秦淮区内秦淮河西五华里二期地块（西水关-仙鹤桥段）项目（西水关-下浮桥段、下浮桥-仙鹤桥段）河北地块商业精装修设计

标段编码：QHFJ2601709-04SJGH

招标文件

招标人（招标代理）：江苏盛德量行建设咨询有限公司（加盖电子印章）



2026-11-06

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 13
投标人须知前附表 13
投标人须知正文 25
开标一览表 36
第三章 评标办法 37
评标办法前附表 37
评标办法正文 42
第四章 合同条款及格式 47
第二卷 118
第五章 发包人要求 118
第三卷 130
第六章 投标文件格式 130
封面 132
目录 130
一、投标函及投标函附录 134
（一）投标函 134
（二）投标函附录 136
二、法定代表人身份证明 137
二、授权委托书 138
三、联合体协议书 139
四、投标保证金 139
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书 140
五、费用清单 141
六、资格审查材料 142
（一）基本情况表 142
基本情况表 142
（附件）企业相关证明证照文件 142
（附件）企业资质 142
（附件）企业证书 142
（附件）企业信用管理档案 142
（二）近年财务状况表 143
近年财务状况表 143
（附件）财务状况 143
（三）近年完成的类似项目情况表 144
近年完成的类似项目情况表 144
（附件）企业近年完成的类似项目情况 144
（附件）项目负责人近年完成的类似项目情况 144
（四）正在设计和新承接的项目情况表 145
（五）信誉资料表 146
信誉资料表 146
（附件）企业获奖情况 146
（附件）项目负责人获奖情况 146
（六）拟委任的主要人员汇总表 147
拟委任的主要人员汇总表 147
（附件）基本信息 147
（附件）资格证书 147

（附件）社保 147
（七）主要人员简历表 148
主要人员简历表 148
（附件）基本信息 148
（附件）资格证书 148
（附件）社保 148
（附件）业绩 148
七、设计方案 149
八、其他资料 149
第七章 其他 150

第一章 招标公告

（市交易中心）秦淮区内秦淮河西五华里二期地块（西水关-仙鹤桥段）项目（西水关-下浮桥段、下浮桥-仙鹤桥段）河北地块商业精装修设计招标公告

标段编码：QHFJ2601709-04SJGH

1. 招标条件

本招标项目秦淮区内秦淮河西五华里二期地块（西水关-仙鹤桥段）项目已由南京市秦淮区行政审批局以（项目审批文号:秦行审备[2023]198号）批准建设，项目业主为南京景瑞建设投资有限公司，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，招标人为南京景瑞建设投资有限公司。现对该项目（西水关-下浮桥段、下浮桥-仙鹤桥段）河北地块商业精装修设计进行公开招标。

江苏盛德量行建设咨询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：南京市秦淮区

2.2 招标范围：秦淮区内秦淮河西五华里二期地块（西水关-仙鹤桥段）项目（西水关-下浮桥段、下浮桥-仙鹤桥段）河北地块商业精装修设计，设计范围包括：室内商业公共区域装修（包含但不限于地上及地下建筑室内公共过道、连通道、休息区、电梯厅、卫生间、VIP室、室内景观等）、建筑半室内空间装修以及商业地下车库重点区域装修（包含但不限于汽车坡道、电梯厅外侧装修提升）等，以及发包人明确需要装修的区域。

本项目设计内容包括：(西水关-下浮桥段、下浮桥-仙鹤桥段)河北地块商业精装修的方案、施工图设计服务以及施工全过程设计跟踪（各阶段招标配合、前期手续办理、施工阶段配合、设计修改、变更、相关专题报告、竣工验收等）。

2.3 服务期限：65日历天

2.4 合同估算价：3,200,000.00元

2.5 招标项目类型：房屋建筑

2.6 工程规模：本次需装修室内商业公共区域、建筑半室内空间以及商业地下车库重点区域以及发包人明确需要装修的区域等，装修面积约1.1883万平方米。

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：设计资质等级及范围必须符合下列条件之一（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库为准）：

①工程设计综合甲级资质；

②工程设计建筑行业甲级资质；

③工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质；

④建筑装饰工程设计专项甲级资质。

业绩要求：投标人自2021年10月1日（含）以来承担过单项合同建筑面积1.1万平方米及以上的公共建筑（住宅、厂房、仓储除外）装饰装修设计业绩（须包含方案设计、施工图设计）。（须提供中标通知书、设计合同，二者缺一不可。时间以合同签订时间为准，面积、设计内容均以设计合同上载明的信息为准；提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，否则一律视为未提供。资审业绩与评分业绩不可以兼得，投标人评分业绩与项目负责人评分业绩不可兼得。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库扫描件为准。）

项目负责人的资格要求：具有国家一级注册建筑师执业资格或工程建设类高级工程师及以上职称（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库为准）。

其他要求：1、潜在投标人的单位名称必须与营业执照及资质证书上名称一致，如果不一致，视为资格审查不合格。

2、资格审查时，若投标人或项目负责人是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作为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）。

3、具有独立订立合同的能力。（符合并提供承诺书）。

4、投标人不得有以下情形（符合并提供承诺书）：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

（3）与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

（4）与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；

（5）为本招标项目的代建人；

（6）为本招标项目的招标代理机构；

（7）与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；

（8）与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；

（9）被依法暂停或者取消投标资格；

（10）被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

（11）进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

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

（13）被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。

5、项目负责人不得存在以下情况（符合并提供承诺书）：

（1）同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；

（2）将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。

6、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，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限内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效，投标人自行承担资格审查不通过或不得分的结果。

7、投标人必须提供社保机构出具的近半年（2026年5月至2026年10月）投标人为拟派项目负责人缴纳的养老保险金缴费证明材料（需加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若以上人员属于退休人员、事业单位编制人员等客观原因无法提供养老保险缴纳证明，必须出具相关证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。以上资料扫描件均需上传至江苏省公共资源交易经营主体信息库中，否则将不能通过资格审查。

8、根据建办厅函〔2025〕13号规定，自2025年1月20日起，注册监理工程师、一级注册结构工程师、注册电气工程师（发输变电、供配电）、注册公用设备工程师（暖通空调、给水排水、动力）、注册化工工程师、注册土木工程师（岩土）、一级注册造价工程师（土木建筑工程、安装工程）均已启用电子注册证书，不再发放纸质注册证书。各投标人使用电子注册证书时应注意：

（1）专业技术人员下载并打印电子注册证书后，应在个人签名处手写签名；

（2）专业技术人员应关注电子注册证书使用有效期，及时下载电子注册证书。在有效期内的纸质注册证书仍可正常使用，纸质注册证书无法反映有效期的需提供“全国建筑市场监管公共服务平台”查询截图。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的结果。

3.2 本次招标是否接受联合体投标： 否

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.go

v.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：2026-11-30 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）	资信业绩部分：8.00 分 设计方案部分：65.00 分 投标报价：10.00 分 其他评分因素：17.00 分
2.2.2		评标基准价计算方法	**方法二（须填写最高投标限价）：**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×Q1+B×Q2,Q2=1-Q1,Q1 值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定，Q1 的取值范围为30%,35%,40%,45%,50%。评标价等于评标基准价的得满分;偏离评标基准价的相应扣减得分。计算算术平均值 A 时， 5≤有效投标文件＜7 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≥7 家，应去掉其中的二个最高价和二个最低价。 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。
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）	资信业绩评分标准	投标人业绩(0~4.00)	投标人自2021年10月1日（含）以来承担过单项合同建筑面积1.1万平方米及以上的公共建筑（住宅、厂房、仓储除外）装饰装修设计业绩（须包含方案设计、施工图设计），得4分，满分4分。（须提供中标通知书、设计合同，二者缺一不可。

			时间以合同签订时间为准，面积、设计内容均以设计合同上载明的信息为准；提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，否则一律视为未提供。资审业绩与评分业绩不可以兼得，投标人评分业绩与项目负责人评分业绩不可兼得，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库扫描件为准。）
		项目负责人业绩 (0~4.00)	项目负责人自2021年10月1日（含）以来承担过单项合同建筑面积1.1万平方米及以上的公共建筑（住宅、厂房、仓储除外）装饰装修设计业绩（须包含方案设计、施工图设计），得4分，满分4分。（须提供中标通知书、设计合同，二者缺一不可。时间以合同签订时间为准，面积、设计内容均以设计合同上载明的信息为准；提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，否则一律视为未提供。资审业绩与评分业绩不可以兼得，投标人评分业绩与项目负责人评分业绩不可兼得；项目负责人的业绩必须是投标人承接的，否则不予认可。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库扫描件为准。）
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	
2.2.4 （2）	设计方案	总体方案设计与主要空间图纸表达 (0~20.00)	总体方案科学、合理、完整，包含但不限于项目背景分析及设计理念、项目场地分析图、商业主要空间规划图、功能分区图等，商业入口、商业主要通道、前场公区、卫生间、电梯厅、地上局部灰空间、地库重点亮化、室内外美陈等效果图。 主要空间平立剖面图纸表达完整，包含但不限于平面功能布置图、地面铺装图、天花布置图等平面系统图；电梯厅/门厅、卫生间、公区通道主要空间立面图；主要空间墙身大样、吊顶节点、装饰构件大样等图纸。 (优=20.00;良=18.00;中=16.00;差=14.00;无=0)
		对项目的理解、设计理念、重点难点分析及合理化建议 (0~15.00)	项目商业定位、业态构成与客群的理解准确；设计理念契合招标定位，风格与业态、品牌调性，并可延展至平面、立面、软装、灯光、美陈，描述具体可感知；识别本项目真正的难点并排出优先级，应对方案具体到做法；合理化建议分级提出，具备可实施性与经济性。 (优=15.00;良=13.50;中=12.00;差=10.50;无=0)
		平面布置图及相关专业设计 (0~10.00)	平面布置合理，符合正常使用需要，交通动线组织具备商业特性；满足国家及地方现行相关法律法规。并提供二次机电（给排水、暖通、强电）、智能化、灯光等设备末端形式、点位及回路控制要求。 (优=10.00;良=9.00;中=8.00;差=7.00;无=0)
		材料、色彩、软装设与配套设计表达 (0~10.00)	材料选用合理性（符合消防、环保等方面要求），主材选样的设计表达，可以描述其颜色、质地、纹理等特性。对本项目色彩设计、软装设计、导视标识标牌、展陈及艺术品、灯光配套设计合理、舒适，充分融入本地文化特色。 (优=10.00;良=9.00;中=8.00;差=7.00;无=0)
		设计质量、设计进度管控、设计造价控制及设	设计过程中对于设计质量的把控，避免出现后期设计重大变更的措施可靠；总体进度计划和各阶段进

		计服务承诺 (0~10.00)	度计划合理可行、保证措施可靠，对可能出现的进度偏差有监控及应对措施等；在工程造价限额的情况下，设计配合造价控制的方法及措施；承诺全过程设计服务满足招标人要求，服务内容合理可行、保证措施可靠。 (优=10.00;良=9.00;中=8.00;差=7.00;无=0)
		汇总规则：评委汇总，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：☑ 是 设计方案总篇幅要求:不超过200页，每超过1页的，扣0.01分，最多扣0.2分。	
2.2.4 （3）	投标报价评分标准	评标价等于评标基准价的得满分，评标价相对评标基准价每高1%扣0.1分，每低1%扣0.2分；偏离不足1%的，按照插入法计算得分。	
2.2.4 （4）	其他因素评分标准	项目负责人 (0~3.00)	具有国家一级注册建筑师执业资格或工程建设类高级工程师及以上职称的得3分，满分3分。 （项目组成员之间不得兼任，且均不得兼任项目负责人，需提供注册证书或职称证书以及社保机构出具的近半年（2026年5月至2026年10月）投标人为其缴纳的养老保险金缴费证明材料（需加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若以上人员属于退休人员、事业单位编制人员等客观原因无法提供养老保险缴纳证明，必须出具相关证明材料，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。）
		装饰专业设计负责人1名 (0~3.00)	具有本专业高级技术职称及以上证书得3分，满分3分。 （项目组成员之间不得兼任，且均不得兼任项目负责人，需提供职称证书以及社保机构出具的近半年（2026年5月至2026年10月）投标人为其缴纳的养老保险金缴费证明材料（需加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若以上人员属于退休人员、事业单位编制人员等客观原因无法提供养老保险缴纳证明，必须出具相关证明材料，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。）
		造价专业负责人1名 (0~3.00)	具有一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）证书的得2分，同时具备工程建设类高级工程师及以上职称的加1分，满分3分。 （项目组成员之间不得兼任，且均不得兼任项目负责人，需提供注册证书、职称证书以及社保机构出具的近半年（2026年5月至2026年10月）投标人为其缴纳的养老保险金缴费证明材料（需加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若以上人员属于退休人员、事业单位编制人员等客观原因无法提供养老保险缴纳证明，必须出具相关证明材料，注册证书以本单位注册为准，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。）
		电气专业设计负责人1名 (0~2.00)	具有注册电气工程师(供配电)注册证书得1分，同时具备本专业高级工程师及以上职称的加1分，满分2分。 （项目组成员之间不得兼任，且均不得兼任项目负

			责人，需提供注册证书、职称证书以及社保机构出具的近半年（2026年5月至2026年10月）投标人为其缴纳的养老保险金缴费证明材料（需加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若以上人员属于退休人员、事业单位编制人员等客观原因无法提供养老保险缴纳证明，必须出具相关证明材料，注册证书以本单位注册为准，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。）
		给水排水专业设计负责人1名 (0~2.00)	具有注册公用设备工程师(给排水)注册证书得1分，同时具备本专业高级工程师及以上职称的加1分，满分2分。 （项目组成员之间不得兼任，且均不得兼任项目负责人，需提供注册证书、职称证书以及社保机构出具的近半年（2026年5月至2026年10月）投标人为其缴纳的养老保险金缴费证明材料（需加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若以上人员属于退休人员、事业单位编制人员等客观原因无法提供养老保险缴纳证明，必须出具相关证明材料，注册证书以本单位注册为准，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。）
		暖通专业设计负责人1名 (0~2.00)	具有注册公用设备工程师(暖通空调)注册证书得1分，同时具备本专业高级工程师及以上职称的加1分，满分2分。 （项目组成员之间不得兼任，且均不得兼任项目负责人，需提供注册证书、职称证书以及社保机构出具的近半年（2026年5月至2026年10月）投标人为其缴纳的养老保险金缴费证明材料（需加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若以上人员属于退休人员、事业单位编制人员等客观原因无法提供养老保险缴纳证明，必须出具相关证明材料，注册证书以本单位注册为准，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。）
		企业奖项 (0~2.00)	投标人自2021年10月1日（含）以来承担的公共建筑装饰装修设计项目，获得市级及以上设计奖项的，每有一项得1分，满分2分。 （须提供设计合同、获奖证书或获奖文件，时间以获奖证书（或获奖文件）为准，如发证时间与发文时间不一致，以发文日期为准。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。） 注： 1）同一项目获得多个奖项的，仅按最高奖项计分； 2）获奖证明材料需体现投标人单位名称,否则不得分； 3）市级及以上奖项是指市级住房城乡建设主管部门或市级勘察设计协会颁发的勘察设计奖项，或省级住房城乡建设主管部门或省级勘察设计协会颁发的勘察设计奖项，或中国住房和城乡建设部或中国勘察设计协会颁发的设计奖项。
		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 技术成果经济补偿： 不补偿 ，

9.3 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：https://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：

https://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

（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：

http://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html

9.4 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。

9.5 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

9.6 其他说明：

（1）因系统限制，本项目服务期为：自合同签订之日起，至项目竣工验收通过为止；

（2）工程规模补充如下：本次需装修室内商业公共区域、建筑半室内空间以及商业地下车库重点区域以及发包人明确需要装修的区域等，装修面积约1.1883万平方米，(西水关-下浮桥段)河北地块地下建筑面积为1.651221万平方米，(下浮桥-仙鹤桥段)河北地块地下建筑面积为1.565824万平方米。

10. 联系方式

招标人：	南京景瑞建设投资有限公司	招标代理机构：	江苏盛德量行建设咨询有限公司
地址：	南京市秦淮区中华路302号	地址：	江苏省南京市建邺区泰山路151号
联系人：	韩工	联系人：	王从霞
电话：	025-84510828	电话：	17312271327

招投标监督管理部门及电话： 南京市秦淮区建设局（电话:025-52319524）

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：南京景瑞建设投资有限公司 地址：南京市秦淮区中华路302号 联系人：韩工 电话：025-84510828
1.1.3	招标代理机构	名称：江苏盛德量行建设咨询有限公司 地址：江苏省南京市建邺区泰山路151号 联系人：王从霞 电话：17312271327
1.1.4	招标项目名称	秦淮区内秦淮河西五华里二期地块（西水关-仙鹤桥段）项目
1.1.5	项目建设地点	南京市秦淮区
1.1.6	项目建设规模	本次需装修室内商业公共区域、建筑半室内空间以及商业地下车库重点区域以及发包人明确需要装修的区域等，装修面积约1.1883万平方米。
1.1.7	工程项目施工预计开工日期和建设周期	开工日期以招标人通知为准
1.1.8	项目投资估算	4,193,006,900元
1.2.1	资金来源及比例	本工程属于 国有（非政府投资） 国有（非政府投资）:100.00%

1.2.2	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	秦淮区内秦淮河西五华里二期地块（西水关-仙鹤桥段）项目（西水关-下浮桥段、下浮桥-仙鹤桥段）河北地块商业精装修设计，设计范围包括：室内商业公共区域装修（包含但不限于地上及地下建筑室内公共过道、连通道、休息区、电梯厅、卫生间、VIP室、室内景观等）、建筑半室内空间装修以及商业地下车库重点区域装修（包含但不限于汽车坡道、电梯厅外侧装修提升）等，以及发包人明确需要装修的区域。本项目设计内容包括：(西水关-下浮桥段、下浮桥-仙鹤桥段)河北地块商业精装修的方案、施工图设计服务以及施工全过程设计跟踪（各阶段招标配合、前期手续办理、施工阶段配合、设计修改、变更、相关专题报告、竣工验收等）。
1.3.2	服务期限要求	设计服务期：65日历天 其中方案设计：30日历天 初步设计：15日历天 施工图设计：20日历天
1.3.3	质量标准	符合国家规范标准及地方规划要求
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	☑资质要求：设计资质等级及范围必须符合下列条件之一（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库为准）： ①工程设计综合甲级资质； ②工程设计建筑行业甲级资质； ③工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质； ④建筑装饰工程设计专项甲级资质。 ☐财务要求：/

		☑业绩要求：投标人自2021年10月1日（含）以来承担过单项合同建筑面积1.1万平方米及以上的公共建筑（住宅、厂房、仓储除外）装饰装修设计业绩（须包含方案设计、施工图设计）。（须提供中标通知书、设计合同，二者缺一不可。时间以合同签订时间为准，面积、设计内容均以设计合同上载明的信息为准；提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，否则一律视为未提供。资审业绩与评分业绩不可以兼得，投标人评分业绩与项目负责人评分业绩不可兼得。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库扫描件为准。） ☐信誉要求：/ ☑项目负责人的资格要求：具有国家一级注册建筑师执业资格或工程建设类高级工程师及以上职称（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库为准）。 ☐其他主要人员要求：/ ☑其他要求：1、潜在投标人的单位名称必须与营业执照及资质证书上名称一致，如果不一致，视为资格审查不合格。 2、资格审查时，若投标人或项目负责人是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作为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）。 3、具有独立订立合同的能力。（符合并提供承诺书）。 4、投标人不得有以下情形（符合并提供承诺书）： （1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）； （2）与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性； （3）与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人； （4）与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系； （5）为本招标项目的代建人； （6）为本招标项目的招标代理机构； （7）与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人； （8）与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系； （9）被依法暂停或者取消投标资格； （10）被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照； （11）进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形； （12）在最近三年内发生重大设计质量问题（以相关行业主

		管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）； （13）被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。 5、项目负责人不得存在以下情况（符合并提供承诺书）： （1）同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险； （2）将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。 6、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，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限内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效，投标人自行承担资格审查不通过或不得分的结果。 7、投标人必须提供社保机构出具的近半年（2026年5月至2026年10月）投标人为拟派项目负责人缴纳的养老保险金缴费证明材料（需加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若以上人员属于退休人员、事业单位编制人员等客观原因无法提供养老保险缴纳证明，必须出具相关证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。以上资料扫描件均需上传至江苏省公共资源交易经营主体信息库中，否则将不能通过资格审查。 8、根据建办厅函〔2025〕13号规定，自2025年1月20日起，注册监理工程师、一级注册结构工程师、注册电气工程师（发输变电、供配电）、注册公用设备工程师（暖通空调、给水排水、动力）、注册化工工程师、注册土木工程师（岩土）、一级注册造价工程师（土木建筑工程、安装工程）均已启用电子注册证书，不再发放纸质注册证书。各投标人使用电子注册证书时应注意： （1）专业技术人员下载并打印电子注册证书后，应在个人签名处手写签名； （2）专业技术人员应关注电子注册证书使用有效期，及时下载电子注册证书。在有效期内的纸质注册证书仍可正常使用，纸质注册证书无法反映有效期的需提供“全国建筑市场监管公共服务平台”查询截图。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的结果。
1.4.2	是否接受联合体投标	否

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 允许，分包内容要求：允许须符合建设行政主管部门相关规定，并征得招标人同意，同意后可将专项设计分包给具有相应资质条件的设计单位，同时做好相应的设计总包管理。设计总包单位负责牵头协调各分包设计单位按本合同要求完成本项目范围内所有设计工作，并对所有分包设计成果承担设计责任。 分包金额要求：/
1.12.1	实质性要求和条件	无
1.12.3	偏差	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	投标时间截止前发出的澄清、修改等文件。
2.2.1	投标人提出疑问或澄清的截止时间	2026-11-15 12:00:00
3.1.1	构成投标文件的其他资料	/

3.2.1	增值税税金的计算方法	一般计税
3.2.3	报价方式	总价报价
3.2.4	最高投标限价	最高投标限价：3,037,123.23元 其中：/ 最高投标限价计算方法：/
3.2.5	投标报价的其他要求	投标人报出的总价除正常工程设计费用外还应包括与本次招标项目有关的其他一切费用，总价包括但不限于：为完成本项目所发生的人工、材料、设备、工具、临时设施和管理的费用以及后续为实现合同目的所涉及的机构、人员、保险、利润、税金、政策性文件规定、风险、责任和参与投标等所有费用。
3.3.1	投标有效期	90天
3.4.1	投标保证金	投标保证金的金额：人民币30,000元 投标保证金形式：现金 支票 银行保函 保险保单 担保保函 信用承诺 是否委托南京市公共资源交易中心代收代退： 是

		投标保证金提交账号 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 办理流程： （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。 （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。 （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。 （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。 （5）投标保证金退还节点如下：非中标候选人在中标候选人公示结束起5日内退还；第二、三名中标候选人在中标结果公告发出起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。 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。
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	/

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“设计方案”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	2026-11-30 09:30:00
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：南京智能开标大厅（网址：https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login ）
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7人，其中招标人代表0人，专家7人；

		评标专家确定方式： 从 江苏省综合 评标专家库中随机抽取
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	3
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：3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3，并标明排序。
7.6.1	履约保证金	是否要求提供履约担保： 是 履约担保的形式： 银行保函 履约担保的金额： 中标价的10% 发包人是否提供支付担保：是 支付担保的形式：银行保函 支付担保的金额：支付担保的金额与履约担保的金额相同。 支付担保的提交时间：收到中标人履约保证金后。
7.8	技术成果经济补偿	不补偿
10	需要补充的其他内容	
10.1	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。 /	
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
注：本表下列内容为招标人需要补充的其它内容。		
补充内容	1、投标人所提供的所有业绩资料、人员证书必须真实可靠，如发现投标人弄虚作假，则取消其本标段的中标资格，并向建设行政主管部门汇报。 2、招标文件中如未提供承诺书格式的，投标人可自拟格式针对招标文件要求的实质性内容进行承诺，并上传至投标文件中。 3、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。减免措施如下: （1）施工项目（含工程总承包），投标保证金金额在20万元及以下的免收，金额在20万以上的减半收取。 （2）服务类项目（含全过程工程咨询）、货物类项目，投标保证金金额在10万元及以下的免收，金额在10万元以上的减半收取。 （3）诚信状况良好是指投标截止时间，投标人（包括联合体各成员单位）在国家、省市信用平台网站没有失信行为被公示。 （4）实行减、免投标保证金的项目，其他要求按《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》（宁发改法规字〔2023〕659号）执行。 4、投标人投标报价时须将交易服务费、公证费等综合考虑进投标报价中，此项不再单列费用，后期结算也不予计取。中标人需要交纳进场交易服务费(由中标人承担的部分)。 5、异议的受理 （1）本项目在网上受理异议和投诉，如有异议和投诉，投标人使用本单位专用CA锁，通过"宁易新"网上交易平台提交异议或投诉。受理机构：江苏盛德量行建设咨询有限公	

	司；联系人：王从霞；电话：17312271327。 （2）异议提出的期限规定如下： (一)对招标文件有异议的，潜在投标人或者其他利害关系人应当在投标截止时间10日前提出，其中对采用合理价随机确定中标人法发包的，在提交投标文件截止时间1日前提出； （二）对开标有异议的，应当在开标大厅在线提出； （三）对评标结果有异议的，投标人或者其他利害关系人应当在中标候选人的公示期间提出。异议人对涉及开标事项提出异议的，应当在南京智能开标大厅本项目开标界面提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。开标结束后投标人不得对开标事项再提异议。 （四）中标候选人公示期限：3天。 （3）异议书包含的内容： （一）异议人名称、地址及有效联系方式； （二）异议的基本事实、有效线索和相关证明材料； （三）相关请求及主张； （四）异议人系其他利害关系人的相关说明。 6、评分办法备注： （1）评标委员会成员按照上述评分细则进行评审、打分；设计方案由评委各自独立打分，除被评标委员会认定存在重大偏差外，各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的70%，打分的平均值即为该投标人该项的得分（当评标委员会组成人员为5人及以上时，去掉一个最高分、一个最低分后计算平均值）；最后根据各投标人的总分汇总由高到低进行排名，推荐三名中标候选人。若综合得分相同，以方案得分高者优先，若方案得分仍一致时，以报价得分高者优先，若报价得分仍一致，则由评标委员会投票确定排序。 （2）投标单位所提供的所有业绩资料、人员证书必须真实可靠，如发现投标单位弄虚作假，则取消其本工程的中标资格，并向建设行政主管部门汇报。 （3）评分标准中涉及的企业及相关人员的资质证书（注册证书、职称证书等）和业绩证明材料，均须提供相关证明材料，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）项目负责人和其他项目组成员不可重复计分。项目负责人以外的其他项目成员，每人只能参加一个专业打分，不得重复计分。

	7、请投标人自行下载本项目招标相关资料，链接:https://pan.baidu.com/s/1Kxw4ORfI3cRo3JMOQE9eUQ 提取码:1234

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 项目投资估算：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 质量标准：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本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）项目负责人的资格要求：应当具备工程设计类注册执业资格（如有），具体要求见投标 人须知前附表。

（6）其他主要人员要求：见投标人须知前附表。

（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；

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

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

（14）被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）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；

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

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

1.12 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设计方案等内容以对招标文件作出响应。

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

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

（1）招标公告（或投标邀请书）；

（2）投标人须知；

（3）评标办法；

（4）合同条款及格式；

（5）委托人（发包人）要求；

（6）投标文件格式；

（7）投标人须知前附表规定的其他资料

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、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）设计费用清单；

（6）资格审查资料；

（7）设计方案；

（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

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

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

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

3.2.5 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。

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

3.5.5 “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从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设计方案的，视为提供备选方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件为数据电文形式，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设计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设计方案。

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。

7.8 技术成果经济补偿

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

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、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、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

秦淮区内秦淮河西五华里二期地块（西水关-仙鹤桥段）项目开标记录表

项目名称：秦淮区内秦淮河西五华里二期地块（西水关-仙鹤桥段）项目

标段名称：（西水关-下浮桥段、下浮桥-仙鹤桥段）河北地块商业精装修设计　　标段编码：QHFJ2601709-04SJGH

评标相关参数：

序号	投标人名称	投标报价（元）	设计负责人	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
		企业或项目负责人（总监）红牌警示	投标截止前没有受到红牌警示
		企业或项目负责人（总监）黄牌情况	符合第二章“投标人须知”第1.4.1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
		设计方案	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
条款号		**条款内容**	**编列内容**
2.2.1		分值构成（总分100分）	资信业绩部分：8.00 分 设计方案部分：65.00 分 投标报价：10.00 分 其他评分因素：17.00 分
2.2.2		评标基准价计算方法	**方法二（须填写最高投标限价）：**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×Q1+B×Q2,Q2=1-Q1,Q1 值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定，Q1 的取值范围为30%,35%,40%,45%,50%。评标价等于评标基准价的得满分;偏离评标基准价的相应扣减得分。计算算术平均值 A 时， 5≤有效投标文件＜7 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≥7 家，应去掉其中的二个最高价和二个最低价。 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。
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）	资信业绩评分标准	投标人业绩(0~4.00)	投标人自2021年10月1日（含）以来承担过单项合同建筑面积1.1万平方米及以上的公共建筑（住宅、厂房、仓储除外）装饰装修设计业绩（须包含方案设计、施工图设计），得4分，满分4分。（须提供中标通知书、设计合同，二者缺一不可。时间以合同签订时间为准，面积、设计内容均以设计合同上载明的信息为准；提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，否则一律视为未提供。资审业绩与评分业绩不可以兼得，投标人评分业绩与

			项目负责人评分业绩不可兼得，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库扫描件为准。）
		项目负责人业绩 (0~4.00)	项目负责人自2021年10月1日（含）以来承担过单项合同建筑面积1.1万平方米及以上的公共建筑（住宅、厂房、仓储除外）装饰装修设计业绩（须包含方案设计、施工图设计），得4分，满分4分。（须提供中标通知书、设计合同，二者缺一不可。时间以合同签订时间为准，面积、设计内容均以设计合同上载明的信息为准；提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，否则一律视为未提供。资审业绩与评分业绩不可以兼得，投标人评分业绩与项目负责人评分业绩不可兼得；项目负责人的业绩必须是投标人承接的，否则不予认可。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库扫描件为准。）
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	
2.2.4 （2）	设计方案	总体方案设计与主要空间图纸表达 (0~20.00)	总体方案科学、合理、完整，包含但不限于项目背景分析及设计理念、项目场地分析图、商业主要空间规划图、功能分区图等，商业入口、商业主要通道、前场公区、卫生间、电梯厅、地上局部灰空间、地库重点亮化、室内外美陈等效果图。 主要空间平立剖面图纸表达完整，包含但不限于平面功能布置图、地面铺装图、天花布置图等平面系统图；电梯厅/门厅、卫生间、公区通道主要空间立面图；主要空间墙身大样、吊顶节点、装饰构件大样等图纸。 (优=20.00;良=18.00;中=16.00;差=14.00;无=0)
		对项目的理解、设计理念、重点难点分析及合理化建议 (0~15.00)	项目商业定位、业态构成与客群的理解准确；设计理念契合招标定位，风格与业态、品牌调性，并可延展至平面、立面、软装、灯光、美陈，描述具体可感知；识别本项目真正的难点并排出优先级，应对方案具体到做法；合理化建议分级提出，具备可实施性与经济性。 (优=15.00;良=13.50;中=12.00;差=10.50;无=0)
		平面布置图及相关专业设计 (0~10.00)	平面布置合理，符合正常使用需要，交通动线组织具备商业特性；满足国家及地方现行相关法律法规。并提供二次机电（给排水、暖通、强电）、智能化、灯光等设备末端形式、点位及回路控制要求。 (优=10.00;良=9.00;中=8.00;差=7.00;无=0)
		材料、色彩、软装设与配套设计表达 (0~10.00)	材料选用合理性（符合消防、环保等方面要求），主材选样的设计表达，可以描述其颜色、质地、纹理等特性。对本项目色彩设计、软装设计、导视标识标牌、展陈及艺术品、灯光配套设计合理、舒适，充分融入本地文化特色。 (优=10.00;良=9.00;中=8.00;差=7.00;无=0)
		设计质量、设计进度管控、设计造价控制及设计服务承诺 (0~10.00)	设计过程中对于设计质量的把控，避免出现后期设计重大变更的措施可靠；总体进度计划和各阶段进度计划合理可行、保证措施可靠，对可能出现的进度偏差有监控及应对措施等；在工程造价限额的情况下，设计配合造价控制的方法及措施；承诺全过程设计服务满足招标人要求，服务内容合理可行、

			保证措施可靠。 （优=10.00;良=9.00;中=8.00;差=7.00;无=0）
		汇总规则：评委汇总，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：☑ 是 设计方案总篇幅要求:不超过200页，每超过1页的，扣0.01分，最多扣0.2分。	
2.2.4（3）	投标报价评分标准	评标价等于评标基准价的得满分，评标价相对评标基准价每高1%扣0.1分，每低1%扣0.2分；偏离不足1%的，按照插入法计算得分。	
2.2.4（4）	其他因素评分标准	项目负责人 (0~3.00)	具有国家一级注册建筑师执业资格或工程建设类高级工程师及以上职称的得3分，满分3分。 （项目组成员之间不得兼任，且均不得兼任项目负责人，需提供注册证书或职称证书以及社保机构出具的近半年（2026年5月至2026年10月）投标人为其缴纳的养老保险金缴费证明材料（需加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若以上人员属于退休人员、事业单位编制人员等客观原因无法提供养老保险缴纳证明，必须出具相关证明材料，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。）
		装饰专业设计负责人1名 (0~3.00)	具有本专业高级技术职称及以上证书得3分，满分3分。 （项目组成员之间不得兼任，且均不得兼任项目负责人，需提供职称证书以及社保机构出具的近半年（2026年5月至2026年10月）投标人为其缴纳的养老保险金缴费证明材料（需加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若以上人员属于退休人员、事业单位编制人员等客观原因无法提供养老保险缴纳证明，必须出具相关证明材料，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。）
		造价专业负责人1名 (0~3.00)	具有一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）证书的得2分，同时具备工程建设类高级工程师及以上职称的加1分，满分3分。 （项目组成员之间不得兼任，且均不得兼任项目负责人，需提供注册证书、职称证书以及社保机构出具的近半年（2026年5月至2026年10月）投标人为其缴纳的养老保险金缴费证明材料（需加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若以上人员属于退休人员、事业单位编制人员等客观原因无法提供养老保险缴纳证明，必须出具相关证明材料，注册证书以本单位注册为准，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。）
		电气专业设计负责人1名 (0~2.00)	具有注册电气工程师(供配电)注册证书得1分，同时具备本专业高级工程师及以上职称的加1分，满分2分。 （项目组成员之间不得兼任，且均不得兼任项目负责人，需提供注册证书、职称证书以及社保机构出具的近半年（2026年5月至2026年10月）投标人为其缴纳的养老保险金缴费证明材料（需加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若以

			上人员属于退休人员、事业单位编制人员等客观原因无法提供养老保险缴纳证明，必须出具相关证明材料，注册证书以本单位注册为准，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。）
		给水排水专业设计负责人1名 (0~2.00)	具有注册公用设备工程师(给排水)注册证书得1分，同时具备本专业高级工程师及以上职称的加1分，满分2分。 （项目组成员之间不得兼任，且均不得兼任项目负责人，需提供注册证书、职称证书以及社保机构出具的近半年（2026年5月至2026年10月）投标人为其缴纳的养老保险金缴费证明材料（需加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若以上人员属于退休人员、事业单位编制人员等客观原因无法提供养老保险缴纳证明，必须出具相关证明材料，注册证书以本单位注册为准，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。）
		暖通专业设计负责人1名 (0~2.00)	具有注册公用设备工程师(暖通空调)注册证书得1分，同时具备本专业高级工程师及以上职称的加1分，满分2分。 （项目组成员之间不得兼任，且均不得兼任项目负责人，需提供注册证书、职称证书以及社保机构出具的近半年（2026年5月至2026年10月）投标人为其缴纳的养老保险金缴费证明材料（需加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若以上人员属于退休人员、事业单位编制人员等客观原因无法提供养老保险缴纳证明，必须出具相关证明材料，注册证书以本单位注册为准，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。）
		企业奖项 (0~2.00)	投标人自2021年10月1日（含）以来承担的公共建筑装饰装修设计项目，获得市级及以上设计奖项的，每有一项得1分，满分2分。 （须提供设计合同、获奖证书或获奖文件，时间以获奖证书（或获奖文件）为准，如发证时间与发文时间不一致，以发文日期为准。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。） 注： 1）同一项目获得多个奖项的，仅按最高奖项计分； 2）获奖证明材料需体现投标人单位名称,否则不得分； 3）市级及以上奖项是指市级住房城乡建设主管部门或市级勘察设计协会颁发的勘察设计奖项，或省级住房城乡建设主管部门或省级勘察设计协会颁发的勘察设计奖项，或中国住房和城乡建设部或中国勘察设计协会颁发的设计奖项。
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	

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；

（2）设计方案部分：见评标办法前附表；

（3）投标报价：见评标办法前附表；

（4）其他评分因素：见评标办法前附表。

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）资信业绩评分标准：见评标办法前附表；

（2）设计方案评分标准：见评标办法前附表；

（3）投标报价评分标准：见评标办法前附表；

（4）其他因素评分标准：见评标办法前附表。

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；

（2）按本章第 2.2.4（2）目规定的评审因素和分值对设计方案部分计算出得分B；

（3）按本章第 2.2.4（3）目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分 C；

（4）按本章第 2.2.4（4）目规定的评审因素和分值对其他部分计算出得分 D。

3.3.2 评分分值B的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； 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。

3.4 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

第四章 合同条款及格式

建设工程设计合同

（民用建设工程设计合同）

工 程 名 称：秦淮区内秦淮河西五华里二期地块（西水关-仙鹤桥段）项目 （西水关-下浮桥段、下浮桥-仙鹤桥段）河北地块商业精装修设计

工 程 地 点：南京市秦淮区

合 同 编 号：

设计证书等级：

发 包 人：南京景瑞建设投资有限公司

设 计 人：

目录

第一节　合同协议书.....3
第二节　通用合同条款.....5
1.一般约定.....5
2.发包人义务.....9
3.发包人管理.....9
4.设计人义务.....10
5.设计要求.....13
6.开始设计和完成设计.....14
7.暂停设计.....15
8.设计文件.....16
9.设计责任与保险.....17
10.施工期间配合.....18
11.合同变更.....19
12.合同价格与支付.....19
13.不可抗力.....20
14.违约.....21
15.争议的解决.....22
第三节　专用合同条款.....23
第一条 本合同签约依据及设计依据：.....23
第二条 合同文件组成.....23
第三条 项目概况.....23
第四条 发包人提交文件.....27
第五条 设计人交付文件.....28
第六条 支付方式：.....28
第七条 双方权责.....31

第八条 违约责任 34
第九条　其他 36
第十条　附件目录 37
附件一：廉政保密合同 399
附件二：人员组织架构表(中标人自拟) 41
附件三：设计任务书 42
附件四：设计合同工作质量评价表 43
附件五：设计成果提交确认单 46
附件六：设计管理办法 84

第一节　合同协议书

发包人(甲方)：南京景瑞建设投资有限公司

设计人(乙方)：

发包人为实施秦淮区内秦淮河西五华里二期地块（西水关-仙鹤桥段）项目（西水关-下浮桥段、下浮桥-仙鹤桥段）河北地块商业精装修设计___（项目名称），已接受设计人对该项目设计投标。发包人和设计人共同达成如下协议。

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件：

（1）中标通知书；

（2）专用合同条款；

（3）通用合同条款；

（4）招标文件（包括不限于发包人要求）；

（5）投标函及投标函附录；

（6）设计费用清单；

（7）设计方案；

（8）其他合同文件。

2. 上述合同文件互相补充和解释。如果合同文件之间存在矛盾或不一致之处，以上述文件的排列顺序在先者为准。

3. 签约合同价：人民币（大写）_____元整_（¥_____）。

4. 设计人项目负责人：_____。

5. 设计工作质量符合的标准和要求：___详见合同及任务书___。

6. 设计人承诺按合同约定承担工程的设计工作。

7. 发包人按合同约定的条件、时间和方式向设计人支付合同价款。设计人均需在支付前向发包人提供相应金额增值税发票，否则发包人有权拒绝付款并不承担

任何责任。

8. 设计人计划开始设计日期：_____，实际日期按照发包人在开始设计通知中载明的开始设计日期为准；设计服务期限至_____。

9. 本合同协议书一式捌份，发包人伍份，设计人叁份。

10. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

甲方（盖章）：南京景瑞建设投资有限公司　　**乙方（盖章）：**

法定代表人：　　**法定代表人：**

经办人：　　**经办人：**

日期：2026年　　月　　日　　**日期：2026年　　月　　日**

第二节　通用合同条款

1.一般约定

1.1词语定义

通用合同条款、专用合同条款中的下列词语应具有本款所赋予的含义。

1.1.1合同

1.1.1.1合同文件（或称合同）：指合同协议书、中标通知书、投标函和投标函附录、专用合同条款、通用合同条款、发包人要求、设计费用清单、设计方案，以及其他构成合同组成部分的文件。

1.1.1.2合同协议书：指发包人和设计人共同签署的合同协议书。

1.1.1.3 中标通知书：指发包人通知设计人中标的函件。

1.1.1.4投标函：指由设计人填写并签署的，名为“投标函”的函件。

1.1.1.5投标函附录：指由设计人填写并签署的、附在投标函后，名为“投标函附录”的函件。

1.1.1.6发包人要求：指合同文件中名为“发包人要求”的文件。

1.1.1.7 设计方案：指设计人在投标文件中的设计方案。

1.1.1.8设计费用清单：指设计人投标文件中的设计费用清单。

1.1.1.9其他合同文件：指经合同双方当事人确认构成合同文件的其他文件。

1.1.2合同当事人和人员

1.1.2.1 合同当事人：指发包人和设计人。

1.1.2.2发包人：指与设计人签订合同协议书的当事人，及其合法继承人。

1.1.2.3设计人：指与发包人签订合同协议书的当事人，及其合法继承人。

1.1.2.4发包人代表：指由发包人任命，并在授权范围和期限内代表发包人行使权利和履行义务的全权负责人。

1.1.2.5项目负责人：指由设计人任命，代表设计人行使权利和履行义务的全权负责人。

1.1.2.6分包人：指从设计人处分包合同中某一部分工作，并与其签订分包合同的分包人。

1.1.3工程和设计

1.1.3.1 工程：指专用合同条款中指明进行设计招标的工程。

1.1.3.2设计服务：指设计人按照合同约定履行的服务，包括编制设计文件和设计概算、预算、提供技术交底、施工配合、参加竣工验收或发包人委托的其他服务。

1.1.3.3设计资料：是发包人按合同约定向设计人提供的，用于完成设计服务范围与内容所需要的资料。

1.1.3.4设计文件：指设计人按合同约定向发包人提交的设计说明、图纸、图板、模型、计算书、软件和其他文件等，包括阶段性文件和最终文件，且应当采用合同中双方约定的格式和载体。

1.1.4 日期

1.1.4.1 开始设计通知：指发包人按第6.1款通知设计人开始设计的函件。

1.1.4.2 开始设计日期：指发包人按第6.1款发出的开始设计通知中写明的开始设计日期。

1.1.4.3设计服务期限：指设计人在投标函中承诺的完成合同设计服务所需的期限，包括按第 6.2款、第6.4款和第6.6款约定所作的调整。

1.1.4.4完成设计日期：指第 1.1.4.3 目约定设计服务期限届满时的日期。

1.1.4.5基准日：指投标截止时间前28天的日期。

1.1.4.6天：除特别指明外，指日历天。合同中按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。期限最后一天的截止时间为当天24:00。

1.1.5合同价格和费用

1.1.5.1签约合同价：指签订合同时合同协议书中写明的设计费用总金额。

1.1.5.2合同价格：指设计人按合同约定完成了全部设计工作后，发包人应付给设计人的金额，包括在履行合同过程中按合同约定进行的变更和调整。

1.1.5.3费用：指为履行合同所发生的或将要发生的所有合理开支，包括管理费和应分摊的其他费用，但不包括利润。

1.1.6其他

1.1.6.1书面形式：指合同文件、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。

1.2语言文字

合同使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

1.3适用法律

适用于合同的法律包括中华人民共和国法律、行政法规、部门规章，以及工程所在地的地方法规、自治条例、单行条例和地方政府规章。

本合同适用的其他规范性文件，可在专用合同条款中约定。

1.4合同文件的优先顺序

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明。除专用合同条款另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

⑴合同协议书；

⑵中标通知书；

⑶投标函及投标函附录；

⑷专用合同条款；

⑸通用合同条款；

⑹发包人要求；

⑺设计费用清单；

⑻设计方案；

⑼其他合同文件。

1.5合同协议书

设计人按中标通知书规定的时间与发包人签订合同协议书。除法律另有规定或合同另有约定外，发包人和设计人的法定代表人或其委托代理人在合同协议书上签字并盖单位章后，合同生效。

1.6文件的提供和照管

1.6.1设计文件的提供

除专用合同条款另有约定外，设计人应在合理的期限内按照合同约定的数量向发包人提供设计文件。合同约定设计文件应经发包人批复的，发包人应当在合同约定的期限内批复或提出修改意见。

1.6.2发包人提供的文件

按专用合同条款约定由发包人提供的文件，包括基础资料、勘察报告、设计任务书等，发包人应按约定的数量和期限交给设计人。由于发包人未按时提供文件造成设计服务期限延误的，按第6.2款约定执行。

1.6.3文件错误的通知

任何一方当事人发现文件中存在的明显错误或疏忽，均应及时通知对方当事人,并应立即采取适当的措施防止损失扩大。

1.7联络

1.7.1与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、要求、请求、同意、意见、确定和决定等，均应采用书面形式。

1.7.2上述通知、批准、证明、证书、指示、要求、请求、同意、意见、确定和决定等来往函件，均应在合同约定的期限内送达指定的地点和指定的接收人，并办理签收手续。

1.8转让

除专用合同条款另有约定外，未经对方当事人同意，一方当事人不得将合同权利全部或部分转让给第三人，也不得全部或部分转移合同义务。

1.9严禁贿赂

合同双方当事人不得以贿赂或变相贿赂的方式，谋取不当利益或损害对方权益。因贿赂造成对方当事人损失的，行为人应当赔偿损失，并承担相应的法律责任。

1.10知识产权

1.10.1除专用合同条款另有约定外，设计人完成的设计工作成果，除署名权以外的著作权和其他知识产权均归发包人享有。

1.10.2设计人在从事设计活动时，不得侵犯他人的知识产权。因侵犯专利权或其他知识产权所引起的责任，由设计人自行承担。因发包人提供的设计资料导致侵权的，由发包人承担责任。

1.10.3设计人在投标文件中采用专利技术、专有技术的，相应的使用费视为已包含在投标报价之中。

1.11文件及信息的保密

未经对方同意，任何一方当事人不得将有关文件、技术秘密、需要保密的资料和信息泄露给他人或公开发表与引用。

1.12发包人要求

1.12.1设计人应认真阅读、复核发包人要求，发现错误的，应及时书面通知发包人。无论是否存在错误，发包人均有权修改发包人要求，并在修改之日起3 日内通知设计人。除专用合同条款另有约定外，由此导致设计人费用增加和(或)周期延误的，发包人应当相应地增加费用和(或)延长周期。

1.12.2如果发包人要求违反法律规定，设计人应在发现后及时书面通知发包人，要求其改正。发包人收到通知书后不予改正或不予答复的，设计人有权拒绝履行合同义务，直至解除合同；由此引起的设计人的全部损失由发包人承担。

1.12.3发包人要求采用国外规范和标准进行设计时，应由发包人负责提供该规范和标准的外国文本和中文译本，提供的时间、份数和其他要求在专用合同条款中约定。

2.发包人义务

2.1遵守法律

发包人在履行合同过程中应遵守法律，并保证设计人免于承担因发包人违反法律而引起的任何责任。

2.2发出开始设计通知

发包人应按第6.1款的约定向设计人发出开始设计通知。

2.3办理证件和批件

法律规定和（或）合同约定由发包人负责办理的工程建设项目必须履行的各类审批、核准或备案手续，发包人应当按时办理，设计人应给予必要的协助。

法律规定和（或）合同约定由设计人负责办理的设计所需的证件和批件，发包人应给予必要的协助。

2.4支付合同价款

发包人应按合同约定向设计人及时支付合同价款。

2.5提供设计资料

发包人应按第1.6.2项的约定向设计人提供设计资料。

2.6其他义务

发包人应履行合同约定的其他义务。

3．发包人管理

3.1发包人代表

3.1.1除专用合同条款另有约定外，发包人应在合同签订之日起14天内，将发包人代表的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限书面通知设计人，由发包人代表在其授权范围和授权期限内，代表发包人行使权利、履行义务和处理合同履行中的具体事宜。发包人代表在授权范围内的行为由发包人承担法律责任。

3.1.2发包人代表违反法律法规、违背职业道德守则或者不按合同约定履行职责及义务，导致合同无法继续正常履行的，设计人有权通知发包人更换发包人代表。发包人收到通知之日起7天内，应当核实完毕并将处理结果通知设计人。

3.1.3发包人更换发包人代表的，应提前14天将更换人员的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限书面通知设计人。

3.1.4发包人代表可以授权发包人的其他人员负责执行其指派的一项或多项工作。发包人代表应将被授权人员的姓名及其授权范围通知设计人。被授权人员在授权范围内发出的指示视为已得到发包人代表的同意，与发包人代表发出的指示具有同等效力。

3.2监理人

3.2.1发包人可以根据工程建设需要确定是否委托监理人进行设计监理。如果委托监理，则监理人享有合同约定的权力，其所发出的任何指示应视为已得到发包人的批准。监理人的监理范围、职责权限和总监理工程师信息，应在专用合同条款中指明。未经发包人批准，监理人无权修改合同。

3.2.2合同约定应由设计人承担的义务和责任，不因监理人对设计文件的审查或批准，以及为实施监理作出的指示等职务行为而减轻或解除。

3.3发包人的指示

3.3.1发包人应按合同约定向设计人发出指示，发包人的指示应盖有发包人单位章，并由发包人代表签字确认。

3.3.2设计人收到发包人作出的指示后应遵照执行。指示构成变更的，应按第11条执行。

3.3.3在紧急情况下，发包人代表或其授权人员可以当场签发临时书面指示，设计人应遵照执行。发包人代表应在临时书面指示发出之时起24小时内发出书面确认函，逾期未发出书面确认函的，该临时书面指示应被视为发包人的正式指示。

3.3.4 除专用合同条款另有约定外，设计人只从发包人代表或按第3.1.4项约定的被授权人员处取得指示。

3.3.5 由于发包人未能按合同约定发出指示、指示延误或指示错误而导致设计人费用增加和（或）周期延误的，发包人应承担由此增加的费用和（或）周期延误。

3.4 决定或答复

3.4.1 发包人在法律允许的范围内有权对设计人的设计工作和/或设计文件作出处理决定，设计人应按照发包人的决定执行，涉及设计服务期限或设计费用等问题按第 11 条的约定处理。

3.4.2 发包人应在专用合同条款约定的时间之内，对设计人书面提出的事项作出书面答复；逾期没有做出答复的，视为已获得发包人的批准。

4. 设计人义务

4.1 设计人的一般义务

4.1.1遵守法律

设计人在履行合同过程中应遵守法律，并保证发包人免于承担因设计人违反法律而引起的任何责任。

4.1.2依法纳税

设计人应按有关法律规定纳税，应缴纳的税金（含增值税）包括在合同价格之中。

4.1.3完成全部设计工作

设计人应按合同约定以及发包人要求，完成合同约定的全部工作，并对工作中的任何缺陷进行整改、完善和修补，使其满足合同约定的目的。设计人应按合同约定提供设计文件及相关服务等。

4.1.4其他义务

设计人应履行合同约定的其他义务。

4.2履约保证金

除专用合同条款另有约定外，履约保证金自合同生效之日起生效，在发包人签收最后一批设计成果文件之日起28 日后失效。如果设计人不履行合同约定的义务或其履行不符合合同的约定，发包人有权扣划相应金额的履约保证金。

4.3分包和不得转包

4.3.1设计人不得将其设计的全部工作转包给第三人。

4.3.2 设计人不得将设计的主体、关键性工作分包给第三人。除专用合同条款另有约定外，未经发包人同意，设计人也不得将非主体、非关键性工作分包给第三人。

4.3.3 发包人同意设计人分包工作的，设计人应向发包人提交1份分包合同副本，并对分包设计工作质量承担连带责任。除专用合同条款另有约定外，分包人的设计费用由设计人与分包人自行支付。

4.3.4 分包人的资格能力应与其分包工作的标准和规模相适应，包括必要的企业资质、人员、设备和类似业绩等。

4.4联合体

4.4.1 联合体各方应共同与发包人签订合同。联合体各方应为履行合同承担连带责任。

4.4.2 联合体协议经发包人确认后作为合同附件。在履行合同过程中，未经发包人同意，不得修改联合体协议。

4.4.3 联合体牵头人或联合体授权的代表负责与发包人联系，并接受指示，负责组织联合体各成员全面履行合同。

4.5项目负责人

4.5.1 设计人应按合同协议书的约定指派项目负责人，并在约定的期限内到职 。设计人更换项目负责人应事先征得发包人同意，并应在更换 14天前将拟更换的 项目负责人的姓名和详细资料提交发包人。项目负责人2天内不能履行职责的，应 事先征得发包人同意，并委派代表代行其职责。

4.5.2项目负责人应按合同约定以及发包人要求，负责组织合同工作的实施。在情况紧急且无法与发包人取得联系时，可采取保证工程和人员生命财产安全的紧急措施，并在采取措施之时起 24 小时内向发包人提交书面报告。

4.5.3 设计人为履行合同发出的一切函件均应盖有设计人单位章，并由设计人的项目负责人签字确认。

4.5.4 按照专用合同条款约定，项目负责人可以授权其下属人员履行其某项职责，但事先应将这些人员的姓名和授权范围书面通知发包人。

4.6设计人员的管理

4.6.1设计人应在接到开始设计通知之日起7天内，向发包人提交设计项目机构以及人员安排的报告，其内容应包括项目机构设置、主要设计人员和作业人员的名单及资格条件。主要设计人员应相对稳定，更换主要设计人员的，应取得发包人的同意,并向发包人提交继任人员的资格、管理经验等资料。项目负责人的更换，应按照本章第4.5.1项规定执行。

4.6.2 除专用合同条款另有约定外，主要设计人员包括项目负责人、专业负责人、审核人、审定人等；其他人员包括各专业的设计人员、管理人员等。

4.6.3设计人应保证其主要设计人员（含分包人）在合同期限内的任何时候，都能按时参加发包人组织的工作会议。

4.6.4 国家规定应当持证上岗的工作人员均应持有相应的资格证明，发包人有权随时检查。发包人认为有必要时，可以进行现场考核。

4.7 撤换项目负责人和其他人员

设计人应对其项目负责人和其他人员进行有效管理。发包人要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的项目负责人和其他人员的，设计人应予以撤换。

4.8 保障人员的合法权益

4.8.1 设计人应与其雇佣的人员签订劳动合同，并按时发放工资。

4.8.2 设计人应按劳动法的规定安排工作时间，保证其雇佣人员享有休息和休假的权利。因设计需要占用休假日或延长工作时间的，应不超过法律规定的限度，并按法律规定给予补休或付酬。

4.8.3 设计人应按有关法律规定和合同约定，为其雇佣人员办理保险。

4.9 合同价款应专款专用

发包人按合同约定支付给设计人的各项价款，应专用于合同设计工作。

5. 设计要求

5.1 一般要求

5.1.1 发包人应当遵守法律和规范标准，不得以任何理由要求设计人违反法律和工程质量、安全标准进行设计服务，降低工程质量。

5.1.2 设计人应按照法律规定，以及国家、行业和地方的规范和标准完成设计工作，并应符合发包人要求。各项规范、标准和发包人要求之间如对同一内容的描述不一致时，应以描述更为严格的内容为准。

5.1.3 除专用合同条款另有约定外，设计人完成设计工作所应遵守的法律规定，以及国家、行业和地方的规范和标准，均应视为在基准日适用的版本。基准日之后，前述版本发生重大变化，或者有新的法律，以及国家、行业和地方的规范和标准实施的，设计人应向发包人提出遵守新规定的建议。发包人应在收到建议之日起7天内发出是否遵守新规定的指示。发包人指示遵守新规定的，按照第11条约定执行。

5.1.4 设计人在设计服务中选用的材料、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 设计依据

除专用合同条款另有约定外，本工程的设计依据如下：

(1)适用的法律、行政法规及部门规章；

(2)与工程有关的规范、标准、规程；

(3)工程基础资料及其他文件；

(4)本设计服务合同及补充合同；

(5)本工程勘察文件和施工需求；

(6)合同履行中与设计服务有关的来往函件；

(7)其他设计依据。

5.3 设计范围

5.3.1 本合同的设计范围包括工程范围、阶段范围和工作范围，具体设计范围应当根据三者之间的关联内容进行确定。

5.3.2 工程范围指所设计工程的建设内容，具体范围在专用合同条款中约定。

5.3.3 阶段范围指工程建设程序中的方案设计、初步设计、扩大初步（招标）设计、施工图设计等阶段中的一个或者多个阶段，具体范围在专用合同条款中约定。

5.3.4 工作范围指编制设计文件、编制设计概算、预算、提供技术交底、施工配合、参加试车（试运行）、编制竣工图、竣工验收和发包人委托的其他服务中的一项或者多项工作，具体范围在专用合同条款中约定。

5.4 设计文件要求

5.4.1 设计文件的编制应符合法律法规、规范标准的强制性规定和发包人要求 ，相关设计依据应完整、准确、可靠，设计方案论证充分，计算成果规范可靠，并能够实施。

5.4.2 设计服务应当根据法律、规范标准和发包人要求，保证工程的合理使用寿命年限，并在设计文件中予以注明。

5.4.3 设计文件的深度应满足本合同相应设计阶段的规定要求，满足发包人的下步工作需要，并应符合国家和行业现行规定。

5.4.4 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。

6.开始设计和完成设计

6.1 开始设计

6.1.1符合专用合同条款约定的开始设计条件的，发包人应提前7天向设计人发出开始设计通知。设计服务期限自开始设计通知中载明的开始设计日期起计算。

6.1.2 除专用合同条款另有约定外，因发包人原因造成合同签订之日起90天内未能发出开始设计通知的，设计人有权提出价格调整要求，或者解除合同。发包人应当承担由此增加的费用和（或）周期延误。

6.2发包人引起的周期延误

在履行合同过程中，由于发包人的下列原因造成设计服务期限延误的，发包人应当延长设计服务期限并增加设计费用，具体方法在专用合同条款中约定。

⑴合同变更；

⑵未按合同约定期限及时答复设计事项；

⑶因发包人原因导致的暂停设计；

⑷未按合同约定及时支付设计费用；

⑸发包人提供的基准资料错误；

(6)未及时按照履行合同约定的相关义务；

(7)未能按照合同约定期限对设计文件进行审查；

(8)发包人造成周期延误的其他原因。

6.3设计人引起的周期延误

由于设计人原因造成周期延误，设计人应支付逾期违约金。逾期违约金的计算方法和最高限额在专用合同条款中约定。

6.4第三人引起的周期延误

由于行政管理部门审查或其他第三人原因造成费用增加和（或）周期延误的，由发包人承担。

6.5完成设计

6.5.1 设计人完成设计服务之后，应当根据法律、规范标准、合同约定和发包人要求编制设计文件。

6.5.2 设计文件是工程设计的最终成果和施工的重要依据，应当根据本工程的设计内容和不同阶段的设计任务、目的和要求等进行编制。设计文件的内容和深度应当满足对应阶段的规范要求。

6.5.3 除专用合同条款另有约定外，设计文件包括纸质文件和电子文件两种形式，两者若有不一致时，应以纸质文件为准。纸质文件一式八份，应当加盖单位章和项目负责人注册执业印章；电子文件中的文字为WORD格式、图形为CAD格式，并应使用光盘和U盘分别贮存。

6.6提前完成设计

6.6.1 根据发包人要求或者基于专业能力判断，设计人认为能够提前完成设计的，可向发包人递交一份提前完成设计建议书，包括实施方案、提前时间、设计费用变动等内容。除专用合同条款另有约定之外，发包人接受建议书的，不因提前完成设计而减少设计费用；增加设计费用的，所增费用由发包人承担。

6.6.2 发包人要求提前完成设计但设计人认为无法实施的，应在收到发包人书面指示之日起7天内提出异议，说明不能提前完成的理由。发包人应在收到异议之日起7天内予以答复。任何情况下，发包人不得压缩合理的设计服务期限。

6.6.3 由于设计人提前完成设计而给发包人带来经济效益的，发包人可以在专用合同条款中约定设计人因此获得的奖励内容。

7.暂停设计

7.1 发包人原因暂停设计

合同履行中发生下列情形之一的，设计人可向发包人发出通知，要求发包人采取有效措施予以纠正。发包人收到设计人通知之日起的28天内仍不履行合同义务时，设计人有权暂停设计并通知发包人；发包人应承担由此导致的费用增加和（或）周期延误。

⑴发包人违约；

⑵发包人确定暂停设计；

⑶合同约定由发包人承担责任的其他情形。

7.2 设计人原因暂停设计

合同履行中发生下列情形之一的，发包人可向设计人发出通知暂停设计，由此造成费用的增加和（或）周期延误由设计人承担：

⑴设计人违约；

⑵设计人擅自暂停设计；

⑶合同约定由设计人承担责任的其他情形。

7.3 暂停期间的文件照管

不论由于何种原因引起暂停设计的，暂停期间设计人应负责妥善保护已完部分的设计文件，由此增加的费用由责任方承担。

8.设计文件

8.1 设计文件接收

8.1.1 发包人应当及时接收设计人提交的设计文件。如无正当理由拒收的，视为发包人已经接收设计文件。

8.1.2 发包人接收设计文件时，应向设计人出具文件签收凭证，凭证内容包括图纸名称、图纸内容、图纸形式、份数、提交和接收日期、提交人与接收人的亲笔签名等。

8.1.3 设计文件提交的份数、内容、纸幅、装订格式、电子文件、展板、模型、沙盘、动画等要求，在专用合同条款中约定。

8.2 发包人审查设计文件

8.2.1 发包人接收设计文件之后，可以自行或者组织专家会进行审查，设计人应当给予配合。审查标准应当符合法律、规范标准、合同约定和发包人要求等；审查的具体范围、明细内容和费用分担，在专用合同条款中约定。

8.2.2 除专用合同条款另有约定外，发包人对于设计文件的审查期限，自文件接收之日起不应超过 14天。发包人逾期未做出审查结论且未提出异议的，视为设计人的设计文件已经通过发包人审查。

8.2.3 发包人审查后不同意设计文件的，应以书面形式通知设计人，说明审查不通过的理由及其具体内容。设计人应根据发包人的审查意见修改完善设计文件，并重新报送发包人审查，审查期限重新起算。

8.3 审查机构审查设计文件

8.3.1 设计文件需经政府有关部门审查或批准的，发包人应在审查同意后，按照有关主管部门要求，将设计文件和相关资料报送施工图审查机构进行审查。发包人的审查和施工图审查机构的审查不减免设计人因为质量问题而应承担的设计责任。

8.3.2 对于施工图审查机构的审查意见，如不需要修改发包人要求的，应由设计人按照审查意见修改完善设计文件；如需修改发包人要求的，则由发包人重新修改和提出发包人要求，再由设计人根据新的发包人要求修改完善设计文件。

8.3.3 由于自身原因造成设计文件未通过审查机构审查的，设计人应当承担违约责任，采取补救措施直至达到合同约定的质量标准，并自行承担由此导致的费用增加和（或）周期延误。

9.设计责任与保险

9.1工作质量责任

9.1.1 设计工作质量应满足法律规定、规范标准、合同约定和发包人要求等。

9.1.2 设计人应做好设计服务的质量与技术管理工作，建立健全内部质量管理体系和质量责任制度，加强设计服务全过程的质量控制，建立完整的设计文件的设计、复核、审核、会签和批准制度，明确各阶段的责任人。

9.1.3 设计人应按合同约定对设计服务进行全过程的质量检查和检验，并作详细记录，编制设计工作质量报表，报送发包人审查。

9.1.4 发包人有权对设计工作质量进行检查和审核。设计人应为发包人的检查和检验提供方便，包括发包人到设计场地或合同约定的其他地方进行察看，查阅、审核设计的原始记录和其他文件。发包人的检查和审核，不免除设计人按合同约定应负的责任。

9.2设计文件错误责任

9.2.1 设计文件存在错误、遗漏、含混、矛盾、不充分之处或其他缺陷，无论设计人是否通过了发包人审查或审查机构审查，设计人均应自费对前述问题带来的缺陷和工程问题进行改正，但因第1.6.2项约定由发包人提供的文件错误导致的除外。

9.2.2 因设计人原因造成设计文件不合格的，发包人有权要求设计人采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，并按第14.1款的约定承担责任。

9.2.3 因发包人原因造成设计文件不合格的，设计人应当采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，由此造成的设计费用增加和（或）设计服务期限延误由发包人承担。

9.3设计责任主体

9.3.1 设计人应运用一切合理的专业技术、知识技能和项目经验，按照职业道德准则和行业公认标准尽其全部职责，勤勉、谨慎、公正地履行其在本合同项下的责任和义务。

9.3.2 设计责任为设计单位项目负责人终身责任制。项目负责人应当保证设计文件符合法律法规和工程建设强制性标准的要求，对因设计导致的工程质量事故或质量问题承担责任。

9.3.3 项目负责人应当在办理工程质量监督手续前签署工程质量终身责任承诺书，连同法定代表人出具的授权书，报工程质量监督机构备案。

9.4 设计责任保险

9.4.1 除专用合同条款另有约定外，设计人应具有发包人认可的、履行本合同所需要的工程设计责任险，于合同签订之日起28天内向发包人提交工程设计责任险的保险单副本或者其他有效证明，并在合同履行期间保持足额、有效。

9.4.2 工程设计责任险的保险范围，应当包括由于设计人的疏忽或过失而造成的工程质量事故损失，以及由于事故引发的第三者人身伤亡、财产损失或费用赔偿等。

9.4.3 发生工程设计保险事故后，设计人应按保险人要求进行报告，并负责办理保险理赔业务；保险金不足以补偿损失的，由设计人自行补偿。

10.施工期间配合

10.1施工配合指设计人配合施工承包人，在施工期间提供的设计服务或其他配合工作，直至工程通过竣工验收为止。

10.2 除专用合同条款另有约定外，发包人应为设计人派赴施工现场的工作人员，在施工期间提供办公房间、办公桌椅、互联网接口、冷暖设施、生活设施、进出现场交通服务和其他便利条件。

10.3设计人应在本工程的施工期间，积极提供设计配合服务，包括并不限于设计技术交底、施工现场服务、参与施工过程验收、参与投产试车（试运行）、参与工程竣工验收等工作。

10.4发包人应当组织设计技术交底会，由设计人向发包人、监理人和施工承包人等进行设计交底，对本工程的设计意图、设计文件和施工要求等进行系统地说明和解释。

10.5工程施工完毕后，发包人应当组织投产试车（试运行）和工程竣工验收，设计人参加验收并出具本单位的验收结论。如因设计原因致使工程不合格的，设计人应当承担违约责任，免费修改设计文件和赔偿发包人由此产生的经济损失。

11.合同变更

11.1变更情形

11.1.1合同履行中发生下述情形时，合同一方均可向对方提出变更请求，经双方协商一致后进行变更，设计服务期限和设计费用的调整方法在专用合同条款中约定。

(1)设计范围发生变化；

(2)除不可抗力外，非设计人的原因引起的周期延误；

(3)非设计人的原因，对工程同一部分重复进行设计；

(4)非设计人的原因，对工程暂停设计及恢复设计。

11.1.2基准日后，因颁布新的或修订原有法律、法规、规范和标准等引发合同变更情形的，按照上述约定进行调整。

11.2合理化建议

11.2.1合同履行中，设计人可对发包人要求提出合理化建议。合理化建议应以书面形式提交发包人，被发包人采纳并构成变更的，执行第11.1款约定。

11.2.2设计人提出的合理化建议降低了工程投资、缩短了施工期限或者提高了工程经济效益的，发包人应按专用合同条款中的约定给予奖励。

12.合同价格与支付

12.1合同价格

12.1.1本合同的价款确定方式、调整方式和风险范围划分，在专用合同条款中约定。

12.1.2设计费用实行发包人签证制度，即设计人完成设计项目后通知发包人进行验收，通过验收后由发包人代表对实施的设计项目、数量、质量和实施时间签字确认，以此作为计算设计费用的依据之一。

12.1.3除专用合同条款另有约定外，合同价格应当包括收集资料，踏勘现场 ，进行设计、评估、审查等，编制设计文件，施工配合等全部费用和国家规定的增值税税金。

12.1.4发包人要求设计人进行外出考察、试验检测、专项咨询或专家评审时,相应费用不含在合同价格之中，由发包人另行支付。

12.2定金或预付款

12.2.1定金或预付款应专用于本工程的设计。定金或预付款的额度、支付方式及抵扣方式在专用合同条款中约定。

12.2.2发包人应在收到定金或预付款支付申请之日起28天内，将定金或预付款支付给设计人；设计人应当提供等额的增值税发票。

12.2.3设计服务完成之前，由于不可抗力或其他非设计人的原因解除合同时,定金不予退还。

12.3 中期支付

12.3.1设计人应按发包人批准或专用合同条款约定的格式及份数，向发包人提交中期支付申请，并附相应的支持性证明文件。

12.3.2发包人应在收到中期支付申请之日起的28天内，将应付款项支付给设计人；设计人应当提供等额的增值税发票。发包人未能在前述时间内完成审批或不予答复的，视为发包人同意中期支付申请。发包人不按期支付的，按专用合同条款的约定支付逾期付款违约金。

12.3.3 中期支付涉及政府投资资金的，按照国库集中支付等国家相关规定和专用合同条款的约定执行。

12.4 费用结算

12.4.1合同工作完成后，设计人可按专用合同条款约定的份数和期限，向发包人提交设计费用结算申请，并提供相关证明材料。

12.4.2发包人应在收到费用结算申请之日起28天内，将应付款项支付给设计人；设计人应当提供等额的增值税发票。发包人未能在前述时间内完成审批或不予答复的，视为发包人同意费用结算申请。发包人不按期支付的，按专用合同条款的约定支付逾期付款违约金。

12.4.3发包人对费用结算申请内容有异议的，有权要求设计人进行修正和提供补充资料，由设计人重新提交。设计人对此有异议的，按第15条的约定执行。

12.4.4最终结清付款涉及政府投资资金的，按第12.3.3项的约定执行。

13.不可抗力

13.1不可抗力的确认

13.1.1不可抗力是指设计人和发包人在订立合同时不可预见，在履行合同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、水灾、骚乱、暴动、战争和专用合同条款约定的其他情形。

13.1.2不可抗力发生后，发包人和设计人应及时认真统计所造成的损失，收集不可抗力造成损失的证据。合同双方对是否属于不可抗力或其损失的意见不一致的，由合同双方协商确定。

13.2不可抗力的通知

13.2.1合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另两方当事人，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要的证明。

13.2.2如不可抗力持续发生，合同一方当事人应及时向合同另两方当事人提交中间报告，说明不可抗力和履行合同受阻的情况，并于不可抗力事件结束之日起28天内提交最终报告及有关资料。

13.3不可抗力的后果及其处理

13.3.1不可抗力引起的后果及其损失，应由合同当事人依据法律规定各自承担。不可抗力发生前已完成的设计工作，应当按照合同约定进行支付。

13.3.2不可抗力发生后，合同当事人应当采取有效措施避免损失进一步扩大,如未采取有效措施致使损失扩大的，应当自行承担扩大部分的损失。

13.3.3 因一方当事人迟延履行合同义务，致使迟延履行期间遭遇不可抗力的,应由该当事人承担全部损失。

14.违约

14.1设计人违约

14.1.1合同履行中发生下列情况之一的，属设计人违约：

(1)设计文件不符合法律以及合同约定；

(2)设计人转包、违法分包或者未经发包人同意擅自分包；

(3)设计人未按合同计划完成设计，从而造成工程损失；

(4)设计人无法履行或停止履行合同；

(5)设计人不履行合同约定的其他义务。

14.1.2设计人发生违约情况时，发包人可向设计人发出整改通知，要求其在限定期限内纠正；逾期仍不纠正的，发包人有权解除合同并向设计人发出解除合同通知。设计人应当承担由于违约所造成的费用增加、周期延误和发包人损失等。

14.2发包人违约

14.2.1合同履行中发生下列情况之一的，属发包人违约：

(1)发包人未按合同约定支付设计费用；

(2)发包人原因造成设计停止；

(3)发包人无法履行或停止履行合同；

(4)发包人不履行合同约定的其他义务。

14.2.2发包人发生违约情况时，设计人可向发包人发出暂停设计通知，要求其在限定期限内纠正；逾期仍不纠正的，设计人有权解除合同并向发包人发出解除合同通知。发包人应当承担由于违约所造成的费用增加、周期延误和设计人损失等。

14.3第三人造成的违约

在履行合同过程中，一方当事人因第三人的原因造成违约的，应当向对方当事人承担违约责任。一方当事人和第三人之间的纠纷，依照法律规定或者按照约定解决。

15.争议的解决

发包人和设计人在履行合同中发生争议的，可以友好协商解决。合同当事人友好协商解决不成的，依法向秦淮区人民法院起诉解决。

第三节　专用合同条款

第一条 本合同签约依据及设计依据：

1.1　签约依据

1.1.1　《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》；

1.1.2　《建设工程勘察设计管理条例》等国家及地方有关建筑工程勘察设计管理法规和规章以及国家规范、地方规范等；

1.1.3　建设工程批准文件。

1.2　设计依据

1.2.1本合同约定的内容；

1.2.2 发包人提交地块地形图、红线图；

1.2.3 设计任务书；

1.2.4 当地政府部门对本项目的《建设工程规划条件》，控制性详细规划及城市设计要求；

1.2.5地块及周围市政设施（包括道路、水电、天然气等）的现状及规划设计图纸。

第二条 合同文件组成

（1）中标通知书；

（2）专用合同条款；

（3）通用合同条款；

（4）招标文件（包括不限于发包人要求）；

（5）投标函及投标函附录；

（6）设计费用清单；

（7）设计方案；

（8）其他合同文件。

双方有关本工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分，如文字方面有冲突，则以最新日期的经双方确认的文件进行替代。如果本合同各文件中之条款和/或条件发生不一致，应按上述文件的顺序作优先解释。

第三条 项目概况

本合同项目规模、工作范围、设计内容、设计费、设计成果要求如下：

3.1 项目规模

秦淮区内秦淮西五华里二期地块项目分期对6宗地块进行建设，项目总建筑面积约10万平方米 ，其中1#3#地块（西水关-仙鹤桥段 河北地块）为商业地块，地上地下总建面约6.1万平方米，商业建筑规模约4.4万平方米。

精装修设计面积约 11883㎡，包含室内商业公共区域装修（包含但不限于地上及地下建筑室内公共过道、连通道、休息区、电梯厅、卫生间、VIP 室、室内景观等）、建筑半室内空间装修、以及商业地下车库重点区域装修（包含但不限于汽车坡道、电梯厅外侧装修提升）等，以及发包人明确需要装修的区域。

3.2 工作范围

3.2.1设计内容：

1#3#地块商业精装修的方案、施工图设计服务以及施工全过程设计跟踪（各阶段招标配合、前期 手续办理、施工阶段配合、设计修改、变更、相关专题报告、竣工验收等）。

3.2.1.1 商业室内精装修方案及施工图设计

（1）结合招商提资的业态及商业落位，完成商业范围内的（包含室内公共区域、建筑灰空间、地库重点区域装修等）精装修概念设计、

效果方案设计及施工图设计以及软装家具设计、常态化展陈设计、室内灯光照明设计等。并完成相关施工图审查、消防等报审报验工作。

（2）提供精装修施工招标阶段、施工阶段的现场施工配合

定期参加项目推进会，现场问题处理随叫随到。根据发包人需要可提供不超过少于3个月的驻场服务。

（3）项目竣工之日至正式开业前的设计配合。

详见“附件三：设计任务书”。

3.3 设计费用

设计人为一般纳税人，适用的增值税税率标准为_____%，本合同的含税设计费即暂定总价为人民币_____（_____万元）（详见下表）。

本设计项目设计取费含方案设计及施工图设计两阶段取费（扩初设计纳入 方案设计），发包人有权根据项目实际推进情况对设计阶段增加或减少，设计人应无条件响应。设计人确认：因国家政策规定，税率调整的，不含税价不变，合同含税价格相应调整。

序号	分项	设计面积（暂定）㎡	设计单价（元/㎡）		合价（万元）
1.1	室内商业公共区域装修	6152	方案设计		
			施工图设计		
1.2	建筑半室内空间装修	2038	方案设计		
			施工图设计		
1.3	商业地下车库重点区域装修（包含但不限于汽车坡道、电梯厅外侧装修提升等）	3693	方案设计		
			施工图设计		
	合计				

备注:

（1） 本合同价格为固定单价，包含所有费用（包括但不限于设计费用、设计配合费、阶段性修改费用、文本印刷费、技术服务费、现场服务费、验收费、审核深化图纸费、差旅费、税费及相应地方政府报规盖章费等），图纸设计以及施工图需要二次深化设计部分和后续服务费用，均包含在设计费中，在合同实施期间设计费单价不做调整。结算时按发包人确认的实际设计面积为准，以项为单位的设计分项合同范围内均按一项计算。

（2） 各阶段专家评审费由设计人承担（含在投标报价中），最高限额为本合同设计暂定总价的5%;

（3） 本合同范围内设计图纸内容深度应满足发包人清单编制招标要求。

（4） 若合同工作内容部分或全部取消，则在合同价款中直接核减，发包人对设计人的此部分利润不做任何补偿。

3.4 设计成果要求

3.4.1 对发包人、审图单位所提设计意见、建议，设计人均应配合并及时反馈;

3.4.2 工作推进中如遇精装修专业与建筑、结构、电气、给排水、暖通、消防、燃气等专业存在专业间相互提资及设计配合的，设计人应积极参与协调及配合，设计配合费已包括在本合同的设计费用总额中，不再额外计算;

3.4.3 设计人对设计调整的依据为发包人对实施图纸审查确认的意见，设计调整的文件及草图得到发包人同意后，设计人才可以进行下阶段设计。

3.4.4 其他：详见“附件三：设计任务书”要求

3.5 本项目各阶段设计成果均应满足下述要求

3.5.1 本合同、设计过程中由双方确认的会议纪要及函件要求、以及本合同第一条的规定;

3.5.2 设计成果须满足发包人设计任务书和现行中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》等国家及地方现行相关法律法规要求；

3.5.3 本项目设计图纸的编制方法，应以当地设计文件编制标准为准；

3.5.4 政府报批要求；

3.5.5 设计成果中的装饰材料、五金、洁具等配件，应当注明其规格、型号、性能等技术指标；

3.5.6 设计成果包括发包人报建需要的各种表格和清单，表格和清单样式必须满足国家及地方有关规定和要求；

3.6 设计成果的交付

设计工作由双方的负责人进行衔接，设计成果由发包人项目负责人和设计人项目负责人共同确认。具体成果交付方式如下：

3.6.1 设计人须按合同第五条所要求的的内容分批交付设计图纸；

3.6.2 设计人提交设计成果时履行签收手续，所有文件签收以发包人指定的本项目负责人（本项目负责人为：_____）签收的设计成果提交确认单为准（详见附件），**如发包人未对签收单进行确认则视为所提交成果不满足发包人要求。**提交项目设计成果的地点为发包人指定的地点。

3.6.3 合同要求的图纸套数以最终交付成果套数为准，因政府职能部门或发包人修改要求不能使用的图纸不计入合同要求套数。

3.7 设计变更

3.7.1 所有的设计变更，设计人应组织内部会审，避免出现矛盾。

3.7.2 若由设计人原因引起设计变更，设计人应承担因此给发包人造成的所有损失。

第四条　发包人提交文件

发包人向设计人提交的有关资料、文件及时间：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期（自然日）	有关事宜
1	项目建筑设计图纸	1	设计开始之日起 15 日内	
2	设计任务书	1		
3	设计标准/需求提资	1		

第五条 设计人交付文件

设计人在发包人按时提交上述文件资料的前提下，须按时向发包人交付下列设计文件：

序号	资料及文件名称	份数（套）	工作周期（自然日）	有关事宜
1	方案设计	6份文本及电子文件	经发包人通知之日起30 日内	
2	扩初深化设计文件	6份文本、图纸、汇报PPT及电子文件	经发包人通知之日起 15 日内	
4	施工图文件	20份图纸及电子文件	经发包人通知之日起20 日内	
5	变更文件		以发包人通知为准	
6	1、以上约定的设计周期均以自然日为准，包含国家法定节假日。			

	2、详见设计任务书要求

第六条 支付方式：

6.1设计费支付

付费次序	阶段（%）	付款比例	付费时间 （由交付设计文件所决定）
第一次付费	合同签订后	10%	合同签订之日起30日内支付合同暂定总价设计费的10%；
第二次付费	方案阶段	20%	成果通过发包人审核通过之日起30日内支付至合同暂定总价设计费的30%；
第三次付费	施工图设计阶段	30%	施工图审批通过且按要求提交发包人之日起30日内支付至合同设计费（指按发包人核准面积对应的设计费用，下同）的60%；
第四次付费	现场施工完成	35%	现场硬装施工完成之日起30日内支付至合同设计费的95%；
第五次付费	结算完成	5%	竣工验收合格后且本合同最终审计结束出具审计报告之日起15日内结清设计费用（尾款不计息）。

备注：

6.2 在设计人提交各设计阶段成果并经发包人书面确认后，如非设计人原因及客观条件因素影响，发包人要求对设计成果进行修改的，修改工作量若不超各设计阶段内容的20%则不另收费。如修改工作量超过20%的，设计修改费参照合同第3.3条中的设计单价*修改面积计取。

6.3设计人均需在支付前向发包人提供相应金额增值税发票，否则发包人有权拒绝付款并不承担任何责任。

6.4如有不实施的设计，则在当次阶段付款时进行相应扣除。

6.5 如项目财务审计决算中本合同审定金额低于合同结算金额（或合同无需结算情形下低于合同总价的），则承包人需在决算审计完成之日起30 日内，无条件返还已超付的费用。

6.6 其他：设计人同意按发包人内部管理制度要求，以上每次付款均以完成设计人对应阶段工作质量评价表为前提，即以上每次付款前发包人均应对设计人工作质量进行评价（评价表详见附件）。如因评价表要求发生约谈整改的，则付费时间以整改完毕且经发包人确认之日起重新计算。实际支付金额会依据合同质量评估结果进行调整。

6.7 按照相关法律法规的规定，政府审计监督部门有权对经双方确认的合同结算进行审计监督，设计人应提供全部的配合工作并执行政府审计监督部门依法作出的审计决定。如政府审计监督部门核减合同价款的，设计人应在收到发包人通知之日起30日内退回超付的部分。

第七条 双方权责

7.1 发包人权责

7.1.1 就本项目致设计人之函件必须经发包人签字盖章方为有效。

7.1.2 同第四条规定的内容，在规定的时间内向设计人提交资料及文件，并对其完整性、正确性及期限负责，发包人不得要求设计人违反国家有关标准进行设计。

7.1.3 参与或聘请技术专家进行设计人的技术方案优化评选，在听取各方意见后确定技术方案。报建成果提交或各专业施工图完成后，发包人有权参与或聘请技术专家依据政府规范及发包人内部技术标准等对设计人的设计成果进行审查，设计人根据审查意见应无条件修改；

7.1.4 为派赴现场处理有关设计问题的设计人，提供必要的工作生活及交通等方便条件（费用由设计人自理）。

7.1.5 如设计人提交设计成果达不到发包人要求，发包人可随时要求设计人更换不合格或不称职的设计人员或设计团队，设计人不得予以拒绝。更换后未能达到发包人相关要求的，发包人有权解除合同。

7.2 设计人权责

7.2.1 设计人为本合同项目的服务至通过竣工验收为止。

7.2.2 设计人指定____（联系方式：_____）为项目负责人，全程对设计质量负责，参加各次会议，汇报或工作组讨论。设计人所有设计文件必须经主设计师及项目负责人签署方为有效。工程结束之前，设计人应保证该工程主要设计人员的稳定，以确保设计后现场服务的质量。若有人员变更，设计人要提前 1个月书面通知发包人并与发包人协商，经发包人同意后方可执行。

7.2.3 本合同签订之日起 7 日内，向发包人提交设计计划书，包括设计进度、配备人员素质情况、设计总负责人等均应详细说明，报发包人备案；对设计过程中所需的设计资料或其它需发包人配合的事项应及时通知发包人。

7.2.4 设计合理使用年限为 50年。

7.2.5 设计人按本合同第五条规定的内容、进度及份数向发包人交付资料及文件；并对提交的设计文件的质量负责（具体质量要求详见本附件设计任务书及设计管理办法）。

7.2.6 设计人须配合发包人完成项目各阶段的规划、消防、人防、环保等所有报建工作，提供准确的图纸及说明。

7.2.7 设计人负责本协议约定项目的全面设计工作，必要时如设计人聘请专门咨询机构或协作机构，需事先向发包人书面通报且征得发包人同意，并由设计人承担所发生的一切费用和责任。由发包人另行聘请的机构需与设计人进行技术协调的，设计人需无条件提供技术支持并积极配合。

7.2.8 设计人交付设计资料及文件后，按规定参加有关的设计审查，并根据审查结论负责对不超出原定范围的内容做必要调整补充。设计人按合同规定时限交付设计资料及文件，负责向发包人及施工单位进行设计交底，处理有关设计问题。

7.2.9 根据项目推进需要如需报初步设计审批的，设计人在完成初步设计文件的同时，应编制符合要求的设计概算文件（此部分费用已包含在设计费报价中），其内容应满足：

（1） 设计概算的编制应按照设计概算要求，并满足国家有关建筑工程设计文件编制深度规定及其他标准、规范的要求。

（2） 设计概算的编制应依据有关部门批准的初步设计概算文件基础上进行编制。

（3） 设计概算编制应考虑项目建设所在地的自然、技术、经济条件。

（4） 设计概算文件应与初步设计文件一同提交。

7.2.10 设计人作为施工图制作的总协调者，将提供以下服务：

（1） 配合发包人各阶段报建工作需要，按发包人要求提供报建图纸出图服务（包括套用标准图框，盖资质章，报建文本制作等工作）；

（2） 配合发包人设计图纸审查，包括：

- 发包人委托审图单位对设计人施工图审查，审查范围包括国家规范，强制性条文和发包人内部评审标准；

- 设计人对审查过程予以配合，专业设计师及时去审图单位对接，对审图意见及时修改并反馈；

（3） 设计人负责承担所有建设项目的施工配合工作，解决施工中有关的设计问题及因设计不合理或现场条件变化而引起的设计变更或修改；

（4） 设计过程中，应发包人需求，设计人需提交阶段成果供发包人技术审查；

（5） 配合发包人进行施工验收，为总承包商完成竣工图编制工作提供便利条件，在有关验收文件上签署意见，参加相关会议，协助发包人取得竣工证明和房产权证书等文件；

7.2.11 设计人须对设计成果的正确性全面负责，所有设计成果均应符合中华 人民共和国及当地相关法律、法规、规范及标准，能完成发包人之报批、报建等政府要求。

7.2.12 设计人应积极配合发包人跟第三方公司之间的协调。

7.2.13　　协助发包人进行材料及机电设备的选购：提供材料小样、部品和机电 末端（涉及装饰部分）设备设施的明细表，应当注明其数量、规格、性能 等技术参数、参考型号及参考品牌，上述技术要求不得具有唯一指定性。

在发包人要求下，设计人应协助参加技术谈判，提供选型和鉴定意见；发包人需要设计人的设计人员配合加工定货时，所需要费用由发包人承担。

7.2.14　　设计人应按照招标文件的时间和额度提交履约保函，否则发包人有权 拒绝付款，责任由设计人承担。

7.2.15　　本项目设计任务书中约定有驻场时间要求的，设计人应按设计任务书 要求安排对应人员驻场，相关费用已包含在设计报价中，发包人不再另行 支付。

第八条 违约责任

8.1 本合同生效后，发包人要求终止或解除协议时，若设计人已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量支付相应设计费，未开始设计工作的，发包人无需支付设计人任何费用、补偿或者赔偿。

8.2 本合同生效后，如设计人无正当理由擅自提前解除本合同的，视为严重违约，设计人应向发包人返还已收取的全部费用，并按照本合同暂定总价的30%向发包人支付违约金。

8.3 下列情况下，发包人有权单方面终止本合同。发包人终止合同的，若发包人还未支付设计人设计费用，则设计人应支付发包人本合同暂定总价的

10 %的违约金；若发包人已支付相应的设计费，设计人应返还发包人已支付的所有费用，并支付发包人本合同暂定总价20%的违约金

（1） 设计人进行破产、破产和解或重大诉讼；

（2） 设计人有转移资产、抽逃资金或其它丧失声誉及履约能力之情形；

（3） 设计人未经发包人同意更换主设计师或项目负责人；

（4） 设计人违反本合同规定义务，在发包人宽限期内仍未改正的；

（5） 设计人的服务或设计工作不能满足发包人对质量和进度方面要求者：包括但不限于设计人提交的成果不符合中国国家及地方现有法 律、法规、

规章、政策及行业规范之要求、不符合本合同目的符合发包人《设计任务书》之要求，发包人限期整改而未整改到位的。

8.4 发包人应按本合同第六条规定的金额和时间向设计人支付相应设计费，每逾期支付一天，需承担应支付金额万分之二的逾期违约金；

8.5 发包人的上级或设计审批部门对设计文件不审批或本合同项目停缓建，发包人应就设计人已完成工作量支付相应设计费；

8.6 由于设计人自身原因，延误了按本合同第五条规定的设计资料及设计文件的交付时间，每延误一天，应减收合同暂定总价的万分之二。延迟交付超过十五天以上时，发包人有权单方解除本合同，设计人应返还发包人已支付的所有费用，并按照本合同暂定总价的20%向发包人支付违约金，违约金不足以弥补发包人损失的，设计人应予以赔偿；

8.7 每次付款前，设计人向发包人递交的设计成果，经发包人审核未达到每个阶段标准的，发包人有权拒绝支付当期费用，且设计人应支付发包人违约金，违约金为当期申请费用的15%，并且设计人应无条件整改完毕；

8.8 本项目遇有问题时，设计人应积极配合；如在发包人通知设计人规定时间内不到场的，每发生一次，设计人支付发包人违约金5000元，发包人有权在履约保证金或当期应付款中抵扣，该项违约金最高限额为本合同暂定总价的 5 %。

8.9 设计人对设计资料及文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人原因，设计人除负责采取补救措施外，应免收直接受损失部分的设计费并赔偿由此导致的发包人所有损失。

8.10 设计人拒绝提供本合同约定工作范围之内的专业服务时，发包人有权拒付相应设计费并委托第三方完成相应工作，因此产生的费用由设计人承担，发包人有权从应支付给设计人的设计费用中扣除该费用；设计人不得将本协议赋予的设计人的权利或义务转让给第三方，或由第三方继承。但因某种原因，设计人的权利和义务必须转让时，须经发包人同意后才能办理，否则,发包人有权单方解除合同并要求设计人返还发包人支付的所有费用，同时按照本合同暂定总价的10%向发包人支付违约金。

8.11 本协议中设计内容的所有知识产权归发包人所有。为保护双方利益，双方应执行以下规定：

（1）发包人所提供的资料与设计人提交的各种设计文件，设计人不得在其它项目中使用或向第三人泄露、披露，如有该情况发生，发包人保留进行法律追究的权利；

（2）设计工作完成后，设计人应当于发包人指定期间内返还发包人所有秘密资料、信息，不能返还的应予以销毁；

（3）设计人保证在履行合同过程中不侵犯他人的知识产权，因侵犯他人知识产权所引起的责任，由设计人自行承担，给发包人造成损失的，设计人在发包人损失产生之日起五日内全额赔偿给发包人；设计人在合同签订前和签订时已确定采用的知识产权的使用费（如有）包含在签约合同价中；

（4）设计人不得将本项目设计主要思想、设计手法用于其它项目设计；设计人如要将上述内容用于商业用途，必须征得发包人正式书面认可；

（5）本合同提前终止或解除的情况下，已完成部分的设计成果的知识产权归属于发包人。

8.12 如因相关重大会议或汇报需要设计人就合同项目对外发言、发文的，所有行为必须经发包人允许，符合发包人要求，否则发包人有权单方终止合同并追究设计人因此给发包人带来的一切损失。

第九条　其他

9.1 设计人所提供的服务及成果应满足发包人的相应设计管理办法（如有）。

9.2 对设计人提交设计成果中存在的任何缺陷或不足，设计人应在收到发包人的修改指示或通知后，立即免费进行修改，并在发包人要求的时间内完成且重新提交。同时设计人应承担因此给发包人造成的损失。发包人不因设计人自身原因的修改增加设计人设计时间或延长设计进度。

9.3 各成果报批阶段，设计人配合发包人进行成果修改，不另行收费。在项目进行中，由政府等相关设计文件审核单位要求设计人对设计成果进行修改和调整的，则设计人应在发包人或设计审核单位要求的时间内按发包人书面通知对相应设计成果作出修改和调整，并不另行收费。

9.4 设计人为本合同项目所采用的国家或地方标准图，由设计人自费向有关出版 部门购买。

9.5 如发包人委托设计人承担本合同内容之外的工作服务，另行支付相应费用。

9.6 如有以下情况，双方可解除本协议：

（1） 双方协商同意；

（2） 由于不可抗力致使本协议全部义务不能履行（必须由当地公证处出示公证文件）；

（3） 合同中约定的可解除协议的情况。

9.7 本合同一式捌份，发包人伍份，设计人叁份。

9.8 本合同经双方签章之日起生效。

9.9 本合同生效后，按规定到项目所在省级建设行政主管部门规定的审查部门备案。双方认为必要时，到项目所在地工商行政管理部门申请鉴证。双方履行完合同规定的义务后，本合同即行终止。

9.10 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，有关协议及双方认可的来往电 报、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律 效力。

9.11 双方确认下述地址作为其有效的邮寄地址，对本协议项下的诉讼以及非 诉过程中对其发出的函件、传票通知等法律文书，只要邮寄发送至下述 地址即视为送达。

发包人送达地址：

联系人：_____联系电话：

设计人送达地址：

联系人：_____联系电话：

9.12　按照相关法律法规的规定，审计监督部门有权对经双方确认的设计费进行的审计监督，设计人应提供必要的配合工作并执行审计机关依法作出的审计决定。如政府审计监督部门核减合同价款的，设计人应在收到发包人通知之日起30 日内退回核减部分。

9.13　阳光条款

合同监督方及接受乙方维护合同权益联系人及联系方式如下：

监督方：壹城集团审计部

姓名：陈芳　　电话：025-84557463

9.14　本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的 依法向秦淮区人民法院起诉解决。

第十条　附件目录

附件一：廉政保密合同

附件二：设计人员组织架构表；

附件三：设计任务书

附件四：设计合同工作质量评价表。

附件五：设计成果提交确认单

附件六：设计管理办法

（此后无正文）

本页为盖章页：

发包人：南京景瑞建设投资有限公司 （盖单位章）	设计人： （盖单位章）
法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）	法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）
组织机构代码：913201046825319830	组织机构代码：
地　址：南京市秦淮区中华路302号706室	地　址：
邮政编码：210000	邮政编码：
法定代表人：____	法定代表人：
委托代表人：/	委托代表人：
电　话：025-58827449	电　话：
传　真：/	传　真：____/
电子信箱：/	电子信箱：___/
开户银行：南京银行秦淮支行	开户银行：
账号：01340120480000269	账号：

合同签订日期：　　年　月　日

附件一：

廉政保密合同

甲方：南京景瑞建设投资有限公司

乙方：_____

为了保持廉政保密的工作作风，防止各种不正当行为的发生，根据廉政保密建设的各项规定，结合本合同的特点，特订立本合同如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家和所在地区关于廉政保密建设的各项规定。

二、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

三、甲方工作人员应当保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品等，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

五、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

六、甲方工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方工作以及外包服务有关的经济活动。

七、乙方应当通过正常途径开展业务工作，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

八、乙方不得以洽谈业务、签订经济合同等为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。

九、乙方不得为甲方单位和个人购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

十、乙方不得以任何理由泄露与本合同规定业务活动有关的资料，遵守保密义务，该义务不因合同的终止或者解除而失效。

十一、乙方如发现甲方工作人员有违反上述合同者，应向甲方领导或者甲方上级单位举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。

十二、甲方发现乙方有违反本合同或者采取不正当的手段行贿甲方工作人员的，甲方有权收取乙方合同暂定总价 10%的违约金，由此给甲方单位造成的

损失均由乙方承担，乙方用不正当手段获取的非法所得由甲方单位予以追缴。

十三、本廉政保密合同作为《秦淮区内秦淮河西五华里二期地块（西水关 -仙鹤桥段）项目（西水关-下浮桥段、下浮桥-仙鹤桥段）河北地块商业精装修设计》附件，与其具有同等法律效力，争议解决条款执行其约定。

十四、本合同经双方签字盖章后立即生效。本合同一式捌份，乙方执叁份，甲方执伍份。

甲方（盖章）：	**乙方（盖章）：**
法定代表人：	**法定代表人：**
经办人：	**经办人：**
日期：　　年　　月　　日	**日期：　　年　　月　　日**

附件二：人员组织架构表（中标人自拟）

序号	本项目任职	姓名	职称	专业	执业或职业资格证明/证书名称	级别	证号	备注

附件三：设计任务书

秦淮区内秦淮河西五华里二期地块（西水关-仙鹤桥段）项目（西水关-下浮桥段、下浮桥-仙鹤桥段）河北地块商业精装修设计

设计任务书

发包人：南京景瑞建设投资有限公司

二零二六年十月

项目位于秦淮区老城南板块，秦淮河两岸，夫子庙西侧，东起甘露桥、西至西水关，全长约1800米，总用地面积约5.69万方。城市中心区位置，拥有主城绝版、稀缺资源。按照规划要求，该区域将建成地标商业文化街区项目。

项目区位图：



项目红线图：



项目总建筑面积约10万平方米 ，其中1#3#地块（西水关-仙鹤桥段 河北地块）为商业地块，地上地下总建面约6.1万平方米，商业建筑规模约4.4万平方米。

商业 1#地块鸟瞰图：（仅为概念）



商业3#地块鸟瞰图：（仅为概念）



商业3#4#地块沿河视角：（仅为概念）



项目整体定位

项目整体定位为“南京都市人文精神地标”，集城市文化展厅、历史继承、街区商业于一体，融合传统特色文化和现代休闲生活元素，目标打造为享誉世界的国际城市会客厅、南京文旅商业的形象标杆。

空间上，应以打造“无车化”滨水步行商业街为目标，创造舒适、独特、前卫的滨水公共空间。

一. 商业项目定位

1.1 商业目标：打造城市级标杆项目，历史与现代共存的独特商业空间。

1.2 商业定位：以80%本地20-45岁潮流时尚、追求生活品质的潮人，20%外地高品质年轻旅游客层为核心客群，打造潮流时尚首店、多旗舰店的年轻聚力场,同时兼具在地文化，发扬南京 味道的人文艺术空间，贴合秦淮区悦文、悦己 、悦秦淮的文旅发展思路。

1.3 业态配比：

1.3.1 零售：40-50%面积

1.3.2 餐饮：30-35%面积

1.3.3 休闲娱乐：15-20%面积

二. 设计服务范围

1#、3#地块项目室内商业公共区域装修（包含但不限于地上及地下建筑室内公共过道、连通道、休息区、电梯厅、卫生间、VIP 室、室内景观等）、建筑半室内空间装修、以及商业地下车库重点区域装修（包含但不限于汽车坡道、电梯厅外侧装修提升）等，以及发包人明确需要装修的区域。

区域	面积（㎡）
室内商业公共区域装修	6152
建筑半室内空间装修	2038
商业地下车库重点区域装修（包含但不限于汽车坡道、电梯厅	3693

外侧装修提升等）	

三. 设计服务内容

3.1商业室内精装修方案及施工图设计

结合招商提资的业态及商业落位，完成商业范围内的（包含室内公共区域、建 筑灰空间、地库重点区域装修等）精装修概念设计、效果方案设计及施工图设计以 及软装家具设计、常态化展陈设计、室内灯光照明设计等。并完成相关施工图审
查、消防等报审报验工作。

3.2 提供精装修施工招标阶段、施工阶段的现场施工配合

定期参加项目推进会，现场问题处理随叫随到。根据发包人需要可提供 不超过少于3个月的驻场服务。

3.3项目竣工之日至正式开业前的设计配合。

四、设计原则

4.1 应在整合本项目的区域特征、文化特征、场景特征的前提下，充分理 解和尊重建筑方案设计意图，对室内设计进行针对性的设计服务工作；

4.2 应满足国家规范要求，符合并确保通过政府机构审查包括但不限于建 筑绿色星级标准、图纸审查、消防审查、招标采购和施工需求，充分考虑施工 工艺的可行性、合理性，及施工现场的实际情况，所用材料要具备稳定、安
全、绿色环保等特点；

4.3 设计成果应保证符合国家及地方现行各类相关法律法规及规范；

4.4 设计须符合项目工程质量、造价、进度的控制要求，须符合业主提供 的使用功能、运营管理需求和交付标准；

五、设计成果深度要求

具体设计服务内容如下：

5.1 精装修设计：商业整体室内概念、方案至装饰施工图设计（含室内灯光、软装、常态美陈设计）；具体内容如下：

A. 商业精装公区设计

- 根据发包人的要求，结合商业策划公司对于业态、功能的规划，进行商场动线的优化设计；
- 根据室内商业要求对建筑提出优化建议满足商业要求；
- 首层入口、公共走道、电梯厅、卫生间、母婴室等所有客人可到达的公共区域室内设计；包含后勤空间装修设计；
- 建筑半室内区域、与室内衔接处结合设计方案整体设计；
- 自动扶梯口及自动扶梯公共空间里的装饰设计、商铺标准化门头设计；
- 商业范围内扶梯整体包饰方案；
- 地下室客用电梯厅设计及亮化设计；
- 根据专业设计公司提供的弱电设计图纸，调整电话、网络、电视、广播的终端位置，在满足规范要求的前提下，确保美观；
- 根据设备专业提供的空调、给排水、消防图纸调整风口、给排水末端、喷淋、烟感、喇叭的位置，在满足规范要求的前提下，确保美观；
- 完成灯光设计图纸、并根据电气设计图纸调整灯具、开关、插座位置，在满足规范要求前提下，确保美观；
- 提供洁具选型表；

- 提供五金配件选型表；
- 提供主要的材料样板；
- 提供完整的材料明细表。

B. 常态美陈设计

■ 设计范围

项目室内公区功能座椅、花缸、吊饰

■ 设计深度

概念设计、方案设计、方案深化设计、招标图设计

■ 设计内容

- 室内公区功能座椅、花缸；
- 室内硬装设计风格分析、陈设主题定位；
- 室内各楼层花缸花艺设计；
- 室内各楼层休闲区座椅设计；
- 室内陈设工艺品设计建议；
- 所有设计范围内的陈设主材、样板选型及物料；
- 后期深化跟进。

C. 室内灯光设计

■ 设计范围

室内精装区域

■ 设计深度

概念方案设计、扩初图设计、施工图设计

■ 设计内容

- 分析项目功能定位；
- 提供提供照明风格及概念方案；
- 初步灯具布置方案；
- 分析照明照度；
- 分析照明效果；

- 提供灯具设计方案；
- 提供投资成本概算；
- 绘制灯具布置图；
- 提供灯具选型及说明；
- 绘制控制回路方案；
- 绘制灯具安装详图、大样图；
- 协助发包人采购照明器具和设备；
- 指导施工单位安装及调试；
- 对照明效果给出最终检测、评估意见；

5.2 商业地下车库重点区域装修：在原有土建交付基础上，完成地下停车场美化分区提升设计。包括但不限于汽车坡道及出入口的重点亮化及美化提升、天花/柱面/墙面的装修方案、地面喷涂、电梯厅重点美化提升、广告位规划及设计等，深度至施工图。

五. 设计进度安排

工作阶段	设计时间 (日历天)	乙方设计成果提交
方案设计	30	方案文本电子文件、 现场方案汇报会
扩初深化设计	15	扩初图电子文件
施工图设计	20	图纸电子文件、蓝 图、物料书

或以发包人确认的设计周期为准。

附件四：设计合同工作质量评价表

（以下表格评分维度指标会在履约过程中会应发包人企业内部管理制度要求进行调整）

基本信息					
评审时间		评价对应付款节点			
供方名称		供方公司负责人		联系方式	
采购类别	设计服务	项目负责人		联系方式	

评审内容

	维度指标		评价标准	分值	得分	备注
过程评价	1	设计工作计划	5分：工作计划制定及时全面，并及时向发包人报备。 4分：工作计划制定及时全面，向发包人报备。 3分：在发包人提醒下，制定工作计划并向发包人报备。 2分：在发包人催促下，制定工作计划并向发包人报备。 1分：经发包人多次催促，制定工作计划并向发包人报备。	5		
	2	组织机构设置及人员配备	10分：组织机构设置科学合理，人员配备齐全，能保障合同签约范围全面履行； 8分：组织机构设置较科学合理，人员配备经发包人提示后配备齐全，能保障合同签约范围全面履行； 6分：经发包人督促和要求，能按照履约要求配备相关人员，能保障合同全面履行。 4分：组织机构设置不合理，人员配备不齐全，经发包人督促协调沟通后保障合同全面履行。 2分：：组织机构设置不合理，人员配备不齐全，难以保障合同全面履行。	10		
	3	设计团队人员服务态度	5分：设计团队人员服务态度好； 4分：设计团队服务态度较好； 3分：设计团队服务态度尚可； 2分：设计团队服务态度一般； 1分：设计团队服务态度差。	5		

	4	**设计人员专业水平**	10分：设计人员专业水平高，工作效率高； 8分：设计人员专业水平较高，工作效率较高； 6分：设计人员专业水平尚可，工作效率尚可； 4分：设计人员专业水平一般，工作效率一般； 2分：设计人员专业水平低，工作不能及时完成。	10		
	5	**提供设计相关配合服务情况**	15分：设计人员配合度高，供方企业对全面履约支持力度大； 12分：设计人员配合度较高，供方企业对全面履约支持力度较大； 9分：设计人员配合度尚可，供方企业对全面履约支持力度尚可； 6分：设计人员配合度一般，供方企业对全面履约支持力度一般； 3分：设计人员配合度较差，供方企业对全面履约支持力度较小。	15		
	6	**设计成果质量（成果的合规性、合理性、准确性）**	15分：设计成果合法合理、准确度高、评论数据公平； 12分：设计成果合法合理、准确度较高、评论数据公平； 9分：设计成果基本合法合理，无明显错误、评论数据较为公平； 6分：设计成果基本合法合理，应整改要求后能做到无错误、评论数据公平； 3分：应整改要求后，设计成果仍有不合法合理，或仍有明显错误或数据不公平的。	15		
	7	**执行相关工作程序和工作制度情况**	5分：执行相关工作程序清晰合理，工作制度全面有效； 4分：执行相关工作程序较为清晰合理，工作制度较为全面有效； 3分：执行相关工作程序相对清晰合理，工作制度相对全面有效； 2分：执行相关工作程序较为合理，工作制度较为全面，有需整改处； 1分：执行相关工作程序不清晰合理，工作制度不全面，有明显需整改处。	5		

	8	**设计工作进度（工期是否符合合同约定或国家有关规定）**	10分：设计工期符合合同约定及国家有关规定，能应要求加快进度提前完成工作； 8分：设计工期符合合同约定及国家有关规定，能应要求加快进度适当提前完成工作； 6分：设计工期符合合同约定及国家有关规定； 4分：在提醒和督促下，设计工期能符合合同约定及国家有关规定； 2分：设计工期出现超出合同约定及国家有关规定期限的。	10		
	9	**设计人员的职业道德（遵循独立、客观、公正的服务宗旨）**	10分：设计人员能独立、客观、公正地开展设计服务工作； 8分：设计人员能较为独立、客观、公正地开展设计服务工作； 6分：设计人员相对能独立、客观、公正地开展设计服务工作； 4分：经提醒，设计人员能独立、客观、公正地开展设计服务工作； 2分：需经多次督促提醒，设计人员才能独立、客观、公正地开展设计服务工作。	10		
	10	**对造价控制情况**	15分：对设计成果等造价控制好； 12分：对设计成果等造价控制较好； 9分：对设计成果等造价控制相对较好； 6分：对设计成果等造价控制无明显瑕疵； 3分：对设计成果等造价控制有不合理处。	15		
合计				100		
实际得分						
履约中其他需叙述的问题						
综合评价			**评审得分：**	**其他问题增减分：**		**汇总得分：**
评估组成员签字			**评分人：**	**部门经理：**		**分管领导：**
填写说明						

1.得分小于65为不合格，得分65（含）至75分之间为合格，得分75（含）至85之 间的为良好，得分大于85（含）的为优秀。单项评分低于75分的，评分人员需说明 具体事实依据；

2.评分原则：汇总得分低于75分的，发包人将对设计人进行约谈，约谈后设计人不能进行整改的，则发包人有权按当次应付款比例进行扣除罚款（扣罚标准为：评分低于75分的，每低5分扣当期应付款金额的5%，封顶为当期应付款的20%），此部分罚款 为单独计取，不与合同中违约扣罚合并，如前次评估有扣罚，下次评估高于75分的， 则发包人可将上次的履约评价的扣罚费用予以返还，并于下次支付节点合并支付。连续2次评估低于75分的，则扣罚不再返还。

3.设计人被评为不合格或汇总得分低于75分且设计人拒不整改情节严重的，发包人有权单方解除合同并要求设计人承担因此给发包人带来的一切损失。

附件五：设计成果提交确认单

设计成果提交确认单

合同名称		合同编号	
发包人			
设计人			
委托内容			
本次提交设计成果			
设计人提交说明	**设计人签字盖章：**		
接收部门 审核意见			

说明：1. 本次成果提交为阶段性成果提交确认，壹城公司确认后不能免除设计人的后续满足合约要求规定的配合及成果完善义务。

壹城集团

设计管理办法

一 设计要求

1 乙方应按照中华人民共和国法律、法规、规章、规范及合同要求完成其设计服务工作。

2 乙方承担概念方案设计、概念方案阶段的技术咨询和技术配合，完成方案的深化设计以及方案报批文本，完成扩初设计及施工图设计。

3 乙方完成的总体设计文件应满足编制施工招标文件、主要设备订货和编制施工图设计文件的需要。

4 乙方完成的施工图设计文件应满足设备材料采购、招标、制作和施工需要。

5 乙方在施工阶段应根据建设工程的需要和甲方的要求，随时处理施工过程中与设计有关的问题，配合甲方对二次设计进行符合性审查。

6 乙方应该积极配合甲方进行总体设计报批，施工图设计审查、施工图清单预算编制、现场施工技术配合等工作。

二 设计深度

1 乙方所完成的方案设计、扩初设计和施工图设计的深度应符合中华人民共和国建设部颁发的《建筑工程设计文件编制深度规定（2016版）》的规定，并满足各阶段设计任务书的要求。图纸要求严格校审，避免“错、漏、碰、缺”。

三 设计质量

1 设计应切合实际，达到技术先进、安全可靠、经济合理、方便施工。设计文件必须完整、正确、清晰，满足甲方及有关审批部门的要求。

2 设计必须符合甲方的意图和要求；符合建设地块的规划要求；符合中国现行设计规范及有关技术标准的规定。当有矛盾时，以国家或地方标准为准。

3 如某些设计项目或设计要素目前在中国境内尚无相应的标准、规范可供遵循，或有关的标准、规范不尽完善，拟采用国外相应的标准、规范进行设计时，乙方应事先同甲方磋商，并同时提供该等标准、规范在同等或类似工程使用情况及效果的书面资料予甲方，依据中国的法律、法规规定的程序经政府审批部门批准和甲方同意后，乙方才能等同或参照采用国外相应的标准、规范进行设计。

4 设计文件中规定采用的新技术、新材料，可能影响建设工程质量和安全，又没有中国国家技术标准的，乙方应提供该等新技术、新材料在同等或类似工程使用情况及效果的书面资料予甲

方，依据中国的法律、法规规定的程序经政府审批部门批准和甲方同意后，符合要求的方可使用。

5　建设工程的设计合理使用年限为合同中双方约定的年限（自竣工验收合格之日起等）。

6　乙方应提供满足甲方要求的设计成果，若三次不满足要求（包含但不限于方案效果、图纸深度等），甲方有权要求更换设计团队，且所产生相关费用由乙方承担，费用不超过此项深化设计招标限价。

7　乙方应根据壹城集团相关设计标准管理制度及附件中要求设计图纸，图纸提交前乙方应首先对图纸质量进行自查，自查合格方可提交甲方。乙方提交的图纸由（甲方项目负责人打分，达到90分后可交由壹城集团建管公司设计部审查。（设计部对项目的打分将作为最终依据）壹城集团建管公司设计部审查并打分，得分达到90分视为合格，提交的设计图纸被退回三次及以上或打分低于90分三次及以上则认为图纸质量不合格，按下列条款进行处罚：

7.1　图纸内审评分小于70分为不合格，扣罚合同当前阶段付款金额的10%，并自行整改达到图纸内审优秀标准。

图纸内审评分在 70分~90分之间为及格，暂扣合同当前阶段付款金额的30%，待整改达到优秀标准后，在下一次付款阶段合并支付。

图纸内审评分在90及以上为优秀。

设计人被评为不合格且设计人拒不整改情节严重的，发包人有权单方解除合同并要求设计人承担因此给发包人带来的一切损失。

7.2 对于设计人提交的图纸成果，存在低级错误（错别字、图面整洁、图框信息错误、套用节点不适用等）、或常识性错误问题较多的，或设计成果设计人不内审直接提交发包人的，每发生一次，设计人支付发包人违约金5000元，发包人有权在履约保证金或当期应付款中抵扣，该项违约金最高限额为本合同暂定总价的5%，可在当期应付款中相应扣除。

四 设计进度

1　本工程的设计进度应满足设计任务书要求。

2　乙方应严格按照合同的进度计划完成设计工作并依合同的有关规定提交设计成果。

五 设计成果交付

1　乙方向甲方提交之设计成果须以中文表述。设计文件应采用中国法定计量单位。

2　乙方向甲方提交的设计成果详见合同中约定的成果提交要求。

3　乙方以合同规定的时间、内容和数量以专人递交方式并由甲方签收并确认后方可视为交付。

4　甲方将在收到乙方交付的设计成果（含阶段性设计成果）后，十日内予以审核确认或反馈意见。经甲方确认后，由甲方将该设计成果报政府审批部门审核、批准，如获批准，甲方将于接到批准通知后三日内，书面通知乙方；如经审核甲方未予确认及/或未获政府审批部门批准，则甲方将书面告知乙方以为异议，乙方应在甲方要求的合理时间内对设计文件免费进行修改或补充，并重新递交甲方确认并报项目所在地政府审批部门审核、批准。

5　甲方对设计成果的确认或政府审批部门对设计成果的批准，并不免除或减轻乙方履行合同之义务及其应承担的责任，也不影响甲方行使合同其名下的权利。

6 设计成果包括发包人报建需要的各种表格和清单，表格和清单样式必须满足国家及地方有关规定和要求

六 设计修改与变更

1　对乙方提交设计成果中存在的任何缺陷或不足，乙方应在收到甲方以书面形式做出的修改指示或通知后，立即免费进行修改，并在甲方要求的合理时间内完成且重新提交。甲方不因乙方自身原因的修改增加乙方设计时间或延长设计进度。双方有异议或事先约定的内容除外，且研讨的时间不计入设计进度时间内。

2　凡由乙方原因导致或乙方本身提出的对原设计的修改或补充，不论其变更程度有多大，均不另行收费。

3　各成果报批阶段，设计人配合发包人进行成果修改，不另行收费。在项目进行中，由政府或相关单位要求设计人对设计成果进行修改和调整的，则设计人应在发包人或设计审核单位要求的时间内按发包人书面通知对相应设计成果作出修改和调整，并不另行收费。

4　设计文件在获得政府审批部门确认同意后，非乙方原因而由甲方提出的需要乙方变更时，乙方将在不违反有关技术规范的前提下，采取积极的应对措施，并在甲方要求的合理时间内完成相关工作。

5 乙方须在建设工程竣工验收前一个月，向甲方移交一份由总设计师并设计技术负责人签署的设计修改与变更的情况汇总清单、图纸误差表和技术文件资料目录。

6 所有的设计变更，设计人应组织内部会审，避免出现矛盾。

7 对设计人提交设计成果中存在的任何缺陷或不足（设计成果任何缺陷或不足的定义为：图纸“错漏碰缺”问题或根据图纸，现场无法实施），设计人应在收到发包人的修改指示或通知后，立即进行修改，并在3 日内完成且重新提交，并不另行收取费用。同时设计人应承担因此给发包人造成的损失。发包人不因设计人自身原因的修改增加设计人设计时间或延长设计进度。

8 本项目遇有问题时，设计人应积极配合；如在发包人通知设计人规定时间内不到场的，每发生一次，设计人支付发包人违约金5000元，发包人有权在履约保证金或当期应付款中抵扣，该项违约金最高限额为本合同暂定总价的5%，可在当期应付款中相应扣除。

七 设计配合

设计人作为施工图制作的总协调者，将提供以下服务：

（6） 配合发包人各阶段报建工作需要，按发包人要求提供报建图纸出图服务（包括套用标准图框，盖资质章，报建文本制作等工作）；

（7） 配合发包人设计图纸审查，包括：

- 发包人委托审图单位对设计人施工图审查，审查范围包括国家规范，强制性条文和发包人内部评审标准;
- 设计人对审查过程予以配合，专业设计师及时去审图单位对接，对审图意见及时修改并反馈;

（8） 设计人负责承担所有建设项目的施工配合工作，解决施工中有关的设计问题及因设计不合理或现场条件变化而引起的设计变更或修改；

（9） 设计过程中，应发包人需求，设计人需提交阶段成果供发包人技术审查；

（10）配合发包人进行施工验收，为总承包商完成竣工图编制工作提供便利条件，在有关验收

文件上签署意见，参加相关会议，协助发包人取得竣工证明和房产权证书等文件；

以上甲方明确为：壹城集团及其关联子公司

乙方明确为：本项目设计单位

第五章 发包人要求

秦淮区内秦淮河西五华里二期地块（西水关-仙鹤桥段）项目（西水关-下浮桥段、下浮桥-仙鹤桥段）河北地块商业精装修设计

设计任务书

发包人：南京景瑞建设投资有限公司

二零二六年十月

项目位于秦淮区老城南板块，秦淮河两岸，夫子庙西侧，东起甘露桥、西至西水关，全长约1800米，总用地面积约5.69万方。城市中心区位置，拥有主城绝版、稀缺资源。按照规划要求，该区域将建成地标商业文化街区项目。

项目区位图：



项目红线图：



项目总建筑面积约10万平方米 ，其中1#3#地块（西水关-仙鹤桥段 河北地块）为商业地块，地上地下总建面约6.1万平方米，商业建筑规模约4.4万平方米。

商业 1#地块鸟瞰图：（仅为概念）



商业3#地块鸟瞰图：（仅为概念）



商业3#4#地块沿河视角：（仅为概念）



项目整体定位

项目整体定位为“南京都市人文精神地标”，集城市文化展厅、历史继承、街区商业于一体，融合传统特色文化和现代休闲生活元素，目标打造为享誉世 界的国际城市会客厅、南京文旅商业的形象标杆。

空间上，应以打造“无车化”滨水步行商业街为目标，创造舒适、独特、前卫的滨水公共空间。

一. 商业项目定位

1.1 商业目标：打造城市级标杆项目，历史与现代共存的独特商业空间。

1.2 商业定位：以80%本地20-45岁潮流时尚、追求生活品质的潮人，20%外地高品质年轻旅游客层为核心客群，打造潮流时尚首店、多旗舰店的年轻聚力场,同时兼具在地文化，发扬南京 味道的人文艺术空间，贴合秦淮区悦文、悦己 、悦秦淮的文旅发展思路。

1.3 业态配比：

1.3.1 零售：40-50%面积

1.3.2 餐饮：30-35%面积

1.3.3 休闲娱乐：15-20%面积

二. 设计服务范围

1#、3#地块项目室内商业公共区域装修（包含但不限于地上及地下建筑室内公共过道、连通道、休息区、电梯厅、卫生间、VIP 室、室内景观等）、建筑半室内空间装修、以及商业地下车库重点区域装修（包含但不限于汽车坡道、电梯厅外侧装修提升）等，以及发包人明确需要装修的区域。

区域	面积（㎡）
室内商业公共区域装修	6152
建筑半室内空间装修	2038
商业地下车库重点区域装修（包含但不限于汽车坡道、电梯厅	3693

外侧装修提升等）	

三. 设计服务内容

3.1商业室内精装修方案及施工图设计

结合招商提资的业态及商业落位，完成商业范围内的（包含室内公共区域、建 筑灰空间、地库重点区域装修等）精装修概念设计、效果方案设计及施工图设计以 及软装家具设计、常态化展陈设计、室内灯光照明设计等。并完成相关施工图审
查、消防等报审报验工作。

3.2 提供精装修施工招标阶段、施工阶段的现场施工配合

定期参加项目推进会，现场问题处理随叫随到。根据发包人需要可提供 不超过少于3个月的驻场服务。

3.3项目竣工之日至正式开业前的设计配合。

四、设计原则

4.1 应在整合本项目的区域特征、文化特征、场景特征的前提下，充分理 解和尊重建筑方案设计意图，对室内设计进行针对性的设计服务工作；

4.2 应满足国家规范要求，符合并确保通过政府机构审查包括但不限于建 筑绿色星级标准、图纸审查、消防审查、招标采购和施工需求，充分考虑施工 工艺的可行性、合理性，及施工现场的实际情况，所用材料要具备稳定、安
全、绿色环保等特点；

4.3 设计成果应保证符合国家及地方现行各类相关法律法规及规范；

4.4 设计须符合项目工程质量、造价、进度的控制要求，须符合业主提供 的使用功能、运营管理需求和交付标准；

五、设计成果深度要求

具体设计服务内容如下：

5.1 精装修设计：商业整体室内概念、方案至装饰施工图设计（含室内灯光、软装、常态美陈设计）；具体内容如下：

A. 商业精装公区设计

- 根据发包人的要求，结合商业策划公司对于业态、功能的规划，进行商场动线的优化设计；
- 根据室内商业要求对建筑提出优化建议满足商业要求；
- 首层入口、公共走道、电梯厅、卫生间、母婴室等所有客人可到达的公共区域室内设计；包含后勤空间装修设计；
- 建筑半室内区域、与室内衔接处结合设计方案整体设计；
- 自动扶梯口及自动扶梯公共空间里的装饰设计、商铺标准化门头设计；
- 商业范围内扶梯整体包饰方案；
- 地下室客用电梯厅设计及亮化设计；
- 根据专业设计公司提供的弱电设计图纸，调整电话、网络、电视、广播的终端位置，在满足规范要求的前提下，确保美观；
- 根据设备专业提供的空调、给排水、消防图纸调整风口、给排水末端、喷淋、烟感、喇叭的位置，在满足规范要求的前提下，确保美观；
- 完成灯光设计图纸、并根据电气设计图纸调整灯具、开关、插座位置，在满足规范要求前提下，确保美观；
- 提供洁具选型表；

- 提供五金配件选型表；
- 提供主要的材料样板；
- 提供完整的材料明细表。

B. 常态美陈设计

■ 设计范围

项目室内公区功能座椅、花缸、吊饰

■ 设计深度

概念设计、方案设计、方案深化设计、招标图设计

■ 设计内容

- 室内公区功能座椅、花缸；
- 室内硬装设计风格分析、陈设主题定位；
- 室内各楼层花缸花艺设计；
- 室内各楼层休闲区座椅设计；
- 室内陈设工艺品设计建议；
- 所有设计范围内的陈设主材、样板选型及物料；
- 后期深化跟进。

C. 室内灯光设计

■ 设计范围

室内精装区域

■ 设计深度

概念方案设计、扩初图设计、施工图设计

■ 设计内容

- 分析项目功能定位；
- 提供提供照明风格及概念方案；
- 初步灯具布置方案；
- 分析照明照度；
- 分析照明效果；

- 提供灯具设计方案；
- 提供投资成本概算；
- 绘制灯具布置图；
- 提供灯具选型及说明；
- 绘制控制回路方案；
- 绘制灯具安装详图、大样图；
- 协助发包人采购照明器具和设备；
- 指导施工单位安装及调试；
- 对照明效果给出最终检测、评估意见；

5.2 商业地下车库重点区域装修：在原有土建交付基础上，完成地下停车场 美化分区提升设计。包括但不限于汽车坡道及出入口的重点亮化及美化提
升、天花/柱面/墙面的装修方案、地面喷涂、电梯厅重点美化提升、广告位 规划及设计等，深度至施工图。

五. 设计进度安排

工作阶段	设计时间 (日历天)	乙方设计成果提交
方案设计	30	方案文本电子文件、 现场方案汇报会
扩初深化设计	15	扩初图电子文件
施工图设计	20	图纸电子文件、蓝 图、物料书

或以发包人确认的设计周期为准。

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	二、授权委托书
6	三、联合体协议书
7	四、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、资格审查材料
10.1	（一）基本情况表
10.1.1	基本情况表
10.1.2	（附件）企业相关证明证照文件
10.1.3	（附件）企业资质
10.1.4	（附件）企业证书
10.1.5	（附件）企业信用管理档案
10.2	（二）近年财务状况表

序号	文件夹/文件名称
10.2.1	近年财务状况表
10.2.2	（附件）财务状况
10.3	（三）近年完成的类似项目情况表
10.3.1	近年完成的类似项目情况表
10.3.2	（附件）企业近年完成的类似项目情况
10.3.3	（附件）项目负责人近年完成的类似项目情况
10.4	（四）正在设计和新承接的项目情况表
10.5	（五）信誉资料表
10.5.1	信誉资料表
10.5.2	（附件）企业获奖情况
10.5.3	（附件）项目负责人获奖情况
10.6	（六）拟委任的主要人员汇总表
10.6.1	拟委任的主要人员汇总表
10.6.2	（附件）基本信息
10.6.3	（附件）资格证书
10.6.4	（附件）社保
10.7	（七）主要人员简历表
10.7.1	主要人员简历表
10.7.2	（附件）基本信息
10.7.3	（附件）资格证书
10.7.4	（附件）社保
10.7.5	（附件）业绩
11	七、设计方案
12	八、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、勘察纲要

八、其他资料

一、投标函及投标函附录

（一）投标函

_____（招标人名称）：

1．我方已仔细研究了_____（项目名称+标段名称）招标项目招标文件的全部内容， 愿意以人民币（大写）_____（¥_____）的投标总报价（其中，增值税税率为_____）/综合费率报价为_____%，服务期限：_____日历天，按合同约定完成工作

2. 我方的投标文件包括下列内容：

（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）费用清单；

（6）资格审查资料；

（7）监理大纲/设计方案/勘察纲要；

……投标文件的上述组成部分如存在内容不一致的，以投标函为准。

3．我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。

4．如我方中标，我方承诺：

（1）在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；

（2）在签订合同时不向你方提出附加条件；

（3）按照招标文件要求提交履约保证金；

（4）在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

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．_____（其他补充说明）。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

地　　址：_____

网　　址：_____

电　　话：_____

传　　真：_____

邮政编码：_____

_____年_____月_____日

（二）投标函附录

序号	条款名称	合同条款号	约定内容	备注
1	总监理工程师/项目负责人	1.1.2.5	姓名：	
2	服务期限	1.1.4.3	_____日历天	
3	合同价款确定方式	9.1.1	……	
……	……	……	……	
……	……	……	……	

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

二、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证扫描件。

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

二、授权委托书

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

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

投　标　人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

_____年_____月_____日

三、联合体协议书（如有）

_____（所有成员单位名称）自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加_____（项目名称）_____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

四、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				

（一）基本情况表

<table>
<tr><td>投标人名称</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td>注册地址</td><td colspan="3"></td><td>邮政编码</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">联系方式</td><td>联系人</td><td colspan="2"></td><td>电 话</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>传真</td><td colspan="2"></td><td>网 址</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>法定代表人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td></td><td>电话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>技术负责人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td></td><td>电话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>企业监理资质证书</td><td colspan="8">类型： 等级： 证书号：</td></tr>
<tr><td>质量管理体系证书（如有）</td><td colspan="8">类型： 等级： 证书号：</td></tr>
<tr><td>营业执照号</td><td colspan="3"></td><td colspan="5">员工总人数：</td></tr>
<tr><td>注册资本</td><td colspan="3"></td><td rowspan="4">其中</td><td>高级职称人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>成立日期</td><td colspan="3"></td><td>中级职称人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>基本账户开户银行</td><td colspan="3"></td><td>技术人员数量</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>基本账户银行账号</td><td colspan="3"></td><td>各类注册人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>经营范围</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td>投标人关联企业情 况（包括但不限于与投标人法定代表人 为同一人或者存在 控股、管理关系的不同单位）</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="8"></td></tr>
</table>

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.1 项的要求在本表后附相关证明材料。

（二）近年财务状况表

投标人应根据投标人须知第3.5.2 项的要求在本表后附相关证明材料。

财务状况表

名称	资产总额（万元）	营业收入（万元）	利润总额（万元）	纳税总额（万元）	负债总额（万元）	资产负债率	主营业务利润率	注册资本	是否有对外提供担保信息	从业人数
____年										
____年										
____年										

（三）近年完成的类似项目情况表

企业近年完成的类似项目情况												
序号	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	总监理工程师/项目负责人	招标人名称	招标人联系电话	其他说明
项目负责人近年完成的类似项目情况												
序号	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	总监理工程师/项目负责人	招标人名称	招标人联系电话	其他说明

注：投标人应根据投标人须知第3.5.3 项的要求在本表后附相关证明材料。

（四）正在设计和新承接的项目情况表

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

注：投标人应根据投标人须知第3.5.4 项的要求在本表后附相关证明材料。

（五）信誉资料表

企业获奖情况							
序号	获奖等级	获奖名称	获奖 工程名称	颁奖部门	获奖日期	颁奖部门发布的文件号	其他说明
项目负责人获奖情况							
序号	获奖等级	获奖名称	获奖 工程名称	颁奖部门	获奖日期	颁奖部门发布的文件号	其他说明

注：投标人应根据投标人须知第3.5.5项的要求在本表后附相关证明材料。

（六）拟委任的主要人员汇总表

序号	本项目任职	姓名	职称	专业	执业或职业资格证明			备注
					证书名称	级别	证号	

（七）主要人员简历表

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

注：投标人应根据投标人须知第3.5.6 项的要求在本表后附相关证明材料。

七、设计方案

设计方案应包括（但不限于）下列内容：

一、设计工程概况；

二、设计范围、设计内容；

三、设计依据、设计工作目标；

四、设计机构设置（框图）、岗位职责；

五、设计说明和设计方案；

六、拟投入的设计人员；

七、设计质量、进度、保密等保证措施；

八、设计安全保证措施；

九、设计工作重点、难点分析；

十、对本工程设计的合理化建议。

第七章 其他