

中华人民共和国  
标准设计招标文件  
(2017年版)

## 使用说明

一、《标准设计招标文件》适用于工程设计招标。

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

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

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

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

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

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

湖滨饭店三期改扩建项目（项目名称）设计

（招标编号：WXBH202509004-X01）

# 招标文件

招标人：无锡湖滨饭店有限公司（建设单位）、

无锡市城市投资发展有限公司（代建单位）（盖章）

招标代理机构：江苏万享通咨询有限公司（盖章）

编制人（签字并加盖执业印章）

2025年09月25日

## 目 录

第一章招标公告 .....	6
第二章投标人须知.....	9
第三章评标办法（评定分离）.....	37
第四章合同条款及格式.....	56
第五章发包人要求.....	136
第六章投标文件格式.....	167

# 第一卷

# 第一章招标公告

[WXBH202509004-X01]湖滨饭店三期改扩建项目设计

## 招标公告

(采用资格后审方式)

湖滨饭店三期改扩建项目（项目名称）设计 标段招标公告

### 1. 招标条件

本招标项目 湖滨饭店三期改扩建项目（项目名称）已由无锡市数据局（项目审批、核准或备案机关名称）以 江苏省投资项目备案证 湖滨饭店三期改扩建项目 锡数投备[2025]21号（批文名称及编号）批准建设，项目业主为 无锡湖滨饭店有限公司（建设单位）无锡市城市投资发展有限公司（代建单位），建设资金来自 自筹（资金来源），项目出资比例为 政府投资：0.0%、其他国有：100.0%、私有资金：0.0%、外国政府及组织投资：0.0%、境外私人投资：0.0%，招标人为 无锡市城市投资发展有限公司，招标代理机构为 江苏万享通咨询有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。本项目为网上电子投标。

### 2. 项目概况与招标范围

建设地点：无锡市滨湖区环湖路1号。

工程规模：新建总建筑面积约78000平方米，其中地上建筑面积约44000平方米，地下建筑面积约34000平方米（地下共二层）。本项目建设工程费约90614.4700万元。

工期：180 日历天

合同估算价：2203 万元

招标范围：本次设计服务内容包含以下四个阶段：方案设计阶段（含可研、估算编制）、初步设计阶段（含概算编制）、施工图设计阶段、施工配合阶段，并配合完成各项手续及其他事宜。

标段划分：1

质量标准：合格标准。各类成果文件满足并符合国家、地方及行业相关现行设计规范要求；确保设计成果文件通过相关审查；设计符合相应阶段设计深度要求，必须配合建设单位做好相关报建及验收、图纸报审、综合协调等各项工作，配合组织专家论证，并确保各类审图或论证及时顺利通过。

其他：/

### 3. 投标人资格要求

3.1 本次招标要求投标人应满足以下要求：

资质条件：

(1) \_\_

(2) [工程设计综合资质甲级]或[汽车行业设计甲级资质]或[汽车行业(建筑工程)专业设计甲级资质]；

财务要求：2022 至2024 年财务会计报表（如投标人成立时间不足要求的年份，则提供自成立以来的财务会计报表）

业绩要求： /

信誉要求：满足《招标文件》提供的《投标诚信承诺书》中有关内容，提供承诺书并加盖投标人公章，格式详见本招标文件中的投标文件格式中的“承诺书（格式）”。

拟派项目负责人须具备以下条件：

(1) \_\_

(2) ①项目负责人必须具备一级注册建筑师资格，提供有效的一级建筑师注册证书，以江苏省公共资源交易网诚信库信息为准； ②提供项目负责人与企业签订的劳动合同及由社保机构出具的本单位2025年06月～2025年08月的缴费证明（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）。 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缴纳社会保险或将本人执业资格证书同时注册在两个及以上单位）；项目负责人不得是个体工商户经营者，不得同时在其他公司担任法定代表人；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。个体工商户经营者、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系统的变更备案信息为准。

3.2 本次招标 不接受 (接受或不接受) 联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求： \_\_

3.3 各投标人均可就本项目上述标段中的1 (具体数量) 个标段投标，但最多允许中标1 (具体数量) 个标段(适用于分标段的招标项目)。

3.4 本工程对投标人的资格审查采用资格后审方式，资格审查标准和内容详见招标文件中的投标人资格要求，只有资格审查合格的投标人才有可能被授予合同。

### 4. 招标文件的获取

4.1 凡有意参加投标者，请于2025年09月25日 17:00 时至2025年09月30日 23:59 时 在无锡市建设工程网上招投标系统V7.0下载招标文件，工具软件使用费 100 元，售后不退。

4.2 本项目不办理招标文件的邮寄。

### 5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为2025年10月24日09时30分，地点为无锡市建设工程网上招投标系统V7.0，投标文件递交的具体要求详见招标文件规定。

5.2 逾期送达或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

## 6. 评标方法

本次招标采用评定分离方式，具体评标方法和定标方法详见招标文件

## 7. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在交易中心、无锡市公共资源交易网、江苏省建设工程招标网上发布。

## 8. 联系方式

招标人：	无锡湖滨饭店有限公司（建设单位）、无锡市城市投资发展有限公司（代建单位）	招标代理机构：	江苏万享通咨询有限公司
地址：	无锡市滨湖区环湖路1号、无锡市梁溪区健康路77号	地址：	无锡市鸿桥路879号15楼
邮编：	214000	邮编：	214000
联系人：	许工	联系人：	季小华、顾振栋、王乾、徐嘉怡
电话：	0510-82823629	电话：	0510-83131355
传真：	/	传真：	/
电子邮件：	/	电子邮件：	562115579@qq.com
网址：	/	网址：	/
开户银行：	/	开户银行：	/
账号：	/	账号：	/

## 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：无锡湖滨饭店有限公司（建设单位）、无锡市城市投资发展有限公司（代建单位） 地址：无锡市滨湖区环湖路1号、无锡市梁溪区健康路77号 联系人：许工 电话：0510-82823629
1.1.3	招标代理机构	名称：江苏万享通咨询有限公司 地址：无锡市滨湖区鸿桥路879号15楼 联系人：季小华、顾振栋、王乾、徐嘉怡 电话：0510-83131355 电子邮箱：562115579@qq.com
1.1.4	招标项目名称	湖滨饭店三期改扩建项目设计
1.1.5	项目建设地点	无锡市滨湖区环湖路1号
1.1.6	项目建设规模	新建总建筑面积约78000平方米，其中地上建筑面积约44000平方米，地下建筑面积约34000平方米(地下共二层)。本项目建设工程费约90614.4700万元。
1.1.7	项目投资估算	本项目总投资匡算金额为113989.4400万元。本项目总投资匡算中建安费为82714.4700万元（除室外燃气管及开户费外），设备及器具购置费为7900.0000万元（除家具外），最高限价设计费计算基数为 <u>90614.4700</u> 万元。
1.2.1	资金来源及比例	自筹
1.2.2	资金落实情况	已落实

1.3.1	<p><b>招标范围</b></p> <p>本次设计服务内容包含以下四个阶段：方案设计阶段（含可研、估算编制）、初步设计阶段（含概算编制）、施工图设计阶段、施工配合阶段，并配合完成各项手续及其他事宜。</p> <p>1. 方案设计及估算编制、初步设计及概算编制、施工图设计，总体设计效果把控、建筑设计、景观设计（含古树名木保护方案及设计）、室内设计（公区室内设计、客房室内设计、室内照明、软装及陈列、标识标牌、二次机电）、交通设施及标识（含交通划线）、室外管线综合设计（供电设计为环网柜以后的用户工程在本次范围内、室外市政燃气及热力设计不在本次范围内）、变电，所及其土建设计、建筑环境、人防设计（含人防区域建筑、结构、给排水、强弱电、暖通、人防设施设备等专业的平时和战时设计，平战转换预案编制等）、综合布线设计、泛光照明（夜景照明）设计、消防设计、智能化专项设计、基坑支护及降水设计、外立面深化设计、幕墙专项设计、钢结构专项设计、建筑结构水电暖设计、充电桩设计、防雷设计、抗震设计、加固设计、拆除设计、厨房设计（含室内外冷库设计等）、节能设计、楼宇智能化设计、垃圾房设计、能源中心设计、声学设计、绿建设计、海绵、BIM模型（LOD300及以上深度，含各专业管线综合）等项目所需的各子项专业工程及附属工程的细化方案设计。方案、初步设计及施工图设计期间招标人有权要求设计驻场，施工阶段需派驻设计代表驻场，完成设计变更、配合签证等工作。各阶段需配合招标人完成展板、PPT等成果汇报及宣传内容。配合建设单位及建设单位另行委托的相关专业设计及顾问单位，进行相关专业的总体把控。</p> <p>2. 专项咨询：包含但不限于完成可行性研究报告编制、完成地质灾害评估报告、环境影响评价报告、社会稳定风险评估报告、防洪影响评价报告、景观影响评估、节能评估报告、民用建筑设计方案绿色设计报告、安全评价报告、日照分析报告等报告编制及审批服务；完成规划设计方案（建筑）、规划设计方案（管线）、建设工程规划许可证、海绵城市设计方案、海绵城市设计施工图、人防行政许可、建筑工程设计论证、排水预审、照明亮化审查、装配式房屋建筑报审、施工图审查等相关审查手续。配合其他单位完成交通影响评价、水土保持报告及监测等其他审批；完成绿色建筑相关专业检测（含土壤氡浓度检测、电磁辐射测试、噪声检测等全部检测）；完成绿建设计和标识申领。（上述最终科目以政府审批科目为准）</p>
-------	---

		3. 其他内容：上述所有工程设计范围的服务内容均包含制作政府相关部门审查需要的资料及相关工程指标参数、根据政府相关部门的审批意见进行修改和调整、安排专家评审会、向相关部门递交报审稿、协助委托人获得该项目的批文（具体以实际需求为准）及其他委托人提出的与本项目设计工作密切相关的服务。由此产生的相关费用均包含在合同总价内，不再调整。
1.3.2	设计服务期限	<p>设计周期为 <u>180</u> 日历天，自合同签订之日起计算。</p> <p>(1) 方案设计阶段：合同签订后30日历天内提交全部方案设计文件（含可研、估算编制）等相关资料并经招标人确认通过。</p> <p>(2) 初步设计阶段：方案设计经招标人确认通过后60日历天内提交初步设计文件（含概算编制）等相关资料并经招标人确认通过。</p> <p>(3) 施工图设计阶段：初步设计通过评审并经招标人确认通过后90日历天内，按招标人要求和规范要求完成符合国家设计文件编制深度要求和政府审批要求的多专业施工图设计文件，报相关部门审批，经招标人书面认可且最终通过相关部门批准和施工图审查。其中基坑围护、桩基及建筑土建部分的施工图，要求在初步设计评审会后30日历天内完成。</p> <p>(4) 本项目设计如需分期实施，各期设计周期均为180天，各期设计工作的阶段划分及时间要求统一按以上约定执行。</p> <p>(5) 招标人有权对上述计划进行调整，设计人应遵照执行。</p>
1.3.3	质量标准	合格标准。各类成果文件满足并符合国家、地方及行业相关现行设计规范要求；确保设计成果文件通过相关审查；设计符合相应阶段设计深度要求，必须配合建设单位做好相关报建及验收、图纸报审、综合协调等各项工作，配合组织专家论证，并确保各类审图或论证及时顺利通过。
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	<p>(1) 资质要求： [工程设计综合资质甲级]或[建筑设计甲级资质]或 [建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质]</p> <p>(2) 财务要求： <u>2022至2024</u>年财务会计报表（如投标人成立时间不足要求的年份，则提供自成立以来的财务会计报表）。</p> <p>(3) 业绩要求： /</p> <p>(4) 信誉要求：满足《招标文件》提供的《投标诚信承诺书》中有关内容，提供承诺书并加盖投标人公章，格式详见本招标文件中的投标文件格式中的“承诺书（格式）”。</p> <p>(5) 项目负责人的资格要求：具备一级注册建筑师资格，提供有效的一级建筑师注册证书，以江苏省公共资源交易网诚信库V7.0信息为准；提供项目</p>

		<p>负责人与投标人企业签订的劳动合同及由社保机构出具的本单位2025年06月～2025年08月的缴费证明（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，提供加盖公章的上述资料的原件的扫描件）。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缴纳社会保险或将本人执业资格证书同时注册在两个及以上单位）；项目负责人不得是个体工商户经营者，不得同时在其他公司担任法定代表人；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。个体工商户经营者、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系统的变更备案信息为准。</p> <p>(6) 其他要求：/</p>
1. 4. 2	<b>是否接受联合体投标</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受，应满足下列要求：
1. 4. 3	<b>投标人不得存在的其他情形</b>	详见总则条款“1. 4. 3”
1. 9. 1	<b>踏勘现场</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织，踏勘时间： 踏勘集中地点：
1. 10. 1	<b>投标预备会</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开，召开时间： 召开地点：
1. 10. 2	<b>投标人在投标预备会前提出问题</b>	时间： / 形式： /
1. 10. 3	<b>招标文件澄清发出的形式</b>	在无锡市建设工程网上招投标系统V7.0 “电子招标投标交易平台”发出。
1. 11. 1	<b>分包</b>	<input type="checkbox"/> 不允许 <input checked="" type="checkbox"/> 允许，分包内容要求：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，需经招标人书面同意；同时需符合图纸审核要求，所含费用全部包含在此次报价中。 分包金额要求：另行协商 对分包人的资质要求：符合相关规定

1. 12. 1	<b>实质性要求和条件</b>	符合投标人资质条件、能力、信誉要求
1. 12. 3	<b>偏差</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许, 偏差范围: / 偏差幅度: /
2. 1	<b>构成招标文件的其他资料</b>	招标文件澄清答疑（如有）、投标保证金缴退或电子投标保函办理说明、不见面开标要求和说明等
2. 2. 1	<b>投标人要求澄清招标文件</b>	时间: 2025年10月09日10:00前 形式: 通过无锡市建设工程网上招投标系统V7.0 “电子招投标交易平台”提交。
2. 2. 2	<b>招标文件澄清发出的形式</b>	通过无锡市建设工程网上招投标系统V7.0 “电子招投标交易平台”发给所有投标人。
2. 2. 3	<b>投标人确认收到招标文件澄清</b>	时间: 2025年10月09日17:00前 形式: 澄清文件按本章第2. 2. 2款规定发出之时起, 视为投标人已收到该澄清文件。投标人未及时通过“电子招投标交易平台”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. 1	<b>招标文件修改发出的形式</b>	通过无锡市建设工程网上招投标系统V7.0 “电子招投标交易平台”发给所有投标人。
2. 3. 2	<b>投标人确认收到招标文件修改</b>	自行关注系统内答疑澄清文件 形式: 答疑澄清文件按本章第2. 3. 1款规定发出之时起, 视为投标人已收到该答疑澄清文件。投标人未及时通过“电子招投标交易平台”查阅招标文件的答疑澄清文件, 或未按照答疑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。
3. 1. 1	<b>构成投标文件的材料</b>	投标所需资料
3. 2. 1	<b>费用承担和设计成果补偿标准</b>	投标费用由投标人自行负责, 招标人对投标人递交的设计成果不予补偿, 但设计成果均归招标人所有, 如有知识产权纠纷, 与招标人无关。
3. 2. 3	<b>报价方式</b>	固定费率。 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; 费率, 以百分比四舍五入至小数点后四位。

3.2.4	最高投标限价	<p><input type="checkbox"/>无</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>有，最高投标限价：本项目最高投标限价2202.9684万元，最高设计费投标费率为2.4311%，本项目最高限价计费依据为总投资匡算中建安费（除室外燃气管及开户费外）及设备及工器具购置费（除家具外）之和，最高限价设计费计算基数为90614.4700万元，其中建安费为82714.4700万元（除室外燃气管及开户费外），设备及工器具购置费为7900.0000万元（除家具外）。  <math display="block">\text{固定设计费率 (\%)} = \frac{\text{设计费投标报价 (万元)}}{\text{90614.4700 万元}}</math> <math display="block">\text{结算设计费} = \text{设计范围建设工程费结算审定额} * \text{设计费率}</math> <math display="block">\text{建设工程费} = \text{建安费 (除室外燃气管及开户费外)} + \text{设备及工器具购置费 (除家具外)}</math> </p> <p>设计费结算金额最高不超经跟踪审计单位审核且经招标人确认的设计概算中对应建设工程费*设计费率的金额，超出部分视为让利。（设计费率以百分比四舍五入至小数点后四位）。</p> <p>本项目为总价限额设计，设计人应根据招标人要求进行限额设计，建设工程费限额=经跟踪审计单位审核且经招标人确认的设计概算中对应建安费（除室外燃气管及开户费外）+设备及工器具购置费（除家具外）。</p> <p>投标报价超过上述最高限价/费率的，视为未能对招标文件作出实质性响应，按无效投标文件处理。</p>
3.2.5	投标报价的其他要求	<p>1、投标报价应是完成本招标文件要求的全部工作范围和合同条款上所列招标项目的设计范围、设计周期以及设计服务内容、咨询服务包含但不限于完成可行性研究报告编制、完成地质灾害评估报告、环境影响评价报告、社会稳定风险评估报告、防洪影响评价报告、景观影响评估、节能评估报告、民用建筑设计方案绿色设计报告、安全评价报告、日照分析报告等报告编制及审批服务；完成规划设计方案（建筑）、规划设计方案（管线）、建设工程规划许可证、海绵城市设计方案、海绵城市设计施工图、人防行政许可、建筑工程抗震工程设计论证、排水预审、照明显亮化审查、装配式房屋建筑报审、施工图审查等相关审查手续；配合其他单位完成交通影响评价、水土保持报告及监测等其他审批；完成绿色建筑相关专业检测（含土壤氡浓度检测、电磁辐射测试、噪声检测等全部检测）；完成绿建设计和标识申领（上述最终科目以政府审批科目为准）等后续服务的全部费用。在合同期实施期间不因市场、法律、政策等因素而变动，投标单位在计算报价时应考虑相应的风险因素。</p> <p>2、投标总报价已能完成合同规定范围内所有责任和义务（包括但不限于现场调查、一般性资料搜集、多方案论证、出具各种报告及图纸，以及工程前期咨询、施工招标配合、设备招标配合、施工配合等服务）。由于二次设计导致原设计的调整或变更，设计人应无条件配合，并对二次深化设计图纸进</p>

		行审核，费用包括在投标总报价内。以上价款包括但不限于投标人所有人员的费用、差旅费、专家评审费、投标人为本项目的收入应缴纳增值税的税金，投标人根据发包人要求修改调整设计等所有费用。
3. 3. 1	<b>投标有效期</b>	90日历天（从投标截止之日算起）
3. 4. 1	<b>投标保证金</b>	<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"/>银行保函（必选项）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标保证金（必选项）</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 checked="" type="checkbox"/>信用承诺（可选项，根据苏政务办发〔2023〕29号文及锡信用办〔2023〕10号文规定，鼓励招标人使用）</p> <p>投标保证金金额或投标保函担保金额：人民币 <u>20</u> 万元</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> <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</p>

	<p>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：无锡市滨湖区公共资源交易中心</p> <p>开户银行：中国农业银行无锡滨湖支行</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> <ul style="list-style-type: none"><li>①满足保险公司规定的申请条件和信用要求</li><li>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</li><li>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。</li><li>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。</li></ul> <p>方式 4、采用担保公司保函方式递交投标担保的投标人，应当满足以下要求，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>①满足担保公司规定的申请条件和信用要求</li><li>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</li></ul>
--	---

	<p>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>其他要求：1、具体参照执行《投标保证金缴退或保函（保险）办理指南》为准，投标电子保函使用咨询电话，国泰新点软件服务咨询：400998980。投标保证金业务可咨询：0510-85253039。2、投标保证金的提交截止时间同投标截止时间。3、（1）以保证金形式提交投标担保的，须将《投标保证金确认函》上传至投标文件制作工具对应的“投标担保情况”模块中，并随投标文件一并提交；（2）以电子保函（保险）形式提交投标担保的，须将有效的电子保函（保单）文件随投标文件一并提交；（3）以纸质保函（保险）形式提交投标担保的，须将有效的保函（保单）文件扫描成电子版本随投标文件一并提交。（4）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。（5）《关于在无锡市工程建设招投标领域推广应用第三方信用报告的通知》自 2023 年 9 月 1 日起正式实施，企业可登录“无锡市公共信用信息</p>
--	---

		服务平台”在线申请第三方信用报告《网址: <a href="https://ggfw.wuicredit.wuxi.gov.cn/">https://ggfw.wuicredit.wuxi.gov.cn/</a> 》。业务咨询电话:(0510) 85021851。
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)。
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信息为准, 必须从江苏省公共资源交易经营主体信息库内挑选, 各相关单位及个人应及时更新、完善江苏省公共资源交易经营主体信息库; 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提供原件扫描件上传至投标文件中。开标时不需要递交原件。 根据江苏省公共资源交易中心《关于开展全省公共资源交易主体信息数据库试点工作的通知》要求, 无锡市建设工程交易系统进行全省统一主体库切换。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到的江苏省公共资源交易经营主体信息库内所有信息以及评标委员会评审涉及到的江苏省公共资源交易经营主体信息库内信息。如果无法从江苏省公共资源交易经营主体信息库内挑选, 则以在投标文件其他材料中上传的证明材料为准。请及时进行省统一主体库注册和信息维护工作, 避免影响后续交易活动。(网址: <a href="http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F">http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F</a> )。
3. 7. 3	投标文件签字或盖章要求	按招标文件要求

4.1.1	<b>投标文件加密要求</b>	生成加密投标文件
4.1.2	<b>封套上应载明的信息</b>	本项目采用不见面开标，投标人不需提供投标光盘和书面投标文件。
4.2.1	<b>投标截止时间</b>	2025年10月24日09:30
4.2.2	<b>递交投标文件地点</b>	无锡市建设工程网上招投标系统V7.0
4.2.3	<b>投标文件是否退还</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，退还时间：
5.1	<b>开标时间和地点</b>	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滨湖分中心不见面开标室（无锡市滨湖区隐秀路152号）。 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> (注：投标文件的授权委托书中需明确授权委托人的联系方式（手机），否则如由于无法及时联系相关授权委托人而造成的一切后果由各投标人自行承担。)
5.2	<b>开标程序</b>	开标顺序：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	<b>评标委员会的组建</b>	评标委员会构成：招标人代表 / 人，经济技术专家 5 人（含以上）。 评标专家确定方式：评委专家库内随机抽取5人。
6.3.2	<b>采用“评定分离”法时：评标结果公示、拟定中标人公示、重新定标</b>	中标候选人数量：7（不排序） 异议成立，取消相应中标候选人资格后：继续定标组织原评标委员会重新推荐或补充中标候选人（1）投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在评标结果（中标候选人）公示期间提出。异议或投诉成立，取消相应中标候选人资格后，由原评标委员会重新推荐或补充推荐中标候选人。评标结果（中标候选人）公示期间，因异议或投

		诉导致中标候选人发生改变的，重新公示中标候选人。（2）投标人或者其他利害关系人对定标结果有异议的，应当在拟定中标人公示期间提出，对定标结果的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。评标结果（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。（3）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。
6.3.3	评标方法	评定分离法（采用两阶段开评标）
6.3.4	采用“评定分离”法时：定标方法	<p>定标方法为：</p> <p><input type="checkbox"/> 价格竞争定标法；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 票决定标法；</p> <p><input type="checkbox"/> 票决抽签定标法；</p> <p><input type="checkbox"/> 集体议事法；</p> <p><input type="checkbox"/> 其他定标方法；</p>
7.1	中标候选人公示媒介及期限	<p>公示媒介：交易中心、无锡市公共资源交易中心、江苏省建设工程招标网</p> <p>公示期限：不少于 3 日</p>
7.4	是否授权评标委员会确定中标人	<p><input type="checkbox"/> 是</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 否</p>
7.6	技术成果经济补偿	<p><input checked="" type="checkbox"/> 不补偿：所有投标设计方案的知识产权归招标人所有，本次招标因考虑到工程造价控制等因素，不提供设计补偿费，望各投标单位综合考量。</p> <p><input type="checkbox"/> 补偿，补偿标准： /</p>
7.7.1	履约保证金	<p>是否要求中标人提交履约保证金：</p> <p><input type="checkbox"/> 要求，履约保证金的形式：</p> <p style="text-align: center;">履约保证金的金额：</p>

		<input checked="" type="checkbox"/> 不要求
9	是否采用电子招投标	<p><input type="checkbox"/>否</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>是, 具体要求: 详见无锡市公共资源交易中心网站系统操作手册。本项目为网上电子投标, 以系统上传的投标文件资料为准, 由于系统对投标文件大小有限制, 整个投标文件不超过150M, 单个节点不超过50M, 各投标人的投标文件应控制在此范围之内。</p>
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）、《无锡市房屋建筑和市政基础设施工程招标投标“评定分离”改革实施意见（试行）》（锡建发〔2022〕30号）、《关于进一步规范房屋建筑和市政基础设施工程招标投标“评定分离”工作的通知》（锡建建市〔2022〕38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、《关于在无锡市工程建设招投标领域推广应用第三方信用报告的通知》（锡信用办〔2023〕10号文规定等有关规定。</p> <p>2、本项目采用网上电子招投标方式, 所有招投标过程均在无锡市公共资源交易中心网上招投标7.0系统内完成。</p> <p>3、招投标监督管理部门: 无锡市滨湖区住房和城乡建设局。</p> <p>4、技术标采用暗标形式, 内容、文字均不得出现彩色文字（图片除外）、投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等, 否则其投标文件无效。</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 (<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</p>

	<p>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、本工程按照《江苏省国有资金投资工程建设项目招标投标管理办法》（省人民政府令120号）第22条要求，招标人在开标结束后开展评标准备工作。在本工程评标期间，若评标委员会对投标文件存在疑问，授权委托人须在接到电话或短信通知后30分钟内做出回复，回复方式如下：短信回复确认，回复内容中须注明单位名称及回复人姓名。若授权委托人未在规定时间内作出相应回复，则视为默认评标委员会评审结果。</p> <p>7、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的公示期间提出。</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：投标人应当在60分钟内解密投标文件。</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、中标单位在领取中标通知书时，提供3份与网上投标一致的投标文件交代理公司。</p> <p>13、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>
--	---

		14、招标文件的最终解释权归招标人所有。
--	--	----------------------

# **1.总则**

## **1.1招标项目概况**

根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《江苏省招标投标条例》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《无锡市建设工程招标投标管理办法》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，现对设计进行招标。

1.1.1招标人：见投标人须知前附表。

1.1.2招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.3招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.4项目建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.5项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.1.6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：具体要求见投标人须知前附表；
- (6) 其他主要人员要求：见投标人须知前附表。
- (7) 其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5款的规定。

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

- (1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，并承诺就中标项目向招标人承担连带责任；
- (2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；
- (3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本招标项目中投标，否则各相关投标均无效。

1.4.3投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；
- (3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；
- (4) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (5) 为本招标项目的代建人；
- (6) 为本招标项目的招标代理机构；
- (7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；
- (8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；
- (9) 被依法暂停或者取消投标资格；
- (10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (12) 在最近三年内发生重大设计质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）；
- (13) 被工商行政管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；
- (14) 被最高人民法院在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](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、拟委任的项目负责人有行贿犯罪行为的（以检察机关职务犯罪预防部门出具的查询结果为准）；
- (16) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

## 1.5费用承担

1. 5. 1投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

## 1.6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。（如有）

## 1.10投标预备会

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

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

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

## 1.11分包

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

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

## 1.12响应和偏差

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

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

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

## 1.13 同义词语

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

# 2. 招标文件

## 2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

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

根据本章第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

## 2.2 招标文件的澄清

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。

2.2.1 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。

2.2.2 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。

2.2.3除非招标人认为确有必要答复，否则，招标人有权拒绝回复投标人在本章第 2.2.1项规定的时间后的任何澄清要求。

## 2.3 招标文件的修改

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

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

## 2.4 招标文件的异议

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 投标文件组成见“投标人须知前附表”；

3.1.2 招标文件“第六章 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（招标人期望值）的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价（招标人期望值），最高投标限价（招标人期望值）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 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 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（适用于未进行资格预审的）

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”应附中标通知书或合同协议书或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”应附中标通知书或合同协议书复印件。每张表格只填写一个项目，并标明序号。

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

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

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

### 3.6 备选投标方案

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

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

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

### 3.7 投标文件的编制

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

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

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

3.7.4 技术标暗标要求见投标人须知前附表。

3.7.5 补充内容：投标文件编制的其它要求详见投标人须知前附表。

## 4.投标

### 4.1 投标文件的密封和标记

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，招标人不予受理投标文件备份。

### 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 (A) 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.2 (B) 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 (A) 招标人收到投标文件后，向投标人出具签收凭证。

4.2.4 (B) 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 (A) 逾期送达的投标文件，招标人将予以拒收。

4.2.5 (B) 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

### 4.3 投标文件的修改与撤回

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

## 5.开标

## **5.1开标时间和地点**

- 5. 1. 1招标人在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标；
- 5. 1. 2参加开标会的投标人代表的要求见投标人须知前附表。未按投标人须知前附表投标的，其投标将被拒绝。

## **5.2开标程序**

- 5. 2. 1开标程序见投标人须知前附表。
- 5. 2. 2每个投标人应在“投标人须知前附表”规定的时间内完成电子投标文件的解密工作，解密后的电子投标文件将在开标会议上当众进行数据导入。

## **5.3开标异议**

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) 过去3年内与投标人有工作关系的；
- (6) 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。

## **6.4评标结果（中标候选人）公示**

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

6.4.2采用“评定分离”法时，评标结果公示、拟定中标人公示、重新定标

6.4.2.1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（评标结果）公示期间提出。因异议或投诉导致中标候选人发生改变的，由原评标委员会重新推荐或补充推荐中标候选人，应当重新公示中标候选人。

6.4.2.2拟定中标人公示期间：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。

6.4.2.3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，招标人可以按照定标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

## **7.合同授予**

### **7.1定标方式**

7.1.1采用“评定分离”法的，招标人应当按照《评定分离》制定定标方案，具体定标方案见本章7.2款，其中定标方法见“投标人须知前附表”。定标程序应当符合《评定分离操作导则》相关规定，定标委员会按照招标文件规定的定标方案，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标人。

### **7.2 中标通知、中标人公示及中标结果公告**

7.2.1采用“评定分离”法的，招标人应当自完成定标报告之日起的3日内公示定标结果，在本招

项目招标公告发布的同一媒介发布中标人公示，公示期不少于3日。公示内容包括：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，以及定标时间、定标方法、定标结果、定标理由、票数以及总票数、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。因招标异议、投诉改变定标结果的，应当重新进行中标人公示，公示期不得少于3日。

中标候选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，按规定的格式在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

### 7.3履约保证金(如有)

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，招标人可以按照定标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

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

7.4.4 联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。

### 7.5技术成果经济补偿(如有)

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。

## 8.纪律和监督

### 8.1对招标人的纪律要求

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

### 8.2对投标人的纪律要求

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

### 8.3对评标委员会成员的纪律要求

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

### 8.4对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透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。

评标结果公示期间：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（评标结果）公示期间提出。因异议或投诉导致中标候选人发生改变的，由原评标委员会重新推荐或补充推荐中

标候选人，应当重新公示中标候选人。

拟定中标人公示期间：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。

#### 8.5.2 投诉

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

## 9.是否采用电子招标投标

本招标项目是否采用电子招标投标方式，见投标人须知前附表。

## 10.解释权

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

## 11.需要补充的其他内容

11.1 招标人补充的具体其他内容见“投标人须知前附表”。

11.2 采用“评定分离”法的，具体定标方案见“投标人须知前附表”。

## 第三章评标办法（评定分离法）

本次评标、定标采用“评定分离”方式（采用两阶段开评标），评标委员会按本方式中评标方案推荐中标候选人。本项目招标采用两阶段评标，开标、评标活动分两个阶段进行。评标委员会最终的评标报告应当明确记录中标候选人的优势、缺陷、风险等评审情况和推荐理由，并对技术、质量、安全的控制能力、设计方案等提供技术咨询建议。

评标办法前附表

形式评审标准（第一阶段）		
序号	评审因素	评审标准
1	投标人名称	与营业执照、资质证书一致
2	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
3	投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定。
4	暗标	符合招标文件有关暗标的要求。
5	备选投标方案	除招标文件明确允许提交备选投标方案外，投标人不得提交备选投标方案
资格评审标准（第一阶段）		
序号	评审因素	评审标准
1	营业执照	具备有效的营业执照
2	资质要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
3	财务要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
4	业绩要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
5	信誉要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
6	项目负责人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
7	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
8	联合体投标人（如有）	符合第二章“投标人须知”第 1.4.2 项规定
9	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
响应性评审标准（第一阶段）		

序号	评审因素	评审标准
1	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
2	设计服务期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
3	质量标准	符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
4	投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
5	投标担保	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定
6	设计方案	符合第五章“设计任务书”中的实质性要求和条件
7	其他	符合招标文件要求
<b>形式评审标准（第二阶段）</b>		
序号	评审因素	评审标准
1	报价唯一	只能有一个有效报价
<b>响应性评审标准（第二阶段）</b>		
序号	评审因素	评审标准
1	设计费用清单	符合第二章“投标人须知”第 3.2 款规定
<b>详细评审</b>		
序号	评审因素	评审标准
1	评审因素、评标方式及评审顺序	<p>1、评标方式:</p> <p>“定性评审</p> <p>“定量评审</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>定性+定量评审</p> <p>2、评审因素:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>商务标</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>经济标</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>技术标</p> <p>评审顺序: 第一阶段: 商务技术评审; 第二阶段: 经济文件评审</p>
2	入围下一评审阶段的方法	评审细则: 本项目采用两阶段评标。第一阶段先进行商务技术文件(包含资格审查文件)开标评标。评标委员会按照评标方案规定的商务技术(设计方案、商务标)评分标准对通过资格审查的投标文件进行打分, 选择商务技术文件得分汇总排前几名的投标人(投标人超过16个(含)的, 取前11名; 投标人为12-15个的, 取前9名; 投标人为9-11个(含)的, 取前7名; 投标人为8个及以下的, 取前5名; 未

		<p>位得分相同的投标人同时进入第二阶段。当进入第一阶段的投标人数量已低于（或等于）招标文件规定的进入第二阶段投标人数量时，所有有效投标文件均应进入第二阶段评审，但仍应按照招标文件对所有投标文件的商务技术文件进行评审，作为招标人定标参考依据。第二阶段进行报价文件开标评标（仅针对进入第二阶段的投标文件进行），评标委员会对满足招标文件实质要求的投标文件，按照评标方案规定的报价（投标报价、报价合理性）评审标准进行评审，第一阶段商务技术标得分不带入第二阶段。评标价偏离评标基准价最少的前7名的投标人应当推荐为中标候选人，偏离基准价的绝对值相同，以评标价低的优先。评标价相同且影响中标候选人确定的，取第一阶段排名靠前的投标人推荐为中标候选人。</p> <p>评标基准价的计算方法详见评标方案。</p>
3	竞争性判断	<p>授权评标委员会作出竞争性判断： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>竞争性判断方式：评标委员会成员根据本招标文件规定的评标方案进行评审，确定7名为中标候选人（不排序），若经评标委员会评审，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。</p> <p>竞争性判断依据：具备≥2家设计方案文件评审合格（得分60%及以上）的有效投标文件，即认为具有竞争性。</p>

## 评标方案

评标委员会根据初步评审标准进行审查，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。初步评审合格的投标人全部进入后续评审。初步评审合格的投标人少于 3 家时重新招标。对投标文件评审采用定性+定量评审方式。

**详细评审因素：**

第一阶段：

(1) 技术标评审内容（定量评审）（暗标）：

	评审因素	评审标准	分值
设计方案 (60分)	总体规划及布局 (6分)	总体方案符合设计规范，符合标书提出的各项指标要求；总体规划与周边环境协调，可实施性强。	2分
		功能区域组织合理，满足使用方要求，能够独立分区、便于管理。	2分
		交通流线清晰，出入口设置合理，机动车（非机动车）停车满足要求。	2分
	使用功能 (14分)	平面布局合理、功能分区明确。	8分
		建筑使用功能内容设计完整无遗漏，无明显缺陷并符合设计任务书功能要求。	2分
		建筑出入口、人流组织及竖向交通合理。	4分
	构思立意及美观协调 (18分)	构思新颖，立意独特，寓意深刻，特点鲜明，富有创意，符合招标项目性质要求的建筑特性和建筑韵律美。建筑风格与所处环境协调，与前期已建部分整体协调性好，精致与大气融为一体。立面设计完整细致，选材新颖，新旧建筑立面互相呼应，协调性好。 提供不少于9张效果图，少一张扣2分，扣完为止。	18分
		景观设计理念新颖，景观定位合理。景观植物配置合理，能反应植物空间、植物季相及后期长势效果。	2分
		景观功能布局合理，景观设计风格与建筑风格相协调，与周边城市相融合，满足规范规划要求。	2分
		景观表现效果图不低于3张。	2分
	室内方案 (6分)	室内设计理念符合酒店定位，能表达项目的文化和特色。	2分
		室内主要公共空间及客房布局规划合理，有多种可能性的考虑。	2分
		室内风格与酒店整体风貌相符，和酒店主体气质匹配协调，对于新楼和老楼体现一定差异化设计。	2分

夜景照明方案 (4分)	夜景照明设计理念符合本酒店定位，新楼、老楼匹配协调。	2分
	节能环保智能控制。	2分
控制造价措施 (2分)	控制工程投资的方法及设计成本优化措施。	2分
设计质量管理及保证措施 (2分)	设计质量管理体系完善和保证措施有效合理。	2分
服务计划及保证措施 (1分)	服务质量保证体系完备切实可行。	1分
合理化建议 (1分)	合理化建议思路明晰、有效合理。	1分

注：①方案设计评审时，由各评委单独打分，所有评委总得分去掉一个最高得分和一个最低得分后，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）作为投标人设计方案的最终得分。

②技术标采用**暗标**形式，内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等，否则其投标文件无效。

#### （2）商务标评审内容（定量评审）：

评审因素	评审标准	分值
类似业绩	<p>1. 投标人近三年（从招标公告发布首日向前推算）以来承担过总建筑面积<math>\geq 45000</math>平方米的公共建筑设计（不含仅承接施工图设计）业绩的，有一个得1分，最高得4分。</p> <p>2. 拟派项目负责人近三年（从招标公告发布首日向前推算）以来在投标人企业承担过总建筑面积<math>\geq 45000</math>平方米的公共建筑设计（不含仅承接施工图设计）业绩的，有一个得1分，最高得1分。</p> <p>【注：提供设计合同及中标通知书（或直接发包项目可不提供中标通知书，但需提供发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明，若发包人不是建设单位，则直接发包证明需同时加盖发包人和建设单位公章）原件扫描件上传至投标文件中，时间以设计合同签订日期为准，项目负责人名称、建筑面积以设计合同中所注为准，如设计合同中未注明项目负责人名称、建筑面积，则另需提供该业绩的其他证明材料（加盖原建设单位公章的书面证明，或中标</p>	5分

	通知书，或合同备案表，或工程勘察设计合同信息表）。公共建筑按照《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）为供人们进行各种公共活动的建筑。上述证明材料均以江苏省公共资源交易经营主体信息库内信息为准。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，优先计取项目负责人业绩。】	
项目管理机构及人员配备	<p>1. 项目负责人（2分） 拟派项目负责人具备高级（含）以上职称的得2分，具备中级职称的得1分，本项最高得2分。以江苏省公共资源交易经营主体信息库内信息为准，否则本项不得分。</p> <p>2、除项目负责人外，项目组人员配置（16分）</p> <p>1) 根据本项目的特点和专业要求，建筑、结构、电气、给排水、暖通、装饰等六个主要专业配置设计、审核、审定等三个岗位人员（每个专业至少配3人、且各类人员齐全）的得2分。上述人员不可相互兼任。不满足要求的，不得分。</p> <p>2) 建筑专业负责人1名：具备国家一级注册建筑师证书的得1分；具备高级及以上职称的得1分，具备中级职称的得0.5分。本项最多得2分。</p> <p>3) 结构专业负责人1名：具备国家一级注册结构师证书的得1分；具备正高级职称的得1分，具备高级及以下职称的得0.5分。本项最多得2分。</p> <p>4) 电气专业负责人1名：具备注册电气工程师证书的得1分；具备高级及以上职称的得1分，具备中级职称的得0.5分。本项最多得2分。</p> <p>5) 给排水专业负责人1名：具备注册公用设备工程师（给水排水）证书的得1分；具备高级及以上职称的得1分，具备中级职称的得0.5分。本项最多得2分。</p> <p>6) 暖通专业负责人1名：具备注册公用设备工程师（暖通空调）证书的得0.5分；具备高级及以上职称的得1分，具备中级职称的得0.5分。本项最多得1.5分。</p> <p>7) 装饰专业负责人1名：具备国家一级注册建筑师证书的得1分；具备高级及以上职称的得1分，具备中级职称的得0.5分。本项最多得2分。</p> <p>8) 景观绿化专业负责人1名：具备风景园林专业高级（含）以上职称的得1分，本项最高得1分；</p> <p>9) 造价专业负责人1名：具备一级注册造价工程师资格证书的得0.5分；具备高级及以上职称的得1分，具备中级职称的得0.5分，本项最高得1.5分。</p> <p>注：1、提供上述人员有关证书原件扫描件上传至投标文件中，否则不得分，上述人员不可兼任。本项目职称证书按照最高级认定，不重复计分。 2、提供上述人员与投标人签订的劳动合同及投标人为其缴纳的《职工养老</p>	18分

	《保险手册》(内附 2025年6月~2025年8月的缴费清单) 或由社保机构出具的2025年6月~2025年8月的缴费证明(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) 的原件扫描件上传至投标文件中, 否则不得分。	
企业信用考核结果分	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、设计招标时, 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%), 由招标人在开标时随机抽取。企业的信用考核分是指该企业参与投标的标段招标公告发布开始之日起上一个考核期的企业信用考核分(以市住建局外网公布的企业信用考核分为准)。本地新办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。勘察设计招标时, 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分计算。	8~12分

## 第二阶段: 经济文件评审

### (1) 经济标(投标报价)评审(定性评审):

评审内容	评审办法
投标报价	<p>评标基准价的计算方法如下: 以有效投标文件的评标价算术平均值为A(计算算术平均值A时, 若有效投标文件&lt;7家时, 取所有的有效投标文件评标价算术平均值A, 若7≤有效投标文件&lt;10家时, 应去掉其中的一个最高价和一个最低价; 若有效投标文件≥10家, 应去掉其中的二个最高价和二个最低价)。评标基准价=A×K, K值在开标前由招标人代表随机抽取确定, K值取值范围:K值取值范围:95%、95.5%、96%、96.5%、97%。</p> <p>进入经济评审环节的投标人≥5名时, 评标价偏离评标基准价最少的前7名的投标人应当推荐为中标候选人, 偏离基准价的绝对值相同, 以评标价低的优先。评标价相同且影响中标候选人确定的, 取第一阶段排名靠前的投标人推荐为中标候选人。</p>

- |  |  |
|--|--|
|  | <p>(1) 评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价。</p> <p>(2) 除确认存在评委评审和计算错误外，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变；</p> <p>(3) 本评标办法中，有效投标文件均指进入经济评审环节且未被评标委员会判定为无效标的投标文件。</p> |
|--|--|

### 评标报告

评标委员会应当向招标人提出评标报告，推荐7家不标明排序的合格中标候选人并公示。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，并对设计方案等提供技术咨询建议。

相关参考表式及评审因素设定推荐的中标候选人（样本）

## 第一阶段评审汇总表（技术标、商务标）（样本）

招标工程名称：

评标时间:

序号	投标人名称	技术标的相关评分点得分	商务标的相关评分点得分	总分	排名	是否进入第二阶段评审
评标委员会:						
评标专家保留意见:						
专家姓名		评标专家对汇总意见持保留意见的情况			专家签名:	

## 第二阶段评审汇总表（经济标）（样本）

招标工程名称:

评标时间:

序号	投标人名称	评标价	评标基准值	评标价偏离 评标基准价 的绝对值	是否推荐为中 标候选人
评标委员会:					
评标专家保留意见:					
专家姓名		评标专家对汇总意见持保留意见的情况			专家签名

## 推荐的中标候选人（样本）

招标标段名称：

评标时间： 年 月 日

推荐方法		推荐的中标候选人		
序号	投标人名称	优点	缺点、风险等评审情况	对技术、质量、安全、工期的控制能力等提供技术咨询建议

评标委员会签名：

评标专家保留意见		
专家姓名	评标专家对汇总意见持保留意见的情况 (注明涉及的投标人、具体的优点、存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项)	专家签名

备注：本表为评标委员会最终评标报告；

## **1. 评审标准**

### **1. 1初步评审标准**

1. 1. 1形式评审标准：见评标办法前附表。

1. 1. 2资格评审标准：见评标办法前附表。

1. 1. 3响应性评审标准：见评标办法前附表。

### **1. 2详细评审要求**

1. 2. 1技术标主要由设计文件组成，具体评审标准见评标办法前附表及评标方案。

1. 2. 2商务标主要由项目管理机构及人员配备情况、业绩、企业信用考核结果分等组成，具体评审标准见评标办法前附表及评标方案。

1. 2. 3经济标主要由投标报价组成，具体评审标准见评标办法前附表及评标方案。

## **2. 评标程序**

### **2. 1评标准备（清标）**

2. 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，列出投标文件部分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。

2. 1. 2评标委员会由综合专家库中随机抽取的评标专家组成。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。

2. 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。

2. 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。

### **2. 2初步评审**

#### **2. 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。

## 2.2.2 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。

## 2.2.3 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。

2.2.4 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) 总价金额与依据单项报价计算出的结果不一致的，以单项报价金额为准修正总价，但单项报价金额小数点有明显错误、四舍五入原因的除外；

## 2.2.5 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。

2.2.6 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；

(3) 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；

(4) 投标人名称或组织机构与资格审查时不一致的；

(5) 除在投标文件递交截止时间前经招标人书面同意外，项目负责人与资格审查时不一致的；

(6) 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；

(7) 投标文件载明的设计期限超过招标文件规定的期限的；

(8) 明显不符合技术规范、技术标准的要求；

(9) 投标报价超过招标文件规定的最高限价的；

(10) 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；

(11) 不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况；

(12) 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额低于招标文件规定的；

(13) 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；

- (14) 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;
- (15) 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;
- (16) 不同投标人的投标文件内容存在非正常一致的;
- (17) 不同投标人的投标文件错漏之处一致的;
- (18) 不同投标人的投标文件由同一单位或者同一个人编制的;
- (19) 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;
- (20) 不同投标人的投标文件相互混装的;
- (21) 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;
- (22) 不同投标人委托同一人投标的;
- (23) 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;
- (24) 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;
- (25) 评标委员会认定的其他串通投标情形;
- (26) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的;
- (27) 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;
- (28) 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，视为放弃其投标;
- (29) 技术标未按招标文件规定的格式编制;
- (30) 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;
- (31) 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;
- (32) 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》。

## 2.3 详细评审

2.3.1 评标委员会根据评标方案规定的评分细则，对满足招标文件实质要求的投标文件的各评审因素进行评审、比较、打分，并推荐中标候选人。

2.3.2 评审顺序第一阶段先商务技术文件（包含资格审查文件），第二阶段评审经济文件（仅针对进入第二阶段的有效投标文件进行），具体的评标方式、评审顺序及评审因素见本章前附表。

2.3.3 评分分值计算保留小数点后两位，第三位“四舍五入”。

## 2.4 投标文件的澄清和补正

2.4.1 在评标过程中，评标委员会可以以书面形式或者通过“电子招投标交易平台”要求投标

人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

2.4.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

2.4.3 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。

2.4.4 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。

## 2.5 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：

2.5.1 评标委员会应当按照投标人须知前附表6.3.2款规定，推荐相应数量的中标候选人。

2.5.2 经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于投标人须知前附表6.3.2规定的中标候选人数量时，如招标人授权评标委员会作出是否具备竞争性判断的，评标委员会应当根据招标文件规定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。招标人是否授权评标委员会作出竞争性判断以及竞争性判断的方式见本章前附表。

2.5.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。评标报告：评标委员会应当向招标人提出评标报告，推荐规定数量不标明排序的合格中标候选人并公示。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。

2.5.4 评标结果（中标候选人）公示期间，因质疑或投诉导致中标候选人少于招标文件规定的数量时，再由原评标委员会重新推荐或补充推荐中标候选人。评标结果公示期间，因异议或投诉导致中标候选人发生改变的，应当重新公示中标候选人。

# 定标方案

具体定标方案如下：采用“评定分离”制，按照锡建发〔2022〕30号《无锡市房屋建筑和市政基础设施工程招标投标“评定分离”实施改革意见（试行）》执行。

招标人应当在中标候选人公示（评标结果公示）结束后，及时进入公共资源交易中心召开定标会。招标人在定标前可以对评标委员会推荐的中标候选人进行考察、约谈，并形成报告通过电子招投标系统提交定标委员会作为参考。经考察，中标候选人的投标所用业绩、奖项等弄虚作假，或是经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，可能影响其履约能力的，招标人应如实记录并提交定标委员会参考。定标委员会应当严格按照招标文件规定的定标方法、定标因素和标准开展定标活动。

## 1、定标委员会组建

1.1 定标委员会由招标人自主组建。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。

定标委员会成员可以由下列人员组成：

- (1) 招标人（不含代理机构）、项目业主或者使用单位的领导班子成员、经营管理人员；
- (2) 财政性资金投资工程的招标人本系统上下级主管部门工作人员；
- (3) 非财政性国有资金投资工程的招标人母公司、子公司人员；

1.2 各级政府因建设管理需要，成立的长期承担地方国有资金投资工程建设项目的建设单位或管理机构（简称“大甲方”）的领导班子成员、经营管理人员和组成“大甲方”的各部门的系统上下级主管部门工作人员。设计类定标委员会成员也可由县（市、区）级以上人民政府规划委员会人员组成

1.3 定标委员会应当在定标会上推荐定标组长，招标人（不含代理机构）的法定代表人或者主要负责人参加定标委员会的，由其直接担任定标委员会组长。

1.4 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。

1.5 招标人应当对定标过程进行记录，并存档备查。

## 2、定标因素

2.1 定标因素及要求参考投标人在投标文件中提供的材料。

2.2 招标人根据项目概况和自身实际需要，选择的定标因素如下：

- (1) 投标报价：以投标人投标文件中的报价为准（N=3）；
- (2) 评标委员会评标报告以及提出的技术咨询建议（N=3）；

(3) 拟派项目管理机构及人员配备情况：以投标文件中上传的证明材料为准（N=3）；  
(4) 投标人的技术标（设计方案）文件（N=5）；  
(5) “信用中国”、“国家企业信用信息公示系统”平台查询到的投标人失信行为记录情况：以定标当天在“信用中国”（仅指严重失信栏的）、“国家企业信用信息公示系统”（仅指列入严重违法失信名单（黑名单）信息栏的）平台查询到的投标人失信行为记录为准。（N=3）。

择优的相对标准有以下几个方面：

- (1) 评标价偏离基准价的绝对值小的优于绝对值大的，偏离基准价的绝对值相同，以评标价低的优先；评标价相同且影响中标候选人确定的，则评标第一阶段排名靠前的投标人优先；
- (2) 综合评标委员会提供的评标报告综合得分及技术咨询建议，综合评价高的优于评价低的；
- (3) 拟派项目管理机构及人员配备情况，以投标人提供的项目管理机构人员及配备情况进行比较，项目管理机构综合实力高的优于综合实力低的；
- (4) 投标人的技术标（设计方案）文件，设计方案评价高、图纸完整、满足设计深度要求的优于评价不高、图纸不完整的。

(5) “信用中国”、“国家企业信用信息公示系统”平台查询到的投标人失信行为记录情况：以定标当天在“信用中国”（仅指严重失信栏的）、“国家企业信用信息公示系统”（仅指列入严重违法失信名单（黑名单）信息栏的）平台查询到的投标人失信行为记录为准；N=3，没有失信行为的得3票，有失信行为的得0票。

### 3、定标方法。

定标方法采用票决定标法，定标委员会成员根据每项定标因素分别对各中标候选人进行独立评审后进行票决，并确定得票总数最多的为中标人。票决宜采取投票法，即各定标委员会成员对所有进入定标程序的投标人根据各定标因素择优排序进行投票，最优的N票，其次N-1票，以此类推(N一般不超过5，排名N以后的得0票，假设有A、B、C、D、E共5家中标候选人，由定标委员会成员在针对同一项定标因素票决时，若认为A为最优，B、C并列第二优，D为第三优，E为第四优，则此项定标因素的各单位得票数情况为：A得5票，B、C均得4票，D得2票，E得1票。)，按总票数高低确定中标候选人及排序。得票数（总分）相同且影响中标候选人确定的，可由定标委员会对得票数（总分）相同的单位进行再次票决确定排名，定标委员会每位成员只能选一名，被选定的得1分，未被选定的得0分，得分高者居前。再次票决时，得票数相同的单位，价低者更优；得票数相同且报价相同的，按照技术标优劣顺序排名。

### 4、确定中标人

4.1 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、定标人员、定标方法、定标因素和标准等；采用票决法的，应当包括定标委员会成员推荐中标人的理由和投票情况。

4.2 定标会应当在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。

## 5、拟定中标人公示

招标人应当自收到定标报告之日起 3 日内尽快公示定标结果，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，以及定标时间、定标方法、定标结果、定标理由、得票数以及总票数、投标人依据各类定标因素提交的材料、提出异议和投诉的渠道和方式，以及法律法规和招标文件规定公示的其他内容。

## 6、异议与投诉

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。

## 7、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。

## 8、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，招标人可以按照定标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

## 9、签订合同

中标人确定后，招标人应当与中标人在投标有效期内以及中标通知书发出之日起30日之内签订合同。招标人应当按照招标文件和中标人的投标文件与中标人订立合同，不得随意变更项目负责人和项目管理机构其他人员，不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

## 票决定标选票(样本)

招标项目名称: \_\_\_\_\_

定标因素	排名	支持的投标人名称	支持理由
	第1名		
	第2名		
	第3名		
	.....		
	第1名		
	第2名		
	第3名		
	...		
	第1名		
	第2名		
	第3名		
	...		
	第1名		
	第2名		
	第3名		
	第1名		
	第2名		
	第3名		

定标地点:

年   月   日

定标委员(签名):

票决定标选票计票汇总表(样本)

投标单位 票数		投标单位1	投标单位2	投标单位3	投标单位4	投标单位5
评委A	定标因素1					
	定标因素2					
	定标因素3					
	定标因素4					
	定标因素5					
	...					
评委B	定标因素1					
	定标因素2					
	定标因素3					
	定标因素4					
	定标因素5					
	...					
评委C	定标因素1					
	定标因素2					
	定标因素3					
	定标因素4					
	定标因素5					
	...					
得票总数						
排名						

定标委员会组长(签名)：

定标委员会成员(签名)：

计票人签名：

监票人签名：

## 第四章合同条款及格式

### 建设工程设计合同（代建）

项目名称：湖滨饭店三期改扩建项目设计

## 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：无锡湖滨饭店有限公司（建设单位）  
无锡市城市投资发展有限公司（代建单位）

设计人（全称）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就湖滨饭店三期改扩建项目工程设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

### 一、工程概况

1.工程名称：湖滨饭店三期改扩建项目设计。

2.工程地点：无锡市滨湖区环湖路1号。

3.规划占地面积：新建总建筑面积约78000平方米，其中地上建筑面积约44000平方米，地下建筑面积约34000平方米(地下共二层)。

4.建筑功能：/。

5.投资估算：本项目匡算金额为113989.4400万元。

### 二、工程设计范围、阶段与服务内容

1.工程设计范围：委托人委托设计人承担本项目的设计工作，包括但不限于以下工作内容（下列内容有委托的打钩为）

方案设计（含日照分析）；

可行性研究报告及估算编制；

初步设计及概算编制；

施工图设计；

社会稳定风险评估报告编制；

节能评估报告编制；

交通影响评价报告、机动车停车位配建调查报告编制；

- 环境影响评价报告表编制；
- 防洪影响评价报告编制；
- 绿色建筑相关专业检测（含土壤氡浓度检测、电磁辐射测试、噪声检测等全部检测），绿建设计和标识申领；
- 海绵城市专项设计；
- 燃气接入设计、自来水接入设计、电力外线设计；
- BIM设计及专项模型；
- 沙盘或建筑模型制作；
- 现场实测、结构建模；
- 地质灾害评估报告编制；
- 景观影响评估报告编制；
- 民用建筑设计方案绿色设计及报告编制；
- 安全评价报告编制；
- 其它设计：包括但不限于总体设计效果把控、建筑设计、景观设计（含古树名木保护方案及设计）、室内设计（公区室内设计、客房室内设计、室内照明、软装及陈列、标识标牌、二次机电）、交通设施及标识（含交通划线）、室外管线综合设计（供电设计为环网柜以后的用户工程在本次范围内、室外市政燃气及热力设计不在本次范围内）、变电所及其土建设计、建筑环境、人防设计（含人防区域建筑、结构、给排水、强弱电、暖通、人防设施设备等专业的平时和战时设计，平战转换预案编制等）、综合布线设计、泛光照明（夜景照明）设计、消防设计、智能化专项设计、基坑支护及降水设计、外立面深化设计、幕墙专项设计、钢结构专项设计、建筑结构水电暖设计、充电桩设计、防雷设计、抗震设计、加固设计、拆除设计、厨房设计（含室内外冷库设计等）、节能设计、楼宇智能化设计、垃圾房设计、能源中心设计、声学设计、绿建设计等项目所需的各子项专业工程及附属工程的细化方案设计；
- 总体设计管理:设计人按附件9要求履行总体设计管理工作内容及职责。

上述所有工程设计范围的服务内容均包含制作政府相关部门审查需要的资料及相关工程指标参数、根据政府相关部门的审批意见进行修改和调整、安排专家评审会、向相关部门递交报审稿、协助委托人获得该项目的批文（具体以实际需求为准）及其他委托人提出的与本项目设计工作密切相关的服务。由此产生的相关费用均包含在合同总价内，不再调整。

## 2、工程设计阶段：

第一阶段：方案设计阶段。

第二阶段：初步设计阶段。

第三阶段：施工图设计阶段。

第四阶段：施工配合阶段。

## 3. 工程设计服务内容：

土建工程设计：建筑、结构（含抗震加固和基坑围护）、给排水、强电、弱电、暖通、智能化、建筑亮化等各专业设计；

装饰设计：拆除设计、外立面设计（装修改造工程）、公区、客房室内装饰设计、室内外导向和标识标牌设计、室内照明、声学设计、软装及陈列、二次机电；

室外工程设计：景观铺装，园林绿化，道路桥梁，市政专业管线及管线综合平衡（包括自来水、雨污水、通信等管线设计），围墙门卫，海绵城市，亮化照明，交通设施及标识，驳岸围堰、城市家具；

智能化专项设计：智能化集成系统、信息设施系统、信息化应用系统、建筑设备管理系统、公共安全系统、机房工程和建筑环境、综合布线等设计；

人防专项设计：人防区域建筑、结构、给排水、强弱电、暖通、人防设施设备等专业的平时和战时设计，平战转换预案编制等；

幕墙专项设计：玻璃幕墙、金属与石材幕墙、点支承玻璃幕墙、单元式幕墙以及采光屋顶等建筑幕墙等设计；

变配电所专业设计：变配电所及相应构筑物、设备及相关附属设计；

钢结构专项设计：钢结构连廊、雨蓬，钢结构屋面等相关钢结构设计；  
其他专项设计：景观设计（含古树名木保护方案及设计）、室内设计（公区室内设计、客房室内设计、室内照明、软装及陈列、标识标牌、二次机电）、交通设施及标识（含交通划线）、室外管线综合设计（供电设计为环网柜以后的用户工程在本次范围内、室外市政燃气及热力设计不在本次范围内）、建筑环境、泛光照明（夜景照明）设计、消防设计、基坑支护及降水设计、充电桩设计、防雷设计、抗震设计、厨房设计（含室内外冷库设计等）、节能设计、楼宇智能化设计、垃圾房设计、能源中心设计、声学设计、绿建设计等；

BIM设计：

- (1) BIM模型精细度深度标准： (LOD100 (概念级))、 LOD200 (方案级)、 LOD300 (设计级)、 LOD400 (施工级)、 LOD500 (运维级) )
- (2) 将各专业BIM模型进行合并，在施工之前，进行各专业设计图纸检查，提前发现图纸问题，查找各专业之间的冲突点，同时检查结构净高以及机电管线综合优化后净高是否满足要求。及时发现可能存在的问题并在施工前调整设计，减少设计图纸自身错误或冲突导致的工程变更、现场签证。
- (3) 对建筑管道设备（给排水管道、消防管道、强电缆桥架、风管管件风机与风箱等的设备构件）进行合理布置，对设备模型进行仿真建立，将二维设计集成和可视化，在施工前期进行综合布局，减少施工现场阶段的损失与返工，方便进行技术交流与存底，从而达到管线综合布局优化布置的目标。
- (4) 对不同系统的管材进行材料、规格、长度的统计。
- (5) 成果要求：各专业模型及整体模型拆分标准；BIM机电管线颜色区分标准；各碰撞区域及图纸错、漏、缺的问题报告，并提供相应的优化及整改建议；提供复杂部分区域二维图纸或三维模型；管线分析（将管线集中区域，管线建议走向等利用BIM模型分析表达）；机电综合及优化报告（解决机电设备对土建空间的影响、重力管道敷设不合理带来的影响等）；局部复杂、重点区域空间关系校核报告；

BIM设计配合：

- (1) 设计人应根据BIM管线碰撞点，及时进行设计变更，并按要求出具设计变更图；
- (2) 设计人应为BIM提供符合BIM标准要求的电子设计资料；
- (3) 设计人应积极配合BIM相关设计信息的录入。

沙盘或建筑模型制作：按照委托人要求或1：100的比例，制作本项目的沙盘或建筑模型；

注：除以上约定的工程设计主要内容外，其他项目建设中必须设置的常规内容均包含在本合同的设计内容中。设计人应根据自己对本合同设计规范的理解和经验在相关设计成果文件中予以表达。

以上所选设计范围，设计人负责全部二次深化设计和专业深化设计工作。相关费用均已包含在本合同总价中，委托人不再需要另行委托深化设计。若在施工过程二次深化设计或专业深化设计出现设计质量、影响验收等设计问题的，委托人有权对设计人每次处以合同价2%的违约金。

### 三、发包人向设计人提交的有关资料、文件及时间

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1.	项目备案证	1		
2.	建设项目规划条件	1		
3.	B楼图纸	1		
4.	勘察报告	1		

发包人向设计人交付的资料以上述清单为准。设计人为开展设计工作需要其他资料或文件的，发包人应予以协助，但设计人不得以此为由主张中止设计工作或要求推迟设计周期。

#### 四、工程设计周期

总设计周期 180 日历天，自本合同签订之日起计算。本项目设计如需分期实施，各期设计周期均为180天，各期设计工作的阶段划分及时间要求统一按以下约定执行。

计划开始设计日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

计划完成设计日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

具体节点见下图：

序号	设计文件名称	份数	提交时间	备注	载体
1	全套方案设计文件（含估算编制）、同期需提供的相应其他咨询成果文件（包括但不限于可行性研究报告编制、完成地质灾害评估报告、环境影响评价报告、社会稳定风险评估报告、民用建筑设计方案绿色设计报告、日照分析报告等报告编制）及规划设计方案（建筑）、规划设计方案（管线）等；设计人提供前述设计文件的审批服务，负责协助通过审批。	5	合同签订后30个日历天内	经发包人确认通过并取得方案设计审查意见	方案设计文本及展板5套，咨询成果文件份数按发包人需求提供，电子图纸CAD+PDF、SU或Rhino模型。
2	全专业初步设计（含扩初设计）文件（含概算文件）及同	8	方案设计 经发包人	经发包人确认通过	初步设计及概算文本8套，咨询成果

	期需提供的相应其他咨询成果文件（包括但不限于人防行政许可、海绵城市设计方案；绿色建筑相关专业检测（含土壤氡浓度检测、电磁辐射测试、噪声检测等全部检测）。		确认通过后60个日历天		文件份数按发包人需求提供，电子图纸CAD+PDF、SU或Rhino模型、展板若干、BIM模型；建筑主要材料样板及说明。
3	施工图设计成果文件（建筑、结构、给排水、电气、暖通、装饰装修、景观等专业施工图设计文件；包括单体建筑的平、立、剖面和全部的墙身设计以及各专业的详细设计等）及同期需提供的相应其他咨询成果文件（包括但不限于防洪影响评价报告、景观影响评估、节能评估报告、安全评价报告等报告编制）等；设计人提供前述设计文件的审批服务，负责协助通过审批。	12	初步设计经发包人确认通过后90个日历天（其中基坑围护、桩基及建筑土建部分的施工图，要求在初步设计评审会后30个日历天内完成）	经发包人确认后，配合通过施工图设计文件审查	施工图设计图纸12套，咨询成果文件份数按发包人需求提供，电子图纸CAD+PDF、SU或Rhino模型、项目模型及展板若干、BIM模型；建筑主要材料样板及说明。

1、发包人由于行政审批或专项论证等需要，要求设计人额外提供的设计成果文

件，其相关费用均包含在合同总价内，不再调整。

2、设计人完成每阶段工作后，经发包人审核确认或通过相关政府部门审批同意后，明确通知设计人开展下阶段工作后，方能进行下阶段工作，否则由此造成的费用、损失由设计人自行承担。发包人有明确书面指令的情况除外。

3、发包人有权视设计人的工作进度、情况、质量及项目发展情形，决定是否进行下阶段工作；若发包人决定后续工作终止或不再进行的，应当及时通知设计人，双方按照设计人实际完成的工作阶段进行结算，发包人不承担违约责任。

## 五、合同价格形式与签约合同价

1.合同价格形式：(选填，选择部分打钩为)

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：单价为\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>，面积暂定为\_\_\_\_/m<sup>2</sup>；

采用固定单价合同形式的，结算时设计总价按最终规划实测建筑面积为准，结算时单价不再调整。即设计费=最终规划实测建筑面积×设计人（中标人）投标报价的单价或合同约定的单价。

固定费率合同：以设计费率为基准，设计费率=设计费投标报价（万元）/90614.4700万元=\_\_\_\_%，结算时费率不再调整。结算设计费=设计范围工程建设工程费结算审定额\*设计费率。（建设工程费=建安费（除室外燃气管及开户费外）+设备及工器具购置费（除家具外））

设计费结算金额最高不超过经跟踪审计单位审核且经发包人确认的设计概算中对应建设工程费\*设计费率的金额，超出部分视为让利。

2.签约合同价为：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（小写¥\_\_\_\_\_元），增值税税率为6%。

以上费用包括但不限于设计费、差旅费、专家费、会务费、著作权转让费、第三方知识产权授权许可费（如有）、评审费、咨询服务费、后续服务配合费等，设计人为本项目的收入在国内应该缴纳增值税的税金，设计人根据发包人要求修改调整设计

等所有费用。发包人不再为本项目向设计人支付其他任何费用。

### 3.付款

- (1) 完成方案设计、估算编制及同期咨询成果文件经发包人确认通过并取得方案设计审查意见后30日内，支付至签约合同价的15%；
- (2) 完成初步设计（含扩初设计）、概算编制及同期咨询成果文件并经发包人确认通过后30日内，支付至当期设计费（当期设计费=经跟踪审计单位审核且经发包人确认的设计概算中当期建设工程费\*设计费率，下同）的30%；
- (3) 完成施工图设计及同期咨询成果文件，取得施工图设计审查合格证后30日内，支付至当期设计费的75%；如需分专业或分阶段提交施工图设计成果的，按该专业或该阶段占全部施工图的比例，支付至该部分当期设计费的75%；
- (4) 施工过程设计人配合完成各类设计服务及设计变更，设计范围内所有工程施工完毕，并经发包人确认后30日内，支付至当期设计费的85%；
- (5) 配合发包人完成各类验收和项目备案（如有）工作，经发包人认可的审计单位审定后30日内，支付至结算审定价的90%；
- (6) 本合同工程所在的立项工程全部审计完成，立项工程的项目审计报告（含项目财务审计）经政府相关部门审核完成（如有），取得政府相关部门的项目审核批复（如有）后，结合设计服务质量、设计文件交付的时间等因素，扣除质量违约金（如有）、误期违约金（如有）后一次性支付剩余尾款；如本合同工程确定需要复审的，设计人必须无条件配合有关部门的复审工作，本合同工程款按复审审定额进行最终结算。若发包人在工程审计前向设计人支付的本合同款项超过工程审计的设计费用，设计人承诺对超出部分自愿退还。
- (7) 设计单位开户银行：\_\_\_\_\_；账号：\_\_\_\_\_。设计人承诺：发包人将工程款打入该账户或设计人签收支票即完成设计款的支付。每次支付前，设计人均应当提供等额的增值税专用发票，发票抬头为建设单位全称，若提供的发票不规范、不合法、金额不符或者建设单位名称有误，发包人有权拒付或延付

工程款。给发包人造成包括但不限于税务问题及其他损失的，设计人应向发包人承担赔偿责任，赔偿范围包括但不限于税款、滞纳金、罚款及其他损失等。设计人开具的发票金额不得扣除根据本合同应当支付的违约金、损害赔偿金等任何设计人应向发包人支付的费用。

(8) 代建单位在受委托范围内代为行使工程建设管理等相关事项的工作，但不承担本合同项下的付款义务，建设单位为实际付款义务人。设计人如因本合同款项支付事宜主张相应权益的，均由建设单位作为实际承担权利义务的主体，并作为诉讼程序中的原告或被告，与代建单位无关。

(9) 如延期支付，发包人不承担延期付款的利息或违约金。设计人根据本合同应当支付的违约金、损害赔偿金等任何应向发包人支付的费用，发包人有权直接在尚未支付的款项中直接扣除。

## 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。

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，属于同类型内容的文件，应以最新签署的为准。

本合同的全部内容由合同双方充分平等协商一致，共同起草制定，非一方事先拟

定，不属于格式条款。

## 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

本合同在无锡市签订。

## 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

本合同自各方法定代表人（或授权代表）签字或签章并加盖单位公章（或合同专用章）后生效。

## 十二、合同份数

本合同一式 十二 份，均具有同等法律效力，设计人执 肆 份，建设单位执 肆 份，代建单位执 肆 份。

建设单位： （盖章）

代建单位： （盖章）

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

（签字或签章）

（签字或签章）

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

时 间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

时 间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

设计人： (盖章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

时 间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 第二部分 通用合同条款

按住房城乡建设部、国家工商行政管理总局发布的建设工程设计合同示范文本（GF-2015-0209）通用条款执行。

## 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：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

1.1.6.1 将通用合同条款第1.1.6.1款修改为“书面形式：是指合同书、信件和数据电文（包括电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。”

#### 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：相关现行行业技术体制、标准规范。

1.4.2 国外技术标准原文版本和中文译本的提供方：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；

提供国外技术标准的名称：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；

提供国外技术标准的份数：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；

提供国外技术标准的时间：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；

提供国外技术标准的费用承担：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

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) 设计人应配合本项目相关参建单位创建(合格；市优；省优(扬子杯)；国优；鲁班奖)的目标。

(2) 设计人设计深度和设计质量应符合本项目创建(合格；市级优秀设计；省级优秀设计；国家级优秀设计)的目标。

(3) 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，设计人不得擅自确定。

### 1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：(1) 补充协议书（如有） (2) 合同协议书；(3) 专用合同条款及其附件；(4) 通用合同条款；(5) 中标通知书（如果有）；(6) 投标函及其附录（如果有）；(7) 招标文件及发包人要求（如果有）；(8) 技术标准；(9) 发包人提供的上一阶段图纸（如果有）；(10) 其他合同文件。

### 1.6 联络

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

#### 1.6.2 发包人与设计人联系信息

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：\_\_\_\_\_；

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：\_\_\_\_\_；

设计人指定的电子邮箱：\_\_\_\_\_。

### 1.8 保密

保密期限：永久。

## 2. 发包人

### 2.1 发包人一般义务

### 2.1.3 发包人其他义务：

发包人与设计人就设计问题应保持密切联系，未经发包人书面同意或另行授权，  
设计人不得擅自进行设计变更。设计人不得接受施工单位、厂商、承包人提出的任何  
设计变更及其它设计修改要求，否则发包人不认可该部分的设计费用，并有权向设  
计人追索因此给发包人造成的全部损失。

### 2.2 发包人代表

发包人代表：

姓    名：\_\_\_\_\_；

身份证号：\_\_\_\_\_；

发包人对发包人代表的授权范围如下：全面负责本合同工程实施全过程的各类管  
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。但任何  
涉及价格调整、设计周期变更、索赔、款项收付等文件除须发包人代表签字外还需加  
盖发包人公章方可有效。

发包人更换发包人代表的，应当提前7天书面通知设计人。

### 2.3 发包人决定

2.3.2 发包人应在7天内对设计人书面提出的事项作出书面决定。

## 3. 设计人

### 3.1 设计人一般义务

3.1.1 设计人\_\_\_\_需\_\_\_\_（需/不需）配合发包人办理有关许可、批准或备案手续。

### 3.1.3 设计人其他义务：

(1) 设计人收到发包人提供的工程设计依据文件及设计的基础资料后，应仔细阅读，如发现任何差错或遗漏，应在收到之日起7天内对上述文件和资料提出书面意见，逾期未提出书面意见的，视为设计人认可发包人提供的文件和资料。设计人应对发包

人提供资料的理解正确性负责。

(2) 设计人应确保总体规划、建筑方案设计及所有设计图符合国家、地方规定和本合同约定。若发包人需采用其他国家与地区的先进技术和材料设备，且国家尚无该种规范或技术规则时，设计人需与发包人在技术可行性上协商，由设计人协助发包人报请国内有关管理部门，经其同意后采用；若存在因场地限制、交通需求等无法避免超规划控制线的局部路段等原因导致无法满足设计要求的，设计人应及时书面通知并协助发包人通过规划微调报批手续。

(3) 设计人应对建设项目用地范围、建设范围内及周边影响设计和施工的建筑、构筑物，古树苗木和管线等的具体位置进行考察和复核。如有保护需要的，设计人应无条件配合发包人进行保护方案的设计工作，其费用包含在投标总价中。因设计人原因未履行上述工作，造成发包人需进行变更设计或重大损失的，设计人应无偿进行变更设计，并按下列规定扣减设计费：变更费用小于5万元的，设计人应按照2000元/次向发包人支付违约金；变更费用大于5万元（含5万元）的或造成发包人重大损失的，设计人应按照发包人委托的跟踪审计单位审核确定的变更费用或损失费用\*10%向发包人支付违约金。

(4) 概算编制及限额设计。

①本项目设计基数为匡算中的建安费（除室外燃气管及开户费外）+设备及工器具购置费（除家具外），最高限价设计费计算基数为90614.4700万元，其中建安费为82714.4700万元（除室外燃气管及开户费外），设备及工器具购置费为7900.0000万（除家具外）。

本项目为总价限额设计，设计人应根据发包人要求进行限额设计，建设工程费限额=经跟踪审计单位审核且经发包人确认的设计概算中对应建安费（除室外燃气管及开户费外）+设备及工器具购置费（除家具外）。设计人应对照相关批复，按照限额设计的要求进行设计，若不按限额开展设计业务，则设计人应按本款第④项的约定向发包

人支付违约金。

②设计人编制的设计概算应符合项目实际，不能超过本工程的设计限额，设计人应根据设计概算自行控制成本。

③对建设单位提出设计调整的要求，若超过设计限额的，设计人应在收到调整要求后7天内向发包人书面预警并提供优化方案。设计人未向发包人书面预警的，则视为设计人有能力将其控制在设计限额内。若设计人无法优化到约定范围的，发包人可以委托具备专业资格的第三方提出符合规范的优化建议，设计人应按优化建议进行图纸修改并承担相应的第三方服务费用。

④若上述情况导致结算时发生超概算情况的，设计人承担以下违约责任：由于非发包人原因造成该工程结算审定价超过设计限额5%（不含）以内，则设计人应向发包人支付签约合同价的5%的违约金；由于非发包人原因造成该工程结算审定价超过设计限额5%（含）~10%（不含），则设计人应向发包人支付签约合同价的10%的违约金；由于非发包人原因造成工程结算审定价超过设计限额10%（含）~20%（不含），则设计人应向发包人支付签约合同价15%的违约金；若由于非发包人的原因造成该工程结算审定价超过设计限额20%或以上，则设计人应向发包人支付签约合同价20%的违约金。发包人有权在应付设计款中扣除上述违约金。

(5) 设计人按本合同约定的内容、时间及份数向发包人交付质量合格的设计文件和设计资料。在设计各个阶段向发包人提供建筑面积说明书（包括实际容积率，地上建筑面积、地下建筑面积、每幢楼建筑面积及每间房使用面积），并保证其最终的准确性，要求初步设计误差不大于2%，施工图设计误差不大于1%。

(6) 设计人须做到设计合理。设计人应统一各专业设计的技术标准，统一出图格式、图纸规格，图纸分专业分册装订、签章。设计人交付设计资料及文件后，按规定参加有关的设计审查，设计人应保证设计图纸准确无误。设计图纸出图后，经审查确认的图纸错误按下列规定扣减设计费：

①违反国家规范要求的图纸错误（强条），按1个错误10000元人民币累计计算扣减设计费，造成发包人损失的，乙方还应承担赔偿责任。

②发包人组织专业技术人员或第三方审核机构对设计成果进行审核并提出意见。单位工程（单体平面相同的楼栋不重复考核）专业问题数量不能多于10条，超过10条，可在设计费中扣减5万元，超过20条，可在设计费中扣减10万元，超过30条，可在设计费中扣减20万元。

③本合同执行过程中，若单独或同时发生以上两条款事项，除执行上述条款外，不影响其他违约条款的同时执行。

(7) 设计人提供的设计成果存在不能通过有关行政管理部门审批、不符合发包人设计需求或交付图纸存在遗漏或缺少的，设计人必须无条件在七天内完成修改，耽搁的时间计入总设计期考核。修改后还不能满足发包人要求或在要求时间内没完成修改的，发包人有权另行委托第三方进行修改或审核，相关费用由设计人承担，发包人有权在应付设计进度款中直接扣除。

(8) 设计人应根据发包人或相关政府要求提供相应的图纸，相关费用均已包含在合同总价内。具体包括但不限于：①首稿设计图纸；②历次调整设计图纸（较大改动）及设计变更图纸；③报审图中心图纸；④编制招标控制价的图纸；⑤政府相关部门审定后的图纸；⑥相关单项验收和综合验收需提供的图纸；⑦配合施工单位完成施工后将设计变更整合至原图的竣工图；⑧发包人用于存档备用的图纸。

以上图纸均需注明出图时间、设计人的签字及盖章，有版本调整的要有调整稿历次编号。设计人提供图纸的其他要求根据相关政府部门及项目实际情况确定，具体包括但不限于：①打印图纸样式；②叠图要求；③加盖审图部门合格章；④图纸数量；⑤提供电子图纸及格式。若设计人未提供或未按要求提供的，发包人可以委托第三方完成，相关费用发包人有权直接从应付设计款中扣除。

(9) 设计人负责本项目的设计联络工作，设计人负责向发包人及施工单位按时进行设计交底、处理有关设计问题，并按要求参加各项验收工作。设计人在本工程设计资料及文件中，应当注明有关材料、构配件和设备的规格、性能等技术指标，并要求技术指标具有通用性，不能影响设计范围内的施工项目招标工作，发包人需要设计人配合选样时，设计人应予以配合并应对特殊材料提供材料样板。设计人不得指定建筑材料、设备的生产厂或供货商。发包人需要设计人配合建筑材料、设备的加工订货时，所需费用由发包人承担。具体要求如下：

①发包人有权根据具体设计阶段，要求设计人投标的有关人员在本合同设计周期内集中办公，办公地点由发包人提供。集中办公自方案设计开始，至施工图设计审查完成为止（每天9：00-17：00），每周不少于5天，集中办公期间的设计人员交通及食宿费用由设计人承担，设计人若无法满足要求造成人员缺席的，按500元/人/次收取违约金；

②设计人需在发包人各重要工作节点（如设计评审、图纸交底）派相关人员驻现场协助发包人工作，并在本项目施工全过程中至少派驻贰名（其中一名具备中级及以上职称的人员常驻在施工现场），派驻人员交通及食宿费用应由设计人承担，派驻时间必须满足发包人要求，否则按500元/人/次收取违约金。其他设计人员如果发包人有需要在接到通知后24小时内到达指定的现场，否则按1000元/次收取违约金；

③设计负责人必须参加和设计有关的所有工程会议或工地例会，未按时参加的按500元/次收取违约金；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。发包人有权对设计人收取合同金额2%的违约金并要求设计人赔偿因此造成的发包人全部损失；本项目的设计项目负责人需在现场全程工作配合，相关违约金参照派驻人员。

(10) 设计人应无条件配合发包人，对以下设计文件进行审核并书面确认：①发包人单独或平行发包的专业或专项设计；②发包人要求相关施工单位进行的专业深化

设计。如设计人未履行审核确认职责的，视为违约，发包人按10000元/次收取违约金；发包人产生的所有审核、评审费用由设计人承担。

#### (11) 二次设计

①本项目所需的二次深化设计和专业深化设计工作，包括但不限于幕墙、门窗、钢结构、抗震支架、人防工程、预应力、加固工程等均由设计人负责，相关费用均已包含在本合同总价中，发包人不再需要另行委托深化设计。

②按照发包人提供设计成果的时间要求，设计人应同步提交二次深化设计成果。

③若在施工过程二次深化设计或专业深化设计出现设计质量、影响验收等设计问题的，发包人有权对设计人每次处以合同价2%的违约金。

(12) 设计人保证具有相应的设计资质，保证有能力及资格完成本协议约定事项，不存在超越资质等级进行设计的情形；保证设计资质在本项目工程竣工验收备案前持续有效，不存在资质被降级、撤销、撤回、吊销、注销或失效的情形；保证不存在借用资质的情形。否则，发包人在任何时候发现设计人不符合前述保证情况的，发包人均有权要求设计人全额退还发包人支付的设计费用，并按签约合同价的10%支付违约金。

(13) 设计人应根据合同要求进行总体管理，制定设计原则、技术标准、功能要求和标段设计接口，组织协调其他专业设计单位有序开展工作，对设计成果的总体性、完整性、统一性、适时性、经济合理性和技术进步全面负责，具体管理要求见附件9。

(14) 本合同履行过程中，设计人不得做出有损发包人或者无锡城建发展集团的行为，若发生被相关媒体作有损发包人或无锡城建发展集团的报道，每出现一次，由设计人承担违约损失10万元，出现二次，由设计人承担违约损失20万元，以此类推。

(15) 如设计人支付的违约金不足以弥补发包人损失的，设计人还应对不足部分

进行赔偿，包括但不限于发包人预期利益、资金成本、调查费、诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费、财产保全保险费、差旅费、评估费、公证费、公告费、提存费、鉴定费等。

(16) 发包人有权在每次付款前按合同约定扣除设计人应支付的违约金、赔偿金、处罚款项等相关费用。

(17) 在合同履行期间，由于本项目发生较大变更或其他非设计人原因导致本项目部分或全部建设内容取消时，发包人有权要求设计人立即中止设计并重新调整设计人的设计范围（全部建设内容取消的发包人有权单方解除合同）。对取消的内容设计人在中止前已开始设计的完成工程量，经发包人认可的审计单位审核后按实结算。

### 3.2 项目负责人

#### 3.2.1 项目负责人

姓名：\_\_\_\_\_；

身份证号：\_\_\_\_\_；

执业资格及等级：\_\_\_\_\_；

注册证书号：\_\_\_\_\_；

设计人对项目负责人的授权范围如下：跟本项目设计有关的全部事宜；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，设计人需立即通知发包人。

3.2.2 设计人更换项目负责人的，应提前7天书面通知发包人。

设计人擅自更换项目负责人的违约责任：设计人需要更换项目负责人或设计人员的，应提前7天书面通知发包人，并征得发包人书面同意。通知中应当载明继任人员的注册执业资格、管理设计经验等资料。更换后的人员资历及专业资格需等同或高于被替换的人员。未经发包人书面同意，设计人不得擅自更换。设计人擅自更换项目负责人的，发包人将从签约合同价中扣除5万元/次/人。设计人擅自更换设计人员的，发

包人将从签约合同价中扣除2万元/次/人。

3.2.3 设计人应在收到书面更换通知后7天内更换项目负责人。

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

### 3.3 设计人员

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：

设计人应按照发包人要求，无条件更换不称职的专业设计人员，直至发包人认可。  
设计人应在收到书面更换通知后7天内更换设计人员，逾期超过7天的，设计人应按合同价款的2%支付违约金；逾期超过15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，设计人应同时承担赔偿责任。

### 3.4 设计分包

3.4.1 设计分包的一般约定

项目的非主体、非关键性设计工作进行分包的，需经发包人书面同意；同时需符合图纸审核要求，所含费用全部包含在合同价款中。

禁止设计分包的工程包括：经发包人书面同意后可进行分包。

主体结构、关键性工作的范围：  /  。

3.4.2 设计分包的确定

允许分包的专业工程包括：  /  。

其他关于分包的约定：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。设计人负责分包设计工作的计划安排、技术协调、统筹管理。设计人采取的专业分包的，不免除本合同项下设计人的任何义务，设计人须保证专业分包设计工作满足法律法规的要求及本合同约定，

否则设计人须承担全部经济与法律责任。未经发包人书面同意，设计人擅自进行设计分包的，发包人有权解除合同。

3.4.3 设计人向发包人提交有关分包人资料包括：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

3.4.4 分包工程设计费支付方式：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 3.5 联合体

3.5.4 发包人向联合体支付设计费用的方式：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

## 5. 工程设计要求

### 5.1 工程设计一般要求

5.1.2.1 工程设计的特殊标准或要求：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

5.1.2.2 工程设计适用的技术标准：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

5.1.2.4 工程设计文件的主要技术指标控制值及比例：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 5.3 工程设计文件的要求

5.3.3 工程设计文件深度规定：

(1) 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。  
(2) 设计人提供的设计成果应包含二次深化设计，符合用户施工深度，包括但不限于幕墙、门窗、钢结构、抗震支架、人防工程、预应力、加固工程等。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、人防审查、防雷审查、节能审查、高层建筑抗震审查和绿色建设审查等。

(3) 设计人应在设计文件中对涉及工程质量和安全的重点部位和关键环节进行标注。设计人应在设计文件中明确建设工程本体以及毗邻建筑物、构筑物和其他管线、设施的监测要求和监测控制限值。

(4) 设计文件中选用的国家标准图、部标准图及地方标准图由设计人负责解决。设计人负责对该合同项目的所有设计资料进行审查，根据发包人提供的基础资料进行

设计，对资料不足部分及时完成收集和调查等工作，并对其质量负责，上述费用均已包含在合同总价中。

(5) 设计人在设计时应充分考虑《无锡市建筑工程质量通病防治措施》及相应行业质量通病防治措施，重点针对门窗、屋面、外墙渗漏及墙面开裂的节点处理。优先采用防治措施中推荐的设计做法，严禁采用防治措施中不得采用、不推荐使用的设计做法。（如：防水上翻尺寸及附加层做法；墙体明确节点钢丝网、网格布做法等）。

5.3.5 建筑物及其功能设施的合理使用寿命年限：50年（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：设计人在合同签订后5日内提交。

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：/。

### 6.3 工程设计进度延误

#### 6.3.1 因发包人原因导致工程设计进度延误

(4) 因发包人原因导致工程设计进度延误的其他情形：/。

设计人应在发生进度延误的情形后7天内向发包人发出要求延期的书面通知，在发生该情形后7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/天内进行审查并书面答复。

## 6.5 提前交付工程设计文件

6.5.2 提前交付工程设计文件的奖励：/。

## 7. 工程设计文件交付

### 7.1 工程设计文件交付的内容

7.1.2 发包人要求设计人提交电子版设计文件的具体形式为：本文件使用doc格式(Office系列)，ppt演示或介绍文件，图纸使用dwg格式(Auto CAD系列)，BIM模型使用rvt等格式。

## 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。

8.3 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。

8.4 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：现场办公场地。

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。

## 10. 合同价款与支付

### 10.2 合同价格形式

#### (1) 单价合同

单价包含的风险范围：按设计人的投标单价(费率)不变。设计费包含可能发生的设计费用(含发包人单独发包的专业设计审核与因此造成的设计人设计范围内各专

业设计变更、配合消防审核和验收工作）、除重大设计变更外的普通设计变更费用、出图费、沙盘制作费、咨询服务费、配合服务费（至本工程决算审计结束）、会议会务费（有关工程设计协调、评审、验收等）交通、食宿费用、设计资料为满足审图要求而产生的一切费用（包括但不限于审图过程中及方案设计（包括但不限于深基坑、结构加固改造等）专家论证费用；图纸扫描打印费；改造过程中对原设计成果或原设计单位需求的相关费用（包括但不限于原设计单位对原设计成果或设计人设计成果的审核确认费、专家论证费等）及税费等所有费用。

备注：设计人应无条件协助发包人设备采购定货等工作，配合编写及审核有关材料设备加工采购的技术要求。

风险费用的计算方法：已包含在合同总价中，不再单独计取风险费用。

风险范围以外合同价格的调整方法：发包人根据项目实际需要，要求设计人提供本合同以外的其他设计服务的，发包人将参照《关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格〔2002〕10号），按设计人的投标单价计算，单独支付费用。

## (2) 总价合同

总价包含的风险范围：同“单价包含的风险范围”。

风险费用的计算方法：已包含在合同总价中，不再单独计取风险费用。

风险范围以外合同价格的调整方法：同“单价包含的合同价格的调整方法”。

## (3) 其他价格形式：固定费率合同，同“单价包含的风险范围”。

### 10.3 定金或预付款

#### 10.3.1 定金或预付款的比例

定金的比例 无 或预付款的比例 无。

通用合同条款第10.3.1条“定金或预付款的比例”不适用。

#### 10.3.2 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。

通用合同条款第10.3.2条第二款修改为“发包人逾期支付定金或预付款超过专用合同条款约定的期限的，设计人有权向发包人发出要求支付定金或预付款的催告通知”。

## 11. 工程设计变更与索赔

11.5 设计人应于认为有理由提出增加合同价款或延长设计周期的要求事项发生后  7  天内书面通知发包人。

设计人应在该事项发生后  7  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  1  天内，予以书面答复。

11.6 设计变更应明确变更原因（建设单位要求、现场施工优化、设计缺陷及不合理）及变更性质（一般变更或重大变更）。如设计变更为重大变更或需进行审查论证的，应在设计变更中予以明确。如设计人未予以明确的，发包人有权收取500元/次的违约金。施工过程中，因设计人原因造成的设计变更，相应设计费不予结算，发包人有权收取违约金（违约金=设计变更造成的建设工程费用增加\*中标设计费率）。

## 12. 专业责任与保险

12.2 设计人需（需/不需）有发包人认可的工程设计责任保险。一旦发生上述由于设计人设计错误造成工程质量损失，发包人可选择直接要求设计人赔偿。由于设计原因导致造成工程质量不合格、质量事故损失或发包人损失，设计人除负责采取补救措施外，应免收相应部分设计费，发包人有权对设计方收取设计费10%的违约金并要求设计方赔偿由此造成的一切损失。设计人可自行向保险公司投保，投保费用由设计人承担。

## 13. 知识产权

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

包人所有。

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：保密。

13.2 关于设计人为实施工程所编制文件的著作权的归属：归建设单位所有。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，发包人有权向设计人索赔。设计人应确保所提交的全部设计文件不侵犯第三方知识产权等合法权益，否则发包人由此产生的一切损失均由设计人赔偿，损失包括但不限于发包人遭受的行政处罚、向任何第三方承担的经济责任、为解决纠纷而支出的调查费、诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费、财产保全保险费、差旅费、评估费、公证费、公告费、提存费、鉴定费等。

关于设计人提供的上述文件的使用限制的要求：/。

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

#### 14. 违约责任

##### 14.1 发包人违约责任

14.1.1 发包人支付设计人的违约金：/。

14.1.2 发包人逾期支付设计费的违约金：/。

通用合同条款第14.1.2条修改为“发包人未按合同约定的金额和期限向设计人支付设计费的，应按专用合同条款约定向设计人支付违约金”。

##### 14.2 设计人违约责任

14.2.1 设计人支付发包人的违约金：发包人可以在应付设计人的设计费中扣除，设计费不足以支付违约金的，发包人可要求设计人以现金方式补足。

14.2.2 设计人逾期交付工程设计文件的违约金：每逾期一天，设计人应按签约

合同价款的万分之五支付违约金；逾期超过15日的，发包人有权以通知形式解除合同，且设计人应承担合同价款10%的违约金。给发包人造成损失的，设计人承担赔偿责任。

设计人逾期交付工程设计文件的违约金的上限：/。

14.2.3 设计人设计文件不合格的损失赔偿金的上限：/。

14.2.4 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：每发现一次扣合同总价的10%并根据发包人的指示无条件更正。

14.2.5 设计人未经发包人同意擅自对工程设计进行分包的违约责任：发包人有权解除合同，设计人应向发包人支付合同总价的20%的违约金。

14.2.6 设计人未按本合同约定交付附属资料、配合付款申请、竣工结算的，视为未履行本合同项下主要义务。

## 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：/。

## 16. 合同解除

16.2 有下列情形之一的，可以解除合同：

(3) 暂停设计期限已连续超过30天。

16.4 发包人向设计人支付已完工作设计费的期限为/天内。

## 17. 争议解决

### 17.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：/。

17.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：/。

选定争议评审员的期限：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

评审所发生的费用承担方式：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

其他事项的约定：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 17.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本事项的约定：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 17.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第 2 种方式解决：

- (1) 向\_\_\_\_ / \_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁；
- (2) 向发包人所在地的有管辖权的人民法院起诉。

## 18. 其他（如果没有，填“无”）

(1) 合同生效后，设计人要求终止或解除合同，设计人应返还发包人已支付的全部设计费，并向发包人赔偿由此造成的全部经济损失;因设计人原因造成发包人要求终止或解除合同的，如果设计人未开始设计工作，应在发包人提出解除合同的3日内退还发包人已付的预付款。

(2) 发包人将对设计人现场服务质量进行评价（包括设计交底、出勤情况、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付款中直接扣除，最高不超过合同总价的20%。

(3) 设计人应按附件《禁止使用建筑材料目录表》的要求进行设计。在设计交底前发现设计人在设计中采用禁止范围的建筑材料的，发包人有权对设计人收取合同价5%的违约金；在设计交底后禁止使用的建筑材料用于施工前发现设计人在设计中采用禁止范围的建筑材料的，发包人有权对设计人收取合同价10%的违约金；在禁止使用的建筑材料用于施工后发现设计人在设计中采用禁止范围的建筑材料的，发包人有权对设计人收取合同价20%的违约金。

- (4) 设计人应根据《设计阶段控制要点一览表》要求进行设计，具体内容以发包

人要求为准。

(5) 合同有效期内，除本合同另有约定外，任何根据本合同发往对方的通知、请求、文书或其他文件应当采用书面形式并以专用合同条款1.6.2条所列之联系方式为准。双方亦特别确认，专用合同条款1.6.2条所列之联系方式作为争议解决机关在处理双方纠纷过程中送达双方法律文书的地址。相关信息如有变更，应于变更后三日内及时通知对方，在收到该等变更通知前按原地址信息进行的通知与送达仍然有效。

(6) 合同双方依据本条列明的联系方式进行的任何通讯应当在下列所述情况时视为已由收件方收到：

- 1.如通过人员递送，在实际交付时；
- 2.如以信函方式邮寄（包括邮政快递方式），以签收日为送达日；如拒绝签收或无人签收的，在按正确地址以信函投邮后第三个个工作日视为送达。

(7) 通用合同条款中，凡涉及发包人未作明确表示、逾期未答复即产生默示同意、认可、批准效果的事项，均不适用，该类事项均需发包人明确表示同意、认可后方产生效力。

## 附件

附件1: 《报价明细表》

附件2: 《拟派项目管理团队》

附件3: 《项目需求》

附件4: 《廉政协议书》

附件5: 《安全生产协议书》

附件 6: 《承诺书》

附件7: 《禁止使用建筑材料目录表》

附件8: 《设计工作考核表 》

附件9: 总体设计管理工作内容及职责

附件1：报价明细表

## 附件2：

## 拟派项目管理团队

附件3:

## 项目需求

### 设计任务书

#### 一、项目基本概况

1. 1湖滨饭店创建于1978年10月，西楼于2008年12月开业，是君来集团旗下核心企业，集商务、旅游、会议、展览、康体中心、游船码头等于一体，是无锡最大的园林式五星级酒店，为全国首批绿色饭店。

1. 2湖滨饭店占地面积12万平方米，建筑面积7.5万平方米，现拥有客房482间，以及多功能宴会厅、全日餐厅、特色餐厅及包厢、会议中心、康体中心、俱乐部，主楼高度99.9米，地上27层，地下1层，具有较长的湖岸线，绿化面积约8万平方米。

1. 3湖滨饭店位于无锡蠡湖景区核心地段，傍倚江南名园蠡园，紧邻“太湖之星”摩天轮，酒店景色在无锡绝无仅有，与鼋头渚风景区、唐城、三国城等风景名胜近在咫尺，周边交通便利，西侧有环湖路，北面与金城西路相邻，在建的地铁四号线站点紧邻酒店，距硕放机场、锡东高铁站30分钟车程，距锡南高速15分钟车程。

#### 二、规划总体目标及要求

2. 1 总体理念：将新建建筑与保留建筑整体打造成集度假、旅游、商务、会议、特色餐饮为一体的高星级综合酒店项目。

2. 2 功能定位：在现有客房、餐饮、会议以及配套设施的基础上，从规模、档次、功能、园林景观环境等方面进一步提升并完善，增加康体娱乐等功能。

2. 3 园林景观利用：要充分利用蠡湖岸线及园林景观资源，对整体酒店范围内的园林景观统筹设计。新建A楼和会议中心需考虑引入内部庭院景观。

2. 4 功能布局：新建设施在功能及布局上要与保留建筑有机结合，要充分考虑经营管理便利、人力资源节省、能源控制、现有设施利用，要充分利用地下空间，完善相应配套设施。

2. 5 交通组织：现有西、北侧主入口保留，酒店各功能区要设置相对独立的接待空间，主要建筑之间要有封闭式通道。

2. 6 建筑形象：建筑要成为蠡湖景区的标志性建筑，与保留建筑及周边环境有机结合，尽量保留规划区域内的大型树木。

### **三、现有酒店主要建筑设施情况**

- 3.1 A楼客房173间，标准房面积23平方米。会议中心包括大小面积会议室10余间（拟拆除）
- 3.2 B楼客房291间，标准房面积45平方米，包含酒店大堂、全日餐厅、咖啡吧、特色餐厅、宴会包厢等功能。
- 3.3 别墅3栋，共18间房间。
- 3.4 裙楼1栋，包含1500平方米宴会厅1个、零点厅、宴会包厢。
- 3.5 香樟园俱乐部1栋，包含游泳池、餐厅、会议室、书吧。
- 3.6 员工宿舍楼1栋，共64间，标准间面积20平方米。（拟拆除）
- 3.7 三层停车场1栋，车位250个。
- 3.8 保留面积总计53710平方米（其中地上：47827平方米，地下：5883平方米）。

### **四、项目主要建设技术指标**

- 4.1 总用地面积：76538.5平方米。
- 4.2 容积率：不大于1.2（不含地下室面积）。
- 4.3 新建总建筑面积约78000平方米，其中地上建筑面积约44000平方米，地下建筑面积约34000平方米（地下共二层）。
- 4.4 建筑高度：改扩建酒店（A楼）、新建C楼（建筑）主体高度不高于42米，员工宿舍主体高度不高于24米。
- 4.5 酒店现有的地块两个车辆出入口及一个消防出入口保留不变。

### **五、项目拟新增功能及要求**

- 5.1 酒店保留建筑包含：沿湖三栋别墅，香樟园，B楼及B楼的裙房（现状宴会厅），停车楼。项目建成后，要求新建A楼（十层）客房数在230套左右，客房的主要技术标准（包括但不仅限于层高、面积等）要高于现状，主力客房面积在55平方米左右。设计单位要对周边保留建筑的位置进行复核。
- 5.2 新建C楼（十一层）功能上与酒店客房有所差异，同时保持一定的兼容性，充分利用湖景资源。
- 5.3 酒店扩建后的总台的位置设置应该兼顾新建酒店部分和保留酒店部分的同时使用，位置合理、流线顺畅。
- 5.4 酒店在新建A楼及会议中心中扩大餐饮经营面积，配置各类餐饮包房。合理配

置兼具宴会厅、会议室等功能的多功能厅一处，设置独立出入口，使用面积约1500平方米（不包含前厅面积），且可自由分隔。另外包含现有B楼内自助餐厅（约750平方米）及中餐厅（约840平方米）的优化设计。

5.5 酒店在新建A楼及会议中心中扩大会议经营规模，新建多功能会议中心；会议厅数量不少于10间，且使用上空间可分可合，满足大中小型会议空间需要，兼顾多场景使用。其中要求设置会见厅一间，面积约300平方米。

5.6 项目建成后的酒店总体停车位满足交通影响评价相关要求。

5.7 项目需考虑康体娱乐功能，包括但不仅限于健身房、室内游泳池（含儿童池）、SPA等设施，满足住店旅客的休闲娱乐需求。

5.8 酒店要求扩大员工设施规模，包括但不仅限于员工宿舍，员工食堂，员工更衣室，倒班宿舍及其他配套设施，要求与建成后的酒店规模相匹配。其中员工宿舍为四人间，总数约100间。其中员工宿舍为3.2期。

5.9 酒店要求扩大厨房规模，新建宴会厅和餐饮包厢的厨房设施需要和现状设施兼容整合，使用上流线合理，不能对客人流线有干扰。

5.10 酒店要求扩大后勤配套设施规模，包括但不仅限于行政办公、维修工作间、各类库房、员工停车、洗衣房等功能设施。

5.11 酒店要求扩大能源动力设施规模，结合现状，合理配置，整合资源尽量集中设置，包括但不仅限于锅炉房、冷冻机房、变电房、消防设置、水泵房等。

#### 5.12 新增酒店功能及面积需求表

湖滨饭店三期工程酒店新增功能及面积需求表（仅供参考，可结合现状优化调整）			
	功能用房	最小面积需求 (平方米)	特别功能需求
前厅部	主入口前厅	300	
	大堂及总台接待	300	
	总台/前厅办公室	25	总台附近，4工位
	总机房	10	总台附近，设话务台
	礼宾部及行李房	25	总台附近
	车队休息室	15	可配置在其他区域
	总台/礼宾库房	10	总台附近

	VIP等候室	40	
	VIP专梯		1部，从车库直达客房楼层
餐饮部	大宴会厅	1500	空间可分可合，最小可分为500平方米
	宴会前厅	600	含茶歇设备
	宴会厅家具库	150	
	宴会厅综合库	100	
	婚庆用房	120	2间
	婚庆更衣室	60	2间
	物料库	200	
	纸箱仓库	60	
	客人酒水寄存库	80	
	餐饮包间（最少10间）	50	室内可分可合，设置套内卫生间
厨房后勤	大堂吧	300	靠近前厅，景观良好
	特色书吧	300	有独立出入口，景观良好
	厨房扩建	600	结合原宴会厅厨房，可兼容。
	食品检测/留样	15	
	采购办公/收货	30	
	餐具/瓷器库房	300	
	调料库房	20	
	米库房	15	
	装饰品库房	60	
	厨房器皿库房	80	
	棉织品库房	80	
	冷藏库	20	
	冷冻库	20	
	厨房配套用房		如烧腊间、水产养殖间等
	初加工及冷库	200	结合原一层后区扩建设计

会议中心	会见厅	300	1间，配有独立等候厅和服务间
	大会议室	600	1间，可分为3间200平方米的中会议厅
	中会议厅	150	3间
	小会议厅	90	3间
	会议中心前厅	300	
	会议中心办公接待	40	
	服务间	15	
康体娱乐	会议中心库房	50	
	康体娱乐接待区	120	
	25米室内游泳池		4泳道，有自然采光
	儿童嬉水池		
	男女更衣室	2间各40人	含淋浴，桑拿，蒸汽房
	VIP更衣室	1间	含淋浴，桑拿，蒸汽房
	健身房	400	有自然采光
	瑜伽房	100	有自然采光
	私教办公室	20	1-2间
	儿童活动中心	600	有自然采光
酒店客房	其他娱乐用房	500	满足宾客影音娱乐、球类运动等多功能需要，灵活配置
	标准高级房	55	
	双套房	120	每层一间，双开间
客房后勤	三间套	180	1套，三开间
	电器库	40	
	遗留物品库	40	
	一次性消耗品库	30	
	棉织品二级库	100	
	备用加床库，家具库	50	

	报损库	50	
	PA器械仓库	100	
	PA药水储存库	30	
	PA消耗品库	30	
	布草间	50	
	客房中心服务室	50	
	VIP用品库	30	
行政办公	总经理办公室	25	
	开放式综合办公区	500	包含行政部、财务部、销售部、人事部、餐饮部及部门负责人办公
	君来会展公司办公室	30	包含办公及库房
员工用房	员工浴室	240	男女各1间
	员工更衣室	300	男女各1间
	员工管理/保安/打卡	50	
	员工制服室	150	
	母婴室	50	
	员工餐厅	300	
	员工厨房	240	
	倒班宿舍	25	20间
	员工洗衣房	50	
	员工活动室	50	
	宿管仓库（3.2期）	30	
	员工宿舍（3.2期）	30	4人一间，带套内卫生间
	宿舍管理（3.2期）	15	
安防设施	消控中心/监控中心	60	
	保安办公	15	
	安保器材库房	20	
	微型消防站		按消防要求配置

其他用房	公关部库房	20	
	人事面试室	20	靠近综合办公区
	工程维修中心	400	
	洗衣中心		优化现有用房
	厨余垃圾冷藏间	15	
	环保作坊	30	
	其他各类库房		
新建C楼	每层面积	800	

备注：以上面积均为实际功能使用面积，不包含交通面积。设计方需按照实际使用和相关标准配置卫生间、设备用房等辅助用房面积。

项目分两期实施，除员工宿舍及其地下室为3.2期外，其余均为3.1期实施范围。

## 六、设计依据

6.1 招标阶段的设计成果的内容及深度，应符合现行的建筑工程建设标准、设计规范和制图标准，同时满足本设计任务书的要求。

6.2 设计必须符合国家及地方关于建筑工程设计的规范要求。

6.3 如涉及到文物、环保、卫生防疫、安全、消防、人防、地铁等方面，应满足相关规范要求。

6.4发包人提供的经确认的相关资料；

6.5本服务任务书及双方签定的服务合同内所包含的服务性条款及要求；

6.6设计过程中发包人对设计工作的其他要求。

## 七、工作内容

包括但不限于以下表格中的内容

序号	分类		专业	备注
1	设计 (含方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合)	建筑设计	建筑设计	
2			结构设计	
3			机电设计	

4			泛光照明（亮化照明）	B楼泛光照明也需考虑
5			消防工程 (含消防弱电)	
6			智能化设计	
7			标识标牌	
8			幕墙设计	
9			钢结构设计	
10			基坑围护	
11			装配式设计	
12			综合管线布置	
13			变电所设计	
14			人防设计	
15			绿色建筑设计	绿建三星
16			BIM设计及专项模型	
17	室外设计		绿化景观设计	
18			室外综合管线设计	包括自来水、雨污水、通信等管线设计
19			供电设计	环网柜以后在的用户部分此次范围内
20			燃气设计	不在此次招标范围内，需纳入管线综合图
21			海绵城市设计	
22			标识标牌、城市家具	
23	室内设计		公区室内设计	
24			客房室内设计	

25	报告编制及报审		室内照明	
26			声学设计	
27			软装及陈列	
28			标识标牌	
29			二次机电	
30	其他报审		可行性研究报告	
31			地质灾害评估报告	
32			环境影响评价报告	如有
33			社会稳定风险评估	如有
34			防洪影响评价报告	水秀地块涉及到水系部分
35			景观影响评估	风景名胜区需报
36			节能评估报告	
37			绿色建筑相关专业检测	
38			绿建专项咨询及评审	三星，设计标识
39			安全评价报告	如有
40			日照分析	
41	其他报审		规划设计方案（建筑）	
42			规划设计方案（管线）	
43			海绵城市设计方案	
44			人防行政许可	
45			建设工程规划许可证	
46			建筑工程抗震工程设计论证	

47	排水预审	
48	照明显亮化审查	
49	装配式房屋建筑报审	
50	海绵城市设计施工图	
51	施工图审查	

## (一) 设计

### 7.1 设计服务范围总述

本次设计服务内容包含以下四个阶段：方案设计阶段（含可研、估算编制）、初步设计阶段（含概算编制）、施工图设计阶段、施工配合阶段，并配合发包人完成各项手续及其他事宜，保证各项评审及审图通过。

服务内容包括但不限于：方案设计及估算编制、初步设计及概算编制、施工图设计，总体设计效果把控、建筑设计、景观设计（含古树名木保护方案及设计）、室内设计（公区室内设计、客房室内设计、室内照明、软装及陈列、标识标牌、二次机电）、交通设施及标识（含交通划线）、室外管线综合设计（供电设计为环网柜以后的用户工程在本次范围内、室外市政燃气及热力设计不在本次范围内）、变电所及其土建设计、建筑环境、人防设计（含人防区域建筑、结构、给排水、强弱电、暖通、人防设施设备等专业的平时和战时设计，平战转换预案编制等）、综合布线设计、泛光照明（夜景照明）设计、消防设计、智能化专项设计、基坑支护及降水设计、外立面深化设计、幕墙专项设计、钢结构专项设计、建筑结构水电暖设计、充电桩设计、防雷设计、抗震设计、加固设计、拆除设计、厨房设计（含室内外冷库设计等）、节能设计、楼宇智能化设计、垃圾房设计、能源中心设计、声学设计、绿建设计、海绵、BIM等项目所需的各子项专业工程及附属工程的细化方案设计。方案、初步设计及施工图设计期间发包人有权要求设计驻场，施工阶段需派驻设计代表驻场，完成设计变更、配合签证等工作。各阶段需配合发包人完成展板、PPT等成果汇报及宣传内容。

7.1.2 配合建设方及建设方另行委托的相关专业设计及顾问单位，进行相关专业的

总体把控。

## 7.2 服务成果

### 7.2.1 设计效果把控

(1) 设计引导。基于风貌自然、氛围协调、彰显地方文化特色的指导原则，设计管理团队对项目各个方向的设计进行引导与指导。建筑应与周边环境充分融合，充分利用场地周边环境资源。包括总体风貌，建筑风貌，内装氛围及效果、景观氛围及效果、灯光效果的引导及把控等；

(2) 效果落地。在限定的成本条件下实现效果的最优，就必须在项目方案设计起对效果设计的落地性进行严密控制。无论是总体造型的实现，细部节点的处理，材质肌理的感觉还是光影效果的把握，都需要进行斟酌和判断。同时进行全专业的成本校验与控制，确保效果在技术上及成本上可实现性。

①建筑形体、城市界面、天际线等要整体协调地块周边的城市风貌和自然环境，综合平衡容积率指标、建筑高度、绿化率等指标。

②酒店各功能平面布置满足酒店需求，实现功能合理、运营成本、酒店立面与周边生态环境相融和，立面材质元素考虑与周边建筑立面效果的协调，同时体现酒店主题特色。设计需要协同统筹幕墙、室内、景观、消防、机电、声学、弱电智能化。

③合理利用市政及专业管线接口。处理好区域内的智能化、供水、供电、煤气、排水、排污、排洪、电视等管线的布置问题，设计预留一定的空间，便于今后施工接口，遵循技术先进、经济适用的原则，适度考虑智能化的各项要求。

(3) 设计进度、质量把控。编订设计工作计划，设计进度跟踪推进，引导解决推进过程中的技术问题。并进行多专业多专项设计进度协同；图纸设计标准编订，各分阶段技术审查，修正跟踪；

(4) 成本控制。对影响项目成本的各主要项设计提出成本控制的技术措施并跟踪落实；

(5) 技术咨询，包括：内外装材料的设计选样标准；内、外装样板段的工艺效果标准；景观样板段的工艺效果标准；泛光样板段的工艺效果标准；样板段总体效果验

收标准。

### **7.2.2 建筑设计**

包含用地范围内总平面设计、C楼、宴会中心、地下停车场、能源中心等新建建筑设计，和A楼建筑、酒店自用楼建筑等改建建筑设计；以上建筑设计满足项目产品定位及运营管理需求，包含建筑、结构、钢结构、给排水、暖通、机电、消防、人防等相关专业从方案至施工配合阶段四阶段设计服务内容及成果。

### **7.2.3 绿化景观设计**

根据项目定位要求，对于红线内景观进行改造提升和新建。涉及景观土建植物软硬景、场地给排水、景观小品等方案至施工配合阶段四阶段设计服务内容及成果。

### **7.2.4 室内设计**

本项目室内设计包含公共区域室内设计、客房室内设计、软装设计（活动家具及艺术灯具选型、艺术要的构件、地毯、窗帘织物等）、机电末端点位设计、艺术设计（整体艺术氛围的系统设计）、商业及酒店的氛围和外摆家具方案设计、照明设计的统筹及效果把控、各专业等整体协调等方案至施工配合阶段四阶段设计服务内容及成果。

### **7.2.5 标识标牌及导视系统设计（室内及室外）**

包含本项目红线内的室内外基础识别系统设计、logo设计及标识等方案至施工配合阶段四阶段设计服务内容及成果。

### **7.2.6 夜景照明设计（亮化照明）**

包括景观照明及单体建筑泛光照明，景观照明包括景观道路及重点打造区域的路灯、庭院灯、草坪灯、投光灯及其他灯具的位置及线路走向设计；建筑泛光照明包括各新建建筑单体的外立面亮化，烘托外立面效果。包含方案至施工配合阶段四阶段设计服务内容及成果。

### **7.2.7 智能化设计**

包括外场智能化设计、单体智能化设计和数字楼宇系统。设计系统包含安全管理需求系统（视频监控、门禁管理系统、求助报警系统、巡更系统），通信需求系统（综合布线系统、网络系统、WIFI无线覆盖系统），管理需求系统（背景音乐公共广播系统、信息发布系统、停车管理系统、能耗计量系统、客控系统等），以及基础配套系统（监控中心机房及管网系统）。包含方案至施工配合阶段四阶段设计服务内容

及成果。

#### 7.2.8 基坑围护设计

根据本项目地下室设计基坑开挖范围，基于安全、可靠、经济、方便施工的原则，选择合适的支护体系，后续将完成基坑支护体系的分析计算，及基坑内外土体的稳定性验算；包含基坑工程方案设计阶段、施工图设计阶段、施工阶段相关设计、评审及现场服务等各项工作。

#### 7.2.9 外立面设计

根据建筑立面方案效果结合成本控制要求选取合理的外立面装饰形式及体系。外立面装饰设计应满足安全、性能、效果、工艺及成本各项要求，并能满足相关专项评审、施工及验收要求。包含方案至施工配合阶段四阶段设计服务内容及成果。

#### 7.2.10 装配式设计

根据当地PC政策咨询（含政府监管方式及力度）以及类似项目实际操作情况调研并形成书面专题报告；提交PC方案评审文本并协助业主完成政府评审工作。包含方案设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段、PC深化设计、生产及施工各阶段服务内容及成果。

#### 7.2.11 人防设计

根据项目当地政策及业主要求，完成人防方案设计、总体设计、施工图设计、施工配合阶段工作，配合委托方通过人防设计审查，以及现场技术服务直至人防工程竣工验收。设计内容包括人防工程建筑、结构设计；平时及战时通风、给排水、供电、消防等专业设计；平战功能转换设计；并编制相应的工程概算等。

### 7.3 服务标准

设计人设计成果的各个阶段都应符合国家与地方法规。设计成果需满足《建筑工程设计文件编制深度规定》-2016版规定中的各阶段设计深度的要求，特别是房屋建筑工程制图统一标准（GB/T50001-2001）的要求。

## （二）相关报告编制及审批

完成可行性研究报告编制；完成地质灾害评估报告、环境影响评价报告、社会稳定风险评估报告、防洪影响评价报告、景观影响评估、节能评估报告、民用建筑设计方案绿色设计报告、安全评价报告、日照分析报告等报告编制及审批服务；完成规划设计方案（建筑）、规划设计方案（管线）、建设工程规划许可证、海绵城市设计方

案、海绵城市设计施工图、人防行政许可、建筑工程抗震设计论证、排水预审、照明亮化审查、装配式房屋建筑报审、施工图审查等相关审查手续。配合其他单位完成交通影响评价、水土保持报告及监测等其他审批；完成绿色建筑相关专业检测（含土壤氡浓度检测、电磁辐射测试、噪声检测等全部检测）；完成绿建设计和标识申领。（上述最终科目以政府审批科目为准）

上述所有工程设计范围的服务内容均包含制作政府相关部门审查需要的资料及相关工程指标参数、根据政府相关部门的审批意见进行修改和调整、安排专家评审会、向相关部门递交报审稿、协助委托人获得该项目的批文（具体以实际需求为准）及其他委托人提出的与本项目设计工作密切相关的服务。由此产生的相关费用均包含在合同总价内，不再调整。

## 八、设计指导要点

### 8.1 规划及建筑设计要点

8.1.1 方案设计应符合相关设计规范和要求，满足各项规划指标，规划退界，风景园林退界，地下市政设施的退界要求和建筑高度要求。

8.1.2 方案设计应充分考虑项目所处位置的重要性，整体符合相关城市设计要求，有合理的城市设计控制分析。

8.1.3 方案设计应符合《江苏省城市规划管理技术规定》之要求及项目行政审批规范的要求。

8.1.4 规划设计应对酒店现有经营范围内进行整体规划设计。

8.1.5 方案设计要考虑酒店扩建部分和原保留部分之间衔接顺畅，整体功能合理且方案可操作性强。

8.1.6 方案中酒店不同的外部到达流线（住店客人，公寓客人，团体客人，宴会会议客人，后勤通道）通畅且互不干扰。

8.1.7 方案中酒店新老建筑内部交通衔接通畅，动线合理，客人区域和后勤区域可以独立贯通，互不干扰。

8.1.8 酒店地下空间利用充分且到达便利，流线独立，互不干扰；地下服务流线可以全天候到达各服务场所。

8.1.9 图纸设计深度能清晰表达设计意图，主要空间面积满足设计任务书的要

求。

8.1.10 新建建筑造型与保留建筑整体风格相融合，充分体现滨水建筑造型特点。

## 8.2 结构设计要点

8.2.1 根据建筑规模和使用需求，科学合理的配置结构方案。在保证结构安全性的前提下，合理控制结构综合成本。

8.2.2 结构设计原则上回避超限审查或特别不规则。

8.2.3 褶房屋面考虑绿化覆土种植。

8.2.4 酒店大堂、多功能会议厅、宴会厅空间内部尽量减少竖向结构构件，以获得较好的使用空间。

8.2.5 客房内部尽量不布梁，便于机电管线的布置及获得做大的室内净高。

8.2.6 次梁梁宽尽量同隔墙墙厚，或者控制梁底标高。

8.2.7 客房公共走道内梁高宜采用合理的跨高比，满足公共走道净高的要求。

8.2.8 客房区域的结构柱截面需考虑客房的空间布局合理性。

## 8.3 机电设计要点

8.3.1 在设计前期阶段配合建设方进行管线的迁改工作。

8.3.2 机电设计考虑新建部分和现状已有设备的合理整合。

8.3.3 方案设计阶段根据提供的项目周边市政条件及相关路由，结合酒店的各项设计要求（包括建筑本体、洗衣房、厨房、泳池等），预估各类能源用量，提出各类工艺站点、机房的面积需求，配合建筑方案预留需要的机电条件，形成机电方案设计成果。本阶段设计成果侧重于机电系统体系的建立和对外部专业的提资配合。

8.3.4 初步设计阶段需要落实机电专业系统，协调各专业、各顾问单位和酒店的技术要求，形成符合要求的设计成果。设计管理过程中，重点关注各个子系统的设计定位，以及机电各专业、顾问公司以及涉及到建筑、结构、装修专业之间的协调工作，设计成果应满足国家设计深度要求的规定。

## 8.4 园林景观设计要点

8.4.1 园林景观设计和蠡湖景区相融合，形成完整的滨湖景观空间。

8.4.2 园林景观设计应充分研究现有场地景观要素，尽量保留和合理利用现有地形及林木。

8.4.3 要有鲜明的艺术性和浓厚的文化内涵，打造引领现代人度假、休闲的热带度假酒店景观；设计须具有独特的艺术风格、个性张扬，强调其唯一性。强调项目所在

地的地域和文化特色。

8.4.4 环境设计要求与建筑物作为整体进行考虑，风格统一，突出硬质景观的整体感与大气，表现细部的精致；充分考虑建筑结构构造做法，打造具备度假旅游经营功能的娱乐、休闲度假场所；充分结合酒店内部功能的视野性设计，综合考虑全日餐（花园）、屋顶花园、下沉庭院的空间视线效果。

8.4.5 园林景观设计应重点考虑各处入口景观效果，其设计重点要突出度假酒店的高档次、高品质。

8.4.6 合理运用地形、水景、植物及硬质铺装营造高品质景观环境。树木花草的设计要求作为度假酒店环境的一个表现因素，要精选品种与规格，精心布置，利用地域特色的树种，并体现与整个场所环境的有机融合。

8.4.7 外部园林景观照明方案效果具有完整性及标识性，充分体现滨湖高品质园林酒店的夜景特点。

8.4.8 图纸设计深度能清晰表达设计意图，满足设计任务书的要求。

## 8.5 室内设计要点

8.5.1 室内设计要深入结合酒店经营定位，营造丰富文化特色的酒店空间，并在设计文件中合理实施与体现。方案需融合当地人文特色，并与建筑和园林景观方案相结合，营造高品质五星级酒店氛围。

8.5.2 公共区域功能布置动线合理，与建筑交通流线契合，室内平面布局要与建筑平面格局相吻合。

8.5.3 主力房型应与五星级酒店定位相匹配，功能设施完善，动线合理，方便客人使用。

8.5.4 酒店重点空间需提供材料配备及饰品搭配方案，整体色彩搭配合理，符合酒店文化及品牌定位。

## 8.6 泛光照明设计要点

8.6.1 泛光照明设计必须符合国家有关泛光照明设计标准、规范、规程。

8.6.2 泛光照明设计应主要以重点照明、局部照明设计为主，设计不应过多变化，应创造令人舒适、宜人的环境，不影响客人体息。

8.6.3 明确建筑结构，建筑外观特点，与周边环境进行综合考虑，从光环境的需求和审美意识出发，做到功能与美观相结合，且并不影响到建筑的白天园林景观和光污染等问题，将灯光的创意完美融入到建筑的设计意念中，通过灯光真正表现出建筑高

档和豪华，同时也充分表现出现代建筑的灵魂。

8.6.4 灯具及光源选择的原则是必须符合设计的配光要求、灯具造型美观与建筑外观材质及造型协调匹配、品牌及质量安全可靠这几点为首要的参考。

8.6.5 照明控制方式：采用智能控制照明的方法。即辅以自动、手动控制，并实行重大节日、平时及深夜不同时间段的控制手法；遵循节能环保和可持续发展原则，通过智能照明控制系统，将建筑楼体打造成节能环保的灯光工程。

## 8.7 其他设计要点

8.7.1 设计中应合理配置电梯数量及电梯类型；自动扶梯应考虑自动感应及节能。

8.7.2 根据酒店建筑的特点选择绿色节能技术，避免不必要的设备和节能技术的堆砌；提高建筑气密性，注重重点空间的舒适度和节能设计。

8.7.3 建筑立面采用材料环保，利于清洗。

# 九、交付时间及形式

## (一) 设计

### 9.1 第一阶段：方案设计阶段（含可研、估算编制）

9.1.1 交付时间：合同签订后30个日历天内，经发包人确认通过并取得方案设计审查意见。

9.1.2 交付形式：方案设计文本及展板5套，咨询成果文件份数按发包人需求提供，电子图纸CAD+PDF、SU或Rhino模型。

9.1.3 其他：

①本阶段设计人应参与项目汇报及各类顾问的协调工作。

②本阶段设计人应与酒店运营部门进行充分的沟通，建筑提升改造应基于酒店管理等运营需求上兼顾平面及外立面功能及效果的建筑设计。

③本阶段设计人应考虑建筑方案的可实施性及可操作性。

④建筑方案确认后，配合发包人完成相关各项项目审批工作。由于项目特殊性，关于消防、人防等专项，如有必要则需先行征询。

⑤设计人应配合不属于本合同范围内的专项设计单位（室外市政燃气、室外市政热力设计、环网柜以前的供电工程）完成专项设计成果的确认及整合。设计人须进行综合管网设计。

## 9.2 第二阶段：初步设计阶段（含概算编制）

9.2.1 交付时间：方案设计经发包人确认通过后60个日历天

9.2.2 交付形式：初步设计及概算文本8套，咨询成果文件份数按发包人需求提供，电子图纸CAD+PDF、SU或Rhino模型、展板若干、BIM模型；建筑主要材料样板及说明。

9.2.3 其他：

①设计人应在初步设计阶段整合各专业初设图纸，并配合发包人完成政府相关部门的各项目审批工作。海绵城市设计需完成方案评审。

②初步设计成果需能够满足后续施工图设计、相关专项设计等前置要求。

③初步设计阶段设计人应提供涉及外观效果的立面手册、材料样品清单及设计样板，对主要材料必须以图、文、实物形式提供。

④非本任务书服务范围的相关专业，如室外管线综合设计（供电设计为环网柜以后的用户工程在本次范围内、室外市政燃气及热力设计不在本次范围内）由发包人另行委托设计，设计人配合技术对接。设计人须进行综合官网设计。

⑤设计人应配合不属于本合同设计范围内的专项设计单位完成专项设计成果的确认及整合工作。

## 9.3 第三阶段：施工图设计阶段

9.3.1 交付时间：初步设计经发包人确认通过后90个日历天（其中基坑围护、桩基及建筑土建部分的施工图，要求在初步设计评审会后30个日历天内完成），经发包人确认后，配合通过施工图设计文件审查。初步设计通过评审及发包人确认后，按发包人要求和规范要求完成符合国家设计文件编制深度要求和政府审批要求的建筑、结构、给排水、电气、暖通、装饰装修、景观等专业施工图设计文件；包括单体建筑的平、

立、剖面和全部的墙身设计以及各专业的详细设计；根据施工图图审单位意见完成设计调整及意见回复；配合提供规、消防、交通等建设主管部门审批所需的设计资料并完成政府报审技术文件。配合造价顾问做好造价控制相关的工作。

9.3.2 交付形式：施工图设计图纸12套，咨询成果文件份数按发包人需求提供，电子图纸CAD+PDF、SU或Rhino模型、项目模型及展板若干、BIM模型；建筑主要材料样板及说明。

### 9.3.3 其他

- ①设计人应配合电梯招标要求，提供电梯及井道的相关图纸和技术要求。
- ②设计人应提供市政配套各专业工程招标图，根据征询意见修改。
- ③设计人应收集抗震超限审批的意见并落实修改。
- ④设计人应编制完整的施工图设计进度计划表：与业主各部门充分沟通，制定符合项目所在地施工习惯的详细施工图统一技术措施。
- ⑤设计人应积极协助、配合业主聘请的人防、幕墙、钢结构、智能化、泛光照明等专项设计顾问进行专项设计工作。
- ⑥设计人应提交施工图设计成果，落实审图及其他咨询优化意见，修改完善图纸，满足业主预算及成本控制要求。
- ⑦设计人应提供管线综合图（含室外市政配套管线、地下车库的室内部分、公建公共部位）。
- ⑧设计人应提供相应的技术数据和文件，协助业主做好材料和设备招投标工作。
- ⑨设计人应专项设计进度配合，分阶段完成与建筑主体相关的复核、验算、施工图设计修改等。
- ⑩设计人应配合承包人完成施工招标所需的工程量复核、图纸答疑等事项。

## 9.4 第四阶段：施工图配合阶段

9.4.1 设计人负责向施工单位和其他设计供方进行技术交底，对项目施工阶段提供顾问服务，详细解释图纸设计意图。

9.4.2 设计人须配合施工过程中所有质量检查、施工答疑、验槽等事项，参与工程关键环节的验收。

9.4.3 工程开工后，设计人需提供周期性的工地建设视察，审察工程建造质量、进度，协助发包人确认工程建造是否符合设计文件的要求。负责指派项目负责人及各专业负责人作为设计代表定期参加工程协调会以及图纸会审、重点部位的隐蔽工程验收与工程竣工验收等重要技术会议。

9.4.4 设计人协调施工期间所遇到的技术问题，并根据现场实际情况及时调整修改设计。对于涉及结构加固改造的部分，提供加固设计图纸和计算书。

9.4.5 设计人协助完成项目验收。

9.4.6 设计人 负责审核材料样品及颜色质感样板，审核深加工图纸。

9.4.7 在施工期间，设计人按照发包人要求及时提供现场施工所需的补充或变更图纸。

9.4.8 设计人按业主所需定期现场巡查监督。

9.4.9 设计人应对施工深化图纸审核。

9.4.10 设计人应对投标文件、材料、设备的技术审查

9.4.11 设计人须配合市政配套、道路设计、园林，对总图、子建筑、管线等进行修改。

## （二）相关报告编制及审批

完成相关报告编制，电子版一份，纸质版一式三份（如需要更多份数需配合打印），并通过相关部门审批或专家评审会。其他无需报告编制的审批，需完成相关材料，并完成审批工作。

## 十、设计成果清单（不含报告编制）

序号	专业	阶段	设计成果文件（包括但不限于）
1	建筑设计	方案设计	设计说明（总平面，建筑专业，结构专业，设备专业）；经济技术指标及投资估算；效果图（鸟瞰图，人视图，夜景图，建筑局部表现图）；总平面设计图；建筑专业图纸（各层平面图，立面图，剖面图，主要用房放大图及室内布置）。

	初步设计	设计说明（总平面，建筑专业，结构专业，设备专业）；各专业设计图纸（总平面，建筑专业，结构专业，设备专业）；经济技术指标；结构专业计算书；变电所设计和用电计算书；设备专业计算书和主要设备表；消防设计专篇；节能设计专篇；绿色设计专篇；综合管线设计；人防设计；无障碍设计；防火设计；灯光配置点位图；灯具产品选型，制定详细的技术参数规格书；照明设备总表及用电总表；灯光场景模式及节能模式的控制方案；智能化设计；卫生防疫；BIM模型；概算。
	施工图设计	<p>一、建筑专业 (A)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 图纸目录（含版本号、修改记录）</li> <li>2. 设计说明（工程概况、设计依据、材料做法表、防火/节能/无障碍专项说明）</li> <li>3. 总平面图（含坐标定位、竖向设计、消防车道、景观示意）</li> <li>4. 各层平面图（地下室、首层、标准层、屋顶层，含放大平面）</li> <li>5. 立面图（四个主要立面+局部造型立面，标注材质及节点索引）</li> <li>6. 剖面图（关键空间剖切，含层高、结构关系、构造做法）</li> <li>7. 详图与大样 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 楼梯/电梯/卫生间详图</li> <li>- 门窗表及安装节点</li> <li>- 外墙保温、檐口、幕墙等构造节点</li> </ul> </li> <li>8. 防火分区与疏散图（含面积计算、疏散路径）</li> <li>9. 节能设计专篇（含热工计算书）</li> <li>10. 装配式设计专篇</li> </ol> <p>二、结构专业 (S)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 结构设计说明（荷载取值、材料强度、抗震设防等）</li> <li>2. 基础平面图及详图（桩位/筏板/独立基础等）</li> <li>3. 各层结构平面图（梁板柱配筋、降板区域、后浇带）</li> <li>4. 墙柱定位图及配筋详图</li> <li>5. 楼梯结构图（梯梁、梯板配筋）</li> <li>6. 钢结构节点图（如有）</li> <li>7. 计算书（整体计算模型、基础计算、关键构件验</li> </ol>

			<p>算)</p> <p><b>三、给排水专业 (W)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 给排水设计说明 (系统选择、管材、消防参数)</li> <li>2. 给排水平面图 (各层管道、卫生器具、消防喷淋布置)</li> <li>3. 系统图 (给水、排水、热水、消防系统原理图)</li> <li>4. 水泵房、水箱间详图</li> <li>5. 室外给排水总图 (管线综合、化粪池、检查井定位)</li> <li>6. 计算书 (用水量、消防水量、管径水力计算)</li> </ol> <p><b>四、暖通专业 (H)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 暖通设计说明 (空调系统形式、防火排烟要求)</li> <li>2. 空调风/水平面图 (风管、水管、风口定位)</li> <li>3. 系统图 (空调水系统、风系统原理图)</li> <li>4. 机房详图 (空调机房、锅炉房、通风井)</li> <li>5. 防排烟系统图 (风机、风阀、排烟口控制逻辑)</li> <li>6. 计算书 (冷热负荷、风量、管径计算)</li> </ol> <p><b>五、电气专业 (D)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 电气设计说明 (负荷等级、配电系统、弱电系统)</li> <li>2. 变电所设计 (电气主接线图、平面布置图、断面图; 接地网布置图、电缆敷设图; 短路电流计算书、设备选型清单)</li> <li>3. 配电平面图 (照明、插座、动力配电箱布置)</li> <li>4. 配电系统图 (干线图、配电箱回路表)</li> <li>5. 照明控制系统图 (智能照明回路划分)</li> <li>6. 弱电系统图 (安防、网络、电视、BA系统)</li> <li>7. 防雷接地平面图 (接闪器、引下线、接地极)</li> <li>8. 计算书 (负荷计算、照度计算、短路电流校验)</li> </ol> <p><b>六、其他专项设计</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 消防专篇 (消防报审图纸+设计说明)</li> <li>2. 人防专篇 (人防战时/平时平面图、防护节点详图)</li> <li>3. 绿建专篇 (节能、节水、室内环境分析报告)</li> <li>4. 无障碍设计专篇</li> <li>5. BIM模型 (LOD300及以上深度, 含各专业管线综合)</li> </ol> <p><b>七、综合文件</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 图纸会审记录 (各专业交叉问题确认)</li> <li>2. 施工图审查意见回复 (按审图机构要求修改的文件)</li> <li>3. 材料设备表 (推荐品牌、技术参数)</li> </ol> <p><b>八、BIM模型</b></p>
2	室外景观设	方案设计	项目概况分析; 设计总说明; 现建筑底层的彩色总平面图; 酒店前后场和园林景观元素布局、指标表; 总

	计	平面分析图；园林景观系统分析图；园林景观效果图及意向图。
	初步设计	设计说明、包含设计说明、物料表；总平面图（建筑屋顶层）、总平面分图索引图、总平面定位图、总平面竖向设计图、总平面铺装设计图、总平面灯具布置图、总平面小品家具布置图、背景音乐布置图、屋顶及下沉庭院（如有）美化布置图、照明显亮化图、综合管线图、总平面浇灌点位图、乔木配置图、灌木、地被配置图、种植说明、苗木表。分区定位、索引图、铺装分区详图、种植详图、小品详图、灯具详图及灯具明细表、雕塑小品设计详图；完成海绵城市专项设计及评审；BIM模型；概算。
	施工图设计	<p>一、总图专业 (Z)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 总平面布置图 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 建筑定位坐标及标高</li> <li>- 场地竖向设计（坡度、排水方向）</li> <li>- 道路系统及停车场布置</li> </ul> </li> <li>2. 竖向设计图 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 场地标高控制点</li> <li>- 挡土墙、边坡设计</li> </ul> </li> <li>3. 土方平衡图 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 挖填方区域划分</li> <li>- 土方量计算表</li> </ul> </li> <li>4. 综合管线总图 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 各专业管线平面综合</li> <li>- 管线交叉点标高控制</li> </ul> </li> </ol> <p>二、室外给排水专业 (W)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 给水系统 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 室外给水管网平面图</li> <li>- 消火栓及水泵接合器布置</li> </ul> </li> </ol>

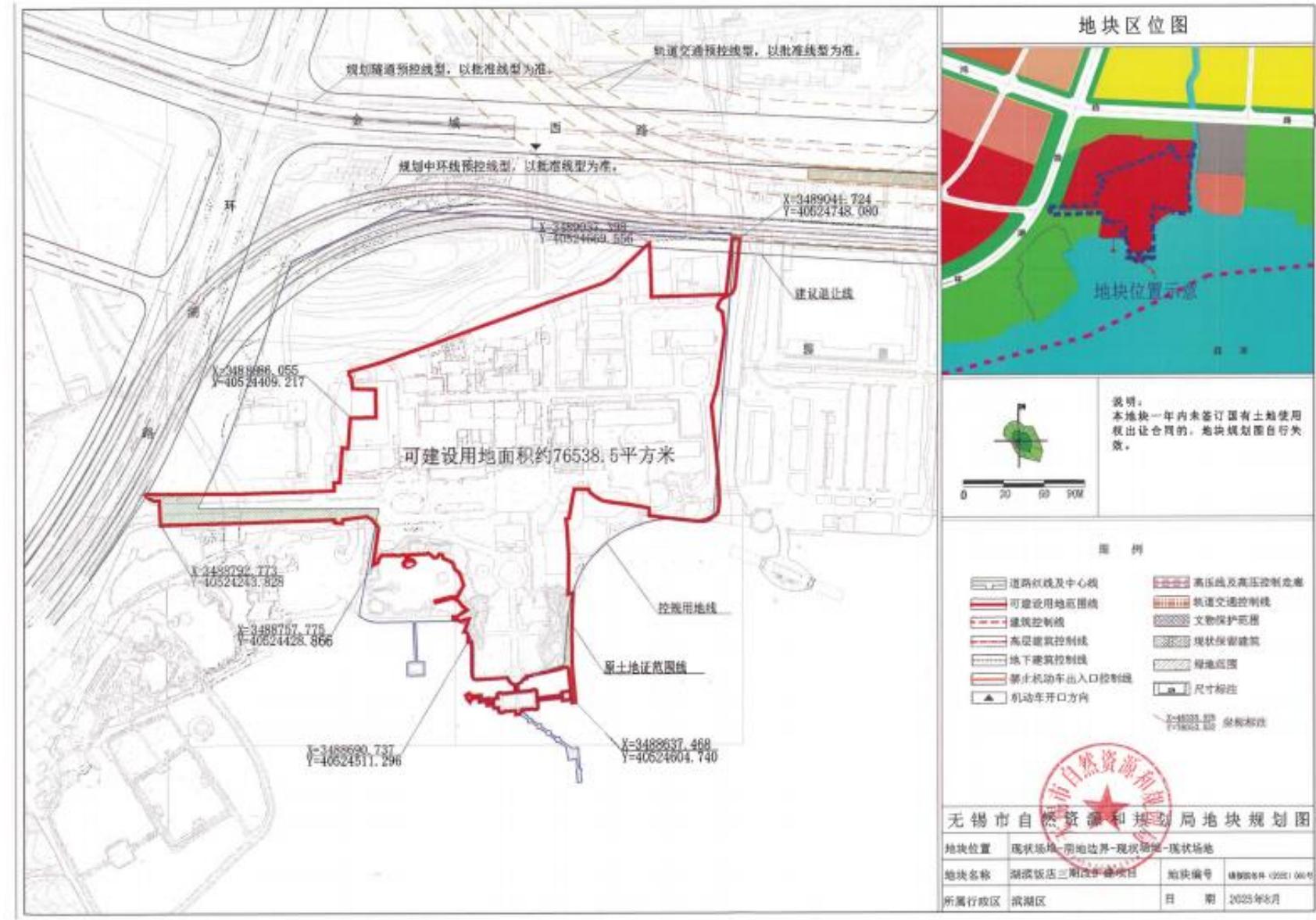
			<p>- 给水节点详图</p> <p>2. 排水系统</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 雨水管网平面图（含雨水口布置）</li> <li>- 污水管网平面图</li> <li>- 化粪池及检查井详图</li> </ul> <p>3. 消防系统</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 室外消火栓布置图</li> <li>- 消防水池及泵房详图</li> </ul> <p>三、室外电气专业 (D)</p> <p>1. 变配电系统</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 室外箱变位置及电缆走向</li> <li>- 配电小间布置</li> </ul> <p>2. 照明系统</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 道路及景观照明平面图</li> <li>- 照明控制系统图</li> </ul> <p>3. 弱电系统</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 监控摄像头布置</li> <li>- 弱电管网综合图</li> </ul> <p>4. 防雷接地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 室外接地网布置</li> <li>- 接地电阻要求</li> </ul> <p>四、景观专业 (L)</p> <p>1. 硬质景观</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 铺装平面图及详图</li> <li>- 景墙、水景等构筑物详图</li> </ul> <p>2. 绿化种植</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 植物配置平面图</li> <li>- 苗木表及种植详图</li> </ul> <p>3. 景观水电</p>
--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- 水景循环系统图</li> <li>- 景观照明配电图</li> </ul> <p>五、道路专业 (R)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路平面图           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 道路中心线坐标</li> <li>- 转弯半径及坡度</li> </ul> </li> <li>2. 道路结构图           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 路基处理方式</li> <li>- 路面分层做法</li> </ul> </li> <li>3. 交通设施           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 标线及标识布置</li> <li>- 减速带等安全设施</li> </ul> </li> </ol> <p>六、综合管网</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管线综合图           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 各专业管线平面及竖向综合</li> <li>- 管线交叉点处理详图</li> </ul> </li> <li>2. 管沟详图           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 共同沟断面设计</li> <li>- 检修井布置</li> </ul> </li> </ol> <p>七、专项设计</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 围墙及大门           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 平面定位及立面设计</li> <li>- 结构基础详图</li> </ul> </li> <li>2. 挡土墙           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 平面布置及断面详图</li> <li>- 排水构造措施</li> </ul> </li> <li>3. 海绵城市           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 下凹式绿地设计</li> <li>- 雨水花园详图</li> </ul> </li> </ol>
--	--	--	---

			<p>八、计算书及说明</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 给排水水力计算</li> <li>2. 道路荷载计算</li> <li>3. 土方平衡计算</li> <li>4. 各专业设计说明</li> </ol>
3	室内设计	样板房设计阶段	楼层平面图, 地面图, 天花图, 立面图和主要剖面图, 详尽尺寸的布局图纸, 终饰材料表及全套软装手册和终饰材料样板封样板。
		方案设计	设计说明, 最终平面布置图、立面图、剖面图等图纸, 主要空间概念图片, 公共区域主要空间的活动家具、装饰地毯、装饰灯具等的意向图, 主要空间彩色效果图和材料终饰样板图说明。
		初步设计	所有酒店公共区域和客房区域（除样板间外）的室内设计初步设计图纸（包括平面图、立面图、剖面图、天花图、地面图、柱面图及特色照明等全套图纸），详细的设计说明、洁具五金、全套软装方案（包括地毯、花灯、布料以及活动家具和定制家具的说明图纸）及材料终饰样板，材料样板规格尺寸为：布艺样板规格不小于40×50mm、金属规格不小于50×50mm、玻璃等板材样板规格不小于100×100mm、石材板材样板规格不小于150×150mm、线材长度不短于150mm、色卡样板不小于50×50mm、样板须装订成册或制作成展板。
		施工图设计	<p>一、图纸目录及说明</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 图纸目录（含版本号及修订记录）</li> <li>2. 设计说明（设计依据、材料规范、施工要求）</li> <li>3. 材料表（主材清单、规格型号、品牌推荐）</li> <li>4. 门窗表（室内装饰门、隔断等明细）</li> </ol> <p>二、平面系统图纸</p>

		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 平面布置图（含家具有布局、功能分区）</li> <li>2. 地面铺装图（材料分界、标高、拼花大样索引）</li> <li>3. 天花布置图（造型定位、灯具点位、喷淋/烟感协调）</li> <li>4. 机电点位图（开关插座、弱电面板精确定位）</li> <li>5. 墙体定位图（新建隔墙、装饰完成面尺寸）</li> </ol> <p><b>三、立面系统图纸</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大堂立面图（前台、礼宾区、休息区等主要立面）</li> <li>2. 客房立面图（床头背景、卫生间、衣柜等立面）</li> <li>3. 餐厅/会议室立面图（主背景墙、装饰造型等）</li> <li>4. 电梯厅/走廊立面图（墙面材质、艺术装置节点）</li> </ol> <p><b>四、节点大样图</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 天花节点（叠级吊顶、灯槽、检修口等构造）</li> <li>2. 墙面节点（石材干挂、木饰面收口、软包做法）</li> <li>3. 地面节点（地暖收边、地毯与石材交接）</li> <li>4. 固定家具节点（前台、迷你吧、衣柜内部结构）</li> <li>5. 特殊造型节点（艺术装置、水景、屏风等）</li> </ol> <p><b>五、水电配合图纸</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 给排水点位图（洁具定位、地漏坡度要求）</li> <li>2. 照明回路图（场景控制逻辑、调光系统）</li> <li>3. 暖通配合图（风口装饰罩、地暖温控器位置）</li> </ol> <p><b>六、专项设计图纸</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 灯光设计图（重点照明区域、色温控制要求）</li> <li>2. 软装布置图（家具、灯具、艺术品选型及定位）</li> <li>3. 标识系统图（房号牌、导向标识深化设计）</li> <li>4. 声学设计图（会议室、宴会厅吸音构造）</li> </ol> <p><b>七、配套文件</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 材料样板册（实物小样或电子版确认文件）</li> <li>2. 机电设备表（空调风口、智能控制系统参数）</li> </ol>
--	--	---

		<p>3. 施工界面划分表（与建筑、机电专业分工界定）</p> <p>八、重点注意事项</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 酒店标准客房需提供全套样板间施工图（含卫生间防水构造）</li><li>2. 公共区域需明确防火材料等级及消防审批要求</li><li>3. 声光热环境需满足星级酒店评定标准</li><li>4. 无障碍设计需符合客房及公共区域规范</li></ol> <p>九、BIM模型</p>
--	--	--



## 建设项 目 规 划 条 件

附录条件 (2025) 001 号

项目情况	项目名称	澜滨饭店三期改扩建项目		建设单位	无锡澜滨饭店有限公司		市政交通与管线要求	出入口限制	■ 沿金城西路合理开设机动车出入口。	
	规划概况	项目位置	滨湖区环湖路 1 号	总可建设用地面积 约 76538.5 m <sup>2</sup>	地上用地面积 76538.5 m <sup>2</sup>	地下用地面积 76538.5 m <sup>2</sup>		停车位	■ 停车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面配置，具体由交评确定。	
	用地范围	东	南	西	北			非机动车	■ 停不少于 1.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面配置，具体由交评确定。	
规划用地性质	商业用地-旅馆用地	现状场地	用地边界	现状场地	现状场地		管线要求	■ 地块开发过程中做好与周边各市政管线、配套设施的衔接，场地排水应与周边道路、相邻用地协调。		
容积率	≤1.2 (含保留建筑)	建筑密度	≤30%				其他			
被划建的面积	≤9184.5 m <sup>2</sup> (含保留建筑)	绿地率	≥35%							
四至		东	南	西	北					
后退可建设用地范围线距离	建筑	地上	低多层	-	-	-	建筑风貌特色	■ 空间形态及风貌应符合蠡湖特色核心区要求； ■ 重点加强沿城市道路的建筑立面及第五立面的设计。	立面材料制品	■ 建筑外墙主体应使用石材、微机、真石漆或同等品质材料； ■ 街道运用新材料、新技术。突出耐久性和防腐蚀性效果好的建筑材料。
		高层	-	-	-	-				
		地下	-	-	-	-				
	围场		-	-	-	-				
控制要求	建筑限高	■ 新建建筑≤42m, 防雨及消防间距≤20m; ■ 满足机场净空, 航达站净空要求								
	相邻建筑间距规定	■ 低、多层及小高层建筑与北侧住宅建筑日照间距同时满足 1:1.31 地质间距系数要求及大寒日 2 小时的日照标准； ■ 高层建筑与北侧住宅建筑之间在满足最小间距的前提下, 应满足大寒日 2 小时的日照标准； ■ 同时满足《江苏省城市规划管理技术规范》(2011 版) 及消防、环保、交警等部门规范要求。								
	其他要求	■ 规划设计方案应符合《江苏省城市规划管理技术规范》(2011 版) 等现行的有关技术规定和规范要求。 ■ 地下空间面积, 约 76538.5 m <sup>2</sup> , 应符合国家、地方相关规范要求。地下空间面积不计入地价容积率。在地质、市政条件满足要求的情况下, 可开发强度控制在不大于 4 层, 可用于地下车库、人防空间及配套用房等, 具体由方案确定。地下空间与项目同步实施, 同步规划核验。 ■ 新建筑单体建筑层数不大于 40000 平方米。								
配套设施	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				说明			
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>							
城市设计	建筑形式及环境协调	<input type="checkbox"/> 南向中式 <input type="checkbox"/> 现代, 体现时代特征 <input type="checkbox"/> 与周边整体建筑环境协调统一	建筑色彩	<input type="checkbox"/> 白、灰 <input type="checkbox"/> 黑、明快 <input type="checkbox"/> 与周边整体建筑环境协调统一 <input type="checkbox"/> 深色系、浅色						

说明: “■”为有要求的要素; “□”为不作要求。

无锡市自然资源和规划局 2025 年 8 月

附件4:

## 廉政协议书

甲方: 无锡湖滨饭店有限公司(建设单位)

无锡市城市投资发展有限公司(代建单位)

乙方: \_\_\_\_\_

为加强湖滨饭店三期改扩建项目设计的廉政建设,规范本项目双方的各项活动,防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为,保护国家,集体和当事人的合法权益,根据国家有关服务采购的法律法规和廉政建设责任制规定,特订立本廉政责任书。

### 第一条 双方的责任

(一) 应严格遵守国家关于市场准入,货物、服务采购等有关法律,法规,相关政策,以及廉政建设的各项规定。

(二) 严格执行本项目合同文件,自觉按合同办事。

(三) 业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则(除法律法规另有规定者外),不得为获取不正当的利益,损害国家,集体和对方利益。

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

### 第二条 甲方的责任

甲方的领导和负责本项目的工作人员,在项目的事前、事中、事后应遵守以下规定:

(一) 不准向乙方单位索要或接受回扣,礼金,有价证券,贵重物品和好处费,感谢费等。

(二) 不准在乙方单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

(三) 不准要求,暗示和接受乙方单位为个人装修住房,婚丧嫁娶,配偶子女的工作安排以及出国(境),旅游等提供方便。

(四) 不准参加有可能影响公正执行公务的乙方单位的宴请和健身,娱乐等活动。

### 第三条 乙方的责任

应与甲方保持正常的业务交往,按照有关法律法规和程序开展业务工作,严格执行

行产品的有关方针，政策，尤其是有关产品的标准和规范，并遵守以下规定：

(一) 不准以任何理由向甲方单位及其工作人员索要，接受或赠送礼金，有价证券，贵重物品和回扣，好处费，感谢费等。

(二) 不准以任何理由为甲方单位报销应由对方或个人支付的费用。

(三) 不准接受或暗示为甲方单位或个人装修住房，婚丧嫁娶，配偶子女的工作安排以及出国（境），旅游等提供方便。

(四) 不准以任何理由为甲方单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请，健身，娱乐等活动。

#### 第四条 违约责任

(一) 甲方工作人员有违反本责任书第一，二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给供单位造成经济损失的，应予以赔偿。

(二) 乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 本协议书作为合同的附件，与合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条 本协议书的有效期为双方签署之日起至该项目服务期届满时止。

第七条 本协议书作为合同附件，具体份数随主合同。

(以下无正文)

甲方（建设单位）：（盖章）

甲方（代建单位）：（盖章）

法定代表人：

（或其授权代表）

法定代表人：

（或其授权代表）

乙方：（盖章）

法定代表人：

（或其授权代表）

签署时间： 年 月 日

附件5:

## 安全生产协议书

发包人: 无锡湖滨饭店有限公司（建设单位）

无锡市城市投资发展有限公司（代建单位）

设计人: \_\_\_\_\_

双方根据《中华人民共和国安全生产法》的规定,一致同意签订本安全生产协议,作为设计合同的附件,并与设计合同具有同等的法律效力。

### **第一条 安全生产目标**

1.1 遵守安全生产的规定,实现安全管理目标:无重伤、无死亡等安全事故。

### **第二条 发包人的权利和义务**

2.1 发包人的权利

2.1.1 发包人有权对设计人执行安全生产措施不到位之处,要求设计人进行立即整改。

2.1.2 在确认双方无遗留劳动安全纠纷后,与设计人进行财务结算。

2.2 发包人的义务

2.2.1 协助设计人做好作业前的安全教育和考核工作。

2.2.2 介绍作业环境,为设计人提供必要的安全作业条件。

2.2.3 设计人人员在作业期间,造成伤亡、火灾等事故(包括由设计人责任造成发包人人员、他方人员、行人伤亡等),发包人有协助紧急抢救伤员的义务。

### **第三条 设计人的义务**

3.1 设计人必须认真对本单位员工进行安全生产制度及安全技术知识教育,增强法制观念,提高员工的安全生产意识和自我保护能力,督促员工自觉遵守施工现场安全规定。

3.2 设计人现场作业人员应配戴符合安全要求的防护用品。

3.3 设计人现场办公室应按照有关消防管理条例合理配备消防器材；同时设置应急救援医疗包。

3.4 设计人在现场工作期间必须严格执行和遵守发包人的安全生产、防火管理的各类规定，接受发包人的督促、检查和指导。对于查出的安全隐患，设计人必须限期整改。

3.5 设计人在本工程施工工作过程中发生的伤亡事故，除依法由第三人承担的责任外，均由设计人承担全部责任。

#### 第四条 其他

4.1 设计人发生安全事故的，由设计人负责事故上报，经济赔偿及善后处理。

建设单位：（盖章） 代建单位：（盖章） 设计单位：（盖章）

法定代表人： 法定代表人： 法定代表人：  
（或其授权代表） （或其授权代表） （或其授权代表）

签署时间： 年 月 日

附件6:

## 承诺书

为了使无锡湖滨饭店有限公司（建设单位）、无锡市城市投资发展有限公司（代建单位）（以下简称“业主单位”）【湖滨饭店三期改扩建项目设计】项目顺利进行，对其保密信息及数据安全予以有效保护，我公司同意作出以下承诺：

### 一、保密信息

本承诺书所称的“保密信息”是指基于业主单位【湖滨饭店三期改扩建项目设计】项目，业主单位所提供的全部文件资料以及本项目过程中我公司所知悉的全部未向社会公开的信息，无论是书面的、口头的、图形的、电子的或其它任何形式的信息和资料。

### 二、保密义务

- 1.我公司承诺严格保密本次项目所涉保密信息。
- 2.未经业主单位书面同意，我公司不得因任何理由以任何方式透露、使用、复制相关保密信息。

### 三、使用方式

- 1.本次项目过程中保密信息我公司承诺仅用于参与本次项目的必要，不会用于其它任何目的。

- 2.除我公司参与本次项目的人员外，我公司不会将本次项目中的保密信息透露给其它任何人。

- 3.我公司承诺告知参与本次项目的员工、我公司聘请的相关人员遵守本承诺书的约定，并会采取必要措施确保参与本次项目的员工和外聘人员履行保密义务。若参与本项工作员工或外聘人员违反本承诺书的约定，泄露了本承诺书所约定的保密信息的，我公司与泄密员工、外聘人员承担连带责任。

### 四、相关信息和资料的交回

当业主单位要求我公司交回本次项目中所涉及的保密信息，我公司应立即交回所有书面的或其他形式的相关信息和资料以及所有描述和概括该相关信息和资料的文件。我公司在交回以上有关信息资料前未经业主单位的允许不得采取抄写、复印、拷贝等任何方式留存相关信息和资料。

没有业主单位的书面许可，我公司不会丢弃和处理任何书面的或其他形式的相关信息和资料。

## 五、无数据泄露承诺

我公司及其员工、代理人等与本次项目相关的所有人员，均未发生过任何涉及数据泄露等相关诉讼或纠纷记录。若因我公司原因导致数据泄露等不良后果，由我公司承担全部的法律责任和经济赔偿责任。

同时，我公司也保证在参与本次项目过程中，我公司将采取一切必要的技术和管理措施，确保业主单位的商业秘密、技术秘密、数据安全以及其他相关信息不会被泄露或不当使用。

## 六、违约责任

我公司如违约泄露本次项目所涉保密信息，或违反无数据泄露承诺的，应当按照业主单位的指示采取一切必要措施对违约行为予以补救，所有费用由我公司承担。我公司应当赔偿业主单位因我公司违约而造成的所有损失（包括但不限于预期利益、资金成本、调查费、诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费、财产保全保险费、差旅费、评估费、公证费、公告费、提存费、鉴定费等）。

## 七、保密期限

自本承诺书生效之日起，我公司的合作交流行为都要符合本承诺书的约定，除非业主单位通过书面通知明确说明本承诺书所涉及的某项信息和资料可以不用保密。保密期限为永久。

## 八、其他

- 1.本承诺书受中华人民共和国法律管辖。
- 2.由本承诺书产生的一切争议由双方友好协商解决。协商不成，双方可向业主单位住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。
- 3.本承诺书自我公司法定代表人或其授权代表签字（或签章）并加盖公章（或合同专用章）之日起生效。

法定代表人或授权代表签字（签章）：

单位盖章：

【 】年【 】月【 】日

**附件7:**

**禁止使用建筑材料目录表**

序号	类别	建筑材料名称	禁止使用的范围
----	----	--------	---------

1	混凝土材料与混凝土制品	氯离子含量 >0.1 %的混凝土防冻剂	预应力混凝土、钢筋混凝土
2		奈系减水剂	预拌混凝土
3		多功能复合型（2种或2种以上功能）混凝土膨胀剂	全部建设工程
4		氧化钙类混凝土膨胀剂	全部建设工程
5		袋装水泥（特种水泥除外）	全部建设工程
6		现场搅拌混凝土	全部建设工程
7		现场搅拌砂浆	全部建设工程
8	墙体材料	实心砖（灰砂、烧结、混凝土实心砖等）	建筑工程基础（±0）以上部位（包括临时建筑、围墙）
9		烧结普通砖、烧结多孔砖和多孔砌块、烧结空心砖和空心砌块	全部建设工程
10		粘土和页岩陶粒及以粘土和页岩陶粒为原料的建材制品	全部建设工程
11		手工成型的GRC轻质隔墙板	全部建设工程
12		以角闪石石棉（即蓝石棉）为原料的石棉瓦等建材制品	全部建设工程
13	建筑保温材料	采用聚苯颗粒、玻化微珠等颗粒保温材料与胶结材料混合而成的保温浆料	单独作为保温材料用于外墙保温工程
14		水泥聚苯板（聚苯颗粒与水泥混合成型）	各类墙体内、外保温工程
15		墙体内保温浆料（海泡石、聚苯粒、膨胀珍珠岩等）	民用建筑外墙内保温工程
16		以膨胀珍珠岩、海泡石、有机硅复合的墙体保温浆（涂）料	单独作为保温材料用于外墙保温工程
17		非耐碱型玻璃纤维网格布	外墙外保温工程
18		施工现场非密闭拌制的保温砂浆	墙体和屋面保温
19		菱镁类复合保温板、隔墙板	全部建设工程
20	建筑门窗幕墙及辅料	推拉外窗用密封毛条	民用建筑工程
21		三腔及以下结构塑料型材	民用建筑工程
22		80系列以下（含80系列）普通推拉塑料外窗	全部建筑工程
23		聚氯乙烯类密封条、隔热条、暖边间隔条	全部建筑工程
24		T型挂件系统（T型挂件只用在石材幕墙）	全部建筑工程
25	管材管件与建筑给排水工程材料	直径S600mm的刚性接口的灰口铸铁管	居住小区和市政管网支线用的埋地排水工程
26		冷镀锌水管	民用建筑工程饮用水系统
27		镀锌铁皮室外雨水管	民用建筑工程
28		用铅盐做稳定剂的PVC管材、管件	饮用水管材、管件
29		水封小于5公分地漏	全部建筑工程
30		新建高层楼房二次供水系统水泥水箱、普通钢板水箱	全部建筑工程
31		平口混凝土排水管（含钢筋混凝土管）	全部建筑工程
32		承插式刚性接口铸铁排水管	全部建筑工程

663	市政与道路施工材料	使沥青混凝土路面施工的沥青类防水卷材	新建和维修空洞、裂缝及不规则管道、慢行车道附近的防水工程
64		聚丙烯酰胺防水涂料型冷底子油	新建和维修建筑工程人行步道
35	防水材料	石油沥青纸胎油毡	全部建筑工程
36		S型聚氯乙烯防水卷材	全部建筑工程
37		芯材厚度小于0.5mm的聚乙烯丙纶复合防水卷材	全部建筑工程
38		焦油聚氨酯防水涂料	全部建筑工程
39		焦油型冷底子油 (JG-1型防 水冷底子油涂料)	全部建筑工程
40		焦油聚氯乙烯油膏 (PVC塑料油膏、聚氯乙烯胶泥、塑料煤焦油油膏)	全部建筑工程
41	供暖供冷系统材料设备	两段式燃烧器	新建1.4MW以上(不包括1.4MW)燃气供热锅炉
42		非变频燃烧器	新建7.0MW以上(含7.0MW)燃气供热锅炉
43		冷镀锌钢管、非镀锌钢管	新建民用建筑工程室内管径DN<100mm的供暖、空调系统
44		内腔粘砂灰铸铁散热器	民用建筑工程
45		圆翼型、长翼型、813型灰铸铁散热器	全部建筑工程
46		水暖用内螺纹铸铁阀门	全部建筑工程
47		记忆合金原理的恒温控制阀	全部建筑工程
48		不具备数据远传通讯功能的热计量表	全部建筑工程
49		能效标识二级及以下，氮氧化物排放未达到GB25034的5级要求的燃气采暖用壁挂炉	全部建筑工程
50		无安全接地的低温辐射膜	全部建筑工程
51	用水器具	手接触式普通水嘴	公共厕所、公共场所卫生间
52		螺旋升降式铸铁水嘴	全部建筑工程
53		非节水型用水器具(包括水嘴、便器系统、便器冲洗阀、淋浴器)	全部建筑工程
54		6升水以上的大便器系统(不含6升)	全部建筑工程
55		进水口低于水面(低进水)的卫生洁具水箱配件	全部建筑工程
56	建筑装饰材料	聚乙烯醇缩甲醛胶粘剂(107胶)	民用建筑工程墙地砖及石材粘贴施工
57		不耐水石膏类刮墙腻子	住宅工程
58		不满足DB11/3005的涂料和胶粘剂	各类建筑工程
59		聚醋酸乙烯乳液类(含EVA乳液)、聚乙烯醇及聚乙 烯醇缩醛类、氯乙烯-偏氯乙烯共聚乳液内外墙涂料	全部建筑工程
60		以聚乙烯醇、纤维素、淀粉、聚丙烯酰胺为主要胶结 材料的内墙涂料	全部建筑工程
61		以聚乙烯醇缩甲醛为胶结材料的水溶性涂料	全部建筑工程
62		聚乙烯醇水玻璃内墙涂料(106内墙涂料)	全部建筑工程
63		多彩内墙涂料(树脂以硝化纤维素为主,溶剂以二甲 苯为主的O/W型涂料)	全部建筑工程
64		以聚乙烯醇为基料的仿瓷内墙涂料	全部建筑工程
65		聚丙烯酰胺类建筑胶粘剂	全部建筑工程

68		砖砌检查井	全部市政工程
69	照明材料	卤素灯	新建公共建筑和精装修住宅工程
70		卤粉荧光灯	全部建筑工程
71		荧光灯类一般型电感镇流器	全部建筑工程
72		白炽灯	全部建筑工程
73	太阳能建筑应用系统设备	聚丙烯管、钢塑复合管	太阳能集热系统管路高温部分
74	施工周转材料	采用脲醛树脂生产的竹、木胶合板模板	全部建筑工程
75		质轻可锻铸铁类脚手架扣件(<1.10kg/套的直角型扣件、<1.25kg/套的旋转型扣件、<1.25kg/套的对接型扣件)	全部建筑工程
76		外径小于36mm的丝杠和拖座板边长小于140mm丝杠拖座	全部建筑工程
77		外径小于34mm的丝杠和拖座板边长小于140mm丝杠拖座	全部建筑工程

附件8:

### 设计工作考核表

设计工作考核表	日期:
<p>考核意见:</p> <p>本次为第 次支付设计费</p> <p><input type="checkbox"/>经考核, 同意足额支付设计费;</p> <p><input type="checkbox"/>经考核, 同意按%支付设计费。</p>	
建设单位: 日期:	

## 附件9

### 总体设计管理工作内容及职责

#### 一、设计总体管理

1、设计人应根据工程设计的特点，为委托人提供设计及设计管理全过程服务：包括（但不限于）总体设计、初步设计（含扩初设计）、初步设计（含扩初设计）评审、咨询服务、施工图设计、施工配合及协助配合竣工验收各阶段，贯穿工程建设管理全过程。

2、设计人应根据合同要求进行总体管理，制定设计原则、技术标准、功能要求和标段设计接口，组织协调其他专业设计单位有序开展工作，对设计成果的总体性、完整性、统一性、适时性、经济合理性和技术进步全面负责。

3、设计人作为本项目的总体设计单位，应承担本项目初步设计和施工图编制原则的统一，并根据委托人要求全过程督导、审查和汇总其他专业设计单位的设计工作。

3.1设计人应以《施工图设计原则》中所确定的主要技术标准为依据对各标段设计的施工图进行审查，以《总体单位会签意见表》作为会签联系和记录方式，审查结束后，委托人、设计人和其他专业设计单位各留一份。

3.2设计人应当审查其他专业设计单位提交的设计文件，严格控制设计变更，有权退回设计文件的不合格部分，并要求其他专业设计单位限期补充完善，直至合格为止。

4、设计人应在委托人和其他专业设计单位之间客观、公正地证明、决定或行使自己的技术管理权，根据自己的职能和判断，作为独立的专业人员进行工作。设计人无权解除其他设计单位的任何义务。对于可能对费用、质量或工期有影响的任何变更，必须按照委托人有关工程变更管理规定报批。凡有可能影响委托人或其他专业设计单

位权利和义务的行为时，设计人应在合同条款的范围内兼顾所有具体情况，作出客观的技术经济判断。

5、设计人收到委托人提供的工程设计依据文件及设计的基础资料后，应仔细阅读，如发现任何差错或遗漏，应在7天内对资料提出书面意见。逾期未提出书面意见的，视为委托人提供的文件和资料正确且完备。设计人应对委托人提供资料的理解准确性负责。

6、设计人应根据设计需要，搜集本项目与轨道交通、航道、水务、电力、原水管、航油管、合流污水箱涵等相关资料，并协助委托人按照有关管理规定履行建设单位应向有关权利单位或管理部门的征询义务。

7、设计人应根据委托人要求负责制定设计进度计划表，将进度计划贯彻落实到其他专业设计单位，并根据实际情况进行分析比较，对设计全过程进行进度控制。

8、设计人应根据设计总体要求及所承担的设计任务，制订设计质量控制措施和程序。

9、在设计过程中，通过制定经济评价体系、方案优化、推行标准化与模块化设计等措施，进行投资控制，确保完成限额设计指标。

10、在符合设计规范要求前提下，设计人应在设计过程中通过优化设计，使设计更趋合理、技术更为先进、投资更加经济。此项工作为委托人对设计人的综合考评主要内容之一。

## 二、对标段设计单位的管理

1、设计人应积极主动为其他专业设计单位提供总体设计技术服务，包括技术方案、技术难题、限额设计等内容，必要时对其他专业设计单位进行技术指导。

2、设计人应根据设计阶段及时审核并汇总其他专业设计单位提出的满足实际工作正常开展所需的技术资料，做好设计基础资料的工作，组织其他专业设计单位积极配合测量、勘察、物探等工作。

3、设计人应积极主动地解决其他专业设计单位在设计工作中出现的各种技术问题，积极组织配合施工，检查督促其他专业设计单位，确保设计全过程工作的到位。

4、设计人应审查其他专业设计的设计方案是否进行了技术经济比较，投资总额是否突破，经济指标是否合理，严格控制发生设计变更的可能性。对未进行技术经济比较的方案，设计人有权退回，并督促其他专业设计单位按要求完成技术经济比较。

5、设计人对其他专业设计单位提交的设计文件审查后，审查人员应在文件的相应部分签字，并提出预审意见供委托人决策，未经设计人签字的其他专业设计单位的设计文件，委托人不予接收。

6、设计人在预审过程中，对其他专业设计单位提交的设计文件，若出现文件不完整或有明显的设计缺陷，设计人有权退回，并督促其他专业设计单位限期补充完善，直至符合要求为止。

### 三、协助委托人的项目管理

1、设计人应认真执行委托人和上级主管部门的建设方针和要求，遵守国家和地方的现行法律、法规，为委托人提供优质的设计服务。

2、设计人应积极配合委托人办理项目有关证照，配合与规划、环保、绿化、交警、水务、消防、环卫等政府职能部门的资料提供和报审工作，并负责解决报审过程中的一切设计技术配合工作。

3、设计人应协助委托人组织各阶段设计文本的报批工作，并根据主管部门的审批意见，进行设计的优化和完善工作。

4、设计人应积极协助委托人组织的与有关电力、水务、航道、重大管线、轨道交通等相关权属单位的协调工作，落实各种设计边界条件。

5、设计人应组织其他专业设计单位积极主动接受委托人主持的技术审查与指导。

6、设计人应协助委托人编制施工招标文件，做好招投标配合工作，为委托人提供招标的相关技术文件、图纸、工程量清单等，对工程施工中的措施清单进行分析，并提供清单及措施内容协同解决施工阶段的设计问题。

7、设计人应积极参与各项科研技术创新工作，并在施工图阶段加以结合和落实。

8、设计人应负责本项目设计与相关工程的技术协调工作，包括与委托人、标段设计及其他相关设计、施工图审查、施工、监理等单位的技术协调工作。

9、设计人应根据合同规定，协助委托人做好其他相关的技术工作，当好委托人的技术参谋。

10、设计人应负责按委托人要求完成设计总体技术资料归档、竣工备案工作。

11、设计人应协助委托人组织其他专业设计单位对各设计阶段所有技术文件及设计技术资料的归档工作。

## 第二卷

# 第五章 发包人要求

## 设计任务书

### 一、项目基本概况

1. 1湖滨饭店创建于1978年10月，西楼于2008年12月开业，是君来集团旗下的核心企业，集商务、旅游、会议、展览、康体中心、游船码头等于一体，是无锡最大的园林式五星级酒店，为全国首批绿色饭店。

1. 2湖滨饭店占地面积12万平方米，建筑面积7.5万平方米，现拥有客房482间，以及多功能宴会厅、全日餐厅、特色餐厅及包厢、会议中心、康体中心、俱乐部，主楼高度99.9米，地上27层，地下1层，具有较长的湖岸线，绿化面积约8万平方米。

1. 3湖滨饭店位于无锡蠡湖景区核心地段，傍倚江南名园蠡园，紧邻“太湖之星”摩天轮，酒店景色在无锡绝无仅有，与鼋头渚风景区、唐城、三国城等风景名胜近在咫尺，周边交通便利，西侧有环湖路，北面与金城西路相邻，在建的地铁四号线站点紧邻酒店，距硕放机场、锡东高铁站30分钟车程，距锡南高速15分钟车程。

### 二、规划总体目标及要求

2. 1 总体理念：将新建建筑与保留建筑整体打造成集度假、旅游、商务、会议、特色餐饮为一体的高星级综合酒店项目。

2. 2 功能定位：在现有客房、餐饮、会议以及配套设施的基础上，从规模、档次、功能、园林景观环境等方面进一步提升并完善，增加康体娱乐等功能。

2. 3 园林景观利用：要充分利用蠡湖岸线及园林景观资源，对整体酒店范围内的园林景观统筹设计。新建A楼和会议中心需考虑引入内部庭院景观。

2. 4 功能布局：新建设施在功能及布局上要与保留建筑有机结合，要充分考虑经营管理便利、人力资源节省、能源控制、现有设施利用，要充分利用地下空间，完善相应配套设施。

2. 5 交通组织：现有西、北侧主入口保留，酒店各功能区要设置相对独立的接待空间，主要建筑之间要有封闭式通道。

2. 6 建筑形象：建筑要成为蠡湖景区的标志性建筑，与保留建筑及周边环境有机结合，尽量保留规划区域内的大型树木。

### 三、现有酒店主要建筑设施情况

3.1 A楼客房173间，标准房面积23平方米。会议中心包括大小面积会议室10余间（拟拆除）

3.2 B楼客房291间，标准房面积45平方米，包含酒店大堂、全日餐厅、咖啡吧、特色餐厅、宴会包厢等功能。

3.3 别墅3栋，共18间房间。

3.4 裙楼1栋，包含1500平方米宴会厅1个、零点厅、宴会包厢。

3.5 香樟园俱乐部1栋，包含游泳池、餐厅、会议室、书吧。

3.6 员工宿舍楼1栋，共64间，标准间面积20平方米。（拟拆除）

3.7 三层停车场1栋，车位250个。

3.8 保留面积总计53710平方米（其中地上：47827平方米，地下：5883平方米）。

#### 四、项目主要建设技术指标

4.1 总用地面积：76538.5平方米。

4.2 容积率：不大于1.2（不含地下室面积）。

4.3 新建总建筑面积约78000平方米，其中地上建筑面积约44000平方米，地下建筑面积约34000平方米（地下共二层）。

4.4 建筑高度：改扩建酒店（A楼）、新建C楼（建筑）主体高度不高于42米，员工宿舍主体高度不高于24米。

4.5 酒店现有的地块两个车辆出入口及一个消防出入口保留不变。

#### 五、项目拟新增功能及要求

5.1 酒店保留建筑包含：沿湖三栋别墅，香樟园，B楼及B楼的裙房（现状宴会厅），停车楼。项目建成后，要求新建A楼（十层）客房数在230套左右，客房的主要技术标准（包括但不仅限于层高、面积等）要高于现状，主力客房面积在55平方米左右。设计单位要对周边保留建筑的位置进行复核。

5.2 新建C楼（十一层）功能上与酒店客房有所差异，同时保持一定的兼容性，充分利用湖景资源。

5.3 酒店扩建后的总台的位置设置应该兼顾新建酒店部分和保留酒店部分的同时使用，位置合理、流线顺畅。

5.4 酒店在新建A楼及会议中心中扩大餐饮经营面积，配置各类餐饮包房。合理配置兼具宴会厅、会议室等功能的多功能厅一处，设置独立出入口，使用面积约1500平

方米（不包含前厅面积），且可自由分隔。另外包含现有B楼内自助餐厅（约750平方米）及中餐厅（约840平方米）的优化设计。

5.5 酒店在新建A楼及会议中心中扩大会议经营规模，新建多功能会议中心；会议厅数量不少于10间，且使用上空间可分可合，满足大中小型会议空间需要，兼顾多场景使用。其中要求设置会见厅一间，面积约300平方米。

5.6 项目建成后的酒店总体停车位满足交通影响评价相关要求。

5.7 项目需考虑康体娱乐功能，包括但不仅限于健身房、室内游泳池（含儿童池）、SPA等设施，满足住店旅客的休闲娱乐需求。

5.8 酒店要求扩大员工设施规模，包括但不仅限于员工宿舍，员工食堂，员工更衣室，倒班宿舍及其他配套设施，要求与建成后的酒店规模相匹配。其中员工宿舍为四人间，总数约100间。其中员工宿舍为3.2期。

5.9 酒店要求扩大厨房规模，新建宴会厅和餐饮包厢的厨房设施需要和现状设施兼容整合，使用上流线合理，不能对客流有干扰。

5.10 酒店要求扩大后勤配套设施规模，包括但不仅限于行政办公、维修工作间、各类库房、员工停车、洗衣房等功能设施。

5.11 酒店要求扩大能源动力设施规模，结合现状，合理配置，整合资源尽量集中设置，包括但不仅限于锅炉房、冷冻机房、变电房、消防设置、水泵房等。

#### 5.12 新增酒店功能及面积需求表

湖滨饭店三期工程酒店新增功能及面积需求表（仅供参考，可结合现状优化调整）			
	功能用房	最小面积需求 (平方米)	特别功能需求
前厅部	主入口前厅	300	
	大堂及总台接待	300	
	总台/前厅办公室	25	总台附近，4工位
	总机房	10	总台附近，设话务台
	礼宾部及行李房	25	总台附近
	车队休息室	15	可配置在其他区域
	总台/礼宾库房	10	总台附近
	VIP等候室	40	

	VIP专梯		1部，从车库直达客房楼层
餐饮部	大宴会厅	1500	空间可分可合，最小可分为500平方米
	宴会前厅	600	含茶歇设备
	宴会厅家具库	150	
	宴会厅综合库	100	
	婚庆用房	120	2间
	婚庆更衣室	60	2间
	物料库	200	
	纸箱仓库	60	
	客人酒水寄存库	80	
	餐饮包间（最少10间）	50	室内可分可合，设置套内卫生间
厨房后勤	大堂吧	300	靠近前厅，景观良好
	特色书吧	300	有独立出入口，景观良好
	厨房扩建	600	结合原宴会厅厨房，可兼容。
	食品检测/留样	15	
	采购办公/收货	30	
	餐具/瓷器库房	300	
	调料库房	20	
	米库房	15	
	装饰品库房	60	
	厨房器皿库房	80	
	棉织品库房	80	
	冷藏库	20	
	冷冻库	20	
	厨房配套用房		如烧腊间、水产养殖间等
	初加工及冷库	200	结合原一层后区扩建设计
	会见厅	300	1间，配有独立等候厅和服务

会议中心			间
	大会议室	600	1间，可分为3间200平方米的中会议厅
	中会议厅	150	3间
	小会议厅	90	3间
	会议中心前厅	300	
	会议中心办公接待	40	
	服务间	15	
康体娱乐	会议中心库房	50	
	康体娱乐接待区	120	
	25米室内游泳池		4泳道，有自然采光
	儿童嬉水池		
	男女更衣室	2间各40人	含淋浴，桑拿，蒸汽房
	VIP更衣室	1间	含淋浴，桑拿，蒸汽房
	健身房	400	有自然采光
	瑜伽房	100	有自然采光
	私教办公室	20	1-2间
	儿童活动中心	600	有自然采光
酒店客房	其他娱乐用房	500	满足宾客影音娱乐、球类运动等多功能需要，灵活配置
	标准高级房	55	
	双套房	120	每层一间，双开间
客房后勤	三间套	180	1套，三开间
	电器库	40	
	遗留物品库	40	
	一次性消耗品库	30	
	棉织品二级库	100	
	备用加床库，家具库	50	
	报损库	50	

行政办公	PA器械仓库	100	
	PA药水储存库	30	
	PA消耗品库	30	
	布草间	50	
	客房中心服务室	50	
	VIP用品库	30	
员工用房	总经理办公室	25	
	开放式综合办公区	500	包含行政部、财务部、销售部、人事部、餐饮部及部门负责人办公
	君来会展公司办公室	30	包含办公及库房
其他用房	员工浴室	240	男女各1间
	员工更衣室	300	男女各1间
	员工管理/保安/打卡	50	
	员工制服室	150	
	母婴室	50	
	员工餐厅	300	
	员工厨房	240	
	倒班宿舍	25	20间
	员工洗衣房	50	
	员工活动室	50	
	宿管仓库（3.2期）	30	
	员工宿舍（3.2期）	30	4人一间，带套内卫生间
	宿舍管理（3.2期）	15	
	消控中心/监控中心	60	
	保安办公	15	
	安保器材库房	20	
	微型消防站		按消防要求配置
	公关部库房	20	

	人事面试室	20	靠近综合办公区
	工程维修中心	400	
	洗衣中心		优化现有用房
	厨余垃圾冷藏间	15	
	环保作坊	30	
	其他各类库房		
新建C楼	每层面积	800	

备注：以上面积均为实际功能使用面积，不包含交通面积。设计方需按照实际使用和相关标准配置卫生间、设备用房等辅助用房面积。

项目分两期实施，除员工宿舍及其地下室为3.2期外，其余均为3.1期实施范围。

## 六、设计依据

- 6.1 招标阶段的设计成果的内容及深度，应符合现行的建筑工程建设标准、设计规范和制图标准，同时满足本设计任务书的要求。
- 6.2 设计必须符合国家及地方关于建筑工程设计的规范要求。
- 6.3 如涉及到文物、环保、卫生防疫、安全、消防、人防、地铁等方面，应满足相关规范要求。
- 6.4发包人提供的经确认的相关资料；
- 6.5本服务任务书及双方签定的服务合同内所包含的服务性条款及要求；
- 6.6设计过程中发包人对设计工作的其他要求。

## 八、工作内容

包括但不限于以下表格中的内容

序号	分类		专业	备注
1	设计 (含方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合)	建筑设计	建筑设计	
2			结构设计	
3			机电设计	

4		泛光照明（亮化照明）	B楼泛光照明也需考虑
5		消防工程 (含消防弱电)	
6		智能化设计	
7		标识标牌	
8		幕墙设计	
9		钢结构设计	
10		基坑围护	
11		装配式设计	
12		综合管线布置	
13		变电所设计	
14		人防设计	
15		绿色建筑设计	绿建三星
16		BIM设计及专项模型	
17	室外设计	绿化景观设计	
18		室外综合管线设计	包括自来水、雨污水、通信等管线设计
19		供电设计	环网柜以后在的用户部分此次范围内
20		燃气设计	不在此次招标范围内，需纳入管线综合图
21		海绵城市设计	
22		标识标牌、城市家具	
23	室内设计	公区室内设计	
24		客房室内设计	

25	报告编制及报审		室内照明	
26			声学设计	
27			软装及陈列	
28			标识标牌	
29			二次机电	
30	其他报审		可行性研究报告	
31			地质灾害评估报告	
32			环境影响评价报告	如有
33			社会稳定风险评估	如有
34			防洪影响评价报告	水秀地块涉及到水系部分
35			景观影响评估	风景名胜区需报
36			节能评估报告	
37			绿色建筑相关专业检测	
38			绿建专项咨询及评审	三星，设计标识
39			安全评价报告	如有
40			日照分析	
41	其他报审		规划设计方案（建筑）	
42			规划设计方案（管线）	
43			海绵城市设计方案	
44			人防行政许可	
45			建设工程规划许可证	
46			建筑工程抗震工程设计论证	

47	排水预审	
48	照明显亮化审查	
49	装配式房屋建筑报审	
50	海绵城市设计施工图	
51	施工图审查	

## (一) 设计

### 7.1 设计服务范围总述

本次设计服务内容包含以下四个阶段：方案设计阶段（含可研、估算编制）、初步设计阶段（含概算编制）、施工图设计阶段、施工配合阶段，并配合发包人完成各项手续及其他事宜，保证各项评审及审图通过。

服务内容包括但不限于：方案设计及估算编制、初步设计及概算编制、施工图设计，总体设计效果把控、建筑设计、景观设计（含古树名木保护方案及设计）、室内设计（公区室内设计、客房室内设计、室内照明、软装及陈列、标识标牌、二次机电）、交通设施及标识（含交通划线）、室外管线综合设计（供电设计为环网柜以后的用户工程在本次范围内、室外市政燃气及热力设计不在本次范围内）、变电所及其土建设计、建筑环境、人防设计（含人防区域建筑、结构、给排水、强弱电、暖通、人防设施设备等专业的平时和战时设计，平战转换预案编制等）、综合布线设计、泛光照明（夜景照明）设计、消防设计、智能化专项设计、基坑支护及降水设计、外立面深化设计、幕墙专项设计、钢结构专项设计、建筑结构水电暖设计、充电桩设计、防雷设计、抗震设计、加固设计、拆除设计、厨房设计（含室内外冷库设计等）、节能设计、楼宇智能化设计、垃圾房设计、能源中心设计、声学设计、绿建设计、海绵、BIM等项目所需的各子项专业工程及附属工程的细化方案设计。方案、初步设计及施工图设计期间发包人有权要求设计驻场，施工阶段需派驻设计代表驻场，完成设计变更、配合签证等工作。各阶段需配合发包人完成展板、PPT等成果汇报及宣传内容。

7.1.2 配合建设方及建设方另行委托的相关专业设计及顾问单位，进行相关专业的

总体把控。

## 7.2 服务成果

### 7.2.1 设计效果把控

(1) 设计引导。基于风貌自然、氛围协调、彰显地方文化特色的指导原则，设计管理团队对项目各个方向的设计进行引导与指导。建筑应与周边环境充分融合，充分利用场地周边环境资源。包括总体风貌，建筑风貌，内装氛围及效果、景观氛围及效果、灯光效果的引导及把控等；

(2) 效果落地。在限定的成本条件下实现效果的最优，就必须在项目方案设计起对效果设计的落地性进行严密控制。无论是总体造型的实现，细部节点的处理，材质肌理的感觉还是光影效果的把握，都需要进行斟酌和判断。同时进行全专业的成本校验与控制，确保效果在技术上及成本上可实现性。

①建筑形体、城市界面、天际线等要整体协调地块周边的城市风貌和自然环境，综合平衡容积率指标、建筑高度、绿化率等指标。

②酒店各功能平面布置满足酒店需求，实现功能合理、运营成本、酒店立面与周边生态环境相融和，立面材质元素考虑与周边建筑立面效果的协调，同时体现酒店主题特色。设计需要协同统筹幕墙、室内、景观、消防、机电、声学、弱电智能化。

③合理利用市政及专业管线接口。处理好区域内的智能化、供水、供电、煤气、排水、排污、排洪、电视等管线的布置问题，设计预留一定的空间，便于今后施工接口，遵循技术先进、经济适用的原则，适度考虑智能化的各项要求。

(3) 设计进度、质量把控。编订设计工作计划，设计进度跟踪推进，引导解决推进过程中的技术问题。并进行多专业多专项设计进度协同；图纸设计标准编订，各分阶段技术审查，修正跟踪；

(4) 成本控制。对影响项目成本的各主要项设计提出成本控制的技术措施并跟踪落实；

(5) 技术咨询，包括：内外装材料的设计选样标准；内、外装样板段的工艺效果标准；景观样板段的工艺效果标准；泛光样板段的工艺效果标准；样板段总体效果验

收标准。

### **7.2.2 建筑设计**

包含用地范围内总平面设计、C楼、宴会中心、地下停车场、能源中心等新建建筑设计，和A楼建筑、酒店自用楼建筑等改建建筑设计；以上建筑设计满足项目产品定位及运营管理需求，包含建筑、结构、钢结构、给排水、暖通、机电、消防、人防等相关专业从方案至施工配合阶段四阶段设计服务内容及成果。

### **7.2.3 绿化景观设计**

根据项目定位要求，对于红线内景观进行改造提升和新建。涉及景观土建植物软硬景、场地给排水、景观小品等方案至施工配合阶段四阶段设计服务内容及成果。

### **7.2.4 室内设计**

本项目室内设计包含公共区域室内设计、客房室内设计、软装设计（活动家具及艺术灯具选型、艺术要的构件、地毯、窗帘织物等）、机电末端点位设计、艺术设计（整体艺术氛围的系统设计）、商业及酒店的氛围和外摆家具方案设计、照明设计的统筹及效果把控、各专业等整体协调等方案至施工配合阶段四阶段设计服务内容及成果。

### **7.2.5 标识标牌及导视系统设计（室内及室外）**

包含本项目红线内的室内外基础识别系统设计、logo设计及标识等方案至施工配合阶段四阶段设计服务内容及成果。

### **7.2.6 夜景照明设计（亮化照明）**

包括景观照明及单体建筑泛光照明，景观照明包括景观道路及重点打造区域的路灯、庭院灯、草坪灯、投光灯及其他灯具的位置及线路走向设计；建筑泛光照明包括各新建建筑单体的外立面亮化，烘托外立面效果。包含方案至施工配合阶段四阶段设计服务内容及成果。

### **7.2.7 智能化设计**

包括外场智能化设计、单体智能化设计和数字楼宇系统。设计系统包含安全管理需求系统（视频监控、门禁管理系统、求助报警系统、巡更系统），通信需求系统（综合布线系统、网络系统、WIFI无线覆盖系统），管理需求系统（背景音乐公共广播系统、信息发布系统、停车管理系统、能耗计量系统、客控系统等），以及基础配套系统（监控中心机房及管网系统）。包含方案至施工配合阶段四阶段设计服务内容

及成果。

#### 7.2.8 基坑围护设计

根据本项目地下室设计基坑开挖范围，基于安全、可靠、经济、方便施工的原则，选择合适的支护体系，后续将完成基坑支护体系的分析计算，及基坑内外土体的稳定性验算；包含基坑工程方案设计阶段、施工图设计阶段、施工阶段相关设计、评审及现场服务等各项工作。

#### 7.2.9 外立面设计

根据建筑立面方案效果结合成本控制要求选取合理的外立面装饰形式及体系。外立面装饰设计应满足安全、性能、效果、工艺及成本各项要求，并能满足相关专项评审、施工及验收要求。包含方案至施工配合阶段四阶段设计服务内容及成果。

#### 7.2.10 装配式设计

根据当地PC政策咨询（含政府监管方式及力度）以及类似项目实际操作情况调研并形成书面专题报告；提交PC方案评审文本并协助业主完成政府评审工作。包含方案设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段、PC深化设计、生产及施工各阶段服务内容及成果。

#### 7.2.11 人防设计

根据项目当地政策及业主要求，完成人防方案设计、总体设计、施工图设计、施工配合阶段工作，配合委托方通过人防设计审查，以及现场技术服务直至人防工程竣工验收。设计内容包括人防工程建筑、结构设计；平时及战时通风、给排水、供电、消防等专业设计；平战功能转换设计；并编制相应的工程概算等。

### 7.3 服务标准

设计人设计成果的各个阶段都应符合国家与地方法规。设计成果需满足《建筑工程设计文件编制深度规定》-2016版规定中的各阶段设计深度的要求，特别是房屋建筑工程制图统一标准（GB/T50001-2001）的要求。

## （二）相关报告编制及审批

完成可行性研究报告编制；完成地质灾害评估报告、环境影响评价报告、社会稳定风险评估报告、防洪影响评价报告、景观影响评估、节能评估报告、民用建筑设计方案绿色设计报告、安全评价报告、日照分析报告等报告编制及审批服务；完成规划设计方案（建筑）、规划设计方案（管线）、建设工程规划许可证、海绵城市设计方

案、海绵城市设计施工图、人防行政许可、建筑工程抗震设计论证、排水预审、照明亮化审查、装配式房屋建筑报审、施工图审查等相关审查手续。配合其他单位完成交通影响评价、水土保持报告及监测等其他审批；完成绿色建筑相关专业检测（含土壤氡浓度检测、电磁辐射测试、噪声检测等全部检测）；完成绿建设计和标识申领。（上述最终科目以政府审批科目为准）

上述所有工程设计范围的服务内容均包含制作政府相关部门审查需要的资料及相关工程指标参数、根据政府相关部门的审批意见进行修改和调整、安排专家评审会、向相关部门递交报审稿、协助委托人获得该项目的批文（具体以实际需求为准）及其他委托人提出的与本项目设计工作密切相关的服务。由此产生的相关费用均包含在合同总价内，不再调整。

## 八、设计指导要点

### 8.1 规划及建筑设计要点

8.1.1 方案设计应符合相关设计规范和要求，满足各项规划指标，规划退界，风景园林退界，地下市政设施的退界要求和建筑高度要求。

8.1.2 方案设计应充分考虑项目所处位置的重要性，整体符合相关城市设计要求，有合理的城市设计控制分析。

8.1.3 方案设计应符合《江苏省城市规划管理技术规定》之要求及项目行政审批规范的要求。

8.1.4 规划设计应对酒店现有经营范围内进行整体规划设计。

8.1.5 方案设计要考虑酒店扩建部分和原保留部分之间衔接顺畅，整体功能合理且方案可操作性强。

8.1.6 方案中酒店不同的外部到达流线（住店客人，公寓客人，团体客人，宴会会议客人，后勤通道）通畅且互不干扰。

8.1.7 方案中酒店新老建筑内部交通衔接通畅，动线合理，客人区域和后勤区域可以独立贯通，互不干扰。

8.1.8 酒店地下空间利用充分且到达便利，流线独立，互不干扰；地下服务流线可以全天候到达各服务场所。

8.1.9 图纸设计深度能清晰表达设计意图，主要空间面积满足设计任务书的要

求。

8.1.10 新建建筑造型与保留建筑整体风格相融合，充分体现滨水建筑造型特点。

## 8.2 结构设计要点

8.2.1 根据建筑规模和使用需求，科学合理的配置结构方案。在保证结构安全性的前提下，合理控制结构综合成本。

8.2.2 结构设计原则上回避超限审查或特别不规则。

8.2.3 褶房屋面考虑绿化覆土种植。

8.2.4 酒店大堂、多功能会议厅、宴会厅空间内部尽量减少竖向结构构件，以获得较好的使用空间。

8.2.5 客房内部尽量不布梁，便于机电管线的布置及获得做大的室内净高。

8.2.6 次梁梁宽尽量同隔墙墙厚，或者控制梁底标高。

8.2.7 客房公共走道内梁高宜采用合理的跨高比，满足公共走道净高的要求。

8.2.8 客房区域的结构柱截面需考虑客房的空间布局合理性。

## 8.3 机电设计要点

8.3.1 在设计前期阶段配合建设方进行管线的迁改工作。

8.3.2 机电设计考虑新建部分和现状已有设备的合理整合。

8.3.3 方案设计阶段根据提供的项目周边市政条件及相关路由，结合酒店的各项设计要求（包括建筑本体、洗衣房、厨房、泳池等），预估各类能源用量，提出各类工艺站点、机房的面积需求，配合建筑方案预留需要的机电条件，形成机电方案设计成果。本阶段设计成果侧重于机电系统体系的建立和对外部专业的提资配合。

8.3.4 初步设计阶段需要落实机电专业系统，协调各专业、各顾问单位和酒店的技术要求，形成符合要求的设计成果。设计管理过程中，重点关注各个子系统的设计定位，以及机电各专业、顾问公司以及涉及到建筑、结构、装修专业之间的协调工作，设计成果应满足国家设计深度要求的规定。

## 8.4 园林景观设计要点

8.4.1 园林景观设计和蠡湖景区相融合，形成完整的滨湖景观空间。

8.4.2 园林景观设计应充分研究现有场地景观要素，尽量保留和合理利用现有地形及林木。

8.4.3 要有鲜明的艺术性和浓厚的文化内涵，打造引领现代人度假、休闲的热带度假酒店景观；设计须具有独特的艺术风格、个性张扬，强调其唯一性。强调项目所在

地的地域和文化特色。

8.4.4 环境设计要求与建筑物作为整体进行考虑，风格统一，突出硬质景观的整体感与大气，表现细部的精致；充分考虑建筑结构构造做法，打造具备度假旅游经营功能的娱乐、休闲度假场所；充分结合酒店内部功能的视野性设计，综合考虑全日餐（花园）、屋顶花园、下沉庭院的空间视线效果。

8.4.5 园林景观设计应重点考虑各处入口景观效果，其设计重点要突出度假酒店的高档次、高品质。

8.4.6 合理运用地形、水景、植物及硬质铺装营造高品质景观环境。树木花草的设计要求作为度假酒店环境的一个表现因素，要精选品种与规格，精心布置，利用地域特色的树种，并体现与整个场所环境的有机融合。

8.4.7 外部园林景观照明方案效果具有完整性及标识性，充分体现滨湖高品质园林酒店的夜景特点。

8.4.8 图纸设计深度能清晰表达设计意图，满足设计任务书的要求。

## 8.5 室内设计要点

8.5.1 室内设计要深入结合酒店经营定位，营造丰富文化特色的酒店空间，并在设计文件中合理实施与体现。方案需融合当地人文特色，并与建筑和园林景观方案相结合，营造高品质五星级酒店氛围。

8.5.2 公共区域功能布置动线合理，与建筑交通流线契合，室内平面布局要与建筑平面格局相吻合。

8.5.3 主力房型应与五星级酒店定位相匹配，功能设施完善，动线合理，方便客人使用。

8.5.4 酒店重点空间需提供材料配备及饰品搭配方案，整体色彩搭配合理，符合酒店文化及品牌定位。

## 8.6 泛光照明设计要点

8.6.1 泛光照明设计必须符合国家有关泛光照明设计标准、规范、规程。

8.6.2 泛光照明设计应主要以重点照明、局部照明设计为主，设计不应过多变化，应创造令人舒适、宜人的环境，不影响客人体息。

8.6.3 明确建筑结构，建筑外观特点，与周边环境进行综合考虑，从光环境的需求和审美意识出发，做到功能与美观相结合，且并不影响到建筑的白天园林景观和光污染等问题，将灯光的创意完美融入到建筑的设计意念中，通过灯光真正表现出建筑高

档和豪华，同时也充分表现出现代建筑的灵魂。

8.6.4 灯具及光源选择的原则是必须符合设计的配光要求、灯具造型美观与建筑外观材质及造型协调匹配、品牌及质量安全可靠这几点为首要的参考。

8.6.5 照明控制方式：采用智能控制照明的方法。即辅以自动、手动控制，并实行重大节日、平时及深夜不同时间段的控制手法；遵循节能环保和可持续发展原则，通过智能照明控制系统，将建筑楼体打造成节能环保的灯光工程。

## 8.7 其他设计要点

8.7.1 设计中应合理配置电梯数量及电梯类型；自动扶梯应考虑自动感应及节能。

8.7.2 根据酒店建筑的特点选择绿色节能技术，避免不必要的设备和节能技术的堆砌；提高建筑气密性，注重重点空间的舒适度和节能设计。

8.7.3 建筑立面采用材料环保，利于清洗。

## 九、交付时间及形式

### (一) 设计

#### 9.1 第一阶段：方案设计阶段（含可研、估算编制）

9.1.1 交付时间：合同签订后30个日历天内，经发包人确认通过并取得方案设计审查意见。

9.1.2 交付形式：方案设计文本及展板5套，咨询成果文件份数按发包人需求提供，电子图纸CAD+PDF、SU或Rhino模型。

9.1.3 其他：

①本阶段设计人应参与项目汇报及各类顾问的协调工作。

②本阶段设计人应与酒店运营部门进行充分的沟通，建筑提升改造应基于酒店管理等运营需求上兼顾平面及外立面功能及效果的建筑设计。

③本阶段设计人应考虑建筑方案的可实施性及可操作性。

④建筑方案确认后，配合发包人完成相关各项项目审批工作。由于项目特殊性，关于消防、人防等专项，如有必要则需先行征询。

⑤设计人应配合不属于本合同范围内的专项设计单位（室外市政燃气、室外市政热力设计、环网柜以前的供电工程）完成专项设计成果的确认及整合。设计人须进行综合管网设计。

## 9.2 第二阶段：初步设计阶段（含概算编制）

9.2.1 交付时间：方案设计经发包人确认通过后60个日历天

9.2.2 交付形式：初步设计及概算文本8套，咨询成果文件份数按发包人需求提供，电子图纸CAD+PDF、SU或Rhino模型、展板若干、BIM模型；建筑主要材料样板及说明。

9.2.3 其他：

①设计人应在初步设计阶段整合各专业初设图纸，并配合发包人完成政府相关部门的各项目审批工作。海绵城市设计需完成方案评审。

②初步设计成果需能够满足后续施工图设计、相关专项设计等前置要求。

③初步设计阶段设计人应提供涉及外观效果的立面手册、材料样品清单及设计样板，对主要材料必须以图、文、实物形式提供。

④非本任务书服务范围的相关专业，如室外管线综合设计（供电设计为环网柜以后的用户工程在本次范围内、室外市政燃气及热力设计不在本次范围内）由发包人另行委托设计，设计人配合技术对接。设计人须进行综合官网设计。

⑤设计人应配合不属于本合同设计范围内的专项设计单位完成专项设计成果的确认及整合工作。

## 9.3 第三阶段：施工图设计阶段

9.3.1 交付时间：初步设计经发包人确认通过后90个日历天（其中基坑围护、桩基及建筑土建部分的施工图，要求在初步设计评审会后30个日历天内完成），经发包人确认后，配

合通过施工图设计文件审查。初步设计通过评审及发包人确认后，按发包人要求和规范要求完成符合国家设计文件编制深度要求和政府审批要求的建筑、结构、给排水、

电气、暖通、装饰装修、景观等专业施工图设计文件；包括单体建筑的平、立、剖面和全部的墙身设计以及各专业的详细设计；根据施工图图审单位意见完成设计调整及意见回复；配合提供规、消防、交通等建设主管部门审批所需的设计资料并完成政府报审技术文件。配合造价顾问做好造价控制相关的工作。

9.3.2 交付形式：施工图设计图纸12套，咨询成果文件份数按发包人需求提供，电子图纸CAD+PDF、SU或Rhino模型、项目模型及展板若干、BIM模型；建筑主要材料样板及说明。

### 9.3.3 其他

- ①设计人应配合电梯招标要求，提供电梯及井道的相关图纸和技术要求。
- ②设计人应提供市政配套各专业工程招标图，根据征询意见修改。
- ③设计人应收集抗震超限审批的意见并落实修改。
- ④设计人应编制完整的施工图设计进度计划表：与业主各部门充分沟通，制定符合作业所在地施工习惯的详细施工图统一技术措施。
- ⑤设计人应积极协助、配合业主聘请的人防、幕墙、钢结构、智能化、泛光照明等专项设计顾问进行专项设计工作。
- ⑥设计人应提交施工图设计成果，落实审图及其他咨询优化意见，修改完善图纸，满足业主预算及成本控制要求。
- ⑦设计人应提供管线综合图（含室外市政配套管线、地下车库的室内部分、公建公共部位）。
- ⑧设计人应提供相应的技术数据和文件，协助业主做好材料和设备招投标工作。
- ⑨设计人应专项设计进度配合，分阶段完成与建筑主体相关的复核、验算、施工图设计修改等。
- ⑩设计人应配合承包人完成施工招标所需的工程量复核、图纸答疑等事项。

## 9.4 第四阶段：施工图配合阶段

9.4.1 设计人负责向施工单位和其他设计供方进行技术交底，对项目施工阶段提

供顾问服务，详细解释图纸设计意图。

9.4.2 设计人须配合施工过程中所有质量检查、施工答疑、验槽等事项，参与工程关键环节的验收。

9.4.3 工程开工后，设计人需提供周期性的工地建设视察，审察工程建造质量、进度，协助发包人确认工程建造是否符合设计文件的要求。负责指派项目负责人及各专业负责人作为设计代表定期参加工程协调会以及图纸会审、重点部位的隐蔽工程验收与工程竣工验收等重要技术会议。

9.4.4 设计人协调施工期间所遇到的技术问题，并根据现场实际情况及时调整修改设计。对于涉及结构加固改造的部分，提供加固设计图纸和计算书。

9.4.5 设计人协助完成项目验收。

9.4.6 设计人 负责审核材料样品及颜色质感样板，审核深加工图纸。

9.4.7 在施工期间，设计人按照发包人要求及时提供现场施工所需的补充或变更图纸。

9.4.8 设计人按业主所需定期现场巡查监督。

9.4.9 设计人应对施工深化图纸审核。

9.4.10 设计人应对投标文件、材料、设备的技术审查

9.4.11 设计人须配合市政配套、道路设计、园林，对总图、子建筑、管线等进行修改。

## （二）相关报告编制及审批

完成相关报告编制，电子版一份，纸质版一式三份（如需要更多份数需配合打印），并通过相关部门审批或专家评审会。其他无需报告编制的审批，需完成相关材料，并完成审批工作。

## 十、设计成果清单（不含报告编制）

序号	专业	阶段	设计成果文件（包括但不限于）
1	建筑设计	方案设计	设计说明（总平面，建筑专业，结构专业，设备专业）；经济技术指标及投资估算；效果图（鸟瞰图，人视图，夜景图，建筑局部表现图）；总平面设计

			图；建筑专业图纸（各层平面图，立面图，剖面图，主要用房放大图及室内布置）。
	初步设计		设计说明（总平面，建筑专业，结构专业，设备专业）；各专业设计图纸（总平面，建筑专业，结构专业，设备专业）；经济技术指标；结构专业计算书；变电所设计和用电计算书；设备专业计算书和主要设备表；消防设计专篇；节能设计专篇；绿色设计专篇；综合管线设计；人防设计；无障碍设计；防火设计；灯光配置点位图；灯具产品选型，制定详细的技术参数规格书；照明设备总表及用电总表；灯光场景模式及节能模式的控制方案；智能化设计；卫生防疫；BIM模型；概算。
	施工图设计		<p>一、建筑专业 (A)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 图纸目录（含版本号、修改记录）</li> <li>2. 设计说明（工程概况、设计依据、材料做法表、防火/节能/无障碍专项说明）</li> <li>3. 总平面图（含坐标定位、竖向设计、消防车道、景观示意）</li> <li>4. 各层平面图（地下室、首层、标准层、屋顶层，含放大平面）</li> <li>5. 立面图（四个主要立面+局部造型立面，标注材质及节点索引）</li> <li>6. 剖面图（关键空间剖切，含层高、结构关系、构造做法）</li> <li>7. 详图与大样 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 楼梯/电梯/卫生间详图</li> <li>- 门窗表及安装节点</li> <li>- 外墙保温、檐口、幕墙等构造节点</li> </ul> </li> <li>8. 防火分区与疏散图（含面积计算、疏散路径）</li> <li>9. 节能设计专篇（含热工计算书）</li> <li>10. 装配式设计专篇</li> </ol> <p>二、结构专业 (S)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 结构设计说明（荷载取值、材料强度、抗震设防等）</li> <li>2. 基础平面图及详图（桩位/筏板/独立基础等）</li> <li>3. 各层结构平面图（梁板柱配筋、降板区域、后浇带）</li> <li>4. 墙柱定位图及配筋详图</li> <li>5. 楼梯结构图（梯梁、梯板配筋）</li> </ol>

		<p>6. 钢结构节点图（如有）</p> <p>7. 计算书（整体计算模型、基础计算、关键构件验算）</p> <p><b>三、给排水专业（W）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 给排水设计说明（系统选择、管材、消防参数）</li> <li>2. 给排水平面图（各层管道、卫生器具、消防喷淋布置）</li> <li>3. 系统图（给水、排水、热水、消防系统原理图）</li> <li>4. 水泵房、水箱间详图</li> <li>5. 室外给排水总图（管线综合、化粪池、检查井定位）</li> <li>6. 计算书（用水量、消防水量、管径水力计算）</li> </ol> <p><b>四、暖通专业（H）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 暖通设计说明（空调系统形式、防火排烟要求）</li> <li>2. 空调风/水平面图（风管、水管、风口定位）</li> <li>3. 系统图（空调水系统、风系统原理图）</li> <li>4. 机房详图（空调机房、锅炉房、通风井）</li> <li>5. 防排烟系统图（风机、风阀、排烟口控制逻辑）</li> <li>6. 计算书（冷热负荷、风量、管径计算）</li> </ol> <p><b>五、电气专业（D）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 电气设计说明（负荷等级、配电系统、弱电系统）</li> <li>2. 变电所设计（电气主接线图、平面布置图、断面图；接地网布置图、电缆敷设图；短路电流计算书、设备选型清单）</li> <li>3. 配电平面图（照明、插座、动力配电箱布置）</li> <li>4. 配电系统图（干线图、配电箱回路表）</li> <li>5. 照明控制系统图（智能照明回路划分）</li> <li>6. 弱电系统图（安防、网络、电视、BA系统）</li> <li>7. 防雷接地平面图（接闪器、引下线、接地极）</li> <li>8. 计算书（负荷计算、照度计算、短路电流校验）</li> </ol> <p><b>六、其他专项设计</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 消防专篇（消防报审图纸+设计说明）</li> <li>2. 人防专篇（人防战时/平时平面图、防护节点详图）</li> <li>3. 绿建专篇（节能、节水、室内环境分析报告）</li> <li>4. 无障碍设计专篇</li> <li>5. BIM模型（LOD300及以上深度，含各专业管线综合）</li> </ol> <p><b>七、综合文件</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 图纸会审记录（各专业交叉问题确认）</li> <li>2. 施工图审查意见回复（按审图机构要求修改的文件）</li> <li>3. 材料设备表（推荐品牌、技术参数）</li> </ol> <p><b>八、BIM模型</b></p>
--	--	--

		方案设计	项目概况分析；设计总说明；现建筑底层的彩色总平面图；酒店前后场和园林景观元素布局、指标表；总平面分析图；园林景观系统分析图；园林景观效果图及意向图。
		初步设计	设计说明、包含设计说明、物料表；总平面图（建筑屋顶层）、总平面分图索引图、总平面定位图、总平面竖向设计图、总平面铺装设计图、总平面灯具布置图、总平面小品家具布置图、背景音乐布置图、屋顶及下沉庭院（如有）美化布置图、照明显亮化图、综合管线图、总平面浇灌点位图、乔木配置图、灌木、地被配置图、种植说明、苗木表。分区定位、索引图、铺装分区详图、种植详图、小品详图、灯具详图及灯具明细表、雕塑小品设计详图；完成海绵城市专项设计及评审；BIM模型；概算。
2	室外景观设计	施工图设计	<p>一、总图专业 (Z)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 总平面布置图 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 建筑定位坐标及标高</li> <li>- 场地竖向设计（坡度、排水方向）</li> <li>- 道路系统及停车场布置</li> </ul> </li> <li>2. 竖向设计图 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 场地标高控制点</li> <li>- 挡土墙、边坡设计</li> </ul> </li> <li>3. 土方平衡图 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 挖填方区域划分</li> <li>- 土方量计算表</li> </ul> </li> <li>4. 综合管线总图 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 各专业管线平面综合</li> <li>- 管线交叉点标高控制</li> </ul> </li> </ol> <p>二、室外给排水专业 (W)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 给水系统 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 室外给水管网平面图</li> </ul> </li> </ol>

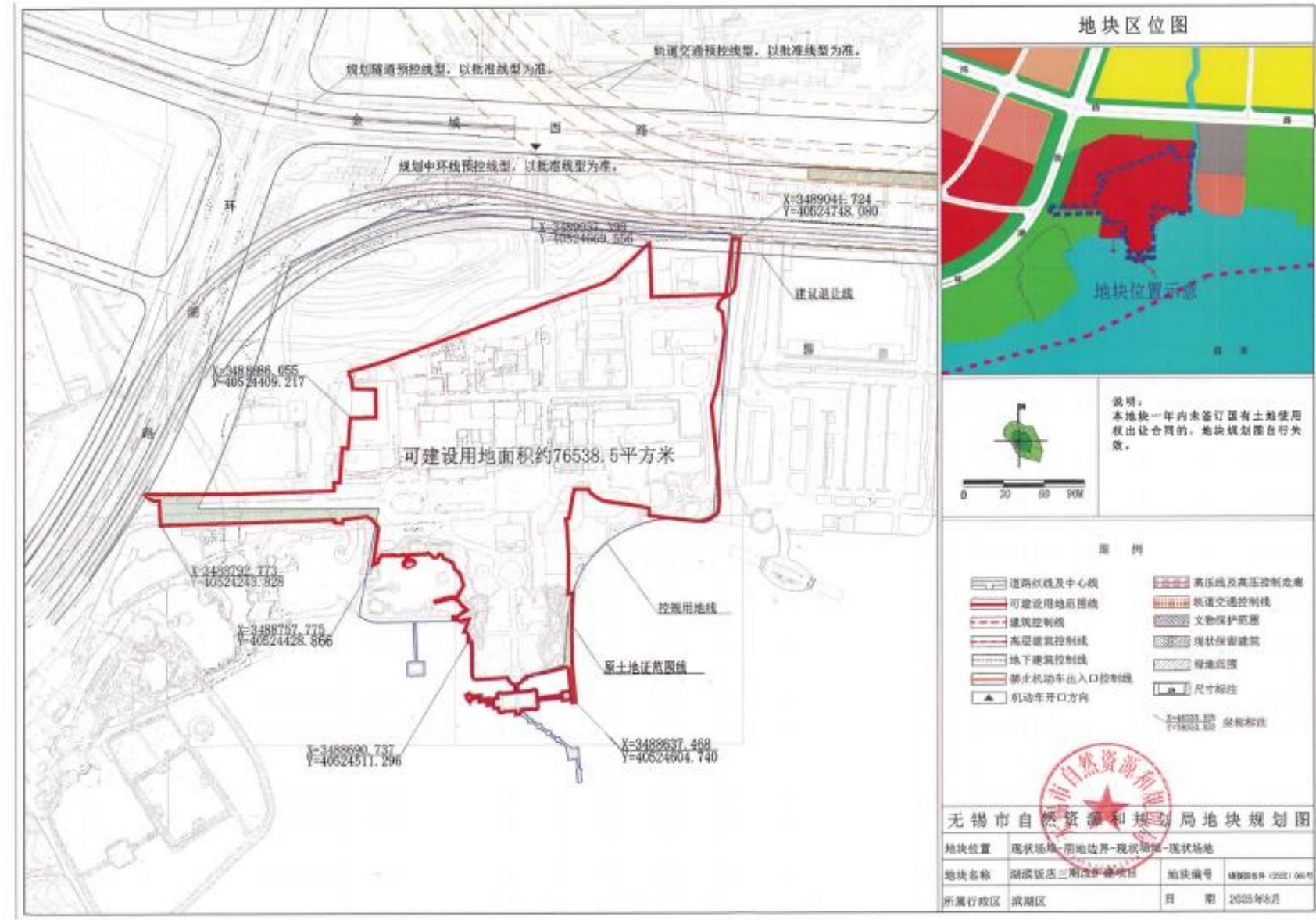
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- 消火栓及水泵接合器布置</li> <li>- 给水节点详图</li> </ul> <p>2. 排水系统</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 雨水管网平面图（含雨水口布置）</li> <li>- 污水管网平面图</li> <li>- 化粪池及检查井详图</li> </ul> <p>3. 消防系统</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 室外消火栓布置图</li> <li>- 消防水池及泵房详图</li> </ul> <p>三、室外电气专业 (D)</p> <p>1. 变配电系统</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 室外箱变位置及电缆走向</li> <li>- 配电小间布置</li> </ul> <p>2. 照明系统</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 道路及景观照明平面图</li> <li>- 照明控制系统图</li> </ul> <p>3. 弱电系统</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 监控摄像头布置</li> <li>- 弱电管网综合图</li> </ul> <p>4. 防雷接地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 室外接地网布置</li> <li>- 接地电阻要求</li> </ul> <p>四、景观专业 (L)</p> <p>1. 硬质景观</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 铺装平面图及详图</li> <li>- 景墙、水景等构筑物详图</li> </ul> <p>2. 绿化种植</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 植物配置平面图</li> <li>- 苗木表及种植详图</li> </ul>
--	--	--	---

		<p>3. 景观水电</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 水景循环系统图</li> <li>- 景观照明配电图</li> </ul> <p>五、道路专业 (R)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路平面图           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 道路中心线坐标</li> <li>- 转弯半径及坡度</li> </ul> </li> <li>2. 道路结构图           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 路基处理方式</li> <li>- 路面分层做法</li> </ul> </li> <li>3. 交通设施           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 标线及标识布置</li> <li>- 减速带等安全设施</li> </ul> </li> </ol> <p>六、综合管网</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管线综合图           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 各专业管线平面及竖向综合</li> <li>- 管线交叉点处理详图</li> </ul> </li> <li>2. 管沟详图           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 共同沟断面设计</li> <li>- 检修井布置</li> </ul> </li> </ol> <p>七、专项设计</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 围墙及大门           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 平面定位及立面设计</li> <li>- 结构基础详图</li> </ul> </li> <li>2. 挡土墙           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 平面布置及断面详图</li> <li>- 排水构造措施</li> </ul> </li> <li>3. 海绵城市           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 下凹式绿地设计</li> </ul> </li> </ol>
--	--	--

			<p>- 雨水花园详图</p> <p>八、计算书及说明</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 给排水水力计算</li> <li>2. 道路荷载计算</li> <li>3. 土方平衡计算</li> <li>4. 各专业设计说明</li> </ol>
3	室内设计	样板房设计阶段	楼层平面图, 地面图, 天花图, 立面图和主要剖面图, 详尽尺寸的布局图纸, 终饰材料表及全套软装手册和终饰材料样板封样板。
		方案设计	设计说明, 最终平面布置图、立面图、剖面图等图纸, 主要空间概念图片, 公共区域主要空间的活动家具、装饰地毯、装饰灯具等的意向图, 主要空间彩色效果图和材料终饰样板图说明。
		初步设计	所有酒店公共区域和客房区域（除样板间外）的室内设计初步设计图纸（包括平面图、立面图、剖面图、天花图、地面图、柱面图及特色照明等全套图纸），详细的设计说明、洁具五金、全套软装方案（包括地毯、花灯、布料以及活动家具和定制家具的说明图纸）及材料终饰样板，材料样板规格尺寸为：布艺样板规格不小于40×50mm、金属规格不小于50×50mm、玻璃等板材样板规格不小于100×100mm、石材板材样板规格不小于150×150mm、线材长度不短于150mm、色卡样板不小于50×50mm、样板须装订成册或制作成展板。

		<p><b>一、图纸目录及说明</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 图纸目录（含版本号及修订记录）</li> <li>2. 设计说明（设计依据、材料规范、施工要求）</li> <li>3. 材料表（主材清单、规格型号、品牌推荐）</li> <li>4. 门窗表（室内装饰门、隔断等明细）</li> </ol> <p><b>二、平面系统图纸</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 平面布置图（含家具体布局、功能分区）</li> <li>2. 地面铺装图（材料分界、标高、拼花大样索引）</li> <li>3. 天花布置图（造型定位、灯具点位、喷淋/烟感协调）</li> <li>4. 机电点位图（开关插座、弱电面板精确定位）</li> <li>5. 墙体定位图（新建隔墙、装饰完成面尺寸）</li> </ol> <p><b>三、立面系统图纸</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大堂立面图（前台、礼宾区、休息区等主要立面）</li> <li>2. 客房立面图（床头背景、卫生间、衣柜等立面）</li> <li>3. 餐厅/会议室立面图（主背景墙、装饰造型等）</li> <li>4. 电梯厅/走廊立面图（墙面材质、艺术装置节点）</li> </ol> <p><b>四、节点大样图</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 天花节点（叠级吊顶、灯槽、检修口等构造）</li> <li>2. 墙面节点（石材干挂、木饰面收口、软包做法）</li> <li>3. 地面节点（地暖收边、地毯与石材交接）</li> <li>4. 固定家具节点（前台、迷你吧、衣柜内部结构）</li> <li>5. 特殊造型节点（艺术装置、水景、屏风等）</li> </ol> <p><b>五、水电配合图纸</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 给排水点位图（洁具定位、地漏坡度要求）</li> <li>2. 照明回路图（场景控制逻辑、调光系统）</li> <li>3. 暖通配合图（风口装饰罩、地暖温控器位置）</li> </ol> <p><b>六、专项设计图纸</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 灯光设计图（重点照明区域、色温控制要求）</li> </ol>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"><li>2. 软装布置图（家具、灯具、艺术品选型及定位）</li><li>3. 标识系统图（房号牌、导向标识深化设计）</li><li>4. 声学设计图（会议室、宴会厅吸音构造）</li></ul> <p>七、配套文件</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. 材料样板册（实物小样或电子版确认文件）</li><li>2. 机电设备表（空调风口、智能控制系统参数）</li><li>3. 施工界面划分表（与建筑、机电专业分工界定）</li></ul> <p>八、重点注意事项</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. 酒店标准客房需提供全套样板间施工图（含卫生间防水构造）</li><li>2. 公共区域需明确防火材料等级及消防审批要求</li><li>3. 声光热环境需满足星级酒店评定标准</li><li>4. 无障碍设计需符合客房及公共区域规范</li></ul> <p>九、BIM模型</p>
--	--	--



## 建设项 目 规 划 条 件

附录条件 (2025) 001 号

项目情况	项目名称	澜滨饭店三期改扩建项目		建设单位	无锡澜滨饭店有限公司		市政交通与管线要求	出入口限制	■ 沿金城西路合理开设机动车出入口。	
	规划概况	项目位置	滨湖区环湖路 1 号	总可建设用地面积 约 76538.5 m <sup>2</sup>	地上用地面积 76538.5 m <sup>2</sup>	地下用地面积 76538.5 m <sup>2</sup>		停车位	■ 地下不少于 0.8 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积配置，具体由交评确定。	
	用地范围	东	南	西	北			非机动车	■ 地下不少于 1.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积配置，具体由交评确定。	
规划用地性质	商业用地-旅馆用地	现状场地	用地边界	现状场地	现状场地		管线要求	■ 地块开发过程中做好与周边各市政或管综、配套设施的衔接，场地排水应与周边道路、相邻用地协调。		
容积率	≤1.2 (含保留建筑)	建筑密度	≤30%				其他			
被划建的面积	≤9184.5 m <sup>2</sup> (含保留建筑)	绿地率	≥35%							
四至		东	南	西	北					
后退可建设用地范围线距离	建筑	地上	低多层	-	-	-	建筑风貌特色	■ 空间形态及风貌应符合蠡湖特色核心区要求； ■ 重点加强沿城市道路的建筑立面及第五立面的设计。	立面材料制品	■ 建筑外墙主体应使用石材、微机、真石漆或同等品质材料； ■ 道路运用新材料、新技术。追求耐久性和防腐蚀性效果好的建筑材料。
		高层	-	-	-	-				
		地下	-	-	-	-				
	围场		-	-	-	-				
建筑限高	■ 新建建筑≤42m，沿湖及沿用建筑≤24m。 ■ 满足机场净空，直达站净空要求。									
相邻建筑间距规定	■ 低、多层及小高层建筑与北侧住宅建筑日照间距需同时满足 1:1.31 地面间距系数要求及大寒日 2 小时的日照标准。 ■ 高层建筑与北侧住宅建筑之间在满足最小间距的前提下，应满足大寒日 2 小时的日照标准； ■ 同时满足《江苏省城市规划管理技术规范》(2011 版)及消防、环保、交警等部门规范要求。									
其他要求	■ 规划设计方案应符合《江苏省城市规划管理技术规范》(2011 版)等现行的有关技术规定和规范要求。 ■ 地下空间面积：约 76538.5 m <sup>2</sup> ，应符合国家、地方相关规范要求。地下空间面积不计入地价容积率。在地质、市政条件满足要求的情况下，可开发深度控制在不大于 4 层，可用于地下车库、人防空间及配套用房等，具体由方案确定。地下空间与项目同步实施，同步规划核验。 ■ 新建筑单体建筑层数不大于 40000 平方米。									
配套设施	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				说明	■ 地块相邻地下空间使用权设立及其各项规划控制要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相邻地下空间的开发利用内容，并合《中华人民共和国城乡规划法》《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏省城乡规划条例》《江苏省城市规划管理技术规范》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》(苏政办发〔2020〕38 号)、《江苏省自然资源厅关于严格执行国有建设用地出让进一步加强批而未供和闲置土地处置工作的意见》(苏自然资规发〔2018〕34 号)等法律法规和技术规范标准有关规定。		
城市设计	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					■ 建设项目规划条件及附图不得擅自变更；确需变更的，必须经市自然资源和规划局同意。 ■ 建设项目规划条件及附图应当无细部自然指标和规划用章方有效。 (本规划条件适用于土地证范围内规划控制要求。)		

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。

无锡市自然资源和规划局 2025 年 8 月

# 第三卷

## 第六章投标文件格式

## 第一信封

- 一、技术文件封面
- 二、投标函（商务）
- 三、法定代表人身份证明（适用于无委托代理人的情况）
- 四、授权委托书（适用于有委托代理人的情况）
- 五、联合体协议书（如有）
- 六、承诺书
- 七、投标担保
- 八、资格审查资料
- 九、其它材料
- 十、技术标（设计文件）（暗标）

## 一、技术文件封面

# 湖滨饭店三期改扩建项目方案设计及初步设计 (含扩初设计) 招标

投标文件

技术标

## 二、投标函（商务）

\_\_\_\_\_ (招标人名称) :

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

2、贵方对我方的技术方案拥有所有权，使用其技术方案不应视为侵权行为。

3、如果我方中标，保证设计服务期限为 \_\_\_\_\_ 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它文件和附件成为约束双方的合同。

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

9、如我方中标，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) 按照招标文件要求提交履约保证金；

(4) 在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

10. 投标诚信承诺：

10.1 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；

10.2 我方承诺我单位如在本项目招投标活动中存在国家、省、市现行规定的失信行为或不良行为的，愿意接受招投标监管部门在指定媒介上的公示，并扣除企业信用分，在公示期间，其他国

有投资项目的招标人可以在招标文件中明确拒绝我单位投标。不良行为的认定及信用分的扣除包括并不限于以下规定：

(1) 除不可抗力外，资格预审合格的投标人无故不获取招标文件、获取招标文件后放弃投标、或者在投标截止后无故撤销投标文件等，公示 2 个月，并扣除企业信用分2分（扣分有效期6个月）；

(2) 递交无竞争力的投标文件的（无竞争力投标是指不以中标为目的的投标，包括投标报价畸高、投标文件漏项缺项、施工组织设计文件不符合篇幅要求，以及违反招标文件中的无效投标条款等情形）；项目负责人按规定应出席开标会而缺席或迟到的；项目负责人缺席答辩、消极答辩的（答辩得分低于扣除一个最高分及一个最低分后平均分的 60%，评标委员会需进行判定），公示1个月，并扣除企业信用分1分（扣分有效期6个月）；

(3) 一年内 2 次在无锡市（含江阴、宜兴）投诉反映情况不属实，缺乏事实、法律依据的或者被驳回投诉的，公示1个月，并扣除企业信用分3分（扣分有效期12个月）；

(4) 故意捏造事实、伪造证明材料的，或者以非法手段取得证明材料等进行恶意投诉的，公示 3 个月，并扣除企业信用分3分（扣分有效期24个月）。

10.3 我方承诺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。

11、如与系统自动生成投标函不一致的，以本投标函（商务）为准。

12. \_\_\_\_\_ (其他补充说明)。

投 标 人： \_\_\_\_\_ (盖单  
位章) 法定代表人或其委托代理人： \_\_\_\_\_ (签字或  
盖章)  
地 址： \_\_\_\_\_  
网 址： \_\_\_\_\_  
电 话： \_\_\_\_\_  
传 真： \_\_\_\_\_  
邮 政 编 码： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 投标函附录

序号	名称	内容	备注
1	项目负责人	姓名: 联系方式:	
2	设计服务期限	日历天	
3	误期违约金		
4	质量标准		
5			

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

### 三、法定代表人身份证明

投标人名称: \_\_\_\_\_

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

系\_\_\_\_\_ (投标人名称) 的法定代

表人。特此证明。

附: 法定代表人身份证复印件。

注: 本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人: \_\_\_\_\_ (盖单位章)

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 四、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：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

身份证号码：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

身份证号码：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 五、联合体协议书（如有）

联合体主体单位名称：

法定代表人：

法定住所：

成员二名称：

法定代表人：

法定住所：

.....

鉴于上述各成员单位经过友好协商，自愿组成（联合体名称）联合体，共同参加（招标人名称）（以下简称招标人）（标段名称）（以下简称本项目）的设计投标并争取赢得本项目设计合同（以下简称合同）。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）联合体主体单位。
2. 在本项目投标阶段，联合体主体单位合法代表联合体各成员负责本项目投标文件编制活动，代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与投标和中标有关的一切事务（包括缴纳投标保证金）；联合体中标后，联合体主体单位负责合同订立和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，履行投标义务和中标后的合同，共同承担合同规定的一切义务和责任，联合体各成员单位按照内部职责的部分，承担各自所负的责任和风险，并向招标人承担连带责任。
4. 联合体各成员单位内部的职责分工如下：\_\_\_\_\_。按照本条上述分工，联合体成员单位各自所承担的合同工作量比例如下：\_\_\_\_\_。
5. 投标工作和联合体在中标后项目实施过程中的有关费用按各自承担的工作量分摊。
6. 联合体中标后，本联合体协议是合同的附件，对联合体各成员单位有合同约束力。
7. 本协议书自签署之日起生效，联合体未中标或者中标时合同履行完毕后自动失效。
8. 本协议书一式份，联合体成员和招标人各执一份。

联合体主体单位名称：\_\_\_\_\_ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_ (签字或盖章)

成员二名称：\_\_\_\_\_ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_ (签字或盖章)

年 月 日

## 六、承诺书

### 投标人诚信承诺书（格式）

致：\_\_\_\_\_（招标人名称）

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，在本项目招投标活动中，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；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，接受招投标监管部门在指定媒介上的公示，并扣除企业信用分，在公示期间，其他国有投资项目的招标人可以在招标文件中明确拒绝我单位投标；我单位所有企业信息（包括业绩和获奖情况等）以“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（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

## **七、投标保证金**

详见《投标保证金缴退或保函（保险）办理指南》

## 八、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	
设计服务期限	
设计内容	
项目负责人	
项目描述	
备注	

注：投标人应根据投标人须知第 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	
设计服务期限	
设计内容	
项目负责人	
项目描述	
备注	

注：投标人应根据投标人须知第 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) 拟委任的主要人员汇总表

1、项目负责人及各专业负责人汇总表

序号	专业负责人类别	姓名	备注
1	项目负责人		
2	建筑专业负责人		
3	结构专业负责人		
4	电气专业负责人		
5	给排水专业负责人		
6	暖通专业负责人		
7	装饰专业负责人		
8	景观绿化专业负责人		
9	造价专业负责人		

## 2、拟委任的主要人员汇总表

## (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				
<b>主要工作经历</b>					
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。

## **九、其它材料**

## **十、设计方案（暗标）**

设计文件应包括（但不限于）下列内容：见评标办法中技术标评审内容。

## 第二信封

### 一、经济标封面

湖滨饭店三期改扩建项目方案设计及初步设计  
(含扩初设计) 招标

投标文件

经济标

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或签章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 二、投标函（报价）

致\_\_\_\_\_（招标人名称）：

我方已仔细研究了\_\_\_\_\_（项目名称）设计招标项目招标文件的全部内容，  
我方的投标报价为：总报价为人民币（大写）\_\_\_\_\_（小写¥\_\_\_\_\_元），设计费  
率：\_\_\_\_\_%；固定设计费率（%）=设计费投标报价(元) / 906,144,700 元，结算时费率不再  
调整。（以百分比四舍五入至小数点后四位），按合同约定完成本项目设计工作。我方  
响应招标文件一切要求。

投 标 人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或签章）

地 址：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

### 三、设计费用报价清单

单位：元

序号	分项名称	工作内容	投标报价	备注
1	设计费			
1. 1				
1. 2				
.....				
设计总报价				

3、备注：①上述报价内容应是完成本招标文件要求的全部工作范围和合同条款上所列招标项目的设计范围、设计周期、以及设计服务内容、咨询服务（包括但不限于完成可行性研究报告编制、完成地质灾害评估报告、环境影响评价报告、社会稳定风险评估、防洪影响评价报告、景观影响评估、节能评估报告、绿色建筑相关专业检测、民用建筑设计方案绿色设计报告、安全评价报告、日照分析等报告编制及审批服务；完成规划设计方案（建筑）、规划设计方案（管线）、建设工程规划许可证、海绵城市设计方案、海绵城市设计施工图、人防行政许可、建筑工程设计论证、排水预审、照明确亮化审查、装配式房屋建筑报审、施工图审查等相关审查手续。配合其他单位完成交通影响评价、水土保持报告及监测等其他审批；完成绿色建筑相关专业检测（含土壤氡浓度检测、电磁辐射测试、噪声检测等全部检测）；绿建设计和标识申领。（上述最终科目以政府审批科目为准）等后续服务的全部费用。在合同实施期间不因市场、法律、政策等因素而变动，投标单位在计算报价时应考虑相应的风险因素。

②投标人可对项目清单中认为需要增加的内容自行增加并报价，一切在报价时未报价项目，均被视为已包括在上述报价金额内。

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日