

一中南 CD 地块（2025-48 号地块）项目
规划建筑方案设计及初步设计

招标文件

标段编号：E3203010380001148001001

招 标 人：徐州彭轩置业有限公司

招标代理机构：徐州淮信咨询有限公司

2026年2月

目 录

第一章 招标公告	1
第二章 投标人须知	1
投标人须知前附表	7
投标人须知	19
1 总则	19
1.1 项目概况	19
1.2 资金来源和落实情况	19
1.3 招标范围、计划工期和质量要求	19
1.4 投标人资格要求	19
1.5 费用承担	20
1.6 保密	20
1.7 语言文字	20
1.8 计量单位	20
1.9 踏勘现场	20
1.10 分包	20
1.11 偏离	20
1.12 知识产权	20
1.13 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	21
2.4 最高限价	22
3 投标文件	22
3.1 投标文件的组成	22
3.2 投标报价	22
3.3 投标有效期	22
3.4 投标保证金	22
3.5 备选投标方案	23
3.6 投标文件的编制	23
3.7 投标备份文件	23
4 投标	24
4.1 投标备份文件的密封和标记	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、地点和投标人参会代表	24
5.2 开标程序	24
5.3 特殊情况处理	24
6 评标	25
6.1 评标委员会	25
6.2 评标原则	25
6.3 评标	25
6.4 评标结果公示	25
7 合同授予	25

7.1 定标方式.....	25
7.2 中标通知及中标结果公告.....	25
7.3 履约保证金.....	25
7.4 签订合同.....	26
8 纪律和监督.....	26
8.1 对招标人的纪律要求.....	26
8.2 对投标人的纪律要求.....	26
8.3 对评标委员会成员的纪律要求.....	26
8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求.....	26
8.5 异议与投诉.....	27
9 解释权.....	27
10 招标人补充的其他内容.....	27
第三章 评标办法	29
第四章 合同条款及格式	42
第五章 设计任务书和技术文件编制深度	50
第六章 设计有关资料	51
第七章 投标文件格式	64

第一章 招标公告

一中南 CD 地块（2025-48 号地块）项目规划建筑方案设计及初步设计 招标公告（资格后审）

1. 招标条件

本招标项目徐州彭轩置业有限公司一中南 CD 地块(2025-48 号地块)项目，已由 徐州市云龙区政务服务管理办公室 批准建设，批准文件 徐云政服投备〔2026〕11 号，项目业主为徐州彭轩置业有限公司，建设资金来自企业资金，已落实，项目出资比例为 100%。项目已具备招标条件，现对一中南 CD 地块（2025-48 号地块）项目规划建筑方案设计及初步设计进行公开招标，特邀请有兴趣的潜在投标人参加投标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况：

2.1.1 建设地点：地块位于徐州市云龙区，东至规划用地边界，西至汉风路，北至紫金路，南至峨眉路。

2.1.2 建设规模：

项目建设住宅楼，配套建设商业、养老院、社区服务用房等设施，总建筑面积约 8 万平方米，同时配套建设给排水、供电、道路、消防、绿化、停车场等附属设施。项目占地面积约 34962.9 平方米，其中：C 区 18595.4 平方米，容积率 1.01-1.5，建筑密度 $\leq 30\%$ ，限高 54 米，主要建设住宅、商业、办公及相应配套设施和市政设施；D 区 16367.5 平方米，容积率 1.01-1.5，建筑密度 $\leq 45\%$ ，限高 54 米，主要建设住宅、商业、办公、社区卫生服务中心、养老院及相应的配套设施和市政设施。

2.1.3 合同估算价：合同估算价约 670 万元。

2.1.4 设计服务期：中标人在合同签订后 90 日历天，按招标人要求完成设计任务。

2.1.5 设计质量标准：合格，满足国家相关法律法规、国家现行设计规范及有关标准、委托方有关技术要求，符合相应设计阶段的编制深度要求，确保通过相关部门的审批。

2.1.6 标段划分：一个标段。

2.2 招标范围：满足当地主管部门的相关要求的规划建筑方案设计（主方案及对比方案）、建筑初步设计及相关专题、工程规划许可证办理工作配合、施工图设计配合和统筹指导等相关服务工作。相关专题需满足当地主管部门审批需要，包括但不限于：项目周边住宅/商业产品市场分析报告、绿色建筑标识、室外风环境模拟计算，碳排放分析报告、绿色建筑节能专项设计报告、海绵城市设计方案及施工图、交通影响评价分析报告、基地及相关影响范围日照满窗分析报告、第三方日照校核报告、水土保持方案、精装修方案及施工图、景观方案及施工图设计、泛光照明方案及施工图、门窗幕墙方案及施工图、标识标牌方案及施工图等。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人应具备建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质或建筑行业设计甲级资质或工程设计综合甲级资质；并在人员、设备、资金等方面具有相应的能力。

3.2 投标人拟派项目负责人应当具备国家壹级注册建筑师执业资格，且必须满足下列条件：

（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（同时在两个及以上单位签订劳动合同或交纳社会保险或将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位）；项目负责人不得同时在其他公司担任法定代表人，不得是个体工商户经营者；项目负责人不得同时在其他公司担任公司董事、监事、高级管理人员。公司法定代表人、董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息公示系统的变更备案信息为准。（2）项目负责人无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过5年的。（3）如为联合体投标，项目负责人应为联合体牵头单位的员工（须提供投标截止日期前近三个月由牵头单位为项目负责人缴纳社会保险的记录，并需有社保部门的公章）。

3.3 投标人自2023年1月1日以来承接过类似工程。类似工程指单项合同建筑面积在4.5万平方米（含）以上住宅类设计（设计内容含建筑方案设计或初步设计）的项目。以中标通知书、设计合同为准，两者必须同时具备（直接发包项目以设计合同为准）。面积以设计合同为准、时间以设计合同签订时间为准。类似工程业绩及相关证明材料以“江苏省公共资源交易经营主体信息库系统”（<http://49.77.204.17:7082/jsztk/#/login?redirect=%2F>）中链接的业绩为准。

3.4 具有独立订立合同的能力。

3.5 未处于被责令停业或者财产被接管、冻结和破产状态。

3.6 投标人没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大设计质量问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的（如为联合体投标，联合体成员均需满足）。

3.7 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。

3.8 失信被执行人惩戒执行《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机制的实施意见》（苏信用办〔2018〕23号）（如为联合体投标，联合体成员均需满足）；

3.9 投标人（如为联合体投标，指联合体双方）在递交投标文件截止日期前应提供信用服务机构出具的信用报告。

注：（1）信用服务机构需在江苏省信用服务机构管理系统中申报信息，并在“信用徐州”或“信用江苏”网站公示（“信用徐州”公示地址：<https://www.xuzhoucredit.gov.cn/xyfw/index.html>）。

（2）信用报告需在“信用徐州”和“信用江苏”网站进行公示（“信用徐州”公示地址：https://www.xuzhoucredit.gov.cn/thirdreport/show_list）。

（3）投标人应在投标前告知信用服务机构信用报告使用地，并督促信用服务机构及时在相应网站公示报告，若因未及时公示所造成的后果由投标人自行负责。

第三方信用服务机构的监督管理部门为徐州市社会信用体系建设领导小组办公室(监督电话:0516-83701244、0516-83755971)。

3.10 本工程实行电子化招投标, 投标人(如为联合体投标, 指联合体双方)及拟选派项目负责人必须在投标文件递交截止时间前已录入“江苏省公共资源交易经营主体信息库系统”。

3.11 本项目接受联合体投标。采用联合体投标的, 应满足招标文件要求, 并附有联合体协议书。

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间为: 2026年2月9日至2026年3月13日09时30分;

4.2 招标文件获取方式: 投标人使用“CA 数字证书”登录“徐州市公共资源徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台 (<http://221.229.205.226:8000/tpbidder>)”获取。

4.3 投标人自主选择任意一种投标文件制作工具软件制作投标文件, 使用投标文件制作工具软件生成投标文件时需支付工具使用费, 收费标准见“徐州市公共资源电子招标投标交易平台 (<http://221.229.205.226:8000/tpbidder>)”中“投标文件制作工具软件下载”栏。

5. 投标截止时间

5.1 投标截止时间为: 2026年3月13日09时30分。

5.2 逾期送达的投标文件, 招标人不予受理。

6. 资格审查: 本次招标采用资格后审方式进行资格审查, 资格评审标准详见招标文件第三章。

7. 评标方法: 本次招标采用本工程采用评定分离方式, 评标办法采用综合评估法, 定标办法采用票决法, 具体详见本项目招标文件。本评标办法总分为100分, 具体如下:

序号	评审因素	评审标准
1	评审因素及分值构成(100分)	设计方案: 70分 投标人实力: 20分 投标报价: 10分
2	设计方案(70分)	设计说明(4分) 对项目解读充分, 理解深刻, 分析准确, 构思新颖。项目规划设计各项指标满足任务书及规划设计要点并科学、合理。技术指标满足任务书要求, 符合规划要求。各专篇设计说明完整。
		总平面布局(20分) 功能介绍、规划构思与布局新颖、合理。合理利用土地与城市环境协调, 满足交通流线及开口要求, 停车位布局合理可行。满足消防间距要求、满足日照间距要求。重点区域景观配置搭配合理, 突出景观与建筑风格的完美结合。规划梳理景观空间布局对客群合理分析, 考虑多元化全龄化的场地设计。面对园区社会全龄化现状, 从景观层面合理设计空间细节。总平面布局、竖向设计符合规划要求。
		建筑造型(12分) 建筑创意、空间处理合理。立面造型、比例尺度和谐美观, 建筑的功能和形式统一。售楼处与示范区考虑昭示性、可自由设置景观示范及泊车空间、参观通达的便捷性, 项目整体风格特征相吻合、满足接待、沙盘、展示、洽谈动线合理, 注重与景观的互动性。对设计的规划分析图、鸟瞰图、透视图、平立剖面图、各类分析图、模型等进行评比。

		市场调研及户型设计 (16分)	完成市场调研并形成调研分析报告。户型配比及户型设计满足设计任务书要求。户型布局先进合理。对户型价值点分析、人物定位分析、风格意向分析等设计理念先进, 成果完整。户型设计满足规范要求。
		绿色建筑设计 (3分)	采用科学合理的绿色建筑(建筑节能)措施, 提出切实可行的生态建筑理念与措施, 符合国家及地方的有关绿色建筑标准。
		投资估算、经济测算及收益分析 (10分)	内容详细、全面、有深度, 经济测算科学严谨, 能够满足项目的总体经济效益、社会效益和使用效果。
		服务承诺 (1分)	设计期间、工程施工及工程竣工验收期间等各个阶段的服务承诺。承诺内容满足项目需要和委托人要求, 齐全有效, 相应的保障措施合理可行。
		方案演示及讲解 (4分)	1、各投标单位针对本项目的设计方案提前录好音视频(MP4格式)上传至系统指定位置, 方案音视频播放总时长不超过10分钟。包括但不限于对本项目整体设计的效果图、空间布置及配音讲解。 2、本项递交方式详见投标人须知前附表。
		<p>1、评分标准:</p> <p>(1) 以上某项内容评优, 可得该项分值的90%以上;</p> <p>(2) 以上某项内容评良, 可得该项分值的80%-90%;</p> <p>(3) 以上某项内容评差, 可得该项分值的70%-80%;</p> <p>(4) 以上某项无具体内容或与方案不符的, 该项不得分。</p> <p>2、得分应当取所有技术标评委评分中的算术平均值为最终得分(分值保留两位小数)。除被评标委员会认定存在重大偏差外, 得分不应低70%。(如出现此情况, 评标委员会所有成员应统一认定, 并作出说明。)设计文件各项内容评审, 由评标委员会成员独立打分, 评委所打投标人之间同项分值相差过大的, 评委应说明评审及打分理由。</p> <p>3、技术标(含方案演示及讲解)评审采用暗标, 技术标内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名、可识别投标人身份的字符、徽标、图案以及与本次招投标无关的标识。</p>	
3	投标人实力	项目负责人 (2分)	投标人拟派项目负责人具备高级工程师及以上职称证书得2分。 注: 以上证书在“投标人及建造师业绩公示一览表”中勾选。
		项目组成员配备 (10分)	投入本项目的团队其他成员 (8分)

				<p>3、注册证书、职称证书和社保证明材料原件扫描件在投标文件“投标保证金”模块内上传。</p> <p>投标人自 2023 年 1 月 1 日以来承接过类似工程。 类似工程指单项合同建筑面积在 4.5 万平方米(含)以上住宅类设计（设计内容含建筑方案设计或初步设计）的项目。每有一项得 2 分，最多得 8 分。 业绩以中标通知书、设计合同为准，两者必须同时具备（直接发包项目以设计合同为准）。面积以设计合同为准、时间以设计合同签订时间为准。 类似工程业绩及相关证明材料以“江苏省公共资源交易经营主体信息库系统”（http://49.77.204.17:7082/jsztk/#/login?redirect=%2F）中链接的业绩为准，在“投标人及建造师业绩公示一览表”中勾选。</p>
		企业业绩 (8分)		<p>投标人自 2023 年 1 月 1 日以来承接过类似工程。 类似工程指单项合同建筑面积在 4.5 万平方米(含)以上住宅类设计（设计内容含建筑方案设计或初步设计）的项目。每有一项得 2 分，最多得 2 分。 业绩以中标通知书、设计合同为准，两者必须同时具备（直接发包项目以设计合同为准）。面积以设计合同为准、时间以设计合同签订时间为准。 类似工程业绩及相关证明材料以“江苏省公共资源交易经营主体信息库系统”（http://49.77.204.17:7082/jsztk/#/login?redirect=%2F）中链接的业绩为准，在“投标人及建造师业绩公示一览表”中勾选。 注：（1）若合同中无法体现项目负责人名称，须提供业主证明材料。 （2）项目负责人业绩如存在人员前后不一致的，则需提供有效的变更证明材料。</p>
		业绩 (10分)	项目负责人业绩 (2分)	
4	投标报价 (10分)	<p>1、以有效投标文件评标价算术平均值为评标基准价，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%扣 0.1，每低 1%扣 0.2，偏离不足 1%的，正负偏差按照插入法计算得分。</p> <p>说明： （1）上述评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价。 （2）评标价相对评标基准价偏离不足 1%的，正负偏差按照插入法计算得分（计算结果精确到小数点后两位）。 （3）本评分细则中，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。 （4）特殊情形下，评标基准价调整方式：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、专家复议以及其他任何情形而改变。</p>		

8. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在江苏建设工程招标网（<http://www.jszb.com.cn/jszb/>）、徐州市公共资源交易平台（<http://ggzy.zwb.xz.gov.cn>）、徐州地铁集团有限公司网站（<http://www.xzdtjt.com>）上发布。

9. 其他

9.1 本次开标采用网上不见面开标，投标人登录徐州不见面开标大厅系统（<http://221.229.211.51:8090/BidOpeningNew>）进入“不见面开标大厅”模块后使用“CA 数字证书”登录参与开标、解密，未在招标文件约定时间内解密的投标人视为放弃投标。在开标过程如遇到问题，请及时联系技术支持客服电话，电话为：4009980000。

9.2 投标人存在串通投标、以他人名义投标、弄虚作假等违法违规行为，或者无正当理由放弃投标、中标资格，招标人有权拒绝退还其投标保证金。

10. 招投标监督部门

徐州市住房和城乡建设局招标投标管理处 联系电话：0516-66998691

11. 联系方式

招标人：徐州彭轩置业有限公司

地址：徐州市云龙区和平大道 126-9 号

联系人：刘工 电话：0516-80818077

招标代理机构：徐州淮信咨询有限公司

地 址：徐州市云龙区和平大道 126-9 号地铁大厦 1506

联系人：赵工 电 话：0516-83289817

2026 年 2 月 9 日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：徐州彭轩置业有限公司 地址：徐州市云龙区和平大道 126-9 号 联系人：刘工 电话：0516-80818077
1.1.3	招标代理机构	名称：徐州淮信咨询有限公司 地址：徐州市云龙区和平大道 126-9 号地铁大厦 1506 联系人：赵工 电话：0516-83289817
1.1.4	招标项目及标段名称	项目名称：一中南 CD 地块（2025-48 号地块）项目 标段名称：一中南 CD 地块（2025-48 号地块）项目规划建筑方案设计及初步设计
1.1.5	建设地点	详见招标公告
1.2.1	资金来源	自筹
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.2.4	工程款支付方式	见设计合同
1.3.1	招标范围	详见招标公告
1.3.2	要求工期	详见招标公告
1.3.3	质量要求	详见招标公告
1.4.1	投标人资格要求	详见招标公告
1.4.2	是否接受联合体投标	本工程接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求： 1、联合体成员以一个投标人的身份参加投标，不同专业的成员组成联合体，其成员应当具备各自所承担的工作内容的相应能力和资质条件。 2、联合体协议中还必须明确联合体所有成员单位名称及职责分工，所有投标文件以联合体牵头人签章盖章为准。 3、联合体资格审查合格后和中标后，其成员均不得变更。 4、签订联合体投标协议书，确定联合体各方的权利和义务并明确牵头单位。 联合体各方不得再以自己的名义单独或参加其他联合体在同一项目中投标，否则其投标和与此相关的联合体投标将被拒绝。

条款号	条款名称	编 列 内 容
		5、招标人要求投标人提交投标保证金的，应当以联合体牵头人的名义提交投标保证金，对联合体各成员具有约束力。 6、需提供《联合体协议书》、《联合体牵头人授权委托书》。
1.5.2	费用承担和设计成果补偿标准	不补偿。
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘，费用自理。
1.10	分 包	允许。 1、本项目主体规划建筑方案设计及主体建筑初步设计必须由中标单位自行完成，不得分包。 2、其它专业、专项设计可以分包委托具备相应设计资质的单位，并由中标单位承担全部费用和责任。 3、实行分包的，分包单位必须经建设单位认可。
1.11	偏 离	不允许
2.1.1 (9)	构成招标文件的其他材料	设计任务书、答疑澄清（如有）。
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	投标人应当于 2026 年 2 月 26 日 12:00 之前通过“徐州市公共资源徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台（ http://221.229.205.226:8000/tpbidder ）”报送招标人。
2.2.2	招标文件澄清发布时间	招标人应当于 2026 年 2 月 26 日 17:00 之前通过“徐州市公共资源徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台（ http://221.229.205.226:8000/tpbidder ）”报送投标人。
2.4	最高限价	本标段最高投标限价：670 万元。 其中包含：精装修方案及施工图设计 260 万元，景观方案及施工图设计 100 万元。 备注：投标人投标报价不得超过最高投标限价，且各分项报价均不超过相应限价，否则作无效标书处理。
3.1.1	构成投标文件的材料	投标文件的组成： ①网上递交的投标文件（JSTF 格式）上传至徐州市公共资源电子招标投标交易平台； 1、网上上传的电子投标文件的组成： <input checked="" type="checkbox"/> 投标函； <input checked="" type="checkbox"/> 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书；

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p> <input checked="" type="checkbox"/>投标人基本情况表； <input checked="" type="checkbox"/>项目负责人简历表； <input checked="" type="checkbox"/>企业营业执照（如为联合体投标，指联合体双方）； <input checked="" type="checkbox"/>企业资质证书（如为联合体投标，指联合体双方）； <input checked="" type="checkbox"/>项目负责人资格证书； <input checked="" type="checkbox"/>投标保证金证明资料； <input checked="" type="checkbox"/>企业信用报告（如为联合体投标，指联合体双方）； <input checked="" type="checkbox"/>企业、项目负责人类似工程业绩； <input checked="" type="checkbox"/>拟投入设计人员汇总表； <input checked="" type="checkbox"/>鉴定方案文件； <input checked="" type="checkbox"/>方案设计文件（含方案演示及讲解）； <input checked="" type="checkbox"/>分项报价表； <input checked="" type="checkbox"/>远程参与开标会议诚信承诺书； <input checked="" type="checkbox"/>投标诚信承诺书； <input checked="" type="checkbox"/>联合体协议书(联合体投标提供)； <input checked="" type="checkbox"/>联合体牵头人授权委托书(联合体投标提供)； <input checked="" type="checkbox"/>招标文件要求的其他资料。 需从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中获取的材料（在投标文件“投标人及建造师业绩公示一览表”中勾选）： <input checked="" type="checkbox"/>企业营业执照（如为联合体，联合体牵头人和联合体成员均应提供）； <input checked="" type="checkbox"/>企业资质证书（如为联合体，联合体牵头人提供）； <input checked="" type="checkbox"/>房屋安全鉴定单位备案证书（如为联合体，联合体成员方提供）； <input checked="" type="checkbox"/>项目负责人资格证书和职称证书及社保证明材料； <input checked="" type="checkbox"/>企业、项目负责人类似工程业绩； 需提供扫描件的材料（原件扫描件在投标文件“投标保证金”模块内上传）： <input checked="" type="checkbox"/>投标保证金缴纳凭证； <input checked="" type="checkbox"/>拟投入设计人员汇总表； <input checked="" type="checkbox"/>远程参与开标会议诚信承诺书； <input checked="" type="checkbox"/>投标诚信承诺书； <input checked="" type="checkbox"/>企业信用报告（如为联合体，联合体牵头人和联合体成员均应提供）； <input checked="" type="checkbox"/>联合体协议书（如有）； <input checked="" type="checkbox"/>联合体牵头人授权委托书（如有）； </p>

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<input checked="" type="checkbox"/> 分项报价表； <input checked="" type="checkbox"/> 投标人须知前附表规定的及招标文件规定评审需要的其他资料。 注：上述构成投标文件的材料与招标文件中规定格式不一致或系统中无相应上传模块的材料在“投标保证金”模块中上传。
3.3.1	投标有效期	投标截止日后 90 日历天
3.2.3	合同价格形式	固定总价合同
3.4.1	投标保证金递交	<p>1、本工程投标保证金的缴纳方式采用：<input checked="" type="checkbox"/>银行电汇、网银转账（必须从投标人法人基本存款账户汇出）、<input checked="" type="checkbox"/>银行保函、<input type="checkbox"/>信用承诺、<input type="checkbox"/>保险保单、<input type="checkbox"/>担保保函。投标人应在招标人已选择的缴纳方式中任意选择一种方式缴纳。</p> <p>2、本工程投标保证金的金额：人民币壹拾万元整 收款人：徐州市公共资源交易中心 开户行：江苏银行股份有限公司徐州分行营业部 开户账号：60090188000127383-0070852 投标人采用银行电汇、网银转账缴纳投标保证金的，在投标截止时间前，必须确保投标保证金转账至上述账户，方可参与本工程投标。</p> <p>3、投标人采用银行保函、保险保单、担保保函方式缴纳投标保证金的，必须将银行保函、保险保单、担保保函的数据文件（彩色电子扫描件）通过投标工具软件上传至电子投标文件，在投标截止时间前随电子投标文件一并上传至交易系统。 投标人采用银行保函、保险保单、担保保函方式缴纳投标保证金的，必须按照标段提交，即“一标段一银行保函（或保险保单或担保保函）”。 银行保函要求如下：<u>银行保函的受益人必须为招标人。银行保函须在招标文件规定的投标截止时间前办理。投标人开具的银行保函有效期应与投标有效期一致或已延长。</u> 保险保单要求如下：<u>无。</u> 担保保函要求如下：<u>无。</u> 徐州市公共资源交易中心为招标人在评标清标阶段开通评标系统账号，招标人自主验证投标人提供的银行保函、保险保单、担保保函，并将验证结果书面告知评标委员会。</p> <p>4、投标人采用信用承诺方式缴纳投标保证金的，投标人在电子交易系统内签章生成投标保证金信用承诺书并上传至投标文件“投标保证金模块”。投</p>

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p>标人未按要求提供投标保证金信用承诺书的，按未提交投标保证金处理。</p> <p>投标人在江苏省内参加的建设工程、水利工程、交通工程项目招投标活动中，以信用承诺方式（出具信用承诺书）进行投标担保的，如投标人未履行信用承诺，将会被招标人列为失信单位（列入失信行为记录），同时投标人失信行为信息将会被推送至江苏省公共资源信用信息管理系统。</p> <p>当投标人已被记录失信行为，在下载招标文件或进行投标时，系统会依据江苏省公共资源信用信息管理系统共享信息给出相关提示“在 xxxx 项目中，贵单位已被招标人（招标代理）列为失信单位，暂时只能通过现金方式缴纳保证金，如需解除限制，请联系招标人或相关代理单位！”。</p> <p>已列入失信单位的投标人采用信用承诺方式（出具信用承诺书）缴纳投标保证金的，评标时评标委员会将视其为“未按照招标文件要求提供投标保证金”。</p> <p>5、当投标人法人基本存款账户变更时，请及时在相应业务系统中变更信息，保证法人基本存款账户信息一致性。</p> <p>6、任何以个人或非投标人法人单位名称名义提交的投标保证金都将被拒绝接收。无论任何理由，投标保证金未及时支付均视为资格审查不合格。</p> <p>7、未中标人的投标保证金在中标通知书发出后第二个工作日起，以转账方式退还至其基本存款账户；中标人的投标保证金在合同签订后五日内，以转账方式退还至其基本存款账户。退还投标保证金时，发生的利息一并退还（使用银行保函、保险保单、担保保函、信用承诺方式的除外）。</p>
3.5	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.6.5	暗标编制要求	<p>技术标（含方案演示及讲解）评审采用暗标，暗标编制要求：内容、文字、方案演示及讲解均不得出现投标单位名称、相关人员姓名、可识别投标人身份的字符、徽标、图案以及与本次招投标无关的标识。</p>
3.6.6	其他编制要求	<p>本工程实行电子化招投标，投标人及拟选派项目负责人必须在投标文件递交截止时间前已在“徐州市公共资源徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台（http://221.229.205.226:8000/tpbidder）”中备案。</p>
4.2.1	投标截止时间	<p><u>2026年 3 月 13 日 9 时 30 分</u></p> <p>投标人所有投标文件均应在投标截止时间之前递交。投标截止时间之后，投标人不得修改或撤回投标文件。</p>

条款号	条款名称	编 列 内 容
4.2.3	递交投标文件方式	<p>(1) 投标人应当在招标文件规定的投标文件递交截止时间前, 将加密的投标文件(JSTF 格式)上传至徐州市公共资源徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台(http://221.229.205.226:8000/tpbidder)。</p> <p>(2) 投标文件上传完毕后, 投标人可通过网上招投标系统获取已递交投标文件的回执单, 作为已递交投标文件的证明。</p> <p>(3) 投标人未在投标文件递交截止时间前将加密的投标文件上传至徐州市公共资源电子招标投标交易平(http://221.229.205.226:8000/tpbidder), 视为放弃其投标, 网上招投标系统故障除外。</p> <p>(4) 大附件上传要求: 请各投标人将“大附件”(大附件是指设计方案中的《方案演示及讲解》, 格式为 MP4) 上传至投标系统-上传投标文件-上传大附件。上传文件格式为 RAR、ZIP 压缩格式, 文件存储大小须<2GB(投标人如有特殊情况请联系招标人或招标代理。大附件内容符合暗标要求, 压缩文件名称统一命名为“BIM 信息技术的使用”, 文件名、标题、内容、文字均不得出现投标人名称、相关人员姓名、可识别投标人身份的字符、徽标、图案以及与本次招投标无关的标识, 否则按无效标处理。</p> <p>特别提醒: 目前平台仅开通一个端口上传大附件, 投标人制作投标文件时仍需在招投标系统内设计方案中的《方案演示及讲解》各节点上传空白页。投标人上传的大附件以投标截止时间前上传成功的为准(自行检查是否上传成功), 如在投标截止时间前未能传输成功, 所有可能产生的后果由投标人自行负责。</p>
5.1.1	开标时间和地点	<p>开标时间: 同投标截止时间</p> <p>开标地点: 本次开标采用远程不见面开标, 投标人自行选择任意地点参加远程开标会议。</p> <p>远程开标会议需登录入徐州市不见面交易系统(http://221.229.211.51:8090/BidOpeningNew/)进入网上开标大厅参与开标, 投标人进入网上开标大厅即自动签到, 未在系统约定时间内解密的投标人视为放弃投标。</p>
5.1.2	参加开标会的投标人代表	<p>开标全过程中, 各投标人参与远程交互的授权委托人或法定代表人应始终为同一个人, 中途不得更换, 在废标、澄清、提疑、传送文件等特殊情况下需要交互时, 投标人一端参与交互的人员将均被视为是投标人的授权委托人或法定代表人。</p>
5.2.1	开标程序	<p>(1) 宣布开标纪律;</p>

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p>(2) 公布投标人名称及电子标书上传情况；</p> <p>(3) 投标人解密其投标文件；</p> <p>(4) 招标人（招标代理机构）解密并导入投标文件；</p> <p>(5) 开标结束。</p> <p>异议人对涉及开标事项提出异议的，应当在开标现场以提问形式提出，招标人应当当场做出答复，并制作记录。开标结束后投标人不得对开标事项再提出异议。</p>
5.2.2	解密时间	自开标后 30 分钟内，非投标人原因解密时间顺延
6.1.1	评标委员会的组建	<p>评标委员会构成：7 人（其中招标人代表 1 人）；技术标评标专家人数为 4 人，经济标评标专家为 2 人，从系统中随机抽取。</p> <p>评标专家采取从《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》中随机抽取的方式确定。</p>
6.3	评标方法	评定分离方式，评标办法采用综合评估法，定标办法采用票决法。
6.4.2	采用“评定分离”法时：评标结果（中标候选人）公示	<p>中标候选人数量：5 名（不排序）。符合要求的中标候选人多于 3 名（含），少于规定人数时则全部推荐。不足 3 名时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人，否则重新招标。</p> <p>评标结果公示期间，因异议或投诉导致中标候选人发生改变的，应当重新公示中标候选人。异议或投诉成立，取消相应中标候选人资格不补充中标候选人。</p>
6.4.3	采用“评定分离”法时：定标结果（中标人）公示	<p>拟定中标人数量：1 名</p> <p>招标人应当自收到定标报告之日起 3 日内公示定标结果，公示期不得少于 3 日。拟定中标人公示应当载明拟定中标人的名称、投标价格、项目负责人等信息，采用票决法的应当包括推荐拟定中标人的得票情况，采用集体议事法的，应当包括定标委员会负责人最终确定中标人的推荐理由，提出异议和投诉的渠道方式，以及法律法规和招标文件规定公示的其他内容。</p>
7.1.1	是否授权评标委员会确定中标人	否
7.1.2	采用“评定分离”法时：定标方法	票决法。
7.1.3	定标标准	1.定标活动由招标人负责，招标人通过综合考虑中标候选人的报价情况、履约能力、资信状况和评标委员会提出的技术咨询建议，择优确定中标人。

条款号	条款名称	编 列 内 容
		2.在同等条件下，择优的相对标准有以下几个方面（不分先后顺序）： <ul style="list-style-type: none"> （1）设计方案完整、满足招标人各项设计要求的优于不完整、不满足的； （2）投标报价合理的优于不合理的； （3）设计团队实力强的优于实力不强的，包括项目负责人职称、项目团队其他人员职称、注册资格； （4）投标人类似业绩多的优于少的。
7.3.1	履约保证金	无
8.5.1	异议提出的时间	对招标文件的异议提出截止时间同投标人须知前附表 2.2.1 投标人要求澄清招标文件的截止时间； 中标候选人异议在中标候选人公示期间提出。 拟定中标人异议应当在拟定中标人公示期间提出。
8.5.2	联系方式	招投标监督管理部门：徐州市住房和城乡建设局招投标管理处 招投标监督部门电话：0516-66998691 交易中心业务电话：0516-67019068、0516-67019025 交易中心软件管理电话：0512-58188503。
9.	采用“评定分离”法的：定标方案	具体定标方案如下： 招标开始前，招标人应及时组建监督小组，监督小组原则上由三人组成，一般为招标人本单位或上级单位纪检监察人员或审计人员、工程建设领域相关专业技术人员及职工代表。监督小组对招标投标活动全过程进行监督，有权就定标委员会违反定标规则的行为进行质询，确保定标过程公正、公平。 1. 招标人应当自收到评标报告之日起 10 日内召开定标会，定标会应当形成定标报告。定标报告内容应当包括：定标时间地点、定标标准和方法等；采用票决法的，应当包括定标委员会成员推荐拟定中标人的理由和投票情况。 1.2 定标会应当在徐州市公共资源交易中心召开，按照以下程序进行： 招标人介绍项目情况、招标及评标有关情况； 定标委员会审阅评标报告；定标委员会按照定标标准和方法择优确定中标人。 1.3 定标过程应当同步录音录像，录音录像信息和定标报告、定标委员会名单等资料应当一并存档备查。 2.定标委员会的组建 2.1 定标委员会由招标人自主组建，定标委员会成员数量为 <u>5</u> 人。

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p>2.2 定标委员会成员应当符合下列要求：不得与投标人有利害关系，人数为5人以上单数，招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二。定标委员会名单在中标结果确定前应当保密。定标委员会应当推荐定标委员会负责人，招标人的法定代表人或者主要负责人参加定标的，由法定代表人或者主要负责人担任定标委员会负责人。定标委员会应当严格按照定标标准和方法进行定标</p> <p>3.定标方法</p> <p>3.1 定标采用票决法。票决法是指定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后记名票决，并确定得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。</p> <p>4.定标标准：</p> <p>4.1、定标活动由招标人负责，招标人通过综合考虑中标候选人的报价情况、履约能力、资信状况和评标委员会提出的技术咨询建议，择优确定中标人。</p> <p>4.2、在同等条件下，择优的相对标准有以下几个方面（不分先后顺序）：</p> <p>（1）设计方案完整、满足招标人各项设计要求的优于不完整、不满足的；</p> <p>（2）投标报价合理的优于不合理的；</p> <p>（3）设计团队实力强的优于实力不强的，包括项目负责人职称、项目团队其他人员职称、注册资格；</p> <p>（4）投标人类似业绩多的优于少的。</p> <p>5.中标人公告</p> <p>5.1 拟定中标人公示期内无异议或投诉的，招标人应当在公示期满后及时发出中标通知书，同时发布中标人公告。公告内容包括中标人名称、中标价和项目负责人等信息。</p> <p>6.重新定标。 中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而且在规定的期限内未能提交的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。</p>
10.1	需要补充的其他内容	/
10.1.1	目录和页码	投标文件必须编制目录和页码，并保证目录和页码的一致性。评标委员会

条款号	条款名称	编 列 内 容
		不承担因目录页码编制错误无法找到相关投标内容的责任。
10.1.2	低于成本报价	在评标过程中，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关证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标，其投标应作无效标处理。评标委员会全体成员三分之二以上认为该投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，认定该投标人以低于成本报价竞标，其投标应作无效标处理。持有异议的评标委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由，拒绝签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意。
10.1.3	设计深度要求	1、达到设计任务书要求，满足功能使用要求并符合《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016年版)和江苏省现行规定。 2、当出现功能及系统设计不完善等问题或业主提出特殊要求时，必须修改完善、提交修改图纸或方案，并加盖公章。
10.1.4	知识产权	1、授予合同后，中标方案的发表权、展览权、使用权归招标人所有，中标人只享有署名权、专利权。 2、中标人的知识产权应无条件同意招标人在正规场合下使用，否则招标人有权解除合同并要求退还已支付的费用，招标人因此受到损害的，有权要求中标人予以赔偿，如果招标人、中标人使用未中标方案作为本项目实施方案，招标人按招标文件规定向提交方案的投标人付给使用费后，该方案的发表权、展览权、使用权归招标人和中标人共有。 3、除特殊情况外，招标人有权在工程建设中根据需要对选定的实施方案进行调整和修改。 4、投标人保证投标文件及资料均未侵犯他人的知识产权，否则必须承担全部责任。若投标人使用了他人的专利、专有技术，涉及的费用由投标人负责。 5、中标人未经招标人许可，不得将中标方案成果整体用于其他相同或类似项目的投标和设计（专利权除外）
10.1.5	其他	1、合同签订后，因投标人违约、过错或无能力履约终止合同的，中标方案归招标人无偿使用，造成损失的，招标人有权向投标人索赔。 2、本工程的所有设计内容均需通过招标人及相关主管部门审查，如因此造成方案调整，中标人需无条件配合并修改设计文件，直至通过相关主管部门审查，且设计费用不予调整。

条款号	条款名称	编 列 内 容
10.2		<p>异议和投诉执行苏建规字【2016】4号文和苏建规字【2017】1号文，在网上“徐州市公共资源徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”提出，不接受纸质异议和投诉。</p>
10.3		<p>招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少 15 日前，通过徐州市公共资源徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台通知所有招标文件收受人。</p>
10.4		<p>招标人收到潜在投标人报送的有关要求答疑文件后，进行归纳汇总，编制答疑纪要，通过徐州市公共资源徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台对潜在投标人给予明确回复。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，招标人将顺延提交投标文件的截止时间。</p>
10.5		<p>招标代理费：本项目招标代理费由招标人支付。</p>
10.6		<p>中标人应在中标通知书签发前按招标人要求无偿提供投标书正、副本以及后缀为.nJSTF 电子投标文件。</p>
10.7		<p>因本工程采用远程不见面开标模式，故特别说明如下：</p>
1、		<p>远程开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准。</p>
2、		<p>本项目招投标文件均用专用招投标工具制作，并通过网上招投标平台完成招投标过程。投标人投标文件的编制和提交，应按照招标文件的规定进行。如未按招标文件要求编制、提交电子投标文件，将可能导致废标，其后果由投标人自负。投标人未在投标文件提交截止时间前将加密的投标文件上传至徐州市公共资源徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台，视为放弃其投标，网上招投标系统故障除外。投标人如对正确使用招投标专用工具软件有疑问的，请尽早和软件公司联系（客服电话：4009980000），软件公司会提供必要的技术支持。</p>
3、		<p>投标人通过网上招投标平台提交的电子投标文件为评标依据，投标人使用工具制作电子投标文件时生成两个文件，一个是加密（JSTF 格式）投标文件，用于上传到徐州市公共资源徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台；另一个即为不加密（NJSTF 格式）投标文件，刻录到空白光盘上作为后期中标备用投标文件，开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过徐州市不见面交易系统参加开标会议，并根据需要使用徐州市不见面交易系统与现场招标人进行互动交流、澄清、提疑以及文件传送等活动。</p>
4、		<p>投标文件提交截止时间前，招标人提前进入徐州市不见面交易系统，播放测试音频，各投标人的授权委托人或法人代表提前进入徐州市不见面交易系统（登录徐州市公共资源交易平台，找到“不见面开标大厅”（网址：http://221.229.211.51:8090/BidOpening），找到“网上开标”模块，根据操作手册（请在徐州市公共资源徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台下载）进入相应标段的开标会议区）收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈，未按投标文件截止时间加入开标会议区并完成 CA 锁登录操作的或未能在开标会议区内全程参与交互的，视为放弃交互和放弃对开评标全过程提疑的权利，投标人将无法看到解密指令、废标及澄清、唱标、评审情况，并承担由此导致的一切后果。</p>

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p>5、投标文件提交截止时间后，招标人将在系统内公布投标人名单，然后通过开标会议区发出投标文件解密指令，投标人在各自地点按规定时间自行实施远程解密，并在系统显示的 30 分钟解密倒计时时间内完成。评标过程中核验投标保证金递交情况。因投标人网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件、系统内投标文件将被退回；因招标人原因或网上招投标平台故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提醒：若投标人已领取副锁（含多把副锁），请注意正副锁的使用差别）。</p> <p>6、开标全过程中，各投标人参与远程交互的授权委托人或法人代表应始终为同一人，中途不得更换，在废标、澄清、提疑、传送文件等特殊情况下需要交互时，投标人一端参与交互的人员将均被视为是投标人的授权委托人或法人代表人，投标人不得以不承认交互人员资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人自行承担随意更换人员所导致的一切后果。</p> <p>7、为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA 锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响）、扫描仪、打印机、传真机、高清视频监控等；建议投标人具备的软件设施有：IE 浏览器（版本必须为 11 及 11 以上），江苏互联互通驱动 2.0 版本。为保证交互效果，建议投标人选择封闭安静的地点参与远程交互。因投标人自身软硬件设备不齐全或发生故障等问题而导致在交互过程中出现不稳定或中断等情况的，由投标人自身承担一切后果。</p> <p>8、远程开标前，投标人务必在徐州市公共资源交易电子交易平台（http://218.3.177.168/xzhynew）业务管理-上传投标文件-上传-识别加密证书模块中使用模拟解密功能，验证本机远程自助解密环境。</p>

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，现对本标段设计进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见“投标人须知前附表”。

1.1.3 本标段招标代理机构：见“投标人须知前附表”。

1.1.4 本招标项目及标段名称：见“投标人须知前附表”。

1.1.5 本标段建设地点：见“投标人须知前附表”。

1.2 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”。

1.2.4 本招标项目的工程款支付方式：见“投标人须知前附表”。

1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见“投标人须知前附表”。

1.3.2 本标段的要求工期：见“投标人须知前附表”。

1.3.3 本标段的质量要求：见“投标人须知前附表”。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本项目设计的资格要求，见招标公告。

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

(1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

(2) 联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

(4) 联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；

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

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 工程总承包招标的投标人不得是工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、全过程工程咨询单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位或者与前述单位有利害关系的关联单位。

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

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

(5) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

(6) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；

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

(8) 因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；

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 招标人对符合招标文件规定的未中标人的设计成果不进行补偿。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人根据需要自行踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.10 分包

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

1.11 偏离

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

1.12 知识产权

构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用于非

本招标项目所需的其他目的。

1.13 同义词语

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

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 技术标准和要求；
- (6) 投标文件格式；
- (7) “投标人须知前附表”规定的其他材料。

2.1.2 根据本章第 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“徐州市公共资源交易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“徐州市公共资源交易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“徐州市公共资源交易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“徐州市公共资源交易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“徐州市公共资源交易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 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“徐州市公共资源交易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“徐州市公共资源交易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 投标文件组成见“投标人须知前附表”；

3.1.2 招标文件“第八章投标文件格式”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，投标文件不包括联合体协议书。

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第五章的要求编制投标报价。

3.2.2 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标总报价，应同时修改“已标价工程量清单”中的相应报价。此修改须符合本章第 4.3 款的有关要求。

3.2.3 本项目合同价格形式见投标须知前附表，各投标人的投标报价应充分考虑第四章“合同条款及格式”所列合同价格风险。

3.2.4 投标人必须按照招标文件要求做出完整报价，按照招标文件要求漏报少报的费用，视为此项费用已包含在设计费总报价中，设计费不予调整。

3.3 投标有效期

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

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

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人必须在投标截止时间前，按投标人须知前附表的规定递交投标保证金。

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，其投标文件无效。

3.4.3 招标人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。退还方式见投标人须知前附表。

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（如有）。

3.5 备选投标方案

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

3.6 投标文件的编制

3.6.1 投标文件应按第八章“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。

3.6.2 电子投标文件应使用“徐州市公共资源交易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“徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”中。

3.6.3 投标文件中涉及从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中获取的材料见本章第3.1.1项，投标人应在相应章节中建立相应链接（点击后可自动进入企业诚信库查看相应原件彩色扫描件，并作为投标文件组成部分）。对已在投标文件中链接的江苏省公共资源交易经营主体信息库系统材料进行更新的，投标文件须重新链接获取相应信息。

投标人有义务核查投标文件中相应链接，以及从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统获取扫描件的有效性和真实性，如存在扫描件无效、不清晰、不完整或链接无效等情形的，投标人应及时更新江苏省公共资源交易经营主体信息库系统相关材料，并重新链接获取相应信息。

未按本项要求从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统获取的材料，在评标时该材料不予认可。

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

3.6.5 施工组织设计暗标要求见投标人须知前附表

3.6.6 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。

3.7 投标备份文件

3.7.1 投标备份文件是指投标人用专用工具编制的、与上传的投标文件一致的不加密的电子投标文件。

3.7.2 投标备份文件应当存储于光盘等移动存储介质中。

3.7.3 投标备份文件在出现本章第5.3.1项规定的特殊情况时使用。

4 投标

4.1 投标备份文件的密封和标记

4.1.1 投标备份文件应放入封袋内，并在封袋上加盖投标人单位公章。技术复杂的方案设计文件也可以采用书面等形式随投标文件备份一并密封。

4.1.2 投标备份文件的封袋上应标明招标人名称、标段名称。

4.1.3 未按本章第 4.1.1 项要求密封的，招标人不予受理投标备份文件。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，向“徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”递交加密后的电子投标文件，并同时递交密封后的投标备份文件。投标备份文件是否提交由投标人自主决定。

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

4.2.3 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.4 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

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

4.3 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、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。未按要求派相关人员参加开标的，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“投标备份文件”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。

5.3.3 投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场予以答复。

6 评标

6.1 评标委员会

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

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

(1) 投标人或投标人的主要负责人的近亲属；

(2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；

(3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

(4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。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。

6.4 评标结果公示

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

6.4.2 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 8.5 条的规定程序向有关行政监督部门投诉。

7 合同授予

7.1 定标方式

7.1.1 采用“评定分离”法的，其中定标方法见“投标人须知前附表”。

7.2 中标通知及中标结果公告

中标人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“徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”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。

8 纪律和监督

8.1 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。

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

8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件

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，应在投标人须知前附表规定的时间前提出。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

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

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

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。

9 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。

10 招标人补充的其他内容

招标人补充的具体其他内容见“投标人须知前附表”。

本项目开标时通过**徐州市不见面交易系统**及相应的配套硬件设备（摄像头、话筒、麦克风等）完成远程解密、评标办法与系数抽取、文件传输、提疑澄清、开标唱标、开标情况公布等交互环节。

为保证本项目远程开标会议顺利进行，特做如下提醒：

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

2、远程开标前，投标人务必在徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台（<http://221.229.205.226:8000/tpbidder>）业务管理-上传投标文件-上传-识别加密证书模块中使用模拟解密功能，验证本机远程自助解密环境。

3、投标人进入徐州市不见面交易系统后，紧接着就把解密锁插入电脑上做好解密准备，

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

请各投标人提前购买配置好相关设备，并提前做好设备调试，以保证远程开标时与开标主会场交互顺畅。

第三章 评标办法（综合评估法-评定分离模式）

评标办法前附表

清标标准			
条款号	评审因素	评审标准	
2.1.1	清标标准	1、根据招标文件，校核电子交易系统评标使用的相应表格； 2、对投标报价进行算术性校核(采用综合评估法两阶段评标的标段，在第二阶段开标后，通过场外电子交易系统开展此项工作)； 3、以评标标准和方法为依据，列出投标文件相对于招标文件的所有偏差，并进行归类汇总； 4、核实投标人和项目负责人的资质和资格、经历和业绩、在建工程和信用状况等方面的情况。评标准备工作组应当依据招标文件，采用同样的标准对所有投标文件进行全面审查，但不投标文件做出评价。招标人或招标代理机构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，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。	
初步评审			
条款号	评审因素	评审标准	
2.1.1	形式性评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致；
		投标函签字盖章	有法定代表人的电子签章并加盖法人电子印章
		报价唯一	只能有一个有效报价
		暗标	符合招标文件有关暗标的要求
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		资质等级	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		拟派工程项目负责人要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		企业信用报告	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		类似业绩	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		投标文件“徐州市公共资源电子招标投标交易平台”中勾选。	
		投标文件“徐州市公共资源电子招标投标交易平台”中勾选。	
		原件扫描件上传至投标文件“投标保证金”模块内	
		投标文件“徐州市公共资源电子招标投标交易平台”中勾选。	

		失信被执行人查询	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定	以“信用中国” (http://www.creditchina.gov.cn) 公布的信息为准
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定；原件扫描件上传至投标文件“投标保证金”模块内	
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定的其他要求	
2.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定	
		工期	投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定	
		设计质量	投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定	
		投标报价	未超过设计费限价	
		投标有效期	投标函中承诺的投标有效期符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定	
		其他要求	无评标办法第 3.2.6 条所列情形	
详细评审				
序号	评审因素	评审标准		
1	评审因素及分值构成 (100 分)	设计方案: 70 分 投标人实力: 20 分 投标报价: 10 分		
2	设计方案 (70 分)	设计说明 (4 分)	对项目解读充分, 理解深刻, 分析准确, 构思新颖。项目规划设计各项指标满足任务书及规划设计要点并科学、合理。技术指标满足任务书要求, 符合规划要求。各专篇设计说明完整。	
		总平面布局 (20 分)	功能介绍、规划构思与布局新颖、合理。合理利用土地与城市环境协调, 满足交通流线及开口要求, 停车位布局合理可行。满足消防间距要求、满足日照间距要求。重点区域景观配置搭配合理, 突出景观与建筑风格的完美结合。规划梳理景观空间布局对客群合理分析, 考虑多元化全龄化的场地设计。面对园区社会全龄化现状, 从景观层面合理设计空间细节。总平面布局、竖向设计符合规划要求。	
		建筑造型 (12 分)	建筑创意、空间处理合理。立面造型、比例尺度和谐美观, 建筑的功能和形式统一。售楼处与示范区考虑昭示性、可自由设置景观示范及泊车空间、参观通达的便捷性, 项目整体风格特征相吻合、满足接待、沙盘、展示、洽谈动线合理, 注重与景观的互动性。对设计的规划分析图、鸟瞰图、透视图、平立剖面图、各类分析图、模型等进行评比。	

		市场调研及户型设计 (16分)	完成市场调研并形成调研分析报告。户型配比及户型设计满足设计任务书要求。户型布局先进合理。对户型价值点分析、人物定位分析、风格意向分析等设计理念先进, 成果完整。户型设计满足规范要求。
		绿色建筑设计 (3分)	采用科学合理的绿色建筑(建筑节能)措施, 提出切实可行的生态建筑理念与措施, 符合国家及地方的有关绿色建筑标准。
		投资估算、经济测算及收益分析 (10分)	内容详细、全面、有深度, 经济测算科学严谨, 能够满足项目的总体经济效益、社会效益和使用效果。
		服务承诺 (1分)	设计期间、工程施工及工程竣工验收期间等各个阶段的服务承诺。承诺内容满足项目需要和委托人要求, 齐全有效, 相应的保障措施合理可行。
		方案演示及讲解 (4分)	1、各投标单位针对本项目的设计方案提前录好音视频(MP4格式)上传至系统指定位置, 方案音视频播放总时长不超过10分钟。包含但不限于对本项目整体设计的效果图、空间布置及配音讲解。 2、本项递交方式详见投标人须知前附表。
		1、评分标准: (1) 以上某项内容评优, 可得该项分值的90%以上; (2) 以上某项内容评良, 可得该项分值的80%-90%; (3) 以上某项内容评差, 可得该项分值的70%-80%; (4) 以上某项无具体内容或与方案不符的, 该项不得分。 2、得分应当取所有技术标评委评分中的算术平均值为最终得分(分值保留两位小数)。除被评标委员会认定存在重大偏差外, 得分不应低70%。(如出现此情况, 评标委员会所有成员应统一认定, 并作出说明。)设计文件各项内容评审, 由评标委员会成员独立打分, 评委所打投标人之间同项分值相差过大的, 评委应说明评审及打分理由。 3、技术标(含方案演示及讲解)评审采用暗标, 技术标内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名、可识别投标人身份的字符、徽标、图案以及与本次招投标无关的标识。	
3	投标人实力	项目负责人 (2分)	投标人拟派项目负责人具备高级工程师及以上职称证书得2分。 注: 以上证书在“投标人及建造师业绩公示一览表”中勾选。
		项目组成员配备 (10分) 投入本项目的设计团队其他成员 (8分)	除项目负责人外: 1、拟选派的建筑专业负责人具有国家一级注册建筑师并同时具有高级工程师职称的, 得2分; 2、拟选派的结构专业负责人具有国家一级注册结构工程师并同时具有高级工程师职称的, 得2分; 3、拟选派的景观绿化专业负责人具有景观绿化专业高级工程师职称的, 得1分; 4、拟选派的给排水专业负责人具有注册公用设备工程师(给水排水)的, 得1分; 5、拟选派的暖通专业负责人具有注册公用设备工程师(暖通)的, 得1分; 6、拟选派的造价专业负责人具有一级注册造价工程师的, 得1分。 注: 1、上述人员须提供投标截止日期前6个月内本单位为其办理的

			<p>任意一个月社保缴费证明材料（并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），如是退休人员则无需提供社保证明，须提供相关部门开具的有效退休证明材料；</p> <p>2、同一专业仅能配备一位专业负责人且不能兼任其他专业负责人及项目负责人；</p> <p>3、注册证书、职称证书和社保证明材料原件扫描件在投标文件“投标保证金”模块内上传。</p>
		企业业绩（8分）	<p>投标人自2023年1月1日以来承接过类似工程。</p> <p>类似工程指单项合同建筑面积在4.5万平方米(含)以上住宅类设计（设计内容含建筑方案设计或初步设计）的项目。每有一项得2分，最多得8分。</p> <p>业绩以中标通知书、设计合同为准，两者必须同时具备（直接发包项目以设计合同为准）。面积以设计合同为准、时间以设计合同签订时间为准。</p> <p>类似工程业绩及相关证明材料以“江苏省公共资源交易经营主体信息库系统”（http://49.77.204.17:7082/jsztg/#/login?redirect=%2F）中链接的业绩为准，在“投标人及建造师业绩公示一览表”中勾选。</p>
		业绩（10分）	<p>投标人拟派项目负责人自2023年1月1日以来承接过类似工程。</p> <p>类似工程指单项合同建筑面积在4.5万平方米(含)以上住宅类设计（设计内容含建筑方案设计或初步设计）的项目。每有一项得2分，最多得2分。</p> <p>业绩以中标通知书、设计合同为准，两者必须同时具备（直接发包项目以设计合同为准）。面积以设计合同为准、时间以设计合同签订时间为准。</p> <p>类似工程业绩及相关证明材料以“江苏省公共资源交易经营主体信息库系统”（http://49.77.204.17:7082/jsztg/#/login?redirect=%2F）中链接的业绩为准，在“投标人及建造师业绩公示一览表”中勾选。</p> <p>注：（1）若合同中无法体现项目负责人名称，须提供业主证明材料。</p> <p>（2）项目负责人业绩如存在人员前后不一致的，则需提供有效的变更证明材料。</p>
4	投标报价（10分）		<p>1、以有效投标文件评标价算术平均值为评标基准价，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%扣0.1分，每低1%扣0.2分，偏离不足1%的，正负偏差按照插入法计算得分。</p> <p>说明：</p> <p>（1）上述评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价。</p> <p>（2）评标价相对评标基准价偏离不足1%的，正负偏差按照插入法计算得分（计算结果精确到小数点后两位）。</p> <p>（3）本评分细则中，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> <p>（4）特殊情形下，评标基准价调整方式：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、专家复议以及其他任何情形而改变。</p>

1. 评标方法

本项目评分办法采用**评定分离方式**，**评标办法采用综合评估法**。对通过初步评审的投标文件，评标委员会按照本招标文件规定的评审方法和评分标准进行评审计分，并按综合评分由高到低顺

序推荐无排序的 5 名中标候选人，综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由评标委员会投票确定。

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 详细评审

2.2.1 评审因素及分值构成：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会的组成及分工：评标委员会由随机抽取的评标专家组成。

3.1.2 评标委员会成员首先推选一名评标委员会负责人，负责评标活动的组织领导工作，具有与评标委员会其他成员同等的表决权。

3.1.3 招标人或招标代理机构应向评标委员会提供评标所需的信息和数据。评标委员会负责人应组织评标委员会成员认真研究招标文件，未在招标文件中规定的标准和方法不得作为评标的依据。

3.2 初步评审

3.2.1 形式性评审

评标委员会根据本章前附表列出的评审标准，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

3.2.2 资格评审

评标委员会根据本章前附表列出的评审标准，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

3.2.3 响应性评审

评标委员会根据本章前附表列出的评审标准，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

3.2.4 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，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) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误、四舍五入原因的除外；

3.2.5 澄清、说明或补正

在初步评审过程中，评标委员会应当就投标文件中不明确的内容要求投标人进行澄清、说明

或补正，澄清、说明或补正按照本章第 3.4 款的规定进行。

3.2.6 投标文件有下列情况之一的，属于重大偏差，视为未能对招标文件作出实质性响应，应当作为无效投标予以否决：

- (1) 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；
- (2) 投标文件中的投标函未加盖企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）的；
- (3) 投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字），企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书（原件）的；
- (4) 投标人资质条件不符合国家有关规定，或不满足招标文件规定的资格条件的；
- (5) 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；
- (6) 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，总承包项目经理与资格预审时不一致的；
- (7) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；
- (8) 在同一招标项目中，联合体成员以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的；
- (9) 联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；
- (10) 投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的最高投标限价的；
- (11) 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；
- (12) 未按招标文件要求提供投标保证金的；
- (13) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；
- (14) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- (15) 投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的工程验收、计量、价款结算和支付办法的；
- (16) 投标文件未能解密且按照招标文件明确的投标文件解密失败的补救方案补救不成的；
- (17) 不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；
- (18) 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
- (19) 设计方案存在明显技术方案错误、或者不符合招标文件有关暗标要求的；
- (20) 投标文件关键内容模糊、无法辩认的。
- (21) 动态资质核查结果:由评标委员会在江苏省市场监管和诚信信息一体化平台中查询资质核查结果不达标企业为不合格的投标申请人，以评标委员会在评标阶段时点查询的结果为准。

3.3 详细评审

3.3.1 按本章评分细则“投标报价”规定的方法确定评标基准价。

3.3.2 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 2.2.1 (1) 目规定的评审因素和分值对设计方案计算出得分 A；
- (2) 按本章第 2.2.1 (2) 目规定的评审因素和分值对投标人实力计算出得分 B；
- (3) 按本章第 2.3.3 (3) 目规定的评审因素和分值对投标人报价计算出得分 C；

3.3.3 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”。投标人得分=A+B+C。

3.3.4 按综合评分由高到低顺序推荐无排序的 5 名中标候选人，综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由评标委员会投票确定。

3.4 投标文件的澄清和补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交的投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.4.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.4.3 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。

3.4.4 在评标过程中，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，有可能影响质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，评标委员会应当否决其投标。

3.5 推荐中标候选人

评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

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

3.5.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

3.6 评标报告

3.6.1 评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告，并报监督机构备案。评标报告应包括以下内容：评标报告应当明确记录中标候选人的优势、缺点、风险等评审情况和推荐理由，并对技术、质量、安全、工期的控制能力等提供技术咨询建议。

3.6.2 评标报告由评标委员会全体成员签字。对评标结论持有异议的评标委员会成员可以以书面方式阐述其不同意见和理由。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评标结论。评标委员会应当对此做出书面说明并记录在评标报告内。

3.7 评标结果（中标候选人）公示

3.7.1 招标人应当在评标工作完成后的 3 日内，对中标候选人公示。

3.7.2 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。

3.7.3 投标人对评标结果有异议的应当在公示期内提出。异议成立，取消相应中标候选人资格后不重新推荐或补充中标候选人。

4. 定标程序

4.1 具体定标方案如下：

招标人应当自收到评标报告之日起 10 日内召开定标会，定标会应当形成定标报告。定标报告内容应当包括：定标时间地点、定标标准和方法等；采用票决法的，应当包括定标委员会成员推荐拟定中标人的理由和投票情况。

定标会应当在徐州市公共资源交易中心召开，按照以下程序进行： 招标人介绍项目情况、招标及评标有关情况； 定标委员会审阅评标报告； 定标委员会按照定标标准和方法择优确定中标人。

定标过程应当同步录音录像，录音录像信息和定标报告、定标委员会名单等资料应当一并存档备查。

4.2 定标委员会的组建

定标委员会由招标人自主组建，定标委员会成员为 5 人以上单数，招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二，并不得与投标人有利害关系，定标委员会成员名单在中标结果确定前应当 保密。定标委员会应集体讨论推荐负责人，招标人的法定代表人 或者主要负责人参加定标的，由法定代表人或者主要负责人担任定标委员会负责人。

4.3 定标方法：本项目定标采用票决法。

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

4.4 定标标准：

4.4.1 定标活动由招标人负责，招标人通过综合考虑中标候选人的报价情况、履约能力、资信状况和评标委员会提出的技术咨询建议，择优确定中标人。

4.4.2 在同等条件下，择优的相对标准有以下几个方面（不分先后顺序）：

- （1）设计方案完整、满足招标人各项设计要求的优于不完整、不满足的；
- （2）投标报价合理的优于不合理的；
- （3）设计团队实力强的优于实力不强的，包括项目负责人职称、项目团队其他人员职称、注册资格；
- （4）投标人类似业绩多的优于少的。

5.拟定中标人公示

5.1 招标人应当自收到定标报告之日起 3 日内公示定标结果，公示期不少于 3 日。

投标人或者其他利害关系人对中标结果有异议的，应当在拟定中标人公示期间提出。异议或投诉处理决定不改变评标委员会推荐的中标候选人名单。中标候选人公示期间已经处理过的异议或投诉，投标人或者其他利害关系人不得在拟定中标人公示期间以相同理由再次提出相同异议或投诉。

6、中标人公告

拟定中标人公示期内无异议或投诉的，招标人应当在公示期满后及时发出中标通知书，同时发布中标人公告。公告内容包括中标人名称、中标价和项目负责人等信息。

7、重新定标

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

附件1

票决定标选票（第 轮）

招标标段名称：

推荐的中标人名称	
推荐理由：	

定标地点：

年 月 日

定标委员 (签名)：

附件 2

票决定标选票（第 轮）计票汇总表

招标标段名称：

序号	投标人名称	推荐为中标人的票数
1		
2		
3		
.....		

定标地点：

年 月 日

定标委员会负责人 (签名)：

第四章 合同格式

一中南 CD 地块（2025-48 号地块）项目规划建筑方案设计及初步设计合同

项 目 名 称：一中南 CD 地块（2025-48 号地块）项目规划建筑方案设计及初步设计

工 程 地 点：

合 同 编 号：

设计证书等级：

发包人（甲方）：徐州彭轩置业有限公司

设计人（乙方）：

签 订 日 期： 年 月

甲方（发包人）：徐州彭轩置业有限公司

统一社会信用代码：

乙方（设计人）：

统一社会信用代码：

发包人委托设计人承担一中南 CD 地块（2025-48 号地块）项目规划建筑方案设计及初步设计服务，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方协商一致，共同达成如下协议：

第一条、本合同设计项目的内容：名称、规模、阶段、及费用

序号	项目名称	建筑体量	设计阶段	设计费单价 (元/m ²) 含 税	设计费总 计(元) 含 税
1	一中南 CD 地块 (2025-48 号 地块)项目规 划建筑方案 设计及初步 设计	北地块为 C 区，总地用地面为 18595.4 m ² ，用地性质为商住混 合用地；南地块为 D 区，总地			
		用地面为 16367.5 m ² ，用地性质 为商住混合用地。			
2	合计				

第二条 发包人向设计人提交的有关资料及文件

序号	资料及文件名称	份 数	提交日期
1	设计任务书、要求	1	签订合同前已提交
2	规划行政主管部门的设计要求	1	签订合同前已提交

3	规划设计要点/条件及宗地红线附图	1	签订合同前已提交
---	------------------	---	----------

第三条 设计依据及技术标准

- 1)招标文件、设计任务书
- 2)规划设计要点/条件及宗地红线附图
- 3)国标/省标/地标建筑法规
- 4)徐自然资规发[2024]2号《关于支持我市高品质住宅开发的若干措施》
- 5)《徐州市高品质住宅规划设计导则》

除上述技术标准外，设计人还应按国家和当地其他技术规范、标准、规程。

第四条 设计成果的主要内容

- 4.1 景观设计所需要的总平面，首层拼接总平面
- 4.2 深化的彩色总平面图、鸟瞰图（不少于两个角度）、单体效果图（每个典型单体两个角度，分白天和夜景）
- 4.3 各住宅单体楼栋平、立、剖面扩初图（包括地下室平面、剖面；）
- 4.4 会所、商业及配套建筑平、立、剖面扩初图（包括地下室平面、剖面；）
- 4.5 各楼栋墙身大样图，立面材料排砖铺贴详图
- 4.6 建筑特殊做法节点大样图
- 4.7 细部处理如底层入口、建筑外立面细部作法、屋顶等彩色效果图
- 4.8 各阶段及各部分与景观效果相关之细部设计方案其中包括：住宅首层大堂方案、公共部位装饰、空调机位、院墙栏杆、端头山墙居室采光、变电站设计包装等细节
- 4.9 建筑材样及色板，每款设计提供不少于2个方案供甲方选择，乙方所选材料必须是在中国内地可购买的材料
- 4.10 设计成果要求

设计阶段	设计成果	规格	备注
总体设计	宗地分析	A3	彩图
	规划设计理念展示	A3	
	总图及主要经济技术指标	A3	
	总体鸟瞰图		彩图
	主要功能分析图	A3	彩图
	主要立面效果图	A3	彩图
	主要户型图	A3	彩图
项目	设计说明及主要经济技术指标	A3	含各专业设计说明
	总体鸟瞰图	A3	彩图

报 批 方 案	局部室外透视效果图（2张以上）	A3	彩图	
	单体透视效果图（2张以上）	A3	彩图	
	总体规划平面图（含环境、分期）	A3	彩图	
	各类分析图	日照分析图	A3	
		景观分析图	A3	
		交通分析图	A3	
		户型分布图	A3	
		消防分析图	A3	
		竖向分析图	A3	
		公建布置图	A3	
	室外管线综合图	A3		
	地下室平面图	A3		
	人防布置图	A3		
	住宅单体图	A3	单体各层平面图 立面图、剖面图	
	公建（商业、物业配套、售楼处等）	A3	单体各层平面图 立面图、剖面图	
方案成本估算	A3			
工作模型		比例 1:1000~1:750		

注：

- （1）除以上图纸内容外，还应根据当地资规局等职能部门的规定要求，提供相应的文件或图纸内容（包括但不限于提供另外一套同等设计深度的对比方案）。
- （2）图纸及彩图一律按 A3 规格装订成册，每个方案需提供设计文本 按需 套。
- （3）设计单位须提供日照分析报告一份、日照校核报告一份，两份报告均为沿窗分析报告，并须满足当地主管部门的相关要求。
- （4）设计单位须提供项目周边住宅/商业产品市场分析报告一份，该报告须经充分调研，售价、去化率等信息数据须严谨详实，为产品设计提供数据支撑。
- （5）设计单位可根据需要提供其余表达构思和创意的相关图纸。
- （6）提供完整的设计资料电子文件 1 套：文本文件采用 WORD/PDF 文档格式；图形文件采用 AUTOCAD 软件的 .DWG 格式；效果图文件采用 .JPG 格式；幻灯片文件采用 .PPT 或 .PDF 格式。

第五条 设计成果及交付时间：

各阶段成果汇报之前（概念设计提前一天，方案设计提前二至三天）正式提交我公司相关

对接人。

第六条 合同价款及付款方式

6.1 合同价款：

本合同总价款(价税合计) 为人民币_____元 (¥: _____)； 合同价款（不含税）为人民币_____元(¥: _____)，税金（增值税金额）为人民币_____元(¥: _____)，适用税率（征收率）为6%。设计费包括但不限于完成设计服务内容及范围内的设计及管理难易程度、图纸重复修改、费用测算、设计变更、设计工期、设计协调管理、图纸审查、各类评审、会务、专家咨询、评估咨询、规划变更及相关手续办理、技术交流、调研考察、设施设备、现场服务费、培训、物价调整、交通、责任保险、招标代理、交易服务费、管理费、利润、税费、政策性变动、企业自身情况、配合办理各类手续及合同，直至取得最终成果过程中所涉及的一切费用。除合同另有约定外，招标人不再支付投标报价以外的其他任何费用。乙方应积极主动配合完成发包人的各项要求，除经发包人同意发生协议约定情形的，合同履行期间不作任何调整，不因建筑面积调整而调整。

6.2 支付方式：

6.2.1 主服务项

付费次序	占主服务项设计费的比例	付费额（元）	付费时间
1	10%		设计人提供履约担保且签订合同后，发包人在 14 天内向设计人支付主服务项设计费的 10%
2	30%		设计人提交方案设计最终成果，并经行政主管部门批准同意后，发包人在 14 天内向设计人支付主服务项设计费的 30%
3	30%		初步设计图纸完成并通过专家评审通过后，发包人在 14 天内向设计人支付主服务项设计费的 30%
4	10%		设计概算完成并通过发包人确认后，发包人在 14 天内向设计人支付主服务项设计费的 10%
5	10%		项目主体验收完成后，发包人在 14 天内向设计人支付主服务项设计费的 10%
6	10%		项目竣工验收完成后，发包人在 14 天内向设计人支付主服务项设计费的 10%

6.2.2 图纸深化项

付费次序	占对应专题图纸深化项的比例	付费额（元）	付费时间
1	20%		设计人完成方案设计后，发包人在 14 天内向设计人支付对应专题图纸深化项设计费的 20%
2	60%		设计人完成施工图设计后，发包人在 14 天内向设计人支付对应专题图纸深化项设计费的 60%
3	15%		项目竣工验收完成后，发包人在 14 天内向设计人支付对应专题图纸深化项设计费的 15%
4	5%		缺陷责任期满后，发包人在 14 天内向设计人支付对应专题图纸深化项设计费的 5%

6.2.3 专题项

完成相应专题成果后一次性支付至 100%。

6.3 支付要求

1.每次具备付款条件后，乙方应向甲方提供等额合法有效的增值税专用发票（税率 6%）及甲方认可的收据、付款申请，甲方在收到前述结算资料后 30 日内向乙方付款。乙方未及時提供上述资料导致甲方延期付款的，甲方有权延期付款且不承担违约责任。

2.乙方须在每个阶段提供相应的设计文件电子稿。

3.甲方有权从设计费中直接扣除乙方依据本合同应当承担的违约金、赔偿金等各项费用。

4.甲方开票信息：

公司名称：

纳税人识别号：

地址：

电话：

开户行：

账号：

5.乙方收款账户信息

开户行：

开户名：

账号：

第七条 双方权利义务

7.1 甲方权利义务：

7.1.1 按照协议约定的时间支付设计费用

7.1.2 各付费阶段与设计实际完成状况匹配，如不匹配，甲方有权拒绝支付设计费且不承担违约责任。

7.1.3 甲方应为派赴现场处理有关设计问题的工作人员提供必要的配合，设计人员的差旅费、食宿费用由乙方自行承担；外出考察费用各自承担。

7.1.4 甲方有权根据自身需求、项目实际情况提前终止本合同，但应根据乙方已完成的工作成果进行结算，在乙方完成付款申请后一次性支付。

7.2 乙方权利义务：

7.2.1 乙方应按国家和当地技术规范、标准、规程及甲方制定的技术标准，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，并对其完整性、正确性及时限负责。

7.2.2 乙方提交的所有设计文件资料与数据必须真实、可行。

7.2.3 乙方提交的设计成果应符合甲方设计任务书要求。

7.2.4 设计合理使用年限为50年。

7.2.5 乙方应按本协议约定的内容、进度向甲方及时完整交付资料及文件。

7.2.6 乙方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内容做必要调整补充。乙方按合同规定时限交付设计资料及文件，负责向甲方及施工图设计单位进行设计交底、处理有关设计问题和参加竣工验收。

7.2.7 乙方应按合同规定的进度要求向甲方提交合格的设计成果，并向甲方提供快捷、满意的服务，切实保障项目的顺利进展。

7.2.8 乙方应按甲方要求参加本工程要求需要乙方员参加的讨论、会议等。

7.2.9 甲方委托乙方配合引进项目的设计任务，从询价、对外谈判、国内外技术考察直至建成投产的各个阶段，应吸收承担有关设计任务的乙方参加。出国费用，除制装费外，其他费用由甲方支付。

7.2.10 乙方为本合同项目所采用的国家或地方标准图，由乙方自费购买。

7.2.11 本工程的所有设计内容均需通过招标人及相关主管部门审查，如因此造成方案调整，中标人需无条件配合并修改设计文件，直至通过相关主管部门审查，且设计费用不予调整。如通过相关主管部门审查但因政策性变化及其他原因，导致该项目方案调整或增加设计规模或增加服务内容，由招标人和中标人另行协商签订补充协议。

第八条 违约责任：

8.1 甲方应按本协议约定的金额和时间向乙方支付设计费，因甲方单方原因逾期支付合同价款的，每逾期支付一天，应按合同签订时一年期贷款市场报价利率（LPR）支付违约金。

8.2 发生以下情形时乙方除负责采取补救措施外，应免收直接受损失部分的设计费，向甲方支付合同暂定总价款的 30%作为违约金，如造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方的因此所遭受的一切直接损失及间接损失：

(1) 对设计资料及文件出现的遗漏或错误乙方拒绝修改或补充的；

(2) 乙方对设计资料及文件出现的遗漏或错误经过修改或补充后最终仍无法达到验收标准的；

(3) 合同生效后，乙方要求终止或解除合同的；

(4) 乙方设计成果无法通过相关政府审批的；

(5) 由于乙方错误造成工程质量事故损失的；

(6) 乙方设计成果不符合甲方设计任务书要求的；

(7) 设计成果不符合全部设计技术标准的。

8.3 乙方未按本协议约定迟延交付设计成果或不完整交付设计成果的，每延误一天，应减收该项目设计费的万分之五，逾期超过 30 天时，甲方有权单方解除合同，并要求乙方支付合同总价款 20%作为违约金。如造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方的直接损失及间接损失。

8.4 乙方在合同履行期间未按甲方要求参加会议、修改完善设计成果的，甲方有权按照 1000 元每次的标准扣除设计费作为违约金。

8.5 守约方为实现债权而发生的费用由违约方承担。包括但不限于律师费、保全担保费、差旅费等。

第九条 项目负责人及项目配置人员：

9.1 人员名单

9.1.1 项目负责人：_____；

执业资格或职称类型：_____；

执业资格证或职称证号码：_____；

联系电话：_____；

电子邮箱：_____；

通信地址：_____。

9.1.2 项目配置人员表：

序号	岗位	姓名	职务	专业	注册资格	职称	从事相关工作年限
1							
2							

3							
4							
5							
6							

9.2 人员要求:

9.2.1 项目负责人全程跟随项目，未经发包人书面同意，设计人不得私自更换项目负责人。

9.2.2 项目配置人员全程跟随项目，原则上不得更换。

9.2.3 设计人擅自更换项目负责人的违约责任

设计人更换项目负责人需提前 30 日以书面形式通知发包人，并征得发包人的书面同意。如擅自更换项目负责人的，设计人应向发包人支付 5 万元/次的违约金，且发包人有权解除合同，由此对发包人产生的一切损失及后果由设计人承担。

9.2.4 设计人无正当理由拒绝更换项目负责人的违约责任:发包人要求撤换不能胜任本职工作的设计人项目负责人，设计人应予以撤换，同时委派经新的项目负责人。设计人无正当理由拒绝更换项目负责人，向发包人支付 5 万元违约金，并承担由此给发包人造成的一切损失。

第十条 知识产权:

10.1.本协议设计文件的所有权和相关知识产权归甲方所有。

10.2 乙方保证项目完全系自行组织技术团队设计制作完成，并不存在侵害他人专利权、著作权、商标及其他知识产权等情形。甲方如就设计成果遭任何第三人提出索赔或主张任何权利时，乙方应负责与该等第三人协商和沟通解决，并承担由此引起的一切责任 and 经济损失，该损失包括 但不限于甲方为此支出的律师费、诉讼费、鉴定费、差旅费及向第三方支付赔偿金等。

10.3 双方均应保护对方的知识产权，未经对方同意，任何一方均不得将对方的资料及文件擅自修改、复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。如发生以上情况，泄密方承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任，保密责任不因合同终止而终止。

第十一条 双方履约代表:

	甲方	乙方
姓名		
联系方式		
电子邮箱		

15.3 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子邮件、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。

（以下无正文）

甲方（发包人）名称：

（盖章）

法定代表人：（签章）

委托代理人：

联系方式：

日 期：

乙方（设计人）名称：

（盖章）

法定代表人：（签章）

委托代理人：

联系方式：

日 期：

第五章 设计任务书和技术文件编制深度

一、项目概况

本项目位于徐州市云龙区，峨嵋路以北，汉风路以东，紫金路以南。项目共分为南北两个地块，中间被纬三路分开。北地块为C区，总地用地面积为18595.4 m²，用地性质为商住混合用地，容积率 $1.01 \leq R \leq 1.5$ ，建筑限高54米，商业、办公计容面积占比不低于5%。南地块为D区，总地用地面积为16367.5 m²，用地性质为商住混合用地，容积率 $1.01 \leq R \leq 1.5$ ，建筑限高54米，商业、办公计容面积占比不低于40%（包含不低于7000 m²的养老院及3000 m²的社区卫生服务中心）。两个地块指标各自平衡。

1.1 项目位置

- 1) 项目位置：徐州市云龙区
- 2) 用地四至：西邻汉风路，北临紫金路，东靠用地边界，南接峨眉路。详见规划设计条件。

1.2 设计依据（包括但不限于以下内容）：

- 1) 招标文件、设计任务书
- 2) 规划设计要点/条件及宗地红线附图
- 3) 国标/省标/地标建筑法规
- 4) 徐自然资规发[2024]2号《关于支持我市高品质住宅开发建设的若干措施》
- 5) 《徐州市高品质住宅规划设计导则》

二、设计要求：

设计总目标：充分挖掘产品价值、提升产品附加值，打造高品质居住生活社区。

2.1 操作实施

- 1) 道路红线、建筑红线或用地界线与场地内的道路等严格按照选址意见书绘制，用地坐标要标注准确；
- 2) 场地四邻原有及规划的道路的位置和主要建筑物及构筑物的位置、名称、层数，建筑间距等要满足规划及消防等规范要求；
- 3) 充分考虑人、车、货等流线的合理性，人车分流，避免干扰。所有进入住宅小区车辆，均应在入口部位考虑直接进入地下车库；
- 4) 明确地面大型设备站房的位置，如开闭站、锅炉房、垃圾转运站、煤气调压站等；
- 5) 配套设施在满足规范前提下按面积下限进行设计，并尽可能置于地下；
- 6) 合理设计坡度，注意土方量的平衡，避免不必要的高切坡；

- 7) 场地内有大量需保留树木，水系，建筑时，要于总图上标明位置、尺寸、定位坐标；
- 8) 提供分期开发论证方案，合理安排启动区位置和看房动线；

2.2 成本控制要点

严格控制建筑外装饰成本，严格控制单车位面积指标，严格控制结构含钢量指标。

三、工作成果要求

3.1 扩初设计：

(一) 设计内容及范围：

- 1、完成项目（分期）下各类单体的建筑扩初设计及地下室、地库、各级出入口、围墙门卫等相关专题建筑扩初设计工作。
- 2、完成制作项目的正式扩初报批的基础资料制作，并应满足徐州相关规范、配套等的要求，以配合甲方指定的设计公司完成方案设计报批（图纸均达到政府有关规定深度）；
- 3、完成建筑扩初深化设计，满足甲方指定的施工图设计单位进行施工图设计的需要，同时协调甲方指定的 PC 技术、生态技术应用等设计单位的设计需要，形成具有可行性的扩初设计成果。

(二) 主要工作成果：

1. 景观设计所需要的总平面，首层拼接总平面
2. 深化的彩色总平面图、鸟瞰图（不少于两个角度）、单体效果图（每个典型单体两个角度，分白天和夜景）
3. 各住宅单体楼栋平、立、剖面扩初图（包括地下室平面、剖面；）
4. 会所、商业及配套建筑平、立、剖面扩初图（包括地下室平面、剖面；）
5. 各楼栋墙身大样图，立面材料排砖铺贴详图
6. 建筑特殊做法节点大样图
7. 细部处理如底层入口、建筑外立面细部作法、屋顶等彩色效果图
8. 各阶段及各部分与景观效果相关之细部设计方案其中包括：住宅首层大堂方案、公共部位装饰、空调机位、院墙栏杆、端头山墙居室采光、变电站设计包装等细节
9. 建筑材样及色板，每款设计提供不少于 2 个方案供甲方选择，乙方所选材料必须是在中国内地可购买的材料

(三) 主要服务成果：

1. 完成设计成果后附上对于甲方颁布的《设计成果检查表》的自查情况
2. 乙方与结构、机电设计师、园林设计师探讨最理想设计方案、协助及配合工程设计进度。

3. 乙方与甲方之项目负责人，保持紧密合作，协助甲方与基本工程有关的招标，议标及定标。如需要，乙方可向甲方推荐合格和有经验之施工单位及建材供应商
4. 在设计关键阶段，如：设计方案交底、扩初设计交底等，派有现场授权的建筑师到现场提供服务。
5. 协助甲方向当地审批部门进行当期单体方案扩初设计介绍；因政府及甲方对项目要求扩大报批范围，乙方应配合完成。
6. 提供详尽的，作为指导和控制效果的指引文件。本项目扩初、施工图等如由甲方另行委托施工图设计单位完成，乙方负责就扩初设计对施工图单位进行交底，并提交扩初深度的墙身详图和节点等。乙方需完成的详图清单由双方及施工图单位共同确定。

3.2 方案设计：

(一) 规划设计

(1) 规划原则

- 指标利用最大化

用足容积率（可根据产品定位自行调整），用足建筑密度，用足建筑法规边界，通过资源利用的最大化，创造最高的土地增值方案和溢价性最高的产品体系。

- 规划形态层级化

规划布局强调中轴对称和空间围合，突出中心景观，因地制宜，点板结合。

- 地库面积最小化

地库建设规模应据规划要求停车位下限要求确定；地下室顶板标高宜根据规划要求取上限值，以减少基坑开挖深度。

- 配套用房最优化

合理布局、设置配套用房，面积按规划条件要求下限配置，合理利用地下空间，尽可能减少占用容积率和底层商铺面积。

(2) 项目分期：

注：根据甲方要求编制。

(3) 交通设计：

- 结合地块周边交通现状和规划设计条件布置小区主、次出入口，强调主入口形象及主题性标识设计。
- 机动车出入口宜结合用地在小区外围便捷、合理设置，尽量避免深入小区内部。
- 动静态交通组织合理，通达性好，尽量避免对居住造成干扰。
- 机动车位、非机动车位配置应满足国家及江苏省相关规范。地下汽车库应合理布置机动车位，优化行车流线，节约地下室空间。

(4) 消防、人防规划设计

总平面消防道路、登高场地等应严格按《高层民用建筑设计防火规范》及当地相关消防管理条例等进行设计，且应结合景观设计综合考虑。人防设计应满足当地人防工程建设政策文件，区域设置应集中布置，利用塔楼及坡道并偏于一端，防护单元不得采用多侧临空设计。

(5) 竖向设计

地块内场地标高应结合城市道路、地块现状、规划要求等因素综合考虑，宜按规划条件上限取值，以减少基坑开挖深度。

(6) 建筑高度

- 建筑单体形态：/
- 单体限高： 按需编制
- 层高要求： 按需编制

(7) 架空层： 按需编制

(8) 日照朝向： 应按南北向考虑，并结合道路及地形。

(9) 景观朝向： 设计时应合理并充分利用地块现有景观资源。

(二) 立面设计

- 基本原则： 应坚持简洁、明朗、美观、经济的基本原则。
- 立面风格： 按需
- 细节处理： 应避免设计不必要的屋顶构架，精减装饰；墙身线条应繁简适度，避免设计多重线条。

材料部品： 按需

(三) 配套设施

(1) 商业配套

- 布置位置： 按需
- 商业规模： 按需
- 商业形态： 按需
- 设备配置： 按需

(2) 其他配套

综合考虑小区管理用房、物业及社区用房、开闭所、地下配电房或地面箱变、水泵房、燃气调压站以及垃圾收集点（站）等配套用房的位置，结合环境布置，减少对住户影响。

注：如地块内有幼儿园、小学等教育配套要求，应对其组成、分布、规模等相关要求予以明确。

(四) 景观设计

通过建筑的总体布局，形成各层级的景观空间，合理组织、布置入口广场、景观主轴、中

央花园、阳光草地、景观泳池及组团空间，为后期景观设计深化创造条件。

（五）限额设计

（1）窗地比

卧室窗地比宜取 1/7~1/5；起居室（厅）窗地比宜取 1/5~1/4；厨房窗地比宜取 1/7；
楼梯间窗地比宜取 1/10。

（2）地下室层高

- 地下室层高应满足车库、设备用房净高及管线布置的要求，宜取 3.6~3.8 米；设备用房位置层高不够可考虑局部降板方式。
- 合理布置柱网，控制梁高；合理设计覆土厚度。
- 地下室机动车停车位净高不应低于 2.2 米，自行车库及设备用房净高不应低于 2.0 米，设计中应认真复核管线标高可能对地下室净高产生的影响。
- 应对地下车库层设备管道综合进行全面而细致的设计，做到精确、节约、整合。

（3）地下车位平均面积

无人防地下室，宜控制在 33-35 平方米/车；有人防地下室，宜控制在 38-40 平方米/车。

（六）其它

- 1) 积极配合甲方完成面积测绘、各项招标统计、优化设计、项目验收等各项相关工作。
- 2) 配合甲方完成车位统计及车位编号、车位分区、编号图纸的绘制。
- 3) 设计时，除参照我司相关设计规定外，乙方还应按照甲方与乙方约定将其它一线品牌（全国排名前 20）开发商所采用的先进设计理念和设计做法（设计标准化）运用在本项目设计。
- 4) 未尽事宜，应以合同中具体明确要求为准，同时设计院应完成国家地方规定设计单位所需完成的其他工作。

3.3 方案设计成果要求

设计成果要求：

（包括但不限于下表）

设计阶段	设计成果	规格	备注
概念规划	宗地分析	A3	彩图
	规划设计理念展示	A3	
	总图及主要经济技术指标	A3	
	总体鸟瞰图		彩图

方 案	主要功能分析图	A3	彩图	
	主要立面效果图	A3	彩图	
	主要户型图	A3	彩图	
项 目 报 批 方 案	设计说明及主要经济技术指标	A3	含各专业设计说明	
	总体鸟瞰图	A3	彩图	
	局部室外透视效果图（2张以上）	A3	彩图	
	单体透视效果图（2张以上）	A3	彩图	
	总体规划平面图（含环境、分期）	A3	彩图	
	各类分析图	日照分析图	A3	
		景观分析图	A3	
		交通分析图	A3	
		户型分布图	A3	
		消防分析图	A3	
		竖向分析图	A3	
		公建布置图	A3	
	室外管线综合图	A3		
	地下室平面图	A3		
	人防布置图	A3		
	住宅单体图	A3	单体各层平面图 立面图、剖面图	
公建（商业、物业配套、售楼处等）	A3	单体各层平面图 立面图、剖面图		
方案成本估算	A3			
工作模型		比例 1:1000~1:750		

注：

- (1) 除以上图纸内容外，还应根据当地资规局等职能部门的规定要求，提供相应的文件或图纸内容（包括但不限于提供另外一套同等设计深度的对比方案）。
- (2) 图纸及彩图一律按 A3 规格装订成册，每个方案需提供设计文本 按需 套。
- (3) 设计单位须提供日照分析报告一份、日照校核报告一份，两份报告均为沿窗分析报告，并须满足当地主管部门的相关要求。
- (4) 设计单位须提供项目周边住宅/商业产品市场分析报告一份，该报告须经充分调研，售价、去化率等信息数据须严谨详实，为产品设计提供数据支撑。
- (5) 设计单位可根据需要提供其余表达构思和创意的相关图纸。
- (6) 提供完整的设计资料电子文件 1 套：文本文件采用 WORD/PDF 文档格式；图形文件

采用 AUTOCAD 软件的 . DWG 格式； 效果图文件采用 . JPG 格式； 幻灯片文件采用 . PPT 或 . PDF 格式。

四、设计进度安排

4.1 总体设计周期

签订合同后 90 日历天。方案设计需在 30 日历天内完成，各相关专题根据项目需求适时启动。

4.2 汇报交流时间

- 1、第一次：概念设计中期汇报，_____（设计启动后 7 个日历天）
- 2、第二次：概念设计终期汇报，_____（设计启动后 14 个日历天）
- 3、第三次：方案设计中期汇报，_____（甲方确认概念方案后 14 个日历天）
- 4、第四次：方案设计终期汇报，_____（甲方确认概念方案后 28 个日历天）

注：可根据甲方要求酌情增减汇报次数。

4.3 最终设计成果提交： ____年__月__日

各阶段成果汇报之前（概念设计提前一天，方案设计提前二至三天）正式提交我公司相关对接人。

五、与施工图设计单位的工作界面划分

工作性质	方案设计单位	施工图设计单位
1 方案设计	<ul style="list-style-type: none"> * 按相关部门对用地规划要点及甲方要求进行规划方案及单体方案的设计、细化修改。 * 协助甲方完成规划及建筑方案、工程规划许可的报批工作。 * 向施工图设计单位进行规划及建筑方案交底并提供相关资料。 	<ul style="list-style-type: none"> * 了解和熟悉规划及建筑方案，并配合甲方完成方案报审的工作。
2 初步设计	<ul style="list-style-type: none"> * 依据批准的规划设计及单体建筑方案完成初步设计的建筑初稿。 * 结合甲方、相关部门和施工图设计单位提出的修改意见进行初步设计的建筑修改。初步设计的建筑部分文件有以下内容：设计说明书；设计图纸；建筑细部详图；主要设备及材料表。 * 对相关工种的初步设计工作提出具体的控制要求，并经甲方、乙方及施工图设计单位确认。 * 协助甲方完成初步设计的报批工作。 	<ul style="list-style-type: none"> * 协助配合方案设计单位完成初步设计的编制工作。 * 对方案设计单位编制的初步设计的建筑初稿提出相关的修改意见，在此基础上进行相关工种（结构、设备）的初步设计工作。 * 对方案设计单位编制的初步设计的建筑文件上加盖出图章。配合业主完成扩初报审工作

3 施工图审核	<ul style="list-style-type: none"> * 对施工图设计单位编制的施工图设计初稿及工程预算书提出相关的修改意见并最终确认,并对控制工程总造价提供意见。 * 提供设计方及施工方所需专业范围内的特殊节点详图及剖面详图。 	<ul style="list-style-type: none"> * 依据批准的初步设计和分项指标控制表完成施工图设计。 * 结合甲方、相关部门和方案设计单位提出的修改意见进行施工图设计修改。 * 协助甲方完成现场开工前的报建工作。
4 施工的配合	<ul style="list-style-type: none"> * 协助施工图的设计交底工作。 * 协助甲方完成施工招标工作。 * 参与工程关键环节的验收。 * 负责审核材料样品及颜色质感样板,审核深加工图纸。 * 在施工期间,按照甲方要求及时提供现场施工所需的补充或变更图纸。 * 按甲方所需定期现场巡查监督。 	<ul style="list-style-type: none"> * 进行施工图的设计交底工作。 * 协助甲方完成施工招标工作。 * 解决在施工中了解的设计问题。各专业施工配合变更联系单的设计。 * 协助甲方加强对施工现场的管理。 * 参与工程各种中间及竣工的验收。 * 在竣工文件上加盖院公章。

六、设计后服务

- 1.完成对甲方指定的销售人员及企划公司等人员的销售培训及上市会等营销活动配合
- 2.完成户型图等营销物料制作的配合和审核
- 3.乙方负责担任效果图与沙盘模型的制作顾问。
- 4.施工现场服务配合:

- 1) 施工期间,根据施工现场需要参加现场工程例会。**在施工涉及建筑主要外立面材料、效果的关键阶段,根据甲方要求及时参与现场配合:**
- 2) 参加甲方组织的图纸会审和施工图设计交底,并对提出的问题进行修改:在收到会议纪要后三天内(甲方同意的除外)出正式答复或修改文件,每次计4份。
- 3) 协调施工期间所遇到的有关方面的技术问题,并根据现场实际效果及时调整修改设计:修改变更图纸在甲方提出后在一周内出图,超出工作量的另行协商;
- 4) 根据审图及现场发现的问题,针对原合同所约定范围内的工作及时进行调整并提出设计变更;
- 5) 对甲方提出的设计变更要求,乙方有责任对变更内容的合理性、可行性提出意见;协助完成相关产品采购招投标工作、其他设计延伸服务:

备注:此条费用(设计后服务)占总合同额的10%,若乙方借口不予配合,甲方有权扣除相应费用。

附件:设计文件深度及设计错误的分类

I类错误:

A、严重违反规范、标准（规划、消防、日照、安全、节能、防水）规定，有可能造成严重影响安全和使用的错误（规范计算规则、政府及公司要求、计算软件作较大调整因素除外）。

建筑专业：规划中主要消防间距不够，而又未采取措施；规划中日照间距不够，朝向错误，审定方案做颠覆性调整的；防火分区面积超规定，电梯/楼梯厅不符合防火要求造成审定总平和户型做较大调整的；

结构专业：结构（含基础）选型错误；计算参数选取错误；建筑物长度超过规范要求而未采取任何措施；含钢量超过本合同约定的，结构专业计算、构造层层加码，造成严重浪费者，如设计荷载取用过大，实际配筋又大于计算要求很多等。

给排水专业：规范要求的消防设施未设计；消防水量、水压达不到规范要求；生活给水水量、水压达不到规范要求等。

暖通专业：规范要求的防火排烟设施未设计，排烟风量达不到规范要求，又未采取必要的措施等。

电气专业：变配电、电话、电视、消防、广播音响等系统及各种机房平、剖面设备布置等严重违反规范、标准、规定；配电方案有严重缺陷等。

B、设计不周或有严重错误，有可能造成不能正常使用、不安全或重大经济损失（可能导致群诉、巨额赔付）。

建筑专业：设计原则错误（户型、风格）或偏离任务书要求过大造成方案颠覆或大面积返工；总平面布局不合理，未充分利用地形环境造成总图较大调整；竖向设计错误；主要流线交叉，使用很不合理；平面功能设计错误或漏项轴线错误或对不上，楼梯碰头、主要使用空间高度严重不足；设备预留土建尺寸、高度严重不足，造成无法安装或使用；建筑配件大面积遗漏造成设计返工量较大；各专业图纸严重矛盾，严重影响整体设计的；视线计算错误等。

结构专业：计算书未经校对或计算中存在影响安全的严重错误而未经发现；基础选型错误，引起沉降过大，竖向构件强度不足等。

给排水专业：由于设计的水塔或水箱高度不够，造成水压不足，出水量不能满足使用要求；高层建筑消防减压、止回等设计不当等。

暖通专业：冷、热负荷计算有重大错误或系统选择不当；膨胀水箱高度低于采暖系统等。

电气专业：选用国家已公布的机电淘汰产品；供配电系统的控制保护，自动控制和自动调节原理图，各站弱电设备之间线路连接图等设计不周或有严重错误等。

C、严重影响报建及销售工作的进行；

如经济技术指标（包含各个分部）超过政府允许的误差范围或与任务书规定的指标偏差

超过 15%以上；总平与单体平面严重不符需重新审定；平立剖面对不上；人防单元面积超过立项批复的面积 15%以上，人防防护等级设计错误。

II类错误：

A、局部违反规范、标准、规定、但容易修正、且返工量不大。如：

建筑专业：规划中局部消防间距不够较易修正；附属构配件局部遗漏，或其高度及强度不符合要求；消防电梯不符合防火要求，疏散门宽度不够等。

结构专业：按简支计算的梁、支座与梁柱整体连接构造用负筋不够；悬挑构件配筋错误等。

给排水专业：生活饮用水管与非饮用水道连接，未采取防回流污染措施等。

暖通专业：管道井不符合防火规范要求；过防火墙未装防火阀；风管材料及保温材料不符合防火要求等。

电气专业：低压配电级数超过三级；照明系统中单向回路灯和插座数量超过 25 个；烟、温感探测器位置；自动喷淋、排烟防火等系统连锁方式局部违反规范、标准、规定；双电源未考虑末端切换等。

B、设计不周、构造或用量不当，有可能造成影响局部使用效果，或重要部位尺寸错误，有可能造成严重后果，导致投诉和赔付、增加无效成本的。如：

建筑专业：各层平面功能布局局部不合理，经优化可以修正切返工量不大；总平面竖向设计局部不合理不影响整体方案；次要流线局部交叉，使用不合理但影响不大；建筑配件局部遗漏，局部管井尺寸不符合防火规范；各专业图纸局部矛盾，造成局部返工较易修正的；结构承重部分在建筑图中未完全反映或错误，声光热防水防潮等的技术处理欠妥等；地下车位单方面面积指标超过对标限额 10%以上 15%以内又无充分原因；

结构专业：各种门、窗洞高度不符合建筑设计要求，严重影响使用要求；存在明显的未设计部分，影响现场进度；结构标高与建筑面层要求不符；阳台、雨蓬的倾覆安全不够，钢筋混凝土构件配筋与计算书不符；应设置构造钢筋的部位不设或少设；未根据建筑功能要求部分梁上翻；结构与建筑节点严重不一致等。

给排水专业：选用了已淘汰的耗能大的设备。热交换间未考虑检修条件等。

暖通专业：选用了已淘汰的产品；机房布置未考虑检修条件；地下室的机房未考虑设备进出孔；风机的消声、减震处理不当等。

电气专业：强、弱电各种线路布局，设备选型不当，安装图和非标准图制作尺寸以及安装不符，低压配电柜开关与保护电缆选型不匹配，电缆母线容量不匹配等。

III类错误：

A、可以优化的，错漏碰缺、图面问题，容易修正、且不造成使用或安全缺陷。

如：建筑、结构、水、暖、电各专业；图纸目录不全、表达不够清楚、平剖面图不一致、一般性尺寸错误或不全、图例或符号不合规定、平面图与系统图不一致等。如：设计文件、计算书及存档材料的完整性不够；设计说明、图纸目录不全、图例符号表达不合规定；系统图与平面图的一致性的错、漏、碰、缺等。

B、工种配合中的一般性错误，容易修正，且不致造成影响使用效果或安全。

七、建筑方案服务内容分项

一中南 CD 地块			
【建筑方案服务内容分项】			
类别	服务项目	具体要求	备注
主服务项	规划建筑方案设计	1、包含主方案及同等深度的对比方案 2、满足当地主管部门的相关要求	
	建筑初步设计	1、满足扩初阶段深度要求； 2、满足建筑施工图设计提资要求。	
	工程规划许可证办理工作配合	满足当地主管部门的相关要求	
	施工图设计配合工作	满足建筑施工图设计提资要求	
	设计人员驻场服务	服务周期：从方案报规开始到办理完成工程规划许可证	
专题项	项目周边住宅/商业产品市场分析报告	该报告须经充分调研，售价、去化率等信息数据须严谨详实，为产品设计提供数据支撑	
	绿色建筑标识	获得设计标识	
	绿色建筑节能专项设计	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	室外风环境模拟计算	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	碳排放分析报告	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	交通影响评价分析报告	1、满足当地主管部门的相关要求； 2、组织完成相关评审会。	
	日照分析报告	日照沿窗分析报告，并须满足当地主管部门的相关要求	
	日照校核报告	第三方日照沿窗分析报告，并须满足当地主管部门的相关要求	
	水土保持方案	1. 满足当地主管部门的相关要求； 2. 组织完成相关评审会	
图纸深化项	海绵城市设计方案及施工图	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	泛光照明方案及施工图	满足规划及施工图审查主管部门要	

		求。	
	门窗幕墙方案及施工图	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	标识标牌方案及施工图	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	地库优化方案及施工图	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	精装修方案及施工图	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	景观方案及施工图	满足规划及施工图审查主管部门要求。	

第六章 设计有关资料

本工程投标人投标时所需资料请投标人自行收集，对此招标人不负任何责任。

第七章 投标文件格式

封面

一中南 CD 地块（2025-48 号地块）项目规划建筑方案设计及初步设计

投 标 文 件

招标编号：

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

一、投标函

致：（招标人）

根据贵方_____的招标文件，我方针对该项目设计费的投标报价（大写）_____元（¥_____元）。

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

3、我方同意所提交的投标文件在招标文件的投标须知前附表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、我方承诺按招标人要求签订廉政合同。

6、我方理解项目的实施存在不确定性，如招标人对方案的调整、取消或中断项目实施等，我方保证不索取费用补偿。

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：因新点招标制作软件中模板与招标文件模板不同，投标人制作“投标文件”时，应将“投标函及附录”填写完整并盖章后，原件扫描件上传至新点投标制作软件“投标保证金模块”对应模块中。

投标函附录：

一中南 CD 地块建筑方案服务内容分项报价			
类别	服务项目	具体要求	报价 (含税)
主服务项	规划建筑方案设计	1、包含主方案及同等深度的对比方案 2、满足当地主管部门的相关要求	
	建筑初步设计	1、满足扩初阶段深度要求； 2、满足建筑施工图设计提资要求。	
	工程规划许可证办理工作配合	满足当地主管部门的相关要求	
	施工图设计配合工作	满足建筑施工图设计提资要求	
	设计人员驻场服务	服务周期：从方案报规开始到办理完成工程规划许可证	
专题项	项目周边住宅/商业产品市场分析报告	该报告须经充分调研，售价、去化率等信息数据须严谨详实，为产品设计提供数据支撑	
	绿色建筑标识	获得设计标识	
	绿色建筑节能专项设计	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	室外风环境模拟计算	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	碳排放分析报告	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	交通影响评价分析报告	1、满足当地主管部门的相关要求； 2、组织完成相关评审会。	
	日照分析报告	日照沿窗分析报告，并须满足当地主管部门的相关要求	
	日照校核报告	第三方日照沿窗分析报告，并须满足当地主管部门的相关要求	
图纸深化项	水土保持方案	1. 满足当地主管部门的相关要求； 2. 组织完成相关评审会	
	海绵城市设计方案及施工图	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	泛光照明方案及施工图	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	门窗幕墙方案及施工图	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	标识标牌方案及施工图	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
其他专项	地库优化方案及施工图	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
	精装修方案及施工图(含大区深化套图、配套物业)。	满足规划及施工图审查主管部门要求。	
汇 总			

二、法定代表人身份证明

投 标 人：

单位性质：

地 址：

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：

姓 名：_____性 别：

年 龄：_____职 务：

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

注：附法定代表人有效身份证复印件正反面，请各投标人更新住址，有效期等应为最新信息（旧版身份证明请勿使用）

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、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称）_____标段投标文件、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：法定代表人身份证明

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

身份证号码：

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：

_____年_____月_____日

注：附被授权人有效身份证复印件正反面，请各投标人更新住址，有效期等应为最新信息（旧版授权请勿使用）

四、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		
企业统一社会 信用代码						
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	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	注册建造师		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技 工		
经营范围						
备注						

五、项目负责人简历表

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
证书编号		专 业			
参加工作时间		从事设计工作年限			
项目负责人简历					

注：填写完整并盖章后，原件扫描件上传至“投标保证金模块”中。

六、拟投入项目设计人员汇总表

序号	姓名	性别	出生 日期	职称	学历	专业	在本项目拟任职 务
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							

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：签字盖章后原件扫描件上传至投标保证金模块

七、联合体协议书（如有）

_____（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）工程总承包投标。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、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标文件编制和合同谈判活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3、联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行合同，并对外承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。

5、本协议书自签署之日起生效，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：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

.....

_____年_____月_____日

注：将此页填写完整并签字盖章后，原件扫描件上传至新点投标制作软件“投标保证金模块”对应模块中。

八、联合体牵头人授权委托书（如有）

本授权书声明：我_____、_____（联合体成员单位的法人代表姓名）系_____、
（联合体成员单位名称）法定代表人，现代表本公司授权_____（联合体牵头人单位名称）
代表联合体各成员参加 _____（项目名称）项目（招标编号为_____）的投标活动。

_____(联合体牵头人单位名称)被授权代表_____、_____（联合体成员单位名称）承
担责任和接受指示。在本次投标、中标后合同实施中（包括支付），所签署的一切文件和处理的
一切有关事宜，联合体各成员单位均予以承认。

按合同条件联合体成员单位与联合体牵头人就本次投标、中标后的合同实施承担连带责任。

联合体牵头人名称：（公章）

联合体牵头人法人代表签字：（签字）

联合体成员名称：（公章）

联合体成员法人代表签字：（签字）

年 月 日

注：将此页填写完整并签字盖章后，原件扫描件上传至新点投标制作软件“投标保证金模块”对应模块中。

九、远程参与开标会议诚信承诺书

致： (招标人) 、徐州市公共资源交易中心

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

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

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

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

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

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

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

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

八、我方将在法律、法规框架允许的范围内就有关评审过程中的事项向管理人员提出咨询或疑问，如需要提出现场异议的，将在开标现场提出，不在招投标活动中虚假投诉。开标结束后不对开标事项再提出异议。

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

投标人（盖章）：

法定代表人（签名或盖章）：

授权委托人（签名）：

年 月 日

注：将此页填写完整并签字盖章后，原件扫描件上传至新点投标制作软件“投标保证金模块”对应模块中。

十、投标诚信承诺书

致（招标人）、（招投标监管部门）：

一、拟任项目经理无在建工程及同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业承诺

我方拟任项目负责人满足招标文件规定的无在建工程以及不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业的投标资格要求。如经查实存在以上情况，一旦我方中标，可取消我方的该标段中标资格；

二、无行贿犯罪记录承诺

本单位近3年内无行贿犯罪记录，法定代表人和项目负责人近5年内无行贿犯罪记录（含联合体各方，如有），如经查实因具有行贿犯罪记录不具备投标资格条件，一旦我方中标，可及时取消我方的中标资格。

三、不故意进行无依据或不实投诉承诺

在本次投标过程中，我方不进行缺乏事实或法律法规依据的投诉，或者随意曲解法律法规、招标文件等相关规定进行投诉，或者投诉反映问题不属实。如经查实或原评标委员会（资深专家会）复议认定存在以上情况，将自愿接受按恶意投诉进行处理。

四、资质证书和安全生产许可证不存在失效或过期等情况

本单位投标使用的资质证书和安全生产许可证均满足招标文件相应要求，且不存在失效或过期等情况。评标中，如发现我方资质证书和安全生产许可证存在失效或过期等情况，将自愿接受按弄虚作假进行处理。

五、其他承诺

招标人提供经招投标监管部门同意的需要投标人承诺其他内容的承诺格式，招标人没有提供的则“空白”

违反以上承诺的，我方同时自愿接受：本次投标活动记入不良行为，按相关要求扣减信用分，同时3个月内不得参与徐州地区的国有资金投资房屋建筑和市政基础设施工程招投标活动。对违反以上承诺所引发的后果，我方愿意承担相应责任。

特此承诺。

投标人名称:

投标人盖公章:

法定代表人或委托代理人签字:

年 月 日

注：将此页填写完整并签字盖章后，原件扫描件上传至新点投标制作软件“投标保证金模块”对应模块中。

十一、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。