

---

XDG-2023-87 号地块房地产开发建设项目（项目名称）方案设计及初步设计

（招标编号：WXXS202509007-X01 ）

## 招标文件

招标人：无锡宛晟置业有限公司（盖章）

招标代理：无锡市百勤工程咨询房地产估价有限公司（盖章）

2025 年 9 月 30 日

---

## 目录

第一章招标公告.....	3
第二章投标人须知.....	4
第三章评标办法（综合评估法） .....	29
第四章合同条款及格式.....	39
第五章发包人要求.....	59
第六章投标文件格式.....	65

---

# 第一章招标公告（采用资格后审）

详见外网招标公告

## 第二章投标人须知

### 投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：无锡宛晟置业有限公司 地址：无锡市锡山开发区荟智企业中心凤威路2号B312-280 联系人：张金炜 电话：0510-88215765 电子邮箱：/
1.1.3	招标代理机构	名称：无锡市百勤工程咨询房地产估价有限公司 地址：无锡市锡山经济技术开发区凤威路2号2号楼312 联系人：陆新洁 张亦雯 电话：0510-88210912 18068299326 电子邮箱：68180706@qq.com
1.1.4	招标项目及标段名称	XDG-2023-87号地块房地产开发建设项目方案设计及初步设计
1.1.5	建设地点	无锡市锡山区厚桥街道厚丰路和长吉路交叉口西南侧
1.1.6	项目建设规模	本项目为房地产开发项目，总占地面积 43895 平方米，总建筑面积约 119193.95 平方米。其中地上面积约 79950.27 平方米，地下面积约 39243.68 平方米，容积率为 1.6-2.0，住宅产品类型详见产品配比表。地下室：地下车库、人防地库、配套用房等。（建筑面积以规划批复为准）
1.1.7	项目投资估算	项目建安投资估算约 8.7 亿元
1.2.1	资金来源	自筹：100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	对本项目进行规划概念方案设计（含精装修及景观绿化）、方案设计（含估算）、初步设计（具体内容包含但不限于建筑、结构、给排水、电气、暖通）含概算、日照分析、交通影响评价报告、环境影响评价报告、水土保持方案报告表的编制并协助招标人报批（完成招标人需要的各类报建报审要求）以及设计后期服务。
1.3.2	设计服务期限	总周期为 45 日历天

条款号	条款名称	编列内容
		<p>(1) 合同签订后 10天内提交概念性规划方案；</p> <p>(2) 概念性规划方案经招标人确认后 15 天内完成方案设计；</p> <p>(3) 方案设计经招标人确认后20天内提交初步设计文件。</p> <p>招标人有权对上述计划进行调整，设计人应遵照执行。</p> <p>逾期违约金：2000元/天。误期违约金上限为中标价10%，因招标人原因或不可抗力造成延误的除外。</p>
1.3.3	质量标准	合格标准。满足国家相关法律法规，符合相应阶段设计深度要求。
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	<p>本工程实行资格后审，投标人应满足以下要求：</p> <p>1、投标人资格要求：<u>[工程设计综合甲级资质]或[建筑行业设计资质甲级资质]或[建筑行业（建筑工程）设计资质甲级]</u></p> <p>2、项目负责人资质要求：<u>(1) 项目负责人必须具备[国家一级注册建筑师]</u>，提供项目负责人有效的注册建筑师证书，以江苏省公共资源交易经营主体信息库系统内信息为准。<u>(2) 提供项目负责人与投标人企业签订的劳动合同、项目负责人的由社保机构出具的2025年6月—8月的社保缴费证明（如投标人成立时间迟于要求开始的时间，则时间要求为投标人成立时间至截止时间；已退休人员提供退休证和相关劳动关系证明），提供上述资料的原件的扫描件。</u></p> <p>3、财务要求：<u>2022至2024年财务会计报表（如投标人成立时间不足要求的年份，则提供自成立以来的财务会计报表）。</u></p> <p>其他要求：</p> <p>(1) 证明资料要求：在有效期内。</p> <p>(2) 信誉要求：提供投标诚信承诺书：具体详见招标文件《投标诚信承诺书》。</p>
1.4.2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受，应满足下列要求：/
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	详见总则条款“1.4.3”
1.5	费用承担和设计成果补偿	<input checked="" type="checkbox"/> 不补偿 <input type="checkbox"/> 补偿，补偿标准：
1.9.1	踏勘	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织，踏勘时间：

条款号	条款名称	编列内容
		踏勘集中地点： /
1.10.1	投标预备会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开，召开时间： 召开地点： /
1.10.2	投标人在投标预备会前提出问题	时间： / 形式： /
1.10.3	招标文件澄清发出的形式	网上系统以答疑澄清文件发出
1.11.1	分包	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，分包内容要求： / 分包金额要求： / 对分包人的资质要求： /
1.12.1	实质性要求和条件	符合投标人资质条件、能力、信誉要求
1.12.3	偏差	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，偏差范围： / 偏差幅度： /
2.2.1	投标人要求澄清招标文件	时间：2025年10月14日 10:00前 形式：无锡市建设工程网上招投标系统V7.0内提出
2.2.2	招标文件澄清发出的形式	无锡市建设工程网上招投标系统V7.0内以答疑澄清文件发出
2.2.3	招标人答疑澄清招标文件	时间：自行关注系统内答疑澄清文件 形式：无锡市建设工程网上招投标系统V7.0内生成
2.3.1	招标文件修改发出的形式	无锡市建设工程网上招投标系统V7.0内以答疑澄清文件发出
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改	时间：自行关注系统内答疑澄清文件 形式：无锡市建设工程网上招投标系统V7.0内生成
3.1.1	构成招标文件	招标文件的答疑、澄清作为招标文件的组成部分，并具有约束力；当招

条款号	条款名称	编列内容
	的其他资料	标文件、招标文件的答疑内容相互矛盾时，若无其他特别说明一般均以最后发出的文件为准。
3.2.1	增值税税金的计算方法	增值税税金按一般计税方法计算
3.2.3	报价方式	所有投标报价币种为人民币，单位为元，精确到小数点后两位。
3.2.4	最高投标限价	<input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 有，最高投标限价：本项目设计费总价的最高限价为人民币 <b>3580027</b> 元。投标报价超过上述最高限价的，视为未能对招标文件作出实质性响应，按无效投标文件处理。
3.2.5	投标报价的其他要求	/
3.3.1	投标有效期	90日历天（从投标截止之日算起）
3.4.1	投标担保	<p>投标担保的形式：（投标人不按下列要求提交投标担保的，其投标文件无效）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标保证金</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>银行保函</p> <p>其他形式：</p> <p><input type="checkbox"/>保险机构保单（可选项，根据苏发改法规发〔2023〕339 号文规定，鼓励招标人使用）</p> <p><input type="checkbox"/>担保公司保函（可选项，根据苏发改法规发〔2023〕339 号文规定，鼓励招标人使用）</p> <p><input type="checkbox"/>信用承诺（可选项，根据苏政务办发〔2023〕29 号文及锡信用办〔2023〕10 号文规定，鼓励招标人使用）</p> <p>投标保证金金额或投标保函担保金额：<b>人民币 6 万元</b></p> <p>递交方式和要求：（投标人不按以下要求提供投标担保的，其投标文件无效）</p> <p>方式1、采用银行保函方式递交投标担保的投标人，应当满足以下要求，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节。</p> <p>①满足银行规定的申请条件</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>②银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的无条件不可撤销见索即付保函（保函有效期不得早于投标有效期）。保函的保证范围应当包含招标文件投标人须知第3.4.4条规定的不予退还保证金的情形。</p> <p>③投标人须在投标文件中上传保函扫描件或电子保函、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函银行的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证，出函银行免收保函手续费的，提供出函银行开具的免收凭证）。保函索赔条款中不要求受益人索赔时提供保函原件的，须在投标文件中提供保函核验方式；保函索赔条款中要求受益人索赔时提供保函原件的，保函原件须在投标截止时间前30分钟内提交给招标人核验和保存，提交地点同开标地点一致，未按时送达的视为未提交投标担保。</p> <p>方式2、采用投标保证金的投标人，应当满足以下要求，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节：</p> <p>投标保证金必须从投标人的基本存款账户汇到招标文件规定的投标保证金账户。</p> <p>账户名称：无锡市公共资源交易中心锡山分中心</p> <p>开户银行：中国农业银行股份有限公司无锡锡山支行</p> <p>银行账号：投标人在“招标文件下载页面—保证金信息”查看本标段对应的相关信息。</p> <p>方式3、采用保险机构保单方式递交投标担保的投标人，应当满足以下要求，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节：</p> <p>①满足保险公司规定的申请条件和信用要求</p> <p>②企业信用考核结果<math>\geq</math>/分，信用考核结果详见第三章评标办法前附表第2.3.3条“投标人市场信用评价评分标准”的规定</p> <p>③保险机构保单必须为已生效的无条件不可撤销见索即付保单（保单有效期不得早于投标有效期），且保险费必须从投标人的基本存款账户缴纳至保险机构，否则无效。保单的承保范围应当包含招标文件投标人须知第3.4.4条规定的不予退还保证金的情形。</p> <p>④投标人须在投标文件中上传保单扫描件或电子保单、基本存款账户证明材料以及保险费从投标人的基本存款账户缴纳至保险机构的相关</p>



条款号	条款名称	编列内容
		<p>证明资料（包括保险费发票、银行支付凭证）。保单索赔条款中不要求受益人索赔时提供保单原件的，须在投标文件中提供保单核验方式；保单索赔条款中要求受益人索赔时提供保单原件的，保单原件须在投标截止时间前 30 分钟内提交给招标人核验和保存，提交地点同开标地点一致，未按时送达的视为未提交投标担保。</p> <p>方式4、采用担保公司保函方式递交投标担保的投标人，应当满足以下要求，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节：</p> <p>①满足担保公司规定的申请条件和信用要求</p> <p>②企业信用考核结果<math>\geq</math>/分，信用考核结果详见第三章评标办法前附表第2.3.3条“投标人市场信用评价评分标准”的规定</p> <p>③担保公司保函必须为已生效的无条件不可撤销见索即付保函（保函有效期不得早于投标有效期），且保函手续费必须从投标人的基本存款账户缴纳至出函机构，否则无效。保函的保证范围应当包含招标文件投标人须知第3.4.4条规定的不予退还保证金的情形。</p> <p>④投标人须在投标文件中上传保函扫描件或电子保函、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函机构的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证）。保函索赔条款中不要求受益人索赔时提供保函原件的，须在投标文件中提供保函核验方式；保函索赔条款中要求受益人索赔时提供保函原件的，保函原件须在投标截止时间前30分钟内提交给招标人核验和保存，提交地点同开标地点一致，未按时送达的视为未提交投标担保。</p> <p>方式5、采用信用承诺方式递交投标担保的投标人，应当满足以下要求，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节：</p> <p>①按招标文件附件要求签署投标担保信用承诺书</p> <p>②具有信用服务机构依据《江苏省企业信用评价指引（2023版）》（苏信用办发〔2023〕8号文）评定为AA级及以上的第三方信用报告（信用报告有效期不得早于投标有效期），并经无锡市信用办审核备案</p> <p>③投标人须在投标文件中上传加盖投标人公章的投标担保信用承诺书和经无锡市信用办审核备案的第三方信用报告。</p> <p>保证金其他要求：1、具体在无锡市公共资源交易中心主页通知公告栏中， 根据（投标保证金缴退或保函（保单）办理指南） 实行；2、1）</p>

条款号	条款名称	编列内容
		以保证金形式提交投标担保的，须将《投标保证金确认函》上传至投标文件制作工具对应的“投标担保情况”模块中，并随投标文件一并提交； 2) 以保函（保单）形式提交投标担保的，须将办理成功后有效的保函（保单）上传至投标文件制作工具对应的“投标担保情况”模块中，并随投标文件一并提交。具体由评标委员在评标阶段进行评审。3) 开标现场能查到的投标保证金的以保证金系统审查为准，保证金系统内查询不到的或者异常的具体由评标委员在评标阶段进行评审。
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	(1) 投标截止后投标人撤销投标文件； (2) 中标通知书发出后，中标人放弃中标项目； (3) 中标人无正当理由不与招标人订立合同； (4) 中标人在签订合同时向招标人提出附加条件； (5) 中标人不按照招标文件要求提交履约保证金。
3.5	资格审查资料的特殊要求	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，具体要求：
3.5.2	近年财务状况的年份要求	2022年至2024年（如投标人成立时间迟于要求开始的时间，则时间要求为投标人成立时间至截止时间）。
3.5.3	近年完成的类似项目情况的时间要求	/年 月 /日至 /年 /月 /日
3.5.5	近年发生的诉讼及仲裁情况的时间要求	/年 月 /日至 /年 /月 /日
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许：
3.7.3	投标文件所附证书证件要求	网上招投标活动中使用的信息（具体包括企业与项目负责人的各类资质证书、业绩和获奖情况等）以江苏省公共资源交易经营主体信息库内的信息为准，必须从江苏省公共资源交易经营主体信息库挑选，各相关单位及个人应及时更新、完善江苏省公共资源交易经营主体信息库，如未能及时更新和完善，由此造成的不良后果自负；本文件要求的其他证书必须提供彩色扫描件上传至投标文件中。

条款号	条款名称	编列内容
		友情提示：为确保招投标活动正常开展，请各投标人制作投标文件时，在投标文件其他材料中上传招标文件所涉及的江苏省公共资源交易经营主体信息库内的所有信息。
3.7.3	投标文件签字或盖章要求	投标文件采用单位和个人数字证书，按招标文件要求在相应位置加盖电子印章。由投标人的法定代表人签字或加盖电子印章的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字或加盖电子印章的，应附由法定代表人签署的授权委托书。
4.1.1	投标文件加密要求	网上投标上传的投标文件应使用数字证书认证并加密，具体详见“无锡市建设工程网上招投标系统操作手册”。使用无锡市建设工程投标文件制作专用工具生成有JSTF后缀形式的文件，用于网上递交。
4.1.2	封套上应载明的信息	本项目为网上电子投标，采用不见面开标形式，无需提供纸质资料。
4.2.1	投标截止时间	2025年10月31日上午9:30
4.2.2	递交投标文件地点	开标当日，投标人仅需在任意地点通过无锡不见面开标大厅参加开标会议，并根据需要使用不见面开标系统与现场开标主持人（项目招标人或招标代理）进行互动交流、澄清、提疑以及文件传送等活动。（无锡不见面开标大厅地址： <a href="http://58.215.18.247:5600/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login">http://58.215.18.247:5600/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login</a> ）
4.2.3	投标文件是否退还	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> ，退还时间：
5.1.1	开标（递交标书）时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：无锡市公共资源交易中心锡山分中心不见面开标室（锡山区迎宾南路19号4楼407室开标室1）。 递交标书：开标当天，投标人仅需在场外任意地点通过无锡不见面开标大厅参加开标会议，并根据需要使用不见面开标系统与现场开标主持人（项目招标人或招标代理）进行互动交流、澄清、提疑以及文件传送等活动（无锡不见面开标大厅地址： <a href="http://58.215.18.247:5600/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login">http://58.215.18.247:5600/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login</a> ）
5.2	开标程序	详见附件不见面开标要求和说明及虚拟开标大厅—投标人操作手册
6.1.1	评标委员会的	评标委员会构成：招标人代表 0 人，经济技术专家 5 人。

条款号	条款名称	编列内容
	组建	评标专家确定方式：评委专家库内随机抽取 5 人。
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	3人
7.4	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
7.6	技术成果经济补偿	<input checked="" type="checkbox"/> 不补偿 <input type="checkbox"/> 补偿，补偿标准：
8.5.2	异议提出的方式	实行网上受理与处理异议，除开标现场的异议外，异议人必须在无锡市建设工程网上招投标系统依法提出异议，否则招标人不予受理，视为无异议。
8.5.3	招投标监督管理部门	无锡市锡山区住房和城乡建设局
10	需要补充的其他内容	<p>1、本工程招标严格遵守《电子招标投标办法》《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程电子招标投标管理办法》《关于开展无锡市建设工程网上招投标工作的通知》（锡建标〔2011〕4 号）、《工程建设项目勘察设计招标投标办法》（八部委2号令）、《无锡市建设工程网上招标投标管理办法（试行）》《关于建设工程勘察设计企业信用考核结果应用相关事项的通知》（锡建建市〔2018〕11号）、《关于进一步做好勘察设计企业信用考核结果应用相关事项的通知》（锡建科〔2018〕91号）、《关于贯彻落实《国家发展改革委等部门关于完善招标投标交易担保制度进一步降低招标投标交易成本的通知》的通知》（苏发改法规发〔2023〕339号）等有关规定。</p> <p>2、招投标监督管理部门：无锡市锡山区住房和城乡建设局</p> <p>3、网上招投标活动中使用的信息（具体包括企业与项目负责人的各类资质证书、业绩和获奖情况等）以江苏省公共资源交易经营主体信息库系统内信息为准，必须从主体信息库内挑选，各相关单位及个人应及时更新、完善主体信息库，如未能及时更新和完善，由此造成的不良后果自负。</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>4、技术标采用暗标形式，暗标不得出现投标人名称、人员姓名，不得出现任何能显示企业特征或其他提示性的标记或标识，否则按无效标处理。</p> <p>5、投标文件递交截止时间前，招标人提前进入无锡不见面开标大厅，播放测试音频，各投标人的授权委托人或法人代表提前进入不见面开标大厅</p> <p>（<a href="http://58.215.18.211:2092/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login">http://58.215.18.211:2092/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login</a>）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）并保持手机畅通，以便于开评标与中标后的业务联系，收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈，未按时加入开标会议区并完成登录操作的或未能在开标会议区内全程参与交互的，视为放弃交互和放弃对开评标全过程提疑的权利，投标人将无法看到解密指令、异议回复、唱标等实时情况，并承担由此导致的一切后果。</p> <p>6、关于询标的约定：（一）目前无锡市建设工程网上招投标系统 7.0 的在线询标功能处于试运行阶段，本工程评标过程中，若评标委员会对投标文件有疑问，评标委员会可自行选择是否采用在线询标：（1）选择采用在线询标：评委会负责人在系统中发出澄清要求，招标代理机构工作人员系统中收到代办事项后，通过短信提醒投标人的授权委托人，授权委托人通过短信回复其是否具备在线答复澄清的条件（电脑、网络、CA 锁等）。如具备条件，招标代理机构在工作人员系统中核发澄清，投标人收到澄清要求的 30 分钟内必须在会员系统中完成在线澄清答复，答复方式参照附件《投标人在线澄清答复操作提示》；如不具备条件，则转为线下询标。（2）选择不采用在线询标：采用线下询标。线下询标方式：投标人的授权委托人必须在接到招标代理机构工作人员的电话或短信通知的 30 分钟内作出答复，答复方式如下：短信回复，回复内容中须注明单位名称及回复人姓名。（二）若投标人的授权委托人未按上述要求在规定时间内作出相应答复，则视为默认评标委员会评审结果。</p> <p>7、本项目为远程不见面开标项目，招标文件中如有不适用于不见面开标模式的内容以“远程不见面开标要求和说明”为准。开标流程详见附件“远程不见面开标要求和说明”及“无锡不见面开标大厅—操作手册（投标人）”。</p> <p>8. 异议提出的时间：对招标文件有异议的，潜在投标人或者其他利害关</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>系人应当在投标截止时间10日前提出；对开标有异议的，应当在开标现场提出；对评标结果有异议的，投标人或者其他利害关系人应当在中标候选人公示期间提出。</p> <p>9、异议提出的方式：实行网上受理与处理异议，除开标现场的异议外，异议人必须在无锡市建设工程网上招投标系统依法提出异议，否则招标人不予受理，视为无异议。</p> <p>10、解密时间：本项目采用“不见面”开标，开标当日，投标人不必抵达开标现场。对投标人签到不作强制性要求，但投标人必须在规定的时间内（解密时间：60分钟）完成投标文件的解密工作，否则后果自负。</p> <p>11、根据《关于印发进一步优化营商环境加强房屋建筑和市政基础设施工程招标投标监管的实施意见的通知》（锡建规发〔2021〕3号）有关规定：①投标人在招投标活动中存在不良行为的按照文件执行。②评标委员会评标时，应对投标人存在投标报价畸形的情况及在招投标活动中的失信行为、不良行为进行评审并写入评标报告。</p> <p>12、招标文件的最终解释权归招标人所有。</p> <p>13、中标人在领取中标通知书后需向招标人额外提供与投标所报电子文件一致的纸质投标书2份。</p> <p>14、中标人须按照《关于优化公共资源交易服务收费管理有关事项的通知》苏发改收费发〔2023〕851号的规定缴纳建设工程交易服务费。交易双方任一方为中小微企业的，提交《中小微企业声明函》，交易服务费按文件要求减按 80%收取。</p> <p>15、不同投标人的电子投标文件由同一台电子设备编制、打包、加密或者上传的；不同投标人从同一个投标单位或者同一个自然人的互联网协议地址下载招标文件、上传投标文件的按无效标处理。</p>

# 1. 总则

## 1.1 招标项目概况

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

1.1.2 招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 项目建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.1.7 项目投资估算：见投标人须知前附表。

## 1.2 招标项目的资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见投标人须知前附表。

## 1.3 招标范围、设计服务期限和质量标准

1.3.1 招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 设计服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量标准：见投标人须知前附表。

## 1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉：

(1) 资质要求：见投标人须知前附表；

(2) 财务要求：见投标人须知前附表；

(3) 业绩要求：见投标人须知前附表；

(4) 信誉要求：见投标人须知前附表；

(5) 项目负责人的资格要求：见投标人须知前附表；

(6) 其他主要人员要求：见投标人须知前附表。

(7) 其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5 款的规定。

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

(1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，并承诺就中标项目向招标人承担连带责任；

(2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本招标项目中投标，否则各相关投标均无效。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

(3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

(4) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；

(5) 为本招标项目的代建人；

(6) 为本招标项目的招标代理机构；

(7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；

(8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；

(9) 被依法暂停或者取消投标资格；

(10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

(11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

(12) 在最近三年内发生重大设计质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）；

(13) 被工商行政管理机关在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；

(14) 被最高人民法院在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单；

(15) 在近三年内投标人或其法定代表人、拟委派的项目负责人有行贿犯罪行为的（以检察机关职务犯罪预防部门出具的查询结果为准）；

(16) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。



## 1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

## 1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

## 1.7 语言文字

招标投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

## 1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

## 1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。部分投标人未按时参加踏勘现场的，不影响踏勘现场的正常进行。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

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

## 1.10 投标预备会

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

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

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

## 1.11 分包

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

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

## 1.12 响应和偏差

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

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

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

# 2. 招标文件

## 2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

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

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所做的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

## 2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，

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

2.2.2 招标文件的澄清以投标人须知前附表规定的形式发给所有购买招标文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。澄清发出的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 15 日的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人在收到澄清后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该澄清。

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

## 2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标人以投标人须知前附表规定的形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。修改招标文件的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 15 日的，并且修改内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人收到修改内容后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该修改。

## 2.4 招标文件的异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前以书面形式提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

# 3. 投标文件

## 3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- (1) 投标函及投标函附录；
- (2) 法定代表人身份证明或授权委托书；
- (3) 联合体协议书；
- (4) 投标保证金；
- (5) 设计费用清单；

- (6) 资格审查资料；
- (7) 设计方案；
- (8) 投标人须知前附表规定的其他资料。

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

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

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

## 3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包括国家规定的增值税税金，除投标人须知前附表另有规定外，增值税税金按一般计税方法计算。投标人应按第六章“投标文件格式”的要求在投标函中进行报价并填写设计费用清单。

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

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

3.2.4 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价在投标人须知前附表中载明。

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

## 3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为 90 天。

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

3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人应予以书面答复，同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金及以现金或者支票形式递交的投标保证金的银行同期存款利息。

## 3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、形式和第六章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。境内投标人以现金或者支票

形式提交的投标保证金，应当从其基本账户转出并在投标文件中附上基本账户开户证明。联合体投标的，其投标保证金可以由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

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

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

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

(1) 投标人在投标有效期内撤销投标文件；

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

(3) 发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

## 3.5 资格审查资料

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

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

3.5.2 “近年财务状况表”应附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书的复印件，具体年份要求见投标人须知前附表。投标人的成立时间少于投标人须知前附表规定年份的，应提供成立以来的财务状况表。

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

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

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

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

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

## 3.6 备选投标方案

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

3.6.2 允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

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

## 3.7 投标文件的编制

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

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关设计服务期限、投标有效期、发包人要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件全部采用电子文档，除投标人须知前附表另有规定外，投标文件所附证书证件均为原件扫描件，并采用单位和个人数字证书，按招标文件要求在相应位置加盖电子印章。由投标人的法定代表人签字或加盖电子印章的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字或加盖电子印章的，应附由法定代表人签署的授权委托书。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

# 4. 投标

## 4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标人应当按照招标文件和电子招标投标交易平台的要求加密投标文件，具体要求见投标人须知前附表。

4.1.2 投标文件封套上应写明的内容见投标人须知前附表。

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

## 4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.2.2 投标人通过下载招标文件的电子招标投标交易平台递交电子投标文件。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

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

4.2.5 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

## 4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知招标人。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的通知，应按照本章第 3.7.3 项的要求加盖电子印章。电子招标投标交易平台收到通知后，即时向投标人发出确认回执通知。

4.3.3 投标人撤回投标文件的，招标人自收到投标人书面撤回通知之日起 5 日内退还已收取的投标保证金。

4.3.4 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第 3 条、第 4 条的规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

# 5. 开标

## 5.1 开标时间和地点

招标人在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间（开标时间），通过电子招标投标交易平台公开开标，本项目采用不见面开标，授权委托人无需到场。

## 5.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：详见《虚拟开标大厅—投标人操作手册》。

## 5.3 开标异议

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场作出答复，并制作记录。

## 6. 评标

### 6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

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

### 6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

### 6.3 评标

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

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

### 6.5 评标结果异议

6.5.1 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

6.5.2 异议提出的方式：实行网上受理与处理异议，除开标现场外，异议人必须在无锡市建设工程网上招投标系统依法提出异议，否则招标人不予受理，视为无异议。



## 7. 合同授予

### 7.1 中标候选人公示

招标人在评标工作完成之日起 3 日内，按照投标人须知前附表规定的公示媒介和期限公示中标候选人，公示期不得少于 3 天。

### 7.2 中标结果异议

招标人应当自完成评标报告之日起3日内公示中标结果，公示期不得少于3日。中标人公示应当载明各中标候选人的名称、排序、投标价格、项目负责人信息、质量、工期、业绩，以及评标时间、评标方法、评标结果、提出异议的渠道和方式，以及法律法规和招标文件规定公示的其他内容。因招投标当事人异议、投诉改变中标结果的，应当重新进行中标人公示，公示期不得少于3日。

中标人公示无异议的，招标人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。招标人应当在公示期满后及时发出中标通知书，同时发布中标结果公告。公告内容包括中标人名称、中标价和项目负责人等信息。

### 7.3 中标候选人履约能力审查

中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或存在违法行为，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提请原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法进行审查确认。

### 7.4 中标

按照投标人须知前附表的规定，招标人或招标人授权的评标委员会依法确定中标人。

### 7.5 中标通知

在本章第 3.3 款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

## 7.6 技术成果经济补偿

招标人对符合招标文件规定的未中标人的技术成果进行补偿的，招标人将按投标人须知前附表规定的标准给予经济补偿，未中标人在投标文件中声明放弃技术成果经济补偿费的除外。招标人将于中标通知书发出后 30 日内向未中标人支付技术成果经济补偿费。

## 7.7 履约保证金

7.7.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的形式、金额和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的或者事先经过招标人书面认可的履约保证金格式向招标人提交履约保证金。

7.7.2 中标人不能按本章第 7.7.1 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。

## 7.8 签订合同

7.8.1 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。

7.8.2 排名第一的中标候选人放弃中标，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。

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

# 8.纪律和监督

## 8.1 对招标人的纪律要求

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

## 8.2 对投标人的纪律要求

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

## 8.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

## 8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

## 8.5 异议与投诉

### 8.5.1 异议

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

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

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

### 8.5.2 投诉

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

---

## 9. 是否采用电子招标投标

本招标项目是否采用电子招标投标方式，见投标人须知前附表。

## 10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

# 第三章评标办法（综合评估法）

## 评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
1	评标方法	中标候选人排序方法	本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先； 投标报价也相等的，以设计方案得分高的优先。
1.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致
		投标函及投标函附录签字盖章	有法定代表人或其委托代理人签字或加盖单位公章。由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字的，应附授权委托书，身份证明或授权委托书应符合第六章“投标文件格式”的规定。
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定
		报价唯一	只能有一个有效报价
1.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		资质要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1 项规定
		财务要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1 项规定
		业绩要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1 项规定
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1 项规定
		项目负责人	符合第二章“投标人须知”第1.4.1 项规定
		其他主要人员	符合第二章“投标人须知”第1.4.1 项规定
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1 项规定
		不存在禁止投标的情形	不存在第二章“投标人须知”第1.4.3 项规定的任何一种情形

1.1.3	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
		服务期限	符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定
		质量标准	符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第3.4.1项规定
		实质性要求和条件	符合第二章“投标人须知”第1.12.1项规定和第四章“合同条款及格式”中的实质性要求和条件
详细评审			
序号		评审内容	
1	分值构成 (总分100分)	<p>(1) 投标报价：100*（1—信用因素比例%）—其他评分因素分值—业绩分值—设计方案分值</p> <p>(2) 其他评分因素：14分</p> <p>(3) 企业业绩：8分</p> <p>(4) 技术文件：设计方案（暗标）60分</p> <p>(5) 信用分：根据《关于印发〈无锡市建设工程勘察设计企业信用管理办法（试行）〉的通知》（锡建规发〔2018〕3号）和《关于建筑工程勘察设计企业信用考核结果应用相关事项的通知》（锡建建市〔2018〕11号）要求：国有资金投资建设工程项目在勘察、设计交易时，实行综合评估法，包含投标人信用、业绩、设计方案、投标报价和其他评分因素（如有）等五个因素。其中，投标人信用因素在评标中所占比例为8%~12%（即取值为8%、9%、10%、11%、12%），由建设单位在开标时随机抽取。企业的信用考核分是指该企业参与投标的标段交易公告发布开始之日上一个考核期的企业信用考核分（以市住建局外网公布的企业信用考核分为准）。本地新办勘察设计企业和新进我市的外地勘察设计企业且无信用考核分者，信用分值取同标段其他所有投标人信用分的平均值。勘察、设计交易时，勘察设计企业的信用考核分需进行折算，即：折算后企业信用考核分=企业信用考核分（以市住建局外网公布为准）/1.2。投标人信用因素的评分，为该投标人的折算后企业信用考核分乘以信用因素所占比例。如为联合体投标，以联合体主体单位的企业信用考核</p>	

		分计算。
2	评审基准价计算方法	本次投标报价以设计费总价进行评标。 以有效投标文件的评标价算术平均值为评标基准价。
3	投标报价得分计算	<p>评标价等于评标基准价的得满分。</p> <p>投标人的评标价每高出该评标基准价1%扣0.1分，投标人的评标价每低于该评标基准价1%扣0.2分。</p> <p>评标价相对评标基准价偏离不足1%的，按照插入法计算得分。得分精确到小数点后两位。</p> <p>说明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价。</li> <li>2. 除确认存在计算错误外，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变；</li> <li>3. 本评标办法中，有效投标文件均指未被评标委员会判定为无效标的投标文件。</li> </ol>
4	其他评分因素 (14分)	<p><b>一、项目管理组织机构（12分）</b></p> <p><b>1、项目负责人的资格和能力（2分）</b></p> <p>拟派项目负责人具备高级（含）以上职称的，得2分。</p> <p><b>2、除项目负责人外，项目组成员配置（10分）</b></p> <p><b>（1）建筑专业负责人：</b>同时具备高级（含）以上职称和国家一级注册建筑师，得2分。</p> <p><b>（2）结构专业负责人：</b>同时具备高级（含）以上职称和国家一级注册结构工程师，得2分。</p> <p><b>（3）电气专业负责人：</b>同时具备高级（含）以上职称和国家注册电气工程师（供配电），得2分。</p> <p><b>（4）暖通专业负责人：</b>同时具备高级（含）以上职称和国家注册公用设备工程师（暖通），得2分。</p> <p><b>（5）给排水专业负责人：</b>同时具备高级（含）以上职称和国家注册公用设备工程师（给水排水），得2分。</p> <p><b>注：</b>以上人员不可以兼任得分，要求提供项目组成员上述要求的证书、与投标人签订的劳动合同、由社保机构出具的 <b>2025年6月—8月</b>的社保缴费证明（如投标人成立时间迟于要求开始的时间，则时间要求为投标人成立时间至截止时间）。提供上述资料原件的扫描件</p>

		<p>上传至投标文件中，否则不得分。</p> <p><b>二、投标人综合实力（2分）</b></p> <p>1、投标人具有有效期的质量管理体系认证得 1 分，最高得 1 分。提供证书原件的彩色扫描件上传至投标文件中，无扫描件不得分。</p> <p>2、投标人具有在有效期内的高新技术企业证书的得 1 分。提供证书原件的彩色扫描件上传至投标文件中，否则不得分。</p>
5	企业业绩（8 分）	<p>（1）投标人近五年（从招标公告发布首日向前推算）承担过单项合同面积<math>\geq 65000</math>平方米的建筑设计业绩，有一个得2分，最高得6分。</p> <p>（2）项目负责人近五年（从招标公告发布首日向前推算）承担过单项合同面积<math>\geq 65000</math>平方米的建筑设计业绩，有一个得2分，最高得2分。</p> <p>注：（1）提供设计合同，时间以设计合同签订日期为准，项目负责人、面积、设计内容以合同内容为准，如设计合同中未注明，提供该业绩的中标通知书或者合同备案表或者业主证明资料。上述证明材料均以江苏省公共资源交易经营主体信息库系统内信息为准，否则不作为本项目有效业绩。</p> <p>（2）同一业绩在“投标人业绩”和“项目负责人业绩”中只计取一次得分，不重复计分，优先计算项目负责人业绩，项目负责人业绩也必须是在投标人企业承担的业绩。</p>
6	设计方案 60 分（暗标）	<p><b>1、规划布局（20分）</b></p> <p>（1）符合城市设计：对本项目解读、分析准确；规划布局，沿街界面，天际线控制符合城市设计总体要求；空间体系与城市设计有机结合；符合设计任务书提出的规划设计要点并科学、合理。（5分）。</p> <p>（2）总平面图布局优化：总平面图布局合理，符合项目功能特性，各板块设置合理，与周边环境协调呼应，较好处理建筑与场地的关系，满足对建筑日照的要求。（6分）</p> <p>（3）交通组织：交通流线清晰，人、车、非机动车分流，合理规划地上、地下交通流线，避免人、车流线交叉冲突； 停车科学合理，既能满足使用要求，又有较高的经济性。（2分）</p> <p>（4）景观系统：合理布置功能场地、绿植配置和景观小品，呼</p>



		<p>应周边环境。（2 分）。</p> <p>（5）规划空间节点：规划结构清晰、空间节点设计丰富、呼应建筑布局与周边环境。提供彩色总平面图、经济技术指标，城市空间结构轴线分析，规划结构分析，地块内交通流线分析，消防车道分析，绿化景观分析，静态交通停车分析，竖向设计分析等（图纸不少于10 张，每少一张图纸扣0.2 分）（3 分）</p> <p>（6）效果图：至少提供1张项目鸟瞰图。（2分）</p> <p><b>2、建筑专业技术方案（25分）</b></p> <p>（1）建筑使用功能内容设计完整无遗漏，建筑总面积和单项面积符合标书和功能要求。提供产品定位及分析，各楼栋平面立面剖面设计图纸（图纸不少于10 张，每少一张图纸扣0.4分）。（6分）</p> <p>（2）平面布局合理，功能分区明确，内部流线合理（8 分）。</p> <p>（3）立面设计符合城市形象、项目定位；外形美观，色彩和谐，注重第五立面打造（效果图不少于8 张，每少一张效果图扣0.5分）（6 分）。</p> <p>（4）设计质量：设计图纸深度及质量符合国家相应规划报批的规定要求，符合国家及地方相关规范要求（5 分）。</p> <p><b>3、相关专业技术说明（3分）</b></p> <p>针对本项目提供结构、给排水、电气和暖通等设备专业技术设计说明，保证方案优化调整及施工图设计能满足招标人、设计规范和政府审批部门的要求。</p> <p><b>4、控制造价措施（6分）</b></p> <p>（1）控制工程投资的方法及成本优化措施。（3分）</p> <p>（2）提供符合方案设计的总体投资估算表，同时提供各专项与方案效果展示匹配的分项估算内容。（3分）</p> <p><b>5、对设计质量管理及保证措施（3分）</b></p> <p>对设计质量的管理和保证措施</p> <p><b>6、项目施工过程中设计配合措施（3分）</b></p> <p>项目施工过程中设计配合措施。</p> <p>备注：（1）技术方案评审时，除被评标委员会认定存在重大偏</p>
--	--	--

		差外，得分不应低于该评审项满分的70%。各评分点得分应当取所有评委总得分去掉一个评委最高得分和去掉一个评委最低得分后，取其他评委评分的算术平均值（若出现小数点则通过四舍五入保留到小数点后两位）作为投标人技术方案的最终得分。（2）设计方案采用暗标形式，暗标不得出现投标人名称、人员姓名，不得出现任何能显示企业特征或其他提示性的标记或标识，否则按无效标处理。
--	--	---

## 1. 评标方法

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

## 2. 评审标准

### 2.1 初步评审标准

- 2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。
- 2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。
- 2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

### 2.2 分值构成与评分标准

#### 2.2.1 分值构成

- （1）业绩部分：见评标办法前附表；
- （2）技术标（设计方案）部分：见评标办法前附表；
- （3）投标报价：见评标办法前附表；
- （4）其他评分因素：见评标办法前附表。
- （5）信用分：见评标办法前附表。

#### 2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

### 2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

### 2.2.4 评分标准

- (1) 业绩评分标准：见评标办法前附表；
- (2) 技术标（设计方案）评分标准：见评标办法前附表；
- (3) 投标报价评分标准：见评标办法前附表；
- (4) 其他因素评分标准：见评标办法前附表。
- (5) 信用分：见评标办法前附表。

## 3. 评标程序

### 3.1 评标准备（清标）

3.1.1 评标前，招标人应当组织进行下列评标准备（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：

- （一） 根据招标文件，编制评标使用的相应表格；
- （二） 对投标报价进行算术性校核；
- （三） 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；
- （四） 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。

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。

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。

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。

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。

3.1.4 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，并对招标人提供的评标准备（清标）相关信息进行复核，发现错误或者遗漏的，应当进行补正。

## 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) 未按招标文件要求加盖电子印章、电子签名；
- (2) 未按招标文件要求提供投标担保的；
- (3) 未按招标文件规定的格式填写（招标文件规定的格式与投标系统固定格式不一致的以投标系统固定格式为准，但投标函以招标文件中的格式为准），内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；
- (4) 投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效，按招标文件规定提交备选投标方案的除外；
- (5) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标公告、招标文件要求，资格审查不合格的；
- (6) 投标文件载明的设计期限超过招标文件规定的期限的；
- (7) 明显不符合技术规范、技术标准的要求；
- (8) 投标报价超过招标文件规定的最高限价的；
- (9) 不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况；
- (10) 投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求，误期违约金和质量违约金低于招标文件规定的；
- (11) 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、价款结算支付办法；

- (12) 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
- (13) 经评标委员会认定投标人的投标报价低于投标人成本价的；
- (14) 不同投标人的投标文件内容存在非正常一致的；
- (15) 不同投标人的投标文件错漏之处一致的；
- (16) 不同投标人的投标文件由同一单位或者同一个人编制的；
- (17) 不同投标人的投标文件载明的项目管理班子成员出现同一人的；
- (18) 不同投标人的投标文件相互混装的；
- (19) 不同投标人的投标文件由同一台电脑编制或者同一把数字证书加密锁加密或者同一台附属设备打印的；
- (20) 不同投标人委托同一人投标的；
- (21) 不同投标人使用同一个人或者企业资金交纳投标保证金或者投标保函的反担保的；
- (22) 不同投标人聘请同一人为其投标提供技术或者经济咨询服务的，但招标工程本身要求采用专有技术的除外；
- (23) 评标委员会认定的其他串通投标情形；
- (24) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的；
- (25) 投标报价有算术错误的，评标委员会按招标文件规定对投标报价进行修正，投标人不接受修正价格的；
- (26) 启用投标文件电子文本的项目，投标人因自身原因造成投标文件电子文本无法导入应急开评标系统的，视为放弃投标；
- (27) 技术标未按招标文件规定的格式编制；
- (28) 投标文件的报价清单改变招标文件明确列出的不可竞争费用项目的
- (29) 组成联合体投标的，投标文件未附联合体各方共同投标协议的；
- (30) 投标文件中提供的证明资料，与各地公共资源交易中心、行政监督部门网站公示的实质内容不一致的；
- (33) 投标文件中未提交本单位法定代表人或其委托代理人签署的《投标诚信承诺书》（见投标函）。

### 3.3 详细评审

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

- (1) 按本章第2.2.4（1）目规定的评审因素和分值对业绩部分计算出得分A；
- (2) 按本章第2.2.4（2）目规定的评审因素和分值对技术标（设计方案）部分计算出得分B；
- (3) 按本章第2.2.4（3）目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分C；
- (4) 按本章第2.2.4（4）目规定的评审因素和分值对其他部分计算出得分D；

(5) 按本章第2.2.4(5)目规定的评审因素和分值对信用分计算出得分E。

3.3.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.3.3 投标人得分=A+B+C+D+E。

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

### 3.4 投标文件的澄清

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投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容做必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

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

3.4.3 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。

3.4.5 有效投标不足三个的，评标委员会应当对有效投标是否仍具有竞争性进行评审。评标委员会一致认为有效投标仍具有竞争性的，应当继续推荐中标候选人；评标委员会对有效投标是否仍具有竞争性无法达成一致意见的，应当否决全部投标。评标委员会应当在评标报告中记载论证过程和结果。

### 3.5 评标结果

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

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

---

## 第四章合同条款及格式

# 建设工程设计合同

工程名称：\_\_\_\_\_

建设单位（发包人）：\_\_\_\_\_

设计单位（设计人）：\_\_\_\_\_

项目负责人：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

## 第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：无锡宛晟置业有限公司

设计人（乙方）：

合同编号：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就XDG-2023-87号地块房地产开发建设项目方案设计及初步设计~~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：XDG-2023-87号地块房地产开发建设项目方案设计及初步设计

2. 工程立项批准文号：锡山开发区发备〔2025〕112号

3. 工程地点：无锡市锡山区。

4. 工程内容及规模：本项目为房地产开发项目，总占地面积43895平方米，总建筑面积约119193.95平方米。其中地上面积约79950.27平方米，地下面积约39243.68平方米，容积率为1.6-2.0，住宅产品类型详见产品配比表。地下室：地下车库、人防地库、配套用房等。（建筑面积以规划批复为准）。

### 二、工程设计范围

对本项目进行规划概念方案设计（含精装修及景观绿化）、方案设计（含估算）、初步设计（具体内容包含但不限于建筑、结构、给排水、电气、暖通）含概算、日照分析、交通影响评价报告、环境影响评价报告、水土保持方案报告表的编制并协助招标人报批（完成招标人需要的各类报建报审要求）以及设计后期服务。

### 三、工程设计周期

设计服务期限：    日历天，自本合同签订之日起计算。逾期违约金：2000元/天。误期违约金上限为中标价10%，因甲方原因或不可抗力造成延误的除外。

计划开始设计日期：    年    月    日。

计划完成设计日期：    年    月    日。

### 四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式（选填，选择部分涂黑为■）    

■固定总价合同

采用固定总价合同时，设计费用不再调整。



☐固定单价合同

采用固定单价合同时，相应专业的设计费单价不变，结算时设计面积按实际施工图面积为准。如实际施工图面积与投标报价清单中的暂定面积两者误差在±5%以内，结算时相应专业设计费总价不作调整。

如实际施工图面积与投标报价清单中的暂定面积两者误差在±5%以外，结算时相应专业设计费=实际的施工图面积×设计人（中标人）投标报价的专业或专项单价。

☐固定费率合同

本招标控制价暂按工程费 万元编制，若施工工程招标控制价超过 万元，设计费不调整；低于 万元，按中标固定费率同比例下调，固定费率=（中标价/ 万元），费率一经确定不做调整。实际合同价款=施工工程招标控制价\*固定费率，固定费率为 %。

2. 签约合同价（或称“中标价”）为：

合同总价为人民币（大写） 整（¥ 元），含税，税率为 %。

（1）本合同费用包含乙方派设计人员至项目地，进行阶段性设计汇报/参会/施工现场协调等不超过10次（每次不超过2天）的全部差旅、食宿费用，超出以上地点或超过以上次数或天数，甲方据实报销乙方差旅费用，且双方另行协商设计人员费用。

（2）如施工期间，甲方需乙方派设计师前往项目地进行驻场配合服务，双方另行协商设计人员费用，并应提前一个月向乙方发出书面派驻通知，以便乙方做好工作安排，乙方驻场设计师办公及住宿场所由甲方提供。

（3）合同总价中已包括为实施和完成本合同约定的全部服务所需的直接成本、间接成本、税金和利润等可预见费用和不可预见服务风险等全部费用。

3. 付款

（1）方案设计完成后付至合同价的30%，初步设计完成并经审查通过后付至合同价的70%，配合完成施工图设计，取得施工图设计审查合格证后付至合同价的90%；竣工验收通过后付清余款。如未取得地产设计高含金量奖项，则扣除合同价5%。以上所有款项发包人在收到承包人开具的有效等值增值税专用发票后支付，发包人有权用银行承兑汇票支付。

（2）发包人付款前，设计人应向发包人开具合法、有效、等额的专用可抵扣增值税发票，如设计人未按约定开具发票的，或开具的发票不符合规定的，发包人有权延迟付款，且该延迟付款不视为发包人违约，如发票逾期送达造成的损失由设计人承担。所有付款均不考虑利息。

## 五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表：\_\_\_。

设计人项目负责人：\_\_\_。

## 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

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

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

## 七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续，按照合同约定提供设计依据，并按合同约定的期限和方式支付合同价款。
2. 设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

## 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

## 九、签订地点

本合同在\_\_\_\_\_签订。

## 十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

## 十一、合同生效

本合同自各方盖章并签字后生效。

## 十二、合同份数

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，设计单位执肆份。

### 签署页

发包人：（公章）

设计人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

社会统一信用代码：

社会统一信用代码：

地 址：

地 址：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

开户银行：

账 号：

账 号：

## 第二部分 通用条款(按GF-2015-0210版条款内容执行)

(略)

## 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》《建设工程勘察设计管理条例》、国家及地方有关建设工程勘察设计管理的法规和规章及建设工程批准的文件。

#### 1.4 技术标准

1.4.1 适用于工程的技术标准包括：

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：

(1) 本项目质量目标是：设计方案必须取得地产设计高含金量奖项（IPA、OPAL、PropertyGuru、GFDA、WDA、IRA、TITAN等同级别，获得任意一种奖项即可）；设计文件应符合创建目标的设计深度、质量要求。

(2) 涉及新设备、新技术、新工艺、新材料的设计，需经专家论证并由发包人书面同意后方可，设计人不可私自确定来进行设计。

(3) 所有设计必须符合国家、省市、行业等现行规范要求，并取得发包人管理部门的审查合格。

#### 1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：

- (1) 合同协议书；
- (2) 专用合同条款及其附件；
- (3) 通用合同条款；
- (4) 中标通知书（如果有）；
- (5) 投标函及其附录（如果有）；
- (6) 发包人要求；

- (7) 技术标准;
- (8) 发包人提供的上一阶段图纸 (如果有) ;
- (9) 其他合同文件。

## 1.6 联络

1.6.1 发包人和设计人应当在 5 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 发包人与设计人联系信息

发包人接收文件的地点: \_\_\_\_\_;

发包人指定的接收人为: \_\_\_\_\_;

发包人指定的联系电话及传真号码: \_\_\_\_\_;

发包人指定的电子邮箱: \_\_\_\_\_。

设计人接收文件的地点: \_\_\_\_\_;

设计人指定的接收人为: \_\_\_\_\_;

设计人指定的联系电话及传真号码: \_\_\_\_\_;

设计人指定的电子邮箱: \_\_\_\_\_。

如书面通知设计人以快递形式发出,发出后收件人拒不签收的视为送达,本合同所有书面通知及法律文书均以此为准,后面不再注明。

## 1.8 保密

保密期限: 国家法律、法规规定的期限。

## 2. 发包人

### 2.1 发包人一般义务

#### 2.1.3 发包人其他义务:

发包人按本合同附件,设计任务书规定的内容,在规定的时间内向设计人提交资料及文件,并对其完整性、正确性及时限负责,发包人不得要求设计人违反国家有关标准进行设计。发包人提交上述资料及文件超过规定期限10天以内,设计人按照合同规定的交付设计文件时间顺延,超过规定期限10天以上时,设计人员有权重新确认提交设计文件的时间。

### 2.2 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：全面负责本合同方案设计及初步设计全过程的各类管理，包括但不限于工程设计质量、设计进度、与本合同工程有关的内外协调、本合同设计工程款计划与拨付等。发包人更换发包人代表的，应当提前3天书面通知设计人。

## 2.3 发包人决定

2.3.2 发包人应在15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 设计人需配合发包人办理有关许可、批准或备案手续。

3.1.3 设计人其他义务：

(1) 设计人按合同规定时间交付设计资料及文件后，负责向发包人、施工单位交底，应定期到施工现场指导或解决施工中相应问题，按规定参加有关的设计审查，并根据审查结论负责做必要的调整补充，发包人无须增加设计费。设计人按合同规定时限交付设计资料及文件，自设计人提交施工图设计文件之日起算一年内项目开始施工，负责向发包人及施工单位进行设计交底、处理有关设计问题和参加竣工验收。自设计人提交施工图设计文件之日起算一年内项目工程尚未开始施工，设计人仍需负责上述工作，相关费用包含在本合同价格内。设计资料为达到审图中心审图要求而产生的费用均由设计人承担（如：审图过程中需专家论证的费用；图纸扫描费等，但不含江苏省施工图设计审查费）。设计人应负责其设计成果通过相关政府部门的报批报建（消防、审图中心等）及其他相关审查，每退回重审一次应扣除3万元设计费，由发包人直接在设计费价款支付中扣除。

(2) 设计人应按照经济合理的原则，对照设计任务书要求，严格执行限额设计，确保实际工程造价不因设计人原因（包括设计错误、缺漏、不合理等，发包人主动要求增加的项目除外）超出总投资估算。对由于设计人原因造成的设计缺漏、设计错误、设计弥补类变更，如单项变更（含建筑、水、暖、电等各个专业的连同变更）费用10万元以内的，设计单位应免收该项变更审定工程费用为基数的设

计费用；如单项变更费用超过10万元的，设计单位在免收该项变更产生工程费用为基数的设计费用的基础上还应承担审定工程费用10%的违约赔偿，且此项违约赔偿上限不超过合同总额的10%，由发包人直接在设计费价款支付中扣除。

（3）所有设计变更出图时要相关专业一并同步出图，不得单专业分次出，并要附带出具所有专业变更图。该项工作未按要求完成或存在资料缺失的，属于设计人违约，设计人承担5000元/次的违约金。本项工作的违约金不设上限，由发包人直接在下一次费用支付中扣除。

（4）设计人在出具设计变更时需明确设计变更的类别，未按要求明确类别的视为未提供完整的设计变更资料，具体类别分以下五类：

- 1）项目功能性调整：发包人提出的项目功能性调整；
- 2）施工便利性调整：监理人、发包人、承包人等相关项目参建方提出的基于便于施工考虑，以调整设计来节约成本的设计变更；
- 3）设计深度调整：因设计人设计深度不够导致的设计变更；
- 4）施工前设计失误变更：因设计失误导致的设计变更，发生在施工前；
- 5）施工后设计失误变更：因设计失误导致的设计变更，发生在施工后；

（5）合同生效后，设计人要求提前终止或解除本合同的或合同因设计人违约而终止的，设计人除应赔偿发包人全部损失外，还应支付中标价10%的违约金。

### **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：\_\_；

手机号码：\_\_；

电子信箱：\_\_；

通信地址：\_\_；

设计人对项目负责人的授权范围如下：授权本项目设计范围内的所有设计；若产生法律纠纷，项目负责人的手机号码为法院联络设计人的预留电话，若项目负责人更换手机号码，设计人需提前通知发包人。

3.2.2 设计人更换项目负责人的，应提前30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：设计人未经发包人书面同意擅自更换项

目负责人或无合理理由要求更换项目负责人的，发包人有权解除合同，设计人应按合同价款的5%支付违约金。

3.2.3 设计人应在收到发包人书面要求更换通知后10天内更换项目负责人。

设计人无正当理由拒绝更换项目负责人的违约责任：发包人有权解除合同，设计人应按合同价款的5%支付违约金；给发包人造成损失的，设计人还应承担赔偿责任。

### 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合同签订后5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：

设计人应在收到书面更换通知后10天内更换设计人员，逾期超过10天的，设计人应按合同价款的5%支付违约金；逾期超过20天的，发包人有权解除合同，除应承担前述违约责任外，给发包人造成损失的，设计人还应承担赔偿责任。

### 3.4 设计分包

3.4.1 设计分包的一般约定

3.4.1.1禁止设计分包的工程包括：关键性、主体设计不允许分包。

非关键性、非主体等专项设计，经发包人书面同意后，可以分包给具备相应专项设计资质条件的设计单位。因该设计单位履行瑕疵的，该设计单位与设计人承担连带责任。

3.4.1.2设计人在设计过程中采取专业分包设计的内容，专业分包应具备相应的专项设计资质并且必须得到发包人的书面同意，专项设计不得分包给施工单位完成，专业分包设计任务书需经发包人审定，出图时设计人应在专业分包图纸上盖章，并负责编制专业工程招标和有关审查所需的资料。设计人负责分包设计工作的计划安排、技术协调、统筹与管理。

## 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：/。

5.1.2.2 工程设计适用的技术标准：本项目相关现行行业技术体制、标准规范。

5.1.2.4 工程设计文件的主要技术指标控制值及比例：

(1) 设计单位应对发包人提出的设计调整要求自行控制总体的成本，若发生超投资情况应及时向发包人提供优化方案。若发包人提出设计要求调整后，设计单位未在5日内提供相关优化方案减少成本的资料，则视为设计人有能力将其控制在投



资限额内；

(2)如单项工程招标时编制的招标控制价超本合同约定的工程估算价5%以内(含)，设计人负责调整招标品牌的功能档次；如单项工程招标时编制的招标控制价超本合同约定的工程估算价5%以上在10%以下(含)，设计人负责调整设计，并免收调整设计的费用；如单项工程招标时编制的招标控制价超本合同约定的工程估算价10%以上，属于设计失误，设计人应无偿重新设计。

### 5.3 工程设计文件的要求

5.3.1 设计人采用的主要技术标准是：国家法律、法规和规范所明确的技术标准，江苏省及无锡市有关技术规范和技术标准。

5.3.3 工程设计文件深度规定：

符合中华人民共和国建设部《建设工程设计文件编制深度》现行规定要求。

设计人提供的设计成果应符合发包人的设计任务书深度要求。并配合发包人报市审图中心等相关部门审查通过，包括但不限于建筑审查、消防审查等。

5.3.5 建筑物及其功能设施的合理使用寿命年限：国家规定的使用年限及本工程实际需要。

## 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5日内。

合同当事人约定的工程设计进度计划应包括的内容：工程设计的时间进度计划、关键性控制节点和人员安排计划等。

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：5天内完成审核和批准或提出修改意见。

### 6.2 工程设计进度延误

6.2.1 因发包人原因导致工程设计进度延误

6.2.2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10天内进行审查并书面答复。

### 6.3 提前交付工程设计文件

6.3.1 提前交付工程设计文件的奖励：/。

## 7. 工程设计文件交付

### 7.1 工程设计文件交付的内容

7.1.1 设计人向发包人交付的设计文件、份数及时间：详见设计任务书

注：1. 在发包人所提供的设计资料（含设计确认单及开始下一阶段设计指令等）能满足设计人进行相应阶段设计的前提下开始计算该阶段的设计时间。

2. 上述设计时间包括国家法定的节假日。

3. 设计周期不包括设计人提交阶段性设计成果后发包人审核与反馈意见的时间以及相关部门对设计成果的审批时间。

7.1.2 该项目如需审图，审图时设计人提供所需的蓝图及相应设计人应准备的资料协同发包人一同送至审图中心；

7.1.3 设计人在提交施工图设计成果的同时要提交设计选用主材/设备清单，设计选用主材/设备清单还要明确档次（主要分原装进口、进口组装、合资国产、国产一线等），应优先选用国产品牌与产品，慎用合资特别是进口品牌与产品。

7.1.3 发包人要求设计人提交电子版设计文件的具体形式为：文本文件使用doc格式（Office系列），PDF或PPT格式，图纸使用dwg（Auto CAD系列，包括所有字库）和pdf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/天。

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

8.3 工程设计审查形式及时间安排：按发包人或政府有关部门要求。

## 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：/。

9.2 设计人应当在交付施工图设计文件并经审查合格后开工后7天时间内提供施工现场配合服务。

9.3 设计项目负责人需全程配合本项目所有内容的相关工作，设计人需在发包人各重要工作节点（如施工图评审、图纸交底）派相关人员到现场协助发包人工作。

派赴人员交通及食宿费用应由设计人承担，派赴人员、时间和次数必须满足发包人要求，否则甲方有权按500元/人/次对乙方进行扣款。其他设计人员如果发包人需要在接到通知后2个工作日内到达指定的现场（如有特殊情况另行协商），否则甲方有权按1000元/次对乙方进行扣款。

## 10. 合同价款与支付

### 10.1 合同价格形式

（1）单价（费率）合同

单价（费率）包含的风险范围：/

风险费用的计算方法：/。

风险范围以外合同价格的调整方法：/。

（2）总价合同

总价包含的风险范围：采用固定总价合同时，设计费用不再调整。

风险费用的计算方法：/。

风险范围以外合同价格的调整方法：/。

（3）其他价格形式：/。

### 10.2 定金或预付款

#### 10.2.1 定金或预付款的比例

定金的比例\_/或预付款的比例合同价的/。

#### 10.2.2 定金或预付款的支付

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

## 11. 工程设计变更与索赔

11.1 设计人应于认为有理由提出增加合同价款或延长设计周期的要求事项（如甲方因自身原因对已确认的阶段成果提出修改且修改面积达到对应区域实际设计面积的5%或以上的）发生后5天内书面通知发包人。

设计人应在该事项发生后5天内向发包人提供证明设计人要求的书面声明。发包人应在接到设计人书面声明后的15天内，予以书面答复。

## 12. 专业责任与保险

12.1 设计人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：按通用条款。

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：按通用条款。

13.2 关于设计人为实施工程所编制文件的著作权的归属：归发包人所有，设计人应保护发包人的知识产权，不得向第三人泄漏、转让发包人提交的产品图纸等技术经济资料。如发生以上情况并给发包人造成经济损失，设计人应赔偿发包人己造成的经济损失。

关于设计人提供的上述文件的使用限制的要求：按通用条款。

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

13.4 设计人因违约承担的所有赔偿金额总额不超过本设计合同总额。

## 14. 违约责任

### 14.1 设计人违约责任

14.1.1 设计人支付发包人的违约金：现金或直接在支付的设计费中扣除。

14.1.2 设计人逾期交付工程设计文件的违约金：每逾期一日，设计人应按2000元/天支付违约金；逾期超过30日的，发包人有权解除合同，且设计人应承担中标价10%的违约金。给发包人造成损失的，设计人还应承担赔偿责任。

设计人逾期交付工程设计文件的违约金的上限：中标价10%的违约金。

14.1.3 设计人设计文件不合格的损失赔偿金的上限：中标价10%的违约金。

14.1.4 设计人工程设计文件超出主要技术指标控制值比例的违约责任：双方协商。

14.1.5 设计人应根据设计任务书进行限额设计并编制成本估算，相应专业设计者应具备相应的资质。

14.1.6 本项目所有任何设计的内容如果设计人出具的成果文件不能满足发包人的要求，设计人必须在要求的时间内无条件修改，修改后还不能满足发包人的要求时，发包人视情况有权另行委托其他设计单位设计，产生的相关设计费用由发包人在本设计合同的总价款中按实扣除，同时双方协商结算此部分工作费用。

14.1.7 设计人对交付的施工图中遗漏或缺少应负责重新设计，耽搁的时间计入

总设计期中考核，并按2000元/天向发包人支付误期违约款，误期违约金不设上限。

14.1.8 本项目任何设计内容如因设计人原因无法达到最终施工图审查的要求，由设计人无偿重新设计，因未通过施工图审查，导致发包人后续工作延误开展的，设计人按2000元/天自计划完成设计日期起至施工图审查通过之日止，向发包人支付误期违约金，本条款误期违约金不设上限，发包人亦有权主张解除合同，并要求设计人承担中标价10%的违约金，不足以弥补发包人损失的应当补足损失。

14.1.9 合同生效后，设计人要求终止或解除合同，须经发包人同意且设计人应向发包人支付合同价款10%的违约金，并向发包人赔偿由此造成的全部经济损失。

14.1.10 因设计人工作成果存在设计缺陷导致发包人损失的，发包人有权主张解除合同，并向设计人主张中标价10%的违约金，不足以弥补发包人损失的，应当补足损失。

14.1.11 本合同所述发包人损失包括但不限于：发包人为减少损失所另行支出费用、延误拖期费用、发包人因此产生的诉讼费、保全费、评估鉴定费、公告费、律师费、调证费、差旅费等。

## **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：按通用条款。

## **16. 合同解除**

16.1 有下列情形之一的，可以解除合同：

- (1) 暂停设计期限已连续超过180天。

## **17. 争议解决**

### **17.1 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) 向无锡市锡山区人民法院起诉。

## **18. 其他**

18.1 本项目主要指标如果发生较大变更，发包人有权要求设计人中止设计，待报原审批部门审批合格后再进行设计。

18.2 本工程设计资料及文件中，建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明其规格、型号、性能等技术指标，设计人不得指定生产厂、供应商。发包人需要设计人的设计人员配合加工订货时，设计人应无条件配合。

18.3 发包人委托设计人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设计人参加。

18.4 发包人委托设计人承担本合同内容相关的工作服务，不再另行支付费用。

18.5 设计人应积极配合项目后期验收工作，因设计人原因导致验收工作无法如期完成的，视为设计人违约。发包人可视情况对设计人进行中标价10%的扣款。

18.6 发包人将对设计人现场服务质量进行评价（包括设计交底、设计变更出图），对于现场服务质量的相关违约金按照相关合同条款在最后一次付款中直接扣除，最高不超过合同总价的10%。

18.7 设计人负责组织本项目所有方案设计专家论证并承担专家论证费用，相关费用包含在合同总价内。

18.8 投标人对招标文件有疑义的，应在招标文件规定的提疑时间内向招标人提出。招标完毕后招标人的答疑，可作为项目计价的依据，招标人不再受理投标人提出的关于招标文件的异议。

18.9 在合同履行期间，发包人有权根据自身原因要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作的，退还发包人已付费用；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，双方协商按实际工作量支付设计费用。

（以下无正文）

## **附件:**

**附件一：设计人主要设计人员表**

**附件二：设计进度表**

**附件三：反商业贿赂协议**

附件一：设计人主要设计人员表

序号	本项目任职	姓名	职称	专业	执业或职业资格证明			备注
					证书名称	级别	证号	
1								
2								
3								
4								
5								
6								

---

**附件二：设计进度表**

(设计人根据约定的工期提供详细的进度表)



### 附件三：反商业贿赂协议

## 反商业贿赂协议

为加强工程建设、设备及服务采购中的廉政建设，恪守国家《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》，合同双方特订立如下协议。

### 第一条 甲乙双方共同的责任：

1. 遵守国家有关法律、法规，严格执行双方确定的合同、协议及承诺等，按合同办事。
2. 双方的业务活动坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则(除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外)，不得损害国家和企业利益，不得违反《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》。
3. 双方清楚：向对方承办人员索贿或提供贿赂只会损害双方合作关系，并不能借此获得业务的发展，双方须对所属人员进行廉洁从业和反商业贿赂教育。
4. 发现对方在业务活动中有违反《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》的行为，有及时提醒和纠正的权利和义务。发现对方严重违反本协议义务条款的行为，有向其上级有关部门举报，或向纪检监察部门反映，建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

### 第二条 甲方责任：

1. 不得利用工作之便索要或接受乙方的礼金、礼券、购物卡或礼品。
2. 不得参与由乙方安排的高消费娱乐活动。
3. 不得有意刁难、拖欠各项费用，不得违反规定批拨工程建设费用等。
4. 不得以任何理由向乙方推荐分包单位，不得要求乙方购买合同规定外的材料和设备。
5. 不得与本单位员工、员工亲属和特定关系人参与或设立的公司签署合同，进行商务往来。

### 第三条 乙方责任：

1. 不得以任何名义向甲方任何人员赠送礼金、礼券、购物卡或礼品等。
2. 不得以任何理由邀请甲方参加高消费娱乐活动，如有违反，对乙方扣减合同价款3%-5%，直至终止合同。
3. 不得要求甲方违反规定批拨、追加工程建设费用等。
4. 不得让甲方人员或员工亲属或特定关系人参与项目采购业务。

### 第四条 违约责任

1. 甲乙双方人员如有违反本协议的，应及时给予批评教育。构成违纪的，应依照有关规定给予党纪、政纪处分；触犯刑律的，移送司法机关处理。

2. 甲方人员违反本协议，甲方公司将按照有关廉洁从业的制度规定给予处理，同时向乙 方通报处理结果。

3. 乙方人员违反本协议，被纪检监察、检察机关立案查处的，甲方有权终止采购合同， 由此给甲方造成的损失以及所发生的一切费用均由乙方承担；甲方有权视其违约情节轻重， 对乙方采取警告、终止合同以及给予乙方一至三年内不得入围甲方主管的采购项目等处罚。

### **第五条 监督执行**

本协议由双方的纪检监察部门负责监督检查，提出在本协议规定范围内的处理意见。

甲方： （公章）

乙方： （公章）

法定代表人或其委托代理人： （签字）

法定代表人或其委托代理人： （签字）

地 址：

地 址：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

# 第五章发包人要求（设计任务书）

## 一、设计要求

### 1、总体概况

（1）项目名称：XDG-2023-87号地块房地产开发建设项目方案设计及初步设计

（2）地理位置：无锡市锡山区厚桥街道厚丰路和长吉路交叉口西南侧

（3）项目概况：本项目位于锡山区厚桥街道厚丰路与长吉路交叉口西南侧。北至厚丰路，南至规划河道，西侧为联行路，东侧为长吉路，地理位置优越。项目周边拥有成熟的配套学校及商业、服务设施，生活、交通便利。本项目地上主要为商品房、配套服务用房等；地下主要为汽车库、非机动车库和设备用房。

（4）项目规模：本项目为房地产开发项目，总占地面积43895平方米，总建筑面积约119193.95平方米。其中地上面积约79950.27平方米，地下面积约39243.68平方米，容积率为1.6-2.0，住宅产品类型详见产品配比表。地下室：地下车库、人防地库、配套用房等。（建筑面积以规划批复为准）。建安费约8.7亿元。

2、设计范围：对本项目进行规划概念方案设计（含精装修及景观绿化）、方案设计（含估算）、初步设计（具体内容包含但不限于建筑、结构、给排水、电气、暖通）含概算、日照分析、交通影响评价报告、环境影响评价报告、水土保持方案报告表的编制并协助招标人报批（完成招标人需要的各类报建报审要求）以及设计后期服务。

## 二、设计依据

1、规划设计条件及设计用地红线图

2、国家及地区有关规划设计的法律、法规、条例和规范

## 三、设计要求

项目设计需满足无锡市一级高品质住宅要求；住宅产品比例如下：

产品配比表		
形态	套型面积	套数比
11-17 小高层	154	31%
	188	35%

	240	16%
叠墅	240-290	18%
小计		100.00%
注：套型面积上下浮动不超 5%，套数比上下浮动不超 5%。（面积测算方式以江苏省房屋面积测算技术规程 DB32/T3695-2019 为准）		

#### （一）方案及方案深化设计要求：

1、建筑概念方案阶段，需根据用地容量内不同产品配比的分布形态，在准确的户型平面支撑和准确的面积指标计算下，通过方案间的对比分析，确定最优的产品组合配比。进一步对居住、商业、公共空间、交通、绿化等因素进行优化，形成价值最大化的规划方案。

2、建筑方案阶段，工作内容包括但不限于以下内容：在经过概念设计阶段后，建筑方案设计工作将按照概念方案的决议进行，具体工作内容应严格遵照国家相关建筑设计规范要求，以保证工作质量。

完成项目（分期）下各类单体的建筑方案设计、各级出入口、围墙门卫等相关专题建筑方案设计工作。完成制作项目正式方案报批需要的基础资料制作，并应满足江苏省无锡市相关规范、配套等的要求，以配合发包方完成方案设计报批（图纸均达到政府有关规定深度）。完成建筑平立面深化设计，形成具有可行性的设计成果。根据设计要求的不同阶段，满足发包方产规书、方案评审会及报规深度要求的方案设计。

主要工作成果包含但不限于如下：文本说明（含：规划设计说明、建筑设计说明，报批要求中技术性说明如电气规划设计说明、给排水工程规划设计说明、煤气规划设计说明等由配合设计单位完成）；经济技术指标；规划总平面图；鸟瞰图，主要立面意向效果图（满足报批）；各项分析图（含：土地使用分析图、规划结构分析图、交通及道路分析图、景观绿化分析图、公建配套分析图、日照分析等）；各单体楼栋平、立、剖面图（包含基础、地下室平面、剖面）、平面大样图（户型大样等）；造价估算。

#### （二）各专业扩初设计要求：

##### 1、建筑专业设计要求

（1）总平面设计图纸包括：场地的区域位置；场地的范围（用地和建筑物各角点的坐标或定位尺寸）；场地内及四邻环境的反映（四邻原有及规划的城市道路和建

筑物、用地性质或建筑性质、层数等，场地内需保留的建筑物、构筑物、古树名木、历史文化遗存、现有地形与标高、水体、不良地质情况等）；场地内拟建道路、停车场、广场、绿地及建筑物的布置，并标示出主要建筑物、构筑物与各类控制线（用地红线、道路红线、建筑控制线等）、相邻建筑物之间的距离及建筑物总尺寸，基地出入口与城市道路交叉口之间的距离；拟建主要建筑物的名称、出入口位置、层数、建筑高度、设计标高，以及主要道路、广场的控制标高；指北针或风玫瑰图、比例；根据需要绘制下列反映方案特性的分析图（功能分区、空间组合及景观分析、交通分析（人流及车流的组织、停车场的布置及停车泊位数量等）、消防分析、地形分析、竖向设计分析、绿地布置、日照分析、分期建设等）。

## （2）建筑设计图纸包括：

①平面图：平面的总尺寸、开间、进深尺寸及结构受力体系中的柱网、承重墙位置和尺寸（也可用比例尺表示）；各主要使用房间的名称；各层楼地面标高、屋面标高；室内停车库的停车位和行车线路；首层平面图应标明剖切线位置和编号，并应标示指北针；必要时绘制主要用房的放大平面和室内布置；图纸名称、比例或比例尺。

②立面图：体现建筑造型的特点，选择绘制有代表性的立面；各主要部位和最高点的标高、主体建筑的总高度；当与相邻建筑（或原有建筑）有直接关系时，应绘制相邻或原有建筑的局部立面图；图纸名称、比例或比例尺。

③剖面图：剖面应剖在高度和层数不同、空间关系比较复杂的部位；各层标高及室外地面标高，建筑的总高度；当遇有高度控制时，标明建筑最高点的标高；剖面编号、比例或比例尺。

④当项目按绿色建筑要求建设时，以上有关图纸应示意对应的绿色建筑设计内容。

⑤当项目按装配式建筑要求建设时，以上有关图纸应表达装配式建筑设计有关内容。（如平面中应表达装配技术使用部位、范围及采用的材料与构造方法，预制墙板的组合关系；预制墙板组合图、叠合楼板组合图等）。

## 2、结构专业设计要求

（1）设计依据： 批复的上一阶段的设计文件摘要；建筑及各专业提供的设计技术条件；发包人提出的与结构有关的符合有关法规、标准的书面要求；结构设计采用的现行国家和地方主要法规和标准（包括标准的名称、编号、 年号和版本号）；工

程地质勘察报告或可靠的地质参考资料。

## （2）地质、气象条件及主要荷载（作用）取值

①地质、气象条件：工程地质及水文地质条件应包括各主要土层分类；各承重土壤的物理力学指标，如压缩模量和承载力特征值；桩基工程应提供各土层的有关设计参数；地基液化判别；地基土冻胀土和融陷情况，标准冻深；湿陷性黄土、膨胀土，或其他特种土壤的特性与等级；特殊地质条件（如滑坡、溶洞、断层、破碎带等）的说明，地下水和地表水的深度及变化幅度；土壤及地下水对钢筋、钢材和混凝土的腐蚀性等。气象条件应包括基本风压值、地面粗糙度，体形复杂时提供体形系数、风振系数；基本雪压值，必要时提供积雪分布系数；标准冻土深度。

②主要荷载取值：抗震设防烈度、设计基本地震加速度、设计地震分组、场地类别、场地特征周期、结构阻尼比、地震影响系数等；必要时提供温度作用计算需要的有关参数；地下室抗浮设防水位；楼（屋）面活荷载；特种设备荷载及特殊精度要求；特殊的荷载（作用）工况组合，包括分项系数及组合系数。

## （3）结构设计要求

①建筑分类等级：主体结构设计使用年限。建筑结构安全等级；地基基础的设计等级（包括桩基设计等级、特殊地基的分类等级等）；建筑抗震设防类别；结构抗震等级；地下室防水等级；建筑防火分类等级和耐火等级。

②上部及地下室结构设计：结构缝（伸缩缝、沉降缝和防震缝）的设置；上部及地下室结构选型及结构布置说明；有抗浮要求的地下室应明确抗浮措施。户型内结构梁，结构要与建筑、给排水充分叠图，避免客厅内有横向梁、厨卫梁影响立管或烟道安装等类似问题出现，如结构计算不当，需与发包方商量后解决。

③地基基础设计：基础选型说明；采用天然地基时，应说明基础埋置深度和持力层情况，采用桩基时，应说明桩的类型、桩端持力层及进入持力层的深度，采用地基处理时，应说明处理材质、施工要求以及处理后承载力要求。

④主要结构材料的选用：包括混凝土强度等级（抗渗等级）、钢筋种类、砌体强度等级、砂浆强度等级等的说明等。

## （4）计算分析

结构分析所采用的计算模型、整体计算嵌固部位，结构分析输入的主要参数，必要时附计算模型简图。列出主要控制性计算结果，可以采用图表方式表示；对计算结果进行必要的分析和说明。

(5) 提出在设计审批时需要解决或确定的主要问题。初步设计与可行性研究报告有重大变化时，要专项说明。

### 3、给排水专业：

(1) 设计需满足国家及地方现行规范、规定或条例。设计中力求做到节水节能绿色环保。在满足规范条件下，考虑美观，节省。做好水管井、设备用房的规划。

(2) 合理设置外墙落水管位置，兼顾美观性、排水效率以及对屋面找坡层厚度的影响。

(3) 关注雨水、通气立管上下层对位关系。

(4) 雨水立管位于空调机位内时，需避免与空调洞口、检修口相冲突。

(5) 室内消火栓安装方式尽量暗装，立管设置墙角处减少对公共部位的占用，地下车库消火栓安装避免对车位的影响。

(6) 地下室消防管、喷淋管的安装需考虑地下室净高及与桥架、风管的交叉。

### 4、暖通专业：

(1) 设计需满足国家及地方现行规范、规定或条例。

(2) 配合科技系统做好风管井及水管井、设备用房的规划。

(3) 应规划好地库的通风排烟管道及机房设计，包括但不限于设备表、平面图等。

(4) 配合建筑做好风井及外墙百叶的设计。

(5) 应规划好商铺的空调设计、排油烟管井及设备选型。包括但不限于设备表、平面图等。

### 5、电气专业：

(1) 合理选择开闭所、变电所位置，注意与住宅间的距离控制及对景观的影响。

(2) 智能化系统需做好可视对讲系统、分户防盗报警系统、门禁管理系统及安保系统的弱电设计工作。

### (三) 日照分析设计要求：

地块内规划住宅大寒日日照情况分析。按照国家、省及无锡市相关规定做出日照分析结果，出具日照分析报告书，满足方案报批日照报告要求。

#### **（四）交通评价设计要求：**

依据《城市道路交通组织设计规范》以及本项目地块规划条件和意见书等文件要求，工作内容：1、地块周边环境调查、出入口设计的道路交通分析；2、《出入口交通组织方案设计咨询报告》的编制及技术审查等评估报告，领取交评审核意见书；3、临时道口、正式道口开设时的交通组织方案、安全评估等审批所需资料。

以上内容通过相关主管部门的审批。

#### **（五）其他配合服务：**

1、在完成了方案报批后，得到政府批复或者得到发包方书面指令后，将和施工图设计单位配合，向业主提交建筑初步设计文件，综合发包方及政府规划部门意见，调整和完善方案设计初步设计成果，配合发包方获得政府部门审批通过。初步设计成果以满足建筑工程设计文件编制深度规定为准。

2、施工图及施工阶段配合工作：包括但不限于在施工图设计阶段配合施工图设计单位进行工作及外立面材料选择；对外墙材料，色彩，质感，门窗颜色配合发包方进行设计和选择；对立面风格及细部完成面尺寸进行控制；对檐口，窗台节点，立面，入口，阳台等细节处理进行研究；对立面分色进行细化；配合发包方审核施工图设计中的材料、色彩及与设计相关的重大问题，直至施工图设计结束；现场施工巡场，对施工效果样板墙提供控制，对外立面最终施工完成效果提供意见控制；提供外立面控制手册，对于整体的材料体系及外立面效果进行控制，配合发包方审核施工图设计中的材料、色彩及与设计相关的重大问题；配合发包方对设计小样提供意见控制及外立面样板墙的效果控制等。

### **四、成果内容**

设计单位应按招标人需要的份数提供以上所有资料的纸质版及电子图纸：文本文件使用doc格式（Office系列），PDF或PPT格式，图纸使用dwg（Auto CAD系列，包括所有字库）和pdf格式。



---

## 第六章投标文件格式

---

\_\_\_\_\_（项目名称）招标项目

## 投标文件

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

年 月 日

---

## 目录

- 一、投标函
- 二、法定代表人身份证明（适用于无委托代理人的情况）
- 三、授权委托书（适用于有委托代理人的情况）
- 四、投标担保
- 五、设计费用清单
- 六、资格审查资料
- 七、设计方案
- 八、其他资料

## 一、投标函

致：（招标人）

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

2、贵方对我方的技术方案拥有所有权，使用其技术方案不应视为侵权行为。

3、如果我方中标，保证总设计服务期限为\_\_\_\_\_日历天完成。

4、我方确保设计成果质量标准达到：\_\_\_\_\_。

5、我单位拟派项目负责人：姓名：\_\_\_\_\_；执业资格：\_\_\_\_\_；证号\_\_\_\_\_。

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

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

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

9、我方承诺：

（1）在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；

（2）在签订合同时不向你方提出附加条件；

（3）响应招标文件的一切要求；

（4）在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形。

投 标 人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或签章）

地 址：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

---

## 二、法定代表人身份证明

投标人名称：\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证扫描件。

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 三、授权委托书

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

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证复印件及委托代理人身份证复印件

注：本授权委托书需由投标人加盖单位公章并由其法定代表人和委托代理人签字。

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

---

## 四、投标担保

## 五、设计费用清单

单位：人民币元

序号	分项名称	计算依据、过程和公式	金额（元）	备注
1	.....			
2	.....			
	小计			
合计：				

投 标 人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日



## 六、资格审查资料

### （一）基本情况表

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

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.1 项的要求在本表后附相关证明材料。

---

## （二）近年财务状况表

投标人应根据投标人须知第 3.5.2 项的要求在本表后附相关证明材料。

### （三）近年完成的类似项目情况表

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

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.3项的要求在本表后附相关证明材料。

#### （四）正在设计和新承接的项目情况表

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

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.4项的要求在本表后附相关证明材料。

---

## （五）近年发生的诉讼及仲裁情况

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.5 项的要求附相关证明材料。

(六) 拟委派的主要人员汇总表

序号	本项目任职	姓名	职 称	专 业	执业或职业资格证明			备注
					证书名称	级别	证号	

### （七）主要人员简历表

姓 名		年龄		执业资格证书（或上岗证书）名称	
职 称		学历		拟在本项目任职	
工作年限				从事设计工作年限	
毕业学校	年毕业于                      学校                      专业				
主要工作经历					
时 间	参加过的类似项目			担任职务	发包人及联系电话

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.6项的要求在本表后附相关证明材料。

---

## 八、设计方案（暗标）

设计方案应包括（但不限于）下列内容：见评标办法中技术标评审内容。



---

## 九、其他资料

附件：

### 投标诚信承诺书（格式）

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

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

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或签章）

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日