

NO. 2025G56地块项目全过程工程咨询服务

标段编码：NBFJ2501498-01ZXGH

招标文件

招标人（招标代理）：江苏川页工程项目管理有限公司（加盖电子印章）



目 录

招标文件	4
第一卷	4
第一章 招标公告（适用公开招标）	4
第二章 投标人须知	17
投标人须知前附表	17
投标人须知正文	31
开标一览表	42
第三章 评标办法	43
评标办法前附表	43
评标办法正文	52
第四章 合同条款及格式	57
第二卷	218
第五章 投资人需求	218
第三卷	219
第六章 投标文件格式	219
封面	221
目录	219
一、投标函及投标函附录	223
（一）投标函	223
（二）投标函附录	224
二、法定代表人身份证明	225
三、授权委托书	226
四、联合体协议书	227
五、投标保证金	227
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书	228
五、费用清单	229
六、投标人基本情况表	230
投标人基本情况表	230
（附件）企业相关证明证照文件	230
（附件）企业资质	230
（附件）企业证书	230
（附件）企业信用管理档案	230
七、全过程工程咨询服务机构人员表	231
（一）全过程工程咨询服务机构人员一览表	231
全过程工程咨询服务机构人员一览表	231
（附件）基本信息	231
（附件）资格证书	231
（附件）社保	231
（二）全过程工程咨询服务项目总负责人及相关配套人员情况简介	232
全过程工程咨询服务项目总负责人及相关配套人员情况简介	232
（附件）业绩	232
八、业绩资料表	233
业绩资料表	233
（附件）项目负责人业绩	234
（附件）投标人业绩	234
九、荣誉、信用等级资料表	235
荣誉、信用等级资料表	235
（附件）企业获奖情况	236
（附件）项目负责人获奖情况	236

十、拟分包计划表	237
全过程咨询服务实施方案	238
十一、其他资料	238
第七章 其他	239

第一章 招标公告

(市交易中心) NO. 2025G56地块项目全过程工程咨询服务招标公告

标段编码: NBFJ2501498-01ZXGH

1. 招标条件

本招标项目NO. 2025G56地块项目已由南京市南部新城开发建设管委会以NO. 2025G56地块项目 (项目审批文号:宁南管委备[2025]16号) 批准建设, 项目业主为南京奥晟房地产有限责任公司, 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, 招标人为南京奥晟房地产有限责任公司。现对该项目全过程工程咨询服务进行公开招标。

江苏川页工程项目管理有限公司受招标人委托负责本工程的招标事宜。

2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点: 南京市南部新城开发区

2.2 招标范围: 本项目全过程工程咨询服务范围包括:

工程设计: 包括但不限于总体规划及建筑方案设计、各专项方案设计、初步设计(含设计概算)及施工图设计的所有内容以及所有设计后期服务(包括: 各项报批报审、施工现场配合服务、设计修改、变更等服务工作), 为保证本项目完整性的所有设计内容(含各专项、专业工程设计)和项目实施的全专业、全过程设计。具体内容包括但不限于: 项目的建筑、结构(含预制构件PC专业设计)、水、电、消防、空调暖通设计、基坑支护设计、BIM 设计、人防设计(包括人防转换预案编制)、室外综合管网设计及报建、室外场地排水设计、海绵城市设计、幕墙及钢结构设计、售楼处设计、室内精装修设计(含售楼处、样板间、会所、公共区域、住宅、架空层、地库等区域)、智能化设计、二次机电设计、绿色建筑设计(含预评价申报)、日照分析、景观(包括小区园林绿化、垃圾站、快递柜、文体活动设施、通风井口外装饰、道路、大门、门卫房及围墙等等)设计、夜景灯光照明设计、红线内居配电设计、科技系统、二次深化设计等, 并确保通过相关报批及审核工作。包含技术服务与指导等与设计相关的所有工作, 在工程实施过程中的调整及各种变更均属本设计范围。对于后续需要专业公司进行深化设计的项目, 如燃气、市政给水、电力、标志标线等, 需配合专业厂家设计并提供相应的资料及技术支持, 并对相关专项设计审核。参与工程验收, 配合发包人进行材料设备选型、选样。

工程监理: 包括但不限于项目红线范围内的工程施工阶段全过程监理, 对工程进行进度、质量、投资、安全四控制, 合同管理、信息管理、质保期内的维修管理, 组织协调施工现场各方面关系及安全生产监督管

理以及在工程实施过程中工程规模的调整、各种工程变更及配合竣工决算审计均属于本监理范围，并无条件接受甲方委托的第三方检查。

造价咨询：全过程工程造价咨询服务包括但不限于全部单体工程、桩基工程、基坑支护工程、精装修工程、铝合金门窗栏杆工程、外立面装饰工程、室外雨污管网工程、景观工程、土方工程、消防及通风工程、电气工程、弱电智能化工程、给排水工程、供水工程、集中供冷供暖工程、变配电工程、燃气工程、广电工程、三网合一通信工程、勘察钻探工程、红线外市政工程、配套工程等方案测算、控制价编制或审核、标后数据分析与统计、材料设备认质认价审核，现场变更签证估价和审核、结算审计等及其他与项目相关的工程造价咨询。

委托人有权依据受托人履约表现和项目实际情况，变更委托范围，受托人对此不持异议。

2.3 服务期限：1200日历天

2.4 合同估算价：17,647,300.00元

2.5 招标项目类型：房屋建筑

2.6 工程规模：地面积27297.01平方米，总建筑面积约68085.02平方米，包含土地整理（地面土方挖除、外运约16万方、苗木清除），另地上建筑面积约46501.02平方米，为住宅、配套用房，地下建筑面积约21584平方米，为车库、储藏间及配套用房。

2.7 其他说明：项目位于南京市南部新城开发区秦淮区南部新城国际路以东、红花路以北地块，北至规划公园绿地，西至国际路，南至红花路，东至羽林路。项目总投资：1750000000.00元

3. 投标人资格要求

3.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉：

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

建设行政主管部门颁发的且在有效期内的工程设计资质，具体为：具有下列设计资质之一：

①工程设计综合甲级资质；

②工程设计建筑行业甲级资质；

③工程设计建筑行业（建筑工程）专业甲级及以上资质；

建设行政主管部门颁发的且在有效期内的工程监理资质房屋建筑专业乙级及以上或监理综合资质；

投标人还应满足下列条件：

（1）投标人是依法注册登记的法人或者其他组织，并具有独立订立合同的能力；

（2）投标人未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；

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

业绩要求：项目总负责人承担过类似全过程工程咨询服务或类似单项工程咨询服务（满足下列条件之一）业绩认定标准：（1）2020年11月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在

本投标企业承担过单项合同建筑面积35000平方米及以上的房屋建筑工程（厂房类除外）的全过程工程咨询服务项目，且担任全过程咨询项目总负责人。（需提供全过程工程中标通知书（直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、咨询合同，面积以合同为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）；（2）2020年11月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同建筑面积35000平方米及以上的房屋建筑工程（厂房类除外）的设计服务项目，且担任设计项目负责人。（需提供中标通知书（直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、设计合同，面积以合同为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）；（3）2020年11月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同建筑面积35000平方米及以上的房屋建筑工程（厂房类除外）的造价咨询服务项目，且担任造价咨询项目负责人。（需提供造价咨询合同，面积以合同为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）；（4）2020年11月1日以来（以竣工验收时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同建筑面积35000平方米及以上的房屋建筑工程（厂房类除外）的工程监理项目，且担任监理（总监）项目负责人。（需提供中标通知书（直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、监理合同及竣工验收证明，面积以合同为准，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）（备注：类似单项工程咨询业绩必须是本次招标范围内的，如工程设计、造价咨询、工程监理。）

项目总负责人的资格要求：投标人拟派项目总负责人须具备：工程建设类注册执业资格且工程类、工程经济类高级及以上职称。提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。（注：工程建设类注册执业资格包括注册造价师、注册监理工程师、注册建造师、注册建筑师、注册结构工程师及其它勘察设计注册工程师等工程建设类注册执业资格），且必须满足下列条件：

（1）项目总负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。（2）项目总负责人无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过5年的。（3）注册监理工程师担任项目总负责人的：必须无在监。

其他主要人员要求：工程设计负责人：具有国家一级注册建筑师执业资格；总监理工程师：具有国家注册监理工程师且注册专业为房屋建筑工程；造价咨询负责人：具有一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）

其他要求：（1）本次招标不接受红、黄牌警示单位投标。红、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准。（2）其它要求：符合法律、法规规定的其他条件（符合并提供承诺书，扫描上传至电子投标文件中。（3）投标人必须提供拟投入本项目的项目总负责人的社保机构出具的近半年（2025年05月-2025年10月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料

扫描上传至投标文件，否则视为未提供，并将导致资格审查不通过。若项目总负责人属企业退休人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，退休人员必须出退休证及劳务合同，若事业编制人员需提供所在单位上级人事主管部门的人事证明材料。以上材料由投标人自行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。（4）投标人须提交承诺书，否则将作为资格审查不通过处理。承诺书格式详见招标文件投标函附录承诺书格式。（5）投标人不得有以下情形：①为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；②为本标段提供招标代理服务的；③与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人的；④与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；⑤与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；⑥全过程工程咨询服务投标人及其分包单位与本项目的工程总承包单位、施工单位存在利害关系；⑦法律法规规定的其它情形；（6）投标人应无下列行为：（符合并提供承诺书，原件扫描上传至电子投标文件中）①有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未了的；②因招投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招投标行政监督部门公示且公示期限未了的。（7）根据建办市〔2019〕50号文及苏建函建管〔2019〕393号文规定，已取消一级、二级建造师临时执业证书，因此本项目不接受持临时建造师执业资格的项目负责人投标，否则将作为资格审查不通过处理。根据《关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40号），自2021年10月15日起，在全国范围内实行一级建造师电子证书，电子证书式样按照《全国一体化在线政务服务平台电子证照一级建造师注册证书》标准执行。自2022年1月1日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级建造师证书电子注册证书，电子注册证书应当符合相关文件规定，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过等相应后果。（8）根据全国注册建筑师管理委员会关于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，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。

3.2 本次招标是否接受联合体投标： 是 采用联合体投标的，拟派项目总负责人必须由联合体申请人的牵头方委派；联合体申请人的牵头方必须满足3.1项资质要求（至少包含工程设计、工程监理、造价咨询三项中的一项）。联合体投标人还应遵守以下规定：（1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头方和各方权利义务；（2）联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；（4）联合体各方必须指定牵头方，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；（5）招标人要求投标人提交投标保证金担保的，应当以联合体各方或者联合体中牵头方的名义提交投标保证金担保。以联合体中牵头方名义提交的投标保证金担保，对联合体各成员具有约束力。

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间：本公告发布之日起至投标截止之日止。

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

5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交截止时间：[2025-12-09 09:30:00](#)。

5.2 投标文件递交方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”递交。

5.3 逾期递交的投标文件，招标人不予受理。

6. 资格审查办法

本项目采用资格后审方式进行资格审查。

7. 评标方法

7.1 本标段采用的评标办法：[综合评估法](#)

是否评定分离：否

7.2 具体评标办法：

条款号	条款内容	编列内容	
2.2.1	分值构成（总分100分）	技术部分 27.00分	全过程工程咨询服务实施方案 （含项目总负责人答辩）：27.00分
		商务部分 73.00分	全过程工程咨询服务团队：30.50分
			投标报价：38.50分
			业绩：0分
		荣誉、信用：4.00分	
2.2.2	评标基准价计算方法	1、评标基准值计算方法的确定 直接确定： 方法二； 2、基准价的计算 方法二（须填写最高投标限价）： 以有效投标文件的投标报价算术平均值为A，最高投标限价为B，则： 评标基准价=A×K1×Q1+B×K2×Q2；K1的取值范围为95%~98%（95%、95.5%、96%、96.5%、97%、97.5%、98%）；K2值的取值范围为92%~98%（具体数值由招标人在招标文件中明确）；Q2=1-Q1，Q1的取值范围为10%、15%、20%、25%、30%；K1、Q1值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定。计算算术平均值A时，若7≤有效投标文件<10家时，	

		<p>应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件≥10家，应去掉其中的两个最高价和两个最低价。</p> <p>K2值=95%。</p> <p>备注： 1、评标价高于招标文件设定的最高投标限价的，为无效投标文件。 2、采用何种计算方法在开标时随机抽取确定。 3、评标委员会在评标报告签字后，上述方法一、方法二、方法三的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变，但评标过程中的计算错误可作调整。</p>
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式	偏差率=（投标报价-评标基准价）/评标基准价×100%
条款号	评分因素	评分标准
2.2.4 (1)	全过程工程咨询服务实施方案评分标准	
	全过程工程咨询服务总纲 (0~5.00)	对全过程工程咨询服务总纲内容齐全性、结构完整性等进行评审，是否重点突出、符合规范、针对性评审。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
	全过程工程咨询服务组织方案 (0~4.00)	对全过程工程咨询服务组织方案内容齐全性、结构完整性评审，是否重点突出、符合规范、针对性评审。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)
	工程设计方案 (0~6.00)	对工程设计方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审。 (优=6.00;良=5.40;中=4.80;差=4.20;无=0)
	工程监理方案 (0~4.00)	对工程监理方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)
	工程造价咨询方案 (0~4.00)	对工程造价咨询方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)
	全过程工程咨询服务承诺 (0~4.00)	对全过程工程咨询服务承诺评审。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)
	<p>汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均</p> <p>是否设置篇幅扣分：<input checked="" type="checkbox"/> 是 全过程工程咨询服务实施方案总篇幅要求：不超过400页，每超过1页的，扣0.1分，最多扣1分。</p> <p>备注： 1、评分因素由招标人根据项目的招标范围在招标文件中选择，并根据项目特点对各评分因素适当细化标分标准；按照优、良、中、差、无，分档设置，合理分配分值。</p>	

		2、除缺少相应内容的评分点不得分外，最低分值不得低于评分点分值的70%。	
2.2.4 (2)	全过程工程咨询服务团队评分标准	<p>项目总负责人 (0~7.00)</p>	<p>(1) 全过程工程咨询项目总负责人为一级注册建筑师的得2分，本项满分2分。（提供注册证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）；</p> <p>(2) 具有工程类正高级职称的加2分，具有工程类高级职称的加1分，具有工程类中级职称的加0.5分，满分2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）</p> <p>(3) 全过程工程咨询项目总负责人提供的执业资格取得年限满10年（含）及以上的得3分，满5年（含）及以上不足10年得2分，不足5年的得1分，其他不得分，本项最多得3分。（年限以执业资格证书上签发时间开始计算，提供执业资格证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）</p>
		<p>全过程工程咨询服务业务负责人配备情况 (0~6.00)</p>	<p>(1) 工程设计负责人1人：具有国家一级注册建筑师证的得1分，同时具有工程类高级及以上职称的加1分，具有工程类中级职称的加0.5分，满分2分。（提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）</p> <p>(2) 工程监理负责人1人：具有国家注册监理工程师证且注册专业为房屋建筑工程得0.5分；同时具有工程类高级及职称的加0.5分，具有工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类注册职业资格的加1分（其他工程类注册职业资格包括注册建筑师、结构工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师等人员，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）（满分2分） （监理负责人要求无在监工程）</p> <p>(3) 造价咨询负责人1人：具有国家一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）证的得1分；同时具有工程类高级工程师及以上职称的加1分，具有工程类中级职称的加0.5分；满分2分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）</p> <p>备注： ①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②提供拟投入本工程各专业负责人、项目组成员的社保机构出具的近半年（2025年5月-2025年10月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料扫描编入至投标文件，否则视为未提供，未提供不得分。（若以上人员属高等院校、科研机构、企业退休人员等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，须提供相关证明材料。） ③如投标人为联合体投标，各专业项目组负责人及</p>

			<p>成员应由联合体协议列明分工的专项咨询服务单位提供，否则不予计分。</p>
		<p>设计专业人员配备情况 (0~4.50)</p>	<p>(1) 工程设计项目组成员 (满分 4.5分) :</p> <p>①建筑专业人员1名: 具有国家一级注册建筑师证得0.25分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分, 具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分) (提供注册证书、职称证书, 相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>②结构专业人员1名: 具有国家一级注册结构工程师证得0.25分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分, 具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分) (提供注册证书、职称证书, 相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>③电气专业人员1名: 具有国家注册电气工程师(供配电)证得0.25分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分, 具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分) (提供国家注册证书、职称证书, 相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>④给排水专业人员1名: 具有国家注册公用设备工程师(给水排水)证得0.25分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分, 具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分) (提供注册证书、职称证书, 相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>⑤暖通专业人员1名: 具有国家注册公用设备工程师(暖通空调)证得0.25分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分, 具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分) (提供注册证书、职称证书, 相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>⑥造价专业人员(1名): 具有国家注册一级造价工程师(旧版为注册造价工程师)的得0.25分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分, 具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分) (提供注册证书、职称证书, 相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>⑦园林绿化类专业人员(1名): 具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分, 具有工程建设类中级职称的加0.2分。(满分0.5分) (提供职称证书, 专业以职称证书上注明的专业为准, 职称证书无法体现专业的, 以毕业证书为准。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>⑧装饰装修类专业人员1名: 具有国家一级注册建筑师证得0.25分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分, 具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分) (提供注册证书、职称证书, 相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>⑨智能化专业人员1名: 具有国家注册电气工程师(供配电)证得0.25分; 同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分, 具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分) (提供国家注册证书、职称证书, 相关证明材料以江苏省公共资源交易经营</p>

		<p>主体信息库的扫描件为准) 备注： ①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②提供拟投入本工程各专业负责人、项目组成员的社保机构出具的近半年（2025年5月-2025年10月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料扫描编入至投标文件，否则视为未提供，未提供不得分。（若以上人员属高等院校、科研机构、企业退休人员等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，须提供相关证明材料。） ③如投标人为联合体投标，各专业项目组负责人及成员应由联合体协议列明分工的专项咨询服务单位提供，否则不予计分。</p>
	<p>监理项目组成员配备情况 (0~12.00)</p>	<p>①土木工程专业（工民建或建筑工程或土木工程）监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类执业资格的加0.5分，本项满分1.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构师、注册一级建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）、注册土木工程师） ②岩土地质类专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类执业资格的加0.5分，本项满分1.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构师、注册一级建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）、注册土木工程师） ③电气（电气自动化或机电一体化）专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类执业资格的加0.5分，本项满分1.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构师、注册一级建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）</p>

		<p>师)、注册土木工程师)</p> <p>④消防工程专业监理工程师1名:具有国家注册监理工程师的得0.5分;同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分,同时具有建设工程类中级职称的加0.25分;同时具有其他工程类执业资格的加0.5分,本项满分1.5分。(提供注册证书、职称证书,以本单位注册证书为准,相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准,新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的,所学专业以毕业证书上为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构师、注册一级建造师、一级注册造价工程师(旧版为注册造价工程师)、注册土木工程师)</p> <p>⑤园林专业监理工程师1名:具有国家注册监理工程师的得0.5分;同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分,同时具有建设工程类中级职称的加0.25分;同时具有其他工程类执业资格的加0.5分,本项满分1.5分。(提供注册证书、职称证书,以本单位注册证书为准,相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准,新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的,所学专业以毕业证书上为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构师、注册一级建造师、一级注册造价工程师(旧版为注册造价工程师)、注册土木工程师)</p> <p>⑥环境工程专业监理工程师1名:具有国家注册监理工程师的得0.5分;同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分,同时具有建设工程类中级职称的加0.25分;同时具有其他工程类执业资格的加0.5分,本项满分1.5分。(提供注册证书、职称证书,以本单位注册证书为准,相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准,新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的,所学专业以毕业证书上为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构师、注册一级建造师、一级注册造价工程师(旧版为注册造价工程师)、注册土木工程师)</p> <p>⑦安全监理人员1名:具有国家注册安全工程师的得0.5分;同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分,同时具有建设工程类中级职称的加0.25分;同时具有其他工程类执业资格的加0.5分,本项满分1.5分。(提供注册证书、职称证书,以本单位注册证书为准,相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构师、注册一级建造师、一级注册造价工程师(旧版为注册造价工程师)、注册土木工程师)</p> <p>⑧造价监理人员1名:具有国家一级注册造价工程师的得0.5分;同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分,同时具有建设工程类中级职称的加0.25分;同时具有其他工程类执业资格的加0.5分,本项满分1.5分。(提供注册证书、职称证书,以本单位注册证书为准,相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建筑师、注册</p>
--	--	--

			<p>一级结构师、注册一级建造师、注册土木工程师) 备注： ①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②提供拟投入本工程各专业负责人、项目组成员的社保机构出具的近半年（2025年5月-2025年10月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料扫描编入至投标文件，否则视为未提供，未提供不得分。（若以上人员属高等院校、科研机构、企业退休人员等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，须提供相关证明材料。） ③如投标人为联合体投标，各专业项目组负责人及成员应由联合体协议列明分工的专项咨询服务单位提供，否则不予计分。</p>
		<p>造价咨询项目组成员配备情况 (0~1.00)</p>	<p>造价咨询人员 2人：国家注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）的得 0.25分/人，同时具有工程建设类高级工程师及以上职称加0.25分，具有工程建设类中级职称的加0.1分。（满分0.5分） （提供国家注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） 备注： ①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②提供拟投入本工程各专业负责人、项目组成员的社保机构出具的近半年（2025年5月-2025年10月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料扫描编入至投标文件，否则视为未提供，未提供不得分。（若以上人员属高等院校、科研机构、企业退休人员等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，须提供相关证明材料。） ③如投标人为联合体投标，各专业项目组负责人及成员应由联合体协议列明分工的专项咨询服务单位提供，否则不予计分。</p>
		<p>汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）</p>	
		<p>备注： 1、第（2）项各专业人员配备情况评分内容由招标人根据项目发包范围和内容需要选择，并根据项目特点明确具体的细化标分标准；</p>	
2.2.4 (2)	投标报价评审	<p>评标价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的，评标价每高于评标基准价1%扣0.15分，评标价每低于评标基准价1%扣0.1分，偏离不足1%的，用插入法计算。</p>	
2.2.4 (2)	业绩评分标准	/	
2.2.4 (2)	荣誉、信用	<p>企业荣誉、信用 (0~4.00)</p>	<p>(1) 投标人（如联合体投标则为牵头人）2020年01月01日（含）以来，获得过省级奖项（建设行政主管部门或行业协会颁发）的得2分；获得过市级</p>

		<p>奖项（建设行政主管部门或行业协会颁发）的得1分；本项限评1个项目，最多2分。（同一项目按最高奖项计取一次。提供相关证明材料，时间以证书发放日期或发文日期为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准；工程相关奖项包括但不限于设计类、监理类、工程造价类等相关奖项）</p> <p>（2）投标人（如联合体投标则为牵头人）具有有效期内由政府行政主管部门（或行业协会/行业学会）评为省级及以上优秀单位（或省级诚信单位）的得1分，被评为市级优秀单位（或市级诚信单位）的得0.5分；本项限评1个，满分1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）</p> <p>（3）投标人（如联合体投标则为牵头人）具有认证机构认证的在有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书的得1分，每缺一个扣0.5分，未提供不得分。（提供相关认证证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）</p>
<p>汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）</p>		

8. 发布公告的媒介

本次招标公告在南京市公共资源交易中心网、江苏省公共资源交易中心网和江苏省建设工程招标网等媒介上发布。

9. 其他

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

9.2 投标人注意事项：

（1）投标人须下载并安装“南京公共资源交易CA互联互通助手（新）”。

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

（2）投标人须在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统登记企业相关信息。

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

（3）投标人需登录“宁易新”招标投标交易系统参与投标，网址为：

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

（4）投标人需登录南京智能开标大厅（新系统登录）参与开标活动，网址为：

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

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

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

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

(1) 预解密过程中，如出现异常问题，请联系投标工具公司进行排查处理。

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

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

9.4 技术支持联系方式：

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

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

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

(4) 国信CA联系电话：025-68505679

(5) CFCA联系方式：18061882568、4001662366

9.5 其他说明：[/](#)

10. 联系方式

招标人：	南京奥晟房地产有限责任公司	招标代理机构：	江苏川页工程项目管理有限公司
地址：	南京市建邺区梦都大街158号	地址：	南京市建邺区奥体中心体育场T110-3081A室
联系人：	谢研	联系人：	陈阳阳
电话：	025-86468012	电话：	15951623418

招投标监督管理部门及电话：[南京市南部新城开发建设管理委员会（电话:025-52637626）](#)

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： 南京奥晟房地产有限责任公司 地址： 南京市建邺区梦都大街158号 联系人： 谢研 电话： 025-86468012
1.1.3	招标代理机构	名称： 江苏川页工程项目管理有限公司 地址： 南京市建邺区奥体中心体育场T110-3081A室 联系人： 陈阳阳 电话： 15951623418
1.1.4	招标项目名称	NO. 2025G56地块项目
1.1.5	项目建设地点	南京市南部新城开发区
1.1.6	项目建设规模	地面积27297.01平方米，总建筑面积约68085.02平方米，包含土地整理（地面土方挖除、外运约16万方、苗木清除），另地上建筑面积约46501.02平方米，为住宅、配套用房，地下建筑面积约21584平方米，为车库、储藏间及配套用房。
1.1.7	工程项目施工预计开工日期和建设周期	/
1.1.8	招标项目说明	NO. 2025G56地块项目位于南京市南部新城开发区秦淮区南部新城国际路以东、红花路以北地块，北至规划公园绿地，西至国际路，南至红花路，东至羽林路；地面积27297.01平方米，总建筑面积约68085.02平方米，包含土地整理（地面土方挖除、外运约16万方、苗木清除），另地上建筑面积约46501.02平方米，为住宅、配套用房，地下建筑面积约21584平方米，为车库、储藏间及配套用房。
1.2.1	资金来源及比例	本工程属于 国有（非政府投资） 国有（非政府投资）:100.00%

1.2.2	资金落实情况	<u>已落实</u>
1.3.1	招标范围	<p><u>本项目全过程工程咨询服务范围包括：</u></p> <p><u>工程设计：包括但不限于总体规划及建筑方案设计、各专项方案设计、初步设计（含设计概算）及施工图设计的所有内容以及所有设计后期服务（包括：各项报批报审、施工现场配合服务、设计修改、变更等服务工作），为保证本项目完整性的所有设计内容（含各专项、专业工程设计）和项目实施的全专业、全过程设计。具体内容包括但不限于：项目的建筑、结构（含预制构件PC专业设计）、水、电、消防、空调暖通设计、基坑支护设计、BIM 设计、人防设计（包括人防转换预案编制）、室外综合管网设计及报建、室外场地排水设计、海绵城市设计、幕墙及钢结构设计、售楼处设计、室内精装修设计（含售楼处、样板间、会所、公共区域、住宅、架空层、地库等区域）、智能化设计、二次机电设计、绿色建筑设计（含预评价申报）、日照分析、景观（包括小区园林绿化、垃圾站、快递柜、文体活动设施、通风井口外装饰、道路、大门、门卫房及围墙等等）设计、夜景灯光照明设计、红线内居配电设计、科技系统、二次深化设计等，并确保通过相关报批及审核工作。包含技术服务与指导等与设计相关的所有工作，在工程实施过程中的调整及各种变更均属本设计范围。对于后续需要专业公司进行深化设计的项目，如燃气、市政给水、电力、标志标线等，需配合专业厂家设计并提供相应的资料及技术支持，并对相关专项设计审核。参与工程验收，配合发包人进行材料设备选型、选样。</u></p>

		<p><u>工程监理：包括但不限于项目红线范围内的工程施工阶段全过程监理，对工程进行进度、质量、投资、安全四控制，合同管理、信息管理、质保期内的维修管理，组织协调施工现场各方面关系及安全生产监督管理以及在工程实施过程中工程规模的调整、各种工程变更及配合竣工决算审计均属于本监理范围，并无条件接受甲方委托的第三方检查。</u></p> <p><u>造价咨询：全过程工程造价咨询服务包括但不限于全部单体工程、桩基工程、基坑支护工程、精装修工程、铝合金门窗栏杆工程、外立面装饰工程、室外雨污水管网工程、景观工程、土方工程、消防及通风工程、电气工程、弱电智能化工程、给排水工程、供水工程、集中供冷供暖工程、变配电工程、燃气工程、广电工程、三网合一通信工程、勘察钻探工程、红线外市政工程、配套工程等方案测算、控制价编制或审核、标后数据分析与统计、材料设备认质认价审核，现场变更签证估价和审核、结算审计等及其他与项目相关的工程造价咨询。</u></p> <p><u>委托人有权依据受托人履约表现和项目实际情况，变更委托范围，受托人对此不持异议。</u></p>
1.3.2	服务期限要求	<p>全过程工程咨询服务期：<u>1200</u>日历天。其中：</p> <p><input type="checkbox"/>项目策划服务期限：自/始至/止。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程设计服务期限：自<u>2025-12-15</u>始至<u>2029-03-15</u>止。</p> <p><input type="checkbox"/>工程勘察服务期：自/始至/止。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程监理服务期限：自<u>2026-01-15</u>始至<u>2029-05-15</u>止。</p> <p><input type="checkbox"/>招标代理服务期限：自/始至/止。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>造价咨询服务期限：自<u>2026-01-15</u>始至<u>2029-05-15</u>止。</p> <p><input type="checkbox"/>项目管理服务期限：自/始至/止。</p> <p><input type="checkbox"/>其他服务期限：自/始至/止。</p>
1.3.3	工作目标	<p><u>本工程投资控制目标：符合国家、省、市、区关于项目投资政策的相关规定</u></p> <p><u>本工程进度目标：按照委托人要求执行</u></p> <p><u>本工程质量目标：工程质量达到国家级行业施工验收规范合格标准</u></p> <p><u>本工程安全文明目标：工程安全生产和文明施工达到国家法律、法规与标准及省、市、区关于安全生产政策规定</u></p>

<p>1.4.1</p>	<p>投标人资质条件、能力、信誉</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 资质要求：<u>投标人具备的资质及其等级必须满足下列条件，并在人员、设备、资金等方面具备相应的工程全过程服务咨询能力；</u> <u>建设行政主管部门颁发的且在有效期内的工程设计资质，具体为：具有下列设计资质之一：</u> <u>①工程设计综合甲级资质；</u> <u>②工程设计建筑行业甲级资质；</u> <u>③工程设计建筑行业（建筑工程）专业甲级及以上资质；</u> <u>建设行政主管部门颁发的且在有效期内的工程监理资质房屋建筑专业乙级及以上或监理综合资质；</u> <u>投标人还应满足下列条件：</u> <u>（1）投标人是依法注册登记的法人或者其他组织，并具有独立订立合同的能力；</u> <u>（2）投标人未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；</u> <u>（3）投标人没有因骗取中标等违法违规问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的。</u></p> <p><input type="checkbox"/> 财务要求：<u> / </u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 业绩要求：<u>项目总负责人承担过类似全过程工程咨询服务或类似单项工程咨询服务（满足下列条件之一）业绩认定标准：（1）2020年11月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同建筑面积35000平方米及以上的房屋建筑工程（厂房类除外）的全过程工程咨询服务项目，且担任全过程咨询项目总负责人。（需提供全过程工程中标通知书（直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、咨询合同，面积以合同为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）；（2）2020年11月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同建筑面积35000平方米及以上的房屋建筑工程（厂房类除外）的设计服务项目，且担任设计项目负责人。（需提供中标通知书（直接发包项目可不提</u></p>
--------------	----------------------	--

		<p><u>供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、设计合同，面积以合同为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）；（3）2020年11月1日以来（以合同签订时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同建筑面积35000平方米及以上的房屋建筑工程（厂房类除外）的造价咨询服务项目，且担任造价咨询项目负责人。（需提供造价咨询合同，面积以合同为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）；（4）2020年11月1日以来（以竣工验收时间为准），全过程工程咨询项目总负责人在本投标企业承担过单项合同建筑面积35000平方米及以上的房屋建筑工程（厂房类除外）的工程监理项目，且担任监理（总监）项目负责人。（需提供中标通知书（直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签发的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、监理合同及竣工验收证明，面积以合同为准，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）（备注：类似单项工程咨询业绩必须是本次招标范围内的，如工程设计、造价咨询、工程监理。）</u></p> <p><input type="checkbox"/>信誉要求： /</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>项目总负责人的资格要求：<u>投标人拟派项目总负责人须具备：工程建设类注册执业资格且工程类、工程经济类高级及以上职称。提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。（注：工程建设类注册执业资格包括注册造价师、注册监理工程师、注册建造师、注册建筑师、注册结构工程师及其它勘察设计注册工程师等工程建设类注册执业资格），且必须满足下列条件：（1）项目总负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。（2）项目总负责人无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过5年的。（3）注册监理工程师担任项目总负责人的：必须无在监。</u></p>
--	--	---

		<p><input checked="" type="checkbox"/>其他主要人员要求：<u>工程设计负责人：具有国家一级注册建筑师执业资格；总监理工程师：具有国家注册监理工程师且注册专业为房屋建筑工程；造价咨询负责人：具有一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>其他要求：<u>（1）本次招标不接受红、黄牌警示单位投标。红、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准。（2）其它要求：符合法律、法规规定的其他条件（符合并提供承诺书，扫描上传至电子投标文件中。（3）投标人必须提供拟投入本项目的项目总负责人的社保机构出具的近半年（2025年05月-2025年10月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料扫描上传至投标文件，否则视为未提供，并将导致资格审查不通过。若项目总负责人属企业退休人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险缴费证明，退休人员必须出退休证及劳动合同，若事业编制人员需要提供所在单位上级人事主管部门的人事证明材料。以上材料由投标人自行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。（4）投标人须提交承诺书，否则将作为资格审查不通过处理。承诺书格式详见招标文件投标函附录承诺书格式。（5）投标人不得有以下情形：①为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；②为本标段提供招标代理服务的；③与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人的；④与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；⑤与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；⑥全过程工程咨询服务投标人及其分包单位与本项目的工程总承包单位、施工单位存在利害关系；⑦法律法规规定的其它情形；（6）投标人应无下列行为：（符合并提供承诺书，原件扫描上传至电子投标文件中）①有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未了的；②因招投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招投标行政监督部门公示且公示期限未了的。（7）根据建办市〔2019〕50号文及苏建函建管〔2019〕393号文规定，已取消一级、二级建造师临时执业证书，因此本项目不接受持临时建造师执业资格的项目负责人投标，否则将作为资格审查不通过处理。根据《关于全面实施一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40号），自2021年10月15日起，在全国范围内实行一级建造师电子证书，电子证书式样按照《全国一体化在线政务服务平台电子证照一级建造师注册证书》标准执行。自2022年1月1日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级建造师证书电子注册证书，电子注册证书应当符合相关文件规定，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期限内。若上传的电子</u></p>
--	--	--

		<p>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。（8）根据全国注册建筑师管理委员会关于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，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。</p>
1.4.2	是否接受联合体投标	<p>是</p> <p>接受，应满足下列要求：<u>采用联合体投标的，拟派项目总负责人必须由联合体申请人的牵头方委派；联合体申请人的牵头方必须满足3.1项资质要求（至少包含工程设计、工程监理、造价咨询三项中的一项）。联合体投标人还应遵守以下规定：（1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头方和各方权利义务；（2）联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；（4）联合体各方必须指定牵头方，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；（5）招标人要求投标人提交投标保证金担保的，应当以联合体各方或者联合体中牵头方的名义提交投标保证金担保。以联合体中牵头方名义提交的投标保证金担保，对联合体各成员具有约束力。</u></p>
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	<p><u>（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；</u></p> <p><u>（2）为本标段提供招标代理服务的；</u></p> <p><u>（3）与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人</u></p> <p><u>（4）与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；</u></p> <p><u>（5）与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；</u></p> <p><u>（6）全过程工程咨询服务投标人及其分包单位与本项目的工程总承包单位、施工单位存在利害关系；</u></p> <p><u>（7）法律法规规定的其它情形；</u></p>
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	<p>允许</p> <p>允许，分包内容要求：<u>①受托方可以将不在本企业资质业务范围内的业务分包给其它具有相应资质的企业。受托人与分包单位共同向委托人承担连带责任。②受托人不得将自身资质条件内的服务内容转包给第三人，或将其承包的全部服务内容肢解后以分包的名义转包给第三人。</u></p> <p>分包金额要求：<u>以分包合同价为准</u></p>
1.12.1	实质性要求和条件	<u>无</u>
1.12.3	偏差	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	<u>/</u>
2.2.1	投标人提出疑问或澄清的截止时间	<u>2025-11-24 17:00:00</u>
3.1.1	构成投标文件的其他资料	<u>/</u>
3.2.1	增值税税金的计算方法	<u>一般计税法</u>
3.2.3	报价方式	总价报价

3.2.4	全过程工程咨询服务费 投标报价最高限价	<p>最高投标限价：<u>17,647,300元</u></p> <p>其中：<u>1、设计费招标控制价为1413万元；2、监理费招标控制价为223.41万元；3、造价咨询费招标控制价为128.32万元（包含20万元不可竞争奖励费）。以上1-3项合计招标控制价为1764.73万元，投标人的投标报价不得超过合计招标控制价，各分项报价也不得超过各分项的控制价，否则将否决其投标。</u></p> <p>最高投标限价计算方法：<u>/</u></p>
3.2.5	投标报价的其他要求	<u>填报投标函附录中的“投标总报价组成”</u>
3.3.1	投标有效期	<u>90天</u>
3.4.1	投标保证金	<p>投标保证金的金额：人民币<u>100,000元</u></p> <p>投标保证金形式：<u>现金</u> <u>支票</u> <u>银行保函</u> <u>保险保单</u> <u>担保保函</u> <u>信用承诺</u></p> <p>是否委托南京市公共资源交易中心代收代退： <u>是</u></p> <p>投标保证金提交账号 户名名称：南京市公共资源交易中心 开户银行：交通银行江东中路支行 银行账号：320006613018010009990 银行地址： 南京市江东中路265号一楼大厅交通银行江东中路支行</p> <p>办理流程： (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</p>

		<p>京市），凭缴纳码关联到账信息与投标项目信息，无须随投标文件上传缴款凭证。</p> <p>(2) 以纸质保函（保险）形式提交投标保证金的，投标人须将纸质保函（保险）扫描件编入投标文件对应位置，并将纸质保函（保险）原件提交至上述银行办理收讫手续。</p> <p>(3) 以电子保函（保险）形式提交投标保证金的，通过出函机构自行办理的，投标人须将电子保函（保险）数据文件上传至投标文件对应位置，无须在江苏省公共资源服务平台（南京市）提交；通过江苏省公共资源服务平台（南京市）/宁企通惠企综合服务平台/南京市融资信用服务平台“投标电子保函服务专区”在线办理的，开标前须在江苏省公共资源服务平台（南京市）进行提交。</p> <p>(4) 以信用承诺方式替代投标保证金的，投标人应签署信用承诺书，随投标文件一同提交。</p> <p>(5) 投标保证金退还节点如下：非中标候选人在中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。</p> <p>注：实行减、免投标保证金的项目，按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行。</p>
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	<u>当投标人串通投标、以行贿评委或招标人工作人员、提供虚假材料谋取中标等违法行为时，招标人可以不退还投标保证金。</u>
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

		<p>编制要求：</p> <p>投标文件中的“全过程工程咨询服务实施方案”不得出现可识别投标人身份的任何字符和徽标（包括文字、符号、图案、标识、标志、人员姓名、企业名称、投标人独享的企业标准或编号等），相关人员姓名应以职务或职称代替。</p>
4.2.1	投标截止时间	2025-12-09 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	<p>开标时间：同投标截止时间</p> <p>开标地点：南京智能开标大厅（网址：https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login）</p>
5.1.2	投标人参加开标会人员要求	/
5.2	投标文件解密	<p>投标人解密时长：公布投标人名称后60分钟以内。</p> <p>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。</p>
6.1.1	评标委员会的组建	<p>评标委员会构成<u>7</u>人，其中招标人代表<u>2</u>人，专家<u>5</u>人；</p> <p>评标专家确定方式： 从 江苏省综合 评标专家库中随机抽取</p>

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

	<p>全过程工程咨询服务的酬金可按各项专项服务的费用相叠加并增加相应统筹费用后计取。具体编制要求按投标文件格式投标函附录填报，招标范围内专业项目未填报价的视为投标人对招标人的优惠。</p>
<p>注：本表下列内容为招标人需要补充的其它内容。</p>	
<p>补充内容</p>	<p><u>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。</u></p> <p><u>2. 由于招标文件第三章评标办法前附表1中“中标候选人排序方法”的评审标准为软件固定格式，无法编辑，本条补充如下：关于中标候选人排序方法/评审标准：如果咨询方案得分也相等的，则由评标委员会投票确定排序。</u></p> <p><u>3、投标报价按第六章投标文件格式投标函附录填报，招标范围内专业项目未填报价的视为投标人对招标人的优惠。</u></p> <p><u>4、本次招标允许投标人以一家企业或联合体的形式参与投标后，可以将不在本企业或联合体各企业资质范围内的业务分包给其它具有相应资质的企业。</u></p> <p><u>5、本工程招标不组织集体踏勘，投标人自行对工程施工现场和周围环境进行勘察以获取编制投标文件和签署合同所需的所有资料，现场踏勘费用自理，同时负责相关人员的安全。勘察现场所发生的费用及安全责任由投标人承担。投标单位中标后，不得以不了解现场情况增加任何费用。因投标人未能全面、完整的进行现场踏勘而导致的投标人中标后相关费用的增加，由投标人承担全部费用。</u></p> <p><u>6、招标人向投标人提供的有关施工现场的资料和数据是招标人现有的能使投标人利用的资料。招标人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。</u></p> <p><u>7、中标人须在中标公示结束后，根据招标人提出的要求再另行无偿提供多套纸质投标文件，纸质投标文件应在《投标函》和《法定代表人身份证和授权委托书》加盖单位公章。投标人提供的纸质文件与投标时递交的电子版文件必须一致。</u></p> <p><u>8、实行减、免投标保证金的项目，按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行。减免措施如下：（1）施工项目（含工程总承包），投标保证金金额在20万元及以下的免收，金额在20万以上的减半收取。（2）服务类项目（含全过程工程咨询）、货物类项目，投标保证金金额在10万元及以下的免收，金额在10万元以上的减半收取。（3）诚信状况良好是指投标截止时间，投标人（包括联合体各成员单位）在国家、省市信用平台网站没有失信行为被公示。（4）实行减、免投标保证金的项目，其他要求按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》</u></p>

执行。

9、资料下载：本工程相关资料已上传至163邮箱投标单位自行下载，账户：Cy2025G56@163.com 密码：Cy123456。投标报价表盖章扫描上传至投标文件中，不得修改投标报价表里的内容。

1. 总则

1.1 项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.1.8 建筑安装工程费/工程概算：见投标人须知前附表。

1.1.9 招标项目说明：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、服务期限和质量标准

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 工作目标：见投标人须知前附表

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本标段施工的资质条件、能力和信誉。

(1) 资质要求：见投标人须知前附表；

(2) 财务要求：见投标人须知前附表；

(3) 业绩要求：见投标人须知前附表；

(4) 信誉要求：见投标人须知前附表；

(5) 项目总负责人要求：见投标人须知前附表。

(6) 其他主要人员要求：见投标人须知前附表。

(8) 其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5 款的规定。

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

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

(2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

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

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

(3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

(4) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；

(5) 为本招标项目的代建人；

(6) 为本招标项目的招标代理机构；

(7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；

(8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；

(9) 被依法暂停或者取消投标资格；

(10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

(11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

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

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

(15) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形；

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

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

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

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

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

1.10 投标预备会

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

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

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

1.11 分包

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

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

1.12 分包响应和偏差

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

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

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

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

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

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

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

2.2 招标文件的澄清

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

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

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

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

2.3 招标文件的修改

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

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

2.4 招标文件的异议

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

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

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

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

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

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

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

3.2 投标报价

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

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

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

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为90天。

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

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

3.4 投标保证金

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

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

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5个工作日内，退还中标人投标保证金。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

(1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；

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

(3) 发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

3.5 资格审查资料（适用于未进行资格预审）

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 备选投标方案

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

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

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

3.7 投标文件的编制

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

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

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

3.8 暗标

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

4. 投标

4.1 投标文件的签章和加密

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

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

4.2 投标文件的递交

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

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 招标人收到投标文件后，向投标人出具签收凭证。

4.2.5 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

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

4.3.2 修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制和递交。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

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

5.1.2 投标人参加开标会人员要求：见前附表须知。

5.2 开标程序

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

5.3 开标时出现下列情况的，招标人将拒绝其投标。

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

6. 评标

6.1 评标委员会

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

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

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

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

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

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

7. 合同授予

7.1 中标候选人公示

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

7.2 评标结果异议

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

7.3 中标候选人履约能力审查

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

7.4 定标

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

7.5 中标通知

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

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

7.6 履约保证金

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

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

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

7.7 签订合同

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

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

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

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

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

8.2 不再招标

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

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

9.5 异议与投诉

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

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

开标一览表

NO. 2025G56地块项目开标记录表

项目名称：NO. 2025G56地块项目

标段名称：全过程工程咨询服务

标段编码：NBFJ2501498-01ZXGH

评标相关参数：

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

最高投标限价：

招标人：

行政监督：

开标地点：

见证人：

公证机构：

第三章 评标办法(综合评估法)

评标办法前附表

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

		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定
		权利义务	符合第二章“投标人须知”第 1.12.1 项规定和第四章“合同条款及格式”中的实质性要求和条件
		全过程咨询实施方案	符合第五章“委托人要求”中的实质性要求和条件
		雷同性评审	不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程未出现雷同的情况
		允许的偏差	符合第二章“投标人须知”第1.12款规定
条款号	条款内容	编列内容	
2.2.1	分值构成（总分100分）	技术部分 27.00分	全过程工程咨询服务实施方案（含项目总负责人答辩）：27.00分
		商务部分 73.00分	全过程工程咨询服务团队：30.50分
			投标报价：38.50分
			业绩：0分
		荣誉、信用：4.00分	
2.2.2	评标基准价计算方法	<p>1、评标基准值计算方法的确定</p> <p>直接确定：</p> <p>方法二；</p> <p>2、基准价的计算</p> <p>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： $评标基准价=A \times K1 \times Q1 + B \times K2 \times Q2$；K1 的取值范围为 95%~98%（95%、95.5%、96%、96.5%、97%、97.5%、98%）；K2值的取值范围为92%~98%（具体数值由招标人在招标文件中明确）；Q2=1-Q1, Q1的取值范围为10%, 15%, 20%, 25%, 30%； K1、Q1值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定。计算算术平均值A时，若$7 \leq \text{有效投标文件} < 10$家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件≥ 10家，应去掉其中的两个最高价和两个最低价。</p> <p>K2值=95%。</p> <p>备注：</p> <p>1、评标价高于招标文件设定的最高投标限价的，为无效投标文件。 2、采用何种计算方法在开标时随机抽取确定。 3、评标委员会在评标报告签字后,上述方法一、方法二、方法三的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变,但评标过程中的计算错误可作调整。</p>	

2.2.3	投标报价的偏差率计算公式	偏差率=（投标报价-评标基准价）/评标基准价×100%
条款号	评分因素	评分标准
2.2.4 (1)	全过程工程咨询服务实施方案评分标准	全过程工程咨询服务总纲 (0~5.00) 对全过程工程咨询服务总纲内容齐全性、结构完整性等进行评审，是否重点突出、符合规范、针对性评审。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		全过程工程咨询服务组织方案 (0~4.00) 对全过程工程咨询服务组织方案内容齐全性、结构完整性评审，是否重点突出、符合规范、针对性评审。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)
		工程设计方案 (0~6.00) 对工程设计方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审。 (优=6.00;良=5.40;中=4.80;差=4.20;无=0)
		工程监理方案 (0~4.00) 对工程监理方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)
		工程造价咨询方案 (0~4.00) 对工程造价咨询方案的针对性、要点明确性、措施得当性评审。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)
		全过程工程咨询服务承诺 (0~4.00) 对全过程工程咨询服务承诺评审。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)
		汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均
		是否设置篇幅扣分： <input checked="" type="checkbox"/> 是 全过程工程咨询服务实施方案总篇幅要求：不超过400页，每超过1页的，扣0.1分，最多扣1分。
备注： 1、评分因素由招标人根据项目的招标范围在招标文件中选择，并根据项目特点对各评分因素适当细化标分标准；按照优、良、中、差、无，分档设置，合理分配分值。 2、除缺少相应内容的评分点不得分外，最低分值不得低于评分点分值的70%。		
2.2.4 (2)	全过程工程咨询服务团队评分标准	项目总负责人 (0~7.00) (1) 全过程工程咨询项目总负责人为一级注册建筑师的得2分，本项满分2分。（提供注册证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）； (2) 具有工程类正高级职称的加2分，具有工程类高级职称的加1分，具有工程类中级职称的加0.5分，满分2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） (3) 全过程工程咨询项目总负责人提供的执业资格取得年限满10年（含）及以上的得3分，满5年（含）及以上不足10年得2分，不足5年的得1分，其他不得分，本项最多得3分。（年限以执业资格证书上签发时间开始计算，提供执业资格证书，相

			关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)
		<p>全过程工程咨询服务业负责人配备情况 (0~6.00)</p>	<p>(1) 工程设计负责人1人：具有国家一级注册建筑师证的得1分，同时具有工程类高级及以上职称的加1分，具有工程类中级职称的加0.5分，满分2分。(提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>(2) 工程监理负责人1人：具有国家注册监理工程师证且注册专业为房屋建筑工程得0.5分；同时具有工程类高级及职称的加0.5分，具有工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类注册职业资格的加1分(其他工程类注册执业资格包括注册建筑师、结构工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师等人员，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)(满分2分)</p> <p>(监理负责人要求无在监工程)</p> <p>(3) 造价咨询负责人1人：具有国家一级注册造价工程师(旧版为注册造价工程师)证的得1分；同时具有工程类高级工程师及以上职称的加1分，具有工程类中级职称的加0.5分；满分2分。(提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>备注： ①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②提供拟投入本工程各专业负责人、项目组成员的社保机构出具的近半年(2025年5月-2025年10月)投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料扫描编入至投标文件，否则视为未提供，未提供不得分。(若以上人员属高等院校、科研机构、企业退休人员等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，须提供相关证明材料。) ③如投标人为联合体投标，各专业项目组负责人及成员应由联合体协议列明分工的专项咨询服务单位提供，否则不予计分。</p>
		<p>设计专业人员配备情况 (0~4.50)</p>	<p>(1) 工程设计项目组成员(满分4.5分)： ①建筑专业人员1名：具有国家一级注册建筑师证得0.25分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分，具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分)(提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准) ②结构专业人员1名：具有国家一级注册结构工程师证得0.25分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分，具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分)(提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准) ③电气专业人员1名：具有国家注册电气工程师</p>

		<p>(供配电)证得0.25分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分，具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分)(提供国家注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>④给排水专业人员1名：具有国家注册公用设备工程师(给水排水)证得0.25分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分，具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分)(提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>⑤暖通专业人员1名：具有国家注册公用设备工程师(暖通空调)证得0.25分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分，具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分)(提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>⑥造价专业人员(1名)：具有国家注册一级造价工程师(旧版为注册造价工程师)的得0.25分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分，具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分)(提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>⑦园林绿化类专业人员(1名)：具有工程建设类高级及以上职称的加0.5分，具有工程建设类中级职称的加0.2分。(满分0.5分)(提供职称证书，专业以职称证书上注明的专业为准，职称证书无法体现专业的，以毕业证书为准。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>⑧装饰装修类专业人员1名：具有国家一级注册建筑师证得0.25分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分，具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分)(提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>⑨智能化专业人员1名：具有国家注册电气工程师(供配电)证得0.25分；同时具有工程建设类高级及以上职称的加0.25分，具有工程建设类中级职称的加0.1分。(满分0.5分)(提供国家注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)</p> <p>备注：</p> <p>①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。</p> <p>②提供拟投入本工程各专业负责人、项目组成员的社保机构出具的近半年(2025年5月-2025年10月)投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料扫描编入至投标文件，否则视为未提供，未提供不得分。(若以上人员属高等院校、科研机构、企业退休人员等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，须提供相关证明材料。)</p> <p>③如投标人为联合体投标，各专业项目组负责人及成员应由联合体协议列明分工的专项咨询服务单位提供，否则不予计分。</p>
--	--	---

		<p>监理项目组成员配备情况 (0~12.00)</p>	<p>①土木工程专业（工民建或建筑工程或土木工程）监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类执业资格的加0.5分，本项满分1.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级结构师、注册一级建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）、注册土木工程师）</p> <p>②岩土地质类专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类执业资格的加0.5分，本项满分1.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级结构师、注册一级建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）、注册土木工程师）</p> <p>③电气（电气自动化或机电一体化）专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类执业资格的加0.5分，本项满分1.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级结构师、注册一级建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）、注册土木工程师）</p> <p>④消防工程专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类执业资格的加0.5分，本项满分1.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建造师、注册一级结构师、注册一级建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）、注册土木工程师）</p> <p>⑤园林专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的</p>
--	--	----------------------------------	--

		<p>加0.25分；同时具有其他工程类执业资格的加0.5分，本项满分1.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构师、注册一级建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）、注册土木工程师）</p> <p>⑥环境工程专业监理工程师1名：具有国家注册监理工程师的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类执业资格的加0.5分，本项满分1.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。专业以注册监理工程师证书注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书上为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构师、注册一级建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）、注册土木工程师）</p> <p>⑦安全监理人员1名：具有国家注册安全工程师的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类执业资格的加0.5分，本项满分1.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构师、注册一级建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）、注册土木工程师）</p> <p>⑧造价监理人员1名：具有国家一级注册造价工程师的得0.5分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加0.5分，同时具有建设工程类中级职称的加0.25分；同时具有其他工程类执业资格的加0.5分，本项满分1.5分。（提供注册证书、职称证书，以本单位注册证书为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。其他工程类注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构师、注册一级建造师、注册土木工程师）</p> <p>备注： ①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②提供拟投入本工程各专业负责人、项目组成员的社保机构出具的近半年（2025年5月-2025年10月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料扫描编入至投标文件，否则视为未提供，未提供不得分。（若以上人员属高等院校、科研机构、企业退休人员等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，须提供相关证明材料。） ③如投标人为联合体投标，各专业项目组负责人及</p>
--	--	---

			成员应由联合体协议列明分工的专项咨询服务单位提供，否则不予计分。
		造价咨询项目组成员配备情况 (0~1.00)	<p>造价咨询人员 2人：国家注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）的得 0.25分/人，同时具有工程建设类高级工程师及以上职称加0.25分，具有工程建设类中级职称的加0.1分。（满分0.5分） （提供国家注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）</p> <p>备注： ①各人员不得重复得分，同一人不得在各专业重复计分。 ②提供拟投入本工程各专业负责人、项目组成员的社保机构出具的近半年（2025年5月-2025年10月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料扫描编入至投标文件，否则视为未提供，未提供不得分。（若以上人员属高等院校、科研机构、企业退休人员等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，须提供相关证明材料。） ③如投标人为联合体投标，各专业项目组负责人及成员应由联合体协议列明分工的专项咨询服务单位提供，否则不予计分。</p>
			汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）
			备注： 1、第（2）项各专业人员配备情况评分内容由招标人根据项目发包范围和内容需要选择，并根据项目特点明确具体的细化标分标准；
2.2.4 (2)	投标报价评审		评标价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的，评标价每高于评标基准价1%扣0.15分，评标价每低于评标基准价1%扣0.1分，偏离不足1%的，用插入法计算。
2.2.4 (2)	业绩评分标准	/	
2.2.4 (2)	荣誉、信用	企业荣誉、信用 (0~4.00)	<p>(1) 投标人（如联合体投标则为牵头人）2020年01月01日（含）以来，获得过省级奖项（建设行政主管部门或行业协会颁发）的得2分；获得过市级奖项（建设行政主管部门或行业协会颁发）的得1分；本项限评1个项目，最多2分。（同一项目按最高奖项计取一次。提供相关证明材料，时间以证书发放日期或发文日期为准，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准；工程相关奖项包括但不限于设计类、监理类、工程造价类等相关奖项）</p> <p>(2) 投标人（如联合体投标则为牵头人）具有有效期内由政府行政主管部门（或行业协会/行业学会）评为省级及以上优秀单位（或省级诚信单位）的得1分，被评为市级优秀单位（或市级诚信单位）的得0.5分；本项限评1个，满分1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）</p> <p>(3) 投标人（如联合体投标则为牵头人）具有认证机构认证的在有效期内的质量管理体系认证</p>

		书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书的得1分，每缺一个扣0.5分，未提供不得分。（提供相关认证证书，相关材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）

1. 评标方法

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

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

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

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

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

2.2.1 分值构成

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

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附。

2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

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

3. 评标程序

3.1 评标准备

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

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

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

3.2 初步评审

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

3.2.2 投标人有以下情形之一的，作无效标处理：

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

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

(3) 投标联合体没有提交共同投标协议；

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

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

(6) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

(7) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的

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

(9) 投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；

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

(11) 不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

(12) 不符合招标文件有关暗标的要求。

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

(14) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

(15) 法律法规规定的其他应当否决投标的情形；

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

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

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

3.3 详细评审

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

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

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

3.3.3 投标人得分=A+B+C+D。

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

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

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

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

3.4 投标文件的澄清和补正

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

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

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

3.5 推荐中标候选人或直接确定中标人

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

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

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

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

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

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

3.6 评标争议处理

3.6.1 评标委员会全体成员应独立评审,对所提出的评审意见承担个人责任。

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

3.6.3 本评标办法中需要评标委员会全体成员共同确认的重大事项是指:

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

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

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

4. 定标方法(适用于评定分离项目)

4.1 中标候选人确定方法

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

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

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

4.2 定标委员会

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

4.2.2 定标委员会组长在定标会上推荐产生。

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

4.2.4 与投标人有利害关系的人员不得参与本项目的定标工作。

4.2.5 招标人组建定标监督小组，对定标过程进行见证监督。

4.3 定标方法

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

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

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

第四章 合同条款及格式

第四章 合同条款及格式

全过程工程咨询服务合同

委托人：南京奥晟房地产有限责任公司

受托人：

第一部分协议书

委托人（全称）：南京奥晟房地产有限责任公司

受托人（全称）：

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

一、工程概况：

1. 工程名称：NO. 2025G56 地块项目

2. 工程地点：南京市南部新城开发区 秦淮区南部新城国际路以东、红花路以北地块，北至规划公园绿地，西至国际路，南至红花路，东至羽林路。

3. 工程规模：地面积 27297.01 平方米，总建筑面积约 68085.02 平方米，包含土地整理（地面土方挖除、外运约 16 万方、苗木清除），另地上建筑面积约 46501.02 平方米，为住宅、配套用房，地下建筑面积约 21584 平方米，为车库、储藏间及配套用房。

4. 投资估算额：175000 万元

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、全过程工程咨询服务目标

本工程投资控制目标：符合国家、省、市、区关于项目投资政策的相关规定；

本工程进度目标：按照委托人要求执行；

本工程质量目标：工程质量达到国家及行业施工验收规范合格标准；

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

四、全过程工程咨询服务范围

本项目全过程工程咨询服务范围包括：

工程设计：包括但不限于总体规划及建筑方案设计、各专项方案设计、初步设计（含设计概算）及施工图设计的所有内容以及所有设计后期服务（包括：各项报批报审、施工现场配合服务、设计修改、变更等服务工作），为保证本项目完整性的所有设计内容（含各专项、专业工程设计）和项目实施的全专业、全

过程设计。具体内容包括但不限于：项目的建筑、结构（含预制构件 PC 专业设计）、水、电、消防、空调暖通设计、基坑支护设计、BIM 设计、人防设计（包括人防转换预案编制）、室外综合管网设计及报建、室外场地排水设计、海绵城市设计、幕墙及钢结构设计、售楼处设计、室内精装修设计（含售楼处、样板间、会所、公共区域、住宅、架空层、地库等区域）、智能化设计、二次机电设计、绿色建筑设计（含预评价申报）、日照分析、景观（包括小区园林绿化、垃圾站、快递柜、文体活动设施、通风井口外装饰、道路、大门、门卫房及围墙等等）设计、夜景灯光照明设计、红线内居配电设计、科技系统、二次深化设计等，并确保通过相关报批及审核工作。包含技术服务与指导等与设计相关的所有工作，在工程实施过程中的调整及各种变更均属本设计范围。对于后续需要专业公司进行深化设计的项目，如燃气、市政给水、电力、标志标线等，需配合专业厂家设计并提供相应的资料及技术支持，并对相关专项设计审核。参与工程验收，配合发包人进行材料设备选型、选样。

☑工程监理：包括但不限于项目红线范围内的工程施工阶段全过程监理，对工程进行进度、质量、投资、安全四控制，合同管理、信息管理、质保期内的维修管理，组织协调施工现场各方面关系及安全生产监督管理以及在工程实施过程中工程规模的调整、各种工程变更及配合竣工决算审计均属于本监理范围，并无条件接受甲方委托的第三方检查。

☑造价咨询：全过程工程造价咨询服务包括但不限于全部单体工程、桩基工程、基坑支护工程、精装修工程、铝合金门窗栏杆工程、外立面装饰工程、室外雨污管网工程、景观工程、土方工程、消防及通风工程、电气工程、弱电智能化工程、给排水工程、供水工程、集中供冷供暖工程、变配电工程、燃气工程、广电工程、三网合一通信工程、勘察钻探工程、红线外市政工程、配套工程等方案测算、控制价编制或审核、标后数据分析与统计、材料设备认质认价审核，现场变更签证估价和审核、结算审计等及其他与项目相关的工程造价咨询。

委托人有权依据受托人履约表现和项目实际情况，变更委托范围，受托人对此不持异议。

五、组成本合同的文件

1. 协议书
2. 中标通知书；

3. 投标文件；

4、技术要求及其附件

技术要求 B：工程设计

技术要求 C：工程监理

技术要求 E：造价咨询

5. 专用条件及其附录

6. 通用条件

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

六、全过程工程咨询服务项目总负责人及团队主要成员

项目总负责人：，身份证号码：，注册证书号：。

全过程工程咨询服务项目团队主要成员：

工程设计负责人：，身份证号码：，注册证书号：。

总监理工程师：，身份证号码：，注册证书号：。

造价咨询负责人：，身份证号码：，注册证书号：。

注：上述负责人，如现行法律法规有相应执业资格要求的，应填写注册证书号。

七、签约酬金

关于合同价格及付款方式的约定：设计及监理采用固定总价合同，造价咨询采用基本服务费总价包干，核减额奖励费按照合同约定计算规则按实结算，各分项受托人须向委托人提交付款申请并提供分项受托人开具的等额正式、合规的增值税专用发票。

签约酬金（大写）：（¥）

包括：

工程设计咨询酬金（含税）：万元；不含税：万元；税率：%

工程监理咨询酬金：（含税）：万元；不含税：万元；税率：%

造价咨询酬金：（含税）：万元；不含税：万元；税率：%

1、合作单位须提交付款申请并提供开具的等额、正式、合规的增值税专用发票，若合作单位不按要求开具发票，委托人可暂停支付（开票信息如下）。

委托人：南京奥晟房地产有限责任公司

税号：91320116MA2671TL39

开户行：中国农业银行股份有限公司南京兴隆大街支行

账号：10109201040016259

地址：南京市秦淮区红花路9号

电话：025-86468098

2、如因政府新规导致税率变动的，按以下原则处理

税率降低的，新规执行日前已发生的费用，该部分合同价不予调整，乙方需依照旧税率开具合法合规的增值税发票，如无法开具旧税率的增值税发票，则需按照新税率调整合同价；新规执行日后发生的产值，如能依照旧税率开具发票，则甲方有权选择按新税率调整合同价，乙方不得拒绝。合同价格调整的具体方法为，新税率下对应的合同价=旧税率对应的合同价÷(1+旧税率)×(1+新税率)。

税率提高的，由乙方自行承担，合同总价不调整。

八、服务期限

全过程工程咨询服务期限：自 年 月 日始，至 年 月 日止。咨询服务期 个月，项目产生延期的，受托人仍需提供该项服务，设计及监理采用固定总价，造价咨询采用基本服务费总价包干，核减额奖励费按照合同约定计算规则按实结算，具体详见各分项约定。

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

工程监理服务期限：自工程开工之日始，至项目质保期期满（含工程结算审核全部完成且工程监理资料交接完成）之日止。

造价咨询服务期限：自合同签订之日始，至完成本项目造价咨询服务且项目审计结算结束之日止。

九、双方承诺

受托人向委托人承诺，按照本合同约定提供全过程工程咨询服务。

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

十、合同订立及生效

合同订立时间： 年 月 日

合同订立地点：南京

本合同一式十一份，具有同等法律效力，委托人执五份，受托人执六份。

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

以下无正文。

委托人：（签章）

受托人：（签章）

住所：

住所：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人或其

法定代表人或其

授权人：（签章）

授权人：（签章）

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

税号：

税号：

电话：

电话：

传真：

传真：

第二部分通用条件

1. 定义与解释

1.1 定义

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

1.1.1 “工程”是指按照本合同约定实施全过程工程咨询的建设工程。

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

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

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

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

1.1.6 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外受托人的工作。

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

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

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

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

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

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

1.1.13 “书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传

真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式。

1.1.14 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.15 “月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

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

1.2 解释

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

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

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

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

2. 受托人的义务

2.1 全过程工程咨询的范围和工作内容在技术要求中约定。

2.2 全过程工程咨询依据

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

2.3 全过程工程咨询机构和人员

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

条件。

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

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

2.3.4 受托人应及时更换有下列情形之一的受托人员：

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

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

2.4 履行职责

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

(2) 受托人应当对与全过程工程咨询服务有关的其他参建方的关系进行协调。

(3) 受托人的其他职责在技术要求中约定。

2.5 提交报告

受托人应按专用条件约定的种类、时间和份数向委托人提交全过程工程咨询的报告。

2.6 文件资料

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

2.7 使用委托人的财产

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

3. 委托人的义务

3.1 提供资料

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

3.2 提供工作条件

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

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

3.3 委托人代表

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

3.4 告知

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

3.5 审核与答复

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

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

3.6 支付

委托人应按本合同约定，向受托人支付酬金。

3.7 配合、参与和监督

委托人应当根据建设程序的要求，参与工程建设相关的汇报、检查、验收等

活动；并有权对受托人的全过程工程咨询进行必要的监督与管理。

4. 文档管理

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

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

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

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

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

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

5. 违约责任

5.1 受托人的违约责任

受托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

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

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

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

5.2 委托人的违约责任

委托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

5.2.1 委托人违反本合同约定造成受托人损失的，委托人应予以赔偿。

5.2.2 委托人向受托人的索赔不成立时，应赔偿受托人由此引起的费用。

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

5.3 除外责任

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

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

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

5.3.4 受托人的其他免责条款，由双方另行约定。

6. 支付

6.1 支付货币

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

6.2 支付申请

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

6.3 支付酬金

支付的酬金包括正常工作酬金、附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用。

6.4 有争议部分的付款

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

7. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

7.1 生效

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

7.2 变更

7.2.1 任何一方提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

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

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

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

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

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

7.3 暂停与解除

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

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

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

解除本合同的协议必须采取书面形式，协议未达成之前，本合同仍然有效。

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

7.3.3 当受托人无正当理由未履行本合同约定的义务时，委托人应通知受托人限期改正。若委托人在受托人接到通知后的7天内未收到受托人书面形式的合理解释，则可在7天内发出解除本合同的通知，自通知到达受托人时本合同解除。

委托人应将全过程工程咨询的酬金支付至限期改正通知到达受托人之日，但受托人应承担第 5.1 款约定的责任。

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

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

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

7.4 终止

以下条件全部满足时，本合同即告终止：

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

8. 争议解决

8.1 协商

双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

8.2 调解

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

8.3 仲裁或诉讼

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

9. 其他

9.1 外出考察费用

由委托人提出的外出考察，要求受托人参加或负责的，相应费用由委托人支付。

9.2 检测费用

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

9.3 咨询费用

9.4 奖励

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

9.5 守法诚信

受托人及其工作人员不得从与其他参建方处获得任何经济利益。

9.6 保密

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

9.7 通知

本合同涉及的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应书面签收。

9.8 知识产权

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

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

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

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

和图片材料。

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

9.9 联合体

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

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

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

9.10 分包

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

9.10.2 受托人不得将自身资质条件内的或无资质要求的服务内容分包给第三人，或将其承包的全部服务内容肢解后以分包的名义转包给其他人。

第三部分专用条件

1. 定义与解释

1.1 解释

1.1.1 本合同文件除使用中文外，还可用___/___。

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

2. 受托人义务

2.1 全过程工程咨询服务依据

2.1.1 依据包括：

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

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

2.2 全过程工程咨询服务机构和人员

2.2.1 全过程工程咨询服务机构人员配备见附录 1。

2.2.2 未经委托人书面同意，受托人不得擅自进行转委托、转包或分包。更换受托人员的其他情形：___/___。

2.3 提交报告

受托人应提交报告的种类、时间和份数：按国家相关规定提交报告种类。时间根据项目进展情况及时提交。份数：4 份。

2.4 使用委托人的财产

由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于：委托人。

受托人应在本合同终止后 30 天内移交委托人无偿提供的房屋、设备，移交的时间和方式为：___/___。

3. 委托人义务

3.1 提供资料

签订合同生效时，委托人应按下表无偿向受托人提供工程有关的资料：

委托人提供的资料

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

3.2 提供工作条件

委托人应按照下表约定，派遣相应的人员，提供房屋、设备，供受托人无偿使用。除本合同明确列明的协助事项外，其余事项均由受托人自行负责并承担相应费用。

委托人派遣的人员

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

委托人提供的房屋

名称	数量	面积	提供时间
1. 办公用房	6	/	进场后
2. 生活用房	4	/	进场后
3. 试验用房	2	/	进场后
4. 样品用房	1	/	进场后
用餐及其他生活条件	委托人不提供餐食，受托人的人员用餐由受托人自行解决，		

	委托人项目部食堂可以提供就餐便利，费用由受托人承担
--	---------------------------

委托人提供的设备

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

3.3 委托人代表

委托人代表为：/。

3.4 审核与答复

委托人同意在10天内，对受托人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

5. 违约责任

5.1 受托人的违约责任

5.1.1 除通用条款受托人的违约责任外，受托人不履行合同义务或不按约定履行任务的其他情况包括（但不限于）：/

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

5.2 委托人的违约责任

委托人逾期付款利息按下列方法确定：

逾期付款利息 = 当期应付款总额 × 银行同期贷款利率 × 拖延支付天数

银行同期贷款利率按中国人民银行公布的同期银行贷款基准利率执行。

6. 支付

6.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：100%，汇率为：/。

6.2 支付酬金

正常工作酬金的支付：

支付次数	支付时间	支付比例	支付金额（万元）

委托人按技术要求中约定的支付次数、支付时间、支付比例和支付金额向受托人支付全过程工程咨询服务酬金。

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

7. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

7.1 生效

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

7.2 变更

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

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

7.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定：具体详见各分项条款。

7.2.6 因工程规模、全过程工程咨询范围的变化导致受托人的正常工作量减少时，具体详见各分项条款。

8. 争议解决

8.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交/进行调解。

8.3 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第(2)种方式：

(1) 提请仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向项目所在地人民法院提起诉讼。如受托方违约，则需承担委托方支出的律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、保全保函费、交通费等全部维权成本支出。

9. 其他

9.1 检测费用

委托人应在检测工作完成后/天内支付检测费用。

9.2 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后/天内支付咨询费用。

9.3 奖励

合理化建议的奖励金额按下列方法确定为：

奖励金额=工程投资节省额×奖励金额的比率；

奖励金额的比率为/%

9.4 保密

委托人申明的保密事项和期限：项目批准文件、项目图纸等技术文件。

受托人申明的保密事项和期限：咨询服务过程中产生的技术文件。

第三方申明的保密事项和期限：另行通知。

9.5 知识产权

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

关于委托人提供的上述文件的使用限制的要求：仅供受托人使用在本项目中

9.5.2 关于受托人为实施工程所编制文件的著作权的归属：受托人

关于受托人提供的上述文件的使用限制的要求：_____仅供受托人使用在本项目中_____

9.5.3 受托人在设计过程中所采用的专利、专有技术的使用费的承担方式：/

10. 补充条款

受托人确定的收件信息为：联系人：_____，电话_____，地址：_____。

上述收件信息为本次项目履行过程中受托人全部往来文件的送达地址，亦是双方涉入纠纷进入法律程序后受托人相关法律文件的送达地址，受托人必须保证收件信息的真实有效。文件发送后，签收日期为送达完成日期，未能签收的，发出的第三日视为送达完成。

附录 1 全过程工程咨询服务机构人员配备表（含设计、监理、造价咨询）

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

廉政责任书

工程项目名称：

工程项目地址：

委托人（甲方）：

受让人（所有成员单位名称）（乙方）：

为加强工程建设中的廉政建设，规范工程建设项目承发包双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定，经双方协商一致，自愿签订以下《廉政责任书》。

第一条 双方的权利和义务

（一）应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设、工程监理和市场活动的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）严格执行建设工程项目监理合同文件，自觉按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反工程建设管理、建设监理的规章制度。

（四）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方在廉政建设方面的义务

（一）不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。不准要求乙方提供交通工具、通讯工具、高档办公用品等。

（五）不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方工程项目合同有关的监理分包项目等活动。不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同项目工程合同有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐分包单位和要求购买与项目工程合同规定以

外的材料、设备等。

第三条 乙方在廉政建设方面的义务

(一) 不准以任何理由向甲方和相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

(二) 不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

(三) 不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

(四) 不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。不准为其提供通讯工具、交通工具、高档办公用品等。

第四条 违约责任

(一) 甲方若违反本《责任书》有关规定的,对违法乱纪人员,由甲、乙方主管部门依据有关规定查处,给乙方造成的损失,按有关规定予以赔偿。

(二) 乙方若违反本《责任书》有关规定的,对违法乱纪人员,由乙方主管部门依据有关规定查处,给甲方造成的损失,按有关规定予以赔偿。

第五条 督查单位

双方约定:自愿接受纪工委、检察室对《责任书》执行情况的监督检查,接受提出本合同规定范围内的裁定意见。

第六条 检查方式

本《责任书》的履约情况由督查单位主持,双方共同派员参加,检查方式为座谈、问卷调查、查看资料或由各方约定的其他方式等。检查时间、次数、方式、检查结论和执行违约责任等由双方协商确定,如无法达成一致的,由督查单位依据事实裁定。

第七条本《责任书》的有效期为双方签署之日起至该合同段工程项目竣工验收合格时止。

第八条本《责任书》一式十二份,具有同等法律效力,甲执五份,乙方执六份。

委托人：（盖章）

法定代表人：

单位地址：

联系电话：

2025年 月 日

乙方单位（牵头方）：（盖章）

法定代表人：

单位地址：

联系电话：

2025年 月 日

乙方单位（成员一名称）：（盖章）

法定代表人：

单位地址：

联系电话：

2025年 月 日

乙方单位（成员二名称）：（盖章）

法定代表人：

单位地址：

联系电话：

2025年 月 日

.....

联合体协议书

_____（所有成员单位名称）自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加_____（项目名称）全过程工程咨询服务投标。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）牵头方。

2、联合体牵头方合法代表联合体各成员负责本招标项目投标文件编制和合同谈判活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3、联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行合同，并对外承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。

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、本协议书一式十一份，委托人执五份，联合体成员各执两份。

注：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。

牵头方名称：_____（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

第四部分 技术要求

技术要求 B：工程设计

1. 受托人的义务

1.1 设计范围和内容

(1) 工程设计范围包括：设计范围包括方案设计、初步设计（含设计概算）及施工图设计的所有内容以及所有设计后期服务（包括：各项报批报审、施工现场配合服务、设计修改、变更、专项方案咨询服务等服务工作），为保证本项目完整性的所有设计内容（含各专项、专业工程设计）和项目实施的全方位、全过程设计。

(2) 工程设计阶段：方案设计、施工图设计（含精装修设计）、验收；

(3) 工程设计服务内容：包括但不限于总体规划及建筑方案设计、售楼处专项方案设计、初步设计（含设计概算）及施工图设计的所有内容以及所有设计后期服务（包括：各项报批报审、施工现场配合服务、设计修改、变更、专项方案咨询服务等服务工作），为保证本项目完整性的所有设计内容（含各专项、专业工程设计）和项目实施的全方位、全过程设计。初步设计、施工图设计范围包括但不限于：项目的建筑、结构（含预制构件 PC 专业设计）、水、电、消防、空调暖通设计、基坑支护设计、BIM 设计、人防方案及施工图设计（包括人防转换预案编制）、室外综合管网方案设计及报建、室外场地排水施工图设计、海绵城市设计、幕墙及钢结构施工图设计、售楼处设计、室内精装修方案及施工图设计（含售楼处、样板间、会所、公共区域、住宅等区域）、智能化施工图设计、二次机电设计、绿色建筑标识申报、绿色建筑咨询、日照分析、景观（包括小区园林绿化、垃圾站、快递柜、文体活动设施、通风井口外装饰、道路、大门、门卫房及围墙等等）方案及施工图设计、夜景灯光照明设计、变配电设计、地铁征询、地库提升、科技系统、二次深化设计等，并确保通过相关报批及审核工作。包含技术服务与指导等与设计相关的所有工作，在工程实施过程中的调整及各种变更均属本设计范围。对于后续需要专业公司进行深化设计的项目，如燃气、市政给水、标志标线等，需配合专业厂家设计并提供相应的资料及技术支持，并对相关专项设计审核。参与工程验收，配合发包人进行材料设备选型、选样。

2、作为设计单位负责对专项设计及配合设计的设计界面、设计质量及设计

周期进行管理和控制，使得设计进度符合招标人实施进度要求及施工要求。

2. 委托人的义务

2.1 提供资料

委托人应当提供的资料详见本技术要求附件 3。

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

3. 违约责任

3.1 受托人的违约责任

3.1.1 受托人赔偿金额按下列方法确定：

3.1.1.1 由于受托人原因，未按附件 4 约定的时间交付工程设计文件的，受托人向委托人支付违约金每延误一天，应减收该项应收设计费的千分之一。受托人逾期交付工程设计文件的违约金的上限：该项应收设计费的 10%。前述违约金经双方确认后可在委托人应付设计费中扣减。

3.1.1.2 受托人对工程设计文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于受托人原因产生的设计问题造成工程质量事故或其他事故时，受托人除负责采取补救措施外，应当向委托人承担赔偿责任或者根据直接经济损失程度向委托人支付赔偿金。具体金额以受托人所购买工程责任险的保险人核定金额为准。受托人设计文件不合格的损失赔偿金的上限：该项应收设计费。

3.1.1.3 由于受托人原因，工程设计文件超出委托人与受托人书面约定的主要技术指标控制值比例的，受托人应承担违约责任：返工直至符合委托人与受托人书面约定的主要技术指标控制值。

4. 支付

4.1 支付酬金

4.1.1 设计酬金组成

委托人和受托人应当明确约定合同价款各组成部分的具体数额，主要包括：

(1) 工程设计基本服务费用；

(2) 工程设计其他服务费用；

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

4.1.2 设计费用报价清单

序号	分项设计内容	计算口径	面积（万平方米）	含税合价(元)	备注
1	总体规划及建筑方案设计	总建筑面积	6.81		
2	方案配合及报批报建（含日照分析报告、绿色方案报建等）	总建筑面积	6.81		
3	扩初及施工图设计（含概算、人防）	总建筑面积	6.81		
4	装配式建筑专项设计	地上建筑面积	4.66		
5	科技系统设计	总建筑面积	6.81		
6	景观设计	用地面积	2.73		
7	装饰装修设计（样板房、售楼处、会所、公区、架空层、示范区地库等）	按项总价包干	含所有委托方拟定示范区范围包括但不限于售楼处、会所、样板间、住宅公区、架空层、地库、物业用房等		
8	装饰装修设计（大区精装施工图）	总建筑面积	6.81		

9	基坑支护设计	按项总价包干			
10	幕墙设计	地上建筑面积			
11	综合管网设计（含BIM报建）	用地面积			
12	BIM设计（含户内、地下室报规报审）	总建筑面积	6.81		
13	绿色建筑咨询及申报（绿色星级按项目要求）	按项总价包干			
14	海绵城市设计	用地面积			
15	智能化设计	总建筑面积	6.81		
16	精装修二次机电配合设计	总建筑面积	6.81		
17	夜景灯光照明设计	按项总价包干			
18	供配电设计	按项总价包干			
19	标识设计专项设计	按项总价包干			
20	二次深化设计（钢结构、门窗等）				
21	其他设计相关事项				
	设计费用合计（含税）				

4.1.3 设计酬金支付：设计报价清单中的各分项设计付款进度如下：

4.1.3.1 总体规划及建筑方案设计支付进度。

总付款额	¥：（大写：）		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	25%		提交概念方案设计成果,且委托方认可后 30 日内
第三次付费	40%		提交报规方案成果,项目取得规划许可证后 30 日内
第四次付费	15%		完成立面控制手册成果,且委托方认可后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告,且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.2 方案配合及报批报建（含日照分析报告、绿色方案报建等）支付进度。

总付款额	¥：（大写：）		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	25%		项目取得规划许可证后 30 日内
第三次付费	40%		完成施工图设计,项目取得施工图审查合格证后 30 日内
第四次付费	15%		结构主体封顶后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告,且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.3 扩初及施工图设计（含概算、人防）支付进度。

总付款额	¥：（大写：）		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	25%		项目取得规划许可证后 30 日内
第三次付费	40%		完成施工图设计,项目取得施工图审查合格证后 30 日内
第四次付费	15%		结构主体封顶后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告,且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.4. 装配式建筑专项设计支付进度。

总付款额	¥：（大写：）		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	25%		装配式方案取得建筑主管部门批复文件和施工图审查合格证后 30 日内
第三次付费	40%		取得装配式构件深化图纸专项审查合格证（如需）并结合最终点位提资提供全套构件深化蓝图后 30 日内
第四次付费	15%		结构主体封顶后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告,且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.5. 科技系统设计支付进度。

总付款额	¥：（大写：）		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	25%		完成专项方案设计且经委托方书面确认后 30 日内
第三次付费	40%		完成专项施工图设计且取得专项施工图审查合格证后 30 日内
第四次付费	15%		专项工程施工完成并经联合验收后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告,且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.6. 景观设计支付进度。

(1) 示范区、大区、代征绿地、架空层配合

总付款额	¥：（大写：）		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内支付
第二次付费	20%		完成概念设计并经委托方书面确认后 30 日内支付
第三次付费	20%		完成方案深化设计并经委托方书面确认后 30 日内支付
第四次付费	35%		完成扩初及施工图设计并经委托方书面确认后 30 日内支付

第五次付费	10%		专项工程施工完成并经联合验收后 30 日内
第六次付费	5%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告，且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

(2) 示范区现场品质把控

付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	50%		现场品控服务启动前 30 日内
第二次付费	50%		现场品控服务完成后 30 日内
设计费合计			

4.1.3.7. 装饰装修设计(含样板间、售楼处、会所、公区、架空层、地库等)支付进度。

总付款额	¥: (大写:)		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内支付
第二次付费	45%		完成方案深化设计并经委托方书面确认后 30 日内支付
第三次付费	25%		完成专项施工图设计并经委托方书面确认后 30 日内支付
第四次付费	15%		示范区施工完成并经联合验收后 30 日内支付
第五次付费	5%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告，且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.8. 装饰装修设计（大区精装修施工图）支付进度。

总付款额	¥：（大写：）		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内支付
第二次付费	25%		提交扩初版方案成果并经委托方书面确认后 30 日内支付
第三次付费	40%		完成专项施工图设计并经委托方书面确认后 30 日内支付
第四次付费	15%		项目取得施工图审查合格证后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告，且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.9 基坑支护支付进度。

总付款额	¥：（大写：）		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	40%		设计方完成基坑施工图设计并通过施工图审查后 30 日内支付尾款
第三次付费	25%		支护施工完成后 30 日内
第四次付费	15%		地下室施工至 0.000 楼板完成，基坑回土完成后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告，且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.10. 幕墙设计支付进度。

总付款额	¥：（大写：）		
------	---------	--	--

付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	25%		完成专项方案设计并经委托方书面确认后 30 日内
第三次付费	40%		完成专项施工图设计,项目取得施工图审查合格证后 30 日内
第四次付费	15%		专项工程施工完成并经联合验收后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告,且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.11. 综合管网设计(含 BIM 报建)支付进度。

总付款额	¥: (大写: 人民币贰万捌仟元整)		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	25%		完成综合管网方案设计且取得相关部门下发的设计方案审定意见书后 30 日内
第三次付费	40%		完成综合管网中雨污水专项的施工图设计且取得相关部门下发的市政工程施工规划许可证后 30 日内
第四次付费	15%		专项工程施工完成并经联合验收后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告,且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.12. BIM 设计(含户内、地下室报规报审)支付进度。

总付款额	¥: (大写:)		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	25%		完成 BIM 规划报建后 30 日内
第三次付费	40%		完成 BIM 设计(含户内)且完成模型、管线错漏碰缺检查、提交 BIM 深化设计蓝图后 30 日内
第四次付费	15%		专项工程施工完成并经联合验收后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告,且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.13. 绿色建筑咨询及申报(绿色星级按项目要求)支付进度。

总付款额	¥: (大写:)		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	30%		完成绿色建筑申报材料并经委托方书面确认后 30 日内
第三次付费	40%		通过绿色建筑审查专家会,取得绿色建筑预评价报告后 30 日内
第四次付费	10%		专项工程施工完成并经联合验收后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告,且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.14. 海绵城市设计支付进度。

总付款额	¥: (大写:)		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	25%		完成专项方案设计且经委托方书面确认后 30 日内
第三次付费	40%		完成专项施工图设计且取得专项施工图审查合格证(若有)后 30 日内
第四次付费	15%		专项工程施工完成并经联合验收后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告,且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.15. 智能化设计支付进度。

总付款额	¥: (大写:)		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	25%		完成专项方案设计且经委托方书面确认后 30 日内
第三次付费	40%		完成专项施工图设计且取得专项施工图审查合格证(若有)后 30 日内
第四次付费	15%		专项工程施工完成并经联合验收后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告,且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.16. 精装修二次机电配合支付进度。

总付款额	¥：（大写：）		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	25%		完成精装二次机电方案设计（需结合室内专业的方案设计）且经委托方书面确认后 30 日内
第三次付费	40%		完成专项施工图设计且取得专项施工图审查合格证（若有）后 30 日内
第四次付费	15%		专项工程施工完成并经联合验收后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告，且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.17. 夜景灯光照明设计支付进度。

总付款额	¥：（大写：）		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	25%		完成专项方案设计并经委托方书面确认后 30 日内支付
第三次付费	40%		完成专项施工图设计，项目取得施工图审查合格证后 30 日内
第四次付费	15%		专项工程施工完成并经联合验收后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告，且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.18. 供配电设计支付进度。

总付款额	¥: (大写:)		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	25%		完成专项方案设计且取得供电部门的供电意见答复单后 30 日内
第三次付费	40%		完专项施工图设计且通过供电部门的专项审查后 30 日内
第四次付费	15%		专项工程施工完成并经联合验收后 30 日内
第五次付费	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告, 且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.19. 标识设计专项设计支付进度。

总付款额	¥: (大写:)		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	25%		完成扩初版方案成果并经委托方认可后 30 日内
第三次付款	40%		完成深化方案成果并经委托方书面确认后 30 日内
第四次付款	15%		完成施工图设计并经委托方书面确认后 30 日内
第五次付款	10%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告, 且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

4.1.3.20. 二次深化设计(钢结构、门窗等)支付进度。

总付款额	¥: (大写:)		
付费次序	付款比例	付款额(元)	付款时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%		合同签订后 30 日内
第二次付费	35%		完成专项方案设计并经委托方书面确认后 30 日内支付
第三次付款	40%		完成专项施工图设计, 项目取得施工图审查合格证后 30 日内
第四次付款	10%		专项工程施工完成并经联合验收后 30 日内
第五次付款	5%		项目竣工验收合格且设计方提供后评估报告, 且结算经审核结束后 30 日内支付尾款

注: 如因项目需要, 各分项设计成果在实际工作中分段交付的, 第二次付费开始按照实际完成工作量比例结算。

4.1.4 受托方收取的酬金包含设计过程中产生的专家咨询费、专家评审费、顾问费、检测费等各项费用, 委托方不另行支付上述费用。

4.1.5 开票信息

各分项受托人须向委托人提交付款申请并提供分项受托人开具的等额、正式、合规的增值税专用发票(开票信息如下)

合作单位须提交付款申请并提供开具的等额、正式、合规的增值税专用发票, 若合作单位不按要求开具发票, 委托人可暂停支付(开票信息如下)。

委托人: 南京奥晟房地产有限责任公司

税号: 91320116MA2671TL39

开户行: 中国农业银行股份有限公司南京兴隆大街支行

账号: 10109201040016259

地址: 南京市秦淮区红花路 9 号

电话: 025-86468098

4.2 合同价格形式

委托人和受托人选择下列(2)合同价格形式:

(1) 单价合同

单价合同是指合同当事人约定以建筑面积(包括地上建筑面积和地下建筑面积)每平方米单价进行合同价格计算、调整和确认的建设工程设计合同,在约定的范围内合同单价不作调整。

发包人变更委托设计项目、规模、条件或因提交的资料错误,或所提交资料作较大修改,以致造成设计人返工时,双方除另行协商签订补充协议(或另订合同)、重新明确有关条款外,发包人应按设计人所耗工作量向设计人增付设计费。

在未签订合同前发包人已同意,设计人为发包人所做的各项设计工作,发包人应支付相应设计费。

(2) 总价合同

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

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

风险费用的计算方法: 包含在工程设计签约酬金(投标报价)中。

风险范围以外合同价格的调整方法: 不作调整。

固定总价(不因总工期及建筑面积改变而调整费用,如果因委托人原因导致施工图完成后实际调整设计工作量超过30%,超过30%的部分设计费用由委托人、受托人另行确定。)

(3) 其它价格形式

5. 补充条款

5.1 设计分包

5.1.1 设计分包的一般约定

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

5.1.2 设计分包的确定

受托人应按合同约定或经过委托人书面同意后进行分包,确定分包人。按照

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

专项设计如需分包的，需经委托人同意，未经委托人同意的禁止分包。

5.1.3 设计分包管理

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

受托人向委托人提交有关分包人资料包括：分包申请、分包合同、分包人的相应专业资质证书

5.1.4 分包工程设计费

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

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

5.2 工程设计要求

5.2.1 工程设计要求通用条款

5.2.1.1 相关分项设计受托方应按委托方要求提供设计概算文件，并经委托方审核通过。

5.2.1.2 受托方负责完成各分项设计的方案设计文件、施工图设计文件及相关深化设计文件等。

5.2.1.3 受托方必须对交付的设计文件质量负责，设计文件应当符合国家技术规范标准、规程、政府审批部门的各项要求。

5.2.1.4 受托方根据项目开发进度及委托方的要求及时提供各分项设计各阶段图纸，对于有报审要求的分项设计，协助委托方进行报审工作，根据审查结果调整图纸，直至审查通过，同时应满足委托方对各阶段图纸的内外部审查要求、目标成本控制及施工的要求，并最终向委托方提供正式的施工图设计文件。

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

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

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

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

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

5.2.1.10 因受托方原因造成工程设计文件不合格的，委托方有权要求受托方采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，并承担相应责任；自行承担返工损失和设计周期延误损失。

5.2.1.11 各分项设计成果中，建筑材料、建筑构配件和设备，应该注明规格、性能等技术参数，受托方不得在设计文件中指定生厂商、供应商，不得进行潜伏设计。

5.2.1.12 所有设计成果的电子文件提交给委托方，不得加密及限制使用。否则发现一次扣罚受托方 2 万元整并视为受托方交付的设计成果不符合要求。

5.2.1.13 受托方提交的所有设计文件是专为本合同约定工程而设计，不得抄袭、剽窃他人的设计。否则，委托方有权不支付设计费，已支付部分受托方应返还委托方，因此而造成侵权的，一切责任（包括委托方因此遭受的损失）均由受托方承担。

5.2.1.14 受托方应按委托方要求提供资料 and 文件，按委托方要求提供完成项目各专业的高清摄影照片以及设计概念文字说明，配合准备与营销相关的资料，并积极申报各项国内外设计类奖项，建筑、室内、景观专业分别不得少于两个国内外奖项，相关费用包含在设计酬金内，委托方不另行支付。

5.2.1.15 协助委托方进行工程招标答疑。

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

5.2.1.17 工程设计文件的审查，不减轻或免除受托方依据法律法规应当承担的责任。

5.2.1.18 受托方如果需要变更各专项设计的专业设计负责人及以上职能人员，必须提前 20 天向委托方提出书面申请，得到委托方书面批准后方可更换。如发现受托方私自更换，受托方需按专项设计费 10%/人/次的标准向委托方支付违约金，并应当赔偿由此给委托方造成的一切损失，且委托方有权立即解除合同。委托方发现相关设计人员不能满足项目要求的，有权要求更换设计人员，受托方在 2 天内提供合格的设计人员给委托方筛选、确认，否则，须向委托方承担违约金 10 万元/人/次。

5.2.1.19 在项目施工过程中，受托方应向委托方进行设计交底、图纸会审、项目巡场，参加项目三层会验、竣工验收。解答施工过程中施工承包人有关施工图的问题，及时对施工中的有关问题做出回应，保证设计满足施工要求。

5.2.1.20 根据项目各分项实施进度，进行项目巡场。示范区每周不少于 3 次，大区每月不少于 1 次。在各分项施工的关键节点，受托方有义务与委托方共同巡场，及时快速的发现问题及提出解决方案，形成巡场报告。受托方未按照约定提供服务的，视为违约。每发生一次，受托方向委托方支付各分项设计费用的 10%作为违约金，超过三次的，委托方有权解除合同，且受托方不得向委托方进行责任诉求。

5.2.1.21 项目建设过程中遇到需要修改或变更的，受托方应积极配合，委托方提出的紧急问题必须在 24 小时内答复并反馈解决方案，如遇重大设计问题，受托方应在 12 小时内与委托方协商处理完成的时间及提出初步解决方案。如因受托方设计错误原因导致增加工程量、工程造价或其他损失的，委托方有权扣除受托方设计部分对应的设计费，受托方除按照约定负责免费修改和补充外，还应就委托方由此造成的额外工程费用、工程造价成本等全部损失承担赔偿责任。

5.2.1.22 受托方参与项目相关专项验收及项目竣工验收工作，并及时办理相关手续。

5.2.2 工程设计要求专项条款(按分项)

5.2.2.1 总体规划及建筑方案设计

5.2.2.1.1 工作内容:

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求，完成项目的总体规划及建筑方案设计工作，按委托方约定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其完整性、正确性、时效性及经济性负责，并确保提交成果能够

通过政府相关部门的审查。

受托方提供的设计服务内容包括但不限于定位报告、总图分析、户型分析、竞品分析、经济指标等工作。

5.2.2.1.2 工作要求：

1) 受托方应严格按照委托方要求完成设计文件，并按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作。受托方应配合委托方完成项目、公司、集团、政府相关部门等所需的汇报文件及文本的打印、签章工作。

2) 受托方应协助委托方进行政府部门的沟通对接工作，所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。沟通期间产生的专家沟通费、评审费等相关费用应由受托方承担。

3) 受托方在本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更，应配合委托方做好相关设计修改工作，确保相关设计成果满足委托方要求，直至设计文件通过政府相关部门审查，并且过程中的一切修改和调整，受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

4) 受托方应依据建筑方案，提供立面控制手册等关于控制方案成果呈现的相关深化文件，并提供满足立面效果的设计样品，如石材、铝板、门窗等。如需前往材料集散地、生产厂家等地选购材料，受托方应全力配合，并自行负责差旅费用，直至设计样品得到委托方的认可。

5) 受托方应在项目实施过程中提供全过程配合，以确保方案落地效果。受托方应按照委托方的需求，对项目进行巡场并提供现场指导，在施工图节点深化、幕墙分隔深化、景观深化等细节处理上，应积极提供技术支持及配合。

5.2.2.2 方案配合及报批报建（含日照分析报告、绿色方案报建等）

5.2.2.2.1 工作内容：

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求，对于项目各专业方案设计进行复核、校对等配合工作，并在报批报建过程中配合委托方完成相关设计成果的指导与调整工作，确保设计成果可以通过政府部门的审批，并且保障方案的落地性。

受托方提供的设计服务内容包括但不限于配合及统筹各专业配合规划概念方案、单体报建方案、扩初深化设计、日照报告分析、绿色方案报建、环评及交评、景观、室内、幕墙、泛光、标识等方案设计进行复核、校对及报批配合工作。

5.2.2.2.2 工作要求:

1) 根据委托方需要, 受托方将对各专业方案设计、施工图设计及各专项专业图纸进行复核, 并提供复核意见, 保证工程设计效果达到原设计要求; 协助委托方整合、协调包括外墙材料、景观、室内、灯光、标识等各专业效果及落地性的综合营造, 某些特殊专业需委托方另行委托其他单位设计或由相关专业公司设计, 受托方需协助委托方做方案审核并协调合理布局, 并承担总体设计。

2) 受托方还应参与环境设计评估、交通设计评估等其他外部需求相关的设计图纸评审, 应配合委托方完成方案评审过程中所需的汇报文件及文本的打印及签章工作。

3) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作, 所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通费、评审费等相关费用应由受托方承担。

4) 受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作, 在此期间, 本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更, 应尽快配合委托方做好相关设计修改工作, 确保相关设计成果满足委托方要求, 直至设计文件通过政府相关部门审查, 并且过程中的一切修改和调整, 受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5.2.2.3 扩初及施工图设计 (含概算、人防)

5.2.2.3.1 工作内容:

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求, 完成扩初及施工图设计 (含概算、人防) 相关工作, 并配合完成规划报批、图审等各阶段 (初步设计、施工图设计、施工配合服务) 的报建、盖章及送审服务工作。

提供的设计服务内容包括并不限于总图、单体施工图设计包括单体的建筑、结构 (包括混凝土结构、砌体结构、钢结构和地基基础、地基处理、装配式拆分等)、电气 (包括强电、电气消防、弱电、防雷, 其中弱电专业包括电信、电视、网络、可视对讲、智能化等弱电系统的管线系统设计预留, 其中强电专业电房部分包括按当地供电部门标准进行负荷计算、电房条件和电房总平面布置及提资、配合当地电力设计单位工作提供负荷计算书、供配电系统图和电房设备布置图等)、给排水、太阳能 (满足送审要求)、暖通空调、消防等专业设计。本项目红线内市政设计内容包括小区红线内及与红线相关连的挡土墙 (含边界挡土墙、外

环境挡土墙、河/湖畔挡土墙)、围墙(基础较复杂或高度较高)、道路(小区道路、停车场、广场、人行步桥)、给水、排水、热力、电力、管线综合等设计。

(需要数字报建地区,应根据相关部门的要求完成管综方案及排水专项许可文件)。还包括弱电管线设计预留(含可视对讲、一卡通、背景音乐、闭路监控、电梯三方通话、有线电视、电讯等)。本合同小区市政不包括城市市政管理范围的主道路、桥梁、排洪等设计。

受托方应配合委托方完成要求提供的销售户型图、合同附图、分户面积、每栋楼的套数及面积区间等。委托方有权要求受托方提供完成项目成果的专业高清摄影照片、视频以及设计概念文字说明,或配合准备与销售相关的资料,相关费用已包含在设计费内。委托方有权要求受托方配合或参与国内外有关项目设计奖项申报、微信或网络推文宣传本项目,受托方不得要求委托方额外支付任何费用。该项目若采用铝模施工,受托方需协助委托方完成铝模深化方案审核;该项目若包含装配式建筑和钢结构,受托方需协助委托方完成装配式方案、深化设计图和钢结构深化图的审核工作,并按委托方要求完成签章确认手续。

5.2.2.3.2 工作要求:

1) 受托方负责总体规划设计、建筑与其它专业设计的协调与统一,与人防、内装、景观等专业的协调与配合。确保施工图设计和方案设计成果协调统一确保项目落地,效果实现。落实相应精装方案及精装施工图内容到施工图,确保项目落地效果。负责协调统筹各类市政(自来水公司、供热公司、电力公司、燃气公司)专业设计的配合及审核;负责协调各专业设计的各项工作。受托方还应参与项目推进过程中涉及的相关设计图纸评审,应配合委托方完成方案评审过程中所需的汇报文件及文本的打印及签章工作。

2) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作,所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通费、评审费等相关费用应由受托方承担。

3) 受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作,在此期间本合同设计范围内的施工图纸如需进行修改或变更,应尽快配合委托方做好相关设计变更工作,确保相关施工图满足委托方要求,直至满足现场施工要求,并且过程中的一切修改和调整,受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

4) 受托方在设计过程中需采用当地常用材料及做法,设计应尽可能减少施

工难度，为施工创造方便合理的施工条件。为确保设计图纸的质量，各专业（包括建筑、结构、设备、市政）必须进行施工图纸会签。同时受托方需定期对于项目现场进行巡检，形成书面巡检报告报委托方（要求土建主体施工时至少每周一次、二次结构、室内景观施工阶段至少每月一次（建筑、结构专业）），且需进行三层会验即每期工程各类户型三层楼面结构完成后，当现场具备条件时，受托方组织设计各专业负责对现场进行综合会验，形成验收整改记录。

5) 受托方应专门绘制管线留洞图，且管线留洞图应包含在施工图中。管线留洞图应绘制在户型大样图上或者结构平面图上；当管线留洞图绘制在户型大样上时，应包含全部变异户型的绘制，同种户型在不同楼层管线不同情况时的绘制，公共区域穿梁的绘制；管线留洞图各专业管线应相互避让，不打架；管线留洞图应充分考虑建筑、结构、精装各专业的要求，满足安全、合理、有序、可实施的原则。

6) 受托方有义务配合委托方为达到最佳经济效果进行的优化设计，委托方有权聘请相关专业机构优化公司对受托方设计的建筑、结构等各专业施工图进行审核并提出优化方案，如该优化方案建议合理，且符合当地审图部门及委托方要求的，受托方应按照此优化方案修改相应的建筑、结构等各专业施工图（不另收费）。

5.2.2.4 装配式建筑专项设计

5.2.2.4.1 工作内容：

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求，完成项目 装配式建筑专项设计 工作。

提供的设计服务内容包括并不限于 建筑方案的装配式优化、装配式拆分方案优化论证、装配式方案评审通过或批复获取、预制构件深化图绘制、装配式构件生产安装过程服务、装配式相关报批报建配合 等。

5.2.2.4.2 工作要求：

1) 根据委托方的建筑方案提资，结合自身装配式建筑设计经验和工程实际情况进行指标试算，提出户型布局等建筑方案优化意见。

2) 根据委托方需要，对装配式拆分方案进行技术经济比较，供委托方决策。各方案均应确保建筑功能、结构安全和装配式评审通过。

3) 按委托方选定的装配式方案，编制装配式构件拆分图、计算书和装配式

评审会汇报材料并协调建筑产业现代化主管部门组织装配式建筑专家评审会，取得建筑产业现代化主管部门批复文件。

4) 配合取得主体施工图审查合格证，并充分搜集、整合相关专业设计和构件生产、工程施工所需预留预埋点位，对不合理的点位及时提出优化意见并协调相关方确认。

5) 按现行《建筑工程设计文件编制深度规定》完成装配式构件深化设计施工图，取得装配式构件深化设计施工图审查合格书（如需），为装配式构件生产、运输和安装提供依据。受托方对图纸完整性、正确性、经济合理性及时限负责，因受托方原因导致委托方的变更费用和相关损失，由受托方承担。

6) 配合委托方采购、成本部门做好装配式实施单位的招标工作，及时提供满足招标需求的配套图纸和技术资料；配合委托方取得提前预售等报批报建手续。

7) 装配式构件生产、安装前，受托方应做好图纸交底，并根据项目需要对装配式实施单位的开模、生产、运输和安装等方案进行技术审查。

8) 参与装配式构件生产、运输和安装过程中的重要节点验收（委托方提前 24 小时通知），发表设计方意见和建议；参与解决装配式构件生产、运输和施工期间存在的工程技术问题，确保结构安全、施工可行和政策合规。

9) 受托方应参与全设计周期中内部、外部的各项沟通、评审工作，并完成评审所需的汇报文件及文本的打印、签章工作。受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作，所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。若期间产生专家费、打印费和差旅费等，由受托方承担。受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作，在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更，应尽快配合委托方做好相关设计修改工作，确保相关设计成果满足委托方要求，直至设计文件通过政府相关部门审查，并且过程中的一切修改和调整，受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5.2.2.5 科技系统设计

5.2.2.5.1 工作内容：

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求，按委托方约定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其完整性、正确性、时效性及经济性负责，并确保提交成果能够通过政府相关部门的审查。为确保设计图纸的质量，各专业必需进行施工图纸会签。

受托方提供的设计服务内容包括并不限于小区科技系统方案设计(含公区大堂空调设计),施工图设计(含公区大堂空调设计),精装配合修改设计,设备采购、工程招标配合,施工调试咨询服务,销售技术宣传和答疑服务。

5.2.2.5.2 工作要求:

受托方应结合自身科技系统的经验和项目实际情况进行科技系统多方案论证比选,方案论证比选以通过委托方确认为准。受托方应按确认的方案配合土建、强弱电、给排水等相关专业完成机房、管井、设备平台等的设计。

受托方应完成科技系统专项施工图设计,包括不限于热泵系统、辐射系统、新风系统、自控系统设计,并取得专项设计施工图审查合格书。

受托方在施工图设计中应和土建、强弱电、给排水、精装修等相关专业密切配合、及时互相提资,保证各专业涉及的机房、管井、降板、结构预留洞、穿梁孔洞、配电、给排水设计等完整无误且可实施。

受托方应结合精装设计,细化科技系统的设计。保证毛细管敷设、风机盘管设置、送排风设置和精装设计吻合,科技系统管线走向满足精装吊顶的高度要求,可见面上的风口、控制设备等符合精装设计要求。

受托方应在设备采购、工程招标过程中配合委托方采购及成本部门提供相关的技术要求、及时回复招标答疑中的技术问题。

受托方应参与科技系统施工过程中的测试、调试工作,并对测试、调试过程中产生的问题进行原因分析、提供解决方案。受托方应按时参加分部分项验收、竣工验收,保证项目顺利交付。

受托方应对科技系统技术进行专门的销售宣讲服务,并对销售过程中营销提出的相关技术问题进行解答。

受托方应参与全设计周期中内部、外部的各项沟通、评审工作,并完成评审所需的汇报文件及文本的打印、签章工作。

8) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作,所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通费用应由受托方承担。

9) 受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作,在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更,应尽快配合委托方做好相关设计修改工作,确保相关设计成果满足委托方要求,直至设计文件通过政府相

关部门审查，并且过程中的一切修改和调整，受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5.2.2.6 景观设计

5.2.2.6.1 工作内容

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求，按委托方约定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其完整性、正确性、时效性及经济性负责，并确保提交成果能够通过政府相关部门的审查。为确保设计图纸的质量，各专业必须进行施工图纸会签。

受托方提供的设计服务内容包括并不限于绿色图章方案及施工图，围墙及门头报批施工图，示范区（含临时样板区）及大区的景观概念设计、方案设计、扩初设计及施工图设计（含结构水电），专业间叠图修改，工程招标配合，施工咨询服务，**示范区品控服务**，销售技术宣传和答疑服务。

5.2.2.6.2 工作要求

1) 受托方设计成果必须满足国家及南京当地有关规范、规定及本项目设计任务书规定的设计标准、设计深度及设计效果的要求，确保施工图设计和方案设计成果协调统一，确保项目落地效果实现。

2) 受托方在方案及施工图设计中应和建筑、机电、精装、结构等相关专业设计交圈，及时互相提资，保证各专业交圈的设计完整无误且可实施。同时需配合相关二次深化设计的审核（含泛光设计、标识设计审核）。

3) 受托方应配合委托方完成方案评审过程中所需的汇报文件及文本的打印及签章工作。

4) 配合取得绿色图章意见书，围墙合格证及后续竣备验收相关合格证。

5) 配合委托方招采部、成本部做好招标及测算工作，及时提供满足招标需求的配套图纸和技术资料。

6) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作，所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通费、评审费等相关费用应由受托方承担。

7) 受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作，在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更，应尽快配合委托方做好相关设计修改工作，确保相关设计成果满足委托方要求，直至设计文件通过政府相

关部门审查，并且过程中的一切修改和调整，受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

8) 委托方有权要求受托方提供符合受托方要求的项目专业高清摄影照片、视频以及设计概念文字说明，配合准备与销售相关的资料，相关费用已包含在设计费内。委托方有权要求受托方配合或参与国内外有关项目设计奖项申报、微信或网络推文宣传本项目，受托方不得要求委托方额外支付任何费用。**受托方设计成果得到各方认可并且确认后，如需进行修改或变更，双方另行协商设计费用。**

5.2.2.6.3 差旅配合要求

工程开始施工后，受托方有责任解决施工过程中发现的设计图纸、选材等技术问题，解答委托方和施工单位的设计咨询，并根据工程的具体情况和委托方的要求做好相应的设计变更。驻场监造服务期间，受托方应及时委派项目负责人及各相关专业负责人进行现场施工服务。

1) 差旅配合次数要求

设计汇报阶段和施工配合阶段不少于 15 次。

示范区阶段，受托方需全程项目驻场，驻场期间的上下班时间与委托方管理人员一致，保证现场施工效果的落地还原度，**示范区现场品质把控服务包含示范区集中施工期间 1 个月，每周去现场指导施工不少于 3 次。**

2) 差旅配合时间节点要求

设计方案合作期间，受托方需保证设计总监不少于 2 次到委托方汇报和沟通方案，包括：深化设计方案的沟通和汇报；

施工前期，受托方需对设计定样、施工材料封样、施工样板段制作等样板先行的工作进行技术配合。施工过程中，受托方保证委派资深设计师到工地现场、苗圃、供货厂家等进行现场技术配合，并配合现场施工巡查，定期提交巡查报告；

以上工作涉及的相关差旅费（含人工、交通费、食宿费、通讯费等）均由受托方负责，且受托方对驻场人员需购买相应人身安全意外保险，受托方人员无论发生工伤、意外、纠纷等等均与委托方无关。委托方仅为受托方工作人员提供必要的工作配合。

5.2.2.7 装饰装修设计（样板房、售楼处、会所、公区、架空层、示范区地库等）

5.2.2.7.1 工作内容

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求，按委托方约定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其完整性、正确性、时效性及经济性负责，并确保提交成果能够通过政府相关部门的审查。为确保设计图纸的质量，各专业必须进行施工图纸会签。

受托方提供的设计服务内容包括并不限于示范区内室内范围、售楼处、样板间、地下车库装修等概念设计、方案设计、扩初设计及施工图设计，专业间叠图修改，工程招标配合，施工咨询服务，销售技术宣传和答疑服务。

5.2.2.7.2 工作要求

1) 设计成果必须满足国家及当地有关规范、规定及本项目设计合同规定的设计标准、设计深度及设计效果的要求；

2) 受托方应参与精装修二次机电评估、标识设计评估、各项二次深化设计等其他外部需求相关的设计图纸评审，应配合委托方完成方案评审过程中所需的汇报文件及文本的打印及签章工作；

3) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作，所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通费、评审费等相关费用应由受托方承担。

4) 受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作，包括且不限于批量户内、公区、地库、物业用房、架空层，在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更，应尽快配合委托方做好相关设计修改工作，确保相关设计成果满足委托方要求，直至设计文件通过政府相关部门审查，包括且不限于精装施工图审查、消防审查，并且过程中的一切修改和调整，受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5) 委托方有权要求受托方提供符合受托方要求的项目专业高清摄影照片、视频以及设计概念文字说明，配合准备与销售相关的资料，相关费用已包含在设计费内。委托方有权要求受托方配合或参与国内外有关项目设计奖项申报、微信或网络推文宣传本项目，受托方不得要求委托方额外支付任何费用。

5.2.2.7.3 差旅配合时间节点要求

1) 现场方案汇报 2 次，如有调改意见仍需到场汇报直至通过；

2) 工期紧张阶段（如示范区阶段）需安排相关人员驻场，工作时间同项目部人员，驻场时间不超过 2 个月；并出具相关设计巡检报告提交委托方。

3) 在设计方案合作期间, 受托方保证设计总监不少于 2 次到委托方汇报和沟通方案, 包括深化设计方案的沟通和汇报;

4) 在实施阶段, 受托方保证委派资深设计师到工地现场或承造商厂家进行现场技术配合及验货 (设计总监不少于 2 次), 由委托方组织设计公司、施工单位或承造商、项目工程部等进行图纸会审, 受托方需协助委托方审定承造商或供应商所提供的饰面材料板或代替材料板 (在: 原样板缺货、供货期长、价格过高不满足委托方成本要求等情况下), 并向施工单位解释该项工程施工要求及节点;

5) 项目落地实施时, 需协助委托方各专业之间的设计交圈、审核及配合二次深化设计审核 (包括不限于灯光设计及标志设计等审核);

6) 受托方需配合委托方在对软装生产过程中, 配合巡查, 并提交验货意见报告; 以下施工节点期间受托方必需派设计师到现场巡查:

图纸会审阶段 (包含材料定版提交及现场放线复核实际装修条件);

现场施工达 10%, 即现场放线已基本完成;

现场施工达 30%, 即现场骨架已基本完成;

现场施工达 60%, 即现场基层板已基本完成;

现场施工达 85%, 即现场开始油漆、墙纸及木饰面等表面工程阶段;

7) 软装进场前验收, 巡查完毕后, 必须对设计的整体效果提供意见予委托方进行相关跟进工作以上工作涉及的相关差旅费 (含人工、交通费、住宿费、器具费、通讯费等) 均由受托方负责, 且受托方对自身人员需购买相应人身安全意外保险, 受托方人员无论发生工伤、意外、纠纷等等均与委托方无关。委托方仅为受托方工作人员提供必要的工作配合。

5.2.2.8 装饰装修设计 (大区精装施工图)

5.2.2.8.1 工作内容

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求, 按委托方约定的进度要求提交质量合格的设计资料, 并对其完整性、正确性、时效性及经济性负责, 并确保提交成果能够通过政府相关部门的审查。为确保设计图纸的质量, 各专业必须进行施工图纸会签。

受托方提供的设计服务内容包括并不限于批量户内、公共区域、物业养老用房、地下车库装修等扩初设计及施工图设计, 专业间叠图修改, 工程招标配合, 施工咨询服务, 销售技术宣传和答疑服务。

5.2.2.8.2 工作要求

1) 设计成果必须满足国家及当地有关规范、规定及本项目设计合同规定的设计标准、设计深度及设计效果的要求；

2) 受托方应参与精装修二次机电评估、标识设计评估、各项二次深化设计等其他外部需求相关的设计图纸评审，应配合委托方完成方案评审过程中所需的汇报文件及文本的打印及签章工作；

3) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作，所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通费、评审费等相关费用应由受托方承担。

4) 受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作，包括且不限于批量户内、公区、地库、物业用房、架空层，在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更，应尽快配合委托方做好相关设计修改工作，确保相关设计成果满足委托方要求，直至设计文件通过政府相关部门审查，包括且不限于精装施工图审查、消防审查，并且过程中的一切修改和调整，受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5) 委托方有权要求受托方提供符合受托方要求的项目专业高清摄影照片、视频以及设计概念文字说明，配合准备与销售相关的资料，相关费用已包含在设计费内。委托方有权要求受托方配合或参与国内外有关项目设计奖项申报、微信或网络推文宣传本项目，受托方不得要求委托方额外支付任何费用。

5.2.2.8.3 差旅配合时间节点要求

1) 现场方案汇报 2 次，如有调改意见仍需到场汇报直至通过；

2) 工期紧张阶段（如抢工阶段）需安排相关人员驻场，工作时间同项目部人员，驻场时间不超过 2 个月；大区施工阶段每 2 周需进行设计巡检，并出具相关设计巡检报告提交委托方。

3) 在设计方案合作期间，受托方保证设计总监不少于 2 次到委托方汇报和沟通方案，包括深化设计方案的沟通和汇报；

4) 在实施阶段，受托方保证委派资深设计师到工地现场或承造商厂家进现场技术配合及验货，由委托方组织设计公司、施工单位或承造商、项目工程部等进行图纸会审，受托方需协助委托方审定承造商或供应商所提供的饰面材料板或代替材料板（在：原样板缺货、供货期长、价格过高不满足委托方成本要求

等情况下),并向施工单位解释该项工程施工要求及节点;

5)项目落地实施时,需协助委托方各专业之间的设计交圈、审核及配合二次深化设计审核(包括不限于灯光设计及标志设计等审核);

6)受托方需配合委托方在对软装生产过程中,配合巡查,并提交验货意见报告;以下施工节点期间受托方必需派设计师到现场巡查:

图纸会审阶段(包含材料定版提交及现场放线复核实际装修条件);

现场施工达10%,即现场放线已基本完成;

现场施工达30%,即现场骨架已基本完成;

现场施工达60%,即现场基层板已基本完成;

现场施工达85%,即现场开始油漆、墙纸及木饰面等表面工程阶段;

软装进场前验收,巡查完毕后,必须对设计的整体效果提供意见予委托方进行相关跟进工作以上工作涉及的相关差旅费(含人工、交通费、食宿费、器具费、通讯费等)均由受托方负责,且受托方对自身人员需购买相应人身安全意外保险,受托方人员无论发生工伤、意外、纠纷等等均与委托方无关。委托方仅为受托方工作人员提供必要的工作配合。

5.2.2.9 基坑支护设计

5.2.2.9.1 工作内容:

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求,完成项目 基坑支护设计 工作。

提供的设计服务内容包括并不限于 基坑支护方案比选、基坑支护施工图绘制、专项审查合格证/评审通过意见书获取、基坑支护施工方案审核、基坑支护施工过程配合、基坑支护相关报批报建配合 等。

5.2.2.9.2 工作要求:

1)根据委托方提供的岩土工程勘察报告、初步设计图纸、市政管线等提资,基于安全可靠、经济合理的原则提出多个基坑支护方案,编制技术经济比较报告并根据委托方需求提前征询资深专家意见,完成委托方内部专项汇报。

2)按委托方所选方案和主体施工图提资完成基坑支护体系分析计算(包括支护体系的强度、稳定性、变形等计算)以及基坑内外土体的稳定性验算(关键支护构件尚应进行承载力验算),编制的计算书应达到国家或行业规定的深度并满足施工图审要求。

3) 系统地对基坑开挖过程引起的基坑内外土体的变形及其对邻近建筑物和周边环境的影响进行分析,论证基坑开挖施工方法的可行性,并在设计成果中系统地提出基坑监测要求以及施工注意事项等。

4) 在分析计算的基础上,按现行《建筑工程设计文件编制深度规定》编制基坑支护施工图(包括设计说明、基坑平面图纸、配筋图、基坑监测点位图纸、节点大样等),系统地明确施工应急预案(措施)和相应的施工要求等。受托方对图纸完整性、正确性、经济合理性及时限负责,因受托方原因导致委托方的变更费用和相关损失,由受托方承担。

5) 完成基坑支护专项施工图审查(或按项目需求组织协调基坑支护专家评审会),取得基坑支护施工图审查合格证(或基坑支护施工图专家评审通过意见书)。

6) 配合委托方采购部、成本部做好基坑支护施工单位招标工作,及时提供满足招标所需图纸和技术资料;配合委托方取得施工许可等报批报建手续。

7) 明确基坑支护工程监测要求,提出有效、经济的基坑监测方案,提供监测点位置及有关监测预警值,协助委托方选择基坑监测单位,并对基坑监测实施方案进行审查。

8) 参与审核基坑支护施工单位的土方开挖及支护结构施工方案,提出基坑施工注意事项,确保基坑开挖工程、工艺等基坑支护设计计算假定条件相吻合。

9) 受托方应参与全设计周期中内部、外部的各项沟通、评审工作,并完成评审所需的汇报文件及文本的打印、签章工作。受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作,所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。若期间产生专家费、打印费和差旅费等,由受托方承担。受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作,在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更,应尽快配合委托方做好相关设计修改工作,确保相关设计成果满足委托方要求,直至设计文件通过政府相关部门审查,并且过程中的一切修改和调整,受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5.2.2.10 幕墙设计

5.2.2.10.1 工作内容:

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求,完成项目门窗幕墙设计工作。

提供的设计服务内容包括并不限于门窗幕墙方案设计、深化设计、施工图设计、门窗幕墙招标配合、幕墙施工图审查配合、现场施工配合、灯光亮化配合等。

5.2.2.10.2 工作要求

1) 受托方根据委托方提供的建筑方案文本，基于合理经济美观的原则，提供幕墙多方案比选方案、初步造价分析等。

2) 受托方根据委托方确认的方案设计图纸，完成门窗幕墙深化设计，需充分考虑方案的成本、材料的评估与处理、系统类型的选择、建筑规范的要求、风荷载的要求、建筑误差与位移、环境条件、隔音要求、热工性能要求、防火要求、外墙的维护与清洁、配合亮化预留安装要求。

3) 受托方根据委托方确认的深化设计图纸，对每种墙型的非标准节点进行设计，包括转角、墙型交接处的构造，顶部和底部的幕墙封口、预埋件等。

4) 受托方需为幕墙招标、幕墙施工图审查、幕墙灯光亮化设计、LOGO 标识设计等提供配合及支持。

5) 受托方需按照委托方要求进行定期的工地巡查以保证正确的安装和质量控制，并提交巡查报告。

6) 委托方应参与全设计周期中内部、外部的各项沟通工作，并完成所需的汇报文件及文本的打印、签章工作。

7) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作，所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通费用应由受托方承担。

8) 受托方应按时参加设计汇报评审、政府审查等相关工作，在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更，应尽快配合委托方做好相关设计修改工作，确保相关设计成果满足委托方要求，直至设计文件通过政府相关部门审查，并且过程中的一切修改和调整，受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5.2.2.11 综合管网设计（含 BIM 报建）

5.2.2.11.1 工作内容：

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求，按委托方约定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其完整性、正确性、时效性及经济性负责，并确保提交成果能够通过政府相关部门的审查。为确保设计图纸

的质量，各专业必需进行施工图纸会签。

受托方提供的设计服务内容包括并不限于综合管网方案设计，雨污水施工图设计，配合给水、燃气、有线电视、三网等其他专项单位完成单项市政报批报建、综合管网和景观专业的叠图，设备采购、工程招标配合，施工答疑及参加分部分项验收、竣工验收。

5.2.2.11.2 工作要求：

1) 受托方应结合项目周边管网资料和总平面图进行综合管网方案设计，包括不限于雨污水、供电、燃气、自来水、有线电视、三网、消防管网及其他室外管网综合设计。小区综合管网方案设计应保证全部管线整洁、合理、有序，总平面图上的环网柜、燃气调压站、消防取水口、冷却塔等位置隐蔽且不对业主造成重大影响。

2) 受托方应就综合管网方案征询各相关部门意见以及参加方案评审会，根据意见调整方案，取得相关部门下发的综合管网设计方案审定意见书。

3) 受托方应完成雨污水施工图设计，取得专项设计施工图审查合格书以及按照相关部门报批报建的要求准备、提供相关技术资料、技术成果，完成市政单项工程报批报建。

4) 受托方应配合给水、燃气、有线电视、三网等其他专项单位完成市政单项工程报批报建，并依据其他专项单位的设计成果按照相关部门报批报建的要求准备、提供相关技术资料、技术成果。

5) 受托方应结合景观设计，细化综合管网的设计。保证环网柜、燃气调压站、消防取水口、冷却塔等位置隐蔽不对业主造成重大影响；保证管网走向、井口井盖位置符合景观设计的要求。

6) 受托方应在设备采购、工程招标过程中配合委托方采购部、成本部提供相关的技术要求、及时回复招标答疑中的技术问题。

7) 受托方应及时就施工过程中产生的问题进行原因分析、提供解决方案；

8) 受托方应按时参加分部分项验收、竣工验收，保证项目顺利竣工。

9) 受托方应参与全设计周期中内部、外部的各项沟通、评审工作，并完成评审所需的汇报文件及文本的打印、签章工作。

10) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作，所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通

费用应由受托方承担。

11) 受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作，在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更，应尽快配合委托方做好相关设计修改工作，确保相关设计成果满足委托方要求，直至设计文件通过政府相关部门审查，并且过程中的一切修改和调整，受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5.2.2.12 BIM 设计（含户内、地下室报规报审）

5.2.2.12.1 工作内容：

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求，按委托方约定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其完整性、正确性、时效性及经济性负责，并确保提交成果能够通过政府相关部门的审查。为确保设计图纸的质量，各专业必需进行施工图纸会签。

受托方提供的设计服务内容包括并不限于 BIM 报批报建，BIM（地下室、户内）深化设计，设备采购、工程招标配合，施工答疑及参加分部分项验收、竣工验收。

5.2.2.12.2 工作要求：

1) 受托方应按照相关部门报批报建的要求准备、提供相关技术资料、技术成果，完成 BIM 报批报建。

2) 受托方应完成 BIM（地下室、户内）深化设计，提供管线碰撞检查报告并对相关专业施工图设计中的不合理部分提出修改意见、完成 BIM 深化设计蓝图、提供 BIM 模型以及重点区域的人视角度浏览视频。BIM 深化设计应充分考虑土建专业、机电专业、精装专业的相关要求，保证机电管线整合之后的走向整洁、合理、有序，高度符合项目设计的要求。

3) 受托方应在设备采购、工程招标过程中配合委托方采购部、成本部提供相关的技术要求、及时回复招标答疑中的技术问题。

4) 受托方应及时就施工过程中产生的问题进行原因分析、提供解决方案；受托方应按时参加分部分项验收、竣工验收，保证项目顺利竣工。

5) 受托方应参与全设计周期中内部、外部的各项沟通、评审工作，并完成评审所需的汇报文件及文本的打印、签章工作。

6) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作，所

需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通费用应由受托方承担。

7) 受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作，在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更，应尽快配合委托方做好相关设计修改工作，确保相关设计成果满足委托方要求，直至设计文件通过政府相关部门审查，并且过程中的一切修改和调整，受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5.2.2.13 绿色建筑咨询及申报（绿色星级按项目要求）

5.2.2.13.1 工作内容：

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求，完成项目的绿色建筑咨询及申报工作，按委托方约定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其完整性、正确性、时效性及经济性负责，并确保提交成果能够通过政府相关部门的审查。

受托方提供的设计服务内容包括并不限于提供绿色建筑策略、绿色建筑技术咨询、及与绿色建筑申报工作相关的服务等工作。

5.2.2.13.1 工作要求：

1) 受托方参照《绿色建筑评价标准》、《江苏省绿色建筑评价标准》等有关技术规范，充分运用在该类设计项目上的经验，为委托方所建设的项目星级申报提供决策咨询和技术服务。

2) 受托方应将该项目组建项目技术小组，指派专人负责，实行“一对一”全程跟踪技术服务和定期工作例会制度，推动项目建设各项工作的开展。

3) 受托方应按国家颁布的技术条例、质量标准以及建设有关部门对绿色建筑项目的要求进行咨询和申报，严格保证质量。

4) 受托方应及时将咨询服务过程中所需的资料或其他需委托方配合协调的事项及时通知委托方。

5) 受托方应保证取得绿色建筑星级设计认证并获得相应星级绿色建筑标识证书或相应预评价报告。

6) 若由于《绿色建筑评价标准》或绿色建筑管理办法发生变化，则根据政策要求调整服务内容，以满足审查要求为准。

7) 受托方应配合委托方完成方案评审过程中所需的汇报文件及文本的打印

及签章工作。

8) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作，所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通费、评审费等相关费用应由受托方承担。

9) 受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作，在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更，应尽快配合委托方做好相关设计修改工作，确保相关设计成果满足委托方要求，直至设计文件通过政府相关部门审查，并且过程中的一切修改和调整，受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5.2.2.14 海绵城市设计

5.2.2.14.1 工作内容：

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求，按委托方约定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其完整性、正确性、时效性及经济性负责，并确保提交成果能够通过政府相关部门的审查。为确保设计图纸的质量，各专业必需进行施工图纸会签。

受托方提供的设计服务内容包括并不限于海绵城市方案设计，海绵城市专项施工图设计，设备采购、工程招标配合，施工答疑及参加分部分项验收、竣工验收。

5.2.2.14.2 工作要求：

1) 受托方应就海绵城市方案征询各相关部门意见以及参加方案评审会，根据意见调整方案，取得相关部门方案审定意见。

2) 受托方应完成海绵城市专项施工图设计，取得专项设计施工图审查合格书。海绵城市设计应结合景观设计进行细化，保证透水铺装、下凹式绿地、雨水花园等指标、措施的经济性、合理性、高效性。

3) 受托方应在设备采购、工程招标过程中配合委托方采购部、成本部提供相关的技术要求、及时回复招标答疑中的技术问题。

4) 受托方应及时就施工过程中产生的问题进行原因分析、提供解决方案；

5) 受托方应按时参加分部分项验收、竣工验收，保证项目顺利竣工。

6) 受托方应参与全设计周期中内部、外部的各项沟通、评审工作，并完成评审所需的汇报文件及文本的打印、签章工作。

7) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作，所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通费用应由受托方承担。

8) 受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作，在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更，应尽快配合委托方做好相关设计修改工作，确保相关设计成果满足委托方要求，直至设计文件通过政府相关部门审查，并且过程中的一切修改和调整，受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5.2.2.15 智能化设计

5.2.2.15.1 工作内容：

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求，按委托方约定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其完整性、正确性、时效性及经济性负责，并确保提交成果能够通过政府相关部门的审查。为确保设计图纸的质量，各专业必需进行施工图纸会签。

受托方提供的设计服务内容包括并不限于智能化方案设计，智能化专项施工图设计，设备采购、工程招标配合，施工答疑及参加分部分项验收、竣工验收。

5.2.2.15.2 工作要求：

1) 受托方应结合自身智能化系统的经验和项目情况进行智能化方案设计，包括不限于视频安防监控系统、入侵报警系统、可视对讲及家居安防系统、车行人行出入口控制系统、综合布线设备专网系统、背景音乐系统、信息发布系统、建筑能耗管理信息、建筑设备监控系统、电子巡更系统、电梯五方对讲系统、机房工程等。

2) 受托方应就智能化方案征询各相关部门意见以及参加方案评审会，根据意见调整方案，取得相关部门下发的方案审定意见书。

3) 受托方应完成智能化专项施工图设计，取得专项设计施工图审查合格书。智能化专项施工图设计应结合建筑设计、景观设计、精装设计进行细化，保证室内、室外各智能化末端点位布置合理、美观。

4) 受托方应在设备采购、工程招标过程中配合委托方采购部、成本部门提供相关的技术要求、及时回复招标答疑中的技术问题。

5) 受托方应及时就施工过程中产生的问题进行原因分析、提供解决方案；

6) 受托方应按时参加分部分项验收、竣工验收，保证项目顺利竣工。

7) 受托方应参与全设计周期中内部、外部的各项沟通、评审工作，并完成评审所需的汇报文件及文本的打印、签章工作。

8) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作，所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通费用应由受托方承担。

9) 受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作，在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更，应尽快配合委托方做好相关设计修改工作，确保相关设计成果满足委托方要求，直至设计文件通过政府相关部门审查，并且过程中的一切修改和调整，受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5.2.2.16 精装修二次机电配合设计

5.2.2.16.1 工作内容：

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求，按委托方约定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其完整性、正确性、时效性及经济性负责，并确保提交成果能够通过政府相关部门的审查。为确保设计图纸的质量，各专业必需进行施工图纸会签。

受托方提供的设计服务内容包括并不限于精装修二次机电设计，设备采购、工程招标配合，施工答疑及参加分部分项验收、竣工验收。

5.2.2.16.2 工作要求：

1) 受托方应首先依据精装设计对原土建施工图中一次机电系统进行校核，并对确需修改的一次机电系统包括不限于防排烟、消火栓及消防喷淋、火灾报警及应急照明、普通照明及给排水等主系统进行变更设计。相关变更设计需经委托方认可。

2) 受托方应完成精装修二次机电设计，取得精装修二次机电施工图审查合格书。精装修二次机电设计包括不限于下述内容：复核装饰标高设计、检修口、各系统效果等；强弱电系统配合；精装电气点位设计；给排水系统配合精装二次设计；暖通系统配合精装二次设计；综合天花设计，包含但不限于照明、空调送回风口位置、检修口、烟感、喷淋、消防广播、卫生间排风、消防疏散指示点位、标识吊挂点位等；立面机电设计，包含但不限于消防栓、弱电、安防、显示屏、

开关电源面板、墙面疏散指示定位等; 地面机电设计, 包括但不限于强弱电地插、消防指示、地漏排水定位等; 机电末端点位位置调整、数量调整完成后, 相应的调整支管线, 与主管线完成连接。

3) 受托方应在设备采购、工程招标过程中配合委托方采购部、成本部提供相关的技术要求、及时回复招标答疑中的技术问题。

4) 受托方应及时就施工过程中产生的问题进行原因分析、提供解决方案

5) 受托方应按时参加分部分项验收、竣工验收, 保证项目顺利竣工。

6) 受托方方应参与全设计周期中内部、外部的各项沟通、评审工作, 并完成评审所需的汇报文件及文本的打印、签章工作。

7) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作, 所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通费用应由受托方承担。

8) 受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作, 在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更, 应尽快配合委托方做好相关设计修改工作, 确保相关设计成果满足委托方要求, 直至设计文件通过政府相关部门审查, 并且过程中的一切修改和调整, 受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5.2.2.17 夜景灯光照明设计

5.2.2.17.1 工作内容:

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求, 完成项目夜景灯光照明设计工作。

提供的设计服务内容包括并不限于方案设计、深化设计、施工图设计、现场施工配合等。

5.2.2.17.2 工作要求

1) 受托方根据委托方提供的建筑方案文本, 构思设计思路, 绘制简要设计示意图及效果图, 以表达设计主题及概念。

2) 委托方需现场勘测, 对现场照明环境了解; 完成方案文本编制及设计概算。

3) 受托方与委托方进行沟通确定最终灯具选型和照明配电箱电源接取点, 完成施工图纸设计并编制工程量清单。

4) 受托方需根据受托方要求进行设计交底、参加图纸会审; 主要灯具及控制设备的确认及必要的现场安装指导及巡查, 配合及指导灯光系统调试和最终灯光效果确认;

5) 委托方应参与全设计周期中内部、外部的各项沟通工作, 并完成所需的汇报文件及文本的打印、签章工作。

6) 受托方应按时参加设计汇报评审等相关工作, 在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更, 应尽快配合委托方做好相关设计修改工作, 确保相关设计成果满足委托方要求, 并且过程中的一切修改和调整, 受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5.2.2.18 供配电设计

5.2.2.18.1 工作内容:

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求, 按委托方约定的进度要求提交质量合格的设计资料, 并对其完整性、正确性、时效性及经济性负责, 并确保提交成果能够通过政府相关部门的审查。为确保设计图纸的质量, 各专业必需进行施工图纸会签。

受托方提供的设计服务内容包括并不限于供配电方案设计, 供配电施工图设计, 设备采购、工程招标配合, 施工答疑及参加分部分项验收、竣工验收。

5.2.2.18.2 工作要求:

1) 受托方应就供电方案征询供电部门意见以及参加方案评审会, 根据意见调整方案, 取得供电部门下发的供电方案答复意见单。

2) 受托方应完成供电施工图设计, 取得供电部门的审查意见。受托方完成的供电施工图设计, 包括不限于: 小区内高低压变配电系统, 低压配电系统, 开闭所、变电所之间的高压配电管线, 变电所低压出线直至表前的电线/电缆、线管/线槽/桥架敷设方式、电力井的设计, 变压器配置及自动化设计等。

3) 受托方应校核土建一次电气、景观、精装等全部需要供电的内容, 保证供配电设计无遗漏, 且符合供电部门相关要求。

4) 室外电力管网设计应结合景观设计进行细化, 保证管线走向、井盖位置合理、有序、美观; 地库各类分支箱、表箱设计应结合地库设计进行细化, 保证各类各类分支箱、表箱规划合理、有序, 且不得影响车位停放。

5) 受托方应在设备采购、工程招标过程中配合委托方采购部、成本部提供

相关的技术要求、及时回复招标答疑中的技术问题。

6) 受托方应及时就施工过程中产生的问题进行原因分析、提供解决方案;

7) 受托方应按时参加分部分项验收、竣工验收,协助委托方通电验收、保证项目顺利竣工。

8) 受托方应参与全设计周期中内部、外部的各项沟通、评审工作,并完成评审所需的汇报文件及文本的打印、签章工作。

9) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作,所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通费用应由受托方承担。

10) 受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作,在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更,应尽快配合委托方做好相关设计修改工作,确保相关设计成果满足委托方要求,直至设计文件通过政府相关部门审查,并且过程中的一切修改和调整,受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

5.2.2.19 标识设计(视觉导视系统)

5.2.2.19.1 工作内容:

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求,按委托方约定的进度要求提交质量合格的设计资料,并对其完整性、正确性、时效性及经济性负责,并确保提交成果能够通过政府相关部门的审查。为确保设计图纸的质量,各专业必须进行施工图纸会签。

受托方提供的设计服务内容包括并不限于示范区及大区内标识、地库交通导视及划线的标识等概念设计、方案设计、扩初设计及施工图设计,专业间叠图修改,工程招标配合,施工咨询服务,销售技术宣传和答疑服务。

5.2.2.19.2 工作要求:

1) 受托方需参与品质地库、景观设计、幕墙设计等其他外部需求相关的设计图纸评审,应配合委托方完成方案评审过程中所需的汇报文件及文本的打印及签章工作。

2) 受托方应按时参加设计汇报查等相关工作,在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更,应尽快配合委托方做好相关设计修改工作,确保相关设计成果满足委托方要求,并且过程中的一切修改和调整,受托方不得另行

向委托方提出增加设计费的需求。

5.2.2.20 二次深化设计（钢结构、门窗等）

5.2.2.20.1 工作内容：

受托方依据国家相关技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求，对于项目专业方案设计进行复核与深化工作，确保方案的落地性。

供的设计服务内容包括但不限于钢结构二次深化设计、门窗二次深化设计等工作。

5.2.2.20.2 工作要求：

1) 受托方需充分考虑项目实际情况，根据项目特性制定具有针对性的深化设计方案。

2) 受托方需积极协调和处理好二次深化设计涉及的各方资料及相关问题的沟通。

3) 未经委托方同意，受托方不得在二次深化设计中采用尚未成熟的新技术、新产品、新工艺。

4) 如若深化设计涉及召开专家会等相关事项，委托方需积极沟通、安排和完成，包括专家沟通，召开专家会等。

5) 受托方应配合委托方完成方案评审过程中所需的汇报文件及文本的打印及签章工作。

6) 受托方应协助委托方进行全设计周期中各政府部门的沟通对接工作，所需完成的设计成果以满足当地报批报审相关要求为准。如沟通期间产生专家沟通费、评审费等相关费用应由受托方承担。

7) 受托方应按时参加设计汇报、专家评审、政府审查等相关工作，在此期间本合同设计范围内的设计成果如需进行修改或变更，应尽快配合委托方做好相关设计修改工作，确保相关设计成果满足委托方要求，直至设计文件通过政府相关部门审查，并且过程中的一切修改和调整，受托方不得另行向委托方提出增加设计费的需求。

附件

附件 1：乙方设计团队名单

序号	职务	姓名	专业	年龄	执业资格	注册号	备注
1							
2							
3							
4							
5							
6							

附件 2： 工程设计服务清单

序号	服务范围	服务内容	备注
B	工程设计	<p>包括但不限于以下条件：包括但不限于总体规划及建筑方案设计、售楼处专项方案设计、初步设计（含设计概算）及施工图设计的所有内容以及所有设计后期服务（包括：各项报批报审、施工现场配合服务、设计修改、变更、专项方案咨询服务等服务工作），为保证本项目完整性的所有设计内容（含各专项、专业工程设计和项目实施的全方位、全过程设计。初步设计、施工图设计范围包括但不限于：项目的建筑、结构（含装配式建筑专项设计）、水、电、消防、空调暖通设计、基坑支护设计、BIM 设计、人防方案及施工图设计（包括人防转换预案编制）、室外综合管网方案设计及报建、室外场地排水施工图设计、海绵城市设计、幕墙及钢结构施工图设计、售楼处设计、室内精装修方案及施工图设计（含售楼处、样板间、会所、公共区域、住宅等区域）、智能化施工图设计、二次机电设计、绿色建筑标识申报、绿色建筑咨询、日照分析、景观（包括小区园林绿化、垃圾站、快递柜、文体活动设施、通风井口外装饰、道路、大门、门卫房及围墙等等）方案及施工图设计、夜景灯光照明设计、变配电设计、地铁征询、地库提升、科技系统、二次深化设计等，并确保通过相关报批及审核工作。包含技术服务与指导等与设计相关的所有工作，在工程实施过程中的调整及各种变更均属本设计范围。对于后续需要专业公司进行深化设计的项目，如燃气、市政给水、标志标线等，需配合专业厂家设计并提供相应的资料及技术支持，并对相关专项设计审核。参与工程验收，配合发包人进行材料设备选型、选样。</p> <p>工程设计团队按照总体进度计划完成合格的设计产品，并在策划、报批、设计、施工、验收等工程建设的各个环节提供全过程、全方位的设计咨询服务如：参与规划、提出策划、完成设计、辅助招标、指导施工。</p>	

附件 3： 设计报价清单

序号	分项设计内容	计算口径	面积（万平方米）	含税合价(元)	备注
1	总体规划及建筑方案设计	总建筑面积	6.81		
2	方案配合及报批报建（含日照分析报告、绿色方案报建等）	总建筑面积	6.81		
3	扩初及施工图设计（含概算、人防）	总建筑面积	6.81		
4	装配式建筑专项设计	地上建筑面积	4.66		
5	科技系统设计	总建筑面积	6.81		
6	景观设计	用地面积	2.73		
7	装饰装修设计（样板房、售楼处、会所、公区、架空层、示范区地库等）	按项总价包干	含所有委托方拟定示范区范围包括但不限于售楼处、会所、样板间、住宅公区、架空层、地库、物业用房等		
8	装饰装修设计（大区精装施工图）	总建筑面积	6.81		
9	基坑支护设计	按项总价			

		包干			
10	幕墙设计	地上建筑 面积			
11	综合管网设计（含 BIM 报建）	用地面积			
12	BIM 设计（含户内、 地下室报规报审）	总建筑面 积	6.81		
13	绿色建筑咨询及申 报（绿色星级按项 目要求）	按项总价 包干			
14	海绵城市设计	用地面积			
15	智能化设计	总建筑面 积	6.81		
16	精装修二次机电配 合设计	总建筑面 积	6.81		
17	夜景灯光照明设计	按项总价 包干			
18	供配电设计	按项总价 包干			
19	标识设计专项设计	按项总价 包干			
20	二次深化设计（钢 结构、门窗等）				
21	其他设计相关事项				
	设计费用合计（含 税）				

附件 4 委托方向受托方提交有关工程设计资料及文件一览表

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	立项批文	1	签约后	
2	规划红线及设计要点	1		
3	设计任务书或可研报告	1		
4	基地现状地形图 (1/500)	1		
5	人防设计要点 (如有)	1		
6	用地周边外部管线资料	1		
7	方案批文	1	初步设计开始前	
8	岩土工程勘探报告	1		
9	初步设计批文 (如有)	1	施工图设计开始前	
10	室内设备点位	1	装配式深化阶段	

(上表内容仅供参考, 委托方和受托方应当根据项目具体情况详细列举)

附件 5 受托方向委托方交付的工程设计文件目录

设计成果包括但不限于下述所列，未尽事项按国家（或地方）相关规范、标准、以及建筑工程设计文件编制深度规定。

- 1 总体规划及建筑方案设计
- 2 方案配合及报批报建（含日照分析报告、绿色方案报建等）
- 3 扩初及施工图设计（含概算、人防）

设计成果包括但不限于下述：

建筑专业

设计阶段	相关专业	□	提资内容及深度
前期方案	建筑	指标	各业态面积指标，户型、面积段及配比
		总图	多方案比选的规划总平面图(显示小区出入口与车库入口、主要路网、建筑物位置及朝向+日照)、项目总指标
		单体	标准层户型平面、主要开间尺寸，单体面积指标、附加值的原则及位置
方案预审阶段	建筑	指标	项目经济技术指标表
			表中除体现规划要求的指标：容积率、密度外，还需有各户型面积指标，配比和定位会要求配比、车位（非机动车位）数量计算原则—地上和地下（应建和拟建数量），公建配套面积计算原则（应建和拟建面积），人防面积计算原则（应建和拟建面积）、商业面积（当地政府要求的具体内容）
			成本深化指标表
		总图	规划总平面图（小区出入口与车库入口、主要路网、建筑物位置及朝向、首层住宅入口、消防车道及登高面、地面机动车和非机动车停车位要求等）、标高（场地内、室内外、市政道路）、日照图、规划指标、建筑退线—各项指标是否满足规划要求
			建筑首层拼接平面图(消防车道、消防登高场地、门楼、电房、消防控制中心、物业用房、垃圾房、地面停车位、地下车库轮廓线、地下车库机动车及非机动车出入口、燃气调压站、围墙位置、公建配套用房等)、标高（场地内、室内外、市政道路）
		地下室	地下室平面（如有人防，根据工期、经济性等方面建议有比选方案）
			表达：柱网、停车数量、停车效率、设备用房功能位置和大小、住户大堂、上顶板的风井位置
平面	住宅首层（大堂平面）、标准层、非标准层（均带结构梁、柱；卫生间管井、卫生间沉箱在下层的投影{本层虚线表达}、厨房		

方案定 案阶段	建筑		烟道、强弱电箱、洗衣机、热水器、空调室内外机)、电表箱位置
			按合约部确定的电梯品牌资料复核核心筒平面及剖面
			商铺各层平面(铺内卫生间位置、楼梯、商铺门宽、门高、厨房烟道、消防栓和空调位置)、每间铺开间和进深尺寸、面积(标明面积计算线框及计算规则说明)、空调机位布置
		立面	建筑SU模型(不同户型均需有至少两个面,商铺--空调和招牌、广告位置,会所)
			表达各层层高(控高要求需在剖面中表达)、室内外高差
		剖面	竖向方案(显示市政道路、园区内主要标高)
			场地大剖面图(显示地下车库、建筑单体、园区道路及外围道路的标高关系)
			表达各层层高(控高要求需在剖面中表达)、室内外高差、地下室层高及净高
			门楼、飘窗、主要的电房等部位的剖面
		汇报文件	项目基础资料及包含上述内容的PPT文件
		指标	项目经济技术指标表
		总图	规划总平面图(需表达各建筑层数、栋号、与指标表对应的编号)
			建筑首层拼接平面图(显示消防通道、消防登高场地、门楼、疏散楼梯、人防楼梯、采光通风口、电房、消防控制中心、物业用房、垃圾房、垃圾收集点、地面停车位、地下车库轮廓线、地下车库机动车及非机动车出入口、燃气调压站、围墙位置、化粪池和化油池位置、岗亭等)、标高(场地内、室内外、市政道路)绿化分析图、车位分析图、日照总图;
		地下室	地下室平面
表达:柱网、防火分区(面积)、人防分区(面积)、停车效率、设备用房位置和大小、住户大堂、上顶板的风井(位置、大小、高度)、人防楼梯			
平面	住宅首层(大堂平面)、标准层、非标准层--均带结构梁(梁高和梁宽)、柱、剪力墙宽度;卫生间管井(位置和大小)、卫生间沉箱在下层的投影尺寸{本层虚线表达}、厨房烟道、强/弱电间、设备各专业竖井、强弱电箱、洗衣机、热水器、空调室内外机、空调冷凝水管、阳台及屋面雨水管		
	各户型编号、面积指标(报建版和实施版)		
	商铺各层平面(铺内卫生间位置、楼梯、商铺门宽、门高、厨房烟道、空调室外机、消防栓位置)、每间铺开间和进深尺寸、面积		
立面	修改优化后的SU模型(不同户型均需有至少两个面,商铺、会所)		
	立面CAD表达各层层高(控高要求需在剖面中表达)、室内外高差、简单立面材质、门窗、飘线关系		
剖面	竖向方案(显示市政道路、园区内主要标高)		

		<p>场地大剖面图(显示地下车库、建筑单体、园区道路及外围道路的标高关系)</p> <p>表达各层层高(控高要求需在剖面中表达)、室内外高差、地下室层高及净高、大堂有管井有转换位置的净高</p> <p>门楼、飘窗、主要的电房等部位的剖面</p>	
	汇报文件	项目基础资料及包含上述内容的 PPT 文件	
施工图电子版	总要求	DWG 和全部图纸 PDF 文件	
	说明	图纸目录、版本号	
		设计说明--按我司的土建造做法要求(保温、节能、防水,同时需乙方复核其符合国家及当地地方规范规范要求)	
	总图	建筑总平面图	
		建筑首层拼接平面图(各栋室内外相对和绝对标高,各类出顶板的管井、风井及顶标高,检查井、化粪池、隔油池的定位,小区围墙、挡土墙顶标高,凸出地面或半埋式人防楼梯、疏散楼梯,燃气调压站、地下车库机动车及非机动车出入口等平面定位)	
		地下车库顶板平面图(显示顶板标高、地下室电房位置及顶标高、分缝位置、排水坡度和方向等)	
		综合管线总图--含雨、污排水管网图(有详细标高)、预留绿化给水点(管径、压力)、园林用电预留接驳点,管线密集的部位应增加断面图日照分析结果	
	地下室	地下室平面	
		地下室剖面、节点大样、铝窗大样	
		将人防院提供的建筑图整合完善到土建建筑图中,并负责人防地下室侧壁及人防顶、底板的设计。	
		表达地下室、架空层(或设备、结构转换层)与重要公共空间的综合管线设计(电气、给排水、燃气、垃圾收集管道等),注明各管线与建筑物、构筑物的距离和管线间距。管线笔记地段,地下室大堂出入口处的设备布置应绘制空间断面图,注明主要交叉点上下管线的标高或间距。	
		各类门(防火门或卷帘、车库门、人防门及设备房百叶窗或门等)	
	平面	单体	建筑单体平立剖(包括门楼,设备用房、垃圾房等的平立剖)
		住宅	所有住宅各层平面(应注明设备管道的定位)
住宅户型、首层和地下室大堂、电梯厅的放大平面(比例 1:20 或 1:50、含家具布置,室内点位、空调孔的三维定位)、底层剪力墙加厚对房间布置有影响的需特别表达、保温平面图、节能计算书			
入户大堂、会所、售楼部及其他建筑平面图			
商铺	所有商铺各层平面		
立面	立面	所有商铺、住宅立面	
剖面		所有商铺、住宅剖面	
大样		厨房、卫生间大样;雨棚、天窗大样	
		门楼平、立剖面及节点材质大样	
	栏杆	选用我司标准栏杆(阳台、走廊及楼梯)或非标栏杆	

			阳台大样中应包括阳台栏杆分格的立面展开详图
		楼电 梯	井道平面及剖面
			应根据电梯公司资料制作, 表达电梯厅立面(电梯按钮)
		铝窗	所有门窗需统一编制门窗表, 进行编号并注明选材、玻璃厚度和颜色
			应注明开启方式、框料材料、颜色及门窗位置(详细到XX户型的X房间)、尺寸和数量、节点
			门窗立面大样应为外视图, 镜像户型门窗需分开编号
			应包括空调百叶、通风百叶等大样和统计表
		墙身	屋面及地下室顶板防水构造; 外墙防水、防潮做法; 外露飘板、构件注明滴水和防水措施
			重点节点: 屋面及地下室顶板防水构造详图; 空调板、窗、地面管沟等节点
			空间结构转换处等节点详图
			汽车坡道、室内台阶坡道详图
		节能	节能设计说明篇、保温范围图、保温构造详图、节能计算书
		立面分 色图	外墙材料明细表(材料编号、使用位置、颜色--与标准色卡对应、规格等)
			平面: 需表达全部外立面位置的材料
			立面: 彩色图并与实际颜色相近。需体现外墙材料分格缝(位置、宽度、深度及颜色)
墙身大样(应有彩色线条不同材料及颜色, 不同材料交接部位的界面关系)			
施工图电子报建			

结构专业

设计阶段	相关专业		提交成果及深度
方案预 审/方 案定案 阶段	结构	场地自然条件简述	场地自然标高简介; 场地原始情况简介
			场地地质情况初勘简介
		主要设计参数取值	抗震烈度、基本地震加速度、设计特征周期取值
			基本风压、地面粗糙度取值; 基本雪压取值; 主要楼面荷载
		土方平衡方案	初步土方平衡及调配方式; 评估其对规划总图的影响
		场地重要市政设计简述	场地内挡土墙、桥梁、涵洞、排洪渠等结构简述及解决方案(如为小市政实际范围)
		地下室结构方案	地下室柱网布置; 柱距比选
			地下室外轮廓范围、分缝设置简介
			地下室顶板覆土厚度简述; 地下室顶板结构形式(人防区域与非人防区域)选型; 地下室底板初选
			地下室层高分析及确定

			地下室顶、底板排水方式	
		单体结构方案	单体结构是否采用新工艺（铝模、装配式等）情况说明	
			各单体结构类型、层数、总高度、标准层高度介绍	
			单体结构的平面规则性，长宽比、高宽比介绍	
			评估是否为复杂高层，评估是否存在超高、超限、转换、错层、特殊结构等复杂结构体系	
			各类单体结构布置	
			赠送区域结构改造方案	
		装配式建筑咨询意见	现行装配式建筑政策宣贯和实施建议、意向方案装配式分析、楼栋和户型优化建议	
		关键部位剖面关系示意		
		标准层限额初算指标（实施版/报建版）		
结构方案图	各单体结构标准层模板图			
	地下室标准跨模板图（人防、非人防）			
	地下室剖面图			
初步设计阶段	结构	场地自然条件简述	场地地质情况介绍	
		主要设计参数	抗浮水位的选取	
			主体结构混凝土体系、钢筋、钢材级别的选用；特殊材料的选用等	
		地基基础	主楼、裙房、地下车库基础型式比选（均不少于两个合理方案）	
			单桩承载力设计取值（后期可由试桩调整）	
			桩径选型	
			地基处理选型	
		抗浮设计	抗浮桩/锚杆单桩承载力取值	
			地下车库抗浮设计方案比选	
		地下室底板	地下室底板结构形式、板厚设计方案比选	
结构计算书	基础比选计算书（单桩承载力取值计算、复合地基取值计算、基底反力值等）			
	地下室抗浮计算书			
结构方案图	各单体结构标准层模板图			
基坑支护方案	工程概况、地勘报告分析、周边或类似项目调研等			
	支护选型，根据委托方需求，提供不少于3个合理方案			
	支护方案技术经济对比和实施建议			
装配式方案	装配式指标试算、装配式构件类型、装配式构件拆分、特殊装配式构件分析，施工难点或注意事项，装配式专家评审报告及其它送审材料			
施工图阶段电子版	结构	图纸目录	图纸目录	
		结构设计总说明	包含工程概况、设计依据、建筑分类等级、主要结构材料、主要荷载取值及设计参数、各结构部位构造做法及说明、检测要求、施工注意事项等	
		桩基说明	包含桩基配筋大样、桩长及持力层要求、施工工艺及重点	

			注意事项、桩基检测等
	基础		基础平面布置图（平面定位、尺寸、说明等；包括抗拔桩/抗浮锚杆等抗浮措施）
			地基处理平面图（或开挖图）
			基础详图（扩展基础详图、筏基剖面、条基剖面等）
	地下室		地下室底板、顶板、楼层结构图（模板、梁配筋、板配筋）
			地下室顶板专项（如有）
			地下室墙柱、侧壁结构图（平面定位及配筋）
			地下室车道、电梯底坑、集水井、排水沟等大样图
	单体		单体竖向构件图（墙柱定位、配筋）
			单体结构平面图（模板、梁配筋、板配筋图等）
			装配式结构拆分图、深化图（如包含装配式设计）
			预制构件平面及大样图（如包含装配式设计）
	楼梯		楼梯平面、剖面图（包括主体范围内的钢梯）
	结构大样		墙身大样图
			防渗漏构造做法
			重要节点（如全现浇外墙拉缝节点、装配式结构灌浆节点等）、支座大样、预埋件大样图等
			附属结构大样图（局部钢结构、构架等）
	基坑支护		专项设计说明、场地概况图、地质剖面图、支护平面图、支护断面图、支护大样图、基坑监测图、基坑降水图、土方开挖、地铁保护方案（如需）等
	构件深化图		专项设计说明、水平和竖向装配式构件拆分图、装配式构件配筋和模版图、构件自重和材料统计表等
	计算书		结构整体计算书
			地下室计算书（顶板、底板、侧墙、车道等）
			基础计算书（单桩承载力、承台、单体基础布置、筏板、独立基础计算等）
			抗浮计算书（单桩抗拔力、抗浮锚杆、整体抗浮稳定等）
			地基处理计算书（增强体承载力、复合地基承载力等）
			转换构件、大跨度梁、板计算书
			基坑支护设计计算书
			装配式（PC）指标计算书（如包含装配式设计）
			其他需结构计算的构件计算书

设备-电气专业

设计阶段	相关专业	提交成果及深度	
方案预审阶段	电气	负荷等级及负荷计算	负荷等级
			负荷指标
			各电房负荷初步估算及变压器预计安装容量
			发电机容量估算
			说明

		设备房规划	变配电房位置及数量		
			开关房（开闭所）位置		
			消防中心安防中心位置、面积		
			发电机房位置		
			电信接入间位置		
			设备房面积、层高要求		
		管线规划	10KV 电缆走向		
			0.4KV 线路走向		
			弱电管线路由规划		
			管线规划进出地下室的位置		
		单体平面	室内强弱电箱位置		
			电表间位置		
			门禁对讲室内机位置		
		施工图阶段	电气	图纸分册及目录要求	考虑招标、报建需求，图纸图号应按以下内容清晰的表达图纸属性：电房及高低压系统、防雷与接地、消防电气、照明、动力配电（图不多时可与照明合并）、弱电等。图纸量较多时，可按系统或建筑单体出子目录。
					各图纸应注明出图日期；图纸修改后图号需作区分或图纸注明版本号；图纸目录各图纸应备注出图日期及版本号且应与图纸上的日期及版本号对应；如分步出图，各阶段出图均应附图纸目录。
电房及高低压系统（满足施工图深度要求及提供电力设计院深化设计用，不用于供电报建用）	电气设计总说明				
	主要材料表				
	高压系统图				
	低压系统图（应注明发电机自启动信号线规格型号及连接位置和端子）				
	竖向干线图				
	电房布置剖面				
防雷与接地	发电机房布置平面、进排风井位置及面积、烟囱路由、烟道规格材料				
	防雷与接地说明、图例、必要的大样				
	屋面防雷平面，明确接闪带明敷暗敷、接闪器安装位置，布置应考虑美观性				
	基础接地平面图，相关设备房、管井、电梯底坑、电梯机房预留接地端子				
	标准层防雷引下平面，按照防雷等级布置引下线、均压环、金属门窗（幕墙）接地连接方式或大样。				
转换层引下线转换平面（若有转换层）					
消防电气	消防设计说明				
	主要材料表				
	火灾自动报警系统图（需注明总点数及报警主机数量）				
	防火门监控系统图、消防电源监控系统图、电气火灾监				

			控系统图（各系统按当地要求设置）
			消防电气平面图，不同类型回路需使用不同的线型表示，应明确桥架规格型号，户内烟温感需定位尺寸
			消防控制室设备布置平面图（包含预留安防设备布置位置）
		动力配电	供电干线平面图，应明确桥架规格型号，室外管线需明确安装位置、埋深、手井位置，室外电缆沟明确沟深度、盖板标高、并有电缆沟大样。
			动力配电平面，标注各电箱编号、回路编号、桥架型号规格。
			电气预留套管图（可与防雷或干线图结合表示）
			各动力箱系统图、风机水泵二次原理图（或说明图集编号页数）
		照明	照明平面（含应急照明），应急照明管线线型应与普通照明区分，各回路应标注回路编号
			配电箱系统图，应急照明箱应注明强启要求及控制接线图
			电气户型大样图，各户型户内灯具、插座、电箱、可视对讲机、弱电插座、烟温感（若有）需定位尺寸，出图比例不小于 1：50
			竖井配电装置及管线布置大样
		弱电	图纸目录
			地下室弱电干线布置图
			弱电平面图（含光纤入户、电话、网络、有线电视、可视对讲）
			弱电系统图及竖井布置大样
		其他	变压器负荷计算，要求各台变压器独立计算，负荷统计按低压出线回路统计，按面积计算的回路需注明单位负荷及面积。
			发电机容量计算，要求按火灾状态及市电停电非火灾情况分别进行计算
			各大堂不得设置强弱电箱，大堂、电梯前室内的开关、按钮等优先放在隐蔽位置，并尽量集中布置；电梯门两侧及正对面墙上不宜设开关、按钮、插座等设备。
			电气暗敷管线优先采用 PVC 管，明敷管线采用薄壁金属管，无特殊要求不得采用焊接钢管
			地下室、室外总图管线综合详管线综合要求。
			落实室内专业提供的照明，插座，电视，网络，电话等精准点位。
二次机电	电气	地下室	大堂及其他精装区域的动力照明、消防、弱电点位平面图，配电系统图
		建筑单体	售楼部及展示区、样板间、住宅户内、大堂/架空层及标准层精装区域的动力照明、防雷、消防、弱电点位平面

		图, 配电系统图
--	--	----------

设备-暖通专业

设计阶段	相关专业	提交成果及深度	
方案预审阶段	暖通	系统方案说明	防排烟系统+方案计算书, 包括排烟量、送风量、耗热量指标
			车库、设备房通风系统
			空调系统
			采暖系统
			当地规范要求、绿色建筑要求; 交楼标准; 新风系统说明; 各系统设计参数; 主要管道材料选用说明; 初步的通风、空调、防排烟计算书; 通用系统增加卫生间、电梯机房等。
		设备房规划	风机房位置、面积及数量
			管井位置、面积及数量
			锅炉房、换热机房位置及面积
		管线规划	车库通风管道走向
			加压送风系统管路走向
			热力管网走向
			餐饮油烟管道排放规划
			分体空调、多联机空调系统管路走向, 排烟系统管路走向
		单体平面	加压管井位置
			空调机位安装位置规划
			自然排烟口面积及位置
			采暖分集水器位置
			新风机位置、新排风百叶位置及新风管路规划
排烟管井, 通用管井、油烟管井位置、分体空调外机尺寸、预留孔洞、冷凝水排放、分体空调内机, 新风、排风室外百叶或取风口位置。			
施工图阶段	暖通	图纸目录要求	<p>图纸目录、版本号, 并注明图纸编号、图名、图幅、出图日期等信息</p> <p>各图纸应注明出图日期; 图纸修改后图号需作区分或图纸注明版本号; 图纸目录各图纸应备注出图日期及版本号且应与图纸上的日期及版本号对应</p>
		设计、施工说明	<p>设计说明: 项目概况, 设计依据, 设计范围, 暖通空调系统设计叙述, 冷热源情况、冷媒、热媒参数; 供暖热负荷、耗热量指标及总量; 空调冷、热负荷, 冷热量指标, 系统型式、划分和控制方法, 必要时需说明系统的使用操作要点, 如空调系统季节转换, 通风防排烟系统风路转换和设备联动。</p>

	施工说明：说明设计中使用的材料和设备，系统工作压力和试压要求；设备、管道施工安装要求及注意事项
图例	图纸中所有设计图元、设备、管道、标注方式等说明
设备材料表	给出使用的设备、主要材料的名称、各项性能参数、单位、数量等
系统图	加压送风系统图、竖向排烟系统图，应表示系统负担层数、风口尺寸、风口安装高度、数量、风机位置等，防排烟风机的参数。
	采暖系统图，应表示各立管并编号，图纸中应注明管径、标高及相应阀门；并应注明管道与热力系统的接驳方式。
	热力、制冷、空调冷热水系统，系统流程图应绘制出设备、阀门、控制仪表、配件，标注介质流线、管井及设备编号，且管路分区及回路应与平面图相符。
	空调的供冷、供热水系统图，应绘制立管图，并编号，注明管径、标高及空调末端的型号及相应阀门。
	空调、制冷系统控制原理图，图中以图例绘出设备、传感器及控制元件位置，并说明控制要求和必要的控制参数
大样图	暖通空调系统的各种设备及管件施工安装，应注明采用的标准图、通用图的图名及图号，具体到参照做法所在页数；无现成图纸可参照的，需补充绘制大样图。
	采暖设计大样图需包含但不限于：地板辐射供暖地面做法示意、分、集水器安装示意图、公共区域管道埋地做法示意图、采暖管道与其他管道共同敷设做法、水暖管井安装大样图、管道密集处隔热做法大样图，采用散热器时还需有散热器安装大样图、热力入口装置大样图
通风防排烟	车库通风、排烟系统平面图，应注明所有风管、风口规格，风管应避免布置在车道上方，风管高度不超过400mm，且应避免在梁下与其他管线交叉，标出各管道标高；标出各管道、设备、风口的定位尺寸
	地下室设备房通风平面图，应注明所有风管、风口规格，标出风口、阀门等各部件位置，并参照设计奥体建设设计指南进行设计
	加压送风平面图需注明各加压风口尺寸、预留孔洞尺寸、安装高度，风管尺寸、风机参数及相关的阀门管件；采用自然排烟的前室、楼梯间需注明自然排烟口面积及位置。防排烟系统的风管应避免穿越楼梯间及前室布置、防排烟风机房应靠近防排烟部位布置。
	机械排烟平面图需注明各排烟口尺寸、风管尺寸，风机参数及相关的阀门管件；采用自然排烟的区域需注明自然排烟口面积及位置。
	电梯机房排风、卫生间排风
	所有的风管预留孔洞应提资建筑专业并体现在建筑图上

		首层通风管井及通风百叶平面图，体现所有管井位置、尺寸及通风百叶尺寸
	采暖系统 需要方案 计算书， 含设备选 型、管网 计算	采暖平面图需绘制出分集水器位置、地暖盘管、地暖管间距、离墙距离、地暖管规格及长度、地暖管回路数量、温控位置、入户管道及规格等
		采暖热水管网平面图需绘制出管线走向、管径、标高、预留套管尺寸及高度、固定支架位置、补偿器及相关阀门及管件
		换热机房需按实际尺寸绘制所有设备，绘制定位尺寸、设备参数、管道规格、管道标高、阀门、分集水器位置等，并提供机房剖面图、降噪隔声要求
		采用散热器时，需标注散热器型号，接驳管件及相关阀门管件。
		锅炉房，绘制出汽、水、风、烟等管布置平面图，注明设备名称和标号、各管道的管径尺寸及安装标高，并提供管道布置剖面图，注明管道阀门、补偿器、支架、仪表等的位置
	多联空调 系统需要 方案计算 书，含设 备选型、 管网计算 (若有)	室外机位置、尺寸，安装空间需满足设备通风散热要求
		平面图需按实际尺寸绘制室内机位置、设备标号、设备标注、风口尺寸、检修口位置，风管、水管、冷媒管规格、分歧管位置，排水管规格及坡度、排水方向，风口、设备、管道的定位尺寸
		平面图还应包含：温控器位置及定位，控制线路走向及规格。若分专业出图时，控制线路可表示在电气专业图纸中。
		冷媒管、排水管立管位置、立管尺寸及编号标注
		冷媒管及冷凝水管等穿梁、楼板、普通墙体及剪力墙处预留套管大小、标高、定位。
		新、排风管道规格、定位尺寸及相关阀门
		外立面进风、排风百叶位置及标注
		冷媒管路系统图，标注设备型号、冷媒管规格，并注明室内机与室外机的配比。室内机所对应的空调房间或区域、室外机安装位置。
	新风除霾 系统(若 有)	新风量及新风机选型计算书
		新风机位置、尺寸，安装空间需满足设备检修及滤网更换要求
		平面图需按实际尺寸绘制新风机位置、定位尺寸、设备标号、设备标注，风口尺寸、定位、标注，检修口位置，风管规格，风管标高，过梁器位置等
		平面图还应包含：控制面板位置及定位，控制线路走向及规格
		风管穿梁、板、墙及剪力墙处预留套管大小、标高、定位

		新、排风管道规格、定位尺寸及相关阀门，新风口风量标注。
		外立面进风、排风百叶位置及标注

设备-给排水专业

设计阶段	相关专业	提交成果及深度	
方案预审阶段	给排水需要方案计算书，包括水池体量、化粪池体量、非传统用水池体量	各类市政条件及规范文件要求	周边市政管网条件
			采用的规范和依据
			当地行政命令法律法规
		给排水方案说明	给水、热水及消防系统说明（供水方式、供水分区）
			排水体制及系统说明
			各市政接入点说明
	各类构筑物说明（水池水箱、化粪池、非传统水源利用水池等）		
	管线规划总图	各系统设计参数及相关初步计算	
		给水燃气管网规划	
	建筑单体平面	雨水污水管网规划	
		给排水管井及立管的布置	
		住宅消火栓及立管布置	
施工图阶段	给排水	说明	热水器及洗衣机等位置布置
			图纸目录、版本号
		总图	设计说明—按我司的设计指南做法要求
			给排水总平面图
			给排水管道标高及剖面图
			构筑物的详图
		地下室	综合管线总图—各管线及构筑物的定位标高标注等。各类预留接驳点。
			给排水管线地下室平面，穿越地下室外墙等部位的防水套管形式、尺寸、管径、定位、标高等。
		单体平面	地下室给排水管线局部剖面、节点大样
			给排水管线各层平面布置、立管位置及编号，管道穿越剪力墙处定位尺寸、标高、预留孔洞尺寸及其他必要定位尺寸。
			首层给排水管线平面应注明进出管及其套管的管径、标高及定位尺寸。
		系统	住宅户型放大平面 1: 20 或 1: 50（含家具布置、室内点位、空调孔、各专业立管中心定位尺寸）
各系统图图中标明立管和横管的管径、立管编号、楼层标高、层数、室内外地面标高、仪表及阀门、各系统进			

			出水管、各楼层卫生设备和工艺用水设备的连接,排水 管还应标注立管检查口、通风帽等距楼板面高度及排水 横管上的竖向转弯和清扫口等。
		大样	水泵房、水池、水箱间、热水机房、管井、集水井、卫 生间、沉箱排水大样、室外(散水)排水沟大样(如有) 等等。
		设备及主 要材料表	给出使用的设备、主要材料、器材的名称、性能参数、 计数单位、数量等
		计数书	各系统主要计算等
二次机 电	给排 水	地下室	大堂及其他精装区域的给排水、消防点位平面图,给排 水及消防系统图
		建筑单体	售楼部及展示区、样板间、住宅户内、大堂/架空层及 标准层精装区域的给排水、消防点位平面图,给排水及 消防系统图

设备-管线综合

基本要 求	管线 综合	图纸内容	设计与施工说明、图例、综合管线平面图、剖面图等。
		专业内容	室外包括电力、电信、给排水、燃气、热力、动力、垃 圾收集管道等。室内包括空调专业的风管、水管;水专 业的生活和消防给水管、重力及压力排水管及雨水回用 系统相关管道;电专业的动力、照明、火灾自动报警报 警、智能化、电力、电信、电视等桥架、线槽、母线槽 等。对室外及地下室的电力、电信、燃气、热力等管线 进行规划预留路由。
		地下层净 高控制	车道位置净高(建议按定案要求执行)不小于 mm, 车位净高不小于 mm。
		重点关注 区域	室外保证与市政接驳口顺利连接,配合景观及建筑需求。 室内主要机房(风机房、水泵房、变配电房等)出线处、 车道、入口大堂的管线综合。
设计与 施工说 明、图例	工程概况	介绍本项目的系统组成,包含的管线类型	
		项目难点	介绍管线交叉复杂部位,包括数量及施工需注意的事项。
管线布 置原则		避让原则	小管让大管;支管让主管;有压管让无压管;一般管道 让通风管。
		电缆桥架	电气专业线槽、桥架、线管等与其他管线交叉时应在其 他管线上方敷设。若局部不能满足此要求,则需在此局 部增加防水挡板等防水措施。
综合管 线平面 图		出图比例	1: 100、1: 150、1: 200、1:500。
		表达内容	各专业的尺寸较大的主要管线、规格、距完成面标高, 包括结构梁图(含梁高,淡显 50%打印);原则上管道 应平铺敷设,宽度受限的走道上下敷设,注意留检修空 间、管线交叉避让处应反推至各专业图纸。

剖面图	出图比例	1: 100 或 1: 50。
	标高及定位	注明各管底标高、管道的名称及规格、管道间的距离及定位

4 装配式建筑专项设计 设计成果包括但不限于下述：

服务阶段	相关专业	提交成果及深度	
方案阶段	装配式建筑	装配式优化咨询报告	项目所在地现行装配式建筑政策宣贯和实施要点
			意向建筑方案的装配式可行性分析、户型优化建议
初步设计阶段	装配式建筑	装配式方案	装配式指标试算
			装配式构件类型分析
			吊装等施工难点或注意事项
		装配式建筑送审材料	装配式专家评审汇报 PPT
			装配式建筑指标计算书
			装配式构件拆分图
		装配式建筑评审相关材料	
施工图/深化图阶段	装配式建筑	构件深化图	专项设计说明
			水平和竖向装配式构件拆分图
			装配式构件配筋和模版图
			构件自重和材料统计表等
			预制 PC 构件深化专项报审材料（如需）
施工阶段	装配式建筑	技术管理和施工配合资料	施工交底报告
			现场巡查报告
			疑难问题解决方案以及设计变更
			施工验收相关文件

5 科技系统 设计成果包括但不限于下述：

服务阶段	服务内容	提交成果
方案设计	<p>消化项目情况、收集项目资料并提疑，进行设计交底；</p> <p>根据项目情况进行科技系统多方案论证比选，直至方案通过；</p> <p>对建筑、结构、机电等各相关专业提资。</p>	<p>多方案论证比选文件；</p> <p>对建筑、结构、机电等各相关专业的提资文件。</p>
施工图设计	<p>和相关专业交圈，复核对其他相关专业（建筑、结构、机电、精装、景观等）提资条件的落实情况；</p> <p>完成结构预留孔、洞专项设计；</p> <p>完成科技系统施工图；</p> <p>配合完成图审及其他全设计周期过程中的内部、外部的评审。</p>	<p>科技系统专项施工图 CAD 文件以及其他满足报批报建要求的设计文件；</p> <p>负荷计算书等。</p>
招投标阶段	<p>提供招投标所需的相关技术要求，配合解答招标答疑中的技术问题。</p>	<p>招标答疑文件技术部分的答复。</p>
施工阶段及竣工验收	<p>施工交底；</p> <p>各个阶段现场巡查；</p> <p>及时解决现场问题；</p> <p>配合竣工验收。</p>	<p>施工交底报告；</p> <p>现场巡查报告；</p> <p>疑难问题解决方案以及设计变更；</p> <p>竣工验收所需的文件。</p>

6 景观设计 设计成果包括但不限于下述：

序号	工作阶段	成果	提交资料	
1	规划报批阶段	电子文件及纸质文件	1	绿色图章方案文本
			2	绿色图章施工图
			3	围墙及门头报批方案及施工图
2	概念设计阶段	电子文件	1	景观设计理念，风格意向，项目对标案例
			2	概念平面草图（不少于两个方向）
			3	景观各个组团空间的概念意向、风格、色调的图片
			4	其它概念方案表达设计主题、风格、色调的图片
			5	景观概算
3	方案设计阶段	电子文件及纸质文件	1	景观设计理念
			2	景观各个组团空间的 su 模型及效果图
			3	重点位置剖面、立面及鸟瞰效果
			4	主要选材建议
			5	方案测算书
4	扩初设计阶段	电子文件及纸质文件	1	园建图及各个节点位置的平立剖
			2	绿化平面布置图
			3	灯具平面布置图
			4	给排水平面布置图
			5	扩初概算书
5	施工图设计阶段	电子文件及纸质文件	1	设计说明
			2	电子物料表
			3	总平面索引、竖向、铺装、定位平面图
			4	家具布置总平面图
			5	车行及人行道路基础平面图
			6	水景、花池、景墙、廊架等景观构筑物节点详图
			7	围墙平面、立面、剖面、定位详图
			8	园路、雨水口、井盖等基础详图
			9	铺装大样图
			10	特色灯具大样图
			11	绿化种植地形图
			12	绿化种植图及苗木表
			13	电气设计说明、电气材料表、电气系统图
			14	景观照明平面图
			15	灯具安装大样图
			16	景观给排水设计说明
			17	阀门井详图

			18	景观给排水平面图
			19	水景管线图
			20	廊架、围墙、景墙等构筑物结构图
			21	施工图估算表
			22	苗木选型表
			23	硬质材料送样清单表

7 装饰装修设计（样板房、售楼处、会所、公区、架空层、示范区地库等）设计成果包括但不限于下述：

序号	工作阶段	成果	提交资料	
1	概念设计阶段	电子文件	1	室内设计说明，表达设计构想，设计意向
			2	概念性平面布置草图
			3	主要空间概念意向图
			4	其它概念方案表达设计主题、风格、色调的图片
2	方案设计阶段	电子文件及纸质文件	1	设计说明，表达设计构想，设计意向
			2	机电暖通点位平面布置图
			3	铺地平面布置图
			4	天花平面布置图
			5	重点位置立面图
			6	室内空间效果图
			7	主要选材建议
3	室内初步设计阶段	电子文件及纸质文件	1	各层平面图
			2	地面平面图
			3	天花平面图
			4	重点位置立面图
			5	重点部位大样图、节点图
4	施工图设计阶段	电子文件及纸质文件	1	设计说明
			2	电子物料表（包括但不限于墙地面材料表，开关插座表、灯具表、五金洁具表、小五金及门锁、电器表）
			3	各空间材料索引说明及做法厚度，以及甲方标准节点选用做法说明
			4	各空间家具平面图（需标注家具长宽尺寸）
			5	各空间地面铺装图（需标注地面标高）
			6	各空间墙体定位图（需说明不同墙体材料类型）
			7	各空间强弱电点位定位图
			8	各空间给排水点位定位图
			9	各空间平面索引图
			10	各空间天花造型及灯具布置图（包括综合点位）
			11	各空间天花灯具控制回路图
			12	各空间的四立面图（墙面设备与造型需布置在一张图）

			13	楼梯间平面、天花放大图 需说明开关点位、踏步关系，栏杆布置
			14	楼梯间立面图
			15	其他需要放大说明的空间
			16	门立面、剖面及门五金选用表
			17	剖面及节点大样
			18	固定柜体立面、剖面图
			19	实物版材料作法表

8 装饰装修设计（大区精装施工图） 设计成果包括但不限于下述：

序号	工作阶段	成果	提交资料	
1	方案设计阶段	电子文件及纸质文件	1	机电暖通点位平面布置图
			2	铺地平面布置图
			3	天花平面布置图
			4	重点位置立面图
			5	室内空间效果图
			6	主要选材建议
2	室内初步设计阶段	电子文件及纸质文件	1	各层平面图
			2	地面平面图
			3	天花平面图
			4	重点位置立面图
			5	重点部位大样图、节点图
3	施工图设计阶段	电子文件及纸质文件	1	设计说明
			2	电子物料表（包括但不限于墙地面材料表，开关插座表、灯具表、五金洁具表、小五金及门锁、电器表）
			3	各空间材料索引说明及做法厚度，以及甲方标准节点选用做法说明
			4	各空间家具平面图（需标注家具长宽尺寸）
			5	各空间地面铺装图（需标注地面标高）
			6	各空间墙体定位图（需说明不同墙体材料类型）
			7	各空间强弱电点位定位图
			8	各空间给排水点位定位图
			9	各空间平面索引图
			10	各空间天花造型及灯具布置图（包括综合点位）
			11	各空间天花灯具控制回路图
			12	各空间的四立面图（墙面设备与造型需布置在一张图）
			13	楼梯间平面、天花放大图 需说明开关点位、踏步关系，栏杆布置
			14	楼梯间立面图
			15	其他需要放大说明的空间

			16	门立面、剖面及门五金选用表
			17	剖面及节点大样
			18	固定柜体立面、剖面图
			19	实物版材料作法表

9 基坑支护设计 设计成果包括但不限于下述：

服务阶段	相关专业	提交成果及深度	
初步设计阶段	基坑支护	基坑支护方案比选报告	工程概况、地勘报告分析、周边或类似项目调研(如需)
			根据委托方需求, 提供不少于 3 个合理方案
			支护方案技术经济对比和实施建议的汇报 PPT
施工图阶段	基坑支护	基坑支护施工图	专项设计说明
			场地概况图
			地质剖面图
			支护平面图
			支护断面图
			支护大样图
			基坑监测图
			基坑降水图
			土方开挖方案
			地铁/文物保护方案等(如需)
			基坑支护设计计算书
			基坑支护工程概算书
基坑支护送审相关材料			
施工阶段	基坑支护	技术管理和施工配合资料	施工交底报告
			现场巡查报告
			疑难问题解决方案以及设计变更
			施工验收相关文件

10 幕墙设计 设计成果包括但不限于下述：

服务阶段	服务内容	提交成果
方案设计	<p>明确设计范围, 进行提资消化并进行提疑, 设计交底</p> <p>统计项目工程量, 对设计范围内的系统进行投资概算;</p> <p>对原建筑外墙设计进行技术性评估, 提供优化意见和解决方案。降低因设计不合理造成采购成</p>	<p>幕墙方案设计成果, 含:</p> <p>幕墙标准系统;</p> <p>涉及土建结构反提资料;</p> <p>幕墙概念方案文本;</p> <p>幕墙初步概算;</p>

	<p>本浪费。</p> <p>根据项目情况进行系统选择,外立面材料对比方案;</p> <p>提交完整的初步设计成果(方案汇报文本);</p>	
深化设计	<p>根据各相关专业意见方案深化</p> <p>完成幕墙工程的结构和构造设计;</p> <p>完成深化设计的图纸(平立面、大样及节点图)</p> <p>深化设计节点图纸及相关工艺节点;</p> <p>根据系统深化装配、安装节点,提出工艺要求;</p> <p>与相关专业方案交圈(结构、机电、景观、精装、照明等)</p>	<p>幕墙深化设计方案, 含:</p> <p>幕墙各系统标准节点;</p> <p>标准平立面分格及墙身;</p> <p>初步结构、节能计算结果;</p> <p>提供可招标算量初步方案图纸;</p>
招标图 (施工图)设计	<p>复核相关配合专业区域落实情况</p> <p>方案设计阶段意见回顾、销项</p> <p>幕墙结构、节能计算书,幕墙技术说明书</p> <p>幕墙施工图评审,全专业叠图(建筑、结构、绿建、机电、泛光、精装、景观等)</p> <p>配合完成幕墙图审工作(需要);</p>	<p>幕墙招标 CAD 图纸, 含:</p> <p>幕墙全套招标施工图</p> <p>幕墙节能、结构计算书、幕墙技术说明书;</p>
招投标阶段	<p>配合委托方工料顾问进行造价控制;</p> <p>配合甲方投标单位资源筛选</p> <p>协助招标答疑工作,解决幕墙工程投标人提出的有关幕墙工程</p>	<p>招投标成果输出, 含:</p> <p>成本优化控制分析;</p> <p>供方考察报告;</p> <p>招标答疑文件;</p>

	的问题。 负责提交成果进行释疑交底；	
施工阶段及竣工验收	<p>施工交底</p> <p>审查施工图及现场设计变更</p> <p>各个阶段现场巡查</p> <p>各项试验旁站监督</p> <p>配合竣工验收</p>	<p>施工阶段成果输出，含：</p> <p>施工交底报告</p> <p>审图审核报告</p> <p>现场巡查报告</p> <p>竣工验收配合文件</p>

11 综合管网设计（含 BIM 报建）设计成果包括但不限于下述：

服务阶段	服务内容	提交成果
方案设计	<p>消化项目情况、收集项目资料并提疑，进行设计交底；</p> <p>完成综合管网方案设计，明确管网走向及市政接驳口的定位；</p> <p>对总平面图上环网柜、调压柜等位置向相关专业（建筑、景观）进行提资；</p> <p>就综合管综方案征询各相关部门意见。</p>	<p>综合管网方案设计 CAD 文件以及其他满足报批报建要求的设计文件；</p> <p>对建筑、景观等各相关专业的提资文件。</p>
施工图设计	<p>和相关专业交圈，复核对其他相关专业提资条件的落实情况（建筑、景观等）；</p> <p>完成雨污水施工图设计；</p> <p>配合完成除了雨污水之外的其他单项市政管线报批报建；</p> <p>配合完成图审及其他全设计周期过程中的内部、外部的评审。</p>	<p>雨污水施工图 CAD 文件以及其他满足报批报建需要的设计文件；</p> <p>配合完成除了雨污水之外的其他单项市政管线报批报建所需要的相关文件、资料。</p>
招投标阶段	<p>提供招投标所需的相关技术要求，配合解答招标答疑中的技术问题。</p>	<p>招标答疑文件技术部分的答复。</p>

施工阶段及竣工验收	<p>施工交底；</p> <p>各个阶段现场巡查；</p> <p>及时解决现场问题；</p> <p>配合竣工验收。</p>	<p>施工交底报告；</p> <p>现场巡查报告；</p> <p>疑难问题解决方案以及设计变更；</p> <p>竣工验收所需的文件。</p>
------------------	---	--

12 BIM设计（含户内、地下室报规报审）设计成果包括但不限于下述：

服务阶段	服务内容	提交成果
方案设计	<p>消化项目情况、收集项目资料并提疑，进行设计交底；</p> <p>根据相关部门报批报建要求进行BIM设计。</p>	BIM设计文件以及其他满足报批报建要求的设计文件。
施工图设计	<p>结合各相关专业进行（建筑、结构、机电、精装、景观等）地库、户内BIM深化设计；复核对其他相关专业（建筑、结构、机电、精装、景观等）提资条件的落实情况；</p> <p>完成BIM深化设计；</p> <p>配合完成图审及其他全设计周期过程中的内部、外部的评审。</p>	<p>BIM深化设计CAD文件；</p> <p>BIM模型和管线碰撞报告；</p> <p>重点区域人视浏览。</p>
招投标阶段	提供招投标所需的相关技术要求，配合解答招标答疑中的技术问题。	招标答疑文件技术部分的答复。
施工阶段及竣工验收	<p>施工交底；</p> <p>各个阶段现场巡查；</p> <p>及时解决现场问题；</p> <p>配合竣工验收。</p>	<p>施工交底报告；</p> <p>现场巡查报告；</p> <p>疑难问题解决方案以及设计变更；</p> <p>竣工验收所需的文件。</p>

13 绿色建筑咨询及申报（绿色星级按项目要求）设计成果包括但不限于下述：

服务阶段	服务内容	提交成果
-------------	-------------	-------------

方案设计	提供绿色建筑策略 绿色建筑技术咨询	绿色建筑方案
施工图设计	绿色建筑申报文件整理 绿色建筑申报相关服务	绿色建筑申报文件

14 海绵城市设计 设计成果包括但不限于下述：

服务阶段	服务内容	提交成果
方案设计	消化项目情况、收集项目资料并提疑，进行设计交底； 根据相关部门报批报建要求进行海绵城市设计。	海绵城市设计文件以及其他满足报批报建要求的设计文件。
施工图设计	结合各相关专业（建筑、景观等）进行海绵城市施工图设计；复核对其他各相关专业（建筑、景观等）提资条件的落实情况； 完成海绵城市施工图设计； 配合完成图审及其他全设计周期过程中的内部、外部的评审。	海绵城市设计 CAD 文件以及其他满足报批报建要求的设计文件。
招投标阶段	提供招投标所需的相关技术要求，配合解答招标答疑中的技术问题。	招标答疑文件技术部分的答复。
施工阶段及竣工验收	施工交底； 各个阶段现场巡查； 及时解决现场问题； 配合竣工验收。	施工交底报告； 现场巡查报告； 疑难问题解决方案以及设计变更； 竣工验收所需的文件。

15 智能化设计 设计成果包括但不限于下述：

服务阶段	服务内容	提交成果
------	------	------

方案设计	消化项目情况、收集项目资料并提疑，进行设计交底； 根据相关部门报批报建要求进行智能化方案设计。	智能化方案设计文件以及其他满足报批报建要求的设计文件。
施工图设计	结合各相关专业（建筑、机电、精装等）进行智能化专项施工图设计；复核对其他各相关专业（建筑、机电、精装等）提资条件的落实情况； 完成智能化施工图设计； 配合完成图审及其他全设计周期过程中的内部、外部的评审。	智能化专项施工图 CAD 文件以及其他满足报批报建要求的设计文件。
招投标阶段	提供招投标所需的相关技术要求，配合解答招标答疑中的技术问题。	招标答疑文件技术部分的答复。
施工阶段及竣工验收	施工交底； 各个阶段现场巡查； 及时解决现场问题； 配合竣工验收。	施工交底报告； 现场巡查报告； 疑难问题解决方案以及设计变更； 竣工验收所需的文件。

16 精装修二次机电配合 设计成果包括但不限于下述：

服务阶段	服务内容	提交成果
施工图设计	消化项目情况、收集项目资料并提疑，进行设计交底； 校核原土建一次机电系统是否满足二次深化设计的需求，并对确需修改的一次机电主系统进行变更设计； 结合各相关专业（建筑、精装等）进行精装修二次机电施工图设计；复核对其他各相关专业（建筑、精装等）提资条件的落实情况	精装修二次机电设计施工图 CAD 文件以及其他满足报批报建要求的设计文件。

	况； 完成精装修二次机电施工图设计； 配合完成图审及其他全设计周期过程中的内部、外部的评审。	
招投标阶段	提供招投标所需的相关技术要求,配合解答招标答疑中的技术问题。	招标答疑文件技术部分的答复。
施工阶段及竣工验收	施工交底； 各个阶段现场巡查； 及时解决现场问题； 配合竣工验收。	施工交底报告； 现场巡查报告； 疑难问题解决方案以及设计变更； 竣工验收所需的文件。

17 夜景灯光照明设计 设计成果包括但不限于下述：

服务阶段	服务内容	提交成果
方案设计	提资消化、设计初步意向 各专业设计交圈，设计交底 照明概念方案 2-3 种 初步设计节点及灯具选型 初步成本估算	照明概念设计方案文本，含： 照明方案概念构思及设计 照明方案效果图 照明设计节点及幕墙预留条件 照明初步估算 各专业配合内容
深化设计	根据甲方及各专业意见方案深化 精细化效果图及场景模式 材料实验及软件模拟 深化设计节点及幕墙预留 深化灯具选型 工程成本概算及运营成本概算	照明深化设计方案文本，含： 照明深化方案效果图 方案动画（视合同需求） 深化方案节点 CAD 及幕墙预留条件 深化工程成本概算及运营成本概算 各专业配合文档及图纸交圈评审

<p style="text-align: center;">招标图</p> <p style="text-align: center;">(施工图)设计</p>	<p>各专业图纸交圈</p> <p>满足照明施工的招标图纸设计</p> <p>满足招标的灯具选型等招标文件</p>	<p>照明招标 CAD 图纸, 含:</p> <p>总体设计说明</p> <p>照明灯具布置图、连线图、安装节点大样图、智能照明控制系统图等</p> <p>灯具选型表及招标技术文件</p>
<p style="text-align: center;">招投标阶段</p>	<p>提供照明工程技术说明书及设计图纸</p> <p>配合甲方投标单位资源筛选</p> <p>对投标单位材料审核及灯具测评</p>	<p>招投标成果输出, 含:</p> <p>招标技术文件及照明招标 CAD 图纸</p> <p>评标报告</p> <p>灯具测评报告</p>
<p style="text-align: center;">施工阶段及竣工验收</p>	<p>施工技术交底</p> <p>灯具测评</p> <p>样板段测试及巡查, 现场巡查</p> <p>设计必要的变更</p> <p>配合竣工验收</p>	<p>施工阶段成果输出, 含:</p> <p>施工交底文件</p> <p>灯具测评报告</p> <p>现场巡查报告</p> <p>竣工验收配合文件</p>

18 供配电设计 设计成果包括但不限于下述:

服务阶段	服务内容	提交成果
<p>方案设计</p>	<p>消化项目情况、收集项目资料并提疑, 进行设计交底;</p> <p>就项目供电方案征询供电部门意见。</p>	<p>供电方案设计文件以及其他满足报批报建要求的设计文件。</p>
<p>施工图设计</p>	<p>结合各相关专业(建筑、机电、景观等)进行供配电专项施工图设计; 复核对其他各相关专业(建筑、机电、景观等)提资条件的落实情况;</p> <p>完成供配电施工图设计;</p> <p>配合完成图审及其他全设计周期过程中的内部、外部的评审。</p>	<p>供配电专项施工图 CAD 文件以及其他满足报批报建要求的设计文件。</p>

招投标阶段	提供招投标所需的相关技术要求,配合解答招标答疑中的技术问题。	招标答疑文件技术部分的答复。
施工阶段及竣工验收	施工交底; 各个阶段现场巡查; 及时解决现场问题; 配合竣工验收。	施工交底报告; 现场巡查报告; 疑难问题解决方案以及设计变更; 竣工验收所需的文件。

19 标识专项设计 设计成果包括但不限于下述:

序号	分类	成果	清单 (包括且不限于)	
1	楼宇标识类	电子文件及纸质文件	1	楼栋牌
			2	单元门牌
			3	门牌
			4	门号指示牌
			5	楼层牌
			6	宣传栏 (户内)
			7	电梯乘坐须知
			8	电梯编号牌
			9	信报箱
			10	消防栓
			11	设备用房门牌
2	环境景观、指示类标识	电子文件及纸质文件	1	入口景墙案名标识
			2	总平面图牌
			3	多项指示牌
			4	停车场指示牌
			5	景观名称牌
			6	小区公共设施使用须知牌
			7	公告栏
			8	环保垃圾桶
3	交通警示类	电子文件及纸	1	地下车库入口警示牌 (限高、限速、直行、禁止驶入、禁止烟火)
			2	禁止停放牌

		质文件	3	禁鸣限速牌
			4	禁止驶入牌
			5	人行道标识
			6	车行入口
			7	车库入口处警示牌
			8	自行车停放处
			9	地下车库入户区导视牌
			10	车安系统类
4	环境警示标识类	电子文件及纸质文件	1	请勿嬉水
			2	请勿攀爬
			3	草地环保牌
			4	配电室带警示标语门牌
			5	地下管线警示牌
			6	地面摆放式警示牌(请勿停车、小心地滑、维修作业中、清洁中等)
			7	无障碍类标识
5	会所	电子文件及纸质文件	1	会所形象牌
			2	开放时间
			3	室内多项指示牌
			4	楼层功能索引牌
			5	会所功能门牌
			6	接待处标识牌
			7	通知公告栏
			8	洗手间指示牌
			9	男女洗手间门牌
			10	禁烟牌
			11	温馨提示类标识
			12	会所内部店招名称(只提供基本的店招名称信息深化,不包含个性化店招的二次深化内容)

附件6 设计配合成果及内容要求

设计配合成果及内容要求

序号	设计成果	配合内容及深度要求
1	设计配合相关资料	外墙参与节能计算的墙体、门窗；
2		配合完成门窗深化设计提资和技术复核、确认；
3		配合完成精装房、样板房、公共部位装修设计提资和技术复核；机电二次设计图等。
4		配合完成智能化设计提资和技术复核
5		配合完成夜景照明设计提资和技术复核，机电二次设计图等。
6		配合完成景观设计提资和技术复核，机电二次设计图等。
7		配合完成幕墙（玻璃、石材、铝板）设计提资和技术复核
8		配合完成二次设计的，如钢结构雨棚、连廊等设计提资和技术复核
9		配合电梯深化图纸的提资和审核、确认
10		配合其他如：太阳能、擦窗机、悬停机坪、绿建、LOGO等设计提资及复核、确认
11		按照国家及当地有关规定，准确计算建筑面积，以计入容积率面积为准上下误差1%以内
12		配合甲方选定的测绘单位在方案设计阶段、施工图设计阶段、产权预测阶段、产权实测阶段的配合工作
13		配合绘制住宅使用说明书附图
14		采用铝模工艺时深化配合
15		装配式深化设计图审核
16		钢结构深化图审核
17		对电力设计部门高低压系统深化图纸审核
18		配合水务局提供的外水接口修改施工图、配合自来水雨污水等市政报建资料及图纸
19		配合供热公司一次供热管网及换热站设计、配合热力公司报建的资料及图纸
20		配合管综方案征询意见的回复及修改
21		配合规划局完成管综方案及专项许可的修改文件

附件7 项目地库停车效率指标确认书（可另行签署）

项目地库停车效率指标确认书

一、项目名称：_____项目

二、项目规模：地上建面约_____万平方米，地下约_____万平方米，
总建面约_____万平方米

三、考评说明：

为了更好地控制工程成本，在满足规范，功能适用的前提下，尽量节约工程造价，甲、乙双方经充分协商制定如下条款，以资共同遵守执行。

- 1、乙方在方案定案时，要核算地下室停车效率指标，并将确认结果《表一 项目地库停车效率确认指标》提交甲方（以下简称设计停车效率）。
- 2、当设计停车效率未达到优化公司评估可优化指标时，乙方应对设计图纸进行优化分析，并在甲方限定的时间内对设计图纸进行修改、优化或配合第三方单位优化达到双方商定的停车效率指标要求。
- 3、如报建过程中因政府部门审批意见影响车库停车效率指标，乙方应重新核算地下室停车效率指标并确保通过政府部门审批，并将更新结果《表一 项目地库停车效率确认指标》提交甲方。
- 4、甲方将根据乙方在本次工程设计的停车效率指标控制、优化配合工作进行综合评分，并作为甲方是否选择乙方在后续工程设计中继续合作的依据。

表一 项目地库停车效率确认指标										
地库总建筑面积 (S)	计算效率的地库总建筑面积 (St)	规划要求总停车数	地库总停车数 (Nt)	非人防区		人防区		人防区占比 Sr/St (%)	塔楼占比 (%)	非人防区
				Nf=自然车位数+机械车位数(单层最大车位数)	面积 (Sf)	Nr=自然车位数+机械车位数(单层最大车位数)	面积(Sr)			停车效率 Sf/Nf

备注：

1. 停车效率：地下室建筑面积 S_t /地下室车位数。地下室面积为全地下室建筑面积（含人防、设备用房、消防水池等），但扣除规划要求的自行车库、配套用房（如物业用房必须是报规的面积才能扣除），以及赠送、可售面积。

设备用房：指常规的水池水泵房、变配电房、弱电机房，柴油发电机房，及风机房，不包括因特殊条件及地域情况而设的设备房（如换热站、污水处理站、锅炉房等）。

2. 标准车位尺寸为靠墙 $2.4\text{m}\times 5.3\text{m}$ ，背靠背 $2.4\text{m}\times 5.1\text{m}$ （以能通过报建为准）。机械停车位按一层的停车位（投影）计算停车效率。微型车位、子母车位、摩托车位按当地规范折算，子母停车位如不能按当地规范（以能通过报建为准）折算时按一个车位计算停车效率。

3. 名词解释：

（1） $S_t=S$ 总地库-非机动车库面积-特殊设备用房面积-可售/赠送的部分面积， $S_t=S_r+S_f$

（2） S_r =人防区车库面积（已扣除扣除特殊设备用房面积和可售/赠送的部分面积）

（3） S_f =非人防区车库面积（已扣除扣除特殊设备用房面积和可售/赠送的部分面积）

（4） N_t =地下总停车位数，即按当地规范折算后的总自然停车位+总机械车位数（实际个数）

（5）塔楼区占比：有地库的塔楼投影面积总和/所属地库轮廓面积；

（6） S_r/S_t 人防区占比：人防单元面积总和/地库总面积

（7） N_r =人防区停车位数（区内按当地规范折算后的总自然停车位+机械车位单层最大车位数）

（8） N_f =非人防区停车位数（区内按当地规范折算后的总自然停车位+机械车位单层最大车位数）

（9）特殊设备用房即因项目所在地规范特殊要求或报建特殊需要设置的设备用房

附件 8：结构限额设计限额确认书（可另行签署）

结构设计限额控制指标表

表 1 住宅类地上部分限额指标

分类 条件	1~3 层别墅、 合院		4~8 层叠墅、 洋房		高层住宅							
	H≤24m				24m<H≤45m		45m<H≤60m		60m<H≤80m		80m<H≤100m	
	钢筋 (kg /m ²)	混凝土 (m ³ / m ²)	钢筋 (kg /m ²)	混凝土 (m ³ / m ²)	钢筋 (kg /m ²)	混凝土 (m ³ / m ²)	钢筋 (kg /m ²)	混凝土 (m ³ / m ²)	钢筋 (kg /m ²)	混凝土 (m ³ / m ²)	钢筋 (kg /m ²)	混凝土 (m ³ / m ²)
6 度 (0.05g)	44	0.39	41	0.36	41	0.36	42	0.37	45	0.38	48	0.39
7 度 (0.10g)	48	0.40	43	0.37	43	0.37	44	0.38	47	0.39	50	0.40
7.5 度 (0.15g)	50	0.41	45	0.38	45	0.38	46	0.39	49	0.41	54	0.42
8 度 (0.20g)	52	0.43	48	0.40	48	0.40	50	0.41	53	0.43	58	0.45

备注：

1. 图纸测算时，分子应包含地上部分（不含±0.000）的剪力墙、梁、板、柱结构、楼梯、空调飘板、外墙线脚等部分的钢筋和混凝土，以及预制 PC 主体受力构件、结构拉板的钢筋和混凝土；不包含全现浇体系的构造混凝土墙体、后浇楼板、圈梁、构造柱、过梁、预埋件、砌体拉筋及加挂钢丝网等二次构件，以及马凳筋等施工损耗的钢筋和混凝土；分母为地上部分的实施版结构面积；
2. 结构面积=套内房间和公摊+落地凸窗+有墙柱入户花园或凹阳台+有墙或柱凸阳台+无墙柱凸阳台（3 边栏杆）*2/3+结构拉板+不计容洞口（预留业主二次封堵）*2/3+闷顶+架空层+设备转换层+结构空腔。成本估算时，结构面积可暂按建筑设计容面积的 1.1 倍。
3. 别墅和合院类（1~3 层）限额以层高 3.1 m 为基准，叠墅、洋房（4~8 层）和高层住宅类限额以层高 2.9 m 为基准；若实际层高较基准数每增减 0.1m，钢筋增减 1 kg/m²，混凝土增减 0.01 m³/m²；
4. 当高层住宅结构高宽比超过规范建议的最大适用值时，每增加 20%，钢筋增加 1kg/m²，混凝土增加 0.01m³/m²；当结构高宽比超过规范建议的最大适用值 60%以上时，限额指标增加值另行确定；
5. 地震特征周期 T_g 按抗震设防第一组，II 类场地，T_g 每增加 0.10s，6 度和 7 度设防时钢筋增加 1 kg/m²，混凝土增加 0.01 m³/m²，7.5 度和 8 度设防钢筋增加 2 kg/m²，混凝土增加 0.02 m³/m²；7.5 度 III、IV 类场地抗震构造措施需提高，另增钢筋 2 kg/m²、混凝土 0.02 m³/m²。
6. 当基本风压 0.6kPa≤W₀<0.8kPa 或地面粗糙度为 A 类时，高度 H≤60m 的建筑钢筋增加 1 kg/m²，混凝土增加 0.01 m³/m²，高度 H>60m 的建筑钢筋增加 2 kg/m²，混凝土增加 0.02 m³/m²；
7. 当建筑采用大型坡屋顶时，钢筋增加 1 kg/m²，混凝土增加 0.01 m³/m²；当高层住宅塔楼建筑体系系数>0.35 时，体系系数每增加 0.02，钢筋增加 1 kg/m²，混凝土增加 0.01 m³/m²；为保证品质的 5.4m 以上大跨厚板面积占楼层面积

比超 20%的，面积占比每增加 5%，钢筋增加 1kg/m²，混凝土增加 0.005 m³/m²；90 平米三房双卫等分隔墙布墙率较大的户型，含钢量加 1kg/m²，混凝土加 0.005 m³/m²；采用铝模全砼外墙，主体结构含钢量增加 3 kg/m²，混凝土增加 0.03 m³/m²；

8. 项目采用装配式建筑，当预制率低于 15%（或采用预制“三板”）时，钢筋限额需适当提高 3 kg/m²，混凝土提高 0.03 m³/m²；当预制率大于 25%（或采用预制装配率 50%）时，钢筋限额需适当提高 6 kg/m²，混凝土提高 0.06 m³/m²；

9. 装配式建筑限额分级界限由上表的 80 米调整为 70 米；

10. 结构转换、结构超高、抗震超限、地方有特殊严格规定、场地类别为 IV 类、场地地震系数放大、基本风压 W₀ ≥ 0.8kPa、地震设防烈度为 8.5 度（0.30g）和 9 度（0.40g）时，限额指标另行确定。

表 2 住宅类地下室部分限额指标

分类条件		钢筋 (kg/m ²)	混凝土 (m ³ /m ²)
非人防车库	大柱网	115	1.05
	中柱网	105	1.00
	小柱网	95	0.95
非人防塔楼地下室	6 度 (0.05g) 7 度 (0.10g)	H ≤ 24m	1.20
		24m < H ≤ 80m	1.55
		H > 80m	1.70
	7.5 度 (0.15g) 8 度 (0.20g)	H ≤ 24m	1.30
		24m < H ≤ 80m	1.65
		H > 80m	1.80
人防车库	大柱网	150	1.25
	中柱网	140	1.20
	小柱网	135	1.15
人防塔楼地下室	6 度 (0.05g) 7 度 (0.10g)	H ≤ 24m	1.45
		24m < H ≤ 80m	1.70
		H > 80m	1.95
	7.5 度 (0.15g) 8 度 (0.20g)	H ≤ 24m	1.55
		24m < H ≤ 80m	1.80
		H > 80m	2.05

备注:

1. 分子包含 ± 0.000 及以下的剪力墙、梁、板、柱、天然基础、侧墙、承台等部分的钢筋和混凝土;不包含桩基、抗浮锚杆、垫层、圈梁、构造柱、过梁、预埋件、砌体拉筋及加挂钢丝网等二次构件,以及马凳筋等施工损耗钢筋。
2. 分母: 车库结构面积=地下室外墙外轮廓垂直投影面积 \times 层数+结构空腔+自行车坡道面积+连通口面积(包括地下室范围外塔楼投影面积);塔楼地下室结构面积=地上塔楼投影面积+设备夹层+结构空腔。成本估算时,车库结构面积可暂按地下室外墙外轮廓垂直投影面积 1.05 倍。
3. 塔楼地下室指标所涉构件指塔楼投影范围内所有构件,塔楼所属竖向构件对应的基础构件如超过投影范围,计入塔楼地下室指标。
4. 大柱网: 双向柱网均不小于 7.8 m; 中柱网: 一向柱网不大于 6.6 m; 小柱网: 双向柱网不大于 6.6 m。
5. 表中数据按一层地下室考虑,当地下两层且均为非人防地下室时,钢筋减少 10 kg/m²。当负二层仅局部为非人防地下室时,按相应面积加权计算。
6. 表中数据按顶板覆土厚度 1.2m 确定,当覆土厚度每低(高)于此情况 0.1m,可相应降低(或增加)钢筋 2 kg/m²,混凝土 0.005 m³/m²。
7. 表中数据按抗浮水位为覆土下 0.5m 时确定,当抗浮水位标高在覆土标高 +0.5~-2.5m 范围时,水位每增(减)0.1 m,钢筋增(减)0.5 kg/m²,混凝土增(减)0.0025 m³/m²;当抗浮水位标高在覆土标高 -2.5m 以下时,钢筋减 10 kg/m²,混凝土减 0.05 m³/m²。
8. 表中数据车库按桩基+防水板考虑,当采用桩筏或天然基础(独立基础+防水板、筏板基础等)时,钢筋增加 10 kg/m²,混凝土增加 0.15 m³/m²。
表中数据塔楼按桩基+防水板考虑,当采用桩筏或天然基础时,小于 60m 塔楼(大于 60m 塔楼)地下室钢筋增加 15 (25) kg/m²,混凝土增加 0.20 (0.30) m³/m²。
9. 层高: 塔楼按 4.8m,纯地下室按 3.4m(小柱网)/3.5m(中柱网)/3.6m(大柱网),每增减 0.1m,钢筋含量相应增减 2 kg/m²,混凝土含量增减 0.02 m³/m²。
10. 人防地下室按核 6 标准考虑,当人防等级为核 5 时,钢筋增加 30 kg/m²,混凝土增加 0.3 m³/m²;当人防等级为常六时,含钢量减 20 kg/m²,含砼量减少 0.1 m³/m²。
11. 地下室外墙呈指廊形或特别凹凸曲折时,地下室钢筋(混凝土)限额指标增加:地下室外墙每延米含钢量(含砼量) \times 对应各层外墙周长之和 / 各层外墙围合的面积和 - 5kg/m² (0.05m³/m²)。
地下室外墙每延米含钢量(含砼量)参考取值:一层非人防地下室 150kg/m (1.10m³/m),一层人防地下室 180kg/m (1.25m³/m),二层非人防地下室 200kg/m (1.25m³/m),二层人防地下室 230kg/m (1.45m³/m)。
12. 纯塔楼地下室四面均临土时,含钢量增加 20 kg/m²,含砼量增加 0.1 m³/m²;塔楼转换、高度超限时,塔楼地下室限额指标另行确定。

附件 9：设计修改工作量评估表

附件五：修改工作量评估表

名称	类别	类别比例	专业	专业比例	图纸内容及专业比例		占比	
施工图设计费用构成	图纸设计	90%	建筑专业	35%	总图及施工说明		5%	
					平面		30%	
					立面		30%	
					剖面		10%	
					详图（户型，门窗表）		15%	
					节能		5%	
			结构专业	35%	施工说明		5%	
					结构模型及计算书		20%	
					模板图		5%	
					梁配筋图		20%	
					板配筋图		10%	
					墙柱图		20%	
					PC 构件		5%	
					基础图		10%	
			设备专业	30%	电气专业	45%	说明	5%
							平面	65%
							系统	25%
							大样	5%
					给排水	35%	说明	5%
	平面	45%						
系统	40%							
大样	10%							
暖通专业	20%	说明			5%			
		平面	70%					
		系统	25%					
现场服务		10%						

技术要求 C：工程监理

1. 受托人的义务

1.1 监理的范围和工作要求

1.1.1 监理范围包括：包括但不限于项目红线范围内的工程施工阶段全过程监理(不含自来水，燃气和供电监理)，对工程进行进度、质量、投资、安全四控制，合同管理、信息管理、质保期内的维修管理，组织协调施工现场各方面关系及安全生产监督管理以及在工程实施过程中工程规模的调整、各种工程变更及配合竣工决算审计均属于本监理范围，并无条件接受甲方委托的第三方检查。(可参考附件 6：工程监理服务清单)

1.1.2 监理工作要求包括：

(1) 收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；

(2) 熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；

(3) 参加由委托人主持的第一次工地会议；主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议，并及时形成书面会议纪要发放；

(4) 审查施工其他参建方提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性；

(5) 检查施工其他参建方工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；

(6) 检查施工其他参建方专职安全生产管理人员的配备情况；

(7) 审查施工其他参建方提交的施工进度计划，核查其他参建方对施工进度计划的调整；

(8) 检查施工其他参建方的试验室；

(9) 审核施工分包人资质条件；

(10) 查验施工其他参建方的施工测量放线成果；

(11) 审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；

(12) 审查施工其他参建方报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性，并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行

抽检；

(13) 审核施工其他参建方提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报委托人审核、批准；

(14) 在巡视、旁站和检验过程中，发现工程质量、施工安全存在事故隐患的，要求施工参建方整改并报委托人；

(15) 经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；

(16) 审查施工其他参建方提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及按设计要求完成如绿建三星等相关验收标准；

(17) 验收隐蔽工程、检验批、分部分项工程；

(18) 审查施工其他参建方提交的工程变更申请，协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项；

(19) 审查施工其他参建方提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；

(20) 参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；

(21) 审查施工其他参建方提交的竣工结算申请并报委托人；

(22) 及时、准确完整收集、整理、编制、传递及汇总监理文件资料，并按规定组卷成册，形成监理档案并按要求提交至南京市城建档案馆。

(23) 监理的验收（含整改验收）工作和旁站时间不分白天或者夜晚，以项目施工安排为准，若工作至凌晨零点后，次日可休息半天。

(23) 监理工作内容还包括：不足之处参照国家及省市区相关规定和南京市公安局相关规定。

1.2 履行职责

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

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

1.2.3 受托人应在专用条件约定的授权范围内，处理委托人与其他参建方所签订合同的变更事宜。如果变更超过授权范围，应以书面形式报委托人批准。

在紧急情况下，为了保护财产和人身安全，受托人所发出的指令未能事先报委托人批准时，应在发出指令后的 24 小时内以书面形式报委托人。

1.2.4 除专用条件另有约定外,受托人发现其他参建方的人员不能胜任本职工作的,有权要求其他参建方予以调换。

2. 委托人的义务

2.1 告知

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

2.2 委托人意见或要求

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

2.3 参与和监督

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

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

3. 违约责任

3.1 受托人的违约责任

(1) 本项目要求安全无事故,若由于受托人原因造成工程质量或安全事故,受托人必须承担的相应责任。本工程如果发生轻伤的安全事故,扣减 2 万元监理酬金;本工程如果发生一人以上(含一人)重伤的安全事故或一次性经济损失超过 10 万元的质量事故,则扣减 5%的监理酬金;本工程如果发生一人以上(含一人)死亡的安全事故或一次性经济损失超过 30 万元的质量事故,则扣减 10%的监理酬金;如果一次性发生或累计发生叁人以上(含叁人)死亡的安全事故或累计经济损失超过 100 万元的质量事故,则扣减 20%的监理酬金,并追究监理人相应责任。其它因扬尘、污水排放、实名制等管理不到位造成的通报、媒体曝光、行政处罚等,在河西集团、奥体建设及第三方巡查排名后 30%的,甲方有权视情节严重扣减 2-20 万元的监理酬金。

(2) 若由于受托人原因给委托人造成损失的,受托人必须承担的赔偿责任:受托人承担全部责任的,受托人应当赔偿委托人损失,赔偿金额以监理酬金(扣除税金)为限额。受托人承担部分责任的,受托人应当按承担部分责任的比例同

比赔偿委托人损失，赔偿金额以监理酬金（扣除税金）为限额。

4. 工程监理服务费用支付

- (1) 施工总包进场，取得施工许可证后，支付合同内金额的 10%
- (2) 建筑主体结构全部施工至±0.00，支付合同内金额的 10%；
- (3) 实体示范区施工完成，支付工程监理服务合同内金额的 10%；
- (4) 建筑主体结构封顶，完成合同约定的相应工作并提交相应成果，支付工程监理服务合同内金额的 10%；
- (5) 建筑结构完成主体验收，支付工程监理服务合同内金额的 10%；
- (6) 建筑完成初装修并全部移交幕墙、精装修施工，支付工程监理服务合同内金额的 10%；
- (7) 精装修、幕墙专业工程施工完成，支付工程监理服务合同内金额的 10%；
- (8) 室外市政及景观工程施工完成，支付工程监理服务合同内金额的 10%；
- (9) 工程竣工并完成工程竣工备案，并项目整体验收交付给相关管理单位后，支付监理服务合同内金额的 10%；
- (10) 施工总包单位的工程结算审计完成并工程资料移交档案室完成，支付至监理结算审定价的 97%；

(11) 集中交付完成一年后，付清剩余的监理服务费（无息）；

(12) 工期在 43 个月（含）以内价格不予调整，如工期超 43 个月，则需监理单位在第 43 个月时提出费用的结算方式并经甲方认可，签订补充协议，如不提出视为放弃相关费用的权利；不因建筑面积改变而调整费用。委托人有权调整建设内容、工程规模及建设计划，包括增减合同内容等，监理人不得因此而要求给予费用补偿。合同实施期间，如标准或规范如果有修改或新颁、价格上涨、政策性调整等因素对项目成本产生影响，监理人不得因此而要求给予费用补偿。

如因政府新规导致税率变动的，按以下原则处理：

税率降低的，新规执行日前已发生的费用，该部分合同价不予调整，乙方需依照旧税率开具合法合规的增值税发票，如无法开具旧税率的增值税发票，则需按照新税率调整合同价；新规执行日后发生的产值，如能依照旧税率开具发票，则甲方有权选择按新税率调整合同价，乙方不得拒绝。合同价格调整的具体方法为，新税率下对应的合同价=旧税率对应的合同价÷(1+旧税率)×(1+新税率)。

税率提高的，由乙方自行承担，合同总价不调整。

合作单位须提交付款申请并提供开具的等额、正式、合规的增值税专用发票，若合作单位不按要求开具发票，委托人可暂停支付（开票信息如下）。

委托人：南京奥晟房地产有限责任公司

税号：91320116MA2671TL39

开户行：中国农业银行股份有限公司南京兴隆大街支行

账号：10109201040016259

地址：南京市秦淮区红花路9号

电话：025-86468098

5、补充条款：

1. 工期在 43 个月（含）以内价格不予调整，如工期超 43 个月，则需监理单位在第 43 个月时提出费用的结算方式并经甲方认可，签订补充协议，如不提出视为放弃相关费用的权利。

不因建筑面积改变而调整费用。

委托人有权调整建设内容、工程规模及建设计划，包括增减合同内容等，监理人不得因此而要求给予费用补偿。

合同实施期间，如标准或规范如果有修改或新颁、价格上涨、政策性调整等因素对项目成本产生影响，监理人不得因此而要求给予费用补偿。

(1) 在合同签字生效后一周内，监理人须按投标文件组成以_____为总监的项目监理机构，同时将监理人员名单、简历、联系方式、分工报送委托人。投标文件中监理方承诺的总监和各专业监理工程师、现场监理人员不得变更，若必须变更，需书面提出申请并经委托人同意的有资质的人员替换，发包人批准后方可变更，同时后任的资格、业绩和信誉不得低于被替换人员，且必须无条件全面继续承担前任应负的责任，履行前任应尽的义务，项目总监变更还必须符合江苏省、南京市的相关规定并办理相关手续报发包人及监管部门。所有投标的监理人员，在中标后进场前，委托人组织对总监和各专业监理人员面试，合格后才可录用，不合格的需做同级别人员更换。所有进场人员在项目试用期三个月，在试用期间若委托人发现有不符合项目管理要求的人员，受托人须无条件做同级别人员更换，直至面试考核合格，否则委托人有权予以处罚。

(2) 监理机构人员专业配套及持证上岗要求：参照省住房城乡建设厅关于印发《江苏省建设工程施工项目经理部和项目监理机构主要管理人员配备办法》的通知苏建监管[2014]701号文中相关规定执行。根据项目实施进度监理单位需要派员如下：①桩基、主体结构及二次结构阶段：总监理工程师1名；土建监理工程师2名；安装监理工程师1名；安全监理工程师1名（可兼职）；监理员兼实测实量专员2名；资料员1名；样板间施工期间增加精装修专业监理工程师1名②土建移交幕墙、精装修至项目交付阶段：总监理工程师1名；土建监理工程师2名；安装监理工程师1名；安全监理工程师1名（可兼职）；监理员兼实测实量专员2名；资料员1名；精装修专业监理工程师2名。③监理单位的人员配置不得少于上述专业及人员数量配置要求，在服务期间，甲方有权根据施工需要（如示范区阶段）适当的增加监理人员（包括精装修监理工程师和室外园林景观监理工程师），具体进场时间以甲方通知时间为准，增加的人员费用包含在合同内，不另行计取。④监理费用包括但不限于人员工资、必须的设备、设施、办公用品、测量用具等的配备、项目监理人员的住宿、差旅费用、企业的管理费、利润、税金等，全过程工程咨询公开招标监理招投标所产生的费用等全部费用。

(3) 因监理人未尽监理职责发生以下情况：本工程如果发生轻伤的安全事故，扣减2万元监理酬金；本工程如果发生一人以上（含一人）重伤的安全事故或一次性经济损失超过10万元的质量事故，则扣减5%的监理酬金；本工程如果发生一人以上（含一人）死亡的安全事故或一次性经济损失超过30万元的质量事故，则扣减10%的监理酬金；如果一次性发生或累计发生叁人以上（含叁人）死亡的安全事故或累计经济损失超过100万元的质量事故，则扣减20%的监理酬金，并追究监理人相应责任。其它因扬尘、污水排放、实名制等管理不到位造成的通报、媒体曝光、行政处罚等，在河西集团、奥体建设及第三方巡查排名后30%的，甲方有权视情节严重扣减2-20万元的监理酬金。

(4) 监理单位项目总监必须执证上岗，保证每周不少于6天、平均每天不少于8小时（不含夜间）在施工现场组织、安排监理作业，重大分部分项并有特殊安全要求的施工项目，项目总监必须在现场。监理单位项目总监每天到岗情况必须向建设单位现场管理人员报告和登记，建设单位现场管理人员对监理单位项目总监在岗情况进行实时记录，发现监理单位项目总监应在现场而不在现场的行

为，监理单位需向建设单位支付违约金 5000 元人民币/次。

(5) 项目实施期间，专业监理人员（含实测专员）保证每周不少于 6 天、平均每天不少于 8 小时（不含夜间）在施工现场组织、安排监理作业，不得擅自离开，隐蔽工程及重要部位施工时，旁站工程师必须保证旁站监理并做好监理检测记录和抽检试验记录。委托人在查看现场时，如发现施工现场无旁站工程师，每次扣除监理费 1 万元、累计不在现场超过 5 次及以上的，委托人有权解除合同，要求乙方退还甲方已支付的全部监理费用并按本合同约定监理费总额的 30% 支付违约金并要求监理人承担由此造成的全部损失。

(6) 总监理工程师未到位或未经委托人书面同意更换的，按监理费总额的 10% 支付违约金；专业监理工程师未到位或未经委托人书面同意更换的每人按监理费总额的 5% 支付违约金；总监或专业监理工程师在其他项目兼职、任职的，每次每人按监理费总额 10% 支付违约金；因乙方监理不到位使工程受到责令停工整顿或行政处罚的的，每次按监理费总额的 5%-10% 支付违约金；

(7) 因监理人对工期控制不严，使本工程在规定时间内不能竣工，每延误一天按监理费的 1% 向委托人支付违约金（最高不超过 5%），非监理人原因造成的工期延误除外。

(8) 监理人员对质量问题不能发现，或发现不向委托人汇报或瞒报、遇到质量问题处理不当及处理方法不按规定程序处理而擅自作主处理的，除承担相应的责任外，每发现一次扣监理酬金 1000-3000 元；发现第二次，则委托人有权要求调换人员并扣监理酬金 3000-5000 元；发现第三次，则委托人有权终止合同，终止合同时，并按应清账的 70% 结算；

(9) 当委托人发现任一监理人员不按监理合同履行监理职责，或与施工、检测、供货等单位串通、弄虚作假、降低工程质量的、或将不合格的工程项目、材料、设备及构配件等按合格签字的，或发布错误指令造成工程返工或数量增加等而引起工程费用增加的，给委托人或工程造成损失的，委托人有权要求监理人更换该监理人员或终止合同并要求监理人承担相应的赔偿责任；

(10) 如果监理人未能按相应规定做好投资控制的，或监理人员对投资控制不严，如签证（数量或价格）不实或监理不当造成浪费的，一经发现，委托人有权责令其退场，终止合同，同时承担由此产生的全部损失，直至扣除全部监理酬

金为止；

(11) 监理方应对项目工程的质量、安全、进度负责，由于监理人失责造成的质量、安全事故及进度延误，由监理人承担责任，并赔偿全部损失。

(12) 由于监理的过失（即应由监理人发现的问题而未被发现的）而造成委托人损失的，监理人需赔偿业主损失，赔偿金的计算见以下第 25 条说明；

(13) 监理单位在日常监理过程中，发现项目存在转包或违法分包行为的，必须及时制止并向建设主管部门报告。建设主管部门在检查中发现监理单位未按要求履行职责，累计次数达到两次，将对监理单位及其责任人进行约谈，并记入监理单位失信记录。

(14) 发包人有权要求监理人调离不称职或发包人认为其雇用是不恰当的人员，未有发包人书面准许，不可再用此人。如有违反，按照每人 3 万元支付违约金。此外，要求监理进场上报主要监理人员时，同时上报正式劳动合同、社会保险缴纳凭证和工资发放证明。

(15) 由于监理人的原因造成监理与相关服务工作量增加的，委托人不再另行支付监理与相关服务费用。因此而给委托人造成损失的，由监理人进行赔偿。

(16) 监理人提供的监理与相关服务不符合国家有关法律、法规和标准规范的，提供的监理服务人员、执业水平和服务时间未达到监理工作要求的，不能满足合同约定的服务内容和质量等要求的，委托人可按扣减相应的监理服务费用。

(17) 由于监理人工作失误或其他违约行为给委托人造成经济损失的，监理人应当按照本合同约定依法承担相应赔偿责任。

(18) 监理单位须对施工单位上报的竣工结算提出审核意见，对上报的工程量审核后对所签字的计量文件负责。

(19) 若后期由于招标人运营节奏调整，监理单位需无条件配合，且人员配置按照调整后的配置要求进行配置，监理周期至项目房建工程竣工验收合格、入住配合及交付后整改完、办理竣工报备手续阶段配合监理服务完成为止。办理竣工结算时间及招标工程质量保修期内相关保修工作的监理服务时间不列入监理期限范围之内，但乙方必须无偿配合甲方做好报备和竣工结算、工程交付使用等工作及招标工程质量保修期内相关保修工作的监理服务。

(20) 在工程质量或合同价款审查中，监理工程师应严格审核工程签证，审

核签字人员应具备造价工程师资格，凡弄虚作假、代签、冒签及审核不严者，无论是否造成直接或间接经济损失，一经核实，每次按暂定支付 2000 元违约金，给甲方造成损失的，还应当按照合同的规定进行赔偿；

(21) 在委托人日常检查中发现总监理工程师无故未在岗的，按 5000 元/次支付违约金；在委托人日常检查中发现专业监理工程师（含实测专员）无故未在岗的，按 2000 元/人次支付违约金；对不能胜任工作的监理人员甲方有权提出更换要求后，乙方未在 7 天内予以更换同等及以上资质人员的，甲方有权解除本合同，要求乙方退还甲方已支付的全部监理费用，并按本合同监理费总额的 30% 支付违约金；

(22) 审查工程计量，控制工程费用，核实承包人提交的工程进度报表和工程变更引起的工程量变化，审查支付申请，并按月提供实际完成工作量报表，作为委托人向承包人支付工程款的依据。协助委托人做好费用索赔审核制度，参与变更、索赔等事项的取证。对施工单位竣工结算审核，并出具审核意见。

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

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

(25) 若由于受托人原因给委托人造成损失的，受托人必须承担的赔偿责任，受托人承担全部责任的，受托人应当赔偿委托人损失，赔偿金额以监理酬金（扣除税金）为限额。受托人承担部分责任的，受托人应当按承担部分责任的比例同赔偿委托人损失，赔偿金额以监理酬金（扣除税金）为限额。

(26) 监理管理细则详见附件要求。

(27) 监理单位可将承包人在工程中的不合格项分为处理、停工处理、紧急处理三种，并严格按提出、受理、处理、验收四个程序实行闭环管理，监理人员

对不合格项必须跟踪检查并落实。

(28) 监理单位需对项目监理团队建立季度考核奖励制度，对除总监和资料员以外的各专业监理工程师、监理员进行季度绩效考核，并设置奖励制度每季度奖励金额 6000 元，对考核排名前三的监理人员进行奖励，具体考核制度待项目开工后由委托人与受托人代表共同讨论确定。

(29) 工地现场电脑不少于 2 台；彩色打印机 1 台；手机每人一部，必须保证 24 小时开机；文件柜、办公桌椅等用品配套；每人必须具有保证办公期间联系通畅。

(30) 监理人须配备工程质量检测全套工具，且不少于 1 套；测量器具齐全，且需具有专业单位检测合格证明，以确保仪器等的精密度及合理的使用周期；严禁使用承包人仪器设备对施工的工作质量进行复核。

(31) 节假日项目监理机构必须安排人员值班，人员数量必须满足委托人与施工进度要求，并将值班人员安排表报委托人项目部备案，若项目施工单位节假日正常上班，项目监理机构应根据施工内容安排好相应专业监理人员值班，保证工程的正常施工。

附件 6

工程监理服务清单

序号	服务范围	服务内容	备注
C	工程监理	包括但不限于以下内容 1、编制监理规划及监理实施细则 2、工程监理实施过程中对工程质量、造价、进度控制 3、工程监理实施过程中对工程变更、索赔及施工合同争议的处理	

		<p>4、监理文件资料管理</p> <p>5、设备采购与设备监造</p> <p>6、按建设工程监理规范要求服务范围执行</p> <p>7、履行建设工程安全生产管理法定职责、对工程建设相关方进行协调的相关工作内容</p> <p>8、遵守相关规定</p>	
--	--	---	--

附件 7

监督管理条例

- 1、 对招标文件、投标文件的技术部分进行审核并提出意见。
- 2、 乙方必须按本合同和甲方现场的要求对本工程项目的质量、进度、投资、安全文明施工管理、信息资料等方面进行全面监理。
- 3、 所有监理人员必须穿着统一工作服装，并佩戴工作名牌。
- 4、 乙方每月需向甲方提供 100 分钟左右的录像资料（用数码摄像机拍摄，以便后期剪辑）。
- 5、 监理人员应熟悉施工规范和验收标准，掌握监理人员应具备的知识，熟悉本项目的有关合同和图纸，熟悉工程实际施工情况，保持廉洁公正。
- 6、 监理部须协助甲方进行资料管理、文件收发、撰写文字资料等专项工作。协助人员要求大专以上学历，熟悉电脑操作及常规办公软件的使用。
- 7、 必须严格按照国家规范和标准、监理条例、合同条款，对本工程的施工质量进行检查和验收，负责监督各施工单位按施工图、设计变更及甲方书面指令施工，每周例会前向甲方提交书面记录和报告。
- 8、 必须按照建设部颁发的《房屋建筑工程施工旁站监督管理办法（试行）》进行旁站监理并形成规定的记录。
- 9、 严格按照《民用建筑工程室内环境污染控制规范》的要求控制进场材料的质量，严格把关，保证竣工验收时室内环境符合国家有关规范要求。
- 10、 按甲方要求进行关键工序检查验收、竣工验收和移交等。
- 11、 为保证户户精品，乙方应按照甲方要求，组织有关施工单位一起在工程竣工前二个月开始分户检查，发现问题及时督促整改，并且做好每一户的检查 and 整改记录。
- 12、 督促和检查各施工单位按照档案馆的档案管理要求及时整理各项资料，避免影响档案验收的顺利完成。
- 13、 组织每周不少于一次工程例会，并将例会纪要报甲方。
- 14、 每月向甲方提交当月监理报告，监理月报必须按甲方现场项目部的要求填写。
- 15、 乙方必须按合同中人员配置计划数量和投标文件中规定的监理人员条

件要求组建项目监理机构。

16、为使甲方管理人员更直接有效掌握监理人员的工作状态，监理工程师要及时填报现场甲方人员下发的各种管理表格。

17、乙方在保修期间内负责工程的回访及维修工作的管理与监督。

二、施工准备阶段监理

1、组织施工图会审，检查和计算施工图中尺寸标注错误，审查方案、选材及做法

的合理性和各专业之间是否存在矛盾，各项设计指标是否符合国家强制性规定等内容。协助甲方对本次会审中发现的问题及时办理设计变更和设计补充手续，并向甲方提交会审记录。

2、协助甲方进行新材料、新技术、新工艺运用的可行性研究及质量评估工作。

3、根据甲方对既定项目目标质量的规划，制定本项目的质量监理控制体系并提交甲方审批备案。

4、组织审核承建商提交的施工组织设计（含施工方案，下同），重点审核

（1）审查施工组织设计对保证工程质量是否有可靠的技术和组织措施；

（2）结合项目的具体情况，督促施工总承包人编制重点分部分项工程的施工方案并对之进行审核；

（3）督促承建商编制针对本项目工程质量通病的技术措施及工程质量预控措施并对之进行审核；

（4）督促承建商提交冬雨季施工内容的质量保证措施并对之进行审核；

（5）督促承建商编制成品保护措施、方法并对之进行审核；

（6）上述内容在审核完毕后向甲方提交整理后的审核意见书。

5、审核承建商拟选用材料及构件检测试验室的资质。

6、审核及检查承建商拟采用的施工机械及检测、计量器具的技术性能。

7、其他工作：编制监理规划、监理细则，组织开工预备会、监理交底会、图纸会审会，审查开工准备条件、施工组织设计文件、分包商资质、专业从业人员资格，办理现场移交、测量基准点移交。

三、施工阶段监理

监理人根据甲方现场项目部和监理合同的要求及时组建监理机构，全面开展以质量、进度、投资、安全控制以及合同管理、信息管理、现场协调为重点的监理工作，帮助甲方公司现场项目部最终实现住宅产品。

- 1、经甲方同意后，签发开工、停工、复工令；
- 2、审核承建商质量管理体系和安全管理体系；督促承建商依法办理劳动用工保险；
- 3、审核施工方案、施工进度计划、物料进场计划、劳动力计划、资金使用计划（需对总包上报的甲供材料、甲指乙供材料计划的合理性进行审核，如甲方对施工进度有调整，应督促总包合理调整甲供材料、甲指乙供材料计划）；
- 4、按监理合同、国家和地方有关工程技术规范、标准检查承建商执行情况，协调有关各方的关系；
- 5、严格监控工程材料、构配件和设备的数量、质量，按现场项目部的授权要求管理甲方公司提供的材料；
- 6、组织隐蔽工程的检查验收，分部分项工程的中间验收，工程竣工初验；
- 7、进行工程进度款申请中的工程量审核工作，并提出意见；
- 8、监理部必须对现场签证、承建商提出的设计变更、甲方单位发出的设计变更、设计院出具的设计变更、甲方单位为加快进度和现场文明而签发的指令等的真实性负责，并对相关变更签证涉及的工程量进行计量，并对工程量的计量准确性负责；
- 9、严格监控工序的质量与安全，对工程质量、进度、投资和安全进行全面跟踪与监控；
- 10、协助甲方现场项目部进行设备采购，组织设备的安装调试、验收；
- 11、有计划的组织工程例会、专题会议，协调工程建设过程中各方关系，解决处理工程建设过程中存在的问题等；
- 12、做好工程实体的检测工作（实测实量工作，实测实量按照正荣集团下发的要求进行），对承建商的成果进行复测检验，形成质量记录；
- 13、处理工程的变更事宜，签发工程变更单，做好工程变更的计量工作，签发工程变更现场签证单；
- 14、处理工程索赔，调解合同争议，主持工程质量事故的调查，参与安全

事故的调查：

15、 检查督促承建商的工程技术资料的收集整理工作，整理监理资料，工程初验后向甲方公司现场项目部移交工程档案资料，提交监理工作总结报告；

16、 参加甲方现场项目部组织的工程核验和移交工作，并做好相关记录；

17、 协助现场项目部审查工程结算。

四、 监理实施过程特殊要求

1、 旁站制度

监理部应在旁站监理工序施工前 4 小时安排好旁站监理人员，根据工序施工时间长短安排旁站监理人员数量，一般不少于二人。每周编制旁站执行情况及下周旁站计划，报甲方现场项目部备案；

监理部应对旁站人员事前做好培训，制定旁站检查内容和记录要求；

在旁站监理过程中，监理人员应随施工不间断进行检查，发现问题及时处理，对较为严重的质量、安全隐患应立即报告总监和甲方现场项目部，待隐患处理完后再继续施工，必要时发停工令；

旁站记录要真实、全面，保持记录的连续，不得编造假记录，一经发现将严肃处理；

旁站监理记录须在施工结束后 24 小时内整理完毕，甲方现场项目部将抽查执行情况；

对旁站监理人员做好安全检查交底工作，特别是夜间旁站监理，不仅要做好施工单位的安全检查工作，也要做好自我保护。

2、 样板引路制度

工序样板。主要工序施工前必须先做施工样板，样板经甲方公司现场项目部和监理组织专项现场验收，得到确认后方可进行大面积施工，同时组织施工单位进行现场样板交底；

根据甲方现场项目部要求，做好施工样板间、交楼标准间、示范单位的监督和交底工作。

装修工程施工前，监理部应组织施工单位，按甲方现场项目部所发设计图的要求进行装修材料的样板选择，经甲方现场项目部确认后，监理部应将确认的材料样板记录存档，监督施工单位按材料样板进行采购；

3、监理作息时间要求

监理部所有人员要严格遵守作息时间，不得迟到早退；

监理部的作息时间一般与施工单位作息时间一致，8 小时以外只要工地有施工，监理部都应安排适当人员加班进行巡视；

节假日监理部要安排人员值班，并将值班人员安排表报甲方公司现场项目部备案，若施工单位节假日正常上班，监理部应根据施工内容安排好相应专业监理人员值班，保证工程的正常施工；

监理部应制定值班日记制度，值班日记应挂墙以备查阅。

4、巡视检查要求

监理部的监理人员必须保证白天正常工作时间内，有 6 小时以上在施工作业面巡视；

监理工程按照现行国家建筑工程施工质量验收规范和附表《工序检查一览表》要求进行巡视；

巡视中对主控项目 100%检查，对一般项目不少于 50%的检查；

应记录检查的分部分项、检查位置，观测项目质量描述应包括存在质量问题、数量多少、是否符合验收要求；实测项目应有监理工程师亲自实测的数据；

监理部应根据工程进度要求，编制简单易行的巡视检查表，每位监理人员要有专门巡视记录簿。

五、保修阶段监理

协助现场项目部、物业管理部检查回访工程质量，及时处理客户投诉，参与工程质量事故(缺陷)的鉴定，督促施工单位及时维修。

1、工程进入保修阶段，监理部编写并向甲方提交保修阶段的监理细则，安排足够的监理人员进行定期质量回访，主动找出工程质量及服务质量存在的问题，及时安排施工单位进行处理。

2、 工程质量缺陷： 监理人应主动配合项目部组织设计、承建商和有关各方对工程质量缺陷的原因、责任进行调查和确认，并协助处理至客户满意。

3、 接到投诉后，监理工程师应会同承包商及时到达现场，认真分析投诉产生的原因，确定质量缺陷的责任，提出缺陷的解决方案，经甲方现场项目部审批后实施，一般整改期限不超过七天，特殊情况经甲方现场项目部同意后制定整改

计划，按计划实施。

4、保修期内发生质量缺陷，监理工程师应将引起工程保修延长的事件及延长时间书面通知甲方现场项目部和承包商，在工程保修期内发生质量缺陷或损害，致使工程不能使用，则工程保修期应延长。

5、项目总监理工程师应在保修期结束之后及时签发解除保修期质量责任书给承包商并抄报甲方现场项目部。

六、监理人对项目监理部的管理工作

1、监理人对监理部的检查与考核。监理人应定期与不定期对监理部的监理工作进行检查，每月一次。同时对主要工程施工过程进行检查。检查的主要内容如下：

监理部管理工作应遵守甲方现场项目部的具体规定。

落实甲方对监理部的考核意见以及管理要求。

监理资料整理归档应达到 ISO 9000 标准，认真填写执行甲方公司有关质量管理记录。

监理部管理工作是否符合监理人的质量保证体系。

监督检查监理部的技术管理工作，对发现的问题及时处理和改进，对工程的每个阶段(如基础、主体等)质量进行评估，并将评估结果书面报告甲方现场项目部。

工程实体的观感质量及对监理部测量的复查；上次检查发现问题的整改情况；

2、监理人向监理部提供技术支持。

监理人的管理部门和技术负责人应在重要的施工环节与监理部、甲方公司现场项目部进行技术沟通；对存在的技术问题应及时提出处理意见，并将处理意见书面报甲方现场项目部；

监理人的管理部门和技术负责人应直接参与施工组织设计、施工方案审查工作和施工图会审，协助监理部完成审查意见，并报甲方公司现场项目部审核；

监理人应有专家资源管理体制，对工程中出现的重点、难点技术问题召集专家进行专题研究，提出科学合理的处理意见，报甲方公司现场项目部审核；

监督检查监理部的技术管理工作，对发现的问题及时处理并督促改进，对工程的每个阶段(如基础、主体、装修等)质量进行评估，并将评估结果书面报告甲

方公司现场项目部。

3、监理人向监理部提供人力、物力、财力的支持。

因项目进展需要，甲方提出增加管理人员时，监理人必须履行。

甲方有权直接奖励监理部职员，监理人不得干预。

因监理部职员工作不力，甲方提出更换人员时，监理人必须无条件更换；对严重失职的职员，监理人应根据情节严重程度给予除名、记过和警告处分。

监理人必须保证监理部正常的资金供应，保证按时向监理部职员发放工资和奖金。

监理人每月支付监理部人员的工资表应报甲方现场项目部备案；

监理人对所派出的监理部进行必要的物资配备，满足甲方工程管理的需要，基本要求：电脑不少于 5 台；打印机壹台；相机 2 部；文件柜、办公桌椅等用品配套；每人必须具有保证办公期间联系的通讯方式，总监须保证 24 小时联系畅通。

(7) 乙方须配备工程质量检测必备的仪器、设备、工具等，且需具有专业单位检测合格证明，以确保仪器等的精确度及合理的使用周期；严禁使用总包或施工单位仪器设备对施工的工作质量进行复核。

(8) 对监理部所配物资不能满足监理办公需要，监理人又不能及时解决，已影响监理工作正常进行时，甲方现场项目部有权进行配给，所需费用从应付监理费中扣除。

监理人应不断对监理部人员进行技术、管理等方面的培训，满足甲方工程管理的需要，对被现场项目部退回的不符合要求的监理人员，监理人应及时补充符合要求的监理人员。

七、对监理计量检测设备及监理手段的要求

监理人应根据本工程的类别、规模、技术复杂程度、工程项目所在地的环境条件等，按照委托监理合同的约定，配备满足监理工作需要的常规检测设备和工具。本工程需要的常规检测设备和工具包括回弹仪、塌落度筒、多功能测量仪、游标卡尺、钢尺、水准仪、经纬仪、万用表、接地电阻测量仪等及其他监理工作需要的常规器具。检测仪器的配备在监理方案和规划中要明确，并在开工前进场，工程全部竣工验收合格并移交相关物业管理单位后，退场；监理过程中要求充分

利用这些检测仪器进行过程检查、平行检测、实测实量，用数据对工程质量进行全方位的控制。

技术要求 E：造价咨询

1. 受托人的义务

1.1 造价咨询的范围和工作要求

1.1.1 造价咨询的范围：全过程造价控制，具体包括但不限于项目前期管理、招标管理、施工过程管理、预结算管理、标后数据分析与统计、审计工作等及其他与项目相关的工程造价咨询。本项目的建筑面积暂定 68085.02 平方米。

1.1.2 造价咨询的工作要求

见下表：

项 目		要 求
一、项目前期管理		
1	方案或扩初阶段成本测算	1) 根据方案图、方案文本或扩初图纸，结合以往项目及自身经验数据库提供经济技术指标及基础数据，协助甲方进行目标成本及概算测算工作，并协助甲方审核设计概算。设计任务书阶段配合甲方明确设计限额及造价指标； 2) 与该项目相关的其它方案测算相比，或与同类型小区的成本指标相比，进行对标分析，测算不同的设计方案，并提供专业成本优化意见，为业主选择最佳方案提供数据支持； 3) 批量精装修策划：配合发包对接人完成批量精装修成本测算。
2	图纸会审	进行全面图纸会审，通过会审，预先发现图纸的错、漏、碰、缺，提供问题的合理化建议，并提出合理的设计优化建议。
二、招标管理		
1	招标清单及控制价审核或编制	根据本项目合约规划及相关施工图纸，配合完成所有承包工程合同及供应合同的招标工程清单及控制价审核工作(依据甲方提供的模板)，包括但不限于按照图纸及工程量计算规则而完成清单审核及根据甲方要求做出所需的修改，并采取一切必要措施加快工程量清单的审核工作； 针对桩基支护、总包、幕墙、装修和景观工程，必须在标前与招标代理完成背靠背工程量清单及控制价编制及核对，以确保甲方招标工程的工程范围准确，清单编制及时、准确、无重复无漏项； 其他分包或专项工程，视甲方具体要求在标前与招标代理完成背靠背工程量清单及控制价编制及核对，以确保甲方招标工程的工程范围准确，清单编制及时、准确、无重复无漏项； 如果需要与招标代理单位对增补的工程量进行核对时，咨询公司安排人员及时、认真完成工程量的核对，必要时做相关分析报告，并将计算底稿及审核结果报送甲方。 提供成果文件计算（审核或编制）底稿书面文件及电子文档。
2	清标分析	对各单位回标数据进行整理对比，完成不平衡报价分析和报价水平的对标分析，出具相关报告。
3	合同价款指标分析	合同价款指标分析（按甲方提供样表填写）

三、施工过程管理		
1	总承包工程重计量（含暂转固）	<p>按施工设计图纸以及合同约定的计量原则，详细列出各子目工程量及单价，报甲方后，按甲方要求时间与施工单位核对，并提供双方核对确认后的施工图重计量成果文件及按甲方要求格式的指标分析表格。</p> <p>重计量（暂转固）启动会后，须在以下时限内与施工方完成施工图预算核对，并修正合同金额。</p> <p>不排除重计量核对期间要求安排人员到乙甲方方指定地点进行全封闭式（不允许缺席或同时经办其他工作）对量。</p>
2	非总承包工程重计量（含暂转固）	<p>在不具备图纸的条件下，非总承包工程需要按模拟清单招标（非总价包干合同）的情况下，须进行非总承包工程的重计量（暂转固）及核对工作：</p> <p>按施工设计图纸以及合同约定的计量原则，详细列出各子目工程量及单价，报甲方后，按甲方要求时间与施工单位核对，并提供双方核对确认后的施工图重计量成果文件。</p> <p>非总承包工程合同签订后，须在以下时限内（自施工图下发之日起算）与施工方完成施工图预算核对，并修正合同金额，提供按甲方要求格式的指标分析表格。</p>
3	设计变更、现场签证的管理	<p>1) 完成估算，并提供变更、签证的合理化建议；甲方发起工程派遣后，现场咨询自行处理或转交其他专业人员处理，同时判断事先还是事后审批。现场咨询需按变更、签证估价表的预估费用即时录入到项目管理台帐中。现场发生索赔及反索赔时，咨询公司协助收集整理相关数据资料，结合现场情况，编写索赔条款或反索赔应对策略，必要时参加谈判工作。</p> <p>2) 审核设计变更与现场签证流程符合性。</p> <p>3) 审核设计变更、现场签证，确保设计变更与现场签证内容准确性、严谨性。收到变更、签证单后，造价咨询应与经办工程师充分沟通，结合合同条款与现场实际情况，掌握隐蔽、返工、拆除等审核控制点，做到计算依据充分，价格及工程量来源描述清晰；对具有代表性的变更签证，按照委托人要求的格式编写案例。</p> <p>4) 完工办理及时性要求：变更、签证完工后，现场咨询需督促施工方在工程派遣单完成后5天内上报工程签证单，现场咨询需判断是否属于合作商的合同责任并完成签证单的初步审核。然后根据确认的工作内容，完成与施工单位的核对。最后将完整的资料（含工程派遣、工程签证单、图纸、计算书等）上报成本对接人。</p> <p>5) 一单一结：收到工程签证单纸版资料及费用上报明细后，现场咨询审核并与施工单位核对相关价款，并将核对后的变更、签证审核明细、计算过程及成果文件交由甲方成本对接人。在收到施工单位报送变更签证费用资料后10天内完成工程量审核和核对，并交由甲方成本对接人。</p> <p>6) 造价指标分析：根据甲方要求，针对不同设计方案或材料设备选型建议进行询价及成本估算和运用价值工程完成方案经济性对比分析，并总结相关造价指标。</p>
4	付款	依据甲方、甲方与承包商签订的合同进行进度产值及付款审核，应确保及时性、严谨性、准确性。
5	成本台帐	建立成本台帐，动态跟踪
6	其他工作要求	<p>1) 按甲方要求参加相关会议，并提供专业意见。</p> <p>2) 含驻场造价师2位（土建和安装工程造价专业各1名），具体要求详见</p>

		《G56 地块项目造价咨询服务主要人员要求》。
		3) 负责组织所有专业预算、索赔的审核及洽谈工作，并应详细分析分歧金额产生原因、双方依据及建议审核额。
		4) 配合完成可售、自持商业移交过程中全项目开发成本梳理及核定。
		5) 各阶段成本优化建议。
四、预结算管理		
1	预结算管理	预结算流程符合性
		预结算资料完整、准确性
		预结算及时性
		按照甲方的要求进行预、结算的编制、图差计算、合同价确定、合同结算、竣工结算审核，出具审核报告，配合委托人完成结算造价分析并提供成果文件： 1) 按委托人与施工单位签订的施工合同等资料编制竣工结算书（初稿），并根据此竣工结算书与施工单位核对。 2) 根据双方核对意见编制竣工结算书（核对稿），报委托人最终审核。 3) 根据委托人最终审核意见编制竣工结算书（最终稿），报甲方存档。 4) 根据上述各竣工结算书（初稿）至（最终稿）编制竣工结算报告。 5) 竣工结算报告包括但不限于以下内容：结算报告目录及编制说明、竣工结算书（最终稿）、与施工单位核对完成的变更、签证费用明细、组价明细及项目工程最终的成本分析报告等。 6) 竣工结算报告应由乙方项目负责人签字并由乙方盖章（公章）。 7) 提供最终结算帐目表，编制本项目工程最终的成本分析报告。 8) 在工程竣备后一年内完成项目全部合同结算工作。
五、配合审计工作		包括但不限于按时配合审计：提供所需资料，回复审计疑问，与审计单位进行预算核对工作，核对后的数据修订调整及与施工方再次达成一致并形成书面文件等。
六、其它		1) 收集国家及地方有关工程造价的法律法规、相关文件，及时通知委托人，对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析，向委托人预警。 2) 提供材料、设备、工程等造价信息的咨询，协助甲方获取、分析房地产公司的成本指标。 3) 给委托人方提供专业管理的相关培训及接受甲方关于制度等方面的培训。 4) 咨询公司接受委托人的评估，评估结果作为是否继续合作的参考依据。 5) 委托人交办的其他造价咨询服务，例如商务往来函件的回复初稿编写等。 6) 为完成上述工作所需的其他辅助工作，如参加相关工作会议等。 7) 工程项目全过程中有关造价的所有相关工作。 8) 上述各分项咨询服务，委托人将在该分项工作开始前，以书面形式或电邮/通讯软件通知乙方开始此项工作和该项工作完成的时间。 9) 按委托人要求做好项目后评估报告。 10) 所有成果文件、计算底稿均需书面提供，并同时提供可编辑的电子文件。

备注：结算审核工作咨询公司需独立完成工程量计算并编制结算书，经委托人同意后，方可进行结算审核。

1.2 服务要求：

1.2.1 工程量清单计价的预算审核或编制（或施工图预算计价的预算审核或编制）：按各单体建筑分别审核或编制汇总，整体地下室单独审核或编制；各单体建筑分专业分层审核或编制；有地下室的要按地上和地下分别审核或编制。

1.2.2 为便于工程量的抽检与核实，乙方计算或者核对工程量时应分项目、分栋、分楼层、分结构部位、分规格、分级别进行，工程量计算底稿必须规范清晰。

1.2.3 钢筋抽样按分层、分构件出明细和汇总，汇总表按单体建筑分地上和地下汇总，整体地下室单独汇总。

1.2.4 各项经济指标的分析：按建筑平米分析。要求按各专业分地上地下、分部工程分析，各主要材料、设备含量分析（如：混凝土、钢筋等）；参比相似建筑类型经验数据进行合理性分析。

1.2.5 做好施工图纸的审核，对图纸标注不清、设计不全或矛盾、设计明显错误或不合理等内容进行整理，提交审核报告并提出合理优化意见。

1.2.6 做好总包与各专业分包之间的造价控制，审核总、分包，各专业分包间及建筑与区内配套的工程承包界限划分是否合理。

1.2.7 严格审核施工单位上报的施工组织措施费，保证施工组织措施在技术可靠、工期确保的前提下经济合理。

1.2.8 对现场签证和设计变更所产生的洽商进行合格性、合理性审核。合格性指变更、签证单中表达内容的是否严谨、充分、真实，明确表述变更的具体位置和做法；合理性是指变更、签证内容的必要性、经济合理性、符合合同原则。

1.2.9 工程预、结算审核或编制工作应按照甲方的要求执行。

2. 咨询项目的工期要求：

2.1 项目前期及招标阶段：

序号	工作内容	完成时间	提供成果	备注
项目前期管理	方案或扩初阶段成本测算	甲方提供方案图或文案后 7 天内	目标成本测算结果、设计概算审核意见及明细、设计任务书阶段配合甲方明确设计限额及造价指标、成本优化意见书、其他方案成本测算书。	具体时间可按甲方要求调整
	图纸会审	甲方提供图纸后 3 天内	编制电子及书面图纸会审纪要	

招 标 阶 段 工 作	总分包或供应工程的工程量清单及控制价审核或编制	工程量清单及控制价审核在甲方提供资料后, 5天内提供审核意见。具体时间根据甲方要求。	含工程量清单及控制价等	其他成果, 如修正稿、最终稿具体时间需按委托人要求
	清标分析	收到完整回标资料后 3 天内提供分析报告	包含不平衡报价分析和对标分析	具体时间可按甲方要求调整
	合同价款指标分析	按甲方要求时间分期提供	合同价款指标分析 (按甲方提供样表填写)	

2.2 施工阶段:

序号	工作内容	完成时间	提供成果	备注
重 计 量 工 作 (含 暂 转 固)	重计量编制及经济分析	总包: 重计量启动会后 25 天内; 分包: 重计量启动会后 15 天内。	初稿: 工程量清单、工程量计算过程底稿、经济指标分析等	
	与施工单位核对工作	总包: 从开始核对之日起 25 天内; 分包: 从开始核对之日起 10 天内。	全套核对过程资料: 过程核对记录、图纸及做法疑问梳理、工程量核对记录及单项工程量清单等	
	重计量审核修正	核对完成后的 5 天内;	编制说明、工程量清单 (施工单位和咨询签字齐备)、工程量计算底稿等	
	主要指标分析	收到甲方审核意见后 5 天内	关键指标表	
施 工 阶 段	零星估算	收到甲方资料后 2 天内完成估算。	估算造价	
	大额变更估算	收到甲方资料后 3 天内完成估算。	估算造价	
	签证变更审核	变更、签证完工后, 现场咨询需督促施工方在工程派遣完成后 10 天内上报工程签证; 在收到施工单位报送变更签证费用资料后 10 天内完成工程量审核和核对, 并交由甲方成本对接人。满足现场进度需要, 做到一月一清。	签证变更审核明细及审定单	
	付款审核	收到甲方资料后 2 天内完成。		
	甲方委托的其他工作	按甲方单独委托单要求	按甲方单独委托单要求	

2.3 结算阶段:

序	工作内容	完成时间	提供成果	备注
---	------	------	------	----

号				
结 算 阶 段	分包和供应工程结算	施工单位提供竣工图纸及完整的全套结算资料后 45 天内完成竣工结算书初稿, 与施工单位完成核对后 20 天内完成结算报告(正式版)。	结算书	满足甲方进度要求
	总承包工程结算	施工单位提供竣工图纸及完整的全套结算资料后 90 天内完成竣工结算书初稿, 与施工单位完成核对后 30 天内完成结算报告(正式版)。	结算书	竣工后 120 个日历天内, 无论承包商是否同意乙方的金额, 乙方需提供最终审核结果
	其他	由于甲方原因致使乙方无法按期开展工作, 则乙方成果提交时间按本合同约定, 经甲方确认的时间顺延, 甲方不对乙方进行经济补偿。同时乙方有催办甲方按时提供开展工作前置条件的义务。		

3. 工作要求: (包括但不限于:)

3.1 乙方对委托人提供的服务, 以一个固定的项目组的形式进行;

3.2 乙方提供服务的项目组成员, 在同时承接委托人委托的工作和其它公司委托的工作时, 应优先完成本合同委托人要求完成的工作。

3.3 乙方项目组人员须了解施工现场的进度、质量等情况, 依据委托人与承包商签订的合同, 对于承包商的违约行为, 向委托人提供索赔建议。

3.4 工程出现返工、拆改等项目时, 乙方需及时到现场进行核量工作(根据图纸能准确计算工程量的除外), 对于隐蔽工程的核量应以不影响工程进度为原则, 同时根据合同文件审核变更签证发生的合理性。

3.5 软件要求: 图形计量软件采用广联达软件; 钢筋软件: 采用广联达钢筋软件, 计价软件: 未来软件。

4. 合同金额、咨询费用的计价方式

4.1 合同范围内的咨询费用:

本合同暂定咨询服务费共计(人民币, 大写:) 元, 除税金额(人民币, 大写:) 元。(增值税率 6%)。

详见合同附件《报价明细单》。

本合同价为暂定总价合同。

如因政府新规导致税率变动的, 按以下原则处理:

税率降低的, 新规执行日前已发生的费用, 该部分合同价不予调整, 乙方需

依照旧税率开具合法合规的增值税发票，如无法开具旧税率的增值税发票，则需按照新税率调整合同价；新规执行日后发生的产值，如能依照旧税率开具发票，则甲方有权选择按新税率调整合同价，乙方不得拒绝。合同价格调整的具体方法为，新税率下对应的合同价=旧税率对应的合同价÷(1+旧税率)×(1+新税率)。

税率提高的，由乙方自行承担，合同总价不调整。

4.2 对本合同中未约定的其他类型服务项目，双方可参考投标参考价，及时拟定补充合同或参照政府相关规定计取服务费。

4.3 范围调整影响

如服务范围发生变化，则甲、乙双方协商优先按照合同明细中相应项目包干单价（或参考合同中类似项目包干单价）计算服务费。

4.4 工程工期及工期调整影响

本项目工程周期：

计划开工时间：暂定 年 月 日；

计划竣工时间：暂定 年 月 日；

计划咨询驻场服务时间：暂定 40 个自然月（具体以成本管理部书面通知为准）

服务期注意事项：

本项目为全过程咨询服务，造价咨询服务期是指从项目拿地到工程交付、全部工程结算完成、资料提交完毕结束为止。咨询驻场服务时间包含在造价咨询服务期中，驻场时间结束不代表造价咨询服务结束。如委托人需调增/减驻场人员，调增/减费用为：10000 元/月/人，委托人有权根据咨询人员驻场时间调增/减合同总价。驻工地代表负责到项目现场了解工程进度及施工，协助处理现场工程签证和设计变更等一切商务事务。考勤时间：工作日 9:00-18:00，其余时间咨询人按委托人需要保证随叫随到。

如果咨询驻场服务时间实际少于或超过本合同项目周期 40 个自然月（指开工到交付周期，具体以成本管理部书面通知为准），则咨询人同意在减少或增加的三个月工期内免费履行合同。超过 3 个月以外，超出部分按 15000 元/月（其中已包含 1 名人员驻场费）调减或调增合同总价。因不可抗力导致的停工不计入项目周期。

项目周期40个月为开工到交付周期,并非指造价咨询服务期,服务期从拿地到全部工程结算完成、资料提交完毕结束为止。

4.5 基本服务费包干内容包括

上述包干综合单价为乙方在充分考虑各工程设计要求、合约规划要求、答疑纪要和工地踏勘所掌握情况的基础上,按乙方自身企业实力及成本需求、企业正常经营之合理利润等而自主确定的工程造价咨询服务单价及价款及乙方作为一个有经验的造价咨询单位可预见到的可能发生的所有费用。包括但不限于下述费用:

- 1) 完成本咨询服务合同范围内的全部工程咨询服务工作的费用;
- 2) 完成本咨询服务合同范围内的工作所需发生的加班酬金及与前述工作的完成所不可或缺的相关工作的费用;
- 3) 可能的重复招标、重复计量、重复核价、图纸版本变化引起的工作量增加的附加工作酬金;
- 4) 配合审计要求完成的沟通交流、复核、核定信息与施工单位达成一致等全部工作;
- 5) 施工期间(含前期准备及后期结算期间)合同约定长驻项目的造价工程师费用;
- 6) 相应工作的劳务费、资料费、通讯费、交通差旅费、管理费和税金等一切费用;
- 7) 提供正式版招标文件、合同文件所需费用;
- 8) 本项目施工期间延长时间不超过3个自然月(含)所发生的相关费用。
- 9) 以本项目为基础的集采招标工作费用。
- 10) 施工方或供应方上报的经济性文件的所有审核费用均已包含在合同综合单价中,不再另行计取其他任何审减费用(核减额/审定价 $>$ 5%的奖励费按合同约定计取)。

4.6 包干单价不包括费用

- 1) 政府部门对招投标文件的审核及管理费用;
- 2) 招投标代理的费用。

5. 人员配备

5.1 项目负责人条件：须是国家注册的一级造价工程师并从事本专业工作十年以上。

5.2 拟派造价咨询人员条件：须具有独立的工程建设项目咨询服务业绩，具有良好的职业道德和较强的协调沟通能力，具有较强的工作责任感和敬业精神。

5.3 驻场代表要求：投标人须就合同内项目派 2 名驻工地代表（土建和安装工程造价专业各 1 名）。工地代表必须有大学专科以上学历，并有五年以上造价工作经验，熟悉土建、机电安装、市政园林专业造价业务，有类似高端精装住宅及商业造价咨询经验，在合同项目施工期间（土方开工到交房）需要来项目部，专职为招标人服务；其余项目组人员须有五年以上本专业的工作经验。其余协助本项目算量和结算的人员由乙方根据自身人员安排，可以灵活调动，但必须在调动前 10 个工作日书面通知甲方，且必须保证工作的连续性和工作质量及进度。

5.4 对于需要短时间内出预算成果的施工图预结算的编制和核对工作，配合甲方工作的人员应不局限于上述人员，由乙方临时调派其他专业人员集中完成相关工作。

5.5 乙方成立本项目造价咨询项目组（需在开展工作前经甲方批准），项目组主要成员如下：

项目成本负责人：

土建专业负责人：

安装专业负责人：

园林专业负责人：

室内精装修专业负责人：

现场土建造价咨询工程师：

乙方向甲方提供的所有资料，必须由项目组负责人签字，并加盖公章确认。

由于该项目的预结算工作有一定的相关性及延续性，甲方要求乙方不得随意更换该项目的项目组主要成员，如特殊原因变更项目组主要成员，需经过甲方书面同意，否则甲方有权单方面解除合同且不承担任何责任，不支付任何费用。

5.6 造价咨询工作职责：

5.6.1 项目负责人：

5.6.1.1 将甲方委托的各类工作及时分派到咨询小组的对应责任人；

5.6.1.2 对提交给甲方的所有的书面或电子版成果承担复核责任，对工作质

量负责。

5.6.1.3 对工作计划及完成及时情况负责。

5.6.2 现场造价咨询工程师：

5.6.2.1 按甲方要求配备经甲方认可的专业现场咨询师 2 名；

5.6.2.2 将甲方的资料（如施工图、设计变更、签证工程派遣单的计算依据、合同等）负保管及传递责任，要求及时勿遗漏；

5.6.2.3 配合网上流程的设计变更和签证工程指令的处理；

5.6.2.4 在过程跟踪中按甲方要求及时收集各种资料并形成案例；

5.6.2.5 对甲方成本人员安排的工作按时按质完成；

5.6.2.6 未经甲方许可，不允许同时承接本项目以外的工作，且驻场工程师工作内容应完全由甲方现场安排。

5.6.3 咨询项目组其他成员：

5.6.3.1 在规定时间内完成合同约定工作内容；

5.6.3.2 定期或在甲方要求时能及时赴项目现场办公，熟悉并掌握项目的相关进展情况；

5.6.3.3 对甲方安排的工作按时按质完成。

5.7 乙方在合同签订时，必须组成项目组。项目组的成员职称、专业等情况需以书面形式通知甲方，经甲方认可后，方可开始进行工作。

5.8 乙方项目负责人更换时，需提前 15 天书面通知甲方，并附上将准备接任的项目负责人的名称、专业、职称、简历等情况。甲方同意后以书面的通知，接任的项目负责人必须与原项目负责人做好详细的交接工作。不得因人员的更换导致甲方委托的工作受到影响。如甲方更换对接人员，提前 3 天通知乙方。

5.9 未经甲方书面同意更换上述人员，将按下列金额处罚乙方违约金，并可于支付给乙方的任何服务费中扣除：

- 1) 项目负责人或项目组长：5000 元/次/人
- 2) 各专业负责人：3000 元/次/人
- 3) 现场造价咨询工程师：3000 元/次/人

5.10 当甲方发现乙方人员有下列行为时：

- 1) 不按本合同履行其职责；

- 2) 职业道德有问题，出现用不正当手段损害甲方利益，
- 3) 与第三人串通给甲方造成经济损失等；

甲方有权要求乙方更换人员，乙方须在接到甲方书面通知的 3 日内提供同等资历的替换人选供甲方确认。若乙方在接到甲方书面通知的 3 日内未提供替换人，每拖延 1 天将处罚乙方 500 元/天的违约金，该违约金可于支付给乙方的任何服务费中扣除，直至终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任。同时甲方保留法律诉讼的权利。**如造成甲方严重的经济损失且证据确凿的，甲方有权解除本合同，并有权拒绝支付后续咨询费用，乙方对此不得有异议。**

5.11 如甲方发现乙方工作人员的专业水平出现问题，达不到造价咨询业务要求，甲方有权要求乙方更换相应人员，乙方应在接到甲方书面通知的 3 日内提供同等资历的替换人选供甲方确认。若乙方在接到甲方书面通知的 3 日内未提供替换人，每拖延 1 天将处罚乙方 500 元/天的违约金，该违约金可于支付给乙方的任何服务费中扣除，直至终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任。

6. 甲方权利、义务及责任

6.1 甲方向咨询公司提供资料: a、《图纸》 b、《施工合同》 c、《指定价格清单》 d、《成本过程涉及造价咨询师填写的表格格式》 e、及其它与委托的工程咨询工作相关的全部资料和要求。

6.2 甲方将于开始每一分项咨询服务前提供上述资料，如甲方不能按约定提供造价咨询相关资料，乙方可相应顺延咨询成果提交时间。

6.3 负责对图纸上的错漏之处进行修正，对不完整的资料进行补全。

6.4 监督乙方的工作进度，对乙方工作上的表现给予评价。

6.5 按照合同约定支付咨询费用。

6.6 在乙方提交成果报告 15 天内，对乙方的工作进行审核，提出意见。

6.7 本工作甲方成本工程师为金秋昕，代表甲方行使权利，承担责任，负责与乙方联系、督促、了解、跟进乙方的进展情况，协调施工单位与乙方核对造价，并对服务成果进行审核确认。甲方有权阐述对具体问题的意见和建议。

6.8 甲方项目负责人更换时，有责任提前 7 天书面通知乙方，并组织新任代表与乙方对接。

6.9 甲方有权向乙方询问工作进展情况及相关的内容, 并对乙方工程造价咨

询的质量、质量管理、规章制度和咨询专业技术人员的执业行为、职业道德等进行检查或抽查。

6.10 当甲方有合理理由认定乙方造价咨询专业人员不按咨询合同履行其职责或职业道德有问题,出现用不正当手段损害甲方利益的情况或与第三人串通给甲方造成经济损失的,甲方有权要求乙方更换造价咨询专业人员,直至终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任,甲方同时保留法律诉讼的权利。

6.11 如发现乙方工作人员的专业水平出现问题,达不到造价咨询业务的要求,甲方有权要求乙方更换人员,直至达到甲方认可为止,由此造成的各种损失由乙方负责。

6.12 如乙方未能按时完成本合同约定的工作内容或工作质量不满足合同约定或甲方要求,甲方有权指定其他咨询单位完成相关工作内容,相关工作所对应的乙方服务费从乙方合同价款中扣除,扣除金额参考上述工作内容合同约定的付款比例。

6.13 乙方的全部咨询成果归甲方所有。未经甲方许可,乙方不得泄露给其他任何单位或个人,否则由此造成的各种损失完全由乙方负责,同时甲方保留法律诉讼的权利。

6.14 甲方负责与本造价咨询业务有关的第三人的协调,为乙方工作提供和谐的外部条件。

6.15 甲方有义务向乙方提供进行本合同约定的造价咨询工作必须的相关文件、资料和项目信息;在约定的时间内将乙方书面提交并要求答复的事宜做出书面答复,并负责转达(或转送)乙方要求第三人提供的有关资料;若因甲方不能按约定时间提供造价咨询相关资料,乙方提交造成咨询成果的时间相应顺延,但甲方不进行经济补偿。

6.16 甲方对乙方的工作质量进行过程管理,并对乙方阶段性履约评价。甲方有权将乙方的最终审核结果进行自行(或第三方)审核,乙方不得有异议,并须积极按审计及甲方的要求配合工作。

6.17 所有工程量清单及其它由乙方制订之文件之版权均为乙方所拥有。在甲方依据本协议支付乙方服务费用情况下,乙方会被视为已将有关版权独家授予甲方使用而不收取任何费用。

6.18 其余应甲方要求的合理常规性工作。

6.19 甲方向乙方提供的资料清单详见合同附件《咨询公司管理相关表格》

7 乙方权利、义务及责任

7.1 按照合同及委托书要求向甲方提供造价咨询服务，编制并提交工程造价咨询工作成果文件。造价咨询服务及提交的工程造价咨询成果文件如不满足合同及甲方的要求，乙方应无偿配合整改。工作完成后，乙方应将完整资料归还甲方。

7.2 乙方要对甲方提供的施工图纸等资料、本工程结算资料等做到对外严格保密，不得外借、外传。如有违约行为，甲方有权立即与乙方解除合同，乙方除向甲方支付合同额 50% 的罚金以外，还需承担甲方因此所造成的直接、间接经济损失及相应的法律责任，合同终止后，乙方的保密义务继续有效。

7.3 对于甲方未作限价，合同里又没有的材料设备价格，进行市场询价、组价，并将组价的结果报给甲方。甲方同意后，可作为与乙方计价的依据。

7.4 向甲方提供国内及本市工程项目的造价咨询业务有关法律、法令、条例、规定、标准、规范和一般惯例的咨询服务。

7.5 乙方应独立完成本项目全部咨询服务任务，未经甲方同意，不得以任何形式将本咨询服务再分包或转包给第三方。

7.6 乙方项目负责人更换时，有责任提前 7 天书面通知甲方，并组织新任代表与甲方对接。如因乙方原因未能提前 7 日将乙方项目负责人更换的原因告知甲方，或未能在乙方负责人调离前组织新任代表与甲方对接，则乙方承担违约金 1 万元。

7.7 乙方在接到甲方提供的造价资料时，应认真清点资料，如甲方提供的图纸和资料不完整，乙方应在当天以书面形式向甲方进行提示，若因乙方未能及时提出以上要求而致使工作延误及错误，所引起的损失概由乙方负责。同时，乙方应保管好甲方提供的资料并在完成工作后及时归还。

7.8 乙方必须按甲方的要求格式提供咨询成果，提供书面资料的同时必须提供相应的电子文档，乙方完成的咨询工作必须有工程量计算底稿，甲方有权利抽查及索取计算底稿的复印件。

7.9 乙方内部要建立复核机制，保证咨询成果的准确、及时、完整；

7.10 乙方对驻项目现场人员具有安全教育的义务，若出现乙方自身引起的

人员安全事故，由乙方承担相关费用。

7.11 乙方要确保常驻项目现场人员一台电脑，电脑的配置要符合甲方的要求，建立网络信息平台，便于信息传递的及时性，准确性，达到甲方信息化管理的要求。

7.12 乙方对驻项目部人员具有管理和培训的义务。

7.13 每单委托对应一项咨询成果。提交给甲方的每项咨询成果（成本对标指标可除外）都需咨询公司的项目负责人或更高好层级进行复核，并有复核记录和加盖公章。咨询成果偏差值超出合同要求范围的，严格按合同条款执行。

7.14 配合甲方对乙方咨询成果的复核，按要求提供所需资料；

7.15 准备洽谈资料，与施工单位进行造价洽谈；

7.16 按甲方要求完成造价咨询工作，并整理经验数据，总结造价管理经验。

7.17 乙方按合同附件《项目配备人员组织架构表》委托相关人员完成本合同约定工作内容，负责协调各方关系；发现并解决日常工作中的造价咨询问题，对重大问题及时报告；参加甲方召开的工作例会和专题会议；做出和传达代表乙方意志的决定。

7.18 乙方在咨询过程中有到工程现场进行查看的权利和义务，并有权对第三方提出的与本咨询业务有关的问题进行核对或查问。

7.19 乙方须负责对乙方提供的所有合同向甲方相关人员进行应用的指导及需关注内容的交底，并有义务在相关合同实施过程中解答甲方应用上述合同文本中的疑问。

7.20 乙方有义务对甲方提供的咨询工作基础资料进行审阅、质疑或优化建议，及时与甲方沟通，请求甲方提供。同时乙方应分阶段书面告知甲方咨询业务的进展情况，积极配合甲方对业务进展的了解及对乙方工作成果的审核确认工作。

7.21 乙方须配置胜任的工程造价咨询专业技术人员，设立独立的技术管理机构，配置技术总负责人、造价咨询项目负责人及相关的专业技术人员，并明确各自的工作范围和职责。乙方为本合同配备人员不得为兼职或临聘人员。同时乙方内部要建立复核机制，保证咨询成果的准确、及时、完整，按甲方要求完成造价咨询工作，同时若上述配置人员的专业能力和服务精神不能达到甲方要求，甲

方有权提出人员更换要求,乙方应在接到甲方更换要求后7日内予以无条件更换。

7.22 在责任期(即本工程造价咨询合同有效期)内,如因非乙方的责任造成进度的推迟或延误而超过合同约定的日期,双方应进一步约定相应延长合同有效期。

7.23 乙方在责任期内应当履行本工程造价咨询合同中约定的义务,对甲方或第三人所提出的问题不能及时核对或答复等因乙方的单方过失造成的经济损失,导致合同不能全部或部分履行,乙方应承担相应违约责任和赔偿甲方经济损失。

7.24 因乙方原因导致咨询成果有严重或明显错误(详见本合同第14条及合同附件《造价咨询业务的相关规定》),并造成甲方经济损失的,经甲方审核,乙方应承担法定的违约责任和赔偿甲方经济损失。

7.25 本合同履行过程中,乙方须保证承诺的人员(名单详见合同附件《项目配备人员组织架构表》)在本项目进行咨询业务;如果乙方提出更换人员,须事先征得甲方同意。未经甲方同意而擅自更换人员,甲方有权停止后续咨询费的支付。

7.26 乙方在接收文件时须和甲方相关人员办理书面的交接手续,并对送审金额等内容进行确认。

7.27 若甲方办理总承包合同的备案手续时需要乙方做出条款解释的配合时,乙方应无条件进行配合。

7.28 除甲方书面同意外,乙方及其造价咨询的专业人员不得接受本合同约定以外的与工程造价咨询业务有关的任何报酬,包括但不限于接受本工程施工单位的咨询委托。乙方不得参与可能与合同约定的与甲方利益相冲突的任何活动。乙方若违反本条合同条款,甲方将有权终止合同,不支付任何咨询服务费用。情节严重的,将依法追究受托人法律责任。

7.29 乙方的造价人员必须具有高度的工作责任心,在维护甲方的权利和利益的基础上做到公平、公正。乙方的造价人员在工作中有严重不称职,或不负责任,严重失职造成工作质量或经济损失,甚至徇私舞弊、滥用职权造成严重不良影响,甲方有权依法追究乙方由此造成的经济损失和违约责任。

7.30 若乙方因工作过失或故意提供内容不实或虚假的资料和报告,造成不良后果的,甲方有权单方终止本合同,并有权要求乙方赔偿由此给甲方造成的全

部损失。情节严重的，将依法追究受托人法律责任。

7.31 乙方不得参与可能与本合同有关的与甲方利益相冲突的任何活动。

7.32 乙方在咨询过程中，有权对第三人提出与本咨询业务有关的问题进行核对或查问。乙方在咨询过程中，如甲方提供的资料不明确时可向甲方提出书面报告。

7.33 乙方应在各分项委托业务开始前按本合同工期要求编制详细的该项工作计划，报甲方审批。

7.34 对甲方提供的咨询工作基础资料积极进行审阅、质疑或优化建议，并分阶段书面告知甲方业务的进展情况，积极配合甲方对业务进展的了解及对乙方工作成果的审核确认工作。

7.35 每年向甲方免费提供第三方公司的相关造价成果指标数据，且提供数量应超过 10 个案例(尽可能包含多层、小高层、高层、超高层、商业等各类型)。

8 工期延误

8.1 如因乙方原因，不能按照承诺工期及委托书的要求提交造价咨询成果文件（包括但不限于施工图预算、分阶段结算、竣工结算审价服务等），按延误的自然天计算违约金，每天的违约金为【3000】元。

8.2 如果因为乙方原因，乙方咨询负责人未按照甲方要求参加甲方组织召开的会议，则乙方应该承担 3000 元/次的违约金。

8.3 甲方要求进行双方核对的，乙方无故拖延时间每拖延一次，应向甲方支付违约金¥3000 元。

8.4 如因乙方原因导致工期延误超过 5 天以上或超过【3】次的，甲方有权单方面终止合同，乙方应按照本合同总价的 20%支付违约金。

9 咨询成果文件要求及质量标准

9.1 估算、定额/清单、标底、结算编制要求

9.1.1 编制内容要求：无论任何版本估算、定额/清单、标底、结算成果文件均须包括但不限于下列内容：

1) 封面：须包括但不限于下列内容：项目名称、成果版本号、编制日期、编制单位等。

2) 编制说明：

编制说明须包括但不限于下列内容: 编制依据、编制范围、未计入内容、对设计作法、施工范围的理解、假设和/或实际处理情况及其它需要说明的内容。

(a) 编制依据, 包含但不限于图纸(注明版号、出图日期)、设计变更、技术核定单(注明编号、内容概述)、会议纪要及其它已纳入预算的往来函件(注明日期、内容概述)等。

(b) 编制范围, 须详细表述已纳入的工程、费用范围, 如有暂估计入的须额外说明暂估的情况, 工程实际施工情况等。

(c) 未纳入内容, 须详细表述应纳入但暂未纳入或其他未纳入的内容, 并注明未纳入原因。

(d) 估算假设条件, 工程假设部位、做法、主材价格等。

3) 建设工程工程量清单。

4) 甲供材料用量表。

5) 单位工程人材机汇总表。

6) 建设工程造价指标分析表。

7) 设计变更、工程现场签证及零星工程委托单。

8) 图纸目录、交底。

9) 修正版本与前一版本咨询成果文件的对比表(须详细表述调整的内容、调整原因、调整金额等内容)。

10) 工程量计算书(计算底稿)。

11) 工程量(含钢筋用量)计算书中的每个工程量数据须与预算书/清单对应, 且有计算过程及计算依据, 计算过程要详细注明分部分项工程的名称、部位、内容及具体计算式; 采用电脑图形算量的工程, 造价咨询单位应将计算过程和计算式提供给甲方。

12) 执行定额计价的定额子目内容如进行过换算, 须在其备注栏中作必要的备注(如换算过程、方法等)。

13) 提供钢筋、混凝土、模板(均需按地上地下分别汇总建筑平米含量)、外立面面积、窗面积、屋面面积、景观面积、道路面积、装修面积等汇总表(包括但不限于合同附件: 指标分析模板)。

14) 所有单位、分部、分项工程均须以±0.000 为界分为地下部分、地上部

分，另基础工程量指标单独计取。

15) 结构工程按楼层、构件部位分别、详尽的分开列子目。

16) 装修工程子目开列须以不同建筑做法的房间为单位，按楼层分别计算工程量，例如：首层厨房（地面、墙面…）、首层卫生间（地面、墙面…）。

17) 组价时清单子目内容如需进行换算，须在其备注栏中作详细的备注（如换算过程、方法等），需使第三人可以清晰明了。

18) 组价时如需使用市场价，均须提供市场价来源，且此市场价来源必须为经过不少于 3 家比选的市场价。

9.1.2 质量要求

1) 估算: 建筑面积、工程量偏差在 $\pm 5\%$ 范围内、定额/清单子目无缺、多、错失误率 5% 以内，如为方案比较，必须全面考虑某个单项工程引起其他关联工程的变化全面性 95% 以上。

2) 预（结）算、重计量: 建筑面积、工程量偏差在 $\pm 3\%$ 范围内；定额/清单子目无缺、多、错失误率 5% 以内（如为抽核，则抽核子目不少于总量 20% 且不少于 20 条，不足的全部复核，重点为量大价多的子目）；重计量、结算偏差率（审减率）应控制在总包 3% 以内，分包 3% 以内；预算偏差率（审减率）应控制在 3% 以内。

3) 项目的工作内容必须是完成该实体工程及施工规范\规程要求所完成的全部工作内容率 100%。

4) 清单计价均包括完成工程项目清单所需的的分部分项工程、措施项目费、其他项目费、规费和税金等全部费用，其综合单价均包含完成清单计量单位项目实体及规程、规范所要求的全部工作内容所需的人工费、材料及材料运输费、机械使用费、管理费、利润及政策性文件规定费用等所有费用等风险因素。

各阶段要求如下：

9.2 招标阶段文件

招标成果文件组成：

- A. 审核或编制完整的建筑工程量计量原则及单价工作内容说明全套文件
- B. 审核或编制模拟工程量清单或图纸工程量清单（含编制说明）
- C. 审核或编制综合单价组价明细表(格式)

- D. 审核或编制主要材料明细表(格式)
- E. 审核或编制参考单价表及控制价
- F. 审核或编制总价包干合同的工程量清单计算底稿

如为编制,则此部分造价咨询成果需包括采用图纸工程量清单执行招标下的工程量计算底稿、各专业工程量计量原则及单价工作内容说明。

9.3 变更签证

A. 设计变更/工程现场签证的审核意见应包括但不限于以下内容: 预算书审核明细及与造价有关的其他需要说明的内容。

B. 组价时定额/清单子目内容如需进行换算,须在其备注栏中作详细备注(如换算过程、方法等),需使第三人可以清晰明了。

C. 组价时如需使用市场价,均须提供市场价来源,且此市场价来源必须为经过比选的市场价,主材询价不少于三家以上,并有详细的询价记录(包括但不限于:规格、尺寸、供应量、厂家地址、联系方式、联系人、对应报价所提出的付款方式、发票提供类型、合同签署形式等)。

9.4 结算

结算编制要求:

A. 封面:须包括但不限于下列内容:项目名称、成果版号、编制日期、编制单位等。

B. 编制说明:

编制说明须包括但不限于下列内容:编制依据、编制范围、未计入内容、对设计作法、施工范围的理解、假设和/或实际处理情况及其它需要说明的内容。

a) 编制依据,包含但不限于图纸(注明版号、出图日期)、设计变更、技术核定单(注明编号、内容概述)、会议纪要及其它已纳入预算的往来函件(注明日期、内容概述)等。

b) 编制范围,须详细开列已纳入的工程、费用范围,如有暂估计入的须额外说明暂估的情况,工程实际施工情况等。

c) 未纳入内容,须详细开列应纳入但暂未纳入或其他未纳入的内容,并注明未纳入原因。

d) 估算假设条件,工程假设部位、做法、主材价格等。

- C. 建设工程预算/或工程量清单。
- D. 造价汇总表。
- E. 甲供材料用量表。
- F. 单位工程人材机汇总表。
- G. 零星用工单价表。
- H. 建设工程造价指标分析表。
- I. 设计变更、工程现场签证及零星工程委托单。
- J. 图纸目录、交底。
- K. 修正版本与前一版本咨询成果文件的对比表（须详细开列调整的内容、调整原因、调整金额等内容）。
- L. 工程量计算书（计算底稿）。
- M. 工程量（含钢筋用量）计算书中的每个工程量数据须与预算书/清单对应，且有计算过程及计算依据，计算过程要详细注明分部分项工程的名称、部位、内容及具体计算式；造价咨询单位应将计算过程和计算式提供给甲方。如为图形算量建模编制或审核的工程，需与甲方进行充分的计量交底。
- N. 执行定额计价的定额子目内容如进行过换算，须在其备注栏中作必要的备注（如换算过程、方法等）。
- O. 提供钢筋、混凝土、模板（均需按地上地下分别汇总建筑平米含量）、外立面面积、窗面积、屋面面积、景观面积、道路面积、装修面积等汇总表。
- P. 所有单位、分部、分项工程均须以±0.000为界分为地下部分、地上部分。
- Q. 结构工程按结构部位及定额要求分别、详尽的分开列子目。
- R. 装修工程子目开列须以不同建筑做法的房间为单位分别计算工程量，在底稿中体现楼层、位置、做法、工程量、单位、计算过程等详细信息，以便通过筛选查找每层工程量和房间工程量多个维度。
例如：厨房（地面、墙面…）、卫生间（地面、墙面…）。
- S. 组价时定额/清单子目内容如需进行换算，须在其备注栏中作详细的备注（如换算过程、方法等），需使第三人可以清晰明了。
- T. 组价时如需使用市场价，均须提供市场价来源，且此市场价来源必须为经过比选的市场价，主材询价不少于三家以上，并有详细的询价记录（包括但不限于：

规格、尺寸、供应量、厂家地址、联系方式、联系人、对应报价所提出的付款方式、发票提供类型、合同签署形式等)。

U. 一般情况按上述要求, 若甲方流程更改或有其他要求时须提前通知乙方, 最终提供成果按双方沟通结果提供。

V. 造价咨询工作报告的审定结果应确保无错漏, 否则将执行本合同第 14 条及合同附件《造价咨询业务的相关规定》中相应条款执行。

W. 咨询工作报告须工整、详细、完整。

a) 乙方应在公司内部采取互审、项目经理审核的三级审核制度或其它可以确保工作质量的措施。

b) 甲方审核发现工作质量达不到标准的部分, 乙方应按甲方的要求重新进行计算、审核。

c) 甲方对乙方提供的咨询文件复审, 对错漏偏差实行扣款, 详见合同附件《造价咨询业务的相关规定》。

9.5 工程造价咨询成果文件的交付

A. 按要求提供成果文件 (需加盖公章)

咨询成果文件、计算底稿均应以书面形式 (A4 纸或装订为 A4 纸大小) 和相同内容的编辑电子文档形式提交给甲方 (需提供转化为 WORD 或 EXCEL 文档的可编辑的文件)。

B. 审计要求

中间及最终咨询成果文件, 必须按本合同约定的程序进行审核、审定, 并由相关责任人签署/盖章。提交给甲方的最终咨询成果文件的内容、深度、数量、规格、形式等应满足本合同约定的要求。

初稿至最终咨询成果文件, 每版成果文件提供给甲方时, 除提交相应的编制说明等说明文件, 还需提供本版文件与上版文件变动内容及变动原因的详细分析, 初稿与修改稿二 (即与施工单位核对完成修订稿) 工程量计算误差在 $\pm 1.5\%$ 范围内: 如造价咨询公司与施工单位核对完成以后的修改稿, 出现 10% 以上 (含 10%) 的项目子目工程量差错, 且最小差错在 3% 以上者视为项目工程量错误大于 $\pm 1.5\%$ 范围, 造价咨询公司必须全面复核, 并再次报送建设单位审核确认。

C. 反馈及修改

甲方对每项咨询成果均有权进行成果评价。乙方对甲方提出的修改意见应在5日内完成修改，并以书面形式提供给甲方；乙方与甲方对咨询成果不能达成一致意见时，可向双方共同委托具备造价咨询资质的第三方机构进行复查，所发生的费用由责任人承担。

D. 核对时间安排表

乙方在提交报价审核结果时，须同时提供核对的时间安排表报甲方审批（如需与施工方核对时）。

9.6 工程量及价格的核对

工作对于总承包工程重计量核对业务，乙方须在甲方指定地点按照甲方审批通过的重计量核对的时间安排表进行工程量及价格的集中核对工作，并每天向甲方提供核对成果；核对时间须按照甲方确定时间段为准。

如在正常的办公时间内，乙方接到甲方通知后，因故推迟不能到场的次数累计超过三次(含三次)，甲方向乙方收取500元/次的违约金，违约金直接从咨询费中扣除。

甲方尽量安排合理的核对时间，如因特殊原因造成核对时间需安排在休息日内，乙方须配合甲方并按甲方要求的时间安排核对，如核对过程中发生核对进度滞后于核对计划，乙方须通过加班延长工作时间的的方式保证核对进度按核对计划完成，所有发生的加班等费用均包含在合同报价内，不再另行计取；核对期间包括加班时间内所发生的交通费、食宿费等费用均包含在合同报价内，不再另行计取；

9.7 沟通及记录

乙方在完成甲方委托的造价咨询业务过程中，若有范围界面不清楚、设计不明确、做法不清楚及与施工单位的意见分歧等情况，应及时与甲方沟通、统一处理意见和明确解决办法，并做好书面记录。总包工程重计量审核意见书需由甲方、乙方和施工单位签字确认，造价审定后，由乙方将相关处理意见和解决办法写入最终的咨询报告。

9.8 咨询成果质量要求

乙方提交的咨询成果的相关质量要求详见合同附件《造价咨询业务的相关规定》。

9.9 乙方公司内审要求

无论任何版本造价咨询成果文件，均须在编制完成后进行内部校核、审核、审定程序，并由该工程造价咨询项目经理/负责人签署或公司公章后，提交甲方。

10 服务承诺及保密要求

10.1 熟悉国家颁发的建筑法、建设工程质量管理条例、强制性条文和有关规范、规程。

10.2 计划编制服务标准

10.2.1 根据甲方成本管理部提供周工作计划，编制乙方周工作计划，由项目经理审核、签发，报送甲方成本管理部；

10.2.2 成本管理部调整周计划需提前 2 天当面沟通。

10.3 投资控制服务标准

10.3.1 严格审核工程签证，依据合同条款审核签证是否发生费用，单价是否合理，工程量是否正确。

10.3.2 积极建议推广新技术、新经验、新工艺及最佳施工方案。开展合理建议，节约开支，提高综合经济效益。

10.4 组织协调服务标准

10.4.1 配合甲方搞好工程招标前期对承包商进行合约体系、招标文件、合同文件条款、工程量计量原则和项目成本工作要求的解释、解读培训，保证招标工作顺利进行，为工程实施及结算打好基础。

10.4.2 与甲方成本管理部保持密切联系，加强沟通。每周报送一次周工作进展情况表，写明造价咨询单位协调意见；每月 25 日前报送月度工作进展情况表，全面汇报工作进展情况；每半年报送一次造价咨询工作总结；工程竣工后报送造价咨询工作总结。在日常工作中，随时进行工作汇报。

10.5 乙方具体工作人员如在进行甲方委托的工作过程中离开乙方公司，乙方应提前 7 天通知甲方，并提供 2 个以上新的人选供甲方选择，在甲方选择确认后，新人选与即将离开的工作人员做详细的交接。不得因人员的更迭对甲方委托工作的进度造成影响。

10.6 在甲方委托的工作需要时，乙方承诺愿意采取加班、放弃休息日、节假日全力以赴在约定时间内完成甲方委托的工作。

10.7 保密要求：由咨询公司完成的关于甲方委托工程的任何成果文件、经济技术数据分析、计算原始底稿和资料等均属于甲方所有，咨询公司只有为完成甲方委托工作的资料保存义务，在任何情况下均应对第三方保密，不得把资料外借、外传，不得以电子邮件、书面、口头等任何形式把资料提供给第三方。合同执行的全过程中以及合同执行（或解除）完毕后，乙方皆须对甲方委托的全部业务内容、信息资料（包括资料、数据、管理方法等）进行严格保密，如未经甲方的批准，乙方皆不得将甲方的任何信息资料以任何形式（外借、复印、电子文档等）向其他单位或个人透露关于本工程的任何技术、造价、指标信息，若有违反，甲方有权依据受损失情况索赔直至取消业务及终止其在奥体建设范围内的造价咨询委托业务，乙方还需承担甲方因此所造成的直接、间接经济损失及相应的法律责任。委托业务完成后，乙方需将资料完成归还给甲方，如有遗失，乙方需承担每次 500 元的罚款，同时把遗失的资料补充完整。

11 咨询酬金支付及结算

11.1 服务费支付

1) 总咨询服务费须在甲方收到乙方正式签署的付款申请，并分期提供完税发票（开具增值税专用发票）后，按合同（每阶段成果均已获甲方认可）对应各项目造价咨询工作的进度及完成情况支付给乙方。

2) 因遵循上述付款办法规定对乙方所产生的任何财务负担，视为均已包括在总服务费内。

11.2 预付款

无预付款

11.3 进度款（暂定）

11.3.1 进度款：合同签订，合同范围内造价咨询业务开始后按季度支付，每一季度末后 35 个工作日内支付基本服务费总额的 6%作为进度款。

11.3.2 渣土外运合同结算完成后 35 个工作日内，支付基本服务费总额的 /%；

11.3.3 总包暂转固完成后 35 个工作日内，支付基本服务费总额的 10%；

11.3.4 总包合同结算完成后 35 个工作日内，支付基本服务费总额的 2%；

11.3.5 外立面合同结算完成后 35 个工作日内，支付基本服务费总额的 / %；

11.3.6 景观工程合同结算完成后 35 个工作日内，支付基本服务费总额的 2%；

11.3.7 精装修工程合同结算完成后 35 个工作日内，支付基本服务费总额的 2%；

11.3.8 其他所有合同结算完成后 35 个工作日内，支付基本服务费总额的 / %；

11.3.9 当累计支付总金额达到基本服务费总额的 95%后不再支付。

11.3.10 项目整体竣工验收后办理结算，所有结算完成双方确认签字盖章的结算值后 14 个工作日内付清基本服务费余款。

11.3.11 如项目分期开发的，则上述支付基数为基本服务费单价*当期开发建筑面积（按对应精装或毛坯单价分别计取）。

11.3.12 因咨询人未按合同约定履行义务时，委托人有权暂停支付或延迟支付咨询酬金，直至咨询人按合同约定整改到位后，恢复支付。奖惩措施在当期费用支付时体现。

11.3.13 若在项目执行过程中，甲方将部分业态交付标准由毛坯改为精装或者由精装改为毛坯，双方可根据合同约定综合单价调整基本服务费暂定总额，以便作为后续进度款支付依据。

11.3.14 评估

甲方在每次付款前，完成《附件 07：造价咨询工作考核内容及评分表》。

11.3.15 支付方式

双方协商同意：咨询服务费用人民币以银行转帐的方式支付给乙方。

付款方式及流程由乙方按合同要求申请款项,经甲方审核批准后,支付给乙方。乙方须向甲方提交付款申请并提供开具的等额、正式、合规的增值税专用发票，若乙方不按要求开具发票，甲方可暂停支付（开票信息如下）。

委托人：南京奥晟房地产有限责任公司

税号：91320116MA2671TL39

开户行：中国农业银行股份有限公司南京兴隆大街支行

账号：10109201040016259

地址：南京市秦淮区红花路 9 号

电话：025-86468098

11.4 服务费结算

11.4.1 本合同约定

本合同约定造价咨询业务工作的服务费结算：

基本服务费总价包干，不因建筑面积的变化而调整费用；

核减额奖励费按照合同约定计算规则按实结算。

最终咨询服务费=基本服务费+延期咨询费+奖惩

11.4.2 单独委托工程

根据合同附件《报价明细单》中对应的各项单价计算服务费，结合甲方签发的合同范围变更单。

11.4.3 结算资料

乙方完成本合同约定的全部造价咨询工作并按合同要求提供全部的咨询成果后 28 天内，应提交咨询服务费结算表，经甲方审定后作为造价咨询结算费用的支付依据。结算资料包括但不限于：

- 1) 咨询合同及发生的相关补充协议；
- 2) 作为咨询依据的相关项目资料、设计文件、会议纪要和函件等；
- 3) 经双方确认的《合同范围变更单》及相关内容记录。

12 廉洁条款

12.1 各方人员须严格遵守有关国家法规，廉洁合作，禁止索贿、受贿、行贿等任何形式的违法乱纪行为。

12.2 乙方不得接受施工单位及甲方人员赠送的礼品、礼券（现金）及宴请等；

12.3 乙方不得宴请甲方人员或向甲方人员赠送各种礼品、礼券（现金），一经发现，甲方有权视情节或受损失轻重，酌情进行索赔，直至取消业务收费、终止委托业务及必要的法律诉讼。

12.4 甲方如出现索贿、受贿等任何形式的违法乱纪行为，乙方应积极举报，如经查属实，按有关法规对当事人予以处罚，同时对乙方的举报行为酌情予以奖励。

13 质量奖励方式

结算、暂转固奖励标准

- (1)、当核减额/审定价 \leq 5%不计奖励。

(2)、核减额/审定价 $>5\%$,则奖励金额的计算方式为:(送审价-审定价 $\times 105\%$) $\times 5\%$ 。

(3)核减说明:计算核减额是报送价与审核价都在相同施工范围、相同口径的情况下进行的,因施工范围变化引起的核减不含在此计算范围内。

(4)、咨询审核成果如经甲方(包括甲方的集团公司及其另行委托的任何第三方咨询单位)复审后,被审减率超过 3% 的(因乙方责任原因引起的),则不得计取以上奖励,并需进行相应违约金的惩罚(详第14条 违约及质量惩罚方式)。

14 违约及质量惩罚方式

14.1 甲方无合理理由逾期支付咨询酬金,逾期达两个月的,乙方有权向甲方追索该笔付款的银行同期贷款利息。

14.2 如果乙方履行合同义务不符合合同约定,经甲方要求改正后,乙方7天内仍未整改完成的,甲方有权单方解除合同,并书面通知乙方后收回委托工作,乙方应按本合同暂定总价的 20% 向甲方支付违约金。若由此给甲方造成经济损失的,甲方有权在支付给乙方的任何款项中扣款补偿。并保留进一步索赔的权利。

14.3 乙方有责任审核甲方与施工单位签订的合同条款有无违反国家法律法规强制性条文规定,若施工单位在合同执行过程中提出合同条款有违反国家法律法规强制性条文规定并被证实,造成施工单位与甲方发生纠纷的情况,处罚乙方违约金500元/次。

14.4 乙方未在合理工作时限内完成工作或在非合理工作时间要求下无法按质量完成工作未进行及时反馈,处罚乙方违约金500元/次。

14.5 清单预算编制中因可归责于乙方的原因造成工程量偏差在 $\pm 3\%$ 范围以上、定额/清单子目缺项、重复项、错失误率 3% 以上,单价套用失误率 5% 以上,或其他履约情况不符合本合同约定及相关法律、法规、规章的规定,由此造成的后果由乙方承担,处罚乙方违约金1000元/项。超过5项或者失误情节严重的,甲方有权解除本合同,且乙方应向甲方支付本合同暂定总金额 20% 的违约金,违约金不足以补偿甲方损失的,赔偿甲方全部损失。

14.6 估算测算偏差(含工程派遣单),按单份进行考核,如失误偏差率超过 10% 的,处罚乙方违约金1000元/份。

14.7 工程签证单偏差，按单份签证考核，未按合同约定单价或发生按合同约定不应该给施工单位支付经济费用设计变更、现场签证进行审核等失误被甲方成本管理部检查发现，偏差率超过 5%的，处罚乙方违约金 2000 元/份。

14.8 工程招标过程中如发现乙方人员泄漏承包人回标情况，无论是否有意，均视为严重违约情况，每次处罚乙方咨询合同总价 5%以上的违约金。

14.9 如在工作中发现乙方人员与承包商人员非正常单独接触均视为严重违约情况，每次处罚乙方咨询合同总价 5%以上的违约金。

14.10 工程结算时乙方未按合同约定审核结算单价、工程量等失误被甲方成本管理部检查发现处罚乙方违约金 5000 元/项。

14.11 如乙方与施工单位核对完成后的修改稿，出现缺项、漏项、多项等类似错误，且单个错误项目的直接费在 500 元及以上，处罚乙方违约金 2000 元/项。

14.12 如乙方与施工单位核对完成后的修改稿，出现套用定额偏差，经甲方提出，经造价咨询单位和施工单位确认错误，且单个项目直接费相差在 500 元及以上，处罚乙方违约金 2000 元/项。

14.13 如乙方与施工单位核对完成后的修改稿，出现任何取费偏差，处罚乙方违约金 3000 元/项。

14.14 如乙方与施工单位核对完成后的修改稿，出现任何建筑面积偏差，其相差绝对值超过 30m²，相差相对值超过±1.5%以上，处罚乙方造价咨询合同总价 1%的违约金。

14.15 如乙方与施工单位核对完成后的修改稿，出现任何工程量、工程单价小数点位数错误，造价汇总出现漏计、重计、误计等错误，处罚乙方造价咨询合同总价 1%的违约金。

14.16 工程量计算必须对应明确工程量计算规则计算，误差在±1.5%范围内；如乙方与施工单位核对完成后的修改稿，经甲方复核抽查任意多个单个项目，抽查的项目中出现 10%及以上的项目子目工程量差错，且最小差错在 3%以上者则视为项目工程量错误大于±1.5%范围，乙方必须全面复核，并再次报送甲方审核确认，同时乙方应向甲方支付造价咨询合同总价的 2%违约金。

14.17 与施工单位核对后的重计量结果及结算造价经甲方（包括甲方的城市公司、集团公司及其另行委托的任何第三方咨询单位）复审后，被审减率>3%的，

需进行相应违约金处罚：若被审减率 3-4.5%（含 3%），则处罚乙方造价咨询合同总价 2%的违约金；若被审减率达 4.5-6%（含 4.5%），则处罚乙方造价咨询合同总价 4%的违约金；若被审减率达 6%（含 6%），则处罚乙方造价咨询合同总价 6%的违约金，且甲方有权解除本合同，并有权拒绝支付后续咨询费用，乙方对此不得有异议。以上被审减率均扣除非乙方责任原因引起的，再行计算违约金。

14.18 如未按甲方要求的时间及模板完成建安指标分析表填写，处罚乙方 3000 元/次的违约金。

14.19 因咨询人违约，委托人实现债权所支付的费用（包括但不限于律师费等）由咨询人承担。

15 合同附件：

本合同由下述附件组成，各附件均与本合同具有同等法律效力，若文件之间有相互矛盾之处均以较后时间制定的为准。

附件01：中标通知书及回执

附件02：造价咨询报价明细表

附件03：项目配备人员组织架构表

附件04：咨询公司管理相关表格

附件05：违约处理通知书

附件06：指标分析模板（注：若指标分析表单有更新或增加，咨询方应无条件按委托人最新分析表单编制。）

附件07：造价咨询工作考核内容及评分表

附件02：造价咨询报价明细表

造价咨询报价明细表

序号	报价内容	暂定建筑面积 (m ²)	含税综合单价 (元/m ²)	合价(元)	备注
1	全过程造价咨询基本服务费	68085.02			固定总价，结算时不因建筑面积变化而调整
2	预估奖励费	/	/	200000	不可竞争费
3	合计(含税)				
4	其中税金:				
5	其中不含税金额:				

注:

- 1、基本服务费中已含驻场费用(2名驻场人员),如委托人需调增/减驻场人员,调增/减费用为:10000元/月/人,委托人有权根据咨询人员驻场时间调增/减合同总价。
- 2、如果实际项目周期少于或超过本合同项目周期,则咨询人同意在减少或增加的三个月工期内免费履行合同。超过3个月以外,超出部分按15000元/月(其中已包含1名人员驻场费)调减或调增合同总价。
- 3、增值税发票税率为6%;
- 4、项目周期:项目周期为开工到交付周期,并非指造价咨询服务期,服务期从拿地到全部工程结算完成、资料提交完毕结束为止(具体见合同条款)。
- 5、委托咨询范围:G56项目全过程工程造价咨询服务。工程范围包括但不限于全部单体工程、桩基工程、基坑支护工程、精装修工程、铝合金门窗栏杆工程、外立面装饰工程、室外雨污管网工程、景观工程、土方工程、消防及通风工程、电气工程、弱电智能工程、给排水工程、供水工程、集中供冷供暖工程、变配电工程、燃气工程、广电工程、三网合一通信工程、勘察钻探工程、红线外市政工程、配套工程、编制结算及结算审计等及其他与项目相关的工程造价咨询。
- 6、上表中住宅项目报价为批量精装交付标准价格,若项目实际为毛坯交付,则综合单价调减1.5元/m²(含税)。

第五章 投资人需求

一、《投资人需求》

二、执行的相关建设工程规范、规程和技术标准

1、执行的相关现行建设工程规范、规程和技术标准：

《江苏省全过程工程咨询服务导则》；

国家、行业、项目所在地规范名录：_____

国家、行业、项目所在地标准名录：_____

国家、行业、项目所在地规程名录：_____

其他：_____

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

第六章 投标文件格式

投标文件格式

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

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

_____（项目名称+标段名称）

投 标 文 件

标段编码：

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

目录

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

第一卷 商务文件部分

一、投标函及投标函附录

(一) 投标函

_____ (招标人名称)：

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

2. 我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

3. 我单位派驻现场的全过程工程咨询服务项目总负责人是_____。

4. 如我方中标:

(1)我方承诺在收到中标通知书后,在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。

(2)随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。

(3)我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

(4)我方保证按照合同约定履行相关职责和义务。

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

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

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

投 标 人: _____ (盖单位章)

法定代表人: _____ (签字)

_____年_____月_____日

(二) 投标函附录

序号	条款名称	约定内容	备注
1	项目总负责人	姓名：_____，证书：_____	
2	投标总报价组成	<p>1、设计费投标报价采用固定总价形式，投标报价为_____万元； 备注：报价明细组成按合同附件3：设计报价清单，在投标文件中另行明确。</p> <p>2、监理投标报价采用固定总价形式，总建筑面积按68085.02平方米计算，投标报价为_____万元；</p> <p>3、造价咨询费采用基本服务费总价包干，核减额奖励费按照合同约定计算规则按实结算，投标报价为_____万元（包含20万元预估奖励费，该费用为不可竞争费）。 备注：报价明细组成按合同附件02：造价咨询报价明细表，在投标文件中另行明确。</p>	
3	全过程工程咨询服务期	_____日历天	
4	投标有效期	_____日历天	
5	投标保证金	_____元	

二、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证扫描件。

注：本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

四、联合体协议书

联合体协议书

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

1、_____（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

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

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

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：（自定义填写）_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

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

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

.....

_____年_____月_____日

五、投标保证金

投标减免缴纳投标保证金信用承诺书（如采用）

致（招标人名称）：

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

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

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

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

承诺单位（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

五、费用清单

1. 费用清单说明
2. 费用清单

单位：人民币元

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

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

六、投标人基本情况表

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

(二) 全过程工程咨询服务项目总负责人及相关配套人员情况简介

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

八、业绩资料表

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

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

(二) 企业信用等级情况表

序号	信用的名称、等级	评定部门	颁发时间	备注

十、拟分包计划表

序号	拟分包内容	拟分包范围	拟选分包人企业资质要求	备注

日期：年月日

第二卷 技术文件部分

全过程工程咨询服务实施方案

1、全过程工程咨询服务实施方案编制要求：

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

全过程工程咨询服务总纲；

全过程工程咨询服务组织方案；

项目策划工作方案；

工程招标代理工作方案；

工程设计工作方案；

工程监理工作方案；

工程投资（造价）控制工作方案；

项目管理工作方案；

其他工作方案；

项目合同与信息管理工作方案。

2、暗标编制要求：

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

第七章 其他

承诺书

致（招标人）：

我公司现郑重承诺如下：

- 1、企业是依法注册登记的法人或者其他组织，并具有独立订立合同的能力；
- 2、企业未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管，冻结和破产状态；
- 3、企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；
- 4、我公司无下列行为：
 - （1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
 - （2）为本标段提供招标代理服务的；
 - （3）与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人的；
 - （4）与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；
 - （5）与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；
 - （6）全过程工程咨询服务投标人及其分包单位与本项目的工程总承包单位、施工单位存在利害关系；
 - （7）有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未届满的；
 - （8）因招投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招投标行政监督部门公示且公示期限未届满的。
- 5、拟派的项目总负责人必须满足的其他条件：
 - （1）项目总负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。
 - （2）项目总负责人无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过 5 年的。
- 6、总监理工程师必须无在监。
- 7、符合法律、法规规定的其他条件。

投标人（盖章）

法定代表人（签字或盖章）