

标段编码: [JBFJ2500543-01SJGH](#)

招标文件

招标人（招标代理）: [江苏建科工程咨询有限公司](#)（加盖电子印章）



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	12
投标人须知前附表	12
投标人须知正文	22
开标一览表	32
第三章 评标办法	33
评标办法前附表	33
评标办法正文	38
第四章 合同条款及格式	43
第二卷	97
第五章 发包人要求	97
第三卷	167
第六章 投标文件格式	167
封面	169
目录	167
一、投标函及投标函附录	171
（一）投标函	171
（二）投标函附录	173
二、法定代表人身份证明	174
二、授权委托书	175
三、联合体协议书	176
四、投标保证金	176
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书	177
五、费用清单	178
六、资格审查材料	179
（一）基本情况表	179
基本情况表	179
（附件）企业相关证明证照文件	179
（附件）企业资质	179
（附件）企业证书	179
（二）近年财务状况表	180
近年财务状况表	180
（附件）财务状况	180
（三）近年完成的类似项目情况表	181
近年完成的类似项目情况表	181
（附件）企业近年完成的类似项目情况	181
（附件）项目负责人近年完成的类似项目情况	181
（四）正在设计和新承接的项目情况表	182
（五）信誉资料表	183
信誉资料表	183
（附件）企业获奖情况	183
（附件）项目负责人获奖情况	183
（六）拟委任的主要人员汇总表	184
拟委任的主要人员汇总表	184
（附件）基本信息	184
（附件）资格证书	184
（附件）社保	184

(七) 主要人员简历表	185
主要人员简历表	185
(附件) 基本信息	185
(附件) 资格证书	185
(附件) 社保	185
(附件) 业绩	185
七、设计方案	186
八、其他资料	186
第七章 其他	187

第一章 招标公告

(江北分中心) 南京江北新区No. 新区2023G08地块项目设计招标公告

标段编码: JBFJ2500543-01SJGH

1. 招标条件

本招标项目南京江北新区No. 新区2023G08地块项目已由南京江北新区管理委员会行政审批局以宁新区管审备(2025) 223号批准建设,项目业主为南京昕辉房地产开发有限公司,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,招标人为南京昕辉房地产开发有限公司。现对该项目设计进行公开招标。

江苏建科工程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: G08地块

2.2 招标范围: (1) 招标内容: 包含工程方案设计(含工程估算)、方案深化设计、初步设计(含设计概算编制)、施工图设计(含施工图预算编制)、专项设计、施工过程设计控制及设计跟踪、工程设计变更、施工现场配合服务、专业设计配合服务以及配合审核竣工图及质量缺陷处理等后续服务;专项设计:包括但不限于基坑支护设计、桩基设计、土建及水电安装设计(含装配式)、人防工程设计、消防工程设计、精装修设计(户内、公共部位、售楼处、会所、样板间)、软装设计(售楼处、会所、样板间、园林小品)、景观园林设计、幕墙设计、智能化设计、海绵城市设计、门窗深化设计、栏杆深化设计、采暖配套设计、空调设计、钢结构设计、正向BIM设计、地库抗震支架设计、智慧家居与社区设计、绿色建筑设计与咨询等所有专项设计和深化设计并确保通过相关报批及审核工作。(2) 服务包括:包括且不限于项目前期阶段各项审批手续办理所需的相应设计工作(包括但不限于人防审批、日照分析复核及其涉及的测绘、规划设计方案、各类管线综合规划编制、管线综合设计、建设工程规划许可证等);招标阶段配合委托人相关招标技术要求的编写;施工配合阶段、使用单位意见征询、相关审批部门的意见征求、设计相关报规报建送审备案、对专项设计进行总体协调及审核把关、设计相关的专家评审(并承担相关费用)、设计风险管控、各类设计相关会议、协调施工过程中有关设计的问题、协调整合各专项设计、协助审查材料样品、配合设计优化单位、配合进行施工优化设计、处理现场设计变更、配合试运行、配合竣工验收及移交、配合竣工图编制;各阶段所需建筑信息模型(正向BIM设计深度LOD400)构建、维护等。(3) 设计范围:设计范围包括但不限于:用地红线范围内的建筑、结构、机电(含给排水、通风空调、强弱电气、地下室人防及平战转换方案)、装饰装修、幕墙、消防、智能化、居配设计、三网配合、景观、亮化、绿色建筑、总平面(含竖向)、管线综合、室外给排水、装配式策

划方及构件深化设计（达到二次深化设计深度）、海绵城市专项设计等，并确保通过相关报批及审核工作，具体以设计任务书及项目实施过程中发包人要求为准。

2.3 服务期限：60日历天

2.4 合同估算价：16,000,000.00元

2.5 招标项目类型：房屋建筑

2.6 工程规模：本项目主要建设住宅及相关配套设施，总建筑面积约12.7万m²，其中地上建筑面积约9万m²（包括住宅、架空层、配电房及开闭所、垃圾分类收集用房、居家养老服务用房、物业管理用房、快件服务用房、消控室、门卫等），地下建筑面积3.7万m²（包括机动车库和非机动车库等），最高层数25层。

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：投标人资质等级及范围具备以下条件之一（提供资质证书，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）：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）甲级及以上资质；

业绩要求：企业自2020年3月1日（含）以来承担过单项合同建筑面积在76000平方米及以上且单项设计合同金额在950万元及以上的房屋建筑工程（厂房、仓储除外）设计业绩。（须提供中标通知书、设计合同，缺一不可，时间、建筑面积、合同金额以设计合同为准，提供的证明材料须能反映出相关数据和内容，否则视为未提供。资格审查要求的业绩、评标办法中的企业业绩、评标办法中的项目负责人业绩均不可兼得。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）

项目负责人的资格要求：1、具有国家一级注册建筑师执业资格。（提供有效的注册证书，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）2、投标申请人须提供拟投入本工程的项目负责人与投标申请人签订的有效劳动合同及社保机构出具的近半年（2024年9月-2025年2月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料（劳动保障部门出具的社保证明材料，须加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章）。若项目负责人属高校设计院或事业编制无法提供养老保险金缴费证明，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若项目负责人属于退休人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险材料，必须出具相关证明材料及劳务合同，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。（证明材料由投标人自行编入至投标文件中，未提供将作为资格审查不通过处理。）

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。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、本工程资审合格的必要合格条件为（符合并提供承诺书原件扫描件上传至电子投标文件中）：①具有独立订立合同的能力；②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符合法律、法规规定的其他条件。4、项目负责人未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下两种情况）：①未同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；②未将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。（提供承诺书原件扫描件上传至电子投标文件中）

5、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，投标人将自行承担资格审查不通过的结果。6、建设工程企业资质证书有效期延期执行国家及省、市相关文件规定。投标人须确保提交的证书真实有效，若处于换证期间，须同时提供相应的证明材料，否则将导致资格审查不通过。7、本项目执行《江北新区建设工程质量安全精细化管理“红黑榜”实施细则》（宁新区精推办〔2021〕1号），按照文件规定，在江北新区精细化管理通报中被限制投标的黑榜单位，若仍参与投标的，招标人将直接拒绝其投标。8、提供承诺书，内容及格式详见投标人须知前附表10.8。9、因系统限制，评标办法备注详见投标人须知前附表补充内容：“10.4、评分办法备注”

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)：<http://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：[2025-04-28 09:20:00](#)。

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：10.00 分 设计方案部分：50.00 分 投标报价：10.00 分 其他评分因素：30.00 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二一个最低价。 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	企业业绩 (0~4.00)	企业自2020年3月1日 (含) 以来承担过单项合同建筑面积在76000平方米及以上且单项设计合同金额在950万元及以上的房屋建筑工程 (厂房、仓储除外) 设计业绩的, 有一个得4分, 最多得4分。 (须提供中标通知书、设计合同, 缺一不可, 时间、建筑面积、合同金额以设计合同为准, 提供的证明材料须能反映出相关数据和内容, 否则视为未提供。资格审查要求的业绩、评标办法中的企业业绩、评标办法中的项目负责人业绩均不可兼得。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)
		项目负责人业绩 (0~4.00)	项目负责人自2020年3月1日 (含) 以来承担过单项合同建筑面积在76000平方米及以上且单项设计合同金额在950万元及以上的房屋建筑工程 (厂房、仓储除外) 设计业绩的, 有一个得4分, 最多得4分。 (须提供中标通知书、设计合同, 缺一不可, 时间、建筑面积、合同金额以设计合同为准, 提供的证明材料须能反映出相关数据和内容, 否则视为未提供。资格审查要求的业绩、评标办法中的企业业绩、评标办法中的项目负责人业绩均不可兼得。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的扫描件为准)
		企业奖项 (0~2.00)	投标人自2020年3月1日以来, 承担的房屋建筑工程设计项目获得过建设行政主管部门或勘察设计行业协会颁发的建筑奖项, 市级得1分, 省级及以上得2分, 满分2分。(限评1个获奖项目, 同一项目不重复计分, 同一项目按获奖得分高的计取; 提供中标通知书及设计合同、获奖证书或获奖文件, 时间以获奖证书或获奖文件时间为准; 本奖项不包括专项设计奖项, 如绿色专项、装修专项、BIM专项、机电专项等; 相关证明材料扫描件编入至投标文件中)
		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	项目理解 (0~5.00)	总体设计思路表述清晰、完整、严谨、合理, 方案设计标准符合要求, 必须考虑到本项目周边自然条件、沿线及现状基本情况、规划概况、空间环境等, 并符合相关规范要求。按全面性、合理性与招标人要求符合性进行打分。 (优=5.00; 良=4.50; 中=4.00; 差=3.50; 无=0)
		总平面布局设计理解 (0~5.00)	对项目总体平面布局思路的理解与合理化建议, 合理处理住宅与商业、配套用房之间的关系; 住宅布置要避免建筑物之间的相互遮挡, 满足住宅对日照、采光、通风的要求。

			(优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		单体及平面户型设计理解 (0~5.00)	在满足户型平面优化的基础上结合结构布置及设备布置的经济性和合理性统筹考虑;户型设计遵循以人为本的原则,保证平面方正实用,竖向空间灵活。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		正向BIM设计 (0~7.00)	本项目全过程需采用BIM正向设计,设计应满足国家及地方BIM技术应用标准,结合设计任务书要求,提供的相关设计服务内容全面、详细、准确 (优=7.00;良=6.50;中=6.00;差=5.50;无=0)
		结构、电气、给排水、暖通专业方案 (0~7.00)	各专业方案合理可行,满足项目要求、图纸全面、详细、准确。 (优=7.00;良=6.50;中=6.00;差=5.50;无=0)
		建筑造型效果 (0~5.00)	建筑构思创意新颖,空间处理多元,立面造型、比例尺寸和谐美观,材料和效果符合现代建筑产业的特征,建筑的功能和形式统一,体现区域特色,与周边环境协调。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		绿色健康设计 (0~5.00)	绿色方案策划、绿色建筑设计内容及申报星级策略表述清晰、完整、严谨、合理。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		质量及周期控制、成本控制及后续服务 (0~5.00)	设计质量及周期控制内容全面、重点突出、措施可靠;设计指标切实可行,工程成本控制合理、可控;承诺后续服务满足招标人要求,后续期间的服务内容合理可行、保证措施可靠,对于后续期间可能出现的紧急情况有应对措施。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		重点难点亮点分析及合理化建议 (0~6.00)	根据投标人设计重点难点亮点分析及应对解决方案的分析到位、措施得当、考虑全面情况进行评分。 (优=6.00;良=5.50;中=5.00;差=4.50;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	
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 (0~3.50)	具有国家一级注册建筑师证的得2分;同时具有工程建设类正高级(研究员级或教授级)工程师职称证书的加1.5分;具有工程建设类高级工程师职称证书的加1分,具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。(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。)
		建筑专业人员1名 (0~3.50)	具有国家一级注册建筑师证的得2分;同时具有工程建设类正高级(研究员级或教授级)工程师职称证书的加1.5分;具有工程建设类高级工程师职称证书的加1分,具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。(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。)
		结构专业人员1名 (0~3.00)	具有国家一级注册结构工程师证的得2分;同时具有工程建设类高级工程师及以上职称证书的加1分,具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。(

			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。)
	岩土专业人员1名 (0~3.00)		具有国家注册土木工程师（岩土）证的得2分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称证书的加1分，具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。（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。）
	给排水专业人员1名 (0~3.00)		具有国家注册公用设备工程师（给水排水）证的得2分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称证书的加1分，具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。（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。）
	电气专业人员1名 (0~3.00)		具有国家注册电气工程师（供配电）证的得2分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称证书的加1分，具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。（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。）
	暖通专业人员1名 (0~3.00)		具有国家注册公用设备工程师（暖通空调）证的得2分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称证书的加1分，具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。（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。）
	人防类或防护类专业人员1名 (0~2.00)		具有人防类或防护类专业高级工程师及以上职称证书的得2分，具有人防类或防护类专业工程师职称证书的得1分。（专业以职称证书为准，如职称证书不能反映相应专业的，以毕业证书所学专业为准。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。）
	装修人员1名 (0~1.00)		具有工程建设类高级工程师及以上职称证书的得1分，具有工程建设类工程师职称证书的得0.5分。（提供职称，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）
	园林专业人员1名 (0~2.00)		具有风景园林专业或园林绿化专业高级工程师及以上职称证书的得2分，具有风景园林专业或园林绿化专业工程师职称证书的得1分。（园林绿化专业类包含：与园林绿化工程规划、设计、施工及养护管理相关的专业，包括园林（含园林规划设计、园林植物、风景园林、园林绿化等）、园艺、环艺、景观、植物（含植保、森保等）等专业。专业以职称证书为准，如职称证书不能反映相应专业的，以毕业证书所学专业为准。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。）
	造价专业人员1名 (0~3.00)		具有国家注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）证的得2分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称证书的加1分，具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。（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。）
	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：<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

(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：400-998-0000、025-68505877、68505828

(4) 国信CA联系电话：025-68505679

(5) CFCA联系方式：18061882568、4001662366

9.6 其他说明：[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，以投标报价低者优先，若投标报价仍一致时，以设计方案得分高者优先，若设计方案得分仍一致，则由评标委员会抽签确定排序。(2)各投标人提供的资料必须是真实的，如在评标过程中发现有弄虚作假行为的，取消其投标资格；如骗取中标的，取消其中标资格。(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。(5)本项目设计方案为暗标。暗标编制要求：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。(6)评分标准中涉及的相关人员的注册证书需提供有效期内的注册证书，若注册证书上不体现有效期的以全国建筑市场监管公共服务平台查询截图为准。

10. 联系方式

招标人：	南京昕辉房地产开发有限公司	招标代理机构：	江苏建科工程咨询有限公司
	中国(江苏)自由贸易试验区		南京市建邺区嘉陵江东街18号06幢13层
地址：	南京片区浦滨路211号基因大厦A幢8层8013室	地址：	
联系人：	袁科	联系人：	张骥
电话：	025-58195993	电话：	15152461493

招投标监督管理部门及电话：[南京市江北新区管委会建设与交通局\(电话:025-88029903\)](#)

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： 南京昕辉房地产开发有限公司 地址： 中国（江苏）自由贸易试验区南京片区浦滨路211号基因大厦A幢8层8013室 联系人： 袁科 电话： 025-58195993
1.1.3	招标代理机构	名称： 江苏建科工程咨询有限公司 地址： 南京市建邺区嘉陵江东街18号06幢13层 联系人： 张骥 电话： 15152461493
1.1.4	招标项目名称	南京江北新区No. 新区2023G08地块项目
1.1.5	项目建设地点	G08地块
1.1.6	项目建设规模	本项目主要建设住宅及相关配套设施，总建筑面积约12.7万m²，其中地上建筑面积约9万m²（包括住宅、架空层、配电房及开闭所、垃圾分类收集用房、居家养老服务用房、物业管理用房、快件服务用房、消控室、门卫等），地下建筑面积3.7万m²（包括机动车库和非机动车库等），最高层数25层。
1.1.7	工程项目施工预计开工日期和建设周期	2025年5月31日；1100天
1.1.8	项目投资估算	2,707,420,000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	<u>已落实</u>
1.3.1	招标范围	<u>(1) 招标内容：包含工程方案设计（含工程估算）、方案深化设计、初步设计（含设计概算编制）、施工图设计（含施工图预算编制）、专项设计、施工过程设计控制及设计跟踪、工程设计变更、施工现场配合服务、专业设计配合服务以及配合审核竣工图及质量缺陷处理等后续服务；专项设计：包括但不限于基坑支护设计、桩基设计、土建及水电安装设计（含装配式）、人防工程设计、消防工程设计、精装修设计（户内、公共部位、售楼处、会所、样板间）、软装设计（售楼处、会所、样板间、园林小品）、景观园林设计、幕墙设计、智能化设计、海绵城市设计、门窗深化设计、栏杆深化设计、采暖配套设计、空调设计、钢结构设计、正向BIM设计、地库抗震支架设计、智慧家居与社区设计、绿色建筑设计与咨询等所有专项设计和深化设计并确保通过相关报批及审核工作。</u> <u>(2) 服务包括：包括且不限于项目前期阶段各项审批手续办理所需的相应设计工作（包括但不限于人防审批、日照分析复核及其涉及的测绘、规划设计方案、各类管线综合规划编制、管线综合设计、建设工程规划许可证等）；招标阶段配合委托人相关招标技术要求的编写；施工配合阶段、使用单位意见征询、相关审批部门的意见征求、设计相关报规报建送审备案、对专项设计进行总体协调及审核把关、设计相关的专家评审（并承担相关费用）、设计风险管控、各类设计相关会议、协调施工过程中有关设计的问题、协调整合各专项设计、协助审查材料样品、配合设计优化单位、配合进行施工优化设计、处理现场设计变更、配合试运行、配合竣工验收及移交、配合竣工图编制；各阶段所需建筑信息模型（正向BIM设计深度LOD400）构建、维护等。</u> <u>(3) 设计范围：设计范围包括但不限于：用地红线范围内的建筑、结构、机电（含给排水、通风空调、强弱电气、地下室人防及平战转换方案）、装饰装修、幕墙、消防、智能化、居配设计、三网配合、景观、亮化、绿色建筑、总平面（含竖向）、管线综合、室外给排水、装配式策划方及构件深化设计（达到二次深化设计深度）、海绵城市专</u>

		项设计等，并确保通过相关报批及审核工作，具体以设计任务书及项目实施过程中发包人要求为准。
1.3.2	服务期限要求	设计服务期：60日历天 其中方案设计：10日历天 初步设计：20日历天 施工图设计：30日历天
1.3.3	质量标准	符合现行国家质量验收标准
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	☒ 资质要求：投标人资质等级及范围具备以下条件之一(提供资质证书，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)：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）甲级及以上资质； ☐ 财务要求：/ ☒ 业绩要求：企业自2020年3月1日（含）以来承担过单项合同建筑面积在76000平方米及以上且单项设计合同金额在950万元及以上的房屋建筑工程（厂房、仓储除外）设计业绩。（须提供中标通知书、设计合同，缺一不可，时间、建筑面积、合同金额以设计合同为准，提供的证明材料须能反映出相关数据和内容，否则视为未提供。资格审查要求的业绩、评标办法中的企业业绩、评标办法中的项目负责人业绩均不可兼得。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） ☐ 信誉要求：/ ☒ 项目负责人的资格要求：1、具有国家一级注册建筑师执业资格。（提供有效的注册证书，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）2、投标申请人须提供拟投入本工程的项目负责人与投标申请人签订的有效劳动合同及社保机构出具的近半年（2024年9月-2025年2月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料（劳动保障部门出具的社保证明材料，须加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章）。若项目负责人属高校设计院或事业编制无法提供养老保险金缴费证明，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若项目负责人属

		于退休人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险材料，必须出具相关证明材料及劳务合同，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。（证明材料由投标人自行编入至投标文件中，未提供将作为资格审查不通过处理。） ） ☐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。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、本工程资审合格的必要合格条件为（符合并提供承诺书原件扫描件上传至电子投标文件中）：①具有独立订立合同的能力；②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符合法律、法规规定的其他条件。4、项目负责人未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下两种情况）：①未同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；②未将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。（提供承诺书原件扫描件上传至电子投标文件中）5、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，投标人将自行承担资格审查不通过的结果。6、建设工程企业资质证书有效期延期执行国家及省、市相关文件规定。投标人须确保提交的证书真实有效，若处于换证期间，须同时提供相应的证明材料，否则将导致资格审查不通过。7、本项目执行《江北新区建设工程质量安全精细化管理“红黑榜”实施细则》（宁新区精推办〔2021〕1号），按照文件规定，在江北新区精细化管理通报中被限制投标的黑榜单位，若仍参与投标的，招标人将直接拒绝其投标。8、提供承诺书，内容及格式详见投标人须知前附表10.8。9、因系统限制，评标办法备注详见投标人须知前附表补充内容：“10.4、评分办法备注”
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	不允许
1.12.1	实质性要求和条件	详见招标文件
1.12.3	偏差	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	/
2.2.1	投标人提出疑问或澄清的截止时间	2025-04-11 12:00:00
3.1.1	构成投标文件的其他资料	无
3.2.1	增值税税金的计算方法	一般计税法
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：16,000,000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	本项目设计费最高限价为1600万元人民币，超过最高限价按废标处理。
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100,000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江北新区分中心代收代退： 是 投标保证金提交账号 户名：南京市公共资源交易中心江北新区分中心 开户行： 交通银行南京江北新区分行 账号：32089999101000372846 3 银行地址：南京市江北新区天浦路1号 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	2025-04-28 09:20:00
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	无
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2人，专家5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
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个，并标明排序。
7.6.1	履约保证金	是否要求提供履约担保： 否 元
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，不做为评标依据和评标标准使用。		
补充内容	<u>10.4、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，以投标报价低者优先，若投标报价仍一致时，以设计方案得分高者优先，若设计方案得分仍一致，则由评标委员会抽签确定排序。（2）各投标人提供的资料必须是真实的，如在评标过程中发现有弄虚作假行为的，取消其投标资格；如骗取中标的，取消其中标资格。（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。（5）本项目设计方案为暗标。暗标编制要求：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。（6）评分标准中涉及的相关人员的注册证书需提供有效期内的注册证书，若注册证书上不体现有效期的以全国建筑市场监管公共服务平台查询截图为准。</u>	

10.5、纸质投标文件：投标人中标后，中标人须向招标人免费提供四份通过专用投标工具软件打印的纸质投标文件，并加盖公章。投标人提供的纸质文件与投标电子文件必须一致，否则以网上电子投标文件为准。

10.6、本项目提供电子版图纸及相关资料，请投标单位自行下载。链接：<https://pan.baidu.com/s/1yAAnhY7akAnZvpvK6z-B3w?pwd=ritm>，提取码:ritm。未自行下载的，亦将被视为已获取电子图纸上及相关资料的全部信息。

10.7、评标结果异议的受理：异议受理单位：南京昕辉房地产开发有限公司；联系人：袁科；电话：025-58195993；地址：南京市江北新区镇南河路100号；异议受理方式：投标人使用本单位专用CA锁，通过网上交易平台提交异议或投诉。投标人对评标结果有异议或投诉的应当在公示期内提出。对评标结果的异议的提出和处理，适用《中华人民共和国招标投标法实施条例》第五十四条、第六十条、第六十一条及第六十二的规定，并按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》执行。投标人对评标结果有异议或投诉的应当在公示期内提出。对评标结果的异议的提出和处理，适用《中华人民共和国招标投标法实施条例》第五十四条、第六十条、第六十一条及第六十二的规定，并按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》执行。

10.8承诺书格式：承诺书我司承诺如下：（1）具有独立订立合同的能力；（2）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）符合法律、法规规定的其他条件。（4）项目负责人未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下两种情况）：①未同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；②未将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。投标人（公章）法定代表人（签字或盖章）

10.9、本项目发包人为南京昕辉房地产开发有限公司，根据发包人与南京市江北新区公共工程建设中心签订的《N0. 新区2023G08地块地产项目管理服务协议》，南京市江北新区公共工程建设中心作为项目管理单位履行发包人的管理职责。中标后，本项目发包人、项目管理单位、中标人需签订三方合同。

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

南京江北新区No. 新区2023G08地块项目

开标记录表

项目名称：南京江北新区No. 新区2023G08地块项目

标段名称：设计

标段编码：JBFJ2500543-01SJGH

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	有法定代表人或其委托代理人签字或加盖单位章。由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字的，应附授权委托书，身份证明或授权委托书应符合第六章“投标文件格式”
		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
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：10.00 分 设计方案部分：50.00 分 投标报价：10.00 分 其他评分因素：30.00 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二一个最低价。 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	企业业绩 (0~4.00)	企业自2020年3月1日（含）以来承担过单项合同建筑面积在76000平方米及以上且单项设计合同金额在950万元及以上的房屋建筑工程（厂房、仓储除外）设计业绩的，有一个得4分，最多得4分。 （须提供中标通知书、设计合同，缺一不可，时间、建筑面积、合同金额以设计合同为准，提供的证明材料须能反映出相关数据和内容，否则视为未提供。资格审查要求的业绩、评标办法中的企业业绩、评标办法中的项目负责人业绩均不可兼得。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）
		项目负责人业绩 (0~4.00)	项目负责人自2020年3月1日（含）以来承担过单项合同建筑面积在76000平方米及以上且单项设计合同金额在950万元及以上的房屋建筑工程（厂房、仓储除外）设计业绩的，有一个得4分，最多得

2.2.4 (2)			4分。（须提供中标通知书、设计合同，缺一不可，时间、建筑面积、合同金额以设计合同为准，提供的证明材料须能反映出相关数据和内容，否则视为未提供。资格审查要求的业绩、评标办法中的企业业绩、评标办法中的项目负责人业绩均不可兼得。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的扫描件为准）
		企业奖项 (0~2.00)	投标人自2020年3月1日以来，承担的房屋建筑工程设计项目获得过建设行政主管部门或勘察设计行业协会颁发的建筑奖项，市级得1分，省级及以上得2分，满分2分。（限评1个获奖项目，同一项目不重复计分，同一项目按获奖得分高的计取；提供中标通知书及设计合同、获奖证书或获奖文件，时间以获奖证书或获奖文件时间为准；本奖项不包括专项设计奖项，如绿色专项、装修专项、BIM专项、机电专项等；相关证明材料扫描件编入至投标文件中）
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	
	设计方案	项目理解 (0~5.00)	总体设计思路表述清晰、完整、严谨、合理，方案设计标准符合要求，必须考虑到本项目周边自然条件、沿线及现状基本情况、规划概况、空间环境等，并符合相关规范要求。按全面性、合理性与招标人要求符合性进行打分。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		总平面布局设计理解 (0~5.00)	对项目总体平面布局思路的理解与合理化建议，合理处理住宅与商业、配套用房之间的关系；住宅布置要避免建筑物之间的相互遮挡，满足住宅对日照、采光、通风的要求。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		单体及平面户型设计理解 (0~5.00)	在满足户型平面优化的基础上结合结构布置及设备布置的经济性和合理性统筹考虑；户型设计遵循以人为本的原则，保证平面方正实用，竖向空间灵活。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		正向BIM设计 (0~7.00)	本项目全过程需采用BIM正向设计，设计应满足国家及地方BIM技术应用标准，结合设计任务书要求，提供的相关设计服务内容全面、详细、准确 (优=7.00;良=6.50;中=6.00;差=5.50;无=0)
		结构、电气、给排水、暖通专业方案 (0~7.00)	各专业方案合理可行，满足项目要求、图纸全面、详细、准确。 (优=7.00;良=6.50;中=6.00;差=5.50;无=0)
		建筑造型效果 (0~5.00)	建筑构思创意新颖，空间处理多元，立面造型、比例尺寸和谐美观，材料和效果符合现代建筑产业的特征，建筑的功能和形式统一，体现区域特色，与周边环境协调。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		绿色健康设计 (0~5.00)	绿色方案策划、绿色建筑设计及申报星级策略表述清晰、完整、严谨、合理。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		质量及周期控制、成本控制及后续服务 (0~5.00)	设计质量及周期控制内容全面、重点突出、措施可靠；设计指标切实可行，工程成本控制合理、可控；承诺后续服务满足招标人要求，后续期间的服务内容合理可行、保证措施可靠，对于后续期间可能出现的紧急情况有应对措施。

			(优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		重点难点亮点分析及合理化建议 (0~6.00)	根据投标人设计重点难点亮点分析及应对解决方案的分析到位、措施得当、考虑全面情况进行评分。 (优=6.00;良=5.50;中=5.00;差=4.50;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	
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 (0~3.50)	具有国家一级注册建筑师证的得2分；同时具有工程建设类正高级（研究员级或教授级）工程师职称证书的加1.5分；具有工程建设类高级工程师职称证书的加1分，具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。（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。）
		建筑专业人员1名 (0~3.50)	具有国家一级注册建筑师证的得2分；同时具有工程建设类正高级（研究员级或教授级）工程师职称证书的加1.5分；具有工程建设类高级工程师职称证书的加1分，具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。（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。）
		结构专业人员1名 (0~3.00)	具有国家一级注册结构工程师证的得2分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称证书的加1分，具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。（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。）
		岩土专业人员1名 (0~3.00)	具有国家注册土木工程师（岩土）证的得2分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称证书的加1分，具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。（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。）
		给排水专业人员1名 (0~3.00)	具有国家注册公用设备工程师（给水排水）证的得2分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称证书的加1分，具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。（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。）
		电气专业人员1名 (0~3.00)	具有国家注册电气工程师（供配电）证的得2分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称证书的加1分，具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。（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。）
		暖通专业人员1名 (0~3.00)	具有国家注册公用设备工程师（暖通空调）证的得2分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称证书的加1分，具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。（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。）
		人防类或防护类专业人员1名 (0~2.00)	具有人防类或防护类专业高级工程师及以上职称证书的得2分，具有人防类或防护类专业工程师职称证书的得1分。（专业以职称证书为准，如职称

			证书不能反映相应专业的，以毕业证书所学专业为准。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。)
		装修人员1名 (0~1.00)	具有工程建设类高级工程师及以上职称证书的得1分，具有工程建设类工程师职称证书的得0.5分。 (提供职称，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)
		园林专业人员1名 (0~2.00)	具有风景园林专业或园林绿化专业高级工程师及以上职称证书的得2分，具有风景园林专业或园林绿化专业工程师职称证书的得1分。(园林绿化专业类包含：与园林绿化工程规划、设计、施工及养护管理相关的专业，包括园林(含园林规划设计、园林植物、风景园林、园林绿化等)、园艺、环艺、景观、植物(含植保、森保等)等专业。专业以职称证书为准，如职称证书不能反映相应专业的，以毕业证书所学专业为准。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。)
		造价专业人员1名 (0~3.00)	具有国家注册一级造价工程师(旧版为注册造价工程师)证的得2分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称证书的加1分，具有工程建设类工程师职称证书的加0.5分。(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。)
		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

GF—2015—0209

合同编号：

建设工程设计合同示范文本（修订本）

（南京江北新区No. 新区2023G08地块项目设计）

住房和城乡建设部

国家工商行政管理总局

说 明

为了指导建设工程设计合同当事人的签约行为维护合同当事人的合法权益，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》以及相关法律法规，住房和城乡建设部、工商总局对《建设工程设计合同（一）（民用建设工程设计合同）》（GF-2000-0209）进行了修订，制定了《建设工程设计合同示范文本（房屋建筑工程）》（GF-2015-0209）（以下简称《示范文本》）。为了便于合同当事人使用《示范文本》，现就有关问题说明如下：

一、《示范文本》的组成

《示范文本》由合同协议书、通用合同条款和专用合同条款三部分组成。

（一）合同协议书

《示范文本》合同协议书集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。

（二）通用合同条款

通用合同条款是合同当事人根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定，就工程设计的实施及相关事项，对合同当事人的权利义务作出的原则性约定。

通用合同条款既考虑了现行法律法规对工程建设的有关要求，也考虑了工程设计管理的特殊需要。

（三）专用合同条款

专用合同条款是对通用合同条款原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可以根据不同建设工程的特点及具体情况，通过双方的谈判、协商对相应的专用合同条款进行修改补充。在使用专用合同条款时，应注意以下事项：

1. 专用合同条款的编号应与相应的通用合同条款的编号一致；
2. 合同当事人可以通过对专用合同条款的修改，满足具体房屋建筑工程的特殊要求，避免直接修改通用合同条款；
3. 在专用合同条款中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的通用合同条款进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”。

二、《示范文本》的性质和适用范围

《示范文本》供合同双方当事人参照使用，可适用于方案设计招标投标、队伍比选等形式下的合同订立。

《示范文本》适用于建设用地规划许可证范围内的建筑物构筑物设计、室外工程设计、民用建筑修建的地下工程设计及住宅小区、工厂厂前区、工厂生活区、小区规划设计及单体设计等，以及所包含的相关专业的设计内容（总平面布置、竖向设计、各类管网管线设计、景观设计、室内外环境设计及建筑装饰、道路、消防、智能、安保、通信、防雷、人防、供配电、照明、废水治理、空调设施、抗震加固等）等工程设计活动。

第一部分 合同协议书

发 包 人（全称）：南京昕辉房地产开发有限公司

项目管理单位（全称）：南京市江北新区公共工程建设中心

设 计 人（全称）：_____

根据发包人与南京市江北新区公共工程建设中心签订的《NO. 新区2023G08地块地产项目管理服务协议》，南京市江北新区公共工程建设中心作为项目管理单位履行发包人的管理职责。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，三方就工程设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：南京江北新区No. 新区2023G08地块项目设计。

2. 工程地点：南京市江北新区康健路以北、康安路以南。

3. 主要建设内容：本项目主要建设住宅及相关配套设施，总建筑面积约12.7万m²，其中地上建筑面积约9万m²（包括住宅、架空层、配电房及开闭所、垃圾分类收集用房、居家养老服务用房、物业管理用房、快件服务用房、消控室、门卫等），地下建筑面积3.7万m²（包括机动车库和非机动车库等），最高层数25层。

二、工程设计范围、阶段与服务内容(本项根据各项目的具体特点进行相应补充细化)

1. 工程设计范围：

设计范围：设计范围包括但不限于：用地红线范围内的建筑、结构、机电（含给排水、通风空调、强弱电气、地下室人防及平战转换方案）、装饰装修、幕墙、消防、智能化、三网配合、景观、亮化、绿色建筑、总平面（含竖向）、管线综合、室外给排水、装配式策划及构件深化设计（达到二次深化设计深度）、海绵城市专项设计等(除燃气、自来水、电力外所有设计)，并确保通过相关报批及审核工作，具体以设计任务书及项目实施过程中发包人要求为准。

2. 工程设计阶段：

包含工程方案设计（含工程估算）、方案深化设计、初步设计（含设计概算编制）、施工图设计(含施工图预算编制)、专项设计、施工过程设计控制及设计跟踪、工程设计变更、施工现场配合服务、专业设计配合服务以及配合审核竣工

图及质量缺陷处理等后续服务；专项设计：包括但不限于基坑支护设计、桩基设计、土建及水电安装设计（含装配式）、人防工程设计、消防工程设计、精装修设计（户内、公共部位、售楼处、会所、样板间）、软装设计（售楼处、会所、样板间、园林小品）、景观园林设计、幕墙设计、智能化设计、海绵城市设计、门窗深化设计、栏杆深化设计、采暖配套设计、空调设计、钢结构设计、正向BIM设计、地库抗震支架设计、智慧家居与社区设计、绿色建筑设计与咨询等所有专项设计和深化设计并确保通过相关报批及审核工作。

3. 工程服务内容：

包括且不限于项目前期阶段各项审批手续办理所需的相应设计工作（包括但不限于人防审批、日照分析复核及其涉及的测绘、规划设计方案、各类管线综合规划编制、管线综合设计、建设工程规划许可证等）；招标阶段配合委托人相关招标技术要求的编写；施工配合阶段、使用单位意见征询、相关审批部门的意见征求、设计相关报规报建送审备案、对专项设计进行总体协调及审核把关、设计相关的专家评审（并承担相关费用）、设计风险管控、各类设计相关会议、协调施工过程中有关设计的问题、协调整合各专项设计、协助审查材料样品、配合设计优化单位、配合进行施工优化设计、处理现场设计变更、配合试运行、配合竣工验收及移交、配合竣工图编制；各阶段所需建筑信息模型（正向BIM设计深度LOD400）构建、维护等。

工程设计范围、阶段与服务内容详见专用合同条款附件1。

三、工程设计周期

计划开始设计日期：_____年_____月_____日。

计划完成设计日期：_____年_____月_____日。

具体工程设计周期以专用合同条款及其附件的约定为准。

四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式：

设计费为：固定单价合同；

2. 签约合同价（含税）为：

设计费：暂定人民币（大写）_____（¥ _____元）；

3. 上述价格应包含设计人为完成本合同项下全部义务可能发生的所有费用。除本合同专用条款另有约定外，合同价款将不会因任何因素（包括但不限于市场物价变动、国家或地方法律、法规变动、项目规模等）变动而调整。

五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表：_____。

设计人项目负责人：_____。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

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

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续，按照合同约定提供设计依据，并按合同约定的期限和方式支付合同价款。

2. 设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订地点

本合同在南京市江北新区镇南河路100号签订。

十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分

。

十一、合同生效

本合同自 双方法定代表人或其授权的代理人签字并加盖单位公章之日起 生效。

十二、合同份数

本合同一式拾贰份，具有同等法律效力，三方各执肆份。

（此页无正文）

发 包 人： （盖章）	设计人： （盖章）
法定代表人或其授权的代理人： （签字）	法定代表人或其授权的代理人： （签字）
组织机构代码：	组织机构代码：
纳税人识别号：	纳税人识别号：
地 址：	地 址：
邮政编码：	邮政编码：
电 话：	电 话：
传 真：	传 真：
电子信箱：	电子信箱：
开户银行：	开户银行：
账 号：	账 号：

项目管理单位： （盖章）

法定代表人或其授权的代理人：

（签字）

组织机构代码：

纳税人识别号：

地 址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

电子信箱：

开户银行：

账 号：

时 间： 年 月 日

第二部分 通用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义与解释

合同协议书、通用合同条款、专用合同条款中的下列词语具有本款所赋予的含义：

1.1.1 合同

1.1.1.1 合同：是指根据法律规定和合同当事人约定具有约束力的文件，构成合同的文件包括合同协议书、专用合同条款及其附件、通用合同条款、中标通知书（如果有）、投标函及其附录（如果有）、发包人要求、技术标准、发包人提供的上一阶段图纸（如果有）以及其他合同文件。

1.1.1.2 合同协议书：是指构成合同的由发包人和设计人共同签署的称为“合同协议书”的书面文件。

1.1.1.3 中标通知书：是指构成合同的由发包人通知设计人中标的书面文件。

1.1.1.4 投标函：是指构成合同的由设计人填写并签署的用于投标的称为“投标函”的文件。

1.1.1.5 投标函附录：是指构成合同的附在投标函后的称为“投标函附录”的文件。

1.1.1.6 发包人要求：是指构成合同文件组成部分的，由发包人就工程项目的目的、范围、功能要求及工程设计文件审查的范围和内容等提出相应要求的书面文件，又称设计任务书。

1.1.1.7 技术标准：是指构成合同的设计应当遵守的或指导设计的国家、行业或地方的技术标准和要求，以及合同约定的技术标准和要求。

1.1.1.8 其他合同文件：是指经合同当事人约定的与工程设计有关的具有合同约束力的文件或书面协议。合同当事人可以在专用合同条款中进行约定。

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.1 合同当事人：是指发包人和（或）设计人。

1.1.2.2 发包人：是指与设计人签订合同协议书的当事人及取得该当事人资格的合法继承人。

1.1.2.3 设计人: 是指与发包人签订合同协议书的, 具有相应工程设计资质的当事人及取得该当事人资格的合法继承人。

1.1.2.4 分包人: 是指按照法律规定和合同约定, 分包部分工程设计工作, 并与设计人签订分包合同的具有相应资质的法人。

1.1.2.5 发包人代表: 是指由发包人指定负责工程设计方面在发包人授权范围内行使发包人权利的人。

1.1.2.6 项目负责人: 是指由设计人任命负责工程设计, 在设计人授权范围内负责合同履行, 且按照法律规定具有相应资格的项目主持人。

1.1.2.7 联合体: 是指两个以上设计人联合, 以一个设计人身份为发包人提供工程设计服务的临时性组织。

1.1.3 工程设计服务、资料与文件

1.1.3.1 工程设计服务: 是指设计人按照合同约定履行的服务, 包括工程设计基本服务、工程设计其他服务。

1.1.3.2 工程设计基本服务: 是指设计人根据发包人的委托, 提供编制房屋建筑工程方案设计文件、初步设计文件(含初步设计概算)、施工图设计文件服务, 并相应提供设计技术交底、解决施工中的设计技术问题、参加竣工验收等服务。基本服务费用包含在设计费中。

1.1.3.3 工程设计其他服务: 是指发包人根据工程设计实际需要, 要求设计人另行提供且发包人应当单独支付费用的服务, 包括总体设计服务、主体设计协调服务、采用标准设计和复用设计服务、非标准设备设计文件编制服务、施工图预算编制服务、竣工图编制服务等。

1.1.3.4 暂停设计: 是指发生设计人不能按照合同约定履行全部或部分义务情形而暂时中断工程设计服务的行为。

1.1.3.5 工程设计资料: 是指根据合同约定, 发包人向设计人提供的用于完成工程设计范围与内容所需要的资料。

1.1.3.6 工程设计文件: 指按照合同约定和技术要求, 由设计人向发包人提供的阶段性成果、最终工作成果等, 且应当采用合同中双方约定的载体。

1.1.4 日期和期限

1.1.4.1 开始设计日期：包括计划开始设计日期和实际开始设计日期。计划开始设计日期是指合同协议书约定的开始设计日期；实际开始设计日期是指发包人发出的开始设计通知中载明的开始设计日期。

1.1.4.2 完成设计日期：包括计划完成设计日期和实际完成设计日期。计划完成设计日期是指合同协议书约定的完成设计及相关服务的日期；实际完成设计日期是指设计人交付全部或阶段性设计成果及提供相关服务日期。

1.1.4.3 设计周期又称设计工期：是指在合同协议书约定的设计人完成工程设计及相关服务所需的期限，包括按照合同约定所作的期限变更。

1.1.4.4 基准日期：招标发包的工程设计以投标截止日前28天的日期为基准日期，直接发包的工程设计以合同签订日前28天的日期为基准日期。

1.1.4.5 天：除特别指明外，均指日历天。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时。

1.1.5 合同价格

1.1.5.1 签约合同价：是指发包人和设计人在合同协议书中确定的总金额。

1.1.5.2 合同价格又称设计费：是指发包人用于支付设计人按照合同约定完成工程设计范围内全部工作的金额，包括合同履行过程中按合同约定发生的价格变化。

1.1.6 其他

1.1.6.1 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。

1.2 语言文字

合同以中国的汉语简体文字编写、解释和说明。合同当事人在专用合同条款中约定使用两种以上语言时，汉语为优先解释和说明合同的语言。

1.3 法律

合同所称法律是指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性法规、自治条例、单行条例和地方政府规章等。

合同当事人可以在专用合同条款中约定合同适用的其他规范性文件。

1.4 技术标准

1.4.1 适用于工程的现行有效的国家标准、行业标准、工程所在地的地方性标准，以及相应的规范、规程等，合同当事人有特别要求的，应在专用合同条款中约定。

1.4.2 发包人要求使用国外技术标准的，发包人与设计人在专用合同条款中约定原文版本和中文译本提供方及提供标准的名称、份数、时间及费用承担等事项。

1.4.3 发包人对工程的技术标准、功能要求高于或严于现行国家、行业或地方标准的，应当在专用合同条款中予以明确。除专用合同条款另有约定外，应视为设计人在签订合同前已充分预见前述技术标准和功能要求的复杂程度，签约合同价中已包含由此产生的设计费用。

1.5 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：

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

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

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分，并根据其性质确定优先解释顺序。

1.6 联络

1.6.1 与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、确定和决定等，均应采用书面形式，并应在合同约定的期限内送达接收人和送达地点。

1.6.2 发包人和设计人应在专用合同条款中约定各自的送达接收人、送达地点、电子邮箱。任何一方合同当事人指定的接收人或送达地点或电子邮箱发生变动的，应提前3天以书面形式通知对方，否则视为未发生变动。

1.6.3 发包人和设计人应当及时签收另一方送达至送达地点和指定接收人的来往信函，如确有充分证据证明一方无正当理由拒不签收的，视为拒绝签收一方认可往来信函的内容。

1.7 严禁贿赂

合同当事人不得以贿赂或变相贿赂的方式，谋取非法利益或损害对方权益。因一方合同当事人的贿赂造成对方损失的，应赔偿损失，并承担相应的法律责任。

1.8 保密

除法律规定或合同另有约定外，未经发包人同意，设计人不得将发包人提供的图纸、文件以及声明需要保密的资料信息等商业秘密泄露给第三方。

除法律规定或合同另有约定外，未经设计人同意，发包人不得将设计人提供的技术文件、技术成果、技术秘密及声明需要保密的资料信息等商业秘密泄露给第三方。

保密期限由发包人与设计人在专用合同条款中约定。

2. 发包人

2.1 发包人一般义务

2.1.1 发包人应遵守法律，并办理法律规定由其办理的许可、核准或备案，包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程方案设计批准、施工图设计审查等许可、核准或备案。

发包人负责本项目各阶段设计文件向规划设计管理部门的送审报批工作，并负责将报批结果书面通知设计人。因发包人原因未能及时办理完毕前述许可、核准或备案手续，导致设计工作量增加和（或）设计周期延长时，由发包人承担由此增加的设计费用和（或）延长的设计周期。

2.1.2 发包人应当负责工程设计的所有外部关系（包括但不限于当地政府主管部门等）的协调，为设计人履行合同提供必要的外部条件。

2.1.3 专用合同条款约定的其他义务。

2.2 发包人代表

发包人应在专用合同条款中明确其负责工程设计的发包人代表的姓名、职务、联系方式及授权范围等事项。发包人代表在发包人的授权范围内，负责处理合同履行过程中与发包人有关的具体事宜。发包人代表在授权范围内的行为由发包人承担法律责任。发包人更换发包人代表的，应在专用合同条款约定的期限内提前书面通知设计人。

发包人代表不能按照合同约定履行其职责及义务，并导致合同无法继续正常履行的，设计人可以要求发包人撤换发包人代表。

2.3 发包人决定

2.3.1 发包人在法律允许的范围内有权对设计人的设计工作、设计项目和/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，涉及设计周期和（或）设计费用等问题按本合同第11条（工程设计变更与索赔）的约定处理。

2.3.2 发包人应在专用合同条款约定的期限内对设计人书面提出的事项作出书面决定，如发包人不在确定时间内作出书面决定，设计人的设计周期相应延长。

2.4 支付合同价款

发包人应按合同约定向设计人及时足额支付合同价款。

2.5 设计文件接收

发包人应按合同约定及时接收设计人提交的工程设计文件。

3. 设计人

3.1 设计人一般义务

3.1.1 设计人应遵守法律和有关技术标准的强制性规定，完成合同约定范围内的房屋建筑工程方案设计、初步设计、施工图设计，提供符合技术标准及合同要求的工程设计文件，提供施工配合服务。

设计人应当按照专用合同条款约定配合发包人办理有关许可、核准或备案手续的，因设计人原因造成发包人未能及时办理许可、核准或备案手续，导致设计

工作量增加和（或）设计周期延长时，由设计人自行承担由此增加的设计费用和（或）设计周期延长的责任。

3.1.2 设计人应当完成合同约定的工程设计其他服务。

3.1.3 专用合同条款约定的其他义务。

3.2 项目负责人

3.2.1 项目负责人应为合同当事人所确认的人选，并在专用合同条款中明确项目负责人的姓名、执业资格及等级、注册执业证书编号、联系方式及授权范围等事项，项目负责人经设计人授权后代表设计人负责履行合同。

3.2.2 设计人需要更换项目负责人的，应在专用合同条款约定的期限内提前书面通知发包人，并征得发包人书面同意。通知中应当载明继任项目负责人的注册执业资格、管理经验等资料，继任项目负责人继续履行第3.2.1项约定的职责。未经发包人书面同意，设计人不得擅自更换项目负责人。设计人擅自更换项目负责人的，应按照专用合同条款的约定承担违约责任。对于设计人项目负责人确因患病、与设计人解除或终止劳动关系、工伤等原因更换项目负责人的，发包人无正当理由不得拒绝更换。

3.2.3 发包人有权书面通知设计人更换其认为不称职的项目负责人，通知中应当载明要求更换的理由。对于发包人有理由的更换要求，设计人应在收到书面更换通知后在专用合同条款约定的期限内进行更换，并将新任命的项目负责人的注册执业资格、管理经验等资料书面通知发包人。继任项目负责人继续履行第3.2.1项约定的职责。设计人无正当理由拒绝更换项目负责人的，应按照专用合同条款的约定承担违约责任。

3.3 设计人人员

3.3.1 除专用合同条款对期限另有约定外，设计人应在接到开始设计通知后7天内，向发包人提交设计人项目管理机构及人员安排的报告，其内容应包括建筑、结构、给排水、暖通、电气等专业负责人名单及其岗位、注册执业资格等。

3.3.2 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，应提前7天书面通知发包人，除专业负责人无法正常履职情形外，还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、执业经验等资料。

3.3.3 发包人对于设计人主要设计人员的资格或能力有异议的，设计人应提供资料证明被质疑人员有能力完成其岗位工作或不存在发包人所质疑的情形。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，设计人认为发包人有理由的，应当撤换。设计人无正当理由拒绝撤换的，应按照专用合同条款的约定承担违约责任。

3.4 设计分包

3.4.1 设计分包的一般约定

设计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。设计人不得将工程主体结构、关键性工作以及专用合同条款中禁止分包的工程设计分包给第三人，工程主体结构、关键性工作的范围由合同当事人按照法律规定在专用合同条款中予以明确。设计人不得进行违法分包。

3.4.2 设计分包的确定

设计人应按专用合同条款的约定或经过发包人书面同意后进行分包，确定分包人。按照合同约定或经过发包人书面同意后进行分包的，设计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设计人的责任和义务，设计人和分包人就分包工程设计向发包人承担连带责任。

3.4.3 设计分包管理

设计人应按照专用合同条款的约定向发包人提交分包人的主要工程设计人员名单、注册执业资格及执业经历等。

3.4.4 分包工程设计费

(1) 除本项第(2)目约定的情况或专用合同条款另有约定外，分包工程设计费由设计人与分包人结算，未经设计人同意，发包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发包人向分包人支付分包工程设计费的，发包人有权从应付设计人合同价款中扣除该部分费用。

3.5 联合体

3.5.1 联合体各方应共同与发包人签订合同协议书。联合体各方应为履行合同向发包人承担连带责任。

3.5.2 联合体协议，应当约定联合体各成员工作分工，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。

3.5.3 联合体牵头人负责与发包人联系，并接受指示，负责组织联合体各成员全面履行合同。

3.5.4 发包人向联合体支付设计费用的方式在专用合同条款中约定。

4. 工程设计资料

4.1 提供工程设计资料

发包人应当在工程设计前或专用合同条款附件2约定的时间向设计人提供工程设计所必需的工程设计资料，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性负责。

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

4.2 逾期提供的责任

发包人提交上述文件和资料超过约定期限的，超过约定期限15天以内，设计人按本合同约定的交付工程设计文件时间相应顺延；超过约定期限15天以外时，设计人有权重新确定提交工程设计文件的时间。工程设计资料逾期提供导致增加了设计工作量的，设计人可以要求发包人另行支付相应设计费用，并相应延长设计周期。

5. 工程设计要求

5.1 工程设计一般要求

5.1.1 对发包人的要求

5.1.1.1 发包人应当遵守法律和技术标准，不得以任何理由要求设计人违反法律和工程质量、安全标准进行工程设计，降低工程质量。

5.1.1.2 发包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设计人提出，经发包人与设计人协商一致后以书面形式确定作为本合同附件。

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

5.1.2 对设计人的要求

5.1.2.1 设计人应当按法律和技术标准的强制性规定及发包人要求进行工程设计。有关工程设计的特殊标准或要求由合同当事人在专用合同条款中约定。

设计人发现发包人提供的工程设计资料有问题的，设计人应当及时通知发包人并经发包人确认。

5.1.2.2 除合同另有约定外，设计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，设计人应就推荐性标准向发包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。因发包人采纳设计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，由发包人承担。

5.1.2.3 设计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。

5.1.2.4 设计人应当严格执行其双方书面确认的主要技术指标控制值，由于设计人的原因导致工程设计文件超出在专用合同条款中约定的主要技术指标控制值比例的，设计人应当承担相应的违约责任。

5.1.2.5 设计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 工程设计保证措施

5.2.1 发包人的保证措施

发包人应按照法律规定及合同约定完成与工程设计有关的各项工作。

5.2.2 设计人的保证措施

设计人应做好工程设计的质量与技术管理工作，建立健全工程设计质量保证体系，加强工程设计全过程的质量控制，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。

5.3 工程设计文件的要求

5.3.1 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。

5.3.2 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。

5.3.3 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。

5.3.4 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。

5.3.5 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。

5.4 不合格工程设计文件的处理

5.4.1 因设计人原因造成工程设计文件不合格的，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14.2款（设计人违约责任）的约定承担责任。

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

6. 工程设计进度与周期

6.1 工程设计进度计划

6.1.1 工程设计进度计划的编制

设计人应按照专用合同条款约定提交工程设计进度计划，工程设计进度计划的编制应当符合法律规定和一般工程设计实践惯例，工程设计进度计划经发包人批准后实施。工程设计进度计划是控制工程设计进度的依据，发包人有权按照工程设计进度计划中列明的关键性控制节点检查工程设计进度情况。

工程设计进度计划中的设计周期应由发包人与设计人协商确定，明确约定各阶段设计任务的完成时间区间，包括各阶段设计过程中设计人与发包人的交流时间，但不包括相关政府部门对设计成果的审批时间及发包人的审查时间。

6.1.2 工程设计进度计划的修订

工程设计进度计划不符合合同要求或与工程设计的实际进度不一致的，设计人应向发包人提交修订的工程设计进度计划，并附具有关措施和相关资料。除专用合同条款对期限另有约定外，发包人应在收到修订的工程设计进度计划后5天内完成审核和批准或提出修改意见，否则视为发包人同意设计人提交的修订的工程设计进度计划。

6.2 工程设计开始

发包人应按照法律规定获得工程设计所需的许可。发包人发出的开始设计通知应符合法律规定，一般应在计划开始设计日期7天前向设计人发出开始工程设计工作通知，工程设计周期自开始设计通知中载明的开始设计的日期起算。

设计人应当在收到发包人提供的工程设计资料及专用合同条款约定的定金或预付款后，开始工程设计工作。

各设计阶段的开始时间均以设计人收到的发包人发出开始设计工作的书面通知书中载明的开始设计的日期起算。

6.3 工程设计进度延误

6.3.1 因发包人原因导致工程设计进度延误

在合同履行过程中，发包人导致工程设计进度延误的情形主要有：

(1) 发包人未能按合同约定提供工程设计资料或所提供的工程设计资料不符合合同约定或存在错误或疏漏的；

(2) 发包人未能按合同约定日期足额支付定金或预付款、进度款的；

(3) 发包人提出影响设计周期的设计变更要求的；

(4) 专用合同条款中约定的其他情形。

因发包人原因未按计划开始设计日期开始设计的，发包人应按实际开始设计日期顺延完成设计日期。

除专用合同条款对期限另有约定外，设计人应在发生上述情形后5天内向发包人发出要求延期的书面通知，在发生该情形后10天内提交要求延期的详细说明供发包人审查。除专用合同条款对期限另有约定外，发包人收到设计人要求延期的详细说明后，应在5天内进行审查并就是否延长设计周期及延期天数向设计人进行书面答复。

如果发包人在收到设计人提交要求延期的详细说明后，在约定的期限内未予答复，则视为设计人要求的延期已被发包人批准。如果设计人未能按本款约定的时间内发出要求延期的通知并提交详细资料，则发包人可拒绝作出任何延期的决定。

发包人上述工程设计进度延误情形导致增加了设计工作量的，发包人应当另行支付相应设计费用。

6.3.2 因设计人原因导致工程设计进度延误

因设计人原因导致工程设计进度延误的，设计人应当按照第14.2款〔设计人违约责任〕承担责任。设计人支付逾期完成工程设计违约金后，不免除设计人继续完成工程设计的义务。

6.4 暂停设计

6.4.1 发包人原因引起的暂停设计

因发包人原因引起暂停设计的，发包人应及时下达暂停设计指示。

因发包人原因引起的暂停设计，发包人应承担由此增加的设计费用和（或）延长的设计周期。

6.4.2 设计人原因引起的暂停设计

因设计人原因引起的暂停设计，设计人应当尽快向发包人发出书面通知并按第14.2款〔设计人违约责任〕承担责任，且设计人在收到发包人复工指示后15天内仍未复工的，视为设计人无法继续履行合同的情形，设计人应按第16条〔合同解除〕的约定承担责任。

6.4.3 其他原因引起的暂停设计

当出现非设计人原因造成的暂停设计，设计人应当尽快向发包人发出书面通知。

在上述情形下设计人的设计服务暂停，设计人的设计周期应当相应延长，复工应有发包人与设计人共同确认的合理期限。

当发生本项约定的情况，导致设计人增加设计工作量的，发包人应当另行支付相应设计费用。

6.4.4 暂停设计后的复工

暂停设计后，发包人和设计人应采取有效措施积极消除暂停设计的影响。当工程具备复工条件时，发包人向设计人发出复工通知，设计人应按照复工通知要求复工。

除设计人原因导致暂停设计外，设计人暂停设计后复工所增加的设计工作量，发包人应当另行支付相应设计费用。

6.5 提前交付工程设计文件

6.5.1 发包人要求设计人提前交付工程设计文件的，发包人应向设计人下达提前交付工程设计文件指示，设计人应向发包人提交提前交付工程设计文件建议书，提前交付工程设计文件建议书应包括实施的方案、缩短的时间、增加的合同

价格等内容。发包人接受该提前交付工程设计文件建议书的，发包人和设计人协商采取加快工程设计进度的措施，并修订工程设计进度计划，由此增加的设计费用由发包人承担。设计人认为提前交付工程设计文件的指示无法执行的，应向发包人提出书面异议，发包人应在收到异议后7天内予以答复。任何情况下，发包人不得压缩合理设计周期。

6.5.2 发包人要求设计人提前交付工程设计文件，或设计人提出提前交付工程设计文件的建议能够给发包人带来效益的，合同当事人可以在专用合同条款中约定提前交付工程设计文件的奖励。

7. 工程设计文件交付

7.1 工程设计文件交付的内容

7.1.1 工程设计图纸及设计说明。

7.1.2 发包人可以要求设计人提交专用合同条款约定的具体形式的电子版设计文件。

7.2 工程设计文件的交付方式

设计人交付工程设计文件给发包人，发包人应当出具书面签收单，内容包括图纸名称、图纸内容、图纸形式、份数、提交和签收日期、提交人与接收人的亲笔签名。

7.3 工程设计文件交付的时间和份数

工程设计文件交付的名称、时间和份数在专用合同条款附件3中约定。

8. 工程设计文件审查

8.1 设计人的工程设计文件应报发包人审查同意。审查的范围和内容在发包人要求中约定。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。

除专用合同条款对期限另有约定外，自发包人收到设计人的工程设计文件以及设计人的通知之日起，发包人对设计人的工程设计文件审查期不超过15天。

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

合同约定的审查期满，发包人没有做出审查结论也没有提出异议的，视为设计人的工程设计文件已获发包人同意。

8.2 设计人的工程设计文件不需要政府有关部门审查或批准的,设计人应当严格按照经发包人审查同意的工程设计文件进行修改,如果发包人的修改意见超出或更改了发包人要求,发包人应当根据第11条〔工程设计变更与索赔〕的约定,向设计人另行支付费用。

8.3 工程设计文件需政府有关部门审查或批准的,发包人应在审查同意设计人的工程设计文件后在专用合同条款约定的期限内,向政府有关部门报送工程设计文件,设计人应予以协助。

对于政府有关部门的审查意见,不需要修改发包人要求的,设计人需按该审查意见修改设计人的工程设计文件;需要修改发包人要求的,发包人应重新提出发包人要求,设计人应根据新提出的发包人要求修改设计人的工程设计文件,发包人应当根据第11条〔工程设计变更与索赔〕的约定,向设计人另行支付费用。

8.4 发包人需要组织审查会议对工程设计文件进行审查的,审查会议的审查形式和时间安排,在专用合同条款中约定。发包人负责组织工程设计文件审查会议,并承担会议费用及发包人的上级单位、政府有关部门参加的审查会议的费用。

设计人按第7条〔工程设计文件交付〕的约定向发包人提交工程设计文件,有义务参加发包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。

发包人有义务向设计人提供设计审查会议的批准文件和纪要。设计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。

8.5 因设计人原因,未能按第7条〔工程设计文件交付〕约定的时间向发包人提交工程设计文件,致使工程设计文件审查无法进行或无法按期进行,造成设计周期延长、窝工损失及发包人增加费用的,设计人应按第14.2款〔设计人违约责任〕的约定承担责任。

因发包人原因,致使工程设计文件审查无法进行或无法按期进行,造成设计周期延长、窝工损失及设计人增加的费用,由发包人承担。

8.6 因设计人原因造成工程设计文件不合格致使工程设计文件审查无法通过的,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14.2款〔设计人违约责任〕的约定承担责任。

因发包人原因造成工程设计文件不合格致使工程设计文件审查无法通过的，由此增加的设计费用和（或）延长的设计周期由发包人承担。

8.7 工程设计文件的审查，不减轻或免除设计人依据法律应当承担的责任。

9. 施工现场配合服务

9.1 除专用合同条款另有约定外，发包人应为设计人派赴现场的工作人员提供工作、生活及交通等方面的便利条件。

9.2 设计人应当提供设计技术交底、解决施工中设计技术问题和竣工验收服务。如果发包人在专用合同条款约定的施工现场服务时限外仍要求设计人负责上述工作的，发包人应按所需工作量向设计人另行支付服务费用。

10. 合同价款与支付

10.1 合同价款组成

发包人和设计人应当在专用合同条款附件6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）在未签订合同前发包人已经同意或接受或已经使用的设计人为发包人所做的各项工作的相应费用等。

10.2 合同价格形式

发包人和设计人应在合同协议书中选择下列一种合同价格形式：

（1）单价合同

单价合同是指合同当事人约定以建筑面积（包括地上建筑面积和地下建筑面积）每平方米单价或实际投资总额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。合同当事人应在专用合同条款中约定单价包含的风险范围和风险费用的计算方法，并约定风险范围以外的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发包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。合同当事人应在专用合同条款中约定总价包含的风险范围和风险费用的计算方法，并约定风险范围以外的合同价格的调整方法。

(3) 其它价格形式

合同当事人可在专用合同条款中约定其他合同价格形式。

10.3 定金或预付款

10.3.1 定金或预付款的比例

定金的比例不应超过合同总价款的20%。预付款的比例由发包人与设计人协商确定，一般不低于合同总价款的20%。

10.3.2 定金或预付款的支付

定金或预付款的支付按照专用合同条款约定执行，但最迟应在开始设计通知载明的开始设计日期前专用合同条款约定的期限内支付。

发包人逾期支付定金或预付款超过专用合同条款约定的期限的，设计人有权向发包人发出要求支付定金或预付款的催告通知，发包人收到通知后7天内仍未支付的，设计人有权不开始设计工作或暂停设计工作。

10.4 进度款支付

10.4.1 发包人应当按照专用合同条款附件6约定的付款条件及时向设计人支付进度款。

10.4.2 进度付款的修正

在对已付进度款进行汇总和复核中发现错误、遗漏或重复的，发包人和设计人均有权提出修正申请。经发包人和设计人同意的修正，应在下期进度付款中支付或扣除。

10.5 合同价款的结算与支付

10.5.1 对于采取固定总价形式的合同，发包人应当按照专用合同条款附件6的约定及时支付尾款。

10.5.2 对于采取固定单价形式的合同，发包人与设计人应当按照专用合同条款附件6约定的结算方式及时结清工程设计费，并将结清未支付的款项一次性支付给设计人。

10.5.3 对于采取其他价格形式的，也应按专用合同条款的约定及时结算和支付。

10.6 支付账户

发包人应将合同价款支付至合同协议书中约定的设计人账户。

11. 工程设计变更与索赔

11.1 发包人变更工程设计的内容、规模、功能、条件等，应当向设计人提供书面要求，设计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发包人要求变更工程设计。

11.2 发包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，发包人应按设计人所耗工作量向设计人增付设计费，设计人可按本条约定和专用合同条款附件7的约定，与发包人协商对合同价格和/或完工时间做可共同接受的修改。

11.3 如果由于发包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设计人的设计工作减少，发包人可按本条约定和专用合同条款附件7的约定，与设计人协商对合同价格和/或完工时间做可共同接受的修改。

11.4 基准日期后，与工程设计服务有关的法律、技术标准的强制性规定的颁布及修改，由此增加的设计费用和（或）延长的设计周期由发包人承担。

11.5 如果发生设计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，除专用合同条款对期限另有约定外，设计人应于该事项发生后5天内书面通知发包人。除专用合同条款对期限另有约定外，在该事项发生后10天内，设计人应向发包人提供证明设计人要求的书面声明，其中包括设计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。除专用合同条款对期限另有约定外，发包人应在接到设计人书面声明后的5天内，予以书面答复。逾期未答复的，视为发包人同意设计人关于增加合同价款或延长设计周期的要求。

12. 专业责任与保险

12.1 设计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。

12.2 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保险并使其于合同责任期内保持有效。

12.3 工程设计责任保险应承担由于设计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。

13. 知识产权

13.1 除专用合同条款另有约定外，发包人提供给设计人的图纸、发包人为实施工程自行编制或委托编制的技术规格书以及反映发包人要求的或其他类似性质的文件的著作权属于发包人，设计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。未经发包人书面同意，设计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。

13.2 除专用合同条款另有约定外，设计人为实施工程所编制的文件的著作权属于设计人，发包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。未经设计人书面同意，发包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。

13.3 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。设计人在工程设计时，因侵犯他人的专利权或其他知识产权所引起的责任，由设计人承担；因发包人提供的工程设计资料导致侵权的，由发包人承担责任。

13.4 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。

13.5 除专用合同条款另有约定外，设计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合同价中。

14. 违约责任

14.1 发包人违约责任

14.1.1 合同生效后，发包人因非设计人原因要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作的，不退还发包人已付的定金或发包人按照专用合同条款的约定向设计人支付违约金；已开始设计工作的，发包人应按照设计人已完成的实际工作量计算设计费，完成工作量不足一半时，按该阶段设计费的一半支付设计费；超过一半时，按该阶段设计费的全部支付设计费。

14.1.2 发包人未按专用合同条款附件6约定的金额和期限向设计人支付设计费的，应按专用合同条款约定向设计人支付违约金。逾期超过15天时，设计人有权书面通知发包人中止设计工作。自中止设计工作之日起15天内发包人支付相应费用的，设计人应及时根据发包人要求恢复设计工作；自中止设计工作之日起

超过15天后发包人支付相应费用的，设计人有权确定重新恢复设计工作的时间，且设计周期相应延长。

14.1.3 发包人的上级或设计审批部门对设计文件不进行审批或本合同工程停建、缓建，发包人应在事件发生之日起15天内按本合同第16条（合同解除）的约定向设计人结算并支付设计费。

14.1.4 发包人擅自将设计人的设计文件用于本工程以外的工程或交第三方使用时，应承担相应法律责任，并应赔偿设计人因此遭受的损失。

14.2 设计人违约责任

14.2.1 合同生效后，设计人因自身原因要求终止或解除合同，设计人应按发包人已支付的定金金额双倍返还给发包人，或设计人按照专用合同条款约定向发包人支付违约金。

14.2.2 由于设计人原因，未按专用合同条款附件3约定的时间交付工程设计文件的，应按专用合同条款的约定向发包人支付违约金，前述违约金经双方确认后可在发包人应付设计费中扣减。

14.2.3 设计人对工程设计文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人原因产生的设计问题造成工程质量事故或其他事故时，设计人除负责采取补救措施外，应当通过所投建设工程设计责任保险向发包人承担赔偿责任或者根据直接经济损失程度按专用合同条款约定向发包人支付赔偿金。

14.2.4 由于设计人原因，工程设计文件超出发包人与设计人书面约定的主要技术指标控制值比例的，设计人应当按照专用合同条款的约定承担违约责任。

14.2.5 设计人未经发包人同意擅自对工程设计进行分包的，发包人有权要求设计人解除未经发包人同意的设计分包合同，设计人应当按照专用合同条款的约定承担违约责任。

15. 不可抗力

15.1 不可抗力的确认

不可抗力是指合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且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。

不可抗力发生后,发包人和设计人应收集证明不可抗力发生及不可抗力造成损失的证据,并及时认真统计所造成的损失。合同当事人对是否属于不可抗力或其损失发生争议时,按第17条〔争议解决〕的约定处理。

15.2 不可抗力的通知

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,应立即通知合同另一方当事人,书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况,并在合理期限内提供必要的证明。

不可抗力持续发生的,合同一方当事人应及时向合同另一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后28天内提交最终报告及有关资料。

15.3 不可抗力后果的承担

不可抗力引起的后果及造成的损失由合同当事人按照法律规定及合同约定各自承担。不可抗力发生前已完成的工程设计应当按照合同约定进行支付。

不可抗力发生后,合同当事人均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大,任何一方当事人没有采取有效措施导致损失扩大的,应对扩大的损失承担责任。

因合同一方迟延履行合同义务,在迟延履行期间遭遇不可抗力的,不免除其违约责任。

16. 合同解除

16.1 发包人与设计人协商一致,可以解除合同。

16.2 有下列情形之一的,合同当事人一方或双方可以解除合同:

(1) 设计人工程设计文件存在重大质量问题,经发包人催告后,在合理期限内修改后仍不能满足国家现行深度要求或不能达到合同约定的设计质量要求的,发包人 can 解除合同;

(2) 发包人未按合同约定支付设计费用,经设计人催告后,在30天内仍未支付的,设计人可以解除合同;

(3) 暂停设计期限已连续超过180天,专用合同条款另有约定的除外;

(4) 因不可抗力致使合同无法履行;

(5) 因一方违约致使合同无法实际履行或实际履行已无必要;

(6) 因本工程项目条件发生重大变化,使合同无法继续履行。

16.3 任何一方因故需解除合同时，应提前30天书面通知对方，对合同中的遗留问题应取得一致意见并形成书面协议。

16.4 合同解除后，发包人除应按第14.1.1项的约定及专用合同条款约定期限内向设计人支付已完工作的设计费外，应当向设计人支付由于非设计人原因合同解除导致设计人增加的设计费用，违约一方应当承担相应的违约责任。

17. 争议解决

17.1 和解

合同当事人可以就争议自行和解，自行和解达成协议的经双方签字并盖章后作为合同补充文件，双方均应遵照执行。

17.2 调解

合同当事人可以就争议请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解，调解达成协议的，经双方签字并盖章后作为合同补充文件，双方均应遵照执行。

17.3 争议评审

合同当事人在专用合同条款中约定采取争议评审方式解决争议以及评审规则，并按下列约定执行：

17.3.1 争议评审小组的确定

合同当事人可以共同选择一名或三名争议评审员，组成争议评审小组。除专用合同条款另有约定外，合同当事人应当自合同签订后28天内，或者争议发生后14天内，选定争议评审员。

选择一名争议评审员的，由合同当事人共同确定；选择三名争议评审员的，各自选定一名，第三名成员为首席争议评审员，由合同当事人共同确定或由合同当事人委托已选定的争议评审员共同确定，或由专用合同条款约定的评审机构指定第三名首席争议评审员。

除专用合同条款另有约定外，评审所发生的费用由发包人和设计人各承担一半。

17.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人可在任何时间将与合同有关的任何争议共同提请争议评审小组进行评审。争议评审小组应秉持客观、公正原则，充分听取合同当事人的意见，

依据相关法律、技术标准及行业惯例等，自收到争议评审申请报告后14天内作出书面决定，并说明理由。合同当事人可以在专用合同条款中对本事项另行约定。

17.3.3 争议评审小组决定的效力

争议评审小组作出的书面决定经合同当事人签字确认后，对双方具有约束力，双方应遵照执行。

任何一方当事人不接受争议评审小组决定或不履行争议评审小组决定的，双方可选择采用其他争议解决方式。

17.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项产生的争议，合同当事人可以在专用合同条款中约定以下一种方式解决争议：

- （1）向约定的仲裁委员会申请仲裁；
- （2）向有管辖权的人民法院起诉。

17.5 争议解决条款效力

合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

第三节 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义与解释

1.1.1 合同

1.1.1.8 其他合同文件包括：其他有关书面协议。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：现行有效的国家标准、行业标准、工程所在地的地方性标准以及相应的规范、规章。

1.4 技术标准

1.4.2 国外技术标准原文版本和中文译本的提供方：设计人；

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：详见设计任务书。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：执行通用合同条款。

1.6 联络

1.6.1 发包人和设计人应当在3天内按照发包人规定的送达地点将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请示、同意、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

1.8 保密

保密期限：十年。

2. 发包人

2.1 发包人一般义务

2.1.3 发包人其它义务：/。

2.2 发包人代表

发包人代表

姓 名：_____

；

联系电话：_____

；

发包人对发包人代表的授权范围如下：负责处理本合同的所有相关事宜，设计变更、设计洽商等重大事项需加盖发包人公章才生效。

发包人更换发包人代表的，应当提前7天书面通知设计人。

2.3 发包人决定

2.3.2 发包人应在14天内对设计人书面提出的事项作出书面回复。

3. 设计人

3.1 设计人一般义务

3.1.1 设计人提供的设计文件须通过发包人或相关图审机构的审查，通过审查并不免除本合同规定的承包人的任何责任或义务。

设计人需配合发包人办理有关许可、批准或备案手续。

3.1.2 复杂项目设计人应向发包人提供相应的专项技术方案供发包人决策参考，方案至少包含技术分析、经济对比分析、涉及的专利技术等，并附至少3个成功实施的工程案例。

3.1.3 本项目对设计代表的数量和资历条件要求：常驻施工现场/集中办公的中高级职称及以上设计代表应不少于【1】名，并根据项目实际进度需要，增派相关专业或技术负责人，设计代表由本合同项下主要设计人担任，增派的相关负责人由本合同项下专业分项负责人担任。设计人参加各项验收、质量问题调查处理或进行其他设计服务时所派人员应符合现行规范、标准等规定。

3.1.4 设计人其它义务：

(1) 设计人应按要求参加设计相关的会议、验收、事故处理等，并根据需要提供书面意见。

(2) 设计人对项目中出现的缺陷、质量问题等，应提出技术处理方案，若技术处理方案已有其他单位提供时，设计人应论证、认可。

(3) 设计人应将形成的工程文件立卷后向发包人移交，移交文件应符合《建设工程文件归档规范》GB750328及当地档案管理机构的要求。

(4) 设计相关的专家评审、论证、技术争议解决等均由设计人负责，并承担所有费用。

(5) 设计人应无条件协助发包人完成项目设计相关的报批报建等工作。

(6) 设计人应对发包人委托的监理单位、咨询单位、施工单位等各参建单位的相关工作积极配合。

(7) 在火灾、疫情等灾害发生期间，设计人应采取措施，根据工程需要，保证设计相关工作及服务的正常。

(8) 为更全面、直观的展现设计理念，发包人或其上级主管部门有可能会要求设计人对其设计成果进行视频、动画、展板或其它形式的制作、展示，如发生此项内容，相关全部费用由设计人自行承担。

(9) 设计人在设计文件中推荐选用的材料、设备（如有），应至少有3家供应商可以提供符合规格参数要求的产品。

(10) 设计人应根据发包人要求提供设计计算书等文件（包括设计输入条件、基础数据、计算方法、计算结果等），设计人不得以专利、知识产权或其它理由拒绝。

(11) 设计人对发包人提出的本项目其它相关事宜应积极配合。

(12) 设计人须严格执行发包人有关工程项目建设的管理规定，包括《南京市江北新区公共工程建设中心工程建设项目合同主体单位履约警示管理办法（试行）》。

(13) 为规范双方业务往来活动，防止违纪违法和不廉洁问题的发生，设计人须与发包人签订廉政协议。

(14) 设计人须严格执行最新的《住宅项目规范》等规范标准。

3.2. 项目负责人

3.2.1 项目负责人

设计负责人：

姓 名： _____

；

执业资格及等级： _____

；

注册证书号： _____

；

联系电话： _____

；

设计人对项目负责人的授权范围如下：授权项目负责人全面负责组织工程设计团队的技术、进度、协调管理工作，负责组织施工阶段现场设计服务，代表设计人履行合同，签署设计文件、洽商文件、变更文件等。

3.2.2 设计人更换项目负责人的，应提前14天书面通知发包人。

设计人擅自更换项目负责人的违约责任：若未征得发包人书面同意擅自更换项目负责人，设计人须按设计费的5%向发包人支付违约金。

3.2.3 设计人应在收到书面更换通知后3天内更换项目负责人。

设计人拒绝更换项目负责人的违约责任：须按设计费的5%向发包人支付违约金。

3.3. 设计人人员

3.3.1 设计人提交项目管理机构及人员安排报告的期限：中标后3日内。

3.3.3 设计人拒绝更换主要设计人员的违约责任：须按合同总价的2%向发包人支付违约金。

3.4 设计分包

3.4.1 设计分包的一般约定

禁止设计分包的工程包括：建筑主体施工图、装配式建筑设计(预制构件深化)。

主体结构、关键性工作的范围：建筑主体施工图、装配式建筑设计(预制构件深化)。

3.4.2 设计分包的确定

其他关于分包的约定：经发包人书面同意后可以进行专业分包，分包单位需要发包人书面认可。

(1) 设计人依法依规分包时，分包应符合《建设工程勘察设计管理条例》等法规的具体要求且应征得发包人书面同意。

(2) 无论是否分包，所有设计文件的设计深度、完整性、合规性、合法性、合理性、整体性、经济性以及设计质量、进度等均由设计人负责。无论是否分包，所有设计文件均由设计人按规定向发包人提交，所有设计相关的变更、调整、风险管控、各项验收、会审、交底、现场配合、事故调查及后续服务等均由设计人负责。因设计疏忽、遗漏、设计错误、设计深度不够等设计原因导致清单特征

描述不到位或导致清单编制错误，进而导致变更发生、投资变动，相应责任全部由设计人承担。

3.4.3 设计人向发包人提交有关分包人资料包括：/。

3.4.4 分包工程设计费支付方式：/。

3.5 联合体

3.5.4 发包人向联合体支付设计费用的方式：/

4. 工程设计资料

4.1 发包人在设计开始前提供设计资料：见附件2。

4.2 发包人提交上述文件和资料超过约定期限的，仅顺延工程设计文件交付时间，不另行支付设计费用。

5. 工程设计要求

5.1 工程设计一般要求

5.1.2.1 工程设计的特殊标准或要求：达到现行规范合格标准；关于奖项的约定：无。

5.1.2.4 工程设计文件的主要技术指标控制值及比例：技术经济指标符合可研估算及初步设计概算指标要求。

5.3 工程设计文件的要求

5.3.3 工程设计文件深度规定：

（1）须符合有关设计的相关标准及行业规范，满足发包人审查各项要求，通过发包人及相关图审机构的图纸审查，达到方案设计、初步设计、施工图设计深度要求；

（2）设计必须采用限额设计，对已完成的图纸内容进行估价并与工可（概算）中的投资额相比较，通过多方案技术经济比选有效进行投资控制，若发现不合理超计划投资时，设计人应无条件对原设计进行修改，且需在发包人规定的时间内完成，发包人对上述修改不支付额外的设计费用。

5.3.5 工程的合理使用寿命年限：按照通用合同条款执行。

6. 工程设计进度与周期

6.1 工程设计进度计划

6.1.1 工程设计进度计划的编制

合同当事人约定的工程设计进度计划提交的时间：合同签订后3天内提交设计进度计划。

合同当事人约定的工程设计进度计划应包括的内容：方案设计、初步设计、设计概算编制、施工图设计、配合施工图审查以及全过程设计跟踪等相关设计服务。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，施工期间派驻现场设计代表。

6.1.2 工程设计进度计划的修订

发包人在收到工程设计进度计划后确认或提出修改意见的期限：7天内。

6.2 工程设计开始（本项具体时间根据项目的规模及阶段做相应调整）

（1）在中标后【10】天内，根据发包人的要求和上级主管部门的审查意见，完成方案设计工作，提交的方案设计文件应满足编制初步设计文件和控制概算的需要。提交的方案深化/修改设计文件份数，由发包人根据项目实际需求情况确定。

（2）在中标后【20】天内，完成初步设计文件及概算（含初步设计文件及概算报审/报批需要的所有文件、资料），完成的初步设计及概算应当满足编制施工招标文件、主要设备材料订货和编制施工图设计文件的需要。完成的初步设计及概算（含初步设计文件及概算报审/报批需要的所有文件、资料）必须及时交付给发包人。

（3）在中标后【30】天内，在收到发包人或上级主管部门的评审意见，根据发包人、咨询单位和上级主管部门评审意见，对初步设计文件及概算完成修改完善，并及时交付给发包人。

（4）根据发包人的要求或在收到上级主管部门审批通过初步设计文件之日起【10】天内，完成主体施工图设计（含施工图报审需要的所有文件、资料），期间应发包人要求先行提供可供现场施工的部分图纸时应无条件服从；全部施工图（含施工图报审需要的所有文件、资料）在主体施工图审查完成后【10】天内完成。完成的施工图设计文件，应当满足设备材料采购、非标准设备制作和施工的需要，且应符合概算要求。

（5）在收到发包人或上级主管部门的审查意见之日起【10】天内，根据发包人、咨询单位和上级主管部门审查意见，完成对设计文件的修改完善。修改完成的施工图必须及时交付给发包人。

(6) 上述设计文件、工作成果的提交时间根据发包人要求设计人应当予以调整, 提交份数根据发包人实际需要酌情增加, 费用已经包含在设计人的合同价中, 发包人不另行计付。

6.3 工程设计进度延误

6.3.1 因发包人原因导致工程设计进度延误

(4)因发包人原因导致工程设计进度延误的其他情形 按照通用条款执行。

设计人应在发生进度延误的情形后3天内向发包人发出要求延期的书面通知, 在发生该情形后3天内提交要求延期的详细说明, 如设计人未在上述期限内发出通知或提交说明, 则视为工期不顺延。

发包人收到设计人要求延期的详细说明后, 应在合理期限内进行审查并书面答复, 如果发包人在收到设计人提交要求延期的详细说明后, 在约定的期限内未予答复, 则视为设计人要求的延期未批准。

6.5 提前交付工程设计文件

6.5.2 提前交付工程设计文件的奖励: /。

7. 工程设计文件交付

7.1 工程设计文件交付的内容

7.1.2 发包人要求设计人提交电子版设计文件的具体形式为: DWG或其他发包人要求的形式。

7.2 工程设计文件正式提交给发包人, 发包人应当进行书面签收, 各阶段正式工程设计文件不少于12份, 方案审查、初步设计评审及其它技术性审查等所需文件份数应满足审查需要。

8. 工程设计文件审查

8.1 发包人对设计人的设计文件审查期限不超过14天。

8.3 发包人应在审查同意设计人的工程设计文件后14天内, 向政府有关部门报送工程设计文件。

8.4 工程设计审查形式及时间安排: 设计人应在规定的时间内报发包人或发包人委托的设计咨询单位或上级主管单位审查, 设计人在收到发包人或发包人委托设计咨询单位或上级主管单位提出的审查意见之日起应按专用合同条款第6.2款约定期限, 完成对初步设计文件或施工图设计文件的修改; 若超过上述规定的

期限，将视为设计人违约，每延期1天，须按合同暂定金额的2%向发包人支付违约金。专家咨询费、审查费、会务费等由设计人承担。

9. 施工现场配合服务

9.1 发包人为设计人派赴现场的工作人员提供便利条件的内容包括：现场办公桌椅。

9.2 设计人应当在交付施工图设计文件并经审查合格后在本工程建设期及试运营期时间内提供施工现场配合服务。

10. 合同价款与支付

10.2 合同价格形式

设计单价合同

设计单价=中标价/建筑面积，建筑面积暂定127583m²。

最终合同总价=规划许可证的总建筑面积×设计单价

最终合同价款（设计单价）包含的风险范围：设计人为完成本合同项下设计范围内工作、施工服务、后续服务等全部义务可能发生的全部成本和各项费用、税费，包括但不限于：总体设计费、专项设计费、主体设计协调费、采用标准设计和复用设计费、非标准设备设计文件编制费、除重大修改之外的设计修改费、会务费、专家费、咨询配合费（发包人组织专家或委托设计顾问和为了满足设计需要等对成果、设计文件、设计进度而进行的各种研究、试验、汇报、评审等工作所需全部费用（包括不限于咨询、专家、顾问、会务、差旅、住宿等。）

除本合同 11.3 约定外，合同单价将不会因任何因素（包括但不限于市场物价变动、国家或地方法律、法规变动、项目规模等）变动而调整。

10.3 定金或预付款

10.3.1 定金或预付款的比例

定金的比例或预付款的比例：不支付定金或预付款。

10.3.2 定金或预付款的支付

定金或预付款的支付时间：/。

10.4 进度款支付

10.4.1 进度款支付

设计支付进度款

- 1) 方案设计成果文件完成且经发包人审核通过后, 支付合同暂定总价的10%;
- 2) 取得初步设计及概算批复后, 支付至本合同暂定总价的30%;
- 3) 主体施工图完成设计并通过审查后, 支付至本合同暂定总价的50%;
- 4) 全部施工图完成设计并通过审查后, 支付至本合同暂定总价的75%;
- 5) 工程完工、由发包人对设计服务进行考核(设计费总额的15%作为考核费用), 并结合考核情况最高支付至本合同暂定总价的90%。
- 6) 工程竣工验收通过后, 支付经结算审定的全部剩余设计费。

备注: 1. 所有款项支付审批流程为: 承包人向项目管理单位提交付款申请, 经项目管理单位审核确认后, 发包人进行支付。发包人支付设计费前, 设计人提供等额的增值税发票, 发票购买方为南京昕辉房地产开发有限公司, 否则发包人有权拒绝付款并不承担违约责任。

2. 如果发包人付款迟延, 项目管理单位应及时将情况告知设计人, 项目管理单位应及时书面催告发包人付款, 主张相关权利。项目管理单位不承担相应责任或义务。

3. 设计人须向发包人支付的违约金由发包人在当次支付中予以扣除。

11 工程设计变更与索赔

11.3 发包人变更委托设计项目、规模、条件, 或因提交的资料有较大错误, 或要求对已获得发包人确认或政府有关审批部门的正式批准后的设计文件进行修改, 以致造成重大修改(指因修改发生的工作量超过总工作量的40%或该专业设计总工作量的60%), 经发包人书面确认后视为额外的设计服务。此时, 双方需另行协商签订补充协议(或另订合同)、确定额外设计服务的费用, 若额外设计服务对设计工期造成重大影响, 则相关设计时限应予延长, 一并在补充协议中规定。在此期间设计人应积极配合发包人做好设计修改工作, 不能以补充协议未签订为由暂停设计修改工作。但因设计人原因造成本条规定的设计修改的, 均不能视为额外的设计服务。

11.5 设计人应于认为有理由提出增加合同价款或延长设计周期的要求事项发生后7天内书面通知发包人, 并向发包人提供证明设计人要求的书面材料, 逾期未提出的视为放弃增加合同价款或延长设计周期的权利。

发包人应在接到设计人书面材料后7天内, 予以书面答复。

13. 知识产权

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

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：设计文件的知识产权归发包人所有，设计人不得随意泄露（含纸质版或电子版）。设计人员在设计中及参与各项服务（包括会审图纸、验收、技术核定、问题处理、设计驻工地代表在现场服务等）中，所有言论、决定等，均视同设计人已授权并已同意，由此产生的相关后果、责任由设计人承担。未经发包人同意，本项目设计文件不得用于本合同外的项目，如发生上述情况，发包人有权向设计人索赔。

13.2 关于设计人为实施工程所编制文件的著作权的归属：发包人。

关于设计人提供的上述文件的使用限制的要求：设计人提交的设计成果的知识产权归发包人所有，未经发包人书面同意，设计人不得擅自修改、复制或向第三人转让、许可使用本项目设计成果，如发生以上情况，设计人应付法律责任，发包人有权向设计人索赔。

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

14. 违约责任

14.1 发包人违约责任

14.1.1 发包人支付设计人违约金： / 。

14.1.2 发包人逾期支付设计费的违约金： /。

14.2 设计人违约责任

14.2.1 设计人支付发包人的违约金：

（1）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。由于设计人员错误造成工程质量事故损失，设计人除负责采取补救措施外，应免收直接经济损失部分的设计费。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。

（2）在设计各个阶段，设计人均需完成相应的正向BIM设计（正向BIM设计深度要达到LOD400深度），并提交成果。若未完成或未按发包人的要求提交，须按不超过合同总价8%向发包人支付违约金。

(3) 如果因设计深度不够、成果达不到要求、方案缺陷或质量低劣等原因导致反复修改均无法达到设计任务书要求,设计人须按合同总价20%向发包人支付违约金,且发包人有权另行委托第三方完成设计人未履行完毕的义务。

(4) 因设计深度不够、成果达不到要求、方案缺陷、设计质量低劣、设计有歧义、设计与现场不符等原因导致工程发生变更或被要求返工,除由设计人负责无偿继续完善设计外,设计人须按变更增加费用10%向发包人支付违约金。

(5) 根据发包人委托的第三方咨询单位的评估结果,因明显设计浪费而造成工程损失的,设计人按因设计造成浪费金额赔偿发包人损失,且设计人须按合同总价10%向发包人支付违约金。

(6) 因设计错误而造成一般质量事故的,设计人除应免收损失部分的设计费外,设计人还应无偿继续完善设计,并承担相当于直接损失部分设计费的赔偿金,并向发包人赔偿由此造成的全部实际损失。因设计错误而造成重大质量事故的,除执行前述规定外,发包人有权报请有关主管部门视事故造成的损失情况给予其他处罚,设计人对因此给发包人造成的损失应当予以全额赔偿,且发包人有权另行委托第三方完成设计人未履行完毕的义务。

(7) 因设计人设计质量问题或设计文件侵犯知识产权问题,包括但不限于起诉、申请仲裁、向发包人发出律师函等情形,设计人承担全部责任,并保证发包人不受任何追诉或追偿。若发生发包人先行赔付情形的,设计人应在收到发包人书面通知之日起10日内向发包人返还发包人已垫付全部费用,并赔偿发包人因此所受到的全部实际损失。

(8) 设计人若未及时选派合格的设计代表进驻施工现场,或未能在发包人和设计人约定的时间内给予答复、完成变更设计的,每延期1天,设计人须每天按合同总价的2%向发包人支付违约金,延期达到20天的,发包人有权另行委托第三方完成设计人未履行完毕的义务。

设计人常驻施工现场设计代表未经发包人允许擅自离岗或缺岗,设计人须按合同总价5000元/次向发包人支付违约金,给发包人造成损失的,设计人另需按实际损失进行赔偿,并追究相关责任。

(9) 设计人未就设计成果向后续单位进行交底或交底存在问题的,设计人须按5000元/次向发包人支付违约金。设计人未按要求组织相关评审会议或未按要求组织专家评审的,设计人须按10000元/次向发包人支付违约金。

(10) 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,设计人须做出书面说明,并按照1000-10000元/人次向发包人支付违约金。

(11) 在设计合同签订后,发包人通知设计人参加的会议、验收、问题处理等,设计人应按发包人要求及时参加,如不能参加须履行请假手续,未履行手续或发包人不同意请假的,设计人须按5000元/次向发包人支付违约金。

(12) 设计人应对其编制的设计概算文件的合规性、准确性负责,如因设计人概算编制质量问题包括漏项、错误等,导致项目施工图预算或结算超概算等问题,设计人须按合同总价10%向发包人支付违约金。

14.2.2 设计人逾期交付工程设计文件的违约金:

由于设计人自身原因,延误了设计资料及设计文件的交付时间,每延误一天,设计人须每天按设计费的5%向发包人支付违约金,逾期超过30天以上时,发包人有权停止支付设计费,且发包人有权另行委托第三方完成设计人未履行完毕的义务。

设计人逾期交付工程设计文件的违约金的上限:设计费的20%。

14.2.3 设计人设计文件不合格的损失赔偿金的上限:按照实际损失赔偿。

14.2.4 设计人工程设计文件超出主要建安费用限额设计的违约责任: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,且发包人有权另行委托第三方完成设计人未履行完毕的义务。

14.2.5 设计人未经发包人同意擅自对工程设计进行分包的违约责任:发包人对此分包内容的工作成果不予认可,发包人有权停止支付设计费,且发包人有权另行委托第三方完成设计人未履行完毕的义务,且设计人须按合同总价5%向发包人支付违约金。

14.2.6 设计人违约除承担上述违约责任外,还需要承担由此产生的诉讼费、保全费、保全担保费、律师费等。

15. 不可抗力

15.1 不可抗力的确认

除通用合同条款约定的不可抗力事件之外,视为不可抗力的其他情形: /。

16. 合同解除

16.2 有下列情形之一的,可以解除合同:

(3) 暂停设计期限已连续超过90天。

16.4 合同解除后，发包人向设计人支付已完工作设计费的期限为60天内。

17. 争议解决

17.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：/。

17.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：/。

选定争议评审员的期限：/。

评审所发生的费用承担方式：/。

其他事项的约定：/。

17.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本事项的约定：/。

17.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第【2】种方式解决：

(1) 向仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向工程所在地人民法院起诉。

18. 其他

(8) 发包人有权对设计工作进行评价考核、奖罚。详见附件。

附件：

附件1：工程设计范围、阶段与服务内容

附件2：设计人向发包人交付的工程设计文件目录

附件3：设计人主要设计人员表

附件4：廉政协议

附件5：设计合同履行评价细则

附件1:

工程设计范围、阶段与服务内容

发包人与设计人可根据项目的具体情况，选择确定本附件内容。

一、本工程设计范围

设计范围包括但不限于：用地红线范围内的建筑、结构、机电（含给排水、通风空调、强弱电气、地下室人防及平战转换方案）、装饰装修、幕墙、消防、智能化、三网配合、景观、亮化、绿色建筑、总平面（含竖向）、管线综合、室外给排水、装配式策划方及构件深化设计（达到二次深化设计深度）、海绵城市专项设计等(除燃气、自来水、电力外所有设计)，并确保通过相关报批及审核工作，具体以设计任务书及项目实施过程中发包人要求为准。

二、本工程设计阶段划分

包含工程方案设计（含工程估算）、方案深化设计、初步设计（含设计概算编制）、施工图设计(含施工图预算编制)、专项设计、施工过程设计控制及设计跟踪、工程设计变更、施工现场配合服务、专业设计配合服务以及配合审核竣工图及质量缺陷处理等后续服务；专项设计：包括但不限于基坑支护设计、桩基设计、土建及水电安装设计（含装配式）、人防工程设计、消防工程设计、精装修设计（户内、公共部位、售楼处、会所、样板间）、软装设计（售楼处、会所、样板间、园林小品）、景观园林设计、幕墙设计、智能化设计、海绵城市设计、门窗深化设计、栏杆深化设计、采暖配套设计、空调设计、钢结构设计、正向BIM设计、地库抗震支架设计、智慧家居与社区设计、绿色建筑设计与咨询等所有专项设计和深化设计并确保通过相关报批及审核工作。

三、各阶段服务内容

包括且不限于项目前期阶段各项审批手续办理所需的相应设计工作（包括但不限于人防审批、日照分析复核及其涉及的测绘、规划设计方案、各类管线综合规划编制、管线综合设计、建设工程规划许可证等）；招标阶段配合委托人相关招标技术要求的编写；施工配合阶段、使用单位意见征询、相关审批部门的意见征求、设计相关报规报建送审备案、对专项设计进行总体协调及审核把关、设计相关的专家评审（并承担相关费用）、设计风险管控、各类设计相关会议、协调施工过程中有关设计的问题、协调整合各专项设计、协助审查材料样品、配合设

计优化单位、配合进行施工优化设计、处理现场设计变更、配合试运行、配合竣工验收及移交、配合竣工图编制；各阶段所需建筑信息模型（正向BIM设计深度LOD400）构建、维护等。

附件2：

设计人向发包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	12份	中标后10日历天	
2	初步设计(含概算编制)	12份	中标后30日历天	
3	施工图设计文件并取得图审	12份	中标后60日历天	

电子文件格式：按照发包人要求提供

特别约定：

1. 在发包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）能满足设计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. 上述设计时间包括法定的节假日。
3. 图纸交付地点：设计人工作地（或发包人指定地）。
4. 如发包人要求提供超过合同约定份数的工程设计文件，则设计人仍应按发包人的要求提供，但发包人应向设计人支付工本费。

附件3：

设计人主要设计人员表

名 称	姓 名	职 务	注册执业资格	承担过的主要项目
一、总部人员				
二、项目组成员				

附件4:

廉 政 协 议

发包人:

项目管理单位:

设计人:

根据国家有关工程建设领域廉政从业的规定,为做好本工程廉政建设,保证工程建设高效优质,保证建设资金的安全和有效使用以及投资效益,发包人、项目管理单位与设计人就本工程的廉政建设事宜,特签订本协议。

一、三方权利和义务

1. 严格遵守党和国家有关法律法规及纪委监委部门的有关规定。
2. 严格执行合同文件,自觉按合同办事。
3. 三方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则(法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外),不得损害国家和集体利益,不得违反工程建设管理规章制度。
4. 建立健全廉政制度,开展廉政教育,设立廉政告示牌,公布举报电话,监督并认真查处违法违纪行为。
5. 发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为,有及时提醒对方纠正的权利及义务。

6. 发现对方严重违反本合同义务条款的行为,有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

二、发包人及项目管理单位义务

1. 发包人、项目管理单位及其工作人员不得索要或接受设计人的礼金、有价证券和贵重物品,不得在设计人报销任何应由发包人或发包人工作人员个人支付的费用等。

2. 发包人、项目管理单位工作人员不得参加设计人安排的超标准宴请和娱乐活动,不得接受设计人提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

3. 发包人、项目管理单位及其工作人员不得要求或者接受设计人为其住房装修、婚丧嫁娶、配偶子女工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

4. 发包人、项目管理单位及其工作人员及其配偶、子女不得从事与发包人、项目管理单位工程有关的材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动等。

5. 发包人、项目管理单位及其工作人员不得以任何理由向设计人推荐分包单位或推销材料，不得要求设计人购买合同规定外的材料和设备。

6. 发包人、项目管理单位工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权从事各种个人有偿中介活动和安排个人施工队伍。

三、设计人义务

1. 设计人不得以任何理由向发包人、项目管理单位及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

2. 设计人不得以任何名义为发包人、项目管理单位及其工作人员报销应由发包人单位、项目管理单位或个人支付的任何费用。

3. 设计人不得以任何理由安排发包人、项目管理单位工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

4. 设计人不得为发包人、项目管理单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

四、违约责任

1. 发包人、项目管理单位及其工作人员违反本合同第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给设计人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

2. 设计人及其工作人员违反本合同第一、三条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；给发包人或项目管理单位造成经济损失的，应予以赔偿；情节严重的，发包人或项目管理单位建议工程建设主管部门给予设计人一至三年内不得进入其主管的工程建设市场的处罚。

五、其他

1. 三方约定：本协议由三方或三方上级单位的纪检监察机关负责监督执行。由发包人或项目管理单位或发包人及项目管理单位上级单位的纪检监察机关约请设计人或设计人上级单位纪检监察机关对本协议执行情况进行检查，提出在本协议规定范围内的裁定意见。

2. 本协议有效期为三方签署之日起至该工程项目交工验收后止。
3. 本协议作为主合同附件，与主合同具有同等法律效力。
4. 本协议作为主合同附件，正本和副本份数与主合同约定相同，由三方法定代表人或其授权的代理人签署与加盖公章后生效。

发包人(公章):

地 址:

法定代表人(签章):

委托代理人(签章):

设计人(公章):

地 址:

法定代表人(签章):

委托代理人(签章):

项目管理单位(公章):

地 址:

法定代表人(签章):

委托代理人(签章):

附件 5：设计合同履行评价细则

评定内容	不良行为	行为等级和扣分标准	得分
人员配备 (满分 10, 扣完为止。)	未经发包人同意, 变更项目负责人的, 扣 5 分。	5 分	
	未经发包人同意, 变更专业负责人或各专业设计人员不能稳定, 扣 3 分。	3 分	
	未按发包人要求增加或变更专业设计人员的, 扣 3 分。		
	未能按合同或发包人要求配置现场驻场服务人员, 或驻场服务人员不满足现场需求, 或未经发包人同意, 原合同驻场人员不能到岗履职, 扣 2 分。	2 分	
设计质量及造价控制(满分 26, 扣完为止。)	设计与规划要求不一致的, 每处扣 2 分, 扣完为止	4 分	
	方案质量或深度不能满足发包人汇报要求的, 扣 2 分, 扣完为止。	4 分	
	初步设计及概算审查未能一次性通过审查的, 扣 2 分, 扣完为止。		
	因设计原因产生调整或变更, 单次产生的费用使投资金额增加 5 万元或以上时, 每出现一次扣 2 分, 扣完为止。	4 分	
	各专业设计有矛盾的情况出现, 或有图纸错、漏、碰、缺等质量问题出现, 每出现一次扣 0.5 分, 扣完为止。	6 分	
	因设计原因, 导致概算超立项金额的 10%或未按照甲方和项目管理单位要求进行限额设计, 扣 8 分。	8 分	
设计进度 (满分 24, 扣完为止。)	各阶段设计成果未能按合同或发包人要求的时间完成, 每延迟 1 天, 扣 1 分, 扣完为止	12 分	
	设计变更未能按合同或发包人要求的时间完成, 每项设计变更延迟 1 天, 扣 1 分, 扣完为止	12 分	
配合情况 (满分 30, 扣完为止。)	未能按发包人要求安排合适人员参加相关会议, 每发生 1 次, 扣 2 分, 扣完为止	4 分	
	未能按发包人要求, 及时提供相关的设计文件, 每发生 1 次, 扣 2 分, 扣完为止。	6 分	
	未能按发包人要求, 及时提供专家评审、技术咨询或现		

评定内容	不良行为	行为等级和扣分标准	得分
	场交底等技术服务时，每发生 1 次，扣 2 分，扣完为止。		
	未能按发包人要求，及时到现场解决有关设计事宜、配合各专业、各单位工作的，每发生 1 次，扣 2 分，扣完为止	4 分	
	未能按发包人要求，及时完成设计相关工作或交办事项的，每发生 1 次，扣 2 分，扣完为止。	6 分	
	对发包人交办事项，配合度不高或有抵触、拖延等情况，视程度而定：较低扣 4 分、中等扣 6 分、严重扣 10 分。	10 分	
诚信管理 (满分 10, 扣完为止。)	有无串通施工、监理单位弄虚作假的现象，出现 1 次全部扣完；2 次及以上，考核总分为零。 设计文件中设置倾向性功能参数、指定送样，剔除潜在供应商，为特定供应商谋取利益的，有此行为视程度而定：较低扣 4 分、中等扣 6 分、严重扣 10 分。	10 分	
总分			

注：为进一步规范项目设计管理，保证设计成果安全可靠、经济适用，做好工程设计的质量、进度和投资控制，保障工程建设项目顺利进行，本合同中设置考核条款。具体内容如下：

1. 在设计合同中，以本合同设计费总额的 15%作为考核费用，按照设计人考核综合评分情况进行支付。

2. 设计考核综合评分 ≥ 90 分的，支付全部考核费用； $80 \leq \text{综合评分} < 90$ 分的，支付考核费用的 90%； $70 \leq \text{综合评分} < 80$ 分的，支付考核费用的 70%； $60 \leq \text{综合评分} < 70$ 分的，支付考核费用的 50%；综合评分 < 60 分的，不支付该笔考核费用。

3. 合同履行期间，如发包人对本履约考核表有变更且发包人认为应以变更后的履约考核表为准时，则发包人无需另行征得设计人同意，仅需将变更后的履约考核表书面通知设计人即可，双方按变更后的履约考核表执行。

第五章 发包人要求

设计任务书

一、项目简介

1.1 项目概况：

项目地点：江北新区康健路以北、康安路以南

规模：项目拟建设高层住宅、地下车库及其相关配套设施，规划用地面积41702.74平方米，拟建设总建筑面积约12.7万平方米，其中地上建筑面积约9万平方米，地下建筑面积约3.7万平方米。地下1层，地上16-25层。拟新建住宅及与之相关的配套设施，本项目设计等级为大型，本项目采用装配式技术建造，单体预制装配率不低于50%。

二、招标内容与服务范围

(1) 招标内容：包含工程方案设计（含工程估算）、方案深化设计、初步设计（含设计概算编制）、施工图设计（含施工图预算编制）、专项设计、施工过程设计控制及设计跟踪、工程设计变更、施工现场配合服务、专业设计配合服务以及配合审核竣工图及质量缺陷处理等后续服务；专项设计：包括但不限于基坑支护设计、桩基设计、土建及水电安装设计（含装配式）、人防工程设计、消防工程设计、精装修设计（户内、公共部位、售楼处、会所、样板间）、软装设计（售楼处、会所、样板间、园林小品）、景观园林设计、幕墙设计、智能化设计、海绵城市设计、门窗深化设计、栏杆深化设计、采暖配套设计、空调设计、钢结构设计、正向BIM设计、地库抗震支架设计、智慧家居与社区设计、绿色建筑设计与咨询等所有专项设计和深化设计并确保通过相关报批及审核工作。

(2) 服务包括：包括且不限于项目前期阶段各项审批手续办理所需的相应设计工作（包括但不限于人防审批、日照分析复核及其涉及的测绘、规划设计方案、各类管线综合规划编制、管线综合设计、建设工程规划许可证等）；招标阶段配合委托人相关招标技术要求的编写；施工配合阶段、使用单位意见征询、相关审批部门的意见征求、设计相关报规报建送审备案、对专项设计进行总体协调及审核把关、设计相关的专家评审（并承担相关费用）、设计风险管控、各类设计相关会议、协调施工过程中有关设计的问题、协调整合各专项设计、协助审查材料样品、配合设计优化单位、配合进行施工优化设计、处理现场设计变更、配合试运行、配合竣工验收及移交、配合竣工图编制；各阶段所需建筑信息模型（正向BIM设计深度LOD400）构建、维护等。

(3) 设计范围：设计范围包括但不限于：用地红线范围内的建筑、结构、机电（含给排水、通风空调、强弱电气、地下室人防及平战转换方案）、装饰装修、幕墙、消防、智能化、三网配合、景观、亮化、绿色建筑、总平面（含竖向）、管线综合、室外给排水、装配式策划方及构件深化设计（达到二次深化设计深度）、海绵城市专项设计等(除燃气、自来水、电力外所有设计)，并确保通过相关报批及审核工作，具体以设计任务书及项目实施过程中发包人要求为准。

三、设计范围及内容

规划与建筑方案设计

1. 规划控制条件

1.1 位置与面积

1.1.1 用地位置：该地块位于江北新区康健路以北、康安路以南。（详见规划条件）。

1.1.2 地上用地面积约41702.74平方米。

1.2 规划用地性质：R2二类居住用地(100%)。

1.3 技术经济指标

1.3.1 容积率： $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ ；

1.3.2 建筑高度： ≤ 80 米；

1.3.3 建筑密度 $\leq 20\%$

1.3.4 绿地率 $\geq 30\%$

1.3.5 地下空间开发利用：开发深度按地下0-15米进行控制。

1.4 交通组织

1.4.1 机动车出入口设置应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）中的相关要求。

1.4.2 地下停车库出入口设置应考虑车辆排队等候长度的要求。

1.4.3 停车泊位：规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则》（2019）版》、《南京市建设工程规划设计方案审查办法》（宁规划资源规〔2023〕2号）中的相关要求。应采用自走式停车位。

- 1.4.4 居住小区内除访客车位外不得设置地面停车位。
- 1.4.5 应结合出入口设置出租车临时停车泊位。
- 1.4.6 在新建居住小区的停车设施建设中，应为每个车位预留充电设施的建设条件，包括预留电动充电设施的用电容量。并按不低于规划配建停车位数的20%配建充电设施，且应具备有序充电功能。
- 1.4.7 应组织好内外交通、动态交通和静态交通，避免人流、车流的相互干扰。
- 1.5 规划、建筑设计要求
 - 1.5.1 建筑物退让要求：
 - 1.5.1.1 规划建筑退让各项规划控制线的距离应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）的相关规定要求；
 - 1.5.1.2 围墙退让道路红线不得小于2米。
 - 1.5.2 地下建筑物、构筑物(包括半地下建筑物、采光井等)后退道路红线、离界控制要求按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）及南京的相关规定要求执行。
 - 1.5.3 建筑间距控制要求: 建筑间距应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）、《南京市建设工程规划设计方案审查办法》。
 - 1.5.4 总体布置设计及城市设计要求：
 - 1.5.4.1 建设项目规划设计方案应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）、《南京市建设工程设计方案审查相关办法》（宁规规范字〔2017〕3号）、《南京市建设工程设计方案审查补充办法》（宁规划资源规〔2020〕7号）规划条件等有关要求。
 - 1.5.4.2 建设项目规划设计方案还应符合《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》（宁规划资源规〔2021〕6号）、《南京江北新区商品住宅类项目设计方案审查补充意见》等文件有关要求。
 - 1.5.4.3 建筑风格应现代简约，建筑立面应公建化处理，注意建筑的细节处理，居住地块应设置封闭阳台。建筑立面材质应采用石材、铝板等板材。
 - 1.5.4.6 建筑形体宜简洁、明快，对屋顶水箱、空调、冷却塔等应统一采取遮挡。
 - 1.5.4.7 建筑布局应处理好与道路的关系。
- 1.6 配套设施及相关专业部门要求
 - 1.6.1 按照相关规划指标统一安排配套设施，不得漏项，今后不得插建，有碍观瞻

的设施应加以隐蔽和美化。

1.6.2 在规划设计方案中应明确公共配套设施的建设时序；必备的公共配套设施应与首期项目同步审定规划设计方案、同步核发建设工程规划许可、同步规划核实。

1.6.3 各项配套设施的设置应符合其专项法规、规范及标准的要求。

1.6.4 地块规划居住用地应按每百户不少于30平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。

1.6.5 地块物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013版）配置，物业服务用房布局应与物业管理区域相协调。

1.6.6 地块应配建面积不低于25平方米的快件服务用房。

1.6.7 地块智能信包箱的格口总数应大于或等于户数，优先布置于快件服务用房内。

1.6.8 垃圾分类收集设施按照《南京市城市居住小区生活垃圾分类收集设施设置导则》要求设置。

1.6.9 地块人均集中绿地面积不应低于0.5平方米。

1.6.10 地块设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。

1.6.11 充分考虑自行车停放需求，宜结合出入口合理预留停放点的建设条件。

1.7 本条件书未尽事宜，按国家有关规划技术规范及《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）、南京市相关规划技术规范执行。

2. 方案设计要求

2.1 设计定位原则

2.1.1 适度提高原则——设计定位体现项目特色，创造宜居环境，建设美丽南京。

2.1.2 因地制宜原则——结合项目地形和环境，合理进行规划布局和建筑设计，户型排布符合居民生活习惯。

2.1.3 节约成本原则——优化建筑整体造型和外立面构造做法，与周边建筑相适应，适度配置公共设施和景观设计。

2.2 设计理念及意向

2.3 设计要求

2.3.1 户型要求

2.3.1.1 户型设计应满足国家及南京相关法律法规要求，充分研究南京挑空平台赠送政策。

2.3.1.2 户型应规整，避免大进深、南北向细长型户型，尽量减少凹进凸出，利于建筑节能，减少装饰性构架的使用。

2.3.1.3 户型南北通透，客厅以南向为优。户型最好有两面可以采光和通风。

2.3.1.4 厨房、卫生间、书房应直接对外采光。

2.3.1.5 动区（客厅、厨房、餐厅、公卫）、静区（卧室、书房）分区合理；户型设计动静分区明确，卧室应注重私密性，起居室和餐厅部位应注重开放性，公私分区合理。

2.3.1.6 厨房要求。尽量选择U型厨房；厨房煤气灶和水槽之间区域最好不要设置烟道等管道；避免暗厨。

2.3.1.7 卫生间要求。尽量避免暗卫。

2.3.1.8 单元入口须考虑无障碍设计。

2.3.1.9 充分考虑空调室外机、空气源外机等布置，便于安装检修，保证立面协调统一；外装构件或突出物应与主体结构可靠连接，确保安全；空调考虑一体中央空调。

2.3.1.10 户型配比要求，可根据实际方案做适当浮动：

2.3.1.11 项目力求打造高端居住社区，产品设计上要考虑户型得房率。

2.3.2 建筑总要求

2.3.2.1 住宅日照及间距符合南京相关法律规定，且应考虑视线干扰和居住舒适度，需充分核实项目落地性，避免深化阶段项目反复。每栋应有不少于2/3的户数，其日照在标准基础上提高1小时，累积时间段不应超过两段。

2.3.2.2 总图布置考虑楼栋均好性，户型设计充分考虑挑空平台赠送合理性。

2.3.2.3 充分研判周边景观资源及项目操盘逻辑性，合理产品落位。

2.3.2.4 地块规模较小，总图规划需充分核实配电房数量及规模，合理落位，规避其对住宅的影响。

户型类别（m ² ）	户型面积配比（%）
105m ²	14%
120m ²	73%
155m ²	13%

2.3.2.5 考虑地块展示区范围，合理配置展示区功能，做到尽量少拆改，节约项目

成本。

2.3.2.6 立面设计需提供三套方案供选择，立面设计需与平面对应，避免后期设计反复。

2.3.2.7 重点考虑架空层的选址和空间效果，提供兼顾经济性及展示、使用效果最佳的方案。

2.3.2.8 本项目基坑围护约 850 米，深度5米，相关单位需有资质。

2.3.2.9 装配率同一地块内必须100%采用，住宅建筑单体预制装配率应不低于50%。

2.3.3 公共部位设计要求

2.3.3.1 住宅以单元公共门厅兼首层电梯厅，结合楼梯间及入口过道，形成宽敞明亮的空间，平面尽量方正，结构柱或剪力墙应靠墙设置，不得凸出太大而影响空间，尺度应考虑访客接待、驻留、信报投递、可视对讲等功能需要。底层门厅如有消防栓箱，尽量考虑暗装。

2.3.3.2 住宅单元大堂净高不宜低于3.6m，7-18层住宅单元大堂面积不小于15m²，18层以上住宅单元大堂面积不小于25m²，大堂面积不包括电梯厅面积。

2.3.3.3 住宅底层电梯厅结合门厅整体设计。

2.3.3.4 电梯不得毗邻卧室。

2.3.3.5 标准层电梯厅深度设计时应考虑电梯厅装修引起的空间缩减（最小疏散宽度应满足规范要求），适当预留尺寸。

2.3.3.6 楼梯间应直接通风采光。

2.3.3.7 材料：考虑公建化立面，采用幕墙设计。

2.3.3.8 色彩：体现简洁大气的整体形象。

2.3.4 室外附属要求

2.3.4.1 室外活动场地等须远离住宅建筑，根据居民生活路径合理布置。

2.3.4.2 整体考虑小区地上、地下标识标牌、交通划线、小区文化设计。

2.3.4.3 景观设计应与规划设计品类相对应，主入口附近、组团及单元门前应设置尺度宜人的休憩场地并与车行道路之间有适当隔离。

2.3.4.4 应考虑结合景观绿化设置地下车库的采光通风井，但采光通风井出地面不应位于中央绿化，以免影响景观通透性。

2.3.4.5 景观设计应注重均好性，做到均好与中心概念的对立统一，景观设计应控制软硬比和灌草比以便节约成本。

2.3.4.6 尽量避免在房前区域种植高大乔木。架空层、单元入口处等室外部分设计应与室外整体环境相协调。

2.3.5 智能化要求

2.3.5.1 智能化设计的原则：实用、经济。

2.3.5.2 智能化设计的内容：户内的有线电视、网络等的综合布线系统、视频监控系統、周界报警系統、脉冲电子围栏系統、背景音乐系統、巡更系統、出入口车辆管理系统、可视对讲及门禁系統、五方通话系統、UPS系統及机房工程、射频识别系統、综合管路系統等。

2.3.6 交通组织要求

2.3.6.1 直通城市交通干道的机动车出入口应考虑车辆进出等候排队，出入口应具有一定的进深，并宜设置一定面积的开阔缓冲区。

2.3.6.2 出入口设置应符合地块所处区域控制性详细规划相关要求，注意与桥梁、引道等有高差道路的竖向衔接，并处理好与地块周边的交通关系。

2.3.6.3 出入口数量应符合交通管理部门要求，并考虑使用需求和管理成本之间的平衡，一般应为2个（不计消防通道），出入口应做好无障碍设施设计。

2.3.6.4 主入口位置选择应在满足相关规范和规划要求的前提下靠近业主回家的交通流线方向，建筑造型强调尊贵感、仪式感，出入口岗亭设置应可兼顾机动车、非机动车和人行管理。

2.3.6.5 有条件时，次入口应尽量与主入口分别设于不同方向的市政道路上，以便内外交通衔接和疏导；次入口可相对简化设计，但应考虑通过景观设计强调归属感和标志性。

2.3.6.6 地下车库出入口应尽量位于地块出入口附近，避免对内部的干扰，做到人车分流，但不宜集中布置在市政道路和地块主要车流入口交汇处，不直接对向小区入口及街道开口，并对公共界面有所退让，以免形成交通瓶颈。

2.3.6.7 地下车库入口宜考虑缓冲设计，避免视线遮挡，并用绿化带进行处理。

2.3.6.8 非机动车坡道为15%全坡道设计。

2.3.6.9 非机动车坡道应结合组团级道路，设于次要景观面，尽量避免遮挡中心景观绿地。

2.3.6.10 小区内除消防道路4.0米外，其余均为步行和景观道路，充分考虑人车分流。

- 2.3.6.11 车行系统应考虑噪音屏蔽，与住宅建筑外墙距离不宜小于2米。
- 2.3.6.12 入户道路需注意路径选择的便捷性，步行系统应考虑安全性和无障碍设施设计，设台阶处尚宜考虑设计坡道，满足非机动车的无障碍通行。
- 2.3.7 其它要求：本项目设计须满足交通、水保、人防、消防、劳动安全、节能环保、无障碍等各方面相关规范要求。同时应满足环保、地震、卫生、地铁、民政、城管等部门的要求，有关给排水、供电、通讯等设施请事先与有关部门联系。
3. 方案设计深度要求：
- 设计说明、技术经济指标、彩色效果图、总平面图、区位分析、规划概念分析、产品策略分析、土地价值分析、视线分析、地下空间规划、场地竖向设计、交通及消防分析、景观分析及节点意象、日照分析、功能分区和公共服务设施布置分析、公共配套设施分布、小区物业管控分析、分期开发分析图、产品分布、住宅单元平面、主要剖面图分析、展示区规划方案分析、建筑立面主要材料示意、基坑围护初步方案、装配式说明、其它有助于表达设计方案的设计成果。
4. 附件
- 相关批文；规划设计条件书和红线图。

基坑支护设计

1. 项目描述

本项目位于江北新区康健路以北、康安路以南，拟建设高层住宅、地下车库及其相关配套设施，规划用地面积41702.74平方米，拟建设总建筑面积约12.7万平方米，其中地上建筑面积约9万平方米，地下建筑面积约3.7万平方米。地下1层，地上16-25层。本项目采用装配式技术建造，单体预制装配率不低于50%。基坑安全等级为一级。基坑深度约5.5米（以上数据以最终施工图为准）。

2. 工作范围

包括但不限于：项目基坑专项设计相关工作（包含方案设计、施工图设计、相应评审工作等）；项目的基坑设计及施工相关的方案比选、技术配合、技术顾问及专题研究工作；其他相关配合工作：招标配合（含出具不同阶段招标图纸），施工配合、现场配合等。

3. 基坑支护设计依据

- 1) 国家与地方现行各种规范、规程、法规、规定等;
- 2) 经甲方确认的场地岩土工程勘察报告;
- 3) 经甲方确认的相关设计方提交的建筑总体平面布置图;
- 4) 甲方提供的拟建场地周边地形图、周边管线图等资料;
- 5) 甲方提供乙方设计所需的相关图纸、资料。

4、设计成果要求

基坑设计单位所提供的任何文件必须不低于中国现行的设计规范和有关技术标准及当地相关地方标准中的规定（如国家与当地的标准不一致时，以较高标准为准），以及工程建设的强制性标准，并满足当地有关审批要求。

基坑设计成果应做到资料完整、真实准确、数据无误、图表清晰、结论有据、便于利用，并应因地制宜、重点突出，有明确的工程针对性。

5. 施工图设计阶段

5.1 目的：提供通过各项专家评审、华润内部评审、施工图审查，可用于现场施工的图纸及相应的设计成果，配合做好施工前的各项准备工作。

5.2 工作内容：

- 1) 在方案确定的基础上进行施工图设计，确保经济合理、节约造价、方便施工；
- 2) 主动与主体设计单位沟通，全力配合、协助主体设计单位做好与主体结构产生的相关结构、构造的设计工作，以及尽量利用工程桩作为支撑系统立柱桩的工作；
- 3) 在确定的基坑方案基础上进行深化设计，提供基坑围护设计施工图纸、设计计算书；
- 4) 配合审图单位做好基坑支护施工图审查工作；
- 5) 提供根据审图意见修改后的设计图纸及相关回复意见；
- 6) 分析计算基坑开挖引起的邻近建筑物、地下管线、道路地面的沉降及水平位移，结合不同的变形承受能力，判断基坑开挖对其产生的影响，确保各部分的安全性；
- 7) 配合业主、总包做好与周边环境保护有关各方的协调工作；
- 8) 参加此阶段的有关基坑围护设计会议及专题会议。

5.3 文件提交（包括但不限于）：

- 1) 施工图设计总说明；
- 2) 基坑周边环境总平面图；
- 3) 基坑周边围护体平面布置图、配筋图、详图；

4) 支撑（锚拉）系统平面布置图、节点图与配筋图；

5) 立柱系统平面布置图、节点图与配筋图；

6) 基坑加固体平面布置图、剖面图、详图；

7) 围护结构剖面图；

8) 施工栈桥平、剖面图及做法大样；

9) 本工程其它特殊、必需的围护结构图纸。

6. 施工配合阶段

6.1 目的：确保基坑支护施工、主体结构施工等可以安全、顺利、快速的推进。

6.2 工作内容：

1) 负责施工交底，向施工单位介绍本项目基坑围护设计要点及施工注意事项，并及时解释业主或业主授权的代表对图纸提出的问题；

2) 参与业主、主体设计单位以及施工单位的设计沟通与协调，提供施工配合服务，确保基坑工程施工安全；

3) 基坑围护结构设计将协助对以下工程关键技术节点的施工方案论证（包括但不限于）：基坑周边围护体；支撑、立柱与立柱桩（锚拉）系统；基坑降水；基坑开挖与支撑（锚拉）系统施工；基坑监测；

4) 确定基坑与周边环境的监测要求、协助业主选择基坑监测单位，审定监测方案；

5) 确定基坑降水的要求及降水工程施工组织设计的审核；

6) 审核施工单位提交的基坑开挖及围护施工方案，确保基坑开挖工程及工艺等与基坑围护设计计算假定条件相符合；

7) 配合总包单位进行基坑支护体系施工及土方开挖的方案编制（挖土栈桥设置及相应出土口及运土路线的加固措施等）；

8) 对所涉及的技术要求进行设计跟踪，及时督查施工单位按图、按技术要求施工；

9) 基坑施工和土方开挖期间，根据需要，及时到现场了解情况，参加工程会议，并根据业主要求及时赴现场处理工程中出现的技术问题；

10) 对现场出现的险情，给出相应的抢险应急措施方案及有关建议；

11) 参与基坑围护施工过程中的重要节点验收，提供专业意见。

6.3 文件提交（包括但不限于）：

1) 关键技术节点的施工方案；

2) 基坑与周边环境的监测方案的审核意见；

- 3) 基坑降水工程施工组织设计的审核意见;
- 4) 基坑支护体系施工及土方开挖方案的审核意见。
- 5) 结合现场险情的抢险应急措施。

7、项目团队要求

设计人员名单必须先获得业主的批准，应保证项目设计小组成员的稳定，如有人员变动应提前一个月通知业主并征得业主同意。在业主要求更换任何设计人员时，立即以不低于被撤换人员的资质之人员补替。

8. 设计进度

现阶段总体设计进度详见下表：

注：1）上述设计周期不含甲方决策时间、政府部门征询时间。

设计阶段	设计周期	完成时间
施工图设计阶段	10历日	
施工配合阶段		项目主体验收完成
备注：具体设计进度根据甲方项目开发计划调整。		

- 2）上述重要时间节点如有重大修改（规划条件、设计任务书重大调整），后续进度计划相应顺延。
- 3）上述设计进度为一般项目操作经验值，根据项目实际情况，甲乙双方可协商调整进度计划。

初步设计

1. 工作范围

本项目初步设计工作范围为各栋住宅单体、配套用房（物业、养老用房、门卫、快递服务、生活垃圾收集点、开闭所、配电房等）以及市政综合管线等附属工程的初步设计及其概算编制。设计人在初步设计过程中，应对方案设计进行优化，除对本地块设计范围内的各专项（建筑、结构、给排水、电气、暖通、人防、智能化）

设计工作进行负责外，还须配合发包人完成施工承包项目清单的编制工作，配合发包人报政府审批和审查等相关设计服务。

2. 设计依据

- (1) 建筑方案设计文件；
- (2) 建设方、规划部门提供的其他相关设计资料及附图；
- (3) 相关的国家标准、规范、技术规程；

3. 设计要求

(1) 设计必须符合国家和江苏省相关设计法律、法规、规范、标准，符合江北新区城市规划建设总体要求。严格执行校区工程单体设计方案确定的技术指标。

(2) 每一阶段的设计内容均应根据发包人提供的该阶段设计任务书进行。

(3) 设计人应在初步设计过程中，作为统筹单位，对各专项设计单位的设计工作进行统筹和协调。

(4) 除工作范围中所规定的项目外，设计人应当在设计文件的报批、设计汇报以及对景观设计、市政设计、智能化设计等与本项目相关的设计工作及其他后续需要衔接的工作方面给予必要的协助与配合。

(5) 设计人应当按照发包人要求完成与项目相关的专项工作，包括但不限于专项研究及汇报，与本项目相关工作的设计咨询，施工现场品质管理检查走场，学校及政府上会相关资料及汇报，设计资料归档等。

(6) 设计人应协助发包人完成施工承包的项目清单编制工作、设计资料准备工作、招标过程中的设计咨询等设计相关工作。

(7) 设计成果及设计深度应全面、完善，能够较好的指导和控制后续施工招标的工作需要，能较好的控制项目后续实施效果。

4. 投资控制

设计单位应根据设计区域及价值，优化分配不同位置之造价。

5. 初步设计深度及成果要求

5.1 初步设计成果内容

5.1.1 初步设计说明

5.1.2 设计图纸内容

提交成果应满足国家有关设计深度的规定及发包人的要求。

5.2 初步设计文件应对所用材料、设备（建议）品牌以及节点部位做法等做出详细

设计说明，包括但不限于对地下室墙、顶、地、汽车坡道、入户大堂大厅、楼梯走道、连廊、房屋入户门等部位的做法、用材；绿化绿植基本规格等。设计文件的深度、完整度需要达到可以编制招标控制价程度，满足发包人进行下阶段施工招标的要求。

施工图设计

建筑专业

1. 设计说明

1.1 建筑设计总说明中建筑面积的计算要准确，建筑面积计算应严格按照国家、及项目所在地有关规定执行，并根据项目需要及时更新面积计算书。

1.2 室内装修标准：按照我司拟定的交楼标准执行。

2. 统一做法

2.1 公共部分

2.1.1 电梯前室与核心体：需提供核心体大样图纸。

2.1.2 首层大堂

2.1.2.1 大堂前的室外不应设置井盖。

2.1.2.2 大堂的层高结合平面布局宜设置为挑高，以提升住宅档次；同时应注意避免挑高大堂对住宅一、二层的遮挡并不得影响二层房间或前室的自然采光通风。

2.1.2.3 消火栓箱、电表箱等水电设备应避免设在首层大堂的主要视线范围内，宜暗装设置。

2.1.3 楼梯

住宅楼梯间开与进深在设计上满足规范尺寸要求。

2.1.4 地下、半地下停车库

2.1.4.1 应提高地下车库利用率，宜采用两柱间停3台车布置。

2.1.4.2 根据条件设置子母车位或大车位（宽度不小于2.6M*5.5M），数量不小于车位配建标准的20%，且较大车位设在地下单元门厅附近。

2.1.4.3 地下停车库宜集中布置，合理安排设备管线与结构梁板柱等关系，尽量降低层高以节省造价的前提下，保证车库净高不低于2.2米。在设计时应注意，门运行的范围内不得出现梁、柱、各种水暖管线及电气灯具等障碍物。灯位及电机插座应

避开轨道及电机的位置。地下车库内有防火卷帘时，应注意防火卷帘洞口内不得有管线穿越。

2.1.4.4 地下室顶板上方覆土深度受景观种植、顶板上方走管线、顶板上方排水管线坡度和坡长等因素影响，在设计时应综合考虑比较，控制顶板结构荷载，得出最优方案。覆土深度按平均1.5米（根据各地区实际情况）计算，同时应注意消防车道等其它相关荷载。大型乔木种植应考虑在地下室范围外，而一般乔木可考虑按柱顶树池方式对应布置。

2.1.5 配套、配建等用房

室内部分按经济实用的原则，按国家及地方行业等相关规定、规范设计。

2.1.6 商业（商铺）、物业用房

2.1.6.1 商铺设置卫生间，卫生间预留上下水。

2.1.6.2 商铺的门面应仔细考虑店招、空调位的设置。如是标准化的商业立面设计，参考我司立面标准化设计。

2.1.6.3 物业及其他用房按我部的意见进行设计。

2.1.6.4 其它未详用房，根据相关规定执行外，设计过程中及时与我部沟通、协商。

2.2 住宅户内部分

2.2.1 厨房：考虑燃气立管位置，避免燃气立管与烟道止回阀交叉。

2.2.2 卫生间：不降板或降板处理；降板处理时，应注意排气孔出墙位置。

2.2.3 卧室及书房：主卧内不允许露梁。

2.2.4 客厅

2.2.4.1 客厅内不能得露梁。

2.2.4.2 四房及以上户型客厅要考虑安装壁挂式分体空调和柜式分体空调的两种可能性，并预留相应的电器插座，合理设计空调预留洞及排水方式。

2.2.5 阳台、露台

2.2.5.1 阳台为封闭阳台；在满足防火要求的前提下，不得设实心栏板。阳台内设地漏，并标明排水坡度、坡向；设置灯具及开关。

2.2.5.2 设备平台为细石混凝土找坡。

3. 构造要求

3.1 门窗

3.1.1 开窗面积不宜过大，满足相关节能要求。

3.1.2 窗户主要采用平开窗，在放大标准层平面图中，应明确表示出内、外平开状况，避免与室内窗帘盒装修出现碰撞现象。

3.1.3 观景窗视线高度范围内避免出现分格遮挡视线。开启窗扇应与房门错开，避免涡风。在窗户分格的设计上，把握尽可能少用五金件以减少成本的原则，加大采光面积，考虑适当的开启扇面积及数量，保证良好的采光通风条件。

3.1.4 窗开启扇的设计及位置应考虑便于洗窗及空调安装。

3.1.5 编制门窗表时，左右对称的窗型应分别编号，不得使用同一编号。同时，在表中应指明窗型所在平面位置。

3.2 铝板幕墙

3.2.1 铝板分格不宜过大，满足平整度观感要求。

3.2.2 铝板幕墙主要采用钢龙骨，在放大标准层平面图中，应明确表示出龙骨、面板、装饰线条的位置关系，整体拉通，不得出现错位错缝现象。

3.2.3 铝板内侧采用保温处理，满足相关节能要求。

3.2.4 铝板折角采用开槽处理，满足观感要求，但需在折角处作加强处理。

3.2.5 铝板外侧较小的造型按尺寸要求，可采用铝型材与铝板锚接形式固定，但需考虑金属交界处的防水密封处理。

3.2.6 铝板拼缝在满足规范的前提下，不应放大。

3.3 玻璃幕墙

3.3.1 玻璃分格不宜过大，满足规范中玻璃最大许用面积的规定。

3.3.2 玻璃幕墙主要采用铝龙骨，在放大标准层平面图中，应明确表示出龙骨、面板的位置关系，宜与其它材质整体拉通，不宜出现错位错缝现象。

3.3.3 内侧为梁、柱、墙体位置应配衬板，表面作浅色处理，内侧保温，满足相关节能要求及观感。

3.3.4 玻璃幕墙按热工要求进行配置，可采用中空玻璃、双中空玻璃或其它热工性能达标的玻璃制品。

3.3.5 开窗面积不宜过大，满足相关节能要求。

3.3.6 观景窗视线高度范围内避免出现分格遮挡视线。开启窗扇应与房门错开，避免涡风。在窗户分格的设计上，把握尽可能少用五金件以减少成本的原则，加大采光面积，考虑适当的开启扇面积及数量，保证良好的采光通风条件。

3.3.7 开扇的设计及位置应考虑便于洗窗及空调安装。

3.3.8 外开扇的设计应设置防坠落措施，以满足相关通用规范要求。

3.4 墙体

3.4.1 外墙为外保温墙体。

3.4.2 100厚的内墙上部如有梁时，其定位应考虑在相对次要的房间内露梁。

3.4.3 剪力墙：起居厅与主卧室隔墙剪力墙，保证起居厅墙面平整。起居厅与次卧室或其他辅助房间隔墙剪力墙，保证起居厅墙面平整。主卧室与次卧室或其他辅助房间隔墙剪力墙，保证主卧室墙面平整。

3.4.4 卫生间墙周边应做200高砣（距结构面）反槛。

3.4.5 外墙，分户墙，户内隔墙，所用材料以当地常用材料为首选，由设计单位提供建议，甲方进行决定。

3.5 楼地面

3.5.1 住宅交楼完成面为细石混凝土楼面，楼面面层厚度需满足水暖管道沟槽要求。

3.5.2 厨房、卫生间及阳台楼面按后期装修地砖设计；卫生间地面应合理考虑防水做法；设备平台为细石混凝土楼面；具体做法应列在建筑做法表内。

3.6 屋顶

3.6.1 有绿化设计的屋顶楼板结构设计时应考虑湿土荷载；同时应考虑浇灌用水的接水点位置。

3.6.2 屋面雨水落管的布置应尽量考虑隐蔽设置，并应考虑裙房、底层出入口的使用不受影响，同时减少对立面的影响。应注意保温层对雨水管定位的影响。

4. 立面

4.1 商业立面应考虑商铺招牌和广告宣传位，保证后期招牌和宣传广告的设置不影响立面效果。并且，此位置宜采用经济实用的外饰面材料，以节省造价。

4.2 空调位设计

4.2.1 空调机板应做坡度坡向外侧，板边做滴水沿。

4.2.2 应充分考虑雨水管和空调机冷凝管对立面效果的影响，且暗装位置不影响空调安装。

4.3 层高

4.3.1 高层、洋房、联排、叠拼标准层高详规划图。

4.3.2 地下车库布置各种管线后净高不低于2.2米。

4.3.3 其它建筑类型层高，具体设计时再行指定或协商。

5. 外立面装修设计深度

5.1 所有外立面装修设计除由其它设计机构或专业厂家担任设计的分项以外，其余均须设计到位。部分细部构件须做专项设计并绘制详图大样，例如：阳台栏杆、架空层细部做法、门厅（外立面）细部做法、屋顶山花、装饰构件、构架做法等。

6. 室内装修设计深度：按我司提供的交楼标准执行。

7. 设计管理

根据合同中规定，对于设计过程中遇到的重要问题，建筑师应先送至我公司审核决策后方可进行下一步设计，本任务书要求建筑施工图的以下成果应提交我公司作白图审核并依据审核意见作调整。具体提交时间（以图纸送达为准）按照我部与设计单位共同制定的工作计划进行：

a建筑的总图、所有平面、立面、立面分色图（可后期提交）、剖面。

b各户型的单元放大图（1：50），其中应表示出梁的位置（细虚线表示并标明），家具、厨具、洁具的详细布置及相关尺寸，电气开关及插座、配电箱、灯具等位置、细部尺

寸的详细标注及做法、预留洞的位置，空调室内外机的位置、尺寸，水、暖立管排布方式并标明管线名称，散热器位置，以及其它需要在单元放大图中表示的设施，以便校核其相互关系。

c大样图：厨房、卫生间大样；楼梯、电梯大样；墙身大样、门窗大样等。

d立面放大图：立面复杂位置放大图。

e请设计院根据双方共同制定的设计计划及成果要求，提交以上图纸，便于我公司审核。

结构专业

1. 一般要求

1.1 施工图设计阶段的结构设计必须进行结构设计优化工作。结构体系选型、结构布置、内力分析、结构措施、基础及地下室结构方案等都要进行设计优化，以达到适用、安全、经济的设计目标。并体现以下原则：

1.1.1 为降低工程造价，节约能源和有利环保，提倡积极采用成熟的新技术、新结构、新材料；

1.1.2 重视结构的选型，经过方案优化选用抗地震作用及抗风力性能好的结构体系和结构布置方案，应使选用的结构体系受力明确、传力简捷；

1.1.3 必须选择合适的计算假定、计算简图、计算方法及计算程序，对于重要的高层结构、复杂的高层建筑结构，应至少用两个不同的力学模型的结构分析程序进行计算，分析比较，并对计算结果的合理性进行判断，确认其可靠性，保证结构的安全；

1.1.4 结构构造设计必须从概念设计入手，加强连接，保证结构有良好的整体性、足够的强度和适当的刚度。

1.2 对施工图设计文件的要求：

1.2.1 结构施工图设计说明完整清楚，基础平面图、基础详图、结构平面布置图、结构构件详图、节点构造详图、楼梯结构图等表达清晰，内容齐全，方便施工；

1.2.2 结构计算除进行强度计算外，应进行挠度及裂缝宽度的验算。

1.2.3 施工图设计文件的主要设计限额指标要求详见本专业后的附表《设计限额指标表》

1.3 高层住宅建筑应采用剪力墙结构，当住宅建筑平面较为规整时，可采用异形柱结构。

1.4 结构方案、构件布置在满足建筑要求的同时尽量使室内空间“无梁无柱”，提高空间利用率。

1.5 卫生间楼板结构降低时，梁面也需相应降低处理，避免梁面突出楼板面；卫生间四周结构处理应采取梁板翻边以杜绝渗漏水的质量缺陷。

1.6 户型平面设计中，尽可能将客厅与餐厅设计为大板结构，避免在客厅与餐厅连接处设置大梁；当因此而引起造价较大增加时，建议设计采用扁梁处理。大板厚度应满足强度与挠度要求，不宜过厚，以控制在130以内为宜，含钢量不应有大幅度增加。

1.7 对整个工程应提出统一的结构设计构造措施及统一做法。以体现小区整齐美观的风格，并方便施工。

1.8 为避免和防止工程出现安全和造价增加过大，设计采用标准图、通用图时，必须明确设计意图和适用范围，以使设计内容符合实际情况；对所采用的通用构件，设计必须对各类构件的适用范围和注意事项等仔细了解清楚，以避免误用。

2. 结构设计的特殊要求

- 2.1 结构梁相交处且梁下无墙时，相交各梁宜设计为等高梁。避免建筑门洞上方出现结构梁。
- 2.2 建筑主体在地下车库开孔区域的柱、墙肢须与地下室顶板梁系连成整体。
- 2.3 地下室车库柱网设计应考虑结合车位的合理布置及结构方案的经济性。
- 2.4 客厅与餐厅之间尽量不设结构梁，采用大跨度异形板结构体系；异形板阳角处作为简支支座时无需增设放射形构造筋，当异形板阳角处为板的嵌固端时，可酌情配置5根放射形短筋（由阳角嵌固端支座处伸出），也可采用双向板面钢筋的加强措施。
- 2.5 叠合板原则上采用130mm厚（60mm预制+70mm现浇层）。
- 2.6 复式上层屋面的梁板布置应避免在共用空间上方出现结构梁。
- 2.7 复式建筑通高外窗中间不应设置梁，角窗处不得设置柱。
- 2.8 卫生间内设置淋浴间或浴缸的墙角不应设置凸柱。
- 2.9 卫生间结构降低时，排污管可由梁腹中部接出室外；对于上层卫生间错位，如复式上层卫生间对应下层厅房时，应采取同层排水方案，结构层不采取降低方案。
- 2.10 为方便施工，卫生间楼板降低处，板底平梁底；
- 2.11 剪力墙暗柱上不应穿设备管，如确有困难时，可预留不大于100mm的预埋钢套。
- 2.12 楼地面找平层为110mm厚（根据装修要求确定），室内给水管埋在该找平层内。
- 2.13 框架柱与门洞间的距离不足一砖长时，该框架柱应采用现浇混凝土凸缘补齐该间距。
- 2.14 为防止楼板裂缝，当楼板的局部区域布置有大量管线时，须在该区域板面铺设钢丝网。
- 2.15 应急发电机房须考虑隔声措施，发电机须采用隔振基础。
- 2.16 楼梯栏杆和阳台栏杆均采用预埋件方式连接固定。
- 2.17 可以利用后浇带调节混凝土收缩及基础早期沉降差的影响，但不能因此而减少计算温度影响、后期沉降及后期收缩等产生的应力，必须采取限制上述应力影响的措施。
- 2.18 外墙砌体与现浇结构交接处：外墙面应满铺钢丝网，抗裂砂浆打底、聚合物水泥砂浆分两次抹面；内墙应铺400mm宽钢丝网，普通混合砂浆打底。

3. 荷载取值要求

- 3.1 住宅楼面均布活荷载标准值：

- 1) 客厅、卧室、衣帽间、工人房、储藏间、餐厅：2.0 kN/m²。
- 2) 厨房、书房：2.0 kN/m²
- 3) 阳台、卫生间、露台：2.5 kN/m²
- 4) 走廊、门厅、楼梯：2.0 kN/m²（多层住宅建筑）；3.5 kN/m²（高层建筑和小区公共建筑，具有消防疏散功能）

3.2住宅屋面均布活荷载标准值：

- 1) 不上人屋面（包括挑檐、雨棚）：0.7 kN/m²；
- 2) 上人屋面：2.0 kN/m²；
- 3) 上覆耕植土屋面：按实际计算。

4. 对设计全过程的配合要求

4.1 在设计之初，应针对建筑的基础，主体结构选型、地基处理，与业主相关技术人员进行交流沟通和反馈，必要时请专家进行论证。

4.2 结构的基础选型、地基处理、地下室的柱网及梁板布置，梁板基本尺寸等基础设计，选定合适的基础及地下室结构设计方案进行施工图设计。

4.3 在设计过程中，结构计算工作完成后应及时向业主提供以下计算成果：

4.3.1 每层梁、墙、柱配筋简图；

4.3.2 每层板配筋简图；

4.3.3 柱底内力图（提供N_{max}和M_{max}图）；

4.3.4 当建筑平面不规则而竖向规则时，为使施工图设计审查顺利通过，设计应提供采用空间结构计算模型计算结果，并符合抗震规范规定中相应的要求。

4.3.5 结构施工图正式出图前和出图后应向业主提供相应图纸电子文件，提供的次数和数量视项目具体情况在合同中确定。

5. 主体工程

5.1 住宅采用剪力墙结构。合理安排结构构件，保证建筑使用要求。

5.2 整体计算时墙、柱、基础活荷载应按规范予以折减。

5.3 应进行沉降观测的的建筑在图纸中标明沉降观测点平面位置。

5.4 砼强度等级：普通楼面梁、板（除地下室和转换层外）建议用C30；框架柱、墙尽量保证采用与梁同强度等级的混凝土；当底部柱、墙的强度不足时，考虑砼强度等级按楼层递减。

5.5 入户门廊及屋面飘架在满足建筑造型的前提下，建议采用砼结构，建筑造型需

要做钢结构时应做好相应的预埋件设计。

5.6 楼层梁布置要考虑到客厅的方正，柱、梁的突出部位应尽量在厨房、卫生间或小卧房内。

5.7 梁应满足梁底距本层楼面结构标高不小于2400，适当采用上反梁。具体实施过程中具体问题与甲方沟通确认。

5.8 预埋件的问题，金属构件需固定之处，在主体施工时尽量预留预埋件，以避免事后打凿砼，如大面积通窗、幕墙、楼梯扶手部分、阳台金属栏杆及其它装饰构件等。与墙体拉接的钢筋应要求在施工时预埋。

5.9 非承重墙采用轻质砌块，材料设计容重建议值：8KN/m³。

5.10 钢筋选择需考虑市场货源情况

a) 平面构件：梁纵筋（包括底筋、面筋及计算抗扭腰筋）按HRB400钢筋设计，架立筋、梁构造腰筋及箍筋按HRB400钢筋设计；板钢筋按HRB400钢筋设计。

b) 竖向构件：柱及剪力墙暗柱的竖向钢筋按HRB400钢筋设计，箍筋及剪力墙分布筋按HRB400钢筋设计。

5.11 所有大于300mm的留洞均应在结构图上标注，应有水平和竖向尺寸标注，且需要相关专业会签确认。

6. 基础及地下室工程

6.1 地下室尽量不设缝，设计上采取相应措施防止裂缝产生。有园林景观部分地下室顶板尽量不做闭合双向反梁。

6.2 首层地下室顶板荷载应考虑施工荷载，但施工荷载与覆土荷载不同时考虑。地下室顶板上的消防通道荷载应取考虑覆土的折算面荷。

6.3 钢筋混凝土地下室内外砼墙在底板部位不要设构造梁。

6.4 混凝土膨胀剂可根据市场货源情况选用。

7. 楼地面工程

7.1 楼板按跨度不同确定厚度，应考虑电气穿线管对板厚的影响，防止开裂，注意经济性。

7.2 上人屋面（特别是屋顶花园）配筋宜按双层双向配置，按板混凝土不裂缝考虑设计。

7.3 楼板中预留的穿线管不应有大量集中的地方及相互交叉超过3层的情况，如有此情况应予以处理，防止砼开裂。

7.4 突出墙体外侧的悬挑构件如窗台板、窗式空调机盒及其它装饰挑檐应现浇，砼厚度如建筑没有要求，则结构要求经济。

8. 结构设计管理

设计单位在设计前应提供甲方设计进度计划，并在进行以下工作前，提前三天与我司联系，以便双方相互沟通，安排技术交流。确保项目的结构设计安全、经济。

- 1) 桩基设计选型意见确定，施工图设计之前；
- 2) 结构计算参数确定，出图标准制定完成时；
- 3) 结构布置方案完成，结构程序计算后，经调整基本满足规范要求的各项指标时；
- 4) 结构施工图正式设计之前；
- 5) 结构施工图设计时遇到特殊问题时；

其它与各专业相互配合的记录、会签单等要求同建筑、水电专业要求。

装配式设计

1. 主要设计依据

- ①、国家现行建设工程设计规范、规程和标准
- ②、当地政府颁布的有关规范、规程和标准

2. 设计要求

住宅建筑装配式指标应满足甲方要求。且优先采用内隔墙板、预制叠合楼板、预制楼梯板、预制外填充墙板等。厨房、卫生间楼板、公共区域管井楼板优先考虑现浇。若设计中存在难度不满足上述指标要求，可局部采用预制剪力墙板。

以上仅为装配式设计总体要求，若本项目所属区域针对装配式建筑有更明确细化要求，满足相应要求。

3. 设计成果提交

3.1 装配式结构设计说明

3.2 装配式结构设计相关计算书

3.3 预制构件深化图纸

3.3.1 方案和扩初阶段

3.3.1.1 按预制装配率“50%”，出具预制构件拆分方案；

3.3.1.2 提供装配式设计说明；

3.3.1.3装配式结构相关计算书；

3.3.1.4预制构件拆分图，含预制楼板、预制剪力墙和预制内外墙板

3.3.2施工图阶段

3.3.2.1满足产业办要求的装配式建筑技术策划和实施方案文本；

3.3.2.2提供装配式设计说明；

3.3.2.3装配式结构相关计算书；

3.3.2.4预制构件深化图纸；需配合设备专业进行管线、线盒等预留，需配合精装进行点位预留；

3.3.2.5施工全过程配合。

4. 设计职责

设计单位对预制构件深化图纸具有质量把控义务。在构件生产及现场安装过程中，提供相应的技术服务。

给排水专业

1. 设计范围及指标

1.1 设计范围

给排水应按合同规定和规范要求的设计范围进行设计。

1.2 设计指标

给排水量及管网压力按国家规定的有关指标并结合当地实际情况进行计算。

1.3 市政水源

市政管道压力了解实际情况。

2. 设计注意事项及开发商的习惯做法

2.1 系统部分

2.1.1 生活供水系统的垂直分区应综合考虑供水安全和经济运行的要求，在初步设计阶段应做出系统分区和水泵组设置情况的设计方案供我司审核。

2.1.2 水管井要有详细的平面布置图，保证管井的大小合适（对强电、弱电同样要求）。

2.1.3 排水系统雨、污分流。

2.1.4 消防电梯设置排水设施，当一个核心筒有两部消防电梯时，消防电梯排水共

用集水井。

2.1.5 寒冷地区，阳台排水立管设置在室内。

2.1.6 空调室外机位采用地漏排水。

2.1.7 水（暖）井内应设置排水设施，立管管径为De110。

2.1.8 热水系统：生活热水采用分户热水系统，并符合相关节能要求。

2.2 室外部分

2.2.1 接市政自来水水源，不同性质用水分路设置水表，水表组的位置要与室外环境相协调，既要接近水池泵房，又不能影响环境。

2.2.2 室外的给水井、污水井、雨水井尽量避免设计在住户花园内、小区道路上、住宅单元的入口处等主要公共地段，可考虑设计在绿化带上。在满足规范的前提下尽可能的少设检查井。检查井盖建议选用聚脂复合井盖，在车行道上的选用重型井盖，在铺装上的选用隐形井盖，在其他地方的选用轻型井盖。

2.2.3 室外消火栓应采用地埋式室外消火栓，其阀门井按2.2.2条要求设置，不得设置于小区道路上；

2.2.4 室外综合管网设计内容：室外生活给水管网施工图、室外污水管网施工图、室外雨水管网施工图、室外消防管网（水）施工图、室外消防管网（电）施工图、室外弱电管网路由图（展示区为施工图）、室外强电管网路由图（展示区为施工图）、室外燃气管网路由图（要求避开展示区）。其中给水、强电、弱电、燃气等室外施工图由管线单位或专项设计单位负责。

2.2.5 室外给排水水管与电力电缆、弱电电缆以及燃气管等保持规范要求的安全距离或施工措施。

2.2.6 注意绿化低洼处、较低架空层的排水处理。

2.2.7 要求出具室外各个设备专业的管线综合图。

2.3 建筑公共部分

2.3.1 门厅内不允许明装任何排水立管和管道。

2.3.2 每栋住宅的雨、污水各自系统的管道、井室尽量合并，减少水井数量。

2.3.3 高层室内消火栓箱尽量暗装，地下室根据情况尽量暗装，但要满足防火要求。

2.3.4 住宅管材要求如下：户内给水支管采用PPR管；给水立管采用钢塑复合管；阳台、厨房排水采用PVC-U塑料排水管，横管采用PVC-U塑料排水管，配件采用专用管件，粘接；卫生间排水管采用PVC-U或HDPE塑料排水管；高层建筑内立管明设公称外

径大于或等于110mm的塑料排水管道穿越楼板设置阻火装置；建筑雨水管采用承压式PVC-U塑料排水管（防紫外线型），胶圈连接。潜污泵排水管均采用热镀锌钢管，沟槽连接。空调冷凝水管采用PVC给水管（或排水管）管径按我司编制的设备设计指引执行，隐蔽明装。

2.3.5 高层消防环管应注意不应影响公共走道层高，做穿梁处理，应在施工图中明确预埋套管标高、定位及型号。

2.3.6 请将穿梁或剪力墙开洞位置详细标注在给排水图中，将设备基础提资给建筑和结构专业，避免做法缺失或荷载不足。

2.3.7 屋面斜天面应有组织排水，注意分水线设置，保证立管在建筑物的凹槽内，并尽量减少立管数量，避免内排雨水管。

2.4 裙房部分

2.4.1 注意转换层卫生间排水管的安装避免与转换梁冲突，注意转换层排水接入主管安全距离，避免转换层排水返水。

2.4.2 注意裙房屋面的汇水面积还需考虑高层立面的受雨面面积。

2.4.3 裙房屋面的雨水应单独设置立管排放，避免排水立管室内敷设。

2.5 住宅部分

2.5.1 在初步设计时明确户内所需设计的给水点的数量和位置要求。

2.5.2 空调冷凝水排水的设计要充分考虑安装使用的可行性，避免造成排水不畅；要注意排水出户管标高与出户排水井标高的关系，两部分设计要衔接一致。

2.5.3 给排水图纸户内必须出户型大样，对所有点位进行标注，满足后期PC深化。

2.6 地下室部分

2.6.1 鉴于以往水泵基础设计是以水池边线作为水泵位置的基准线，但实际水池施工捣砼时，水泵进口管已经预埋，往往与图纸会存在误差，如施工水泵基础时仍以水池边线放线必然导致水泵基础中线与水泵安装中线错位，很难处理，故水泵基础设计定位时一定要说明以水池预埋管的管中线为基准来定位（如偏差太大时由设计核定）。

2.6.2 给排水应与通风、电气等专业仔细协调，确保地下室通道高度大于2200mm。

电气专业

1. 设计范围及指标

1.1 设计范围

强电包括室外配电、住宅配电、设备配电等国家规定的设计范围进行设计。弱电系统暂定包括可视对讲、电视、电话、宽频网络、消防报警、紧急按钮等。

1.2 设计指标

1.2.1 用电负荷

应根据项目所在地电力部门要求和该地区居民用电习惯按不同的户型面积大小合理分类考虑；商业照明及空调要求按面积考虑设备容量并有所预留；

根据当地市政部门要求，预留足够的市政用电，如供水部门

要求二次加压泵房用电负荷需满足常用泵和备用泵同时使用，如存在二次深化如泛光照明，需预留充足的用电负荷及回路。

1.2.2 负荷分配

住宅部分用电负荷取系数下限，适当提高公共商业部分、室外用电（水景动力、庭院照明等）、屋顶泛光等的负荷容量，根据当地供电部门的要求进行设计如充电桩设计等。

1.2.3 弱电系统

具体系统由甲方招标选购，设计按熟悉品牌设计，重点考虑室内位置布置和室外弱电管网。

2. 设计注意事项及我司的习惯做法

2.1 系统部分

2.1.1 整个配电系统要求按功能划分，各变压器负荷均匀，考虑各段母线均可联络（可多设一两台联络柜，并考虑与后期项目配电室的低压连接）。

2.1.2 设计时不要遗漏水泵、风机等设备控制原理图及消防应急电源启动时切断非消防电源的配电柜二次线路图。

2.1.3 配电开关设计选型由甲方根据地区和项目的实际情况确定后提供给设计单位。

2.1.4 要求详细绘制配电干线系统图、配电箱系统图等。

2.1.5 接地系统采用TN-C-S，卫生间设计局部等电位。

2.1.6 弱电系统结合分期开发综合考虑，尽量共用一个机房。

2.2 室外部分

2.2.1 考虑小区内多个配电房低压电缆联络，共同使用消防应急电源。

- 2.2.2 整个小区弱电系统（包含智能化系统）及室外管网均进行统一考虑。
- 2.2.3 室外电力电缆与弱电电缆、给排水水管、热力管道以及燃气管等应保持规范要求的安全距离。
- 2.2.4 请考虑环境水景动力、高层及沿主要道路建筑的泛光照明、换热站等配套用房的容量及配电。
- 2.2.5 室外配电箱、电视等室外箱要求安装在隐蔽处，并要求箱体与环境协调。室外电缆井、弱电井不能设在住户花园、门厅门口、道路等显眼处，最好设在绿化带内，或用绿化围挡。
- 2.3 建筑公共部分
- 2.3.1 公共部位照明控制方式要结合节能环保和使用方便的要求进行设计。
- 2.3.2 入口门厅不允许放置电表箱、弱电箱等影响美观的设备，电表箱需集中放在首层电表间内。
- 2.3.3 首层门厅外需考虑门禁系统位置，可视对讲接线盒需暗埋，门厅内设摄像机。
- 2.3.4 首层门厅不允许有外露管线。
- 2.3.5 楼梯间照明考虑在楼层处布置吸顶灯，顶层楼梯间若层高较高，可考虑设壁灯。
- 2.3.6 高层屋顶和沿街面屋顶考虑设计泛光灯配电。
- 2.3.7 楼层内的电气竖井位置要有合理的平面布置图，空间要考虑强、弱电所有系统的设备和线槽桥架，图上应注明各系统所需要线槽桥架的规格尺寸。
- 2.3.8 请将走道内穿梁或剪力墙开洞位置详细标注在电气图中，并应在结构图中标注。
- 2.4 裙房部分
- 若为小商铺，按每间定量考虑；若为大面积商场，配电仅按区域进行设计，考虑二次装修，具体由商户进行二次设计，但应考虑公共部分照明及消防设备配电。
- 2.5 住宅部分
- 2.5.1 可视对讲室内分机设计位置要避开入户大门。带入户花园的户型其可视对讲室内机应设在客厅内。
- 2.5.2 主卧设紧急按钮等。
- 2.5.3 户内配电箱宜设置于隐蔽处，同时方便使用和检修。
- 2.5.4 标准户型的电气平面布置图中，一定要根据家具摆设图来具体定位各房间内

插座的位置。

2.5.5 标准户型内的灯具一定要设置于其所在功能区域的中心位置。

2.5.6 机电图纸户内必须出户型大样。

2.6 地下室部分

2.6.1 线槽、桥架明敷时应与通风、给排水等专业仔细协调，确保地下室通道高度大于2200mm。

2.6.2 地下室电气管穿梁、剪力墙开洞（或套管）位置要求详细标注在电气图中，并同时标注在结构图中。

2.6.3 消防警铃按钮、电源开关等设计时应注意避开人防门。

2.6.4 地下车库进入住宅单元需设置门禁系统。

2.6.5 电气管路在结构伸缩缝、结构缝时，要做伸缩补偿措施。

暖通专业

1. 设计范围及指标

1.1 设计范围

采暖通风应按合同规定和规范要求的设计范围进行设计。

1.2 设计指标

采暖通风负荷量按国家规定的有关指标并结合各地区实际情况进行计算。

2. 设计注意事项及开发商的习惯做法

2.1 空调通风部分

2.1.1 按国家相关规定计算风量等指标。

2.1.2 外墙空调冷凝管应考虑业主安装空调时如何连接空调冷凝水管。因安装人员难以在外墙施工，建议将冷凝管移至可方便连接的位置。

2.1.3 室内空调冷凝排水如需通过其它房间再接至冷凝管时，不宜连接过长，因为管道过长时，坡度、避梁、穿剪力墙等因素造成难以施工和控制，应按就近连接的原则，在附近增加冷凝管或和邻近的卫生间接通。

2.1.4 客厅柜式空调预留穿墙管，管中心距地200；挂机预留穿墙管，管中心距地2200，避免在踢脚线上开洞。

2.1.5 风管穿梁、穿剪力墙、后砌墙开洞位置，设备基础位置应注明，并要求同时

标注在建筑、结构图中，明确具体定位及做法。一经确定，不能随意修改，特别是柱、梁的空调预留洞，如果修改，机械开孔对结构影响比较严重（还有对装修的质量隐患），设计要注意此部分修改。

2.1.6 通风应与给排水、电气等专业仔细协调，确保地下室通道高度大于2200mm。

2.1.7 屋顶冷却塔、大型设备间，必要时提交操作平台图纸。

2.1.8 风机吊装须写明减振要求，可采用减振吊架。

2.1.9 地下室的排风口位置不能设置在住户的门、窗附近，尽量远离住户或设置在绿化带内。

2.2 供暖部分：住宅单体的供暖系统设计，室内地暖地板辐射采暖系统，卫生间可采用散热器采暖或其它供暖方式。

人防专业

1. 人防建筑设计

1) 本项目地下车库为平战结合人防地下室，平时功能为地下车库，战时功能为核6常6级人员掩蔽所。

2) 地下车库战时功能为核6常6级人员掩蔽所和物资库工程。防护单元及抗爆单元划分详见车库图纸。人员掩蔽所每个防护单元面积不超过2000平方米。

3) 二等人员掩蔽所主要出入口由防毒通道、洗消污水集水坑、密闭门、防护密闭门等组成。防毒通道可直通室外，设防护密闭门和密闭门各一道。物资库主要口借用汽车坡道，直通室外。

4) 次要出入口由密闭通道、密闭门、防护密闭门等组成。密闭通道设防护密闭门和密闭门各一道；除尘室与集气室分室布置，进风机房设在清洁区。

2. 人防结构设计

1) 结构概述

本工程在项目地下车库内设置人防工程，地下车库为平战结合人防地下室，按照战时使用功能主要分为二等人员掩蔽所和物资库。人防设置在地下一层，顶板厚度为250mm钢筋混凝土现浇板（特殊区域应详细标注在结构施工图中），人防临土墙、临空墙、单元分隔墙等人防墙体厚度为300mm。在战时核武器爆炸动荷载作用下，动力分析采用等效静载法。在战时荷载设计时，不同时考虑地面超载。

2) 设计依据

《建筑结构荷载规范》 (GB 50009-2012)

《混凝土结构设计规范》 (GB 50010-2010) (2015年版)

《建筑地基基础设计规范》 (GB 50007-2011)

《人民防空地下室设计规范》 (GB 50038-2005)

《人民防空工程设计规范》 (GB 50225-2005)

《地下工程防水技术规范》 (GB 50108-2008)

《混凝土结构平面表示法制图规则和构造详图》 (16G101-1)

《防空地下室结构设计》 (2007年合订本) (FG01~05)

3) 设计原则

a、战时荷载取值

作用在主体结构上的荷载包括地下室结构自重、水压力、土压力、活荷载、武器爆炸动荷载等。

钢筋混凝土容重按26kN/m³计算。

部位			等效静荷载标准值 (kPa)	
			核 6 级常 6 级	核 5 级常 5 级
门框墙	室内出入口 (不考虑上部建筑)、室外楼梯出入口、室外竖井		200	400
	相邻防护单元	普通地下室侧	200	400
		6 级侧	50	100

	室外直通出入口 (<30)	240	550
临空墙	室内出入口 (不考虑上部建筑)、室外楼梯出入口、室外竖井	130	270
	室外直通出入口 (<30)	160	370
	扩散室	65	65
顶板	不考虑上部建筑	75	145
楼梯踏步 休息平台	正面	60	120
	反面	30	60
外墙	饱和土	50	100
底板	地下水位以上	50	100

b、结构形式与主要构件断面尺寸

地下室人防结构为框架形式，原则上结构设计尽量按照平时设计的结构形式，适当

增加主要构件的截面尺寸以符合人防设计的要求。地下室顶板厚度为250mm（特殊区域应详细标注在结构施工图中），平面布局与平时设计要求基本一致，底板、柱、外墙尺寸按平时设计尺寸确定。临空墙厚度250～300mm，人防单元间隔墙厚度250～300mm。

c、材料选用

钢筋选用HPB300（ $f_y=270\text{N/mm}^2$ ）、HRB335（ $f_y=300\text{N/mm}^2$ ）、HRB400（ $f_y=360\text{N/mm}^2$ ）。混凝土选用C30～C60，临水部位均采用密实防水混凝土，抗渗等级P6～P8。

战时设计时采用动力强度设计值。

d、平战转换措施

平时为地下汽车库，战时为核6级掩蔽所、物资库。为既保证平时车库使用，又满足战时规定的防护要求，根据《人民防空工程防护功能平战转换设计标准》（RFJ1）的规定，在某些部位采用必要的临战封堵（施工时应埋入预埋铁件），主体结构按战时荷载设计且满足平时使用的裂缝开展宽度的要求。平时结构施工中全部一步到位。

3. 人防给排水设计

1) 水源: 城市自来水。平时人防内无用水点。人员掩蔽所内预留战时贮水箱位置和给排水接口，临战时快速安装装配式水箱。水箱容积按5L/

人·日的用水标准，贮存15天人员饮用水。

2) 消防: 消火栓系统和喷淋系统均为平战结合，各系统的用水量均因平时用水量大于战时用水量，所以人防的消火栓系统和喷淋系统按平时功能设计。

3) 排水设施: 防密门外设置集水井。活门室（扩散室）、滤毒室、防毒通道、简易洗消间均设置铜质管堵，将洗消污水排至集水井，其出口设置1.0MPa工作压力的阀门防波。集水井的排水由城市防空专业队伍解决。

4) 管道及阀门: 上部排水管一律不进入工事。人防的给水管，消防管，喷淋管和压力排水管等通向工事外部的管道均在工事内侧设置工作压力不小于1.0MPa的阀门，核袭警报时关闭。

5) 管材: 和工事上部管材一致。

4. 人防暖通设计

1) 该项目地下一层为平战结合人防地下室，按核6级常6级二等人员掩蔽所和物资库

设计。

- 2) 战时人员掩蔽所设清洁、滤毒、隔绝三种通风方式，清洁式送风量为 $5\text{m}^3/(\text{h} \cdot \text{人})$ ，滤毒式送风量为 $2\text{m}^3/(\text{h} \cdot \text{人})$ 。人员掩蔽室按清洁式通风，滤毒式通风和隔绝式通风设计，清洁式、滤毒式通风时由主要出入口（防毒通道，简易洗消间、旱厕）进行超压排风。
- 3) 战时清洁排风时开启出入口的防护密闭门、密闭门超压排风。
- 4) 气密测量管详见图集07FK02-60
- 5) 手动密闭阀前的风管均用30mm厚的钢板焊接。管路与设备间的连接法兰衬以橡胶垫圈密封。
- 6) 管材：进风管采用2mm厚镀锌钢板焊接制作，所有风管均贴梁底敷设。人防送风管穿过扩散室防护墙和密闭隔墙处采取防护密闭措施，作法详见《防空地下室通用图》FJT-2003。
- 7) 活门安装前预埋底框，底框螺栓与墙体钢筋焊接，所有外露金属刷防锈漆两道，面漆两道，打筑时所有金属表面均涂黄油。
- 8) 活门组装后应保证：关闭时悬板与底板之间缓冲垫紧密，闭合；开启时悬板与限位座的缓冲垫贴合，安装时悬板转动灵活自行开启。
- 9) 通风系统安装，试调，验收均按照人防通用图集和人防规范中有关规定执行。
- 10) 设备型号需在图纸中明确。
- 11) 其它未说明部分参见《防空地下室通用图》FJT-2003及《防空地下室通风设计》FK01~02。

5. 人防电气设计

- 1) 电气部分：一部分为平时设备的拆卸和战时可利用设备的留用；一部分为战时要求的套管的预留预埋及战时需要另外加装的战时设备。
- 2) 平时设备战时功能转换时，没有功能需求的设备又不影响战时设备安装的电气设备可以不用拆卸，战时不使用的电气设备、电线、电缆等接地。
- 3) 平时穿越防护单元外墙的配电管线，按人防规范要求作好相应的防护密闭处理，并预留备用的穿墙套管。
- 4) 套管预留位置需在图中明确。
- 5) 防护单元口部防护密闭门、密闭门的门框上沿0.2M处至少预留4根SC50的热镀锌钢管。管厚不小于2.5mm。

6) 战时安装的配电箱, 设备控制箱, 照明箱均采用成套产品。照明箱 (EPS) 落地安装, 其他均为墙上安装, 下沿距地1.5M。

7) 战时安装的配电箱配电均利用平时管线, 水泵、风机的配电线路平时预留预埋好, 没有预留管线的, 战时转换时明敷设。

8) 战时加装的配电箱与平时接地网作可靠连接, 接地电阻要求不大于1欧姆。

9) 战时照明利用平时灯具, 按功能要求对平时灯具进行拆装灯管以调整照度及照明负荷; 平时使用需要而选用吸顶灯具时, 临战时加设防掉落保护网。

10) 技术措施: 包括工程质量技术措施、安全措施、降低成本措施等, 均严格执行国家的有关规定、规范和技术规程。

6. 人防平战转换预案编制

1) 总则

目的与依据: 确保战时快速响应, 最大限度减少损失。依据《人民防空法》《突发事件应对法》《国防动员法》及地方性法规, 结合实际情况制定。

适用范围: 涵盖省、市、县三级人防工程, 包括指挥所、掩蔽所、医疗站等, 并考虑特殊地区 (如地震带、洪涝区) 的附加措施。

基本原则: 明确各级人防办职责, 实行属地管理。设施设计兼顾日常使用与战时功能。结合数据分析和历史经验, 每半年更新预案。加强公众防空知识普及, 提升自救能力。

2) 编制原则

基于风险评估和实战模拟, 利用信息化系统 (如GIS、物联网) 监控设施状态。明确步骤、资源分配 (如物资清单、储备标准) 和时限要求。跨部门协调机制 (如与应急、公安、医疗部门的定期联席会议)。针对新型威胁 (网络战、无人机) 制定应对措施。

3) 组织架构与职责

4) 转换流程与阶段划分

5) 设施设备管理

6) 人员培训与演练

7) 预案评估与修订

8) 附则

7. 人防标识设计

1) 设计依据

依据《人民防空法》《人民防空工程标识技术规定》（RFJ01-2015）、《人民防空工程防护设备标识制作与安装》（07FJ05）等国家标准及地方性规范。结合项目类型（如掩蔽工程、医疗救护工程）及实际使用需求。

2) 适用范围

适用于人防工程内部及出入口区域的标识标线设计、制作、安装及验收。涵盖战时功能导向、安全警示、设施设备标识等。

3) 标识标线分类与功能要求

4) 设计要求

①视觉设计

颜色规范：主色调采用国家标准人防橙（PANTONE 1585C）或红色，与普通消防标识区分。**安全警示标识**使用黄黑相间条纹。**图形符号：**使用《人民防空工程标识图例》中的标准符号（如人防徽标、箭头、掩蔽人员图标）。**文字**采用中英文双语标注，字体高度符合规范（如通道标识文字高度 $\geq 10\text{cm}$ ）。**尺寸与比例：**标识牌尺寸根据视距确定（如10米视距对应 $60\text{cm} \times 40\text{cm}$ 标牌）。

②材料与工艺

标识牌基材需防火、防潮（如铝板、不锈钢板覆膜）。蓄光型标识需满足30分钟以上余辉亮度（符合GA 480.1标准）。标线材料采用环氧树脂或聚氨酯涂料，厚度 $\geq 2\text{mm}$ 。

③特殊环境适应性

潮湿区域（如洗消间）标识需做防霉处理。重要标识需配置应急照明或自发光功能。

5) 安装规范

6) 维护与管理

7) 特殊说明

海绵城市

1. 设计范围及成果要求:

设计范围: 任务书红线范围内

设计成果:

- 1) 项目海绵城市方案设计, 配合通过住建局专家会。
- 2) 配套专业提资阶段: 提海绵城市设计要点及深度要点(含专业图纸)予景观设计单位及雨污水管线及其他海绵城市相关专业设计单位, 要求其按照海绵城市要求进行深化设计, 并审核出图深度满足海绵城市要求, 通过住建局的施工图专家会。
- 3) 项目海绵城市施工图设计并通过图审中心的施工图审查(若没有海绵城市施工图审查环节, 则需通过发包人技术部门审核, 发包人应提供审核意见书);
- 4) 对项目施工过程关键步骤进行指导。
- 5) 技术服务方式: 通过实地调研和基础资料收集, 对研究对象的技术资料进行分析, 利用分析结果制定海绵设施布置方案。与其他专业设计协调确定后, 进行计算校核, 编制设计成果。完成海绵专篇绘制。土建施工图审核通过后, 进一步进行海棉转向施工图设计。

2. 设计周期要求

本次海绵城市设计及咨询服务周期为自中标通知书发出之日起至海绵专项施工图通过住建局认可止。海绵城市设计单位应与设计团队、招标人、施工单位等紧密合作, 为项目实施的各个阶段提供设计及咨询服务等。

服务周期:

- 1) 发包人提供资料后20个工作日出初步方案计算书予发包人沟通确认;
- 2) 双方确认初步方案后20个工作日内, 出海绵城市专篇配合土建施工图审图。
- 3) 提设计要点予景观、管线及相关专业等设计单位确认;
- 4) 景观、管线及相关专业等设计单位确认后(发包人出函时间为准), 出正式海绵专项施工图。并指导景观、管线及相关专业等设计单位进行海绵城市深化设计。
- 5) 施工图通过甲方认可后, 配合施工单位交底。

绿色建筑

1. 绿色建筑设计目的

根据政策文件及建设方要求, 使项目满足《绿色建筑设计施工图审查技术要点》

与《江苏省绿色建筑评价标准》对设计阶段绿建等级的相关要求，及其他国家及地方现行有关规范规定。

- 1) 设计服务: 针对本项目方案设计阶段、施工图设计阶段进行全过程绿色建筑顾问及设计服务;
- 2) 评审服务: 根据专家回复意见, 配合施工图进行图纸修改和审查, 确保本项目达到要求的绿色建筑标准。
- 3) 缴纳相关费用服务: 为满足本次招标范围内规定的服务所产生的评审费、专家评审费及会务场地费等全部相关费用(含税费), 上述费用已涵盖在合同价款内, 不另计付。

2. 绿色建筑设计工作内容

- 1) 初步方案阶段设计:
 - a. 根据项目的具体进度要求, 制定相应的绿色咨询及设计的工作计划;
 - b. 收集整理招标人提供的本项目地质勘探、环境评估资料(图纸资料和/或现场调研)、地质水文状况、周边环境状况、土壤检测报告、周边交通状况等资料;
 - c. 配合建筑方案设计, 组织内部各专业人员, 根据本项目的信息和特点, 讨论分析, 制定整体绿色建筑设计的规划, 初步确定本项目合适采用的技术措施和实现策略, 明确各专业的设计要点和技术难点, 进行项目绿色建筑概念设计, 提交《绿色建筑设计专篇》等文本材料。
 - d. 根据本项目绿色建筑星级定位编制完成绿色建筑设计的方案, 估算相应的增量成本, 通过绿色建筑方案评审工作。
- 2) 项目预评估阶段:
 - a. 研究项目的方案设计图纸和资料, 针对对本项目的建筑布局, 对采取的绿色建筑技术进行预评估, 分析确定方案阶段绿色建筑技术的实施途径, 并进行方案调整和优化;
 - b. 有选择地采用计算机模拟分析手段, 对建筑方案进行方案模拟计算比较;
 - c. 根据模拟分析, 提供环境模拟图分析和分析说明报告及优化建议报告。
- 3) 施工图设计阶段:
 - a. 按照《绿色建筑评价标准》、《江苏省绿色建筑评价标准》等相关技术要求, 对设计方案进行深入可行性研究, 包括围护结构节能设计研究、暖通空调节能设计研究、建筑整体节能率分析、绿色建筑整体星级分析、绿色建筑成本增量分析等。根

据招标人的时间要求和工作计划安排，完成深化设计阶段与建筑设计、机电设计、景观设计、室内设计以及其它相关设计的咨询工作。提供设计方案的具体技术经济分析报告；采用的相关技术说明、经济分析，产品等；

b. 参与整个施工图设计阶段的技术指导，根据确定的设计方案，提供相关技术文件，提交相关审查表格，让各专业设计人员充分了解本项目的绿色建筑技术措施，明确绿色建筑设计要点和技术难点，指导施工图设计融入绿色建筑技术和细部概念，并按专业审查各项绿色建筑技术在图纸中的最终落实情况。

c. 按招标人要求进行中间汇报或者讨论；参与专家论证或设计协调会，与相关部门进行讨论、协商，优化方案。

d. 根据本项目绿色建筑星级定位编制完成绿色建筑施工图设计配合，通过绿色建筑施工图设计审查工作。

4) 根据审查部门要求填写相关表格，满足报审需要。

5) 根据招标人规定的时间，按照审查部门要求提供各阶段成套设计图纸及相关电子文本。

3. 绿色建筑设计具体要求

序号	服务内容	提交成果类型	备注
1	复核设计图，根据所用审查标准，对项目进行绿建评分	评分表	
2	审核施工图，向设计方与建设方提供绿建设计意见与缺失资料清单	提资报告	
3	绿建资料编写（专篇、表格、其他证明报告与计算书）	模型文件 报告文件	
4	收到设计方与建设方对初步提资的回复后，对绿建措施进行进一步复核，确定落实情况	提资报告	
5	根据业主需求，参与业主项目会议，协助业主相关部门进行各分项工作		根据项目进度需求 同步协作
6	根据业主需求，参与业主项目会议，协助业主相关部门进行各分项工作		根据项目进度需求 同步协作

4. 绿色建筑设计成果内容

绿建最终提交成果为绿建施工图审查资料各一套。每套资料均包含以下内容：

- a. 绿建专篇
- b. 绿色设计施工图审查申报表、绿色建筑设计自评估表、水系统规划设计评审表
- c. 其他证明报告（包括但不限于室外声环境模拟、风环境模拟、室内背景噪声分析、建筑构件隔声性能分析、水系统规划）

BIM设计

本项目采用BIM正向设计进行模型出图，在满足原有设计要求的同时，BIM模型部分满足本任务书要求。采用BIM模型进行直接或间接设计，要求模型与图纸基本一致，模型质量及所出图纸质量满足本任务书要求。

实施范围：整个项目在建设全周期内应用BIM 技术，要求项目所有参与方应用BIM 技术提高专业服务水平，提升项目品质。本项目的BIM 实施，贯穿项目建设全程，要求各阶段的参与方均要在自身合同的要求范围内，完成相应的BIM 工作。

BIM运行模式：正向设计，由初期概念体量随项目发展进度逐步深化

BIM设计成果： BIM土建设计模型、机电BIM设计基础模型、BIM优化方案报告、优化BIM模型、机电管线布置咨询图（包括机电管线的平面路由及标高）等。

BIM成果精度要求：LOD400

BIM模型精度定义：（根据CIC BIM 标准通用 – 第 2 版）如下：

LOD-G （图形定义）：

LOD-G	定义
100	模型元素在模型中通过符号或通用表示或粗略的 3D 形状以图形方式表示。
200	模型元素在模型中以图形方式表示为具有近似数量、假定大小、形状、位置和方向的通用系统、对像或组件。 应指明进出和维护所需的假定空间。
300	模型元素在模型中以数量、大小、形状、位置和方向的形式以图形方式表示为特定系统、对像或组件。 该模型应包括处理安装、操作和维护所需空间的详细信息，以及与其他模型/对象检查和协调的接口详细信息。
400	模型元素在模型中以图形方式表示为特定系统、对像或组件，在尺寸、形状、位置、数量和方向方面具有制造、装配和安装的详细信息。

LOD-I （信息定义）：

LOD-I类型	描述	属性示例	LOD资料 （R表示必需）
---------	----	------	---------------

			100	200	300	400	500
一般属性	关于对象的一般信息可能包括其类别/类型、名称和位置等的标识。	类别/类型	R	R	R	R	R
		名称	R	R	R	R	R
		位置		R	R	R	R
设计属性	设计信息因不同类型的BIM 对象而异。	材料信息(建筑及结构)		R	R	R	R
		混凝土级别 (结构)		R	R	R	R
		冷却量(冷却系统)		R	R	R	R
		输入功率(机电设备)		R	R	R	R
		五金配备(门)			R	R	R
分类属性	拟采用的分类名称和代码	分类名称			R	R	R
		分类编号/代码			R	R	R
制造商的设备属性	对象的厂商设备信息和参数。一般来说,这些在施工阶段是必不可少的,但在设计时间不一定需要。	品牌名称				R	R
		生产商信息				R	R
		设备型号/编号				R	R
条件属性	安装信息包括月/年、最新测试/调试月/年、预期寿命。	委托日期				R	R
		安装日期				R	R
		使用期限				R	R

BIM正向设计包含的专业及出图范围表:

专业	图纸内容	Revit设计出图	CAD设计出图
建筑专业	图纸目录		√
	建筑设计说明		√
	平面图	√	
	立面图	√	
	剖面图	√	
	楼梯大样	√	
	户型大样	√	
	墙身大样		√
	门窗大样		√
	坡道大样		√
	门窗详图及门窗表		√
	人防口部详图		√
	通用大样		√

	总图		√
结构专业	图纸目录		√
	设计说明		√
	桩基布置平面图	√	
	基础布置平面图	√	
	模板图	√	
	梁配筋图		√
	板配筋图		√
	墙、柱布置图	√	
	墙柱表		√
	楼梯详图		√
	坡道详图		√
	人防口部详图		√
暖通专业	图纸目录		√
	设计说明		√
	空调通风平面图	√	
	防排烟平面图	√	
	机房大样图	√	
	系统图		√
给排水专业	图纸目录		√
	设计说明		√
	消防给水平面图	√	
	自动喷淋平面图	√	
	给水平面图	√	
	设备机房大样图	√	
	系统图		√
	卫生间大样图	√	
电气专业	图纸目录		√
	设计说明		√
	配电平面图	√	

	照明平面图	√	
	接地平面图	√	
	火灾报警及消防联动平面图	√	
	系统图		√
	大样图		√

项目各阶段BIM设计应用点：

项目阶段	方案设计	初步设计	施工图设计	施工	竣工
BIM应用点	方案分析 方案优化 ...	设计校核 空间分析 ...	设计校核 设计优化 空间分析 管线综合 辅助算量 ...	管线深化 施工交底 施工巡场 ...	辅助竣工验收

3、BIM模型内容

3.1 土建模型内容及精度要求(参照LOD 400精度标准)

3.1.1 图纸上应含的建筑及结构构件信息：坡道、车库设计、人防设计、消防设计、留洞。

3.1.2 应按要求提交土建模型（含建筑结构部分）。

结构柱、建筑柱、结构墙、建筑墙必须在结构完成面上建模。

3.1.3 所有模型交付前，必须经过“轻量化处理”。即清除多余构件、模型组、样式、视图样板和外部链接等，达到在模型交付的时候，减少Revit文件的大小以及删除多余的信息。

3.1.4 模型需全面反映图纸轴线标注信息，关于模型定位及项目基准点的设置做统一要求。BIM项目工作的开展通常会涉及到不同的专业以及不同团队之间的协作。而在项目开展之初，统一的模型基准能保证协同工作可以顺利有效地开展。模型基准的设置最基本的一个就是项目基准点，为了保证各专业、各团队的模型在最终模型的整合过程中能与设计图纸对应，各专业的项目基点（模型原点）设置要统一。项目基准点设置原则：项目不需要拆分时，项目基点由参与此项目的各专业人员根据设计图纸进行协调确定；项目需要拆分时，不同的分区由不同的团队单独来完成，项

目基点的设置可根据不同分区来进行单独设置，由相关团队的内部各专业人员根据设计图纸进行协调确定。基准点的设置应该选择明确的轴线交点，并且在项目开始前就设置好，进行记录，在项目过程中不应随便修改位置，保证各专业间的协同工作有效地进行。轴网设置好后，建议把轴网进行锁定，以免建模过程中轴网发生偏移。

3.1.5 混凝土结构：

- a. 及时正确反映混凝土平面（包括基础、基础梁、设备基础、基础底板、柱、板边、标高、梁、楼板洞、墙洞、结构缝）、混凝土构件类型和截面尺寸（基础、基础梁、设备基础、基础底板、梁、柱截面尺寸、板厚、墙厚）；
- b. 包含特殊形状截面构件信息和特殊类型的构件信息；

3.2 机电模型内容及精度要求

3.2.1 建模范围是机电全专业，包括：暖通、给排水、电气。

3.2.2 管线建模精度要求：各机电专业管线（不包括预埋管线）、管线的坡度；对各种管线/管井/吊装孔等竖向空间贯通性进行核查。

3.2.3 所有机电模型交付前，必须经过“轻量化处理”（要求详见上一节）。

3.2.4 机电建模包括给排水系统、消防系统、暖通系统以及电气系统，主要包括管道、风管、管件、管路附件及设备。各系统的建模范围，按以下各系统的描述为准。

➤ 给水及排水系统

- a. 各种材质、各种规格的管道；
- b. 与各子系统管道连接且系统相对应的管件（包括弯头、三通、四通、法兰等）；
- c. 与各子系统管道相连接的且系统相对应的管路附件；
- d. 给水及排水系统中的主要设备包括潜水泵等；

➤ 消防水系统（消防栓、消防喷淋）

- a. 涵盖各种材质、各种规格的管道；
- b. 与各子系统管道连接且系统相对应的管件（包括弯头、三通、四通、法兰等）；
- c. 与各子系统管道相连接的且系统相对应的管路附件；
- d. 消防水系统中的消防栓、灭火器箱等。

➤ 暖通系统包括各子系统（通风、消防排烟系统等）：

- a. 各种材质、各种规格的风管，且与该系统材质相配的风管管件；

b. 各规格的防火阀、调节阀、排烟阀、止回阀、消声器、静压箱等管路附件；

➤ 电气系统包括各子系统：

a. 配电箱、配电柜、电表箱等配电箱柜装置。

b. 线槽、桥架等。

景观专业

一 设计依据

1.1.1 国家现行设计规范及规定（最新版）。

1.1.2 南京市相关设计规范及规定（当地要求及特殊要求）

二 基础资料

2.2.1 规划设计图纸、现状地形图电子文档各一份

2.2.2 设计范围详总平面图

2.2.3 市政道路资料

2.2.4 其他必要的设计资料

三 景观设计工作内容及目标

3.1 设计服务范围

项目全部用地范围内的园区从概念设计至施工图设计的全景观设计过程及现场顾问指导。

整体框架方案设计

车行及人行道路景观系统设计

园林景观设计

园林水景设计

园林铺装设计

绿化园艺设施

景观小品设计

景观挡墙设计（范围定位、标高、3米含3米以下挡墙的结构及饰面、3米以上挡墙的饰面）

市政车行道绿化带设计及市政人行道铺装、绿化设计

景观标识系统设计（特殊项目可委托专项设计）

封闭管理围墙及入口设计（符合物业出入口模块选型）

景观水电系统设计

景观与建筑衔接部位的设计

3.2 设计服务内容及目标

服务内容包含现场踏勘及景观产品策划、项目启动会，概念设计、景观方案设计、扩初设计、施工图设计、施工现场配合。

3.2.1 现场踏勘及项目沟通交流

合同签订后，乙方按甲方要求时间赴基地进行基地踏勘和分析，并与甲方项目相关工作人员启动项目研讨会议，明确甲方对于项目的市场定位，与甲方探讨项目的景观设计风格，并通过现场图示方式对项目的建筑整体规划、空间关系及不同用地之间的关系进行评估并提出建议，对项目景观策略及整体布局、重点关系（如场地高差、出入口）提出初步设计。

目标：评估总图，适时地为建筑规划布局提出建设和意见，确保有一个良好的景观空间；确立景观设计风格、设计原则，风格定位等基本策略，明确各种配置标准，避免设计思路发生偏差。

3.2.2 景观概念设计阶段

在第一阶段基本达成的共识的基础上，乙方首先配合甲方进行景观产品策划，策划主要包括土地条件分析、市场条件分析、规划解读、景观价值挖掘与提升、景观价值传递，通过策划明确该项目景观发力点、景观主题提炼及表达形式。

之后进行景观概念设计。在此阶段乙方应提出概念性的草图及相关意象图并与甲方讨论进行修改，确定概念设计方向后进行深化，完成此阶段成果。

目标：确定景观主题（立意），空间体系，景观序列，景观特征要素及景观亮点。主要景观空间（节点）的平、立、剖面，手绘或模型效果图；进行场地平面布局，竖向关系组织，交通组织及视线组织；确定软景造景原则及手法，并对建筑总图部分的消防相关、交评相关内容等提出建设性意见和电子稿反馈。根据甲方提供的《启动会模板》完成此阶段设计内容，形成下一阶段设计的依据。此阶段的设计深度应可指导销售沙盘模型的制作。

3.2.3 景观方案设计阶段

在确定的概念设计方向上，乙方进行方案深化设计并与甲方讨论制成此阶段设计成果。

目标：深化概念设计，提炼景观主题，完成方案设计。针对景观序列，景观元素进行深化设计，所有景观空间（节点）要求有尺度关系、材料的形式及细部节点的推敲模型；完善平面、竖向、交通、空间及视线的组织；确定骨干乔木、灌木的种植体系；完成水电效果表现设计及选型，形成下一阶段设计的依据。完成室外管网与景观构筑物的核对及意见提交等。此阶段的设计深度应可提供完成销售沙盘模型的制作。

3.2.4 景观扩初设计阶段

在确定的方案设计的基础上，乙方进行扩初深化设计并与甲方讨论制成此阶段设计成果。

目标：将方案设计中的图纸进行完善，针对细部的尺寸把握指导总平面及相关设计的调整；明确硬景的构造做法和用材细节；明确场地软、硬景地表径流的排水布置及给水布置；确定园区水电及照明布置；确定详细的植物种植体系，品种、规格和数量。完成景观成本分解及概算，形成下一阶段设计的依据。

3.2.5 景观施工图设计阶段

完成景观施工图初稿后，交由甲方进行审查并提出书面审查意见，对上一阶段设计进行修改以保证设计的可实施性。

目标：确保施工图设计与设计意图达到统一和设计图纸的可实施性。

3.2.6 现场服务部分乙方按照甲方要求和合同约定进行

项目实施过程中，乙方根据现场需求提供阶段性或针对性的现场服务，包括效果点评，及时完成设计变更。

目标：通过对项目效果跟踪，从设计角度确保项目进度的正常推进及最终效果。

3.2.7 项目后评估

在项目交付使用后3个月内，乙方与甲方一起对项目效果进行审视,并回顾设计全过程之得失,形成书面结论。

目标：总结过程得失，总结经验教训，并提出改进提高的思路，为长期合作奠定基础。

四 景观设计要求

详细设计要求见产品策划形成的设计任务书。

五 景观设计成果要求

5.1 尺寸应以公制单位标注。

- 5.2 设计中间交流及设计成果中提交图纸的所有文字均应为中文简体。
- 5.3 概念阶段设计成果要求：
- 5.3.1 项目条件分析（区位、市场、客户对象等）；
 - 5.3.2 建筑规划布局分析（产品、风格、交通、消防等）；
 - 5.3.3 设计立意说明；
 - 5.3.4 彩色总平面图；
 - 5.3.5 设计条件分析图；
 - 5.3.6 平面分析图（功能、空间、交通、景观节点等）；
 - 5.3.7 竖向关系分析图（色块图+整体空间的平面、剖立面，应明确场地覆土厚度等）；
 - 5.3.8 重要景观场地设计意向图片、SU模型效果图或手绘效果图、场地剖立面；
 - 5.3.9 绿化分析图（软景概念，包括种植手法、植物特征要求等）；
 - 5.3.10 目标成本及划分比例，成本估算表。
- 5.4 方案设计阶段成果要求：
- 5.4.1 设计理念及关键点文字说明；
 - 5.4.2 建筑规划布局分析；
 - 5.4.3 景观条件分析；
 - 5.4.4 景观方案彩色总平面图及主要分区图（含主要技术经济指标）；
 - 5.4.5 设计条件分析图；
 - 5.4.6 平面分析图（功能、空间、交通、景观视线等分析）；
 - 5.4.7 彩色分区平面图；
 - 5.4.8 竖向关系分析图（CAD图+整体空间的剖立面）；
 - 5.4.9 重要景观场地剖立面及SU透视效果图；
 - 5.4.10 绿化及景观分析图（软景方案，包括种植手法、植物特征及乔、灌木骨架布置要求），重要景观场地软景效果图或立面图；
 - 5.4.11 门岗、围界方案设计，景观与配套用房的关系处理，景观与住宅建筑及景观与道路的关系处理；
 - 5.4.12 私家庭院设计（只包括竖向设计、面积划分、围界设计、简单绿化设计）；
 - 5.4.13 主要硬质材料图片意向图，要求标注名称、质感及尺寸；
 - 5.4.14 夜间照明效果设计图，灯具图片意向图，要求标注名称、尺寸、率；

5.4.15 导视系统、室外家具小品布置及意向图；

5.4.16 工程成本估算表（提交硬景、软景面积指标）；

5.4.17 CAD景观总平面图；

5.5扩初设计阶段成果要求：

电子文件采用AUTOCAD软件绘制，版本统一为 2007 版。

5.5.1 硬景部分

硬景设计说明（中文）；

初步设计总平面图、分区图、放线定位图、索引图、物料分布及色彩分析图、竖向设计图（包含土壤造型）；

局部放大平面图、重要地形剖面、剖面图（包括材料、标高、材质）；

景观构筑物、小品的平、立、剖及详图；

水景设计详图、动态水景必须明确与效果相关的参数；

景观小品（垃圾桶、座椅、花盆、洗手池等）选型图片

围墙总平布置及做法详图；

景观细部构造（台阶、栏杆、道牙、挡墙等）详图及材料选择；

铺装大样图（平、剖面）；

各节点大样索引图、详图及其平、立、剖图；

物料选用表,应针对不同区域使用的物料进行分类列表表达，并提供样板及样板图片、A/B/C管理分类（分级列出材料的重要程度及可替换条件）；

提供甲方成本概算所需的工程量清单及成本估算表。

5.5.2 软景部分

软景设计说明（中文）；

乔木平面配置图，附乔木配置标准表（干径、冠幅、高度、分枝点、数量、树型控制图样、重要程度及替换条件、特殊植物种植要求）；

大树、主景树点位控制图；

灌木及地被植物林缘线，附灌木配置暂估清单（品种、数量估算）

重要节点种植放大平面图及典型立面图；

标志树参考图片、关键点植物组合意向图及效果控制要求；

植物名录（品种、数量、规格及栽植方式）；

提供甲方成本概算所需的工程量清单及成本估算表；

草花品种及草花分布定位。

5.5.3 水电部分

夜间照明布点图（分普通照明及深夜照明）；

样板体验重点部位（如入口、木平台、特色种植区、水景等）泛光照明详图；

灯具初步选型表（含样品照片并说明重要程度及替换条件）；

水景设计图：喷泉、旱喷及室外游泳池等（除结构、机电设计外图纸）；

初步给排水、灌溉指示图；

提供甲方成本概算所需的工程量清单及成本估算表。

5.5.4 其他

硬景材料样板。

5.6 施工图设计阶段成果要求：

5.6.1 硬景施工图

设计说明及图纸目录；

总图；

分区索引平面图；

分区定位平面图；

分区铺装平面图；

分区竖向设计平面图；

铺装详图；

各节场地点详图（平、立、剖面及结构有关详图）；

景观家具布置平面图；

景观挡墙定位及饰面图；

景观构筑物、固定设施及小品详图（平、立、剖面及有关详图）；

围墙详图（含铁艺栏杆等铁艺制品设计图）。

5.6.2 软景施工图

软景设计说明及图纸目录；

植物布置总图；

大树、主景树点位控制图。

分区乔木配置平面图（上中层、下层）；

分区灌木配置平面图；

分区地被配置平面图；
重要景观节点放大平面图及立面图；
土壤造型图；
重要植物景观立面图及剖面图；
鲜花摆放布置图；
软景详图；
软景乔木工程量统计表；
软景灌木工程量统计表。

5.6.3 景观给排水施工图

景观给排水设计说明及图纸目录；
景观给排水总平面图；
景观给排水设计系统图；
景观给水平面布置图；
景观排水平面布置图；
景观给排水节点安装详图（含水景）；
水景设备安装详图；
给排水主要设备材料统计表。

5.6.4 景观电气施工图

电气设计说明及图纸目录；
景观电气总平面图；
景观供配电系统图；
景观电气节点安装详图（配电箱、灯具）；
景观电气设备材料统计表。

5.6.5 水景施工图

设计说明；
水景平面定位图；
水景平面图；
水景立面图；
水景断面图；
水景详图。

5.6.6 设施、功能系统整合图纸

要求将所有专业的平面图进行重叠，各专业进行分层分线性分颜色绘制, 提供CAD电子文档。

六 景观设计深度要求

1、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。

2、工作内容应满足甲方提出的设计合同、设计任务书及中间交流书面文件（传真等）的要求。

3、在方案阶段乙方与甲方中间过程的设计沟通中，乙方不仅应以平、立面图还应提交工作模型以便甲方明确设计意图，提高沟通效率。

七 技术交底：（根据委托设计阶段内容确定）

乙方设计师必须到景观项目所在地对各阶段设计成果对甲方及施工单位（及监理）进行技术交底。并现场对甲方及施工单位（及监理）提出的图纸及技术问题进行解答。

室内精装专业

1. 设计范围：

住宅公区、会所精装修方案及施工图设计等相关设计工作。

2. 设计内容：

- a. 平面优化
- b. 概念设计（公区+会所）
- c. 方案设计（公区+会所）
- c. 施工图设计（公区+会所）
- d. 与其他供应厂商及设计院的协调工作
- e. 配合甲方的技术答疑和交底
- f. 配合甲方精装报建相关工作（如有）
- g. 协助甲方解决施工过程中的设计问题

3. 设计配合：

- a. 选材：在项目设计过程中，方案设计应该考虑后期施工可操作性、经济性。

- b. 装饰：乙方应提供洁具、灯具（装饰灯具和工程灯具）、五金的选择建议。
- c. 施工：在项目施工阶段，乙方须对施工、装修效果以及室内氛围布置进行现场指导，乙方应配合甲方及施工单位共同对工程进行验收；批量施工阶段不定期应甲方要求进行现场施工配合。
- d. 汇报：乙方有责任到甲方汇报设计成果，并向甲方及相关单位进行详细的设计交底。
- e. 调整：乙方交付各阶段设计成果后，应根据甲方审查意见，对设计内容做必要调整修改和补充。
- f. 差旅：乙方在本合同约定来公司内的差旅费及市内交通费用已包含在本合同设计费用内，甲方不再另行支付。

主要设计配合阶段设计配合：

第一阶段—初步方案设计制作阶段：

- a. 根据甲方提供的工程相关图纸资料、设计任务书等，完成指定范围内初步方案设计工作。
- b. 完成该项目初步设计方案的概念设计提案，并向甲方提供其认为有助于说明设计概念和设计方向的平面布置图、空间效果示意等设计资料。
- c. 甲乙双方共同安排专题会议，讨论平面布局设计，设计方依据修改意见，对方案作出必要的修改，并最终形成共同确认的平面布局设计方案。
- d. 乙方提供以上图纸资料并得到甲方确认后，第一阶段工作结束。设计方需获得甲方的授权后方可进行第二阶段工作。

第二阶段—扩初方案设计制作阶段：

- a. 乙方根据共同确认的平面部分图纸，完成指定范围内扩初方案设计工作。
- b. 乙方准备并向甲方提供其有助于说明室内扩初设计方案的设计资料。
- c. 乙方提供以上图纸资料并得到甲方确认后，第二阶段工作结束。室内设计方需获得甲方的授权后方可进行第三阶段工作。

第三阶段—施工图设计阶段：

- a. 乙方根据甲方提供的工程相关图纸资料、设计任务书等，完成指定范围内施工图设计工作。

第四阶段—现施工期间的设计配合阶段：

- a. 参加现场工程技术专题例会，协助甲方控制整体室内效果，承担施工图修改工作，

解决现场室内施工的技术性问题，材料样板（含替换材料）的选定及封样，以确保按图施工。

b. 乙方应及时提供由于设计成果与现场条件或提供的基础资料不符的设计服务。

c. 大区施工阶段乙方不少于8次现场指导。

4. 设计成果要求

本项目各阶段设计成果应同时满足下述要求：

a. 在编制深度方面，设计成果须满足甲方设计任务书和中华人民共和国建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》最新版本的要求。

b. 政府报批及消防要求。（若法规有该项要求）

c. 设计图纸的表现方式及设计深度应达到项目所在城市及区域法规及相关规范、标准的要求。

d. 阶段设计同时满足以下条件时，设计成果获得甲方认可，并满足甲方目标成本要求；设计成果时间截止后，如经甲方成本测算超限额，则无条件修改，以最终提供满足甲方设计安全、功能、效果、成本限额的成果为设计结果。

e. 获得项目所在城市有关主管部门的批准或认可（若法规有该项要求）。

5. 进度要求

项目施工图设计全部成果应满足甲方进度需求。乙方承接设计任务后，提供详细设计节点计划，并取得甲方认可。如不能按照设计节点完成，甲方有权根据延节点计划给予处罚，从开始设计到该最终成果的时间，其中扣除成本核算周期及甲方决策周期，如超过合同期限，按每天5000元进行处罚。当期应付款项中扣除。

幕墙、门窗、栏杆等零星项目深化设计

1. 设计范围与设计工作内容

1.1 设计范围：

外围护结构及整体解决方案，包括建筑外立面各类装饰（不含铺地），各类幕墙（石材，玻璃，金属板），铝合金玻璃外门窗，石材或金属玻璃雨棚，采光天棚以及栏杆等。

1.2 设计工作内容：

确定设计任务、工程设计、提交设计成果文件、设计确认与交底等服务，以及设计

合同约定的设计施工配合与验收工作。

2. 设计依据及基础资料

2.1 基础资料

2.1.1 建筑施工图

全套建筑施工图及相关资料，准确并完整反映建筑现状或建筑设计要求，提供蓝图，并且一般应包括行业通用CAD电子文件，以提供充足的外型尺寸及造型条件要求。完整的建筑设计文件应包括目录、总说明、总图等内容，包括建筑热工要求。并在开始相应设计阶段前作为设计条件提供。

2.1.2 结构施工图

全套结构施工图及相关资料，准确并完整反映结构现状或结构设计要求。提供蓝图，并在开始相应设计阶段前作为设计条件提供。完整的建筑设计文件应包括目录、结构设计总说明等内容。并在开始相应设计阶段前作为设计条件提供。

2.1.3 其它

根据需要，提供暖通或其它相关配合工种条件图纸，或建筑设计表现图等。

2.2 设计合同

双方签定的委托设计合同，用以约定设计任务并明确双方的工作内容、职责及经济责任

2.3 设计任务书

确定设计任务，明确设计内容与范围，设计要求，提交成果等。包括招标文件、技术要求等。

2.4 行业及国家相关法规与规范

3. 设计流程与时间规划

3.1 设计阶段的划分

为更加完善地体现设计思想，保证设计质量，根据设计深度与设计质量控制要求，一般将设计阶段划分为：

- 1) 设计任务立项与设计建议；
- 2) 概念设计或方案设计；
- 3) 扩充设计或初步设计；
- 4) 施工图设计；
- 5) 设计服务与现场施工配合。

3.2设计阶段目标:

通过沟通,明确设计范围、设计要求、技术定位、设计成果的内容与要求、设计成果提交的进度要求、质量要求等;确定设计任务,明确设计服务的技术与经济责任。

3.3概念设计或方案设计

3.3.1阶段目标:

确定本项目的幕墙、门窗、栏杆、雨棚、采光天棚工程设计方向,明确设计造型与设计风格,确定产品的选型,结构形式等。

3.3.2阶段成果:

包括:设计说明与分析;立面图、立面及透视表现图,以及供设计研究的细部表现,部分产品标准节点,项目设计参数等。

本阶段成果需经建筑设计单位、建设单位及相关部门评审与批准,以进入下一设计阶段。

3.3.3进度要求:

本项目计划为两周

3.4扩充设计或初步设计

3.4.1阶段目标:

包括:设计说明(含工程概况、设计的内容和范围、设计依据、幕墙、门窗、栏杆、雨棚、采光天棚技术经济安全性指标要求、材料的选用、工程的验收要求等);设计图纸(包括建筑的平、立、剖面图;典型大样详图;标准节点图);设计计算与校核;清洁系统方案。技术指标确定;与建筑及设备之间的协调确认并且与相关工种(建筑、结构、暖通等)相互明确设计条件,包括外型尺寸及构造关系。

3.4.2阶段成果:

施工图设计文件,一般包括:设计说明(包括工程概况、设计的内容和范围、设计依据、幕墙、门窗、栏杆、雨棚、采光天棚技术经济安全性指标要求、材料的选用、工程的验收要求等);设计图纸(包括建筑的平、立、剖面图;典型大样详图;标准节点图;防火和防雷节点图等);设计计算与校核(设计方内部作业)。

本阶段成果需经建筑设计单位、建设单位及相关部门评审与批准,以进入下一设计阶段。

3.4.3进度要求:

本项目计划为两周

3.5 施工图设计

3.5.1 阶段目标:

根据确定的幕墙、门窗、栏杆、雨棚、采光天棚工程扩充设计,进行深入设计,明确本项目的幕墙、门窗、栏杆、雨棚、采光天棚工程范围内的各项设计内容、具体产品选型、结构形式和规格、安装验收要求。达到指导施工和详细报价的要求。

3.5.2 阶段成果:

包括:设计说明(含工程概况、设计的内容和范围、设计依据、幕墙、门窗、栏杆、雨棚、采光天棚技术经济安全性指标要求、材料的选用、工程的验收要求);设计图纸(包括建筑的平、立、剖面图;各类幕墙大样详图;标准节点图、收边节点图、不同结构间的衔接节点图、特殊要求节点图、防火和防雷节点图;埋件加工与布置图;清洁系统方案)。

本阶段成果需经建筑设计单位、建设单位及相关部门评审与批准,以进入施工阶段。

室外泛光照明设计

1. 设计依据

1.1 建设方提供的施工图及电子文件、及本设计任务书。

1.2 经地方政府批准的本工程效果图及电子文件。

1.3 现行的国家有关建筑照明设计规范、标准、规程。

1.2 发包人提交的基础资料

2. 设计内容与要求

设计内容:示范区灯光深化设计以及大区夜景灯光设计。

设计要求:项目以温馨雅致为主基调,全景规划,突出亮点,绿色节能、适度照明。通过对顶部的重点突出以及立面的适度烘托,通过光的强弱对比、造型等组合,使小区内建筑物在夜幕中沐浴在温馨的光环境下, 同时应统筹考虑周边现有的办公、住宅楼宇光环境,与之相协调。

3. 各阶段技术服务步骤及成果提交

3.1 方案概念设计阶段:

本阶段设计人需提交下列工作成果:概念草图、效果图(多角度)、灯光效果参考

图及以上各项总和的PPT演示稿、文本。

3.1.1与各方开会讨论设计意图；

3.1.2照明概念性研究及分析；

3.1.3初步照明布置（含相关立面及剖面）；

3.1.4照明概念图示说明

3.1.5照明效果、草图的报告书及汇报

3.1.6初步电力需求及初步灯光系统要求说明

3.1.7效果图、参考图片及草图

3.1.8出席由业主指定的整体方案汇报会

3.2设计深化阶段（含扩初阶段、施工图阶段）：

本阶段设计人需提交下列工作成果：电气施工图纸（含灯具布置图、管线布置图、系统图、节点大样图等）、灯具规范书、工程造价预算书、照明用电量概估修正。

3.2.1依照项目发展的情形，更新或修正相关的设计图纸，说明变更之处；

3.2.2提供照明配置图供委托方审核及使用；

3.2.3提供灯具规范及细部图纸，包括灯具描述、厂牌型号、光源类型、瓦特数、表面处理、安装位置、数量及厂商联系数据，并于灯具表中明列所有灯具的厂商型号及光源等；

3.2.4提供电气施工图纸，包括设备布置、管线布置以及控制回路图；

3.2.5提供灯具固定方式及非一般的施工方式，设计人应提供相关细节大样图；

3.2.6所有特殊的照明控制系统，应能让委托方及其它相关顾问了解以推荐适合的设备，来符合相关控制机能要求。

3.3招标及施工、验收配合阶段：

3.3.1协助委托方评选灯具厂商；

3.3.2审核施工制造图纸、灯具样本及控制设备；

3.3.3定期进行设计巡检，提供验收报告，记录现场与设计不符之处，并协助委托方提供解决方法；

3.3.4 审核承包商提供的最终竣工图；

3.3.5出席在现场的最后评估及验收会。

所有阶段的设计成果必须符合现行设计规范标准，满足设计深度有关规定和项目业主项目设计计划的要求。

标识系统设计

1. 项目概况

1.1 本项目位于江北新区康健路以北、康安路以南，拟建设高层住宅、地下车库及其相关配套设施，规划用地面积41702.74平方米，拟建设总建筑面积约12.7万平方米，其中地上建筑面积约9万平方米，地下建筑面积约3.7万平方米。地下1层，地上16-25层。

2. 工作范围

南京市麒麟科技创新园南至瑞雪路，西至文瑞路，北至智汇路项目地上及地下车库标识标牌设计。

3. 工作内容

3.1标识导视系统设计启动阶段

3.1.1根据甲方提供的完善资料进一步了解项目的定位，以及目标使用群、的策略等，明确项目需求，最终确定需要增加的设计内容以及方向。

3.2标识导视系统概念方案设计阶段：

3.2.1项目初步规划概念设计方案。

3.2.2根据项目提供2套概念设计方案。并进行正式汇报及讨论。

3.2.3设计图纸和图册，确认项目设计风格及方向，并提交相应的设计图纸、图册和方案等（电子版）。

3.3标识导视系统方案设计阶段

3.3.1项目方案设计。

3.3.2根据概念设计，延展所有标识形体和点位图布置，并进行正式汇报。

3.3.3设计图纸和图册，扩初完整的设计品类，提交相应的设计图纸、图册和方案等（电子版）。

3.4标识导视系统施工图设计阶段：

3.4.1项目最终规划设计方案。

3.4.2在方案设计确定后，扩展标识招标所需结构图及尺寸、制作工艺、材质，提供完整点位图及标识用电量。并统计数量清单，完成最终招标图设计。

提交相应的设计图纸、图册和方案（电子版）。

3.5乙方应向甲方交付的设计资料及文件

阶段	资料及文件名称	备注
概念设计	标识导视系统规划设计概念方案文本；	电子版文件
方案设计	标识导视系统深化扩初设计方案文本；	电子版文件
施工图设计	标识导视系统规划点位、招标施工图册	电子版文件及纸质版（A3）一份
工艺说明以及相关图纸解释的文字说明		
工程量清单		

注：乙方向甲方提供上述设计资料电子版一份（图纸文件的电子版为CAD格式及PDF格式），甲方如有其他要求，应与乙方协商，并另行支付费用。乙方资料及文件经签字或盖章后方为有效的版本，乙方不对甲方或任何第三方因使用未生效版本导致的损失承担责任；乙方以甲方提供的工程设计图纸为基础，进行科学合理设计，标识系统的设计结合风格元素的搭配、组合（颜色、形状、尺寸、布局等），要到达行进指引、提醒提示等服务作用；

3.5.1详细设计内容清单

景观标识：机动车指引标识；非机动车指引标识；户外人行指引标识；总平面图指引标识；警示牌；户外公告栏；楼栋号；单元入口门牌；树铭牌；垃圾桶等。

室内标识：单元公告栏标识；电梯楼层号；步梯楼层号；门牌号；消防疏散牌；室内警示牌；设备间牌；推拉等。

停车库标识：停车库入口标识；停车库分区图形设计；车流导向标识；电梯吊挂指引标识；电梯入口标识；电梯厅墙、柱面美化；内部坡道墙面美化；标识点位图等。

3.6成本控制

3.6.1 乙方应根据甲方要求严格控制成本。

3.6.2 乙方在设计时优先考虑中国国内材料，考察国内标识加工材料及加工工艺的适合性（施工的可行性）。本工程设计资料及设计文件中的建筑材料、建筑构配件和设备，乙方不得指定生产厂、供应商；可能涉及市场垄断及市场独家或垄断性供

应、导致价格存在不确定性的，乙方应提前告知甲方，并结合甲方意见进行调整。

4. 时间计划

设计启动	根据设计提资，熟悉研读项目概况（需景观、精装、地库及建筑幕墙方案效果图文本、CAD施工图平面及立面、SU模型）	/
概念设计	根据项目定位及风格调性，设计标识概念方案	10天
方案汇报及讨论	探讨设计方向可实施性，确实设计方向及调整思路	/
深化设计前置提资：景观、精装、地库及建筑幕墙最终施工图及方案文本，包含所有平立面图纸。		
深化扩初设计	具体标识中的运用平面、材质、尺寸、点位及细节灯光的设计	15天
方案汇报讨论	确认标识的具体设计形式、品类，元素的各种运用及点位规划的合理性	/
招标施工图提交	修改调整，提交符合招标要求的全部招标施工图纸	10天

备注：

- 以上时间节点可以根据实际情况进行适当调整，不包含由于需要修改等待回复的时间，单考虑项目实际体量，为确保最终设计交付的可实施性及设计质量，不建议缩短设计周期。
- 如对方案无重大调整意见，按照上述设计安排进行。

地库品质设计

一、项目简介

住宅地库总面积约3.52万平米，具体以图纸为准；

1. 汽车坡道：2个；
2. 负一层泛大堂：20个；
3. 主车道长度：约1800m（具体车道宽度结合方案及地库图纸整体考虑）；

二、设计范围及要求

（一）地库品质提升设计范围：

本次设计范围为住宅地库相关内容, 包括但不限于以下事项:

1. 归家动线设计, 落客区、过道等墙顶地设计 (包含汽车坡道、大地库、自行车库等, 住宅投影内独立分隔空间及机房内部不作设计要求)。
2. 本项目已完成样板段设计, 需根据样板段设计图纸完成整个住宅大区方案及施工图设计 (详见样板段图纸)。
3. 地库划线。
4. 地库标识系统。
5. 地库分区设计 (根据地库的防火分区等空间条件, 进行合理的分区设计);
6. 地库分区色彩设计 (根据项目信息定制相应的色彩);
7. 停车场地面不同区域材质推荐及色彩设计;
8. 柱面装饰设计及柱面导视信息设计;
9. 墙面装饰设计及墙面导视信息设计;
10. 车库出入口方案及施工图设计 (入口导墙或临空区侧墙设计, 露天部分的坡道上方设计, 灯光)
11. 地库坡道方案及施工图设计 (坡道材质, 坡道侧墙材质, 吊顶设计, 灯光);
12. 车道空间方案及施工图设计 (地面铺装, 墙面装饰, 吊顶设计等);
13. 停车空间方案及施工图设计 (地面铺装, 墙面装饰, 吊顶设计等);
14. 坡道玄关方案及施工图设计 (地面铺装, 墙面装饰, 吊顶设计等);
15. 入户前厅方案及施工图设计 (地面铺装, 墙面装饰, 吊顶设计, 绿化景观, 采光通风等);
16. 主要节点方案及施工图设计 (特殊空间色彩设计, 材质推荐, 灯光处理, 装饰设计等);
17. 特殊墙柱面深化设计 (装饰设计, 材质推荐, 灯光处理等);
18. 辅助设施深化设计 (防撞角、广角镜、减速带、反光带等)。

(二) 地库品质提升设计要求:

- 1、地下室中, 与机动车库联通的所有部位的天、地、棚空间维度设计;
- 2、机动车坡道的天、地、棚 (不含出地面的坡道顶棚);
- 3、地下室门厅、出入口、过道等前置空间;
- 4、功能设置除满足车库基本功能外, 还需设置以下功能: 坡道需设置车库玄关; 设置上下车等候区, 并设吊顶美化; 按区域设置专用车位: 充电、vip、访客车位; 设

置标示性的人行道

5、车位美化：按功能分区，对停车位进行编号；按类型、规划要求

6、动线管理美化：根据建筑功能；防火分区，对车库进行分区；提供机动车动线方案；结合机动车动线方案，设计人性化的人行归家动线设计；根据具体楼栋，对车位归属进行分区（各项因素结合考虑分区）

7、地坪美化：根据材质、构造、风格等，设计地坪方案；考虑人车分流；大堂前厅地面美化

8、墙面及柱身美化：结合项目立面风格和豪宅调性设计墙身方案；在人流经常出入口设计背景墙；坡道需考虑入库玄关美化；柱、墙体导示；大堂前厅柱、墙美化；美化门板

9、顶棚美化：在人流经常出入口，设计吊顶方案（如主进入的坡道处，住宅地下室，入口门厅处）；其余区域顶棚设计；全方位照明设计（坡道考虑侧灯）

10、地库配套配件：结合地坪及墙身方案设计配套配件方案；整个地库设计，需考虑超跑使用（减速带不刮底盘，vip 车位考虑上掀门高度等）

11、设计样选型打样：地坪配色方案结合分区，需依照我司要求选用多种颜色进行设计打样图；墙身配色方案结合分区，需依照我司要求选用多种颜色进行设计打样图；涉及地下空间精装修设计的空间，需依照我司要求完成设计样选型及打样

12、车位营销图纸：按营销要求进行车位编号；车位尺寸简单加大加宽调整；不利因素车位示意图；车位净高示意图；车位尺寸梳理示意图；可售及出租车位分布示意图；根据销售要求制作的其他图纸

三、设计成果与深度要求

（一）文本框架及文件内容：

1. 墙面导视系统设计（导视标识外观、尺寸定位、大样图等）

2. 墙面特殊装饰设计图

3. 柱面标识系统设计（柱面粉刷色彩、尺寸及文字内容定位）

4. 地面色彩设计（车位线、车道线尺寸划分及色彩控制）

5. 地下入户区墙面、地面引导设计（引导标识设计、色彩设计、各类设备构件梳理控制）

6. 各重要地下空间效果图（汽车坡道、各单元入户、车库车道空间等）

7. 地下车库品质设计方案文本（包含方案设计示意图及地库品质设计效果图）

8. 地下车库品质设计施工图（CAD 格式及PDF 格式）

9. 整体方案设计成本概算书

10. 电子文件（pdf、ppt、cad）

11. 其他表达设计概念的相关内容

（二）时间安排：

项目	时间	绝对周期（天）	内容与汇报形式
设计开始	/		依照设计提资开展资料梳理工作
第一阶段：方案 设计	/	20	根据样板段方案完善全区方案
第二阶段：方案 设计深化	/	10	Ppt+效果图+文本+CAD+成本估算 （方案调整2轮考虑）
第三阶段：施工 图设计	/	30	CAD+概算书+设计样选型手册
注：各阶段时间依据项目具体情况推进为准，具体服务时间以甲方通知时间为准			

四、配合与服务

1. 设计院应配合我司完成与我司各级的汇报工作（如有），以及完成意见修改。方案文本需满足规范及施工深度要求，确保通过我司内部评审。
2. 设计院应指导和配合后期施工图绘制及各类地坪、墙面划线、天棚吊顶等图纸深化设计的相关工作，控制设计效果
3. 设计院应指导和配合后期现场施工的需要，完成项目现场指导、走场、效果验收等工作，地下空间处理、细部、颜色、材料需经甲方与设计单位根据模型、效果图、现场及材料具体样板等共同确定。设计院应及时提供准确、数量充足的设计样品，直至甲方设计部封样。
4. 项目施工过程中其他相关工作配合。
5. 设计成果经设计部确认后，仍需配合成本部测算确认，满足甲方要求后方可作为最终成果。
6. 协助完成对其他分项、专项深化设计的方案确认。
7. 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。

8. 及时响应甲方的调整需求，一般性修改24小时内完成，文本修改需48小时内完成修改工作。

9. 设计负责人需参加甲方组织的质量检查和竣工验收活动，按甲方要求参加专业

五、绩效管理制度

（一）人员架构

1、附件中需附设计单位人员架构表。

2、设计单位应根据本项目的特点组织专门的设计团队，指定双方认可的设计总负责人，并在合同签订前提供经双方确认的团队成员名单及联系方式清单（除包括设计负责人和专业负责人以外。设计团队经双方确认后，顾问单位不得随意调动或更换；但如存在以下情况，顾问单位须提前30个工作日书面通知业主方，得到业主方认可后方可实施人员替换，接替原设计的人员须能胜任所替的工作：

1. 因为顾问单位主要设计人员长期生病无法胜任工作且顾问单位委派相同资历顾问单位设计人员替换的。

2. 因为顾问单位主要设计人员离职且顾问单位委派相同资历的设计单位设计人员替换的。

3. 其他因顾问单位主要设计人员个人原因不再适合担任原岗位工作的。

4. 顾问单位提出更换顾问人员要求且委派相同资历的顾问替换并获得业主方书面同意的。

5. 业主方要求替换顾问人员的。

6. 业主方与顾问单位双方协商一致替换顾问人员的。团队成员如需调换，须事先通知业主方并得到业主方的认可。

（二）奖惩机制

未经业主方同意，不得中途更换任何已报给业主方的设计单位的人员（因离开设计单位公司除外），否则业主方有权进行罚款，罚款最高可达1万元，业主方直接从顾问单位所应得的最近一笔设计款中扣除。

（三）成果延误

如设计顾问未按业主确定的设计进度计划要求提交相关设计文件、资料、成果或对重要时间节点造成延误将根据甲方要求进行罚款处理。

如设计顾问提交的相关设计文件、资料、成果质量不符合要求或顾问服务质量及工作态度达不到业主要求，将按甲方商讨进行罚款处理。

若设计顾问拒付，业主有权直接从顾问所应得的最近一次设计款中扣除。

五、设计单位在各阶段设计过程中应充分考虑我司地库分级分档的对应配置标准，提供所选材料的样本或照片，并有义务落实其可操作性。如需成本维度超出限额，需依照我司要求在相应时间内完成方案调改工作。

智能化系统设计

1. 智能化系统概述

智能化系统设计原则如下：

先进性：设计系统的核心技术具有先进性，力争建成后的社区有较强的科技体验感，系统建设基于物联网。

合理性：系统建设“以人为本”，方便居住者使用、物业管理，与其他专业、设备设施共建生态系统。系统设计以及工程实施过程中的技术配合工作，均以限额设计为前提。

规范符合性：系统设计以主管部门的规范、政策文件为导向，设计单位的需求为依据，确保规范符合性。

现阶段规划的智能化系统包括如下：

- 1) 监控安防系统（含：入侵报警系统、视频安防监控系统、访客对讲及家居安防系统、电子巡查管理系统、停车场（库）管理系统、出入口控制系统）
- 2) 通信网络系统
- 3) 综合布线系统
- 4) 电梯多方对讲系统
- 5) 信息显示发布系统
- 6) 建筑设备监控系统
- 7) 安防管理平台
- 8) 机房工程

备注：系统设计以发包方最终确认的系统为准

2. 智能化子系统设计要求：

2.1 入侵报警系统：

拟设计为末端围墙处安装脉冲电子围栏，同时围墙上端敷设拉力刮刀，增加物

防能力。在监控中心设置报警主机。当探测器被触发时，产生瞬间脉冲高压电阻吓入侵分子，同时报警信号上传至中心并联动摄像机，中心设计电子地图，直观反映入侵位置。预留警讯上传接口，接入城市安防管理平台。

2.2 视频安防监控系统

拟设计基于计算机网络通讯的视频监控系统，在周界围墙，内部道路、室外人行/车行出入口、单元出入口、地下室等重要场所设置摄像机，同时设置高空防抛物摄像机。沿街商业区设置摄像机、售楼处、展示区等对公共区域进行覆盖。在中心设置存储设备、显示设备，安保人员可实时监视各摄像机画面，同时将摄像机视频进行存储。监控系统通过集成平台与门禁、入侵报警进行联动，方便物业安保工作开展。

小区的监控画面，可通过物联网，有权限的向居住者开发部分公共画面（如：儿童活动场所等）。

小区周边设计智能分析摄像机，通过后台数据对围墙内外人员的活动、行为特征进行分析，如有异常可进行预警。

小区主要出入口设置4K抓拍摄像机，并与公安大数据进行对接，发现在逃、有案底等可疑人员则进行预警。

2.3 可视对讲及家居安防系统

拟设计基于计算机网络通讯的可视对讲及家居安防系统，在小区出入口设置围墙机，在单元出入口设置单元门口机，在户内设置室内分机、燃气探测器、紧急报警按钮（顶层、底两层设置红外探测器），中心设置管理主机。系统实现围墙机、单元门口机、室内分机之间的对讲通话，并可通过图像进行身份确认。当户内发生报警时，可上传至小区中心管理主机，也可通过物联网，将信息发送至住户手机。

系统选用具有人脸识别技术的可视对讲系统，来访人员的图像权限由住户向中心发起申请，中心审批生效。图像识别技术改变了外来人员发卡、登记等繁琐的安保工作，同时业主只需在手机操作即可授权。系统与公安大数据进行对接。

2.4 电子巡查管理系统

拟设计离线式电子巡查管理系统，在安保巡查线路的重要位置设置巡更点。巡查人员根据线路进行巡查，并通过巡更棒采集线路上的巡更点信息。中心平台导入巡更棒内信息，核对安保人员的巡查线路是否符合安保要求。

2.5 停车场（库）管理系统

拟设计基于车牌识别技术的停车场（库）管理系统，在小区车行出入口、汽车库出入口设置车牌识别装置和道闸，实现快速通行。系统可对临时车辆、长期车辆分类管理。

2.6 通信网络系统

计算机网络系统满足各类智能化接入需求，也需满足公共区域的WIFI覆盖以及物业办公要求，因此建设两套网络系统，即服务网、设备网，均与互联网连接，共享网络出口及管理设备，实现物联网的基础设施配套。

拟设计两层构架（核心层、接入层）的计算机网络系统，并考虑系统的稳定性，设计冗余技术措施。

系统实现千兆到桌面、万兆主干。

2.7 综合布线系统

拟设计六类系统与万兆光纤主干相结合的综合布线系统，满足服务网、设备网的物理线路需求。

2.8 电梯多方对讲系统

拟设计电梯多方对讲系统电梯机房至监控机房之间的信号传输线路，其余线路及设备由电梯厂家配套。线路暂按专线式设计。

2.9 信息显示发布系统

拟设计基于计算机网络通讯的信息显示发布系统，在室外人行主入口附近设置全彩LED屏，一层、地下层电梯厅设置显示屏，中心设置管理计算机。系统播放公共信息，同时与城市大数据连接，可发布气象、交通等城市信息。

2.10 门禁管理系统

拟设计基于计算机网络通讯的智能卡系统，在小区的室外人行主入口设置人行摆闸、门禁系统，在公寓的一层、地下层大堂入口设置门禁系统，中心设置管理计算机。业主可刷开启通道门。

系统可选用人脸识别技术的门禁系统，方便业主快速通行，无需找卡、刷卡。系统与公安大数据进行对接，发现在逃、有案底等可以人员则进行预警。

2.11 建筑设备监控系统

系统对机电设备进行控制，对机电设备的运行策略进行优化。采集地下室湿度、CO浓度，对送排风设备进行控制。方便物业管理，降低能耗，并为城市大数据提供社区的基础数据。

2.12 安防管理平台

将主要的智能化子系统集成，实现在统一平台下管理。系统主要实现视频监控系统与报警系统的联动、视频监控系统与门禁系统的联动、报警系统与门禁系统的联动等。

2.13 机房工程

拟设计监控机房与消防控制室合用机房，方便物业管理。

机房主要包配电以及防雷接地、UPS电源、空调等，装饰由装饰专业完成设计，智能化提出要求。

三、成果要求

序号	资料及文件名称	成果资料介质	数量
1	建筑规划方案文本	pdf版本文件（刻盘）	按甲方要求
2	初步设计（概算）	pdf版本文件（刻盘）	初步设计8套文本、概算书8套
3	bim施工图蓝图（含建筑、结构、给排水、电气、暖通、人防）	dwg、pdf版本文件（刻盘）	12套蓝图
4	智能化施工图	dwg、pdf版本文件（刻盘）	按甲方要求
5	机电二次设计施工图	dwg、pdf版本文件（刻盘）	按甲方要求
6	管线综合设计	dwg、pdf版本文件（刻盘）	按甲方要求
7	BIM设计	成果报告	按甲方要求
8	工业化设计（预制三板策划、拆分及构件深化图）	dwg、pdf版本文件（刻盘）	按甲方要求
9	工业化设计（装配率50%策划、拆分及构件深化图）	dwg、pdf版本文件（刻盘）	按甲方要求
10	住宅公区、标准户型、会所、样板房精装方案	文本文件（刻盘）	按甲方要求
1	住宅公区、标准户型、会所精装施工图	dwg、pdf版本文件（刻盘）	按甲方要求
12	海绵城市施工图	dwg、pdf版本文件（刻盘）	按甲方要求
13	绿色建筑	dwg、pdf版本文件（刻盘）	按甲方要求
14	大区、示范区灯光亮化方案以及施工图	dwg、pdf版本文件（刻盘）	按甲方要求
15	幕墙、门窗、栏杆等深化设计	dwg、pdf版本文件（刻盘）	按甲方要求

16	标识设计	文本文件（刻盘）	按甲方要求
17	大区、示范区景观方案	文本文件（刻盘）	按甲方要求
18	大区、示范区景观施工图	dwg、pdf版本文件（刻盘）	按甲方要求
19	地库品质设计	dwg、pdf版本文件（刻盘）	按甲方要求
20	基坑支护设计	dwg、pdf版本文件（刻盘）	12套蓝图
21	全过程报批报建配合		

备注：1、设计成果应包括各阶段全部电子文件（可编辑模式）；2、设计内容包含但不限于此，含双方书面认可的其他设计内容。

五、其他要求

- 1、我司视情况组织中间成果方案检查。
- 2、我司拥有本设计任务书的解释权。
- 3、本任务书中未尽事宜及委托方可能进行的设计调整要求可在设计过程中由委托方与受托方商榷解决方案，最终由委托方确认。
- 4、本任务书作为设计合同的附件，与设计合同具有同等法律效力。如遇与合同条款有冲突之处，以设计合同为准。
- 5、其它未尽事宜请及时与我公司联系。

以下无正文。

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
10.2	（二）近年财务状况表
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。

附：法定代表人身份证及委托代理人身份证

注：本授权委托书需由投标人加盖单位公章并由其法定代表人和委托代理人签字。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

联系电话：_____

_____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

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

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.1 项的要求在本表后附相关证明材料。

(二) 近年财务状况表

投标人应根据投标人须知第3.5.2 项的要求在本表后附相关证明材料。

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