南京生态科技岛四期保障性住房增量项目设计

标段编码：STFJ2501364-01SJYH

招标文件

招标人（招标代理）：江苏天业工程咨询房地产估价有限责任公司（加盖电子印章）

2025-10-16

目　录

招标文件 4
第一卷 4
第二章 投标人须知 4
投标人须知前附表 4
投标人须知正文 12
开标一览表 23
第三章 评标办法 24
评标办法前附表 24
评标办法正文 28
第四章 合同条款及格式 33
第二卷 90
第五章 发包人要求 90
第三卷 146
第六章 投标文件格式 146
封面 148
目录 146
一、投标函及投标函附录 150
（一）投标函 150
（二）投标函附录 152
二、法定代表人身份证明 153
二、授权委托书 154
三、联合体协议书 155
四、投标保证金 155
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书 156
五、费用清单 157
六、资格审查材料 158
（一）基本情况表 158
基本情况表 158
（附件）企业相关证明证照文件 158
（附件）企业资质 158
（附件）企业证书 158
（附件）企业信用管理档案 158
（二）近年财务状况表 159
近年财务状况表 159
（附件）财务状况 159
（三）近年完成的类似项目情况表 160
近年完成的类似项目情况表 160
（附件）企业近年完成的类似项目情况 160
（附件）项目负责人近年完成的类似项目情况 160
（四）正在设计和新承接的项目情况表 161
（五）信誉资料表 162
信誉资料表 162
（附件）企业获奖情况 162
（附件）项目负责人获奖情况 162
（六）拟委任的主要人员汇总表 163
拟委任的主要人员汇总表 163
（附件）基本信息 163
（附件）资格证书 163
（附件）社保 163

（七）主要人员简历表 164
主要人员简历表 164
（附件）基本信息 164
（附件）资格证书 164
（附件）社保 164
（附件）业绩 164
七、设计方案 165
八、其他资料 165
第七章 其他 166

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：中新南京生态科技岛投资发展有限公司 地址：南京市建邺区贤坤路1号 联系人：高焱 电话：025-87751852
1.1.3	招标代理机构	名称：江苏天业工程咨询房地产估价有限责任公司 地址：南京市鼓楼区北京西路8号 联系人：魏剑峰 电话：17551089176
1.1.4	招标项目名称	南京生态科技岛四期保障性住房增量项目
1.1.5	项目建设地点	南京市建邺区江心洲
1.1.6	项目建设规模	项目主要建设内容为住宅，拟建总建筑面积153034.2平方米，其中地上面积约103940.2平方米（计容面积102475.2平方米，非计容面积1465平方米），地下面积约49094平方米。具体建设方案由规划部门审定。本工程设计规模为大型的建设项目。
1.1.7	工程项目施工预计开工日期和建设周期	/
1.1.8	项目投资估算	870,054,700元
1.2.1	资金来源及比例	本工程属于 国有（非政府投资） 国有（非政府投资）:50.00%;外国私人投资:50.00%

1.2.2	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	南京生态科技岛四期保障性住房增量项目设计，包括项目用地红线范围内，所有建筑物（构筑物）的方案设计、初步设计（含项目造价概算书）、施工图（总图、建筑、结构、给排水、电气、暖通、人防、消防、海绵、日照、绿色建筑、室外管线综合方案及各单项管线施工图等）设计及设计文件的报批、审查、审批和全过程设计跟踪工作，并提交各阶段相应的设计成果（含电子版）。全过程设计跟踪包括 ：各阶段招标配合和施工现场配合服务，施工期间派驻现场设计代表、设计修改、变更、相关专题报告、竣工验收等服务工作，具体详见发包人要求。
1.3.2	服务期限要求	设计服务期：180日历天 其中方案设计：/日历天 初步设计：/日历天 施工图设计：/日历天
1.3.3	质量标准	符合国家质量验收标准
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	☑资质要求：1、投标人资质等级及范围必须符合下列条件之一：①工程设计综合资质甲级；②工程设计建筑行业甲级（含）以上资质;③工程设计建筑行业（建筑工程）专业甲级（含）以上资质。 ☑财务要求：/ ☑业绩要求：/ ☑信誉要求：/ ☑项目负责人的资格要求：具有高级及以上技术职称 ☐其他主要人员要求：/ ☐其他要求：/

1.4.2	是否接受联合体投标	是 接受，应满足下列要求： 提供联合体协议书
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	/
1.9.1	踏勘现场	不组织
1.10.1	投标预备会	不召开
1.11	分包	不允许
1.12.1	实质性要求和条件	/
1.12.3	偏差	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	无
2.2.1	投标人提出疑问或澄清的截止时间	2025-10-26 00:00:00
3.1.1	构成投标文件的其他资料	无
3.2.1	增值税税金的计算方法	一般计税
3.2.3	报价方式	总价报价

3.2.4	最高投标限价	最高投标限价：5,000,000元 其中：/ 最高投标限价计算方法：/
3.2.5	投标报价的其他要求	/
3.3.1	投标有效期	90天
3.4.1	投标保证金	投标保证金的金额：人民币50,000元 投标保证金形式：现金 支票 银行保函 保险保单 担保保函 信用承诺 是否委托南京市公共资源交易中心代收代退： 是 投标保证金提交账号 户名名称：南京市公共资源交易中心 开户银行：交通银行江东中路支行 银行账号：320006613018010009990 银行地址：南京市江东中路265号一楼大厅交通银行江东中路支行 办理流程： （1）以现金或者支票形式提交投标保证金的，应当从本单位基本账户转出。投标人需登录江苏省公共资源服务平台（南京市），凭缴纳码关联到账信息与投标项目信息，无须随投标文件上传缴款凭证。

		（2）以纸质保函（保险）形式提交投标保证金的，投标人须将纸质保函（保险）扫描件编入投标文件对应位置，并将纸质保函（保险）原件提交至上述银行办理收讫手续。 （3）以电子保函（保险）形式提交投标保证金的，通过出函机构自行办理的，投标人须将电子保函（保险）数据文件上传至投标文件对应位置，无须在江苏省公共资源服务平台（南京市）提交；通过江苏省公共资源服务平台（南京市）/宁企通惠企综合服务平台/南京市融资信用服务平台“投标电子保函服务专区”在线办理的，开标前须在江苏省公共资源服务平台（南京市）进行提交。 （4）以信用承诺方式替代投标保证金的，投标人应签署信用承诺书，随投标文件一同提交。 （5）投标保证金退还节点如下：非中标候选人在中标候选人公示结束起5日内退还；第二、三名中标候选人在中标结果公告发出起5日内退还；中标人在合同签订之日起5日内退还，招标人未书面通知交易中心合同签订时间的，中标人在中标通知书签发之日起35日内退还。在以上退还节点前，招标人可书面通知交易中心提前退还或延迟退还。 注：实行减、免投标保证金的项目，按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行。
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	/
3.5	资格审查资料的特殊要求	无
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.8	技术标暗标要求	采用 编制要求： 投标文件中的“设计方案”不得出现可识别投标人身份的任何字符和徽标（包括文字、符号、图案、标识、标志、人员姓

		名、企业名称、投标人独享的企业标准或编号等），相关人员姓名应以职务或职称代替。
4.2.1	投标截止时间	2025-11-06　09:30:00
4.2.2	递交投标文件地点	投标文件应递交至电子招标投标交易平台
4.2.3	投标文件是否退还	否
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：南京智能开标大厅（网址：https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login）
5.1.2	投标人参加开标会人员要求	无
5.2	投标文件解密	投标人解密时长：公布投标人名称后60分钟以内。 投标人应在解密时间内，通过南京智能开标大厅完成投标文件解密。
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成5人，其中招标人代表1人，专家4人； 评标专家确定方式： 从 江苏省综合 评标专家库中随机抽取

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

补充 内容	1、交易综合服务费:按相关文件，中标人须向南京市公共资源交易中心缴纳交易综合服务费，此费用由投标人自行考虑在投标报价中。2、公证费:按相关文件，中标人须向南京市公证处全额缴纳公证费，此费用由投标人自行考虑在投标报价中。

1. 总则

1.1 项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.1.8 建筑安装工程费/工程概算：见投标人须知前附表。

1.1.9 项目投资估算：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、服务期限和质量标准

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量标准：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本标段施工的资质条件、能力和信誉。

（1）资质要求：见投标人须知前附表；

（2）财务要求：见投标人须知前附表；

（3）业绩要求：见投标人须知前附表；

（4）信誉要求：见投标人须知前附表；

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

（6）其他主要人员要求：见投标人须知前附表。

（8）其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5 款的规定。

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

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

（2）由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

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

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

（3）与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

（4）与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；

（5）为本招标项目的代建人；

（6）为本招标项目的招标代理机构；

（7）与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；

（8）与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；

（9）被依法暂停或者取消投标资格；

（10）被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

（11）进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

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

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

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

（15）法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形；

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

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

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

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

1.10 投标预备会

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

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

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

1.11 分包

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

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

1.12 分包响应和偏差

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

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

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

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

（1）招标公告（或投标邀请书）；

（2）投标人须知；

（3）评标办法；

（4）合同条款及格式；

（5）委托人（发包人）要求；

（6）投标文件格式；

（7）投标人须知前附表规定的其他资料

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

2.2 招标文件的澄清

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

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

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

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

2.3 招标文件的修改

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

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

2.4 招标文件的异议

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

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

（1）投标函及投标函附录；

（2）法定代表人身份证明或授权委托书；

（3）联合体协议书（如有）；

（4）投标保证金（如有）；

（5）设计费用清单；

（6）资格审查资料；

（7）设计方案；

（8）定标资料（如有）

（9）投标人须知前附表规定的其他资料。

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

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

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

3.2 投标报价

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

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

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

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为90天。

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

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

3.4 投标保证金

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

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

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5个工作日内，退还中标人投标保证金。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

（1）投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；

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

（3）发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

3.5 资格审查资料（适用于未进行资格预审）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 备选投标方案

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

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

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

3.7 投标文件的编制

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

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

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

3.8 暗标

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

4. 投标

4.1 投标文件的签章和加密

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

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

4.2 投标文件的递交

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

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 招标人收到投标文件后，向投标人出具签收凭证。

4.2.5 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

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

4.3.2 修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制和递交。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

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

5.1.2 投标人参加开标会人员要求：见前附表须知。

5.2 开标程序

（1）公布投标人名单；

（2）投标人在规定的时间内解密其投标文件；

（3）由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数（如有）；

（4）公布开标结果；

（5）投标人提出异议或咨询（如有）；

（6）招标人在线答复投标人提出的异议或咨询（如有）；

（7）开标结束。

5.3 开标时出现下列情况的，招标人将拒绝其投标。

（1）经检查数字证书无效或未加密的投标文件；

（2）投标人未在前附表规定的时间内解密投标文件的；

6. 评标

6.1 评标委员会

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

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）投标人或投标人主要负责人的近亲属；

（2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；

（3）与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

（4）曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚 或刑事处罚的；

（5）与投标人有其他利害关系。

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

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

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

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

7. 合同授予

7.1 中标候选人公示

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

7.2 评标结果异议

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

7.3 中标候选人履约能力审查

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

7.4 定标

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

7.5 中标通知

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

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

7.6 履约保证金

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

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

7.7 签订合同

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

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

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

7.8 技术成果经济补偿

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

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

（1）投标截止时间止，投标人少于3个的；

（2）经评标委员会评审后否决所有投标的。

（3）评标委员会否决不合格投标后因有效投标不足3个使得投标明显缺乏竞争，评标委员会决定否决全部投标的；

（4）同意延长投标有效期的投标人少于3个的；

（5）中标候选人均未与招标人签订合同的。

（6）法律、法规规定的其他重新招标的情形。

8.2 不再招标

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

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

9.5 异议与投诉

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

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

开标一览表

南京生态科技岛四期保障性住房增量项目开标记录表

项目名称：南京生态科技岛四期保障性住房增量项目

标段名称：设计　　标段编码：STFJ2501364-01SJYH

评标相关参数：

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

最高投标限价：

招标人：　　行政监督：

开标地点：　　见证人：　　公证机构：

第三章 评标办法(综合评估法)

评标办法前附表

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

		服务期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		质量标准	符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定
		权利义务	符合第二章“投标人须知”第 1.12.1 项规定和第四 章“合同条款及格式”中的实质性要求和条件
		设计方案	符合第五章“委托人要求”中的实质性要求和条件
		雷同性评审	不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程未出现雷同的情况
		允许的偏差	符合第二章“投标人须知”第1.12款规定
条款号		**条款内容**	**编列内容**
2.2.1		分值构成（总分100分）	资信业绩部分：46.00 分 设计方案部分：40.00 分 投标报价：10.00 分 其他评分因素：4.00 分
2.2.2		评标基准价计算方法	**方法一：**以有效投标文件的投标报价算术平均值为A，评标基准价=A×K，K值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定，K值的取值范围为95%-100%（95%、95.5%、96%、96.5%、97%、97.5%、98%、98.5%、99%、99.5%、100%）。投标报价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的，相应扣减得分。计算算术平均值 A 时， 5≤有效投标文件＜7 家 时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件≥7 家，应去掉其中的二个最高价和二个最低价。 评标委员会在评标报告签字后,上述方法一、方法二、方法三的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变,但评标过程中的计算错误可作调整。
2.2.3		投标报价的偏差率计算公式	偏差率=（投标报价-评标基准价）/评标基准价×100%
条款号		评分因素	评分标准
2.2.4（1）	资信业绩评分标准	项目负责人业绩(0~16.00)	项目负责人自2020年9月1日以来承担过建筑面积9万平方米及以上住宅类建筑设计项目，每提供一个得8分，最多得16分。（提供设计合同，时间、规模以合同签订时间、规模为准，提供的证明材料须能反映出相关数据和内容，否则，一律视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）。
		项目负责人(0~6.00)	项目负责人具有建筑相关专业高级以上技术职称的得6分，满分6分。（若职称证书中不能体现专业，

			以毕业证书上注明的专业为准），相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。
		建筑专业人员 (0~4.00)	建筑专业人员1名，具有建筑相关专业中级技术职称得2分，具有建筑相关专业高级及以上技术职称得4分，满分4分。（若职称证书中不能体现专业，以毕业证书上注明的专业为准），相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。
		给水排水专业人员 (0~4.00)	给水排水专业人员1名，具有给水排水相关专业中级技术职称得2分，具有给水排水相关专业高级及以上技术职称得4分，满分4分。（若职称证书中不能体现专业，以毕业证书上注明的专业为准），相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。
		结构专业人员 (0~4.00)	结构专业人员1名，具有结构相关专业中级技术职称得2分，具有结构相关专业高级及以上技术职称得4分，满分4分。（若职称证书中不能体现专业，以毕业证书上注明的专业为准），相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。
		电气专业人员 (0~4.00)	电气专业人员1名，具有电气相关专业中级技术职称得2分，具有电气相关专业高级及以上技术职称得4分，满分4分。（若职称证书中不能体现专业，以毕业证书上注明的专业为准），相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。
		暖通专业人员 (0~4.00)	暖通专业人员1名，具有暖通相关专业中级技术职称得2分，具有暖通相关专业高级及以上技术职称得4分，满分4分。（若职称证书中不能体现专业，以毕业证书上注明的专业为准），相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。
		造价专业人员 (0~4.00)	造价专业人员1名，具有造价相关专业高级及以上职称的得2分，同时具有注册造价师注册证书的加2分，满分4分，（若职称证书中不能体现专业，以毕业证书上注明的专业为准），相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。
		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（客观项评委打分应一致）	
2.2.4 （2）	设计方案	总体设计思路 (0~8.00)	总体设计思路表述清晰、完整、严谨、合理。 (优=8.00;良=7.20;中=6.40;差=5.60;无=0)
		投标人对项目的理解 (0~8.00)	投标人充分理解本项目的使用功能和特点，根据招标项目的使用功能和特点进行设计。 (优=8.00;良=7.20;中=6.40;差=5.60;无=0)
		方案设计 (0~4.00)	方案设计标准符合要求，质量目标明确，项目整体及分项工程设计有完整的质量保证体系，各专业的有机衔接；对可能出现的质量偏差有监控及应对措

			施等。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)
		项目认知 (0~5.00)	对本项目周边自然条件、沿线及现状基本情况、规划概况、空间环境等方面认识的程度。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		进度计划 (0~5.00)	承诺的工期满足招标文件要求；总体进度计划和各阶段进度计划是否合理可行、保证措施是否可靠；对可能出现的进度偏差是否有监控及应对措施等。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		后续服务 (0~5.00)	承诺后续服务满足招标人要求，后续期间的服务内容合理可行、保证措施可靠；对于后续期间可能出现的紧急情况有应对措施。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		合理化建议 (0~5.00)	提出了合理化建议，且合理化建议符合项目实际情况，具有科学性、可行性。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)
		汇总规则：评委汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均	
		是否设置篇幅扣分：☑ 否	
2.2.4 （3）	投标报价评分标准	评标价等于评标基准价的得满分，评标价相对评标基准价每高1%扣0.1分，每低1%扣0.2分；偏离不足1%的，按照插入法计算得分。	
2.2.4 （4）	其他因素评分标准	服务保障 (0~4.00)	设计单位承诺在接到招标人通知，2小时之内响应的，得4分，无承诺的不得分（提供加盖投标人公章的承诺书，提供加盖投标人公章的承诺书，原件扫描上传至投标文件中）
		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（客观项评委打分应一致）	

1. 评标方法

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

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

（1）资信业绩部分：见评标办法前附表；

（2）设计方案部分：见评标办法前附表；

（3）投标报价：见评标办法前附表；

（4）其他评分因素：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附。

2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

（1）资信业绩评分标准：见评标办法前附表；

（2）设计方案评分标准：见评标办法前附表；

（3）投标报价评分标准：见评标办法前附表；

（4）其他因素评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评标准备

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

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

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

3.2 初步评审

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

3.2.2 投标人有以下情形之一的，作无效标处理：

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

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

（3）投标联合体没有提交共同投标协议；

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

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

（6）投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

（7）投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的

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

（9）投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；

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

（11）不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

（12）不符合招标文件有关暗标的要求。

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

（14）明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

（15）法律法规规定的其他应当否决投标的情形；

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

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

（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

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

3.3 详细评审

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

（1）按本章第 2.2.4（1）目规定的评审因素和分值对资信业绩部分计算出得分 A；

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

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

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

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

3.3.3 投标人得分=A+B+C+D。

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

3.4 投标文件的澄清和补正

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

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

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

3.5 推荐中标候选人或直接确定中标人

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

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

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

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

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

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

3.6 评标争议处理

3.6.1 评标委员会全体成员应独立评审，对所提出的评审意见承担个人责任。

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

3.6.3 本评标办法中需要评标委员会全体成员共同确认的重大事项是指：

（1）按本章3.2条款投标做废标处理的；

（2）按本章3.3条款投标人有关资格、业绩等认定的；

（3）按本章3.4条款要求投标人澄清、说明或补正的；

（4）其他有可能影响评标结果、可能对投标人产生不公、或者可能影响招标人利益的。

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

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

4. 定标方法（适用于评定分离项目）

4.1 中标候选人确定方法

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

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

4.2 定标委员会

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

4.2.2 定标委员会组长在定标会上推荐产生。

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

4.2.4 与投标人有利害关系的人员不得参与本项目的定标工作。

4.2.5 招标人组建定标监督小组，对定标过程进行见证监督。

4.3 定标方法

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

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

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

第四章 合同条款及格式

GF—2015—0209

合同编号：_____

建设工程设计合同

（房屋建筑工程）

住房和城乡建设部

国家工商行政管理总局 制定

目 录

第一部分 合同协议书 4
一、工程概况 4
二、工程设计范围、阶段与服务内容 4
三、工程设计周期 5
四、合同价格形式与签约合同价 5
五、设计人项目负责人 6
六、合同文件构成 6
七、承诺 6
八、词语含义 6
九、签订地点 6
十、补充协议 7
十一、合同生效 7
十二、合同份数 7
第二部分 通用合同条款 9
1. 一般约定 9
1.1 词语定义与解释 9
1.2 语言文字 11
1.3 法律 11
1.4 技术标准 11
1.5 合同文件的优先顺序 11
1.6 联络 12
1.7 严禁贿赂 12
1.8 保密 12
2. 发包人 12
2.1 发包人一般义务 12
2.2 发包人代表 13
2.3 发包人决定 13
2.4 支付合同价款 13
2.5 设计文件接收 13
3. 设计人 13
3.1 设计人一般义务 13
3.2 项目负责人 14
3.3 设计人人员 14
3.4 设计分包 14
3.5 联合体 15
4. 工程设计资料 15
4.1 提供工程设计资料 15
4.2 逾期提供的责任 15
5. 工程设计要求 16
5.1 工程设计一般要求 16
5.2 工程设计保证措施 17
5.3 工程设计文件的要求 17

5.4 不合格工程设计文件的处理 17
6. 工程设计进度与周期 17
6.1 工程设计进度计划 17
6.2 工程设计开始 18
6.3 工程设计进度延误 18
6.4 暂停设计 19
6.5 提前交付工程设计文件 19
7. 工程设计文件交付 20
7.1 工程设计文件交付的内容 20
7.2 工程设计文件的交付方式 20
7.3 工程设计文件交付的时间和份数 20
8. 工程设计文件审查 20
9. 施工现场配合服务 21
10. 合同价款与支付 22
10.1 合同价款组成 22
10.2 合同价格形式 22
10.3 定金或预付款 22
10.4 进度款支付 22
10.5 合同价款的结算与支付 23
10.6 支付账户 23
11. 工程设计变更与索赔 23
12. 专业责任与保险 24
13. 知识产权 24
14. 违约责任 24
14.1 发包人违约责任 24
14.2 设计人违约责任 25
15. 不可抗力 25
15.1 不可抗力的确认 25
15.2 不可抗力的通知 26
15.3 不可抗力后果的承担 26
16. 合同解除 26
17. 争议解决 27
17.1 和解 27
17.2 调解 27
17.3 争议评审 27
17.4 仲裁或诉讼 27
17.5 争议解决条款效力 28
第三部分 专用合同条款 29
1. 一般约定 29
2. 发包人 30
3. 设计人 30
5. 工程设计要求 32
6. 工程设计进度与周期 32
7. 工程设计文件交付 32

8. 工程设计文件审查 33
9. 施工现场配合服务 33
10. 合同价款与支付 33
11. 工程设计变更与索赔 34
12. 专业责任与保险 34
13. 知识产权 34
14. 违约责任 35
15. 不可抗力 35
16. 合同解除 36
17. 争议解决 36
18. 补充条款 36
附件 37
附件 1：工程设计范围、阶段与服务内容 38
附件 2：发包人向设计人提交有关资料及文件一览表 43
附件 3：设计人向发包人交付的工程设计文件目录 44
附件 4：设计人主要设计人员表 45
附件 5：设计费明细及支付方式 46
附件 6：设计变更计费依据和方法 50
附件 7：设计文件错误分类 51
附件 8：机电管线综合设计标准 54
附件 9：设计任务书 57

第一部分　合同协议书

发包人（全称）： 中新南京生态科技岛投资发展有限公司

设计人（全称）：_

根据《中华人民共和国民典法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 南京生态科技岛四期保障性住房增量项目 工程设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：南京生态科技岛四期保障性住房增量项目。

2.工程地点：南京市建邺区江心洲街道。

3.总用地面积约 9.2 公顷，总建筑面积：15.2 万平方米（其中地上总建筑面积 10.4 万平方米，地下总建筑面积 4.8 万平方米）。

4.建筑功能： 住宅、地下停车库、配套用房。

5.投资估算：约_____万元人民币。

二、工程设计范围、阶段与服务内容

1.工程设计范围：包括红线范围内设计总包（除本项第 4 条约定内容以外），以及设计方案确定的建筑物、构筑物。

2.工程设计阶段： 建筑方案设计、初步设计、施工图设计。

3.工程设计服务内容：

设计总包：

1）项目建议书及可行性研究报告编制；

2）建筑方案设计、总平面图设计、户型设计、配套用房设计；；

3）项目初步设计、概算书编制；

4）主体建筑（含地下室、配套用房）各专业设计及相应的人防、消防设计；

5）地下室 BIM 专项设计咨询(碰撞检查)；

6）室内装修二次机电设计；

7）室外景观围墙基础设计（含围墙）；

8）海绵城市专项设计；

9）绿色建筑设计（二星标准），不含设计标识申报；

10)日照分析；

11）钢结构设计；

12)室外管线综合方案设计，室外给水、消防、排水等单项管线施工图设计，并配合各阶段规划报批；

13)设备采购定标后的技术核定、设备混凝土基础设计、抗震支架厂家深化设计审核；

14）其他为保证项目建设完整性必须的相关设计。

4.本合同设计内容不包含：基坑支护设计、自来水专项设计（水务集团负责设计部分）、变配电设计、燃气设计、室外景观设计、室内装修设计、幕墙专项设计、建筑亮化设计、门窗深化设计、雕塑设计、标识标牌设计、安防智能化设计、三网设计、专业水景深化设计、红线外水电接入设计。

工程设计范围、阶段与服务内容详见专用合同条款附件 1。

三、工程设计周期

计划开始设计日期（暂定）：____年 ___月_____日。

计划完成设计日期（暂定）：____年____月_____日。

工程设计周期 180 天，具体工程设计周期以专用合同条款及其附件的约定为准。

四、合同价格形式与签约合同价

1.合同价格形式：

建筑方案、建筑主体施工图、初步设计及概算书编制、室外管线综合方案及排水管线设计、日照分析、绿色建筑、海绵城市专项、人防专项、地下室 BIM 专项设计咨询按固定单价，建设工程项目建议书、建设工程项目可行性研究报告、钢结构设计、室内装饰二次机电按固定总价，详见附件六。

2.签约合同暂定价款为：

人民币（大写）_____

注：各付款阶段设计人需向发包人开具增值税发票，设计人提供给发包人的增值税专用发票如被税务机关调查的;或者因设计人不及时提供、交付发票造成发包人无法及时认证、抵扣发票等情形的；或提供的发票不符

合规定、不合法或涉嫌虚开发票引起税务问题的，由此产生的后果，全部由设计人负责并承担相应的法律责任，发票明细：设计费。

五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表：__卢成纲__。

设计人项目负责人：_____。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

（1）专用合同条款及其附件；

（2）通用合同条款；

（3）中标通知书（如果有）；

（4）投标函及其附录（如果有）；

（5）发包人要求；

（6）技术标准；

（7）发包人提供的上一阶段图纸（如果有）；

（8）发包人的《设计任务书》；

（9）其他合同文件。

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

2.设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订地点

本合同在 南京市 签订。

十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十一、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

十二、合同份数

本合同正本一式 贰 份、副本一式 贰 份，均具有同等法律效力，发包人执正本 壹 份、副本 壹 份，设计人执正本 壹 份、副本 壹 份。

发包人： 中新南京生态科技岛投资发展有限公司 （盖章）	设计人： （盖章）
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
（签字）	（签字）
纳税人识别码：913201055520582780	纳税人识别码：
地址：南京市建邺区贤坤路 1 号	地　址：
邮政编码：210019	邮政编码：
电　话：025-87717222	电　话：
传　真：	传　真：
电子信箱:	电子信箱：/
开户银行：工商银行汉中门支行	开户银行：
账　号 ：4301010109100418195	账　号：
时　间：	时　间：

第二部分 通用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义与解释

合同协议书、通用合同条款、专用合同条款中的下列词语具有本款所赋予的含义：

1.1.1 合同

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.1 合同当事人：是指发包人和（或）设计人。

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

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

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

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

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

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

1.1.3 工程设计服务、资料与文件

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

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

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

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

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

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

1.1.4 日期和期限

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

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

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

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

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

1.1.5 合同价格

1.1.5.1 签约合同价：是指发包人和设计人在合同协议书中确定的总金额。

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

1.1.6 其他

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

1.2 语言文字

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

1.3 法律

合同所称法律是指中华人民共和国法律、行政法规、部门规章，以及工程所在地的地方性法规、自治条例、单行条例和地方政府规章等。

合同当事人可以在专用合同条款中约定合同适用的其他规范性文件。

1.4 技术标准

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

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

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

1.5 合同文件的优先顺序

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

（1）合同协议书；

（2）专用合同条款及其附件；

（3）通用合同条款；

（4）中标通知书（如果有）；

（5）投标函及其附录（如果有）；

（6）发包人要求；

（7）技术标准；

（8）发包人提供的上一阶段图纸（如果有）；

（9）其他合同文件。

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

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

1.6 联络

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

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

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

1.7 严禁贿赂

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

1.8 保密

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

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

保密期限由发包人与设计人在专用合同条款中约定。

2. 发包人

2.1 发包人一般义务

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

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

此增加的设计费用和（或）延长的设计周期。

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

2.1.3 专用合同条款约定的其他义务。

2.2 发包人代表

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

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

2.3 发包人决定

2.3.1 发包人在法律允许的范围内有权对设计人的设计工作、设计项目和/或设计文件作出处理决定，设计人应按照发包人的决定执行，涉及设计周期和（或）设计费用等问题按本合同第 11 条[工程设计变更与索赔]的约定处理。

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

2.4 支付合同价款

发包人应按合同约定向设计人及时足额支付合同价款。

2.5 设计文件接收

发包人应按合同约定及时接收设计人提交的工程设计文件。

3. 设计人

3.1 设计人一般义务

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

设计人应当按照专用合同条款约定配合发包人办理有关报批、许可、核准或备案手续的，因设计人原因造成发包人未能及时办理报批、许可、核准或备案手续，导致设计工作量增加和（或）设计周期延长时，由设计人自行承担由此增加的设计费用和（或）设计周期延长的责任。

3.1.2 设计人应当完成合同约定的工程设计其他服务。

3.1.3 专用合同条款约定的其他义务。

3.2 项目负责人

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

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

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

3.3 设计人人员

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

3.3.2 设计人委派到工程设计中的设计人员应相对稳定。设计过程中如有变动，设计人应及时向发包人提交工程设计人员变动情况的报告。设计人更换专业负责人时，应提前 7 天书面通知发包人，除专业负责人无法正常履职情形外，还应征得发包人书面同意。通知中应当载明继任人员的注册执业资格、执业经验等资料。

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

3.4 设计分包

3.4.1 设计分包的一般约定

设计人不得将其承包的全部工程设计转包给第三人，或将其承包的全部工程设计肢解后以分包的名义转包给第三人。设计人不得将工程主体结构、关键性工作及专用合同条款中禁止分包的工程设计分包给第三人，工程主体结构、关键性工作的范围由合同当事人按照法律规定在专用合同条款中予以明确。设计人不得

进行违法分包。

3.4.2 设计分包的确定

设计人应按专用合同条款的约定或经过发包人书面同意后进行分包，确定分包人。按照合同约定或经过发包人书面同意后进行分包的，设计人应确保分包人具有相应的资质和能力。工程设计分包不减轻或免除设计人的责任和义务，设计人和分包人就分包工程设计向发包人承担连带责任。

3.4.3 设计分包管理

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

3.4.4 分包工程设计费

（1）除本项第（2）目约定的情况或专用合同条款另有约定外，分包工程设计费由设计人与分包人结算，未经设计人同意，发包人不得向分包人支付分包工程设计费；

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

3.5 联合体

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

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

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

3.5.4 发包人向联合体支付设计费用的方式在专用合同条款中约定。

4. 工程设计资料

4.1 提供工程设计资料

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

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

4.2 逾期提供的责任

发包人提交上述文件和资料超过约定期限的，超过约定期限 15 天以内，设计人按本合同约定的交付工程设计文件时间相应顺延；超过约定期限 15 天以外

时，设计人有权重新确定提交工程设计文件的时间。工程设计资料逾期提供导致增加了设计工作量的，设计人可以要求发包人另行支付相应设计费用，并相应延长设计周期。

5. 工程设计要求

5.1 工程设计一般要求

5.1.1 对发包人的要求

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

5.1.1.2 发包人要求进行主要技术指标控制的，钢材用量、混凝土用量等主要技术指标控制值应当符合有关工程设计标准的要求，且应当在工程设计开始前书面向设计人提出，经发包人与设计人协商一致后以书面形式确定作为本合同附件。

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

5.1.2 对设计人的要求

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

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

5.1.2.2 除合同另有约定外，设计人完成设计工作所应遵守的法律以及技术标准，均应视为在基准日期适用的版本。基准日期之后，前述版本发生重大变化，或者有新的法律以及技术标准实施的，设计人应就推荐性标准向发包人提出遵守新标准的建议，对强制性的规定或标准应当遵照执行。因发包人采纳设计人的建议或遵守基准日期后新的强制性的规定或标准，导致增加设计费用和（或）设计周期延长的，由发包人承担。

5.1.2.3 设计人应当根据建筑工程的使用功能和专业技术协调要求，合理确定基础类型、结构体系、结构布置、使用荷载及综合管线等。

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

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

5.2 工程设计保证措施

5.2.1 发包人的保证措施

发包人应按照法律规定及合同约定完成与工程设计有关的各项工作。

5.2.2 设计人的保证措施

设计人应做好工程设计的质量与技术管理工作，建立健全工程设计质量保证体系，加强工程设计全过程的质量控制，建立完整的设计文件的设计、复核、审核、会签和批准制度，明确各阶段的责任人。

5.3 工程设计文件的要求

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

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

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

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

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

5.4 不合格工程设计文件的处理

5.4.1 因设计人原因造成工程设计文件不合格的，发包人有权要求设计人采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，并按第 14.2 款[设计人违约责任]的约定承担责任。

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

6. 工程设计进度与周期

6.1 工程设计进度计划

6.1.1 工程设计进度计划的编制

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

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

的审查时间。

6.1.2 工程设计进度计划的修订

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

6.2 工程设计开始

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

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

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

6.3 工程设计进度延误

6.3.1 因发包人原因导致工程设计进度延误

在合同履行过程中，发包人导致工程设计进度延误的情形主要有：

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

（2）发包人未能按合同约定日期足额支付定金或预付款、进度款的；

（3）发包人提出影响设计周期的设计变更要求的；

（4）专用合同条款中约定的其他情形。

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

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

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

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

6.3.2 因设计人原因导致工程设计进度延误

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

6.4 暂停设计

6.4.1 发包人原因引起的暂停设计

因发包人原因引起暂停设计的，发包人应及时下达暂停设计指示。

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

6.4.2 设计人原因引起的暂停设计

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

6.4.3 其他原因引起的暂停设计

当出现非设计人原因造成的暂停设计，设计人应当尽快向发包人发出书面通知。

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

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

6.4.4 暂停设计后的复工

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

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

6.5 提前交付工程设计文件

6.5.1 发包人要求设计人提前交付工程设计文件的，发包人应向设计人下达提前交付工程设计文件指示，设计人应向发包人提交提前交付工程设计文件建议书，提前交付工程设计文件建议书应包括实施的方案、缩短的时间、增加的合同价格等内容。发包人接受该提前交付工程设计文件建议书的，发包人和设计人协商采取加快工程设计进度的措施，并修订工程设计进度计划，由此增加的设计费用由发包人承担。设计人认为提前交付工程设计文件的指示无法执行的，应向发包人提出书面异议，发包人应在收到异议后 7 天内予以答复。任何情况下，发包人不得压缩合理设计周期。

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

7. 工程设计文件交付

7.1 工程设计文件交付的内容

7.1.1 工程设计图纸及设计说明。

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

7.2 工程设计文件的交付方式

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

7.3 工程设计文件交付的时间和份数

工程设计文件交付的名称、时间和份数在专用合同条款附件 3 中约定。

8. 工程设计文件审查

8.1 设计人的工程设计文件应报发包人审查同意。审查的范围和内容在发包人要求中约定。审查的具体标准应符合法律规定、技术标准要求和本合同约定。

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

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

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

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

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

对于政府有关部门的审查意见，不需要修改发包人要求的，设计人需按该审

查意见修改设计人的工程设计文件；需要修改发包人要求的，发包人应重新提出发包人要求，设计人应根据新提出的发包人要求修改设计人的工程设计文件，发包人应当根据第 11 条[工程设计变更与索赔]的约定，向设计人另行支付费用。

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

设计人按第 7 条[工程设计文件交付]的约定向发包人提交工程设计文件，有义务参加发包人组织的设计审查会议，向审查者介绍、解答、解释其工程设计文件，并提供有关补充资料。

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

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

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

8.6因设计人原因造成工程设计文件不合格致使工程设计文件审查无法通过的，发包人有权要求设计人采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，并按第 14.2 款[设计人违约责任]的约定承担责任。

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

8.7 工程设计文件的审查，不减轻或免除设计人依据法律应当承担的责任。

8.8 设计人须配合发包人完成项目各阶段的规划、消防、环保等报建工作，提供准确的图纸及说明。设计人应对项目的建筑面积按南京市规划部门有关规定准确计算，以报建（变更）后的建筑面积为准，上下误差不超过 1%，且分期累计总面积误差不超过 500 平方米或计容建筑面积的 1%，两者相比取小者。如因设计人原因超过该误差，设计人应给予发包人相应补偿，对于此补偿，发包人有权在向设计人支付的任何费用中单方面给予抵扣（以该阶段的设计费为限）。

9. 施工现场配合服务

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

9.2 设计人应当提供设计技术交底、解决施工中设计技术问题和行政主管部

门验收服务。如果发包人在专用合同条款约定的施工现场服务时限外仍要求设计人负责上述工作的，发包人应按所需工作量向设计人另行支付服务费用。

10. 合同价款与支付

10.1 合同价款组成

发包人和设计人应当在专用合同条款附件6中明确约定合同价款各组成部分的具体数额，主要包括：

（1）工程设计基本服务费用；

（2）工程设计其他服务费用；

（3）在未签订合同前发包人已经同意或接受或已经使用的设计人为发包人所做的各项工作的相应费用等。

10.2 合同价格形式

发包人和设计人应在合同协议书中选择下列一种合同价格形式：

（1）单价合同

单价合同是指合同当事人约定以建筑面积（包括地上建筑面积和地下建筑面积）每平方米单价或实际投资总额的一定比例等进行合同价格计算、调整和确认的建设工程设计合同，在约定的范围内合同单价不作调整。合同当事人应在专用合同条款中约定单价包含的风险范围和风险费用的计算方法，并约定风险范围以外的合同价格的调整方法。

（2）总价合同

总价合同是指合同当事人约定以发包人提供的上一阶段工程设计文件及有关条件进行合同价格计算、调整和确认的建设工程设计合同，在约定的范围内合同总价不作调整。合同当事人应在专用合同条款中约定总价包含的风险范围和风险费用的计算方法，并约定风险范围以外的合同价格的调整方法。

（3）其它价格形式

合同当事人可在专用合同条款中约定其他合同价格形式。

10.3 定金或预付款

10.3.1 定金或预付款的比例

定金的比例不应超过合同总价款的 20%。预付款的比例由发包人与设计人协商确定，一般不低于合同总价款的 10%。

10.3.2 定金或预付款的支付

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

发包人逾期支付定金或预付款超过专用合同条款约定的期限的，设计人有权向发包人发出要求支付定金或预付款的催告通知，发包人收到通知后 7 天内仍未

支付的，设计人有权不开始设计工作或暂停设计工作。

10.4 进度款支付

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

10.4.2 进度付款的修正

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

10.5 合同价款的结算与支付

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

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

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

10.6 支付账户

发包人应将合同价款支付至合同协议书中约定的设计人账户。

11. 工程设计变更与索赔

11.1 发包人变更工程设计的内容、规模、功能、条件等，应当向设计人提供书面要求，设计人在不违反法律规定以及技术标准强制性规定的前提下应当按照发包人要求变更工程设计。

11.2 发包人变更工程设计的内容、规模、功能、条件或因提交的设计资料存在错误或作较大修改时，发包人应按设计人所耗工作量向设计人增付设计费，设计人可按本条约定和专用合同条款附件 7 的约定，与发包人协商对合同价格和/或完工时间做可共同接受的修改。

11.3 如果由于发包人要求更改而造成的项目复杂性的变更或性质的变更使得设计人的设计工作减少，发包人可按本条约定和专用合同条款附件 7 的约定，与设计人协商对合同价格和/或完工时间做可共同接受的修改。

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

11.5 如果发生设计人认为有理由提出增加合同价款或延长设计周期的要求事项，除专用合同条款对期限另有约定外，设计人应于该事项发生后 5 天内书面通知发包人。除专用合同条款对期限另有约定外，在该事项发生后 10 天内，设

计人应向发包人提供证明设计人要求的书面声明，其中包括设计人关于因该事项引起的合同价款和设计周期的变化的详细计算。除专用合同条款对期限另有约定外，发包人应在接到设计人书面声明后的 5 天内，予以书面答复。逾期未答复的，视为发包人同意设计人关于增加合同价款或延长设计周期的要求。

12. 专业责任与保险

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

12.2 除专用合同条款另有约定外，设计人应具有发包人认可的、履行本合同所需要的工程设计责任保险并使其于合同责任期内保持有效。

12.3 工程设计责任保险应承担由于设计人的疏忽或过失而引发的工程质量事故所造成的建设工程本身的物质损失以及第三者人身伤亡、财产损失或费用的赔偿责任。

13. 知识产权

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

13.2 除专用合同条款另有约定外，设计人为实施工程所编制的文件的著作权属于设计人，发包人可因实施工程的运行、调试、维修、改造等目的而复制、使用此类文件，但不能擅自修改或用于与合同无关的其他事项。未经设计人书面同意，发包人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

13.3 合同当事人保证在履行合同过程中不侵犯对方及第三方的知识产权。设计人在工程设计时，因侵犯他人的专利权或其他知识产权所引起的责任，由设计人承担；因发包人提供的工程设计资料导致侵权的，由发包人承担责任。

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

13.5 除专用合同条款另有约定外，设计人在合同签订前和签订时已确定采用的专利、专有技术的使用费应包含在签约合同价中。

14. 违约责任

14.1 发包人违约责任

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

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

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

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

14.2 设计人违约责任

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

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

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

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

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

15. 不可抗力

15.1 不可抗力的确认

不可抗力是指合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争和专用合同条款中约定的其他情形。

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

15.2 不可抗力的通知

合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方当事人，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并在合理期限内提供必要的证明。

不可抗力持续发生的，合同一方当事人应及时向合同另一方当事人提交中间报告，说明不可抗力和履行合同受阻的情况，并于不可抗力事件结束后 28 天内提交最终报告及有关资料。

15.3 不可抗力后果的承担

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

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

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

16. 合同解除

16.1 发包人与设计人协商一致，可以解除合同。

16.2 有下列情形之一的，合同当事人一方或双方可以解除合同：

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

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

（3）暂停设计期限已连续超过 180 天，专用合同条款另有约定的除外；

（4）因不可抗力致使合同无法履行；

（5）因一方违约致使合同无法实际履行或实际履行已无必要；

（6）因本工程项目条件发生重大变化，使合同无法继续履行。

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

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

17. 争议解决

17.1 和解

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

17.2 调解

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

17.3 争议评审

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

17.3.1 争议评审小组的确定

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

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

除专用合同条款另有约定外，评审所发生的费用由发包人和设计人各承担一半。

17.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人可在任何时间将与合同有关的任何争议共同提请争议评审小组进行评审。争议评审小组应秉持客观、公正原则，充分听取合同当事人的意见，依据相关法律、技术标准及行业惯例等，自收到争议评审申请报告后 14 天内作出书面决定，并说明理由。合同当事人可以在专用合同条款中对本事项另行约定。

17.3.3 争议评审小组决定的效力

争议评审小组作出的书面决定经合同当事人签字确认后，对双方具有约束力，

双方应遵照执行。

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

17.4 仲裁或诉讼

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

（1）向约定的仲裁委员会申请仲裁；

（2）向有管辖权的人民法院起诉。

17.5 争议解决条款效力

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

第三部分　专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义与解释

1.1.1 合同

1.1.1.8 其他合同文件包括：/。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：无。

1.4 技术标准

1.4.1 适用于工程的技术标准包括但不限于：**民用建筑设计规范标准、绿色建筑设计规范标准、消防设计规范、混凝凝土结构设计规范、建筑抗震设计规范、海绵城市设计标准等现行设计规范、标准、规定。**

1.4.2 国外技术标准原文版本和中文译本的提供方：无；

提供国外技术标准的名称：/；

提供国外技术标准的份数：/；

提供国外技术标准的时间：/；

提供国外技术标准的费用承担：/。

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：无。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：**按《通用条款》。**

1.6 联络

1.6.1 发包人和设计人应当在3天内将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

1.6.2 发包人与设计人联系信息

发包人接收文件的地点：中新南京生态科技岛投资发展有限公司；

发包人指定的接收人为：卢成纲；

发包人指定的联系电话及传真号码：025-87751757，传真 025-87717220；

发包人指定的电子邮箱：420317864@qq.com。

设计人接收文件的地点：_____；

设计人指定的接收人为：_____；

设计人指定的联系电话及传真号码：_____；

设计人指定的电子邮箱：_____。

1.8 保密

保密期限：__至工程竣工验收合格备案之日__。

2. 发包人

2.1 发包人一般义务

2.1.3 发包人其他义务：__无__。

2.2 发包人代表

发包人代表：

姓　　名：　卢成纲　　；

联系电话：13814018099　　；

电子信箱：420317864@qq.com　　；

通信地址：江苏省南京市建邺区江心洲街道贤坤路1号江岛科创中心 ；

发包人对发包人代表的授权范围如下：全权代表发包人负责本项目变更、协调、洽商相关事宜。

发包人更换发包人代表的，应当提前__7__天书面通知设计人。

2.3 发包人决定

2.3.2 发包人应在_7__天内对设计人书面提出的事项作出书面决定。

3. 设计人

3.1 设计人一般义务

3.1.1 设计人__需__（需/不需）配合发包人办理有关许可、批准或备案手续。

3.1.3 设计人其他义务：__无__ 。

3.2 项目负责人

3.2.1 项目负责人

姓　　名：_____；

执业资格及等级：_____；

注册证书号：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____；

设计人对项目负责人的授权范围如下：按照国家五方责任主体规定承担项目负责人责任，并负责设计项目组内协调。

3.2.2 设计人更换项目负责人的，应提前 7 天书面通知发包人。

设计人擅自更换项目负责人的违约责任：**扣罚设计费伍万元**。

3.2.3 设计人应在收到书面更换通知后 3 天内更换项目负责人。

设计人无正当理由拒绝更换项目负责人的违约责任：**扣罚设计费伍万元**。

3.3 设计人人员

3.3.1 设计人提交项目管理机构及人员安排报告的期限**按通用条款**。

3.3.3设计人无正当理由拒绝撤换主要设计人员的违约责任：**扣罚设计费每人（按要求更换的人数）伍仟元**。

3.4 设计分包

3.4.1 设计分包的一般约定

禁止设计分包的工程包括：**主体建筑设计**。

主体结构、关键性工作的范围：**方案创意、结构设计**。

3.4.2 设计分包的确定

允许分包的专业工程包括：**人防设计、日照分析、海绵城市专项等经发包人同意的其它专业**。

其他关于分包的约定：**设计人专项设计分包应委托有专项设计资质的单位，并报经发包人认可。**

3.4.3设计人向发包人提交有关分包人资料包括：**分包设计单位资质、类似项目业绩、设计团队。**

3.4.4 分包工程设计费支付方式：**由设计人支付。**

3.5 联合体

3.5.4 发包人向联合体支付设计费用的方式：/。

5. 工程设计要求

5.1 工程设计一般要求

5.1.2.1 工程设计的特殊标准或要求：详见发包人《设计任务书》。

5.1.2.2 工程设计适用的技术标准包括但不限于：现行民用建筑设计规范标准、绿色建筑设计规范标准、消防设计规范、人防设计规范等现行设计规范、标准、规程。

5.1.2.4 工程设计文件的主要技术指标控制值及比例：/。

5.3 工程设计文件的要求

5.3.3 工程设计文件深度规定：《建设工程设计文件编制深度规定》（2016版）。

5.3.4 工程设计图纸严禁直接索引标准图集，选用标准图集的内容应绘制蓝图。

5.3.5 建筑物及其功能设施的合理使用寿命年限：主体结构50年。

6. 工程设计进度与周期

6.1 工程设计进度计划

6.1.1 工程设计进度计划的编制

合同当事人约定的工程设计进度计划提交的时间：合同签订时。

合同当事人约定的工程设计进度计划应包括的内容：设计工作时间、各阶段设计启动前提条件、中间沟通交流时间。

6.1.2 工程设计进度计划的修订

发包人在收到工程设计进度计划后确认或提出修改意见的期限：5天内。

6.3 工程设计进度延误

6.3.1 因发包人原因导致工程设计进度延误

（4）因发包人原因导致工程设计进度延误的其他情形：发包人上级部门对本项目建设计划的变更要求。

设计人应在发生进度延误的情形后3天内向发包人发出要求延期的书面通知，在发生该情形后7天内提交要求延期的详细说明。

发包人收到设计人要求延期的详细说明后，应在3天内进行审查并书面答复。

7. 工程设计文件交付

7.1 工程设计文件交付的内容

7.1.2发包人要求设计人提交电子版设计文件的具体形式为：图纸DWG格式

和 PDF 格式，说明 DOC 格式，效果图 JPG 格式 ，SU 模型等，应满足发包人设计文件归档格式要求。

8. 工程设计文件审查

8.1 发包人对设计人的设计文件审查期限不超过 30 天。

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

8.4工程设计审查形式及时间安排：**建筑单体设计、绿建设计、海绵城市设计、人防设计、室外排水管网设计等需报送相关部门审查的设计文件按相关规定执行，其它专项设计由发包人组织审查确认。**

9. 施工现场配合服务

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

9.2 设计人应当在交付施工图设计文件并经审查合格后**至竣工验收合格备案之日**时间内提供施工现场设计咨询服务。

10. 合同价款与支付

10.2 合同价格形式

（1）单价合同

单价包含的风险范围：/。

风险费用的计算方法：/。

风险范围以外合同价格的调整方法：**根据实施面积（即规划许可证的建筑面积）按实调整**。

（2）总价合同

总价包含的风险范围：/。

风险费用的计算方法：/。

风险范围以外合同价格的调整方法：/。

（3）其他价格形式：**固定单价计算的，功能布局不同对设计难度的影响不调整；固定总价计算的，专项设计工作难度风险不调整，详见附件 6** 。

10.3 定金或预付款

10.3.1 定金或预付款的比例

定金的比例 / 或预付款的比例 见附件 6 。

10.3.2 定金或预付款的支付

定金或预付款的支付时间：本合同签订后 15 个工作日内，但最迟应在开始设计通知载明的开始设计日期 3 天前支付。

11. 工程设计变更与索赔

11.1 设计人应于认为有理由提出增加合同价款或延长设计周期的要求事项发生后 7 天内书面通知发包人。

设计人应在该事项发生后 14 天内向发包人提供证明设计人要求的书面声明。

发包人应在接到设计人书面声明后的 14 天内，予以书面答复。

11.2 设计人各专业设计师应及时沟通，仔细核对图纸，并加强校审。发包人按照附件 8 中设计错误的分类，对设计人进行索赔：如出现I类问题，每个索赔人民币 10000 元整；II类问题多于 5 个者，每增加一个问题索赔人民币 3000 元整，III类问题多于 4N（含 4N 个，N 为 A1 标准图纸数量）个者，每增加 10 个问题索赔人民币 500 元整（不超过 10 个按照 10 个计算）。以上索赔发包人有权在向设计人支付的任何款项中扣除。此外，发包人的上述索赔并不影响发包人依据合同条件第 14 条追究设计人应承担的违约责任。

12. 专业责任与保险

设计人 需 （需/不需）有发包人认可的工程设计责任保险。

13. 知识产权

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

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求： 仅用于本合同项目 。

13.2 关于设计人为实施工程所编制文件的著作权的归属：设计人 。

关于设计人提供的上述文件的使用限制的要求： 仅用于本合同项目。

13.3 设计人在设计过程中所采用的专利、专有技术的使用费的承担方式：发包人同意采用的、有利于提高工程质量、缩短工期、节约投资的，由发包人承担。设计人自行选用的，由设计人承担。

14. 违约责任

14.1 发包人违约责任

14.1.1 合同生效后，发包人因非设计人原因要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作的，发包人向设计人支付违约金为合同价的 20%；已开始设计工作的，发包人应按照设计人已完成的实际工作量计算设计费。

14.1.2 发包人逾期支付设计费的违约金：**每逾期支付一天，应承担应付金额的千分之二的逾期违约金。**

14.1.3 停建及缓建

当发包人终止或中断建筑工程或设计人被通知无限期停止工作时，此工程则作停建论。发包人须支付与设计人各阶段已完成工作量对应的设计费用，设计人收清费用后，合同终止。

当停建工程于一年内恢复进行，无重大修改，此工程则作缓建论，本合同仍有效。设计人需继续依据合同条件提供一切设计服务。设计人已经取得的收费作为已提供服务部分的收费。所有因缓建而引致的额外工作，发包人按实际情况给予设计人补偿。

14.2 设计人违约责任

14.2.1 合同生效后，设计人因自身原因要求终止或解除合同，设计人应按发包人已支付的定金金额双倍返还给发包人。

14.2.2 设计人逾期交付工程设计文件的违约金：**每逾期支付一天，应减收延误部分设计费的千分之二的逾期违约金。**

设计人逾期交付工程设计文件的违约金的上限：**合同价的 10%**。

14.2.3 设计人工程设计文件超出主要技术指标控制值比例的违约责任：**无偿修改直至满足控制指标，增加设计工期按 14.2.2 延误处罚**。

14.2.4 设计人未经发包人同意擅自对工程设计进行分包的违约责任：**扣罚分包设计价款的 20%**。

15. 不可抗力

15.1 不可抗力的确认

除通用合同条款约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形：**无**。

16. 合同解除

16.2 有下列情形之一的，可以解除合同：

（3）暂停设计期限已连续超过 90 天。

16.4 发包人向设计人支付已完工作设计费的期限为 30 天内。

17. 争议解决

17.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：__/__。

17.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：__/__。

选定争议评审员的期限：__/__。

评审所发生的费用承担方式：__/__。

其他事项的约定：__/__。

17.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本事项的约定：__/__。

17.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第__（2）__种方式解决：

（1）向__/__仲裁委员会申请仲裁；

（2）向 项目所在地 人民法院起诉。

18. 补充条款

18.1 设计人作为设计总承包方，应统筹管理、协调各分包进行设计，确保设计交圈并对各分包设计的质量（可行性、合理性、经济性等）负责。

18.2 现场的设计或施工问题产生的变更，应在接到通知的 48 小时内提供给发包方，超出时间产生的工程费用由设计人承担。

18.3 发包人对设计成果有疑义时，有权索取、调看设计模型、计算书等设计资料，设计方不得以知识产权、专利等原因拒绝提供模型、计算书等设计资料。

18.4 对已经获得批准或确认的设计成果，未经发包人同意设计人不得进行修改，若必须修改时，应事先书面通知发包人并获得发包人书面许可方可进行修改。

18.5 应发包人要求或因设计本身失误，设计人以设计变更通知单形式进行

的局部变更，设计人应在发包人要求的合理期限内出具设计变更通知并完成原图相应部位的修改，并将设计变更通知单和修改后设计文件按时送交发包人。

18.6 设计人对设计过程中所需的设计资料或其他需发包人配合的事项应及时书面通知发包人。设计人应参与和协助发包人做基础资料的收集工作。

18.7 限额设计要求：

18.7.1 设计人应在满足设计规范基础上，在保证工程安全和不降低功能的前提下,尽可能节约建造成本。

18.7.2 设计人按照政府立项批复中项目投资和技术经济指标进行限额设计，如发生设计超限额情况，设计人应积极配合发包人进行调整直至满足限额要求。

18.8 发包人对设计人的其他设计服务要去详见附件 1。

18.9 除附件 10 建筑、景观设计任务书以外，发包人将对各专项设计提出具体要求，设计人需遵照执行。

附件

附件 1：工程设计范围、阶段与服务内容

附件 2：发包人向设计人提交的有关资料及文件一览表

附件 3：设计人向发包人交付的工程设计文件目录

附件 4：设计人主要设计人员表

附件 5: 设计进度表

附件 6: 设计费明细及支付方式

附件 7: 设计变更计费依据和方法

附件 8：设计文件错误分类

附件 9：机电管线综合设计标准

附件 10：设计任务书

附件 1：工程设计范围、阶段与服务内容

一、本工程设计范围

1.工程设计范围：包括红线范围内设计总包(除本项第 4 条约定内容以外)，以及设计方案确定的建筑物、构筑物。

2.工程设计阶段： 建筑方案、初步设计、施工图设计。

3.工程设计服务内容：

设计总包：

1）项目建议书及可行性研究报告编制；

2）建筑方案设计、总平面图设计、户型设计、配套用房设计;

3）项目初步设计、概算书编制;

4)主体建筑（含地下室、配套用房)各专业设计及相应的人防、消防设计；

5) 地下室 BIM 专项设计咨询（碰撞检查）；

6）室内装修二次机电设计；

7）室外景观围墙基础设计（含围墙）；

8）海绵城市专项设计；

9）绿色建筑设计（二星标准），不含设计标识申报;

10)日照分析；

11）钢结构设计；

12)室外管线综合方案设计，室外给水、消防、排水等单项管线施工图设计，并配合各阶段规划报批；

13)设备采购定标后的技术核定、设备混凝土基础设计、抗震支架厂家深化设计审核；

14）其他为保证项目建设完整性必须的相关设计。

4.本合同设计内容不包含：基坑支护设计、自来水专项设计（水务集团负责设计部分）、供配电设计、燃气设计、室外景观设计、室内装修设计、幕墙专项设计、建筑亮化设计、门窗深化设计、雕塑设计、标识标牌设计、安防智能化设计、三网设计、专业水景深化设计、红线外水电接入设计。

设计人不具备专项设计资质或团队的，经发包人同意可委托具备相应资质的单位承担专项设计。

二、本工程设计阶段划分

方案设计阶段、初步设计、施工图设计及施工配合四个阶段。

三、各阶段服务内容

1、方案设计阶段

（1）与发包人及发包人聘用的顾问充分沟通，深入研究项目基础资料，协助发包人提出本项目的发展规划和市场潜力；

（2）完成总体规划和方案设计，提供满足深度的方案设计图纸，并制作符合政府部门要求的设计方案报批文件，协助发包人进行报批工作；

（3）根据政府部门的审批意见在本合同约定的范围内对设计方案进行修改和必要的调整，以通过政府部门审查批准；

（4）按照发包人的限额设计要求，严格控制成本进行设计。

（5）配合发包人进行人防、消防、交通、海绵城市、绿建及市政管网等方面的咨询工作；

（6）负责完成人防、消防、绿建、海绵城市、室外综合管线等方案设计，协助发包人完成报批工作。

（7）报批方案时需提供日照分析报告。

（8）设计深度要求应遵照建设部编制的《建筑工程设计文件编制深度规定(2016 年版)》及设计合同之要求执行，并满足项目所在地规划管理部门关于报审建筑工程设计内容及深度的规定的要求。

2、初步设计阶段

（1）负责完成并制作建筑、结构、给排水、暖通空调、电气、室外管线综合等专业的初步设计文件，设计内容和深度应遵照建设部编制的《建设工程设计文件编制深度规定》（2016 年版）及设计合同的具体要求执行；

（2）制作报政府相关部门进行初步设计审查的设计图纸及概算，配合发包人进行规划、水务、交通、园林、人防、消防、供电、市政、气象等各部门的报审工作，提供相关的工程用量参数，并负责有关解释和修改。

3、施工图设计阶段

（1）负责完成并制作总图、建筑、结构、机电、室外管线综合、室外各单项管线等全部专业的施工图设计文件；

（2）对发包人的审核修改意见进行修改、完善，保证其设计意图的最终实现；

（3）根据项目开发进度要求及时提供各阶段报审图纸，协助发包人进行报

审工作，根据审查结果在本合同约定的范围内进行修改调整，直至审查通过，并最终向发包人提交正式的施工图设计文件；

（4）设计深度要求应遵照建设部编制的《建设工程设计文件编制深度规定》（2016 年版）及设计合同的具体要求执行；

（5）满足施工图审查要求，参加协助与政府部门的联络、沟通、解释工作；

（6）设计文件满足施工招标和工程量清单编制要求，协助发包人进行项目材料设备选型定样、工程招标及答疑，对于影响设计效果的重要材料，需在提交施工图蓝图时一并向发包人提供实体样品，供发包人审核。

（7）报批规划核准时需提供日照分析报告、风环境模拟报告。

4、施工配合阶段

（1）负责工程设计交底，解答施工过程中施工承包人有关施工图的问题，项目负责人及各专业设计负责人，及时对施工中与设计有关的问题做出回应，保证设计满足施工要求、设备材料采购等需要；

（2）根据发包人要求，及时参加与设计有关的专题会，现场解决技术问题；

（3）协助发包人处理工程洽商和设计变更，负责有关设计修改，及时办理相关手续；

（4）参与与设计人相关的必要的验收以及项目竣工验收工作，并及时办理相关手续；

（5）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；

（6）应发包人要求协助审核各分包商、专业厂家二次深化的设计文件是否满足接口条件并签署意见，以保证其与总体设计协调一致，并满足工程要求；

（7）设计人应负责施工配合，根据施工现场需要，派各相关专业负责人到施工现场解决施工过程中出现的设计问题，并及时配合处理施工过程中发生的与设计有关的问题，随时接受发包人在设计上的咨询。对于发包人在现场施工中提出的要求，设计人应在发包人发出通知后的 2 小时内，派设计代表到现场提供技术服务。设计人未及时提供现场施工技术服务，影响工程进度或工程质量的，发包人可根据所造成的损失大小，扣除设计人部分设计费（含增值税），并知会设计人；

（8）设计人须配合发包人进行隐蔽工程验收、各子项验收和竣工验收，并

积极配合验收问题整改工作。

5、设计过程中其它支持事项

（1）设计人对设计过程中的技术支持事项，包括材料样板确认、图纸缺陷修正、现场变更处理及其他发包人要求的设计配合事宜，要求能在 2 天内明确回复。

（2）设计人应对钢结构、门窗、建筑亮化、建筑幕墙、智能化等二次深化设计内容给予配合及技术复核，如有需要应配合各专业修改并完成出图。

（3）设计人应进行材料市场调研，尽量采用市场上容易采购的材料，对设计方案中有特别要求的材料部品，设计人应提供能够达到设计意图的样品，作为生产加工标准。

四、设计服务要求

1、设计阶段双方保持良好沟通，原则上每两周一次例会。

2、对于红线范围内的规划、建筑、室内、景观和室外配套设计应合理衔接，不得出现空白区。

3、发包人提供生态岛海绵城市设计导则，设计人按导则要求落实本项目关于海绵城市的相关措施。

4、设计图纸深度须满足《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 年版）。

5、设计人应加强校审和各专业会签，减少错误率，如因设计人原因导致工程变更增加投资，发包人可按增加投资比例相应扣减设计费。

6、设计人在项目施工期应安排“定期施工巡视”，并提供书面定期施工巡视报告。

7、发包人有权督促检查设计人的设计进度、设计深度，参与各设计阶段的设计管理。

8、设计人在初步设计及施工图设计阶段，应至少采用基于 CAD、BIM 平台的各专业协同设计工作方式。

9、发包人有权委托第三方机构进行图纸审核、设计优化咨询，设计人应响应相关意见进行调整，修改、优化设计。

五、报审报建要求

1、设计人须配合发包人完成项目各阶段的规划、消防、人防、环保、供水、排水、供电、市政燃气、供暖、测绘、防雷、施工图审查、海绵城市、绿建等报建工作，提供准确的设计文件。

2、在设计工作各阶段，设计人应按照政府主管部门提出的审批意见对设计进行修改、调整，协助发包人向政府主管部门进行解释或传达设计意图，配合完成政府有关部门的报批手续，以使审批获得通过。如因设计人原因使得该阶段设计成果未获审批通过，设计人应按发包人进度要求无偿进行设计修改和调整，直至审批通过。

3、设计人配合发包人进行图纸报审事宜，包括图纸递送盖章等，审图费用发包人支付。

附件 2：发包人向设计人提交有关资料及文件一览表

序号	资料及文件名称	份数	提交日期
1	发包人要求即设计任务书（含对建筑、结构、给水排水、暖通空调、建筑电气、总图等专业的具体要求）	1	方案开始前
2	工程所在地地形图（1/500）及电子版、区域位置图、建筑红线图	各 1	方案开始前
3	当地规划部门的规划设计条件	1	方案开始前
4	人防设计行政许可	1	初步设计开始前
5	工程勘察报告	1	初步设计提供详细勘察报告
6	各阶段批文	1	下一个阶段设计开始前提供上一个阶段批文
7	施工图审查合格意见书	1	施工图审查通过后 10 天内
8	市政条件（包括给排水、暖通、电力、道路、热力、通讯等）	1	方案设计开始前
9	其它设计资料	1	各设计阶段设计开始前
10	竣工验收报告	1	工程竣工验收通过后 10 天内

附件 3：设计人向发包人交付的工程设计文件目录

序号	资料及文件名称	份数	备注
1	项目建议书	10	
2	可行性研究报告	10	
3	建筑初步方案	10	（含方案评审会的比较方案不少于三个）
4	建筑方案深化调整	1	电子文件汇报
5	建筑方案报批、室外管线综合报批	8	数字报建
6	建筑工程规划许可报批	6	数字报建
7	室外各单项管线规划许可报批	6	数字报建
8	建筑初步设计和概算文件	10	
9	主体建筑施工图设计文件	14	全专业含人防（建、结、水、电、暖）
10	室外各单项管线施工图	14	
11	机电管线综合叠图	4	
12	合同包含的其他专项设计及规划报批的材料	10	

特别约定：

（1）除上表约定外，设计人提供的文件份数应满足政府行政主管部门审查需要。在发包人所提供的设计资料（含设计确认单、规划部门批文、政府各部门批文等）能满足设计人进行各阶段设计的前提下开始计算各阶段的设计时间。

（2）如发包人要求提供超过合同约定份数的工程设计文件，则设计人仍应按发包人的要求提供，但发包人应向设计人支付工本费。

附件 4：设计人主要设计人员表

序号	姓名	工作年限	性别	学 历	专业	职称	注册证专业等级	在本项目岗位职责

附件 5：设计费明细及支付方式

一、设计费含税价暂定总额：_____）。

二、设计费总额构成：

1.工程设计基本服务费用：_____。

2.工程设计其他服务费用：**发生其他服务时另行协商。**

3.合同签订前设计人已完成的全部工作费用：**包含在合同价内。**

4.特别约定：

（1）采用固定单价形式的设计费，通过审查合格施工图的建设工程规划许可证建筑面积和本合同约定的单价（或费率）核定，多退少补。

（2）其它：__/__。

三、设计费明细计算表

序号	分项内容	面积指标（万㎡）	设计费单价（元/㎡）	设计费合价（万元）
固定单价				
1.1	建设工程项目建议书、可研报告	15.2		
1.2	建筑方案	15.2		
1.3	建筑主体施工图	15.2		
1.4	初步设计及概算编制	15.2		
1.5	室外综合管线	4.06		
1.6	日照分析	10.4		
1.7	绿色建筑	15.2		
1.8	海绵城市	4.06		
1.9	人防设计	1.26		
1.10	地下室 BIM 设计咨询	4.8		
	固定单价部分小计			
固定总价				
2.1	室内装饰二次机电设计	项		
2.2	钢结构设计	项		
	固定总价部分小计			
	合计			

说明	1、本表 1.1-1.7 项设计费按规划许可证建筑面积结算，单价不变； 2、本表 2.1-2.9 项设计费总价包干。 3、合同设计内容中未列入本表的围墙基础（含围墙）、门卫设计等设计费已包含合同总价中，不另行计算。

四、设计费支付方式

1、固定单价部分

付费次序	占总设计费比例	付费额（万元）	付费时间（由交付设计文件所决定）
第一次付费	10%预付款		本合同签订 15 天后预付设计费定金
第二次付费	20%		获取规划许可证规 30 天后
第三次付费	20%		获取施工图审查合格证 15 天后
第四次付费	15%		室内装饰施工图获取施工图审查合格证 15 天后
第五次付费	15%		建筑主体封顶 30 天后
第六次付费	20%		项目竣工验收通过，交付使用，且设计费经结算审计后 15 天后

备注：

（1）如施工图分批完成，自第三次付款起按实际完成内容由设计人申请经发包人审核后支付。

（2）非因设计人原因，工程竣工后 6 个月内尚未完成竣工验收手续时，发包人应支付设计人设计费余款。

2、固定总价部分

付费次序	占总设计费比例	付费额（万元）	付费时间（由交付设计文件所决定）
第一次付费	10%		本合同签订 15 天后预付设计费定金
第二次付费	60%		建筑主体封顶 30 天后
第三次付费	30%		项目竣工验收通过，交付使用，且设计费经结算审计后 15 天后

五、设计费支付要求

1、设计人须配合发包人按照发包人的支付形式完成设计费付款。设计人收款前应严格按照发包人所在地税务部门及发包人的所有要求提供增值税专用发票并经发包人书面确认，否则发包人有权拒付相应款项。发包人要求包括但不限于：

①本合同约定的收款账号需与提供发票上账号保持一致；

②发包人根据合同付款条件付款前，设计人提供与付款金额对等的增值税专用发票，且保证增值税发票上的开票人与设计人名称一致；

③发包人根据合同付款条件付款时，将按设计人提供的增值税发票上的开票人、开户行及银行账户进行支付，不可以转付至其他的开票人、开户行及银行账户中；

④如因设计人提供的增值税专用发票不符合税务部门及发包人要求，导致发包人无法按税务部门要求进行进项税抵扣而造成的一切责任及损失，由设计人承担全部责任，发包人有权根据国家现行的法律法规规定追究设计人的相关责任。

2、本合同价中已包含设计人开具增值税专用发票在内的所有税费，设计人承诺在合同履行过程中不会久增值税专用发票的税费问题向发包人提出任何费用或款项的增加要求。如设计人违反该条承诺，发包人有权随时终止合同，未支付的合同价款不予支付，给发包人造成的损失的，设计人还应全部赔偿。

3、上述之支付，均以设计人先行向发包人报送付款申请资料为前提，并须符合发包人内部相关审批流程；待发包人审批通过后，设计人根据发包人审批通过的付款金额开具所在地税务局等额发票并提供给发包人，否则发包人有权暂缓支付。设计人有义务事先了解并及时更新发包人内部相关审批流程，并配合发包人遵照该流程执行。如因设计人未及时提供有效发票，或拒绝配合发包人内部合理审批流程，导致发包人暂缓支付设计费，设计人不得以此为由拒绝履行合同义务或终止、解除合同，否则，应当向发包人承担赔偿损失、支付违约金等违约责任。

4、设计人开具的增值税专用发票送达并经发包方签收后，若发生丢失，设计人应积极协助发包人，按照相关税收法规和文件的规定提供相应资料，以保证发包人顺利获得抵扣。

附件 6：设计变更计费依据和方法

1、设计过程中以变更通知单形式出具的设计修改不另外收费，单专业局部修改不另行收费，非设计人原因导致的重大修改双方另行协商修改设计费。

2、各阶段工作量比例：方案 30%，初步设计 15%，施工图 30%，后期配合 25%。

3、建筑方案报批、建筑规划许可报批、室外管线综合方案报批，室外各单项管线规划许可报批等时，规划部门审批不通过，有调整要求的，设计人无条件配合完成修改直到规划报批通过，期间调整不作为设计变更，设计人不另计取设计费。

4、设计人提供的设计成果经发包人委托第三方审查或施工单位指出设计不合理或不经济等情形，设计人应无条件配合完成修改、论证，期间调整不作为设计变更，设计人不另计取设计费。

附件 7：设计文件错误分类

针对工程设计由于错误较多及深度不够等质量问题造成施工返工、工期延误、无效成本等问题，特制定各专业施工图的错误分类和施工图的质量等级，作为设计索赔的依据。

1、I 类错误：

A、 严重违反规范、标准、规定，有可能造成严重影响安全和使用的错误。如：

建 筑 专 业 ： 规划中消防间距不够，而又未采取措施；规划中日照间距不够；施工图计容面积超容；防火分区面积超规定，电梯/楼梯厅、疏散通道不符合防火要求等。

结 构 专 业 ： 结构（含基础）选型错误，构造错误；计算原则错误；未考虑抗震设计；建筑物长度超过规范要求而未采取任何措施等。

给排水专业：规范要求的消防设施未设计；消防水量、水压达不到规范要求；生活给水水量、水压达不到规范要求；生活饮用水管与非饮用水道连接，未采取防回流污染措施等。

暖 通 专 业 ： 规范要求的防火排烟设施未设计；或防排烟系统分区错误、风量不足、风口及设备设置违反规范要求等；空调、风机、太阳能、水泵等主要设备的设计、选型出现重大错误；人防通风设计不满足相关规范要求。

电 气 专 业 ： 变配电、电话、电视、消防等系统及各种机房平、剖面设备布置等严重违反规范、标准、规定；配电方案有严重缺陷等。

建 筑 节 能 ： 违反当地建筑节能规定，不满足节能要求。

B、 设计不周或有严重错误，有可能造成不能正常使用、不安全或重大经济损失。如：

建 筑 专 业 ： 总平面竖向设计错误；轴线错误或对不上，楼梯碰头；道路平面交叉口视距、视线计算错误等。

结 构 专 业 ： 计算书未经校对或计算中存在影响安全的严重错误而未经发现；基础选型错误，引起沉降过大；竖向构件强度不足；阳台、雨棚的倾覆安全不够、结构与建筑节点不一致等。

给排水专业： 给水系统管径、流速、管材不满足使用要求；排水系统管径、坡度严重错误，排水系统设计不合理，造成排水不畅、泛臭严重；集中热水供水温度不稳定；设备机房面积严重偏大；泵房水池、水箱未设

水位报警系统等。室外管线综合、单项管线设计没有校核地下室顶板覆土厚度，需要调整管线走向，导致管线综合方案规划变更报批、各单项管线规划许可变更设计及报批。

暖通专业：冷、热负荷计算有重大错误或系统选择不当；部分区域未作必要的通风或采暖空调设计，影响使用；管道、设备设计选择出现原则性错误；控制系统未设计或设计错误；系统设计违反节能设计标准要求等。

电气专业：选用国家已公布的机电淘汰产品；供配电系统的控制保护、自动控制和自动调节原理图、各项弱电设备之间线路连接图等设计不周或有严重错误；低压配电柜开关与所保护电缆选型不匹配、与所保护电缆母线容量不匹配等。

建筑节能：不满足节能要求，但经过弥补后可以达到节能指标。

C、严重影响报建工作的进行：如计容积率面积（包含各个分部）超过政府允许的误差范围；平立剖面对不上；人防单元面积超过规范。

2、II 类错误：

A、局部违反规范、标准、规定，但容易修正、且返工量不大。如：

建筑专业：栏杆的高度及强度不符合要求；消防电梯不符合防火要求；砌体墙上疏散门宽度不够、管道井不符合防火规范等。

结构专业：按简支计算的梁、支座与梁柱整体连接构造用负筋不够；节点钢筋排不下，悬挑构件配筋错误等；基础选型或抗浮及基坑支护构造措施过于保守。

给排水专业：热水器选型或位置不当，空调排水未采取间接排水措施等。

暖通专业：管道井不符合防火规定；过防火墙未装防火阀；发电机房的通风口面积不足；发电机房油箱间未设事故通风；

燃气专业：燃气管道穿越非用气房间、内走道，未考虑有效的报警、预防爆炸措施、紧急切断措施和说明要求的；未设计燃气管道的穿墙孔洞和套管。

电气专业：主要低压配电级数超过三级；分支回路开关与电缆、导线不匹配；室内照明系统中每一单向回路灯数量超过 25 个；烟、温感探测器位置设置错误，保护半径不够；自动喷淋、排烟防火等系统连锁方式局部违反规范、标准、规定；双电源未考虑末端切换等。

B、设计不周、构造或用料不当，有可能造成影响局部使用效果，或重要部位尺寸错误，有可能造成严重后果。如：

建筑专业：结构承重部分在建筑图中未完全反映或错误；隔声节能防水防潮等的技术处理欠妥等。

结构专业：各种门/窗洞高度不符合建筑设计要求，严重影响使用要求；存在明显的未设计部分，影响现场进度；结构标高与建筑面层要求不符；阳台、雨蓬的倾覆安全不够，钢筋混凝土构件配筋与计算书不符；应设置构造钢筋的部位不设或少设；未根据建筑功能要求部分梁上翻等。

给排水专业：选用了已淘汰的材料、设备；管道布置不当影响用户使用；预埋套管选型不当；设备选型造成噪音污染等。

暖通专业：选用了已淘汰的产品；机房布置未考虑检修条件；地下室的机房未考虑设备进出孔；风机的消声、减震处理不当；分体空调室外机安装位未作设计或设计不合理，造成无法安装、使用或影响邻居等。

燃气专业：燃气管道入户位置、高度不当；燃气表设置位置不当。

电气专业：强、弱电各种线路布局和设备选型不当，设计图中预留的设备安装尺寸无法满足主流设备安装需要。

C、工种配合严重错误或局部遗漏有可能造成影响使用，或造成施工返工，如梁上预埋孔洞严重影响结构安全；未作室内、外管线综合设计等。

D、结构专业计算、构造层层加码，造成严重浪费者。如设计荷载取用过大，实际配筋又大于计算要求很多等。

E、严重影响报建工作的进行：各配套设施建筑或功能区未详细标明或建筑标识不清，影响面积查丈及验收。

3、III 类错误：

A、容易修正、且不造成使用或安全缺陷，但会给建设单位、施工单位带来麻烦。如：

建筑、结构、水、暖、电等各专业：图纸目录不全、表达不够清楚、平立剖面图不一致、一般性尺寸错误或不全、图例或符号不合规定、平面图与系统图不一致、设计文件、计算书及存档材料的完整性不够等。当发生某一专业设计变更时，关联专业未作及时变更设计。

附件 8：机电管线综合设计标准

一、机电管线综合的目的

在设计过程中，给排水、电气、暖通等各设备专业设计人员普遍存在配合协调不足，经常造成管道标高交叉严重，管道定位互相挤占空间等现象。再加上施工过程中受现场情况、施工顺序、设计人员不在现场等因素的影响，不可避免地会造成很多的返工、延缓施工进度、增加施工成本、影响美观，甚至会影响建筑物正常使用的严重后果。所以这就要求暖通设计人员在地下车库及地上部分所有区域机电设计时必须进行机电管线综合深化设计，以实现机电设计综合效益最大化的目的。

二、机电管线综合的原则

针对错综复杂的机电管线，在综合设计过程中，我们应把握如下基本原则：

1. 利用梁内空间

绝大部分管道在安装时均为贴梁底走管，梁与板底之间通常存在很大的空间，尤其是当梁高很大时。在管道十字交叉时，这些梁内空间可以很好的利用起来。在满足转弯半径条件下，通风支管和有压水管均可以通过翻转到梁内空间的方法，避免与其他管道冲突，保持路由通顺，满足层高要求。

2. 有压管道避让无压管道。

无压管道内介质仅受重力作用由高处往低处流，其主要特征是有坡度要求、管道杂质多、易堵塞，所以无压管道应保持直线，满足坡度，尽量避免过多转弯，以保证排水顺畅以及满足空间高度。有压管道是在压力作用下克服沿程阻力沿一定方向流动。一般来说，改变管道走向，上下翻飞，绕道走管不会对其供水效果产生影响。因此，当有压管道与无压管道碰撞时，应首先考虑更改有压管道的路由。

3. 小管道避让大管道。

通常来说，大管道由于造价高，尺寸重量大等原因，一般不会做过多的翻转和移动。应先确定大管道的位置，后布置小管道的位置。在两者发生冲突时，应调整小管道，因为小管道造价低且所占空间小，易于更改路由和移动安装。

4. 冷水管道避让热水管道。

热水管道需要保温，造价较高，且保温后的管径较大。另外，热水管道反转

过于频繁会导致积气。因此在两者相遇时，一般调整冷水管道。

5. 附件少的管道避让附件多的管道。

安装多附件管道时要注意管道之间留出足够的空间（需考虑法兰、阀门等附件所占的位置），这样有利于施工操作以及今后的检修、更换管件。

6. 临时管道避让让永久管道；新建管道避让原有管道；低压管道避让高压管道。

三、机电管线综合的方法

1. 平面定位

管线平面定位要考虑管线外形尺寸、保温厚度、支架尺寸、各类管线规范要求间距、施工操作空间、预留管线位置、检修通道等诸多因素。

表 1　管线平面定位要求　　单位：mm

管线	管外边距墙柱		并排管道间距				桥架距管道、接口、喷头水平间距
	五管上翻	有管上翻	≥DN200	DN150	DN100	≤DN80	
间距	100	400	400	300	250	200	300
备注	预留管外边距梁边 600		非保温管间距小于 100				桥架在下时

2. 标高布置

先布置大管（风管）和尽量不翻弯的管道，对于标高紧张的区域尽量只布置占空间最大的管线层，其他管线通过水平调整来避让或翻弯。

表 2　管线标高布置要求　　单位：mm

	风管	母线	桥架（D）	桥架（E/T）	空调水	喷淋	消火栓	给水	排水
标高	贴梁下	梁下	梁下	梁下	下	下	下	下	下
		50	20	300	150	100	200	100	100

注：“梁下 20”指管道上表面在梁下 20mm，“下 150”指管道中线在梁下 150mm。

3. 交叉翻弯

通过综合布置，管线尽量水平避开，减少交叉。管线交叉翻弯一般遵循前述的原则，也就是符合技术要求和经济性。技术要求主要是考虑规范要求、施工便利等；经济分析是量化的比较，就是“翻弯造价低的管道让翻弯造价高的管道”。确定谁翻弯后，如何翻弯、在何处开始翻弯参照表 3 标准。以平面定位、标高布置为基础进行综合平衡，通过平面定位、标高布置力求避开大量管线层交叉。尽可能减少协调和管理难度，同时提高现场施工效率。

表 3　管线交叉翻弯要求　　单位：mm

翻弯部位	管线翻弯基本要求			管线起翻点距障碍物距离（到障碍物外边）				
	起翻点	标高	翻回点	照明线槽	动力桥架	设备管线	喷淋支管	压力排水
要求	同直线	梁内 200	梁前 400	200	300	300	200	300
备注	同类管翻弯保证同直线同平面			禁止管线下翻，尽量不采用 90°垂直上翻				

四、室内综合叠图

1.地下室及各楼层机电管线叠图，并进行 BIM 辅助设计，提供机电管线综合叠图平面图、管线交叉节点大样图，以及各个管线定位尺寸图。

2.根据地下室及各楼层机电管线叠图成果，调整机电各专业相应平面图。确保两个设计成果的平面定位一致。

3.室内装修设计后，灯具、烟感、广播、监控、喷淋、消火栓、各类风口、设备吊装等的位置需要结合装修图进行二次调整设计，满足装修效果为原则。

五、室外管网综合

1.室外管网综合需要结合室外景观效果进行设计，检查井、消火栓、水泵结合器、雨水回用设施隐蔽设计，避免在路牙石、主次出入口、大树等重要位置的地方，满足景观效果为原则。

2.室外综合管网与景观图叠图。根据叠图成果，调整室外综合管网相应平面图，确保两个设计成果的平面定位一致。

3. 室外综合管网与结构地下室顶板图叠图，特别注意地下结构凸起区域、结构反梁区域，综合管线务必避开。

附件 9：设计任务书

第五章 发包人要求

设计任务书

目录：

一、 编制依据：

二、 项目概况：

1、宗地概况及经济技术指标

2、产品定位

三 、工作内容及范围：

四 、总体设计要求及各专业设计要求：

1、总体设计要求

2、建筑专业

3、结构专业

4、给排水专业

5、电气专业

6、暖通专业

7、室内专业

8、景观专业

五 、成本指标及限额设计要求：

六 、图纸及设计成果要求：

一、 编制依据：

《新加坡　南京生态科技岛（MCe010）控制性详细规划》

《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018

《住宅项目规范》GB55038-2025

《住宅设计标准》DB32/3920-2020

《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 年版）

《南京市公共设施配套规划标准》（2019 版）

《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)

《南京市经济适用住房管理实施细则》

《南京市保障性住房·工程建设指导意见》（2010 版）

《南京市城市规划条例》

《南京市城市规划条例实施细则》

中国国家、江苏省、南京市相关法规及行业设计标准

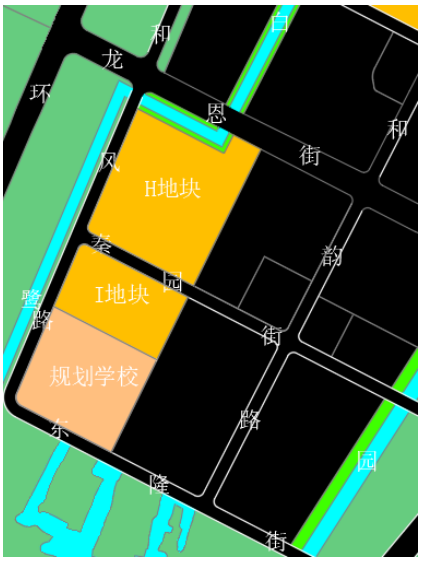
注：以上相关规范如有过期，以最新版本执行。

二、 项目概况

新加坡•南京生态科技岛（以下称“生态科技岛”）位于南京市区西南部长江之中的江心洲，东隔夹江与主城的河西新城区相邻，西隔长江主航道与浦口新市区相望。江心洲陆域总面积15.21平方公里，江堤长 24.38公里，是长江洲岛湿地保护区的有机组成。是主城开敞空间的重要组成和珍贵的滨水地域，生态功能突出。

生态科技岛的规划定位：以科技、智慧型产业为引领，产业和居住融为一体的生态科技岛,南京主城区的有机组成；也是生态科技先锋岛和探索体验娱教岛。项目定位为建设科技研发、创意智慧和高端总部高度聚集的国际化产业园区，高端人才、高新项目和国际资本有效对接的国际化发展平台，持续发展、生态文明和社会和谐相互交融的国际化示范社区。

本项目为南京生态科技岛四期保障性住房增量项目，用来安置江心洲街道拆迁的居民，项目为精装修交付。本项目地块位于生态岛南部。用地东邻在建四期经适房A、C地块，北临龙恩街，西临和凤路，南临规划小学，地块总体比较平坦，由2个地块组成。



图一：地块示意图

1、项目概况及经济技术指标：

1.1、四期项目由若干栋住宅组成。主要设计要点指标如下：

地块	用地性质	用地面积	容积率	建筑高度	建筑密度	绿地率
23-004	R2居住用地	27297.41㎡	Far≤2.53	H≤70m	≤25%	≥35%
23-030	R2居住用地	13206.63㎡	Far≤2.53	H≤70m	≤25%	≥35%

注：1： 以上指标供设计参考，最终以规划局核发的《建设工程规划设计条件》为准。

2：物业用房各地块各自满足相关要求，不得多地块集中建设。

3：住宅容积率指标可以地块间平衡计算。

2、产品定位：

四期保障性住房户型及总图做规范性及使用性的修改和优化，立面在四期在建工程的基础上做适当提优。“均衡性，非特殊化”的标准必须贯穿设计整过程,避免产生不必要的纠纷及矛盾、发生不良舆情。

2.1：产品类型及住宅户型套数比：

户型面积	所占比例	备注
85 平方米	7.62%	
82 平方米	63.71%	
68 平方米	1.10%	
48 平方米	27.57%	
合计	100%	

2.2：交付标准：全装修房交付

2.3：建设标准：见成本及限额设计专篇

2.4：绿色建筑认证目标：国家二星级绿色建筑

三、 工作内容及范围

3.1 工作内容：

1：方案设计及方案报批配合(电子报建及报建配合)；

主要设计内容：建筑方案设计（户型、立面在四期在建项目基础上进

行适当提优)。

2：初步设计（含项目造价概算书）及初步设计汇报；

3：施工图（总图、建筑、结构、给排水、电气、暖通、人防、消防、海绵、日照、绿色建筑、室外管线综合方案及各单项管线施工图等）设计；

4：红线范围内管网综合设计、给排水专项设计、强弱电专项设计；

5：绿色建筑设计及评审工作；

绿色建筑评审单位提供所需的评审资料。

6：协助室内装修设计，完成必要的图纸（修改次数为 2 次)；不涉及结构墙肢的调整。

根据室内装修的图纸，设计绘制给排水、电气、暖通专业的二次机电施工图及建筑户型大样。

7：配合景观设计工作；

根据景观方案，对景观荷载进行校核，出具小区围墙、挡土墙及相关小品构筑物的基础处理方案及施工图。

8：配合其他专项设计工作；

如建筑灯光照明、门窗、幕墙（如有）等专项设计的效果判定、图审等配合工作。

9：设计样板、材料实物小样及对应的材料白皮书等确认工作；

10：施工阶段每周定期现场服务、验收阶段的配合工作。

3.2 设计范围：

项目用地红线范围内，所有建筑物（构筑物）及室外各专业管线。

四、 总体设计要求及各专业设计要求

1、 总体设计要求

A:规划设计

以打造滨江生活的创新居住文化和完善的时尚生活配套设施为主题；充分利用河道、道路等将不同的物业形态分区设置与管理，形成清晰的管理单元；

规划设计时须充分考虑项目周边的非建设用地、湿地带滨水景观、沿

街界面等有利因素，加以协调整合利用；

规划设计应综合考虑风光热环境分析、景观视线分析、城市界面分析，进行规划布局设计，突出节约用地和节能环保；

规划设计注意日照的要求，建筑朝向统一，并适当与二期相当，户型设计继续在四期在建工程的基础上进行优化，保证户型的自然通风；

组织合理的人车交通流线；统筹考虑用地与周边环境在交通、景观、消防等方面的联系；组织各功能间合理的交通流线关系；小区内部设计采用“人车分流”的设计理念进行设计。

规划竖向设计与整岛城市规划确定的竖向规划相衔接；应充分考虑地形、地质情况，进行合理灵活的竖向设计。

B:**公共开放空间设计**

充分利用河道、街道设置公共开放空间；

住宅设计以板式布置为主，提高入口空间品味，创造宜人的居住区空间；在公建配套设施和公共开放空间之间建立有机的过渡，提高公共活动空间吸引力；

对于用地外的现状河道，应充分考虑排洪功能统筹进行景观设计；应强调区内景观与湿地带的对话、建筑与江景的呼应，充分利用自然景观创造舒适环境，开拓花园式的生活居住空间。

2、 建筑专业

（一）、总则：

1：开始方案设计时，需向询价人提供各专业统一技术措施及设计工作进度表，同时提供经核算后的项目“技术经济指标一览表”。

2：设计在确定结构梁、柱尺寸和布置形式以及装修（初设图）、水、电、空调、燃气各专业的主要设计（平面布置、预留洞位置等）并同时反映在建筑专业图上（平面图中梁以虚线表示，单独设层；剖面图中应绘出所有可见物，如门洞、管道等）报询价人确认。

3：各节点详图均应反映在施工图成果中，清晰表达设计意图以及其他专业的配合控制标高。

4：若有建筑外轮廓线和出地库屋面设施的变更，应同步提供新版总图。

5：建筑、结构、水、电、暖通专业施工图须整合室内设计的要求。完成施工图阶段的一次性配合图纸，室内设计条件图应在商定的施工图完成时间前不少于 20 个工作日内提出确认条件图。

6：获取施工图审图合格意见二周后，提供整合审图意见和内审意见等新版的施工图图纸。

7：地下室 BIM 设计咨询应利用 BIM 软件进行各专业间的碰撞检测（如管线与结构冲突、管线交叉等），出具碰撞报告。基于检测结果提出优化方案，减少设计错漏碰缺，降低施工返工成本。对建筑性能（如采光、能耗、疏散模拟等）进行分析，优化设计方案。

（二）、层高：

类别	层高
住宅标准层	2.9 米
底层裙房（若有）	根据实际功能确定层高
结合住宅布置的物业办公	不小于 3.0 米
地下机动车库	3.7 米
非机动车库	3.0 米

注：如后期设计时，层高与上表不符或有上表规定之外的功能时，层高设置需征得询价人同意

（三）、墙体：

部位	墙体材料	备注
外墙、电梯井道	混凝土多孔砖	
户内其他隔墙	加气混凝土砌块	
厨卫四周	混凝土实心砖	
地下室内填充墙	混凝土实心砖	
地下室防火墙	混凝土实心砖	

1：如无法避免电梯井靠卧室或客厅等，则电梯井内壁或外壁做隔声消声处理。

2:内外墙上所有留洞均应有水平和竖向定位，梁、柱上留洞应在建筑图上标注。

3:梁和柱：所有结构梁应根据隔墙定位。梁和柱保证室内空间完整性的优先级别顺序一般为：起居室（包括厅、走廊）>主卧室>次卧室>其它功能房间。具体需求由建筑和室内专业共同确定。

4:卫生间及厨房周边墙应做 200mm 高 C 20 细石砼挡水墙。 门口应按规范做水平范围内防水处理。

5:上部楼层梁与隔墙厚度不一致的，应与结构和水专业协调，注意立管的位置。

6:外墙遇有线条挑出或挑板（空调机位）部位增加一道 100mm 高止水反坎。

（四）、楼地面

1：各房间降板情况如下（H 为所在楼层的建筑标高）：

房间名称	完成面标高	结构标高
卧室、书房、客厅、餐厅	H	H-0.050
厨房	H-0.010	H-0.050
卫生间	H-0.010（最高点）	H-0.300
阳台	H-0.015（最高点）	H-0.100
公共走道	H-0.010（最高点）	H-0.150
门厅、电梯厅	H-0.010	H-0.050
楼梯间	H-0.010	H-0.050

2：敞开走廊、凹廊、阳台、厨房、卫生间均应设置防水层，

3：楼层公共走廊地漏排水点应远离住户入户门口，避免住户入户门门口积水及冬天结冰；

4：底层商业裙房屋面完成面标高（最高点）不得高于相邻的住宅（主楼）楼面建筑标高

（五）、门窗

1：门洞尺寸，如下表：

部位	门洞宽	门洞高
入户门	1200	2300
卧室	1000	2200
厨房	不小于 900	2200
卫生间	800	2200
阳台	不小于 1800	按立面

注：以上门洞口尺寸均为粉刷前尺寸，单位为 mm。

2：外立面或内立面上的门洞高尽量统一。

3：门垛尺寸有条件情况下不小于 100mm，且洞口应采用钢筋混凝土框门套或构造柱加固。立面雨水及空调排水管，应考虑外墙饰面施工完成后,立管不外露于门窗洞口之前。

4：相邻两户入户门之间距离过近时，应避免入户门的开启冲突。户门开启方向尽量统一。

5：相同类型房间窗洞口尺寸宜尽量统一；

6：户内除入户门和阳台门外，其他门为预留洞口；

7：一般情况落地窗根部应做由结构上反 150mm 的混凝土反槛；普通窗台高 900mm（此高度应从厅房的装修完成面开始计算）,个别窗户经节能计算后，窗台高度可以低于 900mm，需做好防护措施。

8：当两户卫生间位于凹槽相对布置时，窗应错位布置避免对视；卫生间的窗采用内单层磨砂玻璃。

9：窗户设计时要考虑安装纱窗，若空调外机需要从窗口安装时，窗户的分格形式及开启方向应考虑空调外机安装的便利性，安装空调时用的窗扇开启后净宽度不小于 500mm 宽。

10：凸窗不应采用较特殊、拼接过多的窗型。

11：门窗开启扇应考虑避雨、导风、空调安装和室内使用等方面的因素。

12：门窗表中对称的门窗应区分编号，分别绘制。

13：有外遮阳的窗户应在统计时加以区分，并备注。

（六）、厨房

1：燃气热水器

(a) 燃气热水器设在厨房，应标明热水器的位置及形式。

（b）燃气热水器预留排气孔Φ100㎜，排气孔梁中预留，洞外加帽；应避免和立面排水管发生冲突。

2：冰箱

(a) 预留位置不小于 800㎜X700㎜（净距离）。

（b）冰箱和燃气炉不能贴临放置，冰箱位预留且应注意冰箱门的开启方向及冰箱散热，且冰箱位置不影响窗和平开门。

3：厨房洗菜池应靠外窗设置。

4：排烟道

(a)在上人屋面或靠近上人屋面，排烟道出屋面的烟囱孔底标高不应低于屋面地面完成面 2000㎜。

(b)尺寸按照国标或省标要求。

5:厨房橱柜、灶具、燃气热水器、油烟机、冰箱等设备以及管线、立管应结合内装要求布置，并满足规范要求以及燃气安全间距要求。

（七）、卫生间

1：平面布置：每户设一个卫生间，应设淋浴、坐便器、台面盆（或柱盆）。

2：卫生间门直接开向起居厅的应设前室。

3：卫生间的地漏要考虑洁具布置，与坐便器邻近；卫生间地面应有 1%坡度坡向地漏，坐便器布置，尽量靠近排水井道，布置洁具尽量考虑同层排水系统的特点，提高空间利用。

4：淋浴间净宽不小于 900㎜；地漏位于淋浴头下部居中。

5：所有户型的卫生间均做排气扇，排气口为外墙预留Φ100㎜洞，排气孔梁中预留；应避免和立面排水管发生冲突，贴梁底预留，用于卫生间排气、排风，洞外加帽。卫生间窗洞口高度减小150㎜，窗台高度不变。

6:卫生间应设管道井，并提供大样图。

7:卫生间内不应有梁穿过；管道或设备从梁下经过时，需满足2200㎜净高要求。

8:管线设计要结合装修设计，避免影响放置淋浴房及开窗。

（八）、屋面

1:需做好通风道、水管等各种管道出屋面的穿板防水处理。

2:雨落管应根据外墙面色彩做相应处理；雨落管应尽量隐蔽设置。

3:屋顶排水应优先考虑直接排至雨水管，高跨屋面雨水排至低跨屋面时，应在雨水管下方屋面嵌设一块C20细石混凝土（400㎜X400㎜X60㎜)承水板。

4：楼梯间出屋面处的外开门上部均设雨篷。

5：尽量避免不同住户公用裙房大屋面。

（九）、阳台、露台

1：应保证露台下层房间内不应出现梁。

2：阳台所有墙面、顶棚的做法应同外墙作法。

3：所有阳台应设地漏，不宜设在阳台门口。

4：阳台应考虑污水立管，并应设防止溢流和干涸专用排水地漏；阳台设置洗衣机位的，洗衣机尺寸不小于650㎜X650㎜。有条件的阳台，宜预留拖把池位置。

5：阳台栏杆下部应设不小于100㎜宽、100㎜（距完成面）高的钢筋混凝土翻边

6：顶层阳台采用钢筋混凝土雨棚，以便阳台封闭。

7：阳台应统一编号，并在平面图和大样图上标注。

（十）、空调机位

1：1：住宅考虑分体式空调，原则上均考虑挂机，客餐厅的空调如大于等于 2 批的可以采用柜机。

2：户型大样图应绘制家具和空调室内机位置。

3：空调室外机位的设置应便于安装及维修，宜靠近阳台或窗洞口设置:

4：设置在窗边的空调板，其活动百叶与窗的开启方向应协调，以便可以安装室外机。

5：位于凹槽处距离过近而对吹的两个室外机应相互错位。

6：同一位置上下安装两台空调室外机时，应在平面相同位置不同标高处分别挑混凝土板，并在平面图中表示清楚。

7：空调洞：冷媒管预埋Φ80PVC 套管穿墙，水平距离轴线 200，向外倾斜 10°，要靠近空调插座，一般距地 2150，墙面有梁凸出的，壁挂空调应考虑梁下安装，并尽量减少内外墙面暴露较长段空调管；平面图中应详细标明留洞定位；穿过 2 道墙的，注意留洞高度递降 30mm；应合理安排空调位，考虑后期阳台封闭后管线的走向，严禁在玻璃上开孔。

8：空调室外机位以实际使用情况确定，须综合考虑面积计算规定的要求；平面图中应详细标明空调板定位尺寸；空调孔位置应避免与冷凝水管及雨水管产生冲突；空调挑板设置应考虑空调冷凝管对外立面的影响，避免空调外机位与空调孔立面错位过大。

9：当空调室外机位于阳台内时，空调机位应与阳台有明确的界定，从阳台划出单独区域作为设备平台，不计入阳台面积；应避免空调风吹向阳台的使用空间。

10：避免相邻两户公用空调板。

11：敞开式空调板下口需做滴水槽，上口做 100mm 高翻边；因造型需要翻边较高的，应协调板面高度，避免遮挡室外机出风口。

12：敞开式空调外机位设防护栏杆；凸窗边的空调板装可拆卸百叶，并与凸窗金属卷帘协调设计，提供相关控制大样图。

（十一）、楼梯间

1：楼梯外窗宜采用推拉窗，梯段范围内不得开启窗户。

2：镜像关系的楼梯间，编号要有区分。

（十二）、管道井、设备表箱

1：所有设备管井（间）检修门后设混凝土挡水门槛 150㎜高，在大样图中表示清楚。

2：消火栓设置不应正对电梯、户门。尽量采用内嵌式安装，应保证完成后箱体不凸出墙面，箱体背面作防火处理。留洞需由各专业共同校对、认可后，在建筑图中表示清楚。

3：室外排风井应关注有人通行离地面高度不小于 2.5 米。

（十三）、电梯间

1：消火栓、正压送风井、排烟井等风口尽量不正对电梯门设置。

2：电梯机房楼面、墙面应采用隔音材料并考虑通风散热设计，考排气扇安装位置。

3：每台电梯均须独立编号，并提供电梯明细表。

4：电梯前室尽量设计为非敞开空间，若设计成敞开空间，需考虑防飘雨、排水等措施。

5：需绘制电梯间展开立面，消火栓、电梯层站按钮、吊顶标高控制等需表示清楚。

（十四）、栏杆

1：阳台栏杆，采用镀锌钢组合栏杆（做法同四期在建工程），需要考虑后期阳台封闭，设计时需要考虑改造的方便性。

2：公共外廊栏杆，采用镀锌钢组装栏杆，根据方案确定形式进行深化设计。

3：电梯厅栏杆，采用镀锌钢组装栏杆，满足通风要求外，需满足栏杆的设计规范要求。

4：屋顶：尽量采用混凝土现浇栏板，根据立面需要，适当考虑铝合金夹胶安全玻璃栏杆。

5：栏杆形式及做法均参照四期经适房在建工程做法。

（十五）、地下车库

1：自行车库，尽量考虑自然通风。

2：自行车坡道净宽不小于 2.2 米，采用坡道式，考虑防滑设计，坡道两端设置截（排）水沟。

3：汽车库可以在适当位置考虑利用采光井采光。

4：汽车坡道净宽需要满足规范要求，设计时，需要适当考虑装修厚度，坡道两端设置明沟截水。

5：地下车库按浅沟结合集水井排水；面层厚度按照找坡计算确定，最厚不超过 100mm。

6：汽车库安全出口尽量利用住宅楼梯间及自行车坡道，确实需要增加出入口的，尽量集中布置在不影响道路及重要景观的部位，并结合景观小品设计。

7：地下室进排风井尽量贴近住宅建筑物设置，与住宅设计融为一体，实在无法避免出现在小区景观区域的，不得为排风井。

8：汽车库整体设计规模控制指标，非人防区约 35㎡/辆左右，人防区约 40㎡/辆左右。

9：库顶板预留覆土厚度为 1.5 米，后期根据景观方案，对超出 1.5 米覆土部分进行调整处理。

10：地下室灯具，均应优先选用节能灯具或综合节能方式。

11：地下一层电梯厅考虑入口门禁的设置，地下一层门厅尽量只设一个门通往（非）机动车库。

12：人防主要通道采用活门槛方式。

13：消防泵房、生活给水泵房远离住宅建筑主体设计，水泵房的墙体不得与住宅建筑墙体共用，距离不小于 3 米。

（十六）、建筑节能

1：本项目按照 75%节能率进行节能设计，要求在通过节能审查的前提下尽量节约成本。

2：屋顶、墙体、窗口等主要部位的节能构造以详图表示。

3：窗户采用塑钢中空玻璃窗，空气层厚度，根据计算确定。对不同的朝向，热工性能不同的窗户，包括窗户的热工性能，能在门窗表中有所区分；并保持与计算书一致。

4：提供两种以上市场成熟的外墙节能材料比较方案，包括成本、优缺点（材料性能、施工技术方面）等，供询价人选择；

5：除凸窗外，外门窗应结合立面尽量采用阳台、空调机挑板等固定遮阳；

6：凸窗设金属外遮阳卷帘，设计时需要整体考虑，预留安装条件。

（十七）、外墙饰面

1：建筑立面材料为真石漆涂料，外廊两侧和天井为外墙弹性防水涂料，提供饰面范围、转角、分格缝和不同材料交接处大样图，同时应考虑保温层厚度对分隔缝的影响。

2：立面应标出分格缝划分间距和做法。

3：变形缝、雨水管、冷凝水管、排水管的材料和色彩的处理应满足立面美观要求，外墙立管色彩与该部位墙面应相同。立管应避免遮挡门窗洞口和各种留洞，并考虑尽量隐蔽布置。

4：滴水线：混凝土雨蓬、窗眉、空调板、凸出墙面的挑板均需做滴水槽。

5：应在平面图上绘制保温层，表示清楚保温施工范围；应在户型放大平面图上，按比例绘制保温层，并标注外墙各层的总构造厚度。

6：不同材料相交时，应该遵循交接在阴角的原则；

7：分割线应该在水平方向四周转通,并与洞口.线脚的完成面对位;

（十八）、其他

1：外墙上的变形缝饰以外墙涂料，并应采用防开裂措施；

2：单元门洞净宽最小尺寸为 1800x2400，且设闭门器和门禁系统。

3：住宅单元入口处应用入口缓坡解决室内外高差，尽量避免台阶。

4：管道井设置不应影响单元入口使用；如设置应用轻质隔板加以封堵，并在隐蔽位置设可拆卸的 500×500 壁板检查口。

5：单元入口处应设外投信报箱、牛奶箱、入户对讲机等，集中设置并应做防雨措施，且设置于门禁系统以外。

6：单元入口应精心设计，并统一风格，尽量统一大小。

7：若有沿街商铺，皆应结合立面设置雨篷、空调机位。

8：所有雨棚尽量设置有组织排水。

9：配电房，垃圾房的设计应与住宅设计相互呼应，配电房采用坡屋顶形式，并注意对住宅使用产生影响。

3、 结构专业

3.1 结构设计总说明

1.1 工程概况：建筑位置 、面积、建筑总高度、层数，结构形式，结构抗震设防类别、设防烈度、抗震等级，建筑使用年限，人防设防等级。

1.2 工程地质情况：地质概况，场地土类型、场地类别、地下水的标高及对混凝土有无侵蚀性、**抗浮设计水位**、抗震安全性评价、基础施工要求等。场地的设计标高±0.000 相当的绝对标高值与建筑总平面图上标注的一致。

1.3 设计的依据：设计所遵循的规范规程、楼地面活荷载取值，若考虑人防，还应注明人防各构件等效静荷载的取值。特殊的荷载取值应有计算书，初步设计审批文件或工程设计单位正式文件的规定。

1.4 设计所采用的材料的品种、规格、型号、强度等级等要求，**明确抗震钢筋（如带 E 钢筋）的应用范围**。

1.5 分类说明建筑各分部分项的设计要点、构造及注意事项。钢筋混凝土基础、墙、柱、梁、板等构件的制作方法，如保护层厚度。钢筋弯钩要求、接头、锚固、节点构造等符合规范、规定。砖石砌体的砌筑要求、砌筑顺序、圈梁、构造柱、拉结钢筋应符合规范及江苏省质量通病防治导则的规定。

1.6 需说明施工时特别注意的地方。如基础施工的要求、转换层、超长结构、后浇带、预应力张拉、钢结构等问题。

1.7 对图中未交代而要在施工过程中与工艺安装、设备工种配合预埋、预留的埋件、孔洞要明确提出配合施工的要求。在一定范围内的统一埋件和统一的洞口加筋要正确清晰。

1.8 构件代号表中的代号与详图中采用的一致。

1.9 对框架梁、次梁的设计说明，应注明框架的抗震等级、框架节点详图、梁柱的钢筋锚固、其它需注明的平法图例。

3.2 各部分结构设计统一要求

1：基础部分

a) 基础部分的设计图纸应包括基础布置平面图和基础详图，**并在方案阶段对地库底板、顶板的结构方案分别进行比选论证**。

b) 基础设计应根据地质报告，充分考虑经济性。基础所采用的混凝土强度等级一般应不大于 C30。有防水要求时，混凝土的抗渗等级应根据地下水头与防水混凝土厚度的比值确定。

c) 基础的埋置深度应满足规范要求。若不满足，应有抗倾覆和抗滑移的计算和措施。

2：基础平面图

1）、基础平面方向、柱网、墙柱大小等与建筑一致。

2）、各设备基础、地坑的平面尺寸，与轴线的关系要注明。在平面上、埋深标高上和房屋基础无矛盾。当埋深低于建筑物基础时，应采取相应的措施。

3)、 当与相邻建筑物紧挨时，两个建筑物在相连处的基础在平面、埋深方面无矛盾，并应有两个基础的相互影响的计算；当采用公共基础时，有关的轴线号、尺寸、柱墙尺寸、编号应注明无误。

4)、当为桩基时：

a)桩的平面布置图中，应注明桩中心与轴线的关系，符合桩基构造要求。

b)桩端进入持力层的深度与要求符合规范和勘察资料。

c)试桩的数量及位置等技术要求,单桩承载力特征值的确定应结合试桩结果和计算综合确定,要求准确合理,不可偏于保守。工程桩完成后的检测要求应准确、足量。

d)当采用标准设计的预制桩时，选用的标准图集号、桩号正确。

e)对预制桩的单桩承载能力或打桩时的贯入度要求交代清楚。对端承灌注桩桩端进入硬持力层的最小要求交代清楚，符合规定。

5）、附注说明

a)设计标高±0.000 相当的绝对标高数与建筑总平面图一致。

b)基础持力层所在的标高，其土层性质，地下水情况，地基承载能力与勘察报告提供的一致。

c)关于验槽，遇到特殊情况的处理交代清楚。

d)基础材料的选用恰当。

e)如有各工种配合施工要求的应交代清楚。

f)沉降观测要求、测点的布置等应交代清楚。

g)设置后浇带时，后浇带的类型、位置、后浇的时间、施工要求、混凝土的质量等应交代清楚，**对基础底板的后浇带是否需要超前止水应明确**。

6）、基础详图

a)桩详图各部分尺寸，配筋数量与深度标注齐全，符合构造要求。

b)桩头插入承台的深度，钢筋的锚固符合要求。

c)承台各部分尺寸，配筋标注齐全。

3：地下室部分

3.1、 非人防部分（结合景观方案，考虑景观堆土、造型、种植及消防车道荷载）

a)地下室部分图纸应包括底板及其它各层结构平面图（模板图、板配筋图、梁配筋图）、墙柱定位图、外墙详图及其它构筑物详图。

b)首层楼板应考虑施工堆载不小于 5KN/M2。室外部分考虑覆土，也应计算抗裂。

c)外墙详图上应注明外墙上的所有留洞图，并采取防水措施。

d)地下室梁、板、墙所采用的混凝土强度等级一般不大于 C30，地下室重合的砼墙、柱尽量采用统一标号混凝土，便于施工控制。

e)地下室混凝土的抗渗等级同基础的要求。

f)底板、外墙及地下室顶板等所有迎水面的构件都必须进行抗裂计算，裂宽限制在 0.2mm 以内，钢筋尽量采用直径小、间距密的布置，间距一般控制在 150mm 以下。根据结构特点，**合理设置后浇带，并应有措施防治这些后浇带或节点处的裂缝和渗漏**。

3.2、 人防部分

a)若有人防要求，图纸应有人防专篇（图纸包括与人防有关的所有图纸）。人防部分的图纸应包括人防布置平面图、人防顶板、底板平面图、人防口部详图、人防构件详图（人防临空墙、人防楼梯、防倒塌棚架）、人防安装配合、战时封堵等要求。

b)人防的布置尽量不影响车道，少影响车位。

c)**人防顶板的荷载取值由规范确定，人防顶板的厚度根据荷载情况合理确定**。

d)底板的人防荷载分有无桩基础两种工况。有桩基础时，人防荷载和地下水不同时考虑。

e)人防临空墙厚度一般取 250—300mm，其它人防隔墙厚度一般取 200—250mm。

f) DN100 以上的管道不应穿越人防顶板，如必须穿越时，应在穿越处做变径处理。

g)排水 PVC 管道不得穿越人防顶板和外墙。

3.3、地上部分

a)地上部分的结构体系应根据建筑的抗震类别、抗震设防烈度、建筑高度、场地条件、地基、结构材料和施工等因素，经技术、经济和使用条件综合比较确定。

b)上部结构的图纸应包括各层结构平面图（模板图、板配筋图、梁配筋图）、上部结构墙柱定位图、墙柱配筋详图及墙留洞图、节点详图、楼梯详图等。

c)上部结构的混凝土强度等级如需变化，应从下到上逐渐递减。**梁板混凝土强度等级一般不大于 C30**。

4：结构模板图

1、 模板图中，应有板标高、板厚度、板留洞，**梁尺寸、定位**，梁上留洞，建筑有关的线脚，各构件的定位（阳台、窗台等）。并应与各专业对图会签，以免洞口错留或遗漏，线脚与建筑不吻合。

2、 板标高不同时，应用图例表示不同板的标高。认真核对阳台、雨篷挂板等的标高与建筑图是否一致。

3、 伸缩缝、沉降缝、抗震缝的位置、尺寸交代清楚，与基础平面图一致。

4、 结构构件布置在满足建筑要求的同时尽量使室内空间 “无梁无柱”，或使主要房间不露梁露柱，提高空间利用率和美观。

5、 户型平面中在可能前提下客厅与餐厅做大板结构，取消二者之间的梁。大板厚度以控制在 160 以内为宜，含钢量不应有大幅度增加。

6、 客厅有跃层时，跃层应尽量用大板结构，以增加下层净高，减少压抑感。

7、 厨卫地坪作结构降板（一般降 50 至 70mm）时，相应梁面一般也需作降低处理，避免梁面突出地面。但应注意梁的搁置方向。

8、 **卫生间按同层排水降结构板，并综合考虑下一层排气管的安装。**

9、 卫生间内避免有梁穿过，有梁穿过时应注意卫生器具楼面留孔与梁的关系，同时需注意给水管、排水管不发生冲突，立管不遮挡排气洞口、不影响开窗。

10、 所有设备专业在板、梁上的留洞必须预留，不能后凿。尽量留在对结构影响最小的地方，并且应有加强措施。相邻上下层留洞需考虑外墙面美观要求，做到水平、竖向排列整齐。

5：结构板配筋图

1、 配筋图中，应有每块板的配筋。钢筋应编号，负筋应标出长度。板面标高不同时，负筋不拉通。

2、 板跨大于 3.6 米时，应计算板的挠度，对此应采取相应的结构或施工措施。

3、 住宅端部开间应双层双向通长配筋。

4、 板上开洞时，应有配筋加固措施。

5、 屋面板或露台必须进行抗裂设计，配筋尽量采用直径小、间距密（不大于 150）的布置。应有至少 30%的拉通钢筋。

6、 板的负筋长度一般为短净跨长度的 1/4（从梁边起算），但在应力集中处或端部，可适当增加负筋长度，负筋数量不增加。

7、 板的配筋应控制在合理的范围内。

6：梁配筋图

1、 梁配筋图中，应注明梁的断面尺寸、上下配筋、箍筋、腰筋、抗扭钢筋等。

2、 梁面标高不同时，应注明梁的不同标高。

7：柱配筋图

所有墙柱的布置尽量满足建筑的功能、少影响建筑的使用，并满足地下室停车的要求。

1、 柱平面及配筋图中对柱子每层楼板面标高,高度的分段尺寸，沿高度方向各区段的箍筋直径、间距、尺寸范围等应标注齐全、准确。

2、 柱子节点区的箍筋形式另有交代。

3、 纵向钢筋的布置符合构造要求，箍筋的形式、间距符合构造要求。

4、 设计时应避免出现短柱，如有短柱应符合构造要求。需注意避免某些隔墙（如通长窗下墙）会造成框架柱形成短柱。

8：剪力墙详图（包括电梯井剪力墙）

1、 剪力墙平面图中应注明墙与轴线的关系，门洞、墙垛的尺寸应与建筑平面一致。暗柱尺寸和暗柱详图一致，暗柱布置合理。

2、 剪力墙图中对应每层楼板面标高，高度的分段尺寸，门洞尺寸标注齐全、准确。设备预留洞（预埋管）的尺寸、标高和设备提供的资料一致，不得后凿。

3、 墙体的厚度满足构造要求和轴压比的要求即可。一般二十几层的建筑 200 厚即可。如果墙体厚度超过 200，上下可实行变厚度。

4、 剪力墙纵横向钢筋的布置符合构造要求。横向筋伸入暗柱的形式、变截面处的钢筋的锚固、搭接交代清楚，符合构造要求。

5、 抗震墙的边缘构件应分构造边缘构件和约束边缘构件。配筋若非计算要求，满足规范的最小要求即可。

6、 当剪力墙上开洞，暗柱错开上下对不齐时，墙体削弱部位要有加强措施，预留洞、预留管处要有暗柱或钢筋加强或已在总说明中说明。

9：转换层

1、 如果上下有转换时，框支墙的厚度应不小于上部墙体厚度的2倍。框支梁的宽度应不小于2倍的上部墙体厚度。框支梁的高跨比应根据框支梁的形式确定，一般取1/6。当墙体开洞在梁的跨中或上部墙体不开洞，框支梁的高跨比还可以减小。

2、 框支层的楼板一般取180mm厚，除阳台外，不降板。

3、 对框支梁，应采取措施防止或减少裂缝的开展；混凝土强度一般不宜大于C40。

3.3 配合要求

1、 在结构计算工作完成后应向业主提交以下计算成果：结构计算总信息；每层结构计算简图；每层荷载图；每层梁墙柱配筋简图；每层板配筋简图；柱底内力图（至少提供Nmax和D+L两种工况）；基础（桩基）计算；地下室计算（抗浮、底板、外墙等）。

2、 结构施工图正式出图前和出图后向业主提交两次相应图纸电子文件。

3、 结构专业所绘大样必须与建筑专业大样编号一致，不得独立绘制大样（基础、承台除外），若出现一处罚款3000元（无论是否造成后果）。

4、 结构专业根据其他专业提资进行设计后，应反提图纸并得到各专业书面确认后方可向询价人提供图纸，如没有各专业的复核会签确认单（包括叠图成果和内审意见），询价人可拒收图纸，延误后果由设计方承担。

5、 设计中应充分考虑基坑支护的经济性，合理进行地库设计并提前告知询价人经济性比选过程。

6、 建议本专业内按照梁、墙、板、梯等构件分类，分别安排不同设计师出图，避免出现图面表达不同、各楼栋之间构件尺寸不统一等问题。

7、 需协调建筑专业在平面表达中细致标注建筑标高与结构标高，严格按照建筑要求进行构件尺寸设计。

8、 设计方应负责红线范围内（含红线附近）除主体结构以外的结构设计，如挡墙、围墙、地基处理、安全复核等。

9、 设计过程中，报价人应响应询价人需求，进行整体或局部的结构可行性分析、结构方案技术经济等比较。

10、 报价人未按询价人内审、外审要求进行的修改的部分，若造成了损失，应全额赔偿。

注：其他要求及做法应满足国家及地方有关规范、规定、要求。

4、 给排水专业

1） 设计范围

给排水应按合同规定和规范要求的设计范围进行设计。

2） 设计指标

给排水量及管网压力按国家规定的有关指标并结合本地实际情况进行计算。

3） 绿色建筑设计星级要求

本专业**按绿色二星建筑设计**。

4） 给水系统

1：每个地块提供一路市政自来水水源，供水压力为 0.3MPa。给水管管道在小区内成环状布置，环状管网上须设置合理的阀门，以保证维修时供水的安全,环状管网上按消防要求设置地上式室外消火栓。

3：小区内住宅六层及以下由市政供水，住宅六层以上按高、中、低三个区分别设变频供水系统。

4：按给水按户及功能各自独立水表，生活水表每层集中设置在管道井内。

5：每户热水由各户燃气热水器供应，热水供应范围为厨房洗菜盆、

洗脸盆、沐浴盆、浴缸。并按规范要求（顶上 6 层）设置承压式太阳能热水器，太阳能热水管采用薄壁不锈钢管，太阳能补水管（冷水管）采用 PPR 管。

6：管道井内给水管以及走廊内到各户的给水支管需要保温，保温厚度按规范要求。走廊内管线穿梁敷设。

7：住宅管道井内应考虑排水措施，管井的空间大小应考虑维修及抄表方便。

8：分户给水支管的敷设应考虑维修方便及不易于被损坏。

9、垃圾房、门卫设计上下水。

10、地下车库、人防车库需要设计车库地面冲洗水管（利用雨水回用系统），每栋楼设计一处即可。

5）排水系统

1：采用雨、污分流排水系统。设置雨水收集处理和回用系统，多余的雨水汇集后就近排入市政雨水干管; **生活污水集中收集后直接排入市政污水干管，不需要设计化粪池**。

2：阳台地面排水应与屋面雨水管分开独立设置，阳台洗衣机及地面排水排入污水系统。

3：在保证排水畅通的前提下，可将部分排水立管设在建筑凹槽内等隐蔽位置。

4：高层住宅污水立管采用消音管。

5：室外雨、污水排水井盖位置应与景观协调，尽量避开硬质路面，布置在绿化上。

6：排水方式在保证排水畅通的前提下，还应满足建筑美观的要求。

1. 每个空调外机隔板都要设计排水地漏。同时立管上设计室内机排
2. 水三通。

6）消防设计

1：按国家有关规范和市消防局方案、扩初批文要求进行设计。

2：消防水泵房系统：:消防水泵房系统划分设计院提出方案，报询价人确认。消防水池考虑室外消火栓系统用水量（市政供水管网

不具备 2 路进水条件）。

3：地下室设消防水池和消防泵房和生活泵房，消防水池采用混凝土结构、生活水池采用不锈钢成品水箱。消防泵房设直接通往室外出口。水池溢流在采取卫生措施后直接排至小区雨水管系，同时，水池溢流应有信息反馈至管理用房。生活水箱内考虑导流墙等防水质变坏措施，泵房内设水池液位显示装置。泵房内设置集中试水管路并接至水池，该管路上应设压力表和阀门，供各水泵日常试验和检查使用，水池无水时应有信号反馈至泵房，使水泵无法启动。

4：喷淋主管、支管穿梁布置，图中设计穿梁套管。

5：住宅内消火栓箱、立管、阀门等一律暗设或在隐蔽处设置。

6：高层住宅屋面设置高区消火栓系统稳压装置及泵房。

7：室外消火栓与水泵结合器之间的距离应满足 15—40M 以内的要求。

8：屋面消火栓管道的敷设须考虑与屋面布置整体协调，并避免穿过私家花园。

9：采光井、坡道入口处消防管设置保温。

10：地下室配电房设计气体灭火系统，需要提供能够招标使用的招标图

11：生活给水泵房内不设计喷淋、不设计消火栓箱。配置手提式灭火器箱 2 处，每处箱内配有 2 具手提式灭火器 MF-ABC4、带灭火器箱。

12. 生活给水泵房内不得有与自来水供水无关的管道、设施等，其他水管也不得穿越或进入。

5）：人防设计

按人防规范和市人防有关规定执行。

6）：其他

1：水泵房内均设可靠的地面排水措施及清洁用冲洗地面龙头。

2：室外绿化用水均须各自设独立水表以计量用水量。

3：给排水设计须满足建筑户型灵活布置要求。

4：为方便日后施工及维修，给排水管道尽量敷设在本层内，不对下层住房产生影响,可考虑采用厨卫楼板下沉或局部下沉处理等技术措施。

5：给排水专业各指标参数应按南京市有关规定执行。

6：给水、消火栓立管及室内消火栓均应按规范要求考虑减压措施。

7）：室内部分

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

2：给排水立管、消火栓箱的设计位置需要隐蔽，无法隐蔽的进行包封遮挡,避免在人的视线内看到管线。室内消火栓箱必须暗装，不能暗装的须装修设计包封。消火栓箱的位置避免在门厅、电梯间、重要出入口等位置。

3：公共走道、门厅、电梯厅等公共区域的消防管、喷淋管、给排水横管等主管道安装高度不得低于新风管的底标高,能够穿梁敷设的必须穿梁敷设，提资给建筑、结构专业在其图纸平面图中标注出来。

4：给排水应与通风、电气等专业仔细协调，确保安装完成后每层每个区域标高不得影响每个区域装修完成后建筑专业要求的最低标高。

5：室内消火栓采用薄型单栓带消防软管卷盘组合式消防柜,箱体外形尺寸为 1800*700*180。

6；生活冷热水给水管采用 PPR 管、太阳能冷热水管采用太阳能专用管；生活污废水管、通气管、凝结水管采用 UPVC 排水管，承插粘结；厨房等有热水排出的排水管材采用耐热性排水管材；重力雨水管采用雨水专用静音 HDPE 塑料排水管，热熔承插连接，严禁采用对接热熔出现的内翻边堵塞；虹吸雨水管采用静音 HDPE 塑料排水管，热熔对焊连接及电熔连接；消火栓给水管、喷淋给水管、喷淋专用试水排水管采用内外壁热浸镀锌钢管，管

道连接方式：DN≤50 采用丝扣连接，DN＞50 采用卡箍式机械接口。连接单个消火栓的 DN65 给水支管采用丝扣连接。容积式承压储热水罐的材质采用不锈钢管 SUS304，50MM 厚离心玻璃棉保温，外加 0.5MM 厚不锈钢保护层; 室外明露保温管道，外加 0.3MM 厚不锈钢保护层。

7；地下室集水坑须隐蔽设计，设置在比较偏僻的地方（比如：楼梯肚下方、设备机房内），集水坑数量尽量少，能合并的尽量合并。

8；雨水回用机房系统的设计，必须包括平面、工艺流程、设备参数、配电控制等。

9；所有给水、消防管道均穿梁布置，请将穿梁或剪力墙开洞位置详细标注在给排水图中，并应在结构图中标注出来。

10；根据各楼层机电管线套图成果，调整给排水专业相应平面图，确保与综合套图（BIM）成果的平面定位一致。

8）：室外管线综合部分

1：水表组的位置要与室外环境相协调，既要接近水池泵房，又不能影响环境; 水表井应根据南京水务集团标准水井规格尺寸设置在地下合适位置。

2：室外的给水井、污水井、雨水井、阀门井、水表井结合室外景观效果进行设计，检查井、消火栓、水泵结合器、雨水回用设施隐蔽设计，避免在路牙石、主次出入口、大树等重要位置的地方，满足景观效果为原则

3：室外综合管网与景观图纸套图，并进行 BIM 辅助设计。根据套图成果，调整室外综合管网相应平面图，确保两个设计成果的平面定位一致。

4：室外埋地的生活给水管、消防管、喷淋管，采用公称压力为聚乙烯金属增强型复合管; 室外雨污水管道、室外雨污水检查井原则上按南京市建委宁建环字（2019）308 号的通知要求选用管材，室外排水管采用钢筋混凝土管和混凝土模块井。

5：室外给排水水管与电力电缆、弱电电缆以及燃气管等保持规范

要求的安全距离。

6：在室外管综方案图中，燃气调压箱的位置由建筑专业、景观专业、燃气公司设计院结合美观效果确定。

7：在室外管综方案图中，由给排水专业设计整合给排水、强电接入、通讯接入、有线电视接入、燃气、景观浇灌等专业的平面方案布置。

8：特别注意地下结构凸起区域、结构反梁区域，综合管线务必避开。

9）景观绿化部分

1:室外及屋顶绿化浇灌用水，如规范或地方规定允许尽量使用自来水，如不允许，则由雨水回用系统供应，雨水回用系统应考虑水景用水的容量，同时水景内景观水体要求单独进行净化处理

2:室外及屋顶绿化绿化的灌溉用水应采用人工浇灌方式，在总图上每隔一定距离设置绿化浇灌龙头（设置在绿化带内暗箱埋地安装）。

3:室外雨水回用管道采用聚乙烯PE100级给水管或采用PPR给水管，热熔连接。

4:注意绿化低洼处、较低架空层的排水处理。

5:总图设计时应考虑水景溢流和放空排水点。

10)地下室部分

1:消防管、喷淋管、给排水横管等管道安装高度不得低于风管的底高度，需要穿梁敷设的，提资给建筑、结构专业在其图纸平面图中标注表达出来。

2:给排水应与通风、电气等专业仔细协调，确保安装完成后地下室每个区域标高不得影响每个区域装修完成后建筑专业要求的最低标高。

3:地下室室内消火栓箱尽量暗装，如不能可以根据现场情况明装，但不得影响车辆停放、通行。

4:地下室给排水应与各个机电专业密切配合，要求出具地下室各个机电专业的管线综合图。

5:根据地下室机电管线套图成果，调整给排水专业相应平面图，确保与综合套图（BIM）成果的平面定位一致，并且确保不得影响每个区域装修完成后建筑专业要求的最低标高。

11)海绵城市

1:根据《南京市海绵城市规划建设指南》要求，场地雨水年径流总量控制率不低于 80%，面源污染消减率不小于 60%，雨水利用调蓄设施容积不低于 100 立方米/公顷。收集的雨水用于绿化和道路场地浇洒。

2:因规划要求绿地率高，绿化面积较高，设置一定比例的下凹式绿地、雨水花园、屋顶绿化及雨水回用系统，以达到海绵城市整体控制目标。

3：雨水收集回用系统设计需要提供能够招标使用的招标图

6）：其他

1：室外绿化用水均须各自设独立水表以计量用水量。

2：给排水设计须满足建筑户型灵活布置要求。

3：为方便日后施工及维修，给排水管道尽量敷设在本层内，不对下层住房产生影响,可考虑采用厨卫楼板下沉或局部下沉处理等技术措施。

4：给排水专业各指标参数应按南京市有关规定执行。

5:给水、消火栓立管及室内消火栓均应按规范要求考虑减压措施。

5、电气专业

1、本文件是四期经济适用房项目的强弱电专业设计任务书，涉及到方案、扩初、施工图三个阶段的内容；本任务书仅指出设计内容及成果的主要要求，不作为完整的详细要求，设计单位应根据相关规范及设计深度要求进行完整的设计；

2、本设计任务书不仅要执行相关规范和标准，还要结合南京市保障房指挥部的相关要求；

1：方案阶段

供配电：（专业设计）

供电方式

10KV 进线： 双 回路环网供电

10KV 电源端：220KV 民安变电站

配电设备、机房位置及面积、净高度确认

室外环网柜： 室外

开闭所：室 外 面积（80M2 左右 ） 净高（ 3.6M ）

临街变：室 外 面积（240M2 左右） 净高（ 3.6M ）

用户变：地下室 面积（230M2 左右） 净高（ 3.6M ）

其它：

注：配电部分按供电公司的要求配置

建筑物内电气平面

地下室驻地网机房： 每个组团按 1000 户设置一个机房

配置，每个机房面积不小于 20m2;

楼层强弱电间：

强弱电间合用

强电间面积要保证计量表箱箱门完全打开

楼层强弱电间至分户干线：

预埋进户电管

套内强电：

功能选项

常规设计（不设照明总控 、夜灯等）

其它

位置确认

配电箱位置，按规范、使用、效果及结合装修定位等分户确认

其它

弱电系统

系统选择

语音数据系统 ： 驻地网

视频传输系统： 有线电视 √

信号覆盖系统： 电信 √ 移动 √ 联通 √

火灾自动报警系统： √

智能化系统：**（平面设计，系统等由专业公司设计）**

（监控、周界、语音访客对讲系统、出入口控制系统、非联网燃气报警系统、 停车场管理系统、电梯五方对讲、电子巡更系统等）

其它：

控制中心位置及面积、净高度确认

控制中心主要含消防、电视监控中心（中间地块设主控、其他组团设副控）、位置设在一层

其他

套内弱电：

功能选项

常规设计

位置确认

弱电箱位置确认 √ 对讲位置确认 √

电梯：

类型及数量

	类型：无（小）机房
	配置: 按建筑要求配置

基本参数

	按建筑要求

建筑参数

	电梯层站（待定）	开门方式（ 中开）
	管井及机房净尺寸（待定）	
	其它（ ）	（ ）

功能选择

	梯控功能要求：_____	
	5 方对讲 √	并联 √

2：扩初阶段

供电：

套型功率			
套型(所有)	220V 8KW √		
主干供应			
	母线 √	电缆 √	其它
电表箱			
	按专项设计	6 表位 √	
	其它		
位置尺寸确认			
	强电井、设备间位置及尺寸进一步确认		
	其它		

弱电：			
功能选择			
	联网型语音对讲		
	其它		
多媒体箱选择			
	光纤入户功能	暗装	电源模块（9）V
	数据模块：一拖（3）	CATV 模块：一拖（3）	
	其它		

3：施工图阶段

户内面板配置暂定表

部位		插座	开关	电视	电话	网络	空调插座
餐厅		2 个	1 开	0 个	0 个	0 个	按空调位
客厅		3 个	1 开	1 个	1 个	1 个	配置
厨	操作台	2 个	1 开				
房	油烟机	1 个					
	消毒柜	1 个（16A）					
	热水器	1 个（16A）					
	其他						
卫	浴霸	1 个(16A）	1 开				
生	洗衣机	1 个					
间	热水器	1 个					
	其他						
主卧室		3 个	1 开?	1 个	1 个	1 个	1 个（16A）
次卧室		2 个	1 开	0 个	0 个	0 个	1 个（16A）
书房		2 个	1 开	0 个	1 个	0 个	1 个（16A）

其他
说明：1、按江苏住宅规范配，结合后期装修图纸进行数量调整及定位； 2、客厅、主卧、客卧设双控开关； 3、有线电视终端设置要求：1 居室及 2 居室 2 个点（客厅及主卧），3 居室 3 个点（客厅、主卧及次卧）；

计量需求配置表

用电类型	计量内容	电表设置	用途	备注
居民电	电梯	单独计量	物业核算	
	生活水	总计量		
	楼层照明	单元总计量		
	小区路灯	总计量		
商业电	景观亮化	总+分计量		
	车库照明	按区计量		
动力电	设备动力	总计量		
学校及幼儿园	整体	总计量		
其它说明：				

室内照明照度及舒适度要求

部位		照度	色温	显色性	其它
起居室	活动区	》100lx		》80	
	书写阅读区	》300lx		》80	
卧室	活动区	》75lx		》80	
	床头阅读区	》150lx		》80	
厨房	活动区	》100lx		》80	
	操作台	》150lx		》80	
餐厅		》150lx		》80	

卫生间	》100lx	》80
其它		

说明：按规范要求设计

图纸范围—强电（供配电设计除外）

设计内容		选择	说明
地下室电气设计		√	整合包括居配在内的强电、智能化、消防的干线桥架设计；穿墙套管（含与人防部分）的预留
防雷接地设计		√	
单体供电干线设计	电梯	√	
	楼层照明	√	纯居住部分电表箱及以前系统配合专业公司设计
	其它		
套内精装修电气设计		√	按照内装机电点位进行二次机电设计
室外电气管网设计		√	室外门卫房（或岗亭）、垃圾房、中水处理装、路灯（预留配电箱）等电源及相关管线的设计
室外景观及单体亮化设计		√	屋顶及室外预留建筑亮化及景观电源及相关管线，并配合专业公司设计
其它			

图纸要求：能据以编制施工图预算；能据以安排材料、设备订货和非标准设备的制作；能据以进行施工和安装；能据以进行工程验收。

1、有线电视信号引入建筑物保护管要求 RC100-、分户进线及户内要求敷设 25 的管道；（按有线电视主管部门的要求）

2、每个单元入户电缆管孔居住照明每个回路留 2 孔，可能双拼；公共区域多预留一孔。

3、不同区域（包括人防部分）不同报价人员设计方式要统一，比如：系统形式、应急照明布线方式、应急照明灯具选择、元件选择等。

4、积水坑排水泵控制箱要进行设计；；

5、系统图中出线负荷容量与出线开关及电缆相符,请复合;

6、选择一个居中的组团地下室预留 1 个 30M2 左右的通信总机房；

每个组团按 1 个驻地网机房/1000 户的标准配置驻地网机房，机房面积约 20 M2；

7、照明开关设置要求：楼上公共区域触摸延时开关、负一层声光控开关；

8、地下室及公共区域照明光源采用 LED 光源；

9、地下室跨人防区域预留动力、消防、智能化等专业的套管；

图纸内容	选择	要求
设计说明	√	与设计范围相符 、采用的是最新规范 、要针对本项目
图例和设备材料表	√	图例包括各系统图、平面图中的图例及说明，安装方式及安装高度，设备材料表包括主要设备材料的型号、规格及数量
防雷接地图纸	√	单体基础防雷接地平面布置图，单体天面防雷接地平面布置图，设备房防雷接地平面布置图（含总柜、电气竖井、电表箱处），部分做法大样图。
楼内动力、照明系统	√	包括竖向配电系统图（干线图），**提供完整的干线回路容量表**。各级动力、照明配电箱系统图，地下室电力干线
楼内动力、照明平面	√	包括楼层强电间平面及剖面图（预留出线洞口尺寸），地下室照明平面图，各层照明、插座平面图，室内电气平面布置大样图。
火灾报警图纸	√	消防系统图（含消防联动控制），消防干线平面布置图（消防室外单体间通讯联络、地下室消防干线），地下室消防报警平面图，消防中心设备平面布置图，单体消防平面布置图，部分做法大样图。
智能化图纸	√	包括弱电系统框图，弱电机房设备布置图，弱电干线图，楼层弱电间平面及剖面图（预留出线洞口尺寸），弱电平面图，室内弱电

	平面布置大样图。
其它	

设备材料选型（参照南京保障房文件）

内容				说明
低压配电柜内断路器	国产优质√	合资	进口	如常开、TCL、良信
户内配电箱开关	国产优质√	合资	进口	如常开、TCL、良信
管材选择	主要是 PVC 管			
其它：				

6、暖通专业

1)设计范围及指标

1:设计范围

暖通专业应按合同规定和规范要求的设计范围进行设计。

2:设计指标

1.2.1 制冷制热通风负荷量、通风量按国家规定的有关指标并结合本地区实际情况进行计算。

2)绿色建筑设计星级要求

本专业**按绿色二星建筑设计**

3)技术要求

1. 住宅进行分体壁挂或柜式分体空调以及新风设计，空调设计包含空调室内外机、冷媒管及冷凝水管等布置，新风设计含进风、排风管（新风类型选型同四期 ABCD 分区）；
2. 住宅空调设计应考虑空调的最佳效果及设备管道对室内的影响；
3. 空调室外机搁板的位置及大小、空调室内机的安装位置、冷媒管冷冻水管及冷凝水管的预留管预留洞均须根据空调机选型提交土建专业进行设计，空调室外机搁板的位置务必考虑到空调室外机的尺寸大小及安装方便；
4. 空调室内机的安装位置应比室外机安装位置高，空调室外机不应

重叠安装；

5．空调室外机若采用百叶或其它材料遮挡，须充分考虑空调室外机的散热问题，空调专业须将空调室外机左右前方的遮挡物的设置要求提交土建专业进行设计；

6．住宅大堂、消防控制中心、电梯机房、物业管理用房、值班室、小型商铺等根据建筑形式分别进行空调设计，以分体壁挂式或柜式空调为优先选择；

7．所有分体壁挂或柜式分体空调室内外机之间的冷媒管长度不应大于 4 米；

8．地下汽车库及各设备用房进行机械送排风系统设计；

9．住宅卫生间、公共卫生间、电梯机房等进行机械排风系统设计；

10．严格按《高层民用建筑设计防火规范》等消防规范有关规定进行防排烟系统设计；

11．按人防规范和市人防有关规定进行人防设计；

12．土建专业进行地下室各专业设备及管道综合布置设计，暖通专业配合；

13．建筑专业设计的空调室外机位应仅上下为砼板，其余面均应开敞通透，以保证空调室外机通风散热良好；

13．空调专业与其它专业之间的条件图等往来资料均须经询价人审核确认；

15．须在规定时间内向询价人提供设计计算书；

16．分批对设计文件图纸进行设计、校对及审核，分批提供给询价人进行确认，以节省时间缩短设计周期；

17．初步设计文件包含图纸及 CAD 电脑光盘等，初步设计文件除须按国家及市有关规范进行设计外，图纸须包含：图纸目录、每层平面图、剖面图、立面图、设备用房及设备管道布置大样图、管道井大样图、系统图、流程图、图例、设备及材料表、设计说明等

18. 地下室防排烟、送排风管厚度要求：从机房出来的主风管高度不得大于 500，主管高度不得大于 400，支管不得大于 320。

19.地下室防排烟、送排风管布置在自走车位区域的车位上方，不得布置在车行道上方，风管穿越车行道不受限制。

20.地下室防排烟、送排风管不得布置在机械车位区域车位上方，布置在车行道上方。

21.暖通应与给排水、电气等专业仔细协调，确保安装完成后每层（包括地下室）每个区域标高不得影响每个区域装修完成后建筑专业要求的最低标高。

22.根据机电管线套图(BIM)成果，调整暖通专业相应平面图，确保与综合套图成果（BIM）的平面定位一致。

23. 生活给水泵房内，距离地面 2.0-2.2 米处墙体上设计 DN300 轴流风机（需要 220V，低转速 1400 转以下、分体式电机、可独立拆卸风机、配时控开关）；距离地面 0.6-0.7 米处墙体上设置负压进风口，进风口泵房内侧配置可手动闭合的百叶窗，外侧加不锈钢防盗网，中间加装 18 目防虫丝网。

24. 生活给水泵房内设计 1 台大功率除湿机，220V。

25. 生活给水泵房内不得有与自来水供水无关的设备、风管等，其他风管也不得穿越或进入。

7、室内专业

1、室内设计理念

本项目是江心洲本岛居民拆迁所补偿获得的经济适用住宅，不同于市场上销售的商品房，建筑布局紧凑。因此，在有限的空间里，室内设计需合理利用空间，实现居住的基本功能，并突出功能舒适、环境优美、绿色环保等特点，营造绿色室内环境。

2、设计范围及要求：

2.1 设计范围：各户型内室内设计、公共空间设计（门厅、电梯厅、公共走道、楼梯间、物业管理用房等）。

2.2 总体设计要求：

2.2.1　室内设计应配合建筑设计优化设计，提供合理化建议；

2.2.2　室内设计应配合建筑、结构、水电等专业实现一体化设计；

2.2.3　室内设计应保留一期安置房的优点，杜绝缺点；并在设计效果方面有所突破。

2.2.4　室内设计应合理控制建设成本（二期安置房套内装修成本约600元/平方）；公共空间设计应考虑运营管理效率，合理设计。

2.2.5　各户型内设计宜统一交付标准。

2.2.6　室内各功能空间有机结合、充分利用；各动线流畅，视觉宽敞。

2.2.7　室内设计应满足有关国家设计规范及要求。

2.3 户型内分部设计要求：

2.3.1　各户型房间统一考虑设置空调挂机。空调室内机的位置应妥善考虑，出风口不宜直接对向床头。客厅根据面积情况，考虑设置柜机或挂机。

2.3.2　各户型内设计宜统一交付标准。包括户型内各房门尺寸及材质、装修面材、卫浴设备、五金、柜门、开关插座等各方面。

2.3.3　装修材料的选择应避免选用不可替代的唯一材料。

2.3.4　房间门扇净尺寸宜控制在于900MM，厨房门扇净尺寸不宜小于800MM、卫间门扇净尺寸不宜小于00MM。入户门与户内门的门套线最高点需在同一高度。

2.3.5　厨房设计应遵循洗切炒的流线，考虑微波炉、燃气热水器、抽油烟机、燃气灶具等电器位置，设相应插座。同时应避免对水电管线布置的影响。完成橱柜方案设计并配合橱柜厂家的深化设计。

2.3.6　厨、卫空间的管道包封（完成面）不能超出窗边，影响建筑立面。

2.3.7　根据建筑方案实际情况，考虑在厨房或卫生间或阳台布置洗衣机。

2.3.8　卫生间坐便器下水预留孔需与设备选型配套。

2.3.9　户内强弱电箱不应设置在显著位置，影响室内装饰效果，需隐蔽设置（可依靠家具等遮掩实现）。

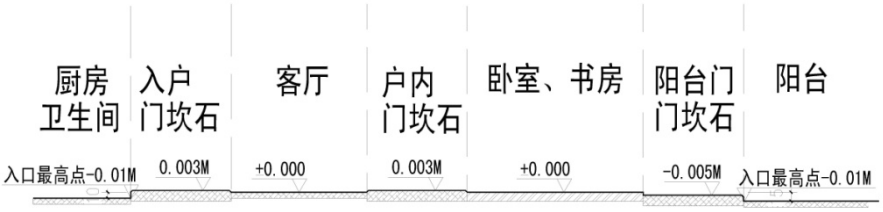
2.3.10　卫生间、厨房根据设计图纸、墙面门窗洞口及墙体尺寸，进行墙砖排布，并充分考虑门窗洞口收边、碰角细部处理，不允许小于100mm的墙面砖出现。墙地砖排版需对缝。管井处饰面墙砖排版可根据具体情况，特别处理。

2.3.11　各空间地面装饰完成面标高确定如下。

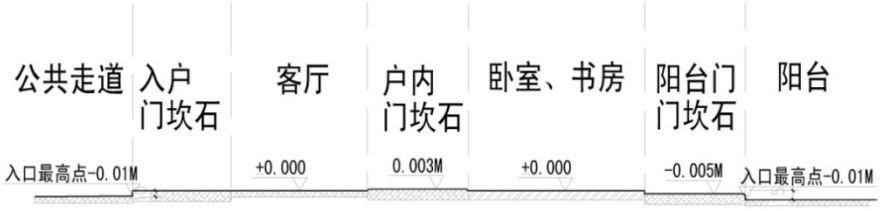
各空间装饰完成面标高一览表（单位：m）

客厅	餐厅	卧室	卫生间	厨房	阳台	门厅、电梯前室	楼梯平台	走道
0.00	0.00	0.00	最高点：-0.01M 最低点：根据找坡要求	-0.01M	最高点：-0.015M 最低点：根据找坡要求	-0.01M	-0.01M	最高点-0.01M 最低点：根据找坡要求

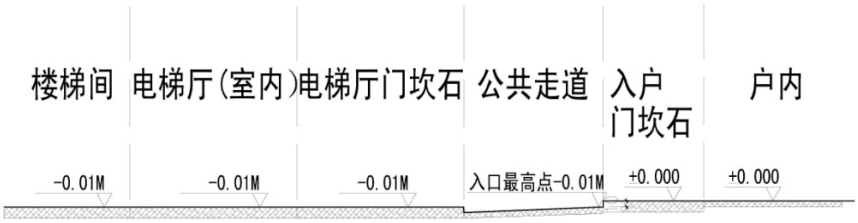
户内各空间装饰完成面相对标高



户内各空间与公共走道装饰完成面相对标高



各公共空间与户内装饰完成面相对标高



2.4 公共空间分部设计要求：

2.4.1 门厅需结合建筑结构设置吊顶，高度应合理控制，不能给人以压抑感。电梯厅、走道根据建筑设计方案考虑合理吊顶形式。

2.4.2 门厅、电梯厅的饰面材料耐磨损。

2.4.3 电梯生产厂家提供电梯轿箱内装饰设计选择方案。但报价人需配合生产厂家确定设计方案及材料。

2.4.4 公共走道地面铺设地砖。公共走道地面找坡需满足规范要求。

2.4.5 楼梯间仅地下一层至三层铺设地砖。

2.4.6 物业管理用房铺设地砖，吊顶。

2.5 电专业定位要求（一期安置房建设标准）：

2.5.1 插座配置数量。

插座配置数量

房间名称	客、餐厅	主、次卧室	书房	厨房	卫生间	阳台
数量	6 个（包含空调 1 个、电视机柜 2 个、沙发处 2 个、餐厅 1 个）	5 个（空调 1 个、电视机柜 2 个,床头柜 2 个）	3 个（包含空调 1 个）	5 个（包含冰箱、热水器、油烟机）	2 个（1 个为浴霸预留，预埋电管但不穿线）	1 个
备注	冰箱移至客厅的户型,客餐厅插座数量为 7 个			冰箱移至客厅的厨房，插座数量为 4 个（包含热		

				水器、油烟机）		

注：数量以施工图阶段内装最终方案为准。

2.5.2 洗衣机、空调、热水器插座需带开关。

2.5.3 阳台、卫生间插座配有防溅盒。

2.5.4 电话线布置3个点（客厅、主卧、书房）。

2.5.5 网络接口布置2个点（客厅、主卧） 。

2.5.6 电视接口布置根据户型区分:3室户型布置3个点（客厅、主卧、次卧室）;2室户型和1室户型均布置2个点（客厅、主卧） 。

2.5.7 开关高度为1350MM（以下所述高度均以建筑完成面起计算），水平位置距门套线100MM 。普通插座高度为350MM。空调插座高度为2250MM，个别空调位置受结构梁影响的，插座，高度宜控制在2050MM（根据实际情况具体确定）。

2.5.8 设置在厨房卫生间吊顶上部的插座，预留高度2550MM。

2.5.9 潮湿场所（厨房、卫生间）插座高度建议按照1300MM设置。

2.5.10 应急开关的高度为850MM。

2.6 水专业定位设计要求（一期安置房建设标准）：

2.6.1 空调冷媒管开孔中心点高度为 2150MM （以下所述高度均以建筑完成面起计算）,顶部有梁的空调冷媒管开孔中心点高度为1950MM 。

2.6.2 浴霸排风口如需穿梁,底边高于梁底100MM以上。

2.6.3 厨房热水器的排烟孔，开孔中心点高度为 2100MM 。

8、景观专业

1：考虑小区内部出入口与城市道路的衔接；

2：考虑组团之间跨河桥梁与组团内部路网衔接；

3：考虑小区内部与城市道路及周边环河步道竖向高差关系，高差过大处需设置钢筋混凝土挡土墙；

4：考虑每幢单元入户门厅信报箱的设置；

5：考虑大门入口设置保安房；

6：考虑小区围墙范围；

7：小区内部不设置地面停车位；

8：保证车库顶板上方覆土厚度至少1.3米；

9：要求车库顶板结构上方做耐根穿刺处理；

10：尽量将人防出口、检查井、通风井等突出地面的构筑物与建筑体整体设计，以化解对整体环境的影响；

11：考虑每个组团室外总电箱位置；

9、机电管线综合设计标准（BIM）部分

1）机电管线综合设计的目的

在地下车库及地上部分所有区域机电设计时必须进行机电管线综合深化设计，综合考虑各专业的设备和管线布置并引入BIM辅助设计。

2）机电管线综合的原则

2.1 利用梁内空间

2.2 有压管道避让无压管道

2.3 小管道避让大管道。

2.4 冷水管道避让热水管道

2.5 附件少的管道避让附件多的管道

3）机电管线综合的方法

1. 平面定位：管线平面定位要考虑管线外形尺寸、保温厚度、支架尺寸、各类管线规范要求间距、施工操作空间、预留管线位置、检修通道等诸多因素。
2. 标高布置：先布置大管（风管）和尽量不翻弯的管道，对于标高紧张的区域尽量只布置占空间最大的管线层，其他管线通过水平调整来避让或翻弯。
3. 交叉翻弯：通过综合布置，管线尽量水平避开，减少交叉。管线交叉翻弯一般遵循前述的原则，也就是符合技术要求和经济性。技术要求主要是考虑规范要求、施工便利等；经济分析是量化的比较，就是“翻弯造价低的管道让翻弯造价高的管道”。确定谁翻弯后，如何翻弯、在何处开始翻弯。以平面定位、标高布置为基础进行综合

平衡，通过平面定位、标高布置力求避开大量管线层交叉。尽可能减少协调和管理难度，同时提高现场施工效率。

4）室内管线综合套图（BIM）

1.套图（BIM）技术要求

1.1.地下室及各楼层机电管线必须进行套图，并进行 BIM 辅助设计

1.2.根据地下室及各楼层机电管线套图成果，调整机电各专业相应平面图，确保两个设计成果的平面定位一致，并且确保不得影响每层每个区域装修完成后建筑专业要求的最低标高。

1.3.室内装修设计后，灯具、烟感、广播、监控、喷淋、消火栓、各类风口、设备吊装等的位置需要结合装修图进行二次调整设计，满足装修效果为原则。

1.4 公共走道、门厅、电梯厅等公共区域的消防管、喷淋管、给排水横管、强弱电桥架等主管道安装高度原则上不得低于风管的底标高（在满足吊顶标高的前提下，个别点可不受此限制），可以考虑穿梁敷设来满足标高要求。

1.5 地下室消防管、喷淋管、给排水横管、强弱电桥架等主管道安装高度原则上不得低于风管的底标高(在满足吊顶标高的前提下，个别点可不受此限制），部分位置可以考虑穿梁敷设来满足标高要求。

1.6 其他技术要求请务必参阅各专业设计任务书中的要求。

2.套图（BIM）设计成果要求

2.1 地下室及各楼层机电管线套图，并进行 BIM 辅助设计，提供机电管线综合套图平面图、管线交叉节点大样图，以及各个管线定位尺寸图。

2.2 能够指导各专业设计师调整各自专业相应的平面图、大样图设计，确保与综合套图（BIM）成果的平面定位一致。

10、设计管理

1. 综合

1.1 所有设计的设计说明和图例要具体详细，重要内容不得遗漏，不得套用以往的统一说明，要有针对性。

1.2 设计单位对设计时参考的产品要有充分的把握，产品技术标准和档次符合项目定位和质量要求，主要材料设备的选型应在出施工图前与询价人沟通，设计选用的新设备材料要知会询价人。

1.3 设计图纸要按照规定的设计深度要求做到，如为保证整个系统的完整清晰，同时便于统计所有系统中的大小设备及附件，一定要有完整的水系统图、风系统图、必要时要有反映相对位置的轴侧图。

1.4 图纸必须由各相关工程师会签，否则因设计工种之间沟通不利给业主造成的经济损失，业主保留向设计院索赔的权利。

1.5 所有超过大于200x200或直径200毫米的地面或墙上的结构预留洞口，均须设计师明确位置尺寸标识于建筑图中。

1.6 结构工程师要事前为电梯机房计算并预留将来吊装电梯用的吊钩。

1.7 机电设计过程中应加强不同专业间的沟通和配合，协调一致，以避免各专业之间各自为政，相互冲突的现象发生。特别当某一专业发生设计变更时，需充分征询其他各专业工程师的意见，以做到方案最优，避免变更后与其他专业冲突，并将设计变更指令一同发出。

1.8 在机电设计展开之前，最好能结合机电各专业的系统图纸，考虑相关的一些主要设备的尺寸和安装位置，以便在机电土建设计过程中综合考虑留出足够的设备安装空间。

1.9 对于一些规范上要求需进行特殊施工工艺或工序处理的部位和环节，但又未明确具体做法时，需在设计时明确实际做法，如过伸缩缝位置的管线处理方法等。

1.10 设计过程中对于空间比较狭小的位置进行设备布置设计时，不能只考虑设备的大小尺寸，还应预留一定的安装操作空间，以保证施工的顺利进行和较好的施工质量。对一些设备安装的重点部位，

如管井和设备房的大小和具体位置，应在充分考虑室内设备的布置和专业验收要求，留足足够的空间，并在布置时充分结合各专业之间的设备尺寸和安装要求，进行布置，出具详细的平面和立面布置图。

1.11 对于管线比较集中的位置，设计过程中应注意水电风等各专业间的交叉，应对建筑专业提出相应的空间和位置要求或调整部分管线走向，以达到既便于安装施工，又美观大方的效果。

2. 设计过程管理

为了保证图纸质量，一些必要的中间资料需报询价人审核

2.1 机电专业的系统设计成型后，须报询价人审核，同意后方可开展下一步工作；

2.2 阶段性成果或出图前应报询价人审核；

2.3 询价人对设计过程的管理与审核，并不代替设计单位的内部质量管理，设计单位对设计质量应全面负责（业主错误要求除外）；

2.4 中间成果：空调系统形式包括室内外机形式、风口形式、平面布置图应报询价人审核，同意后方可进行下道工序的工作；

2.5 中间成果：管道井、风井、给排水立管、设备机房的位置、消防箱的位置在报询价人审核后，方可进行下道工序的设计；

2.6 中间成果：室外燃气调压箱、配电箱、空调设备、室外检查井、阀门井等位置在报询价人审核后，方可进行下道工序的设计；

2.7 在施工过程中，对于图纸中的问题，设计单位及时解决；

结构留洞图应有机电专业的会签。

五、限额设计要求

5.1 限额设计指标

序号	限额设计指标名称	指标说明	单位	本项目限额设计控制指标
1	地上标准层钢筋含钢量	分母=地上建筑面积	kg/M2	≤52

2	地下室钢筋含量指标（塔楼区）	含天然地基和承台（不含桩基）	kg/M2	≤130
3	地下普通车库钢筋含量指标	含天然地基和承台（不含桩基）	kg/M2	≤100
4	人防车库钢筋含量指标	含天然地基和承台（不含桩基）	kg/M2	≤130
5	地上标准层混凝土含量指标	分母=地上建筑面积	M3/M2	≤0.4
6	地下普通车库混凝土含量指标	含天然地基和承台（不含桩基）	M3/M2	≤1.0
7	人防车库混凝土含量指标	含天然地基和承台（不含桩基）	M3/M2	≤1.2
8	非人防地下汽车库面积控制	分子为地下室建筑面积（不含单体投影）	M2/辆	≤32
9	人防地下汽车库面积控制	分子为地下室建筑面积（不含单体投影）	M2/辆	≤35

注：以上面积指实际获得的面积（含夹层面积），如因《住宅项目规范》GB55038-2025 影响重新测算后报询价人审核。

六、图纸及设计成果要求

1：方案设计阶段：

各专业方案设计说明、技术经济指标、总平面图、总平面分析彩图、鸟瞰图、典型透视效果图、单体主要平面图、单体剖面图、单体主要立面图。

规划报建文件：

1）根据南京市规划与自然资源局要求，制作完成电子报建文件及报审表，并完成各项配合工作，电子报建要求按照机动车、非机动车、住宅、配套、配电、物业等各项面积分列表示清楚。

2）按照《南京市产权预测面积方法》提供各户型面积明细，确保

准确性，经由询价人指定面积测量公司测算后，单户户型误差率不得超过 2%，总建筑面积误差率不得超过 2%。

3）根据规划局要求，配合制作项目规划公示图。

4）报批等其他配合工作。

2：初步设计阶段：

文本：

1) 满足建委审查要求的初步设计文本,要求 A3 图幅 12 本 ，并配合初步设计评审会汇报及意见回复。

2) 项目概算文本 3 本

其他：

1) 按照《南京市产权预测面积方法》提供各户型面积明细，经济技术

指标，确保准确性，经由询价人指定面积测量公司测算后，单户户型误差率不得超过 1.5%，总建筑面积误差率不得超过 1.5%。

2) 提供景观设计需要的总平图，单体首层拼接总平面（含主要竖向标高）。

3) 提供结构要求的内容

设计成果应满足国家要求的初步设计报建要求，并应满足有关的法律、法规、规范、规程要求；

1） 设计说明（如有超限结构体系，应特别注明）

2）基础及结构选型经济及技术比较报告

3）本工程设计中可采用的新材料、新工艺、新技术建议书

4）基础布置平面图、地下室底板平面图及地下室各层结构平面图

5）上部各层结构布置平面图

6）结构设计计算书

4) 提供设备专业系统设计图及设备选型表。

5）以上所有文件的电子

设计内容成果包含但不限于以上内容；设计深度应该满足建设部颁发的《建筑工程设计文件编制深度规定》（2012 年版）。

3：施工图设计阶段：

蓝图部分：主要内容如下：

1．建筑专业：

1.1　总图

1.1.1　总平面图 1:500，包括：建筑布局（屋面）、场地标高、道路、场地排水、竖向设计等。

1.1.2　各变标高处局部剖面图 1:50 ；道路剖面图示意图等 1:50。

1.1.3　管线综合图 1:500。

1.1.4　单体±0.000 标高层总平面图(所有出地面风井、楼梯间出入口都需表示清楚)，比例 1:500。

1.2　住宅单体

1.2.1　设计总说明；材料构造用料做法表；节能说明及主要部位节能构造大样；项目经济技术指标表等

1.2.2　各层平面图 1:100

1.2.3　各向立面图 1:100（主要立面材料需要标准清楚）

1.2.4　指导施工的立面分色图（可在施工阶段补充）

1.2.5　排砖图（若有） 1:50

1.2.6　主要剖面图 1:100（需表示清楚建筑周边与景观的关系，建筑与地下室的关系）

1.2.7　户型、厨房、卫生间放大平面图 1:50

1.2.8　楼梯间、电梯间（含井道）放大平面，剖面图 1:50

1.2.9　墙身剖面详图 1:20 或更大，包括墙地面交接、窗台、窗顶、特殊部位构造、屋顶、女儿墙、机房等部位。

1.2.10　门、窗、幕墙分割大样详图 1:50；门窗表

1.2.11　幕墙构造详图 1:10 或更大

1.2.12　特殊做法或特别重要部位详图 1:10 或更大

1.2.13　各大样节点需要表示清楚各改造层之间的相互关

1.3　公共建筑部分

1.3.1　设计总说明；材料构造用料做法表；节能说明及主要部位节能

构造大样；项目经济技术指标表等

1.3.2 各层平面图 1:100

1.3.3 各向立面图 1:100

1.3.4 指导施工的立面分色图（可在施工阶段补充）

1.3.5 主要剖面图 1:100（需表示清楚建筑周边与景观的关系，建筑与地下室的关系）

1.3.6 卫生间平面放大图 1:50

1.3.7 楼梯间，电梯间含井道（若有）放大平面、剖面图 1:50

1.3.8 墙身剖面详图 1:20 或更大，

包括墙地面交接、窗台、窗顶特殊部位构造、屋顶、女儿墙、机房等部位。

1.3.9 门、窗、幕墙大样详图 1:50；门窗表，

幕墙构造详图 1:10 或更大

1.3.10 特殊做法或特别重要部位详图 1:10 或更大

1.3.11 门卫、垃圾房、配电房等构筑物平、立、剖面图及详图

1.3.12 各大样节点需要表示清楚各改造层之间的相互关系

1.4 地下室

1.4.1 设计总说明；材料构造用料做法表；人防设计说明；项目经济技术指标表、人防技术指标等

1.4.1 各层地下室平面图

1.4.2 地下室停车位布置图（车位编号、拐弯半径等）

1.4.3 地下室防火分区、防烟分区示意图

1.4.4 人防地下室平面图 ，人防分区示意图

1.4.5 主要剖面图 1:100

1.4.6 半地下室开敞面立面图（若有） 1:100

1.4.7 地下室楼梯、坡道放大平面、剖面图 1:50

1.4.8 出地下室顶板风井等构筑物立、剖面图 1:50

1.4.9 人防口部等放大平面图 1:50

1.4.10 地下室排水沟、截水沟、排水盖板，车位限制器、集水坑等节

点大样图　1:20 或更大

1.4.11　地下室门、窗（含人防）大样或选定成品图集 1:50 ；门窗表

其他：

1):按照南京市规划局要求，制作规划核准图电子报建文件，并配合询价人报审报建。电子报建要求按照机动车、非机动车、住宅、配套、配电、物业等各项面积分列表示清楚。

2):按照南京市人防办要求，制作人防预案文本 3 本。

3): 在施工图设计成果的基础上，按照《南京市产权预测面积方法》提供各户型面积明细，确保准确性，经由询价人指定面积测量公司测算后，单户户型误差率不得超过 1.5%，总建筑面积误差率不得超过 1.5%

4)：最后与施工图一致的单体人视效果图，每种栋型 2 张。

5)：各栋 SKetch 模型或者其他表现形式的模型文件。

要求：表明清楚材料铺贴方式及设计面材颜色等基本信息。

6)：各重要阶段报审蓝图所对应的电子版本（CAD 及 PDF 版本），编号与图纸目录对应。

7)：所有成果（图纸、文本、汇报 PPT 等）的电子文件光盘一份

2. 结构专业：

设计成果应满足国家要求的施工图设计审查要求，并应满足有关的法律、法规、规范、规程要求；

1） 设计说明（按照地上、地下人防部分、地下非人防部分分别提交）

2） 基础结构平面图及基础详图

3） 各层结构模板图（包括梁、柱、墙的截面尺寸、定位关系、楼板厚度及降板等信息）

4） 各层梁配筋平面图、板配筋平面图、墙柱配筋图。

5）与建筑墙身大样对应的结构详图（索引齐全且明晰）

6）结构施工图设计计算书（书面及电子文件）

3. 给排水专业

1）室外消防、排水总平面图

2）室外给排水管断面大样及高程图

3）地下车库一、二层、首层、标准层给排水消防平面图

4）地下车库一、二层、首层、标准层给排水消防平面图

5）生活水池、消防水池、水泵房、卫生间管井，水箱间等大样图

6）生活给水、污水、雨水系统图

7）消火栓、喷淋消防系统图

8)按照南京市规划与自然资源局要求，制作室外管线综合方案及室外排水规划许可核准图电子报建文件，并配合报审报建。

4. 暖通专业

1)地上单体住宅户内新风系统设计（新风类型选型同四期 ABCD 分区）

2）地上单体防排烟设计

3）地下室防排烟、送排风设计

4）地下人防防排烟、送排风、人防通风设计

5）物业用房、门卫、养老用房等空调、防排烟、送排风设计

6）图纸须包含：图纸目录、每层平面图、剖面图、立面图、设备用房及设备大样图、管道井大样图、系统图、流程图、图例、设备及材料表、设计说明等。

5. 电气专业

电气部分设计深度：除按照国家标准要求完成所需的图纸外，还需向我方提供电气负荷计算书、强弱电竖井布置大样图、地下室干线平面图等。

6．各阶段报批图纸电子版要求

1）方案总图电子报建

2）施工图单体核准电子报建

3）施工图审查（含人防）送审版本及最后通过版本

4）消防审查送审版本及最后通过版本

5）日照分析版本图纸

以上重要阶段对应的电子图（dwg,PDF 格式），PDF 格式要求，按照报审图纸图幅打印，一个 PDF 文件对应一张蓝图，以便询价人检查是否遗漏。

施工图成果包含但不限于以上所有内容，其他与土建设计相关的配合工作以项目实际发展要求再行确定。

设计院工地巡查表

撰写人		巡查时间	

1.	**问题描述**	照片＋文字
	解决方法	
2.	**问题描述**	照片＋文字
	解决方法	
3.	**问题描述**	照片＋文字
	解决方法	
4.	**问题描述**	照片＋文字
	解决方法	

第六章 投标文件格式

投标文件格式

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

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

_____（项目名称+标段名称）

投 标 文 件

标段编码：

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

目录

一、投标函及投标函附录

二、法定代表人身份证明（适用于无委托代理人的情况）

二、授权委托书（适用于有委托代理人的情况）

三、联合体协议书

四、投标保证金

五、费用清单

六、资格审查资料

七、勘察纲要

八、其他资料

一、投标函及投标函附录

（一）投标函

_____（招标人名称）：

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

2．我方的投标文件包括下列内容：

（1）投标函及投标函附录；

（2）法定代表人身份证明或授权委托书；

（3）联合体协议书（如有）；

（4）投标保证金（如有）；

（5）费用清单；

（6）资格审查资料；

（7）监理大纲/设计方案/勘察纲要；

……投标文件的上述组成部分如存在内容不一致的，以投标函为准。

3．我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。

4．如我方中标，我方承诺：

（1）在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；

（2）在签订合同时不向你方提出附加条件；

（3）按照招标文件要求提交履约保证金；

（4）在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

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

6．_____（其他补充说明）。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

地　　址：_____

网　　址：_____

电　　话：_____

传　　真：_____

邮政编码：_____

_____年_____月_____日

（二）投标函附录

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

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

二、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证扫描件。

注：本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

二、授权委托书

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

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

投　标　人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

_____年_____月_____日

三、联合体协议书（如有）

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

1、_____（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

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

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

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：（自定义填写）_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

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

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

……

_____年_____月_____日

四、投标保证金

投标减免缴纳投标保证金信用承诺书（如采用）

致（招标人名称）：

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

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

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

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

承诺单位（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：　年　　月　　日

五、费用清单

1. 费用清单说明
2. 费用清单

单位：人民币元

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

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

（一）基本情况表

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

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.1 项的要求在本表后附相关证明材料。

（二）近年财务状况表

投标人应根据投标人须知第3.5.2 项的要求在本表后附相关证明材料。

财务状况表

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

（三）近年完成的类似项目情况表

企业近年完成的类似项目情况												
序号	合同名称	合同编号	项目地点	开工时间	竣工时间	项目分类	项目内容描述	合同金额	总监理工程师/项目负责人	招标人名称	招标人联系电话	其他说明
项目负责人近年完成的类似项目情况												
序号	合同名称	合同编号	项目地点	开工时间	竣工时间	项目分类	项目内容描述	合同金额	总监理工程师/项目负责人	招标人名称	招标人联系电话	其他说明

注：投标人应根据投标人须知第3.5.3 项的要求在本表后附相关证明材料。

（四）正在设计和新承接的项目情况表

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

注：投标人应根据投标人须知第3.5.4 项的要求在本表后附相关证明材料。

（五）信誉资料表

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

注：投标人应根据投标人须知第3.5.5项的要求在本表后附相关证明材料。

（六）拟委任的主要人员汇总表

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

（七）主要人员简历表

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

注：投标人应根据投标人须知第3.5.6 项的要求在本表后附相关证明材料。

七、设计方案

设计方案应包括（但不限于）下列内容：

一、设计工程概况；

二、设计范围、设计内容；

三、设计依据、设计工作目标；

四、设计机构设置（框图）、岗位职责；

五、设计说明和设计方案；

六、拟投入的设计人员；

七、设计质量、进度、保密等保证措施；

八、设计安全保证措施；

九、设计工作重点、难点分析；

十、对本工程设计的合理化建议。

第七章 其他