苏州市建设工程勘察设计招标文件

招标编号：E3205010304042416001002

工程名称：苏地 2023-WG-63 号地块项目二标段（B 区）方案及施工图设计

工程地点：苏州高新区狮山商务创新区长江路东、何山路北

招标人：苏州新晨捷置地有限公司

法定代表人或其委托代理人(签字或盖章)：谢兴华

招标代理机构(盖章)：中诚智信工程咨询集团股份有限公司

法定代表人或其委托代理人(签字或盖章)：陆俊

苏州市住房和城乡建设局

2024 年 01 月 30 日

使用说明

一、本勘察设计招标文件示范文本适用于本市行政区域内依法必须招标的**房屋建筑、市政基础设施、风景园林、建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计及岩土工程（勘察、设计、监测）项目**招标，其他项目可参照本勘察设计招标文件示范文本执行。

二、本勘察设计招标文件示范文本的主要编写依据：

1.《中华人民共和国建筑法》；

2.《中华人民共和国招标投标法》；

3.《中华人民共和国招标投标法实施条例》；

4.《中华人民共和国民法典》；

5.《工程建设项目勘察设计招标投标办法》；

6.《建筑工程设计招标投标管理办法》；

7.《江苏省招标投标条例》；

8.《江苏省国有资金投资工程建设项目招标投标管理办法》；

9.其他有关工程建设的法律、法规、规章和规范性文件。

三、本示范文本用相同序号标示的章、节、条、款、项，招标人应根据招标项目具体特点和实际需要具体化，确实没有需要填写的，在空格中用“/”标示。

四、第二章“评标办法”分别规定综合评估法、记名投票法两种评标方法，供招标人根据《关于规范苏州市建设工程勘察设计招标投标的指导意见》的规定，结合招标项目具体特点和实际需要选择适用。

五、本招标文件可结合项目具体情况适当进行修改，修改内容必须集中单列，且发布前需报项目所在地建设行政主管部门批准。

六、本招标文件示范文本第四章“勘察设计任务书”中斜体内容由招标人根据招标项目具体特点和实际需要，按照斜体的提示输入详细内容。

七、本招标文件的解释权属于招标人，招标人对招标文件示范文本的内容存在异议时，可向建设行政主管部门申请解释。

八、本招标文件以及招标文件的答疑、澄清、修改或补充通知(如有时)为对应关联关系，可相互解释、互为说明。本勘察设计招标文件与招标文件的答疑、澄清、修改或补充通知(如有时)不一致的，以后者内容为准，不同时间上对同一内容的多种描述，以最后发出的内容为准。本勘察设计招标文件中以空格下划线标示的由招标人编制招标文件或投标人编制投标文件时填入具体内容。

九、本招标文件中的第三章“评标办法”、第五章“勘察设计任务书和技术文件编制深度”、第七章“投标文件格式”中的“(二)技术标文件格式”等主要针对房屋建筑工程、市政基础设施工程、风景园林工程、建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计，以及岩土工程（勘察、设计、监测）项目，招标人根据勘察设计项目选择。

十、本招标文件示范文本由苏州市住房和城乡建设局组织编制，由设计处组织相关机构及人员主笔起草，经公开征求各方意见并组织专家评审后发布。请各编制单位和使用单位在使用过程中，将意见、建议、以及遇到的问题，及时向苏州市住房和城乡建设局设计处书面反映，以便根据实际执行过程中出现的问题及时进行修改完善。

释 义

1.“设计”是指根据建设工程的要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件的活动。

2.“勘察”是指根据建设工程的要求，查明、分析、评价建设场地的地质地理环境特征和岩土工程条件，编制建设工程勘察文件的活动。

3.“招标”是指发包人通过建设工程的勘察、设计等方案招标，将工程相应的任务发包给符合勘察设计资质条件的建设工程承包单位的行为。

4.“招标人”是指提出招标项目、进行招标的法人或者其他组织。

5.“招标代理机构”是指从事招标代理业务并提供相关服务的社会中介组织。

6.“投标人”是指响应招标、参加投标竞争的法人或者其他组织。

7.“监督机构”是指招标活动的监督机构。

8.“招标管理机构”是指受监督机构委托管理招标活动的机构。

9.“交易服务机构”是指为招标人和投标人提供场所、信息和咨询服务，为招标投标活动及其见证服务的机构。

10.“招标文件”是指招标人(招标代理机构)发出的包括资格预审、招标公告、招标程序和规则、技术规范、合同条件、附录、图表、说明、投资立项批准文件、建设用地批准文件及其它一切补充资料的书面文件和电子文件。

11.本勘察设计招标文件中的“建设工程”是指房屋建筑和市政基础设施工程。房屋建筑工程是指各类房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装工程及室内外装饰装修工程。市政基础设施工程是指城市道路、桥梁、公共交通、供水、排水、燃气、热力、园林绿化、环卫、污水处理、垃圾处理、防洪、地下公共设施及附属设施的土建、管道、设备安装工程。

目　录

第一章　投标邀请书（代资格预审通过通知书）.....7

第二章 投标人须知.....11

投标人须知前附表.....11
投标人须知.....16
1.总则.....16
1.1 项目概况.....17
1.2 资金来源和落实情况.....17
1.3 招标范围、计划工期、质量要求和安全目标.....17
1.4 投标人资格要求（适用于已进行资格预审的）.....17
1.5 投标人资格要求（适用于未进行资格预审的）.....18
1.6 费用承担.....19
1.7 保密.....19
1.8 语言文字.....19
1.9 计量单位.....19
1.10 踏勘现场.....19
1.11 分包.....20
1.12 偏离.....20
1.13 知识产权.....20
1.14 同义词语.....20
2.招标文件.....20
2.1 招标文件的组成.....21
2.2 招标文件的澄清.....21
2.3 招标文件的修改.....21
2.4 招标控制价.....22
2.5 招标文件的异议.....22
3.投标文件.....22
3.1 投标文件的组成.....22
3.2 投标报价和合同金额.....23
3.3 投标有效期.....24
3.4 投标保证金.....24
3.5 资格审查补充资料（适用于已进行资格预审的）.....25
3.6 备选投标方案.....25
3.7 投标文件的编制.....25
4.投标.....26
4.1 投标文件的密封.....27
4.2 投标文件的递交.....27
4.3 投标文件的修改与撤回.....27
5.开标.....27
5.1 开标时间、地点和投标人参会代表.....27
5.2 开标程序.....28
5.3 特殊情况处理.....28
5.4 开标异议.....29
6.清标.....29
7.评标.....29
7.1 评标委员会.....29
7.2 评标原则.....30

7.3 评标准备 30
7.4 评标 30
7.5 评标结果公示和中标候选人公示 31
7.6 履约能力的审查（如有） 32
8.合同授予 32
8.1 定标方式 32
8.2 中标通知及中标结果公告 32
8.3 履约保证金 32
8.4 签订合同 33
8.5 补偿和奖励 33
9.重新招标、不再招标和终止招标 33
9.1 重新招标 33
9.2 不再招标 34
9.3 终止招标 34
10.纪律和监督 34
10.1 对招标人的纪律要求 34
10.2 对投标人的纪律要求 34
10.3 对评标委员会成员的纪律要求 34
10.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求 34
10.5 异议与投诉 35
11.电子招标投标相关说明 35
11.1 线上解密投标文件 35
11.2 开标现场异议回复 35
11.3 二阶段开标规则 36
12.解释权 36
13.招标人补充的其他内容 36
第三章 评标办法 38
第四章 合同条款及格式 45
第五章 勘察设计任务书和技术文件编制深度 45
第六章 勘察设计有关资料 109
第七章 投标文件格式 110
(一)商务文件格式 110
一、投标函 113
二、投标函附表 114
三、法定代表人资格证明书 115
四、授权委托书 116
五、工程勘察设计费报价表 117
六、企业技术实力、以往业绩、获奖情况、信誉 119
七、勘察设计项目负责人、其他主要勘察设计人员 120
八、服务保证(保证勘察设计质量、进度，服务承诺) 122
九、其他(根据招标文件的要求和投标人认为需要提供的资料) 122
(二)技术文件格式 124
A.房屋建筑工程设计 124

第一章　招标公告

招标公告（未进行资格预审）

苏地 2023-WG-63 号地块项目二标段（B 区）方案及施工图设计标段勘察设计招标

1.招标条件

本招标项目**苏地 2023-WG-63 号地块项目**已由**苏州高新区（虎丘区)行政审批局**(项目审批、核准或备案机关名称)以苏虎行审投项〔2023]229 号(批文名称及编号)批准建设,项目业主为**苏州新晨捷置地有限公司**，招标人为**苏州新晨捷置地有限公司**，招标代理机构为**中诚智信工程咨询集团股份有限公司**。项目已具备招标条件，现对该项目**苏地 2023-WG-63 号地块项目二标段（B 区）方案及施工图设计**（标段）的勘察/设计/勘察设计进行公开招标。

2.项目概况与招标范围

2.1 本次招标项目的建设地点：**苏州高新区狮山商务创新区长江路东、何山路北**

2.2 建设规模：**二标段（B 区）为商业及商务办公用房，总建筑面积约 3.95 万平方米，其中最大单体建筑面积约 3.4 万平方米，最大建筑高度 83 米，最高建筑层数为 17 层。**

2.3 标段划分：

标段编号	标段名称	招标范围	合同估算价（万元）	工期(日历天)
E3205010304042416001002	苏地 2023-WG-63 号地块项目二标段（B 区）方案及施工图设计	苏地 2023-WG-63 号地块项目二标段（B 区）方案及施工图设计	580.00	120

2.4 其他：

3.申请人资格要求

3.1 资质条件：投标人须具备建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质或建筑行业设计甲级资质或工程设计综合甲级资质（资质）。

3.2 项目负责人要求：

投标人拟派项目负责人须具备国家一级注册建筑师（资质）。

3.3 业绩要求：

是否有此类要求：□是☑否

□投标人 □项目负责人 承担过类似业绩；

至今(执行施工图审查制度的项目以施工图审查通过时间为准，未执行施工图审查制度的以合同签订时间或业主证明等其他辅助证明文件为准)承担过。

类似业绩认定标准：

□类似工程业绩证明材料，需提供中标通知书（或直接发包通知书）、勘察设计合同和施工图审查通过单（根据项目类型、招标内容确定所需材料）的原件扫描件，勘察设计合同证明材料还需提供江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，未按规定提供的视为资格审查不合格。

□

3.4 财务要求：/

3.5 信誉要求：/

3.6 其他要求：（一）投标申请人资格合格条件：（1）具有独立法人资格，具有完成本招标项目独立订立合同的能力和良好信誉。对于有行政隶属关系或控股关系或集团(总)公司与下属独立法人子公司不得同时申请；（2）项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。（二）投标申请人有以下情形的，为资格预审不合格：（1）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；（2）企业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；（3）资格预审申请书中重要内容失实或者弄虚作假；（三）招标内容：包括但不仅限于方案设计及深化调整、方案报批、施工图设计；施工图报审；施工过程中的设计变更；施工现场指导和配合。（四）招标范围：包含但不限于本项目的规划方案设计、施工图设计、装配式构件设计、景观方案及施工图设计、内装设计、智能化方案及施工图设计、夜景泛光方案及施工图设计、海绵城市设计、绿色建筑设计、幕墙设计、5S 目视化设计（含标识、交通方案及施工图设计）、人防工程设计（含平战转换）、BIM 设计（地下室+办公标准层)、室外管综 BIM 设计、节能优化设计、优化设计等专项设计，配合各职能部门完成各项报审资料（详见设计任务书）；（五）备注：1、本项目采用“评定分离”。有效投标大于 6 家时，不排序推荐中标候选人 5 名；有效投标为 4～6 家时，不排序推荐中标候选人 3 名；有效投标等于 3 家时，则不再采用“评定分离”确定中标人，评标委员会按照招标文件中规定的评分办法，推荐 3 家有排序的合格的中标候选人；有效投标少于 3 家时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐有排序的中标候选人，招标人根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人确定中标人。本项目定标方式采用票决法。 2、单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目。 3、本工程执行市住房城乡建设局关于公布最新的苏州市建筑业企业投标行为考评结果的通知。 4、本次招标对未中标单位排

名第二、第三的中标侯选人进行补偿，排名第二的中标侯选人补偿费 5 千元，排名第三的中标侯选人补偿费 5 千元，其余未中标的投标人的设计方案无补偿费；

3.7 本次招标不接受联合体投标。

4.招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间为 2024 年 01 月 30 日 00:00 至 2024 年 02 月 04 日 23:59:59

4.2 招标文件获取方式：潜在投标人使用“CA 数字证书”登录“电子招标投标交易平台”获取；_____。

5.投标文件的递交

5.1 投标文件截止时间为：2024 年 01 月 23 日 09 时 30 分

5.2 逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

6.其它需要明确的事项

本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”是指：苏州市公共资源交易平台

7.评标办法

本次招标采用 ☑综合评估法 □经评审的最低投标价法 □合理低价法

是否采用评定分离:☑是 □否

8.发布公告的媒介

本次招标公告同时在江苏建设工程招标网、http://www.szzyjy.com.cn/上发布。

9.招标人信用承诺书

本次招标项目招标人信用承诺详见附件。

10.联系方式

招 标 人：	苏州新晨捷置地有限公司	招标代理机构：	中诚智信工程咨询集团股份有限公司
地 址：	天都大厦北楼 41 层	地 址：	苏州市高新区潇湘路 99 号 5 楼代理部 19F
邮 编：		邮 编：	
联 系 人：	曹爱霞	联 系 人：	唐玉华、华亚萱
电 话：	0512-68056500	电 话：	0512-68320473
传 真：		传 真：	
电 子 邮件：		电 子 邮 件：	

招标人信用承诺书

为贯彻《中华人民共和国招标投标法》公开、公平、公正和诚实信用原则，按照《江苏省国有资金投资工程建设项目招标投标管理办法》（省政府第 120 号令）关于信用管理的相关要求，在苏地 2023-WG-63 号地块项目招投标活动中，我单位郑重承诺：

一、本项目招标范围、招标方式、招标组织形式符合法律法规的规定；

二、合理划分标段，不利用划分标段限制和排斥潜在投标人，不利用划分标段规避招标；

三、科学合理确定施工工期，国有资金投资工程按照工期定额合理确定工期。不盲目赶工期、抢进度，不得迫使工程其他参建单位简化工序、降低质量标准。因不可抗力以及重污染天气、重大活动保障等原因停工的，应当给予合理的工期补偿；

四、严格按照国家、省、市相关计价规定编制最高投标限价，不压低最高投标限价，不迫使投标人以低于成本的价格竞标；

五、根据项目实际情况审慎确定最高投标限价，在有相关异议时及时针对性回复，在调查研究后妥善处理，避免异常低价中标可能带来的施工质量和安全风险；

六、我单位愿意承担虚假承诺导致的一切法律后果，接受相关监管部门依法给予的行政处罚，接受因违背承诺被监管部门记录、公布、通报、惩戒等不良后果；

七、以上承诺为我单位真实意思表示，如有不一致的其他意思表示，以本承诺书内容为准。

招标人（电子签章）：　　招标代理机构（电子签章）：

法定代表人（电子签章）：　　法定代表人（电子签章）：

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

项号	条款号	条款名称	编列内容
1	1.1.2	招标人	名称：苏州新晨捷置地有限公司 地址：天都大厦北楼 41 层 联系人：曹爱霞 电话：0512-68056500--8870 电子邮箱：/ 传真：/
2	1.1.3	招标代理机构	名　称：中诚智信工程咨询集团股份有限公司 地址：苏州市高新区潇湘路 99 号 5 楼代理部 联系人：唐玉华、华亚萱 电话：0512-68320473 邮箱：zc20180801@163.com 传真：
3	1.1.4	招标项目及标段名称	苏地 2023-WG-63 号地块项目二标段（B 区）方案及施工图设计
4	1.1.5	建设规模	A.房屋建筑工程：　建筑面积：约 3.95 万平方米 工程造价(工程费用限额)：42584.56 万元
5	1.1.6	建设地点	苏州高新区狮山商务创新区长江路东、何山路北
6	1.2.1	资金来源	自筹
7	1.2.2	出资比例	国有 49%，私有 51%。
8	1.2.3	资金落实情况	已落实
9	1.3.1	招标类型	A.房屋建筑工程：□概念性方案设计招标；□实施性方案设计招标；□施工图设计招标；☑组合方案设计、施工图设计招标 B.市政基础设施工程：□综合工程招标；□单独桥梁工程招标；□单独排水工程招标； C.风景园林工程：□方案设计招标；□施工图设计招标；□组合方案设计、施工图设计招标；

			D.建筑装饰工程：□建筑装饰工程设计招标； E.建筑幕墙工程：□建筑幕墙工程设计招标； F.岩土工程勘察：□可行性研究勘察招标；☑初步勘察招标；☑详细勘察招标；□施工勘察招标； G.岩土工程设计：□岩土工程设计招标； H.岩土工程监测：□岩土工程监测招标。
10	1.3.2	招标范围	包含但不仅限于：本项目的规划方案设计、施工图设计、装配式构件设计、景观方案及施工图设计、内装设计、智能化方案及施工图设计、夜景泛光方案及施工图设计、海绵城市设计、绿色建筑设计、幕墙设计、5S 目视化设计（含标识、交通方案及施工图设计）、人防工程设计（含平战转换）、BIM 设计（地下室+办公标准层）、室外管综 BIM 设计、节能优化设计、优化设计等专项设计，配合各职能部门完成各项报审资料（详见设计任务书）。
11	1.3.3	要求工期	以招标人实际施工进度为准
12	1.3.4	勘察设计周期	设计总周期为：120 日日历日 方案设计：60 日历日 初步设计：/日历日 施工图设计：60 日历日 后续专项设计以招标人实际进度为准
13	1.4.2	是否接受联合体投标	见招标公告
14	1.10	分　包	□不允许 ☑允许，允许分包的专项工程内容：详见设计合同。
15	1.12.4	未中标方案补偿	未中标方案补偿在发布中标公告后 30 个工作日内支付。 具体补偿办法：本次招标对未中标单位排名第二、第三的中标侯选人进行补偿，排名第二的中标侯选人补偿费 5 千元，排名第三的中标侯选人补偿费 5 千元，其余未中标的投标人的设计方案无补偿费；
16	2.1.1	构成招标文件的其他材料	澄清、答疑等

17	2.2.1	投标人要求澄清招标文件	截止时间：2024 年 2 月 5 日 10 时 00 分
18	2.2.2	招标文件澄清发布	时间：收到澄清后 48 小时内(以发出时间为准)
19	2.4	最高投标限价	金额：584 万元，投标报价超过此最高限价的，按无效标处理。
20	2.5.1	投标文件异议截止时间	2024 年 2 月 5 日 10 时 00 分
21	3.1.1	投标文件中需要提供的其他材料	/
22	3.1.1	是否要求提交演示盘	☐要求提交 招标人： 标段名称： 投标人： ☑不要求
23	3.2.3	勘察设计费指导价	☐不公布； ☑公布。设计费指导价为 584 万元；
24	3.3.1	投标有效期	投标截止日后 90 日历天
25	3.4	投标保证金	是否提交☑否　☐是 递交截止时间（到账时间）：同本标段投标截止时间。
			投标保证金的形式： ☐银行保函（由投标人基本账户所在网点的当地行或其上级银行机构出具） ☐保险保函 （保险保函费用由投标人基本账户汇出） ☐现金（从投标人基本账户汇出） ☐支票（从投标人基本账户出具）
			投标保证金的金额：人民币/万元
			递交方式：☐服务平台代收　☐指定专用账户

			账户名称：/ 开户银行：/ 银行账号：/ 其他要求：/
26	3.6	是否允许递交备选投标方案	☑不允许 ☐允许
27	3.7.8	技术标是否采用暗标	☑是　暗标格式见投标人须知 3.7.3 ☐否
28	3.7.9	暗标编制的特殊要求	☑无 ☐有
29	3.7.12	投标文件编制的其他要求	无
30	4.2.1	投标截止时间	2024 年 02 月 23 日 09 时 30 分
31	5.1.1	开标时间	开标时间：同投标截止时间（如采用二阶段评审的，二阶段开标时间于一阶段开标时公布） 备注：**本项目为网上直播开标项目，投标人可自行选择是否至现场开标，不要求投标人代表到现场参加开标。**投标人可通过不见面开标大厅直接观看开标过程（网址：http://180.117.160.6:8090/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login），并解密投标文件。 采取观看网上直播的投标人，请提前完成系统环境检测，确保系统正常使用。相关注意事项： （1）、投标人访问苏州公共资源交易中心网站，进入开标直播系统，或登录网址 http://180.117.160.6:8090/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login 进入不见面开标大厅，使用 CA 证书登录，进入不见面开标模块，可以通过网络观看现场开标实况直播； （2）、投标单位需单独准备好密封的不加密投标文件光盘一份，以应对突发无法解密情况； （3）电脑环境要求：windows7 以上系统、IE10 以上浏览器（首次使用需要将地址加入“受信任站点”和兼容性视图设置，并允

			许加载网站提示的加载项，如需收听现场语音需配置放音设备。）； （4）登录前需安装好驱动： https://download.bqpoint.com/download/downloaddetail.html?SourceFrom=Ztb&ZtbSoftXiaQuCode=010202&ZtbSoftType=DR； （5）如使用“环境修复工具”无法解决登录问题，请及时联系客服：4009980000 （6）投标人使用远程解密的，接到远程解密指令后，须在系统规定时间内解密。因投标人自身原因导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时的，投标文件无效；因招标人、招标代理机构原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况通过监管部门核实后延迟解密时间。
32	5.1.2	开标地点	开标地点：苏州市公共资源交易中心开标室（详见开标当天大屏显示）。
33	5.1.3	是否要求投标人项目负责人到场开标	□是 ☑否
34	5.2.2	解密时间	10 分钟,10 分钟内未完成解密的,延长 2 次解密时间.
35	7.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成: 7 人，其中招标人代表 0 人，专家 7 人，评标专家确定方式:依法从相应评标专家库中随机抽取
36	7.4	评标方法	☑综合评估法 □记名投票法
37	7.4.4	是否采用二阶段评审	□是 ☑否，
38	8.1	是否授权评标委员会确定中标人	□是 ☑否，
39	8.1	推荐的中标候选人数及排序	数量：见招标公告
40	8.1	是否采用评定	☑是 □否，

		分离[1]	
41	8.1	定标方法（采用”评定分离“即招标人确定中标人的）[2]	票决法
42	8.3.1	是否要求提交履约保证金	□是　履约保证金的形式： 履约保证金的金额：　　万元。 ☑否
43	10.5.2	招投标监督管理部门	苏州市高新区建设工程招标投标办公室
44	13.	需要补充的其他内容	1.本项目开设“商务文件”端口，请各投标人按第七章“投标文件格式”中规定的格式填写并上传于规定端口。如“商务文件”端口中上传的投标文件，其“投标函及投标函附表”中投标人填写的内容与新点投标文件制作工具模块中“投标函及投标函附表”填写的内容不一致时，以新点投标文件制作工具中“投标函及投标函附表”中填写的内容为准。 2.第七章投标文件格式与“新点招标文件制作软件”中格式不一致的，以“新点招标文件制作软件”中的为准。 3.**请各投标单位在招标文件其他资料端口中填写投标单位本项目授权委托人姓名及联系方式（手机号码），以便于后续业务联系，请予以配合。**

投标人须知

1.总则

[1] 采用评定分离的，推荐的中标候选人不排序

[2] 应当自收到评标报告之日起十日内确定中标人，公布中标人的同时应当公示确定中标人的理由。

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，现对本标段施工进行招标。

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 本招标项目及标段名称：见“投标人须知前附表”。

1.1.5 本招标项目建设规模：见“投标人须知前附表”。

1.1.6 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、计划工期、质量要求和安全目标

1.3.1 本次招标类型：见申请人须知前附表。

1.3.2 本次招标范围：见申请人须知前附表。

招标文件约定中标人仅承担方案设计的，则应采用招标的方式确定施工图设计的设计人。如按照本款约定由中标人承担方案及后续阶段的设计和服务工作的，当中标人为中华人民共和国境外企业的，其承担后续阶段的设计和服务工作应按照《关于外国企业在中华人民共和国境内从事建设工程设计活动的管理暂行规定》(建市[2004]78 号)执行。

承担方案设计的，应包括为方案获得批准所需要的优化和修改的全部工作。

承担施工图设计的，应包括工程所需的初步设计、施工图设计和施工期间的指导和配合服务。

1.3.3 本标段的计划工期：见申请人须知前附表。

1.3.4 本标段的勘察设计周期：见申请人须知前附表。

1.4 投标人资格要求（适用于已进行资格预审的）

投标人应是收到招标人发出投标邀请书的单位。

1.5 投标人资格要求（适用于未进行资格预审的）

1.5.1 投标人应具备承担本标段勘察设计的资质条件、能力和信誉。

（1）资质条件：见招标公告；

在其本国注册登记，从事建筑、工程服务的国外设计企业参加投标的，必须符合中华人民共和国缔结或者参加的国际条约、协定中所作的市场准入承诺以及有关勘察设计市场准入的管理规定。其中，境外企业投标设计方案的施工图设计部分应与中华人民共和国境内具备相应资质的设计机构合作承担。

（2）财务要求：见招标公告；

（3）业绩要求：见招标公告；

（4）信誉要求：见招标公告；

（5）项目负责人资格要求：见招标公告；

（6）其他主要人员要求：见招标公告；

（7）其他要求：见招标公告。

1.5.2 申请人须知前附表规定接受联合体申请资格预审的，联合体申请人除应符合本章第 1.4.1 项和申请人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

（1）联合体各方必须按资格预审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的权利义务；

（2）联合体各方应当具备按招标资格要求与约定分工相适应的资质条件；

（3）约定分工内，同一专业由多个联合体成员共同承担的，按照资质等级较低的单位确定专业资质等级；不承担约定分工的联合体成员，其相应的专业资质不作为评审依据。招标人不得限制投标人组成联合体投标；

（4）通过资格预审的联合体，其各方组成结构或职责，以及财务能力、信誉情况等资格条件不得改变；

（5）联合体各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体在同一标段中参加资格预审。

1.5.3 申请人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

（3）与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

（4）与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；

（5）为本招标项目的代建人；

（6）为本招标项目的招标代理机构；

（7）与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；

（8）与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；

（9）被依法暂停或者取消投标资格；

（10）被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

（11）进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

（12）在最近 3 年内发生重大设计质量问题；

（13）投标人近 3 年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过 5 年的；

（14）拟派项目负责人有行贿犯罪行为记录且自记录之日起未超过 5 年的；

（15）根据《关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒的实施意见》（苏信用办（2018）23 号）文件，被列为联合惩戒对象且在联合惩戒期限内的；

（16）法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

1.6 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.7 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。

1.8 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。

1.9 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.10 踏勘现场

原则上不组织踏勘现场。

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”规定的分包内容并符合法律法规规定的资质资信要求。

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。

1.13 知识产权

1.13.1 招标人应保护投标人的知识产权。投标人拥有勘察设计方案的著作权(版权)。未经投标人书面同意，招标人不得将交付的勘察设计方案向第三方转让或用于本招标范围以外的其他建设项目，否则招标人应承担由此而产生的侵权诉讼或索赔。

1.13.2 招标人与中标人签署勘察设计合同后，招标人在该建设项目中拥有中标方案的使用权。中标人应保护招标人一旦使用其勘察设计方案不能受到来自第三方的侵权诉讼或索赔，否则中标人应承担由此而产生的一切责任。

1.13.3 招标人按投标人须知前附表**第 15 项**规定给予未中标的投标人经济补偿后，有权部分采用该投标人的勘察设计方案对中标勘察设计方案进行优化，该未中标的投标人应保证招标人采用其投标勘察设计不受到第三方关于侵犯勘察设计权的指控，任何第三方如果提出侵权指控，该投标人应与第三方交涉，承担可能发生的一切法律责任、后果和费用，并赔偿招标人的损失。

1.13.4 联合体投标人合作完成的勘察设计方案，其知识产权由联合体成员共同所有。

1.14 同义词语

构成招标文件组成部分的“通用合同条款”、“专用合同条款”、“技术标准和要求”和“工程量清单”等章节中出现的措辞“发包人”和“承包人”，在招标投标阶段应当分别按“招标人”和“投标人”进行理解。

2.招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

第一章 招标公告（或投标邀请书）；

第二章 投标人须知；

第三章 评标办法；

第四章 合同条款及格式；

第五章 勘察设计任务书和技术文件编制深度；

第六章 勘察设计有关资料；

第七章 投标文件格式；

第八章 招标人对招标文件及合同范本的补充/修改；

第九章 “投标人须知前附表”规定的其他材料。

2.1.2 根据本章第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。招标文件的澄清、修改内容前后相互矛盾时，以发布时间在后的文件为准。

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，投标人如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间，通过“电子招标投标交易平台”提交，要求招标人对招标文件予以澄清。

投标人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定时间前通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人，但招标人不指明澄清问题的来源，招标人不再另行通知。

2.2.3 澄清文件按本章第 2.2.2 款规定发出之时起，视为投标人已收到该澄清文件。投标人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅招标文件的澄清，或未按照澄清后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标文件发布后，招标人确需对招标文件进行修改的，招标人将通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。

2.3.2 修改文件按本章第 2.3.1 款规定发出之时起，视为投标人已收到该修改文件。投标人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅招标文件的修改，或未按照修改后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

2.4 最高投标限价

本工程最高招标限价金额见“投标人须知前附表”，最高招标限价计算书（如有）随本项目招标文件在“电子招标投标交易平台”同步发布。招标人确需对已发布的最高招标限价进行修改的，将通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。

2.5 招标文件的异议

2.5.1 投标人或者其他利害关系人对招标文件（包括对招标文件澄清和修改的内容）有异议的，应当在投标人须知前附表规定的时间前提出。招标人自收到异议之日起 3 日内作出答复。逾期提出的，招标人可不予受理。异议与答复应通过“电子招标投标交易平台”进行。

2.5.2 招标人对异议的答复构成对招标文件澄清或者修改的，招标人将按照本章第 2.2 款、第 2.3 款规定办理。

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：

一、商务标评审资料

(1) 投标函；

(2) 投标函附表；

(3) 法定代表人资格证明；

(4) 法定代表人授权委托书；

(5) 工程勘察设计费报价表；

(6) 企业技术实力、以往业绩、获奖情况、信誉(如有时)、投标人近年来完成与该项目类似工程勘察设计情况表；

(7) 勘察设计项目负责人、其他主要勘察设计人员；

(8) 拟投入项目勘察设计人员汇总表；

(9) 服务保证(保证设计质量、进度，服务承诺)；

(10) 其他(根据招标文件的要求和投标人认为需要提供的资料)。

应根据评标办法要求提供评分业绩中标通知书、合同、施工图审查合格书等资料，每张表格只填

写一个项目，并标明序号。

（11）其他材料

二、技术标评审资料

A 技术标文件(房屋建筑工程方案设计)应包括以下内容：

(1) 设计说明和设计图纸汇编；

(2) 主要技术经济指标；

(3) 工程估算；

(4) 效果图；

(5) 与投标的设计图纸相应的可用计算机阅读的电子文档、设计效果演示盘等其他技术文件(是否要求提交详见**投标人须知前附表第 22 项**规定)。

技术文件的编制要求见投标人须知**第 3.7 款**规定。

3.1.2 招标文件“第七章 投标文件格式”有规定格式要求的，投标人应按规定的格式填写并按要求提交相关的证明材料。

3.1.3 投标文件中涉及企业营业执照、企业资质证书、企业开户许可证、注册证书企业或项目负责人类似工程业绩（中标通知书、勘察设计合同、业绩完成证明材料，发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）（如有）的证明资料均应从企业信息库中获取并上传，对已在投标文件中链接的企业信息库材料进行更新的，投标文件须重新获取相应信息。

投标人有义务核查投标文件中相应链接，以及从企业信息库中获取扫描件的有效性和真实性，如因存在扫描件无效、不清晰、不完整或链接无效等情形造成的评标结论由投标人自行承担。

3.1.4 招标公告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）中所指的联合体协议书。

3.2 投标报价和合同金额

3.2.1 本招标项目的合同金额，应是完成投标人须知**第 1 条**中所述的和合同条款上所列招标项目的勘察设计范围、勘察设计周期、以及勘察设计服务内容的全部制定的，不得以任何理由予以重复，其根据为招标人向投标人提供的招标文件。

3.2.2 合同金额为招标人向中标人支付的各项金额的总和，包括完成投标人须知**第 3.2.1 款**所确定的勘察设计业务所需的全部费用。

3.2.3 招标人根据项目规模、特点和市场合理确定工程勘察设计费指导价；投标人如对招标人公布的勘察设计费取费金额有异议的，可以在招标文件约定的时间内提出质询，招标人应按规定做出澄

清。

招标人和中标人应按中标的勘察设计费报价金额签订合同，不得就勘察设计收费等实质性内容进行谈判。工程估算金额与经批准的标底造价金额不一致的，则以后者金额为计费基数，按实调整勘察设计费，但中标的勘察设计费浮动幅度不变。

本招标项目发包的勘察设计费金额、费用组成和计算办法见**投标人须知前附表第 24 项**。

3.2.4 本招标文件约定由中标人承担方案设计的，其为方案获得批准所需要的优化和修改的全部工作的费用也包含在设计费中；承担施工图设计的，其为工程所需的初步设计和施工现场服务的费用也都包含在施工图设计费中。

3.2.5 所有根据合同或其它原因应由勘察设计人支付的税金和其它应缴纳的费用都要包括在合同金额中。

3.2.6 投标人必须按照招标文件要求对勘察设计费的全部做出完整的报价，按照招标文件要求漏报少报的的勘察设计费，视为此项费用已包含在勘察设计费总报价中，勘察设计费用不予调整。

3.2.7 本工程的投标应以 人民币 报价,合同实施时亦以 人民币 支付。

境外机构的投标人的报价若以可兑换货币报价的，则以投标截止期前 1 工作日中国银行公布的外汇牌价折算，但所有支付均使用 人民币 。

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，招标人应当通过“电子招标投标交易平台”通知所有投标人延长投标有效期。投标人应当在规定的时间内通过“电子招标投标交易平台”进行确认，逾期未确认的，视为不同意延长投标有效期。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 投标人须知前附表规定提交投标保证金的，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形式、金额、递交截止时间、递交方式提交投标保证金，并将投标保证金已缴纳凭证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 招标人在发布中标公告 10 个工作日内向中标人和未中标人一次性退还投标保证金及银行同

期存款利息。

3.4.3 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

①投标人在投标有效期内撤销或修改其投标文件；

②中标人无正当理由不与招标人订立合同；

③中标人在签订合同时向招标人提出附加条件；

④中标人不按照招标文件要求提交履约保证金的。

3.5 资格审查补充资料（适用于已进行资格预审的）

投标人在编制投标文件时，应按新情况更新或补充其在申请资格预审时提供的资料，以证实其各项资格条件仍能继续满足资格预审文件的要求，具备承担本标段的资质条件、能力和信誉。

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 投标文件应按第七章“投标文件格式”进行编写，如有必要可自行增加，作为投标文件的组成部分。

3.7.2 招标人只允许每个投标人报送一个设计方案或岩土工程技术标文件，投标人所提交的投标文件应符合招标文件的要求，满足评标需要的全部资料。

3.7.3 投标文件应包含投标人须知**第 3 条**中规定的内容，**投标人提交的投标文件应当无例外地使用招标文件第七章所规定的投标文件全部格式**(表格可以按同样格式扩展)，包括完整地填写**投标函**和**投标函附表**。

3.7.4 **投标人应当按照招标文件的要求编制技术文件，具体要求详见招标文件第五章“勘察设计任务书和技术文件编制深度”和第七章投标文件格式中的“二、技术标文件格式”**。

3.7.5 投标人在投标文件有关技术方案和要求中不得指定与工程建设项目有关的重要设备、材料的生产供应者，或者含有倾向或者排斥特定生产供应者的内容。

3.7.6 投标人不得通过故意压低投资额、降低施工技术要求、减少占地面积，或者缩短工期等手段弄虚作假，骗取中标。

3.7.7 投标人不得以他人名义投标或者违反规定允许他人以自己名义投标。“以他人名义投标”是指投标人挂靠其他单位，或者从其他单位通过转让、租借的方式获取资质证书，或者在其编制的投标文件上加盖、签署其他单位及其法定代表人的印章、姓名等行为。

3.7.8 投标人须知前附表规定采用无标识“技术暗标”时，则技术标暗标时应满足下列要求：

（1）封面设置要求：采用 A4 规格白色底色，写明“苏地 2023-WG-63 号地块项目二标段（B 区）方案及施工图设计技术标”字样，文字为黑色二号宋体，可加粗；

（2）目录、正文标题（包括章、节、条、款、项）、正文要求：采用 A4 规格白色底色，文字为黑色小四号宋体，标题可加粗；

（3）图表要求：图表应尽可能采用 A4 规格白色底色，对于比较大的图表可使用 A3 规格白色底色。图表中的文字采用黑色，字体、字号不限；

（4）页眉和页脚（包括页码）设置要求：不允许出现页眉，且页脚只准出现页码，页码格式采用阿拉伯数字格式，字体为五号宋体，设在页脚居中位置，页码应当连续；

（5）任何情况下，技术标中不得出现投标人的名称和其它可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等。

3.7.9 招标人如对“技术标”暗标编制有其他特殊要求的详见“投标人须知前附表”。

3.7.10 招标文件要求提交的证书、证件、单据等证明材料扫描件，应为其原件彩色扫描件。无法提供原件扫描的，应在证件、单据复印件加盖单位公章后再扫描使用。

3.7.11 电子投标文件的制作要求

电子投标文件应使用“电子招标投标交易平台”可接受的投标文件制作工具进行编制、签章和加密，并在投标截止期前上传至 “电子招标投标交易平台”中。

投标人在编制电子投标文件时应当建立分级目录，并按照标签提示导入相关内容。

投标文件格式文件要求“盖单位章”的地方，投标人应使用 CA 数字证书加盖投标人的单位电子印章；要求“签字”的地方，投标人应使用 CA 数字证书加盖法定代表人的个人电子印章或电子签名章。联合体投标的，投标文件由联合体牵头人按上述规定在要求“盖单位章”的地方加盖联合体牵头人单位电子印章；在要求“签字”的地方加盖联合体牵头人法定代表人的个人电子印章或电子签名章。招标文件有特别说明的除外。

3.7.12 补充内容：投标文件编制的其它要求详见投标人须知前附表。

4. 投标

4.1 投标文件的密封

4.1.1 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，招标人应当不予受理。

4.1.2 演示盘(如有时)包封、密封和标识

演示盘(如有时)均不得体现投标人名称、具体人名或可以认为是投标人承担过的工程项目名称或其他可以判定投标人的标识或文字。演示盘应放入封袋内，并在封袋上加盖投标人单位公章。封袋上应标明项目招标人名称、标段名称、投标人名称，在开标前提交。未按要求密封的，招标人不予受理演示盘。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应当在投标截止时间前，通过“电子招标投标交易平台”，上传电子投标文件。投标人完成投标文件上传后，“电子招标投标交易平台”即时向投标人发出电子签收凭证，递交时间以电子签收凭证载明的传输完成时间为准。投标人应充分考虑上传文件时的不可预见因素，投标文件未在投标截止时间前完成上传的，视为逾期送达，招标人（“电子交易平台”）将拒收。

4.2.2 演示盘(如有时)递交的截止时间同投标截止时间，地点同开标地点。

与投标的设计图纸相应的可用计算机阅读的电子文档、设计效果演示盘等其他技术文件(是否要求提交详见**投标人须知前附表第 22 项**规定)。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在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。

4.3.2 电子投标文件撤回：在投标截止时间前，投标人需要撤回投标文件的，应当自行登录“电子招标投标交易平台”直接进行撤回操作。

5.开标

5.1 开标时间、地点和投标人参会代表

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的时间公开开标；

5.1.2 招标人在投标人须知前附表规定的地点公开开标；

投标人在线解密投标文件的，详见本章节“11.电子招标投标相关说明”第 11.1 款。

5.1.3 投标人项目负责人是否到场的相关要求见投标须知前附表。

如要求项目负责人到场的，项目负责人应在投标截止时间前签到，项目负责人未在开标时间前到达的，视为该投标人自动放弃该项目的投标，其投标书视为无效标书（投标书在投标截止时间前递交的均应当唱标）

5.2 开标程序

5.2.1 开标程序：

（1）根据投标人须知前附表开标时间准时开标；

（2）宣布开标纪律；

（3）公布主持人、招标人代表、监标人等有关人员姓名；

（4）公布在投标截止时间前投标文件的递交情况；

（5）宣布投标文件允许进行解密；

（6）投标人根据提示在投标人须知前附表规定的时间内解密投标文件；

（7）招标人解密；

（8）批量导入已解密投标文件内容；

（9）公布投标人名称、标段名称、投标保证金的递交情况、投标报价、项目经理姓名及其他内容，并生成开标记录；

（10）投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字或签章确认；

（11）开标结束。

5.2.2 每个投标人应在“投标人须知前附表”规定的时间内完成电子投标文件的解密工作（可现场使用 CA 证书解密，也可在线解密），解密后的电子投标文件将在开标会议现场进行数据导入。

5.2.3 二阶段开标规则（如采用）

具体详见本章节“11.电子招标投标相关说明”第 11.2 款。

5.3 特殊情况处理

5.3.1 因非投标人原因造成所有投标人电子投标文件均无法解密，开标无法正常进行时，招标人应暂停招投标活动，待原因查明后方可继续进行招投标活动。

5.3.2 因投标人原因造成投标文件未解密的，视为撤销其投标文件；因投标人之外的原因造成投标文件未解密的，视为撤回其投标文件。部分投标文件未解密的，其他投标文件的开标可以继续进行。

5.4 开标异议

投标人对开标有异议的，应在开标结束前提出，招标人当场作出答复，并制作记录。在线解密的投标人对开标有异议的，具体详见本章节“11.电子招标投标相关说明”第 11.2 款。

6.清标

6.1 招标人应当组织进行评标准备（清标）工作，并向评标委员会提供相关信息；采用电子招标投标的，应当使用电子交易系统自动开展评标准备（清标）工作；

6.2 招标人应当依据招标文件，采用同样的标准对所有投标文件进行全面的审查，但不对投标文件作出评价。

6.3 招标人认为投标人的投标价有可能无法完成招标文件规定的所有工程内容，招标人可以提请评标委员会要求该投标人作出书面说明并提供相关证明材料。

6.4 评标委员会应当根据招标文件规定，全面、独立评审所有投标文件，并对招标人提供的上述相关信息进行复核，发现错误或者遗漏的，应当进行补正。

6.5 招标人应在正式评标前，向评标委员会提供以下资料，以便评标专家决策参考。

（1）项目概况及周边环境

（2）规划设计意见书/岩土工程（勘察、设计、监测）技术要求文件

（3）招标文件

（4）清标报告

（5）招标人认为应提供的其他相关资料

7.评标

7.1 评标委员会

7.1.1 评标由招标人于开标前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。招标人应于开标前将招标人代表人员情况，向建设行政主管部门备案。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”。

7.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）投标人或投标人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。

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

7.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

7.3 评标准备

评标前，招标人应当按照招标文件第三章“评标办法”的规定做好评标准备工作。

7.4 评标

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

7.4.2 评标准备（清标）工作结束后,评标委员会收到评标准备（清标）报告后方可开始评标；评标委员会要复核评标准备（清标）报告，并承担相应责任。

7.4.3 如评标委员会未获得授权确定中标人的，评标委员会必须在评标报告中对每个候选人的优势、风险等评审情况进行说明。

7.4.4 二阶段评审合格分及一阶段合格进入二阶段评审数量具体规定见投标人须知前附表。

7.4.5 投标文件有下列情形之一的，经评标委员会评审后按废标处理或被否决：

（1）投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；

（2）投标文件中的投标函未加盖企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）的；

（3）投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字），企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书的；

（4）投标人资质条件不符合国家有关规定，或者不满足招标文件规定的资格条件的；

（5）投标报价低于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；

（6）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；

（7）投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；

（8）投标文件提出了不符合招标文件要求的涉及范围、设计费用及支付办法的；

（9）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

（10）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；

（11）不符合招标文件有关暗标要求的；

（12）投标人名称或组织结构与资格审查时不一致的；

（13）投标项目负责人或总监与资格审查委员会审查确定的人员不一致的；

（14）组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；

（15）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；

（16）联合体成员与资格审查确定的结果不一致的；

评标委员会对投标文件确认为废标的，应当由三分之二以上评委表决并签字确认。

7.5 评标结果公示和中标候选人公示

7.5.1 评标委员会完成评标后，应当通过“电子招标投标交易平台”向招标人提交评标报告和中标候选人名单。招标人应当对评标报告进行复核，发现评标委员会未按照招标文件规定评审的，应当向有关招标投标行政监督部门报告。经核查，评标报告遗漏必要的内容或者存在错误的，原评标委员会应当进行复审、补充或者纠正。

7.5.2 招标人对评标结果复核无误的，应在收到评标报告之日起 3 日内在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布评标结果公示和中标候选人公示，公示期不少于 3 日。招标人未采用评定分离方式确定中标人的，须同时公示中标候选人顺序及拟中标人。招标人采用评定分离方法确定中标人的，确定中标人后，须在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布拟中标人公示，并同时公布定标理由，公示期不少于 3 日。

7.5.3 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在公示期间提出。招标人自收到异议之日起 3 日内作出答复。对招标人答复不满意或招标人拒不答复的，投标人可按照本章第 10.5 条的规定程序向有关行政监督部门投诉。

7.6 履约能力的审查（如有）

如果中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前报请行政监督部门后，召集原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法审查确认。

8.合同授予

8.1 定标方式

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”。

采用评定分离方式确定中标人的，评标委员会根据招标文件规定的评标方法和标准对投标文件的价格、技术、质量、品牌，投标人的信用状况和履约能力等因素进行评审后，向招标人推荐“投标人须知前附表”规定数量不排序的中标候选人，由招标人根据评标报告和评标委员会推荐的中标候选人，结合项目规模、技术难度等因素，按照规定的决策程序，择优确定中标人。

8.2 中标通知及中标结果公告

中标候选人公示期满的，招标人应在通过“电子招标投标交易平台”按规定的格式向中标人发出中标通知书，并同时将中标结果通知未中标的投标人。

中标通知书发出的同时，招标人将在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布中标结果公告。

8.3 履约保证金

8.3.1 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保证金。联合体中标的，其履约保证金由牵头人递交，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。

8.3.2 中标人不能按本章第 8.3.1 项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

8.4 签订合同

8.4.1 招标人和中标人应当在投标有效期内以及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。对依法必须进行招标的项目的中标人，由有关行政监督部门责令改正。

8.4.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，由有关行政监督部门给予警告，责令改正。同时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。

8.5 补偿和奖励

8.5.1 招标人应对未中标设计方案、岩土工程设计方案的投标人给予一定的经济补偿，并在招标文件中明确对未中标设计方案的补偿对象、补偿费的标准、支付时间和方式。响应招标文件的实质性要求的，评标排名在前三名的投标人，招标人必须给予未中标补偿，但承担设计的中标人除外。补偿金额应兼顾投标文件制作成本，并适当考虑优秀设计方案的奖励金。对于中标后合同签订前因故停建的工程项目，招标人应对中标人给予一定补偿，补偿费总额不低于中标价的 20%。

8.5.2 招标人应当在发布中标公告后 10 个工作日内，按规定给付未中标人经济补偿。

8.5.3 招标人将与中标人按招标文件要求签订后续设计服务合同，因此，招标人对其方案设计不再另行给予补偿和奖励。

8.5.4 本招标项目对未中标设计方案的补偿对象、补偿费的标准、支付时间和方式，以及优秀方案的奖励金(如有时)见**投标人须知前附表第 15 项**规定。投标人取得补偿(或奖励)之后，所投设计方案及成果的知识产权问题按照本投标人须知第 1.12.3 款的约定。

9. 重新招标、不再招标和终止招标

9.1 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）第一中标候选人或所有中标候选人均未与招标人签订合同的；

（4）法律、法规规定的其他情形。

9.2 不再招标

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

9.3 终止招标

因不可抗力等原因，招标人终止招标的，将通过“电子招标投标交易平台”及时发布公告，或者以书面形式通知被邀请的或者已经获取招标文件的潜在投标人。已经发出招标文件或者已经收取投标保证金的，招标人将及时退还所收取的招标文件的费用，以及所收取的投标保证金及银行同期存款利息。

10. 纪律和监督

10.1 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。

10.2 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。

10.3 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、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，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。

10.4 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。

10.5 异议与投诉

10.5.1 异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应在投标人须知前附表规定的时间前提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出或在开标结束前通过“电子招标投标交易平台”提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。

10.5.2 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，可以在知道或者应当知道之日起十日内向“投标人须知前附表”明确的招投标监督管理部门提出书面投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。就第 8.5.1 项规定事项提出投诉的，应先向招标人提出异议。

11. 电子招标投标相关说明

本招标项目采用电子化招标，并使用“电子招标投标交易平台”开展招标投标活动，招标文件（含补充、答疑文件）、投标文件均为使用“电子招标投标交易平台”提供的“招投标文件制作软件”制作生成的指定电子格式文件。

招标人使用“电子招标投标交易平台”中招标文件制作工具编制招标文件并发布招标文件的，潜在投标人应当通过登录“电子招标投标平台”购买、下载招标文件。

11.1 线上解密投标文件

招标人采用“不见面开标”的，投标人在线参加开标会。

投标人在线参与开标的，可以在能够保证设施设备可靠、互联网畅通的任意地点，通过互联网在线参加开标。在投标截止时间前，使用加密其 投标文件的 CA 数字证书登录“电子招标投标交易平台”进行签到，实时在线关注招标人的操作情况并根据指令在线解密。

11.2 开标现场异议回复

未到达开标现场在线解密的，如对开标有异议的，应当在开标时在线提出。招标人应当场在线进

行回复。

招标人应当回复完毕所有现场异议后，方可结束开标。

所有在线提出的异议应当被记录入开标记录。

11.3 二阶段开标规则

开标时，分步对电子投标文件进行解密和导入。

第一阶段开标

首先检查投标人须知前附表要求提交的所有投标文件密封情况，确认无误后，将对前附表所列二阶段开标内容进行现场封存或二次加密。然后公布投标人名称、当众解密前附表所列一阶段开标内容，公布并记录在开标记录中。

第二阶段开标

招标人将在第一阶段评审结束以后组织第二阶段公开开标。开标日期、时间和地点将在第一阶段开标现场通知。

首先，检查所有二阶段开标投标文件密封情况，确认无误后现场第一阶段评审结果及进入第二阶段评审的投标人名单。

当场抽取所有前附表中所列相关系数，抽取结果被录入到开标记录中。

公布投标人名称和前附表所列二阶段开标内容，记录在开标内容中。未进入第二阶段开标的投标人标书不解密不公布不退回。

12. 解释权

构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告（投标邀请书）、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。

13. 招标人补充的其他内容

见“投标人须知前附表”。

第三章 评标办法

一、评标办法：综合评估法

（一）初步评审

1.1 评审主要内容见初步评审表：

初步评审表

条款号	评审因素	评审标准
形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致；不一致的，有有效证明材料
	投标函签字盖章	加盖投标人公章和企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）。如投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字）的，委托代理人有合法、有效的委托书
	投标文件的组成	符合招标文件要求
	投标文件及报价唯一	只能有一个投标文件及有效报价
资格评审标准	资格条件	符合第二章投标须知 1.5 投标人资格要求
响应性评审标准	投标内容	符合招标文件要求
	设计服务期	符合招标文件要求
	投标保证金	符合招标文件要求
	投标报价	无下列情形之一：（1）低于成本；（2）高于招标文件设定的最高投标限价；
	其他	符合招标文件要求，不存在无效标约定的情形。

（二） 详细评审

2.1 评标委员会仅对通过初步评审的投标文件进行详细评审。

2.2 综合评估法的分值构成和评分标准

2.2.1 综合评估法采用百分制进行量化。综合评估法的评分标准见附件《工程设计招标综合评估法评分标准》。

投标人应当提供以下所列各项评分标准中投标项目组成员的本单位社保证明，并承诺实施过程中项目组成员变更不超过三分之一。

评标基准价的确定方式：(☑A ，□B)

A．如公布了勘察设计费指导价，则评标基准价=勘察设计费指导价；

B．如未公布勘察设计费指导价，则评标基准价=有效投标文件的投标报价算术平均值（当有效投标文件≥7 家时，计算算术平均值时应去掉最高价和最低价）。

勘察设计费指导价由招标人根据项目规模、特点和市场合理确定，并预先公布。如招标人未公布

的，则以所有投标人投标价去掉最高价和最低价后的算术平均价作为评标基准价;投标人为少于 7 家时，以所有投标人投标价的算术平均价作为评标基准价。浮动率为基准价的-20%～+20%。

2.2.2 评标委员会成员应当按照招标文件所规定的评标办法和标准，独立、客观、公正地进行量化打分。技术标部分评分点在不缺项情况下，每分项得分不得低于该项分值的 60%。

每一项计分时，在总分基础上去掉一个最高和一个最低评分，取平均值作为投标人该项得分，分数值保留至小数点后两位。投标价格浮动率保留至小数点后两位。

工程设计招标综合评估法评分标准

（1）商务分评分标准(20 分)

评分项目	分值（分）	评分标准	得分（分）
企业信用	6	根据投标人上年度苏州市工程勘察设计企业信用考评得分进行比例折算，信用得分=企业信用考评得分*6%。考评得分为 100 分的，信用分得满分 6 分，未参加考评的按 C 类基准分（70 分）处理。	
投标价格	7	投标报价浮动率为基准价的-20%～+20%，超出范围得 0 分；浮动率为-10%得满分 7 分，浮动率为+20%得 0 分，浮动率为-20%得 0 分，浮动率在-20%～-10%之间、-10%～+20%之间均按插入法计算。	
项目组成员	6	1.项目负责人具有一级注册建筑师的得 1 分，具有高级职称的得 1 分。 2.项目负责人获评市级及以上设计人才的得 1 分。（“市级及以上设计人才”指：设区市级及以上政府或建设主管部门认定的设计人才或大师。） 3.建、结、水、电、暖专业负责人具有国家注册资格或高级工程师职称的，有一个得 0.2 分，最高得 1 分。 4.项目负责人近五年（2019 年 01 月 01 日以来，以合同签订时间为准）主持过一项**类似工程**项目业绩的得基本分 0.5 分，主持过二项及以上的，加 0.5 分，最高得 1 分。 5.项目负责人近五年（2019 年 01 月 01 日以来，以获奖时间为准）主持过的**类似工程**项目获得过市级优秀工程设计奖项的得 0.5 分，获得省级及以上优秀工程设计奖项的得 1 分，最高得 1 分。（同一项目按最高奖项等级计分，不重复计分）。 注：**类似工程**指单项合同总建筑面积为 2.37 万平方米及以上的公共建筑设计项目。提供中标通知书（如有）、设计合同扫描件、施工图审查合格证，设计合同证明材料还需提供江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，未按规定提供的不予认可。获奖证明还须提供获奖证	

		书或发文，获奖时间以获奖证书或发文为准，发文与证书时间不一致的，以发文时间为准。	
服务承诺	1	投标人提供《勘察设计项目组人员到位承诺书》(范本格式)的得 1 分。	

（2）技术分评分标准(80 分)

序号	评分项目	分值（分）	评分标准	分项分值	得分（分）
1	规划设计指标符合度	15	符合规划设计意见书要求，满分。前三条每违反一条扣 2 分，其他条款每违反一条扣 1 分，扣完为止。(具体包括：容积率、建筑风貌、建筑高度、绿地率、退线、出入口设置、建筑密度、配套设施、停车位要求等)	10	
			符合标书提出的其他指标要求，每违反一条扣 0.5 分，扣完为止。	5	
2	建筑构思与创意	25	构思严谨、创意新颖	6	
			建筑风格突出	3	
			建筑与周边及城市设计协调	3	
			建筑对低碳、环保、绿色建筑有设想	3	
			建筑方案经济性较好，维护方便	3	
			建筑空间处理合理	4	
			建筑与景观设计协调	3	
3	总平面及平面布局功能配置	24	布局合理	6	
			功能分区明确	2	
			各功能分区面积配置合理	2	
			合理利用土地	2	
			与周边环境协调，合理利用既有地形、既有建筑和保留树木等。	3	
			满足交通流线、人车组织体系及出入口要求	3	
			竖向设计合理	2	
			符合拟定使用要求(参照设计方案需求书)	3	

序号	评分项目	分值（分）	评分标准	分项分值	得分（分）
			满足日照间距要求	1	
4	结构及机电设计	8	结构、机电设计与建筑符合性强	3	
			水、电、暖设备用房布局合理	2	
			系统先进	1	
			结构布置合理，造价经济	2	
5	相关要求	4	人防设计符合国家及地方规范要求	1	
			节能设计符合国家及地方规范要求	1	
			环境保护设计符合国家及地方规范要求	1	
			消防设计满足国家及地方规范要求	1	
6	造价估算	4	估算资料齐全，总造价满足标书要求，计算正确	4	
得分合计					
评委				日期	

（3）总得分

商务分和技术分之和为投标人的总得分。

（三）中标候选人的确定

3.1 当经评标委员会评审的有效投标文件**不超过 3 家**时，由评标委员会直接推荐中标候选人。按详细评审总得分由高到底进行排序，最终得分最高的投标人为第一中标候选人，得分第二的为第二中标候选人，得分第三的为第三中标候选人。

3.2 当经评标委员会评审的有效投标文件**大于 3 家**时，由评标委员会**推荐 N 家不排序的**中标候选人，招标人根据**定标办法**确定中标候选人排序。有效投标大于 6 家时，推荐不排序中标候选人 N=5 名；有效投标为 4～6 家时，推荐不排序中标候选人 N=3 名；

评标委员会对经评标委员会评审的有效投标文件按详细评审总得分由高到低择优推荐前 N 家为中标候选人，推荐的中标候选人不排序，排名不分先后。

3.3 如出现总得分相同影响排序，以投标报价较低的排序在前，如得分相同报价又相同，则以抽签方式确定排序。

3.4 如果有效投标文件数小于 3 家的，应当由评标委员会作出投标是否具有竞争性的判定，具有竞争性的，评标委员会根据评标办法的规定从有效投标人中推荐中标候选人，不具有竞争性的，评标委员会否决全部投标的。(评标委员会应在评标报告中书面明确是否具有竞争性及原因)

3.5 评标结果（推荐的中标候选人）公示期间，因质疑或投诉导致定标候选人少于招标文件

规定的数量时，招标人可以继续定标，也可以组织原评标委员会重新评审推荐中标候选人。

二、定标办法

招标人应当自收到评标报告之日起 10 日内在公共资源交易中心召开定标会。招标人在定标前可以对投标人及拟派项目负责人进行考察。经考察，招标人认为中标候选人存在影响其履约能力情况的，应如实记录并交原评标委员会确认。因考察导致无法如期召开定标会的，会议时间可以适当推迟。

（一）定标委员会

1.定标委员会由招标人负责组建，成员数量为 5 人，招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二。定标委员会名单在中标结果确定前应当保密。招标人的法定代表人或者主要负责人参加定标的，由法定代表人或者主要负责人担任定标委员会负责人。定标委员会的组建或抽取表由招标人留档备案。

2.招标人单位包括建设单位、代建单位、集中建设单位或者使用单位，不包括招标代理机构。人员应为上述单位领导班子成员、中层以上经营管理或工程技术经济人员。人员不足的，招标人可以从上下级单位中选取符合条件的人员参与。设计类定标委员会成员也可由县级市(区)级以上人民 政府规划委员会人员组成。

3.监督小组 3 人，对招标投标活动全过程进行监督，有权就定标委员会违反定标规则的行为进行质询，但不得就定标涉及的实质内容发表意见或者参与定标。

4.定标委员会成员、监督小组成员与中标候选人存在利害关系的，应当主动回避。有下列情形之一得，应当回避：

(1)中标候选人或者中标候选人主要负责人的近亲属；

(2)与中标候选人有经济利益关系，可能影响对定标公正评审的。

（二）定标方法

本项目采用**票决法**，定标委员会成员根据定标因素和标准对各中标候选人进行评价比较，对每一项定标因素做出评价，综合权衡后记名投票，并对推荐中标人给出相应理由，得票数最多的为中标人；当得票数相同影响中标结果时，应当对得票数相同的单位再次票决。每一项定标因素可横向比较后依次评价为最优、次优、良、中、差。

（三）定标因素

1、报价因素

投标报价等于评标基准价*90%的为最优。其他按照报价偏离评标基准价*90%的绝对值，由低到高依次排序。（以投标文件中的投标报价为准。）

2、拟派团队管理机构及人员配备状况、企业类似业绩

达到（或超过）下述所有要求的为最优，其余按照符合程度进行评价。

1）拟派团队管理机构及人员配备状况：设计人员配备专业配备中建筑、结构、水、电、暖通专业配备齐全，并均具有国家注册资格和高级及以上职称的，提供注册证或职称证，及近六个月社保证明，建筑专业可由设计负责人兼任，其它各专业间不得相互兼任；

2）企业类似业绩：投标人近五年内(2019 年 01 月 01 日至今，以合同签订时间为准)承担过单项合同总建筑面积为 3.95 万平方米及以上的公共建筑设计项目 2 个及以上的。(类似业绩需提供中标通知书（如有）、设计合同扫描件、审图合格证，设计合同证明材料还需提供江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，未按规定提供的不予认可）

3、苏州市建设行政主管部门最新发布的企业信用考评结果

根据苏州市建设行政主管部门最新发布的苏州市工程勘察设计企业信用考评结果，信用等级 A 类的为最优，B 类为次优，依此类推。

4、设计方案

对建筑构思与创意、总平面及平面布局功能配置等进行综合评审比较。

方案详细完整、布局合理、科学合理、可行性强的为最优；其余进行综合评价。

（四）定标会程序：

(1)招标人介绍项目情况、招标情况、评标情况及对投标人或者项目负责人的考察、质询有关情况(如有)；

(2)定标委员会审阅评标报告；

(3)定标委员会按照招标文件规定的定标方法、定标因素和标准择优确定中标人。

招标人在定标会上向定标委员会提交评标报告、招标文件、中标候选人投标文件。定标过程应当同步录音录像，录音录像信息和定标报告、定标委员会名单等资料应当一并存档备查。

定标会应形成定标报告，定标报告应当包括：定标时间地点、定标方法、定标因素和标准等；采用票决法的，应当包括定标委员会成员推荐中标人的理由和投票情况。

（五）拟定中标人公示

招标人应当自收到定标报告之日起 3 日内公示定标结果，公示期不少于 3 日。公示内容包括：拟定中标人的名称、投标价格、项目负责人等信息，采用票决法的应当包括推荐中标人的得票情况，提出异议和投诉的渠道方式，以及法律法规和招标文件规定公示的其他内容。

投标人或者其他利害关系人对中标结果有异议的，应当在拟定中标人公示期间提出。异议或投诉处理决定不改变评标委员会推荐的中标候选人名单。中标候选人公示期间已经处理过的异议或投诉，投标人或者其他利害关系人不得在拟定中标人公示期间以相同理由再次提出相同异议或

投诉。

（六）重新定标

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担保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。

（七）签订合同

招标人和中标人应当在投标有效期内并在自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同，不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

第四章 合同条款及格式

建设工程设计合同

工程名称：苏地 2023-WG-63 号地块项目

合同内容：方案及施工图设计

工程地点：苏州市高新区

合同编号：

(由乙方编填)

发包人：　　（甲方）

设计人：　　（乙方）

签订日期：　年　月　日

签订地点：苏州

中华人民共和国建设部

监制

国家工商行政管理局

合同主要条款

发包人： 苏州新晨捷置地有限公司

法定代表人：

地址：

联系方式：0512-68056500--8870

设计人:

法定代表人：

住址：

联系方式：

鉴于发包人正在从事苏地 2023-WG-63 号地块项目二标段（B 区）方案及施工图设计（以下简称“本项目”）的开发建设，设计人拥有_____资质，资质证书编号为：_____，现发包人委托设计人承担项目设计任务，经协商一致，签订本合同。

1. 合同签订的依据

1.1 本合同依据以下法律规定及文件签订：

1.1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》等国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章；

1.1.2 建设工程批准文件等。

2. 项目概况与规划要点

2.1 项目概况如下：【使用范本时根据实际情况自行约定】

序号	内容	详细说明或规划要求
1	项目名称	苏地 2023-WG-63 号地块项目
2	标段名称	苏地 2023-WG-63 号地块项目二标段（B 区）方案及施工图设计
3	建设地点	苏州高新区狮山商务创新区长江路东、何山路北
4	项目概况	项目总用地面积 8726.8 平方米，拟建建筑面积：约 3.95 万㎡，拟建设商业及商务办公用房。

2.2 项目其他情况及发包人向设计人提供的资料、文件。

3. 设计服务范围和内容

本设计范围包括甲方指定内容的施工图设计及甲方要求的各类指标及数据的统计。

设计范围：

包含但不限于本项目的规划方案设计、施工图设计、装配式构件设计、景观方案及施工图设计、内装设计、智能化方案及施工图设计、夜景泛光方案及施工图设计、海绵城市设计、绿色建筑设计、幕墙设计、5S 目视化设计（含标识、交通方案及施工图设计）、人防工程设计（含平战

转换）、BIM 设计（地下室+办公标准层）、室外管综 BIM 设计、节能优化设计、优化设计等专项设计，配合各职能部门完成各项报审资料（详见设计任务书）。

设计内容：

包括但不仅限于方案设计及深化调整、方案报批、施工图设计；施工图报审；施工过程中的设计变更；施工现场指导和配合。

备注：

（1）每一阶段的具体设计内容均应根据发包人提供的该阶段设计任务书进行，并在取得发包人认可后方可提供设计成果。

（2）本合同未提及但依照规范或行业惯例应为项目设计内容的设计工作仍属于设计内容和范围。

（3）设计人应配合发包人完成：产品手册；交付两书；营销物料基础资料提资及审核工作。

（4）异地设计人不能按时提供相关资料委托发包人打印图纸的，费用由设计人与图纸打印公司结算，发包人代付的，发包人有权在任何一笔应付款项中予以扣除。

（5）设计人应积极配合发包人完成相关的设计审图及设计配合工作，工作时间由设计人与发包人协商确定。

4. 设计进度要求与成果的提交

4.1 设计人向发包人做出保证，在本合同签署后，依照本合同约定的设计进度（如下表）向发包人提交本项目的设计成果及文本。【使用范本时根据实际情况自行约定】

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	建筑规划方案设计文件	按甲方要求	详见设计任务书	文本、蓝图及电子文件
2	施工图设计文件	按甲方要求	详见设计任务书	蓝图及电子文件
3	人防工程设计（含平战转换）	按甲方要求	详见设计任务书	蓝图及电子文件
4	装配式构件设计	按甲方要求	详见设计任务书	蓝图及电子文件
5	景观施工图设计	按甲方要求	详见设计任务书	文本、蓝图及电子文件
6	内装设计	按甲方要求	详见设计任务书	文本、蓝图及电子文件
7	智能化施工图及方案设计	按甲方要求	详见设计任务书	文本、蓝图及电子文件

8	夜景泛光方案及施工图设计	按甲方要求	详见设计任务书	文本、蓝图及电子文件
9	绿色建筑设计	按甲方要求	详见设计任务书	蓝图及电子文件
10	海绵城市设计	按甲方要求	详见设计任务书	蓝图及电子文件
11	幕墙设计	按甲方要求	详见设计任务书	蓝图及电子文件
12	5S 目视化设计（含标识、交通方案及施工图设计）	按甲方要求	详见设计任务书	文本、蓝图及电子文件
13	BIM 设计（地下室+办公标准层）	按甲方要求	详见设计任务书	蓝图及电子文件
14	BIM 设计（室外管综）	按甲方要求	详见设计任务书	蓝图及电子文件
15	节能优化设计	按甲方要求	详见设计任务书	蓝图及电子文件
16	优化设计	按甲方要求	详见设计任务书	蓝图及电子文件

说明：

（1） 设计成果要求按国家有关标准及设计任务书要求执行

（2） 设计成果的分数，交付方式详见设计任务书

（3） 上述提交时间是设计人完成并提交设计成果的最终时间，包括发包人审图时间。若项目分期进行开发建设，或发包人对项目进度有其他特殊要求，设计人应视具体情况根据发包人要求进行调整。

（4） 设计人的设计成果须按以上要求提交发包人及相关部门审查，经发包人和相关部门审查确认无误后方视为设计人完成设计成果的交付；如设计成果经发包人及相关部门审查后发现须做出相应的调整或补充的，设计人应在本合同约定的上述交付时间内完成直至发包人及相关部门确认无误。

（5）发包人可要求设计人在上述份数之外增加图纸份数要求，最终全套施工蓝图数量应与上述表格中约定数量一致；增加的图纸按照实际发生费用计算。

4.2 设计人承诺配合该项目政府报批而可能调整的设计工期安排。

4.3 设计人提供设计文件应包含全部内容的光盘（或优盘）。发包人要求增加设计文件份数的，由发包人另行支付设计文件工本费。报建、评审会、汇报会、专题会议所需图纸、资料等由设计人根据需要提供。

4.4 最终设计成果提交地点为发包人工程项目所在地或者发包人书面指定的其他地点（该地

点视为合同履行地）。

4.5 发包人对已完成的该阶段设计成果进行书面确认后，设计人方可进行下一阶段的设计。

5. 项目团队的组成与变动

5.1 设计人必须按照合同有关设计团队名单的约定，组成发包人认可的设计人员项目班子（指专业负责人及以上人员组成的设计班子），如项目班子人员需要调整，设计人须书面通知发包人并得到发包人书面认可，设计人擅自调整的视为违约。

5.2 设计人委派_____作为本项目负责人，项目负责人应组织各专业设计负责人在施工前进行技术交底，参加图纸会审，参加隐蔽工程竣工验收。

5.3 如出现设计人员不能准确理解发包人的意图、不能按时保质提交设计成果、设计人案多次调整不能满足发包人要求等情况，发包人有权要求设计人更换设计人员。设计人应在发包人提出更换人员要求之日起 3 个工作日内调整设计组人员并报发包人核定。

6. 发包人与设计人的义务

6.1 发包人义务

6.1.1 向设计人提供应由发包人提供的为本项目进行设计所需要的设计任务书及设计所需资料。

6.1.2 按合同约定支付设计费。

6.1.3 指派专人负责与本项目的联系协调工作，及时解决项目设计工作中出现的应由发包人协调解决的问题。

6.1.4 设计人要求的变更（修改）设计费用过高，发包人不能接受的，发包人有权另行委托设计。由于发包人变更委托设计项目、规模、条件等或由于设计人变更（修改）设计费用过高等而造成合同执行有困难时，双方按发包人认可的已完成设计阶段（工作量）办理结算并终止合同。

6.2 设计人义务

6.2.1 按发包人提供的设计任务书、设计资料及中国和项目所在地现行法律法规、规范、标准、规程、技术条例或其他经相关政府部门认可的专业规范进行和完成设计工作，并提交符合设计任务书和国家及项目所在地有关规定要求及深度，能够获得政府相关部门批准的设计文件和设计成果，并对其成果负责。设计合理使用年限为 50 年。

6.2.2 组成经发包人认可的为本项目工作的专门的设计项目团队，设计项目团队的人员应当具备相应资质并又有丰富的实际经验，按合同规定的进度、设计任务书完成设计工作。设计人需指派设计代表负责施工过程中的设计联络工作。

6.2.3 指派项目负责人及主要设计人员在设计各阶段到发包人所在地向发包人汇报，指派专业设计人员参加项目设计意图介绍、设计交底等会议，配合发包人参加有关部门召开的项目设

计审查会，介绍项目设计或项目推介等。前述各项前往发包人所在地开展现场工作不得少于 2 次。项目负责人或专业负责人每缺席一次，应承担 2000 元/次违约金，累计缺席 5 次以上时，发包人有权解除合同并按照发包人已经确认的图纸工作量办理结算，同时，设计人应按设计费总额的 2 %向发包人支付违约金。

6.2.4 设计人应积极配合发包人完成相关的设计审图及设计配合工作，具体包括以下内容：【可根据设计类型、阶段的不同相应增减、调整该项义务】

（1） 协助发包人完成各项报批报建工作，确保设计的成果文件获得批准通过。

（2） 审核施工单位上报的深化设计图和竣工图等，并按照发包人时间进度要求到本项目所在地配合发包人进行现场施工管理，及时处理施工中的设计问题，参加各项验收。

（3） 协助发包人为本项目选择材料、设备等。

（4） 协助发包人完成施工图审图配合、施工图电子校核和单体报建工作等，且时间进度需满足发包人要求；

（5） 配合完成销售产品手册所需的基本素材并确保其准确性和及时性,配合完成销售附图，协助发包人进行营销用图纸审核；

（6） 施工图配合阶段，配合完成幕墙门窗深化图复核、保温示意图、电梯专项复核，并完成深化配合。

6.2.5 未经发包人书面同意，设计人不得擅自将本合同所约定的权利、义务全部或部分转让给第三方。

6.2.6 设计人应保护发包人的知识产权，承担相应的保密义务。设计人不得向本合同缔约方外的任何一方扩散、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，发包人有权索赔。

6.2.7 设计人对在合同中所承诺的所有义务，负有全部和不可分割的责任，同时设计人的全部技术责任和义务，并不因发包人的任何审核、批准而获得免除。

6.2.8 未经发包人书面同意，设计人不得在设计中采用尚未成熟的新技术、新产品、新工艺。设计人不得推荐唯一材料方或唯一生产厂家的排它性技术或产品。采用新技术、新工艺的分项工程，设计人应提供新技术、新工艺的详细技术资料证明，并协助委托人考察；设计参数原则上需满足市场可选三家或以上，设计人不得通过设定相关技术参数以达到市场单位选择仅一家即指定垄断之情况。

6.2.9 经发包人确认最后阶段设计成果前，发包人对设计人之前设计阶段提交的设计成果的认可并不代表全部细节均已认可，发包人有权对设计细节提出质疑和修改要求直至符合发包人的要求，设计人对项目所必须的二次设计应无条件配合并对设计做出相应修改。

7. 合同价款及其构成

7.1 本项目总建筑面积暂估为【3.95 万】平方米，设计费总价（含增值税）暂定为 RMB【】

万元（大写人民币【】整）。本合同约定的设计人各项义务全部完成后双方应当进行设计结算，设计人应提交结算报告，方可进行支付剩余款项。

7.2 设计费支付的约定：

7.2.1 本项目设计服务费暂定为￥元（大写：人民币 _____）。

7.2.2 设计取费按下面清单计，总价去小数后取整。详见附件一。

附件一：

苏地 2023-WG-63 号地块项目二标段（B 区）方案及施工图设计						
专项设计		计算依据	计费面积（万㎡）	设计单价（元/㎡）	设计费	合计
分项	设计分项细化				(万元)	
建筑方案设计	地上建筑	地上建面	2.89			
	地下车库方案	地下建面	1.06			
建筑施工图设计	地上建筑	地上建面	2.89			
	车库扩初	地下主楼核心区	0.10			
	地库施工图	地下建面	0.10			
装配构件深化设计		地上主楼	2.80			
泛光设计		地上建面	2.89			
5S 目视化设计(含标识、交通)		总建面	3.95			
人防施工图设计（含平战转换）		人防面积	0.96			
幕墙		地上面积	2.89			
智能化		总建面	3.95			
景观设计		景观面积	0.55			
海绵设计		景观面积	0.55			
绿建		总建面	3.95			
内装设计	大堂（含首层电梯厅）		0.04			
	电梯厅（地下层、标准层）、轿厢		0.03			

	公区（卫生间、走道、茶水间、轨交连通口等）		0.08			
	办公区		0.10			
BIM 设计（地下室+办公标准层）		地库+办公标准层+屋面层	1.34			
室外管综 BIM 设计		景观面积	0.55			
节能优化设计		地上计容	2.88			
优化设计		总建筑面积	3.95			
合计						

备注：

1、最终的设计费以本合同范围内乙方实际承担并经甲方书面认可的设计成果为准。

2、上述项目设计费用总价为暂定，最终设计费按以上表格各建筑类型设计费单价×实际建筑面积（按施工图面积）结算。

3、如项目分期开发，则设计费按分期 开发的项目占全部项目的比例来计算。

4、专项设计中，甲方保留调整的权利，如项目最终取消某专项设计，甲方将扣除相对应的设计费。

5、因设计工作错误、建筑方案不稳定，引起的日照、面积测绘等其它配合单位工作量的增加，其他单位向我公司因这部分工作量的增加而增加索赔的费用，由设计人承担。

7.2.3、设计费总价中包含两部分：基本设计费和设计考评费，其中设计考评费【45 万】元，固定价格，具体组成详下表：

专项设计	考评设计费（万元）	考评维度
建筑方案设计	15	1、设计完成度 2、设计质量 3、设计服务质量
建筑施工图设计	10	
装配构件深化设计	2	
人防施工图设计（含平战转换）	3	
幕墙	3	
景观设计	1	

内装设计	10	
BIM 设计 （地下室+办公标准层+室外）	1	
合计	45	

7.2.3.1 考评细则说明：

我司将对部分专项设计的设计完成度、设计质量、设计服务等方面进行考虑，包括但不限于：

1）建筑、景观、内装设计完善重大设计变更手续，包括并不限于规划、消防、施工图变更审查等。

2）专项设计图纸的质量：深度不够、设计遗漏、施工做法不清（未能计入合同价格内）、违反规范条例等引起的设计变更与签证导致工程返工或工程量的增加；

3）设计人所提交的成果（指经设计人审查、签字盖章确认的）不得违背规范强制性条文规范（以审图意见为准），若有违背，每条支付违约金人民币【3000】元/次。

4）因发包人要求发起的设计变更与签证，不计入设计质量考核。

5）合同结算时，由建设单位进行考评。

6）对于发包人提出的设计图纸疑问，设计人应按要求（一般问题【 2 】天内，涉及重大问题【 3 】天内）以书面形式及时回复，逾期承担【1000】元/天的违约金。

7）设计人应指派项目负责人及主要设计人员在设计各阶段到发包人所在地向发包人汇报、指派专业设计人员参加项目设计意图介绍、设计交底会、配合发包人参加有关部门召开的项目设计审查会、项目质监、规划等政府部门的验收会。若发包人要求的项目设计负责人或主要设计人参加的会议、评审、验收设计负责人或主要设计人因故不能参加，应向发包人申请更换符合要求的人员参加。没有征得发包人同意，项目负责人或专业负责人每缺席一次，应承担 2000 元/次违约金。

7.3 设计费支付的约定：

7.3.1 设计人提交的请款资料经发包人审核无误后，在约定的时间内支付。

7.3.2 设计人的违约金或赔偿金，在当期支付金额中扣除。如设计人收到发包人预付款/定金（如有）后擅自提出解除合同的，除了应当返还发包人预付款/定金外，还应按照预付款/定金的 1 倍的标准承担解约赔偿金/违约金。

7.3.3 如本工程分期开发需设计人分批出图，则发包人按设计人完成图纸所占的比例支付设计费。

7.4 发包人支付的本合同价款已经包括设计人在项目设计至审批通过整个过程以及施工配合等合同履行过程中所发生的一切费用。包括但不限于以下各项：

7.4.1 设计人的设计报酬；

7.4.2 设计人指定的设计人员境内外的交通、住宿、通讯费用（含到发包人所在地按合同约定次数进行汇报和施工现场服务）；

7.4.3 在本项目设计过程中，设计人为履行其职责，参加项目设计审查会议、协助招标采购

等的全部费用；

7.4.4 设计人在履行本合同中应向国家税务部门缴纳的全部相关税费；

7.4.5 项目设计各阶段所有设计文件的纸张费、印刷费和晒图费等；

7.4.6 有关影印、购买文件、资料、记录的费用及各种通讯费用等；

7.4.7 设计人和其他协作单位设计配合、协调报批和咨询等全部工作的费用；

7.4.8 相关保险费用；

7.4.9 所有专业专家评审费用；

7.4.10 乙方为履行本合同而发生的其它费用。

7.5　本合同所表述的“价款”、“金额”（包括但不限于“总价”、“费用”等要求发包人给付的所有款项）均为含税价格。

8、设计服务费的支付【付款的前提应当是节点验收通过，并应符合公司对设计费（含）尾款保留的要求】

8.1　设计费支付如下：：

1、本合同生效后【 30 】天内，发包人支付设计费总额的【10】%，即【人民币】（币种）【 】元作为□首付款/□定金（本合同履行后，该款项抵作设计费）。

2、设计人提交【方案设计成果文件，需要报政府审批的要获得政府方案批复后】文件经发包人审核确认后【30 】天内，发包人支付单项设计费的按下列比例执行:

2.1 建筑方案设计（获得政府部门方案批复）【50】%

2.2 景观方案设计（获得政府部门方案批复）【30】%

2.3 内装方案设计（方案完成，经发包人确认后）【25】%

3、设计人提交【完整施工图成果文件并取得审图合格书】文件经发包人审核确认后【30】天内，发包人支付单项设计费的按下列比例执行:

3.1 建筑施工图设计（获得审图合格书）【50】%

3.2 景观施工图设计（施工图完成）【20】%

3.3 内装施工图设计（获得审图合格书）【25】%

3.4 装配建筑深化设计（施工图完成）【50】%

3.5 智能化设计（技防评审通过，施工图完成）【50】%

3.6 夜景泛光设计（获得政府部门批复，施工图完成）【50】%

3.7 幕墙设计【50】%

3.8 绿建、海绵设计（获得审图合格书）【50】%

3.95S 目视化设计（含标识、交通方案及施工图设计）（方案甲方认可，施工图完成）【50】%

3.10 地下室、标准层、室外管综 BIM 设计（根据碰撞结果，施工图修改完成）【50】%

3.11 节能优化设计（施工图根据优化设计修改完成）【50】%

3.12 优化设计【50】%

4、结构封顶主体验收后，经发包人审核确认后【 30】天内，发包人支付设计费总额的【15】 %，计【人民币】（币种）【 】元。

5、发包人在竣工备案后【 30 】天内，按施工图设计文件的实际进行结算，余款【25】%作为现场施工服务保证金。设计人应解决施工中的有关设计问题，负责设计变更和修改预算（如果需要设计人完成），参加隐蔽工程验收和竣工验收；发包人在工程竣工验收合格及设计人完成协助选购相关物品且设计人无违反前述约定的，且结算完毕后一次性无息结清余款。

8.2 各阶段设计文件/图纸需经发包人确认后方可作为办理支付费用及结算依据。

8.3 在发包人研发设计部组织的施工图评审过程中审查出图纸质量问题，以及现场施工过程中发生的因设计错漏导致的变更，按双方约定的相关条文处罚，在支付设计费时，应扣除相关罚款。

8.4 本合同约定的设计费为含税金额，适用税率为【 】%。发包人在支付以上款项前，设计人应向发包人提供合法有效的等额增值税专用发票，否则发包人可拒绝付款。如合同有效期内，任何因包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致上述增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格要做相应调整。

8.5 设计人开具的增值税专用发票必须符合国家税收有关法律规定，不得使用虚假发票、或伪造、变造的发票，否则一切责任由设计人自行承担，同时设计人需向发包人承担票面金额 20%的违约金，由此引起的发包人全部损失由设计人负责双倍赔偿，发包人有权在任一笔应付设计人的款项中直接扣除。同时，发包人可将设计人列为不合格供方，并保留对设计人追究法律责任的权利。

8.6 设计人须自发票开具之日起 30 日内将增值税专用发票交付发包人，否则，如给发包人造成损失，由设计人全部承担，发包人有权在任一笔应付设计人的款项中直接扣除。

9.设计的修改和变更

9.1 对设计人提交的项目设计文件中存在因设计人原因造成的任何设计缺陷，设计人应立即无条件进行修改，并在合理工作时间内（最长不超过 10 个日历日）完成并重新提交，但不得影响设计计划和项目工期。

9.2 发包人变更委托设计项目、规模、条件，或所提交资料作合理修改，设计人应予配合，需要增加设计费的双方协商后另行签订补充协议。若设计人拒绝接受的，发包人有权解除合同。

9.3 项目设计各相应阶段获得发包人确认和政府相关审批部门的批准（如需）后，发包人如提出需要设计人作项目各相应阶段设计方面（含对后期阶段的设计依据）的相关变更，设计人在不违反有关技术规范的前提下，应采取积极的修改措施，并在发包人要求的合理时间内完成相关工作，满足发包人的要求，如遇颠覆性修改设计需要增加设计费的，双方协商后另行签订补充协

议。

9.4 设计人的设计包括施工图设计的，则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。

10.成本控制与设计概算

10.1　本合同设计不突破限额目标，详见设计任务书。如有超出，设计人须对设计成果进行合理的修改和调整。

10.2　在保证设计质量的前提下，设计人应按发包人提出的限额进行设计，严格控制设计指标不突破限额目标。如有超出上述成本控制范围的，设计人应列表作出对比、分析原因并有详细的说明（估算、概算、预算）申报发包人审批。如经发包人书面同意，设计人可按原设计出图；未获发包人书面同意的，由设计人自行调整到符合设计限额要求。

10.3　设计人须对图纸进行合理的修改和调整，直至在技术和经济上达到发包人要求的标准，但不得影响设计进度和工程工期。

10.4　设计人必须对设计方案进行技术经济分析，通过对设计方案、工艺、设备等进行价值工程的评价，在满足功能要求的前提下，采用技术经济合理、有效降低工程投资的设计成果。

10.5　如设计人承担发包人发包的精装、景观设计任务时，须由设计人编制设计概算。

11.设计缺陷及责任保险

11.1 设计人根据本合同须负责修改（无论自费与否）项目设计文件中存在的一切缺陷或其他缺点，并应在收到发包人书面指示或有关副本后在发包人要求的合理时间内完成修改。如果存在重大缺陷，则由发包人和设计人根据具体情况另行协商完成，但不得影响设计计划。

11.2 设计人应按国家有关规定购买设计行业责任保险并报发包人备案，以及对设计成果负瑕疵担保责任，无偿负责对设计文件中出现的遗漏或错误进行修改或补充。若由于设计人设计错误及其他因不及时、不完全、不适当履行合同义务而造成工程在施工或使用中出现质量问题时，除按照国家有关法规处理外，设计人承诺无偿负责采取补救措施，并赔偿由此给发包人造成的经济损失。

11.3 设计人所提交的成果（指经设计人审查、签字盖章确认的）不得违背政府强制性条文规范，若有违背，若影响设计进度的支付违约金人民币【 10000】元/次；若影响工程进度的支付违约金人民币【 10000】元/次；若造成工程返工按相关工程的变更造价金额双倍赔偿。

11.4 施工图设计成果在执行发包人公司研发设计部的相关审查程序过程中，发现设计错漏的处罚，以及施工过程中因图纸质量问题导致的变更的责任，参见合同相应条款。

11.5 设计人须在方案报建前【/】天内就需要由发包人与政府部门进行沟通及征询的全部内容以书面形式向发包人提出，若未提全或未按时提交，造成发包人项目审批进度滞后，首先设计人应无条件配合修改，未影响设计进度和项目开发进度的处违约金人民币【 / 】元/次；若影响设计进度处违约金人民币【 / 】元/次；若影响工程进度处违约金人民币【 / 】元/次；若

造成工程返工按相关工程造价双倍赔偿。

12.知识产权与保密

12.1 设计人与发包人合作过程中所获得或知悉的关于发包人的资料、信息（包括但不限于商业秘密、技术资料、图纸、数据、以及与业务有关的客户的信息及其他信息等）负保密责任。上述保密义务的期限，从设计人知悉该资料或信息之日起，直至公众可通过合法途径获得、知悉相关资料、信息之日止。

12.2 设计人应保证其向发包人提交的成果（包括阶段性和最终性成果）及设计人为实现该成果所使用的必要方法不侵犯第三人的合法权益。发包人因使用设计人提交的成果被第三人指控侵权、提出异议或权利主张的，设计人应当积极协助解决，并承担由此给发包人造成的所有损失。同时，发包人有权选择解除合同或不解除合同要求设计人提交符合合同要求的替代设计成果。

12.3 对于设计人为履行本合同向发包人提供的所有阶段性和最终设计成果，及因履行本合同所产生的其他研究成果，双方同意其所含有的一切知识产权含著作权、申请专利权和专利权等权利属于发包人所有。未经发包人事前书面许可，设计人不得对上述设计成果做任何复制、修改、转让、自行或供他人做任何方式的使用。在本合同因设计人的过错解除或终止后，发包人有权自行或委托他人为任何方式之使用、修改和处分设计人提交的设计成果。

12.4 任何一方违反保密义务的约定，责任方应按合同设计费总额的 10%向合同他方支付违约金，违约金不足以赔偿合同他方损失的，应按合同他方的实际损失赔偿。

12.5 本保密条款具有独立性，不受本合同的终止或解除的影响。

13.不可抗力与情势变更

13.1　由于不能预见、不能避免和不能克服的自然原因或社会原因，致使本合同不能履行或者不能完全履行时，遇到上述不可抗力事件的一方，应立即书面通知合同其他方，并应在不可抗力事件发生后十五天内，向合同其他方提供经不可抗力事件发生地区县级以上政府部门或公证机构出具的证明合同不能履行或需要延期履行、部分履行的有效证明文件原件，由合同各方按事件对履行合同影响的程度协商决定是否解除合同、或者部分或全部免除履行合同的责任、或者延期履行合同。

13.2　遭受不可抗力的一方未履行上述义务的，不能免除违约责任。

13.3　合同成立以后客观情况发生了发包人和设计人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于一方明显不公平或者不能实现合同目的，一方提出变更或者解除合同的，双方可根据公平原则并结合合同履行的实际情况协商一致后将本合同予以变更或者解除。

14.违约责任与赔偿责任

14.1　发包人违反合同应承担的责任：

14.1.1　在设计人提交的设计文件获得发包人最终确认并获得政府相关审批部门的批准（如

需）后，发包人未履行合同规定的义务，造成设计人已批准设计文件的重大返工或者重新设计，所需的设计费用由发包人承担。

14.1.2　发包人超过合同规定的日期支付设计人合同价款的，每逾期一天，违约金按应付未付金额的万分之一计算。

14.2　　设计人违反合同应承担的责任：

14.2.1　设计人对提交的设计成果及本合同约定由其承担的项目设计服务的正确性全面负责。设计人应以发包人需求为最高标准，在设计全过程中应与发包人进行有效沟通，保障发包人需求与图纸的一致性。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，应免收直接受损失部分的设计费。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，赔偿金由双方商定为实际损失的 10%，最高不超过本合同设计费总额。

14.2.2　设计人不经发包人同意而擅自委托分包设计行为，发包人将拒绝接受该部分设计，造成发包人损失的，应由设计人赔偿发包人由此造成的损失。

14.2.3　由于设计人自身原因，未按合同约定时间交付设计文件的，每延误一天，应承担该项目应收设计费总额 2‰的违约金。逾期超过十天，发包人有权解除合同，设计人应按设计费总额的 20%向发包人支付违约金。

14.2.4　设计人应在施工许可证取得之日起【 / 】天内提供经研发设计部组织的施工图审核确认版图纸，每延误一天，应承担该项目应收设计费总额【 / 】%的违约金。

14.2.5　对于发包人提出的设计图纸疑问，设计人应按要求（一般问题【 2 】天内，涉及重大问题【 3 】天内）以书面形式及时回复，逾期承担【3000】元/天的违约金。

14.3　　由于设计人设计服务中存在的任何瑕疵和错误造成工程质量隐患或工程事故，或造成发包人及本合同缔约方外的任何第三方的人身、财产损害和损失，无论上述情况发生或发现于本合同有效期内、合同履行期满后，设计人均应承担责任，设计人除负责采取补救措施外，应免收损失部分的设计费，并赔偿发包人由此造成的经济损失。

14.4　　由于设计人提交的概算不准确或未按照发包人的设计要求设计而造成工程造价高于设计限额且未经发包人书面同意的，在能够及时发现并能补救而设计人无正当理由未与发包人配合查找原因或修改设计的情况下，设计人应向发包人支付不少于高于设计限额部分造价的 25%的赔偿金；若无法修改补救，设计人应向发包人支付不少于高于设计限额部分造价的 50%的赔偿金。

14.5　　设计人不能按照发包人的要求（质量、时间）提交设计文件或发包人认为设计人不能胜任本设计任务时，发包人有权单方解除合同，并按照发包人已经确认的图纸工作量办理结算。设计人应按设计费总额的 20%向发包人支付违约金。

14.6　　设计人应向发包人支付的违约金，发包人有权在应付未付款中扣除，违约金不足以弥补发包人损失的，发包人可继续向设计人追偿。

15.合同的变更、解除和终止

15.1　　本合同生效后，任何一方不得擅自变更或解除合同。凡发生法定或约定情况的，本合同可以变更或者解除。需要特别说明的是，发包人单方面决定不再采用设计人设计成果时，发包人可单方解除合同，与设计人结算合同解除日为止已实施完成的设计工作的设计费，如有异议双方另行协商解决，但发包人不再承担其他违约、补偿或者赔偿责任。

15.2　　如发包人因设计人的原因终止或解除合同全部或部分权利义务，发包人有权以其认为合适的方式，委托本合同之外的第三方进行全部或部分设计，由此引起的费用从设计人的设计费中扣除。发包人仍有权要求设计人继续履行合同未终止部分的义务，或者全部或部分利用设计人已经完成的设计成果。设计人应当按照本合同 14.5 条的约定承担违约责任，同时发包人根据发包人已确认的图纸工作量办理结算，在设计人完成交接工作并办理完毕结算后六十个日历天内对设计人进行相应的支付。

15.3　　合同解除当日设计人立即停止设计工作，设计人应将已完成部分的有关项目设计文件和资料移交发包人。倘若发包人委托其他设计单位继续工作的，设计人应做好项目的交接工作。

16.适用的法律及作准语言

16.1　　本合同文本包括设计文件，以及合同履行过程中的往来函电，均应以中文书写并以中文为准。

16.2　　本合同适用法律为中华人民共和国的法律、法规、条例、规章及行政文件，并受其制约。

17.争议解决及管辖地约定

17.1　　在合同履行中，如发生争议应由各方协商解决，如协商不成，任何一方均应将争议部分提请发包人住所地的人民法院裁决。

18. 通知送达

18.1、本合同各方发出的任何与本合同有关的通知、司法文书或其他通讯往来均应以本合同所载的地址为准。任何通知均应以书面形式作出。

甲方

联系人：【】

地址：　【】

电话：　【】

乙方：

联系人：【】

地址：【】

电话：【】

18.2、前述通知或其它通讯往来如当面递送的，一经面交即视为送达，任何一方无正当理由不得拒绝签收；采取特快专递方式送达的，同城以特快专递回执上所载投递日的第【2】日视为送达，异地以特快专递回执上所载投递日的第【3】日视为送达。如果送达日为非工作日，任何通知应视为在下一个工作日送达。

18.3、任何一方联系地址或联系人发生变化的，应在变更之日起【2】日内书面通知其他方，否则其他方依照原联系地址和联系人发出的通知视为有效送达，变动一方应对由此而造成的影响和损失承担责任。

19.合同的组成与解释

19.1 本合同的组成：

1、合同书（包括附件）

2、中标函（文件）

3、投标书

4、招标文件

5、其他补充协议、文件和会议纪要等。

19.2 在本合同实施过程中，根据发包人和设计人就设计管理事宜共同签署的其它补充协议、文件和会议纪要等就同一事项的约定不一致的，以时间在后的准。

20.合同的生效及其他

20.1　本合同经双方加盖公章或合同专用章后即生效。

20.2　本合同订立生效后，先前的谈判内容、陈述以及双方签订的意向书、备忘录及其他相关文件如与本合同不符的，均以本合同为准。如需对本合同进行修改或补充，则须经合同各方商议，另行签署书面文件，另行签署的书面文件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

20.3　本合同一式_8__份，发包人 4 份，设计人_4_份。

（以下无正文）

(本页为签署页)

发包人：	设计人：
（盖章）	（盖章）
法定代表人：（签章）	法定代表人：（签章）
委托代理人：（签字）	委托代理人：（签字）
住　　所：	住　所：
邮政编码：	邮政编码：
电　　话：	电　　话：
传　　真：	传　　真：
开户银行：	开户银行：
银行帐号：	银行帐号：

签订日期：年月日

签订地址：苏州

建设行政主管部门备案(盖章)：	鉴证意见(盖章)：
备案号：	经办人：
备案日期：　　年　月　日	鉴证日期：　　年　月　日

第五章 勘察设计任务书和技术文件编制深度

A.房屋建筑工程设计

(一)设计任务书

苏地2023-WG-63号地块项目B区

设计总包任务书

目录

一、 设计基本原则及要求

二、 项目概况

三、 规划方案设计任务书

四、 施工图设计任务书

五、 销售相关附图设计

六、 装配式构件设计任务书

七、 景观设计任务书

八、 内装设计任务书

九、 智能化设计任务书

十、 夜景泛光方案及施工图设计任务书

十一、 绿色建筑设计任务书

十二、 海绵城市设计任务书

十三、 幕墙设计任务书

十四、 5S目视化设计（含标识、交通）方案及施工图设计任务书

十五、 BIM设计任务书

十六、 节能优化设计任务书

十七、 优化设计任务书

设计基本原则及要求

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

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

3、各专项设计应保证符合工程竣工验收的要求

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

项目概况

一 项目基本情况

1、地块概况

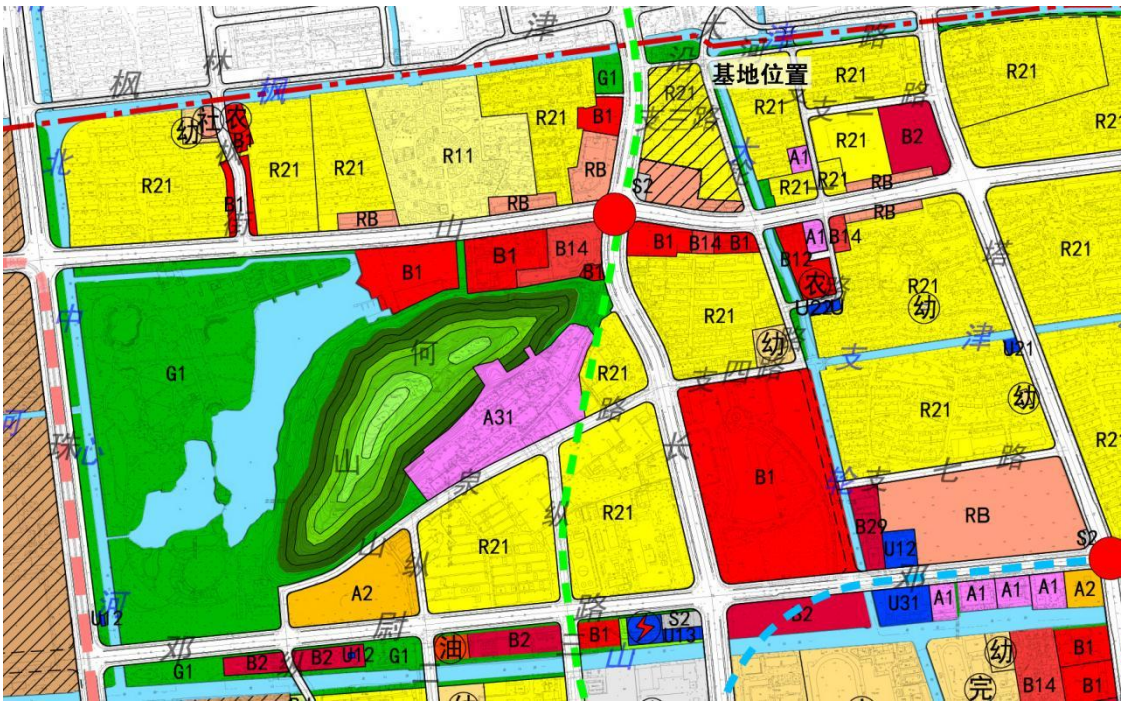
1）项目位置：长江路东、何山路北。

2）用地面积：地上 41682.9 ㎡，地下 41682.9 ㎡。（A 区、B 区）。

其中：A 区（住宅）地上 32956.1m²，地下 32956.1m²

B 区（商办）地上 8726.8m²，地下 8726.8m²

3）地块城市位置



4）地块周边状况

◆交通：地块西临长江路，南邻何山路，北边和东边有规划道路。用地四周均有现状道路及规划支路，交通便利。B 区西南角紧邻现状轨道交通 3 号线何山路站站点，公交车站若干。交通便利。

◆商业：地块地块南侧一公里内有绿宝广场，可通过何山路地铁站内地下通道直达。北侧有港龙商业广场，东侧有枫津农贸市场及其他社区沿街商铺。3 公里内有易生活购物公园、龙湖狮山天街、金鹰国际购物广场、苏州美罗和大润发超市等商业配套。

◆教育：枫桥实验幼儿园、枫桥实验小学、枫桥中心小学、高新区第二中学、高新区实验初级中学（马运路校区）等。

◆医疗：一公里内有高新区人民医院、三公里内有明基医院。

5）区域概况：项目位于苏州高新区。苏州高新区位于古城西侧，交通十分便利，距上海虹桥国际机场90公里、浦东国际机场130公里，距上海港100公里、张家港港口

90公里、太仓港70公里、常熟港60公里。沪宁高速公路、312国道、京沪铁路、京杭大运河和绕城高速公路从境内穿过，高水准建设的太湖大道横贯东西。高新区将建设成为先进产业的聚集区、体制创新和科技创新的先导区、生态环保的示范区、现代化的新城区。

2、 项目优劣势分析

优势

1）区位优势：项目位于狮山创新商务区，毗邻狮子山 CBD 核心区，与轨交 3 号线何山路地铁站无缝衔接，出行便利。

2）生态环境优势：本项目西侧一路之隔即为何山公园，北侧有枫津健康园，香樟园两个口袋公园，自然环境优越。

3）目前狮山商务区内用于办公用途且市场化招商的楼宇存量大，但主要以高龄乙级楼宇居多，甲级楼宇仅高新广场，天都大厦、龙湖中心为代表。其中高新广场与天都大厦入市已久，出租率稳定在 80%以上。龙湖中心为国际甲级写字楼，出租率在 70%以上。甲级写字楼存在一定市场需求。

劣势

1）区位劣势：区域内写字楼供应量大，品质楼宇数量及商务氛围弱于园区，与园区相比，区域对于有质企业的吸引力略显不足，且企业对于品质楼宇的租金价值认知度低，价格天花板制约明显。

2）其它：高新区未来持续有项目入市，且项目体量较大，多集中于狮山商务区板块，板块竞争将进一步加剧。

二 项目定位与开发理念

1、客户定位

区域内甲级楼宇客户，预算有限的外区域品质改善客户，园区价格外溢客户。

2、形象定位：

核心商务区，高端物管全方位服务智能化办公空间。

3、物业类型

高层办公楼、独栋办公楼。

4、开发理念

品质上乘、档次高端、环境优美、功能舒适。

三 项目技术经济指标

1、用地面积：最大投影面积 41682.9 m²（A 区、B 区）。

其中：A 区（住宅）地上 32956.1m²，地下 32956.1 m²；

B 区（商办）地上 8726.8 m²，地下 16152.7 m²。

2、拟建建筑面积：约 13.17 万 m²。

其中：A 区住宅面积约 6.09 万 m²；配套用房约 0.17 万 m²；架空层约 0.12 m²；地下建筑面积

约 2.84 万㎡。

B 区地上计容建筑面积约 2.89 万㎡；地下建筑面积约 1.06 万㎡。

3、建筑容积率：A 区容积率 1.9，B 区容积率 3.3，总容积率不超过 2.2。

4、建筑覆盖率：A 区≤25%；B 区≤55%。

5、小区绿地率： A 区≥30%

6、建筑退红线

	A 区（住宅）	B 区（商办）
东	沿规划道路退地块用地红线不少于 10 米	沿 A 区及规划用地退地块用地红线不少于 6 米
南	沿规划用地及 B 区退地块红线不少于 6 米	沿何山路退地块用地红线不少于 15 米，沿轨交 3 号线何山路站退地块用地红线不少于 6 米
西	沿沿长江路退地块用地红线不少于 15 米，沿 B 区退地块用地红线不少于 6 米	沿长江路退地块用地红线不少于 15 米，沿轨交 3 号线何山路站退地块用地红线不少于 6 米
北	沿规划道路退地块用地红线不少于 8 米	沿 A 区退地块用地红线不少于 6 米
附房	传达室退用地红线 2 米以上，配电房、垃圾收集站等附属用房退用地红线 3 米以上	
围墙	A 区沿长江路及东侧、北侧规划道路围墙退用地红线以上，沿其他边线围墙基础不超过红线，围墙高度不大于 1.5 米，实体基础不超过 0.3 米，不得设置混凝土立柱，才用金属透空栏杆围墙；B 区不得设置围墙。	
地下部分	满足《江苏省城市规划管理技术规定》；B 区沿轨交 3 号线何山路站地下建筑基础不超过红线，需与轨交 3 号线何山路站无缝衔接；A 区沿 B 区、B 区沿 A 区地下建筑基础不超红线。	

7、功能要求：B 区须设置计容面积不小于 24700 平方米的商务，地上一层和地上二层须设置计容面积不小于 1800 平方米且不大于 2000 平方米的商业，不得设置批发市场和旅馆。

8、停车设置标准：满足《苏州市建筑物配建停车位指标》要求，B 区地面不得设置停车位。

9、建筑为装配式建筑，满足装配式建筑《苏府办[2017]230 号》、《苏住建建[2017]23 号》、《建筑产业现代化工作联席办[2012]1 号》的相关要求、满足《江苏省装配式建筑综•

合评定标准》

DB32/T3753-2020 的相关要求。开间进深尺寸要充分考虑这一规划条件，尽量选择相同的开间进深，

为相同的预制构件创造条件。

规划方案设计任务书

一 总体规划设计原则

1、通用原则

1）前瞻性：本次设计的商业办公楼，旨在为企业提供高效的办公空间和良好的工作环境，满足现代商务和办公需求，实现功能性、美观性和可持续性的平衡。设计中应体现一定的新技术、新工艺、新理念。

2）人性化：应遵循“以人为本”的原则，创造一个舒适、安全、灵活和宜人的工作环境，符合现代办公人员的需求，促进员工的工作效率和健康。

3）兼顾美学和经济性：方案中要合理利用现有的资源优势，建筑外观美观大气，与周围环境协调，功能布局满足实际功能需求，同时兼顾结构布置的经济合理性。

4）可持续性：坚持“绿色节能”原则，通过优化建筑设计、采用高效节能设备和技术，降低建筑能耗，减少温室气体排放。

5）规范性：设计方案必须遵守城市规划设计对建筑间距、消防、人防等方面的规定，并符合国家有关规范和标准，同时满足对周边住宅建筑的日照要求。须满足《江苏省城市规划管理技术规定》、《江苏省城市规划管理技术规定-苏州市实施细则之一“指标核定规则”》等设计规范。

6）安全性：设计单位应当在设计文件中注明设计危大工程的重点部位和环节，提出保障工程周边环境安全和工程施工安全的意见，必要时应进行专项设计。

2、针对地块规划设计原则

1）应符合用地条件和规划设计条件。

2）用地红线、建筑控制线应明确，严格控制执行。各向建筑退界、建筑高度应满足规划设计条件，轨道交通的控制线也应相应满足。

3）B 地块办公区域出入口及封闭管理应满足管理要求，机动车出入口数量及位置应符合规划设计条件和相关规定。

4）雨、污水分流，就近接入市政管道，管线入地。

5）商业用房集中布置在一层沿街一侧，原则上布置在商业价值更高的位置。

6）室外场地标高应满足防洪、规划要求，应与周边地块和地市道路标高相协调，应进行土方平衡、减少土方内外运。

7）门卫岗亭、变电所、消防中心、智能化管理中心、垃圾收集处理等配套用房的设置应满足要求。

8）本项目需满足建设部门绿色建筑相关要求。

9）按照规定建设电动汽车专用停车位和充电设施。

10）满足《苏州市海绵城市规划建设管理办法》（苏府办[2020]33 号）文、《苏州市海绵城市专项规划》（2017-2035）、《苏州市高新区海绵城市建设管理实施细则》（苏高新办[2021]64 号）的相关要求。

二 交通与流线规划

1、出入口位置建议：B 区沿南侧何山路可开设 1 个机动车出入口，出入口宽度不大于 12 米，距离主干道交叉口不小于 80 米。出入口应尽量避开道路上的公交站台、路灯杆、电线杆、桥梁引坡及右转弯拓宽车道，沿其他边线不得开设机动车出入口。

2、B 区应做到交通流线清晰、高效、简洁， 人车分流。

3、综合考虑到员工和客户的交通和步行需求。对行人形成良好的导入效果，并提供多元开放的城市公共空间。

4、从地下车库可乘坐电梯到达地面，电梯设置应综合考虑商业和商务办公的管理要求。

5、与现有轨交 3 号线何山路地铁站实现无缝对接，综合考虑轨交地面构筑物与商业建筑的协调性。

三 空间形态规划

1、建筑规模和造型：根据规划条件要求，合理设置塔楼及裙房。建筑风格为简洁、现代风格，与周边现有建筑、环境总体风格相协调。建筑布局朝向须与道路及城市空间相协调；需考虑新建建筑对周边回迁房日照及居民精神感受的影响。

2、办公空间的划分和布局：考虑到企业的不同需求和团队规模，提供灵活的办公空间解决方案，确保满足租户和员工的工作场所需求。通过对办公空间形态的研究，打造更具有市场竞争力的办公产品。

3、注意沿街立面和绿化小品的处理，同时一并考虑灯箱、店招、店牌的设计。结合建筑外立面每层设置集中式设备平台，注重屋顶造型及第五立面处理。

4、其它：商业及商务办公的公共区域部分均为精装交付，商业和办公室内为毛坯交付。

四 景观规划

要坚持“以人为本”的理念，体现人本效应，打造新时代的生活方式和商业空间。结合建筑，给予场地视觉辨识度，将人流从周边的街道吸引到场地中来。创造人们聚集和交流的新空间，同时保持人与环境的和谐共生。

五 物业管理要求

无

六 分期要求

设计不分期。

七 投资限额

B 区房建设计（建筑+结构，含整个地库、PC 构件、土方、桩基、电梯、机电、标识标牌和智能化、充电桩、消防等）以总建筑面积计算限价 4500 元/ m^2。

八 设计成果

提交的方案设计成果应满足《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求，满足规划报批深度要求。

1、方案报批文本 8 套，应按规划要求 A3 文本装订 。

方案报批文本具体包含以下内容（包括不限于）：

1）方案设计总说明，包括：

（1）基本设计概念

（2）详细建筑设计说明：功能分析、交通分析、通风分析、绿化分析、景观分析、日照阴影分析（与相应的分析图对应）

（3）技术经济指标（包括总建筑面积，商业、商办、停车场（库）、以及其他配套设施的建筑面积分项指标、层数及高度，覆盖率，容积率，绿化率；车位数。）

（4）结构、设备说明

2）地块位置图

3）地块现状图

4）彩色总体平面布置图(要求场地规划分析图)

5）方案分析图

包括：功能分析、交通分析、绿化分析、通风分析、景观分析、日照阴影分析；

6）竖向规划图

7）临街裙房商业、塔楼办公楼大堂、办公建筑意向性设计图

8）外部街景立面图（主要类型各一份）

9）场地剖面图（纵、横向、景观主轴各一份）

10）道路和竖向设计图

11）彩色效果图

（1）整体鸟瞰图（一份）

（2）景观设计效果图

（3）建筑单体透视效果图（主要类型 3-5 份）

（4）场地主入口、塔楼办公楼主入口、裙房商业入口立面效果图（各一份）

（5）夜景灯光效果图

12）塔楼标准层功能分区示意图

13）海绵城市设计专篇

14）绿建设计专篇

15）其它表达设计意图的设计图、透视图、模型。

2、对应方案报批文本全套电子文件光盘 2 张（CAD 电子图应在模型空间中以 1：1 绘制，各规划总图应在原地形图中绘制，并保持与现城市坐标的一致）。

3、外立面控制手册（含平面、立面等）及分缝分色图。

4、外立面材料封样。

十一 进度安排

1、概念方案设计，自设计任务书提交起算，2 周，约第一次方案汇报。第一次方案汇报应有跟规划沟通的初步意见。

2、修改方案设计，自上一次方案汇报意见汇总提交起算，2 周。

3、后每次汇报，若公司有修改意见，则给与 2 天修改时间。

4、最终报批方案设计时间，最后一次方案汇报后 10 天内完成方案报批文本，报规划局审批。

5、设计院应保证在方案文本提交规划局后，20 天拿到规划方案批复。

十二 说明

本任务书中未尽事宜及委托方可能进行的设计调整要求可在设计过程中由委托方与受托方商榷解决方案，最终由委托方确认。

十三 附件清单

1、规划设计条件电子档

2、地块红线图电子档

3、地形测量图电子档

施工图设计任务书

一、施工图设计基本要求

1、设计应符合国家和地方现行法规、标准、规范和规定。

2、设计应满足抗震和消防的要求。

3、设计应完整、正确地体现方案设计的要求。

4、设计应体现“以人为本”的思想。

5、设计应符合安全、可靠、适用、经济的原则。在满足安全性、可靠性和方案设计要求的前提下，应尽量采用经济的结构方案。

6、当初设内容与第 1 条依据有冲突时，应依据第 1 条，并通知委托方。

7、做好各专业之间图纸的会签工作，减少各专业施工图之间矛盾。

8、应严格按制图规范进行设计，深度应符合规定和满足施工要求。

二、各专业设计具体要求

1、建筑专业

（1）墙体

填充墙砌筑材料为蒸压加气混凝土砌块（卫生间需挂洁具的填充墙为小型混凝土实心砌块），预制隔墙根据装配式建筑要求确定。

平面图中应明确空调机出墙面的孔洞位置、尺寸。

（2）楼地面

地下及首层大堂、电梯前室地面采用大理石或仿石地砖贴面。

茶水间、卫生间地面按普通地砖铺贴考虑。

公区走廊按照普通地砖铺贴考虑。

地下车库环氧地坪地面考虑。

设备用房按地砖地面考虑。

（3）内墙及顶棚

茶水、卫生间内墙为面砖铺贴。

首层、地下门厅大堂、标准层电梯前室内墙墙面按面砖考虑，首层大堂按石膏板吊顶考虑，地下门厅大堂按防潮材料考虑。办公室及商业顶部为毛坯。

公区走廊墙面按照涂料考虑。

地下车库墙、顶按白水泥批腻子考虑。

设备用房墙、顶按白水泥批腻子考虑。

（4）门窗幕墙

门窗应符合保温节能要求，门窗材质选用铝合金材质。

门窗要求出门窗表及门窗分隔等大样图供二次深化设计。

门窗安装应提供大样图或图集索引供二次深化设计。

窗低于 0.90m 高度的，内侧须设护窗安全栏杆，高度符合规范要求。

幕墙设计满足规范及节能要求。

（5）防水及保温

平屋面找坡材料建议选用加气混凝土，平屋顶（或露台）应给出分层做法说明或详图。

应合理设计屋面防水等级，采用倒置式屋面做法。

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

地下室顶板滤水层做法应明确。

雨蓬、普通阳台等采用防水砂浆刚性防水。

应满足《关于严格执行门窗洞口节能构造措施的通知》（苏建科【2010】54 号）的要求。

（6）隔声及遮阳

外窗选用中空 low-E 玻璃，满足节能规范对遮阳的要求。

（7）其他

①各饰面的构造装饰做法应详尽，不应单纯索引标准图集。

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

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

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

⑤景观设计单位、建设单位明确主干道（仅为总图中所示机动车道路）路面材质后，施工图设计单位提供此部分道路施工图。

⑥所有非机动车道道路做法由景观完成。

⑦道路宽度根据方案资料确定，如若不能满足相关规范要求，施工图设计单位提出修改意见后，由方案单位、建设单位审核。

⑧室内±0.000 相当黄海高程根据方案设计和总平面图。

⑨立面图上不相同节点均需画放大节点详图，涉及结构的应有结构详图。

⑩各部位栏杆须明确节点做法，注意安全高度、宽度净距及安全空隙、稳定性。

备注：出图时建筑做法标准应与各专业设计做法相一致

2、结构专业

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

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

（3）按照规范、规程设计好伸缩缝、抗震缝、沉降缝。

（4）做好地基变形沉降观测点的设计，方便日后观测。

（5）采用最新的国家、江苏省标准图。

（6）合理选择构件断面，避免出现过大过小的配筋率。

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

（8）如果出现大跨度空间结构，应充分考虑装修荷载。

3、给排水专业

1）设计范围及内容。

（1）完成机电方案评审会的汇报文本中给排水部分。

（2）建筑室内给排水、消防给水工程及室内建筑灭火器配置。

（3）室外给水系统、污水、废水及雨水排水系统的设计。

（4）室外给排水管网综合等。

2）设计依据

（1）现行的国家设计规范、标准、规程及地方指令性法规。

（2）使用方的设计要求。

3）设计要求

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

（1）给水

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

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

◆建筑内依据规范设置室内消火栓。

（2）污、废水排水系统

◆室外排水才用雨、污分流。

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

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

◆化粪池设计应满足实际要求，并符合设计规范。

（3）雨水

◆规划采用雨污分流的排水体制。

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

◆雨水立管尽量隐蔽。避免对外墙装饰线条、和门、窗户发生冲突。

4、电气专业

1）设计范围及内容

（1）完成机电方案评审会的汇报文本中电气部分。

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

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

（4）室外强、弱电管网综合等。

2）设计依据

（1）现行的国家设计规范、标准、规程及地方指令性法规。

（2）使用方的设计要求。

3）设计要求

（1）高低压配电系统

◆统计用电设备容量，确定相应的需用系数，确定变压器容量，计算变压器负荷率。

◆高压 10KV 供电系统（含二次接线）设计应符合当地电业部门审定要求，含开闭站、变配电所高压配电系统图、原理图、平面布置图、电缆沟布置、局部详图、高压母线槽规格型号等。详情与当地电业部门沟通。

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

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

（2）动力照明系统

◆照明灯具和插座按《民用建筑照明设计标准》设计。

◆照明设计要包括一般照明和应急照明。

◆照明设计应符合节能标准。

（3）防雷接地系统

◆本工程按一类防雷建筑设计。屋顶设明显可见的避雷网，高度超过 45 米以上部位设防侧击雷措施。利用结构柱及剪力墙中主钢筋作防雷引下线，利用结构基础内钢筋作接地极。

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

（4）监控系统

◆设计范围：对本工程建筑物内需要设计的所有部位进行详细设计

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

◆应准确设计到末端（部分摄象机的具体安装位置可只给出建议安装位），并设置相应数量的接入设备。

◆具体的参数、指标应根据安装使用场所在设计中给予明确。

（5）综合布线（电话、数据网络）系统

◆设计范围：按《苏州市公共建筑及住宅小区内部通信管线设计标准》设计，按场所实际使用功能合理考虑预留。

◆详细绘制综合布线平面图、系统图及原理图。

（6）火灾自动报警系统。

（7）一卡通系统。

（8）室外电气总平面设计要求

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

◆室外的各系统箱体不要放在主要视线内，应放在较隐蔽的地方。

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

5、暖通专业

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

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

（1）完成机电方案评审会的汇报文本中暖通部分。

（2）通风及防排烟系统

按国家相关规定计算风量等指标。

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

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

3）所有出机房处风管与梁底标高需做标高校核；机房需绘制详图。

4）防排烟风管需满足规范耐火极限要求，耐火极限判定应按照现行国家标准《通风管道耐火实验方法》GB/T 17428的测试方法执行，管道系统的耐火完整性和隔热性须同时达到其对应要求的耐火极限时间，并提供国家级检测机构出具的型式检测报告。

5）单体配电间通风需设置到位，排风、补风管道及风口不得进入住户空间。

6）变、配电房通风方式按供电公司标准图纸设计。

7）生活水泵房内排风机及补风管道注明以自来水公司二次深化设计图纸为准。

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

（3）空调系统：

办公楼空调形式采用变频多联机：

- 室外机设于设备平台；
- 冷凝水管接至设备平台地漏处，散排；

- 控制器位置需按装饰提资位置进行布置；
- 土建施工图上需预留相应设备和管线位置，以及穿墙、梁、板等位置的套管。

（4）管道布置

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

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

6、设备专业其它要求：

（1）地库区烟感配管采用二线制（信号线）。

（2）火警与广播同桥架敷设，火警线缆带屏蔽。

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

（4）地下火警强启线多线制电线采用多芯电缆。

（5）地库灭火器设置数量要尽量减少，消防管网路径要优化尽量减少管道长。

（6）地库每个防火分区内设置一处雨水回收冲洗阀。

7、总平面

应依据方案设计、规划要求及相关规定完成总平面施工图设计。

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

应完成室外综合管线设计及管道剖面图。

应完成所有零星工程（变电所、门卫、垃圾房、景观构筑物等）施工图设计。

三、施工图设计成果基本要求

引用图集需要在图纸上画出来或者将图集图片贴于图纸表达。

包括但不限于：

1、设计说明书

2、综合技术经济指标一览表

3、规划总平面图

4、结构能满足抗震审查需要。

5、各专业全套施工图（含人防专业）

6、室外给排水图

7、综合管线图

8、室外消防图

9、全套室外市政工程施工图(含道路施工图、雨污水施工图)

10、日照分析图

11、弱电专业施工图

12、各单体结构计算书

13、各单体节能计算书

全套施工图蓝图 18 套。

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

四、关于设计时间的基本要求

建筑方案审批通过后 60 个日历日完成全套施工图纸，装配构件深化图、并报审图、消防、人防评审，取得审图合格书。

营销相关附图设计

配合营销部提供相关图（含总图、平面布置图、水电管线图纸等）。

装配式构件设计任务书

一、装配式PC设计基本要求

严格落实装配式建筑《苏府办【2017】230号》、《苏住建建【2017】23号》、《建筑产业现代化工作联席办【2022】1号》、《江苏省装配式建筑综合评定标准》DB32/T3753-2020的相关要求，鼓励应用其他装配式建筑技术。

装配式设计需满足

1、设计需满足“高效、安全、便捷”的设计意图。装配式需满足施工快速高效、结构安全稳固耐久、现场装配便捷。

2、预制率满足规划设计条件要求，对于混凝土结构建筑，应采用内隔墙板、预制叠合楼板，尽量不用预制楼梯板。

3、综合考虑建筑结构选型、局部厨卫降板等因素，在适宜进行装配式建筑构建部位进行设计。

二、设计方服务内容

2.1 概念方案设计阶段：

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

2、完成PC专项策划报告。

2.2 方案及总体设计阶段

按照规范要求，需进行评审的，应提交PC方案评审文本，并取得评审合格意见书。

2.3 施工图设计阶段

1、参加建筑方案成果向施工图设计方交底会议，并提交有关意见专题报告。

2、协助业主完善PC工程清单、有关招标文件之技术标并解答总包及PC构件厂招标过程中的问题。参加业主组织的有关关键招标考察活动。

3、协助业主完成PC施工方案评审。

4、提交满足深度要求的PC深化设计图纸。

5、完成图纸送审过程中的专业沟通并取得审图合格证。

三、装配式PC设计成果要求

装配式图纸包含在施工图设计图纸内，与施工图纸要求一致。

四、关于设计时间的基本要求

装配式图纸同土建施工图同期完成。

景观设计任务书

一、景观方案设计基本要求

景观设计应与建筑设计统一协调，应符合当地的人文喜爱。

景观设计重点在于营造一个协调、舒适、安全、和谐的生活氛围。

景观设计应充分考虑海绵设计要求，使得海绵设计融入到景观设计内，使得海绵设计与景观设计协调统一

景观小品设计，包括小区门头、连廊、建筑小品、地下室出入口、路灯、座椅、护栏等，应与整个小区的建筑风格相协调。

景观绿化设计，树种上应选用适应当地生长的树种。应注意将生态绿化与景观绿化相结合，通过植物的层次和季相变化，形成富有季节变化的多层次景观。绿化系统应结合建筑小品等进行处理。处于海绵设施范围内的植物要选用适当的水生植物，以保证植物正常存活。

B 区景观设计标准为 900 元/ m^2（不含雨污水及其他，纯景观（软（包含海绵植物）、硬景（不包含消防通道基础）、围墙、景观水电）造价），以景观面积计。

二、景观施工图设计基本要求

设计应符合国家和地方现行法规、标准、规范和规定。

设计应充分表达方案意图。

各节点、详图、构筑物、水池、假山、小品等图纸应能让投标单位准确报价并能指导施工。

应做好各专业之间图纸的会签工作，减少各专业施工图之间矛盾。

应严格按制图规范进行设计，深度应符合规定和满足施工要求。

应提供材料小样一份

三、景观方案、施工图设计成果要求

设计阶段	设计成果及图纸内容要求
概念设计	2 个不同思路的方案。
	图纸成果包括: 1. 目录； 2. 设计说明； 3. 景观主题概念以及表达此概念的主要手法； 4. 彩色总平图； 5. 地形改造分析图及意向图； 6. 竖向总体关系设计图；

	7.功能分区图； 8.景观序列分析图； 9.交通分析图（详细的交通功能分析、交通流线组织分析）； 需包括车行及人行交通分析，保安门岗位置； 10.视线分析图； 11.日照分析图； 12.场地剖面图； 13.主要景观节点意向性设计图（主要景点设计概念）； 14.主要景点手绘或模型效果图； 15.总体种植风格及设计意向； 16.室外导引、标识的设计意向； 17.夜景照明方案意向或概念； 18.其他意向性参考图； 19.其他表达设计的图纸； 以上图纸成果书面文本一式三份（A3），电子版一份。同时须提供景观总平的dwg格式电子文件及效果图模型。
	成本估算表一式三份。
	图纸成果包括： 1.目录； 2.设计说明； 3.彩色总平图； 4.功能分区图； 5.景观序列分析图； 6.视线分析图； 7.路网布置及交通分析图（应注明消防道路及消防扑救场地，人、车管理口的日常开闭情况，以及车行口进出模式）； 8.道路、地下车库出入口的关系； 9.地形改造分析图及意向图； 10.竖向标高图（应注明地下室顶板标高）； 11.场地剖面图； 12.出入口平、立面图（含软景及立面材质）及沿街视点透视效果图； 13.商业街平、立面图（含软景）及沿街视点透视效果图；

<table>
<tr><td rowspan="2">方
案
设
计</td><td colspan="2">14.地面铺装图（含小区出入口、商业街、广场、主要道路，特别是消防道路）；
15.中心景区及景观节点透视效果图；
16.主要园建构筑物（含景墙、岗亭、亭子、廊架、围墙、下地下车库入口顶棚、采光井、通风井及围挡等）平、立面图及彩色
效果图；
17.水景（含泳池）平、立、剖面图；
18.户外家具、小品等布置及意向图，物业垃圾桶、拖把池点位布置图；
19.总体绿化意向设计图及设计说明；
21.总体绿化设计平面图（须表达出绿化层次和空间意向）；
22.主要节点的绿化配置效果意向图（含主入口、中心景区、主要道路、其他视线焦点位置），林冠线分析图；
23.大树（主景树及胸径≥20cm 的乔木）定位图，并与消防车道、
综合管网套图；
24.道路排水方式（特别是消防道路）；
25.乔木清单表（须注明品种、规格、数量）；
26.景观照明灯具布置图（含日常、节假日照明）；
27.材料（含灯具、植物等）选样参考图；
28.其他表达设计的图纸；
29.方案成本概算表（附件 1-4）。
30.景观与建筑经济技术指标对比表（防止车位缺失、岗亭面积问
题等影响规划验收事项出现）
备注：1、上述平、立、剖面图均须注明主要尺寸。
2、各图纸应有编号。
以上图纸成果书面文本一式四份（A3），电子版一份。同时须提供景观总平的 dwg 格式电子文件。</td></tr>
<tr><td colspan="2">方案自审表</td></tr>
<tr><td></td><td>硬</td><td>图纸成果包括：
1.目录；
2.设计说明；
3.总平图；
4.索引总平图；
5.竖向标高及排水图；
6.总平定位图；</td></tr>
</table>

扩初设计	景	7.总平放样图； 8.铺装总平面图（明确各硬地的材质、规格、色彩、铺装图案）； 9.灌溉布置图； 10.给水平面图（含给水点布置点位）； 11.排水平面图（含排水方向及排水点布置点位排水沟位置）； 12.外环境泛光灯具的选型； 13.主要景观节点软、硬景立面关系图，架空层（含天花、地面、墙、柱）设计图纸； 14.道路及景观照明灯具布置设计图及灯具选型明细表，背景音响选型图； 15.家具布置图及家具选型明细表； 16.小品、垃圾桶、雕塑等景观饰品定位图及意向性图片； 17.主要材料物料表及园林小品材料（含材料名称规格，景观与其他专业合图包括但不限于建筑、水电管网等图纸； 详图： 18.各园建平、立、剖及大样图； 19.铺地/运动场地/台阶详图； 20.道牙/花槽/井盖/景墙/挡土墙详图； 21.水景/喷泉详图； 22.泳池/戏水池； 23.栏杆/花架/景亭/景桥详图； 24.地下车库出入口/人防出口/采光口/通风口装饰及其他表达设计的图纸。
	软景	25.植物目录表； 26.设计说明； 27.苗木表（含植物名称、规格、树形要求）； 28.乔灌木地被综合布置图，大乔木布置图； 29.小乔木布置图； 30.灌木地被布置图； 31.水生植物布置图； 32.地形图； 33.植物种植空间布局图（包含林冠线分析、主要节点场地的横向、纵向、主要视线的剖面分析图）；

		34.重要节点的植物配置立面图及其它表达设计的图纸； 35.绿化设计图与其他专业叠图包括但不限于建筑、水电管网等。 36.工程概算书。 以上图纸成果一式四份，dwg 格式电子文件一份。
施工图设计	硬景	图纸成果包括： 1.目录； 2.设计说明，，需套用我司模板，具体详附件 1—7； 3.总平面图； 4.总平图索引图； 5.竖向标高图； 6.放样平面图； 7.定位平面图（含道路定位）； 8.铺装总平面图（含铺装节点放大图）； 9.各种铺装排版平面详图（每种铺装截取一块） 10.围墙总平面图（围墙禁用标准大样图替代），标高、分缝标清楚。 11.景观照明灯具布置定位图； 12.网格定位平面图； 13.材料物料表清单； 14.电气系统图； 15.道路场地排水图； 16.架空层（含天花、地面、墙、柱）设计图纸； 17.景观各管井、室外控制箱定位平面图； 18.背景音响定位平面图，灌溉给水及物业垃圾桶、拖把池点位设计图； 19.结构设计说明； 20.各部位结构施工详图及其它表达设计的图纸； 21.景观小品的结构设计； 22.给排水设计说明； 23.给水图； 24.排水图； 25.水景、泳池给、排水（含循环系统）、喷雾系统设计图； 26.给排水安装大样； 27.电气设计说明； 28.配电系统图；

		29.灯光布置及系统图； 30.背景音乐布置及系统图； 31.音响选型图； 32.灯具选样（含灯具大小、规格参数、颜色、铁艺厚度、亚克力厚度），或灯具深化设计（根据项目需求定制）。 详图： 33.各园建平、立、剖及大样详图； 34.铺地/运动场地/台阶详图； 35.道牙/花槽/景墙/挡土墙详图； 36.水景/喷泉详图； 37.泳池/戏水池； 38.栏杆/花架/景亭/景桥/拱桥/古亭/廊架详图； 39.灯具安装详图； 40.电缆井、开关井等电气基层做法大样； 41.集水坑、水泵基层做法大样； 42.地下车库出入口/人防出口/采光口/通风口装饰； 43.各部位结构施工详图及其他表达设计的图纸； 44.全小区地面井盖分布图及井盖图案设计； 45.结构、水电专业的施工图加盖结构、水电设计师注册专用章； 46.景观与其他专业核对图纸包括但不限于建筑、水电管网等图纸；
	软景	46.目录； 47.设计说明，需套用我司模板，具体详附件 1—7； 48.苗木表（含植物名称、规格、树形要求）； 苗木规格取值区间不能过大。如不能把球冠幅标注为 1.2-1.5； 49.乔木种植图； 50.水生植物、灌木及地被种植图； 51.植物配置表； 52.乔灌木地被综合布置图； 53.大乔木布置图； 54.小乔木布置图； 55.灌木地被布置图； 56.水生植物布置图； 57.地形图；

		58.重要节点的植物配置立面图； 59 层次分析图（含林冠线及层次）； 详图: 60.乔木种植详图； 61.灌木种植详图； 62.支撑做法详图； 63.养护说明； 64.草坪边缘分隔详图及其他表达设计的图纸； 65.绿化设计与其他专业核对图纸包括但不限于建筑、水电管网等图纸； 66.工程预算书。 以上图纸成果书面图纸一式十五份（先提供三份白图，待发包人审图确认后，正式出十二份盖章蓝图），dwg 格式电子文件一份。
	施工图自审表	

电子文件应提供 CAD 电子图，CAD 电子图应在模型空间中以 1：1 绘制，各总图应在原建筑施工图总图中绘制，并保持与现城市坐标的一致。

如景观施工图某些雨水接入井或道路、路灯位置有所调整，应和市政总图专业协商，保证出具的施工图不自相矛盾。

四、关于设计时间的基本要求

大区进度安排如下表所示：

序号	设计阶段	成果提交日期
1	方案设计	甲方确认概念设计成果后 20 个日历日内,完成方案报批
2	沙盘及总图规划变更配合	书记会后 5 天
3	扩初设计	方案报批完成后 20 个日历日内
4	施工图设计	扩初设计完成后 35 个日历日内

内装设计任务书

一、内装方案设计基本要求

内装设计应符合项目的定位，美观简洁，同时也要满足功能性的要求。

内装需按甲方提供的要求进行限额设计：公区按 600 元/㎡标准进行设计。

二、内装施工图设计基本要求

设计应符合国家和地方现行法规、标准、规范和规定。

设计应充分表达方案意图。

各平顶面、立面、节点、详图等图纸应能让投标单位准确报价并能指导施工。

应严格按制图规范进行设计，深度应符合规定和满足施工要求。

设计范围：
商务办公楼的地下、首层大堂，标准层电梯厅，公区走廊，卫生间、茶水间等。

设计标准：
公区设计包括天地墙六面体装修、空调风口、卫生洁具、开关面板、照明灯具，不含活动家具、装饰品等。(洁具、龙头、地砖等选用档次方向性可初步明确)。

三、内装设计阶段及提交成果要求

概念设计阶段

1、设计意向：表达设计意图的多个可供选择的效果意向；

2、构思说明：阐述对本项目的理解及建议，详细表明如何利用各种设计手法满足业主的要求；

3、平面布置图：根据使用要求对各功能分区、满足功能要求的装置设施设备、交通流线的组织做出的初步规划；

4、包括但不限于表达设计意图的装饰意向手绘图、主要材料及装饰品的实景照片等；

5、电子文件应提供 CAD、JPG 或 PDF 格式电子图。

方案设计深化阶段

1、 项目分析：项目位置、周边配套、周边环境、室内设计与建筑关系等；

2、 概念分析：设计脉络、设计理念、提取及应用的设计元素等；

3、 效果图：每个功能分区都要提供专业彩色效果图，反映出整体效果及主要立面、材质，设计意图要能够实际施工落地；

4、 方案成本概算表；（设计单位需提供材料样板和材料说明，并制作《全装修标准装饰材料明细表》，明细表内容包括: 材料的品牌、产地、性能、规格、色彩、图案、价格等必要的详细说明及各项检测报告，对选用材料规格、品牌等进行经济分析，控制装修总造价。）

5、 电子文件应提供 CAD、JPG 或 PDF 格式电子图。

物料清单及实物样板阶段

1、 紧接方案设计阶段，物料清单中需明确：材料编号（对应施工图）、品种名称、型号、规格

尺寸（长宽厚度）、实物图片、使用位置、备注信息等；

2、 实物样板：以 A1 版面制作，粘贴材料实物，墙砖、地砖、木地板等材料都要求送大板；

3、 电子文件应提供 CAD、JPG 或 PDF 格式电子图。

施工图设计阶段

内装施工图设计应提供以下内容：

1、 图纸封面；

2、 图纸目录；

3、 施工图设计说明；

4、 材料明细表；

5、 工程构造做法表；

6、 平、顶、地面材料布置图；

7、 顶面尺寸图；

8、 隔墙定位图；

9、 机电末端点位图；

10、 综合顶面图；

11、 立面图；

12、 各节点详图；

13、 门表；

14、 配合成本进行造价概算；

15、 其他专业施工图设计：强弱电设计、给排水设计、暖通（装饰、水、电、暖等各专业设计人员，务必密切配合，处理好各专业配合问题）；

16、施工图蓝图；

17、施工图成果全部电子文件光盘 1 份；

18、电子文件应提供 CAD、JPG 或 PDF 格式电子图。

四、关于设计时间的基本要求

1、建筑方案审批通过后 10 个日历日完成内装方案设计，获得甲方认可。

2、建筑方案审批通过后 30 个日历日完成施工图设计，并报施工图审查。

五、施工期间现场配合要求

1、施工图现场交底

设计师在装修材料的选择上应进行确认。建设方在精装修工程开工前召集相关单位，由装修设计人员进行施工图现场交底。

2、施工期间现场配合不少于 8 次

在施工期间遇到施工节点处理等问题，确需设计师现场指导的应给予配合，现场发现与设计意向有偏差的应及时指出并提供改进措施。

3、施工完成验收等

验收精装修成果是否符合设计要求。

智能化设计任务书

一、智能化设计基本要求

智能化设计需满足安全防卫、物业服务管理、信息网络等方面的基本功能的要求。

1）安全防卫

（1）出入口管理与周界防卫；（2）电子巡更；（3）闭路电视监控；（4）门禁系统；（5）报警与紧急求救；（6）防灾报警。

2）物业服务与管理系统

（1）物业管理综合信息服务（包括收费信息）；（2）远程抄表与管理（水、电、暖计量与收费）；（3）车辆出入停放管理；（4）公共设备监控与管理（供水、供暖、供电、电梯、园林浇洒、垃圾储运、排污等）；（5）区域与公共照明；（6）电子公告与电子广告栏；（7）背景音乐与广播。

3）信息网络与布线

（1）模拟计量数据传送；（2）开关控制量的传递；（3）程控数字交换；（4）视频（公共电梯、有线电视、VCD 点播）；（5）综合服务信息数据网（Internet、电子商务、远程医疗、远程教育、网上娱乐等）。

二、智能化方案及施工图设计成果要求

1、智能化设计方案 8 套，概算 2 份；

2、智能化设计施工图应提供 12 套，概算 2 份；

3、需要评审的，提供评审的成果及数量应满足评审要求。

电子文件应提供 CAD 电子图，CAD 电子图应在模型空间中以 1：1 绘制。

三、关于设计时间的基本要求

1、建筑方案审批通过后 20 个日历日完成方案设计，并通过技防评审。

2、建筑方案审批通过后 40 个日历日完成施工图设计。

夜景泛光方案及施工图设计任务书

一、夜景泛光方案基本要求

夜景方案能在夜间增加城市景观。

夜景方案应能充分体现建筑方案意图，并满足使用方要求。

夜景方案应烘托建筑气质，不宜喧宾夺主。

二、夜景施工图设计基本要求

设计应符合国家和地方现行法规、标准、规范和规定。

设计应充分表达外装方案意图。

应做好各专业之间图纸的会签工作，减少各专业施工图之间矛盾。尤其需要预埋管线等内容，应和建筑、结构、电气等专业核对图纸，避免出现重复工作。

应严格按制图规范进行设计，深度应符合规定和满足施工要求。

三、夜景泛光方案及施工图设计成果要求

夜景方案应提供以下内容：

1、表达设计意图的效果示意；

2、A3 规格设计文本 8 本；

3、方案成果全部电子文件光盘 1 份；

4、表达设计意图的效果展板。

夜景施工图应提供以下内容

1、施工图总说明；

2、系统图；

3、灯具选型图；

4、灯具清单；

5、造价概算；

6、施工图蓝图 12 套，灯具选型文本 12 本；

7、施工图成果全部电子文件光盘 1 份。

电子文件应提供 CAD 电子图，CAD 电子图应在模型空间中以 1：1 绘制。

四、关于设计时间的基本要求

1、建筑施工图审批通过后 10 个日历日完成夜景方案设计，并获得甲方认可后报规划审批。

2、建筑施工图完成后 20 个日历日完成夜景施工图设计，并获得甲方认可后报城管审批。

五、其他专项设计及现场施工的配合要求

1、配合建设单位审核景观和室内的照明方案：

1）景观照明设计工作范围应包括所有的外部空间和区域，包含但不限于：

（1）整体把控示范区和大区景观照明方案，提供优化建议；

（2）审核示范区和大区景观照明施工图，提供审核意见；

（3）包含：灯具布置平面图、灯具布置立面图、 局部安装大样图、 灯具定位图、 控制连线图、 灯具选型技术参数规范表；灯具清单及用电量、灯具品牌推荐等审核意见。

2）室内照明设计工作范围应包括所有的空间和区域，包含但不限于：

（1）整体把控示范区、大区室内照明方案，提供优化建议，

（2）审核示范区和大区室内照明施工图，提供审核意见，

（3）包含：灯具布置平面图、灯具布置立面图、 局部安装大样图、 灯具定位图、 控制连线图、 灯具选型技术参数规范表；灯具清单及用电量、灯具品牌推荐等审核意见。

2、施工图现场交底

设计师在灯具选择上应进行确认。建设方在建筑外立面开工前召集相关单位，由泛光设计人员进行泛光施工图现场交底。

3、施工期间遇到施工节点处理等问题，确需设计师现场指导的应给予配合，现场发现与设计意向有偏差的应及时指出并提供改进措施。

4、配合完成泛光验收。

绿色建筑设计任务书

一、总体设计要求

1）按绿色建筑设计要求及国家、江苏省、苏州市等相关规定等，满足《省住房城乡建设厅关于实施民用建筑设计方案绿色设计审查的通知》要求等，符合《江苏省绿色建筑发展条例》相关规定、符合《关于印发加强苏州高新区绿色建筑管理的实施意见的通知》的相关规定、符合苏州高新区《绿色生态专项规划》要求、满足《绿色建筑评价标准》GB/T50378 的相关要求，并确保相关审查、论证及验收通过；

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

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

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

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

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

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

二、设计服务内容

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

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

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

三、设计成果要求

编制绿色专项设计成果及概算，按相关审批政策要求，完成绿色建筑设计论证。

四、设计进度要求

本项目设计计划进度表：

序号	设计阶段	设计周期	设计内容
1	绿色专项设计	合同签订并甲方提供所需设计资料后 10 自然日	完成初步绿色建筑专项方案及概算

2	施工图设计	配合完成施工图绿色专篇	配合完成施工图审查
3	论证	方案审批通过后，乙方在上部设计条件完备起报省进行绿色建筑星级论证	完成省绿色建筑星级设计论证

海绵城市设计任务书

一、总体设计要求

1）按海绵城市设计要求及国家、江苏省、苏州市、高新区等相关规定等，满足《海绵城市建设评价标准》（GB/T51345-2018）、《苏州市海绵城市规划建设管理办法》（苏府办〔2020〕33 号）、《苏州市海绵城市专项规划》（2017-2035）、《苏州市高新区海绵城市建设管理实施细则》（苏高新办[2021]64 号）、《关于进一步规范建设项目海绵城市专项设计文件的通知》（苏海绵城市办〔2020〕3 号）、《苏州海绵城市建设施工图设计与审查要点（试行）》、《苏州市海绵城市设施施工和验收指南（试行）》等政府部门文件要求，并确保相关审查及验收通过；

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

3）方案设计要充分结合景观设计，保持与整体建筑及景观风格的协调统一；

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

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

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

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

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

二、设计服务内容

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

1）依据批准的可行性研究报告，编制海绵城市设计专篇(包括设计依据、设计原则、设计基本控制目标、指标、设施规模的计算等)并提交市审查机构进行专业审核并通过；

2）报规通过后进一步深化海绵城市方案(包括海绵设施设计、技术选择、海绵城市设施分部分项工程建设内容、主要材料和投资概算等)，配合业主报相关部门审查；

3）方案审查通过后依据批准的方案设计文件及其评估报告等，对海绵城市进行施工图设计，包含设计范围内的透水铺装、雨水花园、生物滞留带、下沉式绿地、透水植草砖及雨水回收利用设施等，并提交审查机构进行专业审核并获得通过；

4）配套专业提资阶段及审核：提资海绵城市设计要点及深度要点（含专业图纸）于规划、景观及雨污水管线及其他海绵城市相关专业设计单位，要求其按照海绵城市要求进行深化设计，并审核有关配套专业的出图深度满足海绵城市要求，配合通过图审中心的施工图审查。

三、设计成果要求

各阶段设计成果内容:

一、方案阶段		
内容（包括但不限于）		备　注
1.规划方案专项设计	1.1 规划方案海绵城市专项设计说明	满足政府报规文件要求
	1.2 项目区位图	满足政府报规文件要求
	1.3 项目总平面图	满足政府报规文件要求
	1.4 项目竖向设计图	满足政府报规文件要求
	1.5 汇水分区图	满足政府报规文件要求
	1.6 海绵设施布局图	满足政府报规文件要求
2.深化方案	2.1 项目概况	
	2.2 现状与问题分析	
	2.3 建设目标	
	2.4 设计策略	
	2.6 设施布局及径流组织	
	2.7 总布局图	
	2.9 设施规模计算	
	2.10 设计方案校核	应包含水量、水质校核等
	2.12 工程量及投资估算	
二、施工图设计阶段		
内容（包括但不限于）		备　注
1.设计说明		包括项目概况分析、目标指标确定、总体方案设计、海绵设施设计、总体目标校核、绩效分析、监测方案、工程投资预算等
2.计算书		
3.项目总平面		
4.项目竖向设计图		
5.汇水分区图		
6.海绵设施布置及定位图		
7.排水系统径流组织图		
8.海绵设施大样图		

各阶段设计成果文件要求：

设计阶段	文件要求	份数	备注
概念设计	规划设计方案海绵城市概念设计专篇及电子档	同报规文本	方案应含在建筑方案报批文本中
方案设计	方案文本	同报规文本	需提供 cad 及 psd 可编辑格式文件
施工图设计	蓝图	同施工图	需提供 cad 可编辑格式文件

四、设计进度要求

本项目设计计划进度表：

序号	设计阶段	设计周期	设计内容
1	规划专项设计	合同签订并甲方提供所需设计资料后 10 自然日	完成报规海绵设计专篇
2	方案设计	通过报规后，乙方在上部设计条件完备起 20 自然日内完成海绵专项方案的设计	完成方案设计文本
3	施工图设计	乙方在上部设计条件完备起 30 个自然日内完成海绵城市专项施工图的设计	完成施工图设计图纸并报海绵办审查

幕墙设计任务书

一、幕墙方案基本要求

如建筑方案有设计幕墙系统（石材幕墙、玻璃幕墙、金属幕墙等），应进行幕墙方案的二次设计。

门窗、栏杆、雨棚等需要深化设计的部分。

项目内构筑物等需要节点深化的部分。

幕墙方案应能充分体现建筑方案意图，并满足使用方要求。

二、幕墙施工图设计基本要求

设计应符合国家和地方现行法规、标准、规范和规定。

设计应充分表达外装方案意图。

应做好各专业之间图纸的会签工作，减少各专业施工图之间矛盾。

应严格按制图规范进行设计，深度应符合规定和满足施工要求。

应满足施工图审图的要求。

三、幕墙方案及施工图设计成果要求

幕墙方案应提供以下内容：

1、表达设计意图的效果示意；

2、A3 规格设计文本 8 本；

3、方案成果全部电子文件光盘 1 份；

4、表达设计意图的效果展板。

幕墙施工图应提供以下内容

1、施工图总说明；

2、门窗翻样图；

3、各幕墙分隔图；

4、门窗型材详图；

5、各单体平、立面图；

6、造价概算；

7、节能计算书；

8、施工图蓝图 12 套；

9、施工图成果全部电子文件光盘 1 份。

电子文件应提供 CAD 电子图，CAD 电子图应在模型空间中以 1：1 绘制。

四、关于设计时间的基本要求

1、建筑施工图完成后 10 个日历日完成幕墙方案设计，并获得使用方认可。

2、建筑施工图完成后 15 个日历日完成幕墙施工图设计，并报审图。

五、施工期间现场配合要求

1、施工图现场交底

设计师在幕墙材料、五金等的选择上应进行确认。建设方在幕墙工程开工前召集相关单位，由幕墙设计人员进行施工图现场交底。

2、施工期间现场配合不少于 4 次

在施工期间遇到施工节点处理等问题，确需设计师现场指导的应给予配合，现场发现与设计意向有偏差的应及时指出并提供改进措施。

3、施工完成验收等

验收幕墙施工成果是否符合设计要求。

5S 目视化设计（含标识、交通）方案及施工图设计任务书

一、5S 目视化设计（含标识及交通）方案设计基本要求

5S 目视化设计（含标识及交通）设计应与建筑设计统一协调。效果美观简洁，使用材质应环保耐用。

二、5S 目视化设计（含标识及交通）施工图设计基本要求

设计应符合国家和地方现行法规、标准、规范和规定。

设计应充分表达方案意图。

在方案设计得到业主认可后，组织室内设计专业的设计人员再次进行基地的踏勘，以掌握最新的变化情况和对今后设计影响较大的变化因素，并经过分析研究后，及时调整施工图设计。

其次进行施工图设计。经校对、审图后，将完整的施工图成果提交业主。

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

三、5S 目视化设计（含标识及交通）方案设计、施工图设计成果要求

方案应提供以下内容：

1、室外地面目视化;

2、室内(地下车库)地面目视化;

3、 设备安全类目视化;

4、管道管井类目视化;

5、宣传信息类目视化;

6、导视目视化(标识标牌类);

7、室内(地下车库)室内设计

施工图应提供以下内容：

1. 设计施工图纸内容包括：

1) 所有标识涂装墙面展开或剖立面图等；

2) 所有安装产品的施工详图（大样图）

3) 提供有关施工规范及其相应完整的技术资料，以便业主编制施工招标文件及施工合同。

2. 施工图设计成果清单：

1) 成果清单

2) 设计说明及必要的施工规范

3) 标识涂装墙面展开或剖立面图

4) 所有安装产品的施工详图（大样图）

5) 目视化指导手册 A3 文本 2 份

四、关于设计时间的基本要求

时间	完成内容	时间（天）	备注
方案阶段	完整的概念，重点空间的效果图和初步建议。	20 个工作日	工作时间根据业主修改深度而调整
方案扩初阶段（视实际情况需要安排）	提交方案扩初图纸，包括导视牌三视图，标识图及主要涂装墙面，详图等。	15 个工作日	期间对修改方案进行充分的讨论研究，并及时调整修改，为最终的施工图做准备。如果修改较多，经过协商，时间要相应顺延。
招标图阶段	确定以上方案图后，对方案设计图进行校对、修改、整理、出图。最终交业主	20 个工作日	工作时间以业主确认为准
施工图阶段	完成以上工作后向业主提供正式图，后期会随时跟踪现场，无缝对接施工方和甲方。	20 个工作日	工作时间以业主确认

注：以上设计周期安排将根据实际情况作调整。

BIM设计任务书

一、BIM设计服务范围及阶段

本项目BIM设计服务范围为1、地库。2、室外场地，BIM技术应用服务阶段包含设计阶段、施工配合阶段、并提供施工图纸质量控制服务。

满足《关于明确建设项目BIM技术应用要求的通知》（苏住建办〔2021〕23号）文的相关要求。

二、BIM设计服务内容

1.施工图设计阶段主要服务内容

创建建筑信息模型

根据业主提供的施工图纸，创建施工图设计模型，包括建筑、结构、机电等各专业，模型满足施工图设计阶段模型深度。

设计核查、碰撞检查

将各专业BIM模型整合在一起，进行碰撞检查及各专业设计交圈问题核查，包括建筑与结构、机电与结构、机电与建筑、机电各专业间等。对发现的碰撞情况进行分析，根据不同的碰撞类型，进行分类并提出合理优化建议。

净高分析及控制、空间优化

根据业主提出的净空要求，基于综合考虑各专业的BIM模型，做净空分析，绘制净高分析平面图，尽量充分利用空间。对于影响净空要求的区域，分析影响的主要原因，以剖面图、平面图、三维图等多种方式展示问题的原因，与业主、设计单位、施工单位等共同协调解决方案。

BIM报告追踪管理和定期BIM进展报告

对基于BIM模型发现的各种问题行程的碰撞报告、净高分析报告、空间优化报告等，进行追踪记录，监督相关设计单位更新设计资料，确保问题得到解决，定期向业主汇报BIM进展状况。

2、施工图设计阶段及施工准备阶段主要服务内容

机电管线综合模型深化化设计

基于BIM模型做好机电管线综合深化设计，该管线综合设计需满足规范规定、施工可行性、经济合理性等各项要求，并做到合理充分利用空间，机电管线设计的专业主要包括给排水、暖通空调、电气、弱电、消防电、消防水等。

提供管线综合平面图及复杂节点剖面图

基于BIM模型，导出管线综合平面图、剖面图，确保图面整洁、表达清晰、标注明确的情况下，对关键部位创建更多的剖面图，清晰表达各专业之间的位置关系用于指导施工安装。

BIM设计协调

利用BIM模型进行可视化的现场交流，对会议中发现的问题，及时决定解决方案，抓取相应视图做好记录，并确定好相应的责任方跟进图纸的变更处理方法，使问题得到及时、有效的解决。

三、BIM 设计服务成果提交

1、施工图设计阶段 BIM 模型

2、碰撞检测及设计核查报告

3、净高分析及优化报告

4、机电管线综合平面图及剖面图

5、轻量化模型

6、演示动画

四、关于设计时间的基本要求

1、建筑施工图审查通过后 20 个日历日内综合各专业完成各专项设计部位 BIM 模型，并通过碰撞试验。

2、建筑各专业按 BIM 碰撞报告在 10 个日历日内完成各专业修改工作

3、建筑各专业修改完成后 10 日提交可用于指导现场施工且交圈无误的 BIM 设计相关服务成果。

节能优化设计任务书

一、节能优化设计 服务内容：

初步方案阶段：

1、 根据项目的具体进度要求，制定相应的节能优化设计的工作计划；

2、 主要内容包括，对建筑物的体型、窗墙比、外立面进行评估，对建筑围护结构（屋面、外墙、门窗、遮阳等）材料的选用提出合理建议，扩初前保温做法的优化梳理；

初步设计阶段：

1、 配合甲方、设计院，进行建筑节能分析比较和技术咨询服务，咨询服务成果要求符合规范要求；

2、 在施工图正式设计之前，提交由甲方、乙方确认的节能做法。

深化设计和施工图阶段：

1、按照节能设计相关规范技术要求，对设计方案进行深入可行性研究，根据甲方的时间要求和工作计划安排，完成深化设计阶段与建筑设计技术工作等；

2、 完成整个施工图设计阶段的绿色施工图专项设计，根据确定的设计方案，提供相关技术文件，提供节能优化技术指导，完成相关设计文件，并通过审图。

3、 按甲方要求进行中间汇报或者讨论；参与专家论证或设计协调会，与相关部门进行讨论、协商，优化方案。

二、关于设计成果及时间的基本要求

设计阶段	备注
方案阶段(建筑节能方案建议，方案预审，提供相关报告，配合项目招标、规划申报等要求)	建筑方案审批通过后 7 天内完成
深化设计阶段(采光、节能方案比选及经济性对比、风环境模拟、节能计算报告和绿建专篇、节点图等)	**如在报审前介入或回复阶段介入，不会影响施工图时间节点。**确保设计成果确保通过审图中心节能审查。
施工图审查阶段	审图过程的沟通协调，配合审图合格证获取
后期服务阶段	提供经济性对比分析 配合后期节能专项的各项验收

优化设计任务书

一、优化设计服务范围

本项目优化设计服务范围为单体的建筑专业、结构专业、设备专业等的施工图设计技术咨询。

设计优化咨询应满足国家相应的规范、标准及甲方要求。

二、优化设计基本原则

1、建筑专业：

（1）施工图设计文件（总平面图、平立剖面图、详图）应满足规范要求、达到《建筑工程设计文件编制深度的规定》的要求。

（2）防火设计应满足规范要求，明确、完整、经济、安全合理，如：总平面消防车道及消防登高面设计、平面图防火分区的划分、安全出口的设置以及最远点疏散距离设计等。

（3）无障碍设计应满足规范要求，明确、完整、经济、安全合理，如：无障碍入口设计、无障碍楼梯及电梯设计、无障碍卫生间设计。

（4）应核对建筑施工图与其他专业施工图的互校，尤其是对与结构施工图在梁柱位置、尺寸大小，楼板留洞位置及大小等方面，避免影响空间使用的净高及建筑外立面及出现各专业施工图纸不一致的系统性的问题等，形成相互协调一致。

2、结构专业：

（1）结构设计依据（规范、设防类别、设计参数）应合理并满足规范要求。

（2）结构计算书应正确、完整和合理。

（3）结构布置、体系结构、结构选型、基础选型设计、配筋构造应合理。包括桩基选型和桩数量、布置应合理。

（4）结构施工图与其他专业图纸之间应匹配，注意查漏补缺审查。

3、设备专业

（1）施工图设计说明和编制依据合理并满足规范要求。

（2）水电暖施工图总图设计应表达清晰，内容完整。各类管线与建筑、道路的位置关系应符合地下管线间的最小净距要求。各类设施标注应齐全无误。

（3）各专业消防设计应满足规范要求，构造设计无遗漏；预留检修口或设备进出通道应合理、明确。消防设备选型以及布置应合理。

（4）各专业施工图中内容应无遗漏，标识明确；构造设计应无缺失；管道布置、管径设计、电缆型号选择应合理。

（5）施工图综合管线布置应无矛盾和冲突；不影响使用净空要求。

三、优化设计成果及时间安排

项目前期设计中间过程应分阶段形成书面的优化意见书。

收到文件资料后应立即开始咨询工作，在 15 个工作日内完成咨询意见提交《设计文件咨询报告

单》。在收到甲方发出的书面答复后，15 个工作日内提交《咨询报告采纳核定单》。

（二）技术文件编制深度

技术文件编制深度详见住建部《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 年版）相关要求执行，如有最新文件按最新文件执行。

第六章 勘察设计有关资料

（另册提供）

本招标项目招标人提供给投标人的勘察设计参考资料如下：另附

以上资料由招标人另册提供。

（提示：勘察设计所需的有关资料可以由发包人提供，一般包括以下内容：1 宗地图、2 红线图、3 规划设计意见书、4 控规、城市设计与本项目相关的主要内容、5 该项目周边情况、6 现状情况、7 图片资料、8 可研或项目建议书批复、输入发包人所提供资料的名称。）

第七章 投标文件格式

(一)商务文件格式

(用于商务文件封面)

项目名称：苏地 2023-WG-63 号地块项目二标段（B 区）方案及施工图设计

招标编号：_____

投 标 文 件

投标文件内容：_____商务文件_____

投　标　人：_____(盖投标人单位公章)_____

法定代表人：__(签字或盖章)或其委托代理人：___(签字)__

日期：_____年_____月_____日

注：联合体投标的，其成员各方均须盖单位公章

说　明

商务文件应包含下列内容：

一、投标函；

二、投标函附表；

三、法定代表人资格证明书；

四、授权委托书；

五、工程勘察设计费报价表；

六、企业技术实力、以往业绩、获奖情况、信誉(如有时)

　　投标人近年来完成与该项目类似工程勘察设计情况表；

七、勘察设计项目负责人、其他主要勘察设计人员；

　　拟投入项目勘察设计人员汇总表；

八、服务保证(保证勘察设计质量、进度，服务承诺)；

九、其他(根据招标文件的要求和投标人认为需要提供的资料)。

注：目录、序号和页码由投标人自行编列。

一、投标函

致：_____(招标人)

根据贵方编号为_____(招标编号)的_____(招标项目名称)勘察设计招标的招标文件，我方针对该项目勘察设计的勘察设计费的投标报价为投标函附表上所列明的勘察设计费投标报价总额。并正式授权的下述签字人代表本投标人提交招标文件要求的全套投标文件，包括：

1、招标文件中要求的投标文件；

2、金额为_____元的投标保证金；

3、其他资料。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1、我方已详细审核并确认全部招标文件，包括澄清、修改或补充招标文件(如有时)及有关附件。

2、一旦我方中标，我方将按照投标文件中的承诺组建项目设计/勘察组，由投标文件所承诺的勘察设计项目负责人和其他主要勘察设计人员完成本项目的全部勘察设计工作，保证在未征得招标人同意的前提下不变更主要勘察设计人员，保证按投标函附表中承诺的勘察设计周期完成勘察设计并提供相应的勘察设计服务。

3、我方同意所提交的投标文件在招标文件的投标人须知前附表第 15 项规定的投标有效期限内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。

4、除非另外达成协议并生效，贵方的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

5、其他补充说明：_____(补充说明事项)与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

投标人：_____(盖单位公章)_____

地址：_____邮编：_____

电话：_____传真：_____

法定代表人：____(签字或盖章)或授权委托人：_____(签字)____

拟担任设计项目负责人：_____(盖执业章或签字)__

日期：_____年_____月____日

注：如以联合体形式投标，联合体成员各方均应盖章。

二、投标函附表

项目名称		招标编号	
投标人名称			
勘察设计项目负责人	姓名：_____ 注册类别： 注册编号：_____		
勘察设计费投标报价总额	(大写)_____元人民币； (小写)_____元人民币。		
勘察设计周期	_____日历日		
备注			

投标人：_____(盖单位公章)_____

地址：_____邮编：_____

电话：_____传真：_____

法定代表人：____(签字或盖章)或授权委托人：_____(签字)____

拟担任设计项目负责人：_____(盖执业章或签字)___

日期：_____年_____月____日

注：本表中的勘察设计费投标报价金额应与“四.投标报价表”中的金额相同。

如以联合体形式投标，联合体成员各方均应盖章。

三、法定代表人资格证明书

单位名称：_____

地　　址：_____

姓　　名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____*(投标人单位名称)*的法定代表人。为勘察设计_____*(招标项目名称)*，签署上述投标文件、进行合同谈判、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

投标人：_____（盖单位公章）_____

日期：_____年_____月____日

注：如以联合体形式投标，则由联合体牵头人出具。

四、授权委托书

致：_____(招标人)

本授权书宣告，在下面签字的_____*(法定代表人姓名)*以法定代表人身份代表本单位授权；_____*(授权委托人姓名)*，其身份证号码为_____，作为本单位的合法授权代表，授权其在编号为_____*(招标编号)*的_____*(招标项目名称)*勘察设计招标活动中，以本单位的名义，并代表本人与你们进行磋商、签署文件和处理一切与此事有关的事务。授权代表的一切行为均代表本单位，与本人的行为具有同等法律效力。本单位将承担授权代表行为的全部法律责任和后果。

本授权委托书期限自_____年____月_____日起至_____年_____月_____日止。

授权代表无权转让委托权，特此委托。

投标人：_____(盖单位公章)_____

法定代表人：_____(签字或盖章)____；　职务：_____

授权委托人：_____(签字)_____；　职务：_____

日期：_____年_____月____日

注：如以联合体形式投标，联合体成员各方均应提交授权委托书，且授权委托人须为牵头人的代表的同一个人。

五、工程勘察设计费报价表

专项设计		计算依据	计费面积（万㎡）	设计单价（元/㎡）	设计费
分项	设计分项细化				(万元)
建筑方案设计	地上建筑	地上建面	2.89		
	地下车库方案	地下建面	1.06		
建筑施工图设计	地上建筑	地上建面	2.89		
	车库扩初	地下主楼核心区	0.10		
	地库施工图	地下建面	0.10		
装配构件深化设计		地上主楼	2.80		
泛光设计		地上建面	2.89		
5S 目视化设计(含标识、交通）		总建面	3.95		
人防施工图设计（含平战转换）		人防面积	0.96		
幕墙		地上面积	2.89		
智能化		总建面	3.95		
景观设计		景观面积	0.55		
海绵设计		景观面积	0.55		
绿建		总建面	3.95		
内装设计	大堂（含首层电梯厅）		0.04		
	电梯厅（地下层、标准层）、轿厢		0.03		
	公区（卫生间、走道、茶水间、轨交连通口等）		0.08		
	办公区		0.10		
BIM 设计（地下室+办公标准层）		地库+办公标准层+屋面层	1.34		

室外管综BIM设计		景观面积	0.55		
节能优化设计		地上计容	2.88		
优化设计		总建筑面积	3.95		
合计					

备注：如合计金额与投标函附表中的不一致，以投标函附表中的为准。

投标人：_____(盖单位公章)_____

法定代表人：____(签字或盖章)或授权委托人：_____(签字)____

日期：_____年_____月____日

注：

如以联合体形式投标，联合体成员各方均应盖章。

六、企业技术实力、以往业绩、获奖情况、信誉

投标人近年来完成与该项目类似工程勘察设计情况表

建 设 单 位 (业主)	
工 程 名 称	
建 设 规 模	
勘察设计完成日期 (年/月/日)	
主要勘察设计人员 情况	
……	

投标人：_____(盖单位公章)_____

法定代表人：____(签字或盖章)或授权委托人：_____(签字)____

日期：_____年_____月____日

注：

1、投标人应随此表附上相关的业绩证明(如中标通知书、合同、获奖证书、顾客意见反馈表等的扫描件)。

2、如有多个已完成项目，每个项目填一张此表，附后。

3、以联合体形式投标的，联合体各方均应分别填写此表，并随此表分别附上联合体各方的相关业绩证明(如中标通知书、合同、获奖证书、顾客意见反馈表的扫描件)。

4、境外投标人应提供相应资料的中文译本(且以中文译本为准)。

七、勘察设计项目负责人、其他主要勘察设计人员

拟投入项目勘察设计人员汇总表

序号	姓名	性别	出生日期	学历	专业	技术职称	在本项目拟任职务

投标人：_____（盖单位公章）_____

法定代表人：____（签字或盖章）或授权委托人：_____（签字）____

日期：_____年_____月____日

注：1.如以联合体形式招标，联合体各方均应分别填写此表。

八、服务保证(保证勘察设计质量、进度，服务承诺)

说明同上。但须附上“保证勘察设计质量、勘察设计进度计划”、“勘察设计人在工程施工过程中服务承诺所派出驻工地勘察设计工程师的人员(职称、专业、数量)、服务内容、响应时间等”实施方案。

九、其他(根据招标文件的要求和投标人认为需要提供的资料)

根据招标文件要求的，或投标人认为需要提交的资料，如有的话。

勘察设计项目组人员到位承诺书

致：_____(招标人名称)

本承诺书声明：本人_____*(姓名)*系_____*(投标人)*的法定代表人，现承诺我单位拟担任的设计项目负责人_____*(姓名及其注册执业证书注册编号)*系本公司正式职工，保证在招标编号为_____的_____*(招标项目名称)*的设计期间按照招标文件和设计合同的约定承担本项目的设计工作，并承诺实施过程中项目组成员变更不超过三分之一。如有违约，我公司将接受招标人按照本招标文件和设计合同约定或本承诺声明的处罚，并愿意无条件接受有关部门的不良记录，同时承担全部相关责任。

投标申请人：_____(盖单位公章)_____

法定代表人：_____(签字或盖章)

日期：_____年____月____日

注：联合体投标的，联合体各方均须签字和盖章。

(二)技术文件格式

A.房屋建筑工程设计

说　明

1. 技术文件包含下列内容

1.1 设计说明和设计图纸汇编；

1.2 主要技术经济指标；

1.3 工程估算；

1.4 效果图；

1.5 与投标的设计图纸相应的可用计算机阅读的电子文档、设计效果演示盘等其他技术文件(当招标文件有要求时须提供)。

2. 设计文件编制要求

2.1 建筑工程设计应按照科学发展观，全面贯彻适用、经济，在可能条件下注意美观的原则。建筑工程设计方案要与当地经济发展水平相适应，积极鼓励采用节能、节地、节水、节材、环保技术的建筑工程设计方案。

2.2 建筑工程设计应严格执行《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、城乡规划要求和国家强制性标准条文；满足现行的建筑工程建设标准、设计规范(规程)和招标文件规定的相应设计文件编制深度要求。

2.3 提交的设计文件应符合有关主管部门制定的设计标准、规范、规程、定额和办法的要求，并能够通过审查。

2.4 提交的估算应符合有关造价管理部门的规定要求。

2.5 设计方案应符合本项目方案设计可行性研究报告批复的有关强制性要求。

2.6 施工图设计应符合本项目可行性研究报告批复的有关强制性要求。

2.7 **技术文件编制深度要求详见《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 版）。**

3. 设计成果要求

3.1 设计说明和设计图纸汇编编制要求

3.1.1 设计说明

投标人的设计说明至少应包括以下内容：工程概况、场地现状分析、设计构思、总体布局设计说明(含交通组织、园林景观等)、各专业(建筑、结构、暖通、给排水、强电、弱电、消防等)

设计说明等。

3.1.2 设计图纸

投标人的设计图纸至少应包括以下内容：包括总平面、主要平面图、功能分析图、交通分析图、绿化分析图、透视效果图等。

3.2 工程估算、主要技术经济指标；

3.3 效果图

3.4 招标文件内其他要求