

玄武区NO. 2023G78地块项目设计

标段编码：XWFJ2501001-01SJ-GHa01

招标文件

招标人（招标代理）：建银工程咨询有限责任公司（加盖电子印章）



目 录

招标文件	4
第一卷	4
第一章 招标公告（适用公开招标）	4
第二章 投标人须知	14
投标人须知前附表	14
投标人须知正文	26
开标一览表	37
第三章 评标办法	38
评标办法前附表	38
评标办法正文	45
第四章 合同条款及格式	50
第二卷	73
第五章 发包人要求	73
第三卷	145
第六章 投标文件格式	145
封面	147
目录	145
一、投标函及投标函附录	149
（一）投标函	149
（二）投标函附录	151
二、法定代表人身份证明	152
二、授权委托书	153
三、联合体协议书	154
四、投标保证金	154
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书	155
五、费用清单	156
六、资格审查材料	157
（一）基本情况表	157
基本情况表	157
（附件）企业相关证明证照文件	157
（附件）企业资质	157
（附件）企业证书	157
（附件）企业信用管理档案	157
（二）近年财务状况表	158
近年财务状况表	158
（附件）财务状况	158
（三）近年完成的类似项目情况表	159
近年完成的类似项目情况表	159
（附件）企业近年完成的类似项目情况	159
（附件）项目负责人近年完成的类似项目情况	159
（四）正在设计和新承接的项目情况表	160
（五）信誉资料表	161
信誉资料表	161
（附件）企业获奖情况	161
（附件）项目负责人获奖情况	161
（六）拟委任的主要人员汇总表	162
拟委任的主要人员汇总表	162
（附件）基本信息	162
（附件）资格证书	162

(附件) 社保	162
(七) 主要人员简历表	163
主要人员简历表	163
(附件) 基本信息	163
(附件) 资格证书	163
(附件) 社保	163
(附件) 业绩	163
七、设计方案	164
八、其他资料	164
第七章 其他	165

第一章 招标公告

(市交易中心) 玄武区N0. 2023G78地块项目设计招标公告

标段编码: XWFJ2501001-01SJ-GHa01

1. 招标条件

本招标项目 玄武区N0. 2023G78地块项目 已由 南京市玄武区发展和改革委员会 以 玄武区N0. 2023G78地块 (项目审批文号: 玄发改备(2024)149号) 批准建设, 项目业主为 南京玄武安居绿色建筑发展有限公司, 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 南京玄武安居绿色建筑发展有限公司。现对该项目 设计 进行公开招标。

建银工程咨询有限责任公司 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: 南京市玄武区位于玄武湖街道

2.2 招标范围: 玄武区N0. 2023G78地块项目设计, 其中设计工作包括但不限于: (1) 项目红线范围内和红线范围外合理的工程影响范围所需的方案设计、初步设计、设计概算、施工图设计及全过程跟踪设计服务; (2) 包含建筑方案及施工图、景观绿化(含海绵城市)、精装修(样板区及公区)、亮化、管综、日照分析、节能评估、绿色建筑、报规及配合工程设计完善施工图设计等内容; (3) 初步设计及概算包含但不限于设计说明书、设计图纸、主要设备材料表和工程设计概算等四部份; (4) 方案设计及施工图设计, 具体设计内容包含但不限于红线范围内的建筑、结构、水电、消防、空调暖通、基坑支护工程、安装工程、装饰装修工程(含样板房及销售展示中心、地下车库、配套用房、软装及设计清单、室内设施设备深化设计、售楼处入口大堂门厅、低多层及高层住宅样板户型、住宅公区所有楼栋的门厅、电梯厅、楼梯间、架空层等)、人防方案及人防施工图、装配式、景观绿化(含海绵城市及屋顶绿化)、室外配套(三网等)、室内水电井管网综合排布、室外综合管网方案及施工图、幕墙及门窗施工图、智能化(含智能家居)、太阳能、亮化(景观及楼宇)、标识标牌及导视设计(包含车库分区划线、地上及车库地面划线)、交通标志标线、小区出入口交通组织方案、泛光照明、BIM(地下室、地上及管线碰撞检查及优化设计)、变配电房设计等; (5) 全过程设计跟踪服务包含但不限于建筑方案专咨会、规委会审查、建筑方案审定及许可证办理、初步设计审查、人防许可、施工图图审(不限于土建、装修、综合管线等)、消防设计审查、绿色图章(含海绵城市)、绿色建筑审查、管综许可、智能化评审、电梯井道配合厂家深化、配合供电、燃气、自来水等进行施工图优化设计、技术服务与指导等与设计相关的所有工作以及在工

程实施过程中的调整及各种变更设计、概算等及后续施工配合服务、阶段性驻场服务、包含过程中所有专家评审费用；（6）其它：①设计出图必须满足图审及相关设计深度文件要求，各专项设计须通过审查。建筑单体预制率、预制装配率应符合现行产业办文件及土地出让合同中要求。②本项目需要二次深化设计的清单、内容需于施工招标清单编制前完成，招标后不得存在新增二次深化设计项。（二次深化设计范围界定：雨水回收、游乐及体育设施、门窗、二次结构、装饰装修、智能化、幕墙、节能、雨棚、外遮阳、标识标牌(含人防区域)、基坑支护、降水方案(如涉及)、部品部件预制生产设计等满足图审要求以及满足施工需求的所有二次深化设计。）③后续服务工作：各阶段包括招标和施工现场的配合服务，阶段性驻场服务、施工期间设计技术指导、设计修改、变更、竣工验收等服务工作。

2.3 服务期限：120日历天

2.4 合同估算价：3,380,000.00元

2.5 招标项目类型：房屋建筑

2.6 工程规模：用地面积6263.81平方米，拟建商品房住宅两栋及住宅配套用房，总建筑面积约1.9万平方米。

2.7 其他说明：无

3. 投标人资格要求

3.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉：

资质要求：投标人必须具备下列资质之一（提供资质证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）：①工程设计综合甲级资质；②工程设计建筑行业乙级及以上资质；③工程设计建筑行业(建筑工程)乙级及以上资质。

财务要求：/

业绩要求：/

信誉要求：/

项目负责人的资格要求：具有国家一级注册建筑师执业资格。（提供资质证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）。

其他主要人员要求：/

其他要求：①投标人必须提供拟投入本项目的项目负责人与投标人签订的有效劳动合同、社保机构出具的近六个月（2025年1月至2025年6月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章；如果投标人是事业单位编制，请提供该事业单位主管部门证明；若投标人因改制等问题无法提供社保证明等情况需提供由相关上级主管部门出具的有效证明材料并加盖公章；已办理退休手续的项目负责人只需提供有效的劳动合同、退休证明。投标人须将以上证明资料扫描上传至投标文件中，否则视为未提供，并将导致资格审查不通过。②资格审查时，若投标人或项目负责人是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作为资格审查不通过处理。（红、黄牌警示信息均以南京市

公共资源交易中心网上发布的信息为准)。③本项目为电子招投标,投标人需从江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件编入投标文件中。投标人应及时更新江苏省公共资源交易经营主体信息库,确保相关材料及时有效,否则将导致资审不通过或者在评标打分中不得分。④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日起全面实施电子证书,原有纸质证书失效。各投标人须上传一级注册建筑师电子注册证书,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应当与签名图像笔迹一致,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等相应后果。⑤潜在投标人的单位名称必须与营业执照及资质证书上名称一致,如果不一致,视为资格审查不合格。⑥建设工程企业资质证书有效期延期执行国家及省、市相关文件规定。投标人须确保提交的证书真实有效,若处于换证期间,须同时提供相应的证明材料,否则将导致资格审查不通过。⑦项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业(包括但不限于以下几种情况),符合并提供承诺书原件扫描件编入电子投标文件中: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;3) 项目负责人从事设计业务的同时兼职从事其他职业,如在其他企业担任法定代表人、董事、监事以及担任个体工商户(个体经济组织)经营者等。

3.2 本次招标是否接受联合体投标: 否

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间: 本公告发布之日起至投标截止之日止。

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

5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交截止时间: 2025-08-08 09:30:00。

5.2 投标文件递交方式: 投标人登录“电子招标投标交易平台”递交。

5.3 逾期递交的投标文件, 招标人不予受理。

6. 资格审查办法

本项目采用资格后审方式进行资格审查。

7. 评标方法

7.1 本标段采用的评标办法: 综合评估法

是否评定分离: 否

7.2 具体评标办法:

条款号	条款内容	编列内容
-----	------	------

2.2.1	分值构成（总分100分）	资信业绩部分：9.00 分 设计方案部分：65.00 分 投标报价：10.00 分 其他评分因素：16.00 分
2.2.2	评标基准价计算方法	方法二（须填写最高投标限价）：以有效投标文件的投标报价算术平均值为 A, 最高投标限价为 B, 则：评标基准价=$A \times Q1 + B \times Q2$, $Q2 = 1 - Q1$, Q1 值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定, Q1 的取值范围为30%, 35%, 40%, 45%, 50%。评标价等于评标基准价的得满分;偏离评标基准价的相应扣减得分。计算算术平均值 A 时, $5 \leq \text{有效投标文件} < 7$ 家 时, 应去掉其中的一个最高价和一个最低价;若有效投标文件≥ 7 家, 应去掉其中的二个最高价和二个最低价。 评标委员会在评标报告签字后, 上述方法一、方法二、方法三的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变, 但评标过程中的计算错误可作调整。
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式	$\text{偏差率} = (\text{投标报价} - \text{评标基准价}) / \text{评标基准价} \times 100\%$
条款号	评分因素	评分标准

2.2.4 (1)	资信业绩评分标准	企业业绩 (0~4.00)	自2020年6月1日（含）以来，投标人承接过单项合同总建筑面积1.9万平方米及以上的新建房屋建筑工程设计项目（厂房、仓库除外），每个得2分，满分4分。（提供中标通知书、设计合同，时间以合同签订时间为准，面积、设计内容以设计合同上载明的信息为准；提供的证明材料须能反映出相关数据和内容，否则，一律视为未提供。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。企业业绩与项目负责人业绩不可兼得）
		项目负责人业绩 (0~4.00)	自2020年6月1日（含）以来，投标人拟派的项目负责人承接过单项合同总建筑面积1.9万平方米及以上的新建房屋建筑工程设计项目（厂房、仓库除外），每个得4分，满分4分。（提供中标通知书、设计合同，时间以合同签订时间为准，面积、设计内容以设计合同上载明的信息为准；项目负责人信息合同或中标通知书均可。提供的证明材料须能反映出相关数据和内容，否则，一律视为未提供。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。企业业绩与项目负责人业绩不可兼得）
		奖项 (0~1.00)	自2020年6月1日（含）以来，投标人所承担的房屋建筑类（厂房、仓储除外）设计项目获得省级及以上设计类奖项的1分，市级的得0.5分，满分1分（限评得分最高的二个奖项，本奖项不包括专项设计奖项，如结构专项、绿色专项、装修专项、BIM专项、机电专项等。奖项以建设行政主管部门或勘察设计协会颁发的为准。时间以获奖证书上日期为准。相关证明材料扫描编入至电子投标文件中）
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	

2.2.4 (2)	设计方案	总体设计思路 (0~8.00)	根据自身的理解和认识，提出与本项目相适应的设计理念，且表述清晰、完整、严谨、合理。 (优=8.00;良=7.20;中=6.40;差=5.60;无=0)
		对项目的理解 (0~8.00)	投标人充分理解本项目的使用功能和特点，根据招标项目的使用功能和特点进行设计。 (优=8.00;良=7.20;中=6.40;差=5.60;无=0)
		总平面布置 (0~8.00)	总平面设计构思与本项目方案及初步设计的建设理念相契合；总平面设计结合自然环境、地域条件等，使其满足使用功能、城市规划要求。 (优=8.00;良=7.20;中=6.40;差=5.60;无=0)
		新技术、新材料、新工艺 (0~8.00)	设计中对新技术、新材料、新工艺的运用 (优=8.00;良=7.20;中=6.40;差=5.60;无=0)
		各专业设计方案 (0~8.00)	各专业方案合理可行、各项内容完整合理并满足设计任务书要求，针对各专业的重点、难点进行分析，并提出合理化建议。 (优=8.00;良=7.20;中=6.40;差=5.60;无=0)
		项目认知 (0~5.00)	对本项目周边自然条件、沿线及现状基本情况、规划概况、空间环境等方面认识的程度。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		质量保证和成本控制措施 (0~5.00)	设计方案及概算的控制措施：设计方案及概算的控制措施是否完备、合理，是否采用有效措施降低工程造价。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		进度计划 (0~5.00)	承诺的工期满足招标文件要求；总体进度计划和各阶段进度计划是否合理可行、保证措施是否可靠；对可能出现的进度偏差是否有监控及应对措施等。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		后续服务 (0~5.00)	承诺后续服务满足招标人要求，后续期间的服务内容合理可行、保证措施可靠；对于后续期间可能出现的紧急情况有应对措施。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		合理化建议 (0~5.00)	提出合理化建议且建议符合项目实际情况，具有科学性、可行性。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		汇总规则：评委汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均	
		是否设置篇幅扣分： ☒ 否	
2.2.4 (3)	投标报价评分标准	评标价等于评标基准价的得满分，评标价相对评标基准价每高1%扣0.1分，每低1%扣0.2分；偏离不足1%的，按照插入法计算得分。	

2.2.4 (4)	其他因素评分标准	项目负责人1名 (0~2.00)	具有工程类正高级工程师（研究员级或教授级）及以上职称的得2分，具有工程类高级工程师职称的得1分。（提供职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）
--------------	----------	---------------------	--

		建筑专业负责人1名 (0~2.00)	具有国家一级注册建筑师资格证书的得1分，同时具有工程类高级及以上工程师职称的加1分，具有工程类工程师职称的加0.5分。（提供有效职称证书、注册证书，以本单位注册证书为准，若注册证书上不体现单位名称的以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）
		结构专业负责人1名 (0~2.00)	具有国家一级注册结构工程师资格证书的得1分，同时具有工程类高级及以上工程师职称的加1分，具有工程类工程师职称的加0.5分。（提供有效职称证书、注册证书，以本单位注册证书为准，若注册证书上不体现单位名称的以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）
		电气专业负责人1名 (0~1.00)	具有国家注册电气工程师（供配电）资格证书的得1分。（提供有效职称证书、注册证书，以本单位注册证书为准，若注册证书上不体现单位名称的以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）
		给排水专业负责人1名 (0~1.00)	具有国家注册公用设备工程师（给水排水）资格证书的得1分，（提供有效职称证书、注册证书，以本单位注册证书为准，若注册证书上不体现单位名称的以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）
		室内设计专业（或室内装修专业或室内装饰装修设计专业）负责人1名 (0~2.00)	具有国家一级注册建筑师资格证书的得1分，同时具有工程类高级工程师职称的得1分，具有工程类工程师职称的加0.5分。（提供有效职称证书、注册证书，以本单位注册证书为准，如职称证书无法反映专业的，则以有效毕业证书所示专业为准，若注册证书上不体现单位名称的以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）
		景观设计专业负责人1名 (0~1.00)	具有园林绿化类专业高级工程师及以上职称的得1分，具有园林绿化类专业工程师职称的得0.5分；满分1分。（专业以职称证书为准，职称证书上不能反映相关专业的，专业以毕业证书为准。园林绿化专业指与园林绿化工程规划、设计、施工及养护管理相关的专业，包括园林（含园林规划设计、园林植物、风景园林、园林绿化等）、园艺、城市规划、景观、植物（含植保、森保等）、风景旅游、环境艺术等专业。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）
		暖通专业负责人1名 (0~1.00)	具有国家注册公用设备工程师（暖通空调）资格证书的得1分。（提供有效注册证书，以本单位注册证书为准，若注册证书上不体现单位名称的以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）

		消防人员1名 (0~2.00)	具有一级注册消防工程师的得2分；满分2分。（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）
		造价专业负责人1名 (0~2.00)	具有一级注册造价工程师资格证书的得1分。同时具有高级工程师及以上职称的加1分，具有工程师职称的加0.5分；满分2分。（提供有效注册证书，旧版为注册造价师证书，以本单位注册证书为准，若注册证书上不体现单位名称的以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）
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	

8. 发布公告的媒介

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

9. 其他

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

9.2 技术成果经济补偿：不补偿，

9.3 投标人注意事项：

（1）投标人须下载并安装“南京公共资源交易CA互联互通助手（新）”。

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

（2）投标人须在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统登记企业相关信息。

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

（3）投标人需登录“宁易新”招标投标交易系统参与投标，网址为：

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

（4）投标人需登录南京智能开标大厅（新系统登录）参与开标活动，网址为：

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

（5）投标人需通过以下地址下载“‘宁易新’招标投标交易系统投标文件编制工具”制作投标文件：<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

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

（1）预解密过程中，如出现异常问题，请联系投标工具公司进行排查处理。

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

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

9.5 技术支持联系方式:

- (1) “宁易新”招标投标交易系统及投标工具联系电话: 025-69088960-7-2
- (2) 江苏省公共资源交易经营主体信息库: 025-83668675 (工作时间: 工作日8:30-18:00)
- (3) 南京智能开标大厅联系电话: 400-998-0000、025-68505877、68505828
- (4) 国信CA联系电话: 025-68505679
- (5) CFCA联系方式: 18061882568、4001662366

9.6 其他说明: (1) 本工程计费额按项目建安费14500.00万元(最终建安费以结算审计金额为准)

(2) 本项目设计招标为设计团队招标, 对未中标单位不予经济补偿。(3) 其他要求详见招标文件。

(4) 工程规模: 用地面积6263.81平方米, 拟建商品房住宅两栋及住宅配套用房, 总建筑面积约1.9万平方米。其中地上共8层, 局部9层, 地上总建筑面积约1.3万平方米; 地下1层, 地下总建筑面积约0.6万平方米。

10. 联系方式

招标人:	南京玄武安居绿色建筑发展有 限公司	招标代理机构:	建银工程咨询有限责任公司
地址:	南京市玄武区板仓街9号B5幢	地址:	建邺区泰山路189号
联系人:	徐嘉诚	联系人:	汪军红
电话:	025-83215019	电话:	13776663358

招投标监督管理部门及电话: 南京市玄武区建设局(电话:025-84840727)

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： 南京玄武安居绿色建设发展有限公司 地址： 南京市玄武区板仓街9号B5幢 联系人： 徐嘉诚 电话： 025-83215019
1.1.3	招标代理机构	名称： 建银工程咨询有限责任公司 地址： 建邺区泰山路189号 联系人： 汪军红 电话： 13776663358
1.1.4	招标项目名称	玄武区N0.2023G78地块项目
1.1.5	项目建设地点	南京市玄武区位于玄武湖街道
1.1.6	项目建设规模	用地面积6263.81平方米，拟建商品房住宅两栋及住宅配套用房，总建筑面积约1.9万平方米。
1.1.7	工程项目施工预计开工日期和建设周期	开工日期以招标人开工报告为准
1.1.8	项目投资估算	300,827,400.00元

1.2.1	资金来源及比例	本工程属于 国有（非政府投资） <u>国有（非政府投资）:100.00%</u>
1.2.2	资金落实情况	<u>已落实</u>
1.3.1	招标范围	<u>玄武区N0.2023G78地块项目设计，其中设计工作包括但不限于：</u> <u>（1）项目红线范围内和红线范围外合理的工程影响范围所需的方案设计、初步设计、设计概算、施工图设计及全过程跟踪设计服务；</u> <u>（2）包含建筑方案及施工图、景观绿化（含海绵城市）、精装修（样板区及公区）、亮化、管综、日照分析、节能评估、绿色建筑、报规及配合工程设计完善施工图设计等内容；</u> <u>（3）初步设计及概算包含但不限于设计说明书、设计图纸、主要设备材料表和工程设计概算等四部份；</u> <u>（4）方案设计及施工图设计，具体设计内容包含但不限于红线范围内的建筑、结构、水电、消防、空调暖通、基坑支护工程、安装工程、装饰装修工程（含样板房及销售展示中心、地下车库、配套用房、软装及设计清单、室内设施设备深化设计、售楼处入口大堂门厅、低多层及高层住宅样板户型、住宅公区所有楼栋的门厅、电梯厅、楼梯间、架空层等）、人防方案及人防施工图、装配式、景观绿化（含海绵城市及屋顶绿化）、室外配套（三网等）、室内水电井管网综合排布、室外综合管网方案及施工图、幕墙及门窗施工图、智能化（含智能家居）、太阳能、亮化（景观及楼</u>

		字)、标识标牌及导视设计(包含车库分区划线、地上及车库地面划线)、交通标志标线、小区出入口交通组织方案、泛光照明、BIM(地下室、地上及管线碰撞检查及优化设计)、变配电房设计等; (5) 全过程设计跟踪服务包括但不限于建筑方案专咨会、规委会审查、建筑方案审定及许可证办理、初步设计审查、人防许可、施工图图审(不限于土建、装修、综合管线等)、消防设计审查、绿色图章(含海绵城市)、绿色建筑审查、管综许可、智能化评审、电梯井道配合厂家深化、配合供电、燃气、自来水等进行施工图优化设计、技术服务与指导等与设计相关的所有工作以及在工程实施过程中的调整及各种变更设计、概算等及后续施工配合服务、阶段性驻场服务、包含过程中所有专家评审费用; (6) 其它: ①设计出图必须满足图审及相关设计深度文件要求, 各专项设计须通过审查。建筑单体预制率、预制装配率应符合现行产业办文件及土地出让合同中要求。②本项目需要二次深化设计的清单、内容需于施工招标清单编制前完成, 招标后不得存在新增二次深化设计项。(二次深化设计范围界定: 雨水回收、游乐及体育设施、门窗、二次结构、装饰装修、智能化、幕墙、节能、雨棚、外遮阳、标识标牌(含人防区域)、基坑支护、降水方案(如涉及)、部品部件预制生产设计等满足图审要求以及满足施工需求的所有二次深化设计。)③后续服务工作: 各阶段包括招标和施工现场的配合服务, 阶段性驻场服务、施工期间设计技术指导、设计修改、变更、竣工验收等服务工作。
1.3.2	服务期限要求	设计服务期: <u>120</u>日历天 其中方案设计: <u>45</u>日历天 初步设计: <u>15</u>日历天 施工图设计: <u>60</u>日历天
1.3.3	质量标准	<u>符合国家规范标准及地方规划要求</u>

1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	☒ 资质要求：<u>投标人必须具备下列资质之一（提供资质证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）：①工程设计综合甲级资质；②工程设计建筑行业乙级及以上资质；③工程设计建筑行业(建筑工程)乙级及以上资质。</u> ☒ 财务要求：<u>/</u> ☒ 业绩要求：<u>/</u> ☒ 信誉要求：<u>/</u> ☒ 项目负责人的资格要求：<u>具有国家一级注册建筑师执业资格。（提供资质证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）。</u> ☒ 其他主要人员要求：<u>/</u> ☒ 其他要求：<u>①投标人必须提供拟投入本项目的项目负责人与投标人签订的有效劳动合同、社保机构出具的近六个月（2025年1月至2025年6月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章；如果投标人是事业单位编制，请提供该事业单位主管部门证明；若投标人因改制等问题无法提供社保证明等情况需提供由相关上级主管部门出具的有效证明材料并加盖公章；已办理退休手续的项目负责人只需提供有效的劳动合同、退休证明。投标人须将以上证明资料扫描上传至投标文件中，否则视为未提供，并将导致资格审查不通过。②资格审查时，若投标人或项目负责人是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作为资格审查不通过处理。（红、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准）。③本项目为电子招投标，投标人需从江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件编入投标文件中。投标人应及时更新江苏省公共资源交易经营主体信息库，确保相关材料及时有效，否则将导致资审不通过或者在评标打分中不得分。④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日起全面实施电子证书，原有纸质证书失效。各投标人须上传一级注册建筑师电子注册证书，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应当与签名图像笔迹一致，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等相应后果。⑤潜在投标人的单位名称必须与营业执照及资质证书上名称一致，如果不一致，视为资格审查不合格。⑥建设工程企业资质证书有效期延期执行国家及省、市相关文件规定。投标人须确保提交的证书真实有</u>
-------	---------------	---

		效，若处于换证期间，须同时提供相应的证明材料，否则将导致资格审查不通过。⑦项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下几种情况），符合并提供承诺书原件扫描件编入电子投标文件中： 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； 3）项目负责人从事设计业务的同时兼职从事其他职业，如在其他企业担任法定代表人、董事、监事以及担任个体工商户（个体经济组织）经营者等。
1.4.2	是否接受联合体投标	否
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	详见招标公告、招标文件相关条款。
1.9.1	踏勘现场	不组织
1.10.1	投标预备会	不召开
1.11	分包	不允许
1.12.1	实质性要求和条件	详见招标公告、招标文件相关条款。
1.12.3	偏差	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	澄清答疑文件（如有）
2.2.1	投标人提出疑问或澄清的截止时间	2025-07-24 17:30:00

3.1.1	构成投标文件的其他资料	<u>无</u>
3.2.1	增值税税金计算方法	<u>按一般计税方法计算</u>
3.2.3	报价方式	总价报价
3.2.4	最高投标限价	最高投标限价：<u>3,380,000元</u> 其中：<u>设计费</u> 最高投标限价计算方法：<u>参考计价格【2002】10号文。</u>
3.2.5	投标报价的其他要求	<u>1) 投标报价应是招标文件所确定的招标范围内的全部工作内容的价格体现。投标人投标时投标报价不得高于最高投标限价同时不得高于各分项最高投标限价，否则作无效标处理。</u> <u>2) 投标人根据招标人提供的招标文件和设计任务书的设计要求，考虑以后有可能调整的因素，按照招标文件要求进行报价（包含投标人另行委托的专业设计费及为满足设计需要所做的专项研究试验费）。3) 投标人所报设计费均包括完成该项目的成本、利润、税金、开办费、技术措施费、工程施工过程现场服务咨询费、设计变更费、方案论证费、资料费、政策性文件规定费用、评审费等所有费用。投标人报出的报价除正常工程设计费用外还应包括与本次招标项目有关的其他一切费用，包括但不限于：①为完成本项目所发生的人工、材料、设备、工具、临时设施和管理费用以及后续为实现合同目的所涉及的机构、人员、保险、利润、税金、政</u>

		策性文件规定、风险、责任和参与投标等所有费用；②投标人为自己的雇员、财产等所作的人身和财产保险的费用以及第三方责任险；③组织报告评审的相关费用；④投标人认为需要包含的其他费用；⑤投标报价应是招标文件确定的招标范围内的全部工作内容的价格体现。
3.3.1	投标有效期	90天
3.4.1	投标保证金	投标保证金的金额：人民币<u>50,000</u>元 投标保证金形式：<u>现金</u> <u>支票</u> <u>银行保函</u> <u>保险保单</u> <u>担保保函</u> <u>信用承诺</u> 是否委托南京市公共资源交易中心代收代退： <u>是</u> 投标保证金提交账号 户名名称：南京市公共资源交易中心 开户银行：交通银行江东中路支行 银行账号：320006613018010009990 银行地址：南京市江东中路265号一楼大厅交通银行江东中路支行 办理流程： （1）以现金或者支票形式提交投标保证金的，应当从本单位基本账户转出。投标人需登录江苏省公共资源服务平台（南京市），凭缴纳码关联到账信息与投标项目信息，无须随投标文件上传缴款凭证。 （2）以纸质保函（保险）形式提交投标保证金的，投标人须将纸质保函（保险）扫描件编入投标文件对应位置，并将纸质保函（保险）原件提交至上述银行办理收讫手续。 （3）以电子保函（保险）形式提交投标保证金的，通过出函机构自行办理的，投标人须将电子保函（保险）数据文件上传至投标文件对应位置，无须在江苏省公共资源服务平台（南京市）提交；通过江苏省公共资源服务平台（南京市）/宁企通惠企综合服务平台/南京市融资信用服务平台“投标电

		子保函服务专区”在线办理的，开标前须在江苏省公共资源服务平台（南京市）进行提交。 （4）以信用承诺方式替代投标保证金的，投标人应签署信用承诺书，随投标文件一同提交。 （5）投标保证金退还节点如下：非中标候选人在中标候选人公示结束起5日内退还；第二、三名中标候选人在中标结果公告发出起5日内退还；中标人在合同签订之日起5日内退还，招标人未书面通知交易中心合同签订时间的，中标人在中标通知书签发之日起35日内退还。在以上退还节点前，招标人可书面通知交易中心提前退还或延迟退还。 注：实行减、免投标保证金的项目，按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行。
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	/
3.5	资格审查资料的特殊要求	无
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.8	技术标暗标要求	采用 编制要求： 投标文件中的“设计方案”不得出现可识别投标人身份的任何字符和徽标（包括文字、符号、图案、标识、标志、人员姓名、企业名称、投标人独享的企业标准或编号等），相关人员姓名应以职务或职称代替。
4.2.1	投标截止时间	2025-08-08 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	无
5.2	投标文件解密	投标人解密时长：公布投标人名称后60分钟以内。 投标人应在解密时间内，通过南京智能开标大厅完成投标文件解密。
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成7人，其中招标人代表2人，专家5人； 评标专家确定方式： 从江苏省综合评标专家库中随机抽取
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	3
7.1	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介：同招标公告发布媒介 公示期不少于：3日
7.4.1	是否授权评标委员会确定中标人	否
7.6.1	履约保证金	是否要求提供履约担保：否

7.8	技术成果经济补偿	不补偿
10	需要补充的其他内容	
10.1	开标过程中因招标人原因或招投标交易系统发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开标工作无法进行的，可根据实际情况及行政监督部门意见相应延长解密时间或调整开、评标时间。 /	
10.2	项目负责人陈述及答辩	项目总监理工程师/负责人陈述及答辩： 不要求
10.3	投标文件解密失败的补救方案	招标人不提供投标文件解密失败的补救方案
注：本表下列内容为招标人需要补充的其它内容。		
补充内容	<u>10.4异议受理单位(招标代理)：建银工程咨询有限责任公司；联系人：汪军红，电话：025-83701684；地址：南京市建邺区泰山路189号万得大厦B座16楼。异议受理方式：纸质原件递交至招标人或招标代理处。投标人对评标结果有异议或投诉的应当在公示期内提出。对评标结果的异议的提出和处理，适用《中华人民共和国招标投标法实施条例》第五十四条、第六十条、第六十一条及第六十二的规定，并按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》执行。10.5投标人自行组织对工程现场及周围环境进行踏勘，以便投标人获取有关编制投标文件和签署合同所涉及现场的资料。投标人承担踏勘现场所发生的自身费用和安全责任。10.6投标人中标后，在合同签订前向招标人提供四份通过专用投标工具软件打印的纸质投标文件，相关</u>	

	费用含在投标报价中。10.7资格审查承诺书南京玄武安居绿色建筑发展有限公司：我公司参加玄武区NO.2023G78地块项目设计，承诺如下：（1）具有独立订立合同的能力。 （2）未处于被责令停业，投标资格被取消或者财产被接管，冻结和破产状态。（3）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，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的。（4）符合法律、法规规定的其他条件。（5）项目负责人未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下两种情况）： （一）同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；（二）将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。投标人：（盖公章）法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）承诺日期：年月日10.8因招标文件编制工具情况，以下内容作为评审要求使用，评标办法备注：（1）评标委员会成员按照上述评分细则进行评审、打分：设计方案由评委各自独立打分，除被评标委员会认定存在重大偏差外，各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的70%，打分的平均值即为该投标人该项的得分（当评标委员会组成人员为5人及以上时，去掉一个最高分、一个最低分后计算平均值）；最后根据各投标人的总分汇总由高到低进行排名，推荐三名中标候选人。若综合得分相同，以投标报价低者优先，若投标报价仍一致时，以设计方案得分高者优先，若设计方案得分仍一致，则由评标委员会抽签确定排序。（2）各投标人提供的资料必须是真实的，如在评标过程中发现有弄虚作假行为的，取消其投标资格；如骗取中标的，取消其中标资格。（3）评分标准中涉及的企业及相关人员的资质证书（注册证书、职称证书等）和业绩证明材料等，均须提供相关证明材料，均以江苏省公共资源交易经营信息库的扫描件为准。（4）项目负责人和其他项目组成员不可重复计分。项目负责人以外的其他项目成员，每人只能参加一个专业打分，不得重复计分。（5）本项目设计方案为暗标。暗标编制要求：投标文件中的“设计方案”不得出现可识别投标人身份的任何字符和徽标（包括文字、符号、图案、标识、标志、人员姓名、企业名称、投标人独享的企业标准或编号等），相关人员姓名应以职务或职称代替。10.9因招标文件编制工具情况，以下内容作为评审要求使用：评标中涉及的相关人员的注册证书需提供有效期内的注册证书，若注册证书上不体现有效期及单位名称的以全国建筑市场监管公共服务平台查询截图为准。10.10按规定缴纳公证费及交易服务费和招标代理服务费。上述费用由投标人自行考虑并计入投标报价，无论是否单独列出，均视为报价中已包含此项费用。10.11投标人须知前附表1.1.6项目建设规模为：用地面积6263.81平方米，拟建商品房住宅两栋及住宅配套用房，总建筑面积约1.9万平方米。其中地上共8层，局部9层，地上总建筑面积约1.3万平方米；地下1层，地下总建筑面积约0.6万平方米。	

1. 总则

1.1 项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.1.8 建筑安装工程费/工程概算：见投标人须知前附表。

1.1.9 项目投资估算：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、服务期限和质量标准

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量标准：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本标段施工的资质条件、能力和信誉。

(1) 资质要求：见投标人须知前附表；

(2) 财务要求：见投标人须知前附表；

(3) 业绩要求：见投标人须知前附表；

(4) 信誉要求：见投标人须知前附表；

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

(6) 其他主要人员要求：见投标人须知前附表。

(8) 其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5 款的规定。

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

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

(2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

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

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

(3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

(4) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；

(5) 为本招标项目的代建人；

(6) 为本招标项目的招标代理机构；

(7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；

(8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；

(9) 被依法暂停或者取消投标资格；

(10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

(11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

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

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

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

(15) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形；

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

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

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

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

1.10 投标预备会

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

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

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

1.11 分包

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

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

1.12 分包响应和偏差

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

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

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

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

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

- (4) 合同条款及格式；
- (5) 委托人（发包人）要求；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 投标人须知前附表规定的其他资料

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

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现内容不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式（本招标文件中书面形式指通过电子招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) 设计费用清单；
- (6) 资格审查资料；
- (7) 设计方案；
- (8) 定标资料（如有）
- (9) 投标人须知前附表规定的其他资料。

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

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

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

3.2 投标报价

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

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

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

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为90天。

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

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

3.4 投标保证金

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

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

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5个工作日内，退还中标人投标保证金。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

(1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；

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

(3) 发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

3.5 资格审查资料（适用于未进行资格预审）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 备选投标方案

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

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

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

3.7 投标文件的编制

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

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

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

3.8 暗标

投标人须知前附表规定设计方案采用暗标评审的，投标人应严格按照“投标人须知前附表”规定的暗标编制要求编制设计方案。

4. 投标

4.1 投标文件的签章和加密

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

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

4.2 投标文件的递交

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

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 招标人收到投标文件后，向投标人出具签收凭证。

4.2.5 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

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

4.3.2 修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制和递交。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

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

5.1.2 投标人参加开标会人员要求：见前附表须知。

5.2 开标程序

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

5.3 开标时出现下列情况的，招标人将拒绝其投标。

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

6. 评标

6.1 评标委员会

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

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

(5) 与投标人有其他利害关系。

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

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

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

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

7. 合同授予

7.1 中标候选人公示

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

7.2 评标结果异议

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

7.3 中标候选人履约能力审查

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

7.4 定标

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

7.5 中标通知

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

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

7.6 履约保证金

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

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

7.7 签订合同

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

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

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

7.8 技术成果经济补偿

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

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

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

8.2 不再招标

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

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

9.5 异议与投诉

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

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

开标一览表

玄武区N0. 2023G78地块项目开标记录表

项目名称：玄武区N0. 2023G78地块项目

标段名称：设计

标段编码：XWFJ2501001-01SJ-GHa01

评标相关参数：

序号	投标人名称	投标报价 (元)	设计负责人	质量目标	服务期限 (日历天)	投标保证金 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
		企业或项目负责人（总监）红牌警示	投标截止前没有受到红牌警示
		企业或项目负责人（总监）黄牌情况	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定

2.1.3	响应性评审标准	投标报价	符合第二章“投标人须知”第 3.2 款规定
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		服务期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		质量标准	符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定
		权利义务	符合第二章“投标人须知”第 1.12.1 项规定和第四章“合同条款及格式”中的实质性要求和条件
		设计方案	符合第五章“委托人要求”中的实质性要求和条件
		雷同性评审	不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程未出现雷同的情况
		允许的偏差	符合第二章“投标人须知”第1.12款规定
		招标人其他要求	/
		经批准的其他要求	/
条款号		条款内容	编列内容
2.2.1		分值构成（总分100分）	资信业绩部分：9.00 分 设计方案部分：65.00 分 投标报价：10.00 分 其他评分因素：16.00 分
2.2.2		评标基准价计算方法	方法二（须填写最高投标限价）：以有效投标文件的投标报价算术平均值为 A,最高投标限价为 B, 则：评标基准价=A×Q1+B×Q2, Q2=1-Q1, Q1 值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定, Q1 的取值范围为30%, 35%, 40%, 45%, 50%。评标价等于评标基准价的得满分;偏离评标基准价的相应扣减得分。计算算术平均值 A 时， 5≤有效投标文件<7 家 时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件≥7 家，应去掉其中的二个最高价和二个最低价。 评标委员会在评标报告签字后,上述方法一、方法二、方法三的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变,但评标过程中的计算错误可作调整。
2.2.3		投标报价的偏差率计算公式	偏差率=（投标报价-评标基准价）/评标基准价×100%
条款号		评分因素	评分标准

2.2.4 (1)	资信业绩评分标准	企业业绩 (0~4.00)	自2020年6月1日（含）以来，投标人承接过单项合同总建筑面积1.9万平方米及以上的新建房屋建筑工程设计项目（厂房、仓库除外），每个得2分，满分4分。（提供中标通知书、设计合同，时间以合同签订时间为准，面积、设计内容以设计合同上载明的信息为准；提供的证明材料须能反映出相关数据和内容，否则，一律视为未提供。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。企业业绩与项目负责人业绩不可兼得）
		项目负责人业绩 (0~4.00)	自2020年6月1日（含）以来，投标人拟派的项目负责人承接过单项合同总建筑面积1.9万平方米及以上的新建房屋建筑工程设计项目（厂房、仓库除外），每个得4分，满分4分。（提供中标通知书、设计合同，时间以合同签订时间为准，面积、设计内容以设计合同上载明的信息为准；项目负责人信息合同或中标通知书均可。提供的证明材料须能反映出相关数据和内容，否则，一律视为未提供。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。企业业绩与项目负责人业绩不可兼得）
		奖项 (0~1.00)	自2020年6月1日（含）以来，投标人所承担的房屋建筑类（厂房、仓储除外）设计项目获得省级及以上设计类奖项的1分，市级的得0.5分，满分1分（限评得分最高的二个奖项，本奖项不包括专项设计奖项，如结构专项、绿色专项、装修专项、BIM专项、机电专项等。奖项以建设行政主管部门或勘察设计协会颁发的为准。时间以获奖证书上日期为准。相关证明材料扫描编入至电子投标文件中）
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	

2.2.4 (2)	设计方案	总体设计思路 (0~8.00)	根据自身的理解和认识，提出与本项目相适应的设计理念，且表述清晰、完整、严谨、合理。 (优=8.00;良=7.20;中=6.40;差=5.60;无=0)
		对项目的理解 (0~8.00)	投标人充分理解本项目的使用功能和特点，根据招标项目的使用功能和特点进行设计。 (优=8.00;良=7.20;中=6.40;差=5.60;无=0)
		总平面布置 (0~8.00)	总平面设计构思与本项目方案及初步设计的建设理念相契合；总平面设计结合自然环境、地域条件等，使其满足使用功能、城市规划要求。 (优=8.00;良=7.20;中=6.40;差=5.60;无=0)
		新技术、新材料、新工艺 (0~8.00)	设计中对新技术、新材料、新工艺的运用 (优=8.00;良=7.20;中=6.40;差=5.60;无=0)
		各专业设计方案 (0~8.00)	各专业方案合理可行、各项内容完整合理并满足设计任务书要求，针对各专业的重点、难点进行分析，并提出合理化建议。 (优=8.00;良=7.20;中=6.40;差=5.60;无=0)
		项目认知 (0~5.00)	对本项目周边自然条件、沿线及现状基本情况、规划概况、空间环境等方面认识的程度。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		质量保证和成本控制措施 (0~5.00)	设计方案及概算的控制措施：设计方案及概算的控制措施是否完备、合理，是否采用有效措施降低工程造价。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		进度计划 (0~5.00)	承诺的工期满足招标文件要求；总体进度计划和各阶段进度计划是否合理可行、保证措施是否可靠；对可能出现的进度偏差是否有监控及应对措施等。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		后续服务 (0~5.00)	承诺后续服务满足招标人要求，后续期间的服务内容合理可行、保证措施可靠；对于后续期间可能出现的紧急情况有应对措施。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		合理化建议 (0~5.00)	提出合理化建议且建议符合项目实际情况，具有科学性、可行性。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		汇总规则：评委汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均	
		是否设置篇幅扣分： ☒ 否	
2.2.4 (3)	投标报价评分标准	评标价等于评标基准价的得满分，评标价相对评标基准价每高1%扣0.1分，每低1%扣0.2分；偏离不足1%的，按照插入法计算得分。	

2.2.4 (4)	其他因素评分标准	项目负责人1名 (0~2.00)	具有工程类正高级工程师（研究员级或教授级）及以上职称的得2分，具有工程类高级工程师职称的得1分。（提供职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）
--------------	----------	---------------------	--

		建筑专业负责人1名 (0~2.00)	具有国家一级注册建筑师资格证书的得1分，同时具有工程类高级及以上工程师职称的加1分，具有工程类工程师职称的加0.5分。（提供有效职称证书、注册证书，以本单位注册证书为准，若注册证书上不体现单位名称的以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）
		结构专业负责人1名 (0~2.00)	具有国家一级注册结构工程师资格证书的得1分，同时具有工程类高级及以上工程师职称的加1分，具有工程类工程师职称的加0.5分。（提供有效职称证书、注册证书，以本单位注册证书为准，若注册证书上不体现单位名称的以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）
		电气专业负责人1名 (0~1.00)	具有国家注册电气工程师（供配电）资格证书的得1分。（提供有效职称证书、注册证书，以本单位注册证书为准，若注册证书上不体现单位名称的以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）
		给排水专业负责人1名 (0~1.00)	具有国家注册公用设备工程师（给水排水）资格证书的得1分，（提供有效职称证书、注册证书，以本单位注册证书为准，若注册证书上不体现单位名称的以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）
		室内设计专业（或室内装修专业或室内装饰装修设计专业）负责人1名 (0~2.00)	具有国家一级注册建筑师资格证书的得1分，同时具有工程类高级工程师职称的得1分，具有工程类工程师职称的加0.5分。（提供有效职称证书、注册证书，以本单位注册证书为准，如职称证书无法反映专业的，则以有效毕业证书所示专业为准，若注册证书上不体现单位名称的以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）
		景观设计专业负责人1名 (0~1.00)	具有园林绿化类专业高级工程师及以上职称的得1分，具有园林绿化类专业工程师职称的得0.5分；满分1分。（专业以职称证书为准，职称证书上不能反映相关专业的，专业以毕业证书为准。园林绿化专业指与园林绿化工程规划、设计、施工及养护管理相关的专业，包括园林（含园林规划设计、园林植物、风景园林、园林绿化等）、园艺、城市规划、景观、植物（含植保、森保等）、风景旅游、环境艺术等专业。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）
		暖通专业负责人1名 (0~1.00)	具有国家注册公用设备工程师（暖通空调）资格证书的得1分。（提供有效注册证书，以本单位注册证书为准，若注册证书上不体现单位名称的以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）

		消防人员1名 (0~2.00)	具有一级注册消防工程师的得2分；满分2分。（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）
		造价专业负责人1名 (0~2.00)	具有一级注册造价工程师资格证书的得1分。同时具有高级工程师及以上职称的加1分，具有工程师职称的加0.5分；满分2分。（提供有效注册证书，旧版为注册造价师证书，以本单位注册证书为准，若注册证书上不体现单位名称的以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）
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	

1. 评标方法

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

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

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

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

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

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

- (1) 资信业绩评分标准：见评标办法前附表；
- (2) 设计方案评分标准：见评标办法前附表；
- (3) 投标报价评分标准：见评标办法前附表；
- (4) 其他因素评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评标准备

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

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

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

3.2 初步评审

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

3.2.2 投标人有以下情形之一的，作无效标处理：

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

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

（3）投标联合体没有提交共同投标协议；

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

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

（6）投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

（7）投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的

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

（9）投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；

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

（11）不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

（12）不符合招标文件有关暗标的要求。

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

（14）明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

（15）法律法规规定的其他应当否决投标的情形；

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

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

（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.3 详细评审

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

- (1) 按本章第 2.2.4 (1) 目规定的评审因素和分值对资信业绩部分计算出得分 A；
- (2) 按本章第 2.2.4 (2) 目规定的评审因素和分值对设计方案部分计算出得分B；
- (3) 按本章第 2.2.4 (3) 目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分 C；
- (4) 按本章第 2.2.4 (4) 目规定的评审因素和分值对其他部分计算出得分 D。

3.3.2 评分分值B的计算应按评标委员会成员打分中去掉一个最高分和一个最低分后取平均值； 其他评审因素各评分点得分应由评委会共同确认，如存在争议，按本章3.6条处理。

3.3.3 投标人得分=A+B+C+D。

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

3.4 投标文件的澄清和补正

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

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

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

3.5 推荐中标候选人或直接确定中标人

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

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

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

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

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

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

3.6 评标争议处理

3.6.1 评标委员会全体成员应独立评审，对所提出的评审意见承担个人责任。

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

3.6.3 本评标办法中需要评标委员会全体成员共同确认的重大事项是指：

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

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

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

4. 定标方法（适用于评定分离项目）

4.1 中标候选人确定方法

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

4.1.2 中标候选人公示期间，因异议或投诉，取消相应中标候选人的资格后，招标人根据投标人须知前附表规定，采用继续定标，招标人继续定标。采用组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人，招标人组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人；中标候选人小于三家时，评标委员会做出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。

4.2 定标委员会

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

4.2.2 定标委员会组长在定标会上推荐产生。

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

4.2.4 与投标人有利害关系的人员不得参与本项目的定标工作。

4.2.5 招标人组建定标监督小组，对定标过程进行见证监督。

4.3 定标方法

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

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

4.3.3 中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而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

GF—2015—0209

合同编号：

建设工程设计合同

([玄武区NO. 2023G78地块项目设计](#))

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局 制定

发包人（全称）：南京玄武安居绿色建设发展有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就玄武区NO.2023G78地块项目设计设计及相关事宜协商一致，共同达成如下协议：

1. 工程名称：玄武区NO.2023G78地块项目设计。

2. 工程地点：南京市玄武区。

3. 规划占地面积: 6263.81平方米, 总建筑面积: 1.9万平方米 (其中地上约____平方米, 地下约____平方米); 地上____层, 地下____层; 建筑高度____米。

4. 建筑功能：住宅。

5. 项目投资估算：约30082.74万元人民币。

1.工程设计范围：玄武区NO.2023G78地块项目设计，其中设计工作包括但不限于：（1）项目红线范围内和红线范围外合理的工程影响范围所需的方案设计、初步设计、设计概算、施工图设计及全过程跟踪设计服务；（2）包含建筑方案及施工图、景观绿化（含海绵城市）、精装修（样板区及公区）、亮化、管综、日照分析、节能评估、绿色建筑、报规及配合工程设计完善施工图设计等内容；（3）初步设计及概算包含但不限于设计说明书、设计图纸、主要设备材料表和工程设计概算等四部份；（4）方案设计及施工图设计，具体设计内容包含但不限于红线范围内的建筑、结构、水电、消防、空调暖通、基坑支护工程、安装工程、装饰装修工程（含样板房及销售展示中心、地下车库、配套用房、软装及设计清单、室内设施设备深化设计、售楼处入口大堂门厅、低多层及高层住宅样板户型、住宅公区所有楼栋的门厅、电梯厅、楼梯间、架空层等）、人防方案及人防施工图、装配式、景观绿化（含海绵城市及屋顶绿化）、室外配套（三网等）、室内水电井管网综合排布、室外综合管网方案及施工图、幕墙及门窗施工图、智能化（含智能家居）、太阳能、亮化（景观及楼宇）、标识标牌及导视设计(包含车库分区划线、地上及车库地面划线)、交通标志标线、小区出入口交通组织方案、泛光照明、BIM(地下室、地上及管线碰撞检查及优化设计)、变配电房设计等；（5）全过程设计跟踪服务包含但不限于建筑方案专咨会、规委会审查、建筑方案审定及许可证办理、初步设计审查、人防许可、施工图图审（不限于土建、装修、综合管线等）、消防设计审查、绿色图章（含海绵城市）、绿色建筑审查、管综许可、智能化评审、电梯井道配合厂家深化、配合供电、燃气、自来水等进行施工图优化设计、技术服务与指导等与设计相关的所有工作以及在工程实施过程中的调整及各种变更设计、概算等及后续施工配合服务、阶段性驻场服务、包含过程中所有专家评审费用；（6）其它：①设计出图必须满足图审及相关设计深度文件要求，各专项设计须通过审查。建筑单体预制率、预制装配率应符合现行产业办文件及土地出让合同中要求。②本项目需要二次深化设计的清单、内容需于施工招标清单编制前完成，招标后不得存在新增二次深化设计项。（

二次深化设计范围界定：雨水回收、游乐及体育设施、门窗、二次结构、装饰装修、智能化、幕墙、节能、雨棚、外遮阳、标识标牌(含人防区域)、基坑支护、降水方案(如涉及)、部品部件预制生产设计等满足图审要求以及满足施工需求的所有二次深化设计。) ③后续服务工作：各阶段包括招标和施工现场的配合服务，阶段性驻场服务、施工期间设计技术指导、设计修改、变更、竣工验收等服务工作。

2.工程设计阶段：内容包括方案设计、初步设计概算编制及审查、施工图设计及深化、配合施工图审查以及全过程设计跟踪等相关设计服务。全过程设计跟踪包括：各阶段招标配合和施工现场配合服务，设计修改、变更、相关专题报告、竣工验收等服务工作（具体以发包人实际要求为准）。

3.工程设计服务内容：包含本工程相关的设计内容以及现场技术服务与指导、试运行考核、各专业竣工验收等与设计相关的所有工作以及在工程实施过程中工程规模的调整及各种合理变更均属本设计服务范围（具体以发包人实际要求为准）。

工程设计范围、阶段与服务内容详见专用合同条款附件1。

三、工程设计周期

计划开始设计日期： 年月日。

计划完成设计日期： 年月日。

具体工程设计周期以发包人实际要求为准。（其中方案设计45日历天，初步设计含概算编制15日历天，施工图设计60日历天。）

四、合同价格形式与签约合同价

1.合同价格形式：固定费率；

2.签约合同价为：

本合同暂定含税价人民币（大写）_____元整（¥_____元），增值税税率： 6 %，增值税税额：¥_____元，不含税金额：¥_____元。后续合同履行过程中国家增值税税率调整的，增值税税款按最新税率调整。按本工程暂定建安费折合费率：_____ %（合同暂定含税价万元/暂定建安费14500万元）。

本合同采用固定费率形式（固定费率=投标人投标的设计总价/暂定工程建安费14500万元），最终价款以政府初步设计及概算批复的相关建安费用作为取费基数（如本工程不需政府行政主管部门审批初步设计概算，则以发包人最终结算建安费用为基数），以设计人投标费率_____ %为最终设计费计算标准。

本合同最终价款包含设计人为完成设计服务内容所发生的人工、材料、设备、管理、保险、利润、税金、政策性文件规定、风险、责任等费用。

五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表：_____。

设计人项目负责人：_____。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

（1）专用合同条款及其附件；

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

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续，按照合同约定提供设计依据，并按合同约定的期限和方式支付合同价款。
2. 设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订地点

本合同在南京市玄武区签订。

十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十一、合同生效

本合同自双方签字并盖章之日起生效。

十二、合同份数

本合同正本一式贰份、副本一式肆份，均具有同等法律效力，发包人执正本壹份、副本贰份，设计人执正本壹份、副本贰份。

（以下无正文）

（本页无正文，为签署页）

发包人：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字或盖章）

地址：玄武科技金融园B5幢

邮政编码：210000

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：/

电子信箱：/

开户银行：

账号：

时间： 年 月 日

设计人：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字或盖章）

地址：

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：_

电话：

传真：

电子信箱：

开户银行：

账号：

时间： 年 月 日

第二部分 通用合同条款

按照住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局制定的《建设工程设计合同示范文本（房屋建设工程）》（GF-2015-0209）第二部分 通用条款执行。

第三部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义与解释

1.1.1 合同

1.1.1.8 其他合同文件包括：双方有关工程洽商、变更书面协议等。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：/。

1.4 技术标准

1.4.1 适用于工程的技术标准包括：国家颁发的有关规范、标准及江苏省、南京市有关规定。

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：具体以发包人实际要求为准。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：合同协议书、专用合同条款及其附件、通用合同条款、技术标准和要
求、图纸、中标通知书、投标函及其附录（如果有）、招标文件、以及其他合同文件。

1.6 联络

1.6.1 发包人和设计人应当在二天内将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

1.6.2 发包人和设计人联系信息

发包人接收文件的地点：发包人代表指定的地点；

发包人指定的接收人为：发包人代表或其指定的接收人；

发包人指定的联系电话及传真号码：发包人代表的联系电话或其指定的联系电话及传真号码；

发包人指定的电子邮箱：发包人代表的电子邮箱或其指定的电子邮箱。

设计人接收文件的地点：；

设计人指定的接收人为：；

设计人指定的联系电话及传真号码：；

设计人指定的电子邮箱：。

1.8 保密

保密期限：永久。

2. 发包人

2.1 发包人一般义务

2.1.3 发包人其它义务：发包人向设计人提交基础资料及文件，并对其真实性、完整性、准确性负责。
发包人不得要求设计人违反国家有关标准进行设计。

2.2 发包人代表

发包人代表：

姓名：

联系电话：

通信地址：南京市玄武区板仓街9号玄武科技金融园B5幢。

发包人对发包人代表的授权范围如下：负责处理合同履行过程中与发包人有关的具体事宜。

发包人更换发包人代表的，应当提前三天书面通知设计人。

2.3 发包人决定

2.3.2 发包人应在七天内对设计人书面提出的事项作出书面决定，逾期未决定或未作出书面决定的，视为发包人不同意设计人提出的事项。

3. 设计人

3.1 设计人一般义务

3.1.1 设计人需（需/不需）配合发包人办理有关许可、批准或备案手续。

3.1.3 设计人其他义务：

（1）设计人应该在约定的时间内（详见附件3），完成各类设计文件的编制，其内容应满足：

A、施工图设计应满足国家有关房建工程设计文件编制深度规定及其他标准、规范的要求，同时也要满足发包人对本工程的设计要求。

B、本工程施工图设计，设计人须对上述功能的合理性、有效性、技术性负责，提高设计的正确性和科学性，促进和完善施工图设计，降低设计成本和工程成本。

C、施工图设计文件须通过相应图审办的图纸审查。

D、设计人必须对施工图设计文件中出现的规范、标准、行业规定及其他相关规定选用的正确性承担责任。对施工图设计中选用技术方案和处理方法的正确性承担责任。

E、设计人在施工图设计文件中选用的材料、构配件和设备，应当注明规格、型号、性能等技术指标，其质量必须符合国家规定的标准。设计人在设计中不得指定生产商、投标单位和品牌。

（2）施工阶段设计人的服务要求：

A、设计人在提交设计文件时，应附各专业设计现场服务人员的名单并确保在施工阶段能随时按发包人的要求到现场参与解决施工中发生的与之相关的各种事项。

B、设计人各专业设计现场服务人员必须对所设计的施工图的内容充分领会，并能对设计内容负责，针对施工现场发生的情况能讲的清，说的明，把得住，不盲从，从而有效维护发包人的利益。

C、发包人要求设计变更的，设计人的设计变更必须按照发包人的要求在规定的时间内提供并经发包人审核同意。

（3）设计成果要求：

A、图中尺寸应以公制单位标注。

B、设计中间交流及设计成果中提交图纸的所有文字均应为中文简体。

C、成果（包括文本成果及图集附件等），A3 或 A4 规格，并提供汇报展示演示文件 1 份（PPT 格式）。根据发包人要求提供全专业施工图设计蓝图 18 套；施工图版建筑效果图 6 份；方案文本 8 份；各专业设计图纸内容的电子文件 1 份(pdf、cad 及三维模型等)，包括各专业计算书、工程预算书等，在进行中间汇报时需根据情况提供汇报提纲及成果需提供满足发包人需求的份数。

D、设计人对设计文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人的原因造成设计缺陷或发生工程质量事故，设计人除负责采取补救措施外，应免收受损失部分的设计费，并承担由此给发包人造成的所有损失，且设计人应按合同总价格的 5%/次向发包人支付违约金，该违约金在进度款中扣除。

E、设计人交付设计文件后，按规定参加有关上级的设计审查，并根据审查结论负责在不超出原定范围的内容做必要调整补充。

3.2 项目负责人

3.2.1 项目负责人

姓名：_____；

执业资格及等级：_____；

注册证书号：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____；

设计人对项目负责人的授权范围如下：负责处理合同履行过程中与设计人有关的具体事宜。

3.2.2 设计人更换项目负责人的，应提前三天书面通知发包人，经发包人书面同意后，方可更换，否则，应承担违约责任。

设计人擅自更换项目负责人的违约责任：每擅自更换一次，向发包人支付人民币壹万元违约金，发包人可在费用结算时扣除违约金，同时，发包人有权单方通知设计人解除本合同，且发包人无需承担任何责任，设计人应向发包人承担违约责任，给发包人造成损失的，还应承担赔偿责任。

3.2.3 设计人应在收到发包人书面更换通知后三天内更换项目负责人。更换项目负责人之前，设计人应将拟接替的项目负责人的个人履历、项目经验、所持证书等情况以书面文字向发包人报告，发包人经审核同意的，发包人向设计人发出书面更换通知。

设计人无正当理由拒绝更换项目负责人的违约责任：设计人向发包人支付人民币壹万元作为违约金，发包人可在费用结算时扣除违约金，同时发包人有权解除合同，且发包人无需承担任何责任，由此产生的相关费用、给发包人造成的损失由设计人承担。上述该罚款/违约金在费用结算时直接扣除。

3.3 设计人人员

3.3.1 设计人提交项目管理机构及人员安排报告的期限：合同签订3天内，设计人向发包人提交设计人项目管理机构及人员安排的报告，其内容应包括主要设计人员名单、岗位安排、注册执业资格、与设计人之间的劳动关系证明和缴纳社会保险的有效证明。主要设计人员包括：项目负责人、专业/工种负责人、设计师等。

3.3.2 设计人擅自更换主要设计人员的违约责任：每擅自更换一次，向发包人支付人民币壹万元违约金，发包人可在费用结算时扣除违约金，同时，发包人有权单方通知设计人解除本合同，且发包人无需承担任何责任，设计人应向发包人承担违约责任，给发包人造成损失的，还应承担赔偿责任。

3.3.3 设计人应在收到发包人书面更换通知后三天内更换主要设计人员。更换主要设计人员之前，设计人应将拟接替的主要设计人员的个人履历、项目经验、所持证书等情况以书面文字向发包人报告，发包人经审核同意的，发包人向设计人发出书面更换通知。

设计人无正当理由拒绝撤换主要设计人员的违约责任：设计人向发包人支付壹万元作为违约金，同时发包人有权解除合同，且发包人无需承担任何责任，由此产生的相关费用、给发包人造成的损失由设计人承担。上述该罚款/违约金在费用结算时直接扣除。

3.4 设计分包

3.4.1 设计分包的一般约定

禁止设计分包的工程包括：未经发包人同意，所有设计均不得分包。

主体结构、关键性工作的范围：基础、主体。

5. 工程设计要求

5.1 工程设计一般要求

5.1.2.1 工程设计的特殊标准或要求：国家颁发的有关规范、标准及江苏省、南京市有关规定。

5.1.2.2 工程设计适用的技术标准：国家颁发的有关规范、标准及江苏省、南京市有关规定。

5.3 工程设计文件的要求

5.3.3 工程设计文件深度规定：按国家规范规定的工程设计文件深度要求。

5.3.5 建筑物及其功能设施的合理使用寿命年限：按国家规范规定的工程合理使用寿命年限要求。

6. 工程设计进度与周期

6.1 工程设计进度计划

6.1.1 工程设计进度计划的编制

合同当事人约定的工程设计进度计划提交的时间：设计人应在合同签订3天内提交工程设计进度计划，报发包人审批。设计人不按时提交符合要求的工程设计进度计划，发包人可按照现实情况扣除1000-5000元的违约金。

合同当事人约定的工程设计进度计划应包括的内容：工程设计进度计划至少应包括进度计划（含总进度计划、时间节点进度计划等）。

6.1.2 工程设计进度计划的修订

发包人在收到工程设计进度计划后确认或提出修改意见的期限：收到修订的工程设计进度计划后5天内予以答复，逾期未答复的，视为不同意设计人的进度计划。

6.3 工程设计进度延误

6.3.1 因发包人原因导致工程设计进度延误

(4) 因发包人原因导致工程设计进度延误的其他情形：/。

设计人应在发生进度延误的情形后3天内向发包人发出要求延期的书面通知，在发生该情形后5天内提交要求延期的详细说明。

发包人收到设计人要求延期的详细说明后，应在7天内进行审查并书面答复，逾期未答复，不视为发包人不同意延期。

6.5 提前交付工程设计文件

6.5.2 提前交付工程设计文件的奖励：/。

7. 工程设计文件交付

7.1 工程设计文件交付的内容

7.1.2 发包人要求设计人提交电子版设计文件的具体形式为：设计人应提供完整电子文件，文档格式采用包括但不限于AUTOCAD（图纸）+OFFICE（文本）等非扫描图象文件格式及PDF文件格式，文件格式为包括但不限于*.dwg、*.doc、*.xls、*.xls*、.pdf等格式。

8. 工程设计文件审查

8.1 发包人对设计人的设计文件审查期限不超过15天。

8.3 发包人应在审查同意设计人的工程设计文件后在10天内，向政府有关部门报送工程设计文件。

8.4 工程设计审查形式及时间安排：发包人有权根据实际需求组织专题审查会议对工程设计文件进行审查。设计人应当根据发包人的通知参与设计审查，并根据审查结论进行必要调整补充，参加或组织专家参加所产生的专家咨询费、差旅费、住宿费、交通费等由设计人自行承担。

9. 施工现场配合服务

9.1 发包人为设计人派赴现场的工作人员提供便利条件的内容包括：/。

9.2 设计人应当在交付施工图设计文件并经审查合格后至工程验收结束时间内提供施工现场配合服务。

10. 合同价款与支付

10.2 合同价格形式

(1) 单价合同

单价包含的风险范围： / 。

风险费用的计算方法： / 。

风险范围以外合同价格的调整方法： / 。

(2) 总价合同（费率合同）

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：

本设计合同最终价款以最终结算工程建安费用A为计费额，根据固定费率B计算最终设计费，最终设计费按实结算。（固定费率=投标人投标的设计总价/暂定工程建安费14500万元）

最终设计费=A*B(最终合同价格以发包人或审计审核数额为限，且不得超过投标人投标的设计总价)

10.3 定金或预付款

10.3.1 定金或预付款的比例

定金的比例____/或预付款的比例10%。

10.3.2 定金或预付款的支付

定金或预付款的支付时间：本设计合同签订生效后十五个工作日内。

10.4 进度款支付

1.设计人完成施工图设计文件并通过发包人认可或相关行政主管部门审批后十五个工作日内，发包人支付至签约合同价的60%；

2.工程主体建筑地上三层完成后十五个工作日内，发包人支付至签约合同价的70%；

3.工程实景示范区施工完成后十五个工作日内，发包人支付至签约合同价的80%；

4.工程主体结构封顶后十五个工作日内，发包人支付至签约合同价的90%；

5.工程竣工验收合格通过且结算审核完成后一个月内，发包人支付至经发包人认可的设计费总额（以最终审计审核确认的建安费为计取基数）的 100%。

每次付款前十个工作日设计人均需提供税务部门统一监制的等金额的增值税专用发票。如对方未按照约定提供增值税发票或提供的增值税发票不符合税务部门相关约定的，发包人有权拒绝付款，并不构成延期付款，由此造成的延期付款的责任由设计人自行承担。

11. 工程设计变更与索赔

11.5 设计人应于认为有理由提出增加合同价款或延长设计周期的要求事项发生后5天内书面通知发包人。

设计人应在该事项发生后10天内向发包人提供证明设计人要求的书面声明。

发包人应在接到设计人书面声明后的5天内，予以书面答复，逾期未答复或未书面答复，视为不同意变更。

12. 专业责任与保险

12.2 设计人需（需/不需）有发包人认可的工程设计责任保险。

13. 知识产权

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

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：设计人可以为实现合同目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经发包人书面同意，设计人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方或用于本合同外的项目，如发生以上情况，设计人应立即停止侵权，并赔偿由此造成发包人的所有损失，如发包人同意使用的，应当向发包人支付使用费。

13.2 关于设计人为实施工程所编制文件的著作权的归属：发包人。

关于设计人提供的上述文件的使用限制的要求：设计人可以为实现合同目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经发包人书面同意，设计人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方或用于本合同外的项目，如发生以上情况，设计人应立即停止侵权，并赔偿由此造成发包人的所有损失，如发包人同意使用的，应当向发包人支付使用费。

13.5 设计人在设计过程中所采用的专利、专有技术的使用费的承担方式：由设计人自行承担，且本合同总价款中，已包含此部分费用。

14. 违约责任

14.1 发包人违约责任

14.1.1 发包人支付设计人违约金：合同生效后，发包人因非设计人原因要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作的，发包人和设计人互不承担违约责任，发包人无需向设计人支付任何费用，已经支付的，设计人应全额退还；设计人已开始设计工作的，发包人按照设计人已经完成的工作成果支付相应的价款。

14.1.2 发包人逾期支付设计费的违约金：每逾期支付一天，应承担应付金额0.5%的违约金，该项违约金最高不超过应付金额的1%。

14.2 设计人违约责任

14.2.1 设计人支付发包人的违约金：合同生效后，设计人因自身原因要求终止或解除合同，设计人应按照合同总价款的5%向发包人支付违约金。

14.2.2 设计人逾期交付工程设计文件的违约金：由于设计人原因，延误设计文件交付时间，每延误一天，应减收设计费总额的5%，并要求设计人支付【5万元】作为违约金，设计人应在延误发生后及时通知发包人。延误超过10天的，发包人有权单方面解除合同，设计人应在收到发包人解除通知后十日内将已经收取的相应设计费用返还发包人，并应返还发包人提供的全部资料，若因此给发包人造成损失的，还应赔偿实际损失（包括不限于直接损失、间接损失以及追索上述损失所发生的调查费、公证费、保险费、律师费、诉讼费、保全费、执行费、公告费等各项费用）。

设计人逾期交付工程设计文件的违约金的上限：∕。

14.2.3 设计人设计文件不合格的损失赔偿金的上限：设计人对设计资料及文件出现的遗漏或错误负责修改或补充，因此造成的全部费用由设计人承担。引起项目变更工程价款超过施工中标价10%的，发包人有权按变更额的10%扣除设计费并要求设计人承担由此造成的损失。由于设计人原因产生的设计问题造成工程质量事故损失、项目返工、材料毁损、工期延误、人身或财产损害、发包人对第三方违约等情形的，设计人负责采取补救措施，并赔偿由此造成发包人的损失（包括不限于直接损失、间接损失以

及追索上述损失所发生的调查费、公证费、保险费、律师费、诉讼费、保全费、执行费、公告费等各项费用)。

14.2.4 设计人工程设计文件超出主要技术指标控制值比例的违约责任：视为设计文件不合格，按照14.2.3条承担相关违约责任。

14.2.5 设计人未经发包人同意擅自对工程设计进行分包的违约责任：设计人私自转包或分包项目，发包人有权单方解除合同，要求设计人返还已支付的工程设计费用，并承担因此造成的损失（包括但不限于设计文件不符合要求造成的损失、重新招投标的费用、设计合同差价、发包人对第三方的违约赔偿等费用）。

14.2.6 设计人应根据发包人要求，在24小时内或约定的时间到达现场，否则设计人应向发包人支付2000元/次的违约金，违约金在进度款中扣除。

14.2.7 设计成果文件中不得出现建筑材料、构配件及设备货物推荐品牌，不能带有指向性，应采用大众化产品，经济实用。否则，每发现一处，设计人应向发包人支付10000元/次的违约金，违约金在发包人支付设计费时扣除。

14.2.8 审查过程中，设计内容需要二次深化的，应按标准进行图纸深化，设计费用不另行增加。

15. 不可抗力

15.1 不可抗力的确认

除通用合同条款约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形：无。

16. 合同解除

16.2 有下列情形之一的，可以解除合同：

(3) 设计人逾期不履行本合同项下任一义务，每逾期一天，应向发包人支付【3000元】作为违约金，逾期超过【30】天，发包人有权解除合同并要求设计人支付【20万元】作为违约金，给发包人造成损失的，设计人应承担损失赔偿责任。

16.4 发包人向设计人支付已完工作设计费的期限为无天内。

17. 争议解决

17.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：否。

17.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第(2)种方式解决：

(1) 向无仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向南京市玄武区人民法院起诉。

18. 补充条款

发包人将对方案的设计效果、设计周期、图纸质量；施工图设计图纸质量、变更率及及时性、现场服务等方面进行考核。具体细则如下：

18.1 本设计合同考核标准要求：

18.1.1因发包人要求发起的设计变更与签证，不计入设计质量考核。

18.1.2设计人所提交的成果（指经设计人审查、签字盖章确认的）不得违背规范强制性条文规范（以审图意见为准），若有违背，每条支付违约金人民币3000元/次，且应承担给发包人造成的损失。

18.1.3因设计深度不够、设计遗漏、施工做法不清（未能计入合同价格内）、违反规范条例等引起的设计变更与签证造成工程返工或工程量的增加，需要拆改、加固处理，因此而造成损失或增加的工程费用按严重程度扣除设计费1-15万元/次，且应承担给发包人造成的损失。

18.1.4施工图报审图审查、规划许可及消防等审查，由设计人进行协调沟通，需按甲方计划日期拿到规划许可证、审图合格书、及消防审查合格证，每延后1天，扣除1万违约金。

18.2对于发包人提出的设计图纸疑问，设计人应按要求6小时以书面形式及时回复，逾期承担1000元/天的违约金。

18.3设计人应指派项目负责人及主要设计人员在设计各阶段到发包人所在地向发包人汇报、指派专业设计人员参加项目设计意图介绍、设计交底会、配合发包人参加有关部门召开的项目设计审查会、项目质监、规划等政府部门的验收会。应根据发包人要求分阶段配专职设计人员常驻施工现场负责本工程从开工到竣工验收全过程的施工技术配合工作，每缺席一次，应承担1000元/次违约。若发包人要求的项目设计负责人或主要设计人参加的会议、评审、验收设计负责人或主要设计人因故不能参加，应向发包人申请更换符合要求的人员参加。没有征得发包人同意，项目负责人或专业负责人每缺席一次，应承担2000元/次违约。

附件：

附件1：工程设计范围、阶段与服务内容

附件2：发包人向设计人提交的有关资料及文件一览表

附件3：设计人向发包人交付的工程设计文件目录

附件4：设计人主要设计人员表

附件5：设计进度表

附件6：廉洁从业约定书

附件1:

工程设计范围、阶段与服务内容

一、本工程设计范围

工作包括但不限于：（1）项目红线范围内和红线范围外合理的工程影响范围所需的方案设计、初步设计、设计概算、施工图设计及全过程跟踪设计服务。

二、本工程设计阶段划分

方案设计、初步设计(含概算编制)、施工图设计及全过程跟踪设计服务四个阶段。

三、各阶段服务内容

1、建筑方案及施工图、景观绿化（含海绵城市）、精装修（样板区及公区）、亮化、管综、日照分析、节能评估、绿色建筑、报规及配合工程设计完善施工图设计等内容；

2、初步设计及概算包含但不限于设计说明书、设计图纸、主要设备材料表和工程设计概算等四部分；

3、方案设计及施工图设计，具体设计内容包含但不限于红线范围内的建筑、结构、水电、消防、空调暖通、基坑支护工程、安装工程、装饰装修工程（含样板房及销售展示中心、地下车库、配套用房、软装及设计清单、室内设施设备深化设计、售楼处入口大堂门厅、低多层及高层住宅样板户型、住宅公区所有楼栋的门厅、电梯厅、楼梯间、架空层等）、人防方案及人防施工图、装配式、景观绿化（含海绵城市及屋顶绿化）、室外配套（三网等）、室内水电井管网综合排布、室外综合管网方案及施工图、幕墙及门窗施工图、智能化（含智能家居）、太阳能、亮化（景观及楼宇）、标识标牌及导视设计(包含车库分区划线、地上及车库地面划线)、交通标志标线、小区出入口交通组织方案、泛光照明、BIM(地下室、地上及管线碰撞检查及优化设计)、变配电房设计等；

4、全过程设计跟踪服务包含但不限于建筑方案专咨会、规委会审查、建筑方案审定及许可证办理、初步设计审查、人防许可、施工图图审（不限于土建、装修、综合管线等）、消防设计审查、绿色图章（含海绵城市）、绿色建筑审查、管综许可、智能化评审、电梯井道配合厂家深化、配合供电、燃气、自来水等进行施工图优化设计、技术服务与指导等与设计相关的所有工作以及在工程实施过程中的调整及各种变更设计、概算等及后续施工配合服务、阶段性驻场服务、包含过程中所有专家评审费用等；

5、其它：①设计出图必须满足图审及相关设计深度文件要求，各专项设计须通过审查。建筑单体预制率、预制装配率应符合现行产业办文件及土地出让合同中要求。②本项目需要二次深化设计的清单、内容需于招标清单编制前完成，招标后不得存在新增二次深化设计项。（二次深化设计范围界定：雨水回收、游乐及体育设施、门窗、二次结构、装饰装修、智能化、幕墙、节能、雨棚、外遮阳、标识标牌(含人防区域)、基坑支护、降水方案(如涉及)、部品部件预制生产设计等满足图审要求以及满足施工需求的所有二次深化设计。）③后续服务工作：各阶段包括招标和施工现场的配合服务，阶段性驻场服务、施工期间设计技术指导、设计修改、变更、竣工验收等服务工作。

附件2:

发包人向设计人提交的有关资料及文件一览表（参考）

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

（上表内容仅供参考，发包人和设计人应当根据行业特点及项目具体情况详细列举）

附件3:

设计人向发包人交付的工程设计文件目录

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	方案设计文件	电子件【1】份、纸质件【8】份	设计合同签订后【45】天内提交定稿文件	具体提交文件份数及周期以发包人实际要求为准
2	初步（基础）设计文件（含概算编制）	电子件【1】份、纸质件【8】份	设计合同签订后【60】天内提交定稿文件	
3	非标准设备设计文件（如有）	电子件【/】份、纸质件【/】份	设计合同签订后【/】天提交内定稿文件	
4	施工图设计文件并取得图审合格	电子件【1】份、纸质件【8】份	设计合同签订后【120】天提交内定稿文件	

特别约定:

1. 在发包人所提供的设计资料(含设计确认单、规划部门批文、政府各部门 批文等)能满足设计人进行各阶段设计的前提下开始计算各阶段的设计时间。
2. 上述设计时间不包括法定的节假日。
3. 图纸交付地点: 发包人指定地点。
4. 如发包人要求提供超过合同约定份数的工程设计文件, 则设计人仍应按发包人的要求提供、承担工本费。

附件4:

设计人主要设计人员表

名称	姓名	职务	注册执业资格或职 称	承担过的主要项 目
一、总部人员				
项目负责人				
二、项目组成员				

附件5:

设计进度表

设计阶段	日期
方案设计	设计合同签订后45日内
初步设计（含概算编制）	设计合同签订后60日内
施工图设计	设计合同签订后120日内

注：具体按照发包人实际要求实施。

附件6:

廉洁从业约定书

甲方:

乙方:

甲方委托乙方负责玄武区NO.2023G78地块项目设计设计工作，甲乙双方签署了《玄武区NO.2023G78地块项目设计-建设工程设计合同》，现双方就玄武区NO.2023G78地块项目设计项目廉洁从业约定达成本协议，以资共同遵守。

一、甲方应遵守的内容

- 1、甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、礼品、有价证券，不得在乙方报销任何应由甲方或个人支付的费用等。
- 2、甲方工作人员不得参加乙方安排的宴请或娱乐活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。
- 3、甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方在其住房装修、婚丧嫁娶、生病住院期间的任何礼金、礼品、有价证券，不得要求或者接受乙方为其配偶子女工作安排以及出国、出境旅游等方面提供方便等。
- 4、甲方工作人员的配偶、子女及直系亲属不得从事与甲方有关的材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动等。
- 5、除合同有约定外，甲方及其工作人员不得以任何理由向乙方推荐分包、材料供应、劳务等单位。
- 6、甲方工作人员的违纪行为被乙方举报，甲方不得找任何借口对乙方进行报复。
- 7、甲方及其工作人员应遵守的廉洁从业的其他规定。

二、乙方应遵守的内容

- 1、乙方不得以任何理由，采用任何形式向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、礼品、有价证券等。
- 2、乙方不得以任何名义为甲方或其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。
- 3、乙方不得以任何理由邀请甲方及其工作人员外出旅游或其它宴请和娱乐活动。
- 4、乙方不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。
- 5、乙方不得以任何借口、任何形式向甲方单位工作人员的配偶、子女及其亲友馈赠各类物品及提供涉及利益关系的便利。

6、乙方及其工作人员应严格按有关规程办事，不得为谋取私利向相关人员非法行贿，私下串通，损害甲方利益。

7、乙方如果发现甲方工作人员或相关人员有违反廉洁从业规定的行为，应向甲方组织或上级单位举报。

8、乙方及其工作人员应遵守的廉洁从业的其他规定。

甲方：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

签署时间：年月日

签署地点：

第五章 发包人要求

发包人要求 设计任务书

目录

- 一、 设计基本原则及要求
- 二、 建筑方案及施工图设计任务书
- 三、 景观设计任务书
- 四、 内装设计任务书
- 五、 智能化设计任务书
- 六、 绿色建筑设计任务书
- 七、 海绵城市设计任务书
- 八、 幕墙设计任务书
- 九、 标识标牌、地库划线方案及施工图设计任务书
- 十、 BIM设计任务书
- 十一、 基坑支护设计任务书
- 十二、 结构优化咨询设计任务书
- 十三、 精细化审图部分设计任务书
- 十四、 装配式构件设计任务书

设计基本原则及要求

1、所有的设计均应符合现行的国家、行业 and 地方的规范和标准，并符合发包人要求。

2、各专项设计均需满足施工图审查、消防、人防、技防、城管等政策性审查要求，取得审查合格书。

3、各专项设计应保证符合工程竣工验收的要求。

4、各专项设计施工图提供的蓝图数量为各报批完成后最终提交发包人的全套图纸数量。

5、所有的方案设计需在设计合同签订后45日内完成并提交发包人审批，所有的初步设计（含概算编制）需在设计合同签订后60日内完成并提交发包人审批，所有的施工图设计需在设计合同签订后120内完成并提交发包人审批。具体按照发包人实际要求实施。

6、设计人需在施工单位招标清单编制完成前完成所有二次深化设计的清单整体工作。

7、下述未罗列的专业的的设计基本原则及要求均应符合现行的国家、行业 and 地方的规范和标准，并符合发包人具体要求。

方案设计任务书

一、项目名称

南京市玄武G78地块项目

二、规划划要点

1、规划设计要求及范围

《南京市规划局建设工程规划条件（建筑工程）》

2、规划退让及间距控制要求

《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 年版）

3、住宅设计规范要求

《江苏省住宅设计标准》（2017 版）

4、停车设施配建要求

《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 年版）

5、日照计算规则

《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 年版）

（注：日照计算软件为天正日照 7.5 以上版本）

6、建筑节能

《江苏省建筑节能管理办法》（江苏省人民政府令第 59 号）。

7、其他要求

其他未提及的有关具体要求请按照国家和南京市有关规定进行设计。

三、设计要求

1、规划设计要求

1) **规划概念：**充分分析项目特点，提炼明确的规划主题和概念，并在规划方案中充分体现，为项目后期推广提供有力保障；

2) **规划布局：**规划格局工整的同时，尽量设置中央景观花园；

3) **日照分析：**充分研究南京市日照计算要求及参数，以及与周边现状住宅的关系，确保日照分析结果的准确性；

4) **竖向设计：**分析场地竖向关系，考虑场地抬高的可行性；

5) **资源利用**: 合理分析项目周边景观资源及不利条件, 并在规划布局中加以利用, 包括但不限于城市绿地、周边商场等;

6) **交通组织**: 通过分析研究城市主要人流、车流来向, 合理规划小区的车行、人行 入口, 人车分流;

7) **配套用房**: 合理规划社区居家养老服务用房、物业用房、配电房、垃圾房、门卫;

8) **成本控制**: 规划设计方案应体现对本项目建设成本的控制, 如满足车位配比的条 件下减少地库面积、保证土方平衡等;

2、户型设计要求

1) 户型配比 (暂定, 详见定位报告)

2) 户型选型: 应为经典户型, 例如: 主打大面宽小进深, 适度提升公区尺 度及档次, 电梯不得临居室设置;

3) 户型分布: 充分体现资源的利用, 景观资源优越的区域布置大户型产品, 较差的区域布置小户型产品;

4) 户型赠送: 应充分研究南京市现行计容规范要求, 在规范允许的范围内合理的赠 送;

5) 产品定位: 不同面积段户型产品功能及空间配置需遵循级配规律, 主要功 能房间 尺度应形成级差。

3、立面设计要求

➤ 立面形象: 有明显的建筑风格及档次感, 顶部及近人尺度进行重点设计, 打 造城市品质标杆;

➤ 非标户型: 立面造型应规避对功能的影响, 尽量避免非标户型的出现;

➤ 成本控制: 在效果控制条件下材料选型建议控制成本;

四、成果要求

提交内容: 成果不限于下表内容

序号	内容	规格	备注
1	设计说明及经济技术指标	A3	文字稿说明
2	效果透视图/SU 模型图等	A1、A3 彩图	

3	区位及用地价值分析	A3 彩图	
4	彩色总平面图	A1、A3 彩图	
5	技术总平面图	A3	含坐标、楼间距、竖向等内容
6	交通及消防分析图	A3 彩图	
7	竖向设计	A3 彩图	场地剖面
8	景观分析图	A3 彩图	
9	日照分析图	A3 彩图	
10	配套设施规划图	A3 彩图	居家养老服务用房、物业、配电房、垃圾站等
11	竞品分析（含规划及户型）	PPT 或彩图	
12	典型住宅户型首层及标准层平面（户型解读）	A3	
13	户型落位分布图及配比指标	A3 彩图	
14	立面造型概念	A3 彩图	整体鸟瞰、人视效果、小区入口及大堂入口意向
15	SU 模型	A3 彩图	体块研究模型

- 以上成果提供文本及相应的电子文件、电子汇报系统或模型；
- 招标设计单位可不限于以上表达内容及形式；
- 其它服务：包括合同内约定的现场考察及专业会议。

五、其他要求

其他未提及的有关具体要求按照国家和南京市相关规范及法规进行设计。

施工图设计任务书

一、施工图设计基本要求

- 1、设计应符合国家和地方现行法规、标准、规范和规定。
- 2、设计应满足抗震和消防的要求。
- 3、设计应完整、正确地体现方案设计的要求。
- 4、设计应体现“以人为本”的思想。
- 5、设计应符合安全、可靠、适用、经济的原则。在满足安全性、可靠性和方案设计要求的前提下，应尽量采用经济的结构方案。
- 6、当初设内容与第1条依据有冲突时，应依据第1条，并通知委托方。
- 7、做好各专业之间图纸的会签工作，减少各专业施工图之间矛盾。
- 8、应严格控制图规范进行设计，深度应符合规定和满足施工要求。

二、各专业设计具体要求

1、建筑专业

(1) 客餐厅、阳台、卧室地面：略（精装交付）

(2) 门窗

门窗应符合保温节能要求，门窗材质选用断桥铝合金材质。

门窗要求出门窗表及门窗分隔等大样图供二次深化设计；

门窗安装应提供大样图或图集索引供二次深化设计。

窗低于0.90m高度的，内侧须设护窗安全栏杆，高度符合规范要求。

外窗设计满足地方技术规程及配套图集的相关规定。

(3) 防水及保温

平屋面找坡材料建议选用泡沫混凝土，平屋顶（或挑空平台）应给出分层做法说明或详图。应合理设计屋面防水等级，采用倒置式屋面做法。

所有砌块底部应做200高C20混凝土翻边（与楼板一同浇筑，门洞口不做），宽度同墙厚，标号同楼板混凝土。

应做好热工与隔音设计。保温材料厚度应根据计算确定，应给出分层做法说明和详图。应验算建筑的体型系数及做好铝合金材质和玻璃的选择，达到国家规范要求的保温节能要求。

本项目采用墙体外保温系统。

地下室顶板滤水层做法应明确。

挑空平台、阳台等采用防水措施。

应满足《关于严格执行门窗洞口节能构造措施的通知》。

应提供满足规范及施工要求的保温深化图。

(4) 隔声及遮阳

墙体外窗遮阳形式：选用中空玻璃内置百叶遮阳。

(5) 其他

①各饰面的构造装饰做法应详尽，不应单纯索引标准图集。

②外立面作为施工图设计的重要内容应与建筑平面协同考虑。外立面设计应做到一次性设计，施工图一次性出图。

③建筑平面（包括房间名称的确认，面积指标）、建筑立面、外墙装饰等依据方案设计。

④消防车道、宽度、转弯半径以及登高场地、消防车回车场等在总平面图中应标示清楚。

⑤所有非机动车道道路做法由景观完成。

⑥道路宽度根据方案资料确定，如若不能满足相关规范要求，施工图设计单位提出修改意见后，由方案单位、建设单位审核。

⑦立面图上不相同节点均需画放大节点详图，涉及结构的应有结构详图。

⑧阳台栏杆须明确节点做法，注意安全高度、宽度净距及安全空隙、稳定性。

备注：出图时建筑做法标准应与各专业设计做法相一致，并满足现行规范标准要求，如有遗漏部分，均以审查通过施工图为准。

⑨单元门设计为电动单元门（后续专业厂家二次深化），信报箱为智能信报箱（后续厂家二次深化）、入户门为钢木复合门（后续专业厂家二次深化），但设计人需在招标清单编制完成前将此编入二次深化设计清单。

2、结构专业

(1) 在满足结构安全、可靠的前提下，应本着节约投资、有利施工的原则采用先进、成熟的新技术、新工艺、新材料。

(2) 梁上留洞应注明套管所用材料的类型及规格尺寸，位置标注清楚，并在结构图中采取相应措施。

(3) 地下室采取砼自防水结构并辅以柔性防水。

(4) 基础类型、桩的形式根据本工程地质勘察报告会同勘察单位、建设单位协商确定。

(5) 做好地下室的抗渗处理。

(6) 按照规范、规程设计好伸缩缝、抗震缝、沉降缝。

(7) 做好地基变形沉降观测点的设计，方便日后观测。

(8) 采用最新的国家、江苏省标准图。

(9) 合理选择构件断面，避免出现过大过小的配筋率。

(10) 地下室顶板在充分考虑景观及施工需求后，应明确各区域的景观荷载及施工荷载限值。

(11) 如果出现大跨度空间结构，应充分考虑装修荷载。

备注：应满足现行规范标准要求，如有遗漏部分，均以审查通过施工图为准。

3、给排水专业

1) 设计范围及内容。

(1) 建筑室内给排水、消防给水工程及室内建筑灭火器配置。

(2) 室外给水系统、污水、废水及雨水排水系统的设计。

(3) 室外给排水管网综合等。

2) 设计依据

(1) 现行的国家设计规范、标准、规程及地方指令性法规。

(2) 发包人的设计要求。

3) 设计要求

根据市政给排水供应及排水，排污管网衔接条件，配合总体及竖向立面施工设计。满足建筑功能和设计规范，设计给水、污水处理、排污、排水及消防给水系统的主干管网总平面图

(1) 给水

◆规划区内水源由区域输水管接入，沿道路进行敷设，根据规划预测用地规模进行用水量的预测，以及综合考虑规划区的现状和未来的发展。给水管网采用网状管网系统、管材采用PE管或钢管。

◆水箱、水池需绘制大样、各种管道定位准确。各种系统图必须完备。水池（箱）为市政压力进水时采用液压水位控制阀。生活水箱宜选用不锈钢材料。

◆建筑内依据规范设置室内消火栓。室内消火栓保证有两支水枪到达室内、任何部位。室内消火栓系统成环状布置。

（2）污、废水排水系统

◆室内排水采用污、废水分流制，室外排水采用雨、污分流。

◆厨房、卫生间的大样图，要求器具布置合理，并且有平面定位尺寸，管径立管编号

◆底层管道平面布置图，要求标注管道与建筑物的平面间距，给水排水的设施的位置及类型、管径、立管的编号的位置。

◆给排水系统图要求有管道、设备的安装高度、尺寸、横管的安装高度管道标注、管径、立管编号。

◆室外排水管可采用直埋方式。

◆化粪池设计应满足实际要求，并符合设计规范。

◆项目污、废水排放设计应结合项目地块周边管线详勘报告合理设计。

（3）雨水

◆规划采用雨污分流的排水体制。

◆屋面排水要在满足规范的前提下尽量减少雨水管数量，通气管延伸至屋面不设在檐沟内，以免影响排水，通气管若穿室内、斜屋面，必须预埋刚性防水套管。

◆雨水立管尽量隐蔽。避免对外墙装饰线条、和门、窗户发生冲突。

◆应做好雨水收集系统，用于日常绿化浇灌等，满足节能环保的要求。

◆项目雨水排放设计，应结合现场管线勘探详图合理设计排放。

4、电气专业

1) 设计范围及内容

（1）强电系统包括但不限于以下子系统：低压变配电系统、动力系统、照明系统、防雷接地系统以及室外照明等环境设备配电等。

(2) 弱电系统包括但不限于以下子系统：监控系统、闭路电视系统、周界报警系统、广播系统、电信工程系统、一卡通门禁系统、综合布线（电话、数据）网络系统、巡更系统、火灾自动报警系统等。

(3) 室外管网综合等。

2) 设计依据

(1) 现行的国家设计规范、标准、规程及地方指令性法规。

(2) 发包人的设计要求。

◆统计用电设备容量，确定相应的需用系数。

◆低压配电系统含低压配电及配电箱系统图、原理图、平面布置图、电缆沟布置图、局部详图、桥架和低压母线槽规格型号、强弱电竖井、楼层配电间设备布置安装详图等。配电干线采用放射式或树干式。

◆对主要的用电设备，如消防设备、通讯设备、变配电室等的配电均为双电源末端互投。

(2) 动力照明系统

◆照明灯具按《建筑照明设计标准》设计。

◆照明设计要包括一般照明和应急照明。

◆照明设计应符合节能标准。

(3) 防雷接地系统

◆本工程按住宅三类，商业二类防雷建筑设计。屋顶设避雷网，二类防雷高度超过45米以上部位设防侧击雷措施。利用结构柱及剪力墙中主钢筋作防雷引下线，利用结构基础内钢筋作接地极。

◆建筑物采用总等电位接地。消防中心、电讯机房、计算机房等设有专用接地线引至接地体。

(4) 监控系统

◆设计范围：对本工程建筑物内需要设计的所有部位进行详细设计

◆要求详细、准确绘制平面图、系统图、机房布置大样图；在各图纸上均应准确反映（说明）管、线的规格、型号、数量（即芯数）等。

◆应准确设计到末端（部分摄像机的具体安装位置可只给出建议安装位）

,

并设置相应数量的接入设备。

◆具体的参数、指标应根据安装使用场所在设计中给予明确。

(5) 综合布线（电话、数据网络）系统

◆设计范围：按当地主管部门要求设计，按场所实际使用功能合理考虑预留。

◆详细绘制综合布线平面图、系统图及原理图。

(6) 火灾自动报警系统。

(7) 一卡通门禁系统。

(8) 室外电气总平面设计要求

◆室外强电、弱电系统与其他专业充分配合合理设计管网综合，管线的型号规格、容量应标注清楚；强、弱电沟、井等应绘制做法大样图。

◆室外的各系统箱体不要放在主要视线内，应放在较隐蔽的地方。

◆室外的强、弱电井原则上不要设置在道路上、单体入口道路上，尽量设置在绿化带上。

5、暖通专业

暖通专业设计应有设计说明、主要设备表、设计图纸及计算书。暖通设计须符合国家相关规范的要求，同时也要满足当地地方政策法规的规定。

建筑单体的采暖通风空调应按合同规定和规范要求的设计范围进行设计，包括通风及防排烟系统、空调系统系统等内容。采暖通风空调负荷量按国家规定的有关指标并结合本地区实际情况进行计算。

(1) 通风及防排烟系统

按国家相关规定计算风量等指标。

1) 地下车库设机械送排风系统，车库排风与排烟合用一套系统，风压须满足排烟需求，风管尽量设置在车位上方靠墙体位置，排风机设CO探测装置。

2) 污水处理间设独立的排风设备，设备机房设置独立的通风系统、换气次数按照发热量或规范要求；垃圾房排风及异味处理设备需符合垃圾分类收集点相关要求。

3) 楼梯间及前室优先采用自然通风方式；对于不能满足自然通风条件的楼梯间及前室按规范要求设置正压送风系统，送风口标高需详细注明，并与建筑、结构专业核对留洞标高及尺寸；风机设于地下室专用机房内。

4) 所有出机房处风管与梁底标高需做标高校核；机房需绘制详图。

5) 防排烟风管需满足规范耐火极限要求,耐火极限判定应按照现行国家标准《通风管道耐火实验方法》GB/T17428-2009的测试方法执行,管道系统的耐火完整性和隔热性须同时达到其对应要求的耐火极限时间,并提供国家级检测机构出具的型式检测报告。

6) 单体配电间通风需设置到位,排风、补风管道及风口不得进入住户空间。

7) 变、配电房通风方式按供电公司标准图纸设计。

8) 生活水泵房内排风机及补风管道注明以自来水公司二次深化设计图纸为准。

9) 机械通风系统风机参数及形式需在平面图中注明。

暗卫生间设置通风竖井,通风井须与水管井用实墙体隔开;

平面图上需详细画出排气扇及排气扇接至外墙或风井的管道;管道材质需明确。

10) 电梯机房设置嵌墙式通风机,换气次数按规范要求,风机出口设置不锈钢防虫网。

11) 配套用房:

配套用房需按分层设置机械通风系统考虑预留新风取风口;

卫生间设置集中式排风系统;外墙设置防雨排风百叶;屋面需提资建筑专业设置设备基础。

(2) 空调系统:

1) 住宅单体:

单元式住宅户内空调预留机位;室外机设于设备平台;

冷凝水管接至设备平台地漏处,散排;

土建施工图上需预留相应设备和管线位置,以及穿墙、梁、板等位置的套管。

2) 配套用房类建筑:

空调形式采用多联机或分体空调,与建筑配合预留室外机位置、基础;

预留冷媒管井,在管井内设置冷凝水立管及接至各层的接口;可分区域设置多处。

3) 门卫房、电梯机房配置分体式挂壁机;消防控制中心设置吸顶式分体空调。

4) 噪音:

配套用房空调外机、风冷热泵室外机等位置应尽量远离住宅,需考虑对住宅的噪音、美观等影响;

当与住宅间距过近时(小于50米时),外机需考虑降噪措施;降噪措施采用四周设置消声百叶,顶部设置消声出风口,由声学设计单位配合提资降噪措施;最晚在土建施工图出图后一个月内完善;

设置于地下的机房,当贴临上部住宅时,须协同建筑专业采取降板或双层板等措施,机房内部墙体及顶面需设置消音措施。

(3) 采暖系统:

1) 采暖系统按分户供暖系统设计。

2) 户内优先采用地面辐射供暖形式,水系统按照分户计量系统设计,户内盘管设计应便于水力平衡。

(4) 燃气部分

1) 燃气设计由专业燃气设计院进行相关设计,在燃气施工图纸没有完成之前水专业设计师注意考虑预留室内燃气管道、燃气入户管的位置。如燃气表与用气设备不在同一房间内,需预留套管。

(5) 管道布置

1) 管道穿梁、穿剪力墙开洞位置应详细标注在图中,并要求同时标注在结构图中。协同结构专业,穿梁套管标高及做法统一表达于结构施工图中。

2) 地下室的排风口位置不能设置在住户的门、窗附近,风井设置在山墙或绿化带内,须得到景观认可。

6、设备专业其它要求:

(1) 地库区烟感配管采用二线制(信号线)。

(2) 火警与广播同桥架敷设,火警线缆带屏蔽。

(3) 应急照明地下镀锌钢管,地上热镀锌JDG。其它消防相关专业(如火灾报警及监控等)配置参照此设置原则。

(4) 地下火警强启线多线制电线采用多芯电缆。

(5) 地库灭火器设置数量要尽量减少,消防管网路径要优化尽量减少管道长。

(6) 提供抗震支架深化图。

(7) 二次机电设计、含样板间、大区精装修、售楼处、精装汽车坡道、入户大堂、光厅等精装二次机电设计出图及资质，包括但不限于以上内容。

7、总平面

应依据方案设计、规划要求及相关规定完成总平面施工图设计。

应依据方案设计、规划要求、总平面及相关规定完成市政工程（雨、污水，道路）施工图设计。

应完成综合管线设计。

应完成所有零星工程（变电所、门卫、垃圾房、景观构筑物等）施工图设计

。

三、施工图设计成果基本要求

引用图集需要在图纸上画出来或者将图集图片贴于图纸表达。包括但不限于：

- 1、设计说明书
- 2、综合技术经济指标一览表
- 3、规划总平面图
- 4、结构能满足抗震审查需要。
- 5、各专业全套施工图（含人防专业）
- 6、室外给排水图
- 7、综合管线图
- 8、室外消防图
- 9、全套室外市政工程施工图（含雨污水施工图）
- 11、弱电专业施工图
- 12、各单体结构计算书
- 13、各单体节能计算书全套施工图蓝图15套。

全套电子文件一套（其中各项图纸应提供CAD电子图，CAD电子图应在模型空间中以1:1绘制，各规划总图应在原地形图中绘制，并保持与现城市坐标的一致）。

五、营销物料配合

配合营销管理提供满足销售要求的相关图（户型图、合同附图，交付两书、水电贴图、不利因素编制、车位销控图等，含以上内容但不限于上述子项）。

景观设计任务书

1. 项目概况

1.1 项目核心指标

玄武 G78 地块位于南京市玄武区仙鹤门二号路以西、行知幼儿园以南，总出让面积 6263.81 平方米，容积率 1.8，计容建筑面积约 1.9 万平方米。

规划指标显示，项目建筑高度限制在 35 米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，整体定位为低密度宜居社区。

1.3 设计范围及面积：

1.3.1 设计范围

(1) 设计范围：本项目地块范围内所有室外公共园林景观面积（含展示区及部分红线外），景观面积不含之范围：建筑基底面积。

(2) 设计人主要工作应包括：规划设计配合、概念方案设计、深化方案设计、围墙大门报建、初步设计、施工图设计、绿地率及车位统计和施工配合等各阶段的相关设计工作等。

(3) 配合发包人进行政府报审时所需要的相关图纸（景观报审、绿建报审、海绵报审）。

1.3.2 设计面积

(1) 景观园林设计面积：红线内总约 4860m²（暂估，以实际计算为准，设计面积按合同约定的设计面积为计算原则）。

(2) 设计深度：概念方案至施工图（含二次深化），设计单位需要在招标清单编制完成前将此内容编入二次深化设计清单。

2. 设计依据

2.1 规范文件

- (1) 《建筑工程设计文件编制深度规定》
- (2) 《居住区绿地设计规范》 DB11/T 214—2016
- (3) 《居住区环境景观设计导则》（2006版）
- (4) 《城市道路绿化设计标准》 CJJ/T 75-2023
- (5) 《风景园林基本术语标准》 CJJ/T 91-2017

2.2 建筑及规划设计图

详见电子版附图。

2.3 用地现状地形图

2.4 市政条件图

2.5 发包人提供的投资预算

3. 项目定位及设计要求

3.1 项目定位与成本要求

3.1.1 项目户型：低密度第四代住宅，客户以改善型客户为主。

3.1.2 建筑立面风格：现代风格

3.1.3 设计限额值：红线内(包含示范区、大区)景观单方整体综合限额为2000元/m²，景观园林范围包含硬景、软景、围墙、非机动车雨棚、海绵、景观小品、灯具等。

备注：设计限额需要预留5%-8%的不可预见费用。

3.2 景观园林方案设计要求及设计内容

(1) 园林主题：设计人需从营销角度、为建筑产品提供增值效益的角度考虑主题。

(2) 园林设计风格：根据主题及建筑风格考虑园林设计风格。

(3) 园林设计原则：因地制宜，合理利用现状地形，巧妙处理标高、空间尺寸。

(4) 景观配置要求：主题水景、开放空间、休闲游憩空间等。绿化配置坚持地域性、多样性及生态性的原则。

3.3 设计要求：

设计符合发包人要求。

3.3.1 景观总体要求

(1) 景观价值：挖掘景观的营销价值点及客户敏感点。

(2) 景观设计主次分明、功能分区明确，动静分区。

(3) 社区功能配套符合发包方及代建单位要求。

(4) 社区内步道系统的设计要求充分考虑行人的舒适要求、视觉要求等，处理好园路与建筑及其他相关构筑物的关系。

3.3.2 园林示范区景观设计

设计符合发包方要求。

3.3.3 非展示区（交房区设计）

（1）满足社区环境、安全、方便、舒适、公共性和私密性等方面的要求，非重要节点景观以疏林加缓坡形成开阔的疏林草坪景观；以成本限额为导向设计。

（2）主景观如大门主入口区、中心节点、轴线景观可结合示范区设计；各入户前景观纳入重要节点设计。

3.4 园林设计程序内容与目标：

3.4.1 基地踏勘及项目研讨会

（1）合同签订后，设计人按项目计划赴基地进行基地踏勘和分析，明确发包人对于项目的市场定位，与发包人探讨项目的机遇与限制，并通过现场图示方式对项目的建筑整体规划、空间关系及不同用地之间的关系进行评估并提出建议。

（2）目标：根据总图，分析景观空间；确立景观设计方向、设计原则，风格定位等基本策略，避免设计思路发生偏差。

3.4.2 景观概念设计阶段

（1）在第一阶段基本达成的共识的基础上，设计人进行景观概念设计。在此阶段设计人应提出概念性的草图及相关意向图并与发包人讨论选择并将其中一个制作成此阶段成果。

（2）目标：确定景观主题，空间体系，景观序列，景观特征要素及景观亮点；进行场地平面布局，竖向关系组织，交通组织及视线组织；确定软景造景原则及手法。形成下一阶段设计的依据。

3.4.3 景观方案设计阶段

（1）在概念设计阶段确认的原则下，设计人进行整体景观方案设计。本阶段设计人应与发包人共同讨论并确定各种景观空间（开放空间、半开放空间、私密空间等）内的平面布局，景观元素组织，竖向关系梳理，场地景观亮点形式（喷泉、水景、雕塑），软景布局的空间关系，软景效果意向及基调树种骨干树种。

（2）目标：完成景观空间的特征塑造，表达概念阶段确定的设计思想；限定景观要素的尺度、材质、色彩等，清晰表达设计效果，提供设计估算书供发包人进行成本核算。

3.4.4 景观扩初设计阶段

(1)设计人在景观方案通过审查后,进行景观扩初设计。此阶段设计人需与建筑师协调有关平面、立面资料,根据最新建筑及工程相关信息,讨论相关的建筑及景观设施元素材料使用与项目各专业工程师协调有关结构设施、地下管线、户外照明设施、水景循环系统等相关问题,完成景观扩初设计图纸。

(2)目标:确定包括场地总平面控制尺寸及坐标关系、竖向高程及排水关系、材质铺设及材料样板、初步种植定位及物种规格数量、小品及景观构筑物详图等与效果相关的全部技术参数以及景观家具(灯具、标识、休闲凳、垃圾筒、背景音乐等)布点及选型;提供工程量计算供发包人进行成本核算。

3.4.5 景观施工图设计

(1)施工图设计应在发包人认可的方案基础上进行,提供准确的软硬景材料数量表,施工图要求尺寸清晰、构造可行、表达详细满足施工要求。

(2)目标:控制设计效果,保证设计意图在后期设计过程中不变形,控制成本。

3.4.6 施工现场设计效果全程把控

(1)在全程设计—施工过程中,设计人需起到总体设计效果的总体把控作用。根据双方共同选择不同的关键节点进行效果检查,并提出修改意见。

(2)目标:在施工过程中及时发现问题,确保设计意图完全实施,设计效果总体把控。

3.4.7 项目总结

(1)在项目交付使用后3个月内,设计人与发包人一起对项目效果进行审视,并回顾设计全过程之得失,形成书面结论。

(2)目标:总结过程得失,并提出改进提高的思路,为长期合作奠定基础。

4. 各阶段设计成果要求:

4.1整体概念阶段设计成果要求

(1)设计说明

(2)项目介绍

(3)景观条件分析

(4)同类项目案例分析

(5)风格定位

(6)景观总平面图

- (7) 景观特色亮点、价值点介绍
- (8) 平面分析图（功能、空间、交通）
- (9) 社区功能配套指标（按标准化文件内指标）
- (10) 竖向关系分析图（色块图+整体空间的剖立面）
- (11) 要求用sketch up表示重要效果图；主要景点效果草图，不少于8个景点。

- (12) 景观分区平面、主要景观节点效果图、设计意向图片、场地剖面。
- (13) 软硬景比例分析图（3：7/硬：软）
- (14) 绿化及景观分析图（软景概念，包括种植手法、植物特征要求）
- (15) 主要乔灌木品种示意图
- (16) 照明设计概念及意向图
- (17) 概念方案汇报资料（分中间成果汇报资料及最终成果汇报资料）
- (18) 工程造价估算表（分展示区及其他区的园建、水电、绿化造价估算）；

4.2 方案阶段设计成果要求

4.2.1 整体方案设计成果要求（提供工程估算表）

- (1) 方案设计说明
- (2) 彩色景观方案总平面图（含主要技术经济指标）及总平面深化方案cad图
- (3) 景观主题概念
- (4) 分析平面图（包括区位分析、交通分析、景观布局及视线分析、功能分析等）
- (5) 功能分区数据分析图：运动、活动场地面积；场地离住宅距离服务半径。（按标准化文件内指标）
- (6) 主要节点景观：主入口、各栋入户前区、中央园景、主要节点、区间道路设计
- (7) 分项平面图（包括竖向设计平面图、功能分区平面图、主要物料平面图、景观小品、景点要素及服务设施平面布置图等）
- (8) 场地纵、横断面图（应针对重要的景观断面绘制断面图，需反映景观空间的各项要素：尺度比例、重要高程、周边道路、植物等）
- (9) 景观立面图（应结合建筑及街道景观进行绘制，需明确反映景观与建筑及周边的体量大小及竖向关系）

(10)效果图

(11)景点参考图片（包括景观节点意向图，小品意向图、灯具意向及布置图等）要和平面图对应上。

(12)标识系统参考选型照片及类表现图

(13)软硬景比例分析图（3：7/硬：软）

(14)提供工程估算表。

4.2.2展示区方案设计成果要求（提供工程估算表）

(1)彩色总平面图

(2)参观动线（流线图）

(3)体验点分区图：入口区、售楼区、主园景、参观通道、样板房区，要求提供面积、造价

(4)体验点立面及效果图

(5)红线外市政边界改造方案

(6)场地标高图

(7)软硬景比例分析图

(8)绿化方案图(标注乔木主要品种及位置)

(9)照明方案图

(10)户外软装方案图:各节点软装意向图，要求有户外家具、小品、摆件；场景气氛营造说明

(11)提供工程估算表。

4.2.3绿化方案设计成果要求

(1)绿化总平面图；乔木图、灌木、地被图、微地形标高图（含道路）

(2)绿化乔、灌、木数据分析图

(3)主要景点组合配置方案

(4)敏感点边界绿化配置，如：建筑边缘、水溪、道路两侧、景墙前后、围墙边等位置。

(5)苗木主要品种参考图片、枝下高、胸径等基本数据。

以上各阶段成果图纸均为JPG彩图。

4.3扩初设计阶段设计成果要求

4.3.1园建部分

- (1)设计说明
- (2)初步总平面图、分区图、放线定位图、索引图、物料分布及色彩分析图、竖向设计图（包含土壤造型）
- (3)局部放大平面图、重要地形剖面、剖面图（包括材料、标高、材质）
- (4)园林建筑小品（小区门楼、廊、亭等）平、立、剖、结构及详图
- (5)景观小品（垃圾桶、座椅、花盆、洗手池等）选型图片
- (6)物料选用表,应针对不同区域使用的物料进行分类表达,并提供样板及样板图片、A/B/C管理分类（分级列出材料的重要程度及可替换条件）、新材料及特殊材料应提供相应供应商资料
- (7)对雕塑、壁画等小品提供立意说明和概念图片,并说明其材料,体量大小及象征。

4.3.2绿化部分

- (1)绿化设计说明
- (2)绿化总平面图
- (3)乔木平面配置图
- (4)灌木及地被植物配置图
- (5)苗木表
- (6)标志树参考图片及效果控制要求

4.3.3水电部分

- (1)水景设计（包括喷泉、旱喷泉设计）（结构工程、机电工程由施工图设计方配合完成）
- (2)景观照明综合设计：含庭院灯、路灯、映衬建筑物和构筑物的环境泛灯光等的系统设计（灯具的定位应配合图纸及详细的说明进行规范、准确的定位），控制组、回路的布置；
- (3)室外背景音箱的点位；音箱及灯箱等物体的定位应避开道路、各种检修井等装置，进行详细、准确的定位；
- (4)绿化浇水系统设计（走线及给水点位置）及水景机电和给排水系统。
- (5)各种园林灯的选型，如有机电设备应提供机电产品一览表。
- (6)箱变及变电箱等部分设备的位置布点，且考虑合理利用景观遮挡或弱化环境中的设施设备。

以上各专业成果图纸均为CAD白图提交。

4.4 施工图设计

4.4.1 园建部分

- (1) 施工设计说明
- (2) 总平面图
- (3) 索引图
- (4) 分区图
- (5) 放线定位图
- (6) 尺寸图
- (7) 物料平面图
- (8) 竖向设计图（包含微地形图形）
- (9) 局部放大平面图
- (10) 重要节点地形剖面
- (11) 剖面图（包括材料、标高、材质）
- (12) 园林建筑小品（廊、亭等）平、立、剖及详图
- (13) 各园建构筑物所配置的结构详图

(14) 景观小品（垃圾桶、座椅、花盆等）选型图片及分供方推荐物料选用表，应针对不同区域使用的物料进行分类列表表达，并提供样板及样板图片、A/B/C管理分类（分级列出材料的重要程度及可替换条件）、新材料及特殊材料应提供相应供应商资料。

(15) 雕塑、壁画、健身器材、游乐设施等小品图册，要求注明规格尺寸、材料。

4.4.2 绿化图

- (1) 绿化施工设计说明
- (2) 绿化总平面图
- (3) 乔木种植总平面图
- (4) 灌木及地被种植总平面图
- (5) 乔灌木及地被种植分区图（注明地被数量）（图纸比例 $\geq 1:300$ ）
- (6) 苗木表（植物名录、规格、数量及苗木质量要求）
- (7) 场地土方造型等高线平面图

4.4.3水电图

(1)给排水施工图设计说明，电气施工图设计说明。

(2)水景设计（包括人造溪流、喷泉、旱喷泉等设计）（结构工程、机电工程由施工图设计方配合完成）。

(3)水景及总体给排水平面图。（包括给排水设备、管径、排水坡度等）

(4)绿化浇水系统设计（走线及给水点位置）。

(5)给排水标准做法大样图。

(6)景观照明综合设计：含庭院灯、路灯、映衬建筑物和构筑物环境泛光灯等的系统设计（灯具的定位应配合图纸及详细的说明进行规范、准确的定位），控制组、回路的布置；电气系统图。

(7)室外背景音箱的点位；音箱及灯箱等物体的定位应避开道路、各种检修井等装置，进行详细、准确的定位；

(8)各种园林灯的选型，如有机电设备应提供机电产品一览表。

(9)箱变及配电箱等部分设备的位置布点，且考虑景观遮挡或弱化环境中的设施设备。

5. 各阶段设计成果及数量

(1)尺寸应以mm单位标注。

(2)设计中间交流及设计成果中提交图纸的所有文字均应为中文简体。

(3)必须达到中华人民共和国的有关规范、规定及本项目设计合同规定的设计标准、设计深度、设计效果的要求。

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

(5)方案A3文本图册四份，彩版1套。。

(6)扩初阶段A3、A2装订文本图册2份，光盘二份，电子文件一份（可编辑CAD图）。

(7)施工白图：图纸规格以A3、A2装订，总平面A1或A0，共2份，电子文件一份（可编辑CAD图）。

(8)施工蓝图：图纸规格以A3、A2装订，总平面A1或A0，共6份，电子文件一份（可编辑CAD图）。

6. 景观设计时间进度安排

(1) 整体概念及展示区计划

1、示范区

条目	设计阶段	资料及文件名称
1.1	概念方案设计	A3图册2份及电子文件
1.2	深化方案设计	A3图册2份，方案展示版一套及电子文件
1.3	初步设计	成果2份A2蓝图及电子文件（包括CAD）
1.4	施工图	1、全套施工图设计图纸8套（11套A2图纸，1套折叠成A4）、 2、A3图册（含效果图、材料设备选型彩图照片等）2套、 3、各种主要材料样板一套、 4、全专业电子光盘（包括全部CAD、DWF、PDF文件各一份）。
1.5	招标配合	签字版图纸答疑。
1.6	施工配合	1、施工样品确认及签字 2、设计交底文件 3、设计变更通知单和图纸8份及电子文件 4、现场服务单

2、大区

条目	设计阶段	资料及文件名称
2.1	概念方案设计	A3图册2份及电子文件
2.2	深化方案设计	A3图册2份，方案展示版一套及电子文件
2.3	初步设计	成果2份A2蓝图及电子文件（包括CAD）

2.4	施工图	1、全套施工图设计图纸8套（11套A2图纸，1套折叠成A4）、 2、A3图册（含效果图、材料设备选型彩图照片等）2套、 3、各种主要材料样板一套、 4、全专业电子光盘（包括全部CAD、DWF、PDF文件各一份）。
2.5	招标配合	签字版图纸答疑。
2.6	施工配合	1、施工样品确认及签字 2、设计交底文件 3、设计变更通知单和图纸2份及电子文件 4、现场服务单

注：

1. 第四阶段，即施工期间的顾问服务内容应包括（但不限于）以下几点：

- (1) 铺装及道牙的选材；
- (2) 大乔木的选择；
- (3) 小品的选材及施工工艺的配合；
- (4) 水系施工中各类相关材料的选材；
- (5) 竖向设计，即园林景观设计与管线综合设计之间的相互避让。

2. 上述各阶段具体时间要求以发包人的实际需求为主。

内装设计任务书

一、样板间及大区精装房

1、设计任务及要点

硬装设计合同费用包含但不限于样板间及大区精装房室内天、地、墙、水电（根据需要使用房间设电话线、网络插座、电视信号线、水电点位）、五金、排风扇、工程类灯具（筒灯、射灯、灯管）等硬性装修。

该项目拟打造品质改善类四代住宅产品，风格手法上运用东方元素与现代生活习惯结合，营造隐奢、典雅的氛围；设计单位应对该项目片区内竞品装修配置情况进行考察调研、分析，根据对标及项目限额情况做属地化考虑，并在出具图纸的同时出具装修概算，原则上不超项目建造限额。

项目公区室内装修建造成本限额：

序号	类别	建筑面积（约）	单方建造限额
1	样板间1	127m²	4000元/m²
2	样板间2	143m²	4000元/m²
3	大区	大区	2000元/m²

备注：设计限额需要预留5%-8%的不可预见费用。

2、设计节点及成果要求

出图时间和阶段性成果

序号	硬装设计	成果
1	建筑图提资	建筑图提资、答疑
2	概念方案阶段	方案文本，含平面布局、风格意向、对标项目
3	方案调整后确认	调整后方案PPT
4	深化方案阶段	方案文本，含确定版布局、效果图、材质分析等

5	物料表	物料表、材料样板
6	施工图阶段	1 全套电子版装修施工图（满足招标） 2 二次水电系统图（满足招标） 3 各专业交圈记录
		1 图纸会审纪要及答疑（满足施工） 2 蓝图下发（6套）（施工单位进场后） 3 二次深化图纸确认（施工单位进场后）

注：上述各阶段具体时间要求以发包人的实际需求为主。

施工图成果标准：

A、方案文本

- 1) 项目调研分析
- 2) 产品定位、竞争策略
- 3) 产品故事线分析
- 4) 各空间效果图（风格、颜色、材质）
- 5) 效果落地细节分析
- 6) 地面、天花造型布置原则
- 7) 风险项提示及精装处理方案
- 8) 需协调各专业事项说明

B、全套施工图

- 1) 图纸目录
- 2) 设计说明
- 3) 主材材料品牌表
- 4) 工程灯具表
- 5) 水电品牌表
- 6) 平面类布置图（含平、天、地、间隔布置图等）
- 7) 立面图（所有立面都要出图）
- 8) 剖面图、节点大样图（难以表达清楚位置须以轴测图说明）
- 9) 照明、插座、弱电、空调点位图、应急照明、给排水点位图

C、装饰主材清单及样板(一式两份)：

含石材、瓷砖、木地板、木饰面、墙纸、特殊效果墙漆等，以上材料除特殊效果要求，均需提供三个以上参考品牌，

D、施工图质量要求：

施工图满足相关规范规章制度、满足当地验收要求，与原建筑、结构、设计无冲突（如对原建筑有调整，需评审通过并明确具体调整内容提供相关专业），尺寸、材料标注齐全、无误，大样施工工艺、水电、空调等设计符合专业规范，合理完整，满足造价计量、施工要求，应尽量避免使用新型材料及特殊工艺；不得使用当地市场知名度不高的产品。

3、后期跟进

1) 前需配合完成图纸会审会签、招标答疑、图纸交底等工作内容；

2) 施工期间需对现场进行效果把控、技术支持，需不定期对现场进行巡检提出技术要求，形成巡检报告，尤其关键验收节点必须到场，整个施工工期到场不得低于5次（不含前期方案汇报、图纸会审、图纸交底的次数），对设计错漏碰缺补充变更图纸以及图纸更新进行全程管理；

3) 施工完成后，协助提供以下资料：

最终版全套施工图【含材料清单（含相片）、样板照片、洁具（含型号、安装示意图）、五金（含型号、安装示意图）、工程灯清单（含型号、安装示意图）及特殊设备（含型号、安装示意图）】电子版；现场照片电子版。

二、售楼处及会所

1、设计任务及要点

硬装设计合同费用包含但不限于售楼处及会所室内天、地、墙、水电（根据使用需要房间设电话线、网络插座、电视信号线、水电点位）、五金、排风扇、工程类灯具（筒灯、射灯、灯管）等硬性装修。

该项目拟打造品质改善类四代住宅产品，风格手法上运用东方元素与现代生活习惯结合，营造隐奢、典雅的氛围；设计单位应对该项目片区内竞品装修配置情况进行考察调研、分析，根据对标及项目限额情况做属地化考虑，并在出具图纸的同时出具装修概算，原则上不超项目建造限额。

项目公区室内装修建造成本限额：

序号	类别	面积（约）	单方建造限额（元/m2）
1	售楼处	450（暂定）	3500

备注：设计限额需要预留5%-8%的不可预见费用。

2、设计节点及成果要求

出图时间和阶段性成果

序号	硬装设计	成果
1	建筑图提资	建筑图提资、答疑
2	概念方案阶段	方案文本，含平面布局、风格意向、对标项目
3	方案调整后确认	调整后方案PPT
4	深化方案阶段	方案文本，含确定版布局、效果图、材质分析等
5	物料表	物料表、材料样板
6	施工图阶段	1 全套电子版装修施工图（满足招标） 2 二次水电系统图（满足招标） 3 各专业交圈记录
		1 图纸会审纪要及答疑（满足施工） 2 蓝图下发（6套）（施工单位进场后） 3 二次深化图纸确认（施工单位进场后）

2 施工图成果标准：

A、方案文本

- 1) 项目调研分析
- 2) 产品定位、竞争策略
- 3) 产品故事线分析
- 4) 各空间效果图（风格、颜色、材质）
- 5) 效果落地细节分析
- 6) 地面、天花造型布置原则
- 7) 风险项提示及精装处理方案

8) 需协调各专业事项说明

B、全套施工图

1) 图纸目录

2) 设计说明

3) 主材材料品牌表

4) 工程灯具表

5) 水电品牌表

6) 平面类布置图（含平、天、地、间隔布置图等）

7) 立面图（所有立面都要出图）

8) 剖面图、节点大样图（难以表达清楚位置须以轴测图说明）

9) 照明、插座、弱电、空调点位图、应急照明、给排水点位图

C、装饰主材清单及样板(一式两份):

含石材、瓷砖、木地板、木饰面、墙纸、特殊效果墙漆等，以上材料除特殊效果要求，均需提供三个以上参考品牌。

D、施工图质量要求:

施工图满足相关规范规章制度、满足当地验收要求，与原建筑、结构、设计无冲突（如对原建筑有调整，需评审通过并明确具体调整内容提供相关专业），尺寸、材料标注齐全、无误，大样施工工艺、水电、空调等设计符合专业规范，合理完整，满足造价计量、施工要求，应尽量避免使用新型材料及特殊工艺；不得使用当地市场知名度不高的产品。

3、后期跟进

施工前需配合完成图纸会审会签、招标答疑、图纸交底等工作内容；

施工期间需对现场进行效果把控、技术支持，需不定期对现场进行巡检提出技术要求，形成巡检报告，尤其关键验收节点必须到场，整个施工工期到场不得低于5次（不含前期方案汇报、图纸会审、图纸交底的次数），对设计错漏碰缺补充变更图纸以及图纸更新进行全程管理；

施工完成后，协助提供以下资料：

最终版全套施工图【含材料清单（含相片）、样板照片、洁具（含型号、安装示意图）、五金（含型号、安装示意图）、工程灯清单（含型号、安装示意图）及特殊设备（含型号、安装示意图）】电子版；现场照片电子版。

三、公区

1、设计任务及要点

硬装设计合同费用包含但不限于公区室内天、地、墙、水电（根据需要使用房间设电话线、网络插座、电视信号线、水电点位）、五金、排风扇、工程类灯具（筒灯、射灯、灯管）、等硬性装修，公区范围包含首层大堂、负一层大堂、电梯厅、地下光厅、地下车库坡道、架空层、社区配套用房等。

该项目风格手法上运用东方元素与现代生活习惯结合，营造隐奢、典雅的氛围；设计单位应对该项目片区内竞品装修配置情况进行考察调研、分析，根据对标及项目限额情况做属地化考虑，并在出具图纸的同时出具装修概算，原则上不超项目建造限额。

项目公区室内装修建造成本限额：

首层大堂、负一层大堂装修2000元/m²，电梯厅装修1000元/m²，地下光厅装修1200元/m²，地下车库坡道装修2000元/m²，架空层硬装+软装2000元/m²；

备注：1. 设计限额需要预留5%-8%的不可预见费用。2.具体要求以发包人实际需求为主。

2、设计节点及成果要求

出图时间和阶段性成果

序号	硬装设计	成果
1	建筑图提资	建筑图提资、答疑
2	概念方案阶段	方案文本，含平面布局、风格意向、对标项目
3	方案调整后确认	调整后方案PPT
4	深化方案阶段	方案文本，含确定版布局、效果图、材质分析等
5	物料表	物料表、材料样板
6	施工图阶段	1 全套电子版装修施工图（满足招标） 2 二次水电系统图（满足招标） 3 各专业交圈记录

7		1 图纸会审纪要及答疑（满足施工） 2 蓝图下发（6套）（施工单位进场后） 3 二次深化图纸确认（施工单位进场后）
---	--	---

注：上述各阶段具体时间要求以发包人的实际需求为主。

施工图成果标准：

A、方案文本

- 1) 项目调研分析
- 2) 产品定位、竞争策略
- 3) 产品故事线分析
- 4) 各空间效果图（风格、颜色、材质）
- 5) 效果落地细节分析
- 6) 地面、天花造型布置原则
- 7) 风险项提示及精装处理方案
- 8) 需协调各专业事项说明

B、全套施工图

- 1) 图纸目录
- 2) 设计说明
- 3) 主材材料品牌表
- 4) 工程灯具表
- 5) 水电品牌表
- 6) 平面类布置图（含平、天、地、间隔布置图等）
- 7) 立面图（所有立面都要出图）
- 8) 剖面图、节点大样图（难以表达清楚位置须以轴测图说明）
- 9) 照明、插座、弱电、空调点位图、应急照明、给排水点位图

C、装饰主材清单及样板(一式两份)：

含石材、瓷砖、木地板、木饰面、墙纸、特殊效果墙漆等，以上材料除特殊效果要求，均需提供三个以上参考品牌。

D、施工图质量要求：

施工图满足相关规范规章制度、满足当地验收要求，与原建筑、结构、设计无冲突（如对原建筑有调整，需评审通过并明确具体调整内容提供相关专业），

尺寸、材料标注齐全、无误，大样施工工艺、水电、空调等设计符合专业规范，合理完整，满足造价计量、施工要求，应尽量避免使用新型材料及特殊工艺；不得使用当地市场知名度不高的产品。

3、后期跟进

施工前需配合完成图纸会审会签、招标答疑、图纸交底等工作内容；

施工期间需对现场进行效果把控、技术支持，需不定期对现场进行巡检提出技术要求，形成巡检报告，尤其关键验收节点必须到场，整个施工工期到场不得低于5次（不含前期方案汇报、图纸会审、图纸交底的次数），对设计错漏碰缺补充变更图纸以及图纸更新进行全程管理；

施工完成后，协助提供以下资料：

最终版全套施工图【含材料清单（含相片）、样板照片、洁具（含型号、安装示意图）、五金（含型号、安装示意图）、工程灯清单（含型号、安装示意图）及特殊设备（含型号、安装示意图）】电子版；现场照片电子版。

智能化设计任务书

一、智能化系统设计简介

1 设计范围：

住宅部分，计容建筑面积约1.9万平方米，设计范围涉及楼栋室内、室外园区、出入口、地下车库、监控中心及相关配套用房。

2 设计依据

2.1 整个系统要遵循有关国家标准和国际标准，并且符合“建筑智能化系统等级评定办法”所规定的等级标准和满足建筑、消防、公安（安全标准）、信息技术标准及规范。

2.2 设计单位采用其它标准和规范时，应在设计说明中注明是采用何种标准，并应保证设备达到或优于国家规定的相关标准。

2.3 参考标准

A) 国家标准

GB/T 7946-2015脉冲电子围栏及其安装和安全运行

GB 12663-2019入侵和紧急报警系统 控制指示设备

GB/T 21050-2019信息安全技术 网络交换机安全技术要求

GB/T 21741-2021住宅小区安全防范系统通用技术要求

GB/T 25724-2017公共安全视频监控数字视音频编解码技术要求

GB/T 28181-2022公共安全视频监控联网系统信息传输、交换、控制技术要求

GB/T 31070.1-2014楼寓对讲系统 第1部分：通用技术要求

GB 35114-2017公共安全视频监控联网信息安全技术要求

GB 50303-2015建筑电气工程施工质量验收规范

GB 50311-2016综合布线系统工程设计规范

GB 50314-2015智能建筑设计标准

GB 50343-2012建筑物电子信息系统防雷技术规范

GB 50348-2018安全防范工程技术标准

GB 50394-2007入侵报警系统工程设计规范
GB 50395-2007视频安防监控系统工程设计规范
GB 50396-2007出入口控制系统工程设计规范
GB 55024-2022建筑电气与智能化通用规范
GB 55029-2022安全防范工程通用规范
GA1210-2014楼宇对讲系统安全技术要求
GA/T 75-1994安全防范工程程序与要求
GA 308-2001安全防范系统验收规则
GA/T 644-2006电子巡查系统技术要求
GA/T 678-2007联网型可视对讲系统技术要求
GA/T 669.1-2008城市监控报警联网系统技术标准第1部分:通用技术要求
GA/T 761-2024《停车库(场)安全管理系统技术要求》
YD/T 1171-2015IP网络技术要求-网络性能参数与指标
GA/T 1032-2013张力式电子围栏通用技术要求
GA/T 1202-2022交通技术监控成像补光装置通用技术条件
GA/T 1302-2016停车服务与管理信息系统通用技术条件
GA/T 1400.1-2017公安视频图像信息应用系统第1部分:通用技术要求
YD/T 1475-2006接入网技术要求-基于以太网方式的无源光网络(EPON)
GA/T 1781-2021公共安全社会视频资源安全联网设备技术要求
DB32-3920-2020江苏省住宅设计标准

《江苏省改善型住宅设计与建设导则》苏建科【2024】30号江苏省住房和城乡建设厅2024.03.01

B) 地方标准

南京智能化相关规范要求;

3 设计原则

功能实用、技术先进、经济合理、施工维修方便、留有可以扩展余地、可持续发展。

二 智能化系统设计内容和要求

1 设计内容:

A地块（住宅部分）智能化系统设计主要包括

- 1、周界报警系统
- 2、出入口管理系统
- 3、视频监控系统
- 4、门禁控制系统
- 5、可视对讲系统
- 6、住户报警系统
- 7、紧急报警（求助）系统
- 8、电子巡查系统
- 9、背景广播系统
- 10、信息发布系统
- 11、无线覆盖
- 12、监控中心

三、智能化系统设计深度

1. 方案设计—主要包括方案设计说明书。

2. 扩初设计—主要包括各主要系统平面布置图、主要机房平面布置图、扩初设计说明书。

方案设计、扩初设计设计说明书一定要有针对性，方案设计设计说明应对项目特点、重点、难点作出分析，应说明技术、方案、设备选择或比选理由等。

3. 施工图设计—包括各系统系统图、各系统平面布置图、各机房平面布置图、智能化接地干线系统图、安装节点大样图、主要设备材料清单、设计说明。

平面布置图应表明所有设备安装位置。机房平面布置图应分别提供机房地面静电地板布置图、设备平面布置布线图、接地平面布置图、机房市电、UPS配电系统图。

设备材料清单宜采用蓝图形式出图。

设计说明应包括如下内容：项目概况（项目位置、规模、功能、建设目标等），设计内容，设计依据（包括相关的主要设计标准）等，各系统设备管路平面图，图例表（也可附在各平面布置图、系统图上）。

提供智能化系统设计概算书。

四、现场配合要求

1 施工图现场交底

智能化设计单位需在项目智能化施工时对施工单位进行现场交底，本项目计划一次性（或注明分期数量）开发，施工时需要设计单位进行交底工作，以指导项目按照原设想的方案进行实施。

2 施工期间现场配合

项目智能化施工期间，要求智能化设计单位需进行配合服务，针对实施过程中产生的问题进行解答和指导。

3 后期配合服务

在设计成品交付后，应免费协助甲方进行必要的后期配合服务负责本协议所列设计内容的解释、说明、细节调整；现场配合、施工图展开辅助等；免费提供该项目施工期间及时解决与设计有关的技术和局部调整等问

绿色建筑设计任务书

一、总体设计要求

1) 按绿色建筑设计要求及国家、江苏省、南京市等相关规定等，满足《省住房城乡建设厅关于实施民用建筑设计方案绿色设计审查的通知》要求等，符合《江苏省绿色建筑发展条例》相关规定、符合的相关规定、符合要求、满足《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019[2024年局部修订]的相关要求，并确保相关审查、论证及验收通过；

2) 通过实地调研和基础资料收集，充分研究场地的现有条件，制定针对本项目特色的方案；

3) 在保证相关指标的情况下，绿色建筑的设计尽可能的满足经济性及后期维护的便利性；

4) 各阶段设计成果除提交纸质文件外，应同时提交包含全部纸质文件内容的电子版文件；电子版文件除提供原始文件（矢量/可编辑版本，如dwg、xls、doc等格式）外，还应提供相应的pdf格式文件；

5) 乙方送交的服务成果必须经相关负责人员签署，加盖公司印章并符合有关合同约定要求；

6) 图纸版本较多时，应在图纸扉页标识清楚图纸的各种信息（如按各专业版次、修改日期、委托方特别要求），以便于识别版本与图纸类别进行相应审查报告出具；

7) 各阶段设计文件的深度控制，应满足中华人民共和国现行的规范标准，并满足当地相关政府审批（如需）部门的审批要求。

二、设计服务内容

包括但不限于以下专业设计内容（设计人应对以下设计的科学性、经济合理性全面负责）：

1) 依据批准的可行性研究报告，编制绿色建筑设计专篇（包括设计依据、设计原则、设计基本控制目标、指标、设施规模的计算等）并提交省审查机构进行专业审核并通过；

2) 配合专业提资阶段及审核：提资绿色建筑设计要点及深度要点（含专业图纸）于建筑、内装、景观等相关专业设计单位，要求其按照绿色建筑要求进行深化设计，并审核有关配套专业的出图深度满足绿色建筑设计要求，配合通过审查。

三、设计成果要求

编制绿色专项设计成果及概算，完成绿色建筑设计二星级论证。

四、设计成果要求

本项目设计成果表：

序号	绿色建筑设计	成果
1	绿色专项设计	完成初步绿色建筑专项方案及概算
2	施工图设计	配合完成施工图审查
3	论证	完成省绿色建筑二星级设计论证
4	绿色专项设计	完成初步绿色建筑专项方案及概算

注：上述各阶段具体时间要求以发包人的实际需求为主。

海绵城市设计任务书

一、总体设计要求

1) 按海绵城市设计要求及国家、江苏省、南京市等相关规定等，满足政府部门文件要求，并确保相关审查及验收通过；

2) 通过实地调研和基础资料收集，充分研究场地的现有条件，制定针对本项目特色的海绵设施布置方案；

3) 方案设计要充分结合景观设计，保持与整体建筑及景观风格的协调统一；

4) 在保证相关指标的情况下，海绵城市的设计尽可能的满足经济性及后期维护的便利性；

5) 各阶段设计成果除提交纸质文件外，应同时提交包含全部纸质文件内容的电子版文件；电子版文件除提供原始文件（矢量/可编辑版本，如dwg、xls、doc等格式）外，还应提供相应的pdf格式文件；

6) 设计人送交的服务成果必须经相关负责人员签署，加盖公司印章并符合有关合同约定要求；

7) 图纸版本较多时，应在图纸扉页标识清楚图纸的各种信息（如按各专业版次、修改日期、委托方特别要求），以便于识别版本与图纸类别进行相应审查报告出具；

8) 方案及施工图等各阶段设计文件的深度控制，应满足中华人民共和国现行的规范标准，并满足当地相关政府审批（如需）部门的审批要求。

二、设计服务内容

1、设计依据

(1) 国家与地方实行颁布的各种规范、规程和强制性条文或规划主管部门的意见和要求。

(2) 规划主管部门给定的规划设计条件。

(3) 地质勘查部门提供的本地块地质水文勘察资料。

(3) 发包人提供的建筑规划设计方案。

2、海绵城市设计范围、内容成果及设计人提供的服务

(1) 设计范围：本项目的海绵城市方案及施工图设计；

(2) 设计内容：汇水分区划分、年径流总量计算、海面设施平面布局设计、模型校核、节点设计以及相关大样图设计等，具体要求如下：

■ 方案阶段

1) 结合用地状况、周边管网情况，分析地块存在的问题

2) 结合区内的道路、建筑、功能划分汇水分区，基于先绿色后灰色、先地上后地下、低影响开发的原则，选择适宜的海绵城市设施类型。

3) 根据规划主管部门给定的指标，结合建筑方案、景观方案，以及小区内部雨水管网，对海绵城市设施合理布局，进行水量平衡分析。并对景观植物的选择提出合理化建议。

4) 通过计算，校核和优化海绵城市设计方案。在满足指标的前提下，尽量减少和优化海绵设施的设置。

5) 完成方案设计并提交海绵设计方案论证文本。方案经论证后，结合论证意见修改完善方案设计成果。

■ 施工图设计阶段

依据批复的海绵城市设计方案进行施工图设计，明确项目海绵城市的技术路线，确定各类海绵设施的位置、规模、材料、技术指标、施工做法及注意事项，与周边的建筑、道路、景观在外观、高程、风格、颜色上协调一致，设计深度满足国家规范及施工要求，主要设计项目及设计成果如下：

1) 设计项目包含：

①海绵设施

②雨水综合利用

③监测系统

④绿化景观

设计成果包含施工图设计说明及施工图纸两部分，施工图纸主要有：

①海绵设施平面总布图

②海绵设施竖向图

③雨水收集管线平面图

④雨水溢流管线平面图

⑤雨水回用管线、监测系统平面图

⑥海绵设施索引图

⑦海绵设施组合图

⑧绿化总平面图

⑨乔、灌木布置平面图

⑩地被布置平面图

以上为总体布置图，另外还有植草沟、下沉绿地、雨水花园、溢流雨水口、排水沟、调蓄设施等细部大样图。

（3）设计周期

上述各阶段具体时间要求以发包人的实际需求为主。

幕墙设计任务书

一、设计须知

幕墙设计在开展工作前，须认真阅读本幕墙设计任务书及其附件，严格按照设计要求进行各项工作。

幕墙设计施工图设计成果须满足资质备案、报建等施工要求，本项目所有方案设计到施工图设计全部由设计人自身完成，设计工作不得另行委托第三方。

幕墙设计应在施工安全、施工效率、成本优化、发包人需求等情况下，经发包人同意，在满足规范、安全的前提下，应积极配合发包人做相关的图纸变更工作，满足施工进度要求，跟进幕墙设计及施工的全阶段。

二、项目概况

1.2.1 区位

项目用地的区域位置：玄武区

1.2.2 设计简介

住宅及示范区外立面幕墙、门窗；示范区外立面幕墙（包含门楼幕墙）、汽车坡道幕墙等。

三、设计依据

- 国家与地方现行有关设计标准、规范、规程、法规文件等
- 方案、初设、施工图等各阶段的建筑、结构等专业设计图纸及说明；
- 政府部门对各阶段设计文件的审核意见；
- 发包人对各阶段设计图纸及文件的评审意见
- 本项目建筑效果图（经甲方确认）
- 设计任务书（本书）
- 设计合同内所包含的服务性条款及要求（详见设计合同）

四、设计原则

- 外立面设计应充分体现建筑功能性质，通过合理的材料运用与节点处理，营造与之匹配的建筑氛围。
- 充分利用室外幕墙多元化，造型、材料的物理及美学属性，营造符合项目定位的建筑形态。

● 选择技术先进、经济合理的结构形式，在确保立面效果的情况下，尽最大可能为发包人节约建设投资。必须进行各种工艺、材料、表面处理及结构类型的经济性比较，经发包人认可方可进行下一步设计工作。

五、工作范围

工作范围包括：

住宅及示范区外立面幕墙、门窗；示范区外立面幕墙（包含门楼幕墙）、汽车坡道幕墙等。

以下包括在本设计之内：

- 1) 立面幕墙、造型格栅、雨棚及其相关连接件、预埋件、锚栓等设计
- 2) 金属板或石材幕墙系统
- 3) 主要入口、雨篷及其相连部位设计
- 4) 幕墙支撑系统设计
- 5) 幕墙排水系统设计
- 6) 灯光照明系统设计配合
- 7) LED显示屏，大型广告牌及标牌（如有）
- 8) 避雷系统与外墙的界面节点
- 9) 以上各项中提到的与其相关的钢结构主受力构件设计
- 10) 其他内容以发包人具体要求为主

六、工作阶段及内容

6.1 工作阶段

根据工作内容可将整个幕墙设计、顾问服务工作分为以下各阶段：

- 方案设计阶段
- 深化设计阶段
- 施工图及招标文件设计阶段
- 幕墙性能检测阶段
- 施工配合及工厂加工质量控制阶段
- 竣工验收阶段

6.2 工作内容

- 与发包人密切配合，根据现有的建筑设计，完成（石材、玻璃、铝板等）幕墙、雨篷及附属装饰构件等设计内容；包括与幕墙、雨篷相关的钢结构二次设计。

- 按照发包人要求完成达到施工图深度的施工图纸、技术说明文件及工料规范标准等招标技术文件的编制，并取得相关审批部门单位的施工图合格证。

- 局部幕墙存在需于报建版验收后再施工的情况，无论设计及施工配合阶段都需将此情况考虑在内，充分预留设计及施工的可能性及提出衔接处的合理处理方式。

- 指派专人负责现场施工配合工作，定期参与现场例会，按现场需要随时解决技术问题及完成各项审查工作，直至配合发包人完成幕墙工程的相关验收工作。

七、各阶段工作内容及设计深度和成果要求

总体要求：幕墙外观设计以业主提供的土建图纸及效果图为依据，要求既要保证原效果，又不能拘泥于原效果，力求有突破、有创新。设计人应充分考虑到在设计及施工时所有的技术性问题，并保证幕墙的整体性能要求。在外装方案设计上，整体上应充分表现出建筑师设计意图，细部处理上应细致、精巧合理，并应符合以下各工作阶段的内容及要求。

7.1 方案设计阶段

7.1.1 工作内容

- 配合建筑师进行建筑立面方案设计深化，评定建筑方案外立面幕墙设计方面的可行性。

- 对建筑方案外立面设计结构、造价、选材、系统等方面可行性进行研究并提出意见。

- 在确定可行的采光顶及幕墙方案基础上，依据相应的设计规范及应用规则，并配合发包人要求，制定设计标准，包括相关性能。

- 确定幕墙工程的性能指标，包括但不限于：风压变形性能、雨水渗漏性能、空气渗透性能、平面内变形性能、保温性能、隔声性能、抗撞击性能等各项技术指标。

- 提供可选方案、材料细节，查阅近期工程项目实例，深化细节，以达到预期的建筑效果。

- 提供外帷幕方案初稿，以及3D模型草图。
- 确定外帷幕基本结构体系方案。
- 根据当地地震及风荷载规范要求,评估试验结果，并建议制定技术要求。
- 协助完成此阶段报批工作，如提供幕墙专业必要的报批文件、汇报演示、根据意见修改设计。

- 提供造价分析。
- 根据发包人需求参加项目设计协调会并与其他项目设计单位进行设计协调。

7.1.2交付成果

- 幕墙设计标准
- 幕墙方案初稿
- 幕墙基本结构体系方案
- 造价分析报告
- 文件包括.pdf及.doc格式的相关报告和.pdf、DWG及DWF格式的图纸格式图纸。另提供4套纸质的方案图纸。（注：所有图纸电子文件必须提供dwg格式和相对应的PDF格式，不得加密。所有图纸文本资料图幅大小不应小于A2，需根据甲方具体要求进行出图。）

7.2深化设计阶段

7.2.1工作内容

- 以方案设计确定的结论进行深化设计。
- 与建筑设计中的通风、采暖、空调、节能、采光、外部装饰照明、消防、电力配置、结构等专业进行配合，解决以上各专业对幕墙工程的要求。
- 提供表明主要系统的构造层次的图纸，为项目设计进一步推进做评估准备
- 提供幕墙深化设计报告，向发包人汇报外墙设计大纲。
- 根据深化图纸提供造价概算供审核及评估，并将意见汇总以体现在招标图设计阶段。
- 应发包人要求，配合提出完整的工程技术要求，制定一份针对外帷幕系统材料、构造属性、制作工艺等内容的具有招标指导性作用的技术性能说明书，并说明在加工和安装期间质量控制、测试和送审要求。

- 完成成本估算及工程量清单，提供必要的技术支持。
- 根据发包人需求参加项目设计协调会并与其他项目设计单位进行设计协调，提出有关幕墙方面的专业建议。

7.2.2交付成果

- 深化设计说明、图纸
- 材料说明资料
- 幕墙平、立、剖面图、分格图、结构布置图
- 幕墙标准单元图
- 幕墙标准单元节点图
- 深化设计造价分析报告
- 文件包括.pdf及.doc格式的相关报告和.pdf、DWG及DWF格式的图纸格式图纸。另提供4套纸质的深化图纸。（注：所有图纸电子文件必须提供dwg格式和相对应的PDF格式，不得加密。所有图纸文本资料图幅大小不应小于A2，需根据甲方具体要求进行出图。）

7.3施工图及招标文件设计阶段

7.3.1工作内容

- 施工图设计,用于幕墙工程招标进行闭口报价和施工实施的基本依据,应保证工程量清单应准确计算,应与该阶段设计依据（建筑方案图、建筑施工图、结构施工图）完全一致,该套图纸应保证一致性、相对完整性、正确性,应尽可能表达各种收口、交接面,该套图纸应完全指导现场施工,同时进行现场复核,因此力求各级标注尺寸详尽可靠,简言之可以根据该套图纸还原出所设计之建筑。

- 参照建筑设计图纸（平面图、剖面图和立面图以及1:20比例的局部立面图、剖面图和平面图等），为工作范围内所有系统的典型节点提供设计施工招标图纸，包括1:2和 / 或1:1比例的建筑外围护结构节点设计图纸。节点图含有足够的信息，以易于计算所有构件的尺寸，在需要的地方，标示建筑误差和材料厚度等信息。

- 提供符合中国规范和国际标准的详细技术要求。这必须涵盖外墙系统所有的组件和材料。

- 在招标文件中，对外墙系统的材料、性能、测试、制造、组装、运输、安装和外墙系统的清洁提供质量保证条款。

- 文件包括.pdf及.doc格式的相关报告和.pdf、DWG及DWF格式的图纸格式图纸。另提供8套纸质的招标技术规范和施工招标图纸。（注：所有图纸电子文件必须提供dwg格式和相对应的PDF格式，不得加密。所有图纸文本资料图幅大小不应小于A2，需根据发包人具体要求进行出图。）

7.3.2外幕墙施工图设计，交付成果，包括但不限于

- 目录及设计总说明（包括但不限于：设计标准、建筑幕墙物理性指标，防水、防火、防雷、节能等功能的相关技术措施、典型幕墙单元的介绍、各施工和材料处理注意事项、材料清单规格、后期维护措施等）

- 幕墙平面图、展开立面图、剖面图；
- 幕墙索引图；
- 石材、门窗、幕墙；
- 节点图；
- 典型单元和局部立面图；
- 预埋件布置图；
- 结构结算书和节能计算书（包含防结露计算）；

- 文件包括.pdf及.doc格式的相关报告和.pdf、DWG及DWF格式的图纸格式图纸。（注：所有图纸电子文件必须提供dwg格式和相对应的PDF格式，不得加密。所有图纸文本资料图幅大小不应小于A2，需根据甲方具体要求进行出图。）

7.5施工配合及工厂加工质量控制阶段

7.5.1工作内容

- 根据进度需要，对幕墙分包商的工厂组装过程进行定期巡查并报告幕墙组装的质量。

- 根据进度和现场实际需要，在施工期间进行工地巡视，报告幕墙安装的质量，并就幕墙分包商现场缺陷和问题提供解决方案，并提交相应设计变更。

- 对施工方提出的工期延期费用要求进行技术审核。
- 参加重要部位的竣工验收，并提供相关的技术支持。
- 从设计服务角度协助发包人、施工方获得相关的建设及主管部门的批准。
- 工地基准测试的见证及检验，包括预埋件测试和现场淋水防漏测试等。

- 协助发包人不定期的进行现场视察和参加工地会议，解决外墙的设计及施工问题。

幕墙安装质量控制：

- 审核幕墙承包商的总体质量保证措施、现场健康与安全保证措施、现场环境保护措施以及项目实施工期保证措施的确定和监督实施；审核施工方的场地、设备、人员配备；定期抽查检查施工过程中主要部位和主要环节；

- 1、确定施工安装质量的关键控制点。

- 2、审核幕墙承包商的施工组织设计方案及施工进度计划，并向发包人提供评估报告。

- 3、根据施工方提交使用的主要幕墙材料样品，对进场材料提出审核意见，严防材料产生质量问题和违背设计的意图。

- 4、检查施工方送达工地的幕墙材料及幕墙单元板。

- 5、检查施工方是否按规范、图纸及工艺标准进行施工。

- 6、组织并参加每周/每月的例行及关键控制点的突击检验（按发包人需求确定），并提交施工安装工地检验报告。

- 7、工地施工安装指导。检查内容包括：隐蔽工程的安全性检查；功能性的检查；幕墙外观质量的检查。从工地安放预埋件开始，检查放置位置及焊接状况，将不符合要求的现场情况，通过照片发给监理及招标人，共同提醒幕墙承包商及时整改。

7.5.2交付成果

- 工厂组装监查报告

- 工地现场质量监查报告，设计及施工变更文件。

7.6竣工验收阶段

7.6.1工作内容

- 工程验收和缺陷整改：参与施工验收，并向发包人、监理单位和幕墙承包商发出确认书或缺陷整改通知；向招标人提供幕墙系统的最终验收方案及总体系统评估报告；

- 幕墙系统运行维护咨询：协助招标人确定幕墙承包商的质量保证时效，售后服务的pecific内容和应达到的要求，以及协助发包人解决幕墙工程在保修期内运行和维护方面的相关事宜。

- 审核幕墙单位呈报的材料质量保证书、幕墙维护手册、设备安装及操作手册；

- 在12月保修期内，提供所需的相关顾问咨询服务及工作配合。

同时提供：

- 记录整个工程的电子照片
- 竣工报验资料
- 外墙维护手册
- 所有物品和材料的最终质量保证书
- 承担本工程的竣工图绘制。

以上资料经审阅无误后移交给发包人。

7.6.2 交付成果

- 各项验收工作报告

7.7设计深度要求

7.7.1幕墙工程施工图纸要求

幕墙工程施工图纸应包括封面、目录、设计说明、材料明细表、立面图、平面图、局部大样图、节点图、埋件图、计算书等，并加盖施工图出图章及外审合格章。施工图须达到施工图/大样图的深度，满足幕墙施工图国家设计标准。施工招标图的质量需要达到可顺利通过发包人方案审评会议，幕墙工程投标单位可以据此准确进行清单报价。

各部分图纸内容应统一、完善，立面图、平面图与大样图、节点图等图纸的表述要一致，前后对应。

7.7.2幕墙工程图纸编号要求

幕墙工程施工图纸除封面外，应按照图纸内容的分类进行编号，各类别编号应统一连续。

7.7.3封面和目录设计深度要求

1、封面

应包括工程名称、出图日期、公司名称、主要内容等。

2、目录

应按全部图纸的种类划分大项，在大项下按图纸编号、名称等顺序排列，图纸页数应连续编码。

7.7.4设计说明设计深度要求

至少应包括幕墙工程概况、设计依据、主要幕墙形式说明、幕墙结构及构造要点说明、物理性能、建筑设计、材料选择、加工与施工要求及一般说明九个部分。

1、幕墙工程概况

应包括幕墙工程名称、建设地点、发包人、设计人和总承包单位和建设监理单位全称、建筑物总高度、层数、标准层高、总面积、主体结构形式、地面粗糙类别、建筑物耐火等级、抗震设计烈度、幕墙工程概述等。

2、设计依据

应列举幕墙工程所参照和引用的国家及地方颁布的规范及规程、法令以及行业标准文件包括工程招标和答疑文件等。

3、主要幕墙形式说明

应对幕墙工程所采用的主要幕墙形式进行简要说明,包括但不限于对主要幕墙形式的分布部位和位置、结构体系、龙骨和面板材质与规格等、节点做法、主要特点等的简要说明。

4、幕墙结构及构造要点说明

应对幕墙工程的主体结构体系、荷载组合、传力途径、预埋件等进行详细说明,应表明工程设计构造形式和连接节点具有的安全性、先进性和经济性,以及立面分格和幕墙的构造厚度等。

5、物理性能

应明确幕墙工程的设计风压变形性能、空气渗透性能、雨水渗漏性能、平面内变形性能;隔声性能、保温性能、耐撞击性能以及光学性能等。

6、建筑设计

主要包括幕墙工程的防雷构造设计、防火构造设计、抗震设计、耐腐蚀设计、绿色环保和节能设计等。

7、材料选择

表明用于幕墙工程的主要材料的使用部位、材质、规格、产地要求(如有)、主要性能指标等。

一般应包括铝合金型材、钢制件、玻璃、金属板、石材及其它板材、胶类、密封胶条、五金配件及其它附件等，应对幕墙工程所用的主要材料进行有针对性的说明和描述。

其中特别强调以下内容：

1) 铝合金型材、钢制件、金属板、石材等需特别明确材质和表面处理要求。

2) 玻璃需特别明确原片、钢化、夹胶、中空层、镀膜等主要性能指标，对原片颜色、玻璃均质处理、夹胶胶片、中空层的构造和填充、镀膜的类型及镀膜面的位置等要重点予以说明。

3) 胶类包括硅酮耐候胶和结构胶等，需特别明确区分中性或酸性、单组份或双组分等要求。

4) 密封胶条需特别明确材质，区分三元乙丙、氯丁橡胶、硅橡胶等具体要求。

5) 五金配件需特别明确材质、开启方式、规格等指标，如应区分不锈钢304和316的材质要求，说明开启五金的铰链、风撑、多点锁系统具体配置、地弹簧的承重要求等。

8、加工及施工要求

应说明对构件加工精度的要求、与土建设计施工的配合要求、与电气设计施工的配合要求、对幕墙施工的要求包括施工精度要求等。

7.7.5材料明细表设计深度要求

材料明细表应表示出该工程所用的所有材料，包括铝型材、玻璃、铝板、石材、钢板、钢型材、钢加工件、密封胶、胶条、保温防火材料、五金件、螺栓螺钉及其他辅材等。

铝型材须说明各种材料所有的部位，表面处理、颜色要求、材质要求、线密度和断面形式等。

玻璃须说明各种材料所有的部位和主要说明，比如玻璃的厚度、颜色、镀膜处理等。

铝板、石材、钢板、钢型材及钢加工件等须说明各种材料所有的部位、表面处理、颜色、规格要求等。

其他幕墙材料须说明所有的部位和规格、参数等。

7.7.6平面图设计深度要求

幕墙工程平面图应表示出主体结构、平面分格、立柱位置、面板等设计内容。

1、结构平面

幕墙平面图必须以建筑结构平面图为基准进行绘制，应准确表示出幕墙附近的主体结构，包括结构柱、构造柱、剪力墙、填充墙、主体结构边梁，其中柱、剪力墙及填充墙应区分明确，首层的有橱窗位置应将橱窗内墙和门表示清楚。应绘制足够的墙身大样图，在墙身大样图上应准确表示出主体结构边梁、填充墙及圈梁，并作控制性标注。

2、不同幕墙种类的表达

幕墙平面图应准确表示出立柱的位置及幕墙面板，面板的接缝应予以定位表示，全玻幕墙应表示出玻璃肋。可以看到的装饰面应用图例填充，有装饰条的幕墙应表示清楚装饰条距面板的距离，雨篷应在平面图上表示出来，有吊顶时，应将吊顶平面图表示清楚，如有灯具也应表示。

3、标注

幕墙平面图中应标出面板的分格、幕墙厚度尺寸及幕墙种类的分界线，尺寸标注必须跟相邻轴线有关系，所有的标注必须字高大小一样，字高2.5mm，等比例缩放。索引大样时应明确标注大样的范围和索引号。

4、幕墙平面图绘制比例应合理，不能超过1：300，必要时应分段绘制，比例要求必须遵循建筑制图标准。

5、幕墙平面图剖切位置应在窗高中部，图中应表示出开启扇及门的位置，表示出门窗编号及幕墙编号。

6、幕墙平面图中应将室内部分表达完整，特别是与幕墙紧邻、相关的隔墙以及临近幕墙的房间名称。

7、图纸图框上应有图纸名称、图纸编号、比例、索引位置、页码等，必要时可以表示设计要求等。

7.7.7立面图设计深度要求

幕墙立面图应完善表达出建筑幕墙立面设计效果、幕墙材料及所在位置、分格等。

1、幕墙立面图中应准确表示出立面分格、凹凸转折关系及窗洞位置。有凹凸或

转折关系时，应采用粗线明确表示。遮挡部分必须采用展开图表示，斜面幕墙或弧面幕墙可以采用展开图表示等。

2、幕墙立面图中应对不同材料和结构形式的幕墙进行不同的填充表示，图中幕墙工程材料超过一种时，应用不同的填充图案表示，并有图例说明。

3、立面图的竖向标注应包括楼层标高标注、楼层号标注、竖向板块分格尺寸标注、层高标注、建筑总高标注等，需要时应对应局部标高进行标注，尺寸标注必须跟相应的楼层标高有关系，所有的标注必须字高大小一样，字高2.5mm，等比例缩放。

4、幕墙立面图绘制比例应合理，不能超过1:300，必要时应分段绘制，比例要求必须遵循建筑制图标准。

5、幕墙立面图中应表示出幕墙开启扇的开启方式，出入口门的类型，雨篷的位置、类型及拉杆的位置高度等。

6、幕墙立面图中大的平面转折部位应标注转折角度。

7、若有女儿墙挡住部分幕墙立面，应采用虚线表示被挡住立面的轮廓及分格。

8、索引大样时应明确标注大样索引图的范围和索引号。如果有方向区分时，应表示出方向。

9、图纸图框上应有图纸名称、图纸编号、比例、索引位置、页码等，必要时可以表示设计要求等。

7.7.8大样图设计深度要求

不同类型的幕墙包括面板材料、结构形式和做法不同的幕墙，以及幕墙立面或平面比较复杂的部位，均应绘制大样图，比如大商业和底商等必要时全部做相交连续的局部大样图。

1、大样图应标明索引自立面或平面图纸的编号。

2、大样图绘制顺序应先设计主要大样，后设计次要大样。

3、大样图的设计内容至少应包括立面大样图、平面大样图（横剖）和墙身大样图（竖剖），每种不同的位置应要有相应的横剖和竖剖。

4、大样图应采取合适的比例，不能超过1:100，主要大样图比例不能超过1:50，必要时将局部立面大样图、横剖和竖剖相应的分成三张图布置，比例要求必须遵循建筑制图标准，保证图纸表达清楚。

5、大样图中应索引详细的节点图，将各部位的不同做法反映清楚，包括所有的收边收口节点、有墙体部分的幕墙处理、女儿墙处理节点、踢脚收口节点等。

6、大样图中应用填充的方式区分不同的材料，除胶缝可用单线条简单表示外，其余应按节点设计的实际情况表达清楚。

7、平面大样图应对面层的平面分格、立柱的位置及横梁与立柱的连接、防火保温做法等有清楚的表达，并与节点设计保持一致。

8、立面大样图和平面大样图均应表示出幕墙开启扇的开启方式及出入口门的形式等。

9、墙身大样图应对面材的立面分格、横梁的位置及与立柱的连接、防火保温做法等有清楚的表达，并与节点设计保持一致。

10、局部立面大样图的竖向标注和竖剖大样图应包括楼层标高标注、楼层号标注、竖向板块分格尺寸标注、层高标注等，尺寸标注必须跟相应的楼层标高有关系；局部立面大样图的横向标注和横剖大样图应包括幕墙板块的横向分格、幕墙厚度尺寸及幕墙种类的分界线，尺寸标注必须跟相邻轴线有关系，所有的标注必须字高大小一样，字高2.5mm，等比例缩放。

11、图纸图框上应有图纸名称、图纸编号、比例、索引位置、页码等，必要时可以表示设计要求等。

7.7.9节点图设计深度要求

幕墙工程节点图应能清楚表现整个幕墙的材料及构造做法，对节点做法表达应完整清晰。

节点图应清晰准确的反映幕墙的具体做法和全部材料，幕墙承包范围内的材料均须在节点图内进行表现并准确的进行标注，在节点图上出现的不在幕墙承包范围内的材料，亦须明确标注为非承包项或以其它方式进行区分。

1、节点图应至少包括但不限于以下内容：

- 标准节点，包括标准横剖节点和标准纵剖节点。
- 纵剖节点，包括窗间墙纵剖节点、封顶纵剖节点、封底纵剖节点。
- 横剖节点，包括封边横剖节点，转角横剖节点。
- 立柱安装节点。
- 横梁安装节点。
- 功能节点，包括防雷、防火、防水、连接节点等。

- 开启扇五金配件装配图。
- 开模图。

2、节点图中应标明索引图纸的编号。节点图可以从大样图中索引，也可从其它节点图中索引，均应标注清楚，节点图应采取合适的比例，不能超过1:6，标准节点比例应按1:1表示。

3、节点图绘制顺序应先绘制主要节点（包括标准节点、功能节点、安装节点、主要交接节点、梁间节点及女儿墙收口节点、踢脚收口节点等），后绘制辅助节点及收边节点。在设计主要节点时应注意考虑与辅助节点和收边节点的配合，尽量减少对辅助节点和收边节点的特殊处理。

4、节点图应表达清楚，标注详细，表达完整的设计思想，主要节点的应将所有的要求尺寸标注清楚，所有用的材料名称须标注清楚。

5、对幕墙的主要部分要进行详细设计，对墙角区和墙面区分开设计，不同楼层标高分开设计，确保节点做法安全、经济。

6、应根据制图规范及三视图的原理，对节点图中的参考投影线及投影面进行合理表达。

7、节点图中无法表示或标注清楚的部位应绘制放大节点图。

8、图纸图框上应有图纸名称、图纸编号、比例、索引位置、页码等，必要时可以表示设计要求等。

9、埋件图设计深度要求

幕墙工程埋件图一般采用平面图方式表达，也可根据需要设计成立面图，比如主体结构立面上有布置了埋件的斜梁，则应绘制埋件立面图以准确表示埋件的定位。

1、埋件平面图应以幕墙平面图为基准，根据节点设计及结构设计，将幕墙埋件的实际平面位置表示清楚，标注埋件的施工定位尺寸，定位尺寸一般包括中心线间距及与相邻轴线的距离等。

2、应在埋件平面图的基础上绘制埋件剖面图，清楚表示各部位埋件的不同配置。剖面图上应表示埋件的施工定位尺寸、楼层标高、楼层名称、相关的轴线及其编号，以及与埋件有关的技术要求。

3、对不同的埋件，应绘制埋件加工图，标注详细，技术要求明确。

4、所有的楼层均须有相应的埋件平面图，应全面反映幕墙工程主体结构上埋件的配置和定位情况。

5、应注意区分不同类型埋件，如板式埋件和槽式埋件等的埋设范围。

八、成本控制

建筑外立面幕墙工程造价(按展开面积计)：外立面石材和幕墙工程造价在满足效果的情况下尽量控制成本；

九、设计周期

- 项目启动后，设计人根据发包人设计周期要求制定并提交设计进度计划表。

- 各工作阶段，发包人可要求对设计中间文件进行审阅，以便掌握设计进度及质量。

- 因设计周期有一定不确定性，各阶段具体时间要求以发包人的实际需求为主。

标识标牌、地库划线方案及施工图设计任务书

一、标识标牌、地库划线方案设计基本要求

标识标牌、地库划线设计应与建筑设计统一协调。

标识标牌、地库划线设计应美观简洁，使用材质应环保耐用。

二、标识标牌、地库划线施工图设计基本要求设计应符合国家和地方现行法规、标准、规范和规定。

设计应充分表达方案意图。

在方案设计得到发包人认可后，再次进行基地的踏勘，以掌握最新的变化情况和对今后设计影响较大的变化因素，并经过分析研究后，及时调整施工图设计。

其次进行施工图设计。经校对后，将完整的施工图成果提交发包人。

最后由发包人组织设计人、监理方、施工方进行施工图设计交底会。发包人，监理，施工方提出看图后所发现的各专业方面的问题，由各专业设计人员对口进行修改或答疑。

三、标识标牌、地库划线方案设计、施工图设计成果要求方案应提供以下内容：

- 1、室外地面目视化；
- 2、室内（地下车库）地面目视化；
- 3、设备安全类目视化；
- 4、管道管井类目视化；
- 5、宣传信息类目视化；
- 6、导视目视化（标识标牌类）；
- 7、室内（地下车库）室内设计

施工图应提供以下内容：

1. 设计施工图纸内容包括：

- 1) 所有标识涂装墙面展开或剖立面图等；
- 2) 所有安装产品的施工详图（大样图）
- 3) 提供有关施工规范及其相应完整的技术资料，以便业主编制施工招标文件及施工合同。

2. 施工图设计成果清单：

- 1) 成果清单
- 2) 设计说明及必要的施工规范

- 3) 标识涂装墙面展开或剖立面图
- 4) 所有安装产品的施工详图（大样图）
- 5) 目视化指导手册A3文本2份

四、关于设计时间的基本要求

时间	完成内容	备注
方案阶段	完整的概念，重点空间的效果图和初步建议。	工作时间根据业主修改深度而调整
方案扩初阶段 (视实际情况需要安排)	提交方案扩初图纸，包括导视牌三视图，标识图及主要涂装墙面，详图等。	期间对修改方案进行充分的讨论研究，并及时调整修改，为最终的施工图做准备。如果修改较多，经过协商，时间要相应顺延。
施工图阶段	完成以上工作后向业主提供正式图，后期会随时跟踪现场，无缝对接施工方和甲方。	工作时间以业主确认为准

注：上述各阶段具体时间要求以发包人的实际需求为主。

BIM设计任务书

一、任务依据

住房和城乡建设部关于印发推进建筑信息模型应用指导意见的通知（建质函〔2015〕159号）

住房和城乡建设部关于印发2016—2020年建筑业信息化发展纲要的通知（建质函〔2016〕183号）

国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见（国办发〔2017〕19号）

《建筑信息模型应用统一标准》GB/T 51212-2016

《建筑信息模型施工应用标准》GB/T-51235-2017

二、服务内容及范围

本次BIM设计主要工作范围为南京玄武G78地块项目BIM设计服务。通过业主提供的图纸进行模型搭建，搭建复核深度要求的BIM模型。

设计范围：地下车库及地面管综

三、BIM应用及成果要求

1. BIM应用要求和服务成果交付：

地库BIM服务内容			
阶段	服务项目	服务内容	提交成果
设计阶段	各专业模型搭建、更新及维护	建筑专业： 创建地下室的墙体、房间、人防门，卷帘，汽车坡道等具有物理体积的建筑构件模型，包含施工图所涵盖的构件大小、形状、位置等参数信息； 结构专业： 按照实际的结构形式和尺寸创建精确的结构梁、板、柱、剪力墙模型； 设备专业： 搭建地下室顶板以下范围内的设备管线模型，包括风管、水管、喷淋管、消火栓、消防水管、热力管网、电气桥架等。包括各专业管道及附件（部分成排管线过车道区域需采用共架）	轻量化模型 [适用于管线综合协调及指导施工的BIM模型深度标准(LOD300)]
	碰撞检查	1、全专业图纸核查，三维碰撞检查 2、地库净高分析	碰撞检查报告

	管线综合设计	1、各专业机电管线综合设计 2、机电管线与土建、各专业机电管线间的相互碰撞问题处理	管综平面图
	配合出图	1、BIM模型修改及更新 2、各专业管线平面布置图等 3、BIM三维可视化交底 4、变更辅助决策 5、蓝图4套（设计、甲方会签）及电子版 6、重要节点提供彩图2套，（设计、甲方会签）	各专业管线施工图、复杂节点剖面图等
施工阶段	现场交底及施工巡检	1、三维可视化技术交底，指导施工 2、定期巡检，及时发现施工中遇到的问题并提出处理意见，确保BIM的落地性	现场交底及施工巡检服务

注：上述各阶段具体时间要求以发包人的实际需求为主。

基坑支护设计任务书

一、设计范围：

1. 本次设计范围为本项目基坑支护设计。

2. 地块内基坑支护方案设计；降水方案设计；支护监测方案及要求；支护工程质量检测方案及要求；方案概算；出支护施工图；配合现场施工，解决施工中的设计问题。并包括支护结构设计说明、施工顺序、主要施工工法技术要求、降排水要求、土方开挖要求、其他设计与施工要求、质量检测要求、应急措施、安全风险及环境保护提示等。

二、设计要求：

1. 设计应当严格执行国家及省市现行的法规、规范、规程和标准；保证岩土开挖、地下结构施工的安全，并使周围结构不受损害。

2. 按照安全可靠、经济合理、技术可行、方便施工的原则，认真分析工程场地的岩土工程特点、水文地质条件，结合基坑开挖深度、基坑周边荷载、周边环境，以及基坑安全等级、基坑位移对主体结构和周边环境的影响程度来选择经济、安全、合理的基坑支护方案。进行基坑支护体系方案的技术、经济性比较与优化，选择最优方案。

3. 进行基坑支护结构的承载力、稳定和变形计算。

4. 基坑内外土体的变形稳定性验算。

5. 应根据场地及周边区域工程地质条件、水文地质条件，周边环境情况和支护结构与基础型式的关系等因素，确定地下水控制方法，进行基坑降水或止水帷幕的设计以及围护体系的抗渗设计，进行基坑底突涌稳定性验算，以及提出排水降水方案。

6. 设计内容：（应包括以下内容，但不限于以下内容）

a、计算书；

b、设计图纸，内容包括平面图、剖面图和节点大样详图等；

c、必要的施工说明以及降水方案；

d、对周边环境保护和避免损害相邻设施的技术要求和措施；

e、基坑安全等级和结构、环境变形的允许值、临界状态报警值；

f、对基坑开挖、围护施工、监测内容提出具体要求；

g、支护费用概算。

7. 基坑支护设计特别说明：

- a、本工程施工应考虑节约投资、缩短工期的支护方案。
- b、设计必须充分考虑基础工程施工场地及施工安全的要求。
- c、设计由设计人配合报审并负责通过当地建委审图中心的审查，并配合建设单位办理相关手续。

8. 设计周期：

具体时间要求以发包人的实际需求为主

9. 设计人资质要求：

- 1) 设计人资质和要求：工程勘察专业类甲级资质；
- 2) 项目负责人资质和要求：具有国家注册土木工程师（岩土）。

三、服务要求：

1. 设计人对设计文件的准确性和合理性负责，对出现的遗漏或错误负责进行修正。由于国家法律法规和政策的变化，要求设计人在各阶段设计成果定案（发包人书面确认为定案）前做出的修改，以及根据政府审查意见在设计全过程所作的修改，属于本合同约定的正常设计工作，设计人不得另行收费。

应本着“安全可靠，经济合理”的设计原则，依照发包人提供的相关资料，结合场地周边建筑物、道路、管线、地形等影响因素以及发包方的意见，为确保该基坑工程的顺利开挖、主体结构施工及周围环境的安全，进行基坑支护结构设计，并对基坑支护结构工程的监测内容提出具体要求。

3. 所提供的资料应能够保证施工单位立即组织力量按图施工。

4. 在支护结构施工前，应建设单位要求和组织，由设计人负责向施工单位进行技术交底。

5. 对南京玄武安居绿色建设发展有限公司对玄武区NO. 2023G78地块项目基坑支护施工及基坑土方开挖过程中遇到的相关技术问题，设计人在接到建设单位通知后，应及时提供技术服务

结构设计优化咨询设计任务书

1. 方案设计阶段

- 1) 配合发包人针对设计院给出的结构方案提出合理的优化布置建议；
- 2) 配合发包人进行经济性对比分析，并提供分析报告；
- 3) 配合发包人对提供的经济性对比方案进行审核，并提供建议和分析；
- 4) 定期给发包人进行方案设计阶段优化汇报并形成成果性文件。

2. 初步设计阶段：

- 1) 在初步设计开始阶段，根据建筑方案特点以及发包人要求协助业主编写结构初步设计任务书；
- 2) 对勘察单位提供的详勘报告草稿进行审查，并提出审查意见落实到详勘报告正式版中；
- 3) 在项目各部分结构体系确定阶段，对项目各部分进行相应的结构经济技术分析，并形成结构经济技术分析报告供业主审批后在设计中采用，如基础选型分析报告、地下室底板顶板技术经济分析报告、结构转换层技术经济分析报告等；
- 4) 在初步设计结构计算过程中，反复检查复核提供的计算过程文件中的结构布置、荷载、参数以及计算指标，并提出初步设计结构计算优化意见与发包人沟通落实；
- 5) 如果结构荷载、参数以及计算指标达到规定要求，则初步设计结构计算优化结束；
- 6) 在初步设计阶段，反复检查复核初步设计过程图纸与建筑条件图、初步设计结构计算结果是否一致，并提出优化意见与设计单位沟通落实；
- 7) 如果初步设计满足建筑要求及与初步设计结构计算结果一致，则初步设计图优化设计完成；
- 8) 定期给发包人进行初步设计阶段优化汇报并形成成果性文件；

3. 施工图设计阶段：

- 1) 在施工图设计开始阶段，根据初设图纸以及发包人要求协助业主编写施工图设计任务书；
- 2) 在施工图结构计算过程中，反复检查复核计算过程文件是否满足建筑条件和达到结构计算开始时约定的结构计算要求，并提出施工图结构计算优化意见；
- 3) 如果结构计算配筋结果达到规定要求，则施工图结构计算结束；
- 4) 在墙柱等竖向构件定位布置时，检查复核墙柱等竖向构件布置是否满足建筑条件要求、是否与结构计算一致，并提出墙柱等竖向构件定位布置优化意见；

5) 在桩基础施工图设计时, 反复检查复核桩基础过程文件是否满足结构计算和基础选型报告要求, 并提出桩基础优化意见;

6) 在施工图结构配筋开始前, 与设计单位确定梁、板、墙柱等结构各部位的配筋原则和构造要求;

7) 在结构施工图配筋设计过程中, 反复检查复核设计单位提供的梁、板、墙柱施工图过程文件是否事先约定的配筋原则和构造要求, 并提出结构配筋优化意见;

8) 在施工图设计校审阶段, 与发包人同步对施工图进行校审, 并核对以前提供的设计优化意见是否都落实到施工图中, 并提出施工图校审优化意见;

9) 结构施工图满足发包人优化设计要求, 含钢量、单方砼指标均控制在发包人限额指标内;

10) 定期给发包人进行施工图设计阶段优化汇报并形成成果性文件;

4. 后续及其它服务工作:

1) 在施工图图纸审查阶段, 配合发包人顺利完成施工图审查工作;

2) 在施工图图纸交底阶段, 配合发包人完成施工图图纸交底工作;

3) 在土建施工过程中, 配合发包人解决施工过程中出现的结构技术问题; 尤其是对铝模爬架等施工新工艺提供相关的结构技术支持;

4) 对主体结构优化设计范围以外的岩土和结构(勘探、基坑、基础等), 提供必要的技术咨询服务。

精细化审图部分设计任务书

1. 精细化审图原则

1.1 施工图设计审查原则是以满足现场施工的要求为主，是否有错、缺、漏、碰的问题，计算书和设计图纸是否齐全，是否满足设计深度和施工需要。

1.2 审查各专业之间的配合、协调设计，要重点检查各专业的图纸之间是否有冲突、矛盾或不一致的地方。

1.3 轴线间距、构件平面定位尺寸、各层楼板及节点的竖向标高等一定要核对。

1.4 审查设计应满足当地有关规定，设计是否合理，是否容易实现，对项目进度、成本等的影响如何，在满足规范和质量要求的前提下，应力求经济、合理。

1.5 是否需要特殊的材料、工艺和施工机械设备，这些材料和设备是否容易获得，所需的费用是否可以承受。

1.6 设计说明及设计图中的技术要求是否明确，设计是否符合施工技术条件，如需要采用特殊措施时，技术上有无困难，能否保证施工质量和施工安全。

1.7 管道安装位置是否美观和使用方便，管道、组件、设备的技术特性是否清楚，有无特殊材料要求，其规格、品种、数量能否满足要求，有无材料代用的可能性。

1.8 对于设计变更，要重点审查其方案对已经完工部分的破坏及返工工作量及由此引起的成本变化。

1.9 图签、专业会签及图纸目录

1.9.1 各张图的图签中，工程编号、名称等信息是否正确，人员签名和出图日期是否齐全，图纸名称、编号与目录中是否一致。

1.9.2 专业会签栏是否有遗漏。

1.9.3 图纸目录中，图纸序号是否连续，引用的通用图及标准图集是否列出，工程编号、名称、图纸名称、编号等与各图是否一致。

2. 主要审查内容提纲

2.1 建筑专业

(一) 总图

(二) 设计总说明

(三) 平面图

- (四) 立面图
- (五) 楼梯施工图
- (六) 节点详图
- (七) 节能计算
- (八) 建筑专业与其他专业间的配合问题

◆ 与结构专业

◆ 与水暖专业

◆ 与电气专业

2.2 结构专业

- (一) 结构计算
- (二) 设计总说明
- (三) 基础部分施工图
- (四) 地下室底板及外墙施工图
- (五) 结构墙、柱施工图
- (六) 结构梁、板施工图
- (七) 楼梯施工图
- (八) 节点详图
- (九) PC图纸审查
- (十) 结构与其它专业间的配合问题

2.3 给排水专业

- (一) 总说明
- (二) 总平面图
- (三) 平面图
- (四) 系统图

◆ 给水系统

◆ 热水系统

◆ 排水系统

◆ 消防系统

- (五) 给排水专业与其他专业的配合问题

2.4 暖通专业

- (一) 设计说明
- (二) 平面图
- (三) 通风、空调剖面图
- (四) 系统图、立管图
- (五) 设备表: 审查期是否注明规格、型号、性能等技术参数和数量, 不得使用淘汰品。
- (六) 给排水专业与其他专业间的配合问题

2.5 电气专业

2.5.1 强电部分

- (一) 强制性条文: 按工程建设标准强制性条文(房屋建筑2002电气部分)。
- (二) 设计依据: 所采用的设计标准是否正确, 是否为现行有效版本, 是否符合本工程实际。
- (三) 供配电系统
- (四) 防火
- (五) 防雷及接地
- (六) 不同性质的建筑工程对建筑电气的要求
- (七) 人防工程
- (八) 其它各类不同性质的建筑工程对电气的特殊要求。应符合相应建筑工程现行设计规范和防火设计规范的规定。
- (九) 施工图的设计深度
- (十) 其它是否按(建筑工程质量管理条例)第二十二条注明设备规格, 型号, 性能等技术参数与数量, 但不得指定制造商和供应商, 不得使用淘汰产品。

2.5.2 弱电部分

- (一) 通信网路系统
- (二) 火灾自动报警系统
- (三) 电视监控系统
- (四) 共用天线电视(有线电视)和卫星天线系统
- (五) 访客呼叫对讲系统
- (六) 停车场管理系统
- (七) 入侵报警系统
- (八) 扩声与音响系统等

装配式构件设计任务书

一、装配式PC设计基本要求

严格落实装配式建筑《江苏省装配式建筑综合评定标准》DB32/T3753-2020的相关要求，鼓励应用其他装配式建筑技术。

装配式设计需满足

- 1、设计需满足“高效、安全、便捷”的设计意图。装配式需满足施工快速高效、结构安全稳固耐久、现场装配便捷。
- 2、预制率满足规划设计条件要求，对于混凝土结构建筑，应采用内隔墙板、预制叠合楼板，尽量不用预制楼梯板。
- 3、综合考虑建筑结构选型、局部厨卫降板等因素，在适宜进行装配式建筑构建部位进行设计。
- 4、主动沟通发包人，综合预售节点等因素，合理布置装配式在所在主体楼栋的具体位置。满足甲方设计、施工、营销周期的需要。

二、设计方服务内容

2.1 概念方案设计阶段：

- 1、完成当地PC政策咨询（含政府监管方式及力度）以及类似项目实际操作情况调研并形成书面专题报告。
- 2、完成PC专项策划报告。

2.2 方案及总体设计阶段

按照规范要求，需进行评审的，应提交PC方案评审文本，并取得评审合格意见书。

2.3 施工图设计阶段

- 1、参加建筑方案成果向施工图设计方交底会议，并提交有关意见专题报告。
- 2、协助发包人完善PC工程清单、有关招标文件之技术标并解答总包及PC构件厂招标过程中的问题。。
- 3、协助发包人完成PC施工方案评审。
- 4、提交满足深度要求的PC深化设计图纸。
- 5、完成图纸送审过程中的专业沟通并取得审图合格证。

三、装配式PC设计成果要求

装配式图纸包含在施工图设计图纸内，与施工图纸要求一致。

四、关于设计时间的基本要求

装配式图纸同土建施工图同期完成，具体时间要求以发包人实际要求为准。

第六章 投标文件格式

投标文件格式

序号	文件夹/文件名称
1	封面
2	目录
3	一、投标函及投标函附录
3.1	（一）投标函
3.2	（二）投标函附录
4	二、法定代表人身份证明
5	二、授权委托书
6	三、联合体协议书
7	四、投标保证金
8	投标减免缴纳投标保证金信用承诺书
9	五、费用清单
10	六、资格审查材料
10.1	（一）基本情况表
10.1.1	基本情况表
10.1.2	（附件）企业相关证明证照文件
10.1.3	（附件）企业资质
10.1.4	（附件）企业证书
10.1.5	（附件）企业信用管理档案
10.2	（二）近年财务状况表

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

_____（项目名称+标段名称）

投 标 文 件

标段编码：

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

目录

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

一、投标函及投标函附录

（一）投标函

_____（招标人名称）：

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

2. 我方的投标文件包括下列内容：

- （1）投标函及投标函附录；
- （2）法定代表人身份证明或授权委托书；
- （3）联合体协议书（如有）；
- （4）投标保证金（如有）；
- （5）费用清单；
- （6）资格审查资料；
- （7）监理大纲/设计方案/勘察纲要；

.....投标文件的上述组成部分如存在内容不一致的，以投标函为准。

3. 我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。

4. 如我方中标，我方承诺：

- （1）在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；
- （2）在签订合同时不向你方提出附加条件；
- （3）按照招标文件要求提交履约保证金；
- （4）在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

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

6. _____（其他补充说明）。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

地 址：_____

网 址：_____

电 话：_____

传 真：_____

邮政编码：_____

_____年____月____日

(二) 投标函附录

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

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

二、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证扫描件。

注：本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

二、授权委托书

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

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

_____年_____月_____日

三、联合体协议书（如有）

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

1、_____（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

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

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

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：（自定义填写）_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

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

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

.....

_____年_____月_____日

四、投标保证金

投标减免缴纳投标保证金信用承诺书（如采用）

致（招标人名称）：

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

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

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

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

承诺单位（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

五、费用清单

- 1. 费用清单说明
- 2. 费用清单

单位：人民币元

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

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

（一）基本情况表

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

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.1 项的要求在本表后附相关证明材料。

（二）近年财务状况表

投标人应根据投标人须知第3.5.2 项的要求在本表后附相关证明材料。

财务状况表

名称	资产 总额 (万元)	营业 收入 (万元)	利 润 总 额 (万 元)	纳税 总额 (万元)	负 债 总 额 (万 元)	资产 负债 率	主营 业务 利润 率	注册 资本	是否 有对 外提 供担 保信 息	从 业 人 数
____年										
____年										
____年										

(三) 近年完成的类似项目情况表

企业近年完成的类似项目情况												
序号	合同名称	合同编号	项目地点	开工时间	竣工时间	项目分类	项目内容描述	合同金额	总监 理工 程师/ 项目 负责 人	招 标 人 名 称	招 标 人 联 系 电 话	其他说明
项目负责人近年完成的类似项目情况												
序号	合同名称	合同编号	项目地点	开工时间	竣工时间	项目分类	项目内容描述	合同金额	总监 理工 程师/ 项目 负责 人	招 标 人 名 称	招 标 人 联 系 电 话	其他说明

注：投标人应根据投标人须知第3.5.3 项的要求在本表后附相关证明材料。

(四) 正在设计和新承接的项目情况表

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

注：投标人应根据投标人须知第3.5.4 项的要求在本表后附相关证明材料。

(五) 信誉资料表

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

注：投标人应根据投标人须知第3.5.5项的要求在本表后附相关证明材料。

(六) 拟委任的主要人员汇总表

序号	本项目任职	姓名	职 称	专 业	执业或职业资格证明			备注
					证书名 称	级 别	证号	

(七) 主要人员简历表

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

注：投标人应根据投标人须知第3.5.6 项的要求在本表后附相关证明材料。

七、设计方案

设计方案应包括（但不限于）下列内容：

- 一、设计工程概况；
- 二、设计范围、设计内容；
- 三、设计依据、设计工作目标；
- 四、设计机构设置（框图）、岗位职责；
- 五、设计说明和设计方案；
- 六、拟投入的设计人员；
- 七、设计质量、进度、保密等保证措施；
- 八、设计安全保证措施；
- 九、设计工作重点、难点分析；
- 十、对本工程设计的合理化建议。

第七章 其他

设计费用清单

序号	分项名称		暂定设计面积 (m²)	设计单价 (元/m²)	备注
1	建筑 设计 (建筑方案 至施工图 设计)	九层(含)及以下	10800		
		配套用房	300		
		功能性空间(如有)	300		
		地下车库	4550		
2	景观 设计	方案至施工图（含示 范区）	5200		
3	精装 修设计	住宅公区(所有楼栋 的单元门厅大堂、电梯厅、 楼梯间、架空层、车库坡 道、车库墙面柱子)	1400		暂估
4	专项	门窗幕墙深化设计	10800		按地上建筑面积计
5		人防设计	1400		(总建筑面积 *0.09)/1.09
6		基坑围护	6200		按总用地面积计
7		弱电智能化	16200		按总建筑面积计
8		室外综合管线	6200		按总用地面积计
9		地下室 BIM 设计	4550		按地下室面积计
		地上 BIM 设计	11500		按地上建筑面积计
10		设计优化(精细化审 图)	16200		按总建筑面积计
11		设计概算	16200		按总建筑面积计
12	建筑外立面泛光照 明设计	11500		按地上建筑面积计	

序号	分项名称		暂定设计面积 (m²)	设计单价 (元/m²)	备注
		(不含景观泛光)			
13		标识标牌及导示设计	16200		按总建筑面积计
14		交通标志标线	6200		按总用地面积计
15		海绵城市设计	6200		按总用地面积计
16		绿色建筑设计	16200		按总建筑面积计
17		PC 方案至施工图设计	11200		按地上计容建筑面积计
19		日照分析报告	11200		按地上计容建筑面积计
20	其他				投标人自行补充
示范区	售楼处硬装设计费用(含软装设计清单)	售楼处面积	400		暂估
	样板房硬装设计费用(含软装设计清单)	九层(含)及以下板房面积	270		暂估
	景观设计费	示范区范围	2000		
单价合计(元/m²)					
设计费总价投标报价(元)					暂定
固定费率(%)					1. 投标人提报的固定费率保持不变; 2. 固定费率计算式: 固定费率=投标人投标的设计

序号	分项名称	暂定设计面积 (m ²)	设计单价 (元/m ²)	备注
				总价 / 暂定工程建安费 14500 万元

备注：

(1) 招标人设有最高投标限价，投标人的投标报价总价不得超过最高投标限价，投标报价各项单价不得超过最高投标限价各项单价，否则作无效标处理。

(2) 投标人须按招标文件给定清单进行报价，投标报价时需提供详细的各专业报价清单。若单价与建筑面积的乘积与总价之间不一致时，以单价为准，若单价有明显的错误，应以总价为准，并修改单价。

(3) 本设计合同最终价款以最终结算工程建安费用A为计费额，根据固定费率B计算最终设计费，最终设计费按实结算。

最终设计费=A*B(最终合同价格以发包人或审计审核数额为限，且不得超过投标人投标的设计总价)