

NO. 2020G07地块NO. 2020G07地块项目办公楼公区室内装饰装修提升项目全过程  
工程咨询服务

标段编码：NJFJ2501676-06ZXGH

## 招标文件

招标人（招标代理）：江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司（加盖电子  
印章）



2026-06-16

# 目 录

招标文件 .....	4
第一卷 .....	4
第一章 招标公告（适用公开招标） .....	4
第二章 投标人须知 .....	18
投标人须知前附表 .....	18
投标人须知正文 .....	31
开标一览表 .....	42
第三章 评标办法 .....	43
评标办法前附表 .....	43
评标办法正文 .....	52
第四章 合同条款及格式 .....	57
第二卷 .....	112
第五章 投资人需求 .....	112
第三卷 .....	128
第六章 投标文件格式 .....	128
封面 .....	130
目录 .....	128
一、投标函及投标函附录 .....	132
（一）投标函 .....	132
（二）投标函附录 .....	133
二、法定代表人身份证明 .....	134
三、授权委托书 .....	135
四、联合体协议书 .....	136
五、投标保证金 .....	136
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书 .....	137
五、费用清单 .....	138
六、投标人基本情况表 .....	139
投标人基本情况表 .....	139
（附件）企业相关证明证照文件 .....	139
（附件）企业资质 .....	139
（附件）企业证书 .....	139
（附件）企业信用管理档案 .....	139
七、全过程工程咨询服务机构人员表 .....	140
（一）全过程工程咨询服务机构人员一览表 .....	140
全过程工程咨询服务机构人员一览表 .....	140
（附件）基本信息 .....	140
（附件）资格证书 .....	140
（附件）社保 .....	140
（二）全过程工程咨询服务项目总负责人及相关配套人员情况简介 .....	141
全过程工程咨询服务项目总负责人及相关配套人员情况简介 .....	141
（附件）业绩 .....	141
八、业绩资料表 .....	142
业绩资料表 .....	142
（附件）项目负责人业绩 .....	143
（附件）投标人业绩 .....	143
九、荣誉、信用等级资料表 .....	144
荣誉、信用等级资料表 .....	144
（附件）企业获奖情况 .....	145
（附件）项目负责人获奖情况 .....	145

十、拟分包计划表 .....	146
全过程咨询服务实施方案 .....	147
十一、其他资料 .....	147
第七章 其他 .....	148

# 第一章 招标公告

## (市交易中心) NO. 2020G07地块NO. 2020G07地块项目办公楼公区室内装饰装修提升项目全过程工程咨询服务招标公告

标段编码: NJFJ2501676-06ZXGH

### 1. 招标条件

本招标项目NO. 2020G07地块已由南京市发展和改革委员会以(项目审批文号:宁发改备(2025)107号)批准建设,项目业主为南京河西新城置业有限公司,建设资金来自国有(非政府投资),项目出资比例为国有(非政府投资):100.00%,项目已具备招标条件,招标人为南京河西新城置业有限公司。现对该项目NO. 2020G07地块项目办公楼公区室内装饰装修提升项目全过程工程咨询服务进行公开招标。

江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司受招标人委托负责本工程的招标事宜。

### 2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点: 江苏省南京市建邺区楠溪江东街以南, 泰山路以西地块

2.2 招标范围: 工程设计: 包括本项目范围内所有办公楼公区精装修方案设计、深化设计(含设计概算)、施工图设计(包含与本设计相关的专项设计、补充设计、变更设计、特殊功能区设计、施工图预算等), 完成全过程设计(不限于消防改造、水电安装、暖通空调、弱电改造、智能化及建筑结构改造工程、家具及软装、导向标识系统、特殊功能用房(如厨房、涉密空间、展厅等特殊功能用房如厨房、涉密空间、展厅等)跟踪等相关直至本项目通过竣工验收相关专业的的设计服务。全过程设计跟踪包括: 各阶段招标配合和施工现场配合服务, 施工期间派现场设计代表、设计修改、变更、相关专项报告、竣工验收、配合审计等服务工作。

造价咨询: ①招标控制价(含工程量清单)审核; ②施工阶段全过程造价控制工作: 分析合同价款(投标报价), 确定工程造价控制目标, 编制资金使用计划; 审核工程计量与价款支付; 施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的审核; 审核工程价款调整; 材料设备询价; 分析工程投资偏差, 调整工程造价控制目标; 参与工程造价控制有关的工作会议; 工程造价信息咨询服务。③工程竣工结算审核。

工程监理: 对工程进行进度、质量、投资、安全四控制, 合同管理、信息管理, 协调施工现场各方面关系。

2.3 服务期限: 360日历天

2.4 合同估算价：4,300,000.00元

2.5 招标项目类型：房屋建筑

2.6 工程规模：项目总建筑面积约70万平方米，其中：地上总建筑面积46.6万平方米，地下总建筑面积约23.4万平方米，包括6栋超高层，4栋高层，12栋多层，主塔楼建筑高度200米。项目主要功能包括办公、商业、酒店等。

2.7 其他说明：无

### 3. 投标人资格要求

3.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉：

资质要求：投标人具备的资质及其等级必须满足下列条件之一，并在人员、设备、资金等方面具备相应的工程全过程服务咨询能力：

(1) 建设行政主管部门颁发的且在有效期内的工程设计资质，具体为：设计资质必须符合下列条件之一：

①工程设计综合甲级资质；

②工程设计建筑行业甲级及以上资质；

③工程设计建筑行业（建筑工程）专业甲级及以上资质；

④工程设计建筑装饰工程专项甲级及以上资质。

(2) 建设行政主管部门颁发的且在有效期内的工程监理资质房屋建筑专业甲级及以上或监理综合资质；投标人还应满足下列条件：

①投标人是依法注册登记的法人或者其他组织，并具有独立订立合同的能力；

②投标人未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；

③投标人没有因骗取中标等违法违规问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的。

业绩要求：项目总负责人承担过类似全过程工程咨询服务或类似单项工程咨询服务（满足下列条件之一）业绩认定标准：

(1) 2021年1月1日（含）以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询服务项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资3600万元及以上的公共建筑工程（住宅、厂房、仓库、物流仓储项目除外）全过程工程咨询服务项目，且担任全过程工程咨询服务项目总负责人。（需提供中标通知书（直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、全过程咨询服务合同，缺一不可；时间、金额以合同为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）

(2) 2021年1月1日（含）以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询服务项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资3600万元及以上的公共建筑工程（住宅、厂房、仓库、物流仓储项目除外）造价咨询项目，且担任工程造价咨询项目负责人。（需提供中标通知书（直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、工程造

价咨询合同，缺一不可；时间、金额以合同为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)

(3) 2021年1月1日(含)以来(以竣工验收证明时间为准)，全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资3600万元及以上的公共建筑工程(住宅、厂房、仓库、物流仓储项目除外)监理项目，且担任监理(总监)项目负责人。(需提供中标通知书(直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明)、监理合同、竣工验收证明，缺一不可；时间以竣工验收证明材料中的竣工验收时间为准，金额以合同为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)

(4) 2021年1月1日(含)以来(以合同签订时间为准)，全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资3600万元及以上的公共建筑工程(住宅、厂房、仓库、物流仓储项目除外)设计项目，且担任设计项目负责人。(需提供中标通知书(直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明)、设计合同，时间、金额以合同为准，提供的合同必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)

项目总负责人的资格要求：工程建设类注册执业资格且同时具备工程类或工程经济类高级及以上职称。提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。(注：工程建设类注册执业资格包括注册造价工程师、注册监理工程师、注册建造师、注册建筑师、注册结构工程师及其它勘察设计注册工程师等工程建设类注册执业资格)，且必须满足下列条件：(1)项目总负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。(2)项目总负责人无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过5年的。(3)项目总负责人以注册监理工程师或者注册建造师身份担任的，必须无在监(建)工程。项目总负责人同时具有注册监理工程师(注册建造师)和其他注册执业资格的，如以其他注册执业资格身份担任本项目总负责人，其是否有在监(建)工程不作要求。

其他主要人员要求：(1)总监理工程师：具有国家注册监理工程师且注册专业为房屋建筑工程；

(2)造价咨询负责人：具有一级注册造价工程师(旧版为注册造价工程师)；

(3)设计负责人：具有国家注册一级建筑师执业资格；

其他要求：(1)投标人应无下列行为：(符合并提供承诺书，原件扫描上传至电子投标文件中)

①有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未了的；

②因招标投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招标投标行政监督部门公示且公示期限未了的。

(2)本次招标不接受红、黄牌警示单位投标。

(3)其它要求：符合法律、法规规定的其他条件(符合并提供承诺书，原件扫描上传至电子投标文件中)。

(4)投标人必须提供拟投入本项目的项目总负责人的社保机构出具的近六个月(2026年1月-2026年6月)

投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料原件扫描上传至投标文件。否则视为未提供，并将导致资格审查不通过。（在高等院校、科研机构、军事管理等部门从事工程咨询的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若为退休人员需提供退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理）。

（5）资格审查时，若投标人或总监是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作资格审查不通过处理（红、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准）。

（6）根据建办市（2019）50号文及苏建函建管（2019）393号文规定，已取消一级、二级建造师临时执业证书，因此本项目不接受持临时建造师执业资格的项目负责人投标，否则将作为资格审查不通过处理。

（7）根据住房和城乡建设部办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知（建办市（2021）40号）要求，自2021年10月15日起，在全国范围内实行一级建造师电子证书，电子证书式样按照《全国一体化在线政务服务平台电子证照一级建造师注册证书》标准执行。自2022年1月1日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级建造师证书电子注册证书，电子注册证书应当符合相关文件规定，持证人个人手写签名笔迹应当与签名图像一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。

（8）根据《全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知》（注建（2021）2号）要求，自2022年7月1日起，一级注册建筑师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级注册建筑师证书电子证书，电子证书应当符合相关文件规定，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效，投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。

（9）投标人不得有以下情形：（符合并提供承诺书，原件扫描上传至电子投标文件中）

①为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

②为本标段提供招标代理服务的；

③与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人的；

④与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；

⑤与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；

⑥全过程工程咨询服务投标人及其分包单位与本项目的工程总承包单位、施工单位存在利害关系；

⑦法律法规规定的其它情形。

3.2 本次招标是否接受联合体投标： 是 采用联合体投标的，拟派项目总负责人必须由联合体申请人的牵头方委派；联合体申请人的牵头方必须满足3.1项资质要求（至少包含工程监理、造价咨询、设计三项中的一项）。联合体投标人还应遵守以下规定：

（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，明确联合体牵头方和各方权利义务。

（2）联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力。

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。

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

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

#### 4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间：本公告发布之日起至投标截止之日止。

4.2 招标文件获取方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”免费获取；本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”选用：“宁易新”招标投标交易系统(网址)：<https://njggzy.nanjing.gov.cn/njxm-prod/gdebs-login-web/login>。

#### 5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交截止时间：2026-07-15 09:30:00。

5.2 投标文件递交方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”递交。

5.3 逾期递交的投标文件，招标人不予受理。

#### 6. 资格审查办法

本项目采用资格后审方式进行资格审查。

#### 7. 评标方法

7.1 本标段采用的评标办法：综合评估法

是否评定分离：否

7.2 具体评标办法：

条款号	条款内容	编列内容	
2.2.1	分值构成（总分100分）	技术部分 16.00分	全过程工程咨询服务实施方案（含项目总负责人答辩）：16.00分
		商务部分 84.00分	全过程工程咨询服务团队：32.00分
			投标报价：45.00分
			业绩：3.00分
		荣誉、信用：4.00分	
2.2.2	评标基准价计算方法	1、评标基准值计算方法的确定 直接确定： 方法二； 2、基准价的计算	

		<p><b>方法二（须填写最高投标限价）：</b>以有效投标文件的投标报价算术平均值为A,最高投标限价为B,则：          评标基准价=A×K1×Q1+B×K2×Q2；K1的取值范围为95%~98%（95%、95.5%、96%、96.5%、97%、97.5%、98%）；K2值的取值范围为92%~98%（具体数值由招标人在招标文件中明确）；Q2=1-Q1, Q1的取值范围为10%, 15%, 20%, 25%, 30%；K1、Q1值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定。计算算术平均值A时，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，应去掉其中的两个最高价和两个最低价。</p> <p><b>K2值=98%。</b></p> <p><b>备注：</b>          1、评标价高于招标文件设定的最高投标限价的，为无效投标文件。 2、采用何种计算方法在开标时随机抽取确定。 3、评标委员会在评标报告签字后,上述方法一、方法二、方法三的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变,但评标过程中的计算错误可作调整。</p>
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式	偏差率=（投标报价-评标基准价）/评标基准价×100%
条款号	评分因素	评分标准
2.2.4 (1)	全过程工程咨询服务实施方案评分标准	
	全过程工程咨询服务总纲评价 (0~3.00)	对全过程工程咨询服务总纲内容齐全性、结构完整性评审 (优=3.00;良=2.70;中=2.40;差=2.10;无=0)
	全过程工程咨询服务组织方案 (0~3.00)	对全过程工程咨询服务组织方案内容齐全性、结构完整性评审,是否重点突出、符合规范、针对性进行评审 (优=3.00;良=2.70;中=2.40;差=2.10;无=0)
	工程设计 (0~2.00)	对设计方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
	工程监理 (0~2.00)	对工程监理方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
	造价咨询 (0~2.00)	对工程造价方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
	项目合同与信息管 (0~2.00)	对项目合同与信息管方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)

		<p>全过程工程咨询服务承诺 (0~2.00)</p>	<p>对全过程工程咨询服务承诺进行评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)</p>
		<p>汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均</p>	
		<p>是否设置篇幅扣分：<input checked="" type="checkbox"/> 是 全过程工程咨询服务实施方案总篇幅要求：不超过400页，每超过1页的，扣0.1分，最多扣1分。</p>	
		<p>备注： 1、评分因素由招标人根据项目的招标范围在招标文件中选择，并根据项目特点对各评分因素适当细化标分标准；按照优、良、中、差、无，分档设置，合理分配分值。 2、除缺少相应内容的评分点不得分外，最低分值不得低于评分点分值的70%。</p>	
<p>2.2.4 (2)</p>	<p>全过程工程咨询服务团队评分标准</p>	<p>项目负责人 (0~7.00)</p>	<p>(1) 全过程工程咨询项目总负责人具有工程建设类注册执业资格且同时具有建设工程类或工程经济类正高级及以上职称的得2分；本项满分2分。（提供注册证书及职称证书，工程建设类注册执业资格包括：注册造价师、注册监理工程师、注册建造师、注册建筑师、注册结构工程师及其它勘察设计注册工程师等工程建设类注册执业资格；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。） (2) 全过程工程咨询项目总负责人执业年限：项目总负责人所提供的执业资格获得年限满12年及以上得3分，满10年及以上不足10年得2分，10年以下的得1分；本项满分3分。（年限以获得的执业资格证书上签发时间开始计算，直至投标文件递交截止时间为止，具有多个工程建设类执业资格证书的，以年限最长的计算；提供执业资格证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。） (3) 全过程工程咨询项目总负责人具有其它工程类执业资格的加2分；本项满分2分。（提供注册证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。其他工程类注册执业资格指一级注册建筑师、一级注册建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）、注册监理工程师、注册城乡规划师。） 人员要求备注： ①所有人员不得重复计分，同一人员不得跨多个专业重复累计得分； 同一人员若持有多本相关证书，仅按证书对应最高分核定计分，不重复、不叠加计分； ②投标申请人为本工程全过程工程咨询项目总负责人、各专业负责人、项目组人员缴纳的近半年（2026年1月-2026年6月）养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章。投标人须将养老保险证明材料扫描上传至投标文件，否则视为未提供。（若属高等院校、科研机构、军事管理等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若为退休人员需提供退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理）。</p>

		<p>③以联合体形式投标的，拟投入本项目全过程工程咨询的各专业负责人及项目组成员应由联合体协议中明确分工职责的相应单位提供。</p>
	<p>项目组各专业负责人 (0~3.00)</p>	<p>(1) 工程监理负责人1人：具有工程类高级及以上职称的加0.5分，具有工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类注册执业资格证的加0.5分（其他工程类注册执业资格包括注册建筑师、结构工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）（满分1分）（监理负责人要求无在监工程）</p> <p>(2) 造价咨询负责人1人：具有工程类高级及以上职称的加0.5分，具有工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类注册执业资格证的加0.5分（其他工程类注册执业资格包括注册建筑师、结构工程师、注册一级建造师、注册监理工程师，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）（满分1分）</p> <p>(3) 工程设计负责人1人：具有工程建设类高级职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分，同时具有其他工程类注册执业资格证的加0.5分（其他工程类注册执业资格包括结构工程师、注册一级建造师、注册土木(岩土)工程师，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）（满分1分）</p> <p>人员要求备注： ①所有人员不得重复计分，同一人员不得跨多个专业重复累计得分； 同一人员若持有多个本相关证书，仅按证书对应最高分核定计分，不重复、不叠加计分； ②投标申请人为本工程全过程工程咨询项目总负责人、各专业负责人、项目组人员缴纳的近半年（2026年1月-2026年6月）养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章。投标人须将养老保险证明材料扫描上传至投标文件，否则视为未提供。（若属高等院校、科研机构、军事管理等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若为退休人员需提供退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理）。</p> <p>③以联合体形式投标的，拟投入本项目全过程工程咨询的各专业负责人及项目组成员应由联合体协议中明确分工职责的相应单位提供。</p>
	<p>监理组人员 (0~12.00)</p>	<p>(1) 建筑工程或土木工程或工民建专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得1分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程建设类注册执业资格的加0.5分。本项满分2分。 （提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准。专业以注册监理工程师证书上所学专业为准；新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级造价师（旧版为注册造价工程师）等工程建设类注册执业资格。相关证</p>

		<p>明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</p> <p>(2) 装饰装修专业监理工程师1名: 具有国家注册监理工程师的得1分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分, 具有工程建设类中级职称的加0.25分; 同时具有其他工程建设类注册执业资格的加0.5分。本项满分2分。(提供注册证书、职称证书, 以本单位注册证书为准。专业以注册监理工程师证书上所学专业为准; 新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的, 所学专业以毕业证书为准; 其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级造价师(旧版为注册造价工程师)等工程建设类注册执业资格。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</p> <p>(3) 暖通专业监理工程师1名: 具有国家注册监理工程师的得1分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分, 具有工程建设类中级职称的加0.25分; 同时具有其他工程建设类注册执业资格的加0.5分。本项满分2分。(提供注册证书、职称证书, 以本单位注册证书为准。专业以注册监理工程师证书上所学专业为准; 新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的, 所学专业以毕业证书为准; 其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级造价师(旧版为注册造价工程师)等工程建设类注册执业资格。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</p> <p>(4) 给排水专业监理工程师1名: 具有国家注册监理工程师的得0.5分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分, 具有工程建设类中级职称的加0.25分; 同时具有其他工程建设类注册执业资格的加0.5分。本项满分1.5分。(提供注册证书、职称证书, 以本单位注册证书为准。专业以注册监理工程师证书上所学专业为准; 新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的, 所学专业以毕业证书为准; 其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级造价师(旧版为注册造价工程师)等工程建设类注册执业资格。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</p> <p>(5) 材料类专业监理工程师1名: 具有国家注册监理工程师的得0.5分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分, 具有工程建设类中级职称的加0.25分; 同时具有其他工程建设类注册执业资格的加0.5分。本项满分1.5分。(提供注册证书、职称证书, 以本单位注册证书为准。专业以注册监理工程师证书上所学专业为准; 新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的, 所学专业以毕业证书为准; 其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级造价师(旧版为注册造价工程师)等工程建设类注册执业资格。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</p> <p>(6) 机电一体化或机电技术专业监理工程师1名: 具有国家注册监理工程师的得0.5分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分, 具有工程建设类中级职称的加0.25分; 同时具有其他工程建设类注册执业资格的加0.5分。本项满分1.5分。(提供注册证书、职称证书, 以本单位注册证书为准。专业以注册监理工程师证书上所学专业为准; 新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的, 所学专业</p>
--	--	---

			<p>以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）等工程建设类注册执业资格。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>（7）安全监理人员：具有国家注册安全工程师或通过市级及以上建设行政主管部门组织的安全生产培训得0.5分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程建设类注册执业资格的加0.5分。本项满分1.5分。（提供安全工程师注册证书或安全生产培训合格证书、注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）等工程建设类注册执业资格。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）人员要求备注：</p> <p>①所有人员不得重复计分，同一人员不得跨多个专业重复累计得分； 同一人员若持有多本相关证书，仅按证书对应最高分核定计分，不重复、不叠加计分；</p> <p>②投标申请人为本工程全过程工程咨询项目总负责人、各专业负责人、项目组人员缴纳的近半年（2026年1月-2026年6月）养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章。投标人须将养老保险证明材料扫描上传至投标文件，否则视为未提供。（若属高等院校、科研机构、军事管理等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若为退休人员需提供退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理）。</p> <p>③以联合体形式投标的，拟投入本项目全过程工程咨询的各专业负责人及项目组成员应由联合体协议中明确分工职责的相应单位提供。</p>
		<p>造价咨询组人员 (0~4.00)</p>	<p>造价咨询人员4名（土建专业2名、安装专业2名）：具有相应专业一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）且具有工程建设类高级及以上职称的得0.5分/人，具有相应专业一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）且具有工程建设类中级职称的加0.35分/人；同时具有其他工程类执业资格的加0.5分/人；本项满分4分。（其他工程类注册执业资格包括：注册一级建筑师、注册一级结构师、注册一级建造师、注册一级电气工程师；以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>人员要求备注：</p> <p>①所有人员不得重复计分，同一人员不得跨多个专业重复累计得分； 同一人员若持有多本相关证书，仅按证书对应最高分核定计分，不重复、不叠加计分；</p> <p>②投标申请人为本工程全过程工程咨询项目总负责人、各专业负责人、项目组人员缴纳的近半年（2026年1月-2026年6月）养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章。投标人须将养老保险证明材料扫描上传至投标文件，否则视为未提供。（若属高等院校、科研机</p>

			<p>构、军事管理等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若为退休人员需提供退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理）。</p> <p>③以联合体形式投标的，拟投入本项目全过程工程咨询的各专业负责人及项目组成员应由联合体协议中明确分工职责的相应单位提供。</p>
	<p>工程设计组人员 (0~6.00)</p>		<p>(1) 结构专业人员1人：具有一级注册结构工程师执业资格得0.7分，同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分。本项满分1.2分。（提供注册证书、职称证书。以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>(2) 电气专业人员1人：具有注册电气工程师(供配电)的得0.7分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分。满分1.2分。（提供注册证书、职称证书。以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>(3) 给排水专业人员1人：具有注册公用设备工程师(给水排水)执业资格得0.7分，同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分。本项满分1.2分。（提供注册证书、职称证书。以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>(4) 暖通专业人员1人：具有公用设备工程师(暖通空调)执业资格得0.7分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分。本项满分1.2分。（提供注册证书、职称证书。以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>(5) 造价专业人员1人：具有一级注册造价工程师(I旧版为国家注册造价工程师)证书的得0.7分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，工程建设类中级职称的加0.25分。本项满分1.2分。（提供注册证书、职称证书。以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>人员要求备注： ①所有人员不得重复计分，同一人员不得跨多个专业重复累计得分； 同一人员若持有多个相关证书，仅按证书对应最高分核定计分，不重复、不叠加计分； ②投标申请人为本工程全过程工程咨询项目总负责人、各专业负责人、项目组人员缴纳的近半年（2026年1月-2026年6月）养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章。投标人须将养老保险证明材料扫描上传至投标文件，否则视为未提供。（若属高等院校、科研机构、军事管理等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若为退休人员需提供退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理）</p>

			理)。 ③以联合体形式投标的,拟投入本项目全过程工程咨询的各专业负责人及项目组成员应由联合体协议中明确分工职责的相应单位提供。
		汇总规则: 分项汇总, 直接求平均(客观项评委打分应一致)	
		备注: 1、第(2)项各专业人员配备情况评分内容由招标人根据项目发包范围和内容需要选择,并根据项目特点明确具体的细化标分标准;	
2.2.4 (2)	投标报价评审	评标价等于评标基准价的得满分;偏离评标基准价的,评标价每高于评标基准价1%扣0.15分,评标价每低于评标基准价1%扣0.1分,偏离不足1%的,用插入法计算。	
2.2.4 (2)	业绩评分标准	企业类似业绩 (0~3.00)	2021年1月1日(含)以来(以合同签订时间为准),企业承担过单项合同总投资3600万元及以上公共建筑工程(住宅、厂房、仓库、物流仓储项目除外)全过程工程咨询服务项目。 ①企业业绩服务范围与本项目发包范围内容有3项及以上符合的,得3分; ②企业业绩服务范围与本项目发包范围内容只有2项符合的,得2分; ③企业业绩服务范围与本项目发包范围内容只有1项符合的,得1分;(本项目发包范围包括:工程监理、工程设计、造价咨询;需提供中标通知书(直接发包项目可不提供中标通知书,但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明)、全过程咨询服务合同,缺一不可;时间以合同签订时间为准,金额及服务范围均以合同为准;提供的证明材料必须反映出相关数据和内容,否则视为未提供)。 备注:①以上相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准; ②资格审查业绩与评分业绩不可兼得; ③本次投标采用联合体方式投标的,只计算联合体牵头方的业绩; ④投标人以联合体形式承担过的业绩分值计算方法为:牵头方按该项分值的100%记取、参与方按该项分值的60%记取。 ⑤满分3分,限评1项业绩,以得分最高的计取。
		汇总规则: 分项汇总, 直接求平均(客观项评委打分应一致)	
		企业业绩和项目总负责人业绩: 不可以兼得	
2.2.4 (2)	荣誉、信用	企业荣誉、信用 (0~4.00)	(1) 投标人(如联合体投标则为牵头人)自2021年1月1日以来被政府行政主管部门(或行业协会/行业学会)评为省级及以上优秀单位(或省级诚信先进单位)的得2分,被评为市级优秀单位(或市级诚信先进单位)的得1分;本项限评1个,满分2分。(相关材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)。 (2) 自2021年1月1日(含)以来,投标人(采用联合体投标的,则为牵头人)具有有效期内省级及以上行政主管部门(或行业协会)颁发的企业信用等级评价:省级及以上信用等级评定为最高等级

		的得2分；省级及以上信用等级评定为次高等级的得1分；省级及以上信用等级评定为其他级别的得0.5分。本项限评1个，满分2分。（提供企业信用等级划分标准证明材料及信用等级证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）

## 8. 发布公告的媒介

本次招标公告在[南京市公共资源交易中心网](#)、[江苏省公共资源交易中心网](#)和[江苏省建设工程招标网](#)等媒介上发布。

## 9. 其他

9.1 本工程采用远程不见面开标模式。投标人应在投标截止时间前登录招标文件载明的“南京智能开标大厅”网址，按系统提示完成开标流程。因投标人自身设施故障或自身原因导致无法完成投标的，由投标人自行承担后果。

### 9.2 投标人注意事项：

(1) 投标人须下载并安装“南京公共资源交易CA互联互通助手（新）”。

下载地址：<https://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

(2) 投标人须在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统登记企业相关信息。

登录地址：<http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F>

(3) 投标人需登录“宁易新”招标投标交易系统参与投标，网址为：

<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njxm-prod/gdebs-login-web/login>

(4) 投标人需登录南京智能开标大厅（新系统登录）参与开标活动，网址为：

[http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online\\_bidding\\_platform/login](http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login)

(5) 投标人需通过以下地址下载“‘宁易新’招标投标交易系统投标文件编制工具”制作投标文件：

<https://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

9.3 为避免投标单位因解密失败造成无效投标的情形，投标工具提供预解密功能，以验证递交的投标文件是否完整有效。操作注意事项如下：

(1) 预解密过程中，如出现异常问题，请联系投标工具公司进行排查处理。

(2) 投标文件递交后，可能会存在文件撤回重新制作上传的情况，请务必每次重新上传后，下载最新的文件进行预解密验证。

(3) 如投标文件递交后未进行文件预解密验证，可能会存在开标过程中因文件无法解密被退回处理的风险，后果需自行承担。

### 9.4 技术支持联系方式：

- (1) “宁易新”招标投标交易系统及投标工具联系电话：025-69088960-7-2
- (2) 江苏省公共资源交易经营主体信息库：025-83668675（工作时间：工作日8:30-18:00）
- (3) 南京智能开标大厅联系电话：0512-58188512
- (4) 国信CA联系电话：025-68505679
- (5) CFCA联系方式：18061882568、4001662366

9.5 其他说明：[无。](#)

## 10. 联系方式

招标人：	<a href="#">南京河西新城置业有限公司</a>	招标代理机构：	<a href="#">江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司</a>
地址：	<a href="#">南京市建邺区嵩山路138号四楼</a>	地址：	<a href="#">盐城市青年西路8号7-8楼</a>
联系人：	<a href="#">王婷婷</a>	联系人：	<a href="#">苏蓉</a>
电话：	<a href="#">025-86733027</a>	电话：	<a href="#">13401777241</a>

招投标监督管理部门及电话：[南京市城乡建设委员会（电话:025-83278299）](#)

## 第二章 投标人须知

### 投标人须知前附表

投标人须知前附表与正文内容相抵触的，以正文为准。

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称： <a href="#">南京河西新城置业有限公司</a> 地址： <a href="#">南京市建邺区嵩山路138号四楼</a> 联系人： <a href="#">王婷婷</a> 电话： <a href="#">025-86733027</a>
1.1.3	招标代理机构	名称： <a href="#">江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司</a> 地址： <a href="#">盐城市青年西路8号7-8楼</a> 联系人： <a href="#">苏蓉</a> 电话： <a href="#">13401777241</a>
1.1.4	招标项目名称	<a href="#">NO.2020G07地块</a>
1.1.5	项目建设地点	<a href="#">江苏省南京市建邺区楠溪江东街以南，泰山路以西地块</a>
1.1.6	项目建设规模	<a href="#">项目总建筑面积约70万平方米，其中：地上总建筑面积46.6万平方米，地下总建筑面积约23.4万平方米，包括6栋超高层，4栋高层，12栋多层，主塔楼建筑高度200米。项目主要功能包括办公、商业、酒店等。</a>
1.1.7	工程项目施工预计开工日期和建设周期	/
1.1.8	招标项目说明	<a href="#">工程费用为6000万元</a>
1.2.1	资金来源及比例	本工程属于 <a href="#">国有（非政府投资）</a> <a href="#">国有（非政府投资）：100.00%</a>

1.2.2	资金落实情况	<a href="#">已落实</a>
1.3.1	招标范围	<p><a href="#">工程设计：包括本项目范围内所有办公楼公区精装修方案设计、深化设计（含设计概算）、施工图设计（包含与本设计相关的专项设计、补充设计、变更设计、特殊功能区设计、施工图预算等），完成全过程设计（不限于消防改造、水电安装、暖通空调、弱电改造、智能化及建筑结构改造工程、家具及软装、导向标识系统、特殊功能用房（如厨房、涉密空间、展厅等特殊功能用房如厨房、涉密空间、展厅等）跟踪等相关直至本项目通过竣工验收相关专业的的设计服务。全过程设计跟踪包括：各阶段招标配合和施工现场配合服务，施工期间派现场设计代表、设计修改、变更、相关专项报告、竣工验收、配合审计等服务工作。</a></p> <p><a href="#">造价咨询：①招标控制价（含工程量清单）审核；②施工阶段全过程造价控制工作：分析合同价款（投标报价），确定工程造价控制目标，编制资金使用计划；审核工程计量与价款支付；施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的审核；审核工程价款调整；材料设备询价；分析工程投资偏差，调整工程造价控制目标；参与工程造价控制有关的工作会议；工程造价信息咨询服务。③工程竣工结算审核。</a></p> <p><a href="#">工程监理：对工程进行进度、质量、投资、安全四控制，合同管理、信息管理，协调施工现场各方面关系。</a></p>
1.3.2	服务期限要求	<p>全过程工程咨询服务期：<a href="#">360</a>日历天。其中：</p> <p><input type="checkbox"/>项目策划服务期限：自/始至/止。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程设计服务期限：自<a href="#">2026-07-30</a>始至<a href="#">2027-07-25</a>止。</p> <p><input type="checkbox"/>工程勘察服务期：自/始至/止。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程监理服务期限：自<a href="#">2026-07-30</a>始至<a href="#">2027-07-25</a>止。</p> <p><input type="checkbox"/>招标代理服务期限：自/始至/止。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>造价咨询服务期限：自<a href="#">2026-07-30</a>始至<a href="#">2027-07-25</a>止。</p>

		<input type="checkbox"/> 项目管理服务期限：自/始至/止。 <input type="checkbox"/> 其他服务期限：自/始至/止。
1.3.3	工作目标	<u>本工程投资控制目标：符合国家、省、市、区关于项目投资政策的相关规定；本工程进度目标：按照委托人要求执行；</u> <u>本工程质量目标：工程质量达到国家及行业施工验收规范合格标准；本工程安全文明目标：工程安全生产和文明施工达到国家法律、法规与标准及省、市、区关于安全生产政策规定；</u>
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	<input checked="" type="checkbox"/> 资质要求： <u>投标人具备的资质及其等级必须满足下列条件之一，并在人员、设备、资金等方面具备相应的工程全过程服务咨询能力：</u> <u>（1）建设行政主管部门颁发的且在有效期内的工程设计资质，具体为：设计资质必须符合下列条件之一：</u> <u>①工程设计综合甲级资质；</u> <u>②工程设计建筑行业甲级及以上资质；</u> <u>③工程设计建筑行业（建筑工程）专业甲级及以上资质；</u> <u>④工程设计建筑装饰工程专项甲级及以上资质。</u> <u>（2）建设行政主管部门颁发的且在有效期内的工程监理资质房屋建筑专业甲级及以上或监理综合资质；投标人还应满足下列条件：</u> <u>①投标人是依法注册登记的法人或者其他组织，并具有独立订立合同的能力；</u> <u>②投标人未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；</u> <u>③投标人没有因骗取中标等违法违规问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的。</u> <input type="checkbox"/> 财务要求：/ <input checked="" type="checkbox"/> 业绩要求： <u>项目总负责人承担过类似全过程工程咨询服务或类似单项工程咨询服务（满足下列条件之一）业绩认定标准：</u> <u>（1）2021年1月1日（含）以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询服务项目总负责人在本投标企业承担过单项合</u>

		<p><u>同总投资3600万元及以上的公共建筑工程（住宅、厂房、仓库、物流仓储项目除外）全过程工程咨询服务项目，且担任全过程工程咨询服务项目总负责人。（需提供中标通知书（直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、全过程咨询服务合同，缺一不可；时间、金额以合同为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</u></p> <p><u>（2）2021年1月1日（含）以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询服务项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资3600万元及以上的公共建筑工程（住宅、厂房、仓库、物流仓储项目除外）造价咨询项目，且担任工程造价咨询项目负责人。（需提供中标通知书（直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、工程造价咨询合同，缺一不可；时间、金额以合同为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</u></p> <p><u>（3）2021年1月1日（含）以来（以竣工验收证明时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资3600万元及以上的公共建筑工程（住宅、厂房、仓库、物流仓储项目除外）监理项目，且担任监理（总监）项目负责人。（需提供中标通知书（直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、监理合同、竣工验收证明，缺一不可；时间以竣工验收证明材料中的竣工验收时间为准，金额以合同为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</u></p> <p><u>（4）2021年1月1日（含）以来（以合同签订时间为准），全</u></p>
--	--	--

	<p><u>过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资3600万元及以上的公共建筑工程（住宅、厂房、仓库、物流仓储项目除外）设计项目，且担任设计项目负责人。</u></p> <p><u>（需提供中标通知书（直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、设计合同，时间、金额以合同为准，提供的合同必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</u></p> <p><input type="checkbox"/>信誉要求：<u> / </u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>项目总负责人的资格要求：<u>工程建设类注册执业资格且同时具备工程类或工程经济类高级及以上职称。提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。（注：工程建设类注册执业资格包括注册造价师、注册监理工程师、注册建造师、注册建筑师、注册结构工程师及其它勘察设计注册工程师等工程建设类注册执业资格），且必须满足下列条件：（1）项目总负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。（2）项目总负责人无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过5年的。（3）项目总负责人以注册监理工程师或者注册建造师身份担任的，必须无在监（建）工程。项目总负责人同时具有注册监理工程师（注册建造师）和其他注册执业资格的，如以其他注册执业资格身份担任本项目总负责人，其是否有在监（建）工程不作要求。</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>其他主要人员要求：<u>（1）总监理工程师：具有国家注册监理工程师且注册专业为房屋建筑工程；</u> <u>（2）造价咨询负责人：具有一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）；</u> <u>（3）设计负责人：具有国家注册一级建筑师执业资格；</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>其他要求：<u>（1）投标人应无下列行为：（符合并提供承诺书，原件扫描上传至电子投标文件中）</u> <u>①有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未满足的；</u> <u>②因招投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招投标行政监督部门公示且公示期限未满足的。</u></p> <p><u>（2）本次招标不接受红、黄牌警示单位投标。</u></p>
--	---

		<p><u>(3) 其它要求：符合法律、法规规定的其他条件（符合并提供承诺书，原件扫描上传至电子投标文件中）。</u></p> <p><u>(4) 投标人必须提供拟投入本项目的项目总负责人的社保机构出具的近六个月（2026年1月-2026年6月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料原件扫描上传至投标文件。否则视为未提供，并将导致资格审查不通过。（在高等院校、科研机构、军事管理等部门从事工程咨询的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若为退休人员需提供退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理）。</u></p> <p><u>(5) 资格审查时，若投标人或总监是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作资格审查不通过处理（红、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准）。</u></p> <p><u>(6) 根据建办市〔2019〕50号文及苏建函建管〔2019〕393号文规定，已取消一级、二级建造师临时执业证书，因此本项目不接受持临时建造师执业资格的项目负责人投标，否则将作为资格审查不通过处理。</u></p> <p><u>(7) 根据住房和城乡建设部办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知（建办市〔2021〕40号）要求，自2021年10月15日起，在全国范围内实行一级建造师电子证书，电子证书式样按照《全国一体化在线政务服务平台电子证照一级建造师注册证书》标准执行。自2022年1月1日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级建造师证书电子注册证书，电子注册证书应当符合相关文件规定，持证人个人手写签名笔迹应当与签名图像一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。</u></p> <p><u>(8) 根据《全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知》（注建〔2021〕2号）要求，自2022年7月1日起，一级注册建筑师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级注册建筑师证书电子证书，电子证书应当符合相关文件规定，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效，投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。</u></p> <p><u>(9) 投标人不得有以下情形：（符合并提供承诺书，原件扫描上传至电子投标文件中）</u></p> <p><u>①为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；</u></p> <p><u>②为本标段提供招标代理服务的；</u></p>
--	--	---

		<p>③与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人的；</p> <p>④与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；</p> <p>⑤与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；</p> <p>⑥全过程工程咨询服务投标人及其分包单位与本项目的工程总承包单位、施工单位存在利害关系；</p> <p>⑦法律法规规定的其它情形。</p>
1.4.2	是否接受联合体投标	<p>是</p> <p>接受，应满足下列要求：<u>采用联合体投标的，拟派项目总负责人必须由联合体申请人的牵头方委派；联合体申请人的牵头方必须满足3.1项资质要求（至少包含工程监理、造价咨询、设计三项中的一项）。联合体投标人还应遵守以下规定：</u></p> <p><u>（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，明确联合体牵头方和各方权利义务。</u></p> <p><u>（2）联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力。</u></p> <p><u>（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。</u></p> <p><u>（4）联合体各方必须指定牵头方，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书。</u></p> <p><u>（5）招标人要求投标人提交投标保证金担保的，应当以联合体各方或者联合体中牵头方的名义提交投标保证金担保。以联合体中牵头方名义提交的投标保证金担保，对联合体各成员具有约束力。</u></p>
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	/
1.9.1	踏勘现场	不组织
1.10.1	投标预备会	不召开
1.11	分包	允许

		<p>允许，分包内容要求：<a href="#">①受托方可以将不在本企业资质业务范围内的业务分包给其它具有相应资质的企业。受托人与分包单位共同向委托人承担连带责任。②受托人不得将自身资质条件内的服务内容转包给第三人，或将其承包的全部服务内容肢解后以分包的名义转包给第三人。</a></p> <p>分包金额要求：<a href="#">以分包合同价为准</a></p>
1.12.1	实质性要求和条件	<a href="#">/</a>
1.12.3	偏差	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	<a href="#">/</a>
2.2.1	投标人提出疑问或澄清的截止时间	<a href="#">2026-06-29 12:00:00</a>
3.1.1	构成投标文件的其他资料	<a href="#">/</a>
3.2.1	增值税税金的计算方法	<a href="#">一般计税法</a>
3.2.3	报价方式	总价报价
3.2.4		最高投标限价： <a href="#">3,909,500元</a>

	<p>全过程工程咨询服务费 投标报价最高限价</p>	<p>其中： /</p> <p>最高投标限价计算方法：<u>本项目计费基数暂按工程费6000万元考虑，本项目最高限价为：390.95万元，各分项最高投标限价设置如下：1、工程设计服务费最高限价：208.86万元（其中建筑面积暂按27870.9m²报总价）；2、工程监理服务费最高限价：105.65万元，参照发改价格(2007)670号文件标准的75%计取(其中监理服务收费调整系数为：专业调整系数1.0、工程复杂程度调整系数1.0、高程调整系数1.0)；3、造价咨询(招标控制价(含工程量清单)审核、跟踪审计、结算审计)服务费最高限价：76.44万元，①招标控制价(含工程量清单)7.5万元，参照苏价服[2014]383号文件标准的60%计取；②跟踪审计服务费最高限价：51.78万元，参照苏价服[2014]383号文件标准的60%计取；计取基本收费、驻场收费、效益收费，效益收费暂按600万元计。③结算审计服务费最高限价：17.16万元，计取基本收费、效益收费，效益收费暂按600万元计，参照苏价服(2014)383号文件标准的40%计取。投标人的投标报价不得超过合计最高限价，各分项报价也不得超过各分项的最高限价，否则将否决其投标。</u></p>
3.2.5	<p>投标报价的其他要求</p>	<p>/</p>
3.3.1	<p>投标有效期</p>	<p><u>90</u>天</p>
3.4.1	<p>投标保证金</p>	<p>投标保证金的金额：人民币<u>50,000</u>元</p> <p>投标保证金形式：<u>现金</u> <u>支票</u> <u>银行保函</u> <u>保险保单</u> <u>担保保函</u> <u>信用承诺</u></p> <p>是否委托南京市公共资源交易中心代收代退： <u>是</u></p> <p>投标保证金提交账号</p>

		<p>户名名称：南京市公共资源交易中心 开户银行：交通银行江东中路支行 银行账号：320006613018010009990 银行地址：南京市江东中路265号一楼大厅交通银行江东中路支行</p> <p>办理流程：</p> <p>(1) 以现金或者支票形式提交投标保证金的，应当从本单位基本账户转出。投标人需登录江苏省公共资源服务平台（南京市），凭缴纳码关联到账信息与投标项目信息，无须随投标文件上传缴款凭证。</p> <p>(2) 以纸质保函（保险）形式提交投标保证金的，投标人须将纸质保函（保险）扫描件编入投标文件对应位置，并将纸质保函（保险）原件提交至上述银行办理收讫手续。</p> <p>(3) 以电子保函（保险）形式提交投标保证金的，通过出函机构自行办理的，投标人须将电子保函（保险）数据文件上传至投标文件对应位置，无须在江苏省公共资源服务平台（南京市）提交；通过江苏省公共资源服务平台（南京市）/宁企通惠企综合服务平台/南京市融资信用服务平台“投标电子保函服务专区”在线办理的，开标前须在江苏省公共资源服务平台（南京市）进行提交。</p> <p>(4) 以信用承诺方式替代投标保证金的，投标人应签署信用承诺书，随投标文件一同提交。</p> <p>(5) 投标保证金退还节点如下：非中标候选人在中公示结束起5日内退还；第二、三名中标候选人在中公示发出起5日内退还；中标人在合同签订之日起5日内退还，招标人未书面通知交易中心合同签订时间的，中标人在中标通知书签发之日起35日内退还。在以上退还节点前，招标人可书面通知交易中心提前退还或延迟退还。</p> <p>注：实行减、免投标保证金的项目，按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行。</p>
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	<p><u>当投标人串通投标、以行贿评委或招标人工作人员、提供虚假材料谋取中标等违法行为时，招标人可以不退还投标保证金。</u></p>

3.5	资格审查资料的特殊要求	无
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.8	技术标暗标要求	采用 编制要求： 投标文件中的“全过程工程咨询服务实施方案”不得出现可识别投标人身份的任何字符和徽标（包括文字、符号、图案、标识、标志、人员姓名、企业名称、投标人独享的企业标准或编号等），相关人员姓名应以职务或职称代替。
4.2.1	投标截止时间	<u>2026-07-15 09:30:00</u>
4.2.2	递交投标文件地点	投标文件应递交至电子招标投标交易平台
4.2.3	投标文件是否退还	否
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点： <u>南京智能开标大厅（网址：<a href="https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login">https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login</a>）</u>
5.1.2	投标人参加开标会人员要求	/
5.2	投标文件解密	投标人解密时长：公布投标人名称后60分钟以内。 投标人应在解密时间内，通过南京智能开标大厅完成投标文件解密。
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成 <u>7</u> 人，其中招标人代表 <u>2</u> 人，专家 <u>5</u> 人；

		<p>评标专家确定方式： 从 江苏省综合 评标专家库中随机抽取</p>
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	<u>3</u>
7.1	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介：同招标公告发布媒介 公示期不少于： <u>3</u> 日
7.4.1	是否授权评标委员会确定中标人	否 推荐中标候选人不超过 <u>3</u> ，并标明排序。
7.6.1	履约保证金	是否要求提供履约担保： 否
10	需要补充的其他内容	
10.1	<p>开标过程中因招标人原因或招投标交易系统发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开标工作无法进行的，可根据实际情况及行政监督部门意见相应延长解密时间或调整开、评标时间。</p> <p><u>  </u></p>	
10.2	项目负责人陈述及答辩	项目总监理工程师/负责人陈述及答辩：

		不要求
10.3	投标文件解密失败的补救方案	招标人不提供投标文件解密失败的补救方案
10.4	<p>酬金计算</p> <p>全过程工程咨询服务的酬金可按各项专项服务的费用相叠加并增加相应统筹费用后计取。具体编制要求按投标文件格式投标函附录填报，招标范围内专业项目未填报价的视为投标人对招标人的优惠。</p>	
注：本表下列内容为招标人需要补充的其它内容。		
补充内容	<p><u>纸质投标文件：中标人须在中标公示结束后，根据招标人提出的要求再另行无偿提供多套纸质投标文件，纸质投标文件应在《投标函》和《法定代表人身份证和授权委托书》加盖单位公章。投标人提供的纸质文件与投标时递交的电子版文件必须一致。</u></p>	

## 1. 总则

### 1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本标段进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.1.8 建筑安装工程费/工程概算：见投标人须知前附表。

1.1.9 招标项目说明：见投标人须知前附表。

### 1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

### 1.3 招标范围、服务期限和质量标准

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 工作目标：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标段施工的资质条件、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) 项目总负责人要求：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。

(8) 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；

(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) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形；

(16) 全过程工程咨询服务投标人及其分包单位与本项目的工程总承包单位、施工单位存在利害关系。

## 1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

## 1.6 保密

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

## 1.7 语言文字

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

## 1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

## 1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人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。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

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

## 1.10 投标预备会

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

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

1.10.3 投标预备会后，招标人将对投标人所提问题的澄清，以投标人须知前附表规定的形式通知所有下载招标文件的投标人。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、非关键性咨询工作进行分包的，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、非关键性咨询工作外，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 分包响应和偏差

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全过程工程咨询服务实施方案等内容以对招标文件作出响应。

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

# 2. 招标文件

## 2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告（或投标邀请书）；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；

- (4) 合同条款及格式；
- (5) 相关规范、技术标准；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 投标人须知前附表规定的其他资料

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

## 2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现内容不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式（本招标文件中书面形式指通过电子招投标交易平台发送和接受的且可被该系统识别的数据文件，下同），要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将在规定的投标截止时间15天前，由招标人通过电子招投标交易平台发给所有下载招标文件的投标人，但不指明疑问的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足15天，相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人应及时登陆电子招投标交易平台获取澄清后的招标文件，未按澄清后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

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

## 2.3 招标文件的修改

2.3.1 在投标截止时间15天前，招标人可以书面形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足15天，相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人应及时登陆电子招投标交易平台获取修改后的招标文件，未按澄清和修改后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

## 2.4 招标文件的异议

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

# 3. 投标文件

## 3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- (1) 投标函及投标函附录；
- (2) 法定代表人身份证明或授权委托书；
- (3) 联合体协议书（如有）；

- (4) 投标保证金（如有）；
- (5) 勘测设计费清单；
- (6) 资格审查资料；
- (7) 全过程工程咨询服务实施方案；
- (8) 定标资料（如有）
- (9) 投标人须知前附表规定的其他资料。

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

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

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

## 3.2 投标报价

3.2.2 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 全过程工程咨询服务费投标最高限价见投标人须知前附表。投标报价应包含在全过程工程咨询服务期内完成本招标文件所列全过程工程咨询服务范围全部全过程工程咨询服务工作内容所需的所有费用。

投标报价应包含在全过程工程咨询服务期内完成本招标文件所列全过程工程咨询服务。

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

## 3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为90天。

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

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

## 3.4 投标保证金

3.4.1 投标人必须在投标截止时间前，按投标人须知前附表的规定递交投标保证金。投标人不按要求提交投标保证金的，其投标文件无效。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 未委托代收代退保证金的，投标人应将招标人出具的投标保证金收据的电子图片随投标文件递交。

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5个工作日内，退还中标人投标保证金。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

(1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；

(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）

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”须附投标人营业执照、资质证书、信用手册等材料。具体要求见投标人须知前附表。

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

3.5.3 “业绩资料表”应附中标通知书和（或）合同协议书、委托人出具的证明文件；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。

3.5.5 “信誉资料表”应附获奖证明或相关荣誉、信用证书（证明文件）等材料。具体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 项规定的项目总负责人和其他主要人员的相关信息。“主要人员简历表”中人员应附身份证、学历证、职称证、执业证书和社保等证明材料，管理过的项目业绩须附合同协议书；其他主要人员应附身份证、学历证、职称证、有关证书和社保等证明材料。具体要求见投标人须知前附表。

3.5.8 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3.5.7项规定的表格和 资料应包括联合体各方相关情况。

上述资料投标人应从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统主体库中选择相应扫描件编入投标文件相应位置。投标人有义务核查投标资料的有效性和真实性，如存在扫描件无效、不清晰、不完整等情形的，投标人应及时更新相关资料，并重新制作并上传投标文件。

### 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全过程咨询服务实施方案的，视为提供备选方案。

### 3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件为数据电文形式，须按第六章“投标文件格式”使用专用工具软件编制。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关勘察设计服务期限、投标有效期、投标报价、技术标准和要求招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件应在封面、投标函、授权委托书加盖使用电子招投标交易平台可以接受的数字证书的电子印章。

### 3.8 暗标

投标人须知前附表规定全过程工程咨询服务实施方案采用暗标评审的，投标人应严格按照“投标人须知前附表”规定的暗标编制要求编制全过程工程咨询服务实施方案。

## 4. 投标

### 4.1 投标文件的签章和加密

4.1.1 潜在投标人应当使用投标文件制作软件按照招标文件规定的内容和格式编制、签名、加密、递交投标文件。签名和加密必须使用电子招投标交易平台可接受的数字证书。“投标文件格式”中要求盖单位章和（或）签字的地方，申请人均应使用“电子招标投标交易平台”可识别的数字证书加盖申请人的单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章或电子签名章。联合体牵头人按上述规定加盖联合体牵头人单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章或电子签名章。

4.1.2 未按本章第4.1.1项要求签章和加密的投标文件，招标人不予受理。

### 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完成投标文件的递交至电子招投标交易平台，未在投标截止时间前完成递交的投标文件视为逾期送达。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

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 招标人收到投标文件后，向投标人出具签收凭证。

4.2.5 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

### 4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第4.2.1项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，投标文件以投标截止时间前完成递交至电子招投标交易平台最后一份投标文件为准。

4.3.2 修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制和递交。

## 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开标时间和地点公开开标，所有投标人应在投标截止前登录南京智能开标大厅参加开标会。

5.1.2 投标人参加开标会人员要求：见前附表须知。

### 5.2 开标程序

- (1) 公布投标人名单；
- (2) 投标人在规定的时间内解密其投标文件；
- (3) 由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数（如有）；
- (4) 公布开标结果；
- (5) 投标人提出异议或咨询（如有）；
- (6) 招标人在线答复投标人提出的异议或咨询（如有）；
- (7) 开标结束。

### 5.3 开标时出现下列情况的，招标人将拒绝其投标。

- (1) 经检查数字证书无效或未加密的投标文件；
- (2) 投标人未在前附表规定的时间内解密投标文件的；

## 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代表，以及有关专家组成。具体见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

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

## 6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

## 6.3 评标

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

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

## 7. 合同授予

### 7.1 中标候选人公示

招标人在收到评标报告之日起3日内，按照投标人须知前附表规定的公示媒介和期限公示中标候选人，公示期不得少于3天。

### 7.2 评标结果异议

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

### 7.3 中标候选人履约能力审查

中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前提请原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法进行审查确认。

### 7.4 定标

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

### 7.5 中标通知

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

7.5.2 采用“评定分离”法的，招标人应当在定标工作完成后的3日内，在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布拟定中标人公示，公示期不少于3日。拟中标人公示期满无异议或投诉的，招标人应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。

### 7.6 履约保证金

7.6.1 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担保。联合体中标的，其履约担保由牵头人递交，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。

7.6.2 中标人不能按本章第 7.6.1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。

## 7.7 签订合同

7.7.1 招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起 30日内，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，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的，招标人有权取消其中标资格，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。

7.7.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同，或者在签订合同时向中标人提出附加条件的，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。

7.7.3 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。

## 8. 重新招标和不再招标

### 8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- (1) 投标截止时间止，投标人少于3个的；
- (2) 经评标委员会评审后否决所有投标的。
- (3) 评标委员会否决不合格投标后因有效投标不足3个使得投标明显缺乏竞争，评标委员会决定否决全部投标的；
- (4) 同意延长投标有效期的投标人少于3个的；
- (5) 中标候选人均未与招标人签订合同的。
- (6) 法律、法规规定的其他重新招标的情形。

### 8.2 不再招标

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

## 9. 纪律和监督

### 9.1 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。

### 9.2 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。

### 9.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

### 9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

### 9.5 异议与投诉

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，有权向有关行政监督部门投诉。

## 10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

# 开标一览表

## NO. 2020G07地块开标记录表

项目名称：NO. 2020G07地块

标段名称：NO. 2020G07地块项目办公楼公区室内装饰装修提升项目全过程工程咨询服务

标段编码：NJFJ2501676-06ZXGH

评标相关参数：

序号	投标人名称	投标报价(元)	项目负责人	质量目标	服务期限(日历天)	投标保证金账户	投标保证金应缴金额(元)	投标保证金实缴金额(元)	投标保证金缴纳方式	投标保证金信用承诺	投标保证金到账情况	失信行为	解密情况	备注
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														

最高投标限价：

招标人：

行政监督：

开标地点：

见证人：

公证机构：

### 第三章 评标办法(综合评估法)

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
1	评标方法	中标候选人排序方法	推荐排序的中标候选人
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致
		投标函及投标函附录签字盖章	有法定代表人签字或加盖单位章。
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定
		联合体投标人（如有）	提交符合招标文件要求的联合体协议书，明确各方承担连带责任，并明确联合体牵头人
		投标报价	只能有一个投标文件及有效报价（招标文件要求提交备选投标的除外）
		暗标（如有）	符合招标文件第二章有关暗标的编制要求
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		资质要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		财务要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		业绩要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		总监理工程师/项目负责人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		其他主要人员	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		试验检测仪器设备（如有）	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		联合体投标人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.2 项规定
		不存在禁止投标的情形	符合第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定
2.1.3	响应性评审标准	投标报价	符合第二章“投标人须知”第 3.2 款规定
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		服务期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		质量标准	符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定

		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定
		权利义务	符合第二章“投标人须知”第 1.12.1 项规定和第四章“合同条款及格式”中的实质性要求和条件
		全过程咨询实施方案	符合第五章“委托人要求”中的实质性要求和条件
		雷同性评审	不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程未出现雷同的情况
		允许的偏差	符合第二章“投标人须知”第1.12款规定
		招标人其他要求	/
		经批准的其他要求	/
条款号	条款内容	编列内容	
2.2.1	分值构成（总分100分）	技术部分 16.00分	全过程工程咨询服务实施方案（含项目总负责人答辩）：16.00分
		商务部分 84.00分	全过程工程咨询服务团队：32.00分
			投标报价：45.00分
			业绩：3.00分
			荣誉、信用：4.00分
2.2.2	评标基准价计算方法	<p><b>1、评标基准值计算方法的确定</b>  <b>直接确定：</b>  <b>方法二；</b></p> <p><b>2、基准价的计算</b>  <b>方法二（须填写最高投标限价）：</b>以有效投标文件的投标报价算术平均值为A,最高投标限价为B,则：          评标基准价=A×K1×Q1+B×K2×Q2；K1的取值范围为95%~98%（95%、95.5%、96%、96.5%、97%、97.5%、98%）；K2值的取值范围为92%~98%（具体数值由招标人在招标文件中明确）；Q2=1-Q1, Q1的取值范围为10%,15%,20%,25%,30%；K1、Q1值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定。计算算术平均值A时，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，应去掉其中的两个最高价和两个最低价。</p> <p><b>K2值=98%。</b></p> <p><b>备注：</b>          1、评标价高于招标文件设定的最高投标限价的，为无效投标文件。 2、采用何种计算方法在开标时随机抽取确定。 3、评标委员会在评标报告签字后,上述方法一、方法二、方法三的评标基准价不</p>	

			因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变,但评标过程中的计算错误可作调整。	
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式		偏差率=(投标报价-评标基准价)/评标基准价×100%	
条款号	评分因素		评分标准	
2.2.4 (1)	全过程工程咨询服务实施方案评分标准	全过程工程咨询服务总纲评价 (0~3.00)	对全过程工程咨询服务总纲内容齐全性、结构完整性评审 (优=3.00;良=2.70;中=2.40;差=2.10;无=0)	
		全过程工程咨询服务组织方案 (0~3.00)	对全过程工程咨询服务组织方案内容齐全性、结构完整性评审,是否重点突出、符合规范、针对性进行评审 (优=3.00;良=2.70;中=2.40;差=2.10;无=0)	
		工程设计 (0~2.00)	对设计方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)	
		工程监理 (0~2.00)	对工程监理方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)	
		造价咨询 (0~2.00)	对工程造价方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)	
		项目合同与信息管理的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (0~2.00)	对项目合同与信息管理的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)	
		全过程工程咨询服务承诺 (0~2.00)	对全过程工程咨询服务承诺进行评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)	
		汇总规则:分项汇总,去掉1个最高分和1个最低分后求平均		
		是否设置篇幅扣分: <input checked="" type="checkbox"/> 是 全过程工程咨询服务实施方案总篇幅要求:不超过400页,每超过1页的,扣0.1分,最多扣1分。		
备注: 1、评分因素由招标人根据项目的招标范围在招标文件中选择,并根据项目特点对各评分因素适当细化标分标准;按照优、良、中、差、无,分档设置,合理分配分值。 2、除缺少相应内容的评分点不得分外,最低分值不得低于评分点分值的70%。				
2.2.4 (2)	全过程工程咨询服务团队评分标准	项目负责人 (0~7.00)	(1) 全过程工程咨询项目总负责人具有工程建设类注册执业资格且同时具有建设工程类或工程经济类正高级及以上职称的得2分;本项满分2分。(提供注册证书及职称证书,工程建设类注册执业资格包括:注册造价师、注册监理工程师、注册建造师、注册建筑师、注册结构工程师及其它勘察设计注册工程师等工程建设类注册执业资格;以本单位注册证书为准;相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)	

			<p>(2) 全过程工程咨询项目总负责人执业年限：项目总负责人所提供的执业资格获得年限满12年及以上得3分，满10年及以上不足10年得2分，10年以下的得1分；本项满分3分。（年限以获得的执业资格证书上签发时间开始计算，直至投标文件递交截止时间为止，具有多个工程建设类执业资格证书的，以年限最长的计算；提供执业资格证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>(3) 全过程工程咨询项目总负责人具有其它工程类执业资格的加2分；本项满分2分。（提供注册证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。其他工程类注册执业资格指一级注册建筑师、一级注册建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）、注册监理工程师、注册城乡规划师。）</p> <p>人员要求备注：  ①所有人员不得重复计分，同一人员不得跨多个专业重复累计得分；  同一人员若持有多本相关证书，仅按证书对应最高分核定计分，不重复、不叠加计分；  ②投标申请人为本工程全过程工程咨询项目总负责人、各专业负责人、项目组人员缴纳的近半年（2026年1月-2026年6月）养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章。投标人须将养老保险证明材料扫描上传至投标文件，否则视为未提供。（若属高等院校、科研机构、军事管理等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若为退休人员需提供退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理）。  ③以联合体形式投标的，拟投入本项目全过程工程咨询的各专业负责人及项目组成员应由联合体协议中明确分工职责的相应单位提供。</p>
		<p>项目组各专业负责人 (0~3.00)</p>	<p>(1) 工程监理负责人1人：具有工程类高级及以上职称的加0.5分，具有工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类注册执业资格证的加0.5分（其他工程类注册执业资格包括注册建筑师、结构工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）（满分1分）（监理负责人要求无在监工程）</p> <p>(2) 造价咨询负责人1人：具有工程类高级及以上职称的加0.5分，具有工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类注册执业资格证的加0.5分（其他工程类注册执业资格包括注册建筑师、结构工程师、注册一级建造师、注册监理工程师，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）（满分1分）</p> <p>(3) 工程设计负责人1人：具有工程建设类高级职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分，同时具有其他工程类注册执业资格证的加0.5分（其他工程类注册执业资格包括结构工程师、注册一级建造师、注册土木(岩土)工程师，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交</p>

			<p>易经营主体信息库的扫描件为准) (满分1分)</p> <p>人员要求备注:</p> <p>①所有人员不得重复计分, 同一人员不得跨多个专业重复累计得分;</p> <p>同一人员若持有多本相关证书, 仅按证书对应最高分核定计分, 不重复、不叠加计分;</p> <p>②投标申请人为本工程全过程工程咨询项目总负责人、各专业负责人、项目组人员缴纳的近半年(2026年1月-2026年6月)养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章。投标人须将养老保险证明材料扫描上传至投标文件, 否则视为未提供。(若属高等院校、科研机构、军事管理等客观原因无法提供养老保险金缴费证明, 必须由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料; 若为退休人员需提供退休证明材料, 否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理)。</p> <p>③以联合体形式投标的, 拟投入本项目全过程工程咨询的各专业负责人及项目组成员应由联合体协议中明确分工职责的相应单位提供。</p>
		<p>监理组人员 (0~12.00)</p>	<p>(1) 建筑工程或土木工程或工民建专业监理工程师1名: 具有国家注册监理工程师的得1分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分, 具有工程建设类中级职称的加0.25分; 同时具有其他工程建设类注册执业资格的加0.5分。本项满分2分。 (提供注册证书、职称证书, 以本单位注册证书为准。专业以注册监理工程师证书上所学专业为准; 新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的, 所学专业以毕业证书为准; 其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级造价师(旧版为注册造价工程师)等工程建设类注册执业资格。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</p> <p>(2) 装饰装修专业监理工程师1名: 具有国家注册监理工程师的得1分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分, 具有工程建设类中级职称的加0.25分; 同时具有其他工程建设类注册执业资格的加0.5分。本项满分2分。(提供注册证书、职称证书, 以本单位注册证书为准。专业以注册监理工程师证书上所学专业为准; 新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的, 所学专业以毕业证书为准; 其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级造价师(旧版为注册造价工程师)等工程建设类注册执业资格。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</p> <p>(3) 暖通专业监理工程师1名: 具有国家注册监理工程师的得1分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分, 具有工程建设类中级职称的加0.25分; 同时具有其他工程建设类注册执业资格的加0.5分。本项满分2分。(提供注册证书、职称证书, 以本单位注册证书为准。专业以注册监理工程师证书上所学专业为准; 新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的, 所学专业以毕业证书为准; 其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级造价师(旧版为注册造价工程师)等工程建设类注册执业资格。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</p>

		<p>(4) 给排水专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程建设类注册执业资格的加0.5分。本项满分1.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准。专业以注册监理工程师证书上所学专业为准；新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级造价师（旧版为注册造价工程师）等工程建设类注册执业资格。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>(5) 材料类专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程建设类注册执业资格的加0.5分。本项满分1.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准。专业以注册监理工程师证书上所学专业为准；新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级造价师（旧版为注册造价工程师）等工程建设类注册执业资格。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>(6) 机电一体化或机电技术专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程建设类注册执业资格的加0.5分。本项满分1.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准。专业以注册监理工程师证书上所学专业为准；新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级造价师（旧版为注册造价工程师）等工程建设类注册执业资格。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>(7) 安全监理人员：具有国家注册安全工程师或通过市级及以上建设行政主管部门组织的安全生产培训得0.5分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程建设类注册执业资格的加0.5分。本项满分1.5分。（提供安全工程师注册证书或安全生产培训合格证书、注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级造价师（旧版为注册造价工程师）等工程建设类注册执业资格。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>人员要求备注：  ①所有人员不得重复计分，同一人员不得跨多个专业重复累计得分；  同一人员若持有多本相关证书，仅按证书对应最高分核定计分，不重复、不叠加计分；  ②投标申请人为本工程全过程工程咨询项目总负责人、各专业负责人、项目组人员缴纳的近半年（2026年1月-2026年6月）养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章。投标人须将养老保险证明材料扫描上传至投标</p>
--	--	--

			<p>文件，否则视为未提供。（若属高等院校、科研机构、军事管理等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若为退休人员需提供退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理）。</p> <p>③以联合体形式投标的，拟投入本项目全过程工程咨询的各专业负责人及项目组成员应由联合体协议中明确分工职责的相应单位提供。</p>
		<p>造价咨询组人员 (0~4.00)</p>	<p>造价咨询人员4名（土建专业2名、安装专业2名）：具有相应专业一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）且具有工程建设类高级及以上职称的得0.5分/人，具有相应专业一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）且具有工程建设类中级职称的加0.35分/人；同时具有其他工程类执业资格的加0.5分/人；本项满分4分。（其他工程类注册执业资格包括：注册一级建筑师、注册一级结构师、注册一级建造师、注册一级电气工程师；以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>人员要求备注： ①所有人员不得重复计分，同一人员不得跨多个专业重复累计得分； 同一人员若持有多个本相关证书，仅按证书对应最高分核定计分，不重复、不叠加计分； ②投标申请人为本工程全过程工程咨询项目总负责人、各专业负责人、项目组人员缴纳的近半年（2026年1月-2026年6月）养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章。投标人须将养老保险证明材料扫描上传至投标文件，否则视为未提供。（若属高等院校、科研机构、军事管理等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若为退休人员需提供退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理）。</p> <p>③以联合体形式投标的，拟投入本项目全过程工程咨询的各专业负责人及项目组成员应由联合体协议中明确分工职责的相应单位提供。</p>
		<p>工程设计组人员 (0~6.00)</p>	<p>(1) 结构专业人员1人：具有一级注册结构工程师执业资格得0.7分，同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分。本项满分1.2分。（提供注册证书、职称证书。以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>(2) 电气专业人员1人：具有注册电气工程师(供配电)的得0.7分;同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分。满分1.2分。（提供注册证书、职称证书。以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</p> <p>(3) 给排水专业人员1人：具有注册公用设备工程师(给水排水)执业资格得0.7分，同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分。本项满分1.2分。（提供注</p>

		<p>册证书、职称证书。以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</p> <p>(4) 暖通专业人员1人：具有公用设备工程师(暖通空调)执业资格得0.7分;同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.25分。本项满分1.2分。(提供注册证书、职称证书。以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</p> <p>(5) 造价专业人员1人：具有一级注册造价工程师(I旧版为国家注册造价工程师)证书的得0.7分;同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，工程建设类中级职称的加0.25分。本项满分1.2分。(提供注册证书、职称证书。以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</p> <p>人员要求备注：  ①所有人员不得重复计分，同一人员不得跨多个专业重复累计得分；  同一人员若持有多本相关证书，仅按证书对应最高分核定计分，不重复、不叠加计分；  ②投标申请人为本工程全过程工程咨询项目总负责人、各专业负责人、项目组人员缴纳的近半年（2026年1月-2026年6月）养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章。投标人须将养老保险证明材料扫描上传至投标文件，否则视为未提供。（若属高等院校、科研机构、军事管理等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若为退休人员需提供退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理）。  ③以联合体形式投标的，拟投入本项目全过程工程咨询的各专业负责人及项目组成员应由联合体协议中明确分工职责的相应单位提供。</p>
		<p>汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）</p>
		<p>备注：  1、第（2）项各专业人员配备情况评分内容由招标人根据项目发包范围和内容需要选择，并根据项目特点明确具体的细化标分标准；</p>
2.2.4 (2)	投标报价评审	<p>评标价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的，评标价每高于评标基准价1%扣0.15分，评标价每低于评标基准价1%扣0.1分，偏离不足1%的，用插入法计算。</p>
2.2.4 (2)	业绩评分标准	<p><b>企业类似业绩 (0~3.00)</b></p> <p>2021年1月1日（含）以来（以合同签订时间为准），企业承担过单项合同总投资3600万元及以上公共建筑工程（住宅、厂房、仓库、物流仓储项目除外）全过程工程咨询服务项目。</p> <p>①企业业绩服务范围与本项目发包范围内容有3项及以上符合的，得3分；  ②企业业绩服务范围与本项目发包范围内容只有2项符合的，得2分；  ③企业业绩服务范围与本项目发包范围内容只有1项符合的，得1分；（本项目发包范围包括：工程监理、工程设计、造价咨询；需提供中标通知书</p>

			<p>(直接发包项目可不提供中标通知书,但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明)、全过程咨询服务合同,缺一不可;时间以合同签订时间为准,金额及服务范围均以合同为准;提供的证明材料必须反映出相关数据和内容,否则视为未提供)。 备注:①以上相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准; ②资格审查业绩与评分业绩不可兼得; ③本次投标采用联合体方式投标的,只计算联合体牵头方的业绩; ④投标人以联合体形式承担过的业绩分值计算方法为:牵头方按该项分值的100%记取、参与方按该项分值的60%记取。 ⑤满分3分,限评1项业绩,以得分最高的计取。</p>
		<p>汇总规则:分项汇总,直接求平均(客观项评委打分应一致)</p>	
		<p>企业业绩和项目总负责人业绩: 不可以兼得</p>	
<p>2.2.4 (2)</p>	<p>荣誉、信用</p>	<p>企业荣誉、信用 (0~4.00)</p>	<p>(1) 投标人(如联合体投标则为牵头人)自2021年1月1日以来被政府行政主管部门(或行业协会/行业学会)评为省级及以上优秀单位(或省级诚信先进单位)的得2分,被评为市级优秀单位(或市级诚信先进单位)的得1分;本项限评1个,满分2分。(相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)。 (2) 自2021年1月1日(含)以来,投标人(采用联合体投标的,则为牵头人)具有有效期内省级及以上行政主管部门(或行业协会)颁发的企业信用等级评价:省级及以上信用等级评定为最高等级的得2分;省级及以上信用等级评定为次高等级的得1分;省级及以上信用等级评定为其他级别的得0.5分。本项限评1个,满分2分。(提供企业信用等级划分标准证明材料及信用等级证书,相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</p>
		<p>汇总规则:分项汇总,直接求平均(客观项评委打分应一致)</p>	

## 1. 评标方法

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

## 2. 评审标准

### 2.1 初步评审标准

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

### 2.2 分值构成与评分标准

#### 2.2.1 分值构成

- (1) 资信业绩部分：见评标办法前附表；
- (3) 投标报价：见评标办法前附表；
- (4) 其他评分因素：见评标办法前附表。

#### 2.2.1 分值构成

- (1) 技术部分：包括全过程工程咨询服务实施方案及负责人答辩，分值见评标办法前附表；
- (2) 商务部分：包括全过程工程咨询服务项目总负责人、全过程工程咨询服务机构人员（其他人员）、投标报价、业绩与信誉，分值见评标办法前附表。

#### 2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附。

#### 2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

#### 2.2.4 评分标准

- (1) 技术部分评分标准：包括全过程工程咨询服务实施方案及负责人答辩，评分标准见评标办法前附表；
- (2) 商务部分评分标准：包括全过程工程咨询服务项目总负责人、全过程工程咨询服务机构人员（其他人员）、投标报价、业绩与信誉，评分标准见评标办法前附表。

## 3. 评标程序

### 3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会成员应签署《专家声明书》，并共同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。

3.1.2 招标人应向评标委员会提供与评标有关的工程项目信息、数据和资料，所提供的资料和信息不得带有不公正、影响或排斥某些投标人的情况。

3.1.3 评标委员会成员应独立研读招标文件。对招标文件中存在的问题的处理应由评标委员会讨论决定。评标委员会可要求招标人对招标文件的内容作必要的澄清、说明，但澄清、说明不得改变招标文件的实质内容。

## 3.2 初步评审

3.2.1 评标委员会依据本章第 2.1款规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合 评审标准的，评标委员会应当否决其投标。

3.2.2 投标人有以下情形之一的，作无效标处理：

(1) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；或不符合第二章“投标人须知”第1.4项的规定；

(2) 投标文件未按招标文件要求经投标人盖章和单位负责人签字；（投标文件中的投标函未加盖合法有效电子签名）

(3) 投标联合体没有提交共同投标协议；

(4) 投标文件中标明的投标人与资格预审的申请人在名称和组织结构上存在实质性差别的；

(5) 未按招标文件规定的格式填写，内容不全，未响应招标文件的实质性要求和条件的，经评标委员会评审未通过的；

(6) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

(7) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的

(8) 同一投标人提交两个以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件规定提交备选投标的除外；

(9) 投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；

(10) 不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

(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的；

(12) 不符合招标文件有关暗标的要求。

(13) 投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价（招标控制价）的；

(14) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

(15) 法律法规规定的其他应当否决投标的情形；

投标文件中的材料不符合第一章投标人须知3.5.7条款要求的，评委会应按上述第六款予以否决。

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

- (1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (2) 总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外。

### 3.3 详细评审

3.3.1 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分，评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

- (1) 按本章第 2.2.4 (1) 目规定的评审因素和分值对资信业绩部分计算出得分 A；
- (3) 按本章第 2.2.4 (3) 目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分 C；
- (4) 按本章第 2.2.4 (4) 目规定的评审因素和分值对其他部分计算出得分 D。

3.3.2 其他评审因素各评分点得分应由评委会共同确认，如存在争议，按本章3.6条处理。

3.3.3 投标人得分=A+B+C+D。

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

3.3.1 评标委员会按本章第2.2款规定的评分因素和评分标准，对投标文件的技术文件和商务文件进行评审打分，并计算出综合评估得分，各项分值计算均保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.3.2 技术文件评审内容包括全过程工程咨询服务实施方案，评分分值计算应按评标委员会成员打分中去掉一个最高分和一个最低分后取平均值。

3.3.3 商务文件评审内容包括投标报价、全过程工程咨询服务机构人员、业绩、荣誉与信用等级，评分分值应由评委会共同确认。如存在争议，按本章3.6条处理。

### 3.4 投标文件的澄清和补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会可以通过电子招投标交易平台要求投标人对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。

3.4.2 澄清、说明或补正不得超出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。

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

### 3.5 推荐中标候选人或直接确定中标人

3.5.1除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

(1) 评标委员会按照最终得分由高至低的次序排列，并根据投标人须知前附表规定的中标候选人数量，将排序在前的投标人推荐为中标候选人。

(2) 如果评标委员会根据本章的规定作无效标处理后,有效投标不足三个,且少于投标人须知前附表规定的中标候选人数量的,则评标委员会可以将所有有效投标按最终得分由高至低的次序作为中标候选人向招标人推荐。如果因有效投标不足三个使得投标明显缺乏竞争的,评标委员会可以否决所有投标。

3.5.2 投标人须知前附表授权评标委员会直接确定中标人的,评标委员会按照最终得分由高至低的次序排列,并确定排名第一的投标人为中标人。

3.5.3 采用“评定分离”的项目,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规定的中标候选人数量,但不少于3人时,全部推荐为中标候选人。当符合招标文件要求的投标人少于3名时,评标委员会作出是否具备竞争性判断,如具备竞争性,可继续推荐中标候选人。

3.5.4 评标委员会完成评标后,应当向招标人提交评标报告。评标报告应当由全体评标委员会成员签字。招标人将在规定时间内抄送有关行政监督部门备案。

### 3.6 评标争议处理

3.6.1 评标委员会全体成员应独立评审,对所提出的评审意见承担个人责任。

3.6.2 评标委员会对需要全体成员共同确认的重大事项各成员意见不一致的应进行表决。表决事项经评标委员会全体成员超过半数以上同意视为有效,表决不得违背法律、法规和招标文件的规定。表决可以通过电子招投标交易平台进行。

3.6.3 本评标办法中需要评标委员会全体成员共同确认的重大事项是指:

- (1) 按本章3.2条款投标做废标处理的;
- (2) 按本章3.3条款投标人有关资格、业绩等认定的;
- (3) 按本章3.4条款要求投标人澄清、说明或补正的;
- (4) 其他有可能影响评标结果、可能对投标人产生不公、或者可能影响招标人利益的。

3.6.4 评标委员会成员对书面决议或评审结论持有异议的,应当书面阐述其不同意见和理由。拒绝在书面决议或评标报告上签名且不陈述其不同意见和理由的,视为同意书面决议或评标结论。评标委员会应当在评标报告中做出说明。

3.6.5 评标委员会形成的最终评审结论,应能体现大多数评委的评审意见,如有超过二分之一的评委提出异议的,应当当场重新评审。

## 4. 定标方法(适用于评定分离项目)

### 4.1 中标候选人确定方法

4.1.1 当合格投标文件数大于投标人须知前附表规定的数量时,按投标人的综合评分由高至低,推荐规定数量的中标候选人。

4.1.2 中标候选人公示期间,因异议或投诉,取消相应中标候选人的资格后,招标人根据投标人须知前附表规定,采用继续定标,招标人继续定标。采用组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人,招

标人组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人；中标候选人小于三家时，评标委员会做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。

## 4.2 定标委员会

4.2.1 定标委员会由招标人按相关要求组建，代表招标人对评标委员会推荐的中标候选人投标文件进行评审，人员数量详见投标人须知前附表。

4.2.2 定标委员会组长在定标会上推荐产生。

4.2.3 招标人在定标前可以介绍项目情况、招标情况、清标及对投标人或者项目负责人的考察、质询情况；招标人可以邀请评标专家代表介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提出注意事项。定标委员会委员有疑问的，可以向招标人或者评标专家提问。

4.2.4 与投标人有利害关系的人员不得参与本项目的定标工作。

4.2.5 招标人组建定标监督小组，对定标过程进行见证监督。

## 4.3 定标方法

4.3.1 招标人自收到评标报告之日起10日内进入南京市公共资源交易中心召开定标会。

4.3.2 定标委员会成员根据招标文件规定的定标方法和定标因素进行定标，具体定标方法详见评标办法前附表。

4.3.3 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。

## **第四章 合同条款及格式**

# 全过程工程咨询服务合同

示范文本（试行）

# 第一部分协议书

委托人（全称）：

受托人（全称）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托全过程工程咨询服务事项协商一致，订立本合同。

## 一、工程概况

1. 工程名称：NO. 2020G07地块项目办公楼公区室内装饰装修提升项目全过程工程咨询服务
2. 工程地点：黄山路以东、嵩山路以西、楠溪江东街以南、河西大街以北
3. 工程规模：项目总建筑面积约70万平方米，其中：地上总建筑面积46.6万平方米，地下总建筑面积约23.4万平方米，包括6栋超高层，4栋高层，12栋多层，主塔楼建筑高度200米。项目主要功能包括办公、商业、酒店等。本次装修部分为A01、C01、C02、D01、D02、F02、F04部分楼层，建筑面积约2.78万平方米。
4. 投资估算额：项目总投资：6000万元

## 二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

## 三、全过程工程咨询服务目标

本工程投资控制目标：符合国家、省、市、区关于项目投资政策的相关规定；

本工程进度目标：按照委托人要求执行；

本工程质量目标：工程质量达到国家及行业施工验收规范合格标准；

本工程安全文明目标：工程安全生产和文明施工达到国家法律、法规与标准及省、市、区关于安全生产政策规定；

## 四、全过程工程咨询服务范围

本项目全过程工程咨询服务范围包括：

设计：包括本项目范围内所有办公楼公区精装修方案设计、深化设计（含设计概算）、施工图设计（包含与本设计相关的专项设计、补充设计、变更设计、特殊功能区设计、施工图预算等），完成全过程设计（不限于消防改造、水电安装、暖通空调、弱电改造、智能化及建筑结构改造工程、家具及软装、导向标识系统、特殊功能用房（如厨房、涉密空间、展厅等特殊功能用房如厨房、涉密空间、展厅等）跟踪等相关直至本项目通过竣工验收相关专业的的设计服务。全过程设计跟踪包括：各阶段招标配合和施工现场配合服务，施工期间派现场设计代表、设计修改、变更、相关专项报告、竣工验收、配合审计等服务工作。

☑工程监理: 对工程进行进度、质量、投资、安全四控制, 合同管理、信息管理, 协调施工现场各方面关系。

☑造价咨询: ①招标控制价(含工程量清单)审核; ②施工阶段全过程造价控制工作: 分析合同价款(投标报价), 确定工程造价控制目标, 编制资金使用计划; 审核工程计量与价款支付; 施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的审核; 审核工程价款调整; 材料设备询价; 分析工程投资偏差, 调整工程造价控制目标; 参与工程造价控制有关的工作会议; 工程造价信息咨询服务。③工程竣工结算审核。

## 五、组成本合同的文件

1. 协议书
2. 中标通知书(适用于招标工程)或委托书(适用于非招标工程);
3. 投标文件(适用于招标工程)或全过程工程咨询服务建议书(适用于非招标工程);
4. 技术要求及其附件

√技术要求B: 设计

√技术要求C: 工程监理

√技术要求E: 造价咨询

5. 专用条件及其附录

6. 通用条件

本合同签订后, 双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

## 六、全过程工程咨询服务项目总负责人及团队主要成员

项目总负责人: \_\_\_\_\_, 职称: \_\_\_\_\_, 注册证书号: \_\_\_\_\_。

全过程工程咨询服务项目团队主要成员:

设计负责人: \_\_\_\_\_, 职称: \_\_\_\_\_, 注册证书号: \_\_\_\_\_。

工程监理负责人: \_\_\_\_\_, 职称: \_\_\_\_\_, 注册证书号: \_\_\_\_\_。

工程造价咨询负责人: \_\_\_\_\_, 职称: \_\_\_\_\_, 注册证书号: \_\_\_\_\_。

注: 上述负责人, 如现行法律法规有相应执业资格要求的, 应填写注册证书号。

## 七、签约酬金

签约酬金暂定(大写): \_\_\_\_\_ (¥ \_\_\_\_\_)

, 其中不含税: \_\_\_\_\_元, 税金 \_\_\_\_\_元, 税率 \_\_\_\_\_%.

其中包括:

1、设计费采用固定单价计价模式, 暂定 \_\_\_\_\_万元; 设计费暂定总价=Σ(各功能区域暂估万元; 建筑面积×该功能区域的中标单价)。其中各功能区域暂估建筑面积及该功能区域的中标单价, 详见附件《设计费投标报价明细》, 最终设计费按经审计审核的有关部门审批通过的施工图图纸中的建筑面积为依据结算, 单价不作调整。

上述中标单价为全费用单价，包含完成该项目所有设计工作所需的成本、利润、中国境内外应缴纳的税金、开办费、管理费、技术措施费、设计变更修改费、专家评审费、工本费、资料费、现场服务费、驻场费、差旅费，除本合同另有约定外，设计人不得要求增加设计费单价。

2、工程监理服务签约酬金暂定：\_\_\_\_\_万元；按发改价格(2007)670号文件规定收费标准的\_\_\_%计取，其中专业调整系数1.0、工程复杂程度调整系数1.0、高程调整系数1.0，最终以审定的建安工程总造价作为计费额。

3、造价咨询服务酬金暂定：\_\_\_\_\_万元；

其中：

招标控制价（含工程量清单）审核暂定：\_\_\_万元，参照苏价服（2014）383号文件标准的\_\_\_%计取，最终以经招投标确定的中标建安工程费总额为基数计取；

跟踪审计服务酬金暂定：\_\_\_\_\_万元，参照苏价服（2014）383号文件标准的\_\_\_%计取；最终以审定的建安工程总造价作为计费额，其中效益收费中暂定过程造价核减额为600万元，最终按实际核减额结算。

结算审核服务酬金暂定：\_\_\_\_\_万元，参照苏价服（2014）383号文件标准的\_\_\_%计取，最终以审定的建安工程总造价作为计费额，其中效益收费中暂定过程造价核减额为600万元，最终按实际核减额结算。

具体详见投标函附录

#### 八、服务期限

全过程工程咨询服务期限：暂定\_\_\_\_\_日历天。自合同签订之日始，至所有咨询服务工作结束且咨询资料交接完成之日止。

设计服务期限：自合同签订之日始，至设计服务完成之日止。

工程监理服务期限：自合同签订之日始，至招标服务完成之日止。

工程造价咨询期限：自合同签订之日始，至工程竣工验收合格后且结算资料交接完成之日止。

本项目咨询服务将根据委托人通知分批次实施。委托人可结合项目实际销售进度与建设需求，分批次、分楼栋通知受托人启动各楼栋公区装修工程的设计、监理及造价咨询工作。受托人须在收到委托人通知后，按通知要求的时间节点开展对应批次的咨询服务。因委托人采用上述分批次方式实施本项目而产生的服务期限延长(含各批次间的等待间隔)、工作节奏调整等情况，均不视为委托人违约，亦不构成受托人要求延长服务期限或增加服务费用的正当理由。

#### 九、双方承诺

受托人向委托人承诺，按照本合同约定提供全过程工程咨询服务。

委托人向受托人承诺，按照本合同约定派遣相应的人员，提供房屋、资料、设备，并按本合同约定支付酬金。

**十、合同订立及生效**

合同订立时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

合同订立地点：\_\_\_\_

本合同一式\_\_\_\_份，具有同等法律效力，双方各执\_\_\_\_份。

本合同双方约定：委托人和受托人的法定代表人或其授权受托人在协议书上签字并盖单位章后本合同生效。本合同加盖双方骑缝印章。

以下无正文

委托人：（签章）

受托人：（签章）

住所：

住所：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人或其授权人：（签章）

法定代表人或其授权人：（签章）

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

电话：

电话：

传真：

传真：

## 第二部分通用条件

### 1. 定义与解释

#### 1.1 定义

除根据上下文另有其意义外，组成本合同的全部文件中的下列名词和用语应具有本款所赋予的含义：

1.1.1 “工程”是指按照本合同约定实施全过程工程咨询的建设工程。

1.1.2 “委托人”是指本合同中委托全过程工程咨询的一方，及其合法的继承人。

1.1.3 “受托人”指本合同中提供全过程工程咨询的一方，包括其合法继承人。

1.1.4 “其他参建方”是指在工程范围内与委托人签订拆迁、勘察、专业设计、施工、材料和设备供应及安装、试验检测、专业咨询与服务等有关合同的当事人，及其合法的继承人。

1.1.5 “正常工作”指本合同订立时通用条件和专用条件中约定的受托人的工作。

1.1.6 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外受托人的工作。

1.1.7 “全过程工程咨询机构”是指受托人派驻工程负责履行本合同的组织机构。

1.1.8 “全过程工程咨询项目总负责人”是指由受托人的法定代表人书面授权，全面负责履行本合同、主持全过程工程咨询机构工作的人员。

1.1.9 “酬金”是指受托人履行本合同义务，委托人按照本合同约定给付受托人的金额。

1.1.10 “正常工作酬金”是指受托人完成正常工作，委托人应给付受托人并在协议书中载明的签约酬金额。

1.1.11 “附加工作酬金”是指受托人完成附加工作，委托人应给付受托人的金额。

1.1.12 “一方”是指委托人或受托人；“双方”是指委托人和受托人；“第三方”是指除委托人和受托人以外的有关方。

1.1.13 “书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

1.1.14 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.15 “月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

1.1.16 “不可抗力”是指委托人和受托人在订立本合同时不可预见，在工程施工过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争和专用合同条款中约定的其他情形。

#### 1.2 解释

1.2.1 本合同使用中文书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种及以上语言文字时，应以中文为准。

1.2.2 组成本合同的下列文件彼此应能相互解释、互为说明。除专用条件另有约定外，本合同文件的解释顺序如下：

- (1) 协议书；
- (2) 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
- (3) 投标文件（适用于招标工程）或全过程工程咨询建议书（适用于非招标工程）；
- (4) 技术要求及其附件；
- (5) 专用条件及其附录；
- (6) 通用条件。

双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

## 2. 受托人的义务

2.1 全过程工程咨询的范围和工作内容在技术要求中约定。

### 2.2 全过程工程咨询依据

- (1) 双方根据工程的行业和地域特点，在专用条件中具体约定工作依据。
- (2) 委托人要求使用其他国家和地区技术标准的，应在专用条件中约定所使用技术标准的名称及提供方，并约定技术标准原文版、中译本的份数、时间及费用承担等事项。

### 2.3 全过程工程咨询机构和人员

2.3.1 受托人应组建满足工作需要的全过程工程咨询机构，配备必要的办公与咨询服务所需的仪器设备。全过程工程咨询机构的主要人员应具有相应的资格条件。

2.3.2 本合同履行过程中，全过程工程咨询项目总负责人及重要岗位受托人员应保持相对稳定，以保证全过程工程咨询工作正常进行。

2.3.3 受托人可根据工程进展和工作需要调整全过程工程咨询机构人员。受托人更换全过程工程咨询项目总负责人时，应提前7天向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换；受托人更换全过程工程咨询机构其他受托人员，应以相当资格与能力的人员替换，并通知委托人。

2.3.4 受托人应及时更换有下列情形之一的受托人员：

- (1) 严重过失行为的；
- (2) 有违法行为不能履行职责的；
- (3) 涉嫌犯罪的；
- (4) 不能胜任岗位职责的；
- (5) 严重违反职业道德的；
- (6) 专用条件约定的其他情形。

2.3.5 委托人可要求受托人更换不能胜任本职工作的全过程工程咨询机构人员。

## 2.4 履行职责

(1) 受托人应遵循职业道德准则和行为规范，严格按照法律法规、工程建设有关标准及本合同履行职责。

(2) 受托人应当对与全过程工程咨询服务有关的其他参建方的关系进行协调。

(3) 受托人的其他职责在技术要求中约定。

## 2.5 提交报告

受托人应按专用条件约定的种类、时间和份数向委托人提交全过程工程咨询的报告。

## 2.6 文件资料

在本合同履行期内，受托人应在现场保留工作所用的图纸、报告及记录全过程工程咨询工作的相关文件。工程竣工后，应当按照档案管理规定将有关文件归档。

## 2.7 使用委托人的财产

受托人无偿使用由委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备。除专用条件另有约定外，委托人提供的房屋、设备属于委托人的财产，受托人应妥善使用和保管，在本合同终止时将这些房屋、设备的清单提交委托人，并按专用条件约定的时间和方式移交。

## 3. 委托人的义务

### 3.1 提供资料

委托人应按照专用条件和技术要求约定，无偿向受托人提供工程有关的资料。在本合同履行过程中，委托人应及时向受托人提供最新的与工程有关的资料。

### 3.2 提供工作条件

3.2.1 委托人应按照专用条件和技术要求约定，派遣相应的人员，提供满足要求的房屋、设备，供受托人无偿使用。

3.2.2 委托人应协调工程建设中必要的外部关系，为受托人履行本合同提供必要的外部条件。

### 3.3 委托人代表

委托人应授权一名熟悉工程情况的代表，负责与受托人联系。委托人应在双方签订本合同后7天内，将委托人代表的姓名和职责书面告知受托人。当委托人更换委托人代表时，应提前7天通知受托人。

### 3.4 告知

委托人应在委托人与其他参建方签订的合同中明确受托人、全过程工程咨询项目总负责人和授予全过程工程咨询机构的权限。如有变更，应及时通知其他参建方。

### 3.5 审核与答复

3.5.1 委托人应在专用条件约定的时间内，对受托人以书面形式提交并要求审核或作出决定的事宜，给予书面答复。逾期未答复的，视为委托人认可。

3.5.2 委托人应及时审批受托人提交的相关文件，协调并解决在工程建设过程中由受托人提出的重大问题。

### 3.6 支付

委托人应按本合同约定，向受托人支付酬金。

### 3.7 配合、参与和监督

委托人应当根据建设程序的要求，参与工程建设相关的汇报、检查、验收等活动；并有权对受托人的全过程工程咨询进行必要的监督与管理。

#### 4. 文档管理

4.1 全过程工程咨询文件档案资料的管理应做到：注意时效、及时整理、真实可靠、内容齐全、分类有序。

4.2 在工程项目实施前，受托人应对文件档案的编码、格式、份数等作统一规定；对各类文档归档建立相应的制度。

4.3 全过程工程咨询文件档案资料的收集、整理、归档，由全过程工程咨询总负责人落实专人具体实施。归档资料的管理应符合当地建设行政主管部门和委托人的资料归档要求，由委托人于工程建设开始前书面提出要求。

4.4 在全过程工程咨询工作完成后将工程档案、财务档案及相关资料向委托人和有关部门移交。未征得委托人同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

4.5 委托人应当在专用条件约定的时间内免费向受托人提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及该工程有关的其他资料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性。

4.6 委托人有权要求受托人提交按专用条件约定的各类全过程工程咨询文档，并对受托人在项目实施过程中形成文档有查阅权。

#### 5. 违约责任

##### 5.1 受托人的违约责任

受托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

5.1.1 因受托人违反本合同约定给委托人造成损失的，受托人应当赔偿委托人损失。赔偿金额的确定方法在专用条件中约定。受托人承担部分赔偿责任的，其承担赔偿金额由双方协商确定。

5.1.2 未经委托人同意，受托人擅自更换全过程工程咨询项目总负责人，或者全过程工程咨询项目总负责人长期不在岗的；

5.1.3 受托人不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况，并给委托人造成直接经济损失的。

##### 5.2 委托人的违约责任

委托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

5.2.1 委托人违反本合同约定造成受托人损失的，委托人应予以赔偿。

5.2.2 委托人向受托人的索赔不成立时，应赔偿受托人由此引起的费用。

5.2.3 委托人未能按期支付酬金超过28天，应按专用条件约定支付逾期付款利息。

##### 5.3 除外责任

5.3.1 因非受托人的原因，且受托人无过错，发生工程质量事故、安全事故、工期延误等造成的损失，受托人不承担赔偿责任。

5.3.2 受托人对委托人决策（该决策非受托人提供错误咨询意见引起）不承担责任。

5.3.3 因不可抗力对工程项目建设造成的影响，受托人不承担责任。因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时，双方各自承担其因此而造成的损失、损害。

5.3.4 受托人的其他免责条款，由双方另行约定。

## 6. 支付

### 6.1 支付货币

除专用条件另有约定外，酬金均以人民币支付。涉及外币支付的，所采用的货币种类、比例和汇率在专用条件中约定。

### 6.2 支付申请

受托人应在本合同约定的每次应付款时间的7天前，向委托人提交支付申请书。支付申请书应当说明当期应付款总额，并列明当期应支付的款项及其金额。

### 6.3 支付酬金

支付的酬金包括正常工作酬金、附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用。

### 6.4 有争议部分的付款

委托人对受托人提交的支付申请书有异议时，应当在收到受托人提交的支付申请书后7天内，以书面形式向受托人发出异议通知。无异议部分的款项应按期支付，有异议部分的款项按通用条件第7条和专用条件第7条约定办理。

## 7. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

### 7.1 生效

除法律另有规定或者专用条件另有约定外，委托人和受托人的法定代表人或其授权受托人在协议书上签字并盖单位章后本合同生效。

### 7.2 变更

7.2.1 任何一方提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

7.2.2 除不可抗力外，因非受托人原因导致受托人履行合同期限延长、内容增加时，受托人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的全过程工程咨询工作时间、工作内容应视为附加工作。附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。

7.2.3 合同生效后，如果实际情况发生变化使得受托人不能完成全部或部分工作时，受托人应立即通知委托人。除不可抗力外，其善后工作以及恢复服务的准备工作应为附加工作，附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。受托人用于恢复服务的准备时间根据实际情况双方商议确定。

7.2.4 合同签订后,遇有与工程相关的法律法规、标准颁布或修订的,双方应遵照执行。由此引起全过程工程咨询服务的范围、时间、酬金变化的,双方应通过协商进行相应调整。

7.2.5 因非受托人原因造成工程概算投资额或建筑安装工程费增加时,正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条件中约定。

7.2.6 因工程规模、全过程工程咨询范围的变化导致受托人的正常工作量减少时,正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条件中约定。

### 7.3 暂停与解除

除双方协商一致可以解除本合同外,当一方无正当理由未履行本合同约定的义务时,另一方可以根据本合同约定暂停履行本合同直至解除本合同。

7.3.1 在本合同有效期内,由于双方无法预见和控制的原因导致本合同全部或部分无法继续履行或继续履行已无意义,经双方协商一致,可以解除本合同或受托人的部分义务。在解除之前,受托人应作出合理安排,使开支减至最小。

因解除本合同或解除受托人的部分义务导致受托人遭受的损失,除依法可以免除责任的情况外,应由委托人予以补偿,补偿金额由双方协商确定。

解除本合同的协议必须采取书面形式,协议未达成之前,本合同仍然有效。

7.3.2 在本合同有效期内,因非受托人的原因导致工程全部或部分暂停,委托人应通知受托人要求暂停全部或部分工作。受托人应立即安排停止工作,并将开支减至最小。除不可抗力外,由此导致受托人遭受的损失应由委托人予以补偿。

7.3.3 当受托人无正当理由未履行本合同约定的义务时,委托人应通知受托人限期改正。若委托人在受托人接到通知后的7天内未收到受托人书面形式的合理解释,则可在7天内发出解除本合同的通知,自通知到达受托人时本合同解除。委托人应将全过程工程咨询的酬金支付至限期改正通知到达受托人之日,但受托人应承担第5.1款约定的责任。

7.3.4 受托人在专用条件6.3中约定的支付之日起28天后仍未收到委托人按本合同约定应付的款项,可向委托人发出催付通知。委托人接到通知14天后仍未支付或未提出受托人可以接受的延期支付安排,受托人可向委托人发出暂停工作的通知并可自行暂停全部或部分工作。暂停工作后14天内受托人仍未获得委托人应付酬金或委托人的合理答复,受托人可向委托人发出解除本合同的通知,自通知到达委托人时本合同解除。委托人应承担第5.2.3款约定的责任。

7.3.5 因不可抗力致使本合同部分或全部不能履行时,一方应立即通知另一方,可暂停或解除本合同。

7.3.6 本合同解除后,本合同约定的有关结算、清理、争议解决方式的条件仍然有效。

### 7.4 终止

以下条件全部满足时,本合同即告终止:

- (1) 受托人完成本合同约定的全部工作;

(2) 委托人与受托人结清并支付全部酬金。

## 8. 争议解决

### 8.1 协商

双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

### 8.2 调解

如果双方不能在14天内或双方商定的其他时间内解决本合同争议，可以将其提交给专用条件约定的或事后达成协议的调解人进行调解。

### 8.3 仲裁或诉讼

双方均有权不经调解直接向专用条件约定的仲裁机构申请仲裁或向有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 9. 其他

### 9.1 外出考察费用

由委托人提出的外出考察，要求受托人参加或负责的，相应费用由委托人支付。

### 9.2 检测费用

委托人要求受托人进行的材料和设备检测所发生的费用，由委托人支付，支付时间在专用条件中约定。

### 9.3 咨询费用

经委托人同意，根据工程需要由受托人组织的相关咨询论证会以及聘请相关专家等发生的费用由委托人支付，支付时间在专用条件中约定。

### 9.4 奖励

受托人在服务过程中提出的合理化建议，使委托人获得经济效益的，双方在专用条件中约定奖励金额的确定方法。奖励金额在合理化建议被采纳后，与最近一期的正常工作酬金同期支付。

### 9.5 守法诚信

受托人及其工作人员不得从与其他参建方处获得任何经济利益。

### 9.6 保密

双方不得泄露对方声明的保密资料，亦不得泄露与其他参加方所提供的保密资料。保密事项的其他约定：

### 9.7 通知

本合同涉及的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应书面签收。

### 9.8 知识产权

9.8.1 委托人提供给受托人的图纸、委托人为实施工程自行编制或委托编制的技术规格书以及反映委托人要求的或其他类似性质的文件的著作权属于委托人，受托人可以为实现合同

目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经委托人书面同意，受托人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

**9.8.2** 受托人为实施工程所编制的文件的著作权属于受托人，委托人可因实施工程的运行、调试、维修、改造等目的而复制、使用此类文件，但不能擅自修改或用于与合同无关的其他事项。未经受托人书面同意，委托人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

**9.8.3** 合同当事人保证在履行合同过程中不侵犯对方及第三方的知识产权。受托人在实施全过程工程咨询时，因侵犯他人的专利权或其他知识产权所引起的责任，由受托人承担；因委托人提供的工程资料导致侵权的，由委托人承担责任。

**9.8.4** 合同当事人双方均有权在不损害对方利益和保密约定的前提下，在自己宣传用的印刷品或其他出版物上，或申报奖项时等情形下公布有关项目的文字和图片材料。

**9.8.5** 受托人在合同签订前和签订时已确定采用的专利、专有技术的使用费应包含在签约酬金中。

## **9.9 联合体**

**9.9.1** 联合体各方应共同与委托人签订合同协议书。联合体各方应为履行合同向委托人承担连带责任。

**9.9.2** 联合体协议，应当约定联合体各成员工作分工，经委托人确认后作为合同附件。在履行合同过程中，未经委托人同意，不得修改联合体协议。

**9.9.3** 联合体牵头方负责与委托人联系，并接受指示，负责组织联合体各成员全面履行合同。

## **9.10 分包**

**9.10.1** 受托人应当将资质范围外的服务内容分包给具备相应资质条件的服务机构，但是分包单位的确认必须经委托人的认可。受托人作为总包单位，就分包服务内容承担连带责任。

**9.10.2** 受托人不得将自身资质条件内的服务内容转包给第三人，或将其承包的全部服务内容肢解后以分包的名义转包给第三人。

## 第三部分专用条件

### 1. 定义与解释

#### 1.1 解释

1.1.1 本合同文件除使用中文外，还可用\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

1.1.2 约定本合同文件的解释顺序为：(1) 补充合同或会议纪要；(2) 协议书；(3) 中标通知书；(4) 招标文件及其澄清修改；(5) 投标文件；(6) 技术要求及其附件；(7) 专用条件及其附录；(8) 通用条件。

### 2. 受托人义务

#### 2.1 全过程工程咨询服务依据

##### 2.1.1 依据包括：

(1) 全过程工程咨询服务依据包括：《江苏省全过程工程咨询服务导则》；国家、行业、项目所在地相关现行建设工程规范、标准、规程以及管理文件等。

(2) 使用其他国家和地区技术标准名称、提供方、原文版、中译本的份数、时间及费用承担： /

#### 2.2 全过程工程咨询服务机构和人员

2.2.1 全过程工程咨询服务机构人员配备见附录1。

2.2.2 更换受托人员的其他情形：受托人更换全过程工程咨询项目总负责人时，应提前7天向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换，更换后负责人其资格及能力与原负责人相当；受托人更换全过程工程咨询机构其他受托人员，应提前通知委托人，并应以相当资格与能力的人员替换。

#### 2.3 提交报告

受托人应提交报告的种类、时间和份数：按国家相关规定及发包人要求提交报告种类。时间根据项目进展情况及时提交。

#### 2.4 使用委托人的财产

由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于：委托人。

受托人应在本合同终止后7天内移交委托人无偿提供的房屋、设备，移交的时间和方式为：当面清点移交。

### 3. 委托人义务

### 3.1 提供资料

签订合同生效时，委托人应按下表无偿向受托人提供工程有关的资料：

#### 委托人提供的资料

名称	份数	提供时间	备注
工程立项文件	1		
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

### 3.2 提供工作条件

委托人应按下表约定，派遣相应的人员，提供房屋、设备，供受托人无偿使用。

#### 委托人派遣的人员

名称	数量	工作要求	提供时间
1.			
2.			
3.			

#### 委托人提供的房屋

名称	数量	面积	提供时间
1. 办公用房			
2. 生活用房			
3. 试验用房			
4. 样品用房			
用餐及其他生活条件			

#### 委托人提供的设备

名称	数量	型号与规格	提供时间
----	----	-------	------

1. 通讯设备			
2. 办公设备			
3. 交通工具			
4. 检测和试验设备			

### 3.3 委托人代表

委托人代表为：\_\_\_\_\_。

### 3.4 审核与答复

委托人同意在3天内，对受托人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

## 5. 违约责任

### 5.1 受托人的违约责任

5.1.1 除通用条款受托人的违约责任外，受托人不履行合同义务或不按约定履行任务的其他情况包括（但不限于）：[详见技术要求及其附件。](#)

受托人赔偿金额按下列方法确定：[如果认为任何一方与第三方应共同对另一方负责赔偿，负责赔偿的任何一方所支付的赔偿额，应限于由于其违约所应负责的那一部分比例。](#)

### 5.2 委托人的违约责任

受托人同意，对于委托人迟延付款的，不支付逾期付款利息。

## 6. 支付

### 6.1 支付货币

币种为：[人民币](#)，比例为：[100%](#)，汇率为：[1](#)。

### 6.2 支付酬金

#### 6.2.1 正常工作酬金的支付：

(1) 对委托的工程设计服务：

最终设计服务酬金=Σ(各功能区域经审计确认的实测建筑面积x该功能区域的中标单价)。  
其中各功能区域的设计面积，最终以经审计审核的有关部门审批通过的施工图图纸中的建筑面积为准，各功能区域对应的中标单价以附件《设计费投标报价明细》载明的价格为准。

(2) 对委托的工程监理：

①最终监理服务酬金=监理服务收费基准价\*投标时下浮后优惠费率；

②监理服务收费基准价=监理服务收费基价\*专业调整系数(1.0)\*工程复杂程度调整系数(1.0)\*高程调整系数(1.0)；

③投标时下浮后优惠费率=投标报价÷【以招标工程计费额(6000万元)按发改价格(2007)670号文件(工监理服务收费基价表)附表二)计算的监理费】\*100%；

④监理服务收费基价:以经审计后的建安工程总造价为计费额，按发改价格(2007)670号文件《施工监理服务收费基价表》附表二)确定。

⑤因工程规模、监理范围的变化导致受托人的正常工作量减少时,根据经审计后的建安工程总造价为计费额,按最终监理服务酬金计算方式确定最终监理服务酬金。

⑥由于受托人的原因造成监理与相关服务工作量增加的,委托人不另行支付监理酬金。因此给委托人造成损失的,由受托人进行赔偿。

(3)对委托的**工程造价咨询(招标控制价(含工程量清单)审核、跟踪审计、结算审核)**;最终工程造价咨询酬金=招标控制价审核(含工程里清单)酬金+跟踪审计酬金+结算审计酬金。

#### 1. 招标控制价(含工程里清单)审核酬金

(1)最终酬金=招标控制价(含工程里清单)审核酬金基准价\*投标时下浮后优惠费率;

(2)投标时下浮后优惠费率=投标报价+[以招标工程计费额(6000万元)按苏价服(2014)383号文件附件1《江苏省建设工程造价咨询服务收费标准》文件规定收费标准第9条计算的酬金费\*100%];

(3)招标控制价(含工程里清单)审核酬金基准价:以经招投标确定的中标建安工程费总额为计费额,按苏价服(2014)383号文件附件1《江苏省建设工程造价咨询服务收费标准》文件规定收费标准第9条确定。

#### 2. 跟踪审计酬金

(1)最终跟踪审计酬金=跟踪审计酬金基准价(基本收费+驻场收费+效益收费)\*投标时下浮后优惠费率;

(2)投标时下浮后优惠费率=投标报价÷【以招标工程计费额(6000万元)按苏价服(2014)383号文件附件1《江苏省建设工程造价咨询服务收费标准》文件规定收费标准第10条计算的跟踪审计酬金费(基本收费+驻场收费+核减额500万元的效益收费)】\*100%;

(3)跟踪审计酬金基准价(基本收费+驻场收费+效益收费):以经审计后的建安工程总造价为计费额,按苏价服(2014)383号文件附件1《江苏省建设工程造价咨询服务收费标准》文件规定收费标准第10条(基本收费+驻场收费+效益收费)确定。效益收费=(经监理审定的金额-经跟审审定的金额)\*4%。

#### 3. 结算审计酬金

(1)最终结算审计酬金=结算审计酬金基准价(基本收费+效益收费)\*投标时下浮后优惠费率;

(2)投标时下浮后优惠费率=投标报价÷【以招标工程计费额(5000万元)按苏价服(2014)383号文件附件1《江苏省建设工程造价咨询服务收费标准》文件规定收费标准第12条计算的结算审计酬金费(基本收费+核减额500万元的效益收费)】\*100%;

(3)结算审计酬金基准价(基本收费+效益收费):基本收费以经审计后的建安工程总造价为计费额,按苏价服(2014)383号文件附件1《江苏省建设工程造价咨询服务收费标准》文

件规定收费标准第 12 条（基本收费+效益收费）确定，效益收费=(经监理审定的结算金额-最终审定的结算金额)\*6%。

6.2.2 委托人按技术要求中约定的支付次数、支付时间、支付比例和支付金额向受托人支付全过程工程咨询服务酬金。每次付款前，受托人须向委托人提交付款申请并提供等额正式、合规的增值税专用发票，否则委托人有权延期付款。

#### 6.2.2.1 设计服务费支付：

(1) 本合同生效后7天内，受托人向委托人提供签约合同价的 20%作为预付款；

(2) 受托人向委托人提交方案设计文件并得到委托人确认后，经受托人书面申请审计审核，支付至签约合同价的 50%；

(3) 受托人提交的施工图设计文件通过审查并得到委托人确认后，经受托人书面申请审计审核，支付至合同价的80%；

(4) 工程竣工验收后，经受托人书面申请审计审核，支付至合同价的 90%；

(5) 工程施工结算完成，经受托人书面申请后，按照 $\Sigma$ (各功能区域经审计确认的实测面积 $\times$ 该功能区域的中标单价)付清全部设计费用。

注：如中标人为联合体，工程设计与造价咨询受托人不是同一家单位时，工程设计服务费结算需报造价咨询单位审计完成，出具审计报告后，方可付清。

#### 6.2.2.2 工程监理服务费支付：

(1) 按季度支付，根据跟踪审计审核的已完成进度产值作为基数，按照中标时的监理下浮后的优惠幅度计算应付费用。经受托人书面申请后支付至当季度经审核的应付费用的70%；

(2) 工程竣工验收合格、移交监理资料(含监理日志)后，按跟踪审计审核的已完成进度产值为基数，按照中标时的监理下浮后的优惠幅度计算监理费用，经受托人书面申请后支付至经审核的监理费用的 90%；

(3) 结算审计完成，经受托人书面申请后，以实际结算审计报告的建安工程总造价为基数，按照中标时的监理下浮后的优惠幅度计算结算监理酬金办理费用审核单，支付至结算监理酬金的 97%；

(4) 缺陷责任期满（缺陷责任期 24 个月，自工程实际竣工验收合格之日起算），经受托人书面申请后支付结算监理酬金的 3%（无息）。

注：如中标人为联合体，如工程监理与造价咨询受托人不是同一家单位时，工程监理服务费需报造价咨询单位审计完成，出具审计报告后，方可支付至监理酬金的 97%。

#### 6.2.2.3 工程造价咨询服务费支付：

6.2.3.1 招标控制价（含工程量清单）审核支付方式：控制价审核报告出具后一个月内支付。

6.2.3.2 跟踪审计（基本收费+驻场收费+效益收费）支付方式：

(1) 项目实施过程中，受托人须依据跟踪审计方案计划提供跟踪审计资料及报告，委托人根据已完成进度产值作为基数，按照中标时的跟踪审计下浮后的优惠幅度计算应付费用，经受托人书面申请后支付至当季度应计跟踪审计服务费的 60%；

(2) 工程竣工验收后提交跟踪审计报告并经委托人认可后，按照已完成进度产值为基数，按照中标时的跟踪审计下浮后的优惠幅度计算应付费用，经受托人书面申请后，支付至应计跟踪审计服务费的 80%；

(3) 该项目所有工程竣工结算审计报告发出后，以实际结算审计报告的建安工程总造价为基数，按照中标时的跟踪审计下浮后的优惠幅度计算应付费用，经受托人书面申请后支付至应计跟踪审计费用的 100%。

#### 6.2.3.3 结算审计（基本收费+效益收费）支付方式：

(1) 竣工结算审核结束并提交所有结算审核报告后，以实际结算审计报告的建安工程总造价为基数，按照中标时的结算审计下浮后的优惠幅度计算应付费用，经受托人书面申请后支付至应计结算审核服务费的 60%；

(2) 竣工结算审计结束一年后，且受托人配合委托人完成财务审计后，付清余款。

(3) 委托人或其上级单位有权对受托人项目结算审计质量进行复审，结算复审核减率在 1%以内(不含1%)，委托人支付结算审计费全部尾款；结算复审核减率在1%-2%(不含2%)，委托人扣除结算审计费尾款的25%；结算复审核减率在 2%-3%(不含3%)，委托人扣除结算审计费尾款的50%；结算复审核减率在 3%以上(含3%)，委托人扣除结算审计费全部尾款。

### **7. 合同生效、变更、暂停、解除与终止**

#### 7.1 生效

本合同生效条件：委托人和受托人的法定代表人或其授权受托人在协议书上签字并盖单位章。

#### 7.2 变更

7.2.2除不可抗力外，因非受托人原因导致本合同期限延长时，附加工作酬金按下列方法确定：本项目不收取附件工作酬金，若因委托人分批次实施本项目等原因导致服务期限延长(含各批次间的等待间隔)、工作节奏调整等情况，由此产生的费用增加已包含在本合同约定的计费方式及费率中，受托人对此已充分考虑，不得另行主张。

7.2.3除不可抗力外，实际情况发生变化使得受托人不能完成全部或部分工作时，其善后工作以及恢复服务的准备工作相应的附加工作酬金确定方法：      /

7.2.5正常工作酬金增加额按下列方法确定：具体按6.2.1计算酬金。

7.2.6因工程规模、全过程工程咨询范围的变化导致受托人的正常工作量减少时，按以下方式调整：

(1) 工作内容取消的，该项咨询工作酬金取消；

(2) 全过程工程咨询范围变化的，合同外新增工作内容或合同内减少工作内容：由受托人按其投标报价原则计算并报经委托人审核批准后执行，不明确的部分另行协商。

## 8. 争议解决

### 8.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交\_\_\_\_/\_\_\_\_进行调解。

### 8.3 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第\_\_\_\_(2)\_\_\_\_种方式：

- (1) 提请仲裁委员会进行仲裁。
- (2) 向工程所在地人民法院提起诉讼。

## 9. 其他

### 9.1 检测费用

委托人应在检测工作完成后7天内支付检测费用。

### 9.2 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后 7天内支付咨询费用。

### 9.3 奖励

合理化建议的奖励金额按下列方法确定为：

奖励金额=工程投资节省额×奖励金额的比率；

奖励金额的比率为7%。

### 9.4 保密

委托人申明的保密事项和期限：项目批准文件、项目图纸等技术文件。

受托人申明的保密事项和期限：咨询服务过程中产生的技术文件。

第三方申明的保密事项和期限：按第三方申明另行书面通知。

### 9.5 知识产权

9.5.1 关于委托人提供给受托人的图纸、委托人为实施工程自行编制或委托编制的技术规格以及反映委托人关于合同要求或其他类似性质的文件的著作权的归属：委托人

关于委托人提供的上述文件的使用限制的要求：按通用条件执行。

9.5.2 关于受托人为实施工程所编制文件的著作权的归属：受托人关于受托人提供的上述文件的使用限制的要求：按通用条件执行

9.5.3 受托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：委托人

### 9.6 分包

9.6.1 受托人向委托人提交有关分包人资料包括：根据《江苏省住房城乡建设厅关于推荐全过程工程咨询试点企业和试点项目的通知》（苏建科（2017）556号）规定，受托方可以将不在本企业资质业务范围内的业务分包给其它具有相应资质的企业。需向委托人提交分包人的资质及项目组成员资料。分包合同需经委托人同意。受托人须向委托人提交分包人的营

[业执照、企业资质（须与工程规模相适应）、项目组成员证书（应符合有关规定，满足行政监管部门备案要求）等相关资料。分包单位的确认必须经委托人认可。](#)

#### 10. 补充条款

本合同未尽事宜，委托人、受托人双方另行协商。

附录1全过程工程咨询服务机构人员配备表

序号	姓名	岗位	年龄	性别	职称	注册号	其他注册 执业资格	岗位证书	备注
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									

## 第四部分技术要求

### 技术要求B：工程设计

#### 1. 受托人的义务

##### 1.1 设计范围和内容

1.1.1、建设地点：黄山路以东、嵩山路以西、楠溪江东街以南、河西大街以北

1.1.2、建设规模：项目总建筑面积约70万平方米，其中：地上总建筑面积46.6万平方米，地下总建筑面积约23.4万平方米，包括6栋超高层，4栋高层，12栋多层，主塔楼建筑高度200米。项目主要功能包括办公、商业、酒店等。本次装修部分为A01、C01、C02、D01、D02、F02、F04部分楼层，建筑面积约2.78万平方米。工程造价约6000万元。

设计服务内容：设计内容为方案设计和初步设计（设计概算）、施工图设计（含施工图预算）。

设计周期要求：  日完成方案设计，  日完成初步设计，  日完成施工图设计。

#### 2. 委托人的义务

##### 2.1 提供资料

委托人应当提供的资料详见本技术要求附件3。

按照法律规定确需在工程设计开始后方能提供的资料，委托人应及时地在相应工程设计文件提交给委托人前的合理期限内提供，合理期限应以不影响受托人的正常设计为限。

#### 3. 违约责任

##### 3.1 受托人的违约责任

3.1.1 受托人赔偿金额按下列方法确定：

3.1.1.1 由于受托人原因，未按附件4约定的时间交付工程设计文件的，受托人向委托人支付违约金每延误一天，应减收该项应收设计费的万分之二。受托人逾期交付工程设计文件的违约金的上限：该项应收设计费的10%。前述违约金经双方确认后可在委托人应付设计费中扣减。

3.1.1.2 受托人对工程设计文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于受托人原因产生的设计问题造成工程质量事故或其他事故时，受托人除负责采取补救措施外，应当向委托人承担赔偿责任或者根据直接经济损失程度向委托人支付赔偿金。受托人设计文件不合格的损失赔偿金的上限：设计收费的5%

3.1.1.3 由于受托人原因，工程设计文件超出委托人与受托人书面约定的主要技术指标控制值比例的，受托人应承担违约责任：按照南京市严格加强和规范政府投资控制管理的有关规

定，设计人擅自增加支出的或由于设计原因决算超过概算10%以上的，受托人承担违约责任，委托人有向受托人索赔的权利。

3.1.1.4设计人擅自更换项目负责人的违约责任：设计人委派到工程设计中的设计人员应相对稳定。设计过程中如有变动，设计人应及时向发包人提交工程设计人员变动情况的报告。设计人更换专业负责人时，应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或职称、执业经验等资料。若未征得发包人书面同意擅自更换项目负责人扣除设计合同价的5%。

3.1.1.5设计人无正当理由拒绝更换项目负责人的违约责任：发包人要求撤换不能按照合同约定履行职责及义务的项目负责人，设计人应当撤换。设计人无正当理由拒绝撤换的，扣除设计合同价的5%。

设计人无正当理由拒绝撤换主要设计人员的违约责任：发包人要求撤换不能按照合同约定履行职责及义务的主要设计人员的，设计人应当撤换。设计人无正当理由拒绝撤换的，扣除设计合同价的5%。

## 4. 支付

### 4.1 支付酬金

#### 4.1.1 设计酬金组成

委托人和受托人应当在附件5中明确约定合同价款各组成部分的具体数额，主要包括：

- (1) 工程设计基本服务费用；
- (2) 工程设计其他服务费用；
- (3) 在未签订合同前委托人已经同意或接受或已经使用的受托人为委托人所做的各项工作的相应费用等。

### 4.2 合同价格形式

委托人和受托人选择下列(3)合同价格形式：

#### (1) 单价合同

单价合同是指合同当事人约定以建筑面积每平方米单价或实际建安工程费总额按计价格(2002)10号文件标准的一定比例等进行合同价格计算、调整和确认的建设工程设计合同，在约定的范围内合同单价不作调整。

单价包含的风险范围： / 。

风险费用的计算方法： / 。

风险范围以外合同价格的调整方法： / 。

#### (2) 总价合同

总价合同是指合同当事人约定以委托人提供的上一阶段工程设计文件及有关条件进行合同价格计算、调整和确认的建设工程设计合同，在约定的范围内合同总价不作调整。

总价包含的风险范围：本项目设计费为固定总价，已包括受托人在项目设计至图审通过整个过程以及施工配合、竣工验收等合同履行过程中所发生的一切费用。包括但不限于以下各项：

①受托人的设计以及专项设计费

受托人指定的设计人员境内外的交通差旅、食宿、通讯费用；相关保险费用；根据任务书要求的设计成果、设计文本、设计图纸、设计材料样板等的制作费、纸张费、打印费、印刷费、晒图费、装订费、包装及快递费、评审资料费；有关购买文件、资料、记录的费用等。

②受托人和其他协作单位设计配合、报批、协调和咨询以及咨询顾问等全部工作的费用。

③在本项目设计、施工过程中，受托人在合同规定的设计范围内，为履行其职责参加的项目设计启动会议、设计成果汇报会议、设计协调会议、图纸审查会议、配合施工招投标及采购、施工现场视察监督、整改验收等服务内容的全部费用。

④受托人在履行本合同中应向国家税务部门缴纳全部相关税费。

⑤项目各阶段专家咨询、评审及审查会议的组织费用、专家评审费用、项目设计必要的同类项目技术考察费用。

⑥受托人提交的设计成果若不符合政府相关部门、技术法规及审图要求或不符合委托人、合同要求等原因在合同约定范围内所作的修改费用。

⑦受托人应充分了解本合同关于设计内容和设计文件深度的规定。本合同设计费及专项设计费用已包括因按上述要求产生的设计难度和图纸量增加所导致的工作量增加。除本合同另有约定外，受托人不得在设计过程中对因上述要求产生的额外设计工作量和图纸量而要求委托人支付额外的设计费用和专项设计费用。

⑧专项设计分包单位的差旅服务费用。

⑨受托人为履行合同职责而发生的其他费用。

⑩包含招标内容中的所有设计工作和服务期间市场价格波动，以及规范、标准版本更新的风险。

风险费用的计算方法：包含在工程设计签约酬金（投标报价）中。

风险范围以外合同价格的调整方法：不作调整。

(3) 其他价格形式：设计费计算方式详见专用条款

## 5. 补充条款

### 5.1 设计分包

#### 5.1.1 设计分包的一般约定

受托人不得将其承包的全部工程设计转包给第三人,或将其承包的全部工程设计肢解后以分包的名义转包给第三人。受托人不得将工程主体结构、关键性工作及本合同中禁止分包的工程设计分包给第三人。受托人不得进行违法分包。

禁止设计分包的工程包括: 在设计人资质范围内的专业工程不允许分包

工程主体结构、关键性工作的范围:

#### 5.1.2 设计分包的确定

受托人应按合同约定或经过委托人书面同意后进行分包,确定分包人。按照合同约定或经过委托人书面同意后进行分包的,受托人应确保分包人具有相应的资质和能力。工程设计分包不减轻或免除受托人的责任和义务,受托人和分包人就分包工程设计向委托人承担连带责任。

允许分包的专业工程包括: 在设计人资质范围内的专业工程不允许分包,在资质范围外需要分包的内容需达到分包专业行业内的相应资质等级要求并需征得发包人书面同意。

其他关于分包的约定: 本项目的专业工程分包,须经发包人确认。

#### 5.1.3 设计分包管理

受托人应按照合同约定向委托人提交分包人的主要工程受托人员名单、注册执业资格及执业经历等。

受托人向委托人提交有关分包人资料包括: 设计资质证书、设计负责人等资料

#### 5.1.4 分包工程设计费

(1) 除本项第(2)目约定的情况或合同条款另有约定外,分包工程设计费由受托人与分包人结算,未经受托人同意,委托人不得向分包人支付分包工程设计费;

(2) 生效的法院判决书或仲裁裁决书要求委托人向分包人支付分包工程设计费的,委托人有权从应付受托人合同价款中扣除该部分费用。

### 5.2 工程设计要求

#### 5.2.1 工程设计一般要求

##### 5.2.1.1 对委托人的要求

(1) 委托人应当遵守法律和技术标准,不得以任何理由要求受托人违反法律和工程质量、安全标准进行工程设计,降低工程质量。

(2) 委托人要求进行主要技术指标控制的,钢材用量、混凝土用量等主要技术指标控制值应当符合有关工程设计标准的要求,且应当在工程设计开始前书面向受托人提出,经委托人与受托人协商一致后以书面形式确定作为本合同附件。

(3) 委托人应当严格遵守主要技术指标控制的前提条件,由于委托人的原因导致工程设计文件超出主要技术指标控制值的,委托人承担相应责任。

(4) 设计人更换项目负责人的,应提前14天书面通知发包人。

(5) 设计人应在收到书面更换通知后14天内更换项目负责人。

##### 5.2.1.2 对受托人的要求

(1) 受托人应当按法律和技术标准的强制性规定及委托人要求进行工程设计。有关工程设计的特殊标准或要求：以发包人要求为准。

受托人发现委托人提供的工程设计资料有问题的，受托人应当及时通知委托人并经委托人确认。

(2) 除合同另有约定外，受托人完成设计工作所应遵守的法律以及技术标准，均应视为在基准日期适用的版本。基准日期之后，前述版本发生重大变化，或者有新的法律以及技术标准实施的，受托人应就推荐性标准向委托人提出遵守新标准的建议，对强制性的规定或标准应当遵照执行。因委托人采纳受托人的建议或遵守基准日期后新的强制性的规定或标准，导致增加设计费用和（或）设计周期延长的，由委托人承担。

(3) 受托人应当根据建筑工程的使用功能和专业技术协调要求，合理确定基础类型、结构体系、结构布置、使用荷载及综合管线等。

(4) 受托人应当严格执行其双方书面确认的主要技术指标控制值，由于受托人的原因导致工程设计文件超出合同约定的主要技术指标控制值比例的，受托人应当承担相应的违约责任。

工程设计文件的主要技术指标控制值及比例：

(5) 受托人在工程设计中选用的材料、设备，应当注明其规格、型号、性能等技术指标及适应性，满足质量、安全、节能、环保等要求。

#### 5.2.2 工程设计文件的要求

5.2.2.1 工程设计文件的编制应符合法律、技术标准的强制性规定及合同的要求。

5.2.2.2 工程设计依据应完整、准确、可靠，设计方案论证充分，计算成果可靠，并能够实施。

5.2.2.3 工程设计文件的深度应满足本合同相应设计阶段的规定要求，并符合国家和行业现行有效的相关规定。

工程设计文件深度规定：满足现场施工要求。

5.2.2.4 工程设计文件必须保证工程质量和施工安全等方面的要求，按照有关法律法规规定在工程设计文件中提出保障施工作业人员安全和预防生产安全事故的措施建议。

5.2.2.5 应根据法律、技术标准要求，保证房屋建筑工程的合理使用寿命年限，并应在工程设计文件中注明相应的合理使用寿命年限。

建筑物及其功能设施的合理使用寿命年限：应根据法律、技术标准要求，保证专业建设工程的合理使用寿命年限，并应在工程设计文件中注明相应的合理使用寿命年限。

#### 5.2.3 不合格工程设计文件的处理

5.2.3.1 因受托人原因造成工程设计文件不合格的，委托人有权要求受托人采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，并承担相应责任：设计人除负责采取补救措施外，应免收直接

经济实际损失部分的设计费。损失严重的根据损失的程度和设计人责任大小向发包人支付赔偿金。设计人将根据国家规定购买工程设计单项责任险。

设计文件应表达清晰，不得有歧义或二义性，应与现场情况相符，如因设计原因有错、漏、碰、缺或不可实施情况，造成变更，按变更增加费用的10%扣设计费；每次变更扣款额不超过暂定合同总价的10%。

5.2.3.2因委托人原因造成工程设计文件不合格的，受托人应当采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，由此增加的设计费用和（或）设计周期的延长由委托人承担。

### 5.3 工程设计文件交付

#### （一）设计内容

设计内容为方案设计、初步设计（设计概算）和施工图设计（含施工图预算）。

#### （二）成果要求设计成果形式：

- 1、规划设计成果文件必须按照国家现行行业规范、规定等要求进行各阶段文件编制。
- 2、设计成果必须符合设计任务书提出的有关设计原则、设计要求等方面的约定。
- 3、初步设计成果应包含建筑、结构、给排水、电气、暖通、内装、幕墙、智能化、景观等主要专业的初步设计文本和图纸，并依据初步设计图纸完成概算编制，不允许缺漏项。
- 4、按要求提供方案设计文件4套、初步设计文件4套、概算文件4套、施工图设计蓝图10套。图纸和文本文件须清晰完整，尺寸标注齐全准确。如招标人认为不够的，受托人需免费提供。
- 5、电子版文件要求按AUTOCAD（图纸）+Office（文本）版、pdf版两种版式进行归档，并与纸质文件内容完全一致；电子版文件与纸质文件不一致时，以纸质文件正本为准。
- 6、所有文件和往来信件均以中文书写，辅助材料及证明材料以中文说明为准。
- 7、所有文件使用的计量单位均使用中华人民共和国法定计量单位。

### 5.4 工程设计文件审查

5.4.1 受托人的工程设计文件应报委托人审查同意。审查的具体标准应符合法律规定、技术标准要求和本合同约定。

自委托人收到受托人的工程设计文件以及受托人的通知之日起，委托人对受托人的工程设计文件审查期不超过15天。

委托人不同意工程设计文件的，应以书面形式通知受托人，并说明不符合合同要求的具体内容。受托人应根据委托人的书面说明，对工程设计文件进行修改后重新报送委托人审查，审查期重新起算。

合同约定的审查期满，委托人没有做出审查结论也没有提出异议的，视为受托人的工程设计文件已获委托人同意。

5.4.2 受托人的工程设计文件不需要政府有关部门审查或批准的，受托人应当严格按照经委托人审查意见进行修改，如果委托人的修改意见超出了合同范围，委托人应当向受托人另行支付费用。

5.4.3 工程设计文件需政府有关部门审查或批准的，对于政府有关部门的审查意见，受托人需按该审查意见修改工程设计文件。

5.4.4 委托人需要组织审查会议对工程设计文件进行审查的，委托人负责组织工程设计文件审查会议，并承担会议费用及委托人的上级单位、政府有关部门参加的审查会议的费用。

受托人有义务参加委托人组织的设计审查会议，向审查者介绍、解答、解释其工程设计文件，并提供有关补充资料。

委托人有义务向受托人提供设计审查会议的批准文件和纪要。受托人有义务按照相关设计审查会议批准的文件和纪要，并依据合同约定及相关技术标准，对工程设计文件进行修改、补充和完善。

5.4.5 工程设计文件的审查，不减轻或免除受托人依据法律应当承担的责任。

#### 5.5 工程设计变更与索赔

5.5.1 委托人变更工程设计的内容、规模、功能、条件等，应当向受托人提供书面要求，受托人在不违反法律规定以及技术标准强制性规定的前提下应当按照委托人要求变更工程设计。

5.5.2 委托人变更工程设计的内容、规模、功能、条件或因提交的设计资料存在错误或作较大修改时，委托人应按受托人所耗工作量向受托人增付设计费，合同价格和/或完工时间的修改方法为：1。

5.5.3 如果由于委托人要求更改而造成的项目复杂性的变更或性质的变更使得受托人的设计工作减少，对合同价格和/或完工时间的修改方法为：因设计人自身原因，超过主要建安费用限额，发包人有权停止支付设计费，并有权解除合同。

5.5.4 如果发生受托人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，受托人应于该事项发生后14天内书面通知委托人。在该事项发生后14天内，受托人应向委托人提供证明受托人要求的书面声明，其中包括受托人关于因该事项引起的合同价款和设计周期的变化的详细计算。委托人应在接到受托人书面声明后的14天内，予以书面答复。逾期未答复的，视为委托人同意受托人关于增加合同价款或延长设计周期的要求。

#### 5.6 各阶段设计服务内容

##### 5.6.1 方案设计阶段

(1) 与委托人及委托人聘用的顾问充分沟通，深入研究项目基础资料，协助委托人提出本项目的发展规划和市场潜力；

(2) 完成总体规划和方案设计，提供满足深度的方案设计图纸，并制作符合政府部门要求的规划意见书与设计方案报批文件，协助委托人进行报批工作；

(3) 根据政府部门的审批意见在本合同约定的范围内对设计方案进行修改和必要的调整，以通过政府部门审查批准；

(4) 对其设计方案和技术经济指标进行审核，提供咨询意见。在保证与该项目总体方案设计相一致的情况下，接受委托人的合理化建议并对方案进行调整；

(5) 配合委托人进行交通、绿化及市政管网等方面的咨询工作；

(6) 负责完成人防、消防等规划方案，协助委托人完成报批工作。

#### 5.6.2 施工配合阶段

(1) 负责工程设计交底，解答施工过程中施工承包人有关施工图的问题，及时对施工中与设计有关的问题做出回应，保证设计满足施工要求；

(2) 根据委托人要求，及时参加与设计有关的专题会，现场解决技术问题；

(3) 协助委托人处理工程洽商和设计变更，负责有关设计修改，及时办理相关手续；

(4) 参与与受托人相关的必要的验收以及项目竣工验收工作，并及时办理相关手续；

(5) 提供产品选型、设备加工订货、建筑材料选择以及分包商考察等技术咨询工作；

(6) 应委托人要求协助审核各分包商的设计文件是否满足接口条件并签署意见，以保证其与总体设计协调一致，并满足工程要求。

#### 5.7 专业责任与保险

5.7.1 受托人应运用一切合理的专业技术和经验知识，按照公认的职业标准尽其全部职责和谨慎、勤勉地履行其在本合同项下的责任和义务。

5.7.2 受托人需（需/不需）有委托人认可的、履行本合同所需要的工程设计责任保险并使其于合同责任期内保持有效。

5.7.3 工程设计责任保险应承担由于受托人的疏忽或过失而引发的工程质量事故所造成的建设工程本身的物质损失以及第三者人身伤亡、财产损失或费用的赔偿责任。

#### 5.8 本合同的其他约定

(1) 设计人设计过程中，须按照发包人意见进行逐步修改并深化设计，对于未经发包人同意擅自进行下一阶段设计的，造成设计增量、设计返工，发包人概不负责。

(2) 设计人应熟知设计过程中所涉及各类规范，如因设计中违反规范，造成发包人报审时间延长、工期延长、工程费用增加等，设计人要承担发包人直接和间接经济损失，发包人在设计费中扣除，如设计费不足以支付，发包人向设计人要求追偿。

(3) 设计人应确保施工图详尽、完善、准确，如因设计中存在遗漏、错误等情况，造成发包人报审时间延长、工期延长、工程费用增加等，设计人要承担发包人直接和间接经济损失，发包人在设计费中扣除，如设计费不足以支付，发包人向设计人要求追偿。

(4) 设计人在设计过程及施工过程中，保证接到发包人到场电话后1天内，能够到场解决问题、提供服务，如有违反，每迟来一天，扣罚设计费1000元，扣罚5次后，发包人有权单方解除合同，并要求设计人要承担由此造成的直接和间接经济损失。

(5) 设计人保证中标后现场设计团队（现场开会、电话联系等）与投标文件一致，如有不符情况，发包人有权单方解除合同，并要求设计人要承担由此造成的直接和间接经济损失。

(6) 关于专利要求：本工程在设计或施工过程中，如需要使用专利技术、专利产品或非标产品的，承包人应当论证后报发包人审核书面同意后使用。

(7) 关于设计阶段投资控制的要求：本工程在设计过程中应依照发包人提供的设计任务书及其他有关要求合理设计，确保本工程设计具有经济合理性。承包人应在各设计阶段上报阶段性成果，经发包人批准方可开展下一阶段设计工作。

(8) 设计人在图纸报审及其他报审环节中，要安排人员按照审图部门或发包人的时间要求，及时改图、晒图，并送至审图部门，由此产生的费用由设计人承担。如不能做到以上要求，每延误一天，扣罚设计费1000元。如不支付晒图产生的费用，在设计费予以等额扣除。

(9) 关于专利及特有（独有）产品、技术等的使用：未经建设单位书面单独认可，本工程项目中，设计人不得指定建筑材料、设备的品牌、型号、生产厂或供货商，不得设计包含专利及特有/独有产品和技术（特有/独有指少量厂家拥有的产品或技术）。不论设计成果是否经过图审，如最终实施的设计成果中包含未经书面单独认可的上述1种情形，承包人须向发包人支付设计费结算送审价10%的违约金，且每增加1种情形，增加支付设计费结算送审价1%的违约金，发包人可在设计费结算价审定价中扣除该违约金。若因实施存在上述情形的设计成果导致工程费用增加，设计人须赔偿发包人增加的所有费用（含土建施工及安装费用），赔偿金在设计费结算审定价中扣抵，设计费不足抵扣部分，发包人有权追偿。

在设计过程中，发包人需要设计人配合建筑材料、设备等的选型时，设计人应予配合，选型的最终结果由发包人自行确认。

#### 6. 设计费结算方式：

(1) 对委托的工程设计服务

#### 6.16 最终设计服务酬金确定方式：

(1) 最终设计服务酬金=Σ(各功能区域经审计确认的实测建筑面积x该功能区域的中标单价)。其中各功能区域的设计面积，最终以经审计审核的有关部门审批通过的施工图图纸中的建筑面积为准；各功能区域对应的中标单价以附件《设计费投标报价明细》载明的价格为准。

附件1

工程设计服务清单

序号	服务范围	服务内容	备注
B	方案设计、初步设计(含概算)、施工图设计(含施工图预算)	本项目范围内所有办公楼公区精装修方案设计、深化设计(含设计概算)、施工图设计(包含与本设计相关的专项设计、补充设计、变更设计、特殊功能区设计、施工图预算等),完成全过程设计(不限于消防改造、水电安装、暖通空调、弱电改造、智能化及建筑结构改造工程、家具及软装、导向标识系统、特殊功能用房(如厨房、涉密空间、展厅等特殊功能用房如厨房、涉密空间、展厅等)跟踪等相关直至本项目通过竣工验收相关专业的设计服务。全过程设计跟踪包括:各阶段招标配合和施工现场配合服务,施工期间派现场设计代表、设计修改、变更、相关专项报告、竣工验收、配合审计等服务工作	

## 附件2

委托人向受托人提交有关工程设计资料及文件一览表

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	项目立项报告和审批文件	各1	初步设计开始3天前	
2	发包人要求即设计任务书（含对工艺、土建、设备等专业的具体要求）	1	初步设计开始3天前	
3	厂址选择报告、土地使用协议、建筑红线图，建筑钉桩图	各1	初步设计开始3天前	
4	当地规划部门的规划意见书	1	初步设计开始3天前	
5	自然资源、气象条件、地形地貌、水文及工程详细地质勘察报告	各1	初步设计开始3天前	
6	各阶段主管部门的审批意见	各1	下一个阶段设计开始3天前提供上一个阶段审批意见	
7	初步设计确认单（含非标准设备设计图开工令）	1	施工图设计开始3天前	
8	非标准设备设计确认单（含施工图设计开工令）	1	施工图设计开始3天前	
9	工程所在地地形图（1/500）电子版及区域位置图	1	施工图设计开始3天前	
10	交通、原料、外部供水、排水、供电、电信等位置、标高、坐标、管径或能力等资料	1	初步设计开始3天前	
11	其它设计资料	1	各设计阶段设计开始3天前	

12	竣工验收报告	1	工程竣工验收通过后5天内
----	--------	---	--------------

(上表内容仅供参考,委托人和受托人应当根据项目具体情况详细列举)

### 受托人向委托人交付的工程设计文件目录

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	方案设计文件		天	
2	初步设计文件(含设计概算)		天	
3	施工图设计文件		天	

#### 特别约定:

1. 在委托人所提供的设计资料(含设计确认单、规划部门批文、政府各部门批文等)能满足受托人进行各阶段设计的前提下开始计算各阶段的设计时间。

2. 上述设计时间不包括法定的节假日。

3. 图纸交付地点:受托人工作地(或委托人指定地)。委托人要求受托人提供电子版设计文件时,受托人有权对电子版设计文件采取加密、设置访问权限、限期使用等保护措施。

4. 如委托人要求提供超过合同约定份数的工程设计文件,则受托人仍应按委托人的要求提供,但委托人应向受托人支付工本费。

## 技术要求C：工程监理

### 1. 受托人的义务

#### 1.1 监理的范围和内容

##### 1.1.1 监理范围

包括：工程施工及保修阶段全过程监理，对工程进行工期、质量、投资、安全控制，合同管理、信息管理，协调施工现场各方面关系，做好舆情处理，处置投诉和纠纷，履行建设工程安全生产管理法定职责。在工程实施过程中工程规模的调整、各种工程变更及竣工结算审计等均属于本监理范围。

##### 1.1.2 监理依据

《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《建设工程监理规范》、《建筑工程五方责任主体项目负责人质量终身责任追究暂行办法》、《南京市建设工程施工现场管理办法》和省、市建设行政主管部门发布的有关建设监理的规定。国家有关法律、法规，建筑安装工程的规范、标准和规程，本工程项目的上级部门的批准文件、工程设计及地质勘察文件、工程承包合同等。上述文件如有更新，应以最新版为准。

##### 1.1.3 监理工作要求：详见附录 8 监理管理条例

#### 1.2 项目监理机构和人员

1.2.1 监理人应组建满足工作需要的项目监理机构，配备必要的检测设备。项目监理机构的主要人员应具有相应的资格条件。

1.2.2 本合同履行过程中，总监理工程师及重要岗位监理人员应保持相对稳定，以保证监理工作正常进行。委托人有权工程实际需要与主管部门贵司能够，要求增加监理人员

1.2.3 总监与其他监理人员中标后不得随意更换调整，如因特殊原因（除不可抗力外）确需变更的，须经委托人书面同意后按照规定程序办理。

##### 1.2.4 监理人应及时更换有下列情形之一的监理人员：

- (1) 严重过失行为的；
- (2) 有违法行为不能履行职责的；
- (3) 涉嫌犯罪的；

- (4) 不能胜任岗位职责的;
- (5) 严重违反职业道德的;
- (6) 专用条件约定的其他情形。

#### 1.2.5 更换监理人员的其他情形

在履行合同义务期间,应按合同约定定期向委托人报告监理工作。受托人因不称职被委托人更换总监理工程师、专业监理工程师和其他监理人员的或未经委托人同意擅自更换总监理工程师、专业监理工程师和其他监理人员的,视为违约行为,受托人按下列标准承担违约金:总监理工程师:10 万元/人·次;专业监理工程师:2 万元/人次;其他监理人员:1 万元/人·次,且更换总监理工程师时,委托人有权终止合同。

委托人认为不称职的总监理工程师、专业监理工程师和其他监理人员包括但不限于:专业工作能力不能满足本工程监理岗位需要的;质量或安全生产隐患应发现而未能及时发现的;与本工程受托人有工作以外的利益往来,向本工程承包单位推荐施工材料、施工用人的;对承包人报送的工程签证单不认真复核,或因签证不实,给委托人造成损失(或可能造成损失)的;未严格执行质量标准和安全规定的;上道工序检查不到位就允许施行下道工序的;旁站值班不到位的;未经委托人同意随意缺勤的;因监理人员责任造成工期延误(或可能造成工期延误)的。受托人应立即无条件予以清退,同时受托人应在委托人通知后 3 日内予以更换。委托人根据现场监理工作情况,有权要求受托人对违反监理规范和廉政建设要求及其它严重事件的监理人员进行撤换。

### 1.3 履行职责

1.3.1 对受托人的授权范围:对监理合同范围内的工程进行“四控”“二管理”“一协调”工作。

1.3.2 需要取得委托人批准才能行使的职权:施工中或图纸中的建议,设计变更、签证、工期延期、开工令、停工令、复工令,以及工程施工过程中将会导致造价变化的一切事宜。

1.3.3 受托人有权要求受托人调换其人员的限制条件:征得委托人同意。

1.3.4 在全过程工程咨询服务范围内,委托人和其他参建方提出的意见和要求,受托人应及时提出处置意见。当委托人与其他参建方之间发生合同争议时,受托人应协助委托人协商解决。

1.3.5 当委托人与其他参建方之间的合同争议提交仲裁机构仲裁或人民法院审理时,受托人应提供必要的证明资料。

1.3.6 除专用条件另有约定外,受托人发现其他参建方的人员不能胜任本职工作的,有权要求其他参建方予以调换。项目总监不得未经建设单位同意的情况下,兼任其他在建工程职务,否则追求违约责任。

### 1.4 提交报告

受托人应向委托人提交报告的种类（包括监理规划、监理月报及约定的专项报告）、时间和份数：

（1）监理规划:受托人必须在收到图纸、勘察资料等技术文件后 7 日内向委托人提供,份数:三份;

（2）有关材料、设备合格证、质保书及试验报告等:在材料、设备进场前提交给委托人,份数:两份

（3）见证取样报告 :报告出具 1 天内提交给委托人,份数:两份;

（4）监理周、月、季报:每周一报送上周工程监理周报,次月 5 日前报送上一月工程监理月报,次季首月 5 日前报送前季度工程监理季报,以上文件提交给委托人,份数:两份;

（5）竣工验收合格后 14 天内提交工程监理归档文件并提供监理工作总结报告一份,并抄报委托人。

（6）其他相关报告根据工程实施情况,应在报告出具后 1 天内,提交一至两份。

（7）未按以上要求提交报告的,视情况罚款 1000-5000 元/次。

## 2. 委托人的义务

### 2.1 告知

委托人应在委托人与其他参建方签订的合同中明确受托人、全过程工程咨询服务项目总负责人和授予全过程工程咨询服务机构的权限。如有变更,应及时通知其他参建方。

### 2.2 委托人意见或要求

在本合同约定的全过程工程咨询服务工作范围内,委托人对其他参建方的任何意见或要求应通知受托人,由受托人向其他参建方发出相应指令。

### 2.3 参与和监督

（1）委托人有权对工程质量和施工进度进行监督,参与项目建设过程中的阶段性验收和竣工验收。

（2）委托人有权依法对监理工作进行检查和监督,并对受托方违规行为予以纠正。

## 3. 违约责任

### 3.1 受托人的违约责任

#### 3.1.1 受托人赔偿金额按下列方法确定:

##### 3.1.1.1 赔偿金=全部实际直接及间接损失计算

##### 3.1.1.2 受托人在责任期内的违约责任按下列内容执行:

（1）总监理工程师每周在工地上班工作时间不少于 5 个工作日,每日不少于 8 个小时,如总监不能达到上述时间要求,须提前向委托人书面申请并获得同意,否则受托人应承担 10000 元/天的违约金,无故离开工地现场超过 5 天,委托人有权解除监理合同,由此引起的一切后果和责任由受托人承担。

(2) 总监理工程师必须参加每周召开的工程例会，有事不能出席必须事先请假。如总监理工程师未经委托人同意违反上述规定，每缺席一次例会支付违约金 5000 元整。如一周有 2 个工作日或每两个月累计 10 天不在现场或每两个月缺席例会 3 次的，视为严重违约，委托人有权解除合同，将受托人清退出场，解除合同的同时不免除受托人应当承担的上述违约责任，且委托人不承担任何责任。上述违约金可从支付给受托人的任何款项中扣除。

(3) 安全监理工程师在工地施工期间必须在场。否则，视为违约，受托人承担每次1000元的违约金，且不能减轻其安全监理责任。

(4) 专业监理工程师在每月内未提前向委托人请假并获批准每人累计 5 日以上不在现场的，受托人承担每人每天 500 元的违约金;同时委托人有权要求受托人撤换该监理人员。

(5) 在工程实施期间, 委托人认为现场监理人员专业工作能力不能满足本工程监理岗位需要的, 委托人有权责令更换, 如受托人更换的人员仍不能胜任, 委托人有权为受托人另行聘请专业人员, 所涉费用由受托人承担。

(6) 上级主管部门和质量监督部门进行工地质量大检查, 或委托人进行不定期抽查, 发现问题属于受托人责任的, 受托人按每一个问题 1000 元的标准承担违约金;情况严重造成较大负面影响的, 受托人按每一个问题 10000 元的标准承担违约金, 且委托人有权解除监理合同。

(7) 监理单位应当按照合同约定对承包单位所报结算书进行审核, 如监理签认的总审核价款高于审计单位总审定价款 8%(含)-10%(含)的, 则扣减总监理费的 3%, 如监理签认的总审核价款高于审计单位总审定价款 10%以上的, 则扣减总监理费的 5%。

(8) 保修期间, 受托人应定期检查工程状况, 鉴定质量问题责任, 促保修, 并派员跟踪检查验收, 若缺席, 受托人按 500 元/次承担违约金。受托人被处以的违约金达到监理合同约定酬金总额的 30%时, 委托人有权单方面终止监理合同。

(9) 受托人违反本合同的约定, 除按前述条款承担违约责任外, 还应赔偿委托人因维权而产生的费用, 包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、鉴定费、交通费、保全费等。

### 3.2 委托人的违约责任

委托人逾期付款利息按下列方法确定: 不予支付

### 4. 工程监理服务费用

4.1 工程监理服务费用暂定金额: 详见协议书。

4.2 工程监理服务费用支付: 详见合同专用条款。

### 5. 其他

5.1 合理化建议的奖励金额按下列方法确定为: 本工程无奖励

### 5.2 著作权

(1) 受托人在本合同履行期间及本合同终止后两年内出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料的限制条件: 须经委托人书面同意, 未经委托人书面同意受托人不得出版, 否

则，委托人有权要求受托人全部销毁，且委托人有权要求受托人支付违约金人民币 20 万元，此外，著作权及相应的收益权归委托人所有，如前述违约金不足以弥补委托人损失的，委托人有权另行向受托人主张。

(2) 委托人有权无偿使用（包括但不限于复制、复印、引用等）受托人因履行本合同而形成的所有资料和成果，包括单项资料成果和使用和后期作品使用权等。

(3) 委托人对受托人编制的文件拥有著作权，委托人有权拥有受托人所编制的所有文件的原件，且受托人因履行本合同而形成的所有资料和文件的原件应当在本竣工验收后七个工作日内移交给委托人，否则受托人应向委托人支付违约金人民币 1 万元，因受托人未移交原件而给委托人造成的所有直接和间接损失由受托人赔偿。

## 6、补充条款

6.1 本合同协议书开始及完成时间为暂定，具体开始时间按委托人总进度计划确定，具体完成时间以本合同约定的工作内容全部完成为准。受托人超期服务酬金：工程监理费的计取参照合同专用条件7.2.2内容。

6.2 受托人的监理酬金为暂定价，最终以审计为准。受托人的监理酬金为含税总价，每次付款前受托人需向委托人提交符合国家税率政策要求的增值税专用发票，否则委托人有权拒绝付款，且不承担任何违约责任。

6.3 本合同中受托人应缴纳的违约金，均按委托人要求以现金或支票形式于每次申请监理酬金前及时缴纳，否则委托人有权不予支付监理酬金。如果受托人失职或违约后，经委托人书面指出并要求受托人改正后，受托人拒不改正或在合理期限内未改正，因此而给委托人造成损失的，受托人应赔偿委托人的实际经济损失，不受前述赔偿限额的限制。且此种情形下，委托人有权单方面解除本合同，剩余监理酬金不再支付，并要求受托人退还已支付的费用，由此造成的所有损失由受托人承担。

6.4 受托人应为现场监理人员人身安全投保，以防意外安全事故发生，否则责任由受托人承担。

6.5 任何需委托人决定的事项，受托人必须事先提出书面报告或口头请示并在 72 小时内补写书面报告，委托人需在收到报告后 72 小时内答复。

6.6 所有修改、变更月工程形象进度，核定主材消耗量，均应在当期《监理月报》体现报送委托人，并作为结算资料。每月进场的地材数量和质量应及时检查核定后报委托人。

6.7 受托人承诺在整理工作期间，严格按照监理工作程序，做好技术资料归档工作，能随时向委托人提供详细的记录资料。如委托人或其它上级检查机构检查中发现质量、安全问题而受托人未进行有效控制的，将处以受托人 5000 元/次的违约金，以上违约金均不减轻受托人的责任。

6.8 若受托人在签署技术核定或经济签证单等文件中出现重大失误以及与事实不符等错误情况，委托人可针对由此失误或错误给委托人造成的损失金额，要求受托人进行相应的赔偿。

6.9 因受托人对工期控制不严，使本工程在规定时间内不能按时竣工，每延误一天按《协议书》约定的签约酬金的 1%向委托人支付违约金。非受托人原因工期延误的，不另外增加监理费用，受托人应当继续履行受托人职责，监理服务期满后，委托人需要受托人提供该工程相关服务与技术的，受托人不应拒绝。

6.10 隐蔽工程及重要部位施工时，旁站监理必须保证跟班监理并做好监理检测记录和抽检试验记录。委托人在查看现场时如发现施工现场无旁站监理，委托人有权对受托人处以 2000-10000 元/次的违约金并要求更换人员。

6.11 监理过程中，如受托人未按监理工作内容展开工作，经委托人书面提出意见仍不改正的，委托人有权终止监理业务并追究受托人的违约责任。

6.12 在任何条件下，受托人都应配合委托人做好工程的验收工作，凡应由受托签署提供的材料，受托人不得借故拖延签署或拒绝提供相关材料而影响工程的验收，否则委托人有权对由此导致的直接经济损失和间接经济损失追究受托人全部赔偿。

6.13 项目实施期间，受托人必须自行解决伙食，不得与施工方搭伙。

6.14 如相关政策发生改变，按新政策要求执行(670 号文件除外)

6.15 本项目缺陷责任期自整体工程通过竣工验收之日起 24 个月。

6.16 最终监理服务酬金确定方式：

6.16 最终监理服务酬金确定方式：

(1)最终监理服务酬金=监理服务收费基准价\*投标时下浮后优惠费率；

(2)监理服务收费基准价=监理服务收费基价\*专业调整系数(1.0)\*工程复杂程度调整系数(1.0)\*高程调整系数(1.0)；

(3)投标时下浮后优惠费率=投标报价÷【以招标工程计费额(6000万元)按发改价格(2007)670 号文件(工监理服务收费基价表)附表二)计算的监理费\*100%】；

(4)监理服务收费基价:以经审计后的建安工程总造价为计费额，按发改价格(2007)670 号文件《施工监理服务收费基价表》附表二)确定。

(5)因工程规模、监理范围的变化导致受托人的正常工作量减少时，根据经审计后的建安工程总造价为计费额，按最终监理服务酬金计算方式确定最终监理服务酬金。

(6)由于受托人的原因造成监理与相关服务工作量增加的，委托人不另行支付监理酬金。因此给委托人造成损失的，由受托人进行赔偿。

6.17 本合同未尽事宜，由委托人与受托人双方协商解决。

附录7

工程监理服务清单

序号	服务范围	服务内容	备注
C	工程监理	<p>包括但不限于以下内容</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、编制监理规划及监理实施细则</li> <li>2、工程监理实施过程中对工程质量、造价、进度控制</li> <li>3、工程监理实施过程中对工程变更、索赔及施工合同争议的处理</li> <li>4、监理文件资料管理</li> <li>5、设备采购与设备监造</li> <li>6、按建设工程监理规范要求服务范围执行</li> <li>7、履行建设工程安全生产管理法定职责、对工程建设相关方进行协调的相关工作内容</li> <li>8、遵守相关规定</li> </ol>	

## 附录8

### 监理管理条例

1、严格按照监理规范有关施工阶段工作内容执行，监理工作应按照委托人所要求的“三控制”（质量控制、投资控制、进度控制）、“三管理”（合同管理、信息管理、安全管理）、“一协调”（协调施工现场各方面关系）进行。

2、审查施工组织设计、专项施工方案，实施施工阶段的监理。

3、严格按照国家技术规范、标准及设计图纸进行施工阶段的质量检查和验收签证, 把好质量关, 对工程进度严格控制。

4、审查施工单位编制施工进度计划，并保证其有效实施。

5、审核确认设计变更，并提出监理意见，会同委托人对现场变更进行签证，并作为办理结算的依据。

6、熟悉施工现场场地现状，每周组织现场协调会。

7、监督检查工程的文明施工及安全防护措施，执行安全文明施工协议所承担的责任和义务。

8、参与施工图交底，组织图纸会审，并提出监理意见。

9、审查工程计量，控制工程费用，核实各承包单位提交的工程进度报表、工程立项变更的必要性、合理性， 审查工程变更引起的工程量和价格的变化，审查支付申请，并按月提供实际完成工作量报表，作为委托人支付工程款的依据。协助委托人做好费用索赔审核制度，参与变更、索赔等事

10、施工监理负责组织、协调施工组织总设计的编制工作， 负责稿件的编辑和审稿，组织、主持审查施工组织设计、审核重点施工技术方案、施工质量保证措施、安全文明施工措施。

11、协助委托人根据相关部门有关安全管理规定，进行安全生产管理。监督检查各承包单位建立健全安全生产责任制和执行安全生产的有关规定与措施。监督检查各承包单位建立健全劳动安全生产教育培训制度，加强对职工安全生产的教育培训。巡视检查施工现场，监督其实施，及时发现安全隐患，检查总包单位对分包单位的安全教育、管理情况。组织安全大检查，监督安全文明施工状况。遇到威胁安全的重大问题， 有权发出“暂停施工”的通知。

12、参加设备的现场开箱检查和验收。检查设备保管方法，并监督实施。

13、审查各承包单位质保体系文件和质保手册并监督实施。

14、审批各承包单位提交的单位工程、分部工程开工申请报告。

15、检查现场施工人员中特殊工种持证上岗情况，并监督实施。

16、主持分项、分部工程、关键工序和隐蔽工程的质量检查和验评。

17、检查施工现场建筑工程用原材料、构件的质量，负责监督检查本工程所需物资采购入库、保管、领用等管理制度及其执行情况。按验收标准复核建筑工程主要材料、构件和设备质量等，提出有关验收问题的监理意见。

18、对检验发现的材料、设备缺陷及施工中发现或产生的缺陷提出处理意见报委托人并协助处理。

19、受托人应建立本工程执行强制性条文的实施计划，根据本工程的实际情况制定出相应工作要求并对相关内容进行宣传贯彻和培训，应有记录；并建立对强制性条文进行监督检查的制度。

20、制定并实施重点部位的见证点、停工待检点、旁站点的工程质量监理计划，监理人员要按作业程序即时跟班到位进行监督检查。停工待检点必须经监理工程师签字才能进入下一道工序。

21、作为本项目监理工作单位，负责组织、制订现场有关管理制度、规定和本标范围内工程建设监理大纲、规划、细则等。

22、主持工程例会、质量例会、安全例会、图纸会审等，并按时出具会议纪要，并受委托人委托完成有关设备、材料、图纸和其它外部条件以及工程进度、交叉施工等的协调工作；定期召开质量分析会，通报质量现状提出改进措施并监督实施；盘点工程进度，分析质量进度趋势，提出分析报告及改进要求、建议，报送委托人并监督实施。定期组织安全文明施工大检查、召开安全工作例会及根据现场具体情况进行的针对性检查活动，消除隐患提出改进或弥补措施并监督实施，出具安全文明施工周报、月度、季度总结、安全简报、事故通报等。协助委托人协调工程建设中出现的需要解决的问题，提出监理意见并监督实施。

23、本项目实行总监理工程师负责制。监理单位应根据所承接的监理业务，设立由总监理工程师、专业监理工程师和其他监理人员所组成的项目监理机构。必须在现场设立常驻监理机构并配备相应的监理人员。各专业监理工程师履行各自监理职责并向总监理工程师负责。

24、协助委托人编制项目的月度、季度资金计划，并监督检查实施情况。

25、受托人必须在收到图纸、勘察资料等技术文件后7日内向委托人提供针对本工程特点、重点、难点的《监理规划》。分多阶段制订详细的、有针对性的现场监理实施细则，和工程需要的专题监理实施细则，经委托人审核批准后执行，委托人以此具体考核受托人的监理工作。如委托人要求受托人对《监理规划》等进行调整，受托人必须在一周内完成调整，并报委托人审批每个分部工程开工前须提交一份该分部工程的质量通病或可能产生的质量问题、采取的预防措施和施工过程中有针对性的办法。

26、在工程建设监理实施过程中，由总监理工程师组织各专业监理工程师编制监理细则，总监理工程师和监理工程师必须记好监理日志，总监理工程师应定期向委托人书面报告监理情况，负责完成工程量的审核，监理周、月、季报：每周一报送上周工程监理周报，次月5日前报送上一月工程监理月报，次季首月5日前报送前季度工程监理季报，竣工验收合格后14天内提交工程监理归档文件并提供监理工作总结报告一份，并抄报有关部门。

27、监理单位可将各承包单位在工程中的不合格项分为处理、停工处理、紧急处理三种，并严格按提出、受理、处理、验收四个程序实行闭环管理， 监理人员对不合格项必须跟踪检查并落实。

28、工程质量必须经监理工程师检验并签字， 未经监理工程师的签字， 主要材料、设备和构件不准在工程上使用或安装, 不准进入下一道工序的施工, 不准拨付工程进度款, 不准进行工程验收。

29、对在质量保修期内出现的设计问题、设备质量问题、施工问题提出监理意见并进行现场监理 。

30、编制整理监理工作的各种文件、资料、记录等， 合同完成或终止时按档案管理规定移交委托人。督促检查各承包单位提交的竣工资料， 参与竣工图审核、竣工资料移交城建档案馆等工作。编制整理监理工作的各种文件、通知、记录、检测资料、图纸等。合同完成或终止时交给委托人。

31、建立工程项目在质量、安全、投资、进度、合同等方面的信息网络， 在委托人、设计、施工等单位的配合下， 收集、发送和反馈工程信息， 形成信息共享。

32、在工程中应严格执行进度管理程序， 每周提出进度分析报告。

33、受托人必须按照相关政策性文件(如有更新以最新文件为准)的要求，对建筑工地文明施工负监理责任将文明施工暨扬尘治理纳入监理细则，检查施工单位措施的落实情况。并将安装环保在线监测和视频监控信息系统及使用纳入监理范围，对安装及使用过程中未按落实有关要求的，立即责令予以整改,情节严重的必须要求施工单位暂时停止施工,并及时报告委托人。拒不整改或者不停止施工的,受托人必须向监管部门报告。如因受托人监管不到位造成违规情况被主管部门查处,视为受托人违约,受托人需承担由此产生的一切后果和责任,且委托人有权要求受托人支付1000元/次的违约金。

34、监理职责范围内的其它工作。

## 技术要求 E：造价咨询

### 1. 受托人的义务

#### 1.1 造价咨询的范围和工作要求

##### 1.1.1 造价咨询的范围

包含：①跟踪审计工作：确定工程造价控制目标；设计概算审核；工程量清单及控制价审核；工程计量支付的确定，审核工程款支付申请，提出资金使用计划建议以及成本优化建议；审核工程计量与价款支付；施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的审核；合同外新增工程量核价；参与工程造价控制有关的工作会议；分析工程投资偏差，调整工程造价控制目标；工程造价信息咨询服务等。②竣工结算审计工作。③配合委托人审计决算工作。详见附录9造价咨询服务清单

##### 1.1.2 建设工程造价咨询业务

###### 工程设计阶段

编制建设工程概算

审核建设工程概算

编制建设工程预算

审核建设工程预算

设计方案经济比较

其它

###### 工程发承包/招投标阶段

审核招标文件造价控制条款

编制工程量清单

编制招标控制价/发包工程预算(标底)  审核工程量清单

审核招标控制价/发包工程预算(标底)

参与审查经济标

审核合同条款

其它

工程施工阶段

分析合同价款(投标报价/发包工程预算), 确定工程造价控制目

标, 编制资金使用计划

审核工程计量与价款支付

审核工程索赔与签证费用

审核工程价款调整

业主分包的专业工程招标咨询, 材料设备询价 分析工程投资偏差, 调整工程造价控制目标

其它: 设计变更费用测算

工程竣工阶段

编制工程竣工结算书

审核工程竣工结算

其它: 监理、设计等建设工程其他费用竣工结算审核; 造价指标、成本控制分析等。

造价咨询其它业务

工程造价鉴定及仲裁咨询

编制工程造价计价依据

提供工程造价信息服务

全过程造价控制具体工作内容详见附录9

### 1.1.3 造价咨询小组工作要求

(1) 受托人应当及时向委托人提供与工程造价咨询业务有关的资料, 包括承担本合同业务的人员名单及执业(从业)资格证书、咨询工作大纲等, 并按合同约定的服务范围和工作内容实施咨询业务, 成立项目造价咨询服务小组, 项目组负责人(姓名), 项目组成员包含项目匹配精装、土建、机电安装等(除驻场外, 其他可在后台总协调, 应项目需求来项目处理成本事宜), 常规驻场精装造价咨询工程师1名, 根据业务的需求或委托人要求, 随时增派或减少各专业驻场人员, (包括当有紧急业务需咨询人临时增派人员配合完成时, 咨询人应无条件增派人员), 除小组成员外的公司其他资源作为支持团队, 共同完成咨询服务工作。

(2) 受托人从开工开始, 每月30日之前需提交咨询单位造价管理月报, 具体要求及月报的内容以委托人要求为准。

(3) 开工后(以委托人要求时间为准)咨询人派专业造价咨询工程师进驻现场(至少周一~周五)/周, 驻场人员的作息时间需满足委托人要求, 委托人进行作息时间考核, 委托人也将不定期抽查, 每发现一次不在场情况, 委托人有权予以处罚, 每次罚款2000元, 每月30日前需提供考勤表(需由委托人现场业主代表签字并加盖委托人项目部印章)与造价管理月报(按委托人要求)一起交于委托人。

(4) 在正常工作时间内，驻场人员未能按时完成委托人委托工作事项，委托人有权要求驻场人员必须在规定合理时间内完成，驻场人员必须服从，如不按时提供所委托事项结果，每次扣除 2000 元违约金。同时咨询人请假需至少提前一天向委托人提交书面申请，并经委托人成本部经理或以上人员审批，否则处以 2000 元/人·天的违约金。因工作量需要，委托人存在需要在正常工作时间外加班的，委托人有权要求咨询人在该时间段内加班配合，国家和地方规定的所有加班费用已包含在合同价款中，不再另行增加费用。

(5) 受托人需对项目发生的成本进行动态控制，确保不超概算或投资估算。若可能发生超概情况，受托人需进行预判，并提前告知委托人。

(6) 在结算阶段遇到委托人与承包方争议较大的项目时，咨询人项目负责人应亲自到场主导委托人与承包方的谈判并及时给委托人建设性意见。

(7) 由于项目造价咨询工作有一定的相关性及延续性，要求咨询人不得随意更换该项目的造价工程师，如需更换现场人员，需经过委托人同意后方可执行更换后再上岗工作，否则中途变更造价师处以 20000 元罚款。

(8) 受托人应为现场驻场人员人身安全投保，以防意外安全事故发生，否则责任由受托人承担。

(9) 受托人违反本合同的约定，除按前述条款承担违约责任外，还应赔偿委托人因维权而产生的费用，包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、鉴定费、交通费、保全费等。

#### 1.1.4 咨询人工作质量责任

(1) 受托人依据造价行业主管部门及国家的有关规定及要求开展造价咨询工作，咨询质量满足委托人及行业主管的要求。受托人提交的咨询成果报告须文字清晰整齐，有较强的可复查性。

(2) 委托人或其上级单位对咨询人的设计变更、签证审核成果有权进行复审，复审核减率在 2%（含）以内的，咨询人无需向委托人支付违约金；单项设计变更、签证复审核减率超过 2%的，咨询人须向委托人支付咨询质量违约金，违约金按复审该单工程造价核减额的 10% 支付。

(3) 工程款支付审核，如出现因咨询人工作质量原因导致超形象进度、超已完工程量产值或超合同约定节点付款一次，咨询人须向委托人支付 5 万元/次的违约金。

(4) 委托人或其上级单位有权对受托人项目结算审计质量进行复审，结算复审核减率在 1% 以内（不含 1%），委托人支付结算审计费全部尾款；结算复审核减率在 1%-2%（不含 2%），委托人扣除结算审计费尾款的 25%；结算复审核减率在 2%-3%（不含 3%），委托人扣除结算审计费尾款的 50%；结算复审核减率在 3% 以上（含 3%），委托人扣除结算审计费全部尾款。

#### 1.2 造价咨询工作依据及成果要求

1.2.1 受托人应与委托人协商明确履行本合同约定的咨询服务需要适用的技术标准、规范、定额等工作依据，但不得违反国家及工程所在地的强制性标准、规范。

1.2.2 受托人应自行配备本条所述的技术标准、规范、定额等相关资料。需要委托人协助才能获得的资料，委托人应予以协助。

1.2.3 各阶段受托人成果要求详见附录10造价咨询提交成果要求一览表

## 2 委托人的义务

2.1 实施工程施工阶段造价咨询业务，要求受托人常驻施工现场时，由委托人提供下列必要的办公条件：现场办公室。除此之外，委托人无需为受托人提供其他外部条件。委托人授权（姓名）为本咨询业务的代表，负责与受托人联系。

2.2 委托人应提供的建设工程造价咨询材料及提供时间：项目批准文件、勘察设计文件、招标文件、投标文件、施工图纸、合同文件、会议记录、会议纪要、设计变更、现场签证等影响工程造价的相关资料，根据项目建设进展陆续提供。

2.3 委托人对其提供资料的真实性、完整性和有效性负责，由此造成的受托人额外工作的，工期可以顺延，但委托人无需对受托人进行赔偿。本合同约定的资料完整提供时间为：根据具体情况协商。

## 3 其他

3.1、由于委托人或第三人的原因使受托人工作受到阻碍、延误或重复以致增加了工作量或延长了约定的咨询时间，则受托人应当将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托人。完成建设工程造价咨询工作的时间应当相应延长，但委托人无需向受托人支付额外的酬金。

3.2、受托人由于非自身原因暂停或中止执行建设工程造价咨询业务，由此而增加恢复执行建设工程造价咨询业务的工作，受托人有权得到额外的时间，但委托人无需向受托人支付额外的酬金。

## 4 造价咨询酬金

4.1 造价咨询酬金：详见协议书。

4.2 造价咨询酬金支付：详见合同专用条款。

## 5 补充条款

5.1 本合同协议书开始及完成时间为暂定，具体开始时间按委托人总进度计划确定，具体完成时间以本合同约定的工作内容全部完成为准。受托人超期服务酬金不计（受托人的造价咨询酬金不因服务期限延长而调整，只与最终审定的建安工程总造价有关）。

5.2 本合同价为含税总价，每次付款前受托人需向委托人提交符合国家税率政策要求的增值税专用发票，否则委托人有权拒绝付款，且不承担任何违约责任。

5.3 本合同中受托人应缴纳的违约金，均按委托人要求以现金或支票形式于每次申请造价咨询服务费前及时缴纳，否则委托人有权不予支付。如果受托人失职或违约后，经委托人书面指出并要求受托人改正后，受托人拒不改正或在合理期限内未改正，因此而给委托人造成损失的，受托人应赔偿委托人的实际经济损失，不受前述赔偿限额的限制。且此种情形下，委托

人有权单方面解除本合同，剩余造价咨询服务费不再支付，并要求受托人退还已支付的费用，由此造成的所有损失由受托人承担。

5.4 任何需委托人决定的事项，受托人必须事先提出书面报告或口头请示并在 72 小时内补写书面报告，委托人需在收到报告后 72 小时内答复。

5.5 若受托人在签署经济签证单等文件中出现重大失误以及与事实不符等错误情况，委托人可针对由此失误或错误给委托人造成的损失金额，要求受托人进行相应的赔偿。

5.6 隐蔽工程及重要部位施工时，涉及隐蔽工程计量的，受托人的驻场人员需至现场进行确认，委托人在查看现场时如发现受托人为进行确认，委托人有权对受托人处以 2000- 10000 元/次的违约金并要求更换人员。

5.7 在任何条件下，受托人都应配合委托人做好工程的验收工作，凡应由受托人签署提供的材料，受托人不得借故拖延签署或拒绝提供相关材料而影响工程进度，否则委托人有权对由此导致的直接经济损失和间接经济损失追究受托人全部赔偿。

5.8 项目实施期间，受托人必须自行解决伙食，不得与施工方搭伙。

5.9 如相关政策发生改变，按新政策要求执行(383 号文件除外)

5.10 最终造价咨询酬金确定方式：

最终造价咨询酬金=招标控制价（含工程量清单）审核酬金+跟踪审计酬金+结算审计酬金

5.10.1 招标控制价（含工程量清单）审核酬金

(1) 最终酬金=招标控制价（含工程量清单）审核酬金基准价\*投标时下浮后优惠费率；

(2) 投标时下浮后优惠费率=投标报价÷【以招标工程计费额(6000万元)按苏价服

(2014)383号文件附件1《江苏省建设工程造价咨询服务收费标准》文件规定收费标准第9条计算的酬金费\*100%】；

(3) 招标控制价（含工程量清单）审核酬金基准价：以经招投标确定的中标建安工程费总额为计费额，按苏价服(2014)383号文件附件1《江苏省建设工程造价咨询服务收费标准》文件规定收费标准第9条确定。

5.10.2 跟踪审计酬金

(1) 最终跟踪审计酬金=跟踪审计酬金基准价（基本收费+驻场收费+效益收费）\*投标时下浮后优惠费率；

(2) 投标时下浮后优惠费率=投标报价÷【以招标工程计费额(6000万元)按苏价服

(2014)383号文件附件1《江苏省建设工程造价咨询服务收费标准》文件规定收费标准第10条计算的跟踪审计酬金费（基本收费+驻场收费+核减额600万元的效益收费）】\*100%，效益收费=(经监理审定的金额-经跟审审定的金额)\*4%；

(3) 跟踪审计酬金基准价（基本收费+驻场收费+效益收费）：以经审计后的建安工程总造价为计费额，按苏价服（2014）383 号文件附件 1《江苏省建设工程造价咨询服务收费标准》文件规定收费标准第 10 条（基本收费+驻场收费+效益收费）确定。

### 5.10.3 结算审计酬金

(1) 最终结算审计酬金=结算审计酬金基准价（基本收费+效益收费）\*投标时下浮后优惠费率；

(2) 投标时下浮后优惠费率=投标报价÷【以招标工程计费额(6000万元)按苏价服(2014)383号文件附件1《江苏省建设工程造价咨询服务收费标准》文件规定收费标准第12条计算的结算审计酬金费(基本收费+核减额600万元的效益收费)】\*100%；

(3) 结算审计酬金基准价（基本收费+效益收费）：基本收费以经审计后的建安工程总造价为计费额，按苏价服（2014）383号文件附件1《江苏省建设工程造价咨询服务收费标准》文件规定收费标准第12条（基本收费+效益收费）确定，效益收费=(经监理审定的结算金额-最终审定的结算金额)\*6%。

5.11 受托人在投标报价时已充分考虑了各种因素所导致的本合同期限延长,不论合同期限延长多少,均不计附加工作,委托人不因此额外增加任何造价咨询服务酬金。

5.12 因工程规模、造价咨询服务范围的变化导致受托人的正常工作量减少时,根据经审计后的建安工程总造价为计费额,按最终造价咨询服务酬金计算方式确定最终造价咨询服务酬金。

5.13 由于受托人的原因造成造价咨询服务工作量增加的,委托人不另行支付造价咨询服务酬金。因此给委托人造成损失的,由受托人进行赔偿。

5.14 受托人进场后,严格执行委托人的工程造价咨询机构管理办法。合同条款与委托人的工程造价咨询机构管理办法不一致的,以严格的为准。

5.15 本合同未尽事宜,由委托人与受托人双方协商解决。

附录9造价咨询服务清单

序号	项目	工作内容
一	设计阶段	<p>1、在方案设计阶段，协助委托人对设计方案的投资合理性提出建议或完成估算，以便委托人对方案的技术性和经济性进行综合比较（包括同类设计的不同方案或不同版本图纸的测算）；</p> <p>2、根据需要，协助委托人完成专业深化设计方案测算，并提供测算数据和依据；</p> <p>3、根据委托人需要，完成专项内容的对标工作，借用自身资源提供对标数据；</p> <p>4、提供各阶段优化建议；</p> <p>5、根据设计单位设计成果审核设计概算；</p> <p>6、参加图纸会审，预先发现图纸的错、漏、碰、缺，提供问题的合理化建议，测算相关费用，建立图纸审核的电子及书面台账；</p> <p>7、其他根据委托人要求需完成的造价工作。</p>
二	招投标阶段	<p>1、参与界面梳理讨论，严格按照委托人的交底计算工程量。提供工程量的同时进行自查式交底；</p> <p>2、对招标图纸进行审阅，对于招标图纸中存在的少图、缺图、设计错误的和相互矛盾等问题及时提出审核意见，审图意见必须以纸质签字的形式提供；</p> <p>3、对于招标文件和承包合同范本中的条款进行复审，提出专业意见，防止产生管理漏洞，并在委托人招标全过程中提供相关咨询服务；</p> <p>4、审核招标控制价，并提出合理化建议，保证项目特征描述准确清楚，避免出现漏算现象；</p> <p>5、分析招标控制价的经济指标以及材料指标，提供分析报告；</p> <p>6、对投标文件商务标部分进行综合分析并提供分析报告，包括但不限于算术检查、分析遗漏项目、多报项目、不平衡报价、不合理单价、商务偏离、报价比较等；</p> <p>7、依据委托人招标计划，配合完成有关造价控制的其它工作。</p>
三	施工阶段	
1	工程进度款审核	<p>1、每月对施工单位上报完成工作量的月报表，依据施工监理审核确认的形象进度以及相关招投标文件、合同的计价原则进行审核，同时需到现场完成工程量复审（拍照留档），从而核定施工单位应得的工程进度款，出具当月（期）付款建议书，报项目委托人确认；如遇施工监理审核确认的形象进度和实际进度不符，要及时通知委托人，不得瞒报；</p> <p>2、实时监控各施工单位的履约和付款情况，依据委托人要求定期编制资金使用计划，以便委托人合理准备资金。</p>
2	施工方案审查	<p>1、与监理单位协调配合，积极参与施工方案的论证及优化，在方案保证施工技术可行、安全的前提下，协助项目委托人选择经济合理施工方案</p> <p>2、垄断及政府性收费与其他公司已完成类似工程对比并提供数据，在计价、材料选择及设计方案上提出合理化建议。</p>
3	变更审核	<p>1、配合项目委托人，参与对重大设计修改技术经济比较、分析，及时提供变更而引起费用变化情况，从而使设计优化在限额中进行；</p>

		<p>2、对于因变更提出的造价增减，及时完成工程量计算、套价和对账工作，以便委托人实时了解工程造价的真实变动情况；</p> <p>3、签证内图纸以外的工作内容，需对工程量进行现场见证。</p>
4	设备、材料价格审核	1、对于暂定价及合同外增加设备和材料，配合委托人完成询价和定价工作。市场询价原则须出具询价依据，且不少于三家。
5	现场签证审核	<p>1、对于施工单位提出的现场签证的现场事实、责任划分、签字流程、工程量准确性、计价依据等进行全面审核。严格杜绝不合理签证的发生。并及时完成工程量计算、套价和对账工作，以便委托人实时了解工程造价的真实变动情况；</p> <p>2、对于施工方偷工减料、不按图施工等现象及时提出反向签证（反索赔），确保委托人合理利益不受损失。</p>
6	月度报表和台账编制	<p>1、完成月度报表及相关台账的梳理与上报；</p> <p>2、签证变更台账、进度款支付台账编制及上报，梳理无效成本台账；</p> <p>3、其他委托人要求的成本台账及报表；</p> <p>4、每月现场跟踪成本月报上报。</p>
7	材料调差	1、协助委托人收集材料调差资料准备，按照合同要求完成调差工作。
8	成本分析	1、成本分析——提交工程变更（包括但不限于：图纸会审、图纸修改、工程洽商）对成本的影响分析及成本控制报告，协助委托人选择技术经济性最佳的方案；提供方案分析：受托人负责委托人委托的各种技术方案及施工方案的经济性测算、评估工作，并在约定的时间内向委托人提交一份经济测算、评估分析报告。
9	其他工作	<p>1、协助委托人现场巡场工作；</p> <p>2、编制工程造价计价依据；</p> <p>3、提供工程造价信息服务；</p> <p>4、档案管理；</p> <p>5、参加相关会议——参与有关工程造价及合同执行的工程会议及委托人要求的其它会议，提供专业意见，协助委托人协调和承包单位经济关系以利于工程顺利进行。</p>
四	竣工预结算阶段	<p>1、按照委托人的要求进行预、结算的编制、图差计算、合同价确定、合同结算、竣工结算审核，出具审核报告，配合委托人完成结算造价分析并提供成果文件（要求咨询单位钢筋图形算量提供“广联达计算软件版”，建模要精确，与工程量计算结果对应，工程量清单及计价提供“未来软件版”等委托人要求的相关软件版本）</p> <p>2、按委托人与施工单位签订的施工合同，结合施工单位上报结算资料进行审核，对于施工单位送审的竣工结算书的资料完整性进行审核，对于资料不齐、支持性文件手续不完善的情况，及时通知施工单位完善资料；根据双方核对意见编制竣工结算书。竣工结算报告包括但不限于以下内容：结算报告目录及编制说明、竣工结算书（最终稿）、与施工单位核对完成的变更、洽商、签证费用明细、组价明细及结算书。竣工结算报告应由受托人项目负责人签字并由受托人盖章（公章）；</p> <p>3、结算后进行资料汇总、提交结算后评估分析，包括对项目及实施过程的描述、估算、概算、预算、合同价及结算价进行比较，对产生差异的原因及投资控制的效果进行分析；</p> <p>4、造价分析：针对结算数据完成室内装修等含量及造价指标分析；</p> <p>5、对于竣工图纸与现场实物做相符性检查，对于现场实物与竣工图不符的情况，及时通知委托人做补充施工或者扣减费用处理；</p> <p>6、对于施工质量方面存在问题的内容，依据监理和委托人的意见，做返工修复或者扣减费用处理；</p>

		<p>7、全面审核工程结算书工程量的计算准确性，是否套用正确的单价，使得竣工结算真实反映工程造价；</p> <p>8、根据委托人要求进行结算争议或索赔测算，并提供相关的测算过程及依据；</p> <p>9、整个工程结算工作后需积极配合委托人的审计决算工作。</p>
五	其他	
1	日常安排(包括但不限于)	<p>1、编制咨询工作流程，咨询工作响应时间满足委托人要求。若现有人员无法满足委托人要求时，积极调用公司其他资源保质保量完成；</p> <p>2、项目招标过程中，需要在委托人合理时间要求完成工程量清单及控制价审核工作；其他要求根据委托人的时间、质量要求完成造价咨询工作；</p> <p>3、咨询公司编制审核清单完成后，需加盖咨询公司项目章、项目经理签字确认。（包括但不限于现场签证审核清单、设计变更审核清单、进度款审核清单、结算审核清单等）</p> <p>4、对施工图纸、造价资料进行整理归档，定期与委托人进行图纸及资料核对，并按委托人要求随时提供备查，在结算完成后移交完整资料；</p> <p>5、各阶段建筑面积计算；</p> <p>6、跟工程造价咨询相关的其他业务、项目评估报告等；</p> <p>7、所有成果文件、计算底稿均需书面提供，并同时提供可编辑的电子文件；</p> <p>8、对本项目成本资料整理归档；</p> <p>9、参加项目例会，并完成会议纪要及相关参会人员签字工作。</p>
<p>备注：以上工作内容，如果由于委托人原因造成咨询单位重复工作，相关造价均包含在合同内，合同金额均不调整。</p>		

附录10 造价咨询提交成果要求一览表

服务阶段	成果文件名称	成果文件组成	提交时间	份数	质量标准
设计阶段	设计概算审核报告	设计概算审核报告	10个日历日内	一式四份	咨询成果的准确率须达到98%以上
发承包阶段	工程量清单及招标控制价审核报告	最高投标限价及工程量清单审核报告 精装施工投标报价分析报告	精装施工10个日历日内； 委托人委托专业工程、专项工程等5个日历日内	一式陆份	咨询成果的准确率须达到98%以上
实施阶段	跟踪审计	各类计算报表、报告、总结 跟踪审计过程审核报告、分析报告、各类计算报表、签证变更审核确认单（均需提供纸质版、电子版）等等	签证变更测算3个日历天内完成 签证变更审核15个日历天内完成 进度款审核3个日历天内完成	一式四份	咨询成果的准确率须达到98%以上

竣工阶段	工程结算报告	结算报告目录及编制说明、竣工结算书、与施工单位核对完成的变更、洽商、签证费用明细、组价明细及结算书（均需提供纸质版、电子版）等	500万以内结算30个日历天内完成。 500~5000万以内分包结算60个日历天内完成；5000万以上结算90个日历天内完成。	一式捌份	咨询成果的准确率须达到99%以上
其他服务	按照委托人要求完成				

## 第五章 投资人需求

# N0.2020G07地块项目

## 办公楼公区精装修方案深化及施工图

### 设计任务书

南京河西新城置业有限公司

2026年6月

#### 目录

第一章 项目概况 .....	93
第二章 设计依据 .....	95
第三章 造价控制 .....	96

第四章 设计服务范围及设计内容 .....	97
第五章 设计要求 .....	98
第六章 各阶段提交设计成果及深度要求 .....	102
第七章 后期配合要求 .....	15

## 第一章 项目概况

### 一、项目基本信息

1. 项目位于南京市建邺区，楠溪江东街以南，河西大街以北，黄山路以东，泰山路以西。项目共分为 A、B、C、D、E、F、H 七个分区，总用地面积约 10.26 万平方米。

2. A 分区、D 分区用地性质为商办混合用地，容积率 $\leq 6$ ，建筑高度 $\leq 200$  米，建筑密度 $\leq 55\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ 。C 分区、F 分区用地性质为商办混合用地，容积率 $\leq 5$ ，建筑高度 $\leq$

150 米，建筑密度 $\leq 55\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ 。B 分区、E 分区地上为街旁绿地，地下空间为商业和地下停车。H 分区地上为市政道路，地下空间为商业和地下停车。

3. 项目总建筑面积约 70 万平方米，其中：地上总建筑面积 46.6 万平方米，地下总建筑面积约 23.4 万平方米，包括 6 栋超高层，4 栋高层，12 栋多层，主塔楼建筑高度 200 米。项目主要功能包括办公、商业、酒店等。

## 二、基地周边交通、配套现状

地块南侧隔河西大街为明基医院，东南角 100 米为地铁 7 号线及 10 号线中胜站，西侧隔黄山路为金奥·滨润汇，北侧为住宅项目，西侧隔泰山路为徐矿广场。

## 第二章 设计依据

### 一、总则

1. 本设计任务书用于指导 NO. 2020G07 地块项目办公楼公区精装方案深化、扩初及施工图设计工作。

2. 本设计任务书是依据国家有关规范与标准编制而成。对未涉及的部分，应执行国家、当地现行的有关规范、规程和标准。

3. 本设计任务书为正式版本，在日后工作中，若业主对本设计任务书内相关内容进行调整，将以书面方式发送设计单位。

## 二、设计依据

包含但不限于以下内容，设计规范和标准如有版本更新，乙方应及时跟进更新版：

1. 国家现行有关强制性标准的规定：设计规范及标准（包括但不限于）：《全国室内装饰行业管理暂行规定》《室内装饰工程质量规范》《民用建筑设计通则》《建筑设计防火规范》《建筑内部装修设计防火规范》《办公建筑设计规范》《公共建筑节能设计标准》《建筑内部装修设计规范》《建筑装饰装修工程施工质量验收规范》《江苏省建筑装饰装修工程设计文件编制深度规定》《民用建筑电气设计标准》《供配电系统设计规范》《通用用电设备配电设计规范》《建筑照明设计标准》《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》《建筑电气工程施工质量验收规范》《火灾自动报警系统设计规范》《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》《办公建筑设计规范》《公共建筑节能设计标准》《建筑防烟排烟系统技术标准》《通风与空调工程施工质量验收规范》《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》《建筑机电工程抗震设计规范》《建筑给排水设计规范》《建筑工程质量统一验收标准》，以及其他国家及地方现行相关规范及标准文件。
2. 甲方提供的支持性文件（设计部、营销部、成本部、物业要求）；
3. 其它相关规划、规范和文件，其它已审定的设计成果；
4. 甲方提供的本设计任务书。

## 第三章 造价控制

本项目采取限额设计，单方造价指标不高于2800元/m<sup>2</sup>。设计单位设计过程中应充分考虑该价格范围内的限额设计，并对设计成果进行基本造价测算。

设计单位须按此限额指标进行设计，如超出限额指标，则无条件优化或修改设计，直到满足限额指标要求。

## 第四章 设计服务范围及设计内容

### 一、设计范围（根据项目情况调整）

本项目设计范围为：

1. A01、C01、C02、D01、D02、F02、F04办公楼栋公共区：首层大堂、首层电梯厅及电梯轿厢、首层卫生间，地下大堂、电梯厅及前厅，办公标准层电梯厅、卫生间、开水间、清洁间等。（具体设计范围会需根据甲方需求更新）
2. 地块东南角B1层地铁连通道。

### 二、设计内容

1. 室内装饰装修设计；
2. 二次机电设计（包含不限于：给排水、电气、暖通、消防等内容）；

3. 室内照明设计；
4. 软装设计；
5. 其他设计内容及要求中的专项设计。

### 三、设计面积（暂估）

详见附件面积统计表

**备注：**设计面积为暂估面积，最终结算面积以实际设计内容为准。

## 第五章 设计要求

### 一、总体目标与原则

本次装修设计旨在打造办公楼公区的整体品质与形象，设计应体现出现代、高效、舒适和安全的理念，以提供优质的办公环境与用户体验。

1. 功能性原则：确保功能布局合理，满足人流、物流、信息流的需求，优化流线设计，提高使用效率。

2. 美观性原则：注重空间美学，通过色彩、材质、照明等设计手法，打造舒适、优雅的办公环境，提升企业形象。

3. 人性化原则：考虑使用者的心理及生理需求，符合公共设施空间和人体舒适度要求以及各类无障碍设计要求。提供便捷的设施与服务，如指示牌、休息区等，增强用户满意度。

4. 安全性原则：确保设计符合国家及项目所在地相关安全、消防等规范，采取必要的防火、防盗、防滑等措施，保障人员安全。

5. 经济性原则：材料、设备等选择应经济、合理，控制总体造价。

6. 原创性原则：设计方案要充分体现原创性，不得拷贝和抄袭其他项目，侵犯其他项目版权。

7. 环保与节能：选用环保、节能的装饰材料与设备，合理利用自然资源，降低能耗与排放，实现绿色办公。

## 二、总体设计要求

1. 设计应充分参考已有的建筑效果图及办公公区室内概念设计效果图；

2. 设计充分考虑实际需求与未来发展趋势，结合现代设计理念与技术手段，打造出现代简约、稳重风格的风格，细节处理应精致细腻，体现出高品质感，提升用户体验与企业形象。

3. 设计应进行绿色节能相关设计，材料、设施设备等的选择须符合绿色二星评定标准的要求。

4. 设计应符合施工工艺要求，有可操作性。

5. 必须统筹考虑其他诸如结构、空调、水电、消防等各专业与装饰设计的矛盾与问题，并在美观与规范要求间寻求统一，予以解决。

6. 施工图设计阶段成果，其设计深度应满足工程招投标和现场施工的要求，图纸及文件上的签字、盖章、设计内容和深度等均应满足相关报批及图审中心的要求，并完成图审报批工作。

7. 所有设计图纸及说明文件中尺寸标注应全面、详尽，并以毫米（mm）单位标注。

8. 室内设计范围各阶段的设计服务，主创设计师或项目负责人须亲自进行设计汇报，施工阶段现场配合期间主创设计师或项目负责人按需到现场服务。

## 三、具体设计要求

### 1. 室内装饰装修设计要求

(1) 详细尺寸与定位，给出所有设计元素的确切尺寸和位置，包括但不限于墙体、门窗、固定家具、装饰品等。明确地面、墙面、天花板等的详细处理方法和尺寸，确保施工团队能够准确理解并执行；

(2) 材料规范与标准，列出所有使用材料的具体规格、型号、颜色和品牌，包括地面材料、墙面涂料、装饰材料等。提供材料的安装和处理标准，确保施工过程中的质量控制；

(3) 结构细节与加固措施，对需要特殊处理或加固的结构部分提供详细图纸和说明，如承重墙、柱子、梁等的加固方法。详细描述非标准构件的制作和安装方法，确保结构安全；

(4) 提供详细的机电点位与定位，机电设备选型表应包含规格、型号、颜色和品牌等。

(5) 定制元素的工艺要求对定制家具、装饰品等元素提供详细的制作和安装图纸，包括材料、尺寸、表面处理等信息。明确工艺标准，确保定制元素质量和一致性；

(6) 装饰细节与装修标准，详细描述装修中的细节处理，如瓷砖铺设的图案、墙面的纹理或图案等。提供装修完成后的清洁、保护措施和维护指南；

(7) 施工图纸的审核与修改，施工图纸需经过专业团队的审核，确保图纸中的信息准确无误，符合设计意图和施工要求。根据实际施工情况或审图过程中的反馈，及时调整和修正

施工图纸；

## 2. 二次机电设计要求：

(1) 范围同以上所有空间配合精装修二次机电设计；

内容包括但不限于：

- ① 暖通空调系统：含空调水系统、风系统和防排烟系统；
- ② 强电系统：包含照明平面图、配电平面图、配电系统图；
- ③ 给排水系统：包含喷淋系统、消火栓系统、给排水系统；
- ④ 火灾报警及联动系统二次深化设计；
- ⑤ 根据智能化、标识标牌设计单位提资文件，完成设计区域内智能化、标识标牌配电系统图及平面图。

(2) 精装修二次机电设计要求：

① 原则上机房、管井不应再做变更调整。如因二次精装修机电设计需调整机房和管井时，需同步更改一次土建设计并设计到位，应以云线标记，提资给一次设计院，一次设计院出相应的修改通知单；

② 因二次机电设计带来的装修区及非装修区相关一次机电的调整，包括并不限于一次机电设计中的主干桥架、各类空调主管（排油烟风管、空调风管、空调水管、防排烟风管等）、各类消防主管（喷淋主管、消火栓主管等）及消火栓的统筹调整，上述修改不应降低现有净高要求；

③ 二次精装修机电设计的建筑平面布局应与精装平面布局应一致；

④ 二次精装修机电设计应满足精装修所需的吊顶高度，并根据BIM净高优化要求相应调整图纸；

⑤ 天花底图须清晰，显示内装吊顶轮廓、高差和室内分隔；

⑥ 二次精装修机电设计在重要空间的管线设计应满足精装修所需的吊顶高度；

⑦ 综合天花图需显示完整信息，其他专业内容需淡显；

⑧ 墙面机电点位需在室内平面图及立面图清晰注明安装高度；

⑨ 地面机电点位，如疏散照明和地面插座等，需结合内装要求（形式和安装方式）布置；

⑩ 应急灯、疏散指示、喇叭、各设备或风口的控制装置、控制按钮、开关等信息均需完整表达到位；

二次机电点位的安装定位以精装修图纸为准，弱电点位需要市电配套强电插座，两专业图纸点位在精装修二次机电图纸表达一致。

## 3. 室内照明设计要求

设计应综合考虑照度、均匀度、色温、显色性、节能性、安全性以及装饰与氛围等因素，旨在提供舒适、安全、高效的照明环境。

(1) 照度与均匀度：照明设计应确保足够的照度，同时保持照明均匀度，避免出现明显的阴影和眩光。

(2) 色温与显色性：选择合适的色温可以营造不同的氛围。

(3) 节能与环保：采用高效节能的照明灯具和光源，降低能耗并减少对环境的影响。同时，合理利用自然光，实现光线的有效利用。

(4) 装饰与氛围：照明设计应与所在区域装修风格和氛围相协调，通过灯光的布置和变化，营造出舒适、高雅的氛围。

(5) 安全性：应考虑安全性，确保灯具的防水、防潮、防尘等性能，避免因环境因素导致的灯具损坏或安全隐患。

(6) 舒适性：照明设计应考虑视觉舒适度，避免过强或过弱的光线刺激。

#### **4. 软装方案设计要求**

软装应通过精心设计和合理搭配，可以打造出舒适、美观且实用的办公环境，提升使用者的工作效率和满意度。

(1) 风格与氛围：软装设计应与室内装饰装修风格相契合，营造出专业、舒适且富有特色的办公环境。同时，考虑空间的开阔感和高度，选择合适的家具和装饰品，提升整体空间的品质感。

(2) 家具与装饰：大堂家具的选择应注重其功能性、舒适性和美观性。例如，接待台的设计应既实用又美观，方便员工接待访客。同时，可以添加一些艺术装饰或绿植，为空间增添生机和活力。

(3) 功能性与舒适性：卫生间的软装设计应注重其功能性和舒适性。例如，选择合适的洗手台、马桶，确保使用的便捷性和舒适性。

#### **5. 其他专项设计配合工作：**

(1) 包括设计范围内专家评审会、消防审查、规划变更及施工图审查等工作，相关一切费用由设计方承担；

(2) 室内需要加固（如有）和重新出图的设计部分；

(3) 协助甲方审核设计范围内的装修工程承包商的施工深化图纸及所以材料样板（包括但不限于：洁具及卫浴五金、开关、插座面板、门把手、电梯饰面层显及按钮等），并在现场施工时给予设计相关的指导；

(4) 室内外幕墙及景观与室内衔接部分的设计施工处理；

(5) 对重要空间及节点进行设计分析；

(6) 材料样板：设计方应于各阶段按要求提供相关资料，包括但不限于：主材样板审核意见及可替换材料的选型；提供室内材料选型表（含灯具选型表、洁具选型表、五金配件选型表、材料明细表）及材料样板；机电末端设备样式选型（如消防疏散指示、消防水炮、摄像头、音响、空调风口、检修口等）；

(7) 与其他设计单位如主体设计院、精装施工图深化设计单位、泛光设计顾问、幕墙设计顾问、绿建设计顾问、智能化设计顾问配合协调，提供相关优化建议及设计；

(8) 各阶段工程造价测算；

(9) 配合甲方提供业主装修指导手册；提供精装宣传资料，例如精装设计范围内的精装平面图、说明等；

(10) 施工现场配合包括设计交底、施工跟进、设计答疑、图纸变更、设计巡检和按甲方模板要求的设计巡检报告；如巡检文件中涉及设计调整，乙方应在巡检后的2个日历日内，出具设计变更。

## 第六章 各阶段提交设计成果及深度要求

### 一、方案深化阶段

1. 完整方案深化设计汇报文本；
2. 方案设计说明；
3. 主要空间深化效果图（主要空间区域不少于 6 张，其他未表现详见处应按甲方要求增加）；
4. 平面功能规划方案及分析；
5. 室内照明设计方案，包含不限于：
  - ① 照明研究及分析；
  - ② 初步照明布置（含相关立面及剖面），照明图示说明，照明效果、照度水平、草图的报告书；
  - ③ 初步电力需求及初步灯光系统要求说明；

- ④ 用电量估算。
6. 家具、软装等设计选型或意向图片、布置图；
7. 二次机电设计方案；
8. 工程造价估算；

**方案深化阶段设计成果提交形式：A3 文本 10 套、相关电子文件、汇报 PPT。**

## **二、扩初设计阶段**

1. 完整扩初设计汇报文本；
2. 扩初设计说明；
3. 综合甲方及其他顾问相关意见后进一步深化设计、补充资料；
4. 对方案设计进行完善、优化和深化，进一步细化各层平面布置图、天花图、立面图等图纸，明确主要节点的具体做法并提供相应大样图；
5. 对天花图与总体设计单位和专业深化设计单位就空调、消防、强弱电等专业沟通，以确保室内设计在符合美观的同时也能达到相关规范规定的要求，并在扩初设计中落实到位；
6. 对电源插座位置、开关位置、电话、网络、喷淋、烟感、消防广播、消防疏散指示、监控、门禁等与总体设计单位和专业深化设计单位的强弱电设计复核用电负荷、系统配置等事项的合理性，并在扩初设计中落实到位；
7. 对地面装饰完成面高度应与总体设计单位的建筑设计复核；
8. 应进一步明确家具、软装等样式及尺寸等要求
9. 室内照明扩初设计，包含不限于：
  - ① 平立面布灯图纸；
  - ② 部分等于大样草图；
  - ③ 灯具一般性规范；
10. 家具、软装等设计选型、材质、色彩等详细设计，以及在空间中的具体布局和摆放方式。
11. 二次机电扩初设计；
12. 主要材料列表、灯具表、五金表等；
13. 提供主要材料设计样品；
14. 招标图及清单；
15. 设计概算文件；

**扩初阶段设计成果提交形式：A3 文本 10 套、CAD 图纸、 相关电子文件、汇报 PPT。**

## **三、施工图设计阶段**

(一) 进行全套装饰及二次机电施工图设计工作，包括但不限于以下方面：

1. 施工图设计说明；
2. 消防专篇；
3. 施工做法表；
4. 综合甲方及其他顾问相关意见后进一步深化设计、补充资料；
5. 全套施工图纸（尺寸标注应详尽），包括但不限于以下内容：
  - ① 所有平面图、立面图、剖面图、大样节点图；
  - ② 所有地面铺装做法图；

- ③ 所有天花顶部布置图（体现所有灯具、空调、排风扇、消防喷淋头、背景音乐扬声器、弱电等所有机电设备）、所有天花做法图；
  - ④ 所有立面图布置图（体现所有灯具、电源插座、电话插座、电视插座、空调开关、灯开关、消防栓等）、所有立面做法图；
  - ⑤ 配套二次机电专业（水、电、暖通、智能化、消防等）的点位图、系统图和布置图（标立面、平面详尽尺寸）等满足施工图审查标准的专业施工图；
6. 室内照明施工图设计，包含不限于：
    - ① 灯具平立面布置图；
    - ② 灯具定位图；
    - ③ 开关面板位置图；
    - ④ 灯具大样图；
    - ⑤ 完整灯具规范；
    - ⑥ 照明配电回路图、照明控制回路图、照明控制系统图与逻辑表；
  7. 技术规格说明书(提供全部材料及家具、软装、洁具、灯具、五金、开关面板等的编号、位置、名称、建议品牌（同档次不少于三种）、款式、数量、规格、图片等；
  8. 通过相关报批报建流程及图审中心审查；
  9. 提供全部材料封样；
  10. 施工图预算文件；

**施工图设计阶段成果提交形式：施工蓝图 10 套、CAD 图纸、 相关电子文件、汇报 PPT。**

以上各阶段设计成果提交必须达到中华人民共和国的有关规范、规定及本项目设计合同规定的设计标准、设计深度、设计效果的要求。工作内容应满足甲方提出的设计合同、设计任务书及过程交流的要求。

#### **四、配合施工招标阶段**

1. 提供满足甲方进行施工单位招标的技术性能（规格）说明书，推荐 3 家以上同档次材料品牌；
2. 协助甲方在投标前对投标者进行技术评估及筛选，向参与投标公司进行答疑；

#### **五、施工现场配合阶段**

1. 配合甲方进行装修工程报审和验收提供所需资料。
2. 对施工单位提供的材料实样及施工深化图纸进行审核并签字确认。
3. 审批设计范围内的家具、装饰灯具，地毯，窗帘制造商的施工图纸，材料样板和实物样板，审批洁具及卫浴五金供应商图纸及实物样板。
4. 在开工前应对施工单位进行设计交底并答疑。
5. 席工程项目中与室内设计有关的工程例会、协调会，回答与室内设计有关的问题，检查施工工艺并协助控制精装修的施工质量。
6. 应配合建设方对供应商提供成品的装饰照明灯具、家具、窗帘、地毯、艺术品等提供验收确认服务并对软装饰进行现场指导配饰。
7. 协助甲方选购开关、插座面板、门把手、电话、电梯饰面及按钮等。

8. 检查灯具安装。监督指导灯具场景的设置及验收。在现场评估、指导灯具的最终调试。检视并提交现场施工待定事项。对照明场景及灯具给出最终意见。对于安装、施工缺陷等问题给出修改意见。提供施工缺失及与合同不符之清单。

9. 在施工过程中，协助施工单位解决现场与图纸有矛盾地方的设计问题，并提供现场设计变更单及设计变更图纸。

10. 在施工过程中，协调相关专业设计，施工单位与室内设计相配合的工作。

11. 工程基本完工后，乙方将参与由甲方召集的工程验收，对工程质量及总体设计效果提出一般性的整改意见；协助甲方审核施工承包商的竣工图及竣工验收工作。

## 第七章 后期配合要求

设计汇报、图纸答疑、招标答疑、施工答疑、竣工验收及营销说辞等全案过程到场配合，设计阶段按现场汇报方式进行，设计单位需在全阶段进行配合，工时费及差旅费由设计单位自行负责。

施工阶段配合需到场进行服务，包含并不限于：招标答疑、图纸交底、施工现场答疑、施工材料及样品确认、厂家生产阶段验收、隐蔽工程验收、竣工验收等。

设计供方单位除了保质保量完成本专业设计图纸工作外，还应根据甲方整体设计、开发、施工进度提供以下配合工作，主任设计师是第一责任人。

1. 积极响应甲方的工作要求；
2. 严格按计划完成相关工作；在条件发生变化时，能保证计划的按时完成；
3. 及时响应甲方的调整需求，一般性修改 24 小时内完成，重大修改需 24 小时内反馈，最迟 48 小时内完成修改工作；

4. 如乙方未按甲方约定的时间计划执行,造成相关违约、延期、设计缺漏碰差需按下列要求进行处罚:

5. 图纸提交每延误 1 天,扣罚相应合同款项 1 %;

6. 因乙方设计缺漏碰差每发现 1 个,扣罚相应合同款项 0.5 %。

7. 配合建筑设计完成各空间优化及水暖电定位并审核建筑结构水暖电等各专业图纸,提供审图意见,按甲方要求参加全专业设计研讨会;

8. 配合甲方在精装修工程开工前对施工单位进行设计交底,并提供交底文件;

9. 负责审核现场深化施工图、排版图并签字确认;

10. 配合甲方完成装修成本优化,负责材料样板签字确认;

11. 按甲方要求提供施工现场服务工作,负责检查设计效果落实情况,能够准确把握实施过程中的关键风险点,发现和解决设计成果及实施过程中较为复杂的技术问题,并形成 PPT 格式的案例总结文件;

12. 负责提供设计变更图纸及技术审核工作;

13. 配合甲方完成招标技术文件及图纸答疑工作;

14. 完成标准化工作的归纳整理,形成基础性成果。

15. 主任设计师需参加甲方组织的质量检查和竣工验收活动;

16. 配合甲方进行精装图纸报审工作,保证图纸按时按质通过评审。

17. 设备清单,产品合格证,测试运行记录。

NO. 2020G07地块项目办公楼公区室内装饰装修提升项目面积统计 (m²)

功能区 栋号	首层大堂 最新核算 (m²)	首层电梯 厅 (含轿厢) 最新核算 (m²)	首层卫生 间 最新核算 (m²)	地下电梯 厅及光厅 最新核算 (m²)	标准 层低 区 最新 核算 (m²)	标准 层中 区 最新 核算 (m²)	标准 层高 区 最新 核算 (m²)	地铁连 通道
A01	1367	217	41	210	1924	1444. 73	1592. 33	166.94
C01	619	107	27	160	1529. 4	/	/	
C02	1294	220.6	44.1	232	1704. 3	1181. 8	/	
D01	1443	233	44	151	1536	1493	1502	
D02	801	183	35	165	472.2	937.9	976	
F02	804	85	28	154	1382. 6	/	/	
F04	121	90	36	72	1044	/	/	
小计	6449	1135.6	255.1	1144	9593	5057	4070	
合计	27870.9							

# 第六章 投标文件格式

## 投标文件格式

序号	文件夹/文件名称
1	封面
2	目录
3	一、投标函及投标函附录
3.1	（一）投标函
3.2	（二）投标函附录
4	二、法定代表人身份证明
5	三、授权委托书
6	四、联合体协议书
7	五、投标保证金
8	投标减免缴纳投标保证金信用承诺书
9	五、费用清单
10	六、投标人基本情况表
10.1	投标人基本情况表
10.2	（附件）企业相关证明证照文件
10.3	（附件）企业资质
10.4	（附件）企业证书
10.5	（附件）企业信用管理档案
11	七、全过程工程咨询服务机构人员表
11.1	（一）全过程工程咨询服务机构人员一览表

序号	文件夹/文件名称
11.1.1	全过程工程咨询服务机构人员一览表
11.1.2	(附件) 基本信息
11.1.3	(附件) 资格证书
11.1.4	(附件) 社保
11.2	(二) 全过程工程咨询服务项目总负责人及相关配套人员情况简介
11.2.1	全过程工程咨询服务项目总负责人及相关配套人员情况简介
11.2.2	(附件) 业绩
12	八、业绩资料表
12.1	业绩资料表
12.2	(附件) 项目负责人业绩
12.3	(附件) 投标人业绩
13	九、荣誉、信用等级资料表
13.1	荣誉、信用等级资料表
13.2	(附件) 企业获奖情况
13.3	(附件) 项目负责人获奖情况
14	十、拟分包计划表
15	全过程咨询服务实施方案
16	十一、其他资料

\_\_\_\_\_（项目名称+标段名称）

## 投 标 文 件

标段编码：

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

# 目录

- 一、投标函及投标函附录
- 二、法定代表人身份证明（适用于无委托代理人的情况）
- 二、授权委托书（适用于有委托代理人的情况）
- 三、联合体协议书
- 四、投标保证金
- 五、费用清单
- 六、资格审查资料
- 七、设计方案
- 八、其他资料

## 第一卷 商务文件部分

### 一、投标函及投标函附录

#### (一) 投标函

\_\_\_\_\_ (招标人名称)：

1. 在充分研究(项目名称)全过程工程咨询服务招标文件的全部内容并考察项目现场后,我方兹以全过程工程咨询服务总酬金:人民币(大写): \_\_\_\_\_ 整(RMB¥: \_\_\_\_\_元)的投标价格,按招标文件规定的全过程工程咨询服务期限和合同约定,实施和完成各项全过程工程咨询任务。

2. 我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

3. 我单位派驻现场的全过程工程咨询服务项目总负责人是\_\_\_\_\_。

4. 如我方中标:

(1)我方承诺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)随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。

(3)我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

(4)我方保证按照合同约定履行相关职责和义务。

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

6. 我方同意本投标函在招标文件规定的提交投标文件截止时间后,在招标文件规定的投标有效期期满前对我方具有约束力,且随时准备接受你方发出的中标通知书。

7. 在签署合同协议书之前,你方的中标通知书连同本投标函,对双方具有约束力。

投 标 人: \_\_\_\_\_ (盖单位章)

法定代表人: \_\_\_\_\_ (签字)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## (二) 投标函附录

序号	条款名称	约定内容	备注
1	项目总负责人	姓名：____，证书：____	
2	投标总报价组成		
3	全过程工程咨询服务期	_____日历天	
4	投标有效期	_____日历天	
5	投标保证金	_____元	

## 二、法定代表人身份证明

投标人名称：\_\_\_\_\_

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

系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证扫描件。

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、联合体协议书

### 联合体协议书

\_\_\_\_\_（所有成员单位名称）自愿组成\_\_\_\_\_（联合体名称）联合体，共同参加\_\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_\_标段的资格审查和投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、\_\_\_\_\_（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

2、联合体各成员授权牵头人代表联合体参加投标活动，签署文件，提交和接收相关的资料、信息及指示，进行合同谈判活动，负责合同实施阶段的组织和协调工作，以及处理与本招标项目有关的一切事宜。

3、联合体牵头人在本项目中签署的一切文件和处理的一切事宜，联合体各成员均予以承认。联合体各成员将严格按照招标文件、投标文件和合同的要求全面履行义务，并向招标人承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：（自定义填写）\_\_\_\_\_。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式\_\_\_\_\_份，联合体成员和招标人各执一份。

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

牵头人名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

成员一名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

成员二名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

.....

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 五、投标保证金

### 投标减免缴纳投标保证金信用承诺书（如采用）

致（招标人名称）：

我单位将严格遵守《中华人民共和国招标投标法》等法律法规和政策规定，现按照招标文件约定郑重承诺如下：

1、我单位信用状况良好，自愿遵守招标文件要求，通过提供信用承诺的方式，享受全部免除或减半缴纳投标保证金等优惠待遇。

2、我单位如出现投标截止后撤销投标文件、中标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其他法律法规规定的投标保证金不予退还的行为，自愿在招标文件约定期限内补缴投标保证金，否则承担因此造成的一切法律后果。

我单位对上述承诺的真实性负责，如有虚假，愿意承担相应的法律责任，并承担因此所造成的一切损失。

承诺单位（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

## 五、费用清单

1. 费用清单说明
2. 费用清单

单位：人民币元

序号	费用分项名称	计算依据、过程和公式	金额 (元)	备注
1				
2				
3				
4				
5				
.....	.....			
合计报价				

序号	费用分项名称	计算依据、过程和公式	费率 (%)	备注
1				
2				
3				
4				
5				
.....	.....			
合计费率				

## 六、投标人基本情况表

投标人名称					
详细地址					
法定代表人	姓名		技术负责人	姓名	
在宁分支机构（如设立） 联系方式	负责人		电 话		
	地 址		传 真		
联系方式	联系人		电话		
	传 真		手 机		
组织机构代码					
营业执照	注册号		公司类型		
	注册地址				
企业资质	资质等级				
南京市建筑业企业信用管理档案	是否单项		有效期		
	信用评分				
开户许可证	开户银行		开户账号		
企业简介					



(二) 全过程工程咨询服务项目总负责人及相关配套人员情况简介

岗位					
姓名		性别		年龄	
职称		注册专业		所学专业	
注册工程师 证书					
其他执业 资格证书					
岗位证书					
工作经历					
业绩					

## 八、业绩资料表

业绩1	企业近年完成的类似项目
合同名称	
合同编号	
项目地点	
开工时间	
竣工时间	
项目分类	
项目内容描述	
合同价格	
项目负责人	
招标人名称	
招标人联系电话	
其他说明	
业绩2	企业近年完成的类似项目
合同名称	
合同编号	
项目地点	
开工时间	
竣工时间	
项目分类	
项目内容描述	
合同金额	
项目负责人	
招标人名称	
招标人联系电话	
其他说明	
业绩1	项目负责人近年完成的类似项目

合同名称	
合同编号	
项目地点	
开工时间	
竣工时间	
项目分类	
项目内容描述	
合同价格	
项目负责人	
招标人名称	
招标人联系电话	
其他说明	
业绩2	项目负责人近年完成的类似项目



(二) 企业信用等级情况表

序号	信用的名称、等级	评定部门	颁发时间	备注

## 十、拟分包计划表

序号	拟分包内容	拟分包范围	拟选分包人企业资质要求	备注

日期：年月日

## 第二卷 技术文件部分

### 全过程工程咨询服务实施方案

#### 1、全过程工程咨询服务实施方案编制要求：

全过程工程咨询服务总纲的内容要求全面，工作目标明确，工作计划可行；项目组织架构、项目管理体系、拟投入的资源配置科学、合理、高效，全过程工程咨询服务机构的制度建设规划到位；对项目策划、招标代理、工程设计、工程监理、投资（造价）控制、项目管理及项目合同与信息管理等进行控制的方法科学，管理措施全面、得当。主要包括（但不限于）下列内容：

全过程工程咨询服务总纲；

全过程工程咨询服务组织方案；

项目策划工作方案；

工程招标代理工作方案；

工程设计工作方案；

工程监理工作方案；

工程投资（造价）控制工作方案；

项目管理工作方案；

其他工作方案；

项目合同与信息管理工作。

#### 2、暗标编制要求：

如招标文件第二章“投标人须知”条款3.8中采用暗标的，投标文件中的“全过程工程咨询服务实施方案”不得出现可识别投标人身份的任何字符和徽标（包括文字、符号、图案、标识、标志、人员姓名、企业名称、投标人独享的企业标准或编号等），相关人员姓名应以职务或职称代替。如未按本要求编制的，评委会应依据第三章的“评标办法”中的“形式评审标准”判为废标。

## 第七章 其他