

江阴粮机厂更新改造项目设计招标

招标文件

标段编号： (2) JYS2H20260511901126

(适用于资格后审、综合评估法)

招标人(招标代理机构)： 江阴公用事业集团有限公司

江苏建达全过程工程咨询有限公司

编制人(签字并盖执业印章) 魏丽丽



魏丽丽



2026年 05 月 9 日

江阴粮机厂更新改造项目设计招标

招标文件

标段编号：(Z)JYSZH20260511901126

(适用于资格后审、综合评估法)

招标人（招标代理机构）：江阴公用事业集团有限公司

江苏建达全过程工程咨询有限公司

编制人（签字并加盖执业印章）：魏丽丽

2026年05月09日

目 录

第一章 招标公告	1
1. 招标条件	1
2. 项目概况与招标范围	1
3. 投标人资格要求	1
4. 评标办法	2
5. 招标文件的获取	2
6. 投标截止时间	2
7. 开标时间及地点:	2
8. 资格审查	2
9. 发布公告的媒介	2
10. 其他要求	2
第二章 投标人须知	4
投标人须知前附表	4
1 总则	10
2 招标文件	11
3 投标文件	12
4 投标	15
5 开标	15
6 评标	16
7 评标结果公示	17
8 合同授予	17
9 纪律和监督	17
10 招标人应当依法重新招标的情形	18
11 设计成果引用、知识产权保护	18
12 需要补充的其他内容	19
第三章 评标办法（综合评估法）	20
1. 评标方法	26
2. 评审标准	26
3. 评标程序	26
第四章 合同条款及格式	29
第五章 发包人要求	49
第六章 投标文件格式	58
一、商务文件格式:	59
二、技术文件格式（暗标）	73
第七章 招标人提供的其他资料	75

第一章 招标公告

江阴粮机厂更新改造项目设计招标公告

1. 招标条件

本招标项目江阴粮机厂更新改造项目(项目名称)已由 / / (项目审批、核准或备案机关名称)以 / / (批文名称及编号)批准建设，招标人为江阴公用事业集团有限公司，招标代理机构为江苏建达全过程工程咨询有限公司，建设资金来自自筹资金(资金来源)，项目出资比例为100%。项目已具备招标条件，现对该项目的江阴粮机厂更新改造项目设计进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 招标工程项目的性质：改扩建项目。

规模及结构类型：总用地面积约12598平方米，现状总建筑面积约10000平方米，建设内容包括：排架车间、办公楼、辅房、门卫等的改造，建安费约2000万元。本次设计费总价约93.2万元。

招标范围：本项目红线范围内的方案设计、施工图设计、BIM设计、施工配合、工程总概算的编制及其他相关服务。其他服务包括：包括规划报建、各专业报建、概算审查、施工图审查配合、办理建设工程规划许可证等各阶段招标配合和后期施工图设计配合服务，施工期间派驻现场设计代表、设计修改、设计变更（含估算）、相关专题报告、参与隐蔽工程和竣工验收服务工作。

2.2 工程建设地点为：江阴市黄龙路51号。

2.3 设计日期为 60 日历天，2026年06月11日至2026年08月10日。

2.4 工程质量要求符合合格标准。

3. 投标人资格要求

本次招标采取资格后审方式，对投标人应具备的资格要求如下：

3.1 具有独立订立合同的能力；

3.2 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；

3.3 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、安全生产事故等违法违规问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；

3.4 投标人资质类别和等级：[工程设计综合甲级资质]或[建筑行业工程设计乙级及以上资质]或[建筑行业(建筑工程)] 专业设计乙级及以上资质

3.5 本工程不接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：/

3.6 本次招标对投标人拟派项目负责人的要求：国家一级注册建筑师。

3.7 符合法律法规规定的其他要求。

4. 评标办法

采用综合评估法，评标标准和方法详见招标文件第三章。

5. 招标文件的获取

5.1 招标文件获取时间为：2026年 5月 8日 17时 00分至 2026年 5月 13日 23时 59分；

5.2 投标人获取招标文件等的方法：请投标申请人至“江阴市公共资源交易中心-综合交易（乡镇）（<http://www.jiangyin.gov.cn/ggzy/zhjyxz/index.shtml>）”使用“江苏 CA 数字证书”会员系统登录获取。

5.3 工具软件使用费 100元，投标人通过会员系统内网上支付方式支付，售后不退。

6 . 投标截止时间

6.1 投标截止时间为：2026年 05月 29日 14时 00分。

6.2 逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

7 . 开标时间及地点

开标时间为 2026年 05月 29日 14时 00分，开标地点为 江阴市虹桥北路76号三楼开标室。

8. 资格审查

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格评审标准详见招标文件第三章。

9. 发布公告的媒介

本次招标公告在江阴市公共资源电子交易平台综合交易（乡镇）平台、江阴市人民政府网上发布。

10. 其他要求

(1) 所有投标人和项目负责人在开标前必须通过江阴市公共资源交易中心网 (www.jiangyin.gov.cn/ggzy/) 办理好企业库信息申报和更新。

(2) 若 CA 无法登录系统, 需要进行会员注册, 并绑定CA 锁。

(3) 所有投标人必须以自己的名义在其依法取得的资质证书许可业务范围内承接业务。

11. 联系方式

招 标 人: 江阴公用事业集团有限公司

地 址: 江阴市东外环路188号

联系人: 尹丽华

电话: 0510-88015022

招标代理机构: 江苏建达全过程工程咨询有限公司

地 址: 江阴市虹桥北路76号三楼

联系人: 张工、魏工

电话: 18352565308

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：江阴公用事业集团有限公司 地址：江阴市东外环路 188 号 联系人：尹丽华 电话：0510-88015022
1.1.3	招标代理机构	名称：江苏建达全过程工程咨询有限公司 地址：江阴市虹桥北路 76 号三楼 联系人：张工、魏工 电话：18352565308
1.1.4	项目名称	江阴粮机厂更新改造项目设计
1.1.5	建设地点	江阴市黄龙路 51 号
1.2	建设资金	资金来源：自筹资金 出资比例：100% 资金落实情况：已落实
1.3.1	招标范围	本项目红线范围内的方案设计、施工图设计、BIM 设计、施工配合、工程总概算的编制及其他相关服务。其他服务包括：包括规划报建、各专业报建、概算审查、施工图审查配合、办理建设工程规划许可证等各阶段招标配合和后期施工图设计配合服务，施工期间派驻现场设计代表、设计修改、设计变更（含估算）、相关专题报告、参与隐蔽工程和竣工验收服务工作。
1.3.2	设计服务期限	共 60 日历天 <u>(1) 合同签订后 20 天内，提交方案设计；</u> <u>(2) 合同签订后 45 天内，提交工程总概算及其相关内容</u> <u>(3) 合同签订后 60 天内，提交全套施工图设计文件并且通过审图中心审查；</u> <u>(4) 招标人有权对上述计划进行调整，设计人应遵照行。</u>
1.3.3	质量要求	合格标准。满足并符合国家、地方及行业相关现行设计规范要求；确保

		成果文件通过相关审查；设计符合相应阶段设计深度要求，做好图纸报批、综合协调等各项工作，配合组织专家论证，并确保各类审图及时顺利通过。
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	见招标公告
1.4.2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受，应满足下列要求：/
1.9.1	踏勘现场	不组织，投标人自行踏勘现场。 联系人：/ 电话：/
1.10.1	投标预备会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开，召开时间： 召开地点：
1.11.1	分包	<input type="checkbox"/> 不允许 <input checked="" type="checkbox"/> 允许，分包内容要求：投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性设计工作进行分包的，需经招标人同意。 分包金额要求：/ 对分包人的资质要求：满足资质要求。
2.1.1	构成招标文件的其它材料	本项目招标过程中的补充文件（或答疑澄清文件）等
2.2	澄清和答疑	投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如有疑问，投标人如有疑问请于 2026 年 5 月 14 日 10 时前，通过江阴市公共资源电子交易平台综合交易（乡镇）平台投标人会员系统提出疑问。 招标人或其委托的招标代理机构将于 2026 年 5 月 14 日 17 时之前在“江阴市公共资源电子交易平台综合交易（乡镇）平台”发布，各投标申请人自行下载。如因此造成废标或一切后果和损失，由投标单位自行负责后果。 澄清或者修改的内容可能影响到投标文件编制的，应当在投标截止时间至少 15 日前。
3.1.1	投标文件的组成	投标文件应包括下列内容：商务部分、技术部分（暗标）； <input checked="" type="checkbox"/> 投标函；

		<input checked="" type="checkbox"/> 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； <input type="checkbox"/> 联合体协议书（如有）； <input checked="" type="checkbox"/> 投标人基本情况表（含附件）； <input checked="" type="checkbox"/> 项目设计组人员配备（含附件）； <input checked="" type="checkbox"/> 类似工程业绩（含附件）（如有）； <input checked="" type="checkbox"/> 设计技术文件（暗标）； <input type="checkbox"/> ……
3.1.3	投标人须提交核验的材料	资格审查证明材料 <input checked="" type="checkbox"/> 企业营业执照（复印件加盖公章） <input checked="" type="checkbox"/> 企业资质证书（复印件加盖公章） <input checked="" type="checkbox"/> 项目负责人的注册证书（复印件加盖公章） <input checked="" type="checkbox"/> 项目负责人的有效社保证明（2026年02月-2026年04月） <input checked="" type="checkbox"/> 项目设计组人员（不含项目负责人）相关证书（复印件加盖公章） <input checked="" type="checkbox"/> 项目设计组人员（不含项目负责人）有效社保证明（2026年02月-2026年04月） <input checked="" type="checkbox"/> 职称证书（如有）（复印件加盖公章） <input checked="" type="checkbox"/> 执业资格或注册证书（如有）（复印件加盖公章） <input checked="" type="checkbox"/> 身份证（复印件加盖公章） <input checked="" type="checkbox"/> 《建设工程诚信承诺书》（原件） <input checked="" type="checkbox"/> 其他（复印件加盖公章） 有效社保证明证明至少包含以下信息：单位名称、人员姓名、社会保障号（或身份证号）、缴费期限，否则该社保证明不予认可。（已退休人员提供退休证明及聘用合同）
3.2.1	报价方式	本项目费用由设计费组成。 1. 实行市场调节价，由投标人根据实际情况确定报价，但不得高于本工程设计收费设最高限价总价为 <u>93.1356</u> 万元。 2. 本次招标收费基准价根据《江苏省工程勘察设计收费导则》计算（具体见总则3.2投标报价）。 （注：设计费用实行固定总价包干，结算时不予调整。）
3.2.2	最高投标限价	<input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 有，本项目最高投标限价由设计费（已包含各类论证、评审等费用）

		<p>组成。</p> <p>1、本项目的最高限价合计为人民币 <u>93.1356</u> 万元。投标报价超过上述最高限价及各分项最高限价的，视为未能对招标文件作出实质性响应，按无效投标文件处理。</p> <p>1.1 设计费最高限价= <u>93.1356</u> 万元。</p> <p>1.1.1 本次设计服务收费基准价按《江苏省工程勘察设计收费导则》执行。</p> <p>1.1.2 工程设计收费基准价=工程设计收费基价×专业调整系数×工程复杂程度调整系数。（本工程专业调整系数：1.0；工程复杂程度调整系数：1.1；其余系数一律不取，中标后不调整）</p> <p>1.1.3 本工程暂定投资规模约 <u>2000</u> 万元，按《江苏省工程勘察设计收费导则》《附表一：基本设计收费基价表》规定计算。</p> <p>暂定收费基价=48.5+（129.75-48.5）/（3000-1000）*（2000-1000）=89.125 万元，</p> <p>暂定收费基准价= 89.125*1.0（专业系数）*1.1（复杂系数）*95%=93.1356 万元</p> <p>1.1.4 工程设计费最高限价=93.1356 万元。</p>
3.3.1	投标有效期	45 日历天
3.4.1	投标保证金	<p>投标保证金的形式：投标人基本账户出具的本票或汇票</p> <p>投标保证金的金额：人民币 <u>10000</u> 元【必须是投标人从企业注册所在地的基本账户出具的本票或汇票】</p> <p>投标保证金账户：江苏建达全过程工程咨询有限公司无锡分公司</p> <p>账号：21820188000082186</p> <p>开户行：江苏银行股份有限公司无锡洛社支行</p> <p>递交方式：相关凭证必须密封于资格审查证明资料密封袋内，与投标文件一同递交。</p> <p>1、投标保证金的出票行应与银行开户许可证（或银行出具的基本存款账户信息）的开户行及账号一致。预中标单位的投标保证金在签订监理合同后无息退回，未中标单位的投标保证金在开标结束后无息退回。</p> <p>2、以其他方式导致开标现场无法核查保证金递交情况的将被视为无效。</p>

3.5	备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许递交 <input type="checkbox"/> 允许递交
3.7.1	投标文件的份数	<p>1、投标人应在投标文件封面、投标函加盖投标人和法定代表人或其委托代理人的公章及签章。由委托代理人签字或盖章的在投标文件中须同时提交投标文件签署授权委托书。</p> <p>2、投标文件份数： 投标文件商务部分：正本一份，副本二份。 设计技术文件（暗标）：采用 A3 纸（切勿使用硬板纸、卡纸等其他纸张形式），三份。 资格审查证明材料：一份。</p> <p>3、密封袋统一按以下方式密封： 资格审查证明材料一个密封袋； 投标文件商务部分一个密封袋（一个密封袋如装不下，可用二个密封袋）； 设计技术文件一个密封袋（一个密封袋如装不下，可用二个密封袋）； 密封袋上应当写明： 投标人地址：_____ 投标人名称：_____</p> <p><u>江阴粮机厂更新改造项目设计</u>（一个标段）标段投标文件在 <u>2026 年 05 月 29 日 14 时 00 分</u>前不得开启。</p> <p>4、按照投标人须知第 3.1.1 项规定的投标文件组成内容，商务文件应分开装订成册，采<u>胶装或装订机</u>方式装订；技术文件应分开装订成册，每册采用<u>胶装</u>方式装订。装订应牢固、不易拆散和换页，不得采用活页装订。</p>
3.9	设计方案是否采用暗标评审	<input type="checkbox"/> 不采用 <input checked="" type="checkbox"/> 采用，具体规定： <u>按本章 3.9 项要求</u>
4.2.1	投标截止时间	<u>2026 年 05 月 29 日 14 时 00 分</u>
4.2.2	递交投标文件地点	江阴市虹桥北路 76 号三楼开标室
5.1	开标时间、地点和人员	<p>开标时间：<u>2026 年 05 月 29 日 14 时 00 分</u></p> <p>开标地点：江阴市虹桥北路 76 号三楼开标室</p> <p>参加人员及要求：<u>授权委托人或法人代表。</u></p>

		注：投标人参加开标会时需随身携带无需密封的其他资料详见本章“5.2 开标程序”。
6.1	是否授权评标委员会确定中标人	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否，推荐的中标候选人：
7.1	未中标方案补偿	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
11 需要补充的其他内容		
11.1	评标委员会的组建	评标委员会人数应当为不少于 5 人的单数。 评标专家确定方式： <u>从专家评委库中随机抽取</u> 。 是否远程评标： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
11.2	付款方式	签订合同后，支付设计合同金额的 20%；施工图审查通过后，累计付款至设计合同金额的 70%；工程竣工验收合格且审计结束后付清设计费余款（不计息）。 (所有时间节点均以招标人付款规定时间节点为准，并且每次付款前，设计人应提供相应金额的增值税发票，否则，发包人有权拒绝付款且无需承担任何责任。)
11.3	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。

注：投标人须知前附表如与投标人须知正文部分内容不一致的，以投标人须知前附表内容为准。

1 总则

1.1 项目概况

1.1.1 本次招标按照《中华人民共和国招标投标法》、《江苏省招标投标管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程设计招标投标管理办法》、七部委《评标委员会和评标方法暂行规定》及国家和地方有关招标投标管理规定组织和实施。坚持平等竞争、公平评标、择优定标。

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、设计服务期限及质量要求

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的设计服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：设计质量标准符合中华人民共和国现行建设规范标准，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》和国家强制性标准条文；满足现行的建筑工程设计标准、设计规范（规程）、制图标准和设计文件编制深度规定，同时满足招标文件要求，满足项目审批及施工图设计需要，所有设计成果最终要达到招标人满意。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备的资格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) 提交联合体各成员单位共同签订共同投标协议，明确牵头人及其他成员单位各自的权利和义务以及应当承担的责任，同时载明联合体各成员单位的具体工作分工；

(2) 联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；

(3) 联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己的名义单独或者以其他联合体成员的名义申请同一标段的资格预审。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 为本招标项目代建人、项目管理人，以及为本招标项目提供招标代理服务的；

(3) 与本招标项目代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；

- (4) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；
- (5) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；
- (6) 处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或者暂停且在暂停期内；
- (7) 因拖欠工人工资或者因发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；
- (8) 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。

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简体中文。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 招标人不组织投标人踏勘现场，投标人可以自行对工程施工现场和周围环境进行勘察，以获取编制投标文件和签署合同所需的所有资料。施工现场的联系方式见须知前附表。

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 招标人向投标人提供的有关施工现场的资料和数据是招标人现有的能使投标人利用的资料。招标人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

1.10 投标预备会：见投标人须知前附表。

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 技术资料和设计文件；
- (6) 投标文件格式；

(7) 投标人须知前附表规定的其他材料。

2.1.2 根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。当招标文件相互之间发生矛盾时，以后发出的文件为准。

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，通过江阴市公共资源电子交易平台综合交易（乡镇）平台投标人会员系统提出疑问，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“江阴市公共资源电子交易平台综合交易（乡镇）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“江阴市公共资源电子交易平台综合交易（乡镇）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 招标文件的修改和补充

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“江阴市公共资源电子交易平台综合交易（乡镇）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“江阴市公共资源电子交易平台”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。

3 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件组成见“投标人须知前附表”；

3.1.2 招标文件“第五章 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（1）中所指的联合体协议书。

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包含在设计服务期内完成本招标文件所列设计范围全部设计工作内容所需的所有费用。

3.2.2 设计费报价要求见投标人须知前附表。

3.2.3 招标人与中标人将以中标人的投标报价作为合同价并签订设计合同。

(1) 投标报价应是招标文件所确定的设计范围内、设计服务期限内的全部设计工作的体现。

(2) 设计费实行固定总价，包括但不限于完成合同规定范围内所有责任和义务（包括现场调查、一般性资料搜集、多方案论证、各种报告及图纸、文件整理及配合审图并按统一格式编写成电子文件和书面文件后提交业主），以及工程前期咨询、施工招标配合、设备招标配合、施工配合等服务。

(3) 设计变更费用、工程总概算编制已包含在固定总价中，投标人在投标报价中须充分考虑。

(4) 投标报价均为含税报价。

3.2.4 投标人应先对工程现场和周围环境进行现场考察，以获取那些须投标人自己负责的有关编制投标和签署合同所需的所有资料及任何足以影响投标报价的因素，并在报价中予以考虑。任何因忽视或误解现场情况而导致的成本增加或设计工期延长的申请将不获业主批准。

3.2.5 投标书与报价表中的报价为投标人的最终报价，招标人不接受降价函、按比例优惠等其它任何形式的报价。

3.3 投标有效期

3.3.1 投标有效期从投标人提交投标文件截止之日起计算。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 在本招标文件规定的投标有效期结束前，出现特殊情况的，招标人可以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，其投标在投标有效期结束后失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人应按投标人须知前附表规定的金额和形式从投标企业的法人基本存款账户缴纳投标保证金。投标保证金应当在投标截止时间前进入投标人须知前附表规定的缴纳账户。投标保证金的核查方式见投标人须知前附表。

3.4.2 投标人采用联合体投标的，其投标保证金由牵头人提交，并应符合 3.4.1 的规定。

3.4.3 招标人向中标人发放中标通知书后 5 个工作日内，退还未中标人投标保证金；招标人与中标人签订合同后 5 个工作日内，退还中标人投标保证金。

3.4.4 投标人在规定的投标有效期内撤销其投标文件，其投标保证金不予退还。

3.4.5 中标通知书发出后，中标人发生下列情形之一，招标人可取消其中标资格，其投标保证金不予退还：

- (1) 放弃中标项目的；
- (2) 无正当理由不与招标人签订合同的；
- (3) 在签订合同时向招标人提出附加条件或者更改合同实质性内容的。

3.5 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。

3.6 投标文件的编制

3.6.1 投标文件应按第五章“投标文件格式”的要求进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。

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

3.6.3 投标文件必须按照招标文件的规定进行签署（加盖投标人公章、投标人法定代表人或其授权委托代理人签字或印章）。

3.7 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，递交密封后的投标文件。

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 逾期递交投标文件的，招标人不予受理。

3.8 资格审查资料

投标人在编制投标文件时，应按本章第 3.1 项的要求在投标文件中提供与资格审查相关的资料，且符合本章第 3.6.1 项的要求。

3.9 暗标

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

3.9.1 暗标的编制要求：

(1) 技术标文件内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。

(2) 如不按上述规定编制，视为无效投标文件。

备注：“暗标”应当以能够隐去投标人的身份为原则。

3.10 投标人设计人员要求

3.10.1 项目负责人要求：国家一级注册建筑师。

3.10.2 专业人员：各专业人员按专业配套齐全。

3.10.3 具体人员配备要求详见下表：

序号	配备人员	数量	注册执业资格
1	项目负责人	1	具备国家一级注册建筑师资格
2	建筑专业负责人	1	具备国家一级注册建筑师证书

3	结构负责人	1	具备国家一级注册结构工程师
4	给排水负责人	1	注册公用设备工程师（给水排水）
5	电气负责人	1	注册电气工程师（供配电）
6	暖通负责人	1	注册公用设备工程师（暖通空调）
7	管线综合专业设计人员	1	/
8	造价人员	1	注册造价工程师
9	室内专业设计人员	1	/
10	景观专业设计人员	1	/
本项目设计人员不得兼职			

4 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标文件应按以下要求进行密封：详见投标人须知前附表；

4.1.2 投标文件的封套应按以下要求进行标记：写明招标人名称、工程名称和投标人名称，并在封套上加盖投标人公章。

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递交投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的方式：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在招标文件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。

4.4 不予接收的投标文件

4.4.1 未按本章第 4.1.1 款规定密封的投标文件，招标人不予接收。

4.4.2 逾期送达或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予接收。

5 开标

5.1 开标时间、地点和人员

招标人在投标人须知前附表规定的开标时间和地点公开开标，具体要求见投标须知前附表。

5.2 开标程序

5.2.1 主持人按下列程序进行开标：

(1) 宣布开标纪律；

(2) 招标主持人宣读评标办法，宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；

(3) 由招标人代表和招标代理机构人员共同进入系统获取开标数据，核查投标人报名信息，系统内无报名信息的投标人标书原封退回。

(4) 由招标人代表和招标代理机构人员共同对标书进行验封、公布投标人名单并确认；

(5) 由工作人员会同投标人进行投标文件符合性检查，以下符合性检查资料须随身携带，无需密封：①投标人代表：法定代表人（有效身份证（原件）和法定代表人身份证明（原件））或其委托代理人（有效身份证（原件）和授权委托书（原件））；②授权委托人（如有）的 2026 年 02 月至 2026 年 04 月的有效社保交费证明。

(6) 招标代理机构工作人员对投标文件进行启封，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、质量目标、工期及其他内容，并记录在案；

(7) 设有招标控制价的，公布招标控制价；

(8) 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确认；招标人对开标过程进行记录，并存档备查；

(9) 相关参会人员在开标记录上签字确认；

(10) 开标结束。

5.2.2 投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场予以答复。

5.2.3 开标时，投标文件出现下列情形之一的，应当作为无效投标文件，不得进入评标：

5.2.3.1 未按本章第 4.1.1 款规定密封的投标文件。

5.2.3.2 逾期送达或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予接收。

5.2.3.3 至投标截止时间止，未招标文件要求足额递交投标保证金。

5.2.3.4 投标函中载明的项目负责人与符合性检查不一致的。

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。评标委员会由技术、经济等方面的专家组成，人数见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会设负责人一名，由评标委员会成员内部推举产生。评标委员会负责人与评标委员会其他成员有同等的表决权。

6.1.3 评标委员会成员有下列情形之一的，应当主动提出回避：

(1) 投标人的主要负责人的近亲属；

(2) 招标项目主管部门或者行政监督部门的人员；

(3) 来自同一单位的评标专家不得超过 1 人；

(4) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

(5) 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

评标委员会成员应当按照招标文件所规定的评标办法和标准进行独立、客观、公正地进行量化打分。评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

6.3.1 采用综合评估法：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。招标文件没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

7 评标结果公示

7.1 招标人在收到评标报告之日起 3 日内在本招标公告发布的同一媒体发布评标结果公示，公示期 3 日。

7.2 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在评标结果公示期间向招标人提出异议。招标人自收到异议之日起 3 日内作出答复，并在作出答复前暂停招标投标活动。异议成立，取消相应中标候选人资格，招标人可以组织原评标委员会补充中标候选人，可以组织原评标委员会重新推荐中标候选人，可以授权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，也可以重新招标。

8 合同授予

8.1 中标人公告及中标通知

8.1.1 中标候选人公示无异议的，招标人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，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，招标人可以按照中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人。

8.1.2 中标结果公示期间无异议的，招标人应当在发出中标通知书的同时，与招标公告相同的发布媒介上发布中标人公告。

8.2 签订合同

8.2.1 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 天内，依照招标文件和中标人的投标文件签订书面合同，合同的标的、价款、质量、履行期限等主要条款应当与招标文件和中标人的投标文件的内容一致。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。

8.2.2 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。

9 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透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，不得使用招标文件规定以外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。投标人或者其他利害关系人就资格预审文件、招标文件、开标、评标结果事项投诉的，应当先向招标人提出异议。

10 招标人应当依法重新招标的情形

有下列情形之一的，招标人应当依法重新招标：

10.1 所有投标均做废标处理或被否决的；

10.2 评标委员会界定为不合格标或废标后，因有效投标人不足 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；

10.3 同意延长投标有效期的投标人少于 3 个的。

符合前款第一种情形的，评标委员会应在评标纪要上详细说明所有投标均做废标处理或被否决的理由。

招标人依法重新招标的，应对有串标、欺诈、行贿、压价或弄虚作假等违法或严重违规行为的投标人取消其重新投标的资格。

11 设计成果引用、知识产权保护

11.1、投标补偿

11.1.1 对未中标的投标人不设补偿费，其设计成果归招标人所有，资料不予退还。

11.1.2 后续服务

中标单位必须按照招标人认定的方案进行修改后续设计：①设计单位需安排至少 2 位工程师在施工现场做后续服务。②在后续服务计划，必须对变更或工程答疑作出承诺。

11.1.3 本工程如由于政策性原因或不可抗力等原因终止实施，则由此产生的一切后果均与招标人无关。

11.2 知识产权

13.2.1 招标人应保护投标人的知识产权。投标人拥有设计方案的著作权（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。

13.2.2 招标人与中标人签署设计合同后，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。

13.2.3 其他未中标人投标文件中的技术成果或技术方案归招标人所有，招标人享有使用权。

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

12 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。

第三章 评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	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（原件）
		投标文件的组成	符合第二章“投标人须知”3.1.1的要求
		投标文件及报价唯一	只能有一个投标文件及有效报价（招标文件要求提交备选投标的除外）
		暗标	符合招标文件有关暗标的要求
	
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		资质等级	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
		联合体投标人	符合第二章“投标人须知”第1.4.2项规定
	
2.1.3	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
		设计服务期	符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定
		工程质量	符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”3.4.1项、3.4.2项规定
		设计人员配备	符合第二章“投标人须知”第3.10项规定
		社保	符合招标文件规定的“拟投入项目设计人员”社保交费证明。

		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；（3）不符合第二章“投标人须知”第 3.2 项的规定
		其他	1. 无第三章“评标办法”第 3.2.2 条所列情形； 2. 所有投标人还须提供《建设工程招投标诚信承诺书》。
	
条款号	条款内容	编列内容	
2.2.1	分值构成 (总分 100 分)	商务标： <u>15</u> 分（附件 1） 技术标： <u>85</u> 分（附件 2） 总 分： <u>100</u> 分 投标文件的设计方案得分应取所有评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。 投标文件的设计方案中缺少相应内容的评审要点不得分外，投标文件的设计方案各项评审要点得分不应低于评审要点满分的 70%。	

附件 1：商务分评分标准

序号	评分项目	评审内容	分值	评分标准	分项 分值	得分
1	企业实力	以往业绩	4	<p><u>2023年05月08日至2026年05月07日</u>，投标人承担过类似工程项目业绩的有一个得<u>2分</u>（共<u>4分</u>）。</p> <p>【类似工程是指：总建筑面积≥6000平方米的公共建筑设计业绩，提供设计合同复印件加盖公章，时间以设计合同签订日期为准。项目负责人、建筑面积以设计合同中所注为准，如设计合同中未注明，提供该业绩的中标通知书或者合同备案表或者业主证明资料。】</p>	4	
2	设计项目 组	其他主要 设计人员	6	<p>一、基本人员实力：</p> <p>1、项目负责人：具有正高级及以上职称的得1分。（提供职称证书）</p> <p>2、建筑负责人：具有高级及以上职称的得1分。（提供职称证书）</p> <p>3、结构负责人：具有高级及以上职称的得1分。（提供职称证书）</p> <p>4、给排水负责人：具有高级及以上职称的得1分。（提供职称证书）</p> <p>5、暖通负责人：具有高级及以上职称的得1分。（提供职称证书）</p> <p>6、电气负责人：具有高级及以上职称的得1分。（提供职称证书）</p> <p>备注：</p> <p>1、提供上述人员的有效社保证明（<u>2026年02月-2026年04月</u>），退休人员提供聘用证明和退休证作为证明材</p>	6	

				料。 2、提供上述人员相关证明材料和有效社保证明（2026年02月-2026年04月等材料复印件加盖公章制作进投标文件，否则不得分。		
3	设计费	投标报价	5	1、工程设计费用的报价以各有效投标报价的算术平均值为评标基准价。设计费用报价精确到万元。 2、评标价等于评标基准价的得5分，其他投标人的评标价与之相比，每上浮1个百分点扣0.1分，每下浮1个百分点扣0.2分，不足1个百分点时，使用直线插入法计算，保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。最多扣5分。	5	
得分合计			15			

附件 2：技术分评分标准

专业工程实施性方案设计投标技术文件得分表

序号	评分项目	分值	评分标准	分项 分值	得分
1	建筑构思与 创意	30	构思严谨、创意新颖	5	
			建筑能有效提升城市空间品质	5	
			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	6	
			建筑空间处理合理	4	
			充分利用保留建筑，新旧建筑空间布局整体性强	4	
			建筑与景观设计协调	3	
2	总平面及平 面布局功能 配置	32	合理利用土地、布局合理	5	
			功能分区明确、各功能面积配置合理	5	
			新旧建筑衔接合理有序、功能流线衔接完整	4	
			与周边环境协调，合理利用场地条件	3	
			满足交通流线、人车组织体系及出入口要求	4	
			执行的设计规范及标准合理、满足业主提供的规划要求	5	
			对任务书的响应及合理优化	3	
			消防设计满足国家及地方规范要求	3	
3	结构及机电 设计	9	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	3	
			结构布置合理，造价经济	3	
4	相关要求	7	既有建筑及场地改造方案经济、合理、可操作性强	5	
			节能设计符合国家及地方规范要求	1	
			海绵城市设计符合国家及地方规范要求	1	
5	保证设计质量、进度及服务承诺	2	根据投标人所提出的保证设计质量、设计进度计划的措施的科学性、可行性及满足招标文件要求的程度分别进行评分。 服务内容、人员、响应时间等承诺。	2	
6	造价估算	5	估算资料齐全，总造价满足标书要求，技术正确	5	
得分合计				85	

注：（1）投标人应按要求提供证明材料复印件。若未完整提供上述业绩证明材料的，则不得分；若提供虚假证明材料的，取消其投标资格。

（2）项目组人员证书：按招标文件规定予以加分，在计算得分分值时，仅对投标人所报符合要求的相关证书对应的最高得分计分，同一项证书的得分只能计算一次，不得重复累计。

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人自行确定。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会成员到达评标现场时应在签到表上签到以证明其出席。

3.1.2 评标委员会成员首先推选一名评标委员会负责人，负责评标活动的组织领导工作。

3.1.3 招标人或招标代理机构应向评标委员会提供评标所需的信息和数据。评标委员会负责人应组织评标委员会成员认真研究招标文件，未在招标文件中规定的标准和方法不得作为评标的依据。

3.2 初步评审

3.2.1 评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行初步评审。

3.2.2 投标人有下列情形之一的，其投标作无效标处理：

(1) 有第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形的。

(2) 有串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的。

(3) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

(4) 在形式评审、资格评审、响应性评审中，评标委员会认定投标人的投标文件不符合评标办法前附表中规定的任何一项评审标准的。

- (5) 在设计机构人员配备评审中，评标委员会认定投标人的投标未能通过此项评审的。
- (6) 评标委员会认定投标人以低于成本报价竞标的。
- (8) 投标文件中的投标函无投标人公章（有效签署）、投标人的法定代表人有效签章及未有相应资格的注册建筑师有效签章的；或者投标人的法定代表人授权委托人没有经有效签章的合法、有效授权委托书原件的；
- (9) 以联合体形式投标，未向招标人提交共同签署的联合体协议书的；
- (10) 投标联合体通过资格预审后在组成上发生变化的；
- (11) 投标文件中标明的投标人与资格预审的申请人在名称和组织结构上存在实质性差别的；
- (12) 未按招标文件规定的格式填写，内容不全，未响应招标文件的实质性要求和条件的，经评标委员会评审未通过的；
- (13) 违反编制投标文件的相关规定，可能对评标工作产生实质性影响的；
- (14) 与其他投标人串通投标，或者与招标人串通投标的；
- (15) 以他人名义投标，或者以其他方式弄虚作假的；
- (16) 未按招标文件的要求提交投标保证金的；
- (17) 投标文件中承诺的投标有效期短于招标文件规定的；
- (18) 在投标过程中有商业贿赂行为的；
- (19) 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；
- (20) 未按招标文件要求提供电子投标文件，或者投标文件未能解密且按照招标文件明确的投标文件解密失败的补救方案补救不成功的；
- (21) 不符合招标文件有关暗标要求的；
- (22) 其他违反招标文件规定实质性条款要求的。

3.3 详细评审

3.3.1 评标委员会按本章第 2.2 项规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

3.3.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人得分为各项评分因素得分之和。

3.4 澄清、说明或补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式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。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。

3.4.4 在评标过程中，评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，有可能影响质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，评标委员会应当否决其投标。

3.5 推荐中标候选人或直接确定中标人

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

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

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

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

3.6 提交评标报告

评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。评标报告应当由全体评标委员会成员签字。

第四章 合同条款及格式

GF-2015-0209

建设工程设计合同（一）

（房屋建筑工程设计合同）

工程名称：

工程地点：

合同编号：

（由设计人编填）

设计证书等级：

发 包 人：

设 计 人：

签 订 日 期：

中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局 监制

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》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就工程设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：_____。

2. 工程地点：_____。

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

4. 建筑功能：_____等。

5. 投资估算：约_____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：_____。

2. 工程设计阶段：_____。

3. 工程设计服务内容：_____。

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：固定总价；

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：

(签字)

组织机构代码： _____

纳税人识别号：

地 址： _____

邮政编码： _____

法定代表人： _____

委托代理人： _____

电 话： _____

传 真： _____

电子信箱： _____

开户银行： _____

账 号： _____

时 间： _____年____月____日

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码： _____

纳税人识别号：

地 址： _____

邮政编码： _____

法定代表人： _____

委托代理人： _____

电 话： _____

传 真： _____

电子信箱： _____

开户银行： _____

账 号： _____

时 间： _____年____月____日

第二部分 通用合同条款

采用《建设工程设计合同示范文本（房屋建筑工程）》（GF—2015—0209）

第三部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义与解释

1.1.1 合同

1.1.1.8 其他合同文件包括：(1) 本协议书；(2) 中标通知书；(3) 投标函及其附录；(4) 专用合同条款及其附件；(5) 通用合同条款；(6) 发包人任务书；(9) 其他合同文件，(10) 投标文件；(11) 招标文件。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：_____。

1.4 技术标准

1.4.1 适用于工程的技术标准包括：_____。

1.4.2 国外技术标准原文版本和中文译本的提供方：_____；

提供国外技术标准的名称：_____；

提供国外技术标准的份数：_____；

提供国外技术标准的时间：_____；

提供国外技术标准的费用承担：_____。

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：_____。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：_____。

1.6 联络

1.6.1 发包人和设计人应当在__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：_____。

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：_____

—。

发包人更换发包人代表的，应当提前天书面通知设计人。

2.3 发包人决定

2.3.2 发包人应在____天内对设计人书面提出的事项作出书面决定。

3. 设计人

3.1 设计人一般义务

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

3.1.3 设计人其他义务：_____。

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：_____。

3.2.2 设计人更换项目负责人的，应提前天书面通知发包人。

设计人擅自更换项目负责人的违约责任：_____。

3.2.3 设计人应在收到书面更换通知后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：_____。

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_____。

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：_____。

3.4 设计分包

3.4.1 设计分包的一般约定

禁止设计分包的工程包括：_____。

主体结构、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：_____。

其他关于分包的约定：_____。

3.4.3 设计人向发包人提交有关分包人资料包括：_____。

3.4.4 分包工程设计费支付方式：_____。

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：_____。

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：_____。

5.3.5 建筑物及其功能设施的合理使用寿命年限：_____。

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：_____。

合同当事人约定的工程设计进度计划应包括的内容：_____。

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：_____。

6.3 工程设计进度延误

6.3.1 因发包人原因导致工程设计进度延误

(4) 因发包人原因导致工程设计进度延误的其他情形：_____。

设计人应在发生进度延误的情形后天内向发包人发出要求延期的书面通知，在发生该情形后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：_____。

7.1.3 设计人应向发包人交付的设计资料及文件：方案设计文件 份、设计概算文件 份
（满足财政局概算审批要求）和施工图设计图纸各 份。（所有相关部门的报审图纸（按要求
折叠成 A4 规格）另行无偿提供且并按发包人要求将图纸按时送至指定位置）。

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_____天。

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

8.4 工程设计审查形式及时间安排：_____。

9. 施工现场配合服务

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

9.2 设计人应当在交付施工图设计文件并经审查合格后时间内提供施工现场配合服务。

10. 合同价款与支付

10.2 合同价格形式

(1) 单价合同

单价包含的风险范围：_____。

风险费用的计算方法：_____。

风险范围以外合同价格的调整方法：_____。

(2) 总价合同

总价包含的风险范围：_____。

风险费用的计算方法：_____。

风险范围以外合同价格的调整方法：_____。

(3) 其他价格形式：其他价格形式：固定总价

10.3 定金或预付款

10.3.1 定金或预付款的比例

定金的比例或预付款的比例：_____。

10.3.2 定金或预付款的支付

定金或预付款的支付时间：_____，但最迟应在开始设计通知载明的开始设计日期_____天前支付。

11. 工程设计变更与索赔

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

设计人应在该事项发生后_____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_____天内，予以书面答复。

12. 专业责任与保险

12.2 设计人_____（需/不需）有发包人认可的工程设计责任保险。

13. 知识产权

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

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：_____。

13.2 关于设计人为实施工程所编制文件的著作权的归属：_____。

关于设计人提供的上述文件的使用限制的要求：_____。

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：_____。

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：_____。

14.1.2 发包人逾期支付设计费的违约金：_____。

14.2 设计人违约责任

14.2.1 设计人支付发包人的违约金：_____。

14.2.2 设计人逾期交付工程设计文件的违约金：_____。

设计人逾期交付工程设计文件的违约金的上限：_____。

14.2.3 设计人设计文件不合格的损失赔偿金的上限：合同设计费总额。

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：_____。

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：_____。

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_____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

17.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：。

17.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：_____。

选定争议评审员的期限：_____。

评审所发生的费用承担方式：_____。

其他事项的约定：_____。

17.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本事项的约定：_____。

17.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第(2)种方式解决：

(1) 向仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向项目所在地有管辖权的人民法院起诉。

18. 其他（如果没有，填“无”）

1、由于设计人员错误造成工程质量事故损失或对设计资料及文件出现遗漏或错误（遗漏或错误部分建安造价超过项目总造价的1%以上），设计人除负责采取补救措施修改或补充外，应免收直接损失部分的设计费同时向发包人支付受损失部位相应设计费的20%的赔偿金。

2、由于设计人自身原因，延误了按本合同规定的设计资料及设计文件的交付时间，每延误一天，应减收该项目总设计费的万分之二，不封顶。

3、设计人在施工服务期内，设计人员未按招标要求到现场配合施工的，发包人将从合同总价中扣减1%/次的费用作为违约金。

4、因停建、缓建或其他原因引起的工作量增加，服务期调整等，费用不另行增加。

5、设计人应配合招标人做好现场服务。

6、因设计人提供图纸不能满足报审要求或回复不及时等因素造成的审批时间延后由设计人承担全部责任，并视为违约，每拖延一天，设计人向发包人支付合同金额千分之二的延期违约金。

7、发包人要求设计人派专人驻施工现场进行配合与解决有关问题，工地例会必须有对口相应专业的设计人员参加且根据要求实地解决问题，若发现无专人，则按500元/次罚款，上不封顶。

8、设计人为本合同项目的服务至竣工验收，配合审计等问询服务为止。

9、所有涉及到采用相关图集的做法，均需提供大样图纸及明确做法。若不提供，发包人有权另请设计单位完成，由此产生的一切费用由设计人承担。

10、设计人应服从发包人安排的技术人员对设计进行把控，并明确设计成果汇报制度。

11、方案设计达到国家现行标准和建筑设计规范。

12、联合体中标的，应指定项目设计负责人，负责整个合同实施阶段的协调工作。

13、发包人对于有关专业设计，涉及二次深化设计的，设计人不能以图集代替图纸，必须是大样图纸。所有费用含在设计费中，不另计。

14、设计人对有关部门审核提出的问题必须在两天内进行回复，如未回复视情况在总进度的时间上合并处罚。

15、绿色建筑设计、海绵城市设计、日照分析、节能设计、节能审查等工作需按招标人的时间进度要求完成。

16、设计人须负责招标范围内的所有项目报批审核手续，发包人负责配合，项目报批所需缴纳的行政性费用由发包人支付。所有报批应在规定时间内并确保在 2 次之内完成审批，若因设计原因导致审批手续多于 2 次，则每超过一次，应减收该项目总设计费的万分之五，不封顶。

17、本工程实行限额设计，建安总造价控制在 2000 万元以内，投资额以设计期内的静态投资为准。若设计的建安总造价超出限额，设计人应无条件调整设计并减收该项目总设计费的万分之五。施工图预算（建安费）超过投标方案工程造价初步测算（建安费）15%时，发包人将按合同价的 20%扣除设计人的违约金（除不可预见等因素外）。

18、设计过程中，涉及到的所有涉及评审费均由设计人支付，招标人不再另行支付。

19、施工过程中涉及到图纸变更，变更后的图纸须由设计人无条件负责送审报批。

20、设计期内，由于非设计方原因造成设计期延误，由设计单位提出延期申请，经发包人确认后，设计期可延期，但由于延误造成的其他损失由设计单位自行承担。

附件：

附件 1：工程设计范围、阶段与服务内容

附件 2：发包人向设计人提交的有关资料及文件一览表

附件 3：设计人向发包人交付的工程设计文件目录

附件 4：设计人主要设计人员表

附件 5：设计进度表

附件 6：设计费明细及支付方式

附件 7：设计变更计费依据和方法

附件 1:

工程设计范围、阶段与服务内容

一、本工程设计范围

本项目红线范围内的方案设计、施工图设计、BIM 设计、施工配合、工程总概算的编制及其他相关服务。其他服务包括：包括规划报建、各专业报建、概算审查、施工图审查配合、办理建设工程规划许可证等各阶段招标配合和后期施工图设计配合服务，施工期间派驻现场设计代表、设计修改、设计变更（含估算）、相关专题报告、参与隐蔽工程和竣工验收服务工作。

二、本工程设计阶段划分

方案设计阶段、施工图设计及施工配合三个阶段。

三、各阶段服务内容

1、方案设计阶段成果要求

1.1 设计说明部分

(1)设计说明能对项目解读充分，理解深刻，分析准确，构思新颖。对项目设计思想、设计特色及招标文件要求的内容作出说明。

(2)详细阐述项目定位，定位需充分考虑性质发展要求，针对实际需求以及现状特征提出合理的技术路线与策略。

(3)详细阐述设计总体布局、设计特色等。

1.2 设计图纸

方案设计文件应包括但不限于：包括总体规划、设计构思、功能分区、方案特点、平面布局、整体效果、设施配备等；平面功能布置图；重要空间的平面设计图；重要空间的效果图。

1.3 设计方案成果的形式

1.3.1 设计文本图册根据招标文件要求形成电子文件，设计方提供与递交的设计文本图册一致的电子文件(光盘)，其中包括方案设计图册， pdf 格式(高清)或 doc 格式：使用 cad 文件格式的，外部参照文件一并绑定打包（含 SU/MAX 模型）。

2. 施工图阶段设计成果要求

1)在开工之前，设计单位需进行设计交底；

2)设计交底应有业主、施工单位、监理单位和设计单位参加；

3) 设计交底时，设计单位应介绍工程设计概况和要求，各专业设计要求和注意事项；

4) 业主单位、施工单位和监理单位应事先取得施工图纸并作好充分准备，在设计交底时提出疑问，设计单位应对疑问作出明确解答，说明处理办法；设计交底应形成会议纪要，并由业主单位、施工单位、监理单位、设计单位签字盖章，作为施工文件的补充；

5) 设计单位应对设计交底会议纪要提出需要补充和修改的设计图纸进行修改。

3. 施工配合阶段

1) 负责各专业的施工配合服务。施工期间，项目总负责人定期到工地巡视，对施工样板的效果提供意见；

2) 为配合施工进度，设计单位必须在施工期间，负责派人在施工现场办公，负责协调解决现场施工中所涉及的各种相关设计、选材等技术问题，代表设计院解决施工中发现的设计图纸问题，随时接受建设单位工程经理在设计上的咨询，须参加各种工程例会和专题协调会议；定期审核材料大样以确保原设计意图得到实现，对最终材料或材料替用品进行审核；

3) 出席各专业定期、不定期现场交底会；

4) 设计单位应参加项目组织的主要施工阶段的施工验收，对发现的问题及时提出处理意见。设计单位应按当地政府有关建设工程竣工备案及质量监督实施意见，配合项目做好竣工验收工作。

附件 2:

发包人向设计人提交有关资料及文件一览表

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	项目立项报告和审批文件	各 1		
2	发包人要求即设计任务书（含对建筑、结构、给水排水、暖通空调、建筑电气、总图等专业的具体要求）	1		
3	建筑红线图	各 1		
4	当地规划部门的规划意见书	1		
5	各阶段主管部门的审批意见	1		
6	方案设计确认单（含初设开工令）	1		
7	工程所在地地形图（1/500）电子版及区域位置图	1		
8	施工图审查合格意见书	1		
9	市政条件（包括给排水、暖通、电力、道路、热力、通讯等）	1		
10	其它设计资料	1		
11	竣工验收报告	1		

（上表内容仅供参考，发包人和设计人应当根据项目具体情况详细列举）

附件 3 :

设计人向发包人交付的工程设计文件目录

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	方案设计文件		天	
2	设计概算		天	
3	施工图设计文件（含管线综合图）		天	
4	各种审查合格文件及图纸	按招标人要求	按招标人要求	
5	其他相关成果文件			

特别约定：

1. 在发包人所提供的设计资料（含设计确认单、规划部门批文、政府各部门批文等）能满足设计人进行各阶段设计的前提下开始计算各阶段的设计时间。
2. 上述设计时间不包括法定的节假日。
3. 图纸交付地点：设计人工作地（或发包人指定地）。发包人要求设计人提供电子版设计文件时，设计人有权对电子版设计文件采取加密、设置访问权限、限期使用等保护措施。
4. 如发包人要求提供超过合同约定份数的工程设计文件，则设计人仍应按发包人的要求提供，但发包人应向设计人支付工本费。

附件 4 :

设计人主要设计人员表

名 称	姓 名	职 务	注册执业资格	承担过的主要项目
一、项目负责人				
项目主管				
二、项目组成员				

附件 5:

设计进度表

共 60 日历天。

其中：发包人保留调整设计周期计划的权利，设计人必须遵守相关调整。施工现场配合服务时间：工程开始施工至工程竣工验收结束。误期违约金：每拖延一天的赔偿金额为合同总价的千分之二来计算。因招标人原因造成延误的除外。

附件 6:

设计费明细及支付方式

一、设计费总额:

二、设计费总额构成:

1. 工程设计基本服务费用: 设计费为 万元。

2. 特别约定:

(1) 工程设计基本服务费用包含设计人员赴工地现场的旅差费人次日, 每人每次不超 2 天; 不含长期驻现场的设计工地代表和现场服务费。

(2) 采用固定单价形式的设计费, 实际设计费按通过审查的施工图设计的建筑面积(或投资额)和本合同约定的单价(或费率)核定, 多退少补。

(3) 超过上述约定人次日赴项目现场所发生的费用(包括往返机票费、机场建设费、交通费、食宿费、保险费等)和人工费由发包人另行支付。其中人工费支付标准为。(建议参照本单位年人均产值确定人工费标准)

(4) 其它: 。

三、设计费支付方式

签订合同后, 支付设计合同金额的 20%; 施工图审查通过后, 累计付款至设计合同金额的 70%; 工程竣工验收合格且审计结束后付清设计费余款(不计息)。

(所有时间节点均以招标人付款规定时间节点为准, 并且每次付款前, 设计人应提供相应金额的增值税发票, 否则, 发包人有权拒绝付款且无需承担任何责任。)

附件 7:

设计变更计费依据和方法

第五章 发包人要求

一、工程概况

江阴市粮食机械厂（俗称“粮机厂”），是江阴本土老牌国营粮机企业，始建于1969年，为全民所有制国营企业，是江阴粮食机械制造的骨干企业，2002年粮机厂改制，2019年改制后企业搬离该地块，厂区便逐步闲置。粮机厂土地房屋为国有资产，长期闲置、低效利用，建筑主体完好、工业风貌保留，具备改造再利用条件。

当前，我国经济正从增量扩能为主转向做优增量、盘活存量并举，如何充分释放国有资产使用效能，服务高质量发展成为各地的一道必答题。将澄江街道粮机厂改造定位为社区配套商业，是盘活低效国资、补齐民生短板、推进城市更新、传承工业文脉的综合最优解，具备政策、民生、空间、经济与治理五大层面的强必要性。

2、项目地理位置及周边环境：项目处于澄江街道主城区，位于江阴市黄龙路51号，周边覆盖4大社区，常住人口约6.4万人，老龄化明显，周边有多所学校与幼儿园，公共服务设施需求旺盛；

3、项目内部概况：场地内部地势平坦，原为工业厂区，现状建筑多为单层厂房、办公楼、宿舍等，属于工业遗存资产，厂房等主要建筑需要保留并活化利用；北侧沿河有成熟树木，可以保留并纳入景观设计。

二、设计与要求

1、设计范围及内容

（1）设计范围包括：项目整体规划、交通组织、现有建筑的拆除与改造、新建建筑设计、园区景观环境提升、室内外空间设计、东侧环卫所地块场地改造，建设规模：总用地面积约12598.3m²，现状建筑面积约10000m²，更新后总建筑面积约10000m²（含新建、拆除、改造等），以最终设计方案为准。建安总造价控制在2000万以内，其中设计范围涵盖以下专业内容：

①建筑工程类:建筑、结构、给排水、通风及空调、电气

②专项设计类:包括建筑安装工程、装修工程、室外总体工程、智能化与信息化设计、夜景照明、室内装修、海绵城市设计、BIM技术运用等专业工程，附属配套类:室外管网(给排水、强弱电、消防、燃气等各类管线)、道路及广场、园林绿化及景观小品、室外照明、交通标识及标线、围墙大门等室外附属配套工程；东侧环卫所地块(约4840平米)场地改造成地面停车场。

(2) 项目设计周期、质量标准

a、设计期：

共 60 日历天

(1) 合同签订后 20 天内，提交方案设计；

(2) 合同签订后 45 天内，提交工程总概算及其相关内容

(3) 合同签订后 60 天内，提交全套施工图设计文件并且通过审图中心审查；

b. 招标人有权对上述计划进行调整，投标人须无条件遵照执行。项目施工阶段凡因设计原因引起的各种设计变更、补充设计，招标人对该部分设计费用均不予以计取。

c、设计标准： 满足并符合国家、地方及行业相关现行设计规范要求，确保设计符合相应阶段设计深度要求，确保各类审图及时顺利通过。

2、设计依据

(1) 国家及江苏省、江阴市现行城乡规划、建筑、消防、环保、节能、交通、绿地等相关法律法规、规范标准。

(2) 江阴市国土空间规划、地块控制性详细规划及相关上位规划要求。

(3) 委托方提供的用地红线、现状测绘、地质勘察、产权及历史遗存保护要求等文件。

3、项目使用功能的要求

依据房屋鉴定报告，在拆除危房的基础上，保留并改造主体结构可利用的建筑，同时新建部分设施以满足社区商业及配套服务需求；通过优化交通流线提升区域可达性，并将东侧环卫所地块场地改造为停车场，以有效解决项目片区的停车需求；同时围绕“乐搭、乐活”两大主题业态，打造多元功能场域，结合沿河景观与步行系统设计，系统性地完成业态功能布局及社区服务设施的植入。

项目定位以“全龄社交、社区商业、城市记忆”为核心定位，打造兼具烟火气与归属感的熟人轻社交型社区商业；聚焦社交学习、日常休闲两大核心场景，构建家门口的邻里第三空间，一站式满足全龄段消费购物、社交娱乐、文化学习、健康运动等多元需求，营造有温度、高粘性、有记忆的温情社区生活场域。“乐搭”业态构成包括社区共享空间、体育运动、教育培训、宠物主题店等，“乐活”业态构成包括社区食堂、生鲜超市、特色餐馆、茶咖空间等。；

要求：业态招商引导规划设计，构建“自媒体引流+私域运营+线下活动”三维一体运营体系，常态化开展亲子、养生、市集、萌宠、手作等活动；

4、设计专业技术要求

(一) 规划设计总体要求：(1) 保留原有厂房主体结构，可拆除部分屋顶增加内部通道和采光，最大限度保留粮食机械厂建筑肌理、结构构件、历史风貌，体现工业文化价值。可适当在商业价值凸显或沿河景观区域扩建部分一层或二层空间。(2) 功能复合高效：统筹商业、文化、运动、社交、休闲功能，做到动静分区、流线清晰、业态适配。(3) 交通组织合理：

人车分流，明确车行 / 人行主次出入口、停车布局、内部动线，保障通行安全与效率。（4）空间场景化：打造入口广场的草坪、沿河景观、中庭共享、屋顶 / 露台等特色公共空间，提升体验感。（5）风貌统一协调：新建部分与保留建筑风格融合，材质、色彩、尺度呼应工业遗存，现代简洁不突兀。（6）合规性底线：满足消防、抗震、节能、无障碍、环保、排水、电力通讯等专项规范要求。

其中：

（1）建筑设计：设计应做到生态性、自然性、整体性和实用性的有机统一，关注建筑材料的耐久性、易维护性，符合人性化设计的国际发展趋势，通过系统规划设计，为基地所在区域提供一个高质量的社区服务场所，促进项目的社会效益和经济效益。结合周边景观布置，可采用地方传统及特色材料及施工技艺。建筑形式和结构设计体现多重创造力。

（2）结构设计：充分考虑当地水文、地质、气候条件，根据建筑的使用功能、材料供应、施工条件、自然环境和抗震设防等因素，选择合理的结构体系和基础选型。结构单元划分合理，结构布置应满足建筑功能需求，做到安全适用、耐久舒适、经济合理、技术先进、确保质量。

（3）电气设计：各阶段的设计深度执行《建筑工程设计文件编制深度的规定》中专项设计的深度要求。各单体用电负荷等级和供电回路按照国家相关规范规定执行。对供电无特殊要求的场所，满足规范及相关主管部门要求。采用成熟先进、经济合理、运行节能、便于维护的技术方案，兼顾新型实验室的特殊需求及供电安全性。

（4）给排水设计：给排水设备选型应考虑技术先进、维护方便、经济合理的原则，体现科技、环保、可持续发展的理念；应采取隔振、隔声、消声及节能节水等技术措施。

（5）通风与空调设计：根据项目的实际情况、各区域房间的使用功能、建筑功能布局及设备运营等特点，合理判断并选择工程的冷热源及供冷方案。通风设备选用高效节能、低噪声、质量可靠、技术先进、综合性价比优的产品。同时，各区域做通风风量平衡计算，利用自然或机械补风系统等措施来满足通风风量的平衡。

（6）消防：建筑的防火设计严格遵循现行国家标准《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019），《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018版）、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）等相关规范进行消防设计。

（7）绿色建筑：项目应通过舒适健康、绿色生态的设计策略实现整体功能布局合理、功能配置全面的低成本、高效益的绿色建筑。在方案设计中强调建筑与环境的融合与统一，优先发挥被动技术，辅以高效主动技术，实现绿色、节能、舒适、经济的设计目标。

(8) 海绵城市：结合工程项目的实际情况，对项目内排水系统、绿地系统等系统工程进行海绵化开发建设，对多种低影响开发技术措施进行组合应用，实现海绵城市建设总体控制目标。

(9) 节能：贯彻国家产业政策和行业节能设计规范，严格执行节能技术规定，在满足使用需求的前提下，减少建筑能耗和水耗需求，合理使用资源。

(10) 市政景观工程设计：包括道路、硬质景观、软质景观、大门、围墙、给排水、亮化景观、室外照明和景观亮化、管线综合、交通组织等，结合所在场地地形地貌和周边环境进行绿化景观设计。

(11) 室内外装修设计：包括室外装修、室内装修（不含二次精装修）等。

(12) 装配式应用：装配式应用按当地相关规定考虑。

(二) 交通与流线设计要求

(1) 车行系统

明确车行主出入口、次出入口，对接城市道路，避免拥堵。

机动车位集中 / 分散布局，满足指标要求，配充电桩预留条件。

内部车行动线便捷，后勤、消防车道畅通，满足规范。

重点考虑后勤车辆与餐饮等空间后场的结合

(2) 人行系统

人行主出入口形象突出，连接入口广场与内部主轴。

人行流线串联商业、运动、展示、共学空间，无交叉干扰。

充分考虑无障碍设计，覆盖全区域。

(三) 建筑与风貌设计要求

(1) 保留改造：主体结构保留，加固合规；

(2) 新建部分：体量小、形式简洁，与老建筑结构衔接自然，不破坏整体风貌。

(3) 立面风格：工业风松弛风格为主，充分预留一楼商家可自行装修立面风格的空间和尺度。

(4) 室内空间：保留厂房梁柱、桁架等特色构件，打造挑空、通透、工业感氛围。

(5) 标识与景观：统一设计导视系统，景观简约硬质为主，适配绿地率指标。

(四) 专项设计要求

(1) 消防设计：满足厂房改造商业 / 公共空间的消防规范，设置疏散、防火分区、消防设施。

- (2) 结构安全：原有建筑加固、验算，确保使用安全。
- (3) 智能化：预留监控、网络、照明、停车管理等接口。
- (4) 无障碍：全区域无障碍通行、无障碍卫生间、电梯（如需）配置到位。

5、设计人员要求

基本要求：设计团队应包含建筑、结构、给排水、电气、暖通、室内、景观等专业人员，且具备与业主、政府等职能部门进行协调沟通的能力；

6、其他要求

- (1) 尊重场地历史文化，突出粮食机械厂工业记忆与城市更新价值。
- (2) 方案具备可实施性，建安总造价控制在2000万以内，兼顾运营与维护便利性。
- (3) 符合江阴市城市风貌、市容管理、环保等相关要求。

设计应尊重并保留场地记忆，体现“新旧对话、功能复合、空间活化”等理念，鼓励采用绿色建筑技术，以低成本低造价方式完成项目整体规划建设，并满足消防、抗震、环保、无障碍等规范要求

7、成果文件要求

设计成果不仅限于可以多于以下规定：

（一）第一阶段：方案设计

（1）方案设计提交以下成果：

1) 图纸内容（包含但不限于以下内容）

1-1、区位及区域关系分析图

1-2、方案设计理念分析图

1-3、总平面图

1-4、总平面建筑功能分析图

1-5、总平面竖向设计图

1-6、道路交通设计图

1-7、停车示意图

1-8、消防流线及分析图

1-9、景观及绿地系统规划图及意向图（景观概念设计图）

1-10、功能布置示意图

1-11、各单体主要平、立、剖面图（包括各单体主要功能分区流线分析图）

1-12、其他必要的设计分析图纸

1-13、总体鸟瞰效果图：不少于2张

1-14、城市界面效果图及单体外观效果图：不少于5张

1-15、室内重要空间的意向图或效果图

1-16、通过设计草图或示意性图片和照片，阐述主要的建筑和装饰特征节点

1-17、建筑、结构、设备等各专业方案设计说明

1-18、技术经济指标和投资估算

2) 设计文件电子图册：

包括上述图纸内容中的所有图纸和文字说明材料。

内容含：方案说明、主要经济技术指标，规划总平面图、规划功能结构图、交通组织分析图、室外环境设计图、效果图、主要单体建筑设计平、立、剖面图、鸟瞰图、招商手册项目投资估算表等。

3) 招商手册电子版

基于项目初步定位与规划条件，编制一份招商手册电子版。内容应至少包含：项目概况、区位分析、核心客群画像、初步业态规划方向(如楼层主题设想)、项目效果示意图(可引用方案阶段已有成果)及招商联系方式。

内容：提交PDF格式文件，页面尺寸建议为A4或A3横版，风格需符合项目商业定位，图文并茂，便于后续招商推广使用。

(二) 第二阶段：设计概算

在方案设计经发包人方书面认可后，设计人进行设计概算编制工作，并提交如下成果：

设计概算，其中设计单位需提供与概算相关的技术资料，参与论证或相关部门的审批会议，并根据论证和审查的反馈进行必要的修改，以确保顺利通过所有审核环节。

内容：成果电子文件光盘（文字为doc格式）

(三) 第三阶段：施工图设计

以上成果确认后，设计单位将以上图纸及设计说明汇总，并附电子文件，交给发包人。

(四) 第四阶段：施工期间现场配合阶段

1) 交底会审、过程跟进、竣工配合参加甲方召集的施工现场协调会议；室外配套工程开始后，本项目主设计师需到现场指导施工服务。

2) 配合施工单位处理施工中发生的与设计相关的问题，出具设计变更；

3) 配合施工样品确认；

4) 项目负责人定期参加施工阶段的工地会议；

5) 参与工程竣工验收，并签收相关文件。

(五) 其他

1) 发包人在工程实施过程中最终选择的材料或设备与原设计技术条件不符时，设计单位应对该产品技术资料进行审核、确认，并有义务按确认后的技术要求修改原设计。

2) 所有设计方案的知识产权归发包人所有。

(六) 设计成果规定

1) 设计成果的深度和内容必须符合国家现行的政策法规、设计规范和制图标准，同时满足本设计任务书的有关要求。

2) 设计文件应完整、系统、有条理，充分反映设计理念。文本图件表达清晰完整，尺寸齐全准确。

三、适用规范标准

1. GB 50016-2014 (2018年版) 《建筑设计防火规范》
2. GB 55037-2022 《建筑防火通用规范》
3. GB 51251-2017 《建筑防烟排烟系统技术标准》
4. GB 50009-2012 《建筑结构荷载规范》
5. GB 50011-2010 (2016年版) 《建筑抗震设计规范》
6. GB 50763-2012 《无障碍设计规范》
7. GB 50144-2019 《工业建筑可靠性鉴定标准》
8. 《江苏省城市规划管理技术规定 (2025年版) 》
9. 苏建消防 (2023) 104号 《江苏省既有建筑改造消防设计技术要点 (试行) 》
10. 建筑结构可靠性设计统一标准 GB 50068-2018
11. 建筑工程抗震设防分类标准 GB 50223-2008
12. 建筑结构荷载规范 GB50009-2012
13. 混凝土结构设计标准 GB/T 50010-2010 (2024年版)
14. 建筑抗震设计标准 GB/T 50011-2010 (2024年版)
15. 建筑地基基础设计规范 GB50007-2011
16. 砌体结构设计规范 GB 50003-2011
17. 混凝土结构耐久性设计标准 GB/T50476-2019
18. 危险房屋鉴定标准 JGJ125-2016
19. 混凝土结构加固设计规范 GB50367-2013

20. 建筑抗震加固技术规程 JGJ116-2009
21. 既有建筑地基基础加固技术规范 JGJ123-2012
22. 碳纤维增强复合材料加固混凝土结构技术规程 T/CECS146-2022
23. 建筑给水排水设计标准》（B50015-2019）
24. 《建筑给水排水与节水通用规范》（GB55020-2021）
25. 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）
26. 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）
27. 消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）
28. 《供配电系统设计规范》（GB50052—2009）
29. 《低压配电设计规范》（GB50054—2011）
30. 《建筑照明设计标准》（GB/50034-2024）
31. 《建筑物防雷设计规范》（GB50057—2010）
32. 《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116—2013）
33. 《民用建筑电气设计规范》（GB51348-2019）
34. 《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》（GB51309-2018）
35. 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736-2012

其他国家和地方相关法规规范

附件：附图：现状建筑概况



第六章 投标文件格式

一、商务文件格式：

- (1) 投标函
- (2) 投标函附表
- (3) 法定代表人资格证明书
- (4) 法定代表人授权委托书
- (5) 商务、技术条款偏离表
- (6) 设计费投标报价表
- (7) 投标人基本情况表
- (8) 投标人近年来完成与该项目类似工程设计情况表
- (9) 拟投入项目设计人员汇总表
- (10) 主要人员简历表
- (11) 其他（根据招标文件的要求和投标人认为需要提供的资料）

(用于商务文件封面)

项目名称:

项目编号:

投标文件

投标文件内容: _____ 商务文件 _____

投标人: _____ (盖公章)

法定代表人
或其委托代理人: _____ (签字或盖章)

日期: 年 月 日

（一）投 标 函

致：_____

根据贵方招标（招标编号为_____）的招标文件，我方针对该项目的投标报价为：_____元人民币（大写：_____元人民币）。并正式授权的下述签字人（职务）代表投标人（投标人名称），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，包括修改文件（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组，由投标文件所承诺的设计人员完成本项目的全部设计工作，保证在未征得招标人同意的前提下不变更主要设计人员，保证按投标函附表中承诺的设计周期完成设计并提供相应的设计服务。

3、我方同意所提交的投标文件在招标文件的投标须知中第条规定的投标有效期内有效，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：_____（全称、签章）

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

法定代表人或授权委托人：_____（盖章或签字）

项目负责人：_____（姓名）

日期：_____年 月 日

(二) 投标函附表

项目名称	
估算投资规模 (万元)	建安造价约 <u>2000</u> 万元。
投标人名称	
投标报价	万元
设计周期	日历天
项目设计负责人	姓名： 注册类别： 注册编号：
备注	

投标人： _____ (全称、签章)

地址： 邮编：

电话： 传真：

法定代表人或授权委托人： _____ (盖章或签字)

项目负责人： _____ (姓名)

日期： 年 月 日

(三) 法定代表人资格证明

单位名称： _____

地 址： _____

姓 名： _____ 性别： _____ 年龄： _____ 职务： _____

系 _____ 的法定代表人。为设计 _____ 项目，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。

投标单位：（盖章） _____

日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日

（四）法定代表人授权委托书

本人作为_____（投标人名称）的法定代表人，在此授权我公司的____，其身份证明号码：____，作为我的合法的授权代表，以我的名义并代表我公司全权处理_____项目设计投标的各项事宜。

本授权书期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

在此授权范围和期限内，被授权人所实施的行为具有法律效力，授权人予以认可。

授权代表无权转让委托权，特此委托。

授权代表：_____（姓名）_____性别：年龄：

身份证号码：职务：

投标人：_____（单位全称）（盖章）_____

法定代表人：_____（签字或盖章）_____

授权委托日期： 年 月 日

(六) 设计费投标报价表

项目名称		招标编号		
设计费总报价 (元人民币)	(大写)			
	(小写)			
工作内容	项目明细	计算依据、过程和公式	投标报价金额	备注
投 标 报 价 组 成	工程设计费			
	合计			
备注				

投标人：(单位全称) (盖章) _____

法定代表人或授权委托人：_____ (签字或盖章)

日期： 年 月 日

注：投标人在投标时应做出设计费报价，其设计费报价金额不得超过招标人公布的最高限价。报价金额不得超过招标人公布的相关费用的最高限价。本表中的设计费总报价应与“二. 投标函附表”中的金额相同。

(十) 主要人员简历表

姓 名		性 别		出生日期	年 月 日
毕业院校专业				毕业时间	年 月 日
从事本专业时间			为申请人服务时间		
执业注册			职 称		
在本项目拟任职务					
主 要 经 历					
时 间	参加过的工程设计项目名称及规模			该项目中任职	

投标人：（单位全称）（盖章）_____

日 期： 年 月 日

注：1、投标人需随此表附上主要设计人员的身份证、职称证（如有）、注册证书（如有）、毕业证（如有）及相关经验证书（如有）等相关资料的复印件加盖公章。

(十一) 其他 (根据招标文件的要求和投标人认为需要提供的资料)

说明:

1. 采用综合评估法评标的, 投标人应根据综合评估法的评分标准要求提供能够恰当证明投标人可以得分的资料, 信息均以诚信库中获取的相关信息为准。

2. 为了评标委员会能够准确评审, 请投标人提交可以得分的相关证明资料并自估得分值。但实际得分以评标委员会的评分为准。

投标人自己估分表

评审内容	分值 (分)	得分理由和所提交证明得分资料	自估得分 (分)	备注
以往业绩				
.....				

附 1：建设工程投标诚信承诺书

建设工程诚信承诺书

为营造江阴市建设工程诚实守信的市场环境，切实维护建设工程市场的公开、公平、公正、诚实守信，我单位自愿郑重承诺如下：

- 一、我单位企业资质、人员资质等均真实有效，在招投标过程中提交的材料均无任何伪造、虚假成份。
- 二、我单位保证资质不外借、不挂靠，不与其他投标人串标围标，不以他人名义投标。
- 三、我单位保证不转包中标工程，不把承包的全部工程肢解后以分包名义发包给他人。
- 四、我单位保证仅分包建设方招标文件允许分包的内容，且分包工程承包人具有相应资质，并承诺组建分包工程管理机构，机构五大员为本单位人员，签订分包合同七日内将文件送至建设行政主管部门备案。
- 五、我单位在参加项目实施过程中严格遵守上述承诺，若违反本承诺一经查实，本单位愿意接受公开通报，按照《中华人民共和国招标投标法》第五十三、五十四条的规定，结合本单位实际情况，三个月～三年内不进入江阴市建筑市场。并自愿按相关法律法规接受相应的处罚。

特此承诺！

承诺单位盖章：

承诺单位法定代表人(签字或盖章)：

年 月 日

二、技术文件格式（暗标）

（技术标文件采用 A3 纸形式，包含下列内容）

- （1）设计说明和设计图纸汇编缩印本
- （2）主要技术经济指标
- （3）工程估算
- （4）效果图
- （5）展示图
- （6）其他技术文件

(用于技术文件封面)

投标文件

工程名称:

投标文件内容: 技术文件

(此为样本, 实际使用 A3 纸幅面, 由 A4 至 A3 放大复印)

注意事项: 本页的“(用于技术文件封面)”和“(此为样本, 实际使用 A3 纸幅面, 由 A4 至 A3 放大复印)”和本注意事项, 在制作文件时自行删除!!

第七章 招标人提供的其他资料