

南京市雨花台区NO. 2025G58地块方案设计招标

标段编码：YHFJ2600352-01SJGH

## 招标文件

招标人（招标代理）：[南京和阳工程管理有限公司](#)（加盖电子印章）

[2026-04-15](#)



# 目 录

招标文件 .....	4
第一章 招标公告 .....	4
第二章 投标人须知 .....	15
投标人须知前附表 .....	15
投标人须知正文 .....	23
开标一览表 .....	32
第三章 评标办法 .....	33
评标办法前附表 .....	33
评标办法正文 .....	41
第四章 合同条款及格式 .....	45
第五章 招标采购清单 .....	110
第六章 图纸 .....	111
第七章 技术标准和要求 .....	112
第八章 投标文件格式 .....	154
封面 .....	156
目录 .....	154
一、投标函及投标函附录 .....	158
(一) 投标函 .....	158
(二) 投标函附录 .....	159
二、法定代表人身份证明和授权委托书 .....	160
三、联合体协议书 (如有) .....	161
四、投标保证金 .....	162
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书 .....	163
五、商务标文件 .....	164
(一) 投标人基本情况表 .....	164
投标人基本情况表 .....	164
(附件) 企业相关证明证照文件 .....	164
(附件) 企业资质 .....	164
(附件) 企业证书 .....	164
(附件) 企业信用管理档案 .....	164
(二) 项目负责人资料表 .....	165
项目负责人资料表 .....	165
(附件) 基本信息 .....	165
(附件) 资格证书 .....	165
(附件) 社保 .....	165
(附件) 业绩 .....	165
(三) 项目管理机构组成表 .....	166
项目管理机构组成表 .....	166
(附件) 基本信息 .....	166
(附件) 资格证书 .....	166
(附件) 社保 .....	166
(四) 拟分包项目情况表 .....	167
(五) 近年完成的类似项目情况表 .....	168
近年完成的类似项目情况表 .....	168
(附件) 企业近年完成的类似项目情况 .....	169
(附件) 项目负责人近年完成的类似项目情况 .....	169
(附件) 企业获奖情况 .....	169
(附件) 项目负责人获奖情况 .....	169
(六) 正在施工和新承接的项目情况表 .....	170

(七) 近3年发生的诉讼及仲裁情况表 .....	171
(八) 近3年财务状况表 .....	172
近3年财务状况表 .....	172
(附件) 财务状况 .....	172
(九) 资格审查其他资料 .....	173
六、经济标文件 .....	174
七、技术标文件 .....	175
八、其他资料 .....	176
第九章 其他 .....	177

# 第一章 招标公告

## (市交易中心) 南京市雨花台区NO. 2025G58地块方案设计招标公告

标段编码: YHFJ2600352-01SJGH

### 1. 招标条件

本招标项目南京市雨花台区NO. 2025G58地块已由中国（南京）软件谷管理委员会以（项目审批文号:宁谷管委备（2025）192号）批准建设，项目业主为南京颐轩置业有限公司，建设资金来自国有（非政府投资），项目出资比例为国有（非政府投资）:100.00%。项目已具备招标条件，招标人为南京颐轩置业有限公司，现对该项目方案设计进行公开招标。

南京和阳工程管理有限公司受招标人委托负责本工程的招标事宜。

### 2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点: 南京市\_中国（南京）软件谷

2.2 招标范围: 项目用地红线范围内的所有建筑和构筑物设计，以及与建设工程相关的衔接设施及室外工程。具体工作内容包括但不限于方案设计<sup>1</sup>及所有设计后期服务（包括: 各项报批报审、概算、施工现场配合服务、设计修改、变更、专项方案咨询服务等服务工作）。为保证本项目完整性的所有设计内容（含各专项、专业工程设计）和项目实施的全方位、全过程设计。

2.3 计划工期: 120日历天

2.4 合同估算价: 6,410,000.00元

2.5 工程规模: 项目总用地面积6.465452万m<sup>2</sup>，总建筑面积约13.72万m<sup>2</sup>，地上建筑面积约9.66万m<sup>2</sup>，地下建筑面积约4.06万m<sup>2</sup>。其中A分区用地面积2.377155万m<sup>2</sup>，建筑面积约4.42万m<sup>2</sup>；B分区用地面积3.86397万m<sup>2</sup>，建筑面积约9.3万m<sup>2</sup>；C分区用地面积0.224327万m<sup>2</sup>。其中最大单体建筑面积2.002万m<sup>2</sup>。

2.6 工程类型: 房屋建筑

/

### 3. 投标人资格要求

3.1 资质要求: 投标人资质等级及范围必须符合下列条件之一（提供资质证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）: ①工程设计综合资质甲级; ②工程设计建筑行业甲级及以上资质; ③工程设计建筑行业（建筑工程）专业甲级及以上资质。

业绩要求: 自2021年1月1日（含）以来，项目负责人承担过单项合同建筑面积100000平方米及以上的住宅建筑工程的设计业绩【提供设计合同，时间以合同签订时间为准，面积以合同为准，提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容。项目负责人的业绩必须是投标人承接的，否则不予认可。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。资格审查业绩与评分业绩不可兼得】。

项目负责人的资格要求：（1）具有国家一级注册建筑师执业资格。（提供证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库为准）；（2）投标人须提供拟投入本工程的项目负责人与投标人签订的有效劳动合同以及社保机构出具近半年（2025年10月-2026年3月）投标人为项目负责人缴纳的养老保险金缴费证明材料（须明确缴费月份、个人姓名、缴费单位，且加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章）；若项目负责人属企业退休人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，退休人员必须出具退休证及劳务合同，若事业编制人员需要提供所在单位上级人事主管部门的人事证明材料。以上材料由投标人自行扫描上传至投标文件中，未提供将作为资格审查不通过处理。

其他要求：（1）潜在投标人的单位名称必须与营业执照及资质证书上名称一致，如果不一致，视为资格审查不合格。（2）资格审查时，若投标人或项目负责人是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作资格审查不通过处理。（红、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准）（3）投标单位须符合并在投标文件中提供加盖公章的承诺书（格式自拟）：1）具有独立订立合同的能力；2）未处于被责令停业，投标资格被取消或者财产被接管，冻结和破产状态；3）企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；4）符合法律、法规规定的其他条件。（4）项目负责人未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下两种情况）：1）同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；2）将本人执业（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位（提供承诺书扫描件编入至投标文件中）。（5）根据《全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知》（注建[2021]2号）要求，自2022年7月1日起，一级注册建筑师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级注册建筑师证书电子证书，电子证书应当符合相关文件规定，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。（6）根据建办厅函（2025）13号规定，自2025年1月20日起，注册监理工程师、一级注册结构工程师、注册电气工程师（发输变电、供配电）、注册公用设备工程师（暖通空调、给水排水、动力）、注册化工工程师、注册土木工程师（岩土）、一级注册造价工程师（土木建筑工程、安装工程）均已启用电子注册证书，不再发放纸质注册证书。各投标人使用电子注册证书时应注意：1）专业技术人员下载并打印电子注册证书后，应在个人签名处手写签名；2）专业技术人员应关注电子注册证书使用有效期，及时下载电子注册证书。在有效期内的纸质注册证书仍可正常使用，纸质注册证书无法反映有效期以及注册单位的需提供“全国建筑市场监管公共服务平台”查询截图。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效，投标人将自行承担资格审查不通过或不得分的结果。（7）建设工程企业资质证书有效期延期执行国家及省、市相关文件规定。投标人须确保提交的证书真实有效，若处于换证期间，须同时提供相应的证明材料，否则将导致资格审查不通过。

3.2 本次招标是否接受联合体投标：否

## 4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间：本公告发布之日起至投标截止之日止；

4.2 招标文件获取方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”免费获取；

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

## 5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交截止时间：[2026-05-11 09:30:00](#)；

5.2 投标文件递交方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”递交；

5.3 逾期递交的投标文件，招标人不予受理。

## 6. 资格审查办法

本项目采用资格后审方式进行资格审查。

## 7. 评标方法

7.1 本标段采用的评标办法：[公开招标综合评估法](#)；

是否两阶段评标： 否 ；

是否评定分离： 否 ；

7.2 具体评标办法：

详细评审		
条款号	量化因素	量化标准
2.3.1	分值构成（总分100分）	(1) 投标报价：10.00 分 (2) 技术标：65.00 分 (3) 商务标：24.00 分 (4) 其他：1.00 分
2.3.2	评标基准价计算方法	<b>方法二（须填写最高投标限价）：</b> 以有效投标文件的投标报价算术平均值为 A，最高投标限价为 B，则：评标基准价=A×Q1+B×Q2，Q2=1-Q1，Q1 值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定，Q1 的取值范围为30%，35%，40%，45%，50%。评标价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的相应扣减得分。计算算术平均值 A 时，5≤有效投标文件<7 家 时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件≥7 家，应去掉其中的二个最高价和二一个最低价。  评标委员会在评标报告签字后，上述方法一、方法二、方法三的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变，但评标过程中的计算错误可作调整。
2.3.3（1）	投标报价得分计算	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 <u>0.1</u> 分，每低1%扣 <u>0.2</u> 分；偏离不足1%的，按照插入法计算得分。
2.3.3（2）	技术标评分标准	总页数要求： <u>300</u> 页

对超过限制总页数的投标文件，每超过一页扣0.01分，不超过不扣分，最多扣0.2分		
评审因素	评分标准	分值
项目前期研究与分析 (0~4.00)	实地踏勘进行分析研究，形成完整的现场踏勘报告。内容至少包括：1. 对本项目周边自然条件、基本情况等方面的认识程度；2. 对项目现场和道路四至以及周边的配套等内容的分析。 (优=4.00；良=3.60；中=3.20；差=2.80；无=0)	4.00
整体设计理念与策略 (0~5.00)	1. 总体设计思路清晰、完整、严谨、合理； 2. 充分考虑一二期整体设计策略，对一期的设计内容进行分析研究并提出优化提升建议； 3. 对本项目的特点、要点、难点解读准确并进行分析； 4. 各项主要技术指标满足招标人的需求； 5. 项目设计符合国家规范标准及地方规划要求。 (优=5.00；良=4.50；中=4.00；差=3.50；无=0)	5.00
总体平面设计 (0~5.00)	1. 总平面设计构思思路清晰、合理； 2. 对一期的总平面设计进行分析研究并提出实质的优化提升建议； 3. 将一二期视为有机统一的整体进行一体化设计，充分考虑一二期的联动性，形成有机统一的规划布局； 4. 建筑布局、交通流线、空间尺度、单体体量等方面的设计科学合理； 5. 总平面设计与小区整体布局和城市路网协调。 (优=5.00；良=4.50；中=4.00；差=3.50；无=0)	5.00
户型与单体设计 (0~4.00)	1. 户型与单体建筑设计理念先进，体现现代住宅小区的特点，充分考虑人的行为习惯； 2. 对一期的户型进行分析研究并提出优化提升点；3. 对于住宅单元大堂以及架空层进行专项设计，符合项目的定位和品质； 4. 对于户型进行级配的梳理，保证户型空间和尺度合理性和级差关系； 5. 单体建筑朝向、采光、通风良好，出入口设置方便合理。	4.00

			(优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)	
		建筑外立面设计 (0~4.00)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建筑颜色庄重典雅、造型美观，与周边现有建筑风格协调，特色鲜明；</li> <li>2. 考虑当地的历史文脉，提取设计理念，立面考虑建筑的在地性；</li> <li>3. 效果图类型完整，包括但不限于鸟瞰图、内庭效果图、典型楼栋单体效果图，单体细节图，单元大堂以及架空层的效果图；</li> <li>4. 效果图内容精准，比例与尺寸与设计图纸一致，材质和色彩以及场景真实性；</li> <li>5. 考虑符合项目定位和特点的超级符号的设计，与整体设计风格统一。</li> </ol> (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)	4.00
		高品质住宅亮点 (0~5.00)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对于国家“好房子”政策进行充分的理解和研究，并有相应的研究结论；</li> <li>2. 高品质住宅在归家路径以及近人尺度进行品质提升设计策略，包括但不限于社区入口、单元大堂、电梯厅等部位，内容真实精准；</li> <li>3. 户型内部空间要有创新设计理念，体现高品质住宅的创新性和引领性；</li> <li>4. 结合下沉庭院打造示范区展示方案，下沉庭院场景注重标识性以及与自然环境和室内外的交互与融合。</li> </ol> (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)	5.00
		造型成本控制 (0~4.00)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 外立面造型材料选择科学合理；</li> <li>2. 有关于适配立面的分析、研究与运用，对于材造型成本控制材料、工艺、立面造价等进行合理控制；</li> <li>3. 在保证品质的前提下，对一期的立面成本进行分析，并提出成本优化建议。</li> </ol> (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)	4.00
		景观绿化设计 (0~4.00)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对项目周边地形、水系、人物背景的理解深度；</li> <li>2. 功能分区合理性，人流 / 车流流线顺畅性，核心节点分布科学性；</li> <li>3. 乡土树种占比、植物群落层</li> </ol>	4.00

			<p>次、季相景观丰富度、生态适应性；</p> <p>4. 铺装材料选择合理性，景观构筑物与整体风格协调性，小品设施实用性；</p> <p>5. 水景形式与项目定位匹配度；</p> <p>6. 景观工程单方造价估算与市场行情、项目定位的匹配度，材料 / 植物选择的经济性，施工难度优化措施。</p> <p>(优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)</p>	
		景观效果图设计 (0~5.00)	<p>1. 效果图类型完整，包括但不限于核心场景效果图：鸟瞰图、核心区效果图、样板庭院效果图、儿童活动区效果图；</p> <p>2. 效果图内容精准性，比例与尺寸与设计图纸标注一致；材质与色彩与场景真实性；</p> <p>3. 鸟瞰图不少于1张，核心区效果图不少于2张，样板庭院效果图不少于2张，儿童活动区效果图不少于1张，效果图数量不满数量要求的，本项不得分。</p> <p>(优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)</p>	5.00
		电梯厅、入户门厅、各房型精装效果图设计 (0~5.00)	<p>1. 真实性、准确性与可信度：空间尺度真实、材料与工艺可信、灯光设计合理；</p> <p>2. 设计表现力与视觉艺术性：氛围营造精准、构图与视觉焦点、细节层次丰富；</p> <p>3. 成本与可实施性提示：造型复杂度标识、交付与电梯厅、入户门厅、各非交付内容明确；</p> <p>4. 图纸表达的完整性：角度覆盖全面、图面信息清晰；</p> <p>5. 电梯厅效果图不少于1张，入户门厅效果图不少于1张，各房型精装效果图不少于4张，效果图数量不满数量要求的，本项不得分。</p> <p>(优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)</p>	5.00
		儿童活动区专项设计 (0~4.00)	<p>1. 分区合理性，按年龄分段，避免不同年龄段儿童活动冲突；</p> <p>2. 设施保证安全；</p> <p>3. 功能丰富，涵盖游戏设施、科普元素、休憩区、储物区；</p> <p>4. 注重环境适配，避免暴晒、远离噪音源，是否设置监控、照明设施保障安全。</p> <p>(优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)</p>	4.00

		<p>场景及标识设计 (0~4.00)</p>	<p>1. 社区场景营造，设计景观软装空间，覆盖社区核心节点，满足业主活动与休憩需求； 2. 软装设计融入项目地域文化特色，通过色彩、光影、陈设营造场景氛围； 3. 标识体系，涵盖导视标识、功能标识、安全标识； 4. 标识造型、色彩、材质与景观风格统一，避免突兀； 5. 结合景观元素设计标识，提升辨识度与美观度。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)</p>	4.00
		<p>室内设计理念与策略 (0~4.00)</p>	<p>1. 与项目定位的契合度：理念是否精准呼应项目的市场定位； 2. 目标客群洞察：设计理念是否基于对目标客群生活方式、审美偏好、家庭结构的深刻理解。 3. 差异化与创新性：理念是否具有独特性，能在同区域内形竞争优势； 4. 可落地性与一致性：该理念是否能贯穿整体方案，并最终通过材料、工艺、软装得以实现。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)</p>	4.00
		<p>平面布局合理性 (0~4.00)</p>	<p>1. 平面设计动线：平面设计动线是否顺畅、无交叉干扰； 3. 空间尺度与比例：各功能空间的尺度关系是否舒适； 4. 结构适应性：平面方案是否尊重原有建筑结构，对承重墙的改动是否安全、经济、可行。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)</p>	4.00
		<p>造价成本控制 (0~4.00)</p>	<p>1. 方案的经济性设计 2. 材料选型的成本适配度； 3. 整体成本控制意识 4. 全周期成本控制意识 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)</p>	4.00
		<p>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</p>		
2.3.3 (3)	商务标评分标准	<p>评审因素</p>	<p>评分标准</p>	<p>分值</p>
		<p>类似项目业绩 (0~3.00)</p>	<p>自2021年1月1日（含）以来，投标人承担过单项合同建筑面积10万平方米及以上的住宅建筑工程的设计业绩，有一个得3分，最高得3分。【提供设计合同，时间以合同签订时间为准，面积以合同</p>	3.00

			为准，提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，设计阶段需至少包含方案设计。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。资格审查业绩与评分业绩不可兼得，评分业绩中的企业业绩与项目负责人业绩不可兼得】	
		项目负责人业绩 (0~3.00)	自2021年1月1日（含）以来，项目负责人承担过单项合同建筑面积10万平方米及以上的住宅建筑工程的设计业绩，有一个得3分，最高得3分。【提供设计合同，时间以合同签订时间为准，面积以合同为准，提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，设计阶段需至少包含方案设计。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。资格审查业绩与评分业绩不可兼得，评分业绩中的企业业绩与项目负责人业绩不可兼得】	3.00
		项目负责人 (0~2.00)	具有建设工程建设类正高级或研究员级工程师职称的得2分，具有工程建设类高级工程师职称的得1分。最高2分(提供注册证书、职称证书，证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)	2.00
		建筑专业人员4名 (0~8.00)	具有国家注册一级建筑师执业资格得1分/人；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称的加1分/人，具有工程建设类工程师职称的加0.5分/人。最高得8分（提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）	8.00
		结构专业人员2名 (0~4.00)	具有国家注册一级结构工程师执业资格的得1分/人；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称的加1分/人，具有工程建设类工程师职称的加0.5分/人。最高得4分（提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）	4.00
		给排水专业人员1名 (0~2.00)	具有注册公用设备工程师（给排水）注册执业证书的得1分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称的加1分，具有工程建设类工程师职称的加0.5分。最高得2分（提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源	2.00

			交易经营主体信息库的扫描件为准)	
		暖通专业人员1名 (0~2.00)	具有注册公用设备工程师（暖通空调）执业资格的得1分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称的加1分，具有工程建设类工程师职称的加0.5分。最高得2分（提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）	2.00
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）				
2.3.3 (4)	其他评分标准	评审因素	评分标准	分值
		奖项 (0~1.00)	投标人自2021年1月1日以来所承担的住宅建筑工程设计项目获得省级及以上设计类奖项的得1分，获得市级设计类奖项的得0.5分。此项限评一个获奖项目。（限评1个获奖项目，同一项目不重复计分，同一项目按获奖得分高的计取；提供设计合同、获奖证书或获奖文件，时间以获奖证书或获奖文件时间为准；本奖项不包括专项设计奖项，如绿色专项、装修专项、BIM专项、机电专项等；省级及以上奖项是指住房和城乡建设部或国家级勘察设计协会颁发的勘察设计奖项，或者省住建厅或省级勘察设计协会颁发的勘察设计奖项，市级奖以市级建设行政主管部门或市级勘察设计协会颁发的为准。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库中的扫描件为准）	1.00
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）				

## 8. 发布公告的媒介

本次招标公告在南京市公共资源交易中心网、江苏省公共资源交易中心网、[/](#)等媒介上发布。

## 9. 其他

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

9.2 本项目为“宁易新”招标投标交易系统项目，各投标人需注意以下事项：

(1) 投标人须下载并安装“南京公共资源交易CA互联互通助手(新)”。

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

(2) 投标人须在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统登记企业相关信息。

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

(3) 投标人需登录“宁易新”招标投标交易系统参与投标, 网址为:

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

(4) 投标人需登录南京智能开标大厅(新系统登录)参与开标活动, 网址为:

[http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online\\_bidding\\_platform/login](http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login)

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

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

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

(1) 预解密过程中, 如出现异常问题, 请联系投标工具公司进行排查处理。

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

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

9.4 技术支持联系方式:

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

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

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

(4) 国信CA联系电话: 025-68505679

(5) CFCA联系方式: 18061882568、4001662366

9.5 其他说明: [/](#)

## 10. 联系方式

招标人:	南京颐轩置业有限公司	招标代理机构:	南京和阳工程管理有限公司
地址:	南京市雨花台区安德门大街32-1 2号	地址:	南京市浦口区浦滨路150号13栋8 楼
联系人:	花雪艳	联系人:	解文婷
电话:	025-68318533	电话:	17798539812

招投标监督管理部门及电话: [南京市雨花台区住房和城乡建设局 \(电话:025-52883031\)](#)



## 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： <a href="#">南京颐轩置业有限公司</a> 地址： <a href="#">南京市雨花台区安德门大街32-12号</a> 联系人： <a href="#">花雪艳</a> 电话： <a href="#">025-68318533</a>
1.1.3	招标代理机构	名称： <a href="#">南京和阳工程管理有限公司</a> 地址： <a href="#">南京市浦口区浦滨路150号13栋8楼</a> 联系人： <a href="#">解文婷</a> 电话： <a href="#">17798539812</a>
1.1.4	项目名称	<a href="#">南京市雨花台区NO. 2025G58地块</a>
1.1.5	建设地点	<a href="#">南京市_中国（南京）软件谷</a>
1.2.1	资金来源	<a href="#">国有（非政府投资）</a>
1.2.2	出资比例	<a href="#">国有（非政府投资）:100.00%</a>
1.2.3	资金落实情况	<a href="#">已落实</a>
1.3.1	招标范围	<a href="#">项目用地红线范围内的所有建筑和构筑物设计，以及与建设工程相关的衔接设施及室外工程。具体工作内容包括但不限于方案设计及其所有设计后期服务（包括：各项报批报审、概算、施工现场配合服务、设计修改、变更、专项方案咨询服务等服务工作）。为保证本项目完整性的所有设计内容（含各专项、专业工程设计）和项目实施的全方位、全过程设计。</a>
1.3.2	服务期	<a href="#">120</a>

1.3.3	质量标准（技术性能指标）	<u>符合国家及行业质量验收标准</u>
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	<p><u>资质要求：投标人资质等级及范围必须符合下列条件之一（提供资质证书，相关材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）：①工程设计综合资质甲级；②工程设计建筑行业甲级及以上资质；③工程设计建筑行业（建筑工程）专业甲级及以上资质。</u></p> <p><u>业绩要求：自2021年1月1日（含）以来，项目负责人承担过单项合同建筑面积100000平方米及以上的住宅建筑工程的设计业绩【提供设计合同，时间以合同签订时间为准，面积以合同为准，提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容。项目负责人的业绩必须是投标人承接的，否则不予认可。相关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。资格审查业绩与评分业绩不可兼得】。</u></p> <p><u>项目负责人的资格要求：（1）具有国家一级注册建筑师执业资格。（提供证书，相关材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库为准）；（2）投标人须提供拟投入本工程的项目负责人与投标人签订的有效劳动合同以及社保机构出具近半年（2025年10月-2026年3月）投标人为项目负责人缴纳的养老保险金缴费证明材料（须明确缴费月份、个人姓名、缴费单位，且加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章）；若项目负责人属企业退休人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，退休人员必须出具退休证及劳务合同，若事业编制人员需要提供所在单位上级人事主管部门的人事证明材料。以上材料由投标人自行扫描上传至投标文件中，未提供将作为资格审查不通过处理。</u></p> <p><u>其他要求：（1）潜在投标人的单位名称必须与营业执照及资质证书上名称一致，如果不一致，视为资格审查不合格。（2）资格审查时，若投标人或项目负责人是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作资格审查不通过处理。（红、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准）（3）投标单位须符合并在投标文件中提供加盖公章的承诺书中（格式自拟）：1）具有独立订立合同的能力；2）未处于被责令停业，投标资格被取消</u></p>

		<p><u>或者财产被接管，冻结和破产状态；3) 企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；4) 符合法律、法规规定的其他条件。</u></p> <p><u>(4) 项目负责人未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业(包括但不限于以下两种情况)：1) 同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；2) 将本人执(职)业资格证书同时注册在两个及以上单位(提供承诺书扫描件编入至投标文件中)。</u></p> <p><u>(5) 根据《全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知》(注建[2021]2号)要求，自2022年7月1日起，一级注册建筑师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级注册建筑师证书电子证书，电子证书应当符合相关文件规定，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。</u></p> <p><u>(6) 根据建办厅函(2025)13号规定，自2025年1月20日起，注册监理工程师、一级注册结构工程师、注册电气工程师(发输变电、供配电)、注册公用设备工程师(暖通空调、给水排水、动力)、注册化工工程师、注册土木工程师(岩土)、一级注册造价工程师(土木建筑工程、安装工程)均已启用电子注册证书，不再发放纸质注册证书。各投标人使用电子注册证书时应注意：1) 专业技术人员下载并打印电子注册证书后，应在个人签名处手写签名；2) 专业技术人员应关注电子注册证书使用有效期，及时下载电子注册证书。在有效期内的纸质注册证书仍可正常使用，纸质注册证书无法反映有效期以及注册单位的需提供“全国建筑市场监管公共服务平台”查询截图。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效，投标人将自行承担资格审查不通过或不得分的结果。</u></p> <p><u>(7) 建设工程企业资质证书有效期延期执行国家及省、市相关文件规定。投标人须确保提交的证书真实有效，若处于换证期间，须同时提供相应的证明材料，否则将导致资格审查不通过。</u></p>
1.4.2	是否接受联合体投标	否
1.9.1	踏勘现场	不组织

1.10.1	投标预备会	不召开
1.10.2	投标人提出问题的截止时间	<a href="#">2026-04-22 12:00:00</a>
1.10.3	招标人书面澄清的时间	<a href="#">2026-04-23 17:00:00</a>
1.11	分包	不允许
1.12	偏离	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	<a href="#">1、澄清答疑（如有）；2、红线图；3、附件；</a> <a href="#">2、3下载方式：17798539812@163.com，密码：86522880</a> <a href="#">下载路径：文件中心-南京市雨花台区N02025G58地块相关资料</a>
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	<a href="#">2026-04-26 12:00:00</a>
2.2.2	投标截止时间	<a href="#">2026-05-11 09:30:00</a>
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清的时间	<a href="#">2026-04-27 12:00:00</a>
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改的时间	<a href="#">2026-04-27 17:00:00</a>
3.1.1	构成投标文件的其他材料	<a href="#">无</a>
3.3.1	投标有效期	<a href="#">90</a> 天
3.2.3	最高投标限价或其计算方法	最高投标限价： <a href="#">6,404,633</a> 元 最高投标限价计算方法： <a href="#">/</a>
3.2.4	投标报价的其他要求	<a href="#">总价</a>

		无
3.4.1	投标保证金	<p>投标保证金的金额：人民币100,000元</p> <p>投标保证金形式：<a href="#">现金</a></p> <p><a href="#">支票</a></p> <p><a href="#">银行保函</a></p> <p><a href="#">保险保单</a></p> <p><a href="#">担保保函</a></p> <p><a href="#">信用承诺</a></p> <p>是否委托南京市公共资源交易中心代收代退： <a href="#">是</a></p> <p>投标保证金提交账号</p> <p>户名名称：南京市公共资源交易中心 开户银行：交通银行江东中路支行 银行账号：320006613018010009990 银行地址：南京市江东中路265号一楼大厅交通银行江东中路支行</p> <p>办理流程：</p> <p>(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。</p> <p>(2) 以纸质保函（保险）形式提交投标保证金的，投标人须将纸质保函（保险）扫描件编入投标文件对应位置，并将纸质保函（保险）原件提交至上述银行办理收讫手续。</p> <p>(3) 以电子保函（保险）形式提交投标保证金的，通过出函机构自行办理的，投标人须将电子保函（保险）数据文件上传至投标文件对应位置，无须在江苏省公共资源服务平台（南京市）提交；通过江苏省公共资源服务平台（南京市）/宁企通惠企综合服务平台/南京市融资信用服务平台“投标电子保函服务专区”在线办理的，开标前须在江苏省公共资源服务平台（南京市）进行提交。</p> <p>(4) 以信用承诺方式替代投标保证金的，投标人应签署信用承诺书，随投标文件一同提交。</p> <p>(5) 投标保证金退还节点如下：非中标候选人在中标候选人公示结束起5日内退还；第二、三名中标候选人在中标结果公告发出起5日内退还；中标人在合同签订之日起5日内退还，招标人未书面通知交</p>

		<p>易中心合同签订时间的，中标人在中标通知书签发之日起35日内退还。在以上退还节点前，招标人可书面通知交易中心提前退还或延迟退还。</p> <p>注：实行减、免投标保证金的项目，按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行。</p>
3.5.2	近年财务状况的年份要求	<u>3</u> 年
3.5.3	近年完成的类似项目的年度要求	<u>5</u> 年
3.5.5	近年发生的诉讼及仲裁情况的年份要求	<u>3</u> 年
3.6	是否允许递交备选投标方案	不允许
4.2.2	递交投标文件地点	投标文件应递交至南京市招标投标交易系统
4.2.3	是否退还投标文件	否
5.1.1	开标时间和地点	<p>开标时间：同投标截止时间</p> <p>开标地点：<u>南京智能开标大厅（网址：<a href="https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login">https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login</a>）。</u></p>
5.2	开标程序	<p>开标程序为：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）公布投标人名单；</li> <li>（2）投标人在规定的时间内解密其投标文件；</li> <li>（3）招标人对未成功解密的投标文件进行退回；</li> <li>（4）由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数（如有）；</li> <li>（5）公布开标结果；</li> <li>（6）投标人提出异议或咨询（如有）；</li> <li>（7）招标人在线答复投标人提出的异议或咨询（如有）；</li> <li>（8）开标结束。</li> </ol> <p>投标人解密时间：</p>

		公布投标人名称后 60 分钟以内
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成 <u>7</u> 人，其中招标人代表 <u>2</u> 人，专家 <u>5</u> 人； 评标专家确定方式： 从 <u>江苏省综合 评标专家库</u> 中随机抽取
7.1.1	是否授权评标委员会确定 中标人	否 推荐的中标候选人数量： <u>3</u>
7.3.1	履约担保	履约担保的形式： <u>银行保函、保险公司保险单、现金</u> 履约担保的金额： <u>签约合同价的5%</u>
10	<b>需要补充的其他内容</b>	
10.3	技术标要求	暗标： <u>采用</u> 横向暗标： <u>不采用</u> 具体要求： <u>本标段采用设计方案评分点暗标评审，投标人应按招标文件设置的评分点分别编辑。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。</u>
<u>10.4</u>	<p><u>10.4.1、（1）本工程采用远程不见面开标模式。投标人应该在投标截止时间前内容登录招标文件载明的“南京智能开标大厅”网址，按系统提示完成开标流程。因投标人自身设施故障或自身原因导致无法完成投标的，由投标人自行承担后果。（2）本标段实行电子招投标，投标人须在投标截止时间前将资格审查及评标所需材料录入江苏省公共资源交易经营主体信息库，并编入资格审查申请文件或投标文件中。具体内容详见资格审查文件或招标文件。（3）本项目对未中标人的方案无补偿。（4）综合服务费:交易服务费按市交易中心相关要求执行。上述费用请投标人在报价时自行考虑并综合包含在报价中，不单列，结算不调整，招标人不补偿。</u></p> <p><u>10.4.2、评分细则补充说明（1）评分细则中涉及的企业及相关人员的资质证书(注册证书、职称证书、毕业证书等)和业绩证明材料等，均以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。（2）注册证书上有单位名称的必须与投标人名称一致，否则视为未提供。（3）投标单位所提供的所有业绩资料、人员证书必须真实可靠，如发现投标单位弄虚作假，则取消其本工程的中标资格，并向建设行政主管部门汇报。（4）项目负责人和项目组成员不得重复计分，同一人不能多专业重复计分。（5）评标委员会成员按照上述评分细则进行评审、打分，设计方案（暗标）由评委</u></p>	

<p>各自独立打分，打分的平均值即为该投标人该项的得分（当评标委员会组成人员为5人及以上时，去掉一个最高分、一个最低分后计算平均值），最后根据各投标人的总分汇总进行排名，推荐一至三名中标候选人。（6）中标候选人排序方法：评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，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，以设计方案得分高的优先；如果设计方案得分也相等，由评标委员会现场随机抽取确定中标候选人顺序。（7）投标人须提供社保机构出具的近半年（2025年10月-2026年3月）投标人为拟派本工程项目组成员缴纳的养老保险金缴费证明材料（须明确缴费月份、个人姓名、缴费单位，且加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章）。若项目组成员属企业退休人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，退休人员必须出具退休证及劳务合同，若事业编制人员需要提供所在单位上级人事主管部门的人事证明材料。否则一律按未提供社保人员不得分。（须提供相关资料扫描上传至投标文件中，否则不得分）。</p> <p>10.4.3、开标过程中因招标人原因或招投标交易系统发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开标工作无法进行的，可根据实际情况及行政监督部门意见相应延长解密时间或调整开、评标时间。</p> <p>10.4.4、招标人不提供投标文件解密失败的补救方案。</p>
--

# 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。

## 1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 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、工期（服务期、交货期）和质量标准（技术性能指标）

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的计划工期：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：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) 资质条件：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) 项目负责人资格：见投标人须知前附表；

(6) 其他要求：见投标人须知前附表。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，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；

(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同一标段中投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

(2) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

- (3) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (4) 与本招标项目其他投标人代理同一个制造商同一品牌同一型号的设备投标；
- (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) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

∟

1.4.4 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本招标项目投标。

## 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 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面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，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以书面方式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

## 1.11 分包

投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作进行分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包内容、分包金额和接受分包的第三人资质要求等限制性条件。

## 1.12 偏离

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，偏离应当符合招标文件规定的偏离范围和幅度。

# 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) 报价清单或发包人（委托人）要求；（如有）
- (6) 图纸或发包人提供的资料；（如有）
- (7) 技术标准和要求；（如有）
- (8) 投标文件格式；
- (9) 投标人须知前附表规定的其他材料。（如有）

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

## 2.2 招标文件的澄清

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

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的投标截止时间15天前，由招标人通过电子招标投标交易平台发给所有购买招标文件的投标人，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，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

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

## 2.3 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，并且修改内容可能影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

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

## 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附有法定代表人身份证明的授权委托书；
- (3) 联合体协议书（如有）；
- (4) 投标保证金（如有）；
- (5) 报价清单；（如有）
- (6) 商务标文件；
- (7) 技术标文件；（如有）
- (8) 资格审查资料；
- (9) 定标资料；（如有）
- (10) 其他资料。

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。

### 3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第五章“报价清单”的要求填写相应表格。

3.2.2 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标总报价，应同时修改第五章“报价清单”中的相应报价。此修改须符合本章第4.3款的有关要求。

3.2.3 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价或其计算方法在投标人须知前附表中载明。

3.2.4 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 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 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或撤销其投标文件；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。

### 3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和第八章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。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 投标人不按本章第3.4.1项要求提交投标保证金的，其投标文件作废标处理。

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5个工作日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金及银行同期存款利息。

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，无正当理由拒签合同协议书或未按招标文件规定提交履约担保；

### 3.5 资格审查资料

3.5.1 “投标人基本情况表”应按投标人须知要求附投标人营业执照、资质证书等材料，具体要求见投标人须知前附表。

3.5.2 “近年财务状况表”应按投标人须知要求附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.3 “近年完成的类似项目情况表”应按投标人须知要求附中标通知书和（或）合同协议书、工程接收证书（工程竣工验收证书），具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.4 “近年发生的诉讼及仲裁情况”应说明相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.5 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3.5.4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

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。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。

### 3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第八章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。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工期（服务期、交货期）、投标有效期、质量标准（技术性能指标）、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件应在投标函、授权委托书、承诺书加盖使用电子招标投标交易平台可以接受的数字证书加盖的电子签名。

## 4. 投标

### 4.1 投标文件的密封和标记

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标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。

### 4.2 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，向电子招标投标交易平台传输递交加密后的电子投标文件。

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 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

4.2.4 通过电子招标投标交易平台中上传的电子投标文件应使用数字证书认证并加密，未按要求加密和数字证书认证的投标文件，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2.2.2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标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 招标人在本章第2.2.2项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标。

5.1.2 投标人参加开标会要求：见前附表须知。

### 5.2 开标程序

按照投标人须知前附表规定的开标程序进行开标。

5.3 开标时出现下列情况的，招标人将拒绝其投标。

5.3.1 未按投标人须知前附表5.1.2“投标人参加开标会要求”参加开标的；

5.3.2 未能在投标人须知前附表规定的时间内成功解密的。

## 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或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式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) 招标人或投标人的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。

### 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

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。

## 7. 合同授予

### 7.1 定标方式（适用于非评定分离项目）

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。

### 7.1 定标方式（适用于评定分离项目）

7.1.1 采用评定分离项目，投标人应按投标人须知前附表要求准备定标材料。

7.1.2 定标委员会按照招标文件规定的定标方案，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标人，并向招标人提交定标报告。中标候选人数量见投标人须知前附表。

### 7.2 中标通知

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。

### 7.3 履约担保

7.3.1 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。

7.3.2 中标人不能按本章第7.3.1项要求提交履约担保的，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。

## 7.4 签订合同

7.4.1 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30天内，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的，招标人取消其中标资格，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。

7.4.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，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。

## 8. 重新招标和不再招标

### 8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

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

### 8.2 不再招标

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

## 9. 纪律和监督

### 9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏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，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，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，不得向他人透漏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 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

## 南京市雨花台区NO. 2025G58地块开标记录表

项目名称：南京市雨花台区NO. 2025G58地块

标段名称：方案设计

标段编码：YHFJ2600352-01SJGH

评标相关参数：

序号	投标人名称	投标报价(元)	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	解密情况	项目负责人	服务期限(日 历天)
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

初步评审			
条款号	评审因素	评审标准	
2.2.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致
		电子签名	有法定代表人签字或加盖单位章
		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）
		授权委托书（如有）	有法定代表人签字或加盖单位章
		暗标形式评审（如有）	符合招标文件第二章有关暗标的编制要求
2.2.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		资质等级	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		项目负责人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		类似项目业绩	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		财务状况	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		项目负责人的其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		投标人资格其他条件审查	符合招标文件要求
2.2.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		项目完成期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		质量	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
		投标报价范围	符合第二章“投标人须知”第 3.2.3 款规定
		技术规范和技术标准	符合第七章“设计任务书”的要求和条件
		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
		招标人其他要求	满足招标文件要求
详细评审			
条款号	量化因素	量化标准	

2.3.1	分值构成 (总分100分)	(1) 投标报价: 10.00 分 (2) 技术标: 65.00 分 (3) 商务标: 24.00 分 (4) 其他: 1.00 分												
2.3.2	评标基准价计算方法	<p><b>方法二 (须填写最高投标限价):</b> 以有效投标文件的投标报价算术平均值为 A, 最高投标限价为 B, 则: 评标基准价=A×Q1+B×Q2, Q2=1-Q1, Q1 值在开标时由招标人 (招标代理) 随机抽取确定, Q1 的取值范围为30%, 35%, 40%, 45%, 50%。评标价等于评标基准价的得满分; 偏离评标基准价的相应扣减得分。计算算术平均值 A 时, 5≤有效投标文件&lt;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。</p> <p>评标委员会在评标报告签字后, 上述方法一、方法二、方法三的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变, 但评标过程中的计算错误可作调整。</p>												
2.3.3 (1)	投标报价得分计算	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 <u>0.1</u> 分, 每低1%扣 <u>0.2</u> 分; 偏离不足1%的, 按照插入法计算得分。												
2.3.3 (2)	技术标评分标准	<p>总页数要求: 300页          对超过限制总页数的投标文件, 每超过一页扣0.01分, 不超过不扣分, 最多扣0.2分</p> <table border="1" data-bbox="550 987 1433 2040"> <thead> <tr> <th data-bbox="550 987 815 1048">评审因素</th> <th data-bbox="815 987 1257 1048">评分标准</th> <th data-bbox="1257 987 1433 1048">分值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="550 1048 815 1330">项目前期研究与分析 (0~4.00)</td> <td data-bbox="815 1048 1257 1330">           实地踏勘进行分析研究, 形成完整的现场踏勘报告。内容至少包括: 1. 对本项目周边自然条件、基本情况等方面的认识程度; 2. 对项目现场和道路四至以及周边的配套等内容的分析。            (优=4.00; 良=3.60; 中=3.20; 差=2.80; 无=0)         </td> <td data-bbox="1257 1048 1433 1330">4.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="550 1330 815 1771">整体设计理念与策略 (0~5.00)</td> <td data-bbox="815 1330 1257 1771">           1. 总体设计思路清晰、完整、严谨、合理;            2. 充分考虑一二期整体设计策略, 对一期的设计内容进行分析研究并提出优化提升建议;            3. 对本项目的特点、要点、难点解读准确并进行分析;            4. 各项主要技术指标满足招标人的需求;            5. 项目设计符合国家规范标准及地方规划要求。            (优=5.00; 良=4.50; 中=4.00; 差=3.50; 无=0)         </td> <td data-bbox="1257 1330 1433 1771">5.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="550 1771 815 2040">总体平面设计 (0~5.00)</td> <td data-bbox="815 1771 1257 2040">           1. 总平面设计构思思路清晰、合理;            2. 对一期的总平面设计进行分析研究并提出实质的优化提升建议;            3. 将一二期视为有机统一的整体进行一体化设计, 充分考虑一二期的联动性, 形成有机统一的规         </td> <td data-bbox="1257 1771 1433 2040">5.00</td> </tr> </tbody> </table>	评审因素	评分标准	分值	项目前期研究与分析 (0~4.00)	实地踏勘进行分析研究, 形成完整的现场踏勘报告。内容至少包括: 1. 对本项目周边自然条件、基本情况等方面的认识程度; 2. 对项目现场和道路四至以及周边的配套等内容的分析。 (优=4.00; 良=3.60; 中=3.20; 差=2.80; 无=0)	4.00	整体设计理念与策略 (0~5.00)	1. 总体设计思路清晰、完整、严谨、合理; 2. 充分考虑一二期整体设计策略, 对一期的设计内容进行分析研究并提出优化提升建议; 3. 对本项目的特点、要点、难点解读准确并进行分析; 4. 各项主要技术指标满足招标人的需求; 5. 项目设计符合国家规范标准及地方规划要求。 (优=5.00; 良=4.50; 中=4.00; 差=3.50; 无=0)	5.00	总体平面设计 (0~5.00)	1. 总平面设计构思思路清晰、合理; 2. 对一期的总平面设计进行分析研究并提出实质的优化提升建议; 3. 将一二期视为有机统一的整体进行一体化设计, 充分考虑一二期的联动性, 形成有机统一的规	5.00
评审因素	评分标准	分值												
项目前期研究与分析 (0~4.00)	实地踏勘进行分析研究, 形成完整的现场踏勘报告。内容至少包括: 1. 对本项目周边自然条件、基本情况等方面的认识程度; 2. 对项目现场和道路四至以及周边的配套等内容的分析。 (优=4.00; 良=3.60; 中=3.20; 差=2.80; 无=0)	4.00												
整体设计理念与策略 (0~5.00)	1. 总体设计思路清晰、完整、严谨、合理; 2. 充分考虑一二期整体设计策略, 对一期的设计内容进行分析研究并提出优化提升建议; 3. 对本项目的特点、要点、难点解读准确并进行分析; 4. 各项主要技术指标满足招标人的需求; 5. 项目设计符合国家规范标准及地方规划要求。 (优=5.00; 良=4.50; 中=4.00; 差=3.50; 无=0)	5.00												
总体平面设计 (0~5.00)	1. 总平面设计构思思路清晰、合理; 2. 对一期的总平面设计进行分析研究并提出实质的优化提升建议; 3. 将一二期视为有机统一的整体进行一体化设计, 充分考虑一二期的联动性, 形成有机统一的规	5.00												

			<p>划布局；</p> <p>4. 建筑布局、交通流线、空间尺度、单体体量等方面的设计科学合理；</p> <p>5. 总平面设计与小区整体布局和城市路网协调。</p> <p>(优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)</p>	
		户型与单体设计 (0~4.00)	<p>1. 户型与单体建筑设计理念先进，体现现代住宅小区的特点，充分考虑人的行为习惯；</p> <p>2. 对一期的户型进行分析研究并提出优化提升点；</p> <p>3. 对于住宅单元大堂以及架空层进行专项设计，符合项目的定位和品质；</p> <p>4. 对于户型进行级配的梳理，保证户型空间和尺度合理性和级差关系；</p> <p>5. 单体建筑朝向、采光、通风良好，出入口设置方便合理。</p> <p>(优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)</p>	4.00
		建筑外立面设计 (0~4.00)	<p>1. 建筑颜色庄重典雅、造型美观，与周边现有建筑风格协调，特色鲜明；</p> <p>2. 考虑当地的历史文脉，提取设计理念，立面考虑建筑的在地性；</p> <p>3. 效果图类型完整，包括但不限于鸟瞰图、内庭效果图、典型楼栋单体效果图，单体细节图，单元大堂以及架空层的效果图；</p> <p>4. 效果图内容精准，比例与尺寸与设计图纸一致，材质和色彩以及场景真实性；</p> <p>5. 考虑符合项目定位和特点的超级符号的设计，与整体设计风格统一。</p> <p>(优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)</p>	4.00
		高品质住宅亮点 (0~5.00)	<p>1. 对于国家“好房子”政策进行充分的理解和研究，并有相应的研究结论；</p> <p>2. 高品质住宅在归家路径以及近人尺度进行品质提升设计策略，包括但不限于社区入口、单元大堂、电梯厅等部位，内容真实精准；</p> <p>3. 户型内部空间要有创新设计理念，体现高品质住宅的创新性和引领性；</p> <p>4. 结合下沉庭院打造示范区展示方案，下沉庭院场景注重标识性以及与自然环境和室内外的交互与融合。</p>	5.00

			(优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)	
		造型成本控制 (0~4.00)	1. 外立面造型材料选择科学合理; 2. 有关于适配立面的分析、研究与运用, 对于材造型成本控制料、工艺、立面造价等进行合理控制; 3. 在保证品质的前提下, 对一期的立面成本进行分析, 并提出成本优化建议。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)	4.00
		景观绿化设计 (0~4.00)	1. 对项目周边地形、水系、人物背景的理解深度; 2. 功能分区合理性, 人流 / 车流流线顺畅性, 核心节点分布科学性; 3. 乡土树种占比、植物群落层次、季相景观丰富度、生态适应性; 4. 铺装材料选择合理性, 景观构筑物与整体风格协调性, 小品设施实用性; 5. 水景形式与项目定位匹配度; 6. 景观工程单方造价估算与市场行情、项目定位的匹配度, 材料 / 植物选择的经济性, 施工难度优化措施。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)	4.00
		景观效果图设计 (0~5.00)	1. 效果图类型完整, 包括但不限于核心场景效果图: 鸟瞰图、核心区效果图、样板庭院效果图、儿童活动区效果图; 2. 效果图内容精准性, 比例与尺寸与设计图纸标注一致; 材质与色彩与场景真实性; 3. 鸟瞰图不少于1张, 核心区效果图不少于2张, 样板庭院效果图不少于2张, 儿童活动区效果图不少于1张, 效果图数量不满数量要求的, 本项不得分。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)	5.00
		电梯厅、入户门厅、各房型精装效果图设计 (0~5.00)	1. 真实性、准确性与可信度: 空间尺度真实、材料与工艺可信、灯光设计合理; 2. 设计表现力与视觉艺术性: 氛围营造精准、构图与视觉焦点、细节层次丰富; 3. 成本与可实施性提示: 造型复杂度标识、交付与电梯厅、入户门厅、各非交付内容明确;	5.00

			<p>4. 图纸表达的完整性：角度覆盖全面、图面信息清晰；</p> <p>5. 电梯厅效果图不少于1张，入户门厅效果图不少于1张，各房型精装效果图不少于4张，效果图数量不满数量要求的，本项不得分。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)</p>	
		<p>儿童活动区专项设计 (0~4.00)</p>	<p>1. 分区合理性，按年龄分段，避免不同年龄段儿童活动冲突；</p> <p>2. 设施保证安全；</p> <p>3. 功能丰富，涵盖游戏设施、科普元素、休憩区、储物区；</p> <p>4. 注重环境适配，避免暴晒、远离噪音源，是否设置监控、照明设施保障安全。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)</p>	4.00
		<p>场景及标识设计 (0~4.00)</p>	<p>1. 社区场景营造，设计景观软装空间，覆盖社区核心节点，满足业主活动与休憩需求；</p> <p>2. 软装设计融入项目地域文化特色，通过色彩、光影、陈设营造场景氛围；</p> <p>3. 标识体系，涵盖导视标识、功能标识、安全标识；</p> <p>4. 标识造型、色彩、材质与景观风格统一，避免突兀；</p> <p>5. 结合景观元素设计标识，提升辨识度与美观度。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)</p>	4.00
		<p>室内设计理念与策略 (0~4.00)</p>	<p>1. 与项目定位的契合度：理念是否精准呼应项目的市场定位；</p> <p>2. 目标客群洞察：设计理念是否基于对目标客群生活方式、审美偏好、家庭结构的深刻理解。</p> <p>3. 差异化与创新性：理念是否具有独特性，能在同区域内形竞争优势；</p> <p>4. 可落地性与一致性：该理念是否能贯穿整体方案，并最终通过材料、工艺、软装得以实现。 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)</p>	4.00
		<p>平面布局合理性 (0~4.00)</p>	<p>1. 平面设计动线：平面设计动线是否顺畅、无交叉干扰；</p> <p>3. 空间尺度与比例：各功能空间的尺度关系是否舒适；</p> <p>4. 结构适应性：平面方案是否尊重原有建筑结构，对承重墙的改动是否安全、经济、可行。</p>	4.00

			(优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)	
		造价成本控制 (0~4.00)	1. 方案的经济性设计 2. 材料选型的成本适配度; 3. 整体成本控制意识 4. 全周期成本控制意识 (优=4.00;良=3.60;中=3.20;差=2.80;无=0)	4.00
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				
2.3.3 (3)	商务标评分标准	评审因素	评分标准	分值
		类似项目业绩 (0~3.00)	自2021年1月1日(含)以来, 投标人承担过单项合同建筑面积10万平方米及以上的住宅建筑工程的设计业绩, 有一个得3分, 最高得3分。【提供设计合同, 时间以合同签订时间为准, 面积以合同为准, 提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容, 设计阶段需至少包含方案设计。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。资格审查业绩与评分业绩不可兼得, 评分业绩中的企业业绩与项目负责人业绩不可兼得】	3.00
		项目负责人业绩 (0~3.00)	自2021年1月1日(含)以来, 项目负责人承担过单项合同建筑面积10万平方米及以上的住宅建筑工程的设计业绩, 有一个得3分, 最高得3分。【提供设计合同, 时间以合同签订时间为准, 面积以合同为准, 提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容, 设计阶段需至少包含方案设计。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。资格审查业绩与评分业绩不可兼得, 评分业绩中的企业业绩与项目负责人业绩不可兼得】	3.00
		项目负责人 (0~2.00)	具有建设工程建设类正高级或研究员级工程师职称的得2分, 具有工程建设类高级工程师职称的得1分。最高2分(提供注册证书、职称证书, 证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)	2.00
		建筑专业人员4名 (0~8.00)	具有国家注册一级建筑师执业资格得1分/人; 同时具有工程建设类高级工程师及以上职称的加1分/人, 具有工程建设类工程师职称的加0.5分/人。最高得8分(提供注册证书、职称证书, 相关证	8.00

			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2名 (0~4.00)	具有国家注册一级结构工程师执业资格的得1分/人；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称的加1分/人，具有工程建设类工程师职称的加0.5分/人。最高得4分（提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）	4.00
		给排水专业人员1名 (0~2.00)	具有注册公用设备工程师（给水排水）注册执业证书的得1分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称的加1分，具有工程建设类工程师职称的加0.5分。最高得2分（提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）	2.00
		暖通专业人员1名 (0~2.00)	具有注册公用设备工程师（暖通空调）执业资格的得1分；同时具有工程建设类高级工程师及以上职称的加1分，具有工程建设类工程师职称的加0.5分。最高得2分（提供注册证书、职称证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）	2.00
		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）		
2.3.3 (4)	其他评分标准	评审因素	评分标准	分值
		奖项 (0~1.00)	投标人自2021年1月1日以来所承担的住宅建筑工程设计项目获得省级及以上设计类奖项的得1分，获得市级设计类奖项的得0.5分。此项限评一个获奖项目。（限评1个获奖项目，同一项目不重复计分，同一项目按获奖得分高的计取；提供设计合同、获奖证书或获奖文件，时间以获奖证书或获奖文件时间为准；本奖项不包括专项设计奖项，如绿色专项、装修专项、BIM专项、机电专项等；省级及以上奖项是指住房和城乡建设部或国家级勘察设计协会颁发的勘察设计奖项，或者省住建厅或省级勘察设计协会颁发的勘察设计奖项，市级奖以市级建设行政主管部门或市级勘察设计协会颁发的为准。相关证明材料以	1.00

		江苏省公共资源交易经营主体信息库中的扫描件为准)
		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）
2.5.2	竞争性判断	有效投标少于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。
4.3.2	定标方法	/
综合评估法综合评分相同且报价相同时中标候选人或中标人确定方法： <a href="#">设计方案得分高的优先</a>		
需要补充的其他内容： <a href="#">/</a>		

## 1. 评标方法

综合评估法：

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2.3款规定的评分标准进行评审，并按投标人须知前附表7.1款规定的数量推荐中标候选人，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，由招标人按照评标办法前附表规定的方法排序推荐。

## 2. 评审标准

### 2.1 评标入围（如采用）

2.1.1 投标文件存在评标入围及评标办法前附表所列情况之一的，不再进行后续评标。

### 2.2 初步评审标准

2.2.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.2.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.2.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

### 2.3 分值构成与评分标准

2.3.1 分值构成：见评标办法前附表。

2.3.2 评标基准价计算

评标基准价的计算公式：见评标办法前附表。

2.3.3 评标标准：见评标办法前附表。

## 3. 评标程序

### 3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会由招标人依法组建。评标委员会负责人由评标委员会成员推举产生。评标委员会成员应签署《评标声明书》，遵守有关法律、法规、规章，遵守评标纪律和其他评标有关规定。

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2.2.1项、2.2.2项、第2.2.3项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且符合下列条款的予以否决：

（一）投标文件中的投标函未加盖合法有效电子签名；

- (二) 企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书的；
- (三) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；
- (四) 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；
- (五) 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，项目负责人与资格预审时不一致的；
- (六) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；
- (七) 在同一招标项目中，联合体成员以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的；
- (八) 联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；
- (九) 投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的招标控制价或者招标人设置的投标限价的；
- (十) 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；
- (十一) 未按招标文件要求提供投标保证金的；
- (十二) 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；
- (十三) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- (十四) 投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求的；
- (十五) 投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的工程验收、计量、价款结算和支付办法的；
- (十六) 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；
- (十七) 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
- (十八) 技术标文件存在明显技术方案错误、或者不符合招标文件有关暗标要求的；
- (十九) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的。
- (二十) 经批准的其他要求（详见前附表）。

补充的否决条款：

- 1. 投标文件中已标价工程量清单与招标文件规定的暂估价、暂列金额及甲供材料价格不一致的；
- 2. 投标文件中已标价工程量清单与招标文件明确列出的不可竞争费用项目或费率或计算基础不一致的；
- 3. 投标文件中已标价工程量清单与招标文件提供的工程量清单中的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量不一致的（措施项目增项除外）。

投标文件中的材料不符合第一章投标人须知 3.5条款要求的，评委会应按上述第三款予以否决。

### 3.3 详细评审

3.3.1 评标委员会按本章第2.3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，各项分值计算均保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

- (1) 按本章第2.3.3（1）目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分A
- (2) 按本章第2.3.3（2）目规定的评审因素和分值对技术标计算出得分B
- (3) 按本章第2.3.3（3）目规定的评审因素和分值对商务标评分计算出得分C

(4) 按本章第2.3.3(4)目规定的评审因素和分值对其他评价评分计算出得分D

3.3.2 评分分值B的计算应按评标办法前附表要求汇总并计算得分；

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，或者在设有最高投标限价（招标控制价）时明显低于最高投标限价（招标控制价），使得其投标报价可能低于其成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。

### 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标投标交易平台要求投标人对所提交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、说明和补正不得改变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 评标结果

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，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人（适用于综合评估法）。

3.5.2 评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

(1) 评标委员会应当按照投标人须知前附表7.1.1款规定，推荐相应的数量的中标候选人。

(2) 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

(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7.1.4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。

3.5.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

### 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。表决通过电子招标投标交易平台进行。

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条款否决该投标人的投标的；

(2) 按本章3.3条款投标做废标处理的或投标人有关资格、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7.1.4款规定的数量时，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7.1.4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 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。

4.3.2 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：\_\_\_\_\_

# 建设工程设计合同示范文本 (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

# 说 明

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

## 一、《示范文本》的组成

《示范文本》由合同协议书、通用合同条款和专用合同条款三部分组成。

### （一）合同协议书

《示范文本》合同协议书集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。

### （二）通用合同条款

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

通用合同条款既考虑了现行法律法规对工程建设的有关要求，

也考虑了工程设计管理的特殊需要。

### （三）专用合同条款

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

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

## 二、《示范文本》的性质和适用范围

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

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

# 目 录

第一部分 合同协议书	7
第二部分 通用合同条款	11
1. 一般约定 .....	11
1.1 词语定义与解释	
1.2 语言文字	
1.3 法律	
1.4 技术标准	
1.5 合同文件的优先顺序	
1.6 联络	
1.7 严禁贿赂	
1.8 保密	
2. 发包人 .....	18
2.1 发包人一般义务	
2.2 发包人代表	
2.3 发包人决定	
2.4 支付合同价款	
2.5 设计文件接收	
3. 设计人 .....	19
3.1 设计人一般义务	
3.2 项目负责人	
3.3 设计人人员	

3.4	设计分包	
3.5	联合体	
4.	工程设计资料 .....	23
4.1	提供工程设计资料	
4.2	逾期提供的责任	
5.	工程设计要求 .....	24
5.1	工程设计一般要求	
5.2	工程设计保证措施	
5.3	工程设计文件的要求	
5.4	不合格工程设计文件的处理	
6.	工程设计进度与周期 .....	27
6.1	工程设计进度计划	
6.2	工程设计开始	
6.3	工程设计进度延误	
6.4	暂停设计	
6.5	提前交付工程设计文件	
7.	工程设计文件交付 .....	31
8.	工程设计文件审查 .....	32
9.	施工现场配合服务 .....	34
10.	合同价款与支付 .....	34
10.1	合同价款组成	
10.2	合同价格形式	

10.3	定金或预付款	
10.4	进度款支付	
10.5	合同价款的结算与支付	
10.6	支付账户	
11.	工程设计变更与索赔 .....	37
12.	专业责任与保险 .....	38
13.	知识产权 .....	39
14.	违约责任 .....	40
14.1	发包人违约责任	
14.2	设计人违约责任	
15.	不可抗力 .....	41
15.1	不可抗力的确认	
15.2	不可抗力的通知	
15.3	不可抗力后果的承担	
16.	合同解除 .....	43
17.	争议解决 .....	43
17.1	和解	
17.2	调解	
17.3	争议评审	
17.4	仲裁或诉讼	
17.5	争议解决条款效力	

### 第三部分 专用合同条款

46

1. 一般约定 .....	46
2. 发包人 .....	48
3. 设计人 .....	49
5. 工程设计要求 .....	51
6. 工程设计进度与周期 .....	51
7. 工程设计文件交付 .....	52
8. 工程设计文件审查 .....	53
9. 施工现场配合服务 .....	53
10. 合同价款与支付 .....	53
11. 工程设计变更与索赔 .....	54
12. 专业责任与保险 .....	55
13. 知识产权 .....	55
14. 违约责任 .....	55
15. 不可抗力 .....	56
16. 合同解除 .....	56
17. 争议解决 .....	57
18. 其他 .....	57
附件	58

# 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：\_\_\_\_\_

设计人（全称）：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就南京市雨花台区 NO. 2025G58 地块方案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：南京市雨花台区 NO. 2025G58 地块方案设计。

2. 工程地点：南京市中国（南京）软件谷，东至邓府路，南至现状，西至安德门大街，北至雨花南路。

3. 规划占地面积：64654.52平方米，总建筑面积：137181平方米（其中地上约96559平方米，地下约40622平方米）。

4. 投资估算：约114943万元人民币。

## 二、工程设计范围、阶段与服务内容

1. 工程设计范围：项目用地红线范围内的所有建筑和构筑物设计，以及与建设工程相关的衔接设施及室外工程。

2. 工程设计阶段：方案设计。

3. 工程设计服务内容：包括但不限于方案设计及所有设计后期服务（包括：各项报批报审、概算、施工现场配合服务、设计修改、变更、专项方案咨询服务等服务工作）。为保证本项目完整性的所有

设计内容（含各专项、专业工程设计）和项目实施的全方位、全过程设计。

工程设计范围、阶段与服务内容详见专用合同条款附件 1。

### 三、工程设计周期

计划开始设计日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

计划完成设计日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

具体工程设计周期以专用合同条款及其附件的约定为准。

### 四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式：固定单价；

2. 签约合同价为：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）。

### 五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表：\_\_\_\_\_。

设计人项目负责人：\_\_\_\_\_。

### 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 专用合同条款及其附件；
- (2) 通用合同条款；
- (3) 中标通知书（如果有）；
- (4) 投标函及其附录（如果有）；
- (5) 发包人要求；

- (6) 技术标准；
- (7) 发包人提供的上一阶段图纸（如果有）；
- (8) 其他合同文件。

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

## 七、承诺

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

2. 设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

## 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

## 九、签订地点

本合同在\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_生效。

十二、合同份数

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

发包人：（盖章）

设计人：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

（签字）

组织机构代码：\_\_\_\_\_ 组织机构代码：\_\_\_\_\_

纳税人识别号：\_\_\_\_\_ 纳税人识别号：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_ 地 址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_ 委托代理人：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_ 电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_ 传 真：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_ 电子信箱：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_ 开户银行：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

账 号： \_\_\_\_\_ 账 号： \_\_\_\_\_

时 间： \_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日 时 间： \_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

## 第二部分 通用合同条款

### 1. 一般约定

#### 1.1 词语定义与解释

合同协议书、通用合同条款、专用合同条款中的下列词语具有本款所赋予的含义：

##### 1.1.1 合同

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

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

1.1.1.3中标通知书：是指构成合同的由发包人通知设计人中标的书面文件。

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

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

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

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

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

## 1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.1 合同当事人：是指发包人和（或）设计人。

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

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

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

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

1.1.2.6 项目负责人：是指由设计人任命负责工程设计，在设计

人授权范围内负责合同履行，且按照法律规定具有相应资格的项目主持人。

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

### 1.1.3 工程设计服务、资料与文件

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

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

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

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

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

1.1.3.6 工程设计文件：指按照合同约定和技术要求，由设计人

向发包人提供的阶段性成果、最终工作成果等，且应当采用合同中双方约定的载体。

#### 1.1.4 日期和期限

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

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

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

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

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

#### 1.1.5 合同价格

1.1.5.1签约合同价：是指发包人和设计人在合同协议书中确定

的总金额。

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

#### 1.1.6 其他

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

### 1.2 语言文字

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

### 1.3 法律

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

合同当事人可以在专用合同条款中约定合同适用的其他规范性文件。

### 1.4 技术标准

1.4.1 适用于工程的现行有效的国家标准、行业标准、工程所在地的地方性标准，以及相应的规范、规程等，合同当事人有特别要

求的，应在专用合同条款中约定。

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

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

#### 1.5 合同文件的优先顺序

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

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

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补

充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

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

## 1.6 联络

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

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

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

## 1.7 严禁贿赂

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

## 1.8 保密

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

密泄露给第三方。

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

保密期限由发包人与设计人在专用合同条款中约定。

## 2. 发包人

### 2.1 发包人一般义务

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

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

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

2.1.3 专用合同条款约定的其他义务。

### 2.2 发包人代表

发包人应在专用合同条款中明确其负责工程设计的发包人代表

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

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

### 2.3 发包人决定

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

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

### 2.4 支付合同价款

发包人应按合同约定向设计人及时足额支付合同价款。

### 2.5 设计文件接收

发包人应按合同约定及时接收设计人提交的工程设计文件。

## 3. 设计人

### 3.1 设计人一般义务

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

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

3.1.2 设计人应当完成合同约定的工程设计其他服务。

3.1.3 专用合同条款约定的其他义务。

### 3.2 项目负责人

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

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

人的，发包人无正当理由不得拒绝更换。

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

### 3.3 设计人员

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分包，确定分包人。按照合同约定或经过发包人书面同意后分包的，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 发包人要求设计人提交专用合同条款约定的具体形式的电子版设计文件。

## 7.2 工程设计文件的交付方式

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

## 7.3 工程设计文件交付的时间和份数

工程设计文件交付的名称、时间和份数在专用合同条款附件 3 中约定。

# 8. 工程设计文件审查

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

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

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

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

8.2 设计人的工程设计文件不需要政府有关部门审查或批准的，设计人应当严格按照经发包人审查同意的工程设计文件进行修改，

如果发包人的修改意见超出或更改了发包人要求，发包人应当根据第 11 条〔工程设计变更与索赔〕的约定，向设计人另行支付费用。

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

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

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

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

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

8.5 因设计人原因，未能按第 7 条〔工程设计文件交付〕约定的时间向发包人提交工程设计文件，致使工程设计文件审查无法进行

或无法按期进行，造成设计周期延长、窝工损失及发包人增加费用的，设计人应按第 14.2 款〔设计人违约责任〕的约定承担责任。

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

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

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

8.7 工程设计文件的审查，不减轻或免除设计人依据法律应当承担的责任。

## 9. 施工现场配合服务

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

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

## 10. 合同价款与支付

## 10.1 合同价款组成

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

(1) 工程设计基本服务费用；

(2) 工程设计其他服务费用；

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

## 10.2 合同价格形式

发包人和设计人应在合同协议书中选择下列一种合同价格形式：

(1) 单价合同

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

(2) 总价合同

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

风险范围以外的合同价格的调整方法。

### (3) 其它价格形式

合同当事人可在专用合同条款中约定其他合同价格形式。

## 10.3 定金或预付款

### 10.3.1 定金或预付款的比例

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

### 10.3.2 定金或预付款的支付

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

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

## 10.4 进度款支付

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

### 10.4.2 进度付款的修正

在对已付进度款进行汇总和复核中发现错误、遗漏或重复的，发包人和设计人均有权提出修正申请。经发包人和设计人同意的修

正，应在下期进度付款中支付或扣除。

## 10.5 合同价款的结算与支付

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

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

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

## 10.6 支付账户

发包人应将合同价款支付至合同协议书中约定的设计人账户。

## 11. 工程设计变更与索赔

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

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

11.3 如果由于发包人要求更改而造成的项目复杂性的变更或性

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

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

11.5 如果发生设计人认为有理由提出增加合同价款或延长设计周期的要求事项，除专用合同条款对期限另有约定外，设计人应于该事项发生后 5 天内书面通知发包人。除专用合同条款对期限另有约定外，在该事项发生后 10 天内，设计人应向发包人提供证明设计人要求的书面声明，其中包括设计人关于因该事项引起的合同价款和设计周期的变化的详细计算。除专用合同条款对期限另有约定外，发包人应在接到设计人书面声明后的 5 天内，予以书面答复。逾期未答复的，视为发包人同意设计人关于增加合同价款或延长设计周期的要求。

## 12. 专业责任与保险

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

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

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

## 13. 知识产权

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

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

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

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

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

## 14. 违约责任

### 14.1 发包人违约责任

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

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

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

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

受的损失。

## 14.2 设计人违约责任

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

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

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

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

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

## 15. 不可抗力

### 15.1 不可抗力的确认

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

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

### 15.2 不可抗力的通知

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

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

### 15.3 不可抗力后果的承担

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

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

对扩大的损失承担责任。

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

## 16. 合同解除

16.1 发包人与设计人协商一致，可以解除合同。

16.2 有下列情形之一的，合同当事人一方或双方可以解除合同：

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

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

#### 1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：（1）《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》和《建设工程勘察设计管理条例》。（2）国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。（3）建设工程批准文件。

#### 1.4 技术标准

1.4.1适用于工程的技术标准包括：（1）发包人给设计人的招标文件。（2）发包人提交的基础资料。（3）设计人采用的主要技术标准是：国家及地方现行各专业规范、规定、技术标准以及规程中的较高标准（以合同履行中的最新规范为准），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，以发包人要求为准。（4）如有更新以最新版本为准。如更新的规范/标准与本设计任务书不符之处，以最新版的规范/标准为准。

1.4.2 国外技术标准原文版本和中文译本的提供方：设计人；

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：详见设计任务书。

### 1.5 合同文件的优先顺序

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

上述文件中对同一内容的约定如有不一致之处，除非文件中对此另有约定，以顺序在先者为准；同一顺序中不同文件对同一内容的约定如有不一致之处，除非文件中对此另有约定，以签署在后者  
为准。

### 1.6 联络

1.6.1 发包人和设计人应当在7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：\_\_\_\_\_；

发包人指定的接收人为：\_\_\_\_\_；

发包人指定的联系电话及传真号码：\_\_\_\_\_；

发包人指定的电子邮箱：\_\_\_\_\_。

设计人接收文件的地点：\_\_\_\_\_；

设计人指定的接收人为：\_\_\_\_\_；

设计人指定的联系电话及传真号码：\_\_\_\_\_；

设计人指定的电子邮箱：\_\_\_\_\_。

## 1.8 保密

保密期限：双方均应保护对方的知识产权，未经对方同意，任何一方均不得对对方的资料及文件擅自修改、复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。如发生以上情况，泄密方承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任。

## 2. 发包人

### 2.1 发包人一般义务

2.1.3 发包人其他义务：∟。

### 2.2 发包人代表

发包人代表：

姓 名：\_\_\_\_\_；

身份证号：\_\_\_\_\_；

职 务：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；

电子信箱：\_\_\_\_\_；

通信地址：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

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

效。

发包人更换发包人代表的，应当提前5天书面通知设计人。

### 2.3 发包人决定

2.3.2 发包人应在5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 设计人需配合发包人办理有关许可、批准或备案手续。提供的设计文件须通过发包人或相关图审机构的审查，通过审查并不免除本合同规定的承包人的任何责任或义务。设计人需配合发包人办理有关许可、批准或备案手续。因政府部门办理相关手续时间延长或其他不可抗力因素导致设计周期延长，设计费用不再增加。

3.1.2 本项目对设计代表的数量和资历条件要求设计代表由本合同项下主要设计人担任，增派的相关负责人由本合同项下专业分项负责人担任。

3.1.3 设计人其他义务：（1）设计人应按要求参加设计相关的会议、验收、事故处理等，并根据需要提供书面意见。（2）设计人对项目中出现的缺陷、质量问题等，应提出技术处理方案，若技术处理方案已有其他单位提供时，设计人应论证、认可。（3）设计人应将形成的工程文件立卷后向发包人移交。（4）设计人应无条件协助发包人完成项目设计相关的报批报建等工作。（5）设计人应对发包

人委托的监理单位、咨询单位、施工单位等各参建单位的相关工作积极配合。(6)在疫情等灾害发生期间,设计人应采取措施,根据工程需要,保证设计相关工作及服务的正常。(7)为更全面、直观的展现设计理念,发包人或其上级主管部门有可能会要求设计人对其设计成果进行视频、动画、展板或其它形式的制作、展示,如发生此项内容,相关全部费用由设计人自行承担。(8)设计人在设计文件中推荐选用的材料、设备(如有),应至少有3家供应商可以提供符合规格参数要求的产品。(9)设计人应根据发包人要求提供设计计算书等文件(包括设计输入条件、基础数据、计算方法、计算结果等),设计人不得以专利、知识产权或其它理由拒绝。(10)设计人对发包人提出的本项目其它相关事宜应无条件配合。(11)设计人须严格执行发包人有关工程项目建设的管理规定。(12)为规范双方业务往来活动,防止违纪违法和不廉洁问题的发生,设计人须与发包人签订廉政协议。(13)设计人应按国家技术规范、标准、规程及发包人提出的设计要求,进行工程设计,按合同规定的进度要求提交质量合格的设计资料,并对其负责;(14)设计人交付设计资料及文件后,按规定参加有关的设计审查,并根据审查结论负责对不超出原定范围的内容做必要调整补充;(15)设计人按合同规定时限交付设计资料及文件,负责向发包人及施工单位进行设计交底、处理有关设计问题和参加竣工验收;(16)设计人应保护发包人的知识产权,不得向第三人泄露、转让发包人提交的产品图纸等技术经济资料。如发生以上情况并给发包人造成经济损失,发包人有权向设

设计人索赔；(17) 设计过程中设计人与业主紧密配合，业主对设计方案的合理修改意见设计人应予以采纳。做好施工期间的配合服务与指导工作。(18) 设计人须全过程参与发包人组织的施工组织设计评审及各类专项方案评审。(19) 设计必须采用限额设计，对已完成的图纸内容进行估价并与可行性研究报告（投资估算）中的投资额相比较，通过多方案技术经济比选有效进行投资控制，若发现不合理超计划投资时，设计人应无条件对原设计进行修改，且需在发包人规定的时间内完成，发包人对上述修改不支付额外的设计费用。(20) 设计人义务未尽事项按通用条款执行。

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

3.2.2 设计人更换项目负责人的，应提前 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：设计人委派到工程设计中的设计人员应相对稳定且有类似工程设计经验。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，应征得发包人同意。若未征得发包人同意擅自更换项目负责人扣除设计合同价的 5%。

3.2.3 设计人应在收到书面更换通知后 7 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：发包人要求撤换不能按照合同约定履行职责及义务的项目负责人，设计人应当撤换。设计人无正当理由拒绝撤换的，扣除设计合同价的 5%。

### 3.3 设计人人员

3.3.1 设计人提交项目管理机构及人员安排报告的期限：中标后 7 日内。

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：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，设计人应当撤换。设计人无正当理由拒绝撤换的，扣除设计合同价的 5%。

### 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：按通用条款执行。

主体结构、关键性工作的范围：∕。

### 3.4.2 设计分包的确定

允许分包的专业工程包括：在资质范围外需要分包的内容需达到分包专业行业内的相应资质等级要求并需征得发包人同意。

其他关于分包的约定：在设计人资质范围内的专业工程原则上不允许分包，如有特殊情况，经发包人书面同意后可以进行专业分包，分包单位需要发包人书面认可。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委托人承担连带责任。

3.4.3设计人向发包人提交有关分包人资料包括：设计资质证书、设计负责人等资料。

3.4.4分包工程设计费支付方式：分包工程设计费由设计人与分包人结算。

### 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：达到现行规范合格标准。

5.1.2.2 工程设计适用的技术标准：/。

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：详见设计任务书。

5.3.5 建筑物及其功能设施的合理使用寿命年限 符合国家、省、市相关标准。

## 6. 工程设计进度与周期

### 6.1 工程设计进度计划

#### 6.1.1 工程设计进度计划的编制

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

合同当事人约定的工程设计进度计划应包括的内容：包括但不限于方案设计及所有设计后期服务（包括：各项报批报审、概算、施工现场配合服务、设计修改、变更、专项方案咨询服务等服务工作）。为保证本项目完整性的所有设计内容（含各专项、专业工程设计）和项目实施的全方位、全过程设计。设计人应根据发包人要求并充分考虑配合报批报审要求，提交设计进度计划。设计进度计划的编制应当符合法律规定和一般工程设计行业标准规范及实践惯例，设计进度计划经发包人批准后实施。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。

工程设计进度计划还应包括的内容：工程设计进度计划同时应符合设计任务书的工程设计周期相关要求。

对设计人不能按上述要求完成各项工作，或设计人提交的各项工作成果不合格，发包人可按照现实情况每次扣除10000元的违约金，并有权解除合同，不再支付费用并另选设计单位完成工作。

因政策原因等因素，发包人有权调整工期并提前告知设计人，设计人须充分考虑并 无条件配合发包人实施相应的设计，相关费用已自行考虑在投标报价中，中标后不予增加费用。

#### 6.1.2 工程设计进度计划的修订

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

#### 6.3 工程设计进度延误

##### 6.3.1 因发包人原因导致工程设计进度延误

因发包人原因导致工程设计进度延误的其他情形：按照通用条款执行。

设计人应在发生进度延误的情形后 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。

发包人收到设计人要求延期的详细说明后，应在 20 天内进行审查并书面答复。

#### 6.5 提前交付工程设计文件

6.5.2 提前交付工程设计文件的奖励： / 。

### 7. 工程设计文件交付

#### 7.1 工程设计文件交付的内容

7.1.2 发包人要求设计人提交电子版设计文件的具体形式为：DWG或其他发包人要求的形式，同时提交本设计单位专业总工内部审

核函(盖设计单位章)。

## 8. 工程设计文件审查

8.1 发包人对设计人的设计文件审查期限不超过15天。

8.2 发包人应在审查同意设计人的工程设计文件后在3天内，向政府有关部门报送工程设计文件。

8.3 工程设计审查形式及时间安排：设计人应在规定的时间内报发包人和相关主管单位审查，设计人在收到发包人及相关主管单位提出的审查意见后应及时完成对方案设计的修改，设计人必须参加发包人组织的设计审查会议、向审查者介绍、解答、解释，提供审查过程中需提供的补充资料，因此产生的费用均包含在合同价内。

## 9. 施工现场配合服务

9.1 发包人为设计人派赴现场的工作人员提供便利条件的内容包括：∕。

9.2 设计人应当在所有工程验收合格时间时间内提供施工现场配合服务。

## 10. 合同价款与支付

### 10.1 合同价格形式

#### (1) 单价合同

单价包含的风险范围：设计人为完成本合同设计范围内工作、后续服务等可能发生的全部成本和各项费用，包括但不限于：出图、深化、优化及不在设计人设计范围内的其他专项设计的整合协调、

配合报审报建的相关设计服务、设计修改费、会务费、专家费、咨询配合费（为了满足设计需要对成果、设计文件、设计进度而进行的各种研究、试验、汇报、评审等工作所需全部费用）等相关费用，还包括设计人应得利润、应缴纳的各项管理费、保险、税金、物价变动以及合同规定的所有风险、责任等费税价款。

风险费用的计算方法：  /  。

风险范围以外合同价格的调整方法：本合同各阶段实际设计费误差范围 3%以内的，设计费不做调整。

## 10.2 定金或预付款

10.3.1 定金或预付款的比例：详见附件。

10.3.2 定金或预付款的支付：详见附件。

## 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 5 天内书面通知发包人。

设计人应在该事项发生后 5 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 7 天内，予以书面答复。

## 12. 专业责任与保险

12.1 设计人 不需 有发包人认可的工程设计责任保险。

## 13. 知识产权

13.1 关于发包人提供给设计人的图纸、发包人为实施工程自行编制

或委托编制的技术规格以及反映发包人关于合同要求或其他类似性质的文件的著作权的归属：发包人。

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

13.2 关于设计人为实施工程所编制文件的著作权的归属：发包人。

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

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

## 14. 违约责任

### 14.1 发包人违约责任

14.1.1 发包人支付设计人的违约金：无。

14.1.2 发包人逾期支付设计费的违约金：无。

## 14.2 设计人违约责任

14.2.1 设计人支付发包人的违约金：(1) 设计人对设计资料及文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人员错误造成工程质量事故损失，设计人除负责采取补救措施外，应免收直接经济损失部分的设计费。损失严重的，根据损失的程度和设计人责任大小向发包人支付赔偿金。(2) 因设计深度不够、方案缺陷、设计质量低劣、设计有歧义、设计与现场不符等原因导致工程发生变更或被要求返工，除由设计人负责无偿继续完善设计外，设计人须按变更增加费用的 10%向发包人支付违约金。(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，应当向委托人承担赔偿责任或者根据直接经济损失程度向委托人支付赔偿金。因设计错误而造成重大质量事故的，除执行前述规定外，发包人有权报请有关主管部门视事故造成的损失情况给予其他处罚，设计人对因此给发包人造成的损失应当予以全额赔偿，且发包人有权另行委托第三方完成设计人未履行完毕的义务。(4) 在设计合同签订后，发包人通知设计人参加的会议、验收、问题处理等，设计人应按发包人要求及时参加，如不能参加须履行请假手续，未履行手续或发包人不同意请假的，设计人须按 5000 元/次向发包人支付违约金。

上述违约金经双方确认后可在委托人应付设计费中扣减。

14.2.2 设计人逾期交付工程设计文件的违约金：由于设计人自

身原因，延误了设计资料及设计文件的交付时间，每延误一天，设计人须每天按合同总价的 5%向发包人支付违约金，逾期超过 30 天以上时，发包人有权停止支付设计费，且发包人有权另行委托第三方完成设计人未履行完毕的义务。设计人逾期交付工程设计文件的违约金的上限：合同总价 20%，前述违约金经双方确认后可在委托人应付设计费中扣减。

设计人逾期交付工程设计文件的违约金的上限：设计合同价。

14.2.3 设计人设计文件不合格的损失赔偿金的上限：设计合同价并赔偿由此造成的所有损失。

14.2.4 设计人工程设计文件超出主要技术指标控制值比例的违约责任：超出控制值在 5%以内（含 5%）的，每超出 1%，扣除对应单项设计费的 1%；超出控制值在 5%以上的，每超出 1%，扣除对应单项设计费的 2%。设计人必须无条件修改直至达标。

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

## 15. 不可抗力

### 15.1 不可抗力的确认

除通用合同条款约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形： / 。

## 16. 合同解除

16.2 有下列情形之一的，可以解除合同：

(3) 暂停设计期限已连续超过90天。

16.4 发包人向设计人支付已完工作设计费的期限为        天内。

## 17. 争议解决

### 17.1 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：/。

#### 17.1.1 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：/。

#### 17.1.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本事项的约定：/。

### 17.2 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第2种方式解决：

(1) 向/仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向工程所在地人民法院起诉。

18. 其他：详见附件

## 附件

附件 1：设计人主要设计人员表

附件 1:

设计人主要设计人员表

名 称	姓名	职务	注册执业 资格	承担过的主要项目
一、总部人员				
项目主管				
其他人员				
二、项目组成员				
项目负责人				
建筑专业 负责人				
结构专业 负责人				
给水排水 专业负责人				
暖通空调 专业负责人				
.....				

## **第五章 招标采购清单**

## 第六章 图纸

## **第七章 技术标准和要求**

# 南京市雨花台区 NO. 2025G58 地块项目 设计任务书

# 目 录

第一章 项目概况 .....	1
一、项目名称 .....	1
南京市雨花台区 NO. 2025G58 地块 .....	1
二、项目地点及周边条件 .....	1
三、项目规模及主要经济指标 .....	1
第二章 设计依据 .....	3
第三章 设计指导思想 .....	5
第四章 设计工作范围及服务内容 .....	5
一、设计工作范围 .....	5
二、设计内容 .....	5
三、设计深度 .....	5
四、 配套服务 .....	6
第五章 各专业技术要求 .....	7
一、总图设计 .....	7
二、建筑设计 .....	8
1、方案设计阶段 .....	8
三、结构设计 .....	9
2. 总体设计阶段 .....	10
3、结构设计要求 .....	10
四、电气设计 .....	15
五、给排水设计 .....	15
六、暖通设计 .....	16
七、智能化设计 .....	16
八、景观专项设计 .....	17
九、精装专项设计 .....	22
3、设计成果要求 .....	24
4、进度要求 .....	25
第六章 专项设计技术要求 .....	25
一、岩土（基坑支护）专项设计 .....	25

二、钢结构专项设计 .....	26
三、幕墙泛光专项设计 .....	27
四、绿色建筑设计 .....	28
五、海绵城市设计 .....	28
六、其它专项设计 .....	28
第七章 设计成果要求 .....	29
一、方案设计阶段 .....	29
二、总体设计阶段 .....	29
第八章 设计管控要求 .....	30
一、限额设计 .....	30
二、技术评审管理 .....	31
三、封样管理 .....	31
四、设计变更管理 .....	31
五、现场配合及巡检管理 .....	31

# 第一章 项目概况

## 一、项目名称

南京市雨花台区 NO. 2025G58 地块

## 二、项目地点及周边条件

项目位于雨花台区赛虹桥街道，北至雨花南路，西至安德门大街，东至邓府路。地块西侧有现状安德门立交跨线桥、地铁 1 号线地上段、10 号线现状及规划地下段，地块东侧有邓愈墓等文保单位，地块东侧规划有 A33b 初中用地和 Rax 幼托用地。地块北侧有规划 110kv 嘉雨线及其终端塔，地块北侧及东侧有规划 110KV 地下电力通道。总用地（附图“总用地范围红线”范围内）面积 64654.52 平方米；可建设用地面积（附图“出让（划拨）用地红线范围内”）64654.52 平方米，含仅出让地下空间面积 2243.27 平方米。

## 三、项目规模及主要经济指标

### 1、指标内容

A 分区，用地性质 R2 二类居住用地(100%)，用地面积 23771.55 平方米， $1.01 < \text{容积率} \leq 1.2$ ，建筑高度  $\leq 60$ (m)，建筑密度  $\leq 25\%$ ， $30\% \leq \text{绿地率}$ 。

B 分区，用地性质 R2 二类居住用地(100%)，用地面积 38639.70 平方米， $1.01 < \text{容积率} \leq 1.68$ ，建筑高度  $< 80$ (m)，建筑密度  $\leq 25\%$ ， $30\% \leq \text{绿地率}$ 。

C 分区（地下），用地性质 R2 二类居住用地(100%)，用地面积 2243.27 平方米。

### 2、指标说明

（1）指标中用地面积以出让（划拨）用地红线对应的不动产权载明的面积为准。

（2）本规划条件所述建筑面积按照《南京市建设项目建筑面积管理办法的通知》（宁政规字〔2017〕7号）及相关规范要求执行，其中建筑面积计算统一按国家、省、市房屋面积测量规范执行。所述容积率系地块内各类建筑的计容建筑面积总和与地块建设用地的比值。容积率计算按照《南京市建设工程规划设计方案审查办法》（宁规划资源规〔2023〕2号）及相关规范要求执行。本规划条件中的“容积率”已包含采用装配式建筑奖励的容积率部分（含预制外墙水平截面积）。

(3) 在符合市政管线敷设、绿化种植等要求前提下, A 分区与 B 分区之间可设置 1 处地下连接通道 (C 分区), 具体位置及用地范围以审定的规划设计方案为准。

(4) 地块建筑宜与文保单位周边的空间相协调, 邓府路西侧 60±5 米范围内建筑高度不宜超过 35 米 (详见城市设计图则)。

(5) 该地块的综合容积率≤1.497。

(6) 地块内不得设置四层以下住宅建筑。

表 1-1 项目主要经济技术指标汇总表 (建议)

项目经济技术指标 (建议)						
名称	数值	单位	备注			
总用地面积 (A、B、C 地块)	64654.52	m <sup>2</sup>				
总建筑面积	137181.56	m <sup>2</sup>	地上总建筑面积加地下室面积			
地上总建筑面积	96559.56	m <sup>2</sup>	含地上不计容面积			
地上计容建筑面积	93440.56	m <sup>2</sup>				
<b>主要经济技术指标汇总表仅供投标时参考, 待取得正式规划条件后进一步深化</b>						
A 分区经济技术指标						
名称	数值	单位	备注			
总用地面积	23771.55	m <sup>2</sup>				
可建设用地面积	23771.55	m <sup>2</sup>				
总建筑面积	44199.86	m <sup>2</sup>	地上总建筑面积加地下室面积			
地上总建筑面积	29377.86	m <sup>2</sup>	地上计容面积加地上不计容面积			
地上计容建筑面积	28525.86	m <sup>2</sup>				
其中	住宅		28250.86	m <sup>2</sup>		
	配套类		275	m <sup>2</sup>		
	其中	物业服务用房		180	m <sup>2</sup>	不小于总建筑面积千分之四
		消控室		60	m <sup>2</sup>	
		快件服务用房		25	m <sup>2</sup>	≥25m <sup>2</sup>
		其他附属设施		10	m <sup>2</sup>	门卫
地上不计容面积		852	m <sup>2</sup>			

其中	架空层			m <sup>2</sup>	
	配套类		852	m <sup>2</sup>	
	其中	社区养老服务用房	90	m <sup>2</sup>	≥30m <sup>2</sup> /百户
		屋顶机房	240	m <sup>2</sup>	
		垃圾分类收集点	22	m <sup>2</sup>	6m <sup>2</sup> /百户
开闭所及配电房		500	m <sup>2</sup>		
地下建筑面积		13398	m <sup>2</sup>		
容积率		1.2			1.0<容积率≤1.55
建筑密度		16.39%			≤25%
建筑高度		60	m		H≤60m, 东侧局部 H 小于等于 35M
绿地率		30%			≥30%
机动车停车位		326	辆		
其中	地面停车位		7	辆	
	其中	访客车位	7	辆	
		地下停车位	319	辆	
	其中	出租车位	0	辆	计算依据：南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2019年修订）
		住宅停车位	116	辆	
		公建配套停车位	3	辆	
非机动车车位		539	辆		
其中	地上车位		0	辆	
	地下车位		539	辆	
B 分区经济技术指标					
名称		数值	单位	备注	
总用地面积		38639.7	m <sup>2</sup>		
可建设用地面积		38639.7	m <sup>2</sup>		
总建筑面积		92981.7	m <sup>2</sup>	地上总建筑面积加地下室面积	
地上总建筑面积		67181.7	m <sup>2</sup>	地上计容面积加地上不计容面积	
地上计容建筑面积		64914.7	m <sup>2</sup>		
其	住宅	64439.7	m <sup>2</sup>		

中	配套类		475	m <sup>2</sup>	
	其中	物业服务用房	380	m <sup>2</sup>	不小于总建筑面积千分之四
		消控室	60	m <sup>2</sup>	
		快件服务用房	25.00	m <sup>2</sup>	≥25m <sup>2</sup>
		其他附属设施	10	m <sup>2</sup>	门卫
地上不计容面积		1112	m <sup>2</sup>		
其中	架空层		0.00	m <sup>2</sup>	
	配套类		1112	m <sup>2</sup>	
	其中	社区养老服务用房	143	m <sup>2</sup>	≥30m <sup>2</sup> /百户
		屋顶机房	440	m <sup>2</sup>	
		垃圾分类收集点	29	m <sup>2</sup>	
		开闭所及配电房	500	m <sup>2</sup>	
地下建筑面积		25800.00	m <sup>2</sup>		
容积率		1.68			
建筑密度		13.65%		≤25%	
建筑高度		60	m	H≤35m	
绿地率		30%		≥30%	
机动车停车位		612	辆		
其中	地面停车位		12	辆	
	其中	访客车位	12	辆	
		出租车位	0	辆	
	地下停车位		600	辆	
	其中	住宅停车位	595	辆	计算依据：南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2019年修订）
公建配套停车位		5	辆		
非机动车车位		850	辆		
其中	地上车位		0	辆	
	地下车位		850	辆	

## 第二章 设计依据

1. 南京市工程建设项目规划条件（宁规划资源（S）条件（2024）00103号）；
2. 项目用地地形图；
3. 工程地质初步勘察报告；
4. 市政管网配套条件；
5. 项目可行性研究报告；
6. 《建筑工程设计文件编制深度规定》2016年版；
7. 《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019
8. 《住宅设计规范》GB50096-2011
9. 《住宅建筑规范》GB50368-2005
10. 《住宅设计标准》DB32/3920-2020
11. 《无障碍设计规范》GB50763-2012
12. 《车库建筑设计规范》JGJ100-2015
13. 《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018版）
14. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（B50067-2014
15. 《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017
16. 《住宅工程质量通病控制标准》DGJ32/J16-2014
17. 《住宅室内防水技术规范》JGJ298-2013
18. 《屋面工程技术规范》GB50345-2012
19. 《种植屋面工程技术规范》JGJ155-2013
20. 《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030-2022
21. 《民用建筑隔声设计规范》GB50118-2010
22. 《居住建筑热环境和节能设计标准》DB32/4066-2021

23. 《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》 JGJ134-2010
24. 《公共建筑节能设计标准》 GB50189-2015
25. 《绿色建筑设计标准》 DB32/3962-2020
26. 《江苏省太阳能热水系统施工图设计文件编制深度规定》 2008 版
27. 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019-2021
28. 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015-2021
29. 江苏省、南京市关于装配式建筑的相关文件；
30. 双方签订的设计合同内所包括的服务性条款和要求；
31. 本设计任务书及中间交流书面文件（会议纪要等）；
32. 其它现行的国家及地方相关法律、法规及规范；
33. 除本设计任务书外各专项设计任务书、甲方各项设计指引及导则等其他附件；
34. 《住宅项目规范》（GB55038-2025）《江苏省改善型住宅设计与建造导则》等“好房子”要求。
35. 颐居公司《防渗漏导则》《品控手册》《项目缺陷案例库 2.0》等质量品控类导则。

注：以上规范如有更新，以现行规范进行设计

### 第三章 设计指导思想

1. 严格按照国家、省、市颁布的现行设计规范、规程、标准进行工程设计。
2. 积极响应住建部、江苏省及南京市推广的新技术、新材料、新工艺。
3. 严格执行住建部、江苏省及南京市公布的限制、禁止使用的各类落后、有害的技术、材料、设备。
4. 合理利用资源、节约资源，重视生态环境保护和水土保持。

5. 满足建筑物总体布局、使用功能及标准的综合需求。
6. 确保设计成果科学、经济、合理、安全可靠。
7. 以客户使用为导向，合理进行产品配置，严格执行项目成本限额。

## 第四章 设计工作范围及服务内容

### 一、设计工作范围

本次项目设计工作范围为项目用地红线范围内的所有建筑和构筑物设计，以及与建设工程相关的衔接设施及室外工程。

应完成的工作包括但不限于方案设计及其所有设计后期服务（包括：各项报批报审、概算、施工现场配合服务、设计修改、变更、专项方案咨询服务等服务工作）。为保证本项目完整性的所有设计内容（含各专项、专业工程设计）和项目实施的全方位、全过程设计。

### 二、设计内容

设计范围包括但不仅限于项目规划方案设计，建筑、日照分析、含技术服务与指导等与设计相关的所有工作，承担审批过程中产生的专家咨询费、专家评审费等各种咨询费用，在工程实施过程中的调整及各种变更均属本设计范围。参与工程验收，配合甲方进行材料设备选型、选样。

### 三、设计深度

各阶段设计成果应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》2016年版的编制深度要求及甲方设计任务书要求。方案设计满足规划方案专家评审、规划报建审查的要求；设计深度满足编制概算的要求。

### 四、配套服务

设计人调研项目现场情况，提供调研报告（场地、周边情况、市政管线及基地既有管网对接、供电电源、智能化系统对接）。

设计人应做好设计内容中各专业的协调配合工作，按招标文件、合同约定进行合理分包，并对分包单位进行协调管理，对分包设计成果承担连带责任。

设计人必须对整体设计方案、主要基础形式、主体结构选型、建筑装饰方案、主要建材使用、主要设备选型等对建成使用和建设投资有重大影响的因素进行经济技术多方案比选和性价比分析，并提交经评审的正式书面报告供甲方确认。

各设计阶段至少进行三次设计成果汇报，甲方可根据项目复杂程度及修改调整情况适当增加中间过程汇报次数；在总体设计及施工图设计阶段，设计人还需就项目设备材料的选用进行详细汇报。

方案设计阶段需配合甲方完成规划方案专家评审和规划报建工作，直至取得建设工程规划许可证。

总体设计及施工图阶段，完成各类设计文件报审工作，设计人应积极配合政府行政部门或行甲方管部门的各项审批、甲方的审核、施工图强制审查、图纸交底及图纸会审工作，提供报建审核、验收手续所需的书面及电子文件，及时解决报批报建、审查过程中发现的设计质量问题并按规定出具修改图纸。

设计人在每个设计阶段应进行设计校审，提供盖章的校审记录。

甲方可根据项目需要，组织专家进行评审，设计人应积极配合，根据审查意见对设计文件进行补充调整。

9. 设计人应在各阶段设计成果完成后，向甲方、施工单位等参建单位进行设计交底，并在施工阶段参加各类验收，按合同要求提供现场服务，施工配合，分析解决与设计有关的现场施工变更问题。

10. 设计人应负责为甲方提供技术文件，包括材料、设备、施工、服务等技术文件编制。

11. 设计人应审核竣工图（纸质、电子版）编制质量。确保绘制的竣工图准确、完整、规范，真实反映项目竣工验收时的实际情况。

12. 配合协助甲方解决与本项目设计有关的其他问题。

13. 施工阶段应做好配合服务工作，按甲方要求参加工程设计交底及工程例会。参加样板段装修验收，与甲方一起对项目效果进行审视，并回顾设计全过程之得失，形成项目设计复盘报告，总结过程得失，并提出改进、提高的思路。

14. 设计人应按甲方要求编制设计计划及施工阶段现场巡检计划，按时提供设计周报（包含施工巡检内容）。

15. 设计人应提供各专业设备及材料物料表。

16. 项目设计成果包含落地摄影，协助甲方完成项目落地推文编制、对外宣传、评奖评优；另所有设计成果归甲方所有，若参与报奖需经甲方同意后方可申报。

## 五、设计周期

1. 设计服务周期 120 天，其中方案设计 60 天，总体设计 60 天，根据建设项目开发周期相应调整。

# 第五章 各专业技术要求

## 一、总图设计

各阶段设计成果应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》2016 年版的编制深度且经过甲方评审确认。还应满足下列要求：

1. 依据地方坐标系和国家高程基准。
2. 对保留的地形和地物、周边相邻建筑等应突出标示。
3. 屋顶轮廓线总平图（通常所指的建筑总平面图），反映屋顶轮廓线形状，并标注女儿墙、檐口或控制建筑幢间间距的计算点标高和轮廓，周边建筑外轮廓平面尺寸，控制高度及标高，建筑之间相互关系。
4. 综合管线平面图，管线密集的地段应有断面图，节点详图等，限制排水井数量，一个排水井接入管道不少于 3 根。管井设置尽量放在绿化带，避免布置在铺装面及主要出入口。
5. 交通组织设计突出人车分流，合理布置场地机动车出入口及人行出入口，人行出入口与车行出入口互不干扰。
6. 本项目停车泊位按照规划条件的要求配置。
7. 建筑周边消防、救护道路系统以机动车环线为骨架，形成可达到各楼的应急扑救态势。
8. 充分分析项目特点，提炼明确的规划主题和概念，并在规划方案中充分体现，为

项目后期推广提供有力保障；

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

10. 场地高差较大，分析场地竖向关系，合理规划场地标高；

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

12. 通过分析研究城市主要人流、车流来向，合理规划小区的车行、人行入口，人车分流；

13. 合理规划变配电房、垃圾房、门卫等配套设施用房，在地块东北侧集中设置社区居家养老服务用房、物业用房、消控室等；

14. 规划设计方案应体现对本项目建设成本的控制，如满足车位配比的前提下减少地库面积、尽量减少外运土方量等。

15. 充分考虑适老、适幼等全龄设计要求，考虑营销需求打造设计亮点。

16. 充分考虑不利因素影响，如地铁、高压线塔等。

## 二、建筑设计

各阶段设计成果应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》2016年版的编制深度且经过甲方评审确认。还应满足下列要求：

### 1、方案设计阶段

1) 户型配比（暂定如下）：

➤ 89m<sup>2</sup>，户数占比 24.2%；

➤ 120m<sup>2</sup>，户数占比 39.6%；

➤ 140m<sup>2</sup>，户数占比 26.9%；

➤ 165m<sup>2</sup>，户数占比 9.2%；

2) 户型选型：详见项目概念策划方案；

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

区域布置小户型产品；

4) 户型设计: 应充分研究南京市发布的《关于支持我市住宅品质改善提升优化规划服务管理若干措施的通知》，设计适合本项目属性的户型；

5) 产品定位: 不同面积段户型产品功能及空间配置需遵循级配规律；

6) 立面形象: 有明显的建筑风格及档次感，顶部及近人尺度进行重点设计，打造城市品质标杆；结合施工质量和展示效果，统筹考虑石材、玻璃、铝板、保温一体板等材料的立面尺寸分割，满足品控要求

7) 非标户型: 立面造型应规避对功能的影响，尽量避免非标户型的出现；

8) 成本控制: 在成本可控的条件下确保选材效果。

9) 地下室设计: 地下室设计（包括但不限于机动车库、非机动车库、设备用房等）应满足现行国家及地方相关规范及条文要求，方案需经甲方评审通过并满足地库成本限额要求。

## 2、总体设计阶段

### (1) 单体平面设计

① 建筑图中的承重结构尺寸与结构图应完全一致。

② 建筑设计应满足各配套专业需求。

③ 各系统房间尺寸应满足使用需求。

#### ④ 公共部分

应充分考虑公共楼梯间、电梯间的保温隔音做法。考虑电梯井道（含井道做隔声措施）及电梯机房的预留尺寸，避免后续出现电梯安装尺寸不足的问题。

#### ⑤ 室内设计

a. 尽量避免暴露梁柱，不得穿越厅上空间。

b. 充分考虑梁下空间的高度及梁与墙的偏轴关系。

c. 建筑专业应与结构专业配合，对图纸进行反复优化。各种开关、插座由建筑专业负责人牵头，协同各配套专业在方便使用的前提下布置、定位、标注尺寸（放在室内

装饰装修，跟电气专业确认）。

#### ⑥ 门窗阳台

门窗分隔应考虑框料大小与玻璃面积的搭配。尽量归并相近尺寸的门窗，减少类型。设计应明确门窗型材规格、内外色调。

#### ⑦ 屋面

- a. 屋面应优选防水处理设计，形式尽量简单。
- b. 出屋面检修门下口泛水应合理考虑节点做法。

#### (2) 剖面设计

合理布置各种管道，保证净高（含管线底高度）满足规范及使用要求。重点部位（包括公共走道、门厅、地下室、管线集中部位等）应增加净高分析。

### 三、结构设计

各阶段设计成果应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》2016年版的编制深度且经过甲方评审确认。还应满足下列要求：

#### 1. 方案设计阶段：

根据建筑方案布置剪力墙方案，落位在建筑平面。

#### 2. 总体设计阶段

(1) 应进行结构竖向体系方案及抗侧力体系方案比选，并提供比选报告，报告中应明确含钢量、砼用量等技术经济指标。在此基础上明确结构平面布置方案及配筋方案图纸。

(2) 应注意对结构成本影响较大部位和体系进行论证比较，包括人防占比的建议、悬挑、大跨、转换梁的设置等。

(3) 审阅当前地勘报告的合理性，并根据地勘报告进行结构基础方案深入比选，具体要求包括：

a) 地基、基础、地下室的柱网及梁板布置及基本尺寸等基础设计时，需从技术与经济两方面进行至少两方案比较；方案需通过专业论证会确认，选定合适的基础及地下室结构设计方案进行设计；

b) 采用桩基时，至少选择 2 种桩型进行比较，应对桩型、桩径、桩长等进行比较，明确桩的类型、桩端持力层及进入持力层的深度；完成试桩设计；

c) 必要时应说明对相邻既有建筑物等的影响及保护措施。

#### (4) 地下室结构设计原则

a) 地下室结构设计时需考虑支护设计的协同问题，如底板挑出长度宜  $< 600\text{mm}$ 、采用两墙合一地连墙需复核使用阶段裂缝宽度等；

b) 地下室顶板不应采用十字梁系或单向单次梁结构，对正方形柱网可采用框架井字交叉梁板体系，对长方形柱网可采用和长跨平行的单向双次梁；也可采用现浇框架大板结构形式，当板厚超过  $350\text{mm}$ ，考虑增加次梁减小板厚；地下中间层楼板考虑节省净高，可采用现浇无梁空心楼盖，并与梁板体系进行比较。

#### (5) 装配式构件设计要求

a) 明确装配式建筑的结构体系、预制装配率/三板率、预制部品部件品种和规格、主要结构部品部件的连接方式、质量和安全保障措施等；应优先采用应用较为广泛、技术相对成熟的装配式体系和产品；

b) 装配式构件的尺寸规格尽量统一，尺寸规格的确定须综合考虑加工制作、运输、起吊、经济性等要求。

### 3、结构设计要求

#### 4.1. 基本要求

4.1.1. 结构设计应满足国家、行业及地方标准、规范、规程和相关政策、技术文件要求，其中强制性条文必须严格执行，应执行条文正常情况均应执行，允许稍有选择的条文（带“宜”）条件许可时应执行，有选择（带“可”）的条文视必要性执行；

4.1.2. 在保证结构安全性、耐久性、满足建筑功能的前提下，力求结构方案经济合理、节约成本；

4.1.3. 结构体系中竖向构件的布置，应方便铝模等新工艺的应用；

4.1.4. 结构专业负责人应加强专业内部技术管理、人员组织协调工作。确保各子项工程的技术措施和绘图标准的统一；多人协作设计时，宜按图纸名称类型分工，确保技术措施和图面表达一致。

#### 4.2. 设计指引

满足甲方内部文件要求

#### 4.3. 材料

4.3.1. 钢筋：主要使用三级钢（特殊构件除外，如电梯吊钩）；重载、大跨度梁和板，纵向受力钢筋可采用 HRB500、T63 等强度较高的钢筋；

4.3.2. 混凝土：墙柱构件混凝土应根据计算结果分层合理变化，每次变化不应超过两个等级，可采用的混凝土强度等级为 C25~C60，具体应用范围如下：

混凝土强度等级表			
部位		混凝土强度等级	备注
梁、板		C30、C35	楼梯混凝土强度等级同所在楼层水平构件；预应力混凝土构件不宜低于 C40
地库底板		优先采用 C30、C35	
车库覆土地下室顶板、外墙		C30、C35	
柱、剪力墙		按轴压比控制 C30~C60	
构造柱、圈梁、过梁等		C25	二次浇筑构件
垫层		C15	
基础	灌注桩	不低于 C25	
	浅基础	不低于 C25	
	基础梁、承台	不低于 C25	

注：与水土直接接触的地下室基础、外墙（及相当于外墙的其他构件）、室外地面下的地下室顶板、汽车坡道底板、坡道外墙、坡道室外地面下顶板，水池，花园屋面顶板等有防水要求的混凝土结构构件均需采用防水混凝土。

#### 4.4. 荷载

4.4.1. 对于恒载均需按照实际情况输入，不应遗漏，也不应随意放大；

4.4.2. 各层墙体荷载应根据砌体容重、层高、墙厚等计算，计算时应扣除梁的高度；墙体开洞荷载应按实际情况考虑折减；

4.4.3. 楼面附加恒载根据建筑做法计算确定；板上砌墙线荷载按模型直接输入；

4.4.4. 飘窗可按挑板输入荷载或折算为线荷载和扭矩附加在结构梁上；

4.4.5. 活荷载应严格遵循（工程结构通用规范）（GB55001-2021）及《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012），不应遗漏，也不得随意放大；梁、墙、柱、基础计算应按规范要求考虑活荷载的折减；

4.4.6. 地下室外墙临近周边道路无特殊要求时，地面活荷载标准值取  $10\text{kN/m}^2$ 。

#### 4.5. 主要计算参数设置

4.5.1. 结构分析模型、必要的简化计算与处理，应符合结构的实际工作状况；

4.5.2. 抗震设计抗震设防烈度、设计基本地震加速度、设计地震分组按《建筑抗震设计规范》GB50011-2010（2016 修订版）附录 A 执行，必要时查阅《中国地震动参数区划图》GB18306-2015 核对；场地类别、特征周期按地质报告采用；

4.5.3. 地面粗糙度类别一般选 C，如选择 B 类需给出理由；

4.5.4. 根据规范和政府文件，正确选择主体结构抗震等级、地基基础设计等级、建筑桩基设计等级、建筑工程抗浮设计等级；

4.5.5. 框架结构应考虑梁端刚域影响；框架柱按单偏压计算，角柱双偏压复核；

4.5.6. 位移计算时，连梁刚度不折减；

4.5.7. 结构抗震分析时，应按楼（屋）面的平面形状和平面内变形情况确定为刚性、分块刚性、半刚性、弹性等横隔板。

#### 4.6. 统一技术规定

4.6.1. 工程设计前，应组织调研、收集资料。充分了解当地政府主管部门要求，地方规范、规程、标准及图集，工程技术、材料的应用状况；

4.6.2. 所采用的计算机软件的技术条件应符合有关规范、标准的规定；所有计算机计算结果，应经分析判断确认其合理性、有效后方可用于工程设计；

4.6.3. 同一结构单元内，设置老年人总数（或总床位数）少于 20 人（床）养老服务设施，其抗震设防标准根据该建筑主要建筑功能确定；否则，养老服务设施及其下部楼层结构抗震设防标准按重点设防类确定；

4.6.4. 对于一般建筑，消防车荷载标准值很大，但出现概率小，作用时间短，在设计基础时，为减少平时使用时产生的不均匀沉降，可按照 GB 50009-2012 第 5.1.3 条“设计基础时可不考虑消防车荷载”执行；

4.6.5. 《建筑结构荷载规范》（GB 50009-2012）经过长期工程应用检验，属于可靠资料范畴，可以按照其附录 B 考虑消防车活载的折减系数；

4.6.6. 在确定核武器爆炸等效静荷载与静荷载同时作用下防空地下室基础荷载组合时，当地下水位以下无桩基防空地下室采用箱基或筏基，建筑物自重大于水的浮力，底板荷载组合中可不计入水压力。对地下水位以下带桩基防空地下室，底板荷载组合中应计入水压力。水压力可取常水位水压力；

4.6.7. 多塔楼高层建筑结构，各塔楼层数、平面刚度宜相近；塔楼对底盘宜对称布置；上部塔楼结构的综合质心与底盘结构质心的距离不宜大于底盘相应边长的 20%。若上述质心距离大于底盘相应边长的 20%，且底盘高度大于  $0.2H$ （ $H$  为多个塔楼中高度最小值）时，属于塔楼偏置；

4.6.8. 建筑桩基设计等级丙级，可按照地勘参数方法、结合当地工程的经验确定单桩极限承载力标准值。如地质条件复杂、临近无可参照的既有建筑资料，可通过工程前试桩取得确定单桩极限承载力标准值数据；

4.6.9. 如地库抗拔采用扩体锚杆，扩体锚杆锚固层在中风化岩石中采用高压旋喷或机械扩孔工艺，机械扩孔钻头要求采用质量可靠的高强度钻头，钻头展开直径不小于设计的扩大头直径，钻孔机械应采用大扭矩型号机械，机械扩孔后再采用空压机，用气清出孔内沉渣，经验收合格后，进行下道工序。

4.6.10. 地下室外建筑底层入户门厅（廊）柱、阳台、台阶等应采取有效措施，防止与主体结构产生不均匀沉降。设计地下室顶板时，应关注建筑底层入户门厅（廊）柱、附属用房柱的基础设计；

4.6.12. 同一地下室上不同的结构单体，上部结构嵌固部位可不同。地下室顶板不满足上部结构嵌固部位要求时，主楼范围地下室顶板无防水要求时，厚度不宜小于160mm，混凝土强度等级不宜小于C30，应采用双层双向配筋，且每层每向的配筋率不宜小于0.25%；

#### 4.6.13. 钢筋混凝土现浇楼板

1) 住宅阳台、厨房及卫生间最小楼板厚度90mm；未设置双层双向钢筋板块的阳角处应设置放射钢筋，钢筋数量不应少于 $7\Phi 10$ ，可平行布置、间距 $\leq 100\text{mm}$ ，长度大于板跨 $1/3$ ，且不应小于2000mm；管道基设备洞口宜预留（埋）。不设置地下室的住宅，底层宜设置结构楼板；

2) 非双层双向配筋的楼板内预埋线管较多时，板面中部区域配置 $\Phi b4@200$ 钢筋网片，防止板面裂缝；梁宽度优先考虑 $\leq 300\text{mm}$ 、采用双肢箍，当采用四肢箍时，跨中上部钢筋采用架立钢筋的配筋形式；

4.6.14. 框架梁端加密区与跨中非加密区箍筋可采用不同直径；半框架梁无竖向构件端不设箍筋加密区；地下室顶板框架梁底部钢筋按需锚入柱内；

4.6.15. 建筑外围梁底宜平门、窗等洞口顶部，梁底高于洞口顶面时宜在洞口范围设置挂板与梁同时浇筑，当梁底与洞口顶距离 $> 400\text{mm}$ 时可另设置过梁。阳台、走廊的挑梁端部及封边梁截面高度统一，确保立面线条一致；

4.6.16. 住宅类客厅与餐厅相通的开敞空间不宜设梁，其余房间内不得露梁；门厅、前室原则上不设梁。出露台处上翻梁高度应满足门洞口高度要求。当内隔墙采用成品隔墙时，洞口上方宜梁下挂板。梁纵向受力钢筋直径：对剪力墙和异形柱结构宜 $\leq 22\text{mm}$ ；

4.6.17. 钢筋混凝土剪力墙：洞口及预埋线盒等应尽量避让剪力墙边缘构件，边缘构件间距离 $\leq 400\text{mm}$ 时宜归并处理；约束边缘构件非阴影区长度 $< 200\text{mm}$ 时，全部按阴影区处理。剪力墙至门窗洞口边距离 $\leq 300\text{mm}$ 时，用混凝土与剪力墙同时浇筑；短肢墙墙体水平钢筋宜与构造边缘构件箍筋统一配置，边缘构件与墙身交界处设置拉结筋；

4.6.18. 地下室顶板不满足上部结构嵌固部位要求的剪力墙结构，当嵌固部位和底层墙肢底截面的轴压比均不大于JGJ3表7.2.14规定时，底部加强部位及相邻的上一层可不设置约束边缘构件；底部加强部位下延至嵌固部位；

4.6.19. 嵌固部位以下一层剪力墙墙肢端部边缘构件纵向钢筋的截面面积，不应少于嵌固部位上一层对应墙肢端部边缘构件纵向钢筋的截面面积，边缘构件箍筋可按 JGJ3 表 7.2.16 中底部加强部位要求配置；

4.6.20. 抗浮桩基应按常年水位进行裂缝验算并配置纵向钢筋，桩身较长时，应按裂缝验算结果分段配置纵向钢筋；

4.6.21. 地下室抗浮设计时，地下室外墙局部抗浮桩、锚杆布置按计算需要确定，并应充分利用工程支护桩。采用钢筋混凝土灌注桩抗浮，宜计入桩身重量。

4.6.22. 地下室外墙水平钢筋配置宜细而密，单侧水平钢筋配筋率取 0.25%，间距不应大于 150mm；

4.6.23. 下柱墩钢筋锚固长度按 GB50010 第 8.3.2-5 条，保护层厚度 $>5d$ ，取 0.71a；

4.6.24. 地下室顶板消防车道跨两跨布置时，应按实际情况考虑消防车荷载不得两跨满布消防车荷载；

4.6.25. 当外围填充墙采用轻质低配筋率钢筋混凝土与主体结构同时浇筑时，洞口或阴角应加强防裂措施：洞口或阴角下方设置不少于  $2\Phi 10$  水平筋锚入两端墙内 200mm；洞口角部增设  $2\Phi 8$  (长度 400mm) 斜向抗裂钢筋；

4.6.26. 地下室外汽车坡道、连通道等，应注重抗浮并采取措施控制差异沉降，两者之间刚性连接。

#### 四、电气设计

各阶段设计成果应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》2016 年版的编制深度且经过甲方评审确认。还应满足下列要求：

##### 1. 方案阶段

根据建筑方案进行楼栋强弱电井、配电房位置规划。

##### 2. 总体设计阶段

提交的设计成果资料（设计说明、设计图纸及计算书）应包括但不限于以下内容：设计说明，配电系统、动力配电、照明系统、消防电气、防雷接电等方案

## 五、给排水设计

各阶段设计成果应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》2016年版的编制深度且经过甲方评审确认。还应满足下列要求：

### 1. 方案阶段

根据建筑方案进行楼栋水井位置规划。

### 2. 总体设计阶段

提交的设计成果资料（设计图纸及计算书）应包含但不限于以下内容：

地上部分给排水专业设计与施工说明（含设备表），各单体建筑给水、热水、消火栓、喷淋（如有）、中水（如有），排水、雨水系统原理图、各单体建筑给排水平面布置图、各单体建筑给排水消防平面布置图、地下部分给排水专业设计与施工说明（含设备表），地下部分给水、热水、消火栓、喷淋、排水、雨水系统图，地下层给排水及消防平面布置图（含人防），太阳能、泳池、全屋净水、同层排水，气体灭火等系统工艺及机房方案布置图纸，给水、消防、热水、中水（如有）、雨水泵房及集水坑等平面设备布置图。

## 六、暖通设计

各阶段设计成果应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》2016年版的编制深度且经过甲方评审确认。还应满足下列要求：

### 1. 方案阶段

根据建筑方案规划空调隔板及前室正压送风井位置。

### 2. 总体设计阶段

地上部分暖通专业设计与施工说明（含设备表）

各单体建筑地下层消防通风、采暖空调布置图。

各单体建筑首层消防通风、采暖空调布置图。

各单体建筑二层消防通风、采暖空调布置图。

各单体建筑标准层消防通风、采暖空调布置图。

各单体建筑顶层消防通风、采暖空调布置图。

各单体建筑屋面消防通风、采暖空调设备布置图。

地下部分暖通专业设计与施工说明（含设备表）

地下层消防及通风平面布置图（含泵房及人防）。

地下层采暖及空调水管平面布置图（含泵房布置）。

（如有）地源热泵机房、（如有）新风机房、（如有）送排风机房（含人防区域）等站房系统原理图、平面设备布置图。

（如有）地源热泵系统、（如有）毛细辐射空调、（如有）新风系统等科技系统相关初步布置图。

## 七、智能化设计

各阶段设计成果应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》2016年版的编制深度且经过甲方评审确认。还应满足下列要求：

### 1. 方案阶段

针对项目方案进行智能化设计说明概括，明确智能化设计思路。

### 2. 总体设计阶段

（1）结合建筑设计方案进行方案设计，本着经济适用的原则，构建各系统的技术实现方案。

（2）理清各子系统之间的相互关系，以及各子系统自行承担部分的技术接口或界面。

（3）理清本项目的子系统和原有已建系统之间的技术接口和界面，以及连接方式和路由，确定原有系统是否需要扩容、升级等。

（4）提出智能化各系统的技术架构选型建议，优先采用原有技术架构，需充分考虑与既有系统衔接及扩容升级。

（5）提出建筑智能化机房、弱电井的尺寸空间要求，合理确定机房、弱电井的布置，促进项目总体设计的开展或完善。对智能化各机房的位置、面积及通信接入要求进

行技术复核及提资；确定智能化各机房的设计内容、标准及技术要求；确定机房精密空调的室外机位置及路由（如有）；确定机房给水管、排水管的位置及路由（如有）；计算并确认机房集中设备承重是否符合建筑结构设计要求；智能化弱电用电全部由UPS集中供电，统计各机房的用电负载。

## 八、景观专项设计

### 1. 设计服务范围及面积

设计面积约 48000m<sup>2</sup>，设计服务范围为项目全部用地范围内从概念设计至施工图设计的全景观设计过程及现场顾问指导。（包括但不限于整体框架方案设计、车行及人行道路景观系统设计、园林景观及花镜设计、园林水景设计、园林铺装设计、绿化园艺设施、景观小品、软装、花箱选型及施工图设计、第五立面、展示界面临时围挡设计、儿童活动器械选型及深化设计、私家庭院设计（院子）、景观挡墙设计（范围定位、标高、4米含4米以下挡墙的结构及饰面、4米以上挡墙的饰面）、市政车行道绿化带设计及市政人行道铺装、绿化设计、雕塑/壁画等选型、景观标识系统设计、封闭管理围墙及入口设计（符合物业出入口模块选型）、景观水电系统设计、景观与建筑衔接部位的设计、景观构筑物设计，需提供结构计算书、施工招标阶段需提供设计实体材料样板、需做管综叠图可视化设计、绿章文本及报规、海绵报规报建。）

### 2. 设计服务内容及目标

服务内容包景观产品策划、项目启动会，概念设计、景观方案设计、总体设计、施工现场及结合项目方案形成产品模块化助力后续项目的推进，还需配合项目后评估及提供绿章、围墙报规相关资料。

#### （1）景观方案设计阶段

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

#### （2）景观总体设计阶段

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

### 3. 景观造价控制

限定大区景观综合单方满足限额要求，综合单价指含围墙、雕塑、景观种植、硬景铺装、水景、景观构筑物、景观水电设备、海绵设施、景观家具小品、景观导视的材料及施工综合单价。

## 5. 景观设计成果要求

5.1 尺寸应以公制单位标注。

5.2 设计中间交流及设计成果中提交图纸的所有文字均应为中文简体。

5.3 概念阶段设计成果要求：

5.3.1 项目条件分析（区位、市场、客户对象等）；

5.3.2 建筑规划布局分析（产品、风格、交通、消防等）；

5.3.3 设计立意说明；

5.3.4 彩色总平面图；

5.3.5 设计条件分析图；

5.3.6 平面分析图（功能、空间、交通、景观节点等）；

5.3.7 竖向关系分析图（色块图+整体空间的平面、剖立面，应明确场地覆土厚度等）；

5.3.8 重要景观场地设计意向图片、SU模型效果图或手绘效果图、场地剖立面；

5.3.9 绿化分析图（软景概念，包括种植手法、植物特征要求等）；

5.3.10 私家庭院划分标准图；（如果含有）

5.3.11 目标成本及划分比例，成本估算表。

5.4 方案设计阶段成果要求：

5.4.1 设计理念及关键点文字说明；

5.4.2 建筑规划布局分析；

5.4.3 景观条件分析；

- 5.4.4 景观方案彩色总平面图及主要分区图（含主要技术经济指标）；
  - 5.4.5 设计条件分析图；
  - 5.4.6 平面分析图（功能、空间、交通、景观视线等分析）；
  - 5.4.7 彩色分区平面图；
  - 5.4.8 竖向关系分析图（CAD图+整体空间的剖立面）；
  - 5.4.9 重要景观场地剖立面及SU透视效果图；
  - 5.4.11 绿化及景观分析图（软景方案，包括种植手法、植物特征及乔、灌木骨架布置要求），重要景观场地软景效果图或立面图；
  - 5.4.12 门头、汽车坡道雨棚、非机动车入口雨棚、临时围界、第五立面、风井方案设计，景观与配套用房的关系处理，景观与住宅建筑及景观与道路的关系处理；
  - 5.4.13 私家庭院设计（只包括竖向设计、面积划分、围界设计、硬质、绿化、软装设计）；
  - 5.4.14 主要硬质材料图片意向图，要求标注名称、质感及尺寸；
  - 5.4.15 夜间照明效果设计图，灯具图片意向图，要求标注名称、尺寸、色温、功率；
  - 5.4.16 导视系统、室外家具小品布置及意向图；
  - 5.4.17 工程成本估算表（提交硬景、软景面积指标）；
  - 5.4.18 CAD景观总平面图；
  - 5.4.19 架空层方案设计；（如有）
  - 5.4.20 屋顶花园方案设计；（如有）
  - 5.4.21 底商设计；（如有）
  - 5.4.22 SU工作模型。
- 5.5 总体设计阶段成果要求：

电子文件采用AUTOCAD软件绘制，版本统一为2007版。

### 5.5.1 硬景部分

- 硬景设计说明（中文）；
- 总体设计总平面图、分区图、放线定位图、索引图、物料分布及色彩分析图、竖向设计图（包含土壤造型）；
- 局部放大平面图、重要地形剖面、剖面图（包括材料、标高、材质）；
- 景观构筑物、小品的平、立、剖及详图（门头设计需与建筑设计单位统一考虑，在满足效果的同时，平立剖与核准图相符。廊架等构筑物需提供结构计算书）；
- 水景设计详图、动态水景必须明确与效果相关的参数；
- 景观小品（垃圾桶、座椅、花箱、雕塑、洗手池等）选型图片
- 围墙总平布置及做法详图；
- 景观细部构造（台阶、栏杆、道牙、挡墙等）详图及材料选择；
- 铺装大样图（平、剖面）；
- 各节点大样索引图、详图及其平、立、剖图；
- 物料选用表, 应针对不同区域使用的物料进行分类列表表达，并提供样板及样板图片、A/B/C 管理分类（分级列出材料的重要程度及可替换条件）；
- 提供甲方成本概算所需的工程量清单及成本估算表。

### 5.5.2 软景部分

- 软景设计说明（中文）；
- 乔木平面配置图，附乔木配置标准表（干径、冠幅、高度、分枝点、数量、树型控制图样、重要程度及替换条件、特殊植物种植要求）；
- 大树、主景树点位控制图；
- 灌木及地被植物林缘线，附灌木配置暂估清单（品种、数量估算）
- 重要节点种植放大平面图及典型立面图；
- 标志树参考图片、关键点植物组合意向图及效果控制要求；

- 植物名录（品种、数量、规格及栽植方式）；
- 提供甲方成本概算所需的工程量清单及成本估算表；
- 花镜详图及花镜分布定位。

#### 5.5.3 水电部分

- 夜间照明布点图（分普通照明及深夜照明）；
- 样板体验重点部位（如入口、参观动线、特色种植区、水景等）泛光照明详图；
- 灯具初步选型表（含样品照片并说明重要程度及替换条件）；
- 水景设计图：喷泉、旱喷及室外游泳池等（除结构、机电设计外图纸）；
- 初步给排水、灌溉指示图；
- 提供甲方成本概算所需的工程量清单及成本估算表。

#### 5.5.4 其他

- 硬景材料样板（实体样板）。

### 5.6 施工图设计阶段成果要求：

#### 5.6.1 硬景施工图

- 设计说明及图纸目录；
- 总图；
- 分区索引平面图；
- 分区定位平面图；
- 分区铺装平面图；
- 分区竖向设计平面图；
- 铺装详图；
- 各节场地点详图（平、立、剖面及结构有关详图）；
- 景观家具布置平面图及选型；

- 景观挡墙定位及饰面图（超 2.5 米需提供结构计算书）；

● 景观构筑物、固定设施及小品详图(平、立、剖面、结构图及有关详图)，需提供结构计算书；

● 围墙详图，含铁艺栏杆等铁艺制品设计图。（根据现场实测标高梳理场地及围墙标高，并与建筑核准图相符，并配合围墙报规）。

- 室外家具选型；

#### 5.6.2 软景施工图

- 软景设计说明及图纸目录；
- 植物布置总图；
- 大树、主景树点位控制图。
- 分区乔木配置平面图（上中层、下层）；
- 分区灌木配置平面图；
- 分区地被配置平面图；
- 重要景观节点放大平面图及立面图；
- 土壤造型图；
- 重要植物景观立面图及剖面图；
- 鲜花摆放布置图；
- 软景详图；
- 软景乔木工程量统计表；
- 软景灌木工程量统计表。
- 绿化选型白皮书

#### 5.6.3 景观给排水施工图

- 景观给排水设计说明及图纸目录；

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

#### 5.6.4 景观电气施工图

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

#### 5.6.5 水景施工图

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

#### 5.6.6 设施、功能系统整合图纸

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

## 九、精装专项设计

### 1、设计内容

研究颐和公馆、扬子饭店文化元素的提炼，研究金镶玉元素的设计及运用，拉通建筑、景观元素贯串整个项目。

- a) 平面优化。
- b) 概念设计（成本适配原则：轻品牌、重收纳、重科技）
- c) 方案设计（各户型、各种楼栋地上地下公区、小区大堂等配套用房、地下会所、品质地库等所有需要精装修区域的展示和交付效果图）
- d) 平面、顶面系统图，机电点位系统图（各户型、各种楼栋地上地下公区、小区大堂等配套用房、地下会所、品质地库等所有需要精装修区域平面、顶面系统图、机电点位图系统）
- e) 与其他供应厂商及设计院的协调工作。
- f) 室内固定家具设计和专项深化设计管控。
- g) 室内灯光效果专项设计分析（需要专项分析文件及具体部品选型书）。
- h) 各区域的材料选型书和材料小样实样。
- i) 配合甲方招投标的技术答疑和交底。
- j) 协助客户完成工程项目验收及迁入。 配合甲方项目后评估工作

### 3.3 设计配合：

- a) 选材：在项目设计过程中，方案设计应该考虑后期施工可操作性、经济性。
- b) 装饰：乙方应提供家具、洁具、灯具（装饰灯具和工程灯具）、五金、窗帘布艺及室内摆设物品的设计及选择建议。
- c) 施工：在项目施工阶段，乙方须对施工、装修效果以及室内氛围布置进行现场指导，乙方应配合甲方及施工单位共同对工程进行验收；批量施工阶段不定期应甲方要求进行现场施工配合。

d) 汇报：乙方有责任到甲方汇报设计成果，并向甲方及相关单位进行详细的设计交底。

e) 调整：乙方交付各阶段设计成果后，应根据甲方审查意见，对设计内容做必要调整修改和补充；

f) 乙方在本合同约定来公司内的差旅费及市内交通费用已包含在本合同设计费用内，甲方不再另行支付。

## **2、主要设计配合阶段设计配合：**

### **第一阶段—初步方案设计制作阶段：**

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

### **第二阶段—扩初方案设计制作阶段：**

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

### **第三阶段—现场技术服务及设计总结阶段：**

3.1 乙方应向甲方组织的会议进行设计交底，解答设计相关疑问。

### 3.2 设计总结

设计服务工作完成后，甲方将根据乙方执行合同的具体客观的情况进行评估。作为以后合作的依据。

## 3、设计成果要求

### 3.1 对设计成果的要求

本项目各阶段设计成果应同时满足下述要求：

- (1) 本合同、各阶段设计过程中由双方确认的会议纪要及传真函件要求。
- (2) 在编制深度方面，设计成果须满足甲方设计任务书和中华人民共和国建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》最新版本的要求。
- (3) 政府报批及消防要求。（如果法规有该项要求的话）
- (4) 设计图纸的表现方式及设计深度应达到项目所在城市及区域法规及相关规范、标准的要求。
- (5) 某阶段设计同时满足以下条件时，该阶段设计结束：①设计成果获得甲方认可；② 获得项目所在城市有关主管部门的批准或认可（如果法规有该项要求的话）。
- (6) 提供设计空间区域定妆照片。

## 4、进度要求

乙方应满足本合同约定的设计进度及要求。

## 六、招标范围

业态	面积 (m <sup>2</sup> )	含税平米单价（元 /m <sup>2</sup> ）	总价（元）	备注
配套及会所	800（暂估 面积）		0	含预接待小区大堂，配 套用房、会所等地上地 下需精装修部位。

户内及公区	详见建筑图		0	暂定为4个户型和各不相同楼栋一层、负一层、标准层
			0	
合计（含税）			0	

## 第六章 专项设计技术要求

各专项设计应满足项目定位及市场需求且经甲方确认后实施。

### 一、岩土（基坑支护）专项设计

各阶段设计成果应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》2016年版的编制深度且经过甲方评审确认。还应满足下列要求：

#### 1. 设计范围

地块内基坑支护含：方案设计；降水方案设计；支护监测方案及要求；支护工程质量检测方案及要求；方案造价概算；出支护方案；

#### 2. 设计要求

（1）设计应当严格执行国家及省市现行的法规、规范、规程和标准；保

证土方开挖、地下结构施工的安全，并使周围环境不受影响。

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

#### 3. 设计内容

1) 设计文件中应包含对基坑开挖影响范围内（含场地内外）建（构）筑物、道路、管杆线、规划或在建项目、地表水等环境的调查成果；

2) 因项目紧邻地铁，设计过程中，充分考虑本项目基坑对其影响，选择典型断面，进行设计分析，并进行专项保护方案设计。

3) 基坑支护结构设计时，合理确定环境允许变形控制指标，并充分考虑降水施工对环境的影响分析。

4) 综合考虑基坑支护施工过程，确定合理的基坑开挖方案。

5) 临地铁侧地下室外墙模板方案。

6) 提供地铁评审流程及周期。

7) 基坑支护方案。

## 二、钢结构专项设计

各阶段设计成果应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》2016年版的编制深度且经过甲方评审确认。还应满足下列要求：

### 1、设计要求

#### (1) 协同要求

钢结构设计应与主体设计、幕墙设计（如有）密切配合，解决包括结构单元避让、节点约束耦合、荷载传递、孔洞定位等问题，避免发生因配合不当导致设计文件冲突的情况。尤其应明确支座约束条件，注意钢结构与下部结构计算假定及受力分析的统一协调。

#### (2) 与施工配合的要求

钢结构专项设计应与施工组织设计的内容相结合，充分考虑预留预埋设置、现场安装便利性、运输堆放场地布置、吊装形式选择等方面内容。

### 2、各设计阶段过程管理和设计成果要求

(1) 方案设计阶段，钢结构工程专项设计应明确钢结构设计规模、安全等级、荷载取值、设计使用年限等相关参数；充分收集设计依据，具体包括设计所执行的主要法规、规章和标准（包括标准的名称和编号）；明确钢结构设计选用主要材料及连接要求。在此基础上初步论证钢结构整体选型方案。

(2) 总体设计阶段，钢结构工程专项设计文件应包括设计说明、总体设计图纸和计算书。总体设计阶段应明确的内容主要有：

明确材料的种类、牌号和等级及所对应的产品标准，明确构件的连接方法及要求；明确加工、制作及施工、安装要求；明确质量检测要求；明确防火防腐涂装做法等。

总体设计阶段应进行钢结构设计方案技术经济比选及优化，明确钢结构整体选型方案和支座受力情况。并应出具满足相关要求的总体设计图纸及计算书。

总体设计阶段，钢结构专项设计方应根据以上要求进行钢结构专项设计并出具相关概算。

根据总体设计进度和有关部门及甲方的需求，参与工程总体设计评审，并视项目复杂程度及修改调整情况适当增加中间过程汇报次数。

### 三、幕墙泛光专项设计

各阶段设计成果应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》2016年版的编制深度且经过甲方评审确认。还应满足下列要求：

#### 1. 设计要求

(1) 幕墙及门窗设计要求结构安全可靠、简洁，造型美观大方，功能满足要求，造价经济合理。

(2) 提供幕墙、泛光设计的方案及扩初图纸。

(3) 提供的幕墙及门窗设计方案要满足防火墙两侧、窗间墙、窗坎墙的防火要求，同时应满足外围护结构的各项物理、力学性能要求。

(4) 提供的幕墙及门窗设计方案要兼顾考虑符合土建、机电、燃气、亮化、空调百叶、擦窗设备、景观照明工程的各项要求。

(5) 幕墙应考虑结构自身在幕墙施工完成后增加荷载（含地面、装修、隔墙恒载及活载）对的影响，且应考虑由于徐变引起的结构变形。

#### 2. 设计范围

- (1) 红线范围内所有楼栋干挂幕墙、门窗、保温一体板及泛光方案设计；
- (2) 红线单位内所有楼栋涂料外墙分割设计及深化。

### 3. 设计阶段性成果

序号	阶段	内容
1	方案图	1. 提供各种幕墙系统、门窗、栏杆百叶、泛光深化设计成果（包含平面图、立面图、剖面图及细节要求节点详图） 2. 提供本项目幕墙系统技术标准、材料表 3. 提供泛光设计方案

## 四、绿色建筑设计

协同施工图设计单位按照相关文件和规划要求完成绿色建筑设计，提交符合相关文件和规范的初步设计成果。

## 五、海绵城市设计

根据当地海绵城市建设要求，以最高标准、最高质量开展海绵城市的规划和建设工作，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响，按当地海绵城市要求将降雨就地消纳和利用，协同海绵专项设计单位通过当地海绵城市方案报建。；提交符合相关文件和规范的初步设计成果。

## 六、其它专项设计

### 1. 地库专项

#### (1) 工作范围：

进行地下车库地面划线、墙面美化、标识标牌、灯光设计等设计及造价估算，包括但不限于以下内容：

- 2.1.1 地下车库导视吊牌设计（吊牌外观、尺寸、材质）
- 2.1.2 地下车库导视吊牌定位（平面位置确定、水平高度控制、周边管线梳理）
- 2.1.3 墙面导视系统设计（导视标识外观、尺寸定位）
- 2.1.4 柱面标识系统设计（柱面粉刷色彩、尺寸及文字内容定位）
- 2.1.5 地面色彩设计（车位线、车道线尺寸划分及色彩控制）
- 2.1.6 非机动车库墙面色彩设计（墙面色彩划分及色彩控制）

2.1.7 入户区墙面、地面、顶面设计

2.1.8 汽车坡道入口顶棚、墙面、导视、灯光设计

2.1.9 非机动车坡道入口顶棚、墙面、导视、灯光设计

2. 其他专项设计如 BIM 设计、管线综合专项设计、品质地库设计、三网设计、门窗设计、栏杆百叶、抗震支架等需满足现场施工进度及甲方内部要求。

3. 本项目包含的其他专项设计均应按照相关规范执行。

## 第七章 设计成果要求

### 一、方案设计阶段

#### 1、总平面

(1) 总图设计应符合相关批复。应能反映出规划建筑、已有建筑、地面停车、地下建筑范围线、消防登高场地、道路、停车位及消防车道等总平面元素，交通组织要便捷、顺畅；建筑、绿化、交通有机结合。

(2) 设计图中应有经济技术指标。

(3) 总图采用黄海高程系统。

#### 2、文本说明

(1) 设计构思

(2) 建筑、结构、暖通、给排水、强电、智能化等

(3) 绿色建筑、装配式设计说明

#### 3、设计图纸

(1) 技术经济指标（包括总用地面积、总建筑面积、建筑占地面积、容积率、建筑密度、绿化率等）

(2) 彩色总平面图（带有经济技术指标）。

(3) 周边场地环境及现状分析图、设计构思分析图、日照分析图、户型分布分析图、交通组织分析图、消防规划分析图等、竖向设计分析图、地库经济指标分析图等必要分析图；

(4) 总平面图、地下室、各层平面布置图、剖面图、立面图

(5) 项目鸟瞰图、单体效果图（需清晰表达设计效果）

#### 4、成品规格及套数

①文本说明、设计图纸装订成册，成品套数满足规划审批要求，且不少于 12 套。同时需根据甲方或相关政府审批部门要求提供相关 A1 展板（如有要求）。

②可编辑设计图纸、设计文本的电子文档（CAD 优盘）及相应方案设计效果图等电子文件提供 2 套。

## 二、 总体设计阶段

### 1、设计成果内容

#### (1) 设计说明书

包括设计总说明、各专业设计说明。对于涉及建筑节能、环保、绿色建筑、人防、装配式、海绵城市等，其设计说明应有相应的专项内容；

#### (2) 设计图纸

除《编制深度规定》的有关规定外，尚需提供专项设计的相关图纸，图纸深度须满足采用概算定额编制概算书的要求。

#### (3) 主要设备材料明细表

提供主要设备材料明细表，需详细阐明拟使用设备材料的名称、规格型号、使用部位、技术参数（含材质、颜色、纹饰、质量等）。

#### (4) 计算书（至少提供日照、节能、结构计算书等）

(5) 总体设计阶段各专项设计须有相应的专项设计说明、图纸（包含详图、节点大样图）和所有设备、材料清单等，设计深度需要满足甲方要求。

### 2、成品规格

(1) 文本说明、设计图纸、设备材料明细表、概算书装订成册，成品套数满足总体设计及概算评审要求。

(2) 可编辑的设计说明书、图纸、主要设备材料明细表及概算书电子文件。

(3) 各专业计算书纸质版及电子文档（结构专业应包括结构计算模型）。

(4) 正式出版前应提供校审用全套纸质及电子版资料。

(5) 政府相关部门及甲方需要的其他文件。

## 第八章 设计管控要求

### 一、限额设计

事项		说明
建筑	基座立面	<input checked="" type="checkbox"/> 石材幕墙， <input checked="" type="checkbox"/> 铝板幕墙， <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙， <input type="checkbox"/> 铝板一体板， <input type="checkbox"/> 涂料一体板， <input type="checkbox"/> 真石漆， <input type="checkbox"/> 质感涂料， <input checked="" type="checkbox"/> 其他（大面铝板一体板，基座干挂石材或铝板，具体结合方案）
	上部立面	<input type="checkbox"/> 石材幕墙， <input type="checkbox"/> 铝板幕墙， <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙， <input checked="" type="checkbox"/> 铝板一体板， <input type="checkbox"/> 涂料一体板， <input checked="" type="checkbox"/> 真石漆， <input type="checkbox"/> 质感涂料， <input checked="" type="checkbox"/> 其他（主楼为大面铝板一体板，基座干挂石材或铝板，具体结合方案）
	门窗工程	<input type="checkbox"/> 系统门窗， <input checked="" type="checkbox"/> 国产铝合金窗， <input type="checkbox"/> 国产塑钢门窗， <input type="checkbox"/> 封阳台， <input type="checkbox"/> 阳台窗落地， <input type="checkbox"/> 其他_____
	阳台栏杆	<input type="checkbox"/> 装配式铁艺栏杆， <input type="checkbox"/> 装配式玻璃栏杆， <input checked="" type="checkbox"/> 铝合金玻璃栏杆， <input type="checkbox"/> 其他
	层高	以最终审批方案为准
	架空层	以最终审批方案为准
	会所面积	<input type="checkbox"/> 无， <input checked="" type="checkbox"/> 有，面积____m <sup>2</sup> （面积以最终审批方案为准）
	是否有泳池	<input checked="" type="checkbox"/> 无， <input type="checkbox"/> 有
	是否下沉式庭院	以最终审批方案为准

### 二、技术评审管理

设计人应根据项目进度及时开展相关设计管理成本管控工作，在方案阶段应进行以下专项技术论证，重点技术论证应邀请外部专家及甲方相关人员召开专题会议研究，对设计分包的设计成果质量进行把控

- 1、总体竖向设计方案论证；
- 2、地下室设计方案论证(含人防设计方案)；
- 3、基坑支护设计方案论证；
- 4、地基基础(含桩基)方案论证(若方案阶段暂不具备条件，可后置至施工图阶段)；
- 5、建筑上部和地下室结构方案论证。

### **三、封样管理**

设计人须严格执行并编制《材料设备封样台账》，设立并维护好材料设备封样室。设计人应根据总体设计方案、招标文件、材料设备定样台账及施工合同加强封样管理工作；严格把关封样的材料设备与设计方案、定样要求保持一致；及时履行决策程序，完善封样工作审批确认手续。所有材料设备必须在进场前完成封样并经甲方确认。

### **四、设计变更管理**

设计人应制定项目设计变更管理实施细则，加强对设计成果的过程管控，严格按招标文件及合同约定实施设计变更管理，不得随意变更建设内容、建设规模、建设标准。

### **五、现场配合及巡检管理**

设计人应按甲方要求编制设计计划及施工阶段现场巡检计划，按时提供设计周报（包含施工巡检内容）。施工阶段应做好配合服务工作，按甲方要求参加工程设计交底及工程例会。参加样板段装修验收，与甲方一起对项目效果进行审视，并回顾设计全过程之得失，形成项目设计复盘报告，总结过程得失，并提出改进、提高的思路。

# 第八章 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和授权委托书
5	三、联合体协议书（如有）
6	四、投标保证金
7	投标减免缴纳投标保证金信用承诺书
8	五、商务标文件
8.1	（一）投标人基本情况表
8.1.1	投标人基本情况表
8.1.2	（附件）企业相关证明证照文件
8.1.3	（附件）企业资质
8.1.4	（附件）企业证书
8.1.5	（附件）企业信用管理档案
8.2	（二）项目负责人资料表
8.2.1	项目负责人资料表
8.2.2	（附件）基本信息

序号	文件夹/文件名称
8.2.3	(附件) 资格证书
8.2.4	(附件) 社保
8.2.5	(附件) 业绩
8.3	(三) 项目管理机构组成表
8.3.1	项目管理机构组成表
8.3.2	(附件) 基本信息
8.3.3	(附件) 资格证书
8.3.4	(附件) 社保
8.4	(四) 拟分包项目情况表
8.5	(五) 近年完成的类似项目情况表
8.5.1	近年完成的类似项目情况表
8.5.2	(附件) 企业近年完成的类似项目情况
8.5.3	(附件) 项目负责人近年完成的类似项目情况
8.5.4	(附件) 企业获奖情况
8.5.5	(附件) 项目负责人获奖情况
8.6	(六) 正在施工和新承接的项目情况表
8.7	(七) 近3年发生的诉讼及仲裁情况表
8.8	(八) 近3年财务状况表
8.8.1	近3年财务状况表
8.8.2	(附件) 财务状况
8.9	(九) 资格审查其他资料
9	六、经济标文件
10	七、技术标文件
11	八、其他资料

（项目名称）（标段编码） 施工招标

# 投 标 文 件

投标人： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_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和授权委托书
- 三、联合体协议书
- 四、投标保证金
- 五、商务标文件
- 六、经济标文件
- 七、技术标文件
- 八、其他资料

## 一、投标函及投标函附录

### (一) 投标函

XXXXXXXXXX:

1. 我方已仔细研究了XXXXXXXXXX 招标文件的全部内容，愿意以人民币（大写）XXXXXXXXXXXXX 单位（¥XXXXXXXXXXXX）的投标报价（费率 XXXXX%/折扣率 XXXXXXXX%），工期（交货期、服务期）XXX 日历天，质量标准（技术性能指标）达到XXXXXXXXXX。随同本投标函提交投标保证金一份，金额为人民币（大写）XXXXXX（¥XXXXXX 元）。我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件及投标保证金。我方将派出 XXXXXX作为本工程的项目负责人。

2. 如我方中标：

自行添加.

投标人：.(盖电子印章)

法定代表人或委托代理人：.

地址：.

网址：.

电话：.

传真：.

邮政编码：.

(二) 投标函附录

\_\_(自拟, 上传)

## 二、法定代表人身份证明和授权委托书

投标人名称：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

是否授权：是

授权内容：

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人，现委托\_\_\_\_\_（姓名），  
身份证号码：\_\_\_\_\_为我方法定代表人委托代理人。法定代表人  
委托代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称）（标段编号）施工投标文件、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：\_\_\_\_\_。

法定代表人委托代理人无转委托权。

投标人：\_\_\_\_\_（盖电子印章）

\_\_\_\_\_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、商务标文件

### (一) 投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址					邮政编码	
联系方式	联系人				电 话	
	传 真				网 址	
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
主营资质			其中	项目负责人		
企业资质				高级职称人员		
统一社会信用代码				中级职称人员		
安全生产许可证号				初级职称人员		
南京市建筑业企业信用管理档案				技 工		
开户银行						
账号						
经营范围						
备注						







(五) 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	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	项目负责人	招标人名称	招标人联系电话	其他说明
企业获奖情况												
序号	获奖名称	获奖等级	奖项颁发机构	获奖时间	颁奖部门发布的文件号	获奖工程名称	其他说明					

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

(六) 正在施工和新承接的项目情况表

合同项目名称	
合同项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
签约合同价	
开工日期	
计划完工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目经理（施工）	
技术负责人（施工）	
施工负责人（设计施工总承包项目）	
设计负责人（设计施工总承包项目）	
监理人和总监理工程师以及电话	
合同项目描述	
备注	

注：对于正在施工和新承接的项目，拟任项目经理正在担任担任施工项目经理或设计施工总承包项目经理、施工负责人的，应当提供全部项目的情况表。符合第 2 章投标人须知前附表第 1.4.1 项规定可以投标的，应当同时提供相应证明材料的电子扫描件。

(七) 近 3 年发生的诉讼及仲裁情况表

序号	诉讼或仲裁事项	诉讼或仲裁中的地位	缘由	结果	备注
一	诉讼事项				
二	仲裁事项				
三	其他说明				

(八) 近 3 年财务状况表

(按照第 2 章投标人须知前附表第 3.5.2 项时间要求)

1. 财务状况表

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										

(九) 资格审查其他资料

六、已标价工程量清单

六、服务费用清单  
(自拟, 上传)

七、施工组织设计  
七、技术建议书

\_\_(自拟, 上传)

## 八、其他资料

## 第九章 其他