基地分析图（区域分析、场地分析等） • 总平面图 • 总平面分析图（功能、绿化、交通、日照分析、竖向分析等） • 概念平面图 • 概念剖面图，说明基地及建筑的竖向空间关系 • 概念方案深度的地下室 • 有关建筑形象和风格，以及建筑组合特征的系列图片 • 表述建筑外部设计意图的彩色意向图 • 表述建筑体量组合的SketchUp透视图 <p>电子文档光盘（含所有MsWord、PPT、CAD、PDF、SketchUp等电子文件）</p>	8 1
方案设计	<p>根据发包人确定的概念方案优化设计，并综合制作方案文本。</p> <p>方案文本应满足无锡当地建设工程设计方案审查要求，包括但不限于：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 方案设计说明（含结构系统、机电系统等说明） • 技术经济指标（包括但不限于：各单体和配套设施面积分项指标；层数及高度；建筑密度、容积率、绿化率、车位数；各户型建筑面积、得房率等） • 日照分析图 • 总平面图 • 会所部分的地下室平面图 • 总平面分析彩图（功能、绿化、交通、消防、停车等） • 典型透视效果图（包括但不限于：整体鸟瞰图；夜景效果图；典型场景透视效果图；主、次入口效果图；会所内部典型立面图；典型楼栋南、北立面效果图） • 场地剖面图（纵、横向、景观主轴各一份） • 单体主要平、立、剖面图 • 其他报建所须图纸 • 造价估算 	10

	格式：A3文本	
	电子文档光盘（含所有MsWord、PPT、CAD、PDF、SketchUp等电子文件）	1
建筑 专业 初步 设计	<p>总图、单体建筑设计通过甲方确认后，深入完善建筑平、立、剖面初步设计，其中地下室及人防初步设计文件由施工图设计公司负责，但地下车库方案设计提资深度需满足施工图设计公司相关要求。</p> <p>建筑专业初步设计文本应满足无锡当地建设工程规划许可证的建筑部分文本深度要求，包括但不限于：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建筑专业初步设计说明 • 技术经济指标 • 总平面图 • 总平面分析图 • 提供《建筑立面控制手册》（含立面分色图、必要的墙身大样） • 各单体建筑平、立、剖面图（含会所） 	6
	电子文档光盘（含所有MsWord、CAD、PDF、SketchUp等电子文件）	1
设计 后期 服务	<ul style="list-style-type: none"> • 提供主要墙身节点详图。 • 参加方案设计向施工图设计交底、答疑。 • 负责审核施工图设计成果，并配合完成与建筑效果有关的施工图修改。 • 根据《材料样板手册》，对外立面主要材料提供设计封样；在招标和施工过程中审核招标封样、施工封样等，以期达成方案设计效果。 • 方案设计单位应为其他专项设计和深化设计（包括但不限于室内精装修设计、景观设计、外立面设计、机电设计、会所专业设计、人防设计、泛光照明设计、基坑支护设计、弱电智能化设计、声学设计、标识标牌设计、绿色建筑、海绵城市等）提供与建筑效果有关的技术支持与服务。 • 在施工期间定期巡检，协助解决与建筑效果有关的技术问题，以保证建筑效果的完美达成。 	

附件二、发包人提供设计人资料：

序号	资料及文件名称	份数	内容要求	提交时间
1	规划条件及建设条件意见书	1	复印件	合同签订后7日内
2	设计任务书	1	原件	
3	1:500地形图	1	复印件及电子稿	
4	用地指标及规划红线	1	复印件及电子稿	
5	周边环境资料	1	复印件	合同签订后7日内

附件三：设计进度及成果提交

阶段	周期	成果文件份数	备注
规划概念 方案设计	收到中标通知书及 合同签订并支付合 同定金后15日内完 成概念规划方案设 计	8份	
方案设计	概念规划方案经业 主确认后30天内完 成方案设计	10份	
建筑 初步设计	方案设计经甲方确 认后15天内完成建 筑单专业初步设计	6份	

备注：遇国庆假日按顺延 7 个日历日计；遇春节假日按顺延 7 个日历日计；其他节假日不顺延。

附件四：设计服务费用明细

1 设计费用构成

1.1 经甲乙双方协商一致确定，本项目设计服务费用按分类单价(含税)计算：

序号	分项目名称	建设规模	设计工作阶段与范围					单价 (元/m ²)	估算设计费(万元)	备注
		建筑面积 (m ²)	规划	方案	初步设计 (建筑专业)	施工配合	其它			
1	高层住宅		√	√	√	√				
2	商业配套及设备用房		√	√	√	√				
3	风雨连廊		√	√	√	√				
4	会所(地上+地下)		√	√	√	√				
5	地下车库		√	√						
总计										
总计										

备注：

1、投标人可对项目清单中认为需要增加的内容自行增加并报价，一切在报价时未报价项目，均被视为已包括在报价金额内。

2、设计费投标报价应是招标文件所确定的设计范围、服务期限内的全部设计工作的体现。设计费并已包含完成本项目设计任务、设计范围、设计深度、设计成果等所有工作所需的项目全过程服务费、设计编制费、资料搜集、交通差旅费、食宿费用、多方案论证费用、各种报告及图纸费、汇报费、相关成果文件费、后续配合费以及应由中标人支付的管理费、利润、规费、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等完成本项目的各项应有费用。

附件五：乙方设计团队主要人员名单

姓名	专业	职称/职业资格	项目组内职务	联系电话

第二卷

第五章 发包人要求

- 一、项目概况
- 二、设计依据
- 三、设计范围
- 四、设计要求
- 五、设计成果及深度要求
- 六、设计进度要求
- 七、服务要求
- 八、附件

一、项目概况

1. 项目名称：XDG-2022-56号地块建设项目方案设计

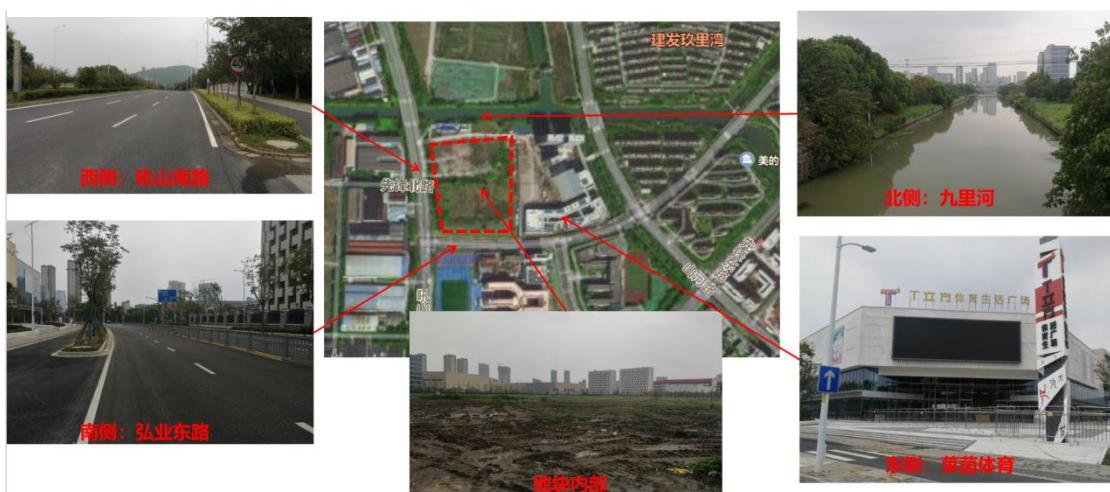
2. 项目位置

1) 项目位于：江苏省无锡市锡山区

2) 总体用地四至：南临弘业东路，西至吼山南路，北侧为九里河，东临T立方体育生活广场。

3. 用地现状

详见宗地图



以上为四至照片，具体以现场勘察为准。

二、设计依据

1. 设计依据

- 1) 宗地图电子文件（带地形红线）；
- 2) 国家现行相关设计规范；
- 3) 项目属地地方相关设计规范及规定；
- 4) 项目土地出让条件；
- 5) 政府相关主管部门批文；
- 6) 本设计任务书

2. 规划条件

见《XDG-2022-56号地块规划条件》《XDG-2022-56号地块建设条件意见书》，以及相应环评、水利、园林等部门意见（详见附件）

3. 其他

地块项目为无锡市首批景观生态住宅试点项目，须满足无锡市相关景观生态住宅的设计要求。

三、设计工作范围

方案设计单位应完成以下工作：

用地红线范围内的所有住宅、商业、配套设施（公厕、文化体育设施、居家养老用房、物业管理设施等）、会所、附属用房（地下室、架空层等）的规划概念方案设计和方案设计，根据发包方和政府相关部门意见进行修改，直至建设工程设计方案审查通过。

本项目建设工程规划许可证报批文本由发包人另择设计单位完成，但方案设计单位应按无锡当地建设工程规划许可证深度要求提供建筑初步设计文本，并配合施工图设计单位完成相关修改，直至取得建设工程规划许可证。

方案设计单位应提供主要墙身节点详图、负责审核施工图设计成果，并配合完成与建筑效果有关的施工图修改。

方案设计单位应提供《建筑立面控制手册（含立面分色图、必要的墙身大样）》及《材料样板手册》，对外立面主要材料提供材料清单、提供设计封样，并在招标和施工过程中审核招标封样、施工封样等，以期达成方案设计效果。

方案设计单位应为其他专项设计和深化设计（包括但不限于室内精装修设计、景观设计、外立面设计、机电设计、会所专业设计、人防设计、泛光照明设计、基坑支护设计、弱电智能化设计、声学设计、标识标牌设计、绿色建筑、海绵城市等）提供与建筑效果有关的技术支持与服务。

方案设计单位应参加方案设计向施工图设计交底、施工图审图及交底，并在施工期间定期巡检，协助解决与建筑效果有关的技术问题，以保证建筑效果的完美达成。

其他服务要求：见本设计任务书“七、服务要求”。

四、设计要求

1. 项目基本定位

- a) 项目档次：以一类高品质景观生态住宅为核心，提升住区品质，建立锡东高品质社区典范。

- b) 项目目标客群：以锡山区为主，政府官员、企业主、企业高管等高净值人群；锡东新城/安镇/查桥等二改客户；依托品牌及景观生态住宅的亮点吸引外区部分二改客户
- c) 项目核心理念：高端的居住品质、高净值人群的生活圈层、住宅科技的加持、酒店式服务的特色。
- d) 项目物业类型：住宅及相关配套设施
- e) 项目单体平面设计要求：高层建筑单体平面建议采用两梯两户布置形式为主，部分大面积户型可采用两梯一户。
- f) 住宅层高要求：层高不低于3.3米。
- g) 户型配比参考如下要求，可根据具体方案策略做一定修正，户型设计应保证功能合理，有创新性思考。

户型	户型面积	房型	套数比	备注
T2	210-220	4房3卫	20%	一层一户（部分） 挑空户型（部分） 明厅入户 南向极致面宽 中西厨 主卧行政套房 层高3.3米起 得房率平均110%
T2	240-260	4房3卫	40%	
T2	280-300	4房4卫	25%	
平层	300-370	5房4卫	10%	
平层	400-420	4房3卫	5%	

2. 各专业设计思路参考

- a) 总体布局科学合理、环境优美，人流、车流组织顺畅，能体现出建筑与环境的有机结合。充分考虑地块形状、标高、周边道路关系及景观设计要求，在满足经济利益最大化的同时保证园区入口、功能分区及配套设施布置的合理性。
- b) 建筑造型新颖、独特，充分体现景观生态住宅的创意和气势；外立面简洁、明快，选材以玻璃、石材、铝板等结合进行一体化设计。
- c) 园区须设置地下会所，并考虑运营需求（例如品牌咖啡厅、泳池、健身、亲子活动空间、共享客厅等）。具体规模、动线和组织方式等可进一步探讨。
- d) 户型设计注意事项：着重圈层社交属性，保证足够的公共空间；尽可能采用大落地窗，以保证开阔视野；保证动静分离、洁污分离、干湿分离和良好的私密性。
- e) 地下车库设计：体现豪宅地下车库的尊享性；主楼地库设计入户大堂；充分考虑通风、采光要求；设置司机休息室等。
- f) 充分体现酒店化服务配套要求，例如设计服务人员和保姆居住空间、洗衣房、24小时餐饮配送等等。

g) 结构设计：尽可能保证室内净高，减少柱、梁对于室内空间布局的影响；通过厚板等方式提高室内空间布置的灵活性。

h) 绿色建筑：在满足《建设条件意见书》中绿建三星的要求的基础上，考虑成本控制，采取经济合理的减少能源消耗措施，例如采用太阳能、地源热泵、外遮阳等。

五、设计成果及深度要求

阶段	资料及文件名称	份数
规划概念方案设计	<p>根据发包人要求进行项目总体规划概念方案设计，并制作规划概念方案文件，规划概念方案文本包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 设计综合说明（项目背景、现状分析、功能要素分析、设计依据、设计原则与标准、设计立意和构思等）• 技术经济指标• 基地分析图（区域分析、场地分析等）• 总平面图• 总平面分析图（功能、绿化、交通、日照分析、竖向分析等）• 概念平面图• 概念剖面图，说明基地及建筑的竖向空间关系• 概念方案深度的地下室• 有关建筑形象和风格，以及建筑组合特征的系列图片• 表述建筑外部设计意图的彩色意向图• 表述建筑体量组合的SketchUp透视图	8
	电子文档光盘（含所有MsWord、PPT、CAD、PDF、SketchUp等电子文件）	1
方案设计	<p>根据发包人确定的概念方案优化设计，并综合制作方案文本。</p> <p>方案文本应满足无锡当地建设工程设计方案审查要求，包括但不限于：</p> <ul style="list-style-type: none">• 方案设计说明（含结构系统、机电系统等说明）• 技术经济指标（包括但不限于：各单体和配套设施面积分项指标；层数及高度；建筑密度、容积率、绿化率、车位数；各户型建筑面积、得房率等）• 日照分析图• 总平面图• 会所部分的地下室平面图• 总平面分析彩图（功能、绿化、交通、消防、停车等）• 典型透视效果图（包括但不限于：整体鸟瞰图；夜景效果图；典型场景透视效果图；主、次入口效果图；会所内部典型立面图；典型楼栋南、北立面效果图）	10

	<ul style="list-style-type: none"> • 场地剖面图（纵、横向、景观主轴各一份） • 单体主要平、立、剖面图 • 其他报建所须图纸 • 造价估算 <p>格式：A3文本</p>	
	电子文档光盘（含所有MsWord、PPT、CAD、PDF、SketchUp等电子文件）	1
建筑 专业 初 步 设计	<p>总图、单体建筑设计通过甲方确认后，深入完善建筑平、立、剖面初步设计，其中地下室及人防初步设计文件由施工图设计公司负责，但地下车库方案设计提资深度需满足施工图设计公司相关要求。</p> <p>建筑专业初步设计文本应满足无锡当地建设工程规划许可证的建筑部分文本深度要求，包括但不限于：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建筑专业初步设计说明 • 技术经济指标 • 总平面图 • 总平面分析图 • 提供《建筑立面控制手册》（含立面分色图、必要的墙身大样） • 各单体建筑平、立、剖面图（含会所） 	6
	电子文档光盘（含所有MsWord、CAD、PDF、SketchUp等电子文件）	1
设 计 后 期 服 务	<ul style="list-style-type: none"> • 提供主要墙身节点详图。 • 参加方案设计向施工图设计交底、答疑。 • 负责审核施工图设计成果，并配合完成与建筑效果有关的施工图修改。 • 根据《材料样板手册》，对外立面主要材料提供设计封样；在招标和施工过程中审核招标封样、施工封样等，以期达成方案设计效果。 • 方案设计单位应为其他专项设计和深化设计（包括但不限于室内精装修设计、景观设计、外立面设计、机电设计、会所专业设计、人防设计、泛光照明设计、基坑支护设计、弱电智能化设计、声学设计、标识标牌设计、绿色建筑、海绵城市等）提供与建筑效果有关的技术支持与服务。 • 在施工期间定期巡检，协助解决与建筑效果有关的技术问题，以保证建筑效果的完美达成。 	

六、 设计进度要求

阶段	周期	发包方审核确认时间	成果文件份数	备注
规划概念方案设计	收到中标通知书及合同签订并支付合同定金后15日内完成概念规划方案设计	中期汇报后5个工作日； 最终汇报后5个工作日	8份	自发包方提供盖章的设计任务书起

方案设计	概念规划方案经业主确认后30天内完成方案设计	中期汇报后5个工作日；成果汇报后5个工作日；最终成果以政府审批通过为准	10份	自发包方书面确认概念方案设计成果起
建筑初步设计	方案设计经甲方确认后15天内完成建筑单专业初步设计	结合其他专业成果审核	6份	自发包方书面确认方案设计成果起

备注：遇国庆假日按顺延7个日历日计；遇春节假日按顺延7个日历日计；其他节假日不顺延。

七、 服务要求

1. 项目负责人及各专业团队人员应符合合同配置要求。
2. 项目负责人必须根据设计合同或沟通约定的时间进行各阶段成果的提交及评审，并按要求参与各项与其本职工作相关的设计评审会。
3. 项目负责人应落实人员参与项目公司的专业方案报建配合与政府职能部门沟通等事项。
4. 项目负责人应根据项目需要，及时提供设计协调、沟通等现场服务。
5. 项目负责人应根据项目需要，参与有助于项目推广的现场服务，如产品说明会、项目推介会等。

八、附件

1. 政府文件（规划条件、意见书等）
2. 宗地图（电子版）

地 块 规 划 条 件

地块名称	岷山路东、弘业东路北地块			地块编号	XDG-2022-56号	建设地点	锡东新城商务区岷山路东、弘业东路北		总可建设用地面积	可建设用地面积约 55582.5m ²	
规划用地性质	居住用地			建筑密度	≤30%						
绿 地 率	≥30%			容 积 率	>1.0, 且≤1.6						
公 共 绿 地	居住区不低于 0.5 平方米/人			核定建筑面积	>55582.5m ² , 且≤88932m ²						
用 地 范 围	四至	东 南 西 北	南黄体育 弘业东路 岷山路 九里河								
规 划 控 制	周围道路红线宽度	-	30m	40m	-						
	建筑后退道路红线(河道蓝线)、建筑后退用地界线(围墙)		30m(道路红线)	20m(道路红线)	35m(河道)						
	建筑后退规划道路红线(围墙)	长多层(高层)	长多层(高层)	长多层(高层)	长多层(高层)						
	建筑后退用地界线(围墙)	地上 3m	6m	23m	38m						
	建筑后退道路红线(围墙)	地下 3m	6m	23m	38m						
规 划 控 制	建筑限高	■ 居住高度≥11层, 且≤16 层 ■ 其他建筑≤24m									
	出 入 口 限 制	■ 出沿山路、弘业东路设机动车出入口									
	机 动 车 停 车 位	■ 住宅楼不小于 1.5 车位/100m ² 建筑面积配置, 地下车位数不宜超过住宅总套数的 0.5%, 非住宅设置机动车停车位, 配比设置不小于 0.5 车位/100m ² 建筑面积配置。									
	机 动 车 停 车 位	■ 住宅楼不小于 1 车位/户 (非 1.0m ² /户) 配置, 配置设施不小于 2 车位/100m ² 建筑面积配置。									
规 划 合 合 合	相 邻 房 屋 间 隔 规 定	■ 构架式和小高层建筑与低层住宅建筑间距同时满足 1:1.31 倍照间距系数要求及大类 1/2 小时的日照标准;									
	规 划 控 制 要 求	■ 高层建筑与低层住宅建筑之间在满足最小间距的前提下, 应满足大类 1/2 小时的日照标准;									
	规 划 控 制 要 求	■ 地下空间使用面积: 约 55582.5m ² , 应符合相关要求。地下空间建筑面积不得计入地表容积率。在地质、市政条件满足要求的情况下, 可开发深度控制在不大于 1 层, 可用作地下车库、人防空间及配房等, 具体方案确定。地下空间为非机动车停车位, 地下车库实行封闭管理。									
	规 划 控 制 要 求	■ 岷山路南侧及弘业东路路侧由土地出让方负责建设, 同步实施。同步规划和施工阶段, 由土地出让方负责建设。									
配 套 设 施	■ 商业服务	社区商业网点及便利店(超市、药店、洗衣店、美发店、酒店、日杂等)	■ 居家养老服务用房	1 套, 核定建筑面积 400m ² /百户配置, 每户不少于 30m ² 平方米							
	■ 物业管理设施	按不低于区域内的建筑总面积的 4% 配置(最少不小于 1000 m ²)	■ 文化体育设施	文化活动用房一处, 建筑面积不小于 90 m ² ; 文体活动场地, 占地面积不小于 160m ²							
	■ 公厕	一座, 面积不小于 60 平方米, 达到二类标准, 室内独立, 前后道路设置并对外开放									

说明: “■”为有要求的要素, “□”为不作要求。

无锡市自然资源和规划局 2022 年 7 月



地 块 建 设 条 件 意 见 书

编号: 信商建意 2022-04

地块名称	岷山路东、弘业东路北地块			地块编号	XDG-2022-56号	建设地点	锡东新城商务区岷山路东、弘业东路北				
地 块 概 况	规划用地性质	居住用地			总可建设用地面积	约 55582.5m ²	建设地点	容积率	>1.0, 且≤1.6; 住宅总户数≤700 套	地上核定建筑面积	≤88932m ²
	用地范围	四至	东 南 西 北								
		莱茵体育	弘业东路	岷山路	九里河						
主 要 公 共 服 务 设 施	教 育	/	医疗卫生	/							
	社 区 服 务	■ 物业管理用房不小于住宅物业管理区总建筑面积的 4%	市政公用	■ 垃圾收集站 1 座, 符合现行《环境卫生设施设置标准》							
	文 化 体 育	■ 文化活动用房一处, 建筑面积不小于 90 m ² ■ 文体活动场地, 占地面积不小于 160m ²	商业服务	■ 社区商业网点及便利店(超市、药店、洗衣店、美发店、菜店、日杂等)	■ 社区商业网点及便利店(超市、药店、洗衣店、美发店、菜店、日杂等)	■ 建筑面积不小于 200 m ²					
	停 车 位	■ 机动车: 不小于 1 车位/户 (即 1.8 m ² /户) ■ 机动车: 不小于 1.5 车位/100 m ² , 地面停车位数不宜超过住宅总套数的 10%.									
	■ 其他	■ 规划部门要求及国家、省和市相关规定执行, 且与住宅停车分别独立设置。									
生 态 建 设	建 筑 节 能	■ 新建公共建筑必须符合执行《公共建筑节能设计标准》, 建筑节能率达到 72% 或以上的水平。									
	绿 色 建 筑	■ 按规定开展绿色建筑相关评价。									
	可 再 生 产 能 源 利 用	■ 可再生能源比例根据相关文件和现行规定要求执行。 ■ 居住建筑: 可采用太阳能热水系统或其他可再生能源利用系统; 若采用太阳能热水系统, 使用范围按照执行《江苏省居住建筑供热计量和室内温度控制标准》8.0.2 条有关规定。									
	成 品 户 建	■ 成品住房装修《成品住房装修技术标准》(DGJ32/J99-2010) 标准执行。									
	海 绵 城 市 建 设	■ 地块必须符合《关于推进海绵城市建设的指导意见》(国办发〔2015〕75 号)、《关于推进海绵城市建设的实施意见》(苏政办发〔2015〕159 号) 以及无锡海绵城市建设相关文件的要求; ■ 地块内人行道不高于 0.5m; ■ 地块建设应编制海绵城市建设专篇设计。专篇设计应按照《海绵城市建设项目设计编制及审查技术要点(试行)》(《海绵办〔2018〕29 号》)要求编制, 并按照《无锡市海绵城市建设项目技术审查流程(试行)》(《海绵办〔2018〕37 号》)进行技术审查。									

高 品 质 住 区 要 求	规 划、建 筑 设 计	按《无锡市高品质提升设计指引》和《无锡市高品质住宅实施导则》设计建造。
	绿 色 建 筑	三星绿色建筑单体面积达到总建筑面积的 100%, 建筑外立面主要用材宜选用玻璃、石材、铝板等进行一体化设计。
	建 筑 节 能	建筑综合节能率达到 80% 以上, 实施超低能耗建筑试点, 试点以单独单体建筑为计量单位。
	成 品 住 宅	成品住宅在建商品住宅的住宅建筑单体面积达到 100%。
	装 配 式 建 筑	项目设计、建造、运营需采用 BIM 技术。 装配式建筑装配率应达到 50% 以上(有相关新政策出台按新执行)。
	绿 色 施 工	100% 采用通过二星级绿色建材认证的预拌混凝土、预拌砂浆、保温材料、防水卷材、涂料, 工地非施工区裸土覆盖率 100%, 施工现场绿色围挡率 100%, 工地路面硬化率 100%, 建筑垃圾资源化利用率 100%。
	居 家 老 年 服 务 用 房	每百户不少于 40 平方米, 且每处不少于 300 平方米。
	海 绵 城 市	地块平均积水控制率应达到 75% 以上, SS(悬浮物) 流减率达到 50% 以上, 硬化地面中可透水铺装比例不小于 40%。
	充 电 设 施	地下停车位 100% 具备充电桩安装接入条件, 在预留车位容量内, 建设配电分支箱、智能桩机、计量表箱, 表后桥架及线缆敷设至每个停车位。电动自行车库应设置集中充电装置点。
	建 筑 外 部 照 明	LED 等节能型光源应用比例 100%; 传感器控制覆盖率 100%, 投资概算≥20 元/平方米。
	景 观 绿 化	居住区景观绿化应选用全冠移植的乔木, 大于 3 公顷的住宅块地应至少设置一处不小于 500 平方米的集中绿地。
	质 量 保 障	住宅 100% 采用建设工程项目质量潜在缺陷保险。
	物 业 管 理	按照不低于本项目七级物业服务标准实施直至期满物业管理。
	■ 上述指标均为必达性指标, 实施时需同时满足。	
	严 格 落 实	《无锡市高品质住宅实施导则》各项要求
	■ 按照市政府政策〔2016〕212 号文件, 本地块应采用建筑信息模型(BIM)等信息化技术进行设计、建造与运维维护管理。	
	■ 本地块应按现代工业化生产方式建造的装配式建筑, 面积比例商品房在区建设指标要求(单体建筑主体结构预制构件应用占比不低 30% 预制装配率不低 50%, 按《江苏省高品质住宅综合评定标准》(DSZ/T3753-2020) 计算)。	
	■ “三板”应用按照省、市相关规定执行。	

以上为规划条件及建设条件意见书



以上为宗地图

第三卷

第六章 投标文件格式

_____ (项目名称) 方案设计招标项目
投 标 文 件

投标人: _____ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: _____ (签字)

_____ 年_____ 月_____ 日

目 录

- 一、 投标函（商务）
- 二、 法定代表人身份证明（适用于无委托代理人的情况）
- 三、 授权委托书（适用于有委托代理人的情况）
- 四、 投标担保
- 五、 投标人设计业绩（如有）
- 六、 项目管理机构及人员配备
- 七、 资格审查资料
- 八、 联合体协议书
- 九、 技术文件封面
- 十、 技术标（设计文件）（暗标）
- 十一、 经济标封面
- 十二、 投标函（报价）
- 十三、 方案设计费用清单（格式）
- 十四、 附件：投标诚信承诺书

一、投标函 (商务)

致: _____ (招标人)

1、我方已仔细研究了 _____ (项目名称) 方案设计招标项目招标文件的全部内容，我方同意在规定的标书递交截止期限起 90 日历天内遵守本投标承诺。在该期限期满之前，本投标书对我方始终具有约束力，并可随时被接受。

2、贵方对我方的技术方案拥有所有权，使用其技术方案不应视为侵权行为。

3、如果我方中标，保证总服务期限为 _____ 日历天完成。

4、我方确保勘察、设计成果质量标准达到: _____。

5、我单位拟派项目负责人: _____ (姓名)，执业资格: _____，证号 _____。

6、如果我方中标，我方会积极主动完成各项设计文件的书面送审及审核意见的书面回复，我方无条件服从招标人的管理。

7、在正式签订设计合同之前，本投标文件以及贵方的招标文件、中标通知书、双方签订的补充和修正文件以及其他文件和附件成为约束双方的合同。

8、我方理解，贵方不一定接受最低标价的投标或可能接受其他任何投标；同时也理解，贵方不负担我方的任何投标费用。

9、我方承诺：

(1) 在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；

(2) 在签订合同时不向你方提出附加条件；

(3) 响应招标文件的一切要求；

在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

投 标 人: _____ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: _____ (签字或签章)

地 址: _____

电 话: _____

传 真: _____

邮政编码: _____

年____月____日

二、法定代表人身份证明

投标人名称: _____

姓名: _____ 性别: _____ 年龄: _____ 职务:
系 _____ (投标人名称) 的法定代表人。

特此证明。

附: 法定代表人身份证扫描件。

投标人: _____ (盖单位章)

_____ 年 _____ 月 _____ 日

三、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：法定代表人身份证扫描件及委托代理人身份证扫描件

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或签章）

身 份 证 号 码：

委托代理人：_____（签字或签章）

身份证号码：_____

_____ 年 _____ 月 _____ 日

四、 投标担保

详见《投标保证金缴退或保函（保险）办理指南》。

五、投标人业绩（如有）

序号	项目名称	建设单位	开竣工日期	建筑面积	项目负责人	合同金额	建筑类型

注：按评分标准要求提供业绩证明材料扫描件

六、项目管理机构及人员配备

(一) 项目管理机构组成表

(二) 主要项目管理人员简历表

岗位名称			
姓 名		年龄	
性别		毕业学校	
学历和专业		毕业时间	
拥有的执业资格		专业职称	
执业资格证书编号		工作年限	
主要工作经历			
时 间	参加过的类似项目	担任职务	发包人及联系电话

注：主要项目管理人员指项目负责人、各专业负责人，按评分标准提供相关证明材料扫描件。

七、资格审查资料

(一) 投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传 真			网 址		
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
企业设计资质证书	类型: 等级: 证书号:					
质量管理体系证书 (如有)	类型: 等级: 证书号:					
营业执照号				员工总人数:		
注册资本				其中	高级职称人员	
成立日期					中级职称人员	
基本账户开户银行					技术人员数量	
基本账户银行账号					各类注册人员	
经营范围						
投标人关联企业情况 (包括但不限于与投标人法定代表人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位)						
备注						

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.1 项的要求在本表后附营业执照、资质证书扫描件。

(二) 近年财务状况表

投标人应根据投标人须知第 3.5.2 项的要求在本表后附 2022年度-2024年度财务报表扫描件。

(三) 近年完成的类似项目情况表

序号	项目名称	建设单位	开竣工日期	建筑面积	项目负责人	合同金额	建筑类型

注：投标人应在本表后附中标通知书或合同协议书扫描件。

(四) 正在设计和新承接的项目情况表

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
签约合同价	
设计服务期限	
设计内容	
项目负责人	
项目描述	
备注	

注：投标人应在本表后附中标通知书或合同协议书扫描件。

(五) 项目负责人简历表

姓 名		年龄		学历	
职 称		职务		拟在本工程任职	项目负责人
注册建筑师执业资格等级				建筑师专业	
毕业学校	年毕业于 学校 专业				
主要工作经历					
时 间	参加过的类似项目			担任职务	发包人及联系电话

注：项目负责人应附职称证、 执业资格证书和社保缴费证明材料扫描件。

八、 联合体协议书

_____（所有成员单位名称）自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加（项目名称）方案设计招标项目投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1. _____（某成员单位名称）为_____（联合体名称）牵头人。
2. 联合体各成员授权牵头人代表联合体参加投标活动，签署文件，提交和接收相关的资料、信息及指示，进行合同谈判活动，负责合同实施阶段的组织和协调工作，以及处理与本招标项目有关的一切事宜。
3. 联合体牵头人在本项目中签署的一切文件和处理的一切事宜，联合体各成员均予以承认。联合体各成员将严格按照招标文件、投标文件和合同的要求全面履行义务，并向招标人承担连带责任。
4. 联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。
5. 本协议书自所有成员单位法定代表人或其委托代理人签字或盖单位章之日起生效，合同履行完毕后自动失效。
6. 本协议书一式____份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明；由委托代理人签字的，应附授权委托书。

联合体牵头人名称：_____（盖单位

章）法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

联合体成员名称：_____（盖单位

章）法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

””

_____年_____月_____日

九、技术文件封面

XDG-2022-56号地块建设项目方案设计

投标文件

技术标： 设计文件

十、 技术标 (设计文件) (暗标)

设计文件应包括（但不限于）下列内容： 见评标办法中技术标评审内容。

十一、经济标封面

_____ (项目名称) 招标项目

投标文件

经济标

投标人: _____ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: _____ (签字或签章)

_____ 年 _____ 月 _____ 日

十二、投标函（报价）

致_____（招标人名称）：

我方已仔细研究了_____（项目名称）设计招标项目招标文件的全部内容，我方的投标报价为：设计费总报价为人民币（大写）_____元（小写¥_____元），按合同约定完成本项目设计工作。我方响应招标文件一切要求。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或签章）

地 址：_____

电 话：_____

传 真：_____

邮政编码：_____

_____年____月____日

十三、设计费用清单(格式)

序号	分项目名称	建设规模 建筑面积 (m ²)	设计工作阶段与范围					单价 (元/m ²)	估算设计费(万元)	备注
			规划	方案	初步设计(建筑专业)	施工配合	其它			
1	高层住宅		√	√	√	√				
2	商业配套及设备用房		√	√	√	√				
3	风雨连廊		√	√	√	√				
4	会所(地上+地下)		√	√	√	√				
5	地下车库		√	√						
总计										
总计										

备注:

1、投标人可对项目清单中认为需要增加的内容自行增加并报价，一切在报价时未报价项目，均被视为已包括在报价金额内。

2、设计费投标报价应是招标文件所确定的设计范围、服务期限内的全部设计工作的体现。设计费并已包含完成本项目设计任务、设计范围、设计深度、设计成果等所有工作所需的项目全过程服务费、设计编制费、资料搜集、交通差旅费、食宿费用、多方案论证费用、各种报告及图纸费、汇报费、相关成果文件费、后续配合费以及应由中标人支付的管理费、利润、规费、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等完成本项目的各项应有费用。

投标人(公章) : _____

法定代表人或其委托代理人: _____ (签字或签章)

日期: ____ 年 ____ 月 ____ 日

附件:

投标诚信承诺书(格式)

(1) 我方承诺我单位及我单位法定代表人以及授权代表人在参加投标过程中严格遵守国家、省、市现行法律法规、规范性文件以及各类管理规定，我单位承诺在本项目招标投标活动中，均不存在，也未参与任何围标串标活动，也不存在以他人名义投标的行为；我单位如被查实在本项目招标投标活动中存在围标串标的或以他人名义投标的，本单位及法定代表人以及授权代表人共同承担法律责任，接受相应行政、刑事及失信惩戒等处罚；

(2) 我方承诺我单位如在招投标活动中存在国家、省、市现行规定的失信行为或不良行为的，愿意接受招投标监管部门在指定媒介上的公示，并扣除企业信用分，在公示期间，其他国有投资项目的招标人可以在招标文件中明确拒绝我单位投标。我单位所有企业信息(包括业绩和获奖情况等)以“江苏省公共资源交易经营主体信息库系统内信息为准”内信息为准，并及时维护和更新；我单位投标所使用的诚信库信息均真实有效，无任何伪造、修改、虚假成分。

投标人（公章）：_____

法定代表人或其委托代理人：_____ (签字或签章)

日期：____年__月__日

投标担保信用承诺书(格式)

根据_____项目(标段编号:_____)招标文件要求和《关于在无锡市工程建设招投标领域推广应用第三方信用报告的通知》(锡信用办〔2023〕10号文)的规定,对信用服务机构依据《江苏省企业信用评价指引(2023版)》(苏信用办发〔2023〕8号)评定为AA级及以上的投标人,招标人接受投标人以信用承诺方式提交投标担保,投标担保金额为_____元。我单位符合以信用承诺方式提交投标担保的情形,现自愿作出以下承诺,并愿意承担相应责任与风险。

如违反法律法规及招标文件约定,存在招标人不予退还投标保证金情形的,我单位承诺按所投项目招标文件约定的投标保证金金额,以现金方式从我单位基本存款账户向招标人给付相关款项。未及时给付的,自愿接受以下处理,且不提出任何异议:

1、按照《关于完善公共资源交易平台功能促进和规范招标投标交易担保应用的通知》(苏政务办发〔2023〕29号)的规定,列入失信行为记录,并且自记录之日起至保证金兑付之日止,参与无锡市范围内其他招投标活动时,均以现金方式从投标人法人基本存款账户缴纳投标保证金,否则视同未提交投标保证金。

2、我单位未按承诺及时给付相关款项的行为,属于《中华人民共和国招标投标法实施条例》第四十二条、《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标中串通投标和弄虚作假行为认定处理办法(试行)》(苏建规字〔2014〕2号)第七条规定的招标投标活动中的以其他方式弄虚作假的行为,愿意接受由建设行政主管部门根据相关法律法规和规章对我单位予以处理。

3、无锡市公共资源交易中心及各分中心、招标人可以暂缓退付我单位在其他项目投标中以现金方式缴纳的投标保证金,直到我单位以现金方式从我单位基本存款账户向招标人给付相关款项为止。

承诺人:

日期: