

苏州市建设工程勘察设计招标文件

招标编号：E3205010304038474001001

工程名称：苏地 2021-WG-48 号地块项目方案及施工图设计

工程地点：苏州市高新区西侧观山河道、南侧鸿兴花苑及鸿福路、
东侧 312 国道绿化地、北侧观山河道

招标人：苏州金闾晟置业有限公司

法定代表人或其委托代理人(签字或盖章)：樊飞军

招标代理机构(盖章)：中诚工程建设管理（苏州）股份有限公司

法定代表人或其委托代理人(签字或盖章)：陆俊

苏州市住房和城乡建设局

2021 年 11 月 05 日

使用说明

一、本勘察设计招标文件示范文本适用于本市行政区域内依法必须招标的**房屋建筑、市政基础设施、风景园林、建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计及岩土工程（勘察、设计、监测）**项目招标，其他项目可参照本勘察设计招标文件示范文本执行。

二、本勘察设计招标文件示范文本的主要编写依据：

1. 《中华人民共和国建筑法》；
2. 《中华人民共和国招标投标法》；
3. 《中华人民共和国招标投标法实施条例》；
4. 《中华人民共和国合同法》；
5. 《工程建设项目勘察设计招标投标办法》；
6. 《建筑工程设计招标投标管理办法》；
7. 《江苏省招标投标条例》；
8. 《江苏省国有资金投资工程建设项目招标投标管理办法》；
9. 其他有关工程建设的法律、法规、规章和规范性文件。

三、本示范文本用相同序号标示的章、节、条、款、项，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。

四、第二章“评标办法”分别规定综合评估法、记名投票法两种评标方法，供招标人根据《关于规范苏州市建设工程勘察设计招标投标的指导意见》的规定，结合招标项目具体特点和实际需要选择适用。

五、本招标文件可结合项目具体情况适当进行修改，修改内容必须集中单列，且发布前需报项目所在地建设行政主管部门批准。

六、本招标文件示范文本第四章“勘察设计任务书”中斜体内容由招标人根据招标项目具体特点和实际需要，按照斜体的提示输入详细内容。

七、本招标文件的解释权属于招标人，招标人对招标文件示范文本的内容存在异议时，可向建设行政主管部门申请解释。

八、本招标文件以及招标文件的答疑、澄清、修改或补充通知(如有时)为对应关联关系，可相互解释、互为说明。本勘察设计招标文件与招标文件的答疑、澄清、修改或补充通知(如有时)不一致的，以后者内容为准，不同时间上对同一内容的多种描述，以最后发出的内容为准。本勘察设计招标文件中以空格下划线标示的由招标人编制招标文件或投标人编制投标文件时填入具体内容。

九、本招标文件中的第三章“评标办法”、第五章“勘察设计任务书和技术文件编制深度”、第七章“投标文件格式”中的“(二)技术标文件格式”等主要针对房屋建筑工程、市政基础设施工程、风景园林工程、建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计，以及岩土工程（勘察、设计、监测）项目，招标人根据勘察设计项目选择。

十、本招标文件示范文本由苏州市住房和城乡建设局组织编制，由设计处组织相关机构及人员主笔起草，经公开征求各方意见并组织专家评审后发布。请各编制单位和使用单位在使用过程中，将意见、建议、以及遇到的问题，及时向苏州市住房和城乡建设局设计处书面反映，以便根据实际执行过程中出现的问题及时进行修改完善。

释 义

1. “设计”是指根据建设工程的要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件的活动。

2. “勘察”是指根据建设工程的要求，查明、分析、评价建设场地的地质地理环境特征和岩土工程条件，编制建设工程勘察文件的活动。

3. “招标”是指发包人通过建设工程的勘察、设计等方案招标，将工程相应的任务发包给符合勘察设计资质条件的建设工程承包单位的行为。

4. “招标人”是指提出招标项目、进行招标的法人或者其他组织。

5. “招标代理机构”是指从事招标代理业务并提供相关服务的社会中介组织。

6. “投标人”是指响应招标、参加投标竞争的法人或者其他组织。

7. “监督机构”是指招标活动的监督机构。

8. “招标管理机构”是指受监督机构委托管理招标活动的机构。

9. “交易服务机构”是指为招标人和投标人提供场所、信息和咨询服务，为招标投标活动及其见证服务的机构。

10. “招标文件”是指招标人(招标代理机构)发出的包括招标公告、招标程序和规则、技术规范、合同条件、附录、图表、说明、投资立项批准文件、建设用地批准文件及其它一切补充资料的书面文件和电子文件。

11. 本勘察设计招标文件中的“建设工程”是指房屋建筑和市政基础设施工程。房屋建筑工程是指各类房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装工程及室内外装饰装修工程。市政基础设施工程是指城市道路、桥梁、公共交通、供水、排水、燃气、热力、园林绿化、环卫、污水处理、垃圾处理、防洪、地下公共设施及附属设施的土建、管道、设备安装工程。

目 录

第一章招标公告	8
第二章投标人须知	10
投标人须知前附表	11
15	13
投标人须知	17
1. 总则	17
1.1 项目概况	17
1.2 资金来源和落实情况	17
1.3 招标范围、计划工期、质量要求和安全目标	18
1.4 投标人资格要求（适用于已进行资格预审的）	18
1.5 投标人资格要求（适用于未进行资格预审的）	18
1.6 费用承担	19
1.7 保密	20
1.8 语言文字	20
1.9 计量单位	20
1.10 踏勘现场	20
1.11 分包	20
1.12 偏离	20
1.13 知识产权	20
1.14 同义词语	21
2. 招标文件	21
2.1 招标文件的组成	21
2.2 招标文件的澄清	21
2.3 招标文件的修改	22
2.4 招标控制价	22
2.5 招标文件的异议	22
3. 投标文件	22
3.1 投标文件的组成	22
3.2 投标报价和合同金额	24
3.3 投标有效期	25
3.4 投标保证金	25
3.5 资格审查补充资料（适用于已进行资格预审的）	25
3.6 备选投标方案	26
3.7 投标文件的编制	26
4. 投标	27
4.1 投标文件的密封	27
4.2 投标文件的递交	27
4.3 投标文件的修改与撤回	28
5. 开标	28
5.1 开标时间、地点和投标人参会代表	28
5.2 开标程序	28
5.3 特殊情况处理	29
5.4 开标异议	29
6. 清标	29
7. 评标	30
7.1 评标委员会	30
7.2 评标原则	30

7.3 评标准备	30
7.4 评标	30
7.5 评标结果公示和中标候选人公示.....	31
7.6 履约能力的审查（如有）	31
8. 合同授予	31
8.1 定标方式	31
8.2 中标通知及中标结果公告	32
8.3 履约保证金	32
8.4 签订合同	32
8.5 补偿和奖励	32
9. 重新招标、不再招标和终止招标.....	33
9.1 重新招标	33
9.2 不再招标	33
9.3 终止招标	33
10. 纪律和监督	33
10.1 对招标人的纪律要求	34
10.2 对投标人的纪律要求	34
10.3 对评标委员会成员的纪律要求	34
10.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求.....	34
10.5 异议与投诉	34
10.5.2 投诉	34
11. 电子招标投标相关说明.....	35
11.1 线上解密投标文件	35
11.2 开标现场异议回复	35
11.3 二阶段开标规则	35
12. 解释权	36
13. 招标人补充的其他内容.....	36
第三章评标办法	37
（二）初步评审	38
（三）详细评审	38
表四 经济标定性评审表	44
表五 经济标定性评审汇总表	45
（三）组建评标委员会.....	48
四、投标文件的澄清与修正.....	48
第四章合同条款及格式	49
（一）设计任务书	73
（二）技术文件编制深度.....	48
第六章勘察设计有关资料	48
第七章投标文件格式	49
（一）商务文件格式	49
一、投标函	52
二、投标函附表	53
三、法定代表人资格证明书	54
四、授权委托书	55
五、工程勘察设计费报价表	56
六、企业技术实力、以往业绩、获奖情况、信誉	57

投标人近年来完成与该项目类似工程勘察设计情况表 58

七、勘察设计项目负责人、其他主要勘察设计人员 59

拟投入项目勘察设计人员汇总表 60

八、服务保证(保证勘察设计质量、进度，服务承诺)..... 61

九、其他(根据招标文件的要求和投标人认为需要提供的资料)..... 61

 (二)技术文件格式 63

 A. 房屋建筑工程设计 63

 1. 技术文件包含下列内容 63

 2. 设计文件编制要求 63

 3. 设计成果要求 63

第一章招标公告

苏地 2021-WG-48 号地块项目方案及施工图设计标段服务招标公告

1.招标条件

本招标项目苏地 2021-WG-48 号地块项目已由/(项目审批、核准或备案机关名称)以 20211022(批文名称及编号)批准建设,项目业主为苏州金闾晟置业有限公司,建设资金来自自筹(资金来源),项目出资比例为政府投资: 0.00%, 私有资金: 0.00%, 外国政府及组织投资: 0.00%, 境外私人投资: 0.00%, 其他国有: 100.00%,招标人为苏州金闾晟置业有限公司,招标代理机构为中诚工程建设管理(苏州)股份有限公司。项目已具备招标条件,现进行公开招标,特邀请有兴趣的潜在投标人(以下简称投标人)提出投标。

特别提醒:本招标项目采用电子化招标,并使用苏州市公共资源交易平台(以下简称“交易平台”)开展招标投标活动,招标文件(含补充、答疑文件)、投标文件均为使用苏州市公共资源交易平台提供的“招投标文件制作软件”制作生成的指定电子格式文件。

2.项目概况与招标范围

本次招标项目的建设地点:苏州高新区西侧观山河道、南侧鸿兴花苑及鸿福路、东侧 312 国道绿化地、北侧观山河道

规模: 总建筑面积 288995.82 平方米, 设计费估算价约 820 万元

标段划分:

标段编号	标段名称	招标范围	工期(天)
E3205010304038474001001	苏地 2021-WG-48 号地块项目方案及施工图设计	苏地 2021-WG-48 号地块项目方案及施工图设计	105

3.投标人资格要求

3.1 本次招标要求投标人具备资质,业绩,并在人员、设备、资金等方面具备相应的服务能力,其中,投标人拟派项目经理须具备资质和有效的安全生产考核合格证书,且未担任其他在施建设工程项目的项目经理。

3.2 本次招标不接受联合体投标。

3.3 各投标人均可就本招标项目上述标段中的 1 个标段提出投标,但最多允许中标 1 个标段。

4.招标文件的获取

凡有意参加投标者，请于 2021 年 11 月 05 日 9:00 至 2021 年 11 月 10 日 17:30 止，可以在苏州市公共资源交易平台中下载招标文件。

5.投标文件的递交、撤回与修改(在公共资源交易中心内评审时)

5.1 递交投标文件截止时间(申请截止时间，下同)为 2021 年 11 月 22 日 10 时 30 分前可以在苏州市公共资源交易平台递交投标文件；

5.2 超过递交截止时间后上传成功的投标文件，招件人不予受理； 5.3 招标投标人在招标文件规定的投标文件递交截止时间前撤回投标文件的，应当通过交易平台向招标人提交撤回投标文件的申请。 5.4 投标人在招标文件规定的投标文件递交截止时间前对已经成功递交的投标文件进行修改、补充的，投标人应当使用“招投标文件制作软件”制作成完整的投标文件，并上传交易平台。投标文件以在招标文件规定的投标文件递交截止时间前最后上传成功的投标文件为准。 **6.其他明确事项**

一、投标人资格要求：（1）具有独立法人资格，具有完成本招标项目独立订立合同的能力和良好信誉。对于有行政隶属关系或控股关系或集团(总)公司与下属独立法人子公司不得同时申请；

（2）企业资质、等级要求：具有建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程、人防工程）行业设计甲级资质或工程设计综合甲级资质；（3）拟派项目负责人资质、等级要求：具备国家一级注册建筑师且高级工程师及以上职称；（4）项目负责人必须满足下列条件之一：1. 项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业：A、同时在两个及以上单位签订劳动合同或交纳社会保险； B、将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。2. 项目负责人无行贿犯罪行为记录；或者有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过 5 年的。

二、投标申请人有以下情形的，为资格审查不合格：（1）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；（2）企业因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；（3）资格审查申请书中的重要内容失实或者弄虚作假。 三、招标内容：工程方案设计、方案报审、相关设计成果的论证完善、施工图设计及图纸报审、概算文件编制（不含招标清单及标底编制）以及工程施工至竣工验收阶段的现场指导与监督及后续服务协调配合；（四）招标范围：包括但不限于：初步设计概算编制、建筑、结构、给排水、暖通空调、电气、消防、变配电（含专变及其高低压柜）、人防专项设计（含人防平战转换预案编制）、景观设计、装配式建筑设计及深化、智能化设计、室外配套及综合管线、BIM 设计、室内外装饰、钢结构、标志标识、泛光照明、绿色建筑设计及咨询服务（暂按绿建一星）、抗震支架深化设计、空调专项深化设计、污水处理、充电桩深化设计、太阳能热水系统设计、太阳能光伏系统设计、海绵城市等有关本项目的全部建筑设计和相关专业深化设计工作及后期施工现场配合等；按建设单位要求提交图、表、文字、数据光盘等全套设计等成果。

五、本项目资格审查合格（可选）条件：无； 六、备注： 1、取消 3.投标人资格要求 3.1 条中“投标人拟派项目经理须具备资质和有效的安全生产考核合格证书，且未担任其他在施建设工程项目的项目经理”的要求。 2、本项目执行关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒的实施意见》（苏信用办（2018）23 号，不符合的单位资格审查不通过。 3、本项目采用“评定分离”法，评标委员会不排序推荐 3 名中标候选人，由招标人组建的定标委员会采用票决定标法确定中标单位。 4、本项目执行《市住房城乡建设局关于优化营商环境加强建设工程招标投标监管的通知》（苏住建建〔2019〕50 号文）加强投标行为及标后履约失信管理的规定。5、单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目。 6、本次招标对未中标单位设计补偿费：未中标的第二中标候选人给予 1.5 万元的经济补偿费，未中标的第三名投标人给予 1.5 万元的经济补偿费(招标人支付经济补偿费的未中标人的设计方案知识产权归招标人所有，招标人有权无偿使用和处置其未中标方案，凡参与投标的单位即视为对此补偿办法及设计方案的知识产权归属约定接受无异议)。

7.发布公告的媒介

本次招标公告同时在 <http://www.szzyjy.com.cn/>上发布

8.联系方式

招 标 人：	苏州金闾晟置业有限公司	招标代理机构：	中诚工程建设管理（苏州）股份有限公司
地 址：	苏州高新区	地 址：	苏州高新区潇湘路 99 号诚来智研发大楼 5 楼
邮 编：		邮 编：	215000
联 系 人：	葛晓卿	联 系 人：	金静晨、郑薇
电 话：	13194511883	电 话：	0512-68320473
传 真：		传 真：	0512-68079725
电 子 邮 件：		电 子 邮 件：	525641669@qq.com

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

项号	条款号	条款名称	编列内容
1	1.1.2	招标人	名称：苏州金闾晟置业有限公司 地址：苏州市高新区 联系人：葛晓卿 电话：13194511883 电子邮箱： 传真：/
2	1.1.3	招标代理机构	名称：中诚工程建设管理（苏州）股份有限公司 地址：苏州高新区潇湘路 99 号诚来智研发大楼 5 楼代理部 联系人：金静晨、郑薇 电话：0512-68320473 邮箱：525641669@qq.com 传真：0512-68079725
3	1.1.4	招标项目及标段名称	苏地 2021-WG-48 号地块项目方案及施工图设计
4	1.1.5	建设规模	A. 房屋建筑工程： 建筑面积：约 288995.82 平方米 工程造价(工程费用限额)：10 亿元 B. 市政基础设施： (1)道路：长度： 宽度： (2)桥梁：跨径： (3)排水：管径： (4)工程造价： C. 风景园林工程：景观绿化面积： 工程造价(工程费用限额)：
5	1.1.6	建设地点	苏州市高新区西侧观山河道、南侧鸿兴花苑及鸿福路、东侧 312 国道绿化地、北侧观山河道
6	1.2.1	资金来源	自筹
7	1.2.2	出资比例	国有 100%
8	1.2.3	资金落实情况	已落实
9	1.3.1	招标类型	A. 房屋建筑工程： ☐ 概念性方案设计招标； ☐ 实施性方案设计招标； ☐ 施工图设计招标； ☒ 组合方案设计、施工图设计招标

			B. 市政基础设施工程：☐综合工程招标；☐单独桥梁工程招标；☐单独排水工程招标； C. 风景园林工程：☐方案设计招标；☐施工图设计招标；☐组合方案设计、施工图设计招标； D. 建筑装饰工程：☐建筑装饰工程设计招标； E. 建筑幕墙工程：☐建筑幕墙工程设计招标； F. 岩土工程勘察：☐可行性研究勘察招标；☐初步勘察招标；☐详细勘察招标；☐施工勘察招标； G. 岩土工程设计：☐岩土工程设计招标； H. 岩土工程监测：☐岩土工程监测招标。
10	1.3.2	招标范围	☒建筑安装工程、☒室外工程、 ☐岩土工程（勘察、设计、监测）等）； 包括但不限于：<u>初步设计概算编制、建筑、结构、给排水、暖通空调、电气、消防、变配电（含专变及其高低压柜）、人防专项设计（含人防平站转换预案编制）、景观设计、装配式建筑设计及深化、智能化设计、室外配套及综合管线、BIM设计、室内外装饰、钢结构、标志标识、泛光照明、绿色建筑设计及咨询服务（暂按绿建一星）、抗震支架深化设计、空调专项深化设计、污水处理、充电桩深化设计、太阳能热水系统设计、太阳能光伏系统设计、海绵城市等有关本项目的全部建筑设计和相关专业深化设计工作及后期施工现场配合等；按建设单位要求提交图、表、文字、数据光盘等全套设计等成果。</u>
11	1.3.3	要求工期	要求工期：913 日历天 计划开工日期： 2021 年 12 月 30 日 计划竣工日期： 2024 年 6 月 30 日
12	1.3.4	勘察设计周期	方案设计：30 日历天 初步设计：30 日历天 施工图设计：45 日历天 岩土勘察： 日历天 岩土设计： / 日历天 岩土监测： / 日历天
13	1.4.2	是否接受联合体投标	见招标公告

14	1.10	分 包	☐ 不允许 ☒ 允许，允许分包的专项工程内容：详见设计合同。
15	1.12.4	未中标方案补偿	未中标方案补偿在发布中标公告后 10 个工作日内支付。 具体补偿办法： <u>中标人不补偿，未中标的第二中标候选人给予 1.5 万元的经济补偿费，未中标的第三名投标人给予 1.5 万元的经济补偿费(招标人支付经济补偿费的未中标人的设计方案知识产权归招标人所有，招标人有权无偿使用和处置其未中标方案，凡参与投标的单位即视为对此补偿办法及设计方案的知识产权归属约定接受无异议)。</u>
16	2.1.1	构成招标文件的其他材料	澄清、答疑等
17	2.2.1	投标人要求澄清招标文件	截止时间：2021 年 11 月 11 日 16 时 00 分
18	2.2.2	招标文件澄清发布	时间：收到澄清后 48 小时内(以发出时间为准)
19	2.4	招标控制价	金额：820 万元
20	2.5.1	投标文件异议截止时间	2021 年 11 月 11 日 16 时 00 分
21	3.1.1	投标文件中需要提供的其他材料	/
22	3.1.1	是否要求提交演示盘	☐ 要求提交 招标人： 标段名称： 投标人： ☒ 不要求
23	3.2.3	勘察设计费指导价	☐ 不公布； ☒ 公布。勘察设计费指导价为 820 万元；其中方案设计费/万元，初步设计费/万元，施工图设计费/万元；岩土工程（勘察、设计、监

			测) 费/万元。
24	3.3.1	投标有效期	投标截止日后 90 日历天
25	3.4	投标保证金	是否提交 ☐ 否 ☒ 是 递交截止时间（到账时间）：同本标段投标截止时间。
			投标保证金的形式： ☒ 银行保函（由投标人基本账户所在网点的当地行或其上级银行机构出具） ☒ 现金（从投标人基本账户汇出）
			投标保证金的金额：人民币 10 万元
			递交方式： ☐ 服务平台代收 ☒ 指定专用账户 账户名称：中诚工程建设管理（苏州）股份有限公司； 开户银行：中国光大银行苏州高新技术产业开发区科技城支行 银行账号：37190188000030926 其他要求： 1、采用现金形式缴纳的，投标人通过转账方式（包含转账，电汇，网银等）方式时：
			①投标保证金必须从投标人企业基本帐户直接转账到招标人指定账户（账户名：中诚工程建设管理（苏州）股份有限公司；开户行：中国光大银行苏州高新技术产业开发区科技城支行；账号：37190188000030926）上，以个人、企业的办事处、分公司、子公司名义或从他人账户、投标人企业的其他账户缴纳的投标保证金无效。在转账时必须注明投标标段名称、款项用途等信息，保证金以到账时间为准。若由于投标人在转账时未做注明（标段名称、款项用途等信息）而导致投标保证金无法查询到账情况视为未提供投标保证金，其投标文件将被拒收；如任意一笔投标保证金到账时间晚于规定时间的，投标文件将被拒收； ②投标人在缴纳投标保证金的时间内必须提供企业基本账户开户许可证明（原件、复印件、传真件、电子件等），并及时确认保证金及开户许可证提交情况。联系电话 0512-65587859、68320473，传真 0512-68079725；若由于在投标保证金缴纳时间段内未提供企业基本帐户开户许可证（原件、复印件、传真件、电子件等）而导致无法判定投标保证金是否从企业基本帐户转出的，视为未提供投标保证金，其投标文件将被拒收。

			2、采用银行保函形式缴纳的，需在保函中明确投标项目、担保金额、受益人、保证人、被保证人等具体内容。接受投标人基本账户开户银行出具的保函形式的投标担保，银行保函需满足以下要求： ①银行保函缴纳地点为：苏州潇湘路 99 号诚来智研发大楼 7 楼财务部，如任意一笔投标保证金缴纳时间晚于规定时间的，投标文件将被拒收；②投标有效期应在银行保函的有效期内；③在投标保证金缴纳时间内提供企业基本帐户开户许可证（原件、复印件、传真件、电子件等）。如不能满足上述规定，视为未提供投标保证金，其投标文件将被拒收； 3、投标保证金退还程序：(1)未中标人在中标公示结束后的 5 个工作日内中诚工程建设管理（苏州）股份有限公司自动办理投标担保退还手续。(2)中标人在与招标人签定正式书面合同并经建设行政主管部门指定机构备案后，凭保证金收据和经办人有效身份证件(原件)及单位收据，到中诚工程建设管理（苏州）股份有限公司办理投标担保退还手续。
26	3.6	是否允许递交备选投标方案	☒ 不允许 ☐ 允许
27	3.7.8	技术标是否采用暗标	☒ 是 暗标格式见投标人须知 3.7.3 ☐ 否
28	3.7.9	暗标编制的特殊要求	☒ 无 ☐ 有
29	3.7.12	投标文件编制的其他要求	无
30	4.2.1	投标截止时间	2021 年 11 月 22 日 10 时 30 分
31	5.1.1	开标时间	开标时间：同投标截止时间（如采用二阶段评审的，二阶段开标时间于一阶段开标时公布）
32	5.1.2	开标地点	开标地点： <u>苏州市公共资源交易中心开标室（详见开标当天大屏显示）</u> 。
33	5.1.3	是否要求投标人项目负责人	☐ 是 ☒ 否

		到场开标	
34	5.2.2	解密时间	10 分钟, 10 分钟内未完成解密的, 延长 <u>1</u> 次解密时间.
35	7.1.1	评标委员会的 组建	评标委员会构成: <u>7</u> 人, 其中招标人代表 <u>0</u> 人, 专家 <u>7</u> 人, 评标专家确定方式: 依法从相应评标专家库中随机抽取
36	7.4	评标方法	☐ 综合评估法 ☐ 记名投票法
37	7.4.4	是否采用二阶 段评审	☐ 是 ☒ 否,
38	8.1	是否授权评标 委员会确定中 标人	☐ 是 ☒ 否,
39	8.1	推荐的中标候 选人数及排序	数量: 3 (不排序)
40	8.1	是否采用评定 分离 ¹	☒ 是 ☐ 否,
41	8.1	定标方法 (采 用” 评定分离 “即招标人确 定中标人的) ²	票决定标法
42	8.3.1	是否要求提交 履约保证金	☐ 是 履约保证金的形式: 履约保证金的金额: 万元。 ☒ 否
43	10.5.2	招投标监督管 理部门	苏州市高新区建设工程招标投标办公室
44	13.	需要补充的 其他内容	1. 本项目开设“商务文件”端口, 请各投标人按第七章“投标文件格式”中规定的格式填写并上传于规定端口。如“商务文件”端口中上传的投标文件, 其“投标函及投标函附表”中投标人填写的内容与新点投标文件制作工具模块中“投标函及投标函附表”填写的内容不一致时, 以新点投标文件制作工具中“投标函及投标函附表”中填写的内容为准。

¹采用评定分离的, 推荐的中标候选人不排序

²应当自收到评标报告之日起十日内确定中标人, 公布中标人的同时应当公示确定中标人的理由。

			2. 删除第二章投标须知第 3.1.3 条。 3. 第七章投标文件格式与“新点招标文件制作软件”中格式不一致的，以“新点招标文件制作软件”中的为准。 4、本项目为网上直播开标项目，投标人可自行选择是否至现场开标，不要求投标人代表到现场参加开标。投标人使用远程解密的，接到远程解密指令后，须在系统规定时间内解密。因投标人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的，投标文件无效；因招标人、招标代理机构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，可根据实际情况通过监管部门核实后延迟解密时间。 5、 请各投标单位在招标文件其他资料端口中填写投标单位本项目授权委托人姓名及联系方式（手机号码），以便于后续业务联系，请予以配合。
--	--	--	--

投标人须知

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》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，现对本标段施工进行招标。

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 本招标项目建设规模：见“投标人须知前附表”。

1.1.6 本标段建设地点：见“投标人须知前附表”。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见“投标人须知前附表”。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见“投标人须知前附表”。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见“投标人须知前附表”。

1.3 招标范围、计划工期、质量要求和安全目标

1.3.1 本次招标类型：见申请人须知前附表。

1.3.2 本次招标范围：见申请人须知前附表。

招标文件约定中标人仅承担方案设计的，则应采用招标的方式确定施工图设计的设计人。如按照本款约定由中标人承担方案及后续阶段的设计和服务工作的，当中标人为中华人民共和国境外企业的，其承担后续阶段的设计和服务工作应按照《关于外国企业在中华人民共和国境内从事建设工程设计活动的管理暂行规定》（建市[2004]78号）执行。

承担方案设计的，应包括为方案获得批准所需要的优化和修改的全部工作。

承担施工图设计的，应包括工程所需的初步设计、施工图设计和施工期间的指导和配合服务。

1.3.3 本标段的计划工期：见申请人须知前附表。

1.3.4 本标段的勘察设计周期：见申请人须知前附表。

1.4 投标人资格要求（适用于已进行资格预审的）

投标人应是收到招标人发出投标邀请书的单位。

1.5 投标人资格要求（适用于未进行资格预审的）

1.5.1 投标人应具备承担本标段勘察设计的资质条件、能力和信誉。

（1）资质条件：见招标公告；

在其本国注册登记，从事建筑、工程服务的国外设计企业参加投标的，必须符合中华人民共和国缔结或者参加的国际条约、协定中所作的市场准入承诺以及有关勘察设计市场准入的管理规定。其中，境外企业投标设计方案的施工图设计部分应与中华人民共和国境内具备相应资质的设计机构合作承担。

（2）财务要求：见招标公告；

（3）业绩要求：见招标公告；

（4）信誉要求：见招标公告；

（5）项目负责人资格要求：见招标公告；

（6）其他主要人员要求：见招标公告；

（7）其他要求：见招标公告。

1.5.2 申请人须知前附表规定接受联合体申请资格审查的，联合体申请人除应符合本章第 1.4.1 项和申请人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方必须按招标文件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的权利义务；

(2) 联合体各方应当具备按招标资格要求与约定分工相适应的资质条件；

(3) 约定分工内，同一专业由多个联合体成员共同承担的，按照资质等级较低的单位确定专业资质等级；不承担约定分工的联合体成员，其相应的专业资质不作为评审依据。招标人不得限制投标人组成联合体投标；

(4) 通过资格审查的联合体，其各方组成结构或职责，以及财务能力、信誉情况等资格条件不得改变；

(5) 联合体各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体在同一标段中参加投标。

1.5.3 申请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 3 年内发生重大设计质量问题；

(13) 投标人近 3 年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过 5 年的；

(14) 拟派项目负责人有行贿犯罪行为记录且自记录之日起未超过 5 年的；

(15) 根据《关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒的实施意见》（苏信用办〔2018〕23 号）文件，被列为联合惩戒对象且在联合惩戒期限内的；

(16) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

1.6 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.7 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。

1.8 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。

1.9 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.10 踏勘现场

原则上不组织踏勘现场。

1.11 分包

投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作分包的，应符合“投标人须知前附表”规定的分包内容并符合法律法规规定的资质资信要求。

1.12 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。

1.13 知识产权

1.13.1 招标人应保护投标人的知识产权。投标人拥有勘察设计方案的著作权(版权)。未经投标人书面同意，招标人不得将交付的勘察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。

1.13.2 招标人与中标人签署勘察设计合同后，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勘察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。

1.13.3 招标人按投标人须知前附表**第 15 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勘察设计方案对中标勘察设计方案进行优化，该未中标的投标人应保证招标人采用其投标勘察

设计不受到第三方关于侵犯勘察设计权的指控，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。

1.13.4 联合体投标人合作完成的勘察设计方案，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”、“技术标准和要求”和“工程量清单”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：

第一章招标公告（或投标邀请书）；

第二章投标人须知；

第三章评标办法；

第四章合同条款及格式；

第五章勘察设计任务书和技术文件编制深度；

第六章勘察设计有关资料；

第七章投标文件格式；

第八章招标人对招标文件及合同范本的补充/修改；

第九章“投标人须知前附表”规定的其他材料。

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，投标人如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间，通过“电子招标投标交易平台”提交，要求招标人对招标文件予以澄清。

投标人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定时间前通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人，但招标人不指明澄清问题的来源，招标人不再另行通知。

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“电子招标投标交易平台”查阅招标文件的澄清，或未按照澄清后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标文件发布后，招标人确需对招标文件进行修改的，招标人将通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。

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“电子招标投标交易平台”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。

2.4 招标控制价

本工程招标控制价金额见“投标人须知前附表”，招标控制价文件随本项目招标文件在“电子招标投标交易平台”同步发布。招标人确需对已发布的招标控制价进行修改的，将通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。

2.5 招标文件的异议

2.5.1 投标人或者其他利害关系人对招标文件（包括对招标文件澄清和修改的内容）有异议的，应当在投标人须知前附表规定的时间前提出。招标人自收到异议之日起 3 日内作出答复。逾期提出的，招标人可不予受理。异议与答复应通过“电子招标投标交易平台”进行。

2.5.2 招标人对异议的答复构成对招标文件澄清或者修改的，招标人将按照本章第 2.2 款、第 2.3 款规定办理。

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：

一、商务标评审资料

(1) 投标函；

(2) 投标函附表；

- (3) 法定代表人资格证明;
- (4) 法定代表人授权委托书;
- (5) 工程勘察设计费报价表;
- (6) 企业技术实力、以往业绩、获奖情况、信誉(如有时)、投标人近年来完成与该项目类似工程勘察设计情况表;
- (7) 勘察设计项目负责人、其他主要勘察设计人员;
- (8) 拟投入项目勘察设计人员汇总表;
- (9) 服务保证(保证设计质量、进度, 服务承诺);
- (10) 其他(根据招标文件的要求和投标人认为需要提供的资料)。

应根据评标办法要求提供评分业绩中标通知书、合同、施工图审查合格书等资料, 每张表格只填写一个项目, 并标明序号。

(11) 其他材料

二、资格审查评审资料(适用于未进行资格审查的)

- (1) 投标人资审情况自查表;
- (2) 投标人基本情况表;

应附投标人营业执照副本及其年检合格的证明材料、资质证书副本等材料。

- (3) 类似业绩情况表(招标文件中有此项要求的填写);

应根据招标公告要求提供类似业绩中标通知书、合同、施工图审查合格书等资料, 每张表格只填写一个项目, 并标明序号。

- (4) 项目负责人简历表;

应根据招标公告要求提供学历、职称、注册证书等证明材料。

- (5) 企业财务状况表;

招标公告中有此项要求的填写, 并按招标公告要求提供证明材料。

- (6) 企业信誉情况表;

招标公告中有此项要求的填写, 并按招标公告要求提供证明材料。

三、技术标评审资料

A 技术标文件(房屋建筑工程方案设计)应包括以下内容:

- (1) 设计说明和设计图纸汇编;
- (2) 主要技术经济指标;
- (3) 工程估算;
- (4) 效果图;

(5) 与投标的设计图纸相应的可用计算机阅读的电子文档、设计效果演示盘等其他技术文件(是否要求提交详见**投标人须知前附表第 22 项**规定)。

技术文件的编制要求见投标人须知**第 3.7 款**规定。

3.1.2 招标文件“第七章投标文件格式”有规定格式要求的, 投标人应按规定的格式填写并按要求提交相关的证明材料。

3.1.3 投标文件中涉及企业营业执照、企业资质证书、企业开户许可证、注册证书企业的证明资料均应从企业信息库中获取并上传, 对已在投标文件中链接的企业信息库材料进行更新的, 投标文件须重新获取相应信息。

投标人有义务核查投标文件中相应链接, 以及从企业信息库中获取扫描件的有效性和真实性, 如因存在扫描件无效、不清晰、不完整或链接无效等情形造成的评标结论由投标人自行承担。

3.1.4 招标公告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) 中所指的联合体协议书。

3.2 投标报价和合同金额

3.2.1 本招标项目的合同金额, 应是完成投标人须知**第 1 条**中所述的和合同条款上所列招标项目的勘察设计范围、勘察设计周期、以及勘察设计服务内容的全部制定的, 不得以任何理由予以重复, 其根据为招标人向投标人提供的招标文件。

3.2.2 合同金额为招标人向中标人支付的各项金额的总和, 包括完成投标人须知**第 3.2.1 款**所确定的勘察设计业务所需的全部费用。

3.2.3 招标人根据项目规模、特点和市场合理确定工程勘察设计费指导价; 投标人如对招标人公布的勘察设计费取费金额有异议的, 可以在招标文件约定的时间内提出质询, 招标人应按规定做出澄清。

招标人和中标人应按中标的勘察设计费报价金额签订合同, 不得就勘察设计收费等实质性内容进行谈判。工程估算金额与经批准的标底造价金额不一致的, 则以后者金额为计费基数, 按实调整勘察设计费, 但中标的勘察设计费浮动幅度不变。

本招标项目发包的勘察设计费金额、费用组成和计算办法见**投标人须知前附表第 24 项**。

3.2.4 本招标文件约定由中标人承担方案设计的, 其为方案获得批准所需要的优化和修改的全部工作的费用也包含在设计费中; 承担施工图设计的, 其为工程所需的初步设计和施工现场服务的费用也都包含在施工图设计费中。

3.2.5 所有根据合同或其它原因应由勘察设计师支付的税金和其它应缴纳的费用都要包括在合同金额中。

3.2.6 投标人必须按照招标文件要求对勘察设计费的全部做出完整的报价，按照招标文件要求漏报少报的的勘察设计费，视为此项费用已包含在勘察设计费总报价中，勘察设计费用不予调整。

3.2.7 本工程的投标应以人民币 报价, 合同实施时亦以人民币 支付。

境外机构的投标人的报价若以可兑换货币报价的，则以投标截止期前 1 工作日中国银行公布的外汇牌价折算，但所有支付均使用人民币。

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，招标人应当通过“电子招标投标交易平台”通知所有投标人延长投标有效期。投标人应当在规定的时间内通过“电子招标投标交易平台”进行确认，逾期未确认的，视为不同意延长投标有效期。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 投标人须知前附表规定提交投标保证金的，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形式、金额、递交截止时间、递交方式提交投标保证金，并将投标保证金已缴纳凭证作为其投标文件的组成部分。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 招标人在发布中标公告 10 个工作日内向中标人和未中标人一次性退还投标保证金及银行同期存款利息。

3.4.3 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或修改其投标文件；
- ②中标人无正当理由不与招标人订立合同；
- ③中标人在签订合同时向招标人提出附加条件；
- ④中标人不按照招标文件要求提交履约保证金的。

3.5 资格审查补充资料（适用于已进行资格预审的）

投标人在编制投标文件时，应按新情况更新或补充其在申请资格预审时提供的资料，以证实其各项资格条件仍能继续满足资格预审文件的要求，具备承担本标段的资质条件、能力和信誉。

3.6 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。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第七章“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。

3.7.2 招标人只允许每个投标人报送一个设计方案或岩土工程技术投标文件，投标人所提交的投标文件应符合招标文件的要求，满足评标需要的全部资料。

3.7.3 投标文件应包含投标人须知第3条中规定的内容，**投标人提交的投标文件应当无例外地使用招标文件第七章所规定的投标文件全部格式**（表格可以按同样格式扩展），包括完整地填写**投标函和投标函附表**。

3.7.4 **投标人应当按照招标文件的要求编制技术文件，具体要求详见招标文件第五章“勘察设计任务书和技术文件编制深度”和第七章投标文件格式中的“二、技术标文件格式”。**

3.7.5 投标人在投标文件有关技术方案和要求中不得指定与工程建设项目有关的重要设备、材料的生产供应者，或者含有倾向或者排斥特定生产供应者的内容。

3.7.6 投标人不得通过故意压低投资额、降低施工技术要求、减少占地面积，或者缩短工期等手段弄虚作假，骗取中标。

3.7.7 投标人不得以他人名义投标或者违反规定允许他人以自己名义投标。“以他人名义投标”是指投标人挂靠其他单位，或者从其他单位通过转让、租借的方式获取资质证书，或者在其编制的投标文件上加盖、签署其他单位及其法定代表人的印章、姓名等行为。

3.7.8 投标人须知前附表规定采用无标识“技术暗标”时，则技术标暗标时应满足下列要求：

（1）封面设置要求：采用 A4 规格白色底色，写明“苏地 2021-WG-48 号地块项目方案及施工图设计技术标”字样，文字为黑色二号宋体，可加粗；

（2）目录、正文标题（包括章、节、条、款、项）、正文要求：采用 A4 规格白色底色，文字为黑色小四号宋体，标题可加粗；

（3）图表要求：图表应尽可能采用 A4 规格白色底色，对于比较大的图表可使用 A3 规格白色底色。图表中的文字采用黑色，字体、字号不限；

（4）页眉和页脚（包括页码）设置要求：不允许出现页眉，且页脚只准出现页码，页码格式采用阿拉伯数字格式，字体为五号宋体，设在页脚居中位置，页码应当连续；

(5) 任何情况下, 技术标中不得出现投标人的名称和其它可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等。

3.7.9 招标人如对“技术标”暗标编制有其他特殊要求的详见“投标人须知前附表”。

3.7.10 招标文件要求提交的证书、证件、单据等证明材料扫描件, 应为其原件彩色扫描件。无法提供原件扫描的, 应在证件、单据复印件加盖单位公章后再扫描使用。

3.7.11 电子投标文件的制作要求

电子投标文件应使用“电子招标投标交易平台”可接受的投标文件制作工具进行编制、签章和加密, 并在投标截止期前上传至“电子招标投标交易平台”中。

投标人在编制电子投标文件时应当建立分级目录, 并按照标签提示导入相关内容。

投标文件格式文件要求“盖单位章”的地方, 投标人应使用 CA 数字证书加盖投标人的单位电子印章; 要求“签字”的地方, 投标人应使用 CA 数字证书加盖法定代表人的个人电子印章或电子签名章。联合体投标的, 投标文件由联合体牵头人按上述规定在要求“盖单位章”的地方加盖联合体牵头人单位电子印章; 在要求“签字”的地方加盖联合体牵头人法定代表人的个人电子印章或电子签名章。招标文件有特别说明的除外。

3.7.12 补充内容: 投标文件编制的其它要求详见投标人须知前附表。

4. 投标

4.1 投标文件的密封

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

4.1.2 演示盘(如有时)包封、密封和标识

演示盘(如有时)均不得体现投标人名称、具体人名或可以认为是投标人承担过的工程项目名称或其他可以判定投标人的标识或文字。演示盘应放入封袋内, 并在封袋上加盖投标人单位公章。封袋上应标明项目招标人名称、标段名称、投标人名称, 在开标前提交。未按要求密封的, 招标人不予受理演示盘。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应当在投标截止时间前, 通过“电子招标投标交易平台”, 上传电子投标文件。投标人完成投标文件上传后, “电子招标投标交易平台”即时向投标人发出电子签收凭证, 递交时间以电子签收凭证载明的传输完成时间为准。投标人应充分考虑上传文件时的不可预见因素, 投标文件未在投标截止时间前完成上传的, 视为逾期送达, 招标人(“电子交易平台”)将拒收。

4.2.2 演示盘(如有时)递交的截止时间同投标截止时间，地点同开标地点。

与投标的设计图纸相应的可用计算机阅读的电子文档、设计效果演示盘等其他技术文件(是否要求提交详见投标人须知前附表第 22 项规定)。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在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。

4.3.2 电子投标文件撤回：在投标截止时间前，投标人需要撤回投标文件的，应当自行登录“电子招标投标交易平台”直接进行撤回操作。

5.开标

5.1 开标时间、地点和投标人参会代表

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的时间公开开标；

5.1.2 招标人在投标人须知前附表规定的地点公开开标；

投标人在线解密投标文件的，详见本章节“11.电子招标投标相关说明”第 11.1 款。

5.1.3 投标人项目负责人是否到场的相关要求见投标须知前附表。

如要求项目负责人到场的，项目负责人应在投标截止时间前签到，项目负责人未在开标时间前到达的，视为该投标人自动放弃该项目的投标，其投标书视为无效标书（投标书在投标截止时间前递交的均应当唱标）

5.2 开标程序

5.2.1 开标程序：

- （1）根据投标人须知前附表开标时间准时开标；
- （2）宣布开标纪律；
- （3）公布主持人、招标人代表、监标人等有关人员姓名；
- （4）公布在投标截止时间前投标文件的递交情况；
- （5）宣布投标文件允许进行解密；
- （6）投标人根据提示在投标人须知前附表规定的时间内解密投标文件；
- （7）招标人解密；
- （8）批量导入已解密投标文件内容；
- （9）公布投标人名称、标段名称、投标保证金的递交情况、投标报价、项目经理姓名及其他内

容，并生成开标记录：

（10）投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字或签章确认；

（11）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（可现场使用 CA 证书解密，也可在线解密），解密后的电子投标文件将在开标会议现场进行数据导入。

5.2.3 二阶段开标规则（如采用）

具体详见本章节“11.电子招标投标相关说明”第 11.2 款。

5.3 特殊情况处理

5.3.1 因非投标人原因造成所有投标人电子投标文件均无法解密，开标无法正常进行时，招标人应暂停招投标活动，待原因查明后方可继续进行招投标活动。

5.3.2 因投标人原因造成投标文件未解密的，视为撤销其投标文件；因投标人之外的原因造成投标文件未解密的，视为撤回其投标文件。部分投标文件未解密的，其他投标文件的开标可以继续进行。

5.4 开标异议

投标人对开标有异议的，应在开标结束前提出，招标人当场作出答复，并制作记录。在线解密的投标人对开标有异议的，具体详见本章节“11. 电子招标投标相关说明”第 11.2 款。

6.清标

6.1 招标人应当组织进行评标准备（清标）工作，并向评标委员会提供相关信息；采用电子招标投标的，应当使用电子交易系统自动开展评标准备（清标）工作；

6.2 招标人应当依据招标文件，采用同样的标准对所有投标文件进行全面的审查，但不对投标文件作出评价。

6.3 招标人认为投标人的投标价有可能无法完成招标文件规定的所有工程内容，招标人可以提请评标委员会要求该投标人作出书面说明并提供相关证明材料。

6.4 评标委员会应当根据招标文件规定，全面、独立评审所有投标文件，并对招标人提供的上述相关信息进行复核，发现错误或者遗漏的，应当进行补正。

6.5 招标人应在正式评标前，向评标委员会提供以下资料，以便评标专家决策参考。

（1）项目概况及周边环境

- (2) 规划设计意见书/岩土工程（勘察、设计、监测）技术要求文件
- (3) 招标文件
- (4) 清标报告
- (5) 招标人认为应提供的其他相关资料

7.评标

7.1 评标委员会

7.1.1 评标由招标人于开标前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、经济等方面的专家组成。招标人应于开标前将招标人代表人员情况，向建设行政主管部门备案。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”。

7.1.2 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。

7.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或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。

7.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

7.3 评标准备

评标前，招标人应当按照招标文件第三章“评标办法”的规定做好评标准备工作。

7.4 评标

7.4.1 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。

7.4.2 评标准备（清标）工作结束后,评标委员会收到评标准备（清标）报告后方可开始评标；评标委员会要复核评标准备（清标）报告，并承担相应责任。

7.4.3 如评标委员会未获得授权确定中标人的，评标委员会必须在评标报告中对每个候选人的优势、风险等评审情况进行说明。

7.4.4 二阶段评审合格分及一阶段合格进入二阶段评审数量具体规定见投标人须知前附表。

7.5 评标结果公示和中标候选人公示

7.5.1 评标委员会完成评标后，应当通过“电子招标投标交易平台”向招标人提交评标报告和中标候选人名单。招标人应当对评标报告进行复核，发现评标委员会未按照招标文件规定评审的，应当向有关招标投标行政监督部门报告。经核查，评标报告遗漏必要的内容或者存在错误的，原评标委员会应当进行复审、补充或者纠正。

7.5.2 招标人对评标结果复核无误的，应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和中标候选人公示，公示期不少于3日。招标人未采用评定分离方式确定中标人的，须同时公示中标候选人顺序及拟中标人。招标人采用评定分离方法确定中标人的，确定中标人后，须在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布拟中标人公示，并同时公布定标理由，公示期不少于3日。

7.5.3 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在公示期间提出。招标人自收到异议之日起3日内作出答复。对招标人答复不满意或招标人拒不答复的，投标人可按照本章第10.5条的规定程序向有关行政监督部门投诉。

7.6 履约能力的审查（如有）

如果中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前报请行政监督部门后，召集原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法审查确认。

8.合同授予

8.1 定标方式

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

采用评定分离方式确定中标人的，评标委员会根据招标文件规定的评标方法和标准对投标文件的价格、技术、质量、品牌，投标人的信用状况和履约能力等因素进行评审后，向招标人推荐“投标人须知前附表”规定数量不排序的中标候选人，由招标人根据评标报告和评标委员会推荐的中标候选人，结合项目规模、技术难度等因素，按照规定的决策程序，择优确定中标人。

8.2 中标通知及中标结果公告

中标候选人公示期满的，招标人应在通过“电子招标投标交易平台”按规定的格式向中标人发出中标通知书，并同时将中标结果通知未中标的投标人。

中标通知书发出的同时，招标人将在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布中标结果公告。

8.3 履约保证金

8.3.1 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。

8.3.2 中标人不能按本章第 8.3.1 项要求提交履约保证金的，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。

8.4 签订合同

8.4.1 招标人和中标人应当在投标有效期内以及中标通知书发出之日起 30 天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人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。

8.4.2 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。

8.5 补偿和奖励

8.5.1 招标人应对未中标设计方案、岩土工程设计方案的投标人给予一定的经济补偿【补偿费总额不低于相应投标方案部分中标价的 10%，且不超过中标价的 20%】，并在招标文件中明确对未中标设计方案的补偿对象、补偿费的标准、支付时间和方式。响应招标文件的实质性要求的，评标排名在前三名的投标人，招标人必须给予未中标补偿，但承担设计的中标人除外。补偿金额应兼顾投标文件制

作成本，并适当考虑优秀设计方案的奖励金。对于中标后合同签订前因故停建的工程项目，招标人应对中标人给予一定补偿，补偿费总额不低于中标价的 20%（具体补偿费金额详见投标人须知前附表第 15 项规定）。

8.5.2 招标人应当在发布中标公告后 10 个工作日内，按规定给付未中标人经济补偿。

8.5.3 招标人将与中标人按招标文件要求签订后续设计服务合同，因此，招标人对其方案设计不再另行给予补偿和奖励。

8.5.4 本招标项目对未中标设计方案的补偿对象、补偿费的标准、支付时间和方式，以及优秀方案的奖励金(如有时)见**投标人须知前附表第 15 项**规定。投标人取得补偿(或奖励)之后，所投设计方案及成果的知识产权问题按照本投标人须知第 1.12.3 款的约定。

9.重新招标、不再招标和终止招标

9.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- (1) 投标截止时间止，投标人少于 3 个的；
- (2) 经评标委员会评审后否决所有投标的；
- (3) 第一中标候选人或所有中标候选人均未与招标人签订合同的；
- (4) 法律、法规规定的其他情形。

9.2 不再招标

重新招标后投标人仍少于 3 个或者所有投标被否决的，属于必须审批或核准的工程项目，经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

9.3 终止招标

因不可抗力等原因，招标人终止招标的，将通过“电子招标投标交易平台”及时发布公告，或者以书面形式通知被邀请的或者已经获取招标文件的潜在投标人。已经发出招标文件或者已经收取投标保证金的，招标人将及时退还所收取的招标文件费用，以及所收取的投标保证金及银行同期存款利息。

10.纪律和监督

10.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏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。

10.2 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。

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

10.4 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，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

10.5 异议与投诉

10.5.1 异议

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

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出或在开标结束前通过“电子招标投标交易平台”提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

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

10.5.2 投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，可以在知道或者应当知道之日起十日内向“投标人须知前附表”明确的招投标监督管理部门提出书面投诉。投诉应当有明

确的请求和必要的证明材料。就第 8.5.1 项规定事项提出投诉的，应先向招标人提出异议。

11.电子招标投标相关说明

本招标项目采用电子化招标，并使用“电子招标投标交易平台”开展招标投标活动，招标文件（含补充、答疑文件）、投标文件均为使用“电子招标投标交易平台”提供的“招投标文件制作软件”制作生成的指定电子格式文件。

招标人使用“电子招标投标交易平台”中招标文件制作工具编制招标文件并发布招标文件的，潜在投标人应当通过登录“电子招标投标平台”购买、下载招标文件。

11.1 线上解密投标文件

招标人采用“不见面开标”的，投标人在线参加开标会。

投标人在线参与开标的，可以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“电子招标投标交易平台”进行签到，实时在线关注招标人的操作情况并根据指令在线解密。

11.2 开标现场异议回复

未到达开标现场在线解密的，如对开标有异议的，应当在开标时在线提出。招标人应当场在线进行回复。

招标人应当回复完毕所有现场异议后，方可结束开标。

所有在线提出的异议应当被记录入开标记录。

11.3 二阶段开标规则

开标时，分步对电子投标文件进行解密和导入。

第一阶段开标

首先检查投标人须知前附表要求提交的所有投标文件密封情况，确认无误后，将对前附表所列二阶段开标内容进行现场封存或二次加密。然后公布投标人名称、当众解密前附表所列一阶段开标内容，公布并记录在开标记录中。

第二阶段开标

招标人将在第一阶段评审结束以后组织第二阶段公开开标。开标日期、时间和地点将在第一阶段开标现场通知。

首先，检查所有二阶段开标投标文件密封情况，确认无误后现场第一阶段评审结果及进入第二阶段评审的投标人名单。

当场抽取所有前附表中所列相关系数，抽取结果被录入到开标记录中。

公布投标人名称和前附表所列二阶段开标内容，记录在开标内容中。未进入第二阶段开标的投标人标书不解密不公布不退回。

12.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（投标邀请书）、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。

13.招标人补充的其他内容

见“投标人须知前附表”。

第三章评标办法

(一) 评标办法和标准

1、评标办法：“评定分离”法，对投标文件的评审进行定性评审。

“评定分离”法操作细则

一、“评定分离”方案

(一) 评标方案

1、评标办法。投标文件的评审采用定性评审的方式。

定性评审是指评标委员会对投标文件是否满足招标文件实质性要求提出意见，指出各投标文件中的优点和存在的缺陷、签订合同前应当注意和澄清的事项等，择优不排序推荐招标文件规定数量的中标候选人名单。

2、评审因素。评审因素包括技术、经济（投标报价）。

3、不排序推荐中标候选人。

评标委员会根据招标文件确定的评审因素进行评审、比较。技术评审合格的投标人全部进入下一阶段（评经济（投标报价））的评审。当技术评审合格的投标人数量超过招标文件规定的推荐中标候选人数量3家时，除投标文件出现无效投标情形外，所有投标文件均应进入下一评审阶段，即经济（投标报价评审）阶段。当经济（投标报价）评审合格的投标人数量超过招标文件规定的推荐中标候选人数量3家时，除投标文件出现无效投标情形外，则采用综合各投标人所有评审因素，从有效投标人中择优不排序推荐3家中标候选人。

当技术评审合格和经济（投标报价）评审合格的投标人数量已低于（或等于）招标文件规定的推荐中标候选人数量3家时，除投标文件出现无效投标情形外，所有投标单位均应推荐为中标候选人。

4、中标候选人数量。

（1）中标候选人：如符合招标文件要求的投标人大于等于3家，中标候选人数量为3家。则采用综合各投标人所有评审因素，从有效投标人中择优不排序推荐3家中标候选人。

（2）经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于3家时，招标人可以重新招标，也可以继续推荐中标候选人。竞争性判断的方式：设计方案是否可行、经济、合理等。

（3）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，招标人可以继续定标，也可以组织原评标委员会重新评审推荐中标候选人。

(二) 定标方案

1、定标方法：票决定标法。

定标委员会成员根据定标因素对各中标候选人进行评审比较后，进行一次性票决排名。票决宜采取投票计分法，即各定标委员会成员对所有进入定标程序的投标人择优排序进行打分，最优的N分，其次N-1分，依此类推（N为3，按总分高低排序推荐中标候选人）。

得票数（总分）相同且影响中标候选人确定的，可由定标委员会对得票数（总分）相同的单位进

行再次票决确定排名。

2、定标因素。包括设计方案及投标报价、勘察设计企业信用评价、企业实力等作为定标因素。

3、中标候选人。中标候选人数量为3名并标明第一中标候选人，第二中标候选人，第三中标候选人。

4、定标规则：推荐排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，不按照招标文件要求提交履约保证金，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。

5、特殊情况的考虑。

中标候选人公示期间，因质疑或投诉导致中标候选人均不符合招标文件要求的，招标人可以重新组织招标，也可以按照评标办法有关要求重新组织定标活动、确定中标候选人；当所有中标候选人均不符合招标文件要求的，应当重新组织招标。

二、评标程序

（一）评标委员会组建

评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由技术、经济等方面的专家组成，人数为9人。

（二）初步评审

采用“评定分离”的招标项目，所有投标人均纳入评审范围。评审主要内容：

- 1、形式性评审。
- 2、投标人资格审查。
- 3、其它符合性评审。
- 4、投标文件的澄清。

评标委员会对投标文件有疑问的，或者依照有关规定做出无效投标判定前，应当向当事人核实有关事项，并将核实情况记录在案。

5、无效投标的判定。

除招标文件单列（法律、法规、规章、规范性文件和违反国家强制性标准规定）的无效投标情形外，评标委员会不得对投标文件做无效投标判定。

（三）详细评审

采用定性评审的方法对投标文件进行评审。

1、技术标（方案部分）评审。

（1）技术标评审采用合格制。技术标评审不合格的不再进入下一步评审。

（2）技术标评审结论判为“不合格”仅限于投标文件出现违反国家强制性条文标准的情况，否则技术标评审结论为“合格”。

（3）评为“合格”的技术标评审报告，应指出该投标文件优点和存在的缺陷、签订合同前应注意和澄清的事项等情况。

(4) 技术标合格单位全部进入下一环节评审。

2、投标报价评审（经济标评审）

(1) 评审内容主要包括投标报价是否低于成本、报价组合是否存在不合理、是否存在需要注意的不平衡报价等情况。

(2) 除投标报价低于成本或投标文件出现违反计价规范等情形，其投标报价评审等级为“不合格”外，投标报价文件出现其他情形的，均不得评定为“不合格”，评标委员会应列出报价组成不合理、不平衡报价、签订合同前应注意和澄清的事项。

(3) 投标报价在招标文件规定范围内（**投标报价低于或等于本项目设计最高限价的为有效投标报价，其他均为无效投标报价**）的投标单位全部进入下一环节评审。

（四）中标候选人的确定

详细评审均合格的为有效投标人，详细评审后，评标委员会按照招标文件规定的方法，向招标人择优推荐规定数量不排序的中标候选人。

（五）评标报告

评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告，评标报告应包括以下内容：

- 1、基本情况和数据表；
- 2、评标委员会成员名单；
- 3、开标记录；
- 4、澄清和说明情况记录；
- 5、无效投标判定情况说明；
- 6、推荐中标候选人名单，以及每个环节评审结果。

（六）评标结果公示

招标人在评标工作完成后的3日内，对中标候选人公示，公示期3日。

对评标结果的异议的提出和处理，适用《招标投标法实施条例》第五十四条的规定。

三、定标程序

招标人应当在中标候选人公示结束后7个工作日内召开定标会。

招标人在定标前可以对投标人及拟派项目负责人进行考察。经考察，中标候选人的投标所用业绩、奖项等弄虚作假，或是经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，可能影响其履约能力的，招标人应如实记录并提交定标委员会参考。招标人定标前组织考察的，定标会议时间可以适当推迟。

（一）定标委员会的组建

- 1、定标委员会成员数量为 7人，按规定组建。
- 2、定标委员会应当在定标会上推荐定标组长，招标人（不含代理机构）的法定代表人或者主要负责人参加定标委员会的，由其直接担任定标委员会组长。
- 3、招标人应当组建监督小组对定标过程进行见证监督。
- 4、招标人应当对定标过程进行记录，并存档备查。

（二）定标，确定中标候选人

招标人在定标会上可以介绍项目情况、招标情况、清标及对投标人或者项目负责人的考察、质询

情况；招标人可以邀请评标专家代表介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提醒注意事项。定标委员会成员有疑问的，可以向招标人或者招标代理机构、评标专家提问。

定标委员会应当按照充分竞争、合理低价的原则，采用招标文件规定的方法，在评标委员会推荐的定标候选人中择优确定中标候选人。

（三）中标候选人公示

招标人应当在定标工作完成后的 3 日内，对中标候选人公示，公示期 3 日。公示内容包括：中标候选人名单（有排序）、定标时间、定标方法、票决定标法的定标理由、拟中标人等内容。公示期内对定标结果异议的提出和处理，适用《招标投标法实施条例》第五十四条的规定。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。

四、发布中标人公告

中标候选人公示无异议的，招标人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。

招标人应当在发出中标通知书的同时，发布中标人公告（公告发布时间与中标通知书签发时间应当一致），中标公告内容包括：中标人名称、中标价和项目负责人等。

自发出中标通知书之日起 15 日内，招标人应当向招投标监管机构提交招标投标情况书面报告。

五、签订合同

招标人和中标人应当在投标有效期内并在自中标通知书发出之日起 30 日内，依照招标文件、投标文件签订书面合同，合同的标的、价款、质量、履行期限等主要条款应当与招标文件和中标人的投标文件的内容一致。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

六、相关表式及评审因素

（二）评定分离参考样表

表一初步评审表

条款号	评审因素	评审标准
形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致；不一致的，有有效证明材料
	投标函签字盖章	加盖投标人公章和企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）。如投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字）的，委托代理人有合法、有效的委托书
	投标文件的组成	符合招标文件要求
	投标文件及报价唯一	只能有一个投标文件及有效报价
资格审查	资格审查标准	符合第二章“1.5 投标人资格要求”
响应性 评审标准	投标内容	符合招标文件要求
	设计服务期	符合招标文件要求

	投标保证金	符合招标文件要求
	投标报价	无下列情形之一：（1）低于成本；（2）高于招标文件设定的最高投标限价；
	其他	符合招标文件要求

表二 设计方案技术标定性评审表

招标工程名称：

投标人：

序号	评审项目	评审内容	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
1	规划设计指标符合度	容积率、建筑风貌、建筑高度、绿地率、退线、出入口设置、建筑密度、配套设施、停车位要求等规划要求		
		符合标书提出的其他指标要求		
2	建筑构思与创意	建筑与环境和谐，建筑与功能统一。		
		建筑风格江南本地特色，建筑有创意、创意构思严谨新颖且科学合理。		
		建筑空间处理合理		
		空间布局街区式布置、符合定位。建筑对低碳、环保、绿色建筑有设想，符合绿色建筑、海绵城市设计要求		
		商业策划定位准确合理		
		建筑与景观设计协调，建筑色彩运用得当		
3	总平面及平面布局功能配置	建筑总平面布置合理，使用功能及分区满足规范和设计任务书的要求。		
		建筑单体内平面布置满足功能及分区要求。		
		满足交通流线、人车组织体系及出入口要求。		
		空间布局街区式布置、符合定位。		
		与周边环境协调，合理利用既有地形、既有建筑和保留树木等。		
		竖向设计合理		

序号	评审项目	评审内容	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
		满足日照间距要求		
4	结构及机电设计	结构、机电设计与建筑符合性强系统先进		
		水、电、暖设备用房布局合理		
		结构布置合理，造价经济		
5	相关要求	人防设计符合国家及地方规范要求		
		节能设计符合国家及地方规范要求		
		环境保护设计符合国家及地方规范要求		
		装配式建筑深化设计的合理性、完整性		
		绿色节能设计符合国家及地方规范要求		
6	造价估算	估算资料齐全，总造价满足标书要求，计算正确		
综合评价等级：☐合格☐不合格 评标专家： 年 月 日				

备注：

- 1、本表适用于专家独立评审使用；
- 2、评审项由招标人根据项目特征、主要功能需求及技术要求等主要因素自行设定；
- 3、指出各评审项的优点、存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项；
- 4、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

表三 设计方案技术标定性评审汇总表

招标工程名称：		评标时间： 年 月 日	
序号	投标人名称	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
评标委员会签名：			
评标专家保留意见			
专家姓名	评标专家对汇总意见持保留意见的情况 (注明涉及的投标人、具体的优点、存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项)		专家签名

表四 经济标定性评审表

招标工程名称：

投标人：

序号	评审项目	评审内容	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项	综合评价等级 (合格与否)
1	投标报价	(1) 是否低于成本、报价组合是否存在不合理、是否存在需要注意的不平衡报价等情况。		
		(2) 投标报价在招标文件规定范围内（投标报价低于或等于本项目最高限价）的为有效投标报价，其他均为无效投标报价）		
评标专家： 年 月 日				

备注：

- 1、本表适用于专家独立评审使用；
- 2、除投标报价低于成本或投标文件出现违反计价规范等情形，其投标报价评审等级为“不合格”外，投标报价文件出现其他情形的，均不得评定为“不合格”，评标委员会应列出报价组成不合理、不平衡报价、签订合同前应注意和澄清的事项。
- 3、如果针对同一投标单位的技术标文件专家评委意见不一致，以少数服从多数的原则确定合格与否。

表五 经济标定性评审汇总表

招标工程名称：

评标时间： 年 月 日

序号	投标人名称	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项	综合评价等级
...			
评标委员会签名：			
评标专家保留意见			
专家姓名	评标专家对汇总意见持保留意见的情况 (注明涉及的投标人、具体的优点、存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项)		专家签名

表六 推荐的中标候选人

招标工程名称：

评标时间： 年 月 日

推荐方法		定性评审法	
推荐的定标候选人			
序号	投标人名称	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
评标委员会签名：			
评标专家保留意见			
专家姓名	评标专家对汇总意见持保留意见的情况 (注明涉及的投标人、具体的优点、存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项)		专家签名

表七 定标委员会投票表格

项目名称		得分

评委签字：日期： 年月日

直接票决定标：定标委员会成员根据定标因素对各中标候选人进行评审比较后，进行一次性票决排名。票决宜采取投票计分法，即各定标委员会成员对所有进入定标程序的投标人择优排序进行打分，最优的 3 分，其次 2 分，最次得 1 分，按总分高低排序推荐中标候选人。

表八 定标委员会投票汇总表格

项目名称：

投标人名称	总分	名次

计票人：

定标委员会全体成员签字：

(三) 组建评标委员会

招标人依法组建评标委员会，评标委员会有：

☒ 7 人组成，招标人代表 ____人，专家 7 人(其中：__建筑__专业__7__人，__专业__人……)；

☐ ____人组成，招标人代表 ____人，专家 ____人(其中：__专业__人，__专业__人……)；

☐ ____人组成，招标人代表 ____人，专家 ____人(其中：__专业__人，__专业__人……)；

由招标人开标前从《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标评标专家名册》(勘察设
计类相应专业类别)随机抽取。随机抽取不能满足评标的，经建设主管部门同意，招标人可以邀
请相应专业的知名专家参加评标。

**评标委员会专家组成，应根据招标项目的类型，明确各相应专业评标专家人数。建筑工程方
案设计招标项目，应以建筑设计专业专家为主。**

四、投标文件的澄清与修正

1、评标定标过程中，投标人须准备好与投标有关的证明资料原件随时备查，如有必要，招标人
将要求投标人在规定的合理时间内提交原件验证，在规定时间内(一般在半个小时内须到达评标
地点)不能提交原件的，评标委员会可以对有疑意的有关证明资料扫描件作出不利于投标人的认
定。

2、在评标过程中，有关评委会要求投标人作出澄清的，须由投标人的法定代表人或其委托代理
人或拟担任的勘察设项目负责人按规定时间(一般在半个小时内须到达评标地点)、地点向评标
委员会作出书面澄清。投标人未能按上述规定作出书面澄清的，则评标委员会可以按不利于投标
人的情形认定。

3、投标人应对所递交的投标文件以及与投标有关的证明资料的真实性负责，若以弄虚作假骗取
中标的，中标无效，给招标人造成损失的依法承担赔偿责任。

第四章合同条款及格式

(一)本招标项目采用的合同条款格式内容

本招标项目设计合同采用住建部和国家工商总局颁布的《建设工程设计合同示范文本（房屋建筑工程）》（GF-2015-0209）（《建设工程设计合同示范文本（房屋建筑工程）》（GF-2015-0209）或《建设工程设计合同示范文本〔专业建设工程〕》（GF-2015-0210））格式条款。

本招标项目勘察合同采用住建部和国家工商总局颁布的《建设工程勘察合同（示范文本）》（GF—2016—0203）格式条款。

建设工程设计合同

(民用建设工程设计合同)

工 程 名 称 苏地2021-WG-48号地块项目方案及施工图设计

工 程 地 点 _____

合 同 编 号 _____

(由设计人编填)

发 包 人

设 计 人

签 订 日 期 _____ 年 月 日

中 华 人 民 共 和 国 建 设 部

监 制

国 家 工 商 行 政 管 理 局

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：

设计人（全称）：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就苏地2021-WG-48号地块项目方案及施工图设计工程设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：苏地2021-WG-48号地块项目方案及施工图设计
2. 工程地点：苏州市高新区西侧观山河道、南侧鸿兴花苑及鸿福路、东侧312国道绿化地、北侧观山河道。
3. 总建筑面积：288920.82 平方米（其中地上约 201845.82平方米，地下约87075平方米）；地上 层，地下 层；建筑高度 米。
4. 投资估算：约 元人民币。

二、工程设计范围、阶段与服务内容

工程设计范围：包括但不限于：初步设计概算编制、建筑、结构、给排水、暖通空调、电气、消防、变配电（含专变及其高低压柜）、人防专项设计（含人防平战转换预案编制）、景观设计、装配式建筑设计及深化、智能化设计、室外配套及综合管线、BIM设计、室内外装饰、钢结构、标志标识、泛光照明、绿色建筑设计及咨询服务（暂按绿建一星）、抗震支架深化设计、空调专项深化设计、污水处理、充电桩深化设计、太阳能热水系统设计、太阳能光伏系统设计、海绵城市等有关本项目的全部建筑设计和相关专业深化设计工作及后期施工现场配合等；按建设单位要求提交图、表、文字、数据光盘等全套勘察、设计等成果。

1. 工程设计阶段：方案阶段、初步设计阶段、施工图阶段。

工程设计服务内容：方案设计、初步设计、初步设计批复后的细化工作、施工图设计以及工程施工至竣工验收阶段现场后续服务。

工程设计范围、阶段与服务内容详见专用合同条款附件 1。

三、工程设计周期

计划开始设计日期：2021年 月 日。

计划完成设计日期：2021年 月 日。

具体工程设计周期以专用合同条款及其附件 3 的约定为准。

四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式：固定单价合同。

2. 签约合同价为： 万元

人民币（大写） 元整（¥ 元）。

五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表：_____。

设计人项目负责人：_____。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

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

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

2. 设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订地点

本合同在苏州市高新区签订。

十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十一、合同生效

本合同自双方签字盖章之日起生效。

十二、合同份数

本合同一式 10 份，均具有同等法律效力，发包人执正本 6 份，设计人执 4 份。

发包人：（盖章）

设计人：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：_____

纳税人识别号：_____

地 址：_____

邮政编码：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电 话：_____

传 真：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

账 号：_____

时 间：2021年____月____日

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：_____

纳税人识别号：_____

地 址：_____

邮政编码：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电 话：_____

传 真：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

账 号：_____

时 间：____年____月____日

第二部分 通用合同条款

参照住建部、国家工商行政管理局《建设工程设计合同（示范文本）》
（GF-2015-0210）第二部分。

第三部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义与解释

1.1.1 合同

1.1.1.8其他合同文件包括： / 。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国安全生产法》《建设工程质量管理条例》，以及其他有关法律、法规。

1.4 技术标准

1.4.1 适用于工程的技术标准包括：按照通用条款执行。

1.4.2 国外技术标准原文版本和中文译本的提供方：设计人；

提供国外技术标准的名称：如有涉及另行约定；

提供国外技术标准的份数：如有涉及另行约定；

提供国外技术标准的时间：如有涉及另行约定；

提供国外技术标准的费用承担：设计人。

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：如有涉及另行约定。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：按照通用条款执行。

1.6 联络

1.6.1 发包人和设计人应当在7 天内将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

1.6.2 发包人和设计人联系信息

发包人接收文件的地点：发包人办公室； 发包

人指定的接收人为：_____；

发包人指定的联系电话及传真号码：_____；

发包人指定的电子邮箱：_____。

设计人接收文件的地点：_____；

设计人指定的接收人为：_____；

设计人指定的联系电话及传真号码：_____；

设计人指定的电子邮箱：_____。

1.8 保密

保密期限：10年。

2. 发包人

2.1 发包人一般义务

2.1.3 发包人其他义务：无。

2.2 发包人代表

发包人代表：

姓 名：_____；

身份证号：/_____；

职 务：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____。

发包人对发包人代表的授权范围如下：经发包人授权并在授权范围内代表发包人行使业主权利，全面负责本工程的组织、协调和管理，签发或签署各种相关指令，报表及支付凭证，处理设计过程中的各有关事宜。

发包人更换发包人代表的，应当提前5天书面通知设计人。

2.3 发包人决定

2.3.2 发包人应在5天内对设计人书面提出的事项作出书面决定。

3. 设计人

3.1 设计人一般义务

3.1.1 设计人需（需/不需）配合发包人办理有关许可、批准或备案手续。

3.1.2 设计人其他义务：

- (1) 按发包人提供的设计任务书、设计资料及项目所在地现行法律法规、规范、标准、规程、技术条例或其他经相关政府部门认可的专业规范进行和完成设计工作，并提交符合设计任务书和国家及项目所在地有关规定要求及深度，能够获得政府相关部门批准的设计文件和设计成果，并对其成果负责。设计合理使用年限为 50 年。
- (2) 组成经发包人认可的为本项目工作的专门的设计项目团队，设计项目团队的人员应当具备相应资质并又有丰富的实际经验，按合同规定的进度、设计任务书完成设计工作。设计人需指派设计代表负责施工过程中的设计联络工作。
- (3) 指派项目负责人及主要设计人员在设计各阶段到发包人所在地向发包人汇报，指派专业设计人员参加项目设计意图介绍、设计交底等会议，配合发包人参加有关部门召开的项目设计审查会，介绍项目设计或项目推介等。前述各项前往发包人所在地开展现场工作不得少于 15 次。项目负责人或专业负责人每缺席一次，应承担 1000 元/次违约金，累计缺席次以上时，发包人有权解除合同并按照发包人已经确认的图纸工作量办理结算，同时，设计人应按设计费总额的 2%向发包人支付违约金。
- (4) 设计人应积极配合发包人完成相关设计审图及设计配合工作，具体包括以下内容：
 - (a) 协助发包人完成各项报批报建工作，确保设计的成果文件获得批准通过。
 - (b) 审核施工单位上报的深化设计图和竣工图等，并按照发包人时间进度要求到本项目所在地配合发包人进行现场施工管理，及时处理施工中的设计问题，参加各项验收。
 - (c) 协助发包人为本项目选择材料、设备等。
 - (d) 协助发包人完成施工图审图配合、施工图电子校核和单体报建工作等，且时间进度需满足发包人要求；
 - (e) 配合完成销售产品手册所需的基本素材并确保其准确性和及时性，配合完成销售附图，协助发包人进行营销用图纸审核；
 - (f) 施工图配合阶段，配合完成幕墙门窗深化图复核、保温示意图、电梯专项复核，并完成深化配合。
- (5) 未经发包人书面同意，设计人不得擅自将本合同所约定的权利、义务全部或部分转让给第三方。
- (6) 设计人应保护发包人的知识产权，承担相应的保密义务。设计人不得向本合同缔约方外的任何一方扩散、转让发包人提交的产品图纸等技术经济资料。如发生以上情况，发包人有权索赔。
- (7) 设计人对在合同中所承诺的所有义务，负有全部和不可分割的责任，同时设计人的全部技

术责任和义务，并不因发包人的任何审核、批准而获得免除。

(8) 未经发包人书面同意，设计人不得在设计中采用尚未成熟的新技术、新产品、新工艺。设计人不得推荐唯一材料方或唯一生产厂家的排它性技术或产品。采用新技术、新工艺的分项工程，设计人应提供新技术、新工艺的详细技术资料证明，并协助发包人考察：设计参数原则上需满足市场可选三家或以上，设计人不得通过设定相关技术参数以达到市场单位选择仅一家即指定垄断之情况。

(9) 经发包人确认最后阶段设计成果前，发包人对设计人之前设计阶段提交的设计成果的认可并不代表全部细节均已认可，发包人有权对设计细节提出质疑和修改要求直至符合发包人的要求，设计人对项目所必须的二次设计应无条件配合并对设计做出相应修改。

3.2 项目负责人

3.2.1 项目负责人

姓 名：_____；

执业资格及等级：_____；

注册证书号：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____；

设计人对项目负责人的授权范围如下：在设计人的授权范围内代表设计人全面负责本合同的履约，协调处理本项目设计的各项事宜，负责合同范围内各专业（或分包）设计的统筹协调管理。

3.2.2 设计人更换项目负责人的，应提前7 天书面通知发包人。

设计人擅自更换项目负责人的违约责任：设计人不得擅自更换设计负责人及设计人员。如确需更换，必须在取得委托人书面同意之后更换，而且需向委托人支付赔偿以弥补给委托人带来不便的损失，具体赔偿数额如下：

设计负责人：人民币 1 万元/人/次

设计人员：人民币 0.5 万元/人/次

3.2.3 设计人应在收到书面更换通知后 7 天内更换项目负责人。

设计人无正当理由拒绝更换项目负责人的违约责任：每迟延一日向委托人支付迟延违约金 5000 元。

3.3 设计人人员

3.3.1 设计人提交项目管理机构及人员安排报告的期限：接到发包人开始设计通知后 7 天内。

3.3.3 设计人无正当理由拒绝撤换主要设计人员的违约责任：设计人收到撤换主要设计人员通知后应当立即撤换，因拒绝撤换每迟延一日向委托人支付迟延违约金 5000 元。

3.4 设计分包

3.4.1 设计分包的一般约定

禁止设计分包的工程包括：按规定执行。

主体结构、关键性工作的范围：按规定执行。

3.4.2 设计分包的确定

允允许分包的专业工程包括：双方另行协商。

其他关于分包的约定：设计人应在合同签订后 5 个工作日内向发包人书面提交申请，经发包人书面确认后方可分包。如未经书面确认擅自分包的，发包人有权拒绝支付分包部分设计费用。

3.4.3 设计人向发包人提交有关分包人资料包括：拟分包设计单位营业执照、资质证书、分包项目范围及内容、设计分包项目负责人及分包组织机构。

3.4.4 分包工程设计费支付方式：由设计人支付。

3.5 联合体

3.5.4 发包人向联合体支付设计费用的方式：/。

5. 工程设计要求

5.1 工程设计一般要求

5.1.2.1 工程设计的特殊标准或要求：如有，另行约定。

5.1.2.2 工程设计适用的技术标准：《建筑工程设计文件编制深度规定》。

5.1.2.4 工程设计文件的主要技术指标控制值及比例：/

5.3 工程设计文件的要求

5.3.3 工程设计文件深度规定：满足《建筑工程设计文件编制深度规定》。

5.3.5 建筑物及其功能设施的合理使用寿命年限：国家规范要求。

6. 工程设计进度与周期

6.1 工程设计进度计划

6.1.1 工程设计进度计划的编制

合同当事人约定的工程设计进度计划提交的时间：合同签订后7日历天内。

合同当事人约定的工程设计进度计划应包括的内容：方案设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段、全部施工图等政府审批时所需的相关材料。

6.1.2 工程设计进度计划的修订

发包人在收到工程设计进度计划后确认或提出修改意见的期限：7天。

6.3 工程设计进度延误

6.3.1 因发包人原因导致工程设计进度延误

(4) 因发包人原因导致工程设计进度延误的其他情形：/。

设计人应在发生进度延误的情形后5天内向发包人发出要求延期的书面通知，在发生该情形后10天内提交要求延期的详细说明。

发包人收到设计人要求延期的详细说明后，应在5天内进行审查并书面答复。

6.5 提前交付工程设计文件

6.5.2 提前交付工程设计文件的奖励：无。

7. 工程设计文件交付

1.1.1.1.1.7.1 工程设计文件交付的内容

7.1.2 发包人要求设计人提交电子版设计文件的具体形式为：文字说明的保存形式为 word 格式，设计文件为 CAD 格式。

8. 工程设计文件审查

8.1 发包人对设计人的设计文件审查期限不超过15天。

8.3 发包人应在审查同意设计人的工程设计文件后在7天内，向政府有关部门报送工程设计文件。

8.4 工程设计审查形式及时间安排：发包人组织人员对所设计专业进行审查，提出审查报告，设计人根据审查内容参加发包人组织的会议并解决问题。

9. 施工现场配合服务

9.1 发包人为设计人派赴现场的工作人员提供便利条件的内容包括：无。

9.2 设计人应当在交付施工图设计文件并经审查合格后整个施工周期时间内提供施工现场配合服务。

10. 合同价款与支付：具体详见附件5

11. 工程设计变更与索赔

11.5 设计人应于认为有理由提出增加合同价款或延长设计周期的要求事项发生后5天内书面通知发包人。

设计人应在该事项发生后10天内向发包人提供证明设计人要求的书面声明。

发包人应在接到设计人书面声明后的5天内，予以书面答复。

11.6 对设计人提交的项目设计文件中存在因设计人原因造成的任何设计缺陷，设计人应立即无条件进行修改，并在合理工作时间内（最长不超过 15 个日历日）完成并重新提交，但不得影响设计计划和项目工期。

11.7 发包人变更委托设计项目、规模、条件，或所提交资料需作合理修改，设计人应予配合，需要增加设计费的双方协商后另行签订补充协议。若设计人拒绝接受，发包人有权解除合同。

11.8 项目设计各相应阶段获得发包人确认和政府相关审批部门的批准（如需）后，发包人如提出需要设计人作项目各相应阶段设计方面（含对后期阶段的设计依据）的相关变更的，设计人在不违反有关技术规范的前提下，应采取积极的修改措施，并在发包人要求的合理时间内完成相关工作，满足发包人的要求，如遇颠覆性修改设计需要增加设计费的，双方协商后另行签订补充协议。

11.9 设计人的设计包括施工图设计的，则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。

12. 专业责任与保险

12.2 设计人需（需/不需）有发包人认可的工程设计责任保险。

13. 知识产权

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

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：仅限于本工程设计相关事宜。

13.2 关于设计人为实施工程所编制文件的著作权的归属：发包人所有。

关于设计人提供的上述文件的使用限制的要求：发包人可因实施工程的运行、调试、维修、改造等目的而复制、使用此类文件，但不能擅自修改或用于与合同无关的其他事项。未经设计人

书面同意，发包人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

13.5 设计人在设计过程中所采用的专利、专有技术的使用费的承担方式：设计人承担。

14. 违约责任

14.1 发包人违约责任

14.1.1 发包人若未按付款节点付款的，发包人应当按照该节点应付金额每日万分之五的标准向设计人支付违约金；发包人逾期十个工作日不付款的，设计人有权解除合同。

14.2 设计人违约责任

14.2.1 设计人未按计划实施设计工作的，发包人有权要求其实施设计计划并采取补救措施，应确保按照招标文件设计节点完成设计任务，设计人应当按日支付项目设计费总额万分之五的违约金；设计人逾期十日不实施设计计划的，发包人有权解除合同，并要求设计人支付本合同总额 30%的违约金。

14.2.2 设计人延误交付设计成果的，每延误 1 天，应减收本合同总额的万分之五；延误超过 10 天，发包人有权解除本合同。

14.2.3 设计人对设计文件中出现的遗漏或错误负责修改或补充。如果由于设计人的错误而造成工程质量事故损失，设计人除负责采取补救措施外，还应免收该工程质量事故部分的设计费；损失严重的，根据损失的程度和设计人责任向发包人支付赔偿金，赔偿金标准由双方商定（或交由双方认可的第三方评估）。

14.2.4 设计人未经发包人许可不得将本工程项目的成果应用于其它工程、不得将发包人公司内部相关技术管理文件提供给第三方，如有违反，设计人同意向发包人支付本合同设计费总额 30%违约金。

14.2.5 设计人设计成果和提供后期服务质量不符合要求的，应按如下约定承担违约责任：

（1）工程初验、工程竣工验收等关键节点出现配合问题、影响发包人进度的，设计人按照 50000 元/次向发包人支付违约金。

（2）若设计人在项目设计中，未事先征得发包人同意即擅自更换或减少项目组设计成员，每发现一人，支付违约金 20000 元。

（3）如设计人由于自身原因无法按时按质完成设计，且造成严重性问题（包含图纸中的问题造成现场返工、工程质量事故的；影响政府部门验收的；造成营销损失、小业主投诉、索赔的等）5%质量保证金则不予以支付，同时设计人同意按照本合同 14.2.3 对发包人进行赔偿，若上述赔偿不足以弥补发包人损失的，设计人同意向发包人额外补偿金。

（4）设计人应满足发包人成本控制指标，如果设计人的设计成果未能达到上述规定指标，设计人应无偿修改到位，如超过限额指标要求，综合含钢量每超过 1 kg/m²，设计人应向发包人支付 0.5 元/m² 的违约金。该违约金将在施工图审查备案完成、图纸交底会审纪要签章完成后从施工图设计费中扣除。

（5）如发包人组织专家对设计人施工图进行设计质量评定及优化，在双方确认建筑方案、保证建筑效果的前提下，经优化后含钢量、砼用量相对于优化前减幅超过 10%（含）的，设计人应承担专家优化费用。

14.2.6 设计人须按合同 5.1 条的约定提供后期服务。如若双方约定但设计人擅自未达，设计人同意向发包人支付合同总额 5%的违约金。

14.3 施工图自查惩罚措施：

14.3.1 设计人应保证设计的准确性，减少图中的错、漏、碰、缺及各专业不交圈问题的发生，施工图设计出图完成后设计人应在 20 个日内完成施工图自查工作，并向发包人提交自查请单及修改蓝图，修改蓝图中修改部分应用云线标示情况。

14.3.2 设计人自查后，若后续施工过程中出现图纸问题（不含发包人施工前组织的图纸会审），设计人同意接受以下处罚措施：

（1）一般性问题单专业 10 项变更以内的免罚；10~20 项，每份罚 1000 元；20~30 项，每份罚 2000 元；以此类推）。一般性问题包含但不限于图纸中的错、漏、碰、缺及各专业不交圈等问题；现场尚未施工或出具变更后不造成现场返工、不影响政府部门验收的，不造成影响损失、不造成小业主投诉、索赔等问题。一般性问题，各单体出现同一问题数量不重复计入总项数。

（2）造成严重性问题，设计人除负责采取补救措施外，同意向发包人支付足以弥补发包人损失的赔偿金，额度由双方商定（或交由双方认可的第三方评估）。严重性问题包含但不限于包含但不限于图纸中的问题造成现场返工、工程质量事故的；影响政府部门验收的；造成营销损失、小业主投诉、索赔的等。

（3）发包人自行要求的设计变更除外。

14.4 合同终止和解除

如由于某种原因而终止本合同，双方应及时协商解决；如果无法达成一致，按照如下规定执行：

（1）在设计过程中，如发包人因自身原因而要求设计人终止一切工作，发包人将及时书面通知设计人，并按本合同 14.1.1 的规定向设计人支付相关设计费及违约金。

（2）如果设计人提出提前终止本合同，设计人应退还在该阶段已经收取的设计费；并对因设计人对本合同的提前终止而造成发包人开发工作停滞、延误或者失败等损失，设计人应当支付数额为本合同设计费总额 30%的违约金。

（3）若本合同因故提前终止，本合同的设计文件的版权归属不变。

（4）除本合同已有约定或另一方的书面同意，任何一方不得将本合同转让给第三方，否则转让方之行为被视为单方提前终止合同。

（5）该项目分为两个阶段，若设计人任何一个阶段未通过发包人审核，并在发包人指定的合理期限内修改仍未通过审核，发包人有权单方解除合同并不承担任何责任。

15. 不可抗力

15.1 不可抗力的确认

除通用合同条款约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形：

15.1.1 由于不能预见、不能避免和不能克服的自然原因或社会原因，致使本合同不能履行或者

不能完全履行时，遇到上述不可抗力事件的一方，应立即书面通知合同其他方，并应在不可抗力事件发生后十五天内，向合同其他方提供经不可抗力事件发生地区县级以上政府部门或公证机构出具的证明合同不能履行或需要延期履行、部分履行的有效证明文件原件，由合同各方按事件对履行合同影响的程度协商决定是否解除合同、或者部分或全部免除履行合同的责任、或者延期履行合同。

15.1.2遭受不可抗力的一方未履行上述义务的，不能免除违约责任。

15.1.3合同成立以后客观情况发生了发包人和设计人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于一方明显不公平或者不能实现合同目的，一方提出变更或者解除合同的，双方可根据公平原则并结合合同履行的实际情况协商一致后将本合同予以变更或者解除。

16. 合同解除

16.2 有下列情形之一的，可以解除合同：

(3) 暂停设计期限已连续超过 360 天。

16.4 发包人向设计人支付已完工作设计费的期限为 90 天内。

17. 争议解决

17.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：不同意。

17.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：/。

选定争议评审员的期限：/。

评审所发生的费用承担方式：/。

其他事项的约定：/。

17.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本事项的约定：/。

17.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第 (2) 种方式解决：

(1) 向 / 仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向 高新区 人民法院起诉。

18. 其他

18.1 成本控制与设计概算

18.1.1 本合同项下工程设计限额为另行约定，设计不突破限额目标，详见设计任务书。如有超出，设计人须对设计成果进行合理的修改和调整。

18.1.2 在保证设计质量的前提下，设计人应按发包人提出的限额进行设计，严格控制设计指标不突破限额目标。如有超出上述成本控制范围的，设计人应列表作出对比、分析原因并有详细的说明（估算、概算、预算）申报发包人审批。如经发包人书面同意，设计人可按原设计出图；未获发包人书面同意的，由设计人自行调整到符合设计限额要求。

18.1.3 设计人须对图纸进行合理的修改和调整，直至在技术和经济上达到发包人要求的标准，但不得影响设计进度和工程工期。

18.1.4 设计人必须对设计方案进行技术经济分析，通过对设计方案、工艺、设备等进行价值工程的评价，在满足功能要求的前提下，采用技术经济合理、有效降低工程投资的设计成果。

18.1.5 如设计人承担发包人发包的精装、景观设计任务时，须由设计人编制设计概算。

18.2 设计缺陷及责任保险

18.2.1 设计人根据本合同须负责修改（无论自费与否）项目设计文件中存在的一切缺陷或其他缺点，并应在收到发包人书面指示或有关副本后在发包人要求的合理时间内完成修改。如果存在重大缺陷，则由发包人和设计人根据具体情况另行协商完成，但不得影响设计计划。

18.2.2 设计人应按国家有关规定购买设计行业责任保险并报发包人备案，以及对设计成果负瑕疵担保责任，无偿负责对设计文件中出现的遗漏或错误进行修改或补充。若由于设计人设计错误及其他因不及时、不完全、不适当履行合同义务而造成工程在施工或使用中出现质量问题时，除按照国家有关法规处理外，设计人承诺无偿负责采取补救措施，并赔偿由此给发包人造成的经济损失。

18.2.3 设计人所提交的成果（指经设计人审查、签字盖章确认的）不得违背政府强制性条文规范，若有违背，未影响设计进度和项目开发进度的支付违约金人民币【¥500】元/次；若影响设计进度的支付违约金人民币【¥1000】元/次；若影响工程进度的支付违约金人民币【¥1000】元/次；前述违约金不足以偿付损失的还应就超过违约金损失部分另行向发包人作出赔偿。若造成工程返工的按相关工程的变更造价金额双倍赔偿。

18.2.4 施工图设计成果在执行发包人公司研发设计部的相关审查程序过程中，发现设计错漏的、以及施工过程中因图纸质量问题导致的变更的责任，参见合同其他条款。

18.2.5 设计人须在方案报建前【/】天内就需要由发包人与政府部门进行沟通及征询的全部内容以书面形式向发包人提出，若未提全或未按时提交，造成发包人项目审批进度滞后，首先设计人应无条件配合修改，未影响设计进度和项目开发进度的处违约金人民币【 / 】元/次；若影响设计进度处违约金人民币【 / 】元/次；若影响工程进度处违约金人民币【 / 】元/次；若造成工程返工按相关工程造价双倍赔偿。

18.3 知识产权与保密

18.3.1 设计人对与发包人合作过程中所获得或知悉的关于发包人的资料、信息（包括但不限于商业秘密、技术资料、图纸、数据、以及与业务有关的客户的信息及其他信息等）负保密责任。上述保密义务的期限，从设计人知悉该资料或信息之日起，直至公众可通过合法途径获得、知悉相关资料、信息之日止。

18.3.2 设计人应保证其向发包人提交的成果（包括阶段性和最终性成果）及设计人为实现该成果所使用的必要方法不侵犯第三人的合法权益。发包人因使用设计人提交的成果被第三人指控侵权、提出异议或权利主张的，设计人应当积极协助解决，并承担由此给发包人造成的所有损失。同时，发包人有权选择解除合同或不解除合同要求设计人提交符合合同要求的替代设计成果。

18.3.3 对于设计人为履行本合同向发包人提供的所有阶段性和最终设计成果，及因履行本合同所产生的其他研究成果，双方同意其所含有的一切知识产权含著作权、申请专利权和专利权等权利属于发包人所有。未经发包人事前书面许可，设计人不得对上述设计成果做任何复制、修改、转让、自行或供他人做任何方式的使用。在本合同因设计人的过错解除或终止后，发包人有权自行或委托他人以任何方式之使用、修改和处分设计人提交的设计成果。

18.3.4 任何一方违反保密义务的约定，责任方应按合同设计费总额的 10%向合同相对方支付违约金，违约金不足以赔偿合同他方损失的，应按合同他方的实际损失赔偿。

18.3.5 本保密条款具有独立性，不受本合同的终止或解除的影响。

附件：

附件 1：工程设计范围、阶段与服务内容

附件 2：发包人向设计人提交的有关资料及文件一览表

附件 3：设计人向发包人交付的工程设计文件目录

附件4：设计人主要设计人员表

附件5： 设计费明细及支付方式

附件 1： 工程设计范围、阶段与服务内容

设计内容及范围明细如下：

工程方案设计、方案报审、相关设计成果的论证完善、施工图设计及图纸报审、概算文件编制（不含招标清单及标底编制）以及工程施工至竣工验收阶段的现场指导与监督及后续服务协调配合。设计范围包含但不限于初步设计概算编制、建筑、结构、给排水、暖通空调、电气、消防、变配电（含专变及其高低压柜）、人防专项设计（含人防平站转换预案编制）、景观设计、装配式建筑设计及深化、智能化设计、室外配套及综合管线、BIM 设计、室内外装饰、钢结构、标志标识、泛光照明、绿色建筑设计及咨询服务（暂按绿建一星）、抗震支架深化设计、空调专项深化设计、污水处理、充电桩深化设计、太阳能热水系统设计、太阳能光伏系统设计、海绵城市等有关本项目的全部建筑设计和相关专业深化设计工作及后期施工现场配合等，按建设单位要求提交图、表、文字、数据光盘等全套勘察、设计等成果。

附件2:

发包人向设计人提交的有关资料及文件一览表

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	项目立项报告和审批文件	各 1	方案开始 3 天前	
2	发包人要求即设计任务书（含对建筑、结构、给水排水、暖通空调、建筑电气、总图等专业的具体要求）	1	方案开始 3 天前	
3	建筑红线图，建筑钉桩图	各 1	方案开始 3 天前	
4	当地规划部门的规划意见书	1	方案开始 3 天前	
5	工程勘察报告	2	方案设计开始前 3 天提供初步勘察报告；初步设计开始 3 天前提供详细勘察报告	
5	各阶段主管部门的审批意见	1	下一个阶段设计开始 3 天前提供上一个阶段审批意见	
6	方案设计确认单（含初设开工令）	1	初步设计开始 3 天前	
7	工程所在地地形图（1/500）电子版及区域位置图	1	初步设计开始 3 天前	
8	初步设计确认单（含施工图开工令）	1	施工图设计开始 3 天前	
9	施工图审查合格意见书	1	施工图审查通过后 5 天内	
10	市政条件（包括给排水、暖通、电力、道路、热力、通讯等）	1	方案设计开始 3 天前	
11	其它设计资料	1	各设计阶段设计开始 3 天前	
12	竣工验收报告	1	工程竣工验收通过后 5 天内	

附件3:

设计人向发包人交付的工程设计文件目录

序号	资料及文件名称	提交时间	提交份数	备注
1	方案文本（含图纸、设计说明等）		16 套	
3	含全部设计成果的光盘（或优盘）		2 套	
4	建总施平面图		16 套	
5	建筑专业（含建总施平面图）		24 套	
6	其它专业		24 套	
7	内部审查施工图		2 套	
8	技术经济统计指标及其计算过程文件		2 套	
9	含全部设计成果的光盘（或优盘）		2 套	
说明	（1） 设计成果要求按国家有关标准及设计任务书要求执行 （2） 上述提交时间是设计人完成并提交设计成果的最终时间，包括发包人审图时间。若项目分期进行开发建设，或发包人对项目进度有其他特殊要求，设计人应视具体情况根据发包人要求进行调整。 （3） 设计人的设计成果须按以上要求提交发包人及相关部门审查，经发包人和相关部门审查确认无误后方视为设计人完成设计成果的交付；如设计成果经发包人及相关部门审查后发现须做出相应的调整或补充的，设计人应在本合同约定的上述交付时间内完成直至发包人及相关部门确认无误。 （4） 发包人可要求设计人在上述份数之外增加图纸份数要求，最终全套施工蓝图应为 24 套；增加的图纸按照实际发生费用计算。设计人图纸工本费为：A1 图幅 4 元/张，其他图纸以此按比例类推。			

- 4.1 设计人承诺配合该项目政府报批而可能调整的设计工期安排。
- 4.2 设计人提供设计文件应包含全部内容的光盘（或优盘）。发包人要求增加设计文件份数的，由发包人另行支付设计文件工本费。报建、评审会、汇报会、专题会议所需图纸、资料等由设计人根据需要提供。
- 4.3 最终设计成果提交地点为发包人工程项目所在地或者发包人书面指定的其他地点（该地点视为合同履行地）。
- 4.4 发包人对已完成的该阶段设计成果进行书面确认后，设计人方可进行下一阶段的设计。

附件4:

施工图设计主要设计人员表

名 称	姓 名	职 务	注册执业资格	承担过的主要项目
一、总部人员				
项目主管				
其他人员				
二、项目组成员				
项目负责人				
项目 副负责人				
建筑专业 负责人				
结构专业 负责人				
给水排水 专业负责人				
暖通空调 专业负责人				
建筑电气 专业负责人				

附件5:

设计费明细及支付方式

本次支付合同总价为含税价:¥ (大写: 元整), 其中不含税价:¥ (大写:), 税率 %增值税金额:¥ (大写:)。合同执行期间如遇国家政策调整税率, 则合同不含税总价不变, 税率及税金按实际调整, 结算时总税金按票面税金金额计取, 具体以开票时政策为准。

甲方每次付款金额均为含税价, 增值税专用发票的真实、合法、合规、有效由乙方负责, 因乙方开具的发票不规范、不合法或涉嫌虚开发票引起税务问题的, 乙方需向甲方重新开具发票, 并向甲方承担赔偿责任, 包括但不限于税款、滞纳金、罚款及相关损失等。

乙方应于各阶段付款前 15 个工作日前出具等额增值税专票给予甲方, 甲方支付最后一笔款项(不含质保金)时, 乙方需提供剩余全额增值税专票(包含质保金), 否则甲方有权相应顺延付款期限而不承担任何延迟付款的责任。

设计内容		设计面积(m ²)	设计单价 (元/ m ²)	设计费用(元)	备注
方案规划 设计	住宅	198689.72			地上建面
	配套用房	3156.10			地上建面
	地下方案 (含地下室)	87150.00			地下建面
土建施工 图设计	地上住宅	19484.54			地上建面
	配套用房	3156.10			地上建面
	非人防地下室	55722.90			非人防建面
	人防地下室(含平 战转换预案)	21407.10			人防建面
	地库管线综合(包 含 BIM)	87150.00			地下建面
	抗震支架设计	87150.00			地下建面
	PC 设计	198689.72			住宅地上建面
	精装修机电配合 设计	198689.72			住宅地上建面

景观设计	大区景观方案-施工图设计	76459.92			
	导视标识、地库划线、信报箱	87150.00			
	专项景观方案提升-施工图设计	5000			
样板房及其门厅室内设计	硬装方案-施工图	1000			
养老、物业配套用房室内设计	硬装方案-施工图	2000			
大区室内设计	公区硬装设计	1500			
	户型硬装设计				
	精装机电设计	198689.72			住宅地上建面
	整层点位标准层	500			
	整层点位地上、地下大堂	1100			
	物业用房、架空层	1000			
门窗、栏杆、百叶、幕墙、钢结构雨棚设计		47685.53			
市政管线设计（含管综叠图）		76459.92			
绿建设计 （含省、市评审费、专家费、报名费等全部费用）		单项包干			
海绵设计		91748.10			按照用地面积
泛光照明设计		198689.72			

弱电智能化设计		201845.82			
合 计		/	/		

注：本合同为单价固定合同，最终合同总价为固定单价*规划许可证面积，按实结算；

第八条 设计费支付进度(针对每个单项设计而言)

付费次序	付费比例 (%)	付费金额（元）	付费条件
第一次	5%		合同签订后 7 日内
第二次	10%		方案设计文件经规划局审批通过 7 日内
第三次	30%		扩初设计文件经政府审批通过 7 日内
第四次	20%		施工图设计文件经政府审批通过 7 日内
第五次	30%		主体验收后 7 日内
第六次	20%		竣工验收后 7 日内

注：若项目分期实施，上表设计费按各期实际建筑面积核算。

第五章 勘察设计任务书和技术文件编制深度

(一)设计任务书

【苏地 2021-WG-48 地块】 设计任务书 (标准版)

苏州金闾晟置业有限公司

2021 年 10 月

目录

一、设计总体要求

1. 设计说明

1) 建筑设计总说明各子项材料做法表、装修做法表汇总统一编写，子项说明根据具体情况单独编写。

2) 设计说明及装修做法表须提交甲方评审确认；别墅设计说明及装饰做法同高层建筑分开。

3) 所有门窗需统一编制门窗表及绘制放大分隔简图，进行编号并注明选料，门窗表中应统计各单体门窗数量。防火门窗及人防门的编号需易于识别。门窗表应包含通风面积、采光面积等与节能审核相关的数据。

4) 所有未在详图中表达的构件、节点、构造做法，均应在设计说明中以文字和配标准图的方式补充，例如雨水篦子、预埋件、穿墙套管等。

5) 工程统一做法按《20200111 运东地块工程做法讨论会会议纪要确认稿》，甲方另有的要求以最新甲方要求做。

2. 面积统计

1) 建筑面积计算应严格按照国家及当地的有关规定执行。

2) 规划报建面积计算规则与房产测绘面积计算规则不完全相同，设计中应注意规避不同，做到房产测绘面积与规划报建面积一致。如存在困难应报甲方协商确定解决办法。

3) 建筑设计总说明中建筑面积的计算要精确。住宅、居委会、物业用房、配电房垃圾房、电信机房等各部分的建筑面积计算应严格按照当地政府有关部门的相关规定及甲方相关要求执行。

4) 经济指标应根据设计的不同阶段分别汇总提供，并随设计的加深不断核算直至最终成果，并应保证与方案报建的指标一致。应根据甲方要求填报《项目规划设计面积跟踪表》和《项目户型面积跟踪表》。

二、 室外总体设计

1. 场地

- 1) 建筑单体、总图专业标高以及景观设计标高必须一致，由土建设计单位总图专业牵头核对，并落实于总图及单体建筑专业图纸中。
- 2) 首层室内外高差设定为 150，配电房室内外高差设定为 300。
- 3) 设计院应针对设计标高进行场地土方平衡计算并提交计算书。

2. 总平面

2.1 建筑布置

- 1) 单元拼接时，应尽量避免故意错位拼接，只有在因地形、边界及特殊空间需求时，才允许单元间错位拼接；拼接楼栋尽量避免非整数楼层标高错位；临道路的住宅尽量考虑减小噪音对住户的影响。
- 2) 总平面设计时，需将首层私家花园范围落到总图中进行布置。
- 3) 地下室出地面楼梯间、地下室采光井、地下室排风口、地下车库坡道出入口及挡土墙的具体位置，应落到总平面中，应考虑与景观设计的结合，避免布置在单元入户处等主要室外空间。

2.2 交通组织

- 1) 总平面道路设计应反映出环境方案设计，及与市政道路工程接驳的设计。
- 2) 当一个组团有 2 个及以上人行出入口时，有条件的情况下尽量考虑其中一个人车岗亭合并设置。
- 3) 道路横截面应尽量避免同时跨越室外地坪与地下车库覆土层等不同基础荷载部分，如不能避免，必须在道路截面设计中明确处理方法。
- 4) 地上停车位及车道周边范围 1M 内禁止设计任何地上突出设备，以避免擦碰。
- 5) 首层电梯大堂入口应尽量利用 3%的排水找坡平接园区路，地下车库电梯厅需考虑标高与车库顺接，不得出现台阶和高差。

2.3 小区配套设施

- 1) 总平面设计时应在小区显著位置设计物业管理用房。在规划设计条件内的物业用房，首期完成；在规划条件外的物业用房，与施工图同步完成、但分别出图。

- 2) 一般不设置泳池, 如项目确实需要, 宜设置室外泳池。
- 3) 总平面设计时应合理设置垃圾收集点, 与甲方沟通确认位置。

3. 总平管网

- 1) 室外综合管网平面图应包含电力、给水、雨污水排水、燃气、有线、电话、宽带、安防智能化、及各管网构筑物位置。
- 2) 应根据景观方案及景观审核意见结合景观方案、各专业管网要求及现场实际情况对综合管网进行调整, 绘制综合管网施工图。
- 3) 注意处理红线外各管线的接驳位及高程。
- 4) 室外的给排水管、煤气管的布置应尽量隐蔽, 注意管网构筑物例如煤气调压阀、市政给水减压阀、室外消火栓和消防水泵接合器等的位置, 避免布置在底层单元入户处和私家花园等主要空间部位。
- 5) 场地范围内的雨水井应设沉沙池、井口设镀锌钢丝滤网。雨水井位置应结合景观施工图纸, 布置在不影响景观观感的位置, 同时避免出现阴阳井。
- 6) 建筑底层排水沟结合总平排水综合设计, 建筑雨水与场地雨水合用排水沟, 不再额外设置散水沟。

三、 建筑单体设计

1. 墙体

1.1 墙体材料

- 1) ± 0.000 以上外围护填充墙、分户墙、卫生间隔墙、管井隔墙所有材料以当地常用材料为首选, 由设计院提供意见甲方决定。
- 2) 客厅挂电视一侧填充墙以及厨房挂橱柜一侧填充墙可采用局部粘土实心砖。
- 3) ± 0.000 以下墙体为实心砖, 与土壤接触处做好墙身防潮处理。
- 4) 填充墙砌筑砂浆应注明标号 (或配比)。

1.2 墙体厚度

- 1) 外墙按 200 绘制, 分户墙按 200 绘制, 户内隔墙按 100 绘制, 户内管道井壁按 100 绘制, 安装配电箱墙体应不小于 200 厚。
- 2) 卫生间隔墙下做 200 高 C20 砼反槛, 厚度同墙体。

3) 超高层建筑, 墙体因抗震设防等规范要求, 底部几层墙体会因结构需要适当放宽, 具体尺寸应与结构商量确定。

1.3 洞口预留及封堵

1) 内外墙上所有留洞(包括门窗洞口)均应有水平和竖向定位。结构梁、柱上所有留洞不仅在各专业图纸上标注, 还应在结构图中注明并采取相应措施(补相应图集)。

2) 凡暗装配电箱、消火栓箱的墙体必须采取相应的构造措施, 墙体厚度不小于 200mm 厚。箱体背板墙体应做加固处理, 例如挂钢丝网。

3) 空调预留管洞

空调预留 $\phi 80$ 的 PVC 套管(在梁中应预留钢质套管)。预留管须坡向室外, 内侧管口比外侧管口高 20mm~30mm, 内外侧管口与内外墙装饰面平齐。挂机空调预留管洞位置注意不要与外立面装饰线角或室内精装修吊顶打架, 柜机洞口注意不要与精装修踢脚线打架。

1.4 梁、柱与墙面关系

1) 室内居住空间(起居厅、客厅、餐厅、卧室、书房、厨房、卫生间等)上部结构顶板均不得出现独立结构梁。

2) 客餐厅相邻无墙处尽量不布置结构梁。

3) 为便于审图及现场施工核查用, 在施工图户型大样图中使用虚线表达梁位。

4) 异形柱保证墙面平整的优先级别顺序为: 起居室>主卧室>次卧室>其它功能房间。

1.5 其他

待精装修图纸定稿后, 墙体位置及大堂窗户高度统一调整。

2. 楼地面

2.1 层高

高层住宅标准层: 2.9 m,

小高层住宅标准层: 2.95 m,

地库层高(非人防区域): 3.4 m,

地库层高(人防区域): 3.5 m。

2.2 标高

1) 建筑专业标注的标高为楼、地面面层完成面标高，结构专业标注的标高相应降 60mm，其他专业应参照建筑专业的标高。

厅房建筑标高	H
厅房结构标高（有地暖）	H-0.10（结）
公共楼梯间、电梯厅建筑标高	H-0.02
公共楼梯间、电梯厅结构标高	H-0.07（结）
厨房建筑标高	H-0.02
厨房结构标高（有地暖）	H-0.12（结）
卫生间建筑标高	H-0.02
小降板卫生间结构标高（有地暖）	H-0.14（结）
大降板/局部大降板卫生间结构标高（有地暖）	H-0.40（结）
挑出宽度不大于 2m 的阳台结构标高（排水 1%）	H-0.10（结）
挑出宽度不大于 2m 的阳台结构标高（排水 2%）	H-0.13（结）
挑出宽度大于 2m 的阳台结构标高	H-0.15（结）
有地暖的其他部位标高	按需设计

2) 严禁厨房、卫生间、阳台的结构板面中部和门洞出入口处，出现梁高出结构板面层的情况。

3) 当厨、卫隔墙为 100mm 厚，厨、卫室内楼面标高处现梁时，可采用缺角梁，或者该梁应比临近厅（室）楼、地面标高多降低 30mm（厨）或 50mm（卫），并应加强该部位的防水处理。

4) 入户门采用四框门，门底框顶面高出室内厅（室）建筑清水完成面至少 50mm，若为精装修交楼，应根据室内厅的装修做法确定门底框顶面高度。

5) 各部位楼板间标高和构造关系，应考虑为业主二次装修提供条件；若为精装修交楼，应根据精装修设计确定各部位标高和构造关系。

2.3 结构形式

所有物业类型的住宅、商务公寓室内楼、地面均为结构现浇板。

2.4 洞口预留

楼地面留洞均应有定位及洞口尺寸。

8) 应做好车位的分类统计工作, 分期、分层、分类别(如标准车位、字母车位、微型车位、人防车位等)统计车位数量, 并形成相应表格, 随车库图纸一并提供给甲方, 必要时可能将计算过程提供给甲方。

9) 地下室顶板荷载计算应考虑局部高大乔木栽种的荷载和游泳池荷载。

10) 地下室顶板(上部无主体建筑)做 0.3%~0.5%结构找坡, 有组织排水。

11) 地下车库地面排水找坡方案, 应进行经济性比较, 报甲方选择认可。汇水线、分水线、标高、截水沟、积水井等设计应严谨可行、数据可靠, 不得未经认真思考随意图示。

12) 地下车库内的截水沟、集水井应靠墙、柱边设置, 不得设于车行道、停车位。

13) 大底盘地下车库结合车位布置方式和地面景观方案, 在车位上方、地下室单元入门厅附近(如有地面架空层)可均匀设置采光、通风井, 且注意做好专项防、排水设计。

14) 应系统考虑地下室排风系统在地面出气孔位置的布置, 不应对住宅主体、主要景观、主要人行流线及主要商业空间产生不良影响。

15) 地下电梯厅设大堂, 大堂入口前设 IC 卡门禁系统, 注意门禁系统与开门位置关系, 同时根据大堂精装修提资合理布置公告通知栏及信报箱, 大堂入口前不应有车位阻挡, 应预留人行通道。

16) 首层地面应注意预留大型设备吊装孔洞。

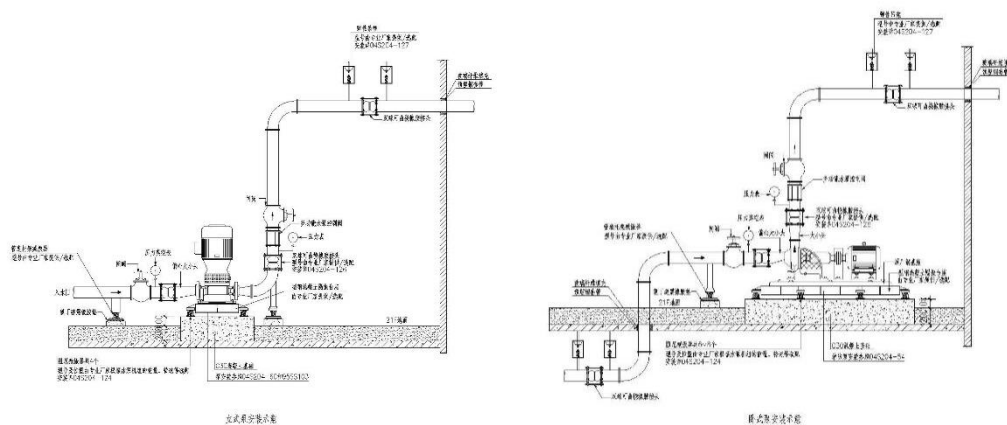
17) 半地下室外窗下口距室外地面高度不应小于 300。

3.2 设备用房

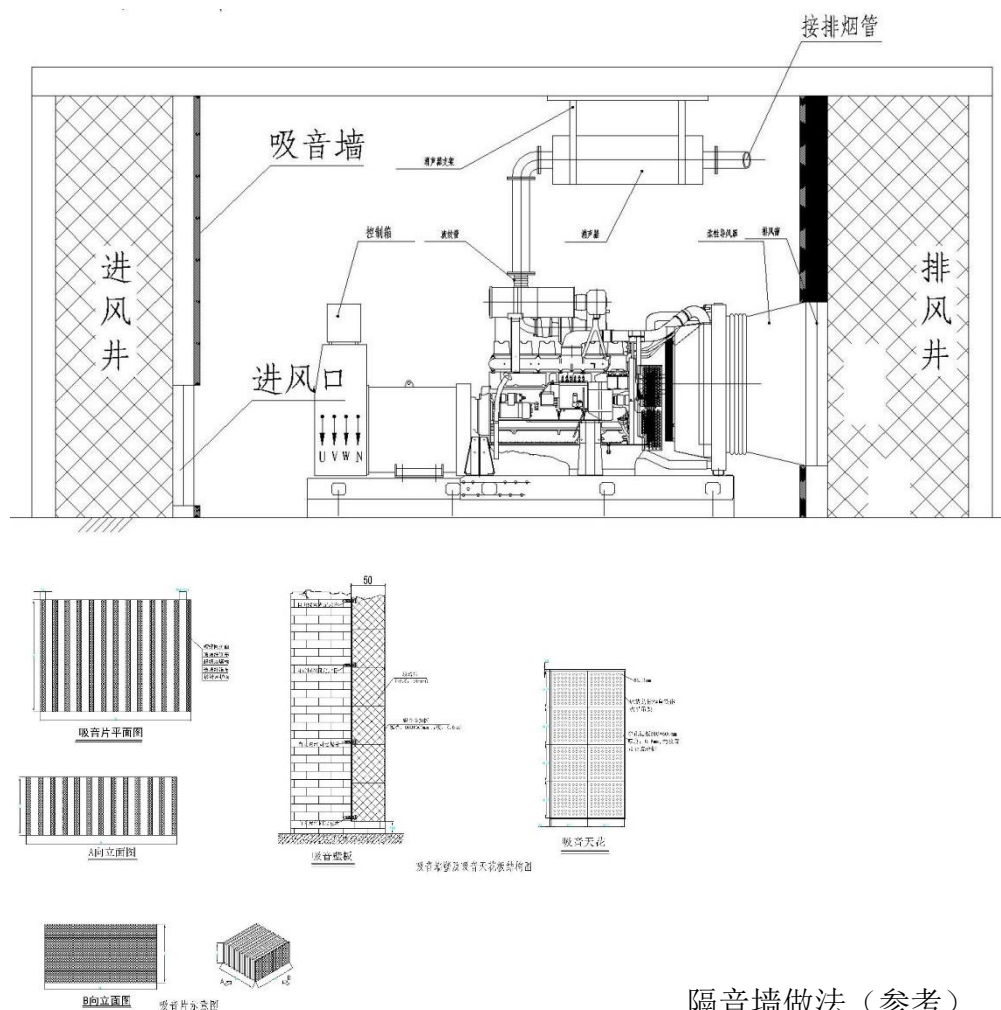
1) 变配电房、水泵房、柴油发电机房等尽量利用地下车库设于地下。

2) 设备用房应设置独立、完善的附加防、排水构造措施, 高压配电房电缆沟应设置集水坑。该类有噪声或电磁辐射的设备房间不应直接临上部住宅的下方, 且有相应的降噪、减震等的构造、设计措施。

水泵房减震做法(参考)



发电机防震做法（参考）



隔音墙做法（参考）

5) 地下室防排烟（进风）洞口、柴油发电机送风（排烟）洞口应在建施图和结施图中明确定位、尺寸。地下室防排烟口不得设于单元大堂入口、住宅外墙门窗下方或临近位置。

6) 变配电房应考虑局部抬高 300-500。为设置电缆沟，应局部降板，地下室配电间同时要考虑上部结构对净高的影响，因满足配电柜上方净高要求。

3.2.1 水泵房

1) 泵房的设置位置，应在规划设计阶段权衡设计、成本、工程等各方因素确定位置。一般情况，泵房设置分“多层、小高层”及“高层”两大类。

a) 多层及小高层项目可结合开发周期，每期设集中泵房。集中泵房应结合社区配套公建单独设置，并应尽量避免设在多层及小高层住宅内。集中泵房宜设置的位置：社区配套公建地下室、室外游泳池下部、商住楼下地下车库、社区配套商业地下室。

b) 高层项目泵房宜结合地下车库设置，且应设在最下一层地下室。应避免泵房顶棚直接与住宅地面相邻。

2) 泵房设计除“应选择低噪声机型、设备安装设置减震垫、橡胶软接头、减震支吊架等各种减震措施”外，在泵房建筑设计时还应注意：

a) 应在满足国家防火及泵房设计规范的前提下，尽量少设置门窗。

b) 门窗、墙及顶棚应考虑隔声设计。

c) 水泵房内的配电柜不宜和水泵房地坪一个标高，应抬高 300mm。

3.2.2 发电机房：

1) 发电机房应设计给水点及明沟排水，单独设置集水井，配备潜水泵。发电机房上部房间地面应设防水层，避免发电机房积水。

2) 水冷式发电机冷却水箱应单独设置在独立房间内，地面抬高比室外高 150mm，并设排水口连通室外排水沟。

4) 柴油发电机排烟需有组织在建筑高空排放，烟道贴住宅外墙时，靠住宅侧墙体应做隔热处理。

3.3 单元大堂门厅

1) 首层大堂尽量保证空间完整方正，如剪力墙对首层大堂空间效果有影响，需优化剪力墙布置方式，或进行局部结构转换。

2) 所有排水竖管、雨水立管、消火栓箱、电气箱体等水电设备不得设在首层大堂门厅的主要视线范围内，尽可能设在隐蔽位置。消防警铃、烟感器、安全指示灯等的安装位置避免位于主墙面上，并应与大堂门厅装修结合。消防按钮和插孔电话也不应放在大堂门厅内主要的墙面上，宜放在核心筒的两侧。闭门器应安在门的里侧。原则上，大堂门厅内不应有明装管道及电气箱体。

3) 应特别考虑大堂门厅顶板处的给排水横管、结构梁等对大堂净空高度的不利影响。大堂门厅顶板有结构梁穿过时,应尽量减少结构梁断面高度,机电管线靠墙边排布。上空不得有影响后期装修高度的各类管线穿过,管线最低处净高不小于 3.00M,并在建筑、设备图纸上标明最低设备管道位置及底标高情况。

4) 大堂门厅下部有地下室时,大堂门厅投影范围内的地下室顶板标高提升至大堂门厅地面结构设计标高,不做回填处理。下部有人防工程除外。

5) 大堂门厅的照明应结合内装设计明确照度和节能的关系。灯光应分别控制(声光 and 手动),吊灯、壁灯等一并设计。

6) 首层大堂门厅应能自然通风、采光,并考虑室内外借景。

7) 门禁读卡器和对讲主机位置应方便住户使用,并考虑防雨。

8) 门窗型材尽可能选用非断桥铝合金。

3.4 楼梯间

1) 楼梯间、电梯厅的建筑完成面等高,请根据饰面材料的不同,合理设计结构高度。

2) 必须保证楼梯梯段净宽满足规范。在楼梯详图中需准确定位栏杆中心线位置。

3) 各类消火栓应嵌入墙内暗装(非住户常见部位的消火栓除外)。消防管道应尽量放在疏散楼梯间内,不放在电梯前室;明露立管凸出墙面时,不得影响安全通行和消防疏散。

4) 疏散楼梯的楼层处,应安装楼层标识。

5) 管道井、建筑凹槽、楼梯间、花池,消防支管顶上安装时,穿梁需预留套管。

6) 疏散楼梯应尽量自然通风。

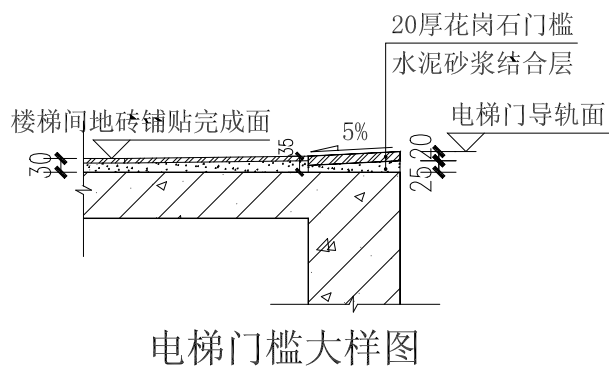
7) 楼梯间出屋面的出口做门槛,以处理楼梯间室内和屋面完成面之间的高差,门槛高度应保证屋面泛水 250 高;若门槛较高,可在室内侧设置台阶。

3.5 电梯厅、消防电梯前室

1) 地面首层和电梯间入口应设大堂门厅,信报箱结合地面大堂门厅设置(优先外投内取),应注明其位置和做法。

2) 电梯厅顶板有结构梁穿过时,应尽量减少结构梁断面高度,机电管线靠墙边排布。

3) 电梯门口做高差 10~20mm 的反坡,坡向前室,防止电梯井进水。



4) 每层应设楼层标识及每户门牌标识, 楼层标识应设在出电梯后能直接看到的对景墙上。原则上, 电梯对景墙上不设置管道井检查门、消火栓箱、消防立管、加压送风口、各类分线盒等(当不能避免时, 应经甲方认可后布置), 疏散楼梯门尽量靠边设置。

5) 消防栓箱应尽可能暗装, 并避开厅、卧室墙面及避开正对户门和电梯门设置。消火栓箱位置应不影响人流通行, 具体位置由甲方认可。消防立管、横管与消火栓箱的接口构造需经给排水、结构和建筑专业共同认可, 认真核实其安装的构造可能。在分户墙上采用 60mm 厚 C20 钢网细石混凝土封堵, 墙体厚度不足时, 另行设计; 消火栓门采用铝合金、不锈钢或与墙面同样的材料装饰; 消火栓的起泵钮放在箱体内, 不宜明装, 接线盒不得外露; 如采用金属门框则不作拉手; 箱体的尺寸可适当减小, 以能放上器材为准, 灭火器不应设在箱内。

6) 水电管井开门应设距建筑完成面不小于 100 高的门槛, 且水井设地漏。前室内的其它设备, 如消防警铃、烟感器、安全指示灯等的安装位置应与前室装修结合, 根据前室装修的要求进行调整, 保证整体效果协调统一。

7) 两台相对布置电梯之电梯按钮面板在轿箱门右侧(或使用方便处)单向布置, 电梯呼叫按钮留洞距电梯门 250mm(净距); 两台并联电梯只在正中间位置设置一个联动电梯呼叫按钮。图纸上应标注竖向和横向定位尺寸。

8) 地下室等通向电梯厅的各种梁、板底标高, 考虑设备管线安装后的净高不应小于 2200。

3.6 电梯井道、轿厢、机房

1) 电梯的选型由甲方确定。

2) 电梯井道尺寸、预埋件、电梯预留孔、结构力学参数、用电量等根据电梯厂家资料确定。电梯机房设备进出口尺寸应满足设备尺寸要求。

3) 电梯机房通风系统设置排气扇和电源插座, 预留空调位。电梯机房应有直接对外的采光和通风窗(根据通风量计算); 窗外安装百页, 以防雨和防盗。

- 4) 电梯厅为开敞式时，应加强遮雨及排水措施，防止大雨时雨水倒灌。

4. 公共部分室外分项设计

4.1 屋面

- 1) 屋面分为平屋面和坡屋面。平屋面排水坡度 2%；坡屋面排水坡度由立面计算；天沟排水坡度不小于 1%。
- 2) 屋面雨落水立管应尽量隐蔽设置，宜设在平面凹槽、室外空调机位内等，主要外立面不得明设（联排、双拼、独幢别墅除外）。凹槽处设置时不能影响窗的开启（如卫生间的窗），阳台原则上不设雨落水立管（当必须设置时，不得超过 1 根）。
- 3) 高低屋面处，上部屋面雨水不得经由下一层屋面散排而自由转换。即所有屋面雨水从雨水斗至雨水井间，均必须在雨水管内有组织排放。
- 4) 需在图纸中明确通风道、下水管等各种洞口、管道出屋面的穿板防水处理做法。各种洞口出坡屋面时应结合立面造型综合考虑。各种管线不宜直接穿出坡屋面屋顶。
- 5) 立面图中需准确表达所有出屋面管道，管道对立面的影响应降至最低。
- 6) 女儿墙内侧面层刷白色外墙涂料。请注意屋面防水反坎、消防环管、变形缝对女儿墙安全高度的影响。
- 7) 有绿化的屋顶楼板荷载设计需考虑到相应厚度的土层荷载；同时应留有浇灌用的接水口，亦可用于日后物业外墙清洗。

4.2 雨棚

- 1) 大堂门厅入口如设计防坠落的雨蓬，应预埋安装件。雨蓬出挑长度应覆盖室外台阶踏步，并预留有组织排水，出水口的位置不影响人员出入，重要位置的雨蓬应做落水管排水或暗排水。
- 2) 立面设计时，应考虑在顶层阳台上方设置雨棚。
- 3) 架空层人行出入口设计的防坠落雨篷，应预埋安装件。
- 4) 出屋面楼梯间和屋面电梯机房出入口，开向露台的门上方均应设雨棚，详标准大样。

4.3 架空层

- 1) 架空层内部不考虑绿化种植和覆土需要。
- 2) 架空层地面应有组织排水。

3) 架空层内风井布置应优先考虑减少对架空层通透空间效果的影响, 风井尽量靠边和落地剪力墙组合布置, 并应形成模块或规律。

4) 与甲方协商确定架空层内的墙面装饰材料, 以及吊顶和地面做法。

4.4 小区出入口大门及岗亭

1) 小区出入口大门及岗亭若结构与地下车库连接, 则应与地下车库施工图设计时一并考虑且出图时间一致。

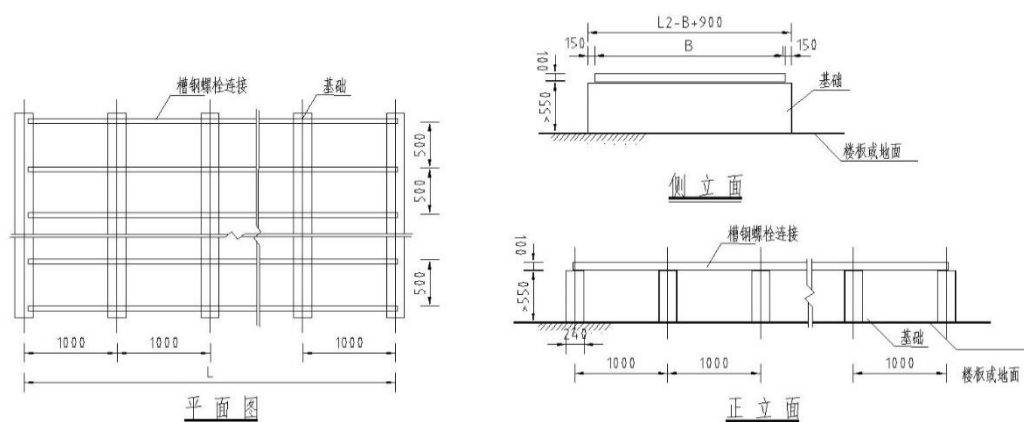
2) 施工图设计单位需按方案设计单位提供的方案对大门及岗亭方案进行深化, 同时考虑给排水、电气、大门口泛光照明、道闸、道闸光纤联网、保安值班室强弱电等的设计。

5. 公共设施

5.1 水箱

1) 水箱设置在住宅屋顶时应考虑立面效果, 只能在公共部位的屋顶设置, 管线不得在户门上空穿越, 相关立面方案需甲方认可。

2) 屋面水箱基础做法:



5.2 管道井

1) 管道井设置位置、尺寸做法应与甲方确认。

2) 高层住宅公共部位水暖井内应每隔 5 层设置给水点一个, 并在管井内设置地漏, 楼面满做防水层。

5.3 出屋面检查孔

设置位置、尺寸及做法应与甲方确认。

5.4 变形缝

变形缝两侧应用墙体分隔以避免出现在住宅户内；禁止排水坡度坡向变形缝一侧，并于图纸上明确变形缝的防水做法。

5.5 检查钢梯

检查钢梯立面色彩与立面位置方案需甲方认可。

5.6 防雷带

防雷带样式及做法在图纸上明确，女儿墙采用暗敷避雷带，局部加避雷针做法。

6. 住宅户内空间设计

6.1 玄关

- 1) 玄关内应考虑鞋柜、衣帽镜、柜的设置空间，宽度 ≥ 800 。
- 2) 强电箱原则上设置于入口玄关处，尽可能布置在入户门开启后面或隐藏于玄关柜内。强电箱应避免与对讲机、弱电箱一同设置，以免发生干扰。

6.2 客厅、餐厅

- 1) 不允许露梁，不允许出现“厚薄墙”设计。
- 2) 起居厅、客厅的电视墙墙面直线长度应尽可能 $\geq 3000\text{mm}$ ，沙发应布置在较长墙面一侧，宜 ≥ 4100 。
- 3) 放置餐桌的墙面宜 ≥ 2300 。

6.3 书房、卧室

- 1) 主卧不允许露梁，不允许出现“厚薄墙”设计。
- 2) 合理设计壁挂式分体空调室内机的安放位置，避免直接对床头吹。预留空调冷媒、冷凝管孔洞及排水方式，避免室内现管。
- 3) 避免卧室开门正对公卫门，避免主卫门对床，避免卧室开门对床。
- 4) 任何排水管道不得穿越上述空间。

6.4 厨房

1) 开间：单排橱柜布置的平面净宽应 ≥ 1600 ，双排布置的平面净宽应 ≥ 2200 。

2) 厨房各项设备布置都应遵循洗切炒的流线，以间距 800 单排布置为宜，应考虑两人同时操作的空间。

3) 煤气灶靠实体墙面避开窗口布置，方便安装油烟机，同时靠近油烟井道，煤气灶左右两边宜各预留 450mm 的宽度。

4) 洗涤盆临近外墙，方便排水系统靠外墙设置。

5) 厨房内考虑抽油烟机、电冰箱、微波炉、消毒柜等电器的布置，并预留相应插座，电器插座避免靠近水盆、煤气灶。

5) 冰箱位宽度 ≥ 650 ，冰箱和燃气灶不能贴临放置，间距 $\geq 450\text{mm}$ 。

6) 厨房内应避免有梁穿过，有梁穿过时应注意水平横管与梁的关系。水平横管的最低高度 2500mm。当确须穿过梁时，结构应采取相应措施。所有穿过厨房周边墙、梁的管道应预埋 PVC、钢套管；厨房内各种管道应集中布置，不影响正常使用和设置吊顶，应有装修包管道的可能性。

7) 应在厨房外墙上预留煤气管道洞口，厨房布置考虑煤气管走向，尽量减少煤气管道在户内的长度。煤气表应设在生活阳台上。厨房预留吸顶煤气泄露报警探头。

8) 厨房设置成品双孔变压止逆烟道，井道大小应根据通风量确定。烟道位置应尽可能利用房间转角，并靠近燃气灶。烟道外侧如需贴砖，应加砌 50mm 砖墙。

9) 厨房门窗设计：厨房吊顶下皮应高于窗洞上皮至少 50；厨房窗侧留垛宽度考虑燃气管入户宽度；操作台如与开窗墙面垂直，窗侧留垛应 ≥ 400 ，以保证上柜安装；橱柜操作台上部如有窗洞，窗洞底应高于操作台挡水高度；注意各种管道，如给排水、煤气管不发生冲突，立管靠墙布置（尽量设置在室外），不得影响开门和开窗。

10) 洗衣机一般不设于厨房，如洗衣机一定要设于厨房，预留机位应不小于 650*650，厨房需预留洗衣机专用排水地漏，离橱柜距离 ≥ 200 。

11) 如热水器设于厨房，应预留 $\Phi 100$ 热水器排烟孔，并安装薄壁镀锌钢套管，建筑图纸中注明水平定位。如排烟孔穿梁，则孔中心距梁底为 150，如排烟孔在梁下，则孔中心距梁底为 100。

12) 厨房若为双扇推拉门 ≥ 1600 ，入口净宽应能满足冰箱搬运 ≥ 800 。

6.5 卫生间

1) 优选一字形布局。开间：主卧卫生间（设浴缸）净面宽宜 ≥ 1800 。公共卫生间（设淋浴）净面宽应 ≥ 1600 。进深：净尺寸最小值应 ≥ 2400 。

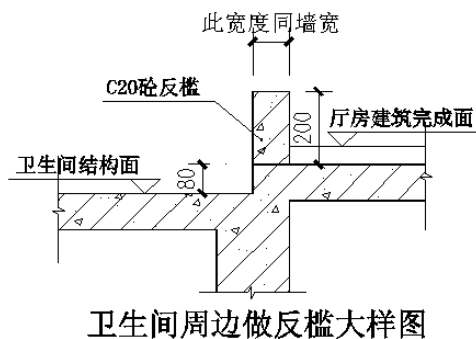
2) 卫生间的门尽量不与卧室门正对。

3) 各洁具绘制尺寸：淋浴间净宽度不少于 850mm，坐便器不少于 750mm，洗手台台面不少于 650mm 等；另洗手台处的墙体长度不小于 600 为宜，浴缸 800X1700，成品淋浴盆按 900 $\times$ 900（950 $\times$ 950）绘制。主卧卫生间按浴缸绘制，公共卫生间按淋浴绘制。

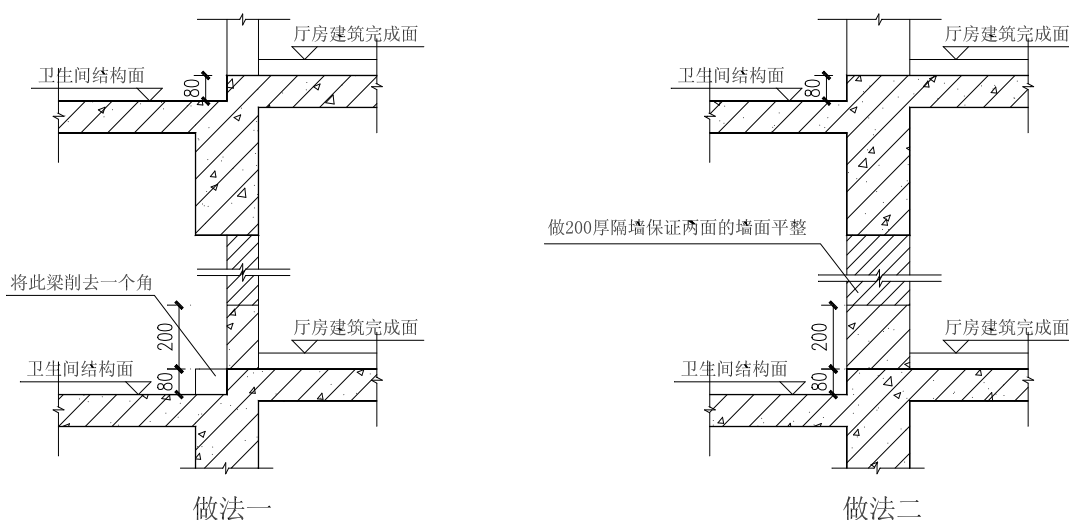
4) 如为精装修交楼，设计应保证吊顶高度不小于 2.3m，至少不小于 2.2m，有条件的应争取 2.4m，吊顶下皮应高于窗洞上皮 50。

5) 卫生间内应避免有梁穿过，当确须有梁穿过时应注意水平横管与梁的关系。同时注意并排卫生间之间不要设梁，因两个卫生间共用排水管时，中间设梁影响吊顶安装高度，如必须设置可采用穿梁方式设置。

6) 降板处理：降板与墙体均需防水处理，内墙的防水做到 700 高，浴缸及淋浴位处应做到 1800 高；同时结构在卫生间隔墙处做 200 高砼反槛，宽与墙厚同，并与楼板砼一起浇捣（如下图）。地面装修完成后标高宜控制在 $H-20$ （客厅=H）。



7) 卫生间降板后，卫生间周围的梁如不降，可将梁削去一个角，以应保证卫生间的墙面平整（如下图做法一），也可砌 200 厚的隔墙（如下图做法二）。



8) 无自然通风的卫生间应设通风井道, 井道大小应根据通风量确定, 不得影响洁具正常使用。

9) 卫生间内各种管道应综合布置。给、排水管不应发生冲突, 室外立管不遮挡排气洞口, 不影响开关门窗, 可利用建筑凹槽、隐蔽处或天井位设置; 如立管设于卫生间内时, 应在室内设管井, 管井壁厚 100, 其位置不得影响洁具正常使用, 管井应留维修口(不需层层预留)。

10) 淋浴间的下水管包括水弯和立管均宜采用 10cm 管。

11) 跃层卫生间的下层为本套主要出入口、卧室、餐厅、门厅等部位时, 不应采用下排的排水方式。

12) 如无排水管井, 卫生间排气管不应走室内, 应沿外墙敷设。排气口如穿过(或靠近)上人屋面, 排气口距屋面完成面应不小于 2000, 如排气口设在非上人屋面, 排气口距屋面完成面不应小于 300。排气口不应影响露台及窗。

13) 热水设置: 每个卫生间均通热水, 由生活阳台的燃气热水器供给; 当跃层的顶层卫生间距燃气热水器较远时, 可在卫生间内加设电热水器插座。

6.6 阳台

1) 景观阳台进深净距 ≥ 1500 , 生活阳台进深净距 ≥ 1200 。

2) 景观阳台栏杆应为铁艺栏杆; 生活阳台设实心栏板。

3) 阳台栏杆应满足规范要求; 若使用玻璃栏板时应充分考虑安全性, 玻璃厚度不小于 10 厚; 金属栏杆应进行防锈处理。

4) 底为架空的封闭阳台应在底板下面设保温层, 阳台门窗应为保温门窗。

5) 阳台墙面、梁、栏杆底座及栏板外侧面层如无特别注明, 同外墙面层做法, 天棚刷白

色涂料。

6) 生活阳台上设置：洗衣机、拖布池、煤气表、壁挂强排式燃气热水器、晾衣设施（考虑其空间位置）、地漏（1-2 个）、排水立管、防溅插座、给水点。

7) 生活阳台须绘制设备和设施平面布置详图、管线和点位综合图（平面、立面），并标注详细尺寸，报甲方审核。

8) 洗衣机位不小于 $650\text{mm} \times 650\text{mm}$ ，并考虑新型洗衣机尺寸。应考虑洗衣机的停放位置与阳台栏板的关系，考虑防雨水、防污的措施等。设置洗衣机专用水龙头（进水龙头采用接口式）、防溅插座和专用防干枯溢漏地漏，且地漏位于洗衣机一侧；生活阳台地漏可单独设置或与洗衣机合用。

9) 生活阳台考虑壁挂强排式燃气热水器位，设热水器多点供水；具体标明热水器的位置以及留孔。热水器废气直排室外，不得穿玻璃，穿梁、墙应预留空洞，立面设计中要考虑每层排烟管出口对外立面的影响。建筑面积 135m^2 及以上户型，应在生活阳台考虑设大容量燃气热水器位置。

10) 生活阳台邻厨房墙面留出煤气表位置，煤气立管不穿厨房楼板。煤气表的正投影距离 15cm 以内不得有电器插座，煤气表不应与热水器邻近。

11) 阳台门考虑室内镶地板的高度，阳台门下门框高度不应小于 50 ，避免使室内完成面高于门框，

12) 阳台周边应设混凝土反坎（门洞处除外），高度不小于 150mm 。

13) 阳台排水禁止散排应设地漏，地漏的位置建筑专业要结合雨水管，宜靠近外墙、阳台角端设置，不宜设在门口；阳台地面应向地漏找坡。

6.7 屋面花园、露台

1) 墙面、栏杆底座及栏板外侧面层如无特别注明，同外墙面层做法。

2) 屋面花园、露台按屋面防水设计。周边墙体下部均设 300mm 高混凝土反槛，门洞处设

置高出屋面建筑完成面 120mm 高反槛。

3) 屋面上应划分公共屋顶消防疏散通道与屋面私家花园的位置。每户屋顶花园的排水处理应相对独立，公共区域的雨水不应流经屋顶私家花园。不能有公共管网在屋面私家花园穿越。

4) 保证露台下层房间中部不出现梁。

5) 如露台不降板，应做反槛，反槛高度宜为结构至结构 250~300，即门槛比门口处的室外完成面最高点高 50~70，比室内楼面高 200~250。（做隔热的情况）。反坎居室内地坪完成面高度不得超过 250。

6) 如露台降板，则降板高度宜为结构至结构 250~300，即保证室内比上露台门口处室外完成面高 50~70（做隔热的情况）。

7) 花池需考虑底板与平台完成面的高差，并需有防水和排水处理。花池周边须现浇，具体构造应与甲方协商确定。

8) 露台分户墙不宜低于 1800，分户隔墙处做结构上反 500 高 C20 砼反槛。

9) 为防堵塞，露台面积超过 6 m²或长边大于 7.5m 时，宜在两端设置地漏。

10) 大于 10 m²露台及种植屋面应预留给水点。

6.8 私家花园

1) Townhouse 均设私家花园，花园范围内不得设公共管井，花园标高可比公共环境标高略高。

2) 首层平面上需标注私家花园的准确定位及开门位置。

3) 花园围墙宜采用绿篱，若采用铁艺栏杆，需对围墙的栏杆样式、墙柱基础进行设计。

6.9 走道和楼梯

1) 户内走道净宽 ≥ 1000 ，三房及以上户型净宽 ≥ 1100 。

2) 户内楼梯的踏步净宽 ≥ 800 。户内楼梯原则上采用钢筋混凝土楼梯；特殊情况可为简易钢楼梯，需甲方认可。无论采用何种结构形式楼梯，均应随同正式施工图，绘制建筑、结构专业设计详图。

3) 别墅踏步净宽 ≥ 900 ，如楼梯中间预留电梯位置，需充分考虑电梯井尺寸及结构圈梁尺寸，以避免安装电梯后对楼梯净宽产生影响。

7. 住宅户内分项工程

7.1 门窗工程

甲方根据以往经验总结了门窗工程技术措施，乙方在建筑总说明中作为门窗工程说明统一编写。每栋楼独立进行门窗分割详图设计，编制门窗表，设计门窗立面大样，对门窗进行编号及注明门窗所在层数、樘数、材料种类。各相关部分如平面图、立面图、门窗表、门窗立面大样、保温节能设计等应一致，以保证施工留洞和备料中不发生混淆。

7.1.1外立面门窗尺寸

外立面门窗尺寸须与厅（室）的建筑开间相对应，位置居中：

房名	开间	门窗形式	门窗洞宽	墙垛	备注
客厅	3600-4200	四扇落地推拉门或飘窗	2400	≥800	通阳台客厅门洞宽度≤2400，均采用两扇推拉设计
	4200-4800		2400-3200		
	4800-5400		2700-3200		
	5400-6000		3200-3600		
主人房	3600-3900	落地推拉门	1800（两扇）	≥600	
	4000-4200	或大飘窗	2400（四扇）		
次卧房及书房	≤2700	飘窗或平窗	1200-1500	≥600	
	2700-3300		1500		
厨房	≥1600	门联窗或平开门	门洞宽：800 窗洞宽：350-650； 平开门洞宽800		设置吊柜一侧的窗垛必须为≥600，窗为固定扇
卫生间	1500-1900	普通平开窗	700（单扇）		≥900的窗可考虑分格两扇，但须固定一扇
	1900-2600		700-1200		

注：≥3.6m的门洞门扇分格形式须结合实际情况设计。

7.1.2住宅门尺寸

1) 入户门

子母门宽 1200mm；单扇门宽 1100mm。高度宜 2300 mm。

入户门若采用铸铝门，需在门两侧设置构造柱。

2) 室内门

卧室门洞宽度不小于 900；厨房、卫生间门洞宽度不小于 800；储藏间门洞宽不小于 800；若餐厅到厨房为推拉门，双扇门洞宽度为 1600mm。高度宜 2200mm。

特殊门洞详具体项目。

3) 门垛

所有户内、户外门两侧均应设门垛，尺寸为 100mm，最小不小于 60mm，当门洞较大时或门垛不易砌筑时应做构造柱加固。

7.1.3 住户窗尺寸

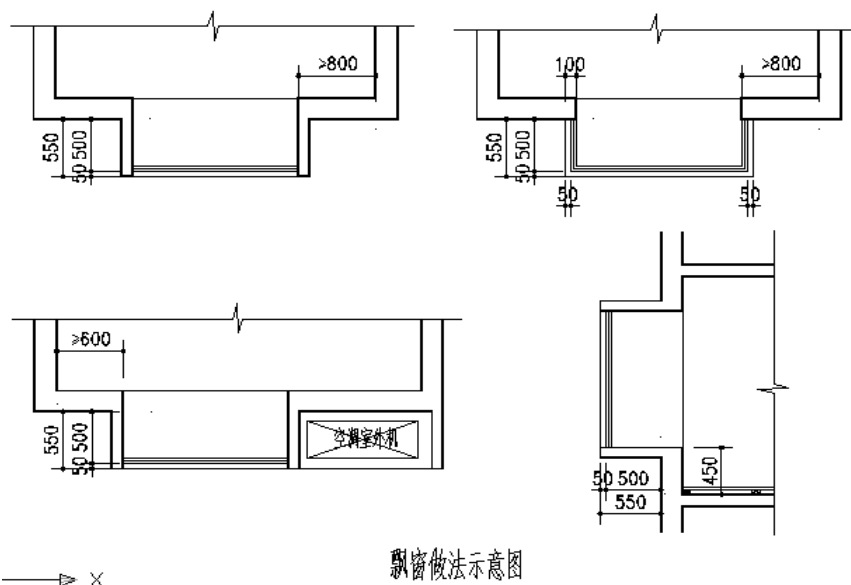
1) 窗洞尺寸

所有的窗原则上居中，两边墙垛对称，相同类型房间窗洞口尺寸应尽量统一。其他特殊的窗洞口尺寸详具体项目。

开窗洞尺寸要求详 7.1.1

2) 飘窗

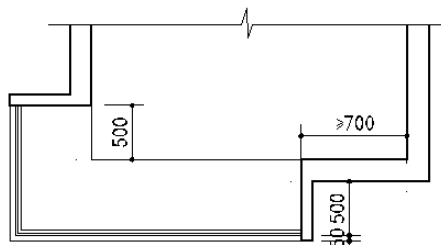
飘窗若无主要景观需求，不宜三面做玻璃；飘窗板出外墙 700mm（根据地区差异确定）；两边出洞口 100mm。详见飘窗做法平面示意图。飘窗侧边为空调位时，可不居中布置，但墙垛 ≥ 600 mm。卫生间及朝北房间不得采用飘窗（有特殊要求的除外）。



3) 飘窗框外缘至凸窗板外缘为 50mm。飘窗遮阳板在墙根处应设导流槽，以免遮阳板上的水停留时间过长，导致砌体外墙渗漏或侵蚀；或者应在遮阳板外墙挑檐处设 $\geq 100\text{mm}$ 高混凝土止水坎。

4) 转角窗

仅用于主要功能房间，若无主要景观需求，不得使用。转角窗窗垛长度 $\geq 700\text{mm}$ ，转角长度 500mm(见转角窗做法平面示意图)。

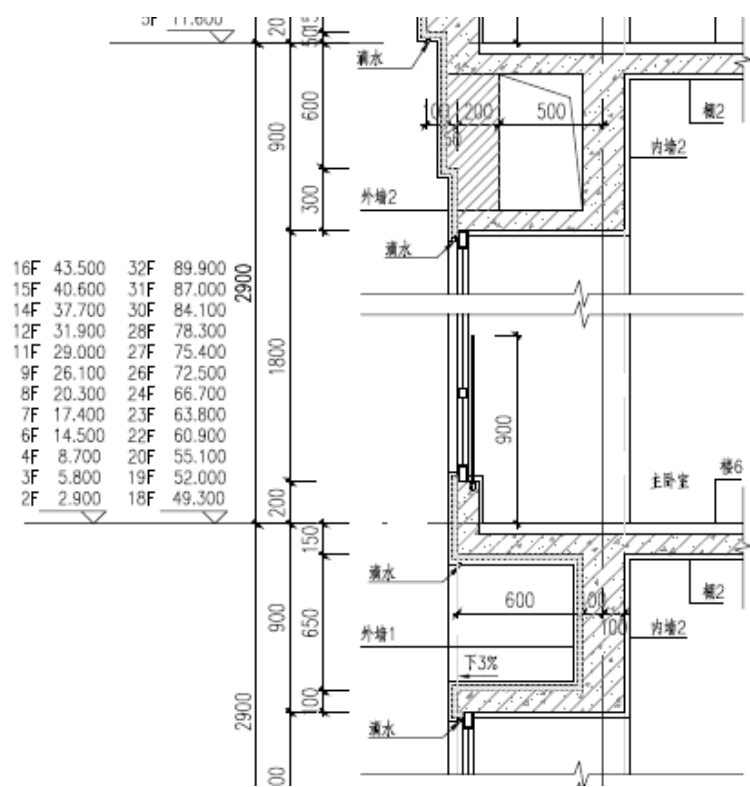


转角窗做法示意图

5) 固定扇玻璃宽度原则上以不大于 2400mm 为控制标准（单块玻璃面积 $\leq 3.6\text{ m}^2$ ）。距地 900 高以下应为固定玻璃。

6) 窗台高度

落地飘窗窗下返坎高 200mm，落地飘窗净高（结构完成面）取 2050mm。

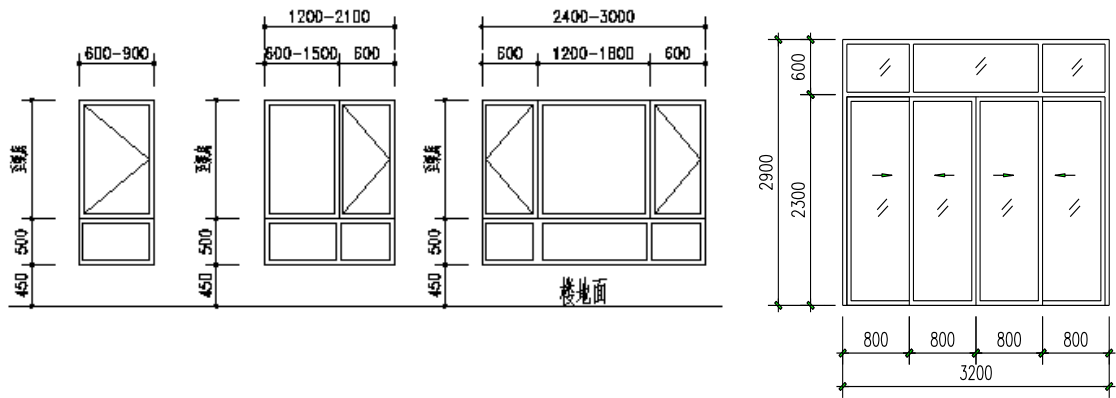


普通飘窗窗台高 450mm，上檐按规范设计。

临阳台的卫生间窗台高 1200mm，未特殊注明的窗台高均为 900mm。凡窗台高度<900mm，均应设护窗栏杆。卫生间各类型窗台须考虑到浴缸高度。

7.1.4 门窗立面要求

- 1) 窗扇的开启方向应考虑夏季兜风及冬季避风。
- 2) 门窗亮子高度 $\geq 400\text{mm}$ ，否则取消亮子。门窗上的亮子严禁正中间出现竖杆（见右图）。
- 3) 飘窗与落地窗中间扇应为固定扇，尽量为不遮挡视线的整块大玻璃，严禁出现中间竖杆以及平人视线（1.5~1.8 米高度）的横杆。飘窗开启方式（见下图）。



4) 拱窗立面分格应左右对称, 拱的最低点不宜低于 2.2m。

5) 顶层复式户型的高拱窗分格能空间为分开的上下两层时。(见窗 1)

窗后功能空间为通高两层时为客厅), 且通高窗中部不得设梁, 影响外立面。(见图高拱窗 2)

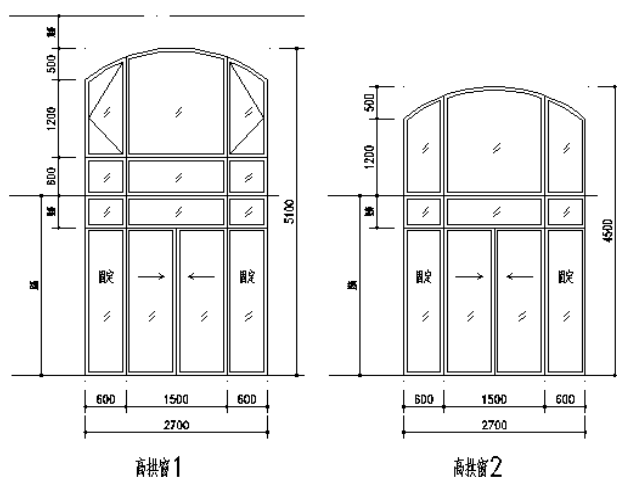
6) 门窗的开启扇位置应根据立同时满足窗型设计经济和美观、外洁方便与安装空调安全。窗宽 $\leq$ 时, 为平开窗或上旋窗; 窗宽 $\geq 1200\text{mm}$ 时, 为平开窗。临阳台或花园时, 采用推拉或上悬开启, 楼梯间等公共区域外窗优先采用上旋窗。

7) 窗分格的设计尽可能少用五金件和分割, 以降低成本。外墙门窗用料通过计算确定是否具备足够强度保证抗风压及密封性能。

8) 主要外立面的门窗上口标高齐梁底(卫生间除外), 在同一水平面上保持一致, 但是楼梯间窗口高度错半层。

9) 尽量采用平开窗, 卫生间采用上悬外开窗。观景窗视线高度范围内避免出现分格遮挡视线, 考虑适当的开启扇面积及数量, 保证良好的通风条件。窗开启扇与护窗栏杆不应出现干扰, 护窗栏杆高度应符合相关规范要求。

10) 由于夏热冬暖地区节能计算要求东西向外窗必须采取建筑外遮阳措施, 因此在进行建筑立面设计时, 应先进行节能计算, 与甲方确认合理的遮阳形式后, 再进行初步设计图纸的深化, 并在初步设计及施工图纸的墙身大样及门窗大样上明确具体的外遮阳做法。



窗后功
图高拱

(通常
以免影

面确定,
门窗清

900mm

7.1.5 其他

1) 有对视的卫生间窗采用磨砂玻璃。位于转角处的窗(阳台门)应避免视线干扰。

2) 厨房、卫生间外窗窗顶距本层楼地面 2200mm(特殊情况除外)。

3) 外墙门窗面积和开启扇面积应满足采光、通风的国家相关规范要求, 开启扇宽度为 550-650mm, 宜 600mm。

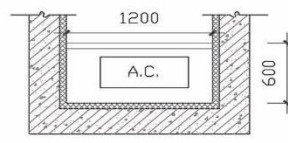
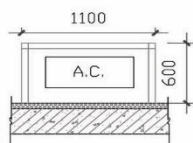
4) 建筑平面图中应对门窗有明确编号; 门窗大样图中应对平开窗的开启方向、推拉窗的推拉方向、上旋窗的铰链位置等均需有明确表示; 建筑立面图中外门窗形式应与门窗大样一

致。

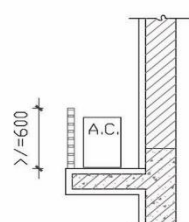
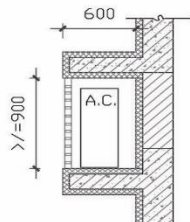
5) 在保证外立面方案设计效果的前提下, 控制户型的窗地比 (外立面门窗面积与所在楼层面积之比) 满足节能设计要求。

6) 应按国家强制性规范在相设置安全玻璃。

7) 窗框与凸砧体结合的施工要用防水砂浆填实, 避免杂物导台底板部及窗角处渗水。



应位置

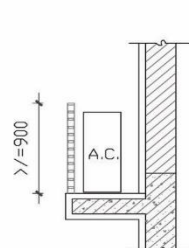
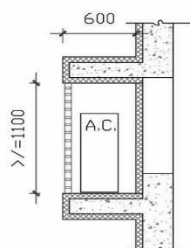


缝一定
致凸窗

7.2 空调位

7.2.1 分体空调

1) 住宅的每个功能房 (起居厅、餐厅、卧室、书房等) 均应调。原则上起居厅、客厅设柜式其余居住空间等设挂式空调。



厅、客
设置空
空调，

2) 空调室内机位应结合室内置合理摆放, 避免直接吹向人体; 穿墙洞口的设置位置使得室内尽量不现冷媒管线, 电源插座尽量设置于室内机安装后的隐蔽处; 空调室外机位应结合立面, 整体考虑。

家具布

3) 室外机安装可借鉴凸窗上放置、相临凸窗间放置、梁下挑板放置、阳台或平层挑板放置等几种方式, 应根据立面效果决定。

4) 室外机位 (为净尺寸, 不含保温层厚度, 下同): 1100×600 。双机平行摆放时为 1800×600 。应避免雨水管穿空调板。如条件限制不可避免时, 空调板应加大至 1200×700 。平面图中应详细标明空调板定位尺寸。

5) 同一层高范围内, 同一位置上下安装两台室外机时, 在不同标高处分别设置钢筋混凝土挑板, 层高中间的空调板应增设一个冷媒管预留空洞。

6) 空调板的地漏设在靠外边缘处 (不临近可开启铝合金空调百叶), 坡度 1%, 注明排水方向。

7) 室外机设置于本层楼面, 严禁在凸窗上板位置设置空调机位。

8) 主要立面上的空调室外机位应结合立面做百叶装饰处理, 不现冷媒管和冷凝水立管。百叶安装开口宽度, 柜机 $\geq 1000\text{mm}$ 、挂机 $\geq 900\text{mm}$, 设活动扇便于安装, 建筑专业应有铝合金百叶详图大样。

9) 空调室外机的位置和造型, 应安装、维修安全方便。室外机位应尽量靠近窗洞口或阳台设置, 避免设在山墙面或距窗口较远处; 空调室外机位旁的外窗应考虑窗的开启扇对空调室外机安装的方便性。

10) 空调室外机位设在建筑凹槽内时, 需考虑对凹槽内窗户的影响。如凹槽距离过近须相对设置时, 空调室外机位应相互错位。位于凹槽部位或阳台边的普通室外机挑板周边设 600mm 高铁花栏杆装饰。

11) 空调室外机安放在上人屋面或露台时, 开口应朝外, 避免对人的活动产生不良影响。原则上, 阳台上 not 设置空调位, 当必须设置时应报甲方认可, 且空调位的开口应朝外, 不能影响阳台正常使用。

12) 空调冷媒管穿外墙的留洞洞口尺寸: 柜机冷媒管预留 DN80PVC 套管, 洞中心距地和临近侧墙边均为 200mm; 挂机冷媒管预留 DN80PVC 套管, 洞中心距天棚 450mm、距临近侧墙边 200mm; 洞口内套管, 向外倾斜 10 度, 内外高差为 10mm, 管口与外墙内外建筑完成面齐平。空调管不能直接从窗台板上方穿出。平面图中应详细标明留洞情况。

13) 空调位里设置空调室外机冷凝水专用排水立管, 采用 DN50PVC 管, 冷凝水不可接入雨水管。

14) 空调冷媒管穿外墙留洞洞口与空调冷凝水立管应错位布置, 互相不遮挡。当放置二台空调时, 应合理布置空调冷凝水立管和地漏的位置。

15) 空调板下口需做滴水槽。

7.2.2 户式中央空调

1) 180m² 以上大平层、跃层、双拼、联排、叠拼户型应考虑设置户式中央空调。

2) 根据项目建筑特点, 按舒适空调的要求配置主机和末端设备, 须同时具备制冷和制热功能。

3) 各户型储物间、衣帽间、卫生间不设空调; 四房及以上的大户型厨房设空调, 其它户型厨房不设空调。

4) 客厅和餐厅按两台末端布置, 根据功能区的不同要求选择按一大一小搭配。

5) 主机、室内末端设备和各种管路的安装位置应尽量设在容易隐蔽的位置, 以便于装修处理。

6) 冷媒或冷冻水管路、冷凝水管路的设计应详尽, 设计图应标明标高、尺寸规格、保温材料、保温层厚度、控制阀设置详图等; 冷凝水按甲方提供之空调蓝图排至冷凝水立管。

7) 空调房间设计新风系统, 设计中应标明新风管的走向、尺寸规格、所用材料, 新风送风应与室内末端设备送风相结合, 不设单独的新风口。

8. 立面设计

8.1 设计要点

1) 建筑立面主要装饰材料采用涂料、面砖和石材, 其他辅助材料包括型钢、铝合金、玻璃幕墙、GRC 等, 不得采用木材, 除幕墙造型位置之外, 线条尺寸 $\geq 50 \times 100$ 规格的均采用土建做法。

2) 应注明各类材料的几何尺寸、色彩、构造方式和主要参数; 各类材料交接口之间, 阴阳转角和平接处的详细做法。

3) 墙面分隔缝的划分距离和做法需在立面或详图中表示, 同时考虑不同楼栋的立面分隔缝要一致。特别是外墙涂料应标出分格缝划分间距和做法。一般情况时, 分格缝设在外窗上下口处, 特殊情况应注明特殊做法。

4) 面砖外墙应标出面砖的排列、组合方式和做法, 特别是转角、拼接处。石材外墙应标明石材与龙骨的连接方式和做法。

5) 凡有龙骨的外墙装饰面, 包括石材、玻璃幕墙等, 设计时应考虑材料和龙骨的总厚度。文化石、普通石材等外墙装饰在一层以下时, 可考虑直接粘贴。

6) 外墙门窗洞口靠外处的外墙面装饰材料与临近材料相同。特殊情况应注明。

7) 外墙变形缝、雨水管、冷凝水管、排水管、煤气管的位置应尽量隐蔽, 其材料和色彩处理应兼顾立面美观要求, 淡化视觉注意力(外墙立管色彩与该部位墙面应相同)。各种管道应避免遮挡开窗和留洞。

8) 立面上所有的水平装饰线条须做滴水线。

9) 凡是非结构构筑物的部位, 需考虑其施工的便利和可能。设计预埋件, 注明预埋件尺寸、间距、材料。

10) 结构与建筑施工图设计要充分考虑外立面的统一, 综合考虑外立面效果的影响, 调整结构梁高度一致。凡外立面管道穿越构造线条时, 须明确预留孔洞, 管道不得翻越线条安装。

11) 外立面装饰设计要注意控制“墙积比”。(标准层外墙面积与标准层平面建筑面积之比), 合理的墙积比应该控制在 1.2 左右, 不宜超过 1.5。

12) 高层住宅阳台栏杆高度均按 1150 进行设计, 该高度应从阳台完成可踏面算起。

8.2 图纸要求

1) 针对天井、外墙转折处等特殊部位应绘制立面展开图，并有清晰的轴号示意。

2) 在确认外墙材料样板后，应补充各立面详细的设计排砖图、分缝图、分色图；立面图无法表达的部位应专门绘制局部立剖面设计排砖图和分色图。

3) 所有外立面装修设计除由其它设计机构或专业厂家担任设计的分项以外，其余均须设计到位。部分细部构件须做专项设计并绘制详图大样，例如：阳台栏杆、架空层细部做法、门厅（外立面）细部做法、屋顶山花、装饰构件、构架做法等。

4) 所有外立面需依装饰材料做出详细的分隔设计，绘制立面分色图。如装饰材料有变动，需根据变动后的材料规格作立面分隔图。详细标注出各种尺寸、作法、颜色、材料等。分隔设计进度应满足总体施工进度要求。

9. 配套用房设计

9.1 小型商业用房

1) 室内外高差不大于 300。若为临街商铺，高差建议为 150。

2) 商业用房地面不做结构现浇板，为细石混凝土配筋构造地坪。如下部有地下室，顶板降低，其标高结合室外人行道、商业网点污水排放、人防工程等因素综合土建造价经济、合理的方案确定。

3) 商业用房设置卫生间，预留上、下水及电源插座，就近预留直接对外的排气口，外墙排气口设置不锈钢风帽。商业网点临小区内侧如设采光通风窗，采用高窗。

4) 商业用房室内管道靠墙设置，不得影响室内净高和业主将来的装修和使用功能。

5) 商务公寓、商业楼等下部的商业网点（住宅楼除外），集中设置将来作为餐饮功能使用的地下设施、设备和排烟管道（高空排放），相关管道每个商业网点均应预埋、预铺设到位。

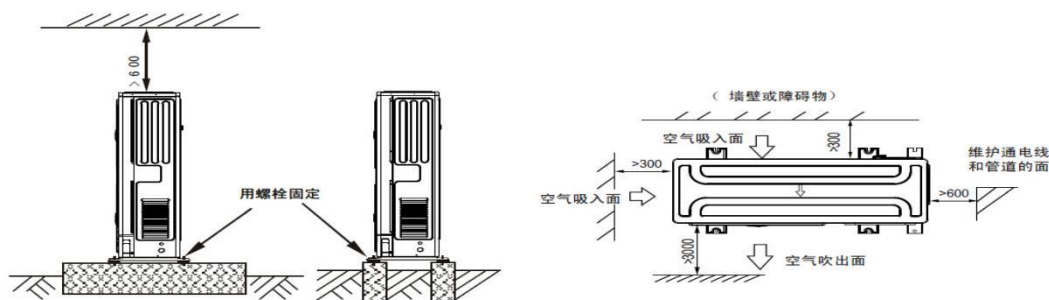
6) 商业用房的外立面消火栓箱应尽可能暗装。临街面不得出现任何管道明装。

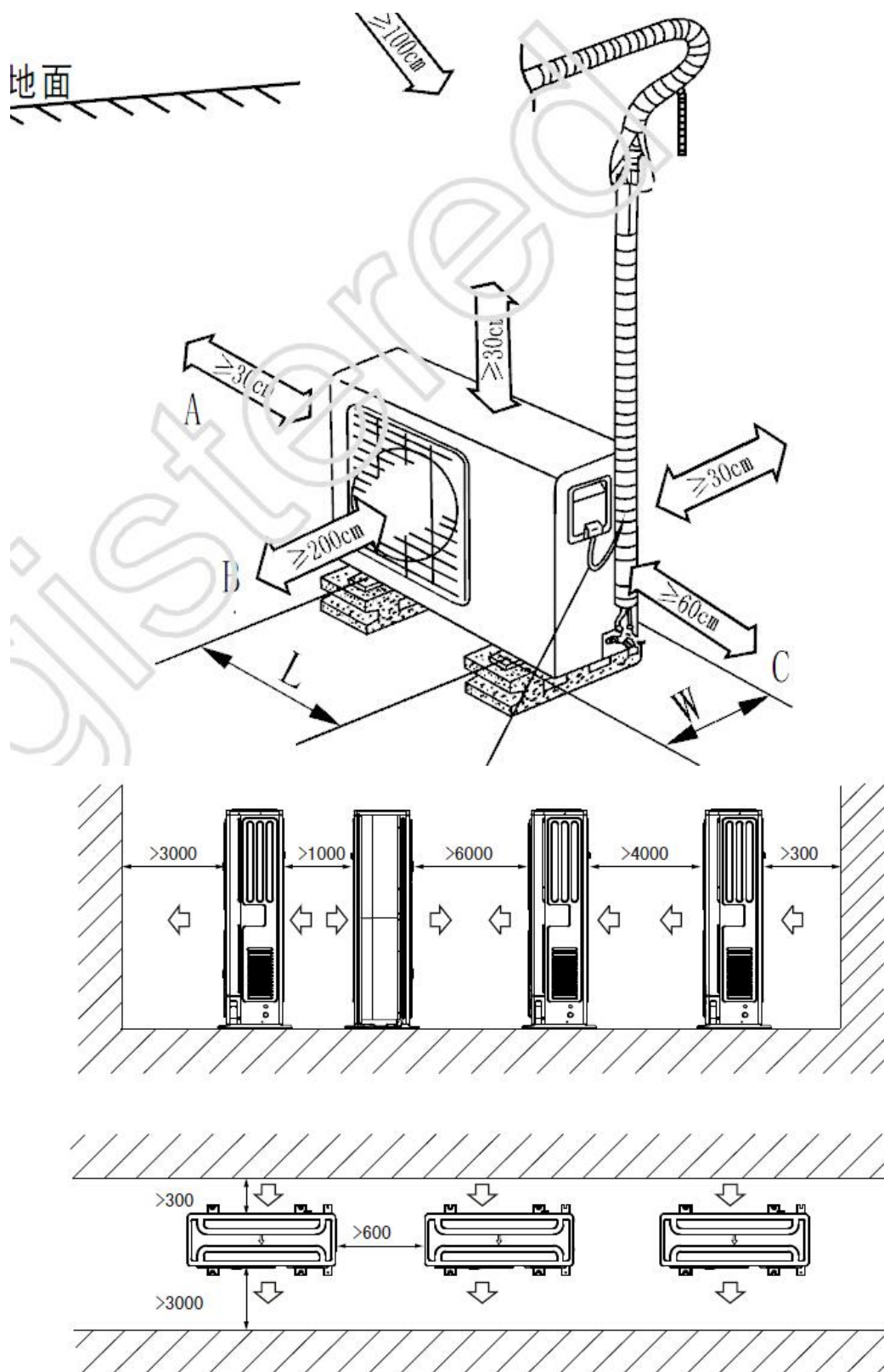
7) 商业用房门面上方设置室外空调机位、店招、雨棚，并进行专项综合设计，绘制基本典型单元的立面、剖面详图，提交甲方认可。室外空调机位有良好的进、排风组织。本工程空调机位放置在屋顶上。

商铺空调位参考尺寸表（表中空调参数由美的提供）

选用空调功率	3P	5P	6P	8P	10P
可服务商铺面积	29-48	48-62	62-90	90-104	104-120
外机宽度	1020	1020	960	1120	1120
外机高度	810	1365	1327	1558	1558
外机厚度	395	400	320	400	400
空调位最小宽度	1320	1320	1260	1420	1420
空调位最小高度	1260	1815	1777	2008	2008
空调位最小进深	695	700	620	800	800
外机重量 (KG)	33.5	42.5	58	142	143
外机垫高	100MM 至 150MM				
空调百叶开孔率	60%至 70%				
建议百叶净间距	60MM				

8) 空调机位内灰色普通涂料平涂两遍。空调位其他要求见 3.8.3, 请根据空调安装图复核各商铺空调机位是否满足要求。





9) 商业用房门窗型材尽可能选用**非断桥铝合金**。

10) 商业上方有住宅卫生间的，该卫生间必须降板 400。

11) 沿街雨棚出挑进深 ≤ 1500 。

13) 考虑集中卫生间设计，并设计无障碍卫生间。

9.2 物业管理用房

- 1) 根据物业公司需求确定物业中心面积，服务半径不宜超过 1000 米，应结合社区商业设置，增加社区商业人流量；集中商业应单独设置物业服务中心。
- 2) 每个小区应考虑垃圾收集点位置；垃圾收集点的位置需要与我司确定后方可实施。
- 3) 地下室顶板提高至物业管理用房±0.00 地面设计标高（人防工程除外）。如下部无地下室，地面为细石混凝土配筋构造地坪。
- 4) 外墙开窗面积适当，除客户接待中心外不宜过大。
- 5) 物业管理用房地砖地面、乳胶漆墙面、石膏板吊顶，设置机械排气扇。

9.3 幼儿园、学校

- 1) 指标应满足当地规划要求及幼儿园建筑规范。
- 2) 满足幼儿园、中小学的日照要求，同时不能对住宅住户采光产生影响。
- 3) 用地选择应结合沿街商铺考虑，尤其是有商业内街的项目，宜结合商铺前的退界范围设置家长等候区，以求增加商铺或商业街人流量。
- 4) 在总平面布置上应将幼儿园出入口单独设置，尽量做到幼儿园的人、车流与小区入口的人、车流不交叉。主要出入口应避开交通流量大的道路，出入口尽量后退道路红线，门前预留缓冲空间。后勤出入口应临近厨房，并设置杂物院，该区域应相对独立。
- 5) 平面布置中，幼儿流线与工作人员流线不可交叉，家长接送流线与后勤服务流线不可交叉。
- 6) 《建筑采光设计标准》对教育建筑尤其是教师提出了采光系数的强制性要求。对幼儿园的活动室、专用教室、卧室的窗地比也有强制标准。尤其是采用欧式外立面的幼儿园、学校初步设计阶段就应认真核对开窗面积。
- 7) 当托儿所、幼儿园、学校分属不同产权时，应各自有独立用地并设置独立的出入口，用围墙完全分隔，用地面积应符合规划设计条件，不得设在同一栋建筑中，功能不得混用。

四、 其他专项技术要求

1. 节能设计

1.1 基本要求

- 1) 节能设计在满足规范的要求下，应考虑其经济性指标并进行节能综合动态计算（使用政府认可的软件）。

2) 外墙外保温或外墙内保温形式的选用须进行经济性方案比较，并报甲方选择认可。特殊情况须做保温加强处理时，少量局部在凹阳台处的墙体可采用内外保温同时结合采用的方式。

3) 尽量控制体型系数，减少凹凸变化。

4) 尽量控制开窗面积，减小窗墙比（标准层窗积比控制值详下表）。严禁住户套型之间采用玻璃幕墙。

	标准层窗积比控制值			
档次	U-IV	U-III	U- II	U- I
修正系数	1. 20	1. 10	1. 00	1. 00
一梯二户	≤0. 30	≤0. 27		
一梯四户		≤0. 25	≤0. 23	≤0. 23
一梯六户			≤0. 22	≤0. 22
一梯八户				≤0. 22

（注：窗积比=标准层外立面门窗面积/标准层面积，上表中数值根据各地区公司具体项目实际情况调整）

5) 外墙保温范围图、所有保温节点详图均须独立绘制，不得选用任何图集。

6) 所有图纸及节点详图均需随正式施工图一并同时出图，送机构审图。

7) 节能设计专篇、装修做法表及建筑节能计算报告书内保温厚度及做法应确保统一。

1.2保温材料

1) 根据节能计算进行多材料组合方案对比后确定保温材料。

2) 外保温材料的防火要求：按国家规范或当地规定。

1.3外窗选型

1) 为节约成本，公共部位、厨房、卫生间、储藏间、商业网点、附属用房的外墙门窗一般情况下选择单框（非断桥）+单玻。

2) 其他外墙门窗采用塑钢（或断桥铝合金）+中空玻璃，根据节能计算确定。

1.4设计范围

无空调房间、公共空间根据计算尽量减少保温面积，并在施工图中明确标识。

2. 防水设计：

2.1 基本要求

1) 各子项施工图中必须有集中的**防水专项设计图纸**，无论在施工图中的其他部分是否已经表达。所有防水收头处理必须有节点设计和详图选用，**特殊部位必须绘制节点详图**。

2) 防水设计由防水和排水两部分组成。凡有水接触的部位均必须进行防水设计，无论本设计任务书是否叙及。

3) 屋面、地下室的防水材料按《20200111 运东地块工程做法讨论会会议纪要确认稿》。

4) 防水设计部位如下：屋面、墙身、户内（含架空层）、地下室。

5) 首层室内地面应设置防潮层，通常设置在 ± 0.00 以下 600 处，当底层相邻房间地面存在室内高差时，水平防潮层应设置在不同标高室内地面以下 600 处的墙体中，同时还要在上下两层水平防潮层之间，高出地面沿墙的内侧做一层垂直防潮层。

2.2 屋面防水设计

2.2.1 基本要求

下列基本要求在设计图纸上予以描述：

1) 高层住宅屋面防水等级Ⅱ级，防水合理使用年限 15 年，二道防水设防。

2) 施工图中注明：伸出屋面的管道、设备或预埋件等，应在防水层施工前安设完毕。屋面防水层完工后，不得在其上凿孔、打洞或重物冲击。

3) 屋面构造形式宜采用倒置式屋面。

4) 刚性保护层与柔性防水层之间应设置隔离层。

5) 女儿墙防水构造处理：压顶向内出檐并做滴水槽。

2.2.2 平屋面

1) 屋面防水多道设防时，使用卷材叠加，每道防水层的泛水构造均需独立设置。

2) 住宅屋面采用外排水。严寒地区应采用有组织内排水。

3) 设施基座与结构层相连时，防水层应包裹设施基座的上部，并在地脚螺栓周围做密封处理。

4) 在防水层上放置设施时，设施下部的防水层应做卷材增强层，必要时应在其上浇筑细石混凝土，其厚度不应小于 50mm。

5) 上人屋面、屋顶花园、需经常维护的设施周围、屋面出入口至设施之间的人行道应铺设刚性保护层。

6) 不上人屋面采用 20mm 厚水泥砂浆保护层。

2.2.3 雨水斗

1) 雨水斗处比屋面完成面 $\leq 50\text{mm} \sim 80\text{mm}$ ，坡度 $\geq 5\%$ 。

2) 雨水斗应增加安装钢制网以防止雨水斗破坏和脏物进入管道。

2.2.4 雨水立管

1) 建议采用通体带颜色雨水立管；若成本困难，雨水立管可外刷与临近外墙面色彩相同的亚光油性涂料。

2) 景观花园阳台内不宜设置阳台雨水立管，应利用旁边空调机位隐蔽，采用侧墙地漏与雨水立管连接。当必须设置时不得超过 1 根。

3) 屋面雨水管的排放不得影响裙房屋顶花园的使用。

2.2.5 百叶

1) 烟道屋面出气口处设防水百叶。

2) 电梯机房单向风机外侧装活动防水百叶。

3) 机房通风窗安装固定防水百叶。

2.2.6 构造措施

1) 平屋面与立墙处防水层向上翻起 $\geq 300\text{mm}$ 。屋顶有种植处，防水层上翻 $>$ 种植土高度。

2) 楼梯间出屋面的门为避免雨水倒灌，门洞处设置高出屋面建筑完成面 120mm 高反槛，门洞净高不小于 2000mm。

3) 女儿墙下部 $\geq 400\text{mm}$ 处，用钢筋混凝土与结构主体整体浇筑。坡屋面和女儿墙交接处应将设反梁 $\geq 500\text{mm}$ 。

4) 女儿墙泛水凹槽 $\geq$ 建筑构造完成面 300mm(如有种植土， $\geq$ 种植土面 200mm)槽宽 50mm。防水层端头埋入凹槽固定并密封。

5) 天沟、檐沟、阴阳角、水落口、变形缝等部位应设置附加防水层。

6) 女儿墙泛水、压顶：应设附加增强层，泛水防水层收头应有固定措施，压顶要进行设

防。

- 7) 水落口：作涂料增强层，水落口周边应用密封材料密封，排水坡度加大。
- 8) 伸出屋面管道：管道周边用密封材料密封，加大坡度，作附加增强层。
- 9) 分格缝：密封材料密封，作连续防水层并作保护层。
- 10) 排气道、排气孔：排气道通畅，排气孔周边密封材料密封，固定牢固。
- 11) 屋面与女儿墙、门槛、井（烟）道等出屋面阴角部位采用 1:2.5 水泥砂浆做成 R=50mm 圆角，保证阴角部位防水层的连续性。

2.3 墙身防水设计

2.3.1 基本要求

下列基本要求在设计图纸上予以描述：

- 1) 外墙上面灰时，在墙面提前充分湿润后满涂内掺水重 10% 界面剂胶素水泥浆 1 道，随刷随罩面。
- 2) 基层抹灰砂浆均内掺杜拉丝纤维 0.9%Kg/m³。
- 3) 外墙抹灰一次抹灰厚度不超过 10mm。
- 4) 外墙施工用留洞填实、排水管道穿墙部位的洞口修补、外墙立管固定处的防水密封处理应在外墙抹灰前进行，采用膨胀水泥砂浆填实和防水密封材料处理。
- 5) 外墙穿墙洞的流水坡向要正确外墙穿墙洞要事先预留，严禁事后凿洞。空调、油烟机、太阳能热水器等管道预留的不封闭孔洞要控制内高外低的坡向。坡度 6%，严禁倒泛水。
- 6) 绘制墙体的抗渗、防裂构造设计大样图。

2.3.2 外墙门窗洞口

- 1) 门窗洞口边至少 120mm 宽范围内墙体采用页岩实心砖。
- 2) 外墙门窗距外墙面完成面净距为 90mm。
- 3) 外墙门窗框与洞口的间隙采用防水砂浆填充饱满，框四周的内外接缝应用密封膏嵌缝严实。外窗口窗框与墙面装饰面层交接处应预留 5mm 槽口，并用橡胶密封膏嵌填密实。
- 4) 外窗台向外作 10% 找坡；外窗台面外墙饰面砖（小型）排版长边应垂直于外墙，且不宜设计成细缝拼接，勾缝砂浆或专用勾缝剂应嵌填封闭；镶贴面砖时，按平面面砖盖竖面面砖的原则镶贴。
- 5) 外墙门窗的窗楣应作滴水线，滴水槽的宽度和深度均不小于 10mm。

6) 凸窗上口飘板与墙根交接部位抹成圆角。

7) 凸窗上口飘板面层向外作 1%找坡,满作 1.5mm 厚 JS 复合防水涂料 (I 型),沿墙上翻 250mm。

2.3.3 空调隔板、装饰线条

1) 凸出外墙的飘板、装饰线条、空调室外机搁板面层向外作 1%找坡,下口应作滴水线,滴水槽的宽度和深度均不小于 10mm。

2) 凸出外墙的飘板、装饰线条、空调室外机搁板与墙根交接部位抹成 $R=20\text{mm}$ 圆角。

3) 墙根如为砖墙,则沿墙根在板和墙体两侧作通长 1.2mm 厚 100mm 宽 JS 复合防水涂料 (I 型)。

2.3.4 雨篷

1) 雨篷下口应作滴水线,滴水槽的宽度和深度均不小于 10mm。

2) 1:2.5 水泥砂浆找 2%坡度,最薄处 10mm,坡向排水口。

3) 1.5mm 厚 JS 复合防水涂料 (I 型),沿墙上翻 250mm。

2.4 户内 (含架空层) 防水设计

2.4.1 卫生间

1) 外墙排气洞口处加设不锈钢防水、防风帽。

2) 管道部位增设套管,套管应高出基层表面 20mm 以上,用密封材料密闭。

3) 楼地面 1.5mmJS 复合防水涂料 (II 型) 或 1.5 厚聚氨脂防水涂膜,门口地面铺出 300 宽。

4) 墙面 1.2mmJS 复合防水涂料 (II 型) 或 1.5 厚聚氨脂防水涂膜,淋浴处 1800mm 高,其余 300mm 高 (高度自卧室结构板面算起,门洞处做至墙中线)。

2.4.2 厨房

1) 楼地面 1.2mmJS 复合防水涂料 (II 型) 或 1.5 厚聚氨脂防水涂膜,沿墙上翻 250mm (门洞处做至墙中线,门口地面铺出 300 宽)。

2) 管道部位增设套管,套管应高出基层表面 20mm 以上,用密封材料密闭。

3) 厨房内原则上不设置直通式地漏。

2.4.3 阳台

- 1) 阳台下口应作滴水线，滴水槽的宽度和深度均不小于 10mm。
- 2) 地漏四周 300mm 范围内 1.2mmJS 复合防水涂料（II 型），与砖砌墙体交接处两侧作通长 1.2mm 厚 250mm 宽 JS 复合防水涂料（II 型）。
- 3) 1:2.5 水泥砂浆找 1%坡度，最薄处 10mm，坡向地漏。
- 4) 地漏应低于整个防水层。

2.4.4 一层地面、架空层

- 1) 无地下室住宅一层室内地面，原则上采用 1.2mm 厚 JS 复合防水涂料（II 型），沿墙上翻 250mm（门洞处做至墙中线）。
- 2) 有地下室的一层平面建筑外墙、有地下室的架空层内的房间外墙，从地下室顶板至出地面 300mm 范围内的墙体为钢筋混凝土，防水材料向上翻出地面 500mm。地下室顶板至室内地坪间如有回填材料时，应设计回填材料内部含水的排水处理措施。
- 3) 架空层内的地下室顶板满作防水至架空层内的房间外墙处，向上翻起出地面（或绿化覆土）500mm。
- 4) 室内一层与地下室贯通处（如楼梯间、电梯井、管道井等）的墙体，从地下室顶板至出地面 300mm 范围内的墙体为钢筋混凝土，附加一道 4mm 厚 SBS 改性沥青防水卷材。防水材料向上翻出地面 200mm，地下室顶板上的宽度为 800mm。

2.5 地下室防水设计

2.5.1 基本要求

- 1) 单建式的地下工程，应采用全封闭、部分封闭防排水设计；附建式的全地下或半地下工程的防水设防高度，应高出室外地坪高程 500mm 以上，如地下室外墙对应部分无外墙时，防水应向室内地面方向延伸 500mm，该节点防水施工应与地下室外墙一次性完成。
- 2) 地下车库、库房等防水等级为二级；设备用房、地下室住宅活动用房等防水等级为一级。
- 3) 按明挖法地下工程防水设防要求执行。主体部分：防水混凝土、防水卷材（设置于迎水面）；施工缝、后浇带、变形缝、诱导缝按规范要求提高一级加强处理。
- 4) 防水混凝土的设计抗渗等级工程埋深小于 10m 时，按 S6 执行。

2.5.2 地下室顶板、侧墙、底板

- 1) 阴阳角处应做成圆弧或 45° (135°) 折角, 其尺寸视卷材品质确定。在转角处、阴阳角等特殊部位, 应增贴 1~2 层相同的卷材, 宽度不宜小于 500mm。
- 2) 顶板设置细石混凝土保护层厚度为 50mm, 防水层与保护层之间设置隔离层。
- 3) 侧墙保温层材料选用挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板, 厚度详设计图纸; 保护层为 120mm 实心砖砌体。
- 4) 底板卷材防水层上的细石混凝土保护层厚度为 50mm。
- 5) 穿墙管(盒)应在浇筑混凝土前预埋, 穿墙管与内墙角、凹凸部位的距离应大于 250mm。
- 6) 多余地下室筏板, 防水延伸出主体 2000mm 后, 作防水收头处理, 绘制详图。
- 7) 道穿墙及顶板防水详图、各种缝的防水处理应特别标注。
- 8) 大地下室顶板应有专门、有效的排水设计图纸, 报甲方认可。

2.5.3 水池

- 1) 防水材料选用 1.2mmJS 复合防水涂料 (II 型), 设置于迎水面。
- 2) 满作底板和侧壁。

2.5.4 地下室设备用房 (含电梯地坑)

- 1) 地下室设备用房, 从地下室底板至地下室车库地面以上 200mm 范围内墙体材料为钢筋混凝土。在临车库一侧的墙体上, 附加一道 1.2mmJS 复合防水涂料 (II 型)。防水材料向上翻起出地下室车库地面 200mm, 在地下室顶板上的宽度为 800mm。
- 2) 地下室有回填层的设备用房应有专门、独立的排水设计。

3. 户间防盗设计

3.1 基本要求

- 1) 各子项施工图中必须有集中的户间防盗专项设计图纸。
- 2) 在不影响外立面效果前提下, 用建筑造型、构造措施等手段处理户间防盗设计, 例如: 相邻两户之间为避免相互翻越, 阳台分隔墙应比线角多伸出 300 宽。

3.2 户间防盗部位

- 1) 每套住宅从竖向、水平两个方向考虑户间防盗设计。

2) 地面一层以上的机电设备竖向管线、立面设有线角和构架的部位、大型装饰线条、公共电梯厅与户间、住宅阳台间、结构外露框架梁、结构加强板、公共屋面、屋顶花园和露台、雨棚等均为易出现户间防盗的地方，需考虑其户间防盗问题，应逐一归类，绘制节点详图。

五、 图面表达及深度要求

1. 总平面设计

1.1 一般规定

- 1) 基地总平面设计应满足项目政府报建要求及现场施工要求。
- 2) 建筑总平面图出图比例 1:500（建议根据实际项目确定）。
- 3) 应注明道路、主要出入口处、场地平整后的标高。
- 4) 应注明建筑物之间、建筑物与用地红线之间、建筑物与道路之间的间距。
- 5) 应注明单体建筑的长度、宽度、高度、层数，建筑物四周的放线坐标点，室内正负 0.000 的绝对标高。

6) 单独提供一层平面总平面图，比例 1:500。图中应标注建筑物（门卫房、垃圾房、公共厕所、物管用房、底层商业、配电房、消防控制中心等）、构筑物（化粪池、发电机房高空排放烟道等）、道路、（非）机动车地下出入口、（非）机动车地面停车位、非住宅用空调室外机位置、地下室所有出地面管（风）井、全面健身用地位置、屋顶高位水箱（消防水箱）位置、场地地貌、景观的基本情况。

1.2 技术经济指标

1) 技术经济指标除满足项目政府报建、国家和所在地区施工图编制深度的规定外，还应反映：不同物业类型的建筑面积、户数统计；各户型的详细建筑面积指标统计；每栋建筑包含的各户型面积、户数统计。

2) 建筑面积包括：各房间使用面积、套内建筑面积、户型建筑面积、各层建筑面积、子项建筑面积、总建筑面积等。

3) 主要技术经济指标应准确无误，特别是建筑面积的计算要严格按照当地颁发的**建筑产权面积**计算标准执行，并随设计的加深不断核算直至最终结果。

1.3日照设计

根据当地日照计算要求进行日照计算，满足当地规划部门和审图机构的审查要求。

1.4建筑限高

该项目建筑高度不小于 33 米且不大于 80m，以车行口与道路交汇点标高为基准点。**并注意注明屋顶水箱所在楼栋单元编号及高度。**

1.5管线设计

结合环境道路设计，在图纸中明确环境工程提供接驳口，并明确项目用地范围内各管线与市政管线的关系；在景观施工图完成后，需优化管道布置及管道综合，出正式设计变更图纸。

1.6景观设计

大致示意景观情况，地下室顶板荷载计算应考虑局部高大乔木栽种的荷载和游泳池荷载，覆土平均按 1.2 米（湿土）计算。

提供地下室顶板标高图。

根据景观设计成果，审核并完成（出正式设计变更图纸）下列设计修改，包括但不限于：各类围墙、小区大门、门卫房、垃圾房、各类钢构、各类构筑物、游泳池等。

2. 组合平面图

2.1基本要求

- 1) 各层组合平面图的出图比例 1:100。
- 2) 主要图纸包括地下各层，地上各层及屋顶平面图。**组合图与单元图应一致。**

2.2表达内容

- 1) 反映建筑长度、宽度，注明建筑轴网定位、轴间尺寸、总尺寸（即二道尺寸）。
- 2) 注明外墙面的开洞、门洞编号、楼梯编号、不同板面标高等等。

- 3) 注明室外环境的做法, 包括散水, 台阶, 坡道。
- 4) 注明结构柱、墙体、门窗、厨房、卫生间布置等, 可不标出家俱布置。
- 5) 屋顶平面图中注明雨水口、各层雨水管位置, 以及雨水接至地面后的处理方式。
- 6) 注明各层的建筑面积, 以及消防设计内容, 包括防火分区、防火门窗、防火墙、设备管井等, 屋顶平面图中应注明消防通道与屋顶花园的范围。
- 7) 标明楼栋编号、户型编号、楼梯编号。
- 8) 特殊部位的构造处理。如门厅、设缝、边单元户型、异型平面节点等情况。比例较小时, 应引出较大比例的平面节点图。
- 9) 注明公共部分的强、弱电应留洞, 通风留洞以及消防栓留洞。
- 10) 一层组合平面图应表达底层门厅、单元入口、架空层之间的关系。

3. 单元平面放大图

3.1 基本要求

- 1) 单元平面放大图出图比例 1:50。
- 2) 各单元均应绘制所有楼层的单元平面放大图。
- 3) 单元平面放大图应与组合平面图一致。
- 4) 户型对称或端头户型局部变化时, 应表达出对称户型或端头户型的放大平面图。

3.2 一般表达内容

- 1) 柱、墙体定位, 轴间尺寸, 门窗洞口尺寸, 单元总尺寸, 主要构件尺寸。
- 2) 结构部分的柱大小, 框架梁及主要梁的位置、高度。柱断面变化以及梁板标高的降低或抬高。
- 3) 墙体材料图例。
- 4) 室内家俱布置。
- 5) 门窗编号, 门窗细部构造构造做法。
- 6) 建筑及结构标高。
- 7) 强弱电设备定位及高度。

3.3 厨房及生活阳台表达内容

- 1) 抽油烟机井道、厨柜、吊柜位置、尺寸以及布置方式。

- 2) 抽油烟机、冰箱、洗衣机、热水器定位及布置。
- 3) 地漏及地面找坡示意。

3.4卫生间表达内容

- 1) 化妆镜、化妆台（柜）及台盆的定位和尺寸。
- 2) 花洒、浴盆、大便器、淋浴杆、肥皂盒、毛巾架、手纸盒定位。
- 3) 地漏及地面找坡示意。
- 4) 给排水的洁具定位，电气开关插座定位。

3.5孔洞

- 1) 给排水，通风，电气专业的设备留洞由建筑，结构专业协调完成，设备专业应校对具体位置。
- 2) 空调室内外机位置及空调板尺寸、定位。
- 3) 电梯井道，电梯门洞，电梯机房的预留孔，根据电梯厂家的要求设置。
- 4) 其他应注明：空调机冷媒管洞、油烟机排烟孔洞、强排热水器排烟孔洞、天然气入户管洞、污水管排污孔、花园洋房厨房预留排气扇位、地漏定位、强弱电户内箱的预留洞的定位。

3.6设备管道

- 1) 给排水管位置，特别是预埋在板内、墙体中的管道位置。
- 2) 空调冷凝水立管位置。
- 3) 室外雨水立管位置。
- 4) 出屋面，穿越其他房间或跃层楼梯间的各种管道。

4. 立面图

4.1基本要求

- 1) 立面图的出图比例 1:100。
- 2) 建筑四个方向应设计立面，与平面图对应。

4.2 表达内容

- 1) 垂直尺寸应有三道尺寸，包括总建筑高度、建筑高度、分层高度、门窗洞口高度、室外标高、各层标高。
- 2) 水平尺寸应有总长度、轴间尺寸。
- 3) 注明室外空调机挑板、雨水落管等室外构件。
- 4) 注明立面饰面材料的使用范围、饰面材料的色彩、主要参数、以及构造做法。
- 5) 注明屋檐、雨罩、花台、坡道，平台、窗台、栏杆、勒脚、雨蓬、檐沟等的标高、位置及构造做法。

4.3 立面分色排砖图

所有外立面需进行外墙装饰材料的分色排砖设计。如装饰材料有变动，需根据变动后的材料规格作立面材料的分色排砖图。详细标注出各种尺寸、作法、颜色、材料等。分隔设计进度应满足总体施工进度要求。

5. 剖面图

5.1 基本要求

- 1) 剖面图的出图基本比例 1:100。
- 2) 剖面图应与平面、立面对应，剖到的梁板柱应与结构图应相符。
- 3) 应至少一个剖面图剖到楼梯电梯间。

5.2 表达内容

- 1) 垂直尺寸应有三道尺寸，包括总建筑高度、建筑高度、分层高度、门窗洞口高度、室外标高、各层标高。水平尺寸应有总长度、轴间尺寸。
- 2) 注明室外地坪、各层楼地面、女儿墙、坡屋面、烟囱、花台、踏步、阳台平台、护窗栏杆、吊顶等的标高及做法。

5.3 楼梯剖面大样图

- 1) 绘制 1:50 的楼电梯平面、剖面详图。如户型平面放大图已有楼电梯标注，可不再绘制 1:50 的楼电梯平面图。
- 2) 踏步高×踏步宽、步数。

- 3) 各层楼梯平台的宽度、标高。
- 4) 楼梯栏杆高度及选型。
- 5) 平台处的窗台洞口高度低于 900，应做护窗栏杆。

6. 外墙身及节点详图

6.1 基本要求

- 1) 凡有变化处，均绘制 1:50 的外墙剖立面墙身详图（从室外地面至屋顶女儿墙，结构专业亦相同）和 1:20 的特殊外墙身节点详图。应与平面、立面、剖面相符。
- 2) 外立面节点详图尽量布置在一张图纸中，各栋不得引用其它栋大样图。如大样图一致，也应在本栋图纸中重复绘出。
- 3) 女儿墙、檐口、顶棚、台阶、窗台、楼梯扶手、栏杆等节点构造应结合本项目绘制自用详图。
- 4) 详图的索引编号与节点编号应相符、水平尺寸应与轴线对应、垂直尺寸应与各层标高对应；详图的总尺寸标高，应与平面图、立面图、剖面图一致。

6.2 表达内容

- 1) 楼、地面（包括地下室）、屋面做法。
- 2) 内外墙的水平及垂直防潮层做法，地下室的底板、外墙、顶板的防水措施。
- 3) 檐口，屋脊标高及坡度。雨蓬、窗台滴水。
- 4) 窗台板、吊顶。

6.3 特殊主要节点清单

包括但不限于：

- 1) 坡屋面的檐口，屋脊。
- 2) 凸窗。
- 3) 雨蓬。
- 4) 空调室外机挑板。
- 5) 设备管沟，各类管井出屋面，包括油烟井道，通风井道等。
- 6) 各类栏杆，包括阳台，楼梯，上人屋面，护窗等部位。
- 7) 各类 1:100 剖面未表达清楚的小剖面。

7. 合同附图

7.1 绘制原则

一户一图，表达准确、简洁，避免多余内容和有歧义的表达。

7.2 图纸依据

施工报建图及其相应的所有变更。

7.3 绘图注意事项

- 1) 明确电子文件与施工蓝图之间的差异，避免导致合同附图的错误。
- 2) 注意每条线条表达的意义，避免废线。
- 3) 以施工蓝图和设计变更为准，电子版不能作为最后复核依据。
- 4) 注意变异户型。
- 5) 注意绘图容易出错的地方：凸窗、阳台、露台、墙线、造型框、楼梯间及其通高区域。
- 6) 原则上只表达与本户功能性构件或空间有直接联系的构件，与本户无功能性联系的构件不做表达。

设计限额相关要求如下表所示

设计限额指标

序号	指标名称			限额指标	取值基准条件
1	地下钢筋含量 (Kg/m2)	塔楼区域	人防	170	1、人防等级：核 6 级，若为核 5 级，钢筋增加 30 kg/m²；混凝土增加 0.1 m³/m²； 2、设计标准：地库及主楼均为地下一层，局部为地下两层；覆土厚度 1.2 米； 3、结构形式：地库采用大小柱网；顶板按有梁楼盖； 4、面积统计方式：塔楼和地库分别统计； 5、表中数据地库顶板梁纵筋按三级钢考虑，若顶板梁纵筋采用四级钢，含量应减去 2kg/m²； 6、地下车库两层地下室钢筋值减 20
			非人防	140	
		车库区域	人防	145	
			非人防	105	
2	地下混凝土含量 (m3/m2)	塔楼区域	人防	2.0	
			非人防	1.8	
		车库区域	人防	1.3	
			非人防	1.0	

					kg/m ² , 砼减 0.20 m ³ /m ² 。
3	地上钢筋含量 (Kg/m ²)	高层住宅 (40m<H≤60m)		41	1、标准层层高按 3.0 米; 每增加 0.1 米, 钢筋增加 1Kg/m ² , 混凝土增加 0.005m ³ /m ² ;
		高层住宅 (60m<H≤80m)		44	2、7 度抗震烈度, 0.10g, 地震分组第一组风压为 0.45kN/m ² ; 场地类别为III类(待定);
4	地上混凝土含量 (m ³ /m ²)	高层住宅 (40m<H≤60m)		0.37	3、装配率为 35%时, 钢筋含量增加 2kg/m ² , 混凝土增加 0.02m ³ /m ² ; 装配率为 50%时, 钢筋含量增加 4kg/m ² , 混凝土增加 0.025m ³ /m ² ;
		高层住宅 (60m<H≤80m)		0.38	4、计算基数以结构成本面积为准: 含结构拉板, 露台阳台算全面积; 5、含空调板及建筑线脚, 含 pc 钢筋, 不含二结构及施工措施筋; 6、表中数据为塔楼地上所有层数限额。
5	地下车位平均面积 (m ² /车)	车库+设备用房		32	1、塔楼区: 指上部建筑落入地下室区域; 2、设备房: 指常规的水池水泵房、发电机房, 不包括因特殊条件而设的机房(如朗诗设备机房); 3、车库区: 地下车库包括机动车停车区(含塔楼下部及其它所有的机动车停车区域)、车库管理用房、专用机房(含人防车库的设施设备用房)、共用机房。不包括自行车库、摩托车库及可以赠送的地下建筑面积及北方采暖要求需要在地库增设的锅炉房等特殊设备用房等;

如本工程实际总含钢量指标数据结果不超过本表各单项含钢量指标统筹合计(仅地下部分), 则视为满足本项目限额指标设计要求

设计限额指标说明

一、结构混凝土、钢筋量限额指标说明：

- 1、本限额指标不包括基础垫层、桩基、地基处理和二次结构。
- 2、地下建筑面积为依据当地规划测绘要求确定的地下建筑面积。
- 3、标准层是指建筑单体中建筑平面布置相同的楼层。标准层层高是指标准层楼板面到上层楼板面的垂直高度（m）。

二、结构成本报告内容说明：

乙方在施工图设计完成后一个月内，按照甲方的要求提供**结构成本报告**，内容包括部分或全部单体主体结构、钢筋量统计表；装配式结构体系中现浇和预制构件混凝土量和钢筋量应分开统计。因审图修改对成本造成较大影响的应及时修正。主体结构成本报告成果要求如下：

- 1、根据模型生成结果提供地上地下部分的结构梁、板、柱、墙钢筋量及混凝土量。
- 2、根据模型生成结果提供地上地下部分的伸缩缝两侧（不含±0.000 层）平均混凝土、钢筋量。
- 3、统计结果中应详细说明计算中钢筋的连接方式。
- 4、统计结果中应包括建筑面积与结构面积比值。

（以上提供数据仅供甲方合约部门参考）

三、其他

- 1、乙方设计成果超过上述“限额指标”，甲方有权要求乙方进行优化修改，若优化结果仍不符合甲乙双方限额约定及实际特殊情况，甲方有权扣除乙方设计费用款项，具体扣除比例由双方另行协商，扣除金额最高不超过合同总额。
- 2、对于特殊原因导致超过以上限额规定的情况，应具体情况具体分析，测算前应列出特殊情况清单、测算后应进行报备。
- 3、乙方应配合甲方合约部门对第三方咨询公司的结构混凝土、钢筋量统计成果进行审核工作。

(二)技术文件编制深度

技术文件编制深度要求详见住建部《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016 年版)。

第六章勘察设计有关资料

(另册提供)

本招标项目招标人提供给投标人的勘察设计参考资料如下：

a) 红线图

以上资料由招标人另册提供。

(提示：勘察设计所需的有关资料可以由业主提供，一般包括以下内容：1 宗地图、2 红线图、3 规划设计意见书、4 控规、城市设计与本项目相关的主要内容、5 该项目周边情况、6 现状情况、7 图片资料、8 可研或项目建议书批复、输入业主所提供资料的名称。)

第七章投标文件格式

(一)商务文件格式

(用于商务文件封面)

项目名称：苏地 2021-WG-48 号地块项目方案及施工图设计

招标编号：_____

投 标 文 件

投标文件内容：_____商务文件

投标人：_____（盖投标人单位公章）

法定代表人：____（签字或盖章）或其委托代理人：____（签字）

日期：_____年____月____日

注：联合体投标的，其成员各方均须盖单位公章

说 明

商务文件应包含下列内容：

- 一、投标函；
- 二、投标函附表；
- 三、法定代表人资格证明书；
- 四、授权委托书；
- 五、工程勘察设计费报价表；
- 六、企业技术实力、以往业绩、获奖情况、信誉(如有时)
投标人近年来完成与该项目类似工程勘察设计情况表；
- 七、勘察设计项目负责人、其他主要勘察设计人员；
拟投入项目勘察设计人员汇总表；
- 八、服务保证(保证勘察设计质量、进度，服务承诺)；
- 九、其他(根据招标文件的要求和投标人认为需要提供的资料)。

注：目录、序号和页码由投标人自行编列。

一、投标函

致：(招标人)

根据贵方编号为(招标编号)的(招标项目名称)勘察设计的招标文件，我方针对该项目勘察设计的勘察设计费的投标报价为投标函附表上所列明的勘察设计费投标报价总额。并正式授权的下述签字人代表本投标人提交招标文件要求的全套投标文件，包括：

- 1、招标文件中要求的投标文件；
- 2、金额为元的投标保证金；
- 3、其他资料。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1、我方已详细审核并确认全部招标文件，包括澄清、修改或补充招标文件(如有时)及有关附件。

2、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/勘察组，由投标文件所承诺的勘察设计项目负责人和其他主要勘察设计人员完成本项目的全部勘察设计工作，保证在未征得招标人同意的前提下不变更主要勘察设计人员，保证按投标函附表中承诺的勘察设计周期完成勘察设计并提供相应的勘察设计服务。

3、我方同意所提交的投标文件在招标文件的投标人须知前附表第 15 项规定的投标有效期内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。

4、除非另外达成协议并生效，贵方的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

5、其他补充说明：(补充说明事项)与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

投标人：_____ (盖单位公章)

地址：邮编：

电话：传真：

法定代表人：_____ (签字或盖章)或授权委托人：_____ (签字)

拟担任设计项目负责人：_____ (盖执业章或签字)

日期：年月日

注：如以联合体形式投标，联合体成员各方均应盖章。

二、投标函附表

项目名称		招标编号	
投标人名称			
勘察设计项目负责人	姓名： 注册类别： 注册编号：		
勘察设计费投标报价 总额	(大写)元人民币； (小写)元人民币。		
勘察设计周期	方案设计：日历日 初步设计：日历日 施工图设计：日历日		
备注			

投标人：_____（盖单位公章）

地址：邮编：

电话：传真：

法定代表人：_____（签字或盖章）或授权委托人：_____（签字）

拟担任设计项目负责人：_____（盖执业章或签字）

日期：年月日

注：本表中的勘察设计费投标报价金额应与“五. 投标报价表”中的金额相同。

如以联合体形式投标，联合体成员各方均应盖章。

三、法定代表人资格证明书

单位名称：

地 址：

姓 名：性别：年龄：职务：

系 (投标人单位名称) 的法定代表人。为勘察设计 (招标项目名称)，签署上述投标文件、进行合同谈判、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

投标人：_____ (盖单位公章)

日期：年月日

注：如以联合体形式投标，则由联合体牵头人出具。

四、授权委托书

致：(招标人)

本授权书宣告，在下面签字的(法定代表人姓名)以法定代表人身份代表本单位授权：(授权委托人姓名)，其身份证号码为，作为本单位的合法授权代表，授权其在编号为(招标编号)的(招标项目名称)勘察设计招标活动中，以本单位的名义，并代表本人与你们进行磋商、签署文件和处理一切与此事有关的事务。授权代表的一切行为均代表本单位，与本人的行为具有同等法律效力。本单位将承担授权代表行为的全部法律责任和后果。

本授权委托书期限自年月日起至年月日止。

授权代表无权转让委托权，特此委托。

投标人：_____ (盖单位公章)

法定代表人：_____ (签字或盖章)； 职务：

授权委托人：_____ (签字)； 职务：

日期：年月日

注：如以联合体形式投标，联合体成员各方均应提交授权委托书，且授权委托人须为牵头人的代表的同一个人。

五、工程勘察设计费报价表

项目名称	苏地 2021-WG-48 号地块项目方案及施工图设计			招标编号	
招标人公布的勘察设计费计费基价	/	招标人公布的综合计费系数	/	招标人公布的上下浮动幅度 (%)	/
招标人公布的勘察设计费金额(元人民币)	(大写) (小写)				
勘察设计费投标报价(元人民币)	(大写) (小写)				
勘 察 设 计 费 组 成	项目明细	招标人公布金额	投标报价金额	备注	
	合计				

投标人：_____ (盖单位公章)

法定代表人：_____ (签字或盖章)或授权委托人：_____ (签字)

日期：年月日

注：

如以联合体形式投标，联合体成员各方均应盖章。

六、企业技术实力、以往业绩、获奖情况、信誉

说明：

1、采用综合评估法评标的，投标人应根据综合评估法的评分标准要求提供能够恰当证明投标人可以得分的资料，原件备查。

2、为了评标委员会能够准确评审，请投标人提交可以得分的相关证明资料并自估得分值。但实际得分以评标委员会的评分为准。

3、采用“记名投票法”和“排序法”的，投标人不需要提交上述资料，也不需要填写估分表。

投标人自己估分表

评审内容	分值(分)	得分理由和所提交证明得分资料	自估得分(分)

投标人近年来完成与该项目类似工程勘察设计情况表

建 设 单 位 (业主)	
工 程 名 称	
建 设 规 模	
勘察设计完成日期 (年/月/日)	
主要勘察设计人员 情况	
.....	

投标人：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）或授权委托人：_____（签字）

日期：年月日

注：

- 1、投标人应随此表附上相关的业绩证明(如中标通知书、合同、获奖证书、顾客意见反馈表等的扫描件)。
- 2、如有多个已完成项目，每个项目填一张此表，附后。
- 3、以联合体形式投标的，联合体各方均应分别填写此表，并随此表分别附上联合体各方的相关业绩证明(如中标通知书、合同、获奖证书、顾客意见反馈表的扫描件)。
- 4、境外投标人应提供相应资料的中文译本(且以中文译本为准)。

七、勘察设计项目负责人、其他主要勘察设计人员

说明：

- 1、采用综合评估法评标的，投标人应根据综合评估法的评分标准要求提供能够恰当证明投标人可以得分的资料，原件备查。
- 2、为了评标委员会能够准确评审，请投标人提交可以得分的相关证明资料并自估得分值。但实际得分以评标委员会的评分为准。
- 3、采用“记名投票法”和“排序法”的，投标人不需要提交上述资料，也不需要填写估分表。

投标人自己估分表

评审内容	分值(分)	得分理由和所提交证明得分资料	自估得分(分)
项目负责人			
其他主要勘察设计 人员			

拟投入项目勘察设计人员汇总表

序号	姓名	性别	出生日期	学历	专业	技术职称	在本项目拟任职务

投标人：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）或授权委托人：_____（签字）

日期：年月日

注：1. 如以联合体形式招标，联合体各方均应分别填写此表。

八、服务保证(保证勘察设计质量、进度，服务承诺)

说明同上。但须附上“保证勘察设计质量、勘察设计进度计划”、“勘察设计人在工程施工过程中服务承诺所派出驻工地勘察设计工程师的人员(职称、专业、数量)、服务内容、响应时间等”实施方案。

九、其他(根据招标文件的要求和投标人认为需要提供的资料)

根据招标文件要求的，或投标人认为需要提交的资料，如有的话。

勘察设计项目组人员到位承诺书

致：(招标人名称)

本承诺书声明：本人(姓名)系(投标人)的法定代表人，现承诺我单位拟担任的设计项目负责人(姓名及其注册执业证书注册编号)系本公司正式职工，保证在招标编号为的_____ (招标项目名称)的设计期间按照招标文件和设计合同的约定承担本项目的设计工作，并承诺实施过程中项目组成员变更不超过三分之一。如有违约，我公司将接受招标人按照本招标文件和设计合同约定或本承诺声明的处罚，并愿意无条件接受有关部门的不良记录，同时承担全部相关责任。

投标申请人：_____ (盖单位公章)

法定代表人：_____ (签字或盖章)

日期：年月日

注：联合体投标的，联合体各方均须签字和盖章。

(二)技术文件格式

A.房屋建筑工程设计

说 明

1. 技术文件包含下列内容

- 1.1 设计说明和设计图纸汇编；
- 1.2 主要技术经济指标；
- 1.3 工程估算；
- 1.4 效果图；
- 1.5 与投标的设计图纸相应的可用计算机阅读的电子文档、设计效果演示盘等其他技术文件(当招标文件有要求时须提供)。

2. 设计文件编制要求

- 2.1 建筑工程设计应按照科学发展观，全面贯彻适用、经济，在可能条件下注意美观的原则。建筑工程设计方案要与当地经济发展水平相适应，积极鼓励采用节能、节地、节水、节材、环保技术的建筑工程设计方案。
- 2.2 建筑工程设计应严格执行《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、城乡规划要求和国家强制性标准条文；满足现行的建筑工程建设标准、设计规范(规程)和招标文件规定的相应设计文件编制深度要求。
- 2.3 提交的设计文件应符合有关主管部门制定的设计标准、规范、规程、定额和办法的要求，并能够通过审查。
- 2.4 提交的估算应符合有关造价管理部门的规定要求。
- 2.5 设计方案应符合本项目方案设计可行性研究报告批复的有关强制性要求。
- 2.6 施工图设计应符合本项目初步设计可行性研究报告批复的有关强制性要求。
- 2.7 技术文件编制深度要求详见《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 版）。

3. 设计成果要求

3.1 设计说明和设计图纸汇编编制要求

3.1.1 设计说明

投标人的设计说明至少应包括以下内容：工程概况、场地现状分析、设计构思、总体布局设计说明(含交通组织、园林景观等)、各专业(建筑、结构、暖通、给排水、强电、弱电、消防等)设计说明、关键技术说明(含拟采用新材料、新设备、新工艺、新技术的说明)、技术经济指标、

以及投标人完成设计所独有的有利条件及投标人提出的工程创新、保障设计工期、质量的主要措施、设计方案的主要优点、特点和推荐的主要理由等。

3.1.2 设计图纸

投标人的设计图纸至少应包括以下内容：包括环境关系图、总平面、主要平、立、剖面图、功能分析图、交通分析图、绿化分析图、日照分析图、透视效果图等。

3.2 工程估算、主要技术经济指标；

3.3 效果图

3.4 其他要求