

N0. 2024G23地块全过程工程咨询服务

标段编码: PKFJ2501424-01ZX-GHa01

招标文件

招标人（招标代理）: 江苏益诚建设工程咨询有限公司（加盖电子印章）

2025-11-27



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	21
投标人须知前附表	21
投标人须知正文	36
开标一览表	47
第三章 评标办法	48
评标办法前附表	48
评标办法正文	59
第四章 合同条款及格式	64
第二卷	135
第五章 投资人需求	135
第三卷	136
第六章 投标文件格式	136
封面	138
目录	136
一、投标函及投标函附录	140
（一）投标函	140
（二）投标函附录	141
二、法定代表人身份证明	142
三、授权委托书	143
四、联合体协议书	144
五、投标保证金	144
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书	145
五、费用清单	146
六、投标人基本情况表	147
投标人基本情况表	147
（附件）企业相关证明证照文件	147
（附件）企业资质	147
（附件）企业证书	147
（附件）企业信用管理档案	147
七、全过程工程咨询服务机构人员表	148
（一）全过程工程咨询服务机构人员一览表	148
全过程工程咨询服务机构人员一览表	148
（附件）基本信息	148
（附件）资格证书	148
（附件）社保	148
（二）全过程工程咨询服务项目总负责人及相关配套人员情况简介	149
全过程工程咨询服务项目总负责人及相关配套人员情况简介	149
（附件）业绩	149
八、业绩资料表	150
业绩资料表	150
（附件）项目负责人业绩	151
（附件）投标人业绩	151
九、荣誉、信用等级资料表	152
荣誉、信用等级资料表	152
（附件）企业获奖情况	153
（附件）项目负责人获奖情况	153

十、拟分包计划表	154
全过程咨询服务实施方案	155
十一、其他资料	155
第七章 其他	156

第一章 招标公告

(浦口分中心) NO. 2024G23地块全过程工程咨询服务招标公告

标段编码: PKFJ2501424-01ZX-GHa01

1. 招标条件

本招标项目NO. 2024G23地块已由南京市浦口区政务服务管理办公室以关于NO. 2024G23项目江苏省投资项目备案证（项目审批文号:浦政服备〔2025〕576号）批准建设，项目业主为南京启恒开发建设有限公司，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，招标人为南京启恒开发建设有限公司。现对该项目全过程工程咨询服务进行公开招标。

江苏益诚建设工程有限公司受招标人委托负责本工程的招标事宜。

2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点: 南京市浦口区

2.2 招标范围: 工程设计: 红线范围内（详见附件地块红线图），包括但不限于项目方案设计、建筑单专业深化设计、负责完成项目方案设计总体规划、建筑单体平面、立面、剖面及整体造型设计，达到报规深度，通过规资主管部门审查，负责完成建筑单专业深化设计图纸和说明书，深度需满足《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求，完成与施工图深化设计单位交底等工作，提供典型单体主要墙身节点示意图、建筑空间关键效果相关细部示意图、建筑立面材料手册；编制建筑深化概算，进行造价控制；全过程设计跟踪服务至项目通过竣工验收，包括配合委托人对外沟通协调、完成设计范围内涉及的建设各阶段政府报批报建手续设计服务工作；工作范围内设计交底、图纸答疑；配合委托人参加必要的项目会议、相关专题报告、提供技术服务与指导等；配合委托人确定主要材料样板及做法；承担建筑设计监督主导作用，协调各专业设计提资事宜，就景观、室内、幕墙、泛光照明等对建筑使用功能、内部空间效果及外观立面的专项设计提出优化意见，协助整体把控项目品质等。

工程监理: 项目投资范围内的工程施工及保修阶段全过程监理，对工程进行进度、质量、投资、安全四控制，合同管理、信息管理，组织协调施工现场各方面关系及安全生产监督管理，以及在工程实施过程中工程规模的调整、各种工程变更及配合竣工结算审计均属于本监理范围，并无条件接受甲方委托的第三方检查。

招标代理: 除全过程工程咨询服务以外的所有招标代理工作，具体包括代拟委托人备案；发布招标公告（发出投标邀请书）；编制资格预审文件；组织接收投标人申请报名；审查潜在投标人资格，确定潜在投

标人；编制招标文件；编制招标控制价；组织现场踏勘和答疑；组织开标、评标；草拟工程合同；编制招投标情况书面报告；与发包有关的其它事宜以及招投标过程管理等。

造价咨询：（1）概算审核；（2）施工图预算审核；（3）施工阶段全过程造价控制工作及跟踪审计；分析合同价款（投标报价），确定工程造价控制目标，编制资金使用计划；审核工程计量与价款支付；施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的审核；审核工程价款调整；材料设备询价；分析工程投资偏差，调整工程造价控制目标；参与工程造价控制有关的工作会议；工程造价信息咨询服务；（4）工程竣工结算初步审核；（5）配合竣工结算审计等。

其他：设计咨询：（1）设计阶段的设计优化咨询服务，方案设计阶段对主体及各专项设计的方案设计阶段成果进行全面审查，并对经济类优化建议进行造价测算，形成各阶段的设计咨询建议报告，施工图设计阶段对主体及各专项设计的施工图设计阶段成果进行全面审查，并对经济类优化建议进行造价测算，形成各阶段的设计咨询建议报告；（2）施工阶段的设计优化咨询服务，对施工阶段设计变更的合理性、经济性进行审核。对施工阶段的设计问题提供设计咨询建议。

2.3 服务期限：1065日历天

2.4 合同估算价：24,300,000.00元

2.5 招标项目类型：房屋建筑

2.6 工程规模：总建筑面积约11.7万平方米，其中地上建筑面积约7.1万平方米，地下建筑面积约4.6万平方米，拟建住宅工程及室外道路等附属设施，建筑高度≤24米，地下建筑层数1层，本项目设计规模为大型。

2.7 其他说明：项目位于浦口区江浦街道黄山岭路以西、大马山路以东、雨山西路以北、八里路以南，项目总投资：1968000000.00元

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：（1）建设行政主管部门颁发的且在有效期内的工程设计资质，具体为：具有下列设计资质之一：①工程设计综合甲级资质；②工程设计建筑行业甲级资质；③工程设计建筑行业（建筑工程）专业甲级资质；（2）建设行政主管部门颁发的且在有效期内的房屋建筑工程专业甲级及以上或监理综合资质；投标人还应满足下列条件：①投标人是依法注册登记的法人或者其他组织，并具有独立订立合同的能力；②投标人未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；③投标人没有因骗取中标等违法违规问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的。

业绩要求：项目总负责人承担过类似全过程工程咨询服务或类似单项工程咨询服务（满足下列条件之一），业绩认定标准：（1）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）全过程工程咨询服务项目，且担任全过程咨询项目总负责人。（须提供中标通知书、全过程工

程咨询合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。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）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）设计项目，且担任设计项目负责人。（须提供中标通知书、工程设计合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）。（3）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）招标代理服务项目，且担任招标代理负责人。（须提供中标通知书、招标代理合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。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）2020年9月1日以来（以竣工验收时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）监理项目，且担任监理（总监）项目负责人。（须提供中标通知书、监理合同及竣工验收证明；时间以竣工验收证明竣工验收时间为准，金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。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）；（5）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）造价咨询项目，且担任造价咨询负责人。（须提供中标通知书、工程造价咨询合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。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）；（6）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）设计咨询项目，且担任设计咨询负责人。（须提供中标通知书、设计咨询合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。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）；（备注：①以上相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。②类似单项工程咨询业绩必须是本次招标范围内的，如工程设计、招标代理、工程监理、造价咨询、设计咨询。）

项目总负责人的资格要求：投标人拟派项目总负责人须具备：建设工程类注册执业资格且工程类或工程经济类高级及以上职称。提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。（注：建设工程类注册执业资格包括注册建造师、注册造价师、注册监理工程师、注册建筑师、注册结构工程师及其它勘察设计注册工程师等注册执业资格，以本单位注册证书为准），且必须满足下列条件：（1）项目总负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。（包括但不限于以下两种情况）（符合并提供承诺书）①同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；②将本人执业资格证书同时注册在两个及以上单位，项目总负责人不得同时在其他公司担任法定代表人，不得

是个体工商户经营者；项目总负责人不得同时在其他公司担任公司董事、监事、高级管理人员。公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息系统的变更备案信息为准；（2）项目总负责人无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过5年的。（3）注册监理工程师担任项目总负责人的：必须为无在监。

其他主要人员要求：（1）工程设计负责人：具有国家注册一级建筑师执业资格；（2）总监理工程师：具有国家注册监理工程师且注册专业为房屋建筑工程；（3）招标代理负责人：具有建设工程类中级及以上职称；（4）造价咨询负责人：具有国家注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；（5）设计咨询负责人：具有建设工程类高级及以上职称；备注：在投标人资质范围内的专业咨询，应配备符合现行法律、法规、与咨询项目相适应的专业人员；不在投标人资质范围内的专业咨询，应配备具有工程建设类中级及以上职称的管理人员。

其他要求：（1）投标人应无下列行为：（符合并提供承诺书，原件扫描上传至电子投标文件中）①有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未届满的；②因招投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招投标行政监督部门公示且公示期限未届满的。（2）本次招标不接受红、黄牌警示单位投标。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）其它要求：符合法律、法规规定的其他条件（符合并提供承诺书，原件扫描上传至电子投标文件中）。（4）投标人必须提供拟投入本项目的项目总负责人的社保机构出具的近半年（2025年4月-2025年9月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视作原件，投标人须将养老保险证明材料扫描上传至投标文件，否则视为未提供，并将导致资格审查不通过。若项目总负责人属高等院校、科研机构、军事管理等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若为退休人员需提供相关退休证明材料；否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。需提供以上资料的扫描件上传至投标文件，否则视为未提供，并将导致资格审查不通过。（5）投标截止时间前，若投标人或总监是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作资格审查不通过处理（红、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准）。（6）根据建办市〔2019〕50号文及苏建函建管〔2019〕393号文规定，已取消一级、二级建造师临时执业证书，因此本项目不接受持临时建造师执业资格的项目负责人投标，否则将作为资格审查不通过处理。（7）根据住房和城乡建设部办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知（建办市〔2021〕40号）要求，自2021年10月15日起，在全国范围内实行一级建造师电子证书，电子证书式样按照《全国一体化在线政务服务平台电子证照一级建造师注册证书》标准执行。自2022年1月1日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级建造师证书电子注册证书，电子注册证书应当符合相关文件规定，持证人个人手写签名笔迹应当与签名图像一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子文件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。（8）根据《全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知》（注建〔2021〕2号）要求，自2022年7月1日起，一级注册建筑师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传

一级注册建筑师证书电子证书，电子证书应当符合相关文件规定，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效，投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。（9）投标人不得有以下情形：（符合并提供承诺书，原件扫描上传至电子投标文件中）①为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；②为本标段提供招标代理服务的；③与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人的；④与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；⑤与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；⑥全过程工程咨询服务投标人及其分包单位与本项目的工程总承包单位、施工单位存在利害关系；⑦法律法规规定的其它情形。

3.2 本次招标是否接受联合体投标： 是 采用联合体投标的，联合体牵头人应为具备全过程工程咨询服务能力的工程设计、工程监理、招标代理、造价咨询、设计咨询单位任意一方，拟派的项目总负责人必须由联合体申请人的牵头方委派。联合体投标人还应遵守以下规定：（1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头方和各方权利义务；（2）联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；（4）联合体各方必须指定牵头方，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；（5）招标人要求投标人提交投标保证金担保的，应当以联合体各方或者联合体中牵头方的名义提交投标保证金担保。以联合体中牵头方名义提交的投标保证金担保，对联合体各成员具有约束力。

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间：本公告发布之日起至投标截止之日止。

4.2 招标文件获取方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”免费获取；本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”选用：“宁易新”招标投标交易系统(网址)：<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：2025-12-18 09:30:00。

5.2 投标文件递交方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”递交。

5.3 逾期递交的投标文件，招标人不予受理。

6. 资格审查办法

本项目采用资格后审方式进行资格审查。

7. 评标方法

7.1 本标段采用的评标办法：综合评估法

是否评定分离：否

7.2 具体评标办法:

条款号	条款内容		编列内容
2.2.1	分值构成（总分100分）	技术部分 16.00分	全过程工程咨询服务实施方案（含项目总负责人答辩）：16.00分
		商务部分 84.00分	全过程工程咨询服务团队：30.00分
			投标报价：44.00 分
			业绩：6.00 分
			荣誉、信用：4.00 分
2.2.2	评标基准价计算方法	1、评标基准值计算方法的确定 直接确定： 方法二； 2、基准价的计算 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×K1×Q1+B×K2×Q2；K1 的取值范围为 95%~98%（95%、95.5%、96%、96.5%、97%、97.5%、98%）；K2值的取值范围为92%~98%（具体数值由招标人在招标文件中明确）；Q2=1-Q1, Q1的取值范围为10%, 15%, 20%, 25%, 30%；K1、Q1值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定。计算算术平均值A时，若7≤有效投标文件<10 家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件≥10家，应去掉其中的两个最高价和两个最低价。 K2值=95%。 备注： 1、评标价高于招标文件设定的最高投标限价的，为无效投标文件。 2、采用何种计算方法在开标时随机抽取确定。 3、评标委员会在评标报告签字后, 上述方法一、方法二、方法三的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变, 但评标过程中的计算错误可作调整。	
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式	偏差率=（投标报价-评标基准价）/评标基准价×100%	
条款号	评分因素		评分标准
2.2.4 (1)	全过程工程咨询服务实施方案评分标准	全过程工程咨询服务总纲评价 (0~3.00)	对全过程工程咨询服务总纲内容齐全性、结构完整性评审 (优=3.00;良=2.70;中=2.40;差=2.10;无=0)

		全过程工程咨询服务组织方案 (0~2.00)	对全过程工程咨询服务组织方案内容齐全性、结构完整性评审，是否重点突出、符合规范、针对性进行评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		工程招标代理 (0~2.00)	对招标代理方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		工程设计 (0~3.00)	对工程设计方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=3.00;良=2.70;中=2.40;差=2.10;无=0)
		工程监理 (0~2.00)	对工程监理方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		造价咨询 (0~2.00)	对工程造价方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		设计咨询 (0~2.00)	对设计咨询方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均	
		是否设置篇幅扣分： ☒ 是 全过程工程咨询服务实施方案总篇幅要求:不超过500页，每超过1页的，扣0.01分，最多扣1分。	
2.2.4 (2)	全过程工程咨询服务团队评分标准	备注： 1、评分因素由招标人根据项目的招标范围在招标文件中选择，并根据项目特点对各评分因素适当细化标分标准；按照优、良、中、差、无，分档设置，合理分配分值。 2、除缺少相应内容的评分点不得分外，最低分值不得低于评分点分值的70%。	
		项目总负责人 (0~6.00)	(1) 全过程工程咨询项目总负责人：具有工程建设类注册执业资格包括注册建造师、注册造价师、注册监理工程师、注册建筑师、注册结构工程师及其它勘察设计注册工程师（二级除外）等注册执业资格且同时具有建设工程类或工程经济类高级工程师及以上职称得4分，本项满分4分。（提供注册证书及职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） (2) 项目总负责人所提供的执业资格获得年限满20年及以上得2分，满10年及以上不足20年得1分，不足10年的得0.5分，本项满分2分。（年限以执业资格证书上签发时间开始计算至投标截止时间，具有多个工程建设类执业资格证书的，以年限最长的计算；提供执业资格证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）。

		全过程工程咨询服务业负责人配置情况（项目组各专业负责人） (0~4.00) (1) 工程设计负责人1名：具有一级注册建筑师的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分，本项满分1分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） (2) 招标代理负责人1名：具有一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分，本项满分1分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） (3) 工程监理负责人1名：具有国家注册监理工程师证且注册专业为房屋建筑工程的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分，本项满分1分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） (4) 造价咨询负责人1名：具有一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）且注册专业为土木建筑专业的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分，本项满分1分。（提供注册证书、职称证书、造价师执业资格证书，专业以造价工程师执业资格证书上为准，若执业资格证书不体现专业的以注册证书专业或全国建筑市场监管公共服务平台查询截图为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） 注： ①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。 ③提供拟投入本工程全过程工程咨询项目各专业负责人与投标申请人签订的有效劳动合同、社保机构出具的近六个月（2025年4月-2025年9月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件。在高等院校、科研机构、军事管理部门从事工程咨询的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料，退休人员需提供退休证。投标人须将相关证明材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供。
		项目组各专业成员： (1) 工程设计组人员 (0~2.50) (1) 建筑专业设计人员1名：具有一级注册建筑师执业资格的得0.25分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级工程师的加0.1分，本项满分0.5分。（提供注册证书及职称证书、以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） (2) 结构专业设计人员1名：具有一级注册结构工程师执业资格的得0.25分；同时具有建设工程类高

		级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程中级工程师的加0.1分，本项满分0.5分。（提供注册证书及职称证书、以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） （3）给排水专业设计人员1名：具有注册公用设备工程师（给水排水）执业资格的得0.25分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级工程师职称的加0.1分，本项满分0.5分。（提供注册证书及职称证书、以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） （4）电气专业设计人员1名：具有注册电气工程师（供配电）资格的得0.25分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级工程师职称的加0.1分，本项满分0.5分。（提供注册证书及职称证书、以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） （5）暖通专业设计人员1名：具有公用设备工程师（暖通空调）执业资格的得0.25分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级工程师职称的加0.1分，本项满分0.5分。（提供注册证书及职称证书、以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） 注：①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。 ③提供拟投入本工程各项目组成员与投标申请人签订的有效劳动合同、社保机构出具的近六个月（2025年4月-2025年9月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件。在高等院校、科研机构、军事管理等部门从事工程咨询的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料，退休人员需提供退休证。投标人须将相关证明材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供。
	项目组各专业成员： （2）招标代理项目组成员 （0~1.00）	招标代理人员2名：具有注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）资格的且同时具有建设工程类中级及以上职称的得0.5分/人，本项满分1分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） 注：①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。 ③提供拟投入本工程各项目组成员与投标申请人签订的有效劳动合同、社保机构出具的近六个月（2025年4月-2025年9月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件。在高等院校、科

			研机构、军事管理等部门从事工程咨询的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料，退休人员需提供退休证。投标人须将相关证明材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供。
		项目组各专业成员： (3) 监理组人员 (0~15.00)	(1) 土木工程专业（工民建或建筑工程或土木工程）监理工程师2名：具有国家注册监理工程师的得0.5分/人；同时具有其它工程建设类注册执业资格的加0.5分/人；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分/人，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分/人；本项满2.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其它工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价师）） (2) 结构工程专业监理工程师2名：具有国家注册监理工程师的得0.5分/人；同时具有其它工程建设类注册执业资格的加0.5分/人；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分/人，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分/人；本项满分2.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其它工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价师）） (3) 给排水专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有其它工程建设类注册执业资格的加0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分；本项满分1.25分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其它工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价师）） (4) 建筑设备安装类（含建筑设备安装专业、建筑水电设备安装与运维专业）专业监理工程师2名：具有国家注册监理工程师的得0.5分/人；同时具有其它工程建设类注册执业资格的加0.5分/人；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分/人，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分/人；本项满分2.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其它工程类注册执业资格指勘察设计

		计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价师）） （5）消防类专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有其它工程建设类注册执业资格的加0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分；本项满分1.25分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其它工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价师）） （6）园林或绿化或园艺专业监理工程师2名：具有国家注册监理工程师的得0.5分/人；同时具有其它工程建设类注册执业资格的加0.5分/人；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分/人，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分/人；本项满分2.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其它工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价师）） （7）工程造价人员1名：具有一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）的得0.5分；同时具有国家注册监理工程师的加0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分；本项满分1.25分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。） （8）测量类（含测量工程、测绘工程）专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有其它工程建设类注册执业资格的加0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分；本项满分1.25分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其它工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价师）） 注： ①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。 ③提供拟投入本工程各项目组成员与投标申请人签订的有效劳动合同、社保机构出具的近六个月（2025年4月-2025年9月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴
--	--	---

			费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件。在高等院校、科研机构、军事管理等部门从事工程咨询的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料，退休人员需提供退休证。投标人须将相关证明材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供。
		项目组各专业成员： (6) 造价咨询组人员 (0~1.50)	造价咨询人员3名：具有国家注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）的得0.3分/人；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.2分/人，具有建设工程类中级职称的加0.1分/人，本项满分1.5分。（提供注册证书、执业资格证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） 注： ①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。 ③提供拟投入本工程各项目负责人与投标申请人签订的有效劳动合同、社保机构出具的近六个月（2025年4月-2025年9月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件。在高等院校、科研机构、军事管理等部门从事工程咨询的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料，退休人员需提供退休证。投标人须将相关证明材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供。
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	
		备注： 1、第（2）项各专业人员配备情况评分内容由招标人根据项目发包范围和内容需要选择，并根据项目特点明确具体的细化标分标准；	
2.2.4 (2)	投标报价评审	评标价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的，评标价每高于评标基准价1%扣0.1分，评标价每低于评标基准价1%扣0.1分，偏离不足1%的，用插入法计算。	
2.2.4 (2)	业绩评分标准	企业业绩 (0~3.00)	（满分3分，限评1项业绩，以得分最高的计取） （1）2020年9月1日（含）以来（以合同签订时间为准），企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）全过程工程咨询服务项目。①企业业绩服务范围与本项目发包范围内容有3项及以上符合的，得3分；②企业业绩服务范围与本项目发包范围内容只有2项符合的，得2.5分；③企业业绩服务范围与本项目发包范围内容只有1项符合的，得2分；（本项目发包范围包括：工程设计、招标代理、工程监理、造价咨询、设计咨询；须提供中标通知书、全过程工程咨询合同；时间、金额及服务范围以合同为准，提供的中标通知书、合同必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）

		(2) 2020年9月1日以来(以合同签订时间为准), 企业承担过单项合同总投资额(或投资估算额)20000万元及以上的新建房屋建筑工程(仓库、厂房项目除外)造价咨询项目的得1分。(须提供中标通知书、工程造价咨询合同;时间、金额、服务范围均以合同为准,提供的证明材料必须反映出相关数据和内容,否则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准) (3) 2020年9月1日以来(以竣工验收时间为准), 企业承担过单项合同总投资额(或投资估算额)20000万元及以上的新建房屋建筑工程(仓库、厂房项目除外)监理项目的得1分。(须提供中标通知书、监理合同及竣工验收证明;时间以竣工验收证明上竣工验收时间为准,金额、服务范围均以合同为准,提供的证明材料必须反映出相关数据和内容,否则视为未提供。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) 2020年9月1日以来(以合同签订时间为准), 企业承担过单项合同总投资额(或投资估算额)20000万元及以上的新建房屋建筑工程(仓库、厂房项目除外)招标代理服务项目的得1分。(须提供中标通知书、招标代理合同;时间、金额、服务范围均以合同为准,提供的证明材料必须反映出相关数据和内容,否则视为未提供。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) (5) 2020年9月1日以来(以合同签订时间为准), 企业承担过单项合同总投资额(或投资估算额)20000万元及以上的新建房屋建筑工程(仓库、厂房项目除外)设计项目的得1分。(须提供中标通知书、工程设计合同;时间、金额、服务范围均以合同为准,提供的证明材料必须反映出相关数据和内容,否则视为未提供;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) (6) 2020年9月1日以来(以合同签订时间为准), 企业承担过单项合同总投资额(或投资估算额)20000万元及以上的新建房屋建筑工程(仓库、厂房项目除外)设计咨询项目的得1分。(须提供中标通知书、设计咨询合同;时间、金额、服务范围均以合同为准,提供的证明材料必须反映出相关数据和内容,否则视为未提供;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) 业绩打分备注:①以上业绩证明资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评分细则中企业业绩与项目总负责人业绩不可以兼得;资格审查业绩与评分业绩可以兼得;③本次投标采用联合体方式投标的,只计算联合体牵头方的业绩;④投标人以联合体形式承担过的业绩分值计算方法为:牵头方按该项分值的100%记取、参与方按该项分值的60%记取。
	投标项目总负责人业绩 (0~3.00)	(满分3分,限评1项业绩,以得分最高的计取): (1) 2020年9月1日(含)以来(以合同签订时间为准), 全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额(或投资估算额)20000万元及以上的新建房屋建筑工程(仓库、厂房项

		目除外) 全过程工程咨询服务项目且担任全过程咨询项目总负责人的。①项目总负责人业绩服务范围与本项目发包范围内容有3项及以上符合的, 得3分; ②项目总负责人业绩服务范围与本项目发包范围内容只有2项符合的, 得2.5分; ③项目总负责人业绩服务范围与本项目发包范围内容只有1项符合的, 得2分; (本项目发包范围包括: 工程设计、招标代理、工程监理、造价咨询、设计咨询; 须提供中标通知书、全过程工程咨询合同; 时间、金额及服务范围以合同为准, 提供的中标通知书、合同必须反映出相关数据和内容, 否则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准) (2) 2020年9月1日以来(以合同签订时间为准), 全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额(或投资估算额)20000万元及以上的新建房屋建筑工程(仓库、厂房项目除外)造价咨询项目, 且担任造价咨询负责人的得1分。(须提供中标通知书、工程造价咨询合同; 时间、金额、服务范围均以合同为准, 提供的证明材料必须反映出相关数据和内容, 否则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准) (3) 2020年9月1日以来(以竣工验收时间为准), 全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额(或投资估算额)20000万元及以上的新建房屋建筑工程(仓库、厂房项目除外)监理项目, 且担任监理(总监)项目负责人的得1分。(须提供中标通知书、监理合同及竣工验收证明; 时间以竣工验收证明上竣工验收时间为准, 金额、服务范围均以合同为准, 提供的证明材料必须反映出相关数据和内容, 否则视为未提供。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) 2020年9月1日以来(以合同签订时间为准), 全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额(或投资估算额)20000万元及以上的新建房屋建筑工程(仓库、厂房项目除外)招标代理服务项目, 且担任招标代理负责人的得1分。(须提供中标通知书、招标代理合同; 时间、金额、服务范围均以合同为准, 提供的证明材料必须反映出相关数据和内容, 否则视为未提供。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) (5) 2020年9月1日以来(以合同签订时间为准), 全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额(或投资估算额)20000万元及以上的新建房屋建筑工程(仓库、厂房项目除外)设计项目, 且担任设计项目负责人的得1分。(须提供中标通知书、工程设计合同; 时间、金额、服务范围均以合同为准, 提供的证明材料必须反映出相关数据和内容, 否则视为未提供; 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) (6) 2020年9月1日以来(以合同签订时间为准), 全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额(或投资估算额)20000万元及以上的新建房屋建筑工程(仓库、厂房项目
--	--	--

			除外)设计咨询项目,且担任设计咨询项目负责人的得1分。(须提供中标通知书、设计咨询合同;时间、金额、服务范围均以合同为准,提供的证明材料必须反映出相关数据和内容,否则视为未提供;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) 业绩打分备注:①以上业绩证明资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评分细则中企业业绩与项目总负责人业绩不可以兼得;资格审查业绩与评分业绩可以兼得。③本次投标采用联合体方式投标的,只计算联合体牵头方的业绩;④投标人以联合体形式承担过的业绩分值计算方法为:牵头方按该项分值的100%记取、参与方按该项分值的60%记取。
		汇总规则:分项汇总,直接求平均(客观项评委打分应一致)	
		企业业绩和项目总负责人业绩: 不可以兼得	
2.2.4 (2)	荣誉、信用	企业荣誉、信用 (0~4.00)	(1)根据投标人(如联合体投标则为牵头人)2020年09月01日(含)以来,承担过的项目获得过国家级奖项(建设行政主管部门或行业协会颁发)的得2分;获得过省级奖项(建设行政主管部门或行业协会颁发)的得1分;获得过市级奖项(建设行政主管部门或行业协会颁发)的得0.5分;本项限评1个项目,最多得2分。(同一项目按最高奖项计取一次。提供相关证明材料,时间以证书发放日期为准,相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准;工程相关奖项包括但不限于设计类、监理类、工程造价类等相关奖项) (2)投标人(如联合体投标则为牵头人)在省级及以上行政主管部门(或行业协会)最近一期颁发的企业信用等级评价:省级及以上信用等级评定为最高等级的得2分;省级及以上信用等级评定为次高等级的得1分;省级及以上信用等级评定为其他级别的得0.5分;本项限评1个项目,最多得2分。(提供企业信用等级划分标准证明材料及信用等级证书,相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)
		汇总规则:分项汇总,直接求平均(客观项评委打分应一致)	

8. 发布公告的媒介

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

9. 其他

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

9.2 投标人注意事项:

(1) 投标人须下载并安装“南京公共资源交易CA互联互通助手(新)”。

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

(2) 投标人须在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统登记企业相关信息。

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

(3) 投标人需登录“宁易新”招标投标交易系统参与投标,网址为:

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

(4) 投标人需登录南京智能开标大厅(新系统登录)参与开标活动,网址为:

http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login

(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>

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

(1) 预解密过程中,如出现异常问题,请联系投标工具公司进行排查处理。

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

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

9.4 技术支持联系方式:

(1) “宁易新”招标投标交易系统及投标工具联系电话:025-69088960-7-2

(2) 江苏省公共资源交易经营主体信息库:025-83668675(工作时间:工作日8:30-18:00)

(3) 南京智能开标大厅联系电话:400-998-0000、025-68505877、68505828

(4) 国信CA联系电话:025-68505679

(5) CFCA联系方式:18061882568、4001662366

9.5 其他说明: /

10. 联系方式

招标人:	南京启恒开发建设有限公司	招标代理机构:	江苏益诚建设工程咨询有限公司
地址:	南京市浦口区江浦街道华讯路2号未来数字谷B座1102会议室	地址:	南京市鼓楼区建宁路65号金川科技园22号楼三楼
联系人:	郎重阳	联系人:	李永康
电话:	025-56675071	电话:	15358199265

招投标监督管理部门及电话：[南京市浦口区城乡建设局（电话:025-58151332）](tel:025-58151332)

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: 南京启恒开发建设有限公司 地址: 南京市浦口区江浦街道华讯路2号未来数字谷B座1102会议室 联系人: 郎重阳 电话: 025-56675071
1.1.3	招标代理机构	名称: 江苏益诚建设工程咨询有限公司 地址: 南京市鼓楼区建宁路65号金川科技园22号楼三楼 联系人: 李永康 电话: 15358199265
1.1.4	招标项目名称	NO. 2024G23地块
1.1.5	项目建设地点	南京市浦口区
1.1.6	项目建设规模	总建筑面积约11.7万平方米，其中地上建筑面积约7.1万平方米，地下建筑面积约4.6万平方米，拟建住宅工程及室外道路等附属设施，建筑高度≤24米，地下建筑层数1层，本项目设计规模为大型。
1.1.7	工程项目施工预计开工日期和建设周期	/
1.1.8	招标项目说明	总建筑面积约11.7万平方米，其中地上建筑面积约7.1万平方米，地下建筑面积约4.6万平方米，拟建住宅工程及室外道路等附属设施，建筑高度≤24米，地下建筑层数1层，本项目设计规模为大型。
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>工程设计：红线范围内（详见附件地块红线图），包括但不限于项目方案设计、建筑单专业深化设计、负责完成项目方案设计总体规划、建筑单体平面、立面、剖面及整体造型设计，达到报规深度，通过规资主管部门审查，负责完成建筑单专业深化设计图纸和说明书，深度需满足《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求，完成与施工图深化设计单位交底等工作，提供典型单体主要墙身节点示意图、建筑空间关键效果相关细部示意图、建筑立面材料手册；编制建筑深化概算，进行造价控制；全过程设计跟踪服务至项目通过竣工验收，包括配合委托人对外沟通协调、完成设计范围内涉及的建设各阶段政府报批报建手续设计服务工作；工作范围内设计交底、图纸答疑；配合委托人参加必要的项目会议、相关专题报告、提供技术服务与指导等；配合委托人确定主要材料样板及做法；承担建筑设计监督主导作用，协调各专业设计提资事宜，就景观、室内、幕墙、泛光照明等对建筑使用功能、内部空间效果及外观立面的专项设计提出优化意见，协助整体把控项目品质等。</u> <u>工程监理：项目投资范围内的工程施工及保修阶段全过程监理，对工程进行进度、质量、投资、安全四控制，合同管理、信息管理，组织协调施工现场各方面关系及安全生产监督管理，以及在工程实施过程中工程规模的调整、各种工程变更及配合竣工结算审计均属于本监理范围，并无条件接受甲方委托的第三方检查。</u> <u>招标代理：除全过程工程咨询服务以外的所有招标代理工作，具体包括代拟委托人备案；发布招标公告（发出投标邀</u>

		请书)；编制资格预审文件；组织接收投标人申请报名；审查潜在投标人资格，确定潜在投标人；编制招标文件；编制招标控制价；组织现场踏勘和答疑；组织开标、评标；草拟工程合同；编制招投标情况书面报告；与发包有关的其它事宜以及招投标过程管理等。 造价咨询：（1）概算审核；（2）施工图预算审核；（3）施工阶段全过程造价控制工作及跟踪审计：分析合同价款（投标报价），确定工程造价控制目标，编制资金使用计划；审核工程计量与价款支付；施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的审核；审核工程价款调整；材料设备询价；分析工程投资偏差，调整工程造价控制目标；参与工程造价控制有关的工作会议；工程造价信息咨询服务；（4）工程竣工结算初步审核；（5）配合竣工结算审计等。 其他：设计咨询：（1）设计阶段的设计优化咨询服务，方案设计阶段对主体及各专项设计的方案设计阶段成果进行全面审查，并对经济类优化建议进行造价测算，形成各阶段的设计咨询建议报告，施工图设计阶段对主体及各专项设计的施工图设计阶段成果进行全面审查，并对经济类优化建议进行造价测算，形成各阶段的设计咨询建议报告；（2）施工阶段的设计优化咨询服务，对施工阶段设计变更的合理性、经济性进行审核。对施工阶段的设计问题提供设计咨询建议。
1.3.2	服务期限要求	全过程工程咨询服务期：<u>1065</u>日历天。其中： ☐项目策划服务期限：自/始至/止。 ☒工程设计服务期限：自/始至/止。 ☐工程勘察服务期：自/始至/止。 ☒工程监理服务期限：自/始至/止。 ☒招标代理服务期限：自/始至/止。 ☒造价咨询服务期限：自/始至/止。 ☐项目管理服务期限：自/始至/止。 ☒其他服务期限：自/始至/止。
1.3.3	工作目标	<u>本工程投资控制目标：符合国家、省、市、区关于项目投资政策的相关规定；本工程进度目标：按照委托人要求执行；</u>

		<u>本工程质量目标：工程质量达到国家及行业施工验收规范合格标准；本工程安全文明目标：工程安全生产和文明施工达到国家法律、法规与标准及省、市、区关于安全生产政策规定；</u>
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	☒资质要求：<u>（1）建设行政主管部门颁发的且在有效期内的工程设计资质，具体为：具有下列设计资质之一：①工程设计综合甲级资质；②工程设计建筑行业甲级资质；③工程设计建筑行业（建筑工程）专业甲级资质；（2）建设行政主管部门颁发的且在有效期内的房屋建筑工程专业甲级及以上或监理综合资质；投标人还应满足下列条件：①投标人是依法注册登记的法人或者其他组织，并具有独立订立合同的能力；②投标人未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；③投标人没有因骗取中标等违法违规问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的。</u> ☐财务要求：<u>/</u> ☒业绩要求：<u>项目总负责人承担过类似全过程工程咨询服务或类似单项工程咨询服务（满足下列条件之一），业绩认定标准：（1）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）全过程工程咨询服务项目，且担任全过程咨询项目总负责人。（须提供中标通知书、全过程工程咨询合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。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）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）设计项目，且担任设计项目负责人。（须提供中标通知书、工程设计合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）。（3）2020年</u>

		9月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）招标代理服务项目，且担任招标代理负责人。（须提供中标通知书、招标代理合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。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）2020年9月1日以来（以竣工验收时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）监理项目，且担任监理（总监）项目负责人。（须提供中标通知书、监理合同及竣工验收证明；时间以竣工验收证明竣工验收时间为准，金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。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）；（5）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）造价咨询项目，且担任造价咨询负责人。（须提供中标通知书、工程造价咨询合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。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）；（6）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）设计咨询项目，且担任设计咨询负责人。（须提供中标通知书、设计咨询合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。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）；（备注：①以上相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。②类似单项工
--	--	--

		程咨询业绩必须是本次招标范围内的，如工程设计、招标代理、工程监理、造价咨询、设计咨询。) ☐信誉要求： / ☒项目总负责人的资格要求：<u>投标人拟派项目总负责人须具备：建设工程类注册执业资格且工程类或工程经济类高级及以上职称。提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。（注：建设工程类注册执业资格包括注册建造师、注册造价师、注册监理工程师、注册建筑师、注册结构工程师及其它勘察设计注册工程师等注册执业资格，以本单位注册证书为准），且必须满足下列条件：（1）项目总负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。（包括但不限于以下两种情况）（符合并提供承诺书）①同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；②将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位，项目总负责人不得同时在其他公司担任法定代表人，不得是个体工商户经营者；项目总负责人不得同时在其他公司担任公司董事、监事、高级管理人员。公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息系统的变更备案信息为准；（2）项目总负责人无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过5年的。（3）注册监理工程师担任项目总负责人的：必须为无在监。</u> ☒其他主要人员要求：<u>（1）工程设计负责人：具有国家注册一级建筑师执业资格；（2）总监理工程师：具有国家注册监理工程师且注册专业为房屋建筑工程；（3）招标代理负责人：具有建设工程类中级及以上职称；（4）造价咨询负责人：具有国家注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；（5）设计咨询负责人：具有建设工程类高级及以上职称；备注：在投标人资质范围内的专业咨询，应配备符合现行法律、法规、与咨询项目相适应的专业人员；不在投标人资质范围内的专业咨询，应配备具有工程建设类中级及以上职称的管理人员。</u> ☒其他要求：<u>（1）投标人应无下列行为：（符合并提供承诺书，原件扫描上传至电子投标文件中）①有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未届满的；②因招投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招投标行政监督部门公示且公示期限未届满的。（2）本次招标不接受红、黄牌警示单位</u>
--	--	---

		投标。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）其它要求：符合法律、法规规定的其他条件（符合并提供承诺书，原件扫描上传至电子投标文件中）。（4）投标人必须提供拟投入本项目的项目总负责人的社保机构出具的近半年（2025年4月-2025年9月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料扫描上传至投标文件，否则视为未提供，并将导致资格审查不通过。若项目总负责人属高等院校、科研机构、军事管理等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料；若为退休人员需提供相关退休证明材料；否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。需提供以上资料的扫描件上传至投标文件，否则视为未提供，并将导致资格审查不通过。（5）投标截止时间前，若投标人或总监是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作资格审查不通过处理（红、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准）。（6）根据建办市（2019）50号文及苏建函建管（2019）393号文规定，已取消一级、二级建造师临时执业证书，因此本项目不接受持临时建造师执业资格的项目负责人投标，否则将作为资格审查不通过处理。（7）根据住房和城乡建设部办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知（建办市〔2021〕40号）要求，自2021年10月15日起，在全国范围内实行一级建造师电子证书，电子证书式样按照《全国一体化在线政务服务平台电子证照一级建造师注册证书》标准执行。自2022年1月1日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级建造师证书电子注册证书，电子注册证书应当符合相关文件规定，持证人个人手写签名笔迹应当与签名图像一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。（8）根据《全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知》（注建〔2021〕2号）要求，自2022年7月1日起，一级注册建筑师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级注册建筑师证书电子证书，电子证书应当符合相关文件规定，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效，投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。（9）投标人不得有以下情形：（符合并提供承诺书，原件扫描上传至电子投标文件中）①为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；②为本标段提供招标代理服务的；③与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人
--	--	--

		的；④与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；⑤与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；⑥全过程工程咨询服务投标人及其分包单位与本项目的工程总承包单位、施工单位存在利害关系；⑦法律法规规定的其它情形。
1.4.2	是否接受联合体投标	是 接受，应满足下列要求：<u>采用联合体投标的，联合体牵头人应为具备全过程工程咨询服务能力的工程设计、工程监理、招标代理、造价咨询、设计咨询单位任意一方，拟派的项目总负责人必须由联合体申请人的牵头方委派。联合体投标人还应遵守以下规定：（1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头方和各方权利义务；（2）联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；（4）联合体各方必须指定牵头方，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；（5）招标人要求投标人提交投标保证金担保的，应当以联合体各方或者联合体中牵头方的名义提交投标保证金担保。以联合体中牵头方名义提交的投标保证金担保，对联合体各成员具有约束力。</u>
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	投标人不得有以下情形：<u>①为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；②为本标段提供招标代理服务的；③与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人的；④与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；⑤与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；⑥全过程工程咨询服务投标人及其分包单位与本项目的工程总承包单位、施工单位存在利害关系；⑦法律法规规定的其它情形。</u>
1.9.1	踏勘现场	不组织
1.10.1	投标预备会	不召开

1.11	分包	允许 允许，分包内容要求：①受托方可以将不在本企业资质业务范围内的业务分包给其它具有相应资质的企业。受托人与分包单位共同向委托人承担连带责任。②受托人不得将自身资质条件内的服务内容转包给第三人，或将其承包的全部服务内容肢解后以分包的名义转包给第三人。 分包金额要求：以分包合同价为准。
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	2025-12-03 12:00:00
3.1.1	构成投标文件的其他资料	/
3.2.1	增值税税金的计算方法	一般计税法
3.2.3	报价方式	总价报价

3.2.4	全过程工程咨询服务费 投标报价最高限价	最高投标限价：<u>24,277,848.00元</u> 其中：<u>/</u> 最高投标限价计算方法：<u>本项目各分项最高投标限价设置如下：1、工程设计服务费最高限价1263.1890万元；暂定以建筑面积117000平方米计价基数计算；2、工程监理服务费最高限价816.27万元；暂定以80000.00万元为计价基数计算，按发改价格（2007）670号文件标准的65%计取（其中监理服务收费调整系数为：专业调整系数1.0、工程复杂程度调整系数1.0，高程调整系数1.0）；3、招标代理服务费最高限价（含招标控制价编制）37.31万元；暂定以80000.00万元为计价基数计算，其中，代理服务费最高限价32.7750万元，参照计价格【2002】1980号文件标准的50%计取（含评标专家劳务费），招标控制价编制费4.5350万元，按苏价服【2014】383号文件标准的10%计取（注：招标控制价编制费为固定金额、固定费率，投标不得下浮）；4、造价咨询服务费（含概算审核、施工图预算审核、跟踪审计、工程结算审核（初审））最高限价261.84万元，暂定以80000.00万元为计价基数计算，其中，跟踪审计服务费最高限价240.15万元，按苏价服[2014]383号文件标准（序号10施工阶段全过程造价控制）的50%计取，计取基本收费和驻场收费，不计取效益收费；施工图预算审核费21.69万元，按苏价服[2014]383号文件标准（序号9工程预算、招标控制价、投标报价（含工程量清单审核）审核）的20%计取；（注：施工图预算审核费为固定金额、固定费率，投标不得下浮）；5、设计咨询服务费最高限价49.1758万元；以上1-5项合计招标控制价为2427.7848万元，投标人的投标报价不得超过合计招标控制价，各分项报价也不得超过各分项的控制价，否则将否决其投标。</u>
3.2.5	投标报价的其他要求	<u>投标人须按照招标文件第七章其他的格式，填报投标函附录中的“投标总报价组成”。</u>
3.3.1	投标有效期	<u>90天</u>
3.4.1	投标保证金	投标保证金的金额：人民币 <u>400,000元</u>

		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浦口分中心代收代退： 是 投标保证金提交账号 户名名称：南京市公共资源交易中心浦口分中心 开户银行： 中国工商银行股份有限公司南京珠江支行 银行账号：430102 7429100053610 银行地址：南京市浦口区龙华路26号金盛田 铂宫07幢106-113室 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：非中标候选人中标候选人公示结束起5日内退还；第二、三名中标候选人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“全过程工程咨询服务实施方案”不得出现可识别投标人身份的任何字符和徽标（包括文字、符号、图案、标识、标志、人员姓名、企业名称、投标人独享的企业标准或编号等），相关人员姓名应以职务或职称代替。
4.2.1	投标截止时间	2025-12-18 09:30:00
4.2.2	递交投标文件地点	投标文件应递交至电子招标投标交易平台
4.2.3	投标文件是否退还	否
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：南京智能开标大厅（网址：https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login）

5.1.2	投标人参加开标会人员要求	/
5.2	投标文件解密	投标人解密时长：公布投标人名称后60分钟以内。 投标人应在解密时间内，通过南京智能开标大厅完成投标文件解密。
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成 <u>7</u> 人，其中招标人代表 <u>2</u> 人，专家 <u>5</u> 人； 评标专家确定方式： 从 江苏省综合 评标专家库中随机抽取
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	<u>3</u>
7.1	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介：同招标公告发布媒介 公示期不少于： <u>3</u> 日
7.4.1	是否授权评标委员会确定中标人	否 推荐中标候选人不超过 <u>3</u> ，并标明排序。
7.6.1	履约保证金	是否要求提供履约担保： 否
10	需要补充的其他内容	

10.1	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
10.4	酬金计算 全过程工程咨询服务的酬金可按各项专项服务的费用相叠加并增加相应统筹费用后计取。具体编制要求按投标文件格式投标函附录填报，招标范围内专业项目未填报价的视为投标人对招标人的优惠。	
注：本表下列内容为招标人需要补充的其它内容。		
补充内容	1、投标人中标后，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。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。2、本工程不组织集体踏勘，各投标单位自行前往现场踏勘。投标人应认真踏勘施工现场，熟悉现场地形、道路、地下和周围环境，了解一切可能影响施工、投标报价的因素，且投标人应对自行获得的资料、信息的正确性负全部责任，因此所需费用自行承担。一旦投标人中标，中标人不得以不完全了解施工现场为由，而提出额外的赔偿、补偿、增加费用和延长工期等要求，对此招标人可不予采纳。3、招标资料下载：各投标单位请自行登录18752002473@163.com；密码：Qq123456，在文件中心中下载招标所需基础资料。注：切勿更改密码。投标人逾期未下载视为已获得本项目相关资料。4、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。5、实行减、免投标保证金的项目，按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行。减免措	

	施如下：（1）施工项目（含工程总承包），投标保证金金额在20万元及以下的免收，金额在20万以上的减半收取。（2）服务类项目（含全过程工程咨询）、货物类项目，投标保证金金额在10万元及以下的免收，金额在10万元以上的减半收取。（3）诚信状况良好是指投标截止时间，投标人（包括联合体各成员单位）在国家、省市信用平台网站没有失信行为被公示。（4）实行减、免投标保证金的项目，其他要求按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行。
--	--

1. 总则

1.1 项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.1.8 建筑安装工程费/工程概算：见投标人须知前附表。

1.1.9 招标项目说明：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、服务期限和质量标准

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 工作目标：见投标人须知前附表

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本标段施工的资质条件、能力和信誉。

(1) 资质要求：见投标人须知前附表；

(2) 财务要求：见投标人须知前附表；

(3) 业绩要求：见投标人须知前附表；

(4) 信誉要求：见投标人须知前附表；

(5) 项目总负责人要求：见投标人须知前附表。

(6) 其他主要人员要求：见投标人须知前附表。

(8) 其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5 款的规定。

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

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

(2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

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

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

(3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

(4) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；

(5) 为本招标项目的代建人；

(6) 为本招标项目的招标代理机构；

(7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；

(8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；

(9) 被依法暂停或者取消投标资格；

(10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

(11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

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

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

(15) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形；

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

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

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

1.10 投标预备会

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

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

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

1.11 分包

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

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

1.12 分包响应和偏差

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

1.12.2 投标人应根据招标文件的要求提供投标全过程工程咨询服务实施方案等内容以对招标文件作出响应。

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

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

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

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

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

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现内容不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式（本招标文件中书面形式指通过电子招标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标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标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标投标交易平台获取修改后的招标文件，未按澄清和修改后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

2.4 招标文件的异议

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

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

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

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

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

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

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

3.2 投标报价

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

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

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

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为90天。

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

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

3.4 投标保证金

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

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

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5个工作日内，退还中标人投标保证金。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

(1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；

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

(3) 发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

3.5 资格审查资料（适用于未进行资格预审）

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

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

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

3.5.3 “业绩资料表”应附中标通知书和（或）合同协议书、委托人出具的证明文件；具体时间要求见投标人须知前附表，每张表格只填写一个项目，并标明序号。

3.5.5 “信誉资料表”应附获奖证明或相关荣誉、信用证书（证明文件）等材料。具体要求见投标人须知前附表。

3.5.6 “拟委任的主要人员汇总表”应填报满足本章第 1.4.1 项规定的项目总负责人和其他主要人员的相关信息。“主要人员简历表”中人员应附身份证、学历证、职称证、执业证书和社保等证明材料，管理过的项目业绩须附合同协议书；其他主要人员应附身份证、学历证、职称证、有关证书和社保等证明材料。具体要求见投标人须知前附表。

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

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

3.6 备选投标方案

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

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

3.6.3 投标人提供两个或两个以上投标报价，或者在投标文件中提供一个报价，但同时提供两个或两个以上全过程咨询服务实施方案的，视为提供备选方案。

3.7 投标文件的编制

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

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

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

3.8 暗标

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

4. 投标

4.1 投标文件的签章和加密

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

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

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前完成投标文件的递交至电子招投标交易平台，未在投标截止时间前完成递交的投标文件视为逾期送达。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 招标人收到投标文件后，向投标人出具签收凭证。

4.2.5 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

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

4.3.2 修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制和递交。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的开标时间和地点公开开标，所有投标人应在投标截止前登录南京智能开标大厅参加开标会。

5.1.2 投标人参加开标会人员要求：见前附表须知。

5.2 开标程序

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

5.3 开标时出现下列情况的，招标人将拒绝其投标。

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

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人代表，以及有关专家组成。具体见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

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

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

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

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

7. 合同授予

7.1 中标候选人公示

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

7.2 评标结果异议

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

7.3 中标候选人履约能力审查

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

7.4 定标

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

7.5 中标通知

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

7.5.2 采用“评定分离”法的，招标人应当在定标工作完成后的3日内，在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布拟定中标人公示，公示期不少于3日。拟中标人公示期满无异议或投诉的，招标人应以书面形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

7.6 履约保证金

7.6.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约担保。联合体中标的，其履约担保由牵头人递交，并

应符合投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

7.6.2 中标人不能按本章第 7.6.1项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金 不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.7 签订合同

7.7.1 招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起 30日内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金的，招标人有权取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.7.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同，或者在签订合同时向中标人提出附加条件的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

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

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

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

8.2 不再招标

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

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅自离职，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自离职，影响评标程序正常进行。

9.5 异议与投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

开标一览表

NO. 2024G23地块开标记录表

项目名称：NO. 2024G23地块

标段名称：全过程工程咨询服务

标段编码：PKFJ2501424-01ZX-GHa01

评标相关参数：

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

最高投标限价：

招标人：

行政监督：

开标地点：

见证人：

公证机构：

第三章 评标办法(综合评估法)

评标办法前附表

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

		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定	
		权利义务	符合第二章“投标人须知”第 1.12.1 项规定和第四章“合同条款及格式”中的实质性要求和条件	
		全过程咨询实施方案	符合第五章“委托人要求”中的实质性要求和条件	
		雷同性评审	不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程未出现雷同的情况	
		允许的偏差	符合第二章“投标人须知”第1.12款规定	
		招标人其他要求	详见招标文件	
条款号	条款内容		编列内容	
2.2.1	分值构成（总分100分）		技术部分 16.00分	全过程工程咨询服务实施方案（含项目总负责人答辩）：16.00分
			商务部分 84.00分	全过程工程咨询服务团队：30.00分
				投标报价：44.00 分
				业绩：6.00 分
				荣誉、信用：4.00 分
2.2.2	评标基准价计算方法		1、评标基准值计算方法的确定 直接确定： 方法二： 2、基准价的计算 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×K1×Q1+B×K2×Q2；K1 的取值范围为 95%~98%（95%、95.5%、96%、96.5%、97%、97.5%、98%）；K2值的取值范围为92%-98%（具体数值由招标人在招标文件中明确）；Q2=1-Q1, Q1的取值范围为10%, 15%, 20%, 25%, 30%； K1、Q1值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定。 计算算术平均值A时，若7≤有效投标文件<10 家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件≥10家，应去掉其中的两个最高价和两个最低价。 K2值=95%。 备注： 1、评标价高于招标文件设定的最高投标限价的，为无效投标文件。 2、采用何种计算方法在开标时随机抽取确定。 3、评标委员会在评标报告签字后，上述方法一、方法二、方法三的评标基准价不	

		因招标投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变,但评标过程中的计算错误可作调整。	
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式		偏差率=（投标报价-评标基准价）/评标基准价×100%
条款号	评分因素		评分标准
2.2.4 (1)	全过程工程咨询服务实施方案评分标准	全过程工程咨询服务总纲评价 (0~3.00)	对全过程工程咨询服务总纲内容齐全性、结构完整性评审 (优=3.00;良=2.70;中=2.40;差=2.10;无=0)
		全过程工程咨询服务组织方案 (0~2.00)	对全过程工程咨询服务组织方案内容齐全性、结构完整性评审,是否重点突出、符合规范、针对性进行评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		工程招标代理 (0~2.00)	对招标代理方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		工程设计 (0~3.00)	对工程设计方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=3.00;良=2.70;中=2.40;差=2.10;无=0)
		工程监理 (0~2.00)	对工程监理方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		造价咨询 (0~2.00)	对工程造价方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		设计咨询 (0~2.00)	对设计咨询方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		汇总规则: 分项汇总, 去掉1个最高分和1个最低分后求平均	
		是否设置篇幅扣分: ☒ 是 全过程工程咨询服务实施方案总篇幅要求: 不超过500页, 每超过1页的, 扣0.01分, 最多扣1分。	
		备注: 1、评分因素由招标人根据项目的招标范围在招标文件中选择, 并根据项目特点对各评分因素适当细化标分标准; 按照优、良、中、差、无, 分档设置, 合理分配分值。 2、除缺少相应内容的评分点不得分外, 最低分值不得低于评分点分值的70%。	
2.2.4 (2)	全过程工程咨询服务团队评分标准	项目总负责人 (0~6.00)	(1) 全过程工程咨询项目总负责人: 具有工程建设类注册执业资格包括注册建造师、注册造价工程师、注册监理工程师、注册建筑师、注册结构工程师及其它勘察设计注册工程师(二级除外)等注册执业资格且同时具有建设工程类或工程经济类高级工程师及以上职称得4分, 本项满分4分。(提供注册证书及职称证书, 以本单位注册证书为准, 相关证明材料以江苏省公共资源交易经营信息库的扫描件为准)

			(2) 项目总负责人所提供的执业资格获得年限满20年及以上得2分，满10年及以上不足20年得1分，不足10年的得0.5分，本项满分2分。(年限以执业资格证书上签发时间开始计算至投标截止时间，具有多个工程建设类执业资格证书的，以年限最长的计算；提供执业资格证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)。
		全过程工程咨询服务业务负责人配置情况(项目组各专业负责人) (0~4.00)	(1) 工程设计负责人1名：具有一级注册建筑师的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分，本项满分1分。(提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准) (2) 招标代理负责人1名：具有一级注册造价工程师(旧版为注册造价工程师)的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分，本项满分1分。(提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准) (3) 工程监理负责人1名：具有国家注册监理工程师证且注册专业为房屋建筑工程的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分，本项满分1分。(提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准) (4) 造价咨询负责人1名：具有一级注册造价工程师(旧版为注册造价工程师)且注册专业为土木建筑专业的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分，本项满分1分。(提供注册证书、职称证书、造价师执业资格证书，专业以造价工程师执业资格证书上为准，若执业资格证书不体现专业的以注册证书专业或全国建筑市场监管公共服务平台查询截图为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准) 注： ①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。 ③提供拟投入本工程全过程工程咨询项目各专业负责人与投标申请人签订的有效劳动合同、社保机构出具的近六个月(2025年4月-2025年9月)投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件。在高等院校、科研机构、军事管理部门从事工程咨询的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料，退休人员需提供退休证。投标人须将相关材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供。
		项目组各专业成员： (1) 工程设计组人员	(1) 建筑设计人员1名：具有一级注册建筑师执业资格的得0.25分；同时具有建设工程类高级及

		(0~2.50)	以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级工程师的加0.1分，本项满分0.5分。（提供注册证书及职称证书、以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） （2）结构专业设计人员1名：具有一级注册结构工程师执业资格的得0.25分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级工程师的加0.1分，本项满分0.5分。（提供注册证书及职称证书、以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） （3）给排水专业设计人员1名：具有注册公用设备工程师（给水排水）执业资格的得0.25分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级工程师职称的加0.1分，本项满分0.5分。（提供注册证书及职称证书、以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） （4）电气专业设计人员1名：具有注册电气工程师（供配电）资格的得0.25分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级工程师职称的加0.1分，本项满分0.5分。（提供注册证书及职称证书、以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） （5）暖通专业设计人员1名：具有公用设备工程师（暖通空调）执业资格的得0.25分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级工程师职称的加0.1分，本项满分0.5分。（提供注册证书及职称证书、以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） 注：①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。 ③提供拟投入本工程各项目组成员与投标申请人签订的有效劳动合同、社保机构出具的近六个月（2025年4月-2025年9月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件。在高等院校、科研机构、军事管理等部门从事工程咨询的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料，退休人员需提供退休证。投标人须将相关证明材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供。
		项目组各专业成员： （2）招标代理项目组成员 （0~1.00）	招标代理人员2名：具有注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）资格的且同时具有建设工程类中级及以上职称的得0.5分/人，本项满分1分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） 注：①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信

		息库的扫描件为准。 ③提供拟投入本工程各项目组成员与投标申请人签订的有效劳动合同、社保机构出具的近六个月（2025年4月-2025年9月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件。在高等院校、科研机构、军事管理等部门从事工程咨询的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料，退休人员需提供退休证。投标人须将相关证明材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供。
	项目组各专业成员： (3) 监理组人员 (0~15.00)	(1) 土木工程专业（工民建或建筑工程或土木工程）监理工程师2名：具有国家注册监理工程师的得0.5分/人；同时具有其它工程建设类注册执业资格的加0.5分/人；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分/人，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分/人；本项满2.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其它工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价师）） (2) 结构工程类专业监理工程师2名：具有国家注册监理工程师的得0.5分/人；同时具有其它工程建设类注册执业资格的加0.5分/人；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分/人，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分/人；本项满分2.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其它工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价师）） (3) 给排水专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有其它工程建设类注册执业资格的加0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分；本项满分1.25分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其它工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价师）） (4) 建筑设备安装类（含建筑设备安装专业、建筑水电设备安装与运维专业）专业监理工程师2名：具有国家注册监理工程师的得0.5分/人；同时具有其它工程建设类注册执业资格的加0.5分/人；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分/

		人，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分/人；本项满分2.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其它工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价师）） （5）消防类专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有其它工程建设类注册执业资格的加0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分；本项满分1.25分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其它工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价师）） （6）园林或绿化或园艺专业监理工程师2名：具有国家注册监理工程师的得0.5分/人；同时具有其它工程建设类注册执业资格的加0.5分/人；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分/人，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分/人；本项满分2.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其它工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价师）） （7）工程造价人员1名：具有一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）的得0.5分；同时具有国家注册监理工程师的加0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分；本项满分1.25分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。） （8）测量类（含测量工程、测绘工程）专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有其它工程建设类注册执业资格的加0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.25分，同时具有建设工程类中级职称的加0.1分；本项满分1.25分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其它工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价师）） 注： ①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复
--	--	--

			计分。 ②相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。 ③提供拟投入本工程各项目组成员与投标申请人签订的有效劳动合同、社保机构出具的近六个月（2025年4月-2025年9月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件。在高等院校、科研机构、军事管理等部门从事工程咨询的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料，退休人员需提供退休证。投标人须将相关证明材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供。
		项目组各专业成员： （6）造价咨询组人员 （0~1.50）	造价咨询人员3名：具有国家注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）的得0.3分/人；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.2分/人，具有建设工程类中级职称的加0.1分/人，本项满分1.5分。（提供注册证书、执业资格证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） 注： ①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。 ③提供拟投入本工程各项目组成员与投标申请人签订的有效劳动合同、社保机构出具的近六个月（2025年4月-2025年9月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件。在高等院校、科研机构、军事管理等部门从事工程咨询的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料，退休人员需提供退休证。投标人须将相关证明材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供。
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	
		备注： 1、第（2）项各专业人员配备情况评分内容由招标人根据项目发包范围和内 容需要选择，并根据项目特点明确具体的细化标分标准；	
2.2.4 (2)	投标报价评审	评标价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的，评标价每高于评标基准价1%扣0.1分，评标价每低于评标基准价1%扣0.1分，偏离不足1%的，用插入法计算。	
2.2.4 (2)	业绩评分标准	企业业绩 (0~3.00)	（满分3分，限评1项业绩，以得分最高的计取） （1）2020年9月1日（含）以来（以合同签订时间为准），企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）全过程工程咨询服务项目。①企业业绩服务范围与本项目发包范围内容有3项及以上符合的，得3分；②企业业绩服务范围与本项目发包范围内容只有2项符合的，得2.5分；③企业业绩服务范围与本项目发包范围内容只有1项符合

		的，得2分；（本项目发包范围包括：工程设计、招标代理、工程监理、造价咨询、设计咨询；须提供中标通知书、全过程工程咨询合同；时间、金额及服务范围以合同为准，提供的中标通知书、合同必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） （2）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）造价咨询项目的得1分。（须提供中标通知书、工程造价咨询合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） （3）2020年9月1日以来（以竣工验收时间为准），企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）监理项目的得1分。（须提供中标通知书、监理合同及竣工验收证明；时间以竣工验收证明上竣工验收时间为准，金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。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）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）招标代理服务项目的得1分。（须提供中标通知书、招标代理合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。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） （5）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）设计项目的得1分。（须提供中标通知书、工程设计合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供；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） （6）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）设计咨询项目的得1分。（须提供中标通知书、设计咨询合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供；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） 业绩打分备注：①以上业绩证明资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评分细则中企业业绩与项目总负责人业绩不可以兼得；资格审查业绩与评分业绩可以兼得；③本次投标采用联合体方式投标的，只计算联合体牵头方的业绩；④投标人以联合体形式承担过的业绩分值计算方法
--	--	---

			为：牵头方按该项分值的100%记取、参与方按该项分值的60%记取。
		投标项目总负责人业绩 (0~3.00)	（满分3分，限评1项业绩，以得分最高的计取）： （1）2020年9月1日（含）以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）全过程工程咨询服务项目且担任全过程咨询项目总负责人的。①项目总负责人业绩服务范围与本项目发包范围内容有3项及以上符合的，得3分；②项目总负责人业绩服务范围与本项目发包范围内容只有2项符合的，得2.5分；③项目总负责人业绩服务范围与本项目发包范围内容只有1项符合的，得2分；（本项目发包范围包括：工程设计、招标代理、工程监理、造价咨询、设计咨询；须提供中标通知书、全过程工程咨询合同；时间、金额及服务范围以合同为准，提供的中标通知书、合同必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） （2）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）造价咨询项目，且担任造价咨询负责人的得1分。（须提供中标通知书、工程造价咨询合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） （3）2020年9月1日以来（以竣工验收时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）监理项目，且担任监理（总监）项目负责人的得1分。（须提供中标通知书、监理合同及竣工验收证明；时间以竣工验收证明上竣工验收时间为准，金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。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）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）招标代理服务项目，且担任招标代理负责人的得1分。（须提供中标通知书、招标代理合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。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） （5）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）设计项目，且担任设计项目负责人的得1分。（须提供中标通知书、工程设计合同；时间、

			金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供；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） （6）2020年9月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同总投资额（或投资估算额）20000万元及以上的新建房屋建筑工程（仓库、厂房项目除外）设计咨询项目，且担任设计咨询项目负责人的得1分。（须提供中标通知书、设计咨询合同；时间、金额、服务范围均以合同为准，提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供；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） 业绩打分备注：①以上业绩证明资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评分细则中企业业绩与项目总负责人业绩不可以兼得；资格审查业绩与评分业绩可以兼得。③本次投标采用联合体方式投标的，只计算联合体牵头方的业绩；④投标人以联合体形式承担过的业绩分值计算方法为：牵头方按该项分值的100%记取、参与方按该项分值的60%记取。
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	
		企业业绩和项目总负责人业绩： 不可以兼得	
2.2.4 (2)	荣誉、信用	企业荣誉、信用 (0~4.00)	（1）根据投标人（如联合体投标则为牵头人）2020年09月01日（含）以来，承担过的项目获得过国家级奖项（建设行政主管部门或行业协会颁发）的得2分；获得过省级奖项（建设行政主管部门或行业协会颁发）的得1分；获得过市级奖项（建设行政主管部门或行业协会颁发）的得0.5分；本项限评1个项目，最多得2分。（同一项目按最高奖项计取一次。提供相关证明材料，时间以证书发放日期为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准；工程相关奖项包括但不限于设计类、监理类、工程造价类等相关奖项） （2）投标人（如联合体投标则为牵头人）在省级及以上行政主管部门（或行业协会）最近一期颁发的企业信用等级评价：省级及以上信用等级评定为最高等级的得2分；省级及以上信用等级评定为次高等级的得1分；省级及以上信用等级评定为其他级别的得0.5分；本项限评1个项目，最多得2分。（提供企业信用等级划分标准证明材料及信用等级证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	

1. 评标方法

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

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

(1) 资信业绩部分：见评标办法前附表；

(3) 投标报价：见评标办法前附表；

(4) 其他评分因素：见评标办法前附表。

2.2.1 分值构成

(1) 技术部分：包括全过程工程咨询服务实施方案及负责人答辩，分值见评标办法前附表；

(2) 商务部分：包括全过程工程咨询服务项目总负责人、全过程工程咨询服务机构人员（其他人员）、投标报价、业绩与信誉，分值见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附。

2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

(1) 技术部分评分标准：包括全过程工程咨询服务实施方案及负责人答辩，评分标准见评标办法前附表；

(2) 商务部分评分标准：包括全过程工程咨询服务项目总负责人、全过程工程咨询服务机构人员（其他人员）、投标报价、业绩与信誉，评分标准见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会成员应签署《专家声明书》，并共同推选一名评标委员会负责人负责评标活动的组织领导工作。

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

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

3.2 初步评审

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

3.2.2 投标人有以下情形之一的，作无效标处理：

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

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

(3) 投标联合体没有提交共同投标协议；

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

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

(6) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

(7) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的

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

(9) 投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；

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

(11) 不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

(12) 不符合招标文件有关暗标的要求。

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

(14) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

(15) 法律法规规定的其他应当否决投标的情形；

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

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

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

3.3 详细评审

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

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

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

3.3.3 投标人得分=A+B+C+D。

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

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

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

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

3.4 投标文件的澄清和补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会可以通过电子招投标交易平台要求投标人对投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.4.2 澄清、说明或补正不得超出投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外），投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

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

3.5 推荐中标候选人或直接确定中标人

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

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

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

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

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

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

3.6 评标争议处理

3.6.1 评标委员会全体成员应独立评审,对所提出的评审意见承担个人责任。

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

3.6.3 本评标办法中需要评标委员会全体成员共同确认的重大事项是指:

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

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

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

4. 定标方法（适用于评定分离项目）

4.1 中标候选人确定方法

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

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

标人组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人；中标候选人小于三家时，评标委员会做出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。

4.2 定标委员会

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

4.2.2 定标委员会组长在定标会上推荐产生。

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

4.2.4 与投标人有利害关系的人员不得参与本项目的定标工作。

4.2.5 招标人组建定标监督小组，对定标过程进行见证监督。

4.3 定标方法

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

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

4.3.3 中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而且在规定的期限内未能提交的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。

第四章 合同条款及格式

全过程工程咨询服务合同

示范文本（试行）

第一部分 协议书

委 托 人（全称）： 南京启恒开发建设有限公司

受 托 人（全称）：_____

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

一、工程概况:

1. 工程名称: NO. 2024G23 地块全过程工程咨询服务

2. 工程地点: 浦口区江浦街道黄山岭路以西、大马山路以东、雨山西路以北、八里路以南

3. 工程规模：总建筑面积约 11.7 万平方米，其中地上建筑面积约 7.1 万平方米，地下建筑面积约 4.6 万平方米，拟建住宅工程及室外道路等附属设施。

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、全过程工程咨询服务目标

本工程投资控制目标：符合国家、省、市、区关于项目投资政策的相关规定。

本工程进度目标：建设周期为三年（暂定）。

本工程质量目标: 工程施工质量符合设计图纸及国家有关标准、规范等要求, 工程质量达到合格标准。

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

四、全过程工程咨询服务范围

本项目全过程工程咨询服务范围包括:

☑ 工程设计: 红线范围内 (详见附件地块红线图), 包括但不限于项目方案设计、建筑单专业深化设计、负责完成项目方案设计总体规划、建筑单体平面、立面、剖面及整体造型设计, 达到报规深度, 通过规资主管部门审查, 负责完成建筑单专业深化设计图纸和说明书, 深度需满足《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求, 完成与施工图深化设计单位交底等工作, 提供典型单体主要墙身节点示意图、建筑空间关键效果相关细部示意图、建筑立面材料手册; 编制建筑深化概算, 进行造价控制; 全过程设计跟踪服务至项目通过竣工验收, 包括配合委托人对外沟通协调、完成设计范围内涉及的建设各阶段政府报批报建手续设计服务工作; 工作范围内设计交底、图纸答疑; 配合委托人参加必要的项目会议、相关专题报告、提供技术服务与指导等; 配合委托人确定主要材料样板及做法; 承担建筑设计监督主导作用,

协调各专业设计提资事宜，就景观、室内、幕墙、泛光照明等对建筑使用功能、内部空间效果及外观立面的专项设计提出优化意见，协助整体把控项目品质等；

☒ 工程监理：项目投资范围内的工程施工及保修阶段全过程监理，对工程进行进度、质量、投资、安全四控制，合同管理、信息管理，组织协调施工现场各方面关系及安全生产监督管理，以及在工程实施过程中工程规模的调整、各种工程变更及配合竣工结算审计均属于本监理范围，并无条件接受委托人委托的第三方检查；

☒ 招标代理：除全过程工程咨询服务以外的所有招标代理工作，具体包括代拟委托人备案；发布招标公告（发出投标邀请书）；编制资格预审文件；组织接收投标人申请报名；审查潜在投标人资格，确定潜在投标人；编制招标文件；编制招标控制价；组织现场踏勘和答疑；组织开标、评标；草拟工程合同；编制招投标情况书面报告；与发包有关的其他事宜以及招投标过程管理等；

☒ 造价咨询：（1）概算审核；（2）施工图预算审核；（3）施工阶段全过程造价控制工作及跟踪审计：分析合同价款（投标报价），确定工程造价控制目标，编制资金使用计划；审核工程计量与价款支付；施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的审核；审核工程价款调整；材料设备询价；分析工程投资偏差，调整工程造价控制目标；参与工程造价控制有关的工作会议；工程造价信息咨询服务；（4）工程竣工结算初步审核；（5）配合竣工结算审计等；

☒ 其他：设计咨询：（1）设计阶段的设计优化咨询服务，方案设计阶段对主体及各专项设计的方案设计阶段成果进行全面审查，并对经济类优化建议进行造价测算，形成各阶段的设计咨询建议报告，施工图设计阶段对主体及各专项设计的施工图设计阶段成果进行全面审查，并对经济类优化建议进行造价测算，形成各阶段的设计咨询建议报告；（2）施工阶段的设计优化咨询服务，对施工阶段设计变更的合理性、经济性进行审核。对施工阶段的设计问题提供设计咨询建议。

五、组成本合同的文件

1. 协议书

2. 中标通知书；

3. 投标文件；

4. 技术要求及其附件

☒ 技术要求 A：工程设计

☒ 技术要求 B：工程监理

☒ 技术要求 C：招标代理

☒ 技术要求 D：造价咨询

☒ 技术要求 E：设计咨询

5. 专用条件及其附录

6. 通用条件

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

六、全过程工程咨询服务项目总负责人及团队主要成员

项目总负责人：_____，身份证号码：_____，注册证书号：_____。

全过程工程咨询服务项目团队主要成员：

工程设计负责人：_____，身份证号码：_____，注册证书号：_____。

总监理工程师：_____，身份证号码：_____，注册证书号：_____。

招标代理负责人：_____，身份证号码：_____，注册证书号：_____。

造价咨询负责人：_____，身份证号码：_____，注册证书号：_____。

设计咨询负责人：_____，身份证号码：_____，注册证书号：_____。

注：上述负责人，如现行法律法规有相应执业资格要求的，应填写注册证书号。

七、签约酬金

签约酬金（大写）：_____（¥ _____）

1. 工程设计签约酬金：_____万元（本合同为固定单价合同）。

2. 工程监理签约酬金：_____万元，监理费率_____%；（暂定，最终以审定的建安工程造价作为计算基准值按实结算）（参照发改价格〔2007〕670号文件标准计取，其中：专业调整系数：1.0，工程复杂程度调整系数：1.0，高程调整系数：1.0）。

3. 工程招标代理签约酬金：_____万元（暂定，最终以中标价为计算基准值按实结算），其中：

☐ 招标代理服务费：_____万元；参照计价格〔2002〕1980号文件标准的_____%计取（含评标专家劳务费）；

☐ 招标控制价编制费：4.54万元；按苏价服〔2014〕383号文件标准的__10__%计取（固定费率，金额按实调整）。

4. 造价咨询服务签约酬金：_____万元（含概算审核、施工图预算审核、跟踪审计、工程结算审核（初审））。其中：

①跟踪审计服务费：_____万元，按苏价服〔2014〕383号文件标准（序号10施工阶段全过程造价控制）的_____%计取，计取基本收费和驻场收费，不计取效益收费；

②施工图预算审核服务费：21.69万元，按苏价服〔2014〕383号文件标准（序号9工程预算、招标控制价、投标报价（含工程量清单审核）审核）的20%计取；（固定费率，金额按实调整）；

5. 设计咨询签约酬金：_____万元，其中：

☐ 设计咨询基本费：_____万元（固定价格，结算不调整）；

☐ 设计咨询效益费：按照收费基数的__5__%计取；效益费=收费基数（优化工程量*工程单价）*费率。

八、服务期限

全过程工程咨询服务期限：____日历天。自合同签订之日始，至所有咨询服务工作结束且咨询资料交接完成之日止。在咨询服务期限到期后，全过程工程咨询服务单位依然有责任配合委托人完成政府财务审计及上级主管部门的验收工作。

☒ 工程设计服务期限：自合同签订之日始，至工程竣工验收合格后且设计服务完成之日止。

☒ 工程监理服务期限：自工程开工之日始，至项目质保期期满之日止。

☒ 招标代理服务期限：自合同签订之日始，至项目所有内容招标完成且全部招标资料提交委托人之日止。

☒ 造价咨询服务期限：自合同签订之日始，至工程竣工验收合格且将完整结算资料提交委托人并配合委托人完成竣工结算工作（含总包与分包的结算）止。

☒ 设计咨询服务期限：自合同签订之日始，至工程竣工验收合格后且设计服务完成之日止。

九、双方承诺

受托人向委托人承诺，按照本合同约定提供全过程工程咨询服务。

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

十、合同订立及生效

合同订立时间：____年____月____日

合同订立地点：南京市浦口区

本合同一式四份，具有同等法律效力，双方各执两份。

本合同双方约定：委托人和受托人的法定代表人或其授权代表签字并加盖单位公章后本合同生效。

（本页无正文，为《全过程工程咨询服务合同》签署页）

委托人：（签章）

住所：

邮政编码：

法定代表人或其

授权代表：（签章）

开户银行：

账号：

电话：

传真：

日期：

受托人：（签章）

住所：

邮政编码：

法定代表人或其

授权代表：（签章）

开户银行：

账号：

电话：

传真：

日期：

第二部分 通用条件

1. 定义与解释

1.1 定义

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

1.1.1 “工程”是指按照本合同约定实施全过程工程咨询的建设工程。

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

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

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

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

1.1.6 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外受托人的工作。

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

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

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

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

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

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

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

1.1.14 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.15 “月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

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

1.2 解释

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

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

本合同文件的解释顺序如下：

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

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

2. 受托人的义务

2.1 全过程工程咨询的范围和工作内容在技术要求中约定。

2.2 全过程工程咨询依据

(1) 双方根据工程的行业和地域特点，在专用条件中具体约定工作依据。

(2) 委托人要求使用其他国家和地区技术标准的，应在专用条件中约定所使用技术标准的名称及提供方，并约定技术标准原文版、中译本的份数、时间及费用承担等事项。

2.3 全过程工程咨询机构和人员

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

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

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

2.3.4 受托人应及时更换有下列情形之一的受托人员：

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

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

2.4 履行职责

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

(2) 受托人应当对与全过程工程咨询服务有关的其他参建方的关系进行协调。

(3) 受托人的其他职责在技术要求中约定。

2.5 提交报告

受托人应按专用条件约定的种类、时间和份数向委托人提交全过程工程咨询的报告。

2.6 文件资料

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

2.7 使用委托人的财产

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

3. 委托人的义务

3.1 提供资料

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

3.2 提供工作条件

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

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

3.3 委托人代表

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

3.4 告知

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

3.5 审核与答复

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

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

人提出的重大问题。

3.6 支付

委托人应按本合同约定，向受托人支付酬金。

3.7 配合、参与和监督

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

4. 文档管理

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

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

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

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

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

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

5. 违约责任

5.1 受托人的违约责任

受托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

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

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

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

5.2 委托人的违约责任

委托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

5.2.1 委托人违反本合同约定造成受托人损失的，委托人应予以赔偿。

5.2.2 委托人向受托人的索赔不成立时，应赔偿受托人由此引起的费用。

5.3 除外责任

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

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

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

5.3.4 受托人的其他免责条款，由双方另行约定。

6. 支付

6.1 支付货币

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

6.2 支付申请

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

6.3 支付酬金

支付的酬金包括正常工作酬金、附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用。

6.4 有争议部分的付款

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

7. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

7.1 生效

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

7.2 变更

7.2.1 任何一方提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

7.2.2 除不可抗力外，因非受托人原因导致受托人履行合同期限延长、内容增加时，受托人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的全过程工程咨询工作时间、工

作内容应视为附加工作。附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。

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

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

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

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

7.3 暂停与解除

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

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

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

解除本合同的协议必须采取书面形式,在协议未达成之前,本合同仍然有效。

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

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

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

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

或解除本合同。

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

7.4 终止

以下条件全部满足时，本合同即告终止：

- (1) 受托人完成本合同约定的全部工作；
- (2) 委托人与受托人结清并支付全部酬金。

8. 争议解决

8.1 协商

双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

8.2 调解

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

8.3 仲裁或诉讼

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

9. 其他

9.1 外出考察费用

由委托人提出的外出考察，要求受托人参加或负责的，相应费用由委托人支付。

9.2 检测费用

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

9.3 咨询费用

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

9.4 奖励

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

9.5 守法诚信

受托人及其工作人员不得从其他参建方处获得任何经济利益。

9.6 保密

双方不得泄露对方申明的保密资料，亦不得泄露与其他参加方所提供的保密资料。保密

事项的其他约定：_____

9.7 通知

本合同涉及的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应书面签收。

9.8 知识产权

9.8.1 委托人提供给受托人的图纸、委托人为实施工程自行编制或委托编制的技术规格书以及反映委托人要求的或其他类似性质的文件的著作权属于委托人，受托人可以为实现合同目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经委托人书面同意，受托人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

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

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

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

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

9.9 联合体

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

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

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

9.10 分包

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

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

第三部分 专用条件

1. 定义与解释

1.1 解释

1.1.1 本合同文件除使用中文外，还可用____/____。

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

2. 受托人义务

2.1 全过程工程咨询服务依据

2.1.1 依据包括：

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

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

2.2 全过程工程咨询服务机构和人员

2.2.1 全过程工程咨询服务机构人员配备见附件 1。

2.2.2 更换受托人员的其他情形：受托人在投标时承诺指派受托人员未经委托人书面同意不得擅自更换，否则，委托人有权解除合同并追究受托人的违约责任；经委托人同意更换的，更换后的受托人员的执业资格和管理水平不得低于原受托人员的执业资格和管理水平要求。

2.2.3 全过程工程咨询总负责人职责：承担本项目的工程设计、工程监理、招标代理、造价咨询、设计咨询的整体咨询管理工作，并对工程设计、工程监理、招标代理、造价咨询、设计咨询工作的质量、安全、进度全面负责。依据国家、省市等建设法规和各专业工程管理规范，对工程设计、工程监理、造价咨询工作进行全过程统筹管理，确保项目的投资、质量、进度和安全等目标的实现。

2.3 提交报告

受托人应提交报告的种类、时间和份数：按国家相关规定及委托人要求提交报告种类。时间根据项目进展情况及时提交，以下资料包含纸质及电子档文件。

工程设计：提交建筑方案文本 6 套、建筑单专业深化文本（含概算）8 套、示范区方案文本 6 套。全部最终设计成果电子文档一套（含 CAD、方案深度的 SU 模型）。

工程监理：提交监理规划、监理月报、约定的专项报告、工程监理归档文件、监理工作总结报告等成果 1 套（含电子版）。

招标代理: 提交招标公告、招标文件、评标报告、中标通知书等招标全过程招标档案资料1套(含电子版)。

造价咨询: 提交概算审核报告、施工图预算审核报告、跟踪审计报告、工程结算审核报告(初审)4套(含电子版)。

设计咨询: 提交设计优化报告4套(含电子版)。

2.4 使用委托人的财产

由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于: 委托人。

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

3. 委托人义务

3.1 提供资料

签订合同生效时, 委托人应按照下表无偿向受托人提供工程有关的资料:

委托人提供的资料

名称	份数	提供时间	备注
工程立项文件	1	另行协商	
设计任务书	1	另行协商	
地块红线图及坐标	1	另行协商	
初测地形图、管线图	1	另行协商	

3.2 提供工作条件

委托人应按照下表约定, 派遣相应的人员, 提供房屋、设备, 供受托人无偿使用。

委托人派遣的人员

名称	数量	工作要求	提供时间
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

委托人提供的房屋

名称	数量	面积	提供时间
1. 办公用房			
2. 生活用房			
3. 试验用房			

4. 样品用房			
用餐及其他生活条件			

委托人提供的设备

名称	数量	型号与规格	提供时间
1. 通讯设备			
2. 办公设备			
3. 交通工具			
4. 检测和试验设备			

3.3 委托人代表

委托人代表为：_____。

3.4 审核与答复

委托人同意在7天内，对受托人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

5. 违约责任

5.1 受托人的违约责任

5.1.1 除通用条款受托人的违约责任外，受托人不履行合同义务或不按约定履行任务的其他情况包括（但不限于）：（1）受托人应当根据工程设计、工程监理、招标代理、造价咨询、设计咨询相关依据文件、技术要求以及国家、行业、地方有关工程设计、工程监理、招标代理、造价咨询、设计咨询的相关标准、技术规范、规程完成相应任务。受托人所交付的文件时间、份数、种类、标准应当符合协议、委托人要求。受托人应当对其提交的成果性文件的正确性、完备性、可靠性、可操作性负责，委托人或政府部门组织的审查并不减免受托人以上的所有责任。（2）受托人应当严格履行保密义务，项目过程中所有文件、资料应当严格保密，未经委托人同意不得泄露给第三方，否则，受托人承担一切由此引起的后果及赔偿责任。（3）其他详见技术要求及其附件。

受托人赔偿金额按下列方法确定：（1）未经委托人同意，全过程工程咨询项目总负责人不得擅自更换，否则将视为受托人违约，擅自更换全过程工程咨询总负责人的，委托人有权一次性扣除签约合同总价 2%的违约金，并保留解除合同的权利，违约金从合同价款中直接抵扣。确因特殊原因需要更换的，经委托人审核同意后方可更换。更换后的人员的业绩和资格，应具备等同或高于原投标人员的业绩和资格。（2）全过程工程咨询项目总负责人若出现擅自离岗、不履行合同义务或者不按合同约定履行义务的、项目管理过程中存在重大失误造成损失（包括经济损失和时间损失），委托人有权一次性扣除签约合同总价 2%的违约金，并保留解除合同的权利；（3）因受托人违约、工作失误或有违反工作纪律和职业道德行为的给委托人造成损失的，由受托人向委托人赔偿与违约有直接或间接因果关系的所有损失。（4）受托人应按照委托人的要求进行全过程工程咨询管理服务工作，全过程牵头单位要总

体把关及时提供所需要的相关资料，做好过程中的协调、统筹、计划进度安排等工作，若因管理服务不到位，导致工作中出现失误等，全过程牵头单位需负主要管理责任，扣除合同总额 1%~5%罚款，委托人具体视违约情况作出相应处罚。（5）项目实施前，全过程牵头单位需针对项目特点与实际要求制定合理、完善的全过程实施管理方案，并上报相关主管业务部门审核通过后方可实施。若全过程牵头单位未按照相关主管业务部门制定切实可行的全过程实施管理方案或者未按照要求整改到位的，扣除合同总额 1%~5%罚款，委托人具体视违约情况作出相应处罚。（6）本合同其他条款对违约责任另有约定的，从其约定；本合同就不同违约行为须支付不同违约金的，违约金可以合并计算；本合同对同一违约行为约定的违约金标准不同的，按照最严苛的标准执行。上述所有赔偿仅针对于因受托人原因造成的委托人的直接损失。

6. 支付

6.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：100%，汇率为：/。

6.2 支付酬金

正常工作酬金的支付：详见下列各项工作支付方式

6.2.1 工程设计服务费支付：

支付次序	支付时间	支付比例	累计支付比例	支付金额（万元）
第一次	合同签订后 30 日内（定金）	20%	20%	
第二次	概念方案设计文件提交后 30 日内或委托人要求进入下一设计阶段前	20%	40%	
第三次	方案设计文件提交后 30 日内或委托人要求进入下一设计阶段前	25%	65%	
第四次	方案设计文件经政府相关部门审批通过后 30 日内或委托人要求进入下一设计阶段前	10%	75%	
第五次	建筑单专业深化设计文件提交后 30 日内或委托人要求进入下一个设计阶段前	15%	90%	
第六次	外立面工程样板审核确认后 30 日内	8%	98%	
第七次	样板区开放后进行本项目最终结算	2%	100%	

- 1、上述设计费采用现金转账支付方式。
- 2、本合同履行后，定金抵作设计费。
- 3、如分期出图，按分期成果进行支付。
- 4、设计人如因配合委托人要求已前置完成任一阶段设计工作，委托人均应当按照上表约定的对应设计费比例及时间支付该笔设计费，不受上表付款阶段先后顺序影响。
- 5、本合同为固定单价合同，最终以双方认可的建筑面积按实结算，总费用不超过合同价。

6.2.2 工程监理服务费支付:

支付次序	支付时间	支付比例	支付金额（万元）
第一次	本合同签订后	支付至监理合同签订酬金的 10%	
第二次	地下±0.00 完成或首 开区完成	支付至监理合同签订酬金的 25%	
第三次	主体封顶且验收合格后	支付至监理合同签订酬金的 50%	
第四次	工程完工后	支付至监理合同签订酬金的 70%	
第五次	工程竣工验收合格后	支付至监理合同结算酬金的 90%	
第六次	工程结算审计结束后	支付至监理合同结算酬金的 100%	

注: 本项目监理服务包括工程施工及保修阶段全过程监理。工程竣工验收后、至工程结算审计前, 受托人应向委托人支付监理合同签订酬金 3% 的银行保函 (或支付等额保证金), 并做好保修阶段监理服务。监理服务保证金自工程竣工验收合格之日起满两年后退还。

6.2.3 招标代理服务费支付:

6.2.3.1 单个标段招标结束, 合同签订、备案后且招标归档资料提供齐全, 经受托人申请, 委托人支付本次代理服务 (含招标控制价编制费) 的 80%, 留 20% 作为项目考评费用。

6.2.3.2 单个标段工程完工, 且项目无漏项、重项、控制价偏差较大等现象, 经受托人申请, 委托人支付剩余代理服务 (含招标控制价编制费) 的 20%。如有漏项、重项、控制价偏差过大等现象则委托人有权根据实际情况扣除代理及招标控制价编制费。

6.2.4 造价咨询服务费支付:

6.2.4.1 工程完工后支付造价咨询服务费的 60%, 咨询服务期超过一年的, 按照年度工程完成额支付对应造价咨询服务费的 60%;

6.2.4.2 完成结算审核后支付剩余款项。

6.2.5 设计咨询服务费支付:

支付次序	支付时间	支付比例	支付金额（万元）
第一次付款 (预付款)	合同签订后 30 日内	基本费用的 10%	
第二次付款	主体施工图设计的设计咨询报告提交委托人经审核同意后, 30 日内支付合同基本费用金额的 50%	基本费用的 50%	
第三次付款	主体施工图设计的设计咨询报告提交委托人经审核同意后, 90 日内支付主体施工图效益费的 80%	主体施工图效益费的 80%	
第四次付款	第一批次专项设计的设计咨询报告提交委托人经审核同意 (含装配式、基坑支护、幕墙、智能化) 提交后, 30 日内支付合同基本费用金额的 15%	基本费用的 15%	

第五次付款	第一批次专项设计的设计咨询报告提交委托人经审核同意（含装配式、基坑支护、幕墙、智能化）提交后，90 日内支付专项设计效益费的 80%	第一批次专项设计咨询效益费的 80%	
第六次付款	第二批次专项设计的设计咨询报告提交委托人经审核同意（含精装、景观（含海绵城市）、管线综合、泛光照明、标识标牌）提交后，30 日内支付合同基本费用金额的 15%	基本费用的 15%	
第七次付款	第二批次专项设计的设计咨询报告提交委托人经审核同意（含精装、景观（含海绵城市）、管线综合、泛光照明、标识标牌）提交后，90 日内支付专项设计效益费的 80%	第二批次专项设计咨询效益费的 80%	
第八次付款	项目竣工验收完成后，经委托人确认，30 日内支付合同基本费金额的 10%	基本费 10%的尾款	
第九次付款	项目结算完成后，经委托人确认，30 日内支付合同效益费剩余尾款	效益费剩余尾款	

委托人所支付的工程咨询服务酬金已含受托人履行本协议约定工作内容和服务范围所需的全部费用（包括但不限于咨询服务费、劳务费、人工成本、复印费、文件制作费、通讯费、交通费、差旅费、保险费、利润、税金、受托人联合体间结算费用等）。

每次付款前，受托人须向委托人提交付款申请表并提供等额正式、合法的增值税专用发票，否则委托人有权延期付款。如联合体单位中标的，本工程全过程咨询服务费中，每项费用直接支付给提供相应服务的具体联合体成员单位。

6.3 委托人及各分项受托人开票信息

（1）委托人开票信息：

公司名称：

纳税人识别号税号：

单位地址：

电话：

开户银行：

银行账户：

（2）各分项受托人账户信息：

公司名称：

纳税人识别号：

单位地址：

电话：

开户银行：

银行账号：

6.4 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，委托人有权在下期进度付款中支付或扣除。

6.5 最终审定价款

即使本合同各方已经签署确认社会审计的结算审计结果，如委托人的集团或上级主管部门有复审或政府审计的，结算审定价最终以复审结果或政府审计结果为准多退少补。

7. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

7.1 生效

本合同生效条件：委托人和受托人的法定代表人或其授权代表签字并加盖单位公章。

7.2 变更

7.2.2 除不可抗力外，因非受托人原因导致本合同期限延长时，附加工作酬金按下列方法确定：双方另行协商。

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

7.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定：双方另行协商。

7.2.6 因工程规模、全过程工程咨询范围的变化导致受托人的正常工作量减少时，按以下方式调整：(1) 工作内容取消的，该项咨询工作酬金取消；(2) 全过程工程咨询范围变化的，合同外新增工作内容或合同内减少工作内容，由受托人按其投标报价原则计算并报经委托人审核批准后执行，不明确的部分另行协商。

8. 争议解决

8.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交/进行调解。

8.3 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第2种方式：

(1) 提请 仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向工程所在地人民法院提起诉讼。

9. 其他

9.1 检测费用

委托人应在检测工作完成后/天内支付检测费用。

9.2 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后/天内支付咨询费用。

9.3 奖励

合理化建议的奖励金额按下列方法确定：

奖励金额=工程投资节省额×奖励金额的比率；

奖励金额的比率为___/___%。

9.4 保密

委托人声明的保密事项和期限：项目批准文件、项目图纸以及委托人提供的其他技术文件，保密期限至该等文件成为公开信息__。

受托人声明的保密事项和期限：咨询服务过程中产生的技术文件。

第三方声明的保密事项和期限：按第三方申明另行书面通知。

9.5 知识产权

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

关于委托人提供的上述文件的使用限制的要求：双方另行协商

9.5.2 关于受托人为实施工程所编制文件的著作权的归属：受托人

关于受托人提供的上述文件的使用限制的要求：按通用条件执行

9.5.3 受托人在设计过程中所采用的专利、专有技术的使用费的承担方式：/

9.10 分包

9.10.1 受托人向委托人提交有关分包人资料包括：根据《江苏省住房城乡建设厅关于推荐全过程工程咨询试点企业和试点项目的通知》（苏建科〔2017〕556号）、苏政发〔2017〕151号以及发改投资规〔2019〕515号规定，受托人可将不在本企业资质业务范围内的业务分包给其他具有相应资质的企业。需向委托人提交分包人的资质及项目组成员资料，包括分包人的营业执照、企业资质（须与工程规模相适应）、项目组成员证书（应符合有关规定，满足行政监管部门备案要求）等相关资料。经委托人同意后，方可与分包单位签订分包合同，且受托人与分包单位共同向委托人承担连带责任。

9.10.3 全过程各服务项目的工作开展由项目组各专业负责人负责统筹，若该服务项目受托人中标后分包业务，则由分包合同上的项目负责人配合此服务项目专业负责人开展工作。

10. 补充条款

本合同未尽事宜，委托人、受托人另行协商

附件 1 全过程工程咨询服务机构人员配备表

序号	姓名	岗位	专业	年龄	执业资格	注册号	职称	备注
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

第四部分 技术要求

技术要求 A: 工程设计

1. 受托人的义务

1.1 设计范围和内容

(1) 工程设计范围包括：红线范围内（详见附件地块红线图），包括但不限于项目方案设计、建筑单专业深化设计（含建筑单专业深化概算编制）、负责完成项目方案设计总体规划、建筑单体平面、立面、剖面及整体造型设计，达到报规深度，通过规资主管部门审查，负责完成建筑单专业深化设计图纸和说明书，深度需满足《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求，完成与施工图深化设计单位交底等工作，提供典型单体主要墙身节点示意图、建筑空间关键效果相关细部示意图、建筑立面材料手册；编制建筑深化概算，进行造价控制；全过程设计跟踪服务至项目通过竣工验收，包括配合委托人对外沟通协调、完成设计范围内涉及的建设各阶段政府报批报建手续设计服务工作；工作范围内设计交底、图纸答疑；配合委托人参加必要的项目会议、相关专题报告、提供技术服务与指导等；配合委托人确定主要材料样板及做法；承担建筑设计监督主导作用，协调各专业设计提资事宜，就景观、室内、幕墙、泛光照明等对建筑使用功能、内部空间效果及外观立面的专项设计提出优化意见，协助整体把控项目品质等；

(2) 工程设计阶段：方案设计；

(3) 工程设计服务内容：

a. 委托人聘请的专业设计单位应具备相应的设计资质，受托人协助委托人提供技术参数，协调合理布局以及协助各专项设计的方案效果评审。

b. 项目的开闭所、变电所、燃气工程、市政管网（包括地块内电力总图）等市政工程设计由委托人另行委托专业设计单位，受托人承担配合协调工作。

c. 各种性能评估、审查（如交通评估、环境评估、节能评估报告（受托人仅提供节能评估用的图纸及节能计算书及计算模型）、日照分析报告（受托人仅提供日照分析总图）、玻璃幕墙光污染报告等）由委托人另行委托专业单位实施，受托人承担顾问工作。

d. 不包含的专项设计：建筑施工图设计、结构设备专业全阶段设计、景观及景观构筑物，围墙，岗亭设计、室内设计、各专业精装修二次深化设计、商业类招商后设计配合、展陈设计、弱电及智能化设计、海绵城市专项设计、泛光设计、幕墙设计、门窗深化设计、钢结构深化设计、边坡支护及挡墙设计、基坑围护设计、灯光设计、标识导视、中式建筑之木构深化设计、人防、结构加固设计、绿建咨询及专项申报、室外管线综合设计、装配式相关设计、BIM 设计、非受托人资质范围内的地基处理设计、超低能耗建筑设计等应地方政府特别规定、超出受托人资质范围的设计内容。

e. 不包含的服务内容：多媒体制作、模型制作、专家评审费、项目产品手册、销售附

图、交房两书、驻场设计、室内设计等未包含在本合同的其他专项设计图纸技术复核及签章。

f. 因精装修二次深化要求而发生的修改工作量，按实际修改工作量另行增补费用。

2. 委托人的义务

2.1 提供资料

委托人应当提供的资料详见本技术要求附件 3。

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

3. 违约责任

3.1 受托人的违约责任

3.1.1 受托人赔偿金额按下列方法确定：

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

3.1.1.3 由于受托人原因，工程设计文件超出委托人与受托人书面约定的主要技术指标控制值比例的，受托人应承担违约责任：受托人应在规定时间内无偿调整，否则按照逾期交付成果承担违约责任。

3.1.1.4 设计人擅自更换项目设计人员的违约责任：项目设计团队原则上不允许更换，确因特殊原因需要更换的，经委托人审核同意后可以更换。更换后的人员的业绩和资格，应具备同等或高于原投标人员的资质和业绩。受托人未经委托人许可擅自更换合同约定的设计负责人将视为受托人违约，处违约金 1000 元/人·次并保留解除合同的权利，违约金从设计费中直接扣抵；受托人未经委托人许可擅自更换合同约定的其他设计人员将视为受托人违约，处违约金 500 元/人·次并保留解除合同的权利，违约金从设计费中直接扣抵。

3.1.1.5 设计人无正当理由拒绝更换项目设计人员的违约责任：如果设计团队不能胜任相关工作，委托人有权责令撤换合同约定的设计负责人或其他设计人员。受托人无正当理由拒绝更换合同约定的设计负责人将视为受托人违约，处违约金 1000 元/人·次，违约金从设计费中直接扣抵；受托人无正当理由拒绝更换合同约定的其他设计人员将视为受托人违约，处违约金 500 元/人·次，违约金从设计费中直接扣抵。

4. 支付

4.1 支付酬金

4.1.1 设计酬金组成

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

(1) 工程设计基本服务费用；

(2) 工程设计其他服务费用；

(3) 在未签订合同前委托人已经同意或接受或已经使用的受托人为委托人所做的各项工作的相应费用等。

4.2 合同价格形式

委托人和受托人选择下列(1)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进行合同价格计算、调整和确认的建设工程设计合同，在约定的范围内合同单价不作调整。

单价包含的风险范围：a. 受托人的方案设计费、建筑单专业扩初设计（含建筑单专业扩初概算编制）受托人指定的设计人员境内外的交通差旅、食宿、通讯费用；相关保险费用；根据任务书要求的设计成果、设计文本、设计图纸、设计材料样板等的制作费、纸张费、打印费、印刷费、晒图费、装订费、包装及快递费、评审资料费；有关购买文件、资料、记录的费用等。

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

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

d. 受托人在履行本合同中应向国家税务部门缴纳全部相关税费。

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

f. 受托人应充分了解本合同关于设计内容和设计文件深度的规定。本合同方案设计费及建筑单专业扩初设计（含建筑单专业扩初概算编制）费用已包括因按上述要求产生的设计难度和图纸量增加所导致的工作量增加。除本合同另有约定外，受托人不得在设计过程中对因上述要求产生的额外设计工作量和图纸量而要求委托人支付额外的设计费用。

g. 受托人为履行合同职责而发生的其他费用。

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

风险费用的计算方法：包含在工程设计签约酬金（投标报价）中。

风险范围以外合同价格的调整方法：

1. 受托人取得委托人书面确认或政府复函后，方可开展下一阶段设计工作。如委托人在未取得上一阶段政府复函的前提下要求受托人启动下一阶段设计，委托人应先行支付上一阶

段设计费用，并对由此造成的设计修改周期（如有）和修改费用（如有）承担全部责任。双方应另行签订补充协议，重新明确有关条款外，委托人应按受托人所耗工作量向受托人增付设计费。

2. 非受托人原因在提交相应阶段设计成果 3 个月后，仍未通过政府审批或委托人不要进入下一阶段或委托人不确认的，则委托人应按相应阶段的支付比例及金额先行支付设计费用。

3. 委托人变更委托设计项目、规模、条件或因提交的资料错误，或所提交资料作较大修改，以致造成受托人设计需返工时，或委托人在设计阶段提出方案性质的修改致使受托人需对已完成的设计成果进行较大修改时，或在设计成果交付委托人且经委托人确认并通过政府部门审批后，委托人要求对图纸作出较大修改时，则双方除需另行协商签订补充协议（或另订合同）、重新明确修改内容、支付条件等条款外，委托人应按受托人所耗工作量向设计人增付设计费。如补充协议未及时签订的，委托人自行承担设计人可能延缓下一阶段工作所产生的损失。

（2）总价合同

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

总价包含的风险范围：_____。

风险费用的计算方法：_____。

风险范围以外合同价格的调整方法：_____。

（3）其他价格形式

_____。

5. 补充条款

5.1 设计分包

5.1.1 设计分包的一般约定

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

禁止设计分包的工程包括：在设计人资质范围内的专业工程不允许分包。本工程禁止违法分包或转包，否则按设计合同价的 10%向委托人支付违约金。因违法分包或转包造成的诉讼使得委托人支出的诉讼费、律师费及因违法分包或转包造成的直接或间接损失全部由受托人承担，委托人可在设计费中直接扣除。

5.1.2 设计分包的确定

受托人应按合同约定或经过委托人书面同意后进行分包，确定分包人。按照合同约定或经过委托人书面同意后进行分包的，受托人应确保分包人具有相应的资质和能力。工程设计

分包不减轻或免除受托人的责任和义务，受托人和分包人就分包工程设计向委托人承担连带责任。

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

其他关于分包的约定：a. 本项目的专业工程分包，须经委托人确认。b. 未经委托人同意擅自对工程设计进行分包，处违约金 2000 元/次并保留解除合同的权利，违约金从设计费中直接扣抵。c. 设计启动前未主动报备设计分包情况的，处违约金 1000 元/次，违约金从设计费中直接扣抵。

5.1.3 设计分包管理

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

受托人向委托人提交有关分包人资料包括：设计资质证书、设计负责人等资料

5.1.4 分包工程设计费

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

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

5.2 工程设计要求

5.2.1 工程设计一般要求

5.2.1.1 对委托人的要求

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

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

5.2.1.2 对受托人的要求

(1) 受托人应当按法律和技术标准的强制性规定、委托人要求进行工程设计，遵守现行有效的国家标准、行业标准、工程所在地的地方性标准，相应的规范、规程以及委托人的设计管理制度等，在上述要求发生冲突时，在委托人要求不违反强制性规定的情况下，应以委托人要求为准。

(2) 除合同另有约定外，受托人完成设计工作所应遵守的法律以及技术标准，均应视为在基准日期适用的版本。基准日期之后，前述版本发生重大变化，或者有新的法律以及技术标准实施的，受托人应就推荐性标准向委托人提出遵守新标准的建议，对强制性的新规定或标准应当遵照执行。

(3) 受托人应当严格执行主要技术指标控制值，由于受托人的原因导致工程设计文件超出合同中约定的主要技术指标控制值比例的，受托人应修改设计文件直至符合要求，受托人拒绝修改的应当承担相应的违约责任。

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

5.2.2 工程设计文件的要求

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

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

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

工程设计文件深度规定：相关设计工作设计深度达到住建部颁布的《建筑工程设计文件编制深度规定（2016 年版）》要求、项目所在地相关部门审批要求及本项目设计要求。

5.2.2.4 工程设计文件必须保证工程质量和施工安全等方面的要求。

5.2.2.5 应根据法律、技术标准要求，保证房屋建筑工程的合理使用寿命年限。

5.2.3 不合格工程设计文件的处理

5.2.3.1 因受托人原因造成工程设计文件不合格的，委托人有权要求受托人采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，并承担相应责任；设计人负责采取补救措施，设计人必须无偿修改设计以符合委托人要求。设计文件应表达清晰，不得有歧义或二义性，应与现场情况相符，如因设计原因有错、漏、碰、缺或不可实施情况，同时设计人必须无偿修改设计以符合委托人要求。

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

5.3 工程设计文件交付

5.3.1 工程设计文件交付的内容

(1) 工程设计图纸及设计说明。

(2) 委托人要求受托人提交电子版设计文件的具体形式为：a. 文本文件，以 A3 规格缩印编排装订成册；图纸文件用 cad 和 pdf 文件格式；汇报文件用 ppt 和 pdf 格式。b. 按委托人进度节点要求，提供至少：最终版建筑方案文本 6 套、建筑单专业深化文本（含概算）8 套、示范区方案文本 6 套。全部最终设计成果电子文档一套（含 CAD、方案阶段 SU 模型）。

5.3.2 工程设计文件的交付方式

受托人交付工程设计文件给委托人，委托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。

5.3.3 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、时间和份数在附件 4 中约定。

5.4 工程设计文件审查

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.5 工程设计文件的审查，不减轻或免除受托人依据法律应当承担的责任。

5.5 工程设计变更与索赔

5.5.1 委托人变更工程设计的内容、规模、功能、条件等，应当向受托人提供书面要求，受托人在不违反法律规定以及技术标准强制性规定的前提下应当按照委托人要求变更工程设计。如政府意见修改委托人提供的设计任务书要求的，委托人承担因此造成的设计修改费。

5.5.2 受托人投标报价时应充分认识到本项目的设计特点，报价中已包含所有设计成果通过图审前后及所有变更（含空间布局、使用功能等重大变更）的设计修改费用。受托人将在不违反有关技术强制性规范的前提下，采取积极的应对措施，并在委托人要求的合理时间内完成相关工作。

5.5.3 如果由于委托人要求更改而造成的项目复杂性的变更或性质的变更使得受托人的设计工作减少，对合同价格和/或完工时间的修改方法为：按实结算。

5.5.4 如果发生受托人认为有理由提出增加合同价款或延长设计周期的要求事项，受托人应于该事项发生后__3__天内书面通知委托人。在该事项发生后__3__天内，受托人应向委托人提供证明受托人要求的书面声明，其中包括受托人关于因该事项引起的合同价款和设计周期的变化的详细计算。委托人应在接到受托人书面声明后的__3__天内，予以书面答复。逾期未答复的，视为委托人同意受托人关于增加合同价款或延长设计周期的要求。

5.5.5 受托人本合同内所有赔偿不超过已收取费用。

5.6 各阶段设计服务内容

5.6.1 方案设计阶段

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

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

(3) 根据政府部门的审批意见在本合同约定的范围内对设计方案进行不超过原定设计任务书范围的修改和必要的调整，以通过政府部门审查批准；

(4) 协调各专业设计景观、交通、精装修等的技术工作，对其设计方案和技术经济指标进行审核，提供咨询意见。在保证与该项目总体方案设计相一致的情况下，接受委托人的合理化建议并对方案进行调整；

(5) 配合委托人进行人防、消防、交通、绿化及市政管网等方面的咨询工作；

(6) 负责完成人防、消防等规划方案，协助委托人完成报批工作。

5.6.2 初步设计阶段

(1) 负责完成并制作建筑单专业深化的设计文件，设计内容和深度应满足政府相关规定；

(2) 编制设计概算；

(3) 制作报政府相关部门进行初步设计审查的设计图纸，配合委托人进行各部门的报审工作，提供相关的工程用量参数，并负责有关解释和修改。

5.7 专业责任与保险

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

5.8 本合同的其他约定

本合同未尽事宜，由委托人与受托人协商解决。

附件 2

工程设计服务清单

序号	服务范围	服务内容	备注
B	工程设计	设计范围和内容： （1）工程设计范围包括：红线范围内（详见附件地块红线图），包括但不限于项目方案设计、建筑单专业深化设计（含建筑单专业深化概算编制）、负责完成项目方案设计总体规划、建筑单体平面、立面、剖面及整体造型设计，达到报规深度，通过规资主管部门审查，负责完成建筑单专业深化设计图纸和说明书，深度需满足《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求，完成与施工图深化设计单位交底等工作，提供典型单体主要墙身节点示意图、建筑空间关键效果相关细部示意图、建筑立面材料手册；编制建筑深化概算，进行造价控制；全过程设计跟踪服务至项目通过竣工验收，包括配合委托人对外沟通协调、完成设计范围内涉及的建设各阶段政府报批报建手续设计服务工作；工作范围内设计交底、图纸答疑；配合委托人参加必要的项目会议、相关专题报告、提供技术服务与指导等；配合委托人确定主要材料样板及做法；承担建筑设计监督主导作用，协调各专业设计提资事宜，就景观、室内、幕墙、泛光照明等对建筑使用功能、内部空间效果及外观立面的专项设计提出优化意见，协助整体把控项目品质等； 设计工作范围： 1. 委托人聘请的专业设计单位应具备相应的设计资质，受托人协助委托人提供技术参数，协调合理布局以及协助各专项设计的方案效果评审。 2. 项目的开闭所、变电所、燃气工程、市政管网（包括地块内电力总图）等市政工程设计由委托人另行委托专业设计单位，受托人承担配合协调工作。 3. 各种性能评估、审查（如交通评估、环境评估、节能评估报告（受托人仅提供节能评估用的图纸及节能计算书及计算模型）、日照分析报告（受托人仅提供日照分析总图）、玻璃幕墙光污染报告等）由委托人另行委托专业单位实施，受托人承担顾问工作。 4. 不包含的专项设计：建筑施工图设计、结构设备专业全阶	

		段设计、景观及景观构筑物，围墙，岗亭设计、室内设计、各专业精装修二次深化设计、商业类招商后设计配合、展陈设计、弱电及智能化设计、海绵城市专项设计、泛光设计、幕墙设计、门窗深化设计、钢结构深化设计、边坡支护及挡墙设计、基坑围护设计、灯光设计、标识导视、中式建筑之木构深化设计、人防、结构加固设计、绿建咨询及专项申报、室外管线综合设计、装配式相关设计、BIM 设计、非受托人资质范围内的地基处理设计、超低能耗建筑设计等应地方政府特别规定、超出受托人资质范围的设计内容。 5. 不包含的服务内容：多媒体制作、模型制作、专家评审费、项目产品手册 、销售附图、交房两书、驻场设计、室内设计等未包含在本合同的其他专项设计图纸技术复核及签章。	
--	--	--	--

附件 3

委托人向受托人提交有关工程设计资料及文件一览表

序号	资料及文件名称	份数	有关事宜
1	项目立项报告和审批文件	各 1	
2	场地内地下埋藏物（包括地下管线、地下构筑物等）的资料、图纸	1	
3	设计任务书	1	
4	建筑红线图	各 1	
5	当地规划部门的规划意见书	1	
6	工程所在地地形图（1/500）电子版及区域位置图	1	
7	其它设计资料	1	
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

（上表内容仅供参考，委托人和受托人应当根据项目具体情况详细列举）

附件 4

受托人向委托人交付的工程设计文件目录

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	概念方案设计文件	6	合同签订后 30 天	
2	方案设计文件	6	概念方案通过委托人认可后 20 天	
3	规划报建图	8	方案设计文件经政府相关部门审批通过后 30 天	
4	建筑单专业深化设计文件（含建筑概算）	8	取得建设工程规划许可证后 30 天	

特别约定：

1. 在委托人所提供的设计资料（含设计确认单、规划部门批文、政府各部门批文等）能满足受托人进行各阶段设计的前提下开始计算各阶段的设计时间。
2. 上述设计时间不包括法定的节假日，不包含委托人、政府单位审核的时间。
3. 图纸交付地点：受托人工作地（或委托人指定地）。委托人要求受托人提供电子版设计文件时，受托人有权对电子版设计文件采取加密、设置访问权限、限期使用等保护措施。
4. 如委托人要求提供超过合同约定份数的工程设计文件，则受托人仍应按委托人的要求提供，但委托人应向受托人支付工本费。

附件 5

设计费明细及支付方式

一、设计费总额：_____万元

二、设计费总额构成：

1. 工程设计基本服务费用：_____万元

三、设计费明细计算表

序号	设计内容	费用	备注

本表格仅供参考，合同双方可根据实际需要自行拟定。

上述设计费为暂估值，设计费总额以受托人提供最终设计成果的实际设计建筑面积核定，多退少补（面积计入规划许可证范围的部分以规划许可证为准，不计入规划许可证的部分，包含地上、地下、连廊、架空层及拓展面积等，如发生二遍出图工作量，以受托人的实际设计面积为准）。

上述设计费为含税单价，如遇税率政策调整，发票税率根据相应政策调整，含税单价不变。如超出合同签订价部分，另行签订补充协议。

四、设计费支付方式：详见合同专用条件

NO. 2024G23 项目设计任务书

一、项目概况

1.1 项目名称：

NO. 2024G23 项目

1.2 项目区位

本项目位于南京市浦口区江浦街道，东至黄山岭路，西至大马山路，南至雨山西路，北至八里路。地块东南侧为现状青海干休所，东侧为地铁规划 13 号线，西侧为大马山河，地理位置优越，交通便捷。

1.3 项目建设内容及规模

1.3.1 建设规模

本项目总用地面积 66404.23 平方米。（见图 1-1 规划落位图），暂定总建筑面积约 11.7 万 m²，地上约 7.1 万 m²，地下约 4.6 万 m²，主要建设内容涵盖高品质住宅建筑、配套服务设施、地下空间及全面的基础设施工程。

1.3.2 规划条件

R2 二类居住用地，容积率 $1.0 < Far \leq 1.05$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ 。（详见《南京市规划局建设工程规划条件（建筑工程）》（宁规划资源条件【2024】00913 号））



图 1-1 规划落位图

二、设计依据

设计工作必须严格遵循中华人民共和国及项目所在地现行的一切有关法律、法规、规范、标准及规定，包括但不限于：

2.1、南京市规划局建设工程规划条件（建筑工程）（宁规划资源条件【2024】00913号）、规划用地红线图及相关行政部门审批文件；

2.2、设计满足建设单位提供的任务书及相关资料要求；

2.3、设计深度需符合国家住建部《建筑工程设计文件编制深度的规定》（2016版）中有关的要求；

2.4、主要规范依据：

2.4.1《城市居住区规划设计规范》GB50180-2018

2.4.2《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》

2.4.3《江苏省日照分析技术规程》DB32/T 3702-2019

2.4.4《江苏省住宅设计标准》DGJ32/J 26-2021等相关技术规定要求

2.4.5《住宅项目规范》GB 55038-2025

2.4.5《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019

2.4.6《民用建筑通用规范》GB55031-2022

2.4.7《无障碍设计规范》GB50763-2012

2.4.8《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021

2.4.9《车库建筑设计规范》JGJ 100-2015

2.4.10《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067-2014

2.4.11《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030-2022

2.4.12《建筑防火通用规范》GB 55037-2022

2.4.13《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）

4.14《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017

2.4.15《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021

2.4.16《江苏省居住建筑热环境和节能设计标准》DB32 / 4066-2021

2.4.17《公共建筑节能设计标准》GB 50189-2015

若上述规范、标准有所调整或存在矛盾，应以最新颁布的最高标准为准。

三、工程设计范围及内容要求

3.1 工程设计范围

红线范围内（详见附件地块红线图），包括项目方案设计、建筑单专业扩初设计（含建筑单专业概算编制）及全过程设计跟踪服务：

负责完成项目方案设计总体规划、建筑单体及整体造型设计，达到报规深度，通过规资主管部门审查；

负责完成建筑单专业扩初设计图纸和说明书，深度需满足《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求，完成与施工图扩初设计单位交底等工作，提供典型单体主要墙身节点示意图、建筑空间关键效果相关细部示意图、建筑立面材料手册；编制建筑专业概算。

全过程设计跟踪服务至项目通过竣工验收，包括配合发包方对外沟通协调、完成设计范围内涉及的建设各阶段政府报批报建手续设计服务工作；工作范围内设计交底、图纸答疑；配合发包人参加必要的项目会议、相关专题报告、提供技术服务与指导等；配合发包人确定主要材料样板及做法；承担建筑设计监督主导作用，协调各专业设计提资事宜，就景观、室内、幕墙、泛光照明等对建筑使用功能、内部空间效果及外观立面的专项设计提出优化意见，协助整体把控项目品质等。

3.2 设计原则

本项目旨在打造一个以人为本、布局合理、功能完善、环境优美、生态和谐的高品质改善型宜居项目。设计单位须深刻理解高端改善型客群的深层需求，结合市场调研，汲取区域内竞品项目的优点，并在产品力上实现超越，开展创新设计：

3.2.1 创新性与标志性：建筑设计应具有创新性，形成独特的、易于识别的项目形象，避免平庸和抄袭。结合地形地貌特色，鼓励采用富有层次感的组团化、院落式等布局手法，妥善处理不同产品类型的形态过渡与空间尺度关系，寻求实用性、舒适性与空间效率的最佳平衡，统筹提升土地价值、产品价值、品牌价值与客户资产价值，显著提升项目的差异化竞争优势。

3.2.2 人性化与精细化：以用户的生活体验为核心，在规划布局、建筑形态、景观环境及空间营造上充分体现创新性与前瞻性。注重细节设计，精心雕琢从归家动线到居家生活的全场景，注重仪式感、安全感、归属感和趣味性的融合，营造高品质的社区生活氛围。

3.2.3 生态与可持续性：积极引入并合理运用被动式节能技术、绿色建材等先进技术与理念，鼓励在结构体系、建筑材料、设备选型等方面进行创新，降低建筑全生命周期能耗和对环境的影响，赋能提升住宅的可持续性、舒适度、健康性，确保项目在技术层面保持领先性。

3.2.4 经济性与可实施性：设计应兼顾先进性与成本可控，选择合理的技术和材料，确保设计方案的可落地性同时，为项目开发全过程的成本控制、工程管理及后续运维便利性提供坚实的设计支撑，确保项目成果经得起时间与市场的检验。

3.2.5 文化与地域性：尊重地块文脉，巧妙融入地域文化元素，在建筑布局、体量、尺度上与街区风貌取得对话与协调，与城市空间和谐共生。营造鼓励邻里交流的公共空间（如街角广场、社区客厅等），通过空间设计引导社区文化的自然生成，实现从空间意境到生活方式的深层文化表达。

3.3 基地条件

3.3.1 地形地貌：基地东西向存在较高地势差（详见地形图）。

3.3.2 气候条件：项目地处北温带季风气候区，四季分明。主导风向为冬季西北风、夏季东南风。年降水量 580 毫米，降水多集中在 6-8 月。设计应考虑日照、通风、遮阳、防雨等气候适应性措施。

3.3.3 景观资源：基地北侧有老山国家森林公园优质景观资源，需在规划及户型设计中最大化利用。同时需注意规避不利因素（如八里路高架、黄山岭路主干道交通噪音干扰、南侧高层建筑视线干扰等）。

3.3.4 周边交通：主要出入口设置需考虑与城市干道、西侧河道桥梁、附近公交站点的衔接，便于居民出行。

3.3.5 基础设施：周边给水、排水、电力、燃气、通讯等市政接口位置详见管线图，符合规划条件要求。

3.3 产品类型建议：

物业类型	面积	产品	户数比
联排/合院	200~250	3F/4F	20%
	250~300	3F/4F	10%
叠拼	150~200	6F/7F	10%
洋房	120~140	7F	45%
	150~180	7F	15%

注：1、鼓励设计考虑创新特色产品；2、具体户型配比可根据方案调整，由发包方最终确定。

3.4 设计主要内容

3.4.1 方案设计阶段

3.4.1.1 设计需全面了解项目开发目的，深入贯彻本任务书所倡导的价值理念，确保设计方案在概念、策略与细节层面均与项目的高端定位相契合。设计方案应能够清晰地阐述其核心创意、价值实现路径以及与周边竞品的差异化优势。打造区市级标杆地产项目。

3.4.1.2 完成总体规划和方案设计，提供满足地方主管部门报批深度的方案设计，协助发包人进行报批工作。

3.4.1.3 需在各设计阶段精确计算并提交主要技术经济指标，确保符合规划要求。在满足所有国家及地方规范的前提下，鼓励在容积率、建筑密度、绿地率、高度限制等关键指标上进行精细化、极限化设计，在规则的框架内寻求艺术与效能的最大化，实现土地价值与居住品质的完美统一。

3.4.1.4 设计方案要强调整体性、秩序感与丰富性的统一，通过合理的建筑布局，创造开阔的中央庭院、组团绿地及宅间景观等多层次空间。优先保证建筑日照、通风、视野的最佳化。建筑布局应错落有致，形成富有变化的天际线。避免“兵营式”布局。

3.4.1.5 立面材质选用高品质、耐久、易维护的材料。通过材料的质感、色彩和虚实对比，塑造精致、大气的建筑形象。标识性立面设计，明确其视觉效果、物理性能及经济性，为后续设计定样提供明确指引。

3.4.1.6 结合坡地形态，充分考虑并巧妙利用场地内部及周边可能存在的高差、视线走廊、现有景观资源等条件，将限制转化为设计特色，提出具有创造性的场地解决方案。化制约为特色，最大程度激发项目的独特价值优势。

3.4.1.7 需妥善处理人车分流（含电瓶车）、消防流线、后勤服务流线（含外卖、快递、临时访客车位、救护、搬家、垃圾清运等）、居民休闲步道等复杂交通系统，确保清晰高效、互不干扰，并提升归家体验的仪式感和趣味性；主要出入口门卫（结合会所/大堂）；机动车和非机动车出入口顶棚方案。

3.4.1.8 户型设计是本项目品质的核心体现，应遵循“功能分区明确、动线流畅合理、空间尺度舒适、采光通风优良”的原则。

针对不同家庭结构和使用需求，提供多样化的户型选择，注重公共区域与私密区域的合理划分，确保动静分离，提升居住的私密性和舒适度。优化室内交通流线，减少无效空间，提高空间利用率。保障充足的自然采光和良好的通风效果，营造健康宜居的室内环境。

3.4.1.9 社区商业、文体活动、养老服务、物业管理等配套设施应集中与分散相结合，布局合理，使用方便，其面积和位置需满足规范及运营需求。水泵房、变电站、垃圾站、箱变、地下人防、煤气调压站等附属构筑物设计应明确其平面位置及具体方案。符合相关规定要求，且须结合环境布置，不能影响美观。

3.4.1.10 配套公共服务设施应进行一体化、场景化设计，应具有归家仪式感和可识别性。其建筑风格、材料及细节处理须与项目整体品质相匹配，并充分考虑其运营管理的便利性与用户体验的舒适性。

3.4.1.11 鼓励在设计中适度考虑好房子、智慧社区等新理念、新技术的应用，提升项目的科技含量与未来适应性。

3.4.1.12 地下空间需满足停车配套使用需求，地下车库层高、柱网布局应经济合理，流线清晰。集中设置非机动车库，位置便利，满足充电及管理要求。

3.4.1.13 景观设计与建筑设计紧密配合。方案阶段需提出景观设计的整体框架，集中打造中心花园，作为社区的“客厅”，注重层次丰富的交流空间，完善各功能分区内的景点设施；同时注重庭院围合感和私密性，考虑夜间泛光照明效果。

3.4.1.14 配合发包人进行消防、交通、绿化及市政管网等方面的咨询工作；负责完成人防、消防等规划方案，协助发包人完成报批工作。

3.4.1.15 设计方案应在追求高品质的同时，具备合理的成本可控性，避免过度设计，秉持成本意识。

3.4.2 建筑单专业扩初设计阶段

3.4.2.1 在已通过规划等部门审批的方案基础上，进行扩初、细化设计，完成建筑单专业的扩初设计图纸和说明书，总平面、竖向设计、建筑单体设计等深度均需满足《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求。

3.4.2.2 对建筑立面、公共空间、室内外过渡区域等需进行精细化设计，提供能充分表达设计意图的大样图、示意图或 su 模型进行阐释和说明。明确建筑各部分的构成、关系、详细尺寸及材料。细节处理注重檐口、线脚、门窗洞口、空调机位、排水管等细节的一体化设计，确保立面整洁、精致。提供各单体反映立面意图的墙身图（重点表达不同材质的交接、收口及造型逻辑）。

3.4.2.3 为结构、机电（暖通、给排水、电气）、景观、室内、幕墙等各专业提供准确的设计条件和依据，专业协调解决各专业间的技术矛盾，为专项设计需求预留条件，牵头控制项目设计进度。

3.4.2.4 根据最终优化设计成果编制建筑单专业工程概算、可售和非可售的不同功能类别的地上地下面积指标，为成本控制提供可靠依据。

3.4.3 全过程设计跟踪服务

确保项目从启动到竣工的整个过程中，设计意图得以完美实现，并有效保障项目质量、进度与成本目标。设计方提供包括但不限于以下服务工作：

3.4.3.1 设计方将作为发包方的技术延伸，积极参与对政府部门、各审批主管部门（如规划、消防、人防、环保、数据局及第三方面积预测等）的沟通协调工作。协助发包方参与重要技术会议，就设计相关议题提供专业解释，确保项目设计理念获得各相关方的理解与支持，为项目顺利推进扫清外部障碍。

3.4.3.2 设计方紧密配合发包方，确保项目规划方案的专业性与合规性。配合发包方开展建设手续办理，提供必要的数据、信息和其他相关资料。

3.4.3.3 负责组织项目主要设计人员完成全面设计交底答疑、图纸会审和设计变更相关工作，深入阐释设计意图、技术难点、关键工序及特殊材料的选用要求。

3.4.3.4 承担建筑设计监督的核心主导角色。负责协调室内装饰、幕墙等各专业设计团队之间的协同工作，确保信息传递准确、及时，避免专业间的设计冲突的，提出优化整合意见，重点从建筑的使用功能、内部空间体验、外部立面整体效果出发，审查专项设计与主体建筑的契合度，确保各专项成果和谐统一，共同提升项目的整体品质和价值。

3.4.3.5 根据发包方需要，按时参加必要的项目交底、专题会议等；设计代表定期巡查工地，了解施工进度，检查施工是否与设计图纸相符，确保工程关键节点的质量与效果符合设计标准。当施工遇到复杂的技术难题或图纸未明确的细节时，设计团队需提供强大、高效的技术解决方案和指导。

3.4.3.6 配合发包方进行主要建筑材料、装饰材料、设备选型的确认工作。根据设计效果和功能要求,提供技术参数建议,审核供应商提供的样品,参与封样过程,确保最终选用的材料在颜色、质感、规格、性能上完全符合整体设计预期。

四、设计成果要求

设计成果应达到国家住建部《建筑工程设计文件编制深度规定》及现行设计规范和标准的内容与深度,符合报规报建要求。成果应包括但不限于以下内容:

4.1 方案设计

—封面、扉页、方案设计文件目录。

—方案设计说明书(包括总体规划、基地分析与周边交通分析、方案构思、功能与交通组织、重要节点及区域空间布局说明、景观要素说明、初步外立面构思与用材等)。

—鸟瞰图(含鸟瞰夜景图)、透视图(含夜景透视图),人视点效果图、沿街立面效果图、重要节点效果图等,能充分表达设计意图。不少于12张。

—规划设计图纸:规划总平面图(彩图)和经济技术指标、区位分析图、项目区位图、现状分析图、用地条件分析图、出入口条件分析、竖向分析图、消防分析图、交通流线分析图、公共配建分析图、景观分析图、绿化分析图、日照分析图等。

—必要的分析图:

规划生成逻辑分析图:清晰表达方案如何从场地条件、规范限制、产品配比等要素推导而来。

天际线分析图:展示项目在不同主要视角下的建筑高度变化和轮廓线。

价值点分析图:明确标示出方案中的核心亮点,特色公共空间、创新设计节点等。

分期开发图、建筑形态分析图(含建筑高度、规划空间变化分析)、产品类型分布图(含户型分布图)、景观视线分析图(含对内对外景观资源视线)、停车示意图(不同类型/规格车位分布与统计)、周边相关项目分析图、产品逻辑分析图及其他。

4.2 建筑单专业扩初设计

在方案设计基础上进行深化,完成建筑单专业的扩初设计,其设计深度应达到指导各专业进行初步设计和满足造价估算的需求:

—扩初设计说明:对方案设计阶段的构思进行深化和量化说明,包括但不限于设计依据、工程概况、技术经济指标表、建筑分类等级、主要材料清单等。

—建筑设计图纸:总平面图(需精确定位建筑与场地红线、道路、景观的关系,标注坐标、标高、坡度等);地下室各层平面图(需明确表达人防区域、设备用房、车位布置及行车流线);建筑单体各层平面图(需标注完整的轴网尺寸、标高,标注所有墙体、门窗、等,);立面图(需反映门窗划分、材质铺贴、应反映材质、色彩及关键细节);剖面图(需清晰表达空间关系及室内外高差、层高、梁板关系、门窗洞口高度、屋顶构造等);关键部位和复杂节点的局部大样图。

—户型指标（应包含每户的套内面积、公摊面积、得房率、阳台、露台、飘窗、挑空、地下储藏室面积等关键数据表。另备注各户型赠送面积及实际得房率。

—建筑工程概算，独立成册。

4.3 示范区方案设计成果

—示范区设计说明：阐述示范区选址理由、设计理念、流线组织、展示策略、与大区的衔接关系等。

—示范区总平面布置图：清晰表达示范区范围、销售动线、参观流线、样板房位置、景观节点、临时停车场等。

—示范区重要节点的效果图：示范区主体建筑（如销售中心）的各角度人视效果图；样板段建筑外立面效果图；示范区入口、主要景观轴线、中心庭院、样板院墙、特色小品等关键节点的景观效果图。

—必要的分析图：参观流线分析图、功能分区分析图、客户视线分析图、景观序列分析图、夜景照明效果分析图等。

—配合专业销售模型制作。

4.4 成果文件

—文本文件，以 A3 规格缩印编排装订成册；图纸文件用 cad 和 pdf 文件格式；汇报文件用 ppt 和 pdf 格式。

—按发包方进度节点要求，提供至少：最终版建筑方案文本 6 套、建筑单专业扩初文本（含概算）8 套、示范区方案文本 6 套。全部最终设计成果电子文档一套（含 CAD、方案深度的 SU 模型）。

五、附件资料

附件一：地块红线图及坐标

附件二：规划设计条件批复

附件三：初测地形图、管线图

技术要求 B：工程监理

1. 受托人的义务

1.1 监理的范围和内容

1.1.1 监理范围

包括：项目投资范围内的工程施工及保修阶段全过程监理，对工程进行进度、质量、投资、安全四控制，合同管理、信息管理，组织协调施工现场各方面关系及安全生产监督管理，以及在工程实施过程中工程规模的调整、各种工程变更及配合竣工结算审计均属于本监理范围，并无条件接受委托人委托的第三方检查。

1.1.2 监理依据

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

1.1.3 监理工作要求：详见附件 7 监理管理条例

1.2 项目监理机构和人员

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

1.2.2 本合同履行过程中，总监理工程师及重要岗位监理人员应保持相对稳定，以保证监理工作正常进行，委托人有权根据工程实际需要，要求增加监理人员。

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

1.2.4 监理人应及时更换有下列情形之一的监理人员：

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

1.2.5 更换监理人员的其他情形

在履行合同义务期间，应按合同约定定期向委托人报告监理工作。受托人因不称职被委托人更换总监理工程师、专业监理工程师和其他监理人员的，或未经委托人同意擅自更换总监理工程师、专业监理工程师和其他监理人员的，视为违约行为，受托人按下列标准承担违

约金：总监理工程师：10 万元/人·次；专业监理工程师：2 万元/人次；其他监理人员：1 万元/人·次，且更换总监理工程师时，委托人有权终止合同。

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

1.3 履行职责

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

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

1.3.3 受托人有权要求受托人调换其人员的限制条件：征得委托人同意。

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

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

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

1.4 提交报告

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

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

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

（3）见证取样报告：报告出具 1 天内提交给委托人，份数：两份；

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

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

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

(7) 未按以上要求提交报告的，视情况罚款 1000-5000 元/次。

2. 委托人的义务

2.1 告知

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

2.2 委托人意见或要求

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

2.3 参与和监督

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

(2) 委托人有权依法对监理工作进行检查和监督，并对受托方违规行为予以纠正。

3. 违约责任

3.1 受托人的违约责任

3.1.1 受托人赔偿金额按下列方法确定：

3.1.1.1 赔偿金=全部实际直接及间接损失计算

3.1.1.2 受托人在责任期内的违约责任按下列内容执行：

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 委托人的违约责任

委托人逾期付款利息按下列方法确定: 不予支付

4. 工程监理服务费用

4.1 工程监理服务费用暂定金额: 详见协议书。

4.2 工程监理服务费用支付: 详见合同专用条款。

5. 其他

5.1 合理化建议的奖励金额按下列方法确定为: 本工程无奖励

5.2 著作权

(1) 受托人在本合同履行期间及本合同终止后两年内出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料的限制条件: 须经委托人书面同意, 未经委托人书面同意受托人不得出版, 否则, 委托人有权要求受托人全部销毁, 且委托人有权要求受托人支付违约金人民币 20 万元, 此外, 著作权及相应的收益权归委托人所有, 如前述违约金不足以弥补委托人损失的, 委托人有权另行向受托人主张。

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

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

6. 补充条款

6.1 本合同协议书开始及完成时间按委托人总进度计划确定，具体完成时间以本合同约定的工作内容全部完成为准。受托人超期服务酬金不计（受托人的监理酬金不因施工工期的延长而调整，只与最终审定的建安工程总造价有关）。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.13 项目实施期间，受托人必须自行解决伙食，不得与施工方搭伙。

6.14 如相关政策发生改变，按新政策要求执行（670 号文件除外）。

6.15 本项目缺陷责任期自整体工程通过竣工验收之日起 24 个月。

6.16 最终监理服务酬金确定方式：

（1）本工程监理酬金：监理酬金计算费率以中标费率（中标价/工程计费额）为准不调整，受托人因履行本合同获取的全部监理酬金以工程最终审定价作为计费基数*中标费率，监理酬金不因工期延长而调整。

（2）受托人在投标报价时已充分考虑了各种因素的工期延长所导致的本合同期限延长，不论合同期限延长多少，均不计附加工资，委托人不因此额外增加任何监理酬金。

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

6.17 本合同未尽事宜，由委托人与受托人协商解决。

附件 6

工程监理服务清单

序号	服务范围	服务内容	备注
1	工程监理	包括但不限于以下内容： 1、编制监理规划及监理实施细则 2、工程监理实施过程中对工程质量、造价、进度控制 3、工程监理实施过程中对工程变更、索赔及施工合同争议的处理 4、监理文件资料管理 5、设备采购与设备监造 6、按建设工程监理规范要求服务范围执行 7、履行建设工程安全生产管理法定职责、对工程建设相关方进行协调的相关工作内容 8、遵守相关规定	

附件 7

监理管理条例

1、严格按照监理规范有关施工阶段工作内容执行，监理工作应按照委托人所要求的“四控制”（质量、投资、进度、安全控制）、“两管理”（合同、信息管理）、“一协调”（协调施工现场各方面关系）进行。

2、审查施工组织设计、专项施工方案，实施施工阶段的监理。

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

4、审查施工单位编制施工进度计划，并保证其有效实施。

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

6、熟悉施工现场场地现状，每周组织现场协调会。

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

8、参与施工图交底，组织图纸会审，并提出监理意见。

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

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

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

12、参加设备的现场开箱检查和验收。检查设备保管方法，并监督实施。

13、审查各承包单位质保体系文件和质保手册并监督实施。

14、审批各承包单位提交的单位工程、分部工程开工申请报告。

15、检查现场施工人员中特殊工种持证上岗情况，并监督实施。

16、主持分项、分部工程、关键工序和隐蔽工程的质量检查和验评。

17、检查施工现场建筑工程用原材料、构件的质量，负责监督检查本工程所需物资采购

入库、保管、领用等管理制度及其执行情况。按验收标准复核建筑工程主要材料、构件和设备质量等，提出有关验收问题的监理意见。

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

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

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

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

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

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

24、协助委托人编制项目的月度、季度资金计划，并监督检查实施情况。

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

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

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

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

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

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

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

32、在工程中应严格执行进度管理程序，每周提出进度分析报告。

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

34、监理职责范围内的其他工作。

技术要求 C：招标代理

1. 受托人的义务

1.1 招标代理的工作范围和工作事项

1.1.1 招标代理的工作范围：除全过程工程咨询服务以外的所有招标代理工作，具体包括代拟委托人备案；发布招标公告（发出投标邀请书）；编制资格预审文件；组织接收投标人申请报名；审查潜在投标人资格，确定潜在投标人；编制招标文件；编制招标控制价；组织现场踏勘和答疑；组织开标、评标；草拟工程合同；编制招投标情况书面报告；与发包有关的其他事宜以及招投标过程管理等。

1.1.2 招标代理项目的范围：

- ☒ 设计，具体包括：设计招标；
- ☒ 施工，具体包括：施工招标；
- ☒ 设备，具体包括：以暂估价列入总承包的和其他建筑设备采购招标；
- ☒ 材料，具体包括：以暂估价列入总承包的和其他建筑大宗材料采购招标；
- ☒ 其他，具体包括：（如有）；

1.1.3 招标代理工作事项（有委托的在□中打√，无委托的在□中打×）：

- ☒ 代拟发包方案；
- ☒ 发布招标公告（发出投标邀请书）；
- ☒ 编制资格预审文件；
- ☒ 组织接收投标申请人报名；
- ☒ 审查潜在投标人资格，确定潜在投标人；
- ☒ 编制招标文件；
- ☐ 编制工程量清单；
- ☒ 编制招标控制价；
- ☒ 组织现场踏勘和答疑；
- ☒ 组织开标、评标；
- ☒ 草拟工程合同；
- ☒ 编制招投标情况书面报告；
- ☒ 与发包有关的其他事宜。

1.2 招标代理的权利和责任

- (1) 有权拒绝违反国家法律法规和规章以及建设行政主管部门有关规定的人为干预。
- (2) 如委托人的某些条件和要求不符合现行的法律法规或程序，受托人应建议委托人进行修改。拒不修改的，受托人有权单方面终止履行合同。
- (3) 除发包方案、中标通知书及招投标情况书面报告由委托人盖章签字，中标通知书

再加盖受托人公章外，自拟定发包方案至提交招投标情况书面报告所形成的资料、文件均只需由受托人盖章签字。

(4) 在委托授权范围内为委托人提供招标代理服务，不得将本合同所确定的招标代理服务转让给第三方。

(5) 有义务向委托人提供招标计划以及相关的招投标资料，做好相关法律法规及规章的解释工作。

(6) 受托人工作人员如与本工程潜在投标人有任何利益关系应主动提出回避。

(7) 在代理活动中不得泄露依法应当保密的任何信息。

(8) 对代理过程中提出的技术方案、数据参数、技术经济分析结论负责。

(9) 工作时发生的专家评审费、交通费、住宿费、通讯费、餐费等费用由受托人自行解决。

2. 委托人的义务

2.1 审核与答复

(1) 委托代理咨询项目中如内容、时间等有重大调整，委托人应当书面提前 7 日通知受托人，以便调整相应的工作安排，如因此造成的时间延长由委托人负责。

2.2 受托人按本合同专用条款约定的内容和时间完成下列工作：

(1) 依法按照公开、公平、公正和诚实信用原则，组织招标工作，维护各方的合法权益；

(2) 应用专业技术与技能为委托人提供完成招标工作相关的咨询服务；

(3) 向委托人宣传有关工程招标的法律、行政法规和规章，解释合理的招标程序，以便得到委托人的支持和配合；

(4) 依法应尽的其他义务，双方在本合同专用条款内约定。

2.3 受托人应对招标工作中受托人所出具有关数据的计算、技术经济资料等的科学性和准确性负责。

2.4 受托人不得接受与本合同工程建设项目委托招标范围之内的相关的投标咨询业务。

2.5 受托人为本合同提供技术服务的知识产权应属受托人专有。任何第三方如果提出侵权指控，受托人须与第三方交涉并承担由此而引起的一切法律责任和费用。

2.6 未经委托人同意，受托人不得分包或转让本合同的任何权利和义务。

2.7 受托人不得接受所有投标人的礼品、宴请和任何其他好处，不得泄露招标、评标、定标过程中依法需要保密的内容。合同终止后，未经委托人同意，受托人不得泄露与本合同工程相关的任何招标资料 and 情况。

2.8 受托人未能履行以上各项义务，给委托人造成损失的，应当赔偿委托人的有关损失赔偿金额，最高不应超过委托代理报酬的金额。

3. 招标代理服务费用支付：详见合同专用条款

4. 招标代理服务费结算方式（以单个标段中标价为基数）：

☐ 招标代理服务费参照计价格【2002】1980号文件标准的____%计取（含评标专家劳务费）；

☐ 招标控制价编制费按苏价服【2014】383号文件标准的10%计取（固定费率，不得调整）。

附件 8

招标代理服务清单

序号	服务范围	服务内容	备注
1	招标代理	包括但不限于以下内容： 1.招标项目资料收集 2.招标方案编制 3.投标单位的资格预审 4.招标文件的编制、招标文件发售、招标文件的澄清或者修改、组织现场踏勘、收取投标保证金 5.编制招标控制价 6.接收投标文件、组织开标、组织评标相关评标工作 7.履行中标公示，公布中标结果 8.合同管理审核 9.采购管理 10.办理和招投标工作有关的相关手续、协助招标人完成地方相关手续的办理、协调，招标结束后配合招标人对招标过程资料的归档工作等。	

技术要求 D: 造价咨询

1. 受托人的义务

1.1 造价咨询的范围和工作要求

1.1.1 造价咨询的范围

包含：(1) 概算审核；(2) 施工图预算审核；(3) 施工阶段全过程造价控制工作及跟踪审计：分析合同价款（投标报价），确定工程造价控制目标，编制资金使用计划；审核工程计量与价款支付；施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的审核；审核工程价款调整；材料设备询价；分析工程投资偏差，调整工程造价控制目标；参与工程造价控制有关的工作会议；工程造价信息咨询服务；(4) 工程竣工结算初步审核；(5) 配合竣工结算审计等；详见附件9造价咨询服务清单。

1.1.2 建设工程造价咨询业务

工程设计阶段

☐ 编制建设工程概算

☒ 审核建设工程概算

☐ 编制建设工程预算

☐ 审核建设工程预算

☒ 设计方案经济比较

☒ 其他

工程发承包/招投标阶段

☐ 审核招标文件造价控制条款

☐ 编制工程量清单

☐ 编制招标控制价/发包工程预算（标底）

☐ 审核工程量清单

☐ 审核招标控制价/发包工程预算（标底）

☐ 参与审查经济标

☒ 审核合同条款

☒ 其他

工程施工阶段

☒ 分析合同价款（投标报价/发包工程预算），确定工程造价控制目标，编制资金使用计划

☒ 审核工程计量与价款支付

☒ 审核工程索赔与签证费用

☒ 审核工程价款调整

☒ 业主分包的专业工程招标咨询，材料设备询价

☒ 分析工程投资偏差，调整工程造价控制目标

☒ 其他：设计变更费用测算工程竣工阶段

☐ 编制工程竣工结算书

☒ 审核工程竣工结算（初审）

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

造价咨询其他业务

☐ 工程造价鉴定及仲裁咨询

☒ 编制工程造价计价依据

☒ 提供工程造价信息服务

全过程造价控制具体工作内容详见附件9

1.1.3 造价咨询小组工作要求

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

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

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

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

（5）受托人需对项目发生的成本进行动态控制，确保不超过概算或投资估算。若可能

发生超概情况，受托人需进行预判，并提前告知委托人。

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

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

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

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

1.1.4 受托人工作质量责任

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

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

1.2 造价咨询工作依据及成果要求

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

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

1.2.3 各阶段受托人成果要求详见附件 10 造价咨询提交成果要求一览表。

2. 委托人的义务

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

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

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

3. 其他

3.1 由于委托人或第三人的原因使受托人工作受到阻碍、延误或重复以致增加了工作量

或延长了约定的咨询时间，则受托人应当将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托人。完成建设工程造价咨询工作的时间应当相应延长，但委托人无需向受托人支付额外的酬金。

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

4. 造价咨询酬金

4.1 造价咨询酬金：详见协议书。

4.2 造价咨询酬金支付：详见合同专用条款。

5. 补充条款

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

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

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

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

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

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

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

5.8 项目实施期间，受托人必须自行解决伙食，不得与施工方搭伙。

5.9 如相关政策发生改变，按新政策要求执行（383 号文件除外）

5.10 最终造价咨询酬金确定方式：

最终造价咨询酬金只计取跟踪审计酬金+施工图预算审核酬金

5.10.1 跟踪审计酬金

(1) 最终跟踪审计酬金:

跟踪审计酬金基准价*苏价服(2014)383号文件附件1《江苏省建设工程造价咨询服务收费标准》文件规定收费标准第10条计算的跟踪审计酬金(基本收费+驻场收费)标准的____%计取;

(2)跟踪审计酬金基准价(基本收费+驻场收费):以经审计后的建安工程总造价为计费额。

5.10.2 施工图预算审核酬金

(1) 最终施工图预算审核酬金

施工图预算审核酬金基准价*苏价服[2014]383号文件标准(序号9工程预算、招标控制价、投标报价(含工程量清单审核)审核)的_20_%计取。

(2)施工图预算审核酬金基准价:以施工图预算审定的建安工程总造价为计费额。

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

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

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

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

5.15 本合同未尽事宜,由委托人与受托人协商解决。

附件9 造价咨询服务清单

序号	项目	工作内容
一	设计阶段	1、在方案设计阶段，协助委托人对设计方案的投资合理性提出建议或完成估算，以便委托人对方案的技术性和经济性进行综合比较（包括同类设计的不同方案或不同版本图纸的测算）； 2、根据需要，协助委托人完成专业深化设计方案测算，并提供测算数据和依据； 3、根据委托人需要，完成专项内容的对标工作，借用自身资源提供对标数据； 4、提供各阶段优化建议； 5、根据设计单位设计成果审核设计概算； 6、参加图纸会审，预先发现图纸的错、漏、碰、缺，提供问题的合理化建议，测算相关费用，建立图纸审核的电子及书面台账； 7、其他根据委托人要求需完成的造价工作。
二	施工阶段	
1	工程进度款审核	1、每月对施工单位上报完成工作量的月报表，依据施工监理审核确认的形象进度以及相关招投标文件、合同的计价原则进行审核，同时需到现场完成工程量复审（拍照留档），从而核定施工单位应得的工程进度款，出具当月（期）付款建议书，报项目委托人确认；如遇施工监理审核确认的形象进度和实际进度不符，要及时通知委托人，不得瞒报； 2、实时监控各施工单位的履约和付款情况，依据委托人要求定期编制资金使用计划，以便委托人合理准备资金。
2	施工方案审查	1、与监理单位协调配合，积极参与施工方案的论证及优化，在方案保证施工技术可行、安全的前提下，协助项目委托人选择经济合理施工方案； 2、垄断及政府性收费与其他公司已完成类似工程对比并提供数据，在计价、材料选择及设计方案上提出合理化建议。
3	变更审核	1、配合项目委托人，参与对重大设计修改技术经济比较、分析，及时提供变更而引起费用变化情况，从而使设计优化在限额中进行； 2、对于因变更提出的造价增减，及时完成工程量计算、套价和对账工作，以便委托人实时了解工程造价的真实变动情况； 3、签证内图纸以外的工作内容，需对工程量进行现场见证。
4	设备、材料价格审核	1、对于暂定价及合同外增加设备和材料，配合委托人完成询价和定价工作。市场询价原则须出具询价依据，且不少于三家。
5	现场签证审核	1、对于施工单位提出的现场签证的现场事实、责任划分、签字流程、工程量准确性、计价依据等进行全面审核。杜绝不合理签证的发生。并及时完成工程量计算、套价和对账工作，以便委托人实时了解工程造价的真实变动情况； 2、对于施工方偷工减料、不按图施工等现象及时提出反向签证（反索赔），确保委托人合理利益不受损失。
6	月度报表和台账编制	1、完成月度报表及相关台账的梳理与上报； 2、签证变更台账、进度款支付台账编制及上报，梳理无效成本台账； 3、其他委托人要求的成本台账及报表； 4、每月现场跟踪成本月报上报。
7	材料调差	1、协助委托人收集材料调差资料准备，按照合同要求完成调差工作。
8	成本分析	1、成本分析——提交工程变更（包括但不限于：图纸会审、图纸修改、工程洽商）对成本的影响分析及成本控制报告，协助委托人选

		择技术经济性最佳的方案；提供方案分析：受托人负责委托人委托的各种技术方案及施工方案的经济性测算、评估工作，并在约定的时间内向委托人提交一份经济测算、评估分析报告。
9	其他工作	1、协助委托人现场巡场工作； 2、施工图预算审核； 3、结算初步审核； 4、编制工程造价计价依据； 5、提供工程造价信息服务； 6、档案管理； 7、参加相关会议——参与有关工程造价及合同执行的工程会议及委托人要求的其他会议，提供专业意见，协助委托人协调和承包单位经济关系以利于工程顺利进行。
三	其他	
1	日常安排（包括但不限于）	1、编制咨询工作流程，咨询工作响应时间满足委托人要求。若现有人员无法满足委托人要求时，积极调用公司其他资源保质保量完成 2、咨询公司编制审核清单完成后，需加盖咨询公司项目章、项目经理签字确认。（包括但不限于现场签证审核清单、设计变更审核清单、进度款审核清单、结算审核清单等） 3、对施工图纸、造价资料进行整理归档，定期与委托人进行图纸及资料核对，并按委托人要求随时提供备查，在结算完成后移交完整资料； 4、各阶段建筑面积计算； 5、跟工程造价咨询相关的其他业务、项目评估报告等； 6、所有成果文件、计算底稿均需书面提供，并同时提供可编辑的电子文件； 7、对本项目成本资料整理归档； 8、参加项目例会，并完成会议纪要及相关参会人员签字工作。
备注：以上工作内容，如果由于委托人原因造成咨询单位重复工作，相关造价均包含在合同内，合同金额均不调整。		

附件 10 造价咨询提交成果要求一览表

服务阶段	成果文件名称	成果文件组成	提交时间	份数	质量标准
设计阶段	设计概算审核报告	设计概算审核报告	10 个日历日内	一式四份	咨询成果的准确率须达到 98%以上
实施阶段	施工图预算审核报告	施工图预算审核报告	60 个日历日内	一式四份	咨询成果的准确率须达到 98%以上
实施阶段	跟踪审计	各类计算报表、报告、总结跟踪审计过程审核报告、分析报告、各类计算报表、签证变更审核确认单（均需提供纸质版、电子版）等等	签证变更测算 3 个日历天内完成 签证变更审核 15 个日历天内完成 进度款审核 10 个日历天内完成	一式四份	咨询成果的准确率须达到 98%以上
其他服务	按照委托人要求完成				

技术要求 E：设计咨询

为了进一步提高对设计质量的把控，更好的满足限额设计要求，合理优化成本，减少设计变更，实现对建设项目工程造价和总投资的有效控制。依据《市政府印发关于严格南京市政府投资项目概算管理规定的通知》、《建设项目全过程工程咨询标准》、《江苏省工程勘察收费导则》等相关文件规定，就本项目开展设计优化咨询工作的任务要求明确如下：

1. 受托人的义务

1.1 设计咨询的服务范围

包含：（1）设计阶段的设计优化咨询服务，方案设计阶段对主体及各专项设计的方案设计阶段成果进行全面审查，并对经济类优化建议进行造价测算，形成各阶段的设计咨询建议报告，施工图设计阶段对主体及各专项设计的施工图设计阶段成果进行全面审查，并对经济类优化建议进行造价测算，形成各阶段的设计咨询建议报告；（2）施工阶段的设计优化咨询服务，对施工阶段设计变更的合理性、经济性进行审核。对施工阶段的设计问题提供设计咨询建议。

2. 设计咨询服务内容

设计咨询服务内容详见下表。如有合同约定服务内容以外的专项设计咨询，经双方协商同意，签订补充协议。

2.1 设计咨询服务内容：

项目阶段	分项	各阶段咨询服务范围
设计阶段	☒ 方案设计阶段	对主体及各专项的方案阶段设计成果进行全面审查，并对经济类优化建议进行造价测算，形成各专业的的设计咨询建议报告。
	☒ 扩初设计阶段	对主体扩初阶段设计成果进行全面审查，并对经济类优化建议进行造价测算，形成各专业的的设计咨询建议报告。
	☒ 施工图设计阶段	对主体及各专项的施工图阶段设计成果进行全面审查，并对经济类优化建议进行造价测算，形成各阶段的设计咨询建议报告。
施工阶段	☒ 设计技术咨询	对施工阶段设计变更的合理性、经济性进行审核。对施工阶段的设计问题提供设计咨询建议。

备注：工作承接范围包括项目全过程设计优化咨询，具体事项已委托方指令为准。

2.2 设计咨询服务专业：

类型	设计专业	各专业设计优化实施内容
主体设计优化咨询	☒ 建筑	对方案、扩初、施工图设计成果的规范性、合理性、经济性等进行全面审核； 重点优化方案的户型平面、立面设计等； 重点对施工图的工程做法、配置标准、节点构造等进行经济性审查；

		重点对图纸错漏碰缺问题进行审核； 对特定产品品牌、产品选型、技术参数等可能存在招标风险的问题进行重点审核。
	☑ 结构	对方案、扩初、施工图设计成果的规范性、合理性、经济性等进行全面审核； 重点审查基础选型、主体结构选型的合理性、经济性； 重点审查施工图的基础、主体结构、构造措施设计的合理性、经济性，确保项目结构安全、合理、经济； 重点对图纸错漏碰缺问题进行审核； 对特定产品品牌、产品选型、技术参数等可能存在招标风险的问题进行重点审核。
	☑ 机电（给排水、电气、暖通）	对方案、扩初、施工图设计成果的规范性、合理性、经济性等进行全面审核； 重点审查机电系统配置，机电设备房及管井的位置、面积、数量，管线净高及路由布置合理性等； 重点对施工图纸错漏碰缺问题进行审核； 对特定产品品牌、产品选型、技术参数等可能存在招标风险的问题进行重点审核。
专项设计 优化咨询	☑ 装配式	对方案、施工图设计进行审查，重点审查方案的合理性，确保顺利通过装配式专项审查，节约建筑建设成本，缩短建设工期。 对特定产品品牌、产品选型、技术参数等可能存在招标风险的问题进行重点审核。
	☑ 基坑支护	对方案、施工图设计进行审查，重点审查岩土设计参数，基坑、支护、边坡、降水设计的经济性和合理性； 对特定产品品牌、产品选型、技术参数等可能存在招标风险的问题进行重点审核。
	☑ 幕墙	对方案、施工图设计进行审查，重点审查幕墙设计选型、幕墙结构计算参数、幕墙热工节能参数、幕墙节点构造等； 重点对图纸错漏碰缺问题进行审核； 对特定产品品牌、产品选型、技术参数等可能存在招标风险的问题进行重点审核。
	☑ 内装	对方案、施工图设计进行审查，重点审查内装设计效果、选材档次和经济性，空间分隔与利用率，材料的保温、防火、隔声，关键节点构造等； 重点对图纸错漏碰缺问题进行审核； 对特定产品品牌、产品选型、技术参数等可能存在招标风险的问题进行重点审核。
	☑ 景观（含海绵）	对方案、施工图设计进行审查，重点审查景观软硬景成本比重、铺装材料选型和各种苗木品种、规格，对道路面层做法、围墙做法等进行优化；审查海绵方案和成本估算的

		合理性。 重点对图纸错漏碰缺问题进行审核； 对特定产品品牌、产品选型、技术参数等可能存在招标风险的问题进行重点审核。
	☒ 智能化	对方案、施工图设计进行审查，重点审查智能化系统图、配置方案、数量等； 重点对图纸错漏碰缺问题进行审核； 对特定产品品牌、产品选型、技术参数等可能存在招标风险的问题进行重点审核。
	☒ 泛光照明	对方案、施工图设计进行审查，重点审查泛光照明与建筑方案的匹配度、夜景效果、与外立面的有效结合等； 重点审查灯具选型、安装点位、品牌档次等； 重点对图纸错漏碰缺问题进行审核； 对特定产品品牌、产品选型、技术参数等可能存在招标风险的问题进行重点审核。
	☒ 管线综合	对方案、施工图设计进行审查，重点审查各专业管线布置的合理性，重点复核管综与景观平面的结合，不影响景观效果的同时，方便后期的管线的使用和维护； 对特定产品品牌、产品选型、技术参数等可能存在招标风险的问题进行重点审核。
	☒ 标识标牌	对方案、施工图设计进行审查，重点审查功能、点位设计、美学造型设计、材质选型、环境协调等； 对特定产品品牌、产品选型、技术参数等可能存在招标风险的问题进行重点审核。

2.3 主要的咨询服务成果如下：

☒ 设计成果优化

(1) 对主体及各专项设计成果文件进行审查和优化，提出优化咨询建议（经济类、错漏碰缺类、品质类、规范类等）；

(2) 对经济类的优化建议进行造价测算，为委托人决策提供依据；

(3) 跟进优化建议的落实，检查确认修改后的图纸，确保修改到位；

(4) 测算最终的优化金额情况，提供《设计优化咨询报告》。

☒ 设计变更审核

对施工过程中各专业设计变更的合理性、经济性进行审核，出具工作联系单。

☒ 其他服务

(1) 协助委托人进行专项设计计划的梳理，并监督执行；

(2) 协助委托人进行内、外部的的设计专题沟通。

2.4 工作成果

根据委托人要求的服务内容，按时提供咨询报告及其它相关文件，具体如下：

序号	类型		资料及报告文件名称	提交时间
1	设计成果优化	咨询成果	《XX 专业设计优化咨询建议》	委托人提供该阶段全套完整设计文件之日起 7 日内
2			《XX 专业设计优化咨询报告》	图审合格或方案正式确认完成后 15 日内
3		过程文件	设计咨询工作联系单	视项目需求
4			设计咨询工作周报	
5			设计咨询工作月报	
6	其他咨询服务		协助委托人设计工作外部沟通	视项目需求
7			协助委托人内部的跨部门沟通	
8			协助委托人召开设计专题会议	

3. 工作目标

3.1 优化设计成果: 对主体及各专项设计成果进行审查和优化, 提高设计成果质量, 提升项目品质。

3.2 控制设计成本: 在保证工程质量和满足功能要求的前提下, 对主体及各专项设计成果的设计做法进行合理优化, 避免过度设计和成本浪费。

3.3 减少设计变更: 通过对设计过程与设计成果的把控, 提高图纸质量, 减少后期施工阶段的设计变更。

4. 双方责任

4.1 委托人责任

4.1.1 委托人应按本合同规定时限及时办理施工图审查手续、及时支付设计优化服务费。

4.1.2 委托人必须按时向受托人提供本项目需要的资料以便受托人顺利完成本项目设计优化服务工作。

4.1.3 委托人需对受托人传递的文件及时作出答复或决定, (形式可以是书面函件, 或电子邮件) 如委托人迟延作出答复或决定, 则委托人应承担设计进度延误的责任。

4.1.4 在优化咨询建议沟通过程中, 存在如下情况时, 委托人需响应受托人需求组织三方会议并进行协调, 使多方达成统一意见并明确后续工作:

①设计单位不认真查看并回复优化建议, 甚至毫无理由地拒绝采纳;

②设计单位同意受托人意见, 但设计成果始终未修改到位或存在明显应付现象;

③设计单位同意受托人意见，但修改需要委托人提供相关资料、完成相关前置工作或需要征询委托人进行意见；

④设计单位不同意受托人意见，且双方沟通难以达成一致意见，需要委托人进行决策；

⑤受托人与设计单位书面沟通难以解决等。

4.2 受托人责任

4.2.1 受托人应对自己所提出的各阶段工作成果负责，所提供的设计优化意见须满足建筑物的安全要求及正常使用技术措施的要求。

4.2.2 受托人应按要求参加委托人组织的相关设计或设计优化咨询相关会议。

4.2.3 受托人为履行本合同而从事的任何行为，如果因违法、违规或构成侵犯他人权利而引起行政处罚、索赔或诉讼，则受托人应承担相应责任。

4.2.4 受托人提供的各设计阶段成果，须由受托人负责向设计单位和审图单位进行解释、沟通，由委托人提供协助。

4.2.5 受托人应对本项目（包括技术信息和经营信息）：包括涉及本工程的所有图纸、工程地质报告、计算书和成果报告书等保密。

4.2.6 受托人项目负责人联系电话：_____，工作联系电子邮箱为：_____
（项目负责人及各专业负责人电子邮箱的电子数据往来与书面文件具有同等效力）。

5. 设计咨询服务成果

5.1 设计优化服务工作由受托人的项目负责人及专业负责人与委托人进行衔接，设计优化服务成果由委托人和受托人项目负责人共同确认。

5.2 受托人完成各专业设计优化服务后 15 日内，应按设计阶段向委托人提供设计优化报告 4 套。根据各专业的进度，可按服务专业分开提供，必要时根据委托人需要提供专项设计优化咨询意见。

6. 设计咨询服务费支付方式：详见合同专用条款

7. 设计咨询服务费结算方式

设计咨询基本费：固定价格，金额为_____元。

设计咨询效益费：效益费=收费基数（优化工程量*工程单价）*费率，本项目费率为5%。

收费基数计算中优化工程量按照优化前设计图纸与优化后设计图纸的差异计算，图纸以委托人设计主管部门确认的两版图纸为准，工程单价有合同价按照合同价计取，没有合同价的按照正式咨询报告出具当月的市场价计取，收费基数需经第三方审计单位审核确认。

第五章 投资人需求

一、《投资人需求》

二、执行的相关建设工程规范、规程和技术标准

1、执行的相关现行建设工程规范、规程和技术标准：

《江苏省全过程工程咨询服务导则》；

国家、行业、项目所在地规范名录：_____

国家、行业、项目所在地标准名录：_____

国家、行业、项目所在地规程名录：_____

其他：_____

2、在合同履行过程中，有最新建设工程规范、规程和技术标准发布的，按其中较高的标准执行。

第六章 投标文件格式

投标文件格式

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

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

_____（项目名称+标段名称）

投 标 文 件

标段编码：

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

目录

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

第一卷 商务文件部分

一、投标函及投标函附录

(一) 投标函

_____ (招标人名称)：

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

2. 我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

3. 我单位派驻现场的全过程工程咨询服务项目总负责人是_____。

4. 如我方中标:

(1)我方承诺在收到中标通知书后,在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。

(2)随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。

(3)我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

(4)我方保证按照合同约定履行相关职责和义务。

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

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

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

投 标 人: _____ (盖单位章)

法定代表人: _____ (签字)

_____年_____月_____日

（二）投标函附录

序号	条款名称	约定内容	备注
1	项目总负责人	姓名：_____，证书：_____	
2	投标总报价组成	投标报价（大写）：_____万元（小写：¥_____万元）；各分项报价如下： 1、工程设计服务费报价：_____万元；暂定以建筑面积117000平方米计价基数计算。 2、工程监理服务费报价：_____万元；暂定以80000.00万元为计价基数计算，按发改价格（2007）670号文件标准的____%计取（其中监理服务收费调整系数为：专业调整系数1.0、工程复杂程度调整系数1.0，高程调整系数1.0）。 3、招标代理服务费（含招标控制价编制）报价：_____万元；暂定以80000.00万元为计价基数计算，其中，代理服务费报价：_____万元，参照计价格【2002】1980号文件标准的____%计取（含评标专家劳务费），招标控制价编制费报价：4.5350万元，按苏价服【2014】383号文件标准的10%计取（注：招标控制价编制费为固定金额、固定费率，投标不得下浮） 4、造价咨询服务费（含概算审核、施工图预算审核、跟踪审计、工程结算审核（初审））报价：_____万元，暂定以80000.00万元为计价基数计算，其中，跟踪审计服务费最高报价：_____万元，按苏价服[2014]383号文件标准（序号10施工阶段全过程造价控制）的____%计取，计取基本收费和驻场收费，不计取效益收费；施工图预算审核费报价：21.69万元，按苏价服[2014]383号文件标准（序号9工程预算、招标控制价、投标报价（含工程量清单审核）审核）的20%计取；（注：施工图预算审核费为固定金额、固定费率，投标不得下浮）； 5、设计咨询服务费报价：_____万元。 注：①以上报价已包含服务所涉及相关事务的费用。 ②投标人的投标报价不得超过合计招标控制价，各分项报价也不得超过各分项的控制价，否则将否决其投标。	
3	全过程工程咨询服务期	_____日历天	
4	投标有效期	_____日历天	
5	投标保证金	_____元	

二、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证扫描件。

注：本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

三、授权委托书

本人（姓名）系（申请人名称）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、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称）全过程工程咨询服务招标投标文件、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。

申 请 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

_____年_____月_____日

四、联合体协议书

联合体协议书

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

1、_____（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

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

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

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：（自定义填写）_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

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

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

.....

_____年_____月_____日

五、投标保证金

投标减免缴纳投标保证金信用承诺书（如采用）

致（招标人名称）：

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

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

2、我单位如出现投标截止后撤销投标文件、中标后无正当理由不与招标人订立合同、在签订合同时向招标人提出附加条件或其他法律法规规定的投标保证金不予退还的行为，自愿在招标文件约定期限内补缴投标保证金，否则承担因此造成的一切法律后果。

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

承诺单位（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

五、费用清单

- 1. 费用清单说明
- 2. 费用清单

单位：人民币元

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

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

六、投标人基本情况表

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

(一) 全过程工程咨询服务机构人员一览表

序号	姓名	岗位	年龄	性别	职称	注册工程师证书号	其他注册执业资格	岗位证书	备注

（二）全过程工程咨询服务项目总负责人及相关配套人员情况简介

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

八、业绩资料表

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

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

九、荣誉、信用等级资料表

(一) 项目获奖情况表

企业获奖情况												
序号	获奖名称	获奖等级	奖项颁发机构	获奖时间	颁奖部门发布的文件号	获奖工程名称	其他说明					
项目负责人获奖情况												
序号	获奖名称	获奖等级	奖项颁发机构	获奖时间	颁奖部门发布的文件号	获奖工程名称	其他说明					

(二) 企业信用等级情况表

序号	信用的名称、等级	评定部门	颁发时间	备注

十、拟分包计划表

序号	拟分包内容	拟分包范围	拟选分包人企业资质要求	备注

日期：年月日

第二卷 技术文件部分

全过程工程咨询服务实施方案

1、全过程工程咨询服务实施方案编制要求：

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

全过程工程咨询服务总纲；

全过程工程咨询服务组织方案；

☐项目策划工作方案；

☐工程招标代理工作方案；

☐工程设计工作方案；

☐工程监理工作方案；

☐工程投资（造价）控制工作方案；

☐项目管理工作方案；

☐其他工作方案；

项目合同与信息管理的。

2、暗标编制要求：

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

第七章 其他

承诺书

致（南京启恒开发建设有限公司）：

我公司现郑重承诺如下：

1. 企业是依法注册登记的法人或者其他组织，并具有独立订立合同的能力；
2. 企业未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管，冻结和破产状态；
3. 企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，未被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；
4. 我公司无下列行为：
 - （1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
 - （2）为本标段提供招标代理服务的；
 - （3）与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人的；
 - （4）与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；
 - （5）与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；
 - （6）全过程工程咨询服务投标人及其分包单位与本项目的工程总承包单位、施工单位存在利害关系；
 - （7）有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未届满的；
 - （8）因招投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招投标行政监督部门公示且公示期限未届满的。
5. 拟派的项目总负责人必须满足的其他条件：
 - （1）项目总负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下两种情形）：①同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；②将本人执业资格证书同时注册在两个及以上单位，项目总负责人不得同时在其他公司担任法定代表人，不得是个体工商户经营者；项目总负责人不得同时在其他公司担任公司董事、监事、高级管理人员。公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息系统的变更备案信息为准；
 - （2）项目总负责人无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过5年的。
6. 拟派的注册监理工程师担任项目总负责人的无在监工程项目。
7. 符合法律、法规规定的其他条件。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：