

蓬江区悦融府商住项目（方案与初步设计）

招标文件

招标人（公章）： 江门市悦兴置业有限公司

招标代理机构（公章）： 广州穗监工程造价咨询有限公司

联系人：阮工

联系电话：13427678993

日期：2024年04月03日

目录

投标文件否决性条款摘要	3
第一章 招标公告和项目要求	5
第二章 投标人须知	11
第三章 合同格式	26
第四章 投标文件编制要求	27
第五章 评标、定标办法	38
第六章 设计任务书	59

投标文件否决性条款摘要

重要提示：本摘要是本招标文件(含招标文件的澄清、修改、补充文件等)中涉及的所有否决性条款的集中列示，包括：招标文件规定的在开标会上当场宣布投标文件不予受理或为无效投标的情形，初步评审、详细评审阶段发现重大偏差的情形。除出现本摘要集中列示的否决性条款规定的情形以外，投标文件出现的其他任何情形均不得作否决处理。招标文件中有关否决性条款的阐述与本摘要所列内容不一致的，以本摘要列示的内容为准。

如招标人通过招标文件的澄清、修改、补充文件予以增加否决性条款的，招标人应当重新编写本摘要内容，将新增否决性条款列入本摘要，并发布新的完整的《投标文件否决性条款摘要》。否则，增加的否决性条款无效。

评标委员会应将在初步评审阶段和详细评审阶段发现的投标文件中的重大偏差情况列入评标报告中的“否决投标情况说明”，对该投标文件作否决处理。

一、在开标会上，判定投标文件不予受理或为无效投标的情形（由招标人负责判定）：

（一）判定投标文件不予受理的情形：

- 1、投标文件在投标截止时间以后送达或者未送达指定地点；
- 2、不同投标人的投标文件由同一投标人送达或者分发的；
- 3、投标人无正当理由放弃中标或者在投标截止后撤销投标文件，造成招标人重新招标的，招标人可以禁止该投标人再次投标该项目。
- 4、投标文件未按要求密封、标记的；
- 5、不提交投标保证金的；
- 6、投标人（独立体或联合体各方）未被列入“江门市建筑业企业信用管理信息系统”c级或以上信用等级；
- 7、投标人（独立体或联合体各方）未在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）办理企业信息登记（包括企业及人员信息）和项目负责人信息登记。

（二）宣布投标文件为无效投标的情形：

- 1、投标文件的装订不符合要求；
- 2、投标文件的份数不满足要求；

注：投标文件出现上述情形在开标会上被宣布为无效投标后，不再经评标委员会确认，亦不进入评标程序，该投标文件不予退回。

二、初步评审阶段和详细评审阶段有下列情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

- 1、有第二章“投标人须知”第二部分“投标人须知正文”第2条“合格的投标人”第2.3点规定的任何一种情形的；
- 2、投标人有以他人的名义投标、串通投标、弄虚作假或有其他违法行为的；包含但不限于以下行为：

不同投标人编制的投标文件的实质性内容存在两处以上细节错误一致；

3、不按评标委员会要求澄清、说明或补正的；

4、在资格评审（适用于资格后审的）、形式评审、响应性评审、技术文件有效性评审中，评标委员会认定投标人的投标文件不符合资格评审、形式评审、响应性评审、技术文件有效性评审规定的任何一项评审标准的；

5、当投标人资格预审申请文件的内容发生重大变化时，其在投标文件中更新资料，未能通过资格评审的（适用于已进行资格预审）；

6、未按要求在开标时提供有关资料的；

7、投标报价高于招标文件设定的招标控制价的；

8、投标人没有对招标文件的要求和条件作出实质性响应的；

9、投标文件未加盖单位公章、未有法定代表人或者被授权人签名的；

10、评标委员会要求澄清、说明、补正，投标人拒不进行澄清、说明、补正的；或评标委员会根据评标办法对投标文件的计算错误进行修正后，投标人不接受修正后的投标报价的；

11、投标人递交两份或多份内容不同的投标文件的（投标文件另有规定除外）；

12、投标报价中的规费、税金不按现行规定计算的；

13、未按招标文件要求提供投标保证金；

14、投标人名称、人员组织架构与商务文件不一致的；

15、有明显抄袭行为；

16、侵犯他人著作权和特许权；

17、投标人的投标报价不按招标人给定的报价进行报价的或未填写的；

18、以联合体形式投标的，未向招标人提交共同投标协议；

19、未按招标文件要求的格式填写；

20、没有按招标文件要求进行承诺的；

21、技术标书不符合招标文件关于暗标编制的要求。技术标书的封面（包括封底、侧封）及所有正文、设计方案及图纸等要求版面整洁、字迹清楚，不许涂改，不得出现手写，不得在设计方案及图纸等中作任何标识或暗示投标人单位名称、身份、地址或人员姓名的标识或其他可识别投标人身份的任何字符和标识，否则按否决处理。

22、与招标人、评标委员会成员串通投标；

23、法律、法规、规章规定的其他情形。

第一章 招标公告和项目要求

一、招标公告

蓬江区悦融府商住项目（方案与初步设计）招标公告

投资项目代码	2401-440703-04-01-486143		
投资项目名称	蓬江区悦融府商住项目		
招标项目名称	蓬江区悦融府商住项目（方案与初步设计）		
标段（包）名称	蓬江区悦融府商住项目（方案与初步设计）	公告性质	正常
资格审查方式	资格后审		
招标项目实施（交货）地点	江门市蓬江区双龙地段武警支队东南侧地块		
资金来源	企业自筹资金	资金来源构成	全部来源企业自筹资金
招标范围及规模	包括本项目的修建性详细规划、计划投资及规划用地红线范围内所含的建筑设计、基坑支护及安装工程的方案设计、初步设计、协助配合施工图设计；项目人防工程的方案设计、初步设计、协助配合施工图设计；项目范围内的园林绿化、广场景观的方案设计、初步设计、协助配合施工图设计；规划用地红线范围内周边市政道路的方案设计、初步设计、协助配合施工图设计；销售中心、展示区、样板房、住宅室内及公共区域精装修的方案设计、初步设计、协助配合施工图设计；规划用地红线范围内的灯光照明、发光字体（包含但不限于商业、住宅楼体、广场景观、销售中心及展示区、园林等等）等的方案设计、初步设计、协助配合施工图设计；海绵城市、绿色建筑、装配式建筑等的方案设计、初步设计、协助配合施工图设计；建筑方案设计及投资估算编制、初步设计及概算编制；协助业主进行方案和初步设计阶段项目报建以及提供其他国家及当地要求提供的方案和初步设计所需要的文件。设计单位须配合项目开发涉及的设计修改、规划调整、施工图设计配合等相关工作。		
招标内容	规划用地面积 16906 平方米，建设用地面积 13659.36 平方米，总建筑面积约 5.5 万平方米。		
工期（交货期）	设计工期:40 日历天(不含审批时间)。中标人应在中标通知书发出后 10 个日历天内完成修建性详细规划、方案设计，方案确定后 30 个日历天内完成初步设计及概算编制。方案设计、初步设计及概算经审查发现问题后 5 个日历天内完成补充、修改。如果延误工期，设计人向发包人支付的误期损害赔偿费每天为最终设计费暂定合同价的千分之二；误期损害赔偿费的最高限额为设计费暂定合同价的 30%。		
最高投标限价	本项目最高投标限价（招标控制价）：196.00 万元		

是否接受联合体投标	是	
<p>投标资格能力要求 (包括但不限于资质人员、业绩等要求)</p>	<p>投标人资格要求</p>	<p>投标申请人必须具备以下资格：</p> <p>1、投标人须同时具备以下①+②资质：</p> <p>①具有工程设计综合甲级资质或同时具备以下资质：</p> <p>A. 建筑行业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质或建筑设计事务所资质证书；</p> <p>B. 市政行业设计丙级（或以上）资质或市政行业（燃气工程、轨道交通工程除外）丙级（或以上）资质或市政行业（道路工程）专业丙级（或以上）资质；</p> <p>②行政主管部门核发有效期内的城乡规划编制丙级（或以上）资质证书；</p> <p>2、本项目接受联合体投标，联合体家数最多不能超过两家。联合体主办方需具有工程设计综合甲级资质或同时具备以下资质：</p> <p>A. 具有建筑行业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质或建筑设计事务所资质证书；</p> <p>B. 市政行业设计丙级（或以上）资质或市政行业（燃气工程、轨道交通工程除外）丙级（或以上）资质或市政行业（道路工程）专业丙级（或以上）资质。</p> <p>3、申请人委派的项目负责人须具备有效期内的一级注册建筑师执业资格，必须是投标人（独立体或联合体主办方）的在册人员。或备案的业务范围相当于一级注册建筑师的香港专业人士。</p> <p>4、申请人委派的规划负责人须具有有效期内的注册城市规划师（注册城乡规划师）执业资格，必须是投标人（独立体或联合体成员方）的在册人员。</p> <p>5、根据《广东省住房和城乡建设厅关于取消省外建筑企业和人员进粤信息备案有关工作的通知》要求，省外建筑企业需在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”录入相关信息并通过数据规范检查，并在投标文件中提供企业基本信息、资质情况信息（信息打印件）以备审查。</p> <p>6、根据《江门市住房和城乡建设局关于江门市建筑业企业信用管理办法（试行）》（江建〔2017〕477号）的相关规定，投标人（独立体或联合体各方）须是被列入“江门市建筑业企业信用信息管理系统”信用等级为c级或以上的企业。</p> <p>7、取得香港工程建设咨询从业资格的企业和执业资格的专业人士，按照《广东省住房和城乡建设厅关于印发香港工程咨询企业和专业人士在粤港澳大湾区内地城市开业执业试点管理暂行办法的通知》规定备案，且备案信息已在广东省建设信息网公布，可以在我市范围内开业执业，为市场主体直接提供服务。经备案的香港企业和香港专业人士应当在备案的业务范围内开业执业。</p> <p>8、投标人（独立体或联合体各方）在“中国执行信息公开网”网站（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）中未被列入失信被执行人名单的投标人。</p> <p>9、投标人（独立体或联合体各方）必须在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）办理企业信息登记（包括企业及人员信息）和项目负责人信息登记。企业信息登记和项目负责人信</p>

		息登记，详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站服务指南。		
	投标人业绩要求	无		
是否采用电子招标投标方式	否	获取资格预审/招标文件的方式	下载招标文件的网络地址	广东省招标投标监管网（ http://www.gdzbttb.gov.cn ）、广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）（ http://www.gzggzy.cn/html/index.html ）
			获取纸质招标文件的方式	/
获取招标文件开始时间	2024年4月4日00时00分	获取招标文件截止时间	2024年4月24日11时00分	
递交投标文件截止时间	2024年4月24日11时00分	投标文件递交方式	投标人应在招标文件规定的时间前，登陆广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）平台办理网上投标登记手续，并在递交投标文件截止时间前，将纸质投标文件密封送达广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）12号开标室，具体以开标当天大屏幕显示的开标室为准。（地址：广州市天河区天润路333号），逾期送达的或未送达指定地点的投标文件，招标人或招标代理机构不予受理。	
开标时间	2024年4月24日11时00分（与投标截止时间为同一时间）	开标地点	广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）12号开标室	
发布公告媒介	广东省招标投标监管网、广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）			
招标人	江门市悦兴置业有限公司	联系地址	江门市蓬江区胜利路133号之九首层	
招标人联系人	赵工	联系电话	0750-3429868	
招标代理机构	广州穗监工程造价咨询有限公司	联系地址	广州市越秀区东风中路410号9楼	
招标代理联系人	阮工	联系电话	13427678993	
招标监督机构	江门市蓬江区建设工程招标	联系电话	0750-3167382	

	投标管理中心		
其他依法应当载明的内容	<p>1、投标经济补偿</p> <p>1.1 招标人对本项目的所有投标人均不作任何投标经济补偿，其投标费用自理。</p> <p>1.2 招标人有权无偿使用未中标或者放弃中标单位的设计技术方案。所有投标人应保护招标人使用其设计技术方案不能受到来自第三方的侵权诉讼或索赔，否则投标人应承担由此而产生的一切责任。中标人负责设计技术方案修改和优化，相关费用已包含在合同费用中，中标人不得据此向招标人额外收取任何费用。</p>		

二、项目要求

1、招标目的

为了获得工程修建性详细规划、方案设计、初步设计，招标人以公开招标方式，在给定任务书、统一收费标准、投标人满足投标资格的前提下，通过评标委员会的评审推荐，确定最佳修建性详细规划、方案设计、初步设计的承包人。

2、费用

2.1 工程设计费：196.00 万元。

2.2 设计费已包含修建性详细规划、方案设计、修改费，初步设计费，概算编制费，交通评估费，配合施工图设计单位承担的施工图设计与施工服务，以及规划、建设等主管部门或设计、审图、招标人等相关单位组织的方案、初步设计、概算等相关评审费用（含资料费、专家费、交通费、会议费、误餐费等费用），为完成本项目设计所需进行的一般性的试验、研究及必要的补充测量等工作的所有费用，成果文件制作费用等。

2.3 本项目的设计中中标人必须按工程立项批复文件投资估算中所确定的工程费用为依据进行限额设计（但不得超过招标人所提供的《可行性研究报告》中建筑安装工程费用）。设计单位在初步设计阶段必须按照技术规范要求，结合工程现状实际，深入进行技术方案比选，通过优化设计，严格控制工程概算中的工程费用不超过投标文件投资估算中所确定的工程费用。

2.4 若发生设计变更的，中标人出具的设计变更资料中必须包含变更工程的设计概算书。

3、工期

3.1 总工期：40 日历天（不含审批时间）。中标人应在中标通知书发出后10 个日历天内完成修建性详细规划、方案设计，方案设计审查批准后30 日内完成初步设计文件（含设计概算）。方案设计、初步设计及概算经审查发现问题后 5 个日历天内完成补充、修改。

4、其他事项和要求

4.1 本次招标代理服务费参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（国家计委计价格[2002]1980 号文）的标准，招标代理服务费及评审费用由中标人在领取中标通知书时向招标代理机构一次性交纳。

4.2 本项目交易服务费由中标人按广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）的要求支付。

4.3 建筑工程各阶段设计应达到建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 年版）相应设计阶段的要求。

4.4 中标人必须积极配合发包人，向政府主管部门报审方案设计等管理程序必须的技

术文件，并按发包人的要求准备汇报材料。

4.5 按国家、省或行业现行的工程设计准则和相关规范要求，满足本项目的功能需求，并通过招标人及有关部门或专业机构的审查。

第二章 投标人须知

一、投标人须知前附表

项号	内容	说明与要求
1	招标人	名称：江门市悦兴置业有限公司 地址：江门市蓬江区胜利路 133-9 号 联系人：赵工 电话：0750-3429868 电子邮件：jmslxzyfzyxgs@163.com
2	招标代理机构	名称：广州穗监工程造价咨询有限公司 地址：广州市越秀区东风中路 410 号 9 楼 联系人：阮工 电话：13427678993 电子邮件：2572819635@qq.com
3	项目名称	蓬江区悦融府商住项目（方案与初步设计）
4	地点	江门市蓬江区双龙地段武警支队东南侧地块
5	规模	规划用地面积 16906 平方米，建设用地面积 13659.36 平方米，总建筑面积约 5.5 万平方米。
6	招标内容	包括本项目的修建性详细规划、计划投资及规划用地红线范围内所含的建筑土建、基坑支护及安装工程的方案设计、初步设计、协助配合施工图设计；项目人防工程的方案设计、初步设计、协助配合施工图设计；项目范围内的园林绿化、广场景观的方案设计、初步设计、协助配合施工图设计；规划用地红线范围内周边市政道路的方案设计、初步设计、协助配合施工图设计、销售中心、展示区、样板房、住宅室内及公共区域精装修的方案设计、初步设计、协助配合施工图设计；规划用地红线范围内的灯光照明、发光字体（包含但不限于商业、住宅楼体、广场景观、销售中心及展示区、园林等等）等的方案设计、初步设计、协助配合施工图设计；海绵城市、绿色建筑、装配式建筑等的方案设计、初步设计、协助配合施工图设计；建筑方案设计及投资估算编制、初步设计及概算编制；协助业主进行方案和初步设计阶段项目申报以及提供其他国家及当地要求提供的方案和初步设计所需要的文件。设计单位须配合项目开发涉及的设计修改、规划调整、施工图设计配合等相关工作。

项号	内容	说明与要求
7	资格审查方式	资格后审
8	投标人资格要求	<p>投标申请人必须具备以下资格：</p> <p>1、投标人须同时具备以下①+②资质：</p> <p>①具有工程设计综合甲级资质或同时具备以下资质：</p> <p>A. 建筑行业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质或建筑设计事务所资质证书；</p> <p>B. 市政行业设计丙级（或以上）资质或市政行业（燃气工程、轨道交通工程除外）丙级（或以上）资质或市政行业（道路工程）专业丙级（或以上）资质；</p> <p>②行政主管部门核发有效期内的城乡规划编制丙级（或以上）资质证书；</p> <p>2、本项目接受联合体投标，联合体家数最多不能超过两家。联合体主办方需具有工程设计综合甲级资质或同时具备以下资质： A. 具有建筑行业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质或建筑设计事务所资质证书；</p> <p>B. 市政行业设计丙级（或以上）资质或市政行业（燃气工程、轨道交通工程除外）丙级（或以上）资质或市政行业（道路工程）专业丙级（或以上）资质。</p> <p>3、申请人委派的项目负责人须具备有效期内的一级注册建筑师执业资格，必须是投标人（独立体或联合体主办方）的在册人员。或备案的业务范围相当于一级注册建筑师的香港专业人士。</p> <p>4、申请人委派的规划负责人须具有有效期内的注册城市规划师（注册城乡规划师）执业资格，必须是投标人（独立体或联合体成员方）的在册人员。</p> <p>5、根据《广东省住房和城乡建设厅关于取消省外建筑企业和人员进粤信息备案有关工作的通知》要求，省外建筑企业需在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”录入相关信息并通过数据规范检查，并在投标文件中提供企业基本信息、资质情况信息（信息打印件）以备审查。</p> <p>6、根据《江门市住房和城乡建设局关于江门市建筑业企业信用管理办法（试行）》（江建〔2017〕477号）的相关规定，投标人（独立体或联合体各方）须是被列入“江门市建筑业企业信用信息系统”信用等级为c级或以上的企业。</p>

项号	内容	说明与要求
		<p>7、取得香港工程建设咨询从业资格的企业和执业资格的专业人士，按照《广东省住房和城乡建设厅关于印发香港工程咨询企业和专业人士在粤港澳大湾区内地城市开业执业试点管理暂行办法的通知》规定备案，且备案信息已在广东省建设信息网公布，可以在我市范围内开业执业，为市场主体直接提供服务。经备案的香港企业和香港专业人士应当在备案的业务范围内开业执业。</p> <p>8、投标人（独立体或联合体各方）在“中国执行信息公开网”网站（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）中未被列入失信被执行人名单的投标人。</p> <p>9、投标人（独立体或联合体各方）必须在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）办理企业信息登记（包括企业及人员信息）和项目负责人信息登记。企业信息登记和项目负责人信息登记，详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站服务指南。</p>
9	踏勘现场	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织，踏勘时间： 踏勘集中地点：
10	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：
11	投标有效期	自投标文件截止日起为 <u>90</u> 天（日历天）
12	投标人答疑提问的截止时间	2024年4月8日23时。 在投标人提出问题的截止时间后，招标人不再受理投标人提出的问题。
13	招标人澄清招标文件的截止时间	投标截止15日前，在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站、广东省招标投标监管网发布将视作已告知所有投标人。
14	踏勘现场时间	∕
15	招标预备会召开时间	∕
16	投标保证金到账截止时间	<u>投标截止时间前</u>

项号	内容	说明与要求
17	投标保证金 金额	本项目的投标保证金为 <u>3</u> 万元；
18	投标保证金 形式	<p>1、投标保证金的数额为人民币<u>3</u>万元整。</p> <p>2、投标保证金形式：银行转账或银行保函或保证保险。</p> <p>3、投标保证金递交方式：</p> <p>①采用银行转账，投标保证金由投标人（独立体或联合体主办方）的基本账户汇到招标人指定账户，开户名：广州穗监工程造价咨询有限公司，开户银行：交通银行广州永福支行，账号：441169087018010009696。</p> <p>该保证金必须在投标截止时间前汇到指定账户，否则作废标处理。该保证金汇款凭证必须在用途栏注明是“蓬江区悦融府商住项目（方案与初步设计）”投标保证金，否则，可能导致无法确认该笔投标保证金的用途，一切因此造成的后果由投标人自负。由于投标人原因造成投标保证金未能到账的，一切因此造成的后果由投标人自负。</p> <p>②采用银行保函的，开标时须提供银行保函原件[银行保函应从其基本账户开户银行开具，如银行保函不是从其基本帐户开户银行开具的，则须由开具保函的银行提供从其基本帐户转帐划付资金的收款凭证或收费凭证（凭证须有对应的保函编号，并有银行印章）]。</p> <p>注：（1）投标保证金采用银行转账或开具银行保函的，在投标文件中提供投标人基本账户的开户许可证复印件并加盖单位公章；如采用银行保函的，且银行保函不是从其基本帐户开户银行开具的，则须提供从其基本帐户转帐划付资金的收款凭证或收费凭证复印件并加盖单位公章。（2）经评标委员会核查，不符合招标文件要求的否决其投标。（3）投标有效期内招标人对投标人提供的银行保函进行核查，如发现有虚假须上报行政主管部门处理。（4）投标人递交投标保证金的有效性由评标委员会认定。</p> <p>③采用保证保险的，开标时须提供投标保证保函原件。投标保证保险保单在投标文件中提供。</p> <p>注：（1）经评标委员会核查保险保函，不符合招标文件要求的否决其投标。（2）投标有效期内招标人对投标人提供的投标保证保险保单进行核查，如发现有虚假须上报行政主管部门处理。（3）投标人递交投标保证金的有效性由评标委员会认定。（4）保证保</p>

项号	内容	说明与要求
		险具体按照《关于在全市房屋建筑和市政基础设施工程开展建设工程保证保险有关工作的通知》（江建函〔2018〕1343号）的要求执行。
19	投标保证金退还	1、在中标通知书发出之日起5日内将投标保证金及银行同期存款利息退回中标候选人以外的投标人。 2、在书面合同订立之日起5日内将投标保证金及银行同期存款利息退回中标人和其他中标候选人。
20	其他可以不予退还投标保证金的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 经查实存在围标串标违法行为的； <input type="checkbox"/> 其他违法行为
21	投标文件份数	采用综合评分法的： 投标文件份数总数共 <u>十三</u> 份。 商务文件共五份：正本一份，副本四份； 技术文件共五份：正本一份，副本四份； 电子文件（电子U盘）一份； 开标信封一份； 保密信封一份。 注：电子文件包含计算机文件一份，投标文件网上公示内容电子版（详见江建函〔2016〕516号）一份，但不作为否决性条款。全部内容刻录在U盘上。电子文件（电子U盘）不作评审。 1、计算机文件一份：文字内容采用Microsoft word格式文件，设计图形文件采用AutoCAD格式文件，表现图、渲染图采用JPG或TIF格式，手绘图、手绘建筑画扫描成JPG格式的计算机图形文件。全部技术文件、设计成果均应制作成计算机文件。另外，制作投标文件（商务文件、开标信封、技术文件）正本原件的扫描电子文件（PDF格式）一份，内容必须与投标文件签字盖章后的正本原件一致。 2、投标文件网上公示内容电子版一份：投标文件网上公示内容包括投标文件商务部分文件的所有内容，涉及投标人商业秘密的报价清单除外，人员身份证信息自行隐藏第7-14位数字，用“*”号代替。
22	投标文件提交地点及截	投标文件递交地址：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）（广州市天河区天润路333号）

项号	内容	说明与要求
	止时间	投标文件提交截止日期：详见招标公告-日程安排
23	开标	开标时间：详见招标公告-日程安排 地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）（广州市天河区天润路 333 号）
24	开标程序	<p>1、投标人法定代表人或其授权委托人必须准时参加。</p> <p>2、投标人代表是法定代表人或授权委托人，在投标截止时间前提交投标文件。</p> <p>3、招标人或招标代理机构核对投标人代表的身份证明资料，投标人代表在招标人提供的表格上签署单位、姓名和联系电话。</p> <p>4、招标人、招标代理机构工作人员、投标人代表共同检查投标文件的密封情况，招标人收到投标文件后，应当妥善保管，不得开启。</p> <p>5、投标截止时间到达后，在交易中心人员见证下，招标人、招标代理机构工作人员当众宣读投标人名称，宣读投标人提交投标资料的基本情况。</p> <p>6、招标人核查投标人的信用等级，对未被列入“江门市建筑业企业信用管理信息系统”信用等级为 c 级或以上的投标人，招标人拒收或退回其投标文件</p>
24	邀请参加开标会	招标人邀请所有投标人参加开标会。投标人提交投标文件时，须持有法定代表人证明书、本人身份证复印件（身份证原件核对）。
25	评标方法	<input checked="" type="checkbox"/> 综合评分法。
26	评标委员会的组建	<p>评标委员会构成：<u>7</u>人，其中招标人代表<u>2</u>人，专家<u>5</u>人；招标人代表资格条件：<u>具备评标专家相应的条件</u>。</p> <p>评标专家确定方式：<u>从依法成立的评标专家库随机抽取</u>。</p>
27	方案和初步设计工期	总工期为 <u>40</u> 日历天(不含审批时间)。中标人应在中标通知书发出后 10 个日历天内完成修建性详细规划、方案设计，方案确定后 30 个日历天内完成初步设计及概算编制。方案设计、初步设计及概算经审查发现问题后 5 个日历天内完成补充、修改。
28	方案和初步设计费报价	1、本项目招标控制价：196.00 万元。投标下浮率有效范围 $\geq 0.00\%$ ，投标下浮率必须按有效范围填报，否则投标将被否决。评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标，其

项号	内容	说明与要求
		<p>投标被否决。</p> <p>2、投标人投报的投标报价和下浮率均保留小数点后两位，第三位小数四舍五入。</p>
29	经济补偿	本项目不设经济补偿。
30	知识产权	<p>1、投标人保证投标文件及资料均未侵犯他人的知识产权，否则必须承担全部责任。</p> <p>2、若投标人使用了他人的专利、专有技术，涉及的费用由投标人负责。</p> <p>3、中标人未经招标人许可，不得将中标成果用于其他任何项目的投标和设计。</p> <p>4、招标人有权无须事先征求中标人的同意而披露关于中标人的名称、地址、合同条款。</p>
31	合同签订	签订合同须按照招标文件中“投标人须知”等章节具体要求及中标人的投标承诺填写专用合同条款内容。
32	信用因素 权重	<p><input type="checkbox"/>现场随机抽取。（在 8%，8.5%，9%，9.5%，10%共五个数值中抽取）</p> <p><input type="checkbox"/>本项目信用因素权重为__%。（在 8，8.5，9，9.5，10 共五个数值中选择）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>本项目不应用信用因素。</p>
33	分包	<p><input type="checkbox"/>不允许。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>允许，分包内容要求：根据《广东省全过程工程咨询试点工作实施方案》的通知（粤建市[2017]167 号）的要求，投标人应当自行完成自有资质证书许可范围内的业务，在保证整个工程项目完整性的前提下，经招标人书面同意，将其他咨询业务择优分包给具有相应资质的单位，因报批报建需要，相关专业服务单位应与招标人签订相应补充协议。</p> <p>分包金额要求： /</p> <p>接受分包的第三人资质要求：<u>具有相应资质和能力的专业单位</u></p>
34	本项目选用 条款	招标文件的选用项中，在条款前的“□”有“ <input checked="" type="checkbox"/> ”的为本项目选用条款，没有“ <input checked="" type="checkbox"/> ”的为本项目不选用条款。
35	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

项号	内容	说明与要求
		<p>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）、投标文件否决性条款摘要、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。</p>
36	信用评价结果以开标当天凌晨一时“江门市建筑业企业信用信息管理系统”的信用评价结果记录为准。	
37	正式投标人是指不存在“投标文件否决性条款摘要”第一部分第一项“判定投标文件不予受理的情形”规定的情形的投标人。	

二、投标人须知正文

第1条 概述

- 1.1 本次招标遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。
- 1.2 招标文件的解释权归招标人所有。招标人不受将合同授予任何投标人的约束，招标人有权接受任何一份投标文件的全部或部分内容。
- 1.3 本招标文件是招标人发出的要约寻求，投标人参加投标均视为承认招标公告、招标文件及附件的所有条款，并承诺一旦中标将按招标文件、投标文件、合同条款、技术规范要求的质量和进度完成全部委托任务。
- 1.4 招标人向投标人提供的资料和数据，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作出的推论、理解和结论概不负责。
- 1.5 投标人应承担其现场考察、编制和提交投标文件有关的一切费用、损害和人身伤亡事故责任，不管投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。
- 1.6 投标人应指定一名投标事务负责人，负责接收、阅读和理解招标文件及随后收到的有关资料，检查投标文件，协助有关人员尽力克服各种投标失误。

第2条 合格的投标人

- 2.1 投标人必须是一个财务自主、独立核算的独立法人企业，具有独立的经营权和决策权。
- 2.2 投标人资质等级要求：符合本项目类别相应资质的企业且具备承担招标工程项目条件的企业，见本须知前附表第8项。
- 2.3 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) 为本标段的代建人；
 - (3) 为本标段提供勘察设计招标代理服务的；
 - (4) 与本标段的代建人或勘察设计招标代理机构同为一个法定代表人的；
 - (5) 与本标段的代建人或勘察设计招标代理机构相互任职或工作的；
 - (6) 被责令停业的；
 - (7) 被暂停或取消投标资格的；
 - (8) 财产被接管或冻结的；
 - (9) 在最近三年（从本项目招标公告发出之日起计）内有骗取中标或严重违约或重大工程质量问题的；

(10) 投标人（包括联合体所有成员）被列入各县级以上住房城乡建设主管部门建筑市场主体“黑名单”；

(11) 本公司（包括联合体所有成员）、本公司（包括联合体所有成员）法定代表人及本项目负责人此前（从项目招标公告发出之日起计）三年内有行贿犯罪行为。

第 3 条 投标人的提出疑问与异议

3.1 投标人应认真审阅招标文件和有关资料，尽力澄清一切疑点，对工程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。投标人对招标文件及随后收到的有关资料有异议的，应当在投标截止时间 10 天前通过发布招标文件所在的电子招标投标交易平台向招标人或代理机构提出意见。

3.2 投标人需要澄清的一切问题可向招标人提出澄清要求，并将澄清问题通过发布招标文件所在的电子招标投标交易平台向招标代理机构提出。投标人提出的问题及招标人的解答，将统一整理为按时序编号的补充材料，以公开形式通过发布招标文件所在的电子招标投标交易平台通知所有招标文件收受人。补充材料是招标文件的组成部分，对投标人起约束作用。补充材料如与原招标文件不符，以最新的修改为准。

3.3 投标人应随时关注本项目发布招标文件所在的电子招标投标交易平台，以便及时收到有关信息。

3.4 投标人提出问题、要求答疑澄清以及异议对应的截止时间后，招标人不再接受投标人提出的相关要求。

第 4 条 投标文件编制要求

4.1 投标文件应做到清晰、完整，文本、图纸规格应当尽量统一。除非另有规定，否则投标文件的计量单位宜采用国际标准计量单位，尺寸齐全、准确，所有文字说明和文字标注以中文为准，报价均为人民币，时间均为北京时间。

4.2 每个投标人报送的投标文件应达到招标文件规定的深度，满足评审需要。不响应招标文件要求的投标文件可能被拒绝，责任由投标人自负。

4.3 投标人可以在投标文件中呈交其他建议或者提供替代方案。只有在投标人提交了符合要求的投标文件的条件下，才考虑替代方案。招标人可以接受经评审有利的替代方案。

4.4 投标人必须确保投标文件及密封包装准确无误，提交投标文件截止时间后将不会给予

投标人主动改正的机会，以免产生对其他投标人的歧视性做法。

- 4.5 投标申请人在编制投标文件时，必须严格按照本招标文件中的投标人须知及招标文件第四部分内容进行编制并提交。
- 4.6 投标文件（技术文件除外）封面上应写明投标文件内容名称、招标人名称、项目名称、投标人的名称、日期，并加盖公章和法定代表人签名或盖章，并注明“正本”或“副本”。如为联合体投标，其投标人名称为：(主)XXX, (成)XXX，除非特别标明要求联合体各方盖章、签字的须联合体各方盖章、签字，否则投标文件内容中的“加盖投标人公章”的由主办方盖章即可，投标文件内容中“法定代表人或其授权委托代理人签字或盖章”的，由主办方的法定代表人或其授权委托代理人签字或盖章。法人证明书由联合体双方提供，授权委托书由主办方提供，投标文件中由联合体成员提供的资料可只由主办方盖章即可。[备注：本项目投标文件中内容由开标信封、技术文件、商务文件、电子文件（电子U盘）、保密信封组成，技术文件按“暗标”要求编制。]

第5条 投标保证

- 5.1 投标人应在提交投标文件前，须按文件要求提交投标保证金，并作为其投标文件的一部分。投标保证金提交方式如下：
- 1) 投标保证金的数额见投标人须知前附表 17；
 - 2) 投标保证金形式见投标人须知前附表 18；
 - 3) 投标保证金递交截止日期（指到账日期）：投标截止时间止；
 - 4) 投标保证金递交方式见投标人须知前附表 18。
- 5.2 投标有效期见投标人须知前附表 11，从提交投标文件截止日起计算。在提交投标文件截止时间后到招标文件规定的投标有效期终止之前，投标人不得补充、修改或者撤回其投标文件，否则其投标保证金将被没收。
- 5.3 招标人因特殊情况需要延长提交投标文件截止时间，投标人可以拒绝投标而不被没收投标保证金，招标人对退出的投标人不作任何经济补偿。同意延长投标有效期的投标人应相应地延长投标保证金的有效期，在延长期内本招标文件的规定仍然适用。
- 5.4 确定中标人后，未中标的中标候选人的投标担保在招标人与中标人签订承包合同后五日内予以退还投标保证金及银行同期存款利息。
- 5.5 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文件；
 - (2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与招标人签订合同，在签订合同时向招

- 标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金；
- (3) 本工程中标候选人须公示其业绩，在公示期间，发现投标人提供业绩为虚假业绩（如有设置业绩要求的）
- (4) 发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形

第6条 延期

- 6.1 如果招标过程出现监督部门要求暂停、重新评标等意外情形，招标投标各项期限相应延长。
- 6.2 假如在截标当日的早上8时至截标时间，本地气象台的暴雨或台风警告仍然生效，截标时间将顺延至下一个工作日的相同截标时间。如遇这种情况，投标人应提前与招标人和代理机构联系并书面确认截标时间。
- 6.3 为使投标人在编制投标文件时把招标人对招标文件的澄清、修改和补充内容考虑进去，招标人可以酌情延长提交投标文件的截止日期。

第7条 投标文件的密封、提交及开标

- 7.1 提交投标文件的时间和地点见前附表，如有变动以招标人或代理机构的最新通知为准，投标人应当在提交投标文件截标时间前将投标文件送达开标地点。
- 7.2 投标人应将投标文件按类别（商务文件、技术文件、开标信封、保密信封、电子文件）分别单独用信封密封，每一份密封包装的密封袋上应写明投标文件内容名称、招标人名称、项目名称、投标人的名称、日期，并加盖公章和法定代表人签字或盖章（技术文件除外）。技术文件密封包装的密封袋应标注项目名称、“技术文件”字样，不需加盖公章和签名。
- 7.3 为了方便开标时唱标，投标人应将开标信封单独密封和递交；电子文件（电子U盘）提交一份并单独密封；保密信封提交一份并单独密封。
- 7.4 每一份投标文件的密封袋的封口处需加盖骑缝公章（技术文件除外）。
- 7.5 招标人将拒绝接收在投标截止时间后递交的投标文件。
- 7.6 投标人提交投标文件时，须持有法定代表人证明书、法定代表人授权委托书、本人身份证复印件（身份证原件核对）
- 7.7 按规定提交合格的撤回通知的投标文件不予开封，并退回给投标人。
- 7.8 开标程序：
- 7.8.1 开标由招标人（或招标代理机构）主持；

- 7.8.2 宣布开标纪律；
- 7.8.3 宣读投标人名称，由投标人或其推选的代表检查投标文件的密封情况。
- 7.8.4 招标人核查投标人的信用等级，对未被列入“江门市建筑业企业信用信息管理系统”信用等级为c级或以上的投标人，招标人拒收或退回其投标文件；
- 7.8.5 招标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前收到的投标文件（属否决性条款摘要中不予受理或为无效投标的情形的除外），开标时都应当众予以拆封、宣读
- 7.8.6 招标人对开标过程进行记录，并存档备查。

第8条 重新组织招标

- 8.1 发生下列情形之一的，招标人可以重新组织招标：
 - 8.1.1 所有投标被否决，或者经评议有效投标的投标人少于三人；
 - 8.1.2 经项目审批部门会同行政监督主管部门依法裁定招标投标结果无效。
- 8.2 延长提交投标文件截标日期和截止时间的决定由招标人作出，否决投标的决定由评标委员会作出，其他投标人无权干涉。
- 8.3 投标文件如果隐瞒不符合评审标准的事实，一切法律责任由投标人承担。

第9条 评标

- 9.1 评标办法见招标公告和评标办法，在符合招标文件规定的前提下，评标委员会主要对投标方案的经济性、独创性、优越性、功能和造型、运行和维护费用、对环境的影响等进行比选、评价和裁定，确定方案的优劣。
- 9.2 评标过程中发现的问题和产生的纠纷，由评标委员会负责裁决。
- 9.3 如果少数投标人超越招标文件要求提交了模型、演示动画、特殊规格展示图纸或发生其他特殊情况，评标委员会不对超越招标文件要求的内容进行评审，只评审该投标文件符合要求的内容。只有中标人提交的超越招标文件要求的文件才由招标人在定标后开启保存。
- 9.4 除非符合否决性条件，否则投标文件存在的其他缺陷和失误，由评标委员会在评估时综合考虑后做出处理。
- 9.5 评标委员会经评审，认为所有投标都不符合招标文件要求的，可以否决所有投标。因有效投标不足三个使得投标明显缺乏竞争，评标委员会可以否决全部投标。如果所有投标被否决而重新招标，评标委员会成员及其从业机构不得参加投标。

第 10 条 确定中标人

- 10.1 招标人依法确定中标方案和中标人。
- 10.2 招标人根据评标委员会提交的评标报告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，招标人可以确定排名第二的中标候选人为中标人；排名第二的中标候选人放弃中标，招标人可以确定排名第三的中标候选人为中标人。
- 10.3 评标结果经公示后并确定中标人后，招标人向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知其他投标人。招标人自确定中标人之日起十五日内向有关行政监督部门提交招标投标情况的书面报告。
- 10.4 招标人提供证据证明中标人有下列行为之一的，经有关行政监督部门确认，该中标无效，招标人可以不与中标人签订合同：
- 10.4.1 不能兑现投标承诺；
 - 10.4.2 误解招标文件内容，并且拒绝修正；
 - 10.4.3 弄虚作假骗取中标；
 - 10.4.4 在招标、投标、评标、定标以及授予合同过程中，对招标人、代理机构、其他投标人、评标委员会成员、交易服务机构的工作人员行贿、利诱、欺诈或者施加影响；
 - 10.4.5 擅自将任务转包其他单位；
 - 10.4.6 中标人实质上不符合投标资格；
 - 10.4.7 符合招标公告有关排除投标人的准则；
 - 10.4.8 法律、法规规定的其他损害招标人利益和社会公共利益的情形。

第 11 条 授予合同

- 11.1 招标人自中标通知书发出之日起三十日内与中标人按照招标文件、投标文件订立书面合同。
- 11.2 中标通知书是合同的组成部分，任何单位和个人不得采取有碍合同生效或履行的行动。
- 11.3 中标人必须签署并执行招标文件规定的合同条件，如中标人所提供的投标条件（报价工期、估算工程造价）比其他投标异常低，招标人可要求中标人对遵守参加投标的各项条件和履行合同的能力作出保证。
- 11.4 招标文件未明确的事项，由招标人与中标人在合同谈判时协商。
- 11.5 联合体中标的，由所有联合体成员法定代表人签署授权委托书，指定主办人或代表，授权其代表所有联合体成员与招标人签订合同，负责整个合同实施阶段的协调工作。

招标人认为必要时，联合体各方应当共同与招标人签订合同，为实施合同共同和分别承担责任。合同价款由发包人向联合体的主办方支付。

第 12 条 经济补偿

本项目不设未中标单位经济补偿，投标费用由投标人自理。

第 13 条 知识产权

13.1 投标人保证投标文件及资料均未侵犯他人的知识产权，否则必须承担全部责任。

13.2 若投标人使用了他人的专利、专有技术，涉及的费用由投标人负责。

13.3 中标人未经招标人许可，不得将中标成果用于其他任何项目的投标和设计。

13.4 招标人有权无须事先征求中标人的同意而披露关于中标人的名称、地址、合同条款。

第 14 条 方案和初步设计原始资料

14.1 招标人在提供招标文件的同时向各投标人提供下列原始文件：《可行性研究报告》（PDF 格式电子版）；

14.2 下述资料由承包人依据设计需要自行收集：投标人应根据实际需要，自行搜集或购买认为有需要的其他图纸或资料，自费进行工程测量、研究试验及有关协调（包括签订协议）、调查和资料搜集等工作。

第 15 条 其他

15.1 中标的投标文件必须在履行合同后保留最少 3 年。

15.2 本次招标由交易服务机构对各投标人提交的成果和评标过程、评标结果予以见证，若有纠纷，将按现行法律、法规通过友好协商或诉讼程序解决。

15.3 其他补充内容见投标人须知前附表。

第三章 合同格式

另册

第四章 投标文件编制要求

第1条 组成和规格

1.1 投标文件由下列资料组成：

- (a) 商务文件；
- (b) 技术文件；
- (c) 电子文件（电子U盘）；
- (d) 开标信封；
- (e) 保密信封。

1.2 商务文件共五份：A4规格编排装订成册，一式五份，其中正本一份，副本四份，封面标注“正本”字和“副本”字样。正本与副本不符的内容，以正本为准。资格审查申请文件包括以下内容，但除封面、目录之外，其他内容和编写顺序不限：

- A. 封面：写明投标文件内容名称、招标人名称、项目名称、投标人名称、编制日期，并加盖公章和法定代表人签字或盖章；
- B. 目录；
- C. 《投标函》；
- D. 《投标人概况》：后附（联合体各成员的）单位营业执照副本和资质证书副本复印件、组成联合体的提供联合体协议书原件；
- E. 法定代表人身份证明，授权委托书（如法定代表人亲自参加投标则不需提交授权委托书）；
- F. 《关键人员配备》；
- G. 《开标一览表》；
- H. 投标人基本账户的开户许可证复印件并加盖单位公章、从其基本帐户转帐划付资金的收款凭证或收费凭证（适用于采用银行保函，且银行保函不是从其基本帐户开户银行开具的）。
- I. 综合评分表中的内容（注：根据商务文件综合评分表中要求，提供证明资料复印件，若有缺项不作为废标条件，该项得分为0分。如果是牌匾类资信证明的可用A4纸彩色打印并加盖投标单位章）；
- J. 投标人认为有必要提供的其他资料；
- K. 招标文件规定的其他内容。

注：以上复印件资料需加盖投标人公章（联合体的复印件资料加盖主办方公章）。

1.3 技术文件共五份：其中正本一份，副本四份。正本与副本不符的内容，以正本为准。

设计技术文件包括以下内容，投标人应按以下内容和顺序编写：

A. 封面：注明项目名称；

B. 按投标文件格式提供的内容或根据评标办法中的技术评审内容按顺序编制，格式可自行增加，技术文本文件以 A3 规格编排装订成册。技术文本文件中的具体内容、深度等参考设计任务书中规划设计阶段成果的要求。

C. 投标人认为有必要提供的其他资料；

D. 招标文件规定的其他内容。

技术文件编制要求（投标人制作技术文件时，必须按下列要求制作）：

1、技术文件正本和副本的封面右上角标注“正本”和“副本”字样，用黑体二号字体打印，黑色打印。

2、技术文件的正文、设计方案及图纸等均采用“暗标”形式，技术标书的封面（包括封底、侧封）及所有正文、设计方案及图纸等要求版面整洁、字迹清楚，不许涂改，不得出现手写，不得在设计方案及图纸等中作任何标识或暗示投标人单位名称、身份、地址或人员姓名的标识或其他可识别投标人身份的任何字符和标识，否则按否决处理。

3、技术标书封面统一采用 A3(297mm×420mm，下同)规格，整个封面（包括封面、封底、侧封）统一用白色的软皮材质制作。封面注明“蓬江区悦融府商住项目（方案与初步设计）投标文件”，用黑体正体二号字体打印。

4、技术标书不设目录，不得编制页码，整个技术暗标均不得出现白页和倒页。

5、技术标书正文（不包括封面）统一采用 A3(297mm×420mm，下同)规格（80g）的白色打印纸打印并编排装订成册，不能分册装订，不得采用其他卡纸、铜版纸等；文字为宋体正体四号（简体字）。

6、所有表格、图纸一律采用电脑绘制，A3 规格（因表达需要而超过 A3 纸幅，则必须折叠成 A3 纸幅，并要保证能翻开阅读）白色纸张，图表内的字体、字号大小不限；文字、图表不得使用彩色（效果图除外）。

7、技术标书左侧胶订成册，不能使用文件夹或钉装，投标人在编制技术标书时可双面打印，内容要丰富而简洁，语言表达不应累赘。

1.4 电子文件（电子 U 盘）一份：密封包装的密封袋上写明项目名称、投标人名称、编制年月日并签名盖章；全部内容刻录在 U 盘上。电子文件（电子 U 盘）不作评审。

A. 计算机文件一份：文字内容采用 Microsoft word 格式文件，设计图形文件采用 AutoCAD 格式文件，表现图、渲染图采用 JPG 或 TIF 格式，手绘图、手绘建筑画扫描成 JPG 格式的计算机图形文件。全部技术文件、设计成果均应制作成计算机文件。另外，制作投标文件（商务文件、开标信封、技术文件）正本原件的扫描电子文件（PDF 格式）一份，内容必须与投标文件签字盖章后的正本原件一致。

B. 投标文件网上公示内容电子版一份：投标文件网上公示内容包括投标文件商务部分文件的所有内容，涉及投标人商业秘密的报价清单除外，人员身份证信息自行隐藏第 7-14 位数字，用“*”号代替。

1.4 开标信封一份：

A. 《开标一览表》；

B. 《联合体协议书》内附一份（若为联合体的投标人提供）。

1.5 保密信封一份：内附 A3 规格制作的表现图一张，由投标人加盖公章和法定代表人或委托人签署。表现图内容应与技术文件中的表现图一致，用于分辨技术文件对应的投标人身份。

第 2 条 保密要求

2.1 技术文件必须隐匿投标人及专业技术人员的名称，除了《商务文件》、《电子文件》、《开标信封》和《保密信封》内的分辨投标人身份的文件外，投标人不得在投标文件的技术文件、展示图纸、设计模型上标注或做任何可以辨认投标人及专业技术人员身份的名称、印章、商标。

第 3 条 包装要求

3.1 商务文件用不透明包装物将正本和副本一起包装密封，外面标注“商务文件”字样。

3.2 技术文件用不透明包装物将正本和副本一起包装密封，外面标注“技术文件”字样。

3.3 电子文件（电子 U 盘）用不透明包装物独立包装密封，外面标注“电子文件（电子 U 盘）”字样。

3.4 《开标信封》用不透明包装物将正本和副本一起包装密封，外面标注“开标信封”字样。

3.4 保密信封用不透明信封独立密封，外面标注“保密信封”字样。

投标格式一：开标一览表

开标一览表

实质性投标内容	投标人所报内容	备注
投标人名称		
总报价	下浮率： ___%	
	大写（万元）： 小写（万元）：	
工期 （日历天）	总工期： _____日历天(不含审批时间)。中标通知书发出____日内完成修建性详细规划及方案设计，方案设计审查批准后____日内完成初步设计文件（含设计概算）。方案设计、初步设计及概算经审查发现问题后 5 个日历天内完成补充、修改。	
项目负责人姓名		

注：上述投标下浮率和投标报价均保留小数点后两位，第三位小数四舍五入。

投标人：（盖章）_____

法定代表人或委托代理人：（签字）_____

日期： 年 月 日

设计费明细计算表

单位：万元

设计阶段	设计专业				合计 (万元)
	建筑设计	园林广场景观 设计 (该项报价 须不低于投 标总价的 5%)	销售中心、展示区、 样板房、住宅室内 及公共区域精装修 (该项报价须不低 于投标总价的10%)	道路 设计	
规划及方案设 计阶段					
初步设计阶段					
施工图设计配 合阶段(该项报 价须不低于投 标总价的20%)					
合计 (万元)					

注：上述明细投标报价保留小数点后两位，第三位小数四舍五入。

投标人：（盖章）_____

法定代表人或委托代理人：（签字）_____

日期： 年 月 日

投标格式二：投标函

投标函

项目名称：_____

致：_____（招标人）

我方_____（投标人的名称）已收到并研究了上述项目的招标文件、合同条件、招标人要求、资料表、附件、补充文件和技术规范等文件。我方已检查和核对了这些文件，未发现他们有错误或其他缺陷。据此，我方愿按这些文件的规定，按照本投标函，包括一并提交的所有文件材料和所附建议书，承担上述项目并修补其中任何缺陷。

我方遵守本投标函直至“招标文件投标须知”中规定的投标有效期_____天内有效，在该日期前，本投标函对我方一直具有约束力，随时可接受中标。我方承认所附投标文件资料为本投标函的一部分。如果我方投标函含有不符合招标文件规定的内容，我方同意按招标文件规定予以修正。我方接受你方关于任命争端裁决委员会的建议。

我方认同招标文件规定的评审规则，遵守评标委员会的裁决结果，并且不会采取妨碍项目进展的行为。我方理解你方没有必须接受你方可能收到的最低标或任何投标的义务。

除非制订正式合同协议书并生效，本投标函以及你方中标通知书，应构成你我双方间具有约束力的合同。

我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”中“投标人须知正文”的第2条第2.3点规定的任何一种情形。

投标人：（盖章）_____

法定代表人或委托代理人：（签字）_____

地址：_____

邮政编码：_____

电话/传真：_____ /FAX

电子邮箱：_____

开户银行名称、帐号：_____

开户行地址/电话：_____

日期： 年 月 日

投标格式三：联合体协议书

联合体协议书

_____（所有成员单位名称）自愿组成联合体，共同参加_____（项目名称）的投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、_____（某成员单位名称）为主办方。

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

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

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

主办方名称：_____（盖章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员名称：_____（盖章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年____月____日

投标格式四：投标人概况

投标人概况

单位名称					
单位地址					
主管部门					
成立时间		批准部门		批准文号	
单位性质		开户银行及 账号		注册资金(万 元)	
联系人		电话		传真	
职工 概 况	职工总数		高级工程师人数		
	工程师人数		助理工程师人数		
	技术员人数				
	单位行政和技术负责人				
	姓名	职务	年龄	专业	
单位概况：					

投标格式五：法定代表人身份证明

法定代表人身份证明

投标人名称：

单位性质：

地址：

成立时间： 年 月 日 经营期限：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系_____（投标人名称）的法定代表人。特此证明。

附：法定代表人身份证复印件。

投标人： _____（独立体或联合体各方）（加盖公章）

年 月 日

投标格式六：授权委托书

授权委托书

本人____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改蓬江区悦融府商住项目（方案与初步设计）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。代理人无转委托权。

附：被授权人身份证复印件

投标人名称：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

年 月 日

投标格式七：关键人员配备

关键人员配备

序号	姓名	专业分工	职务	专业职称	工龄（年）	备注
		项目负责人				
		规划负责人				
		技术负责人				
		建筑专业负责人				
		结构专业负责人				
		给排水专业负责人				
		电气专业负责人				
		暖通专业负责人				
		造价专业负责人				
		道路专业负责人				
		园林景观专业负责人				

注：投标人应根据招标公告中投标资格的要求以及评标办法要求在本表后附相关证明材料，包括身份证、注册证书、职称证书、社保证明等。

第五章 评标、定标办法

第1条 评标委员会

- 1.1 评标前，由招标人按法定程序组建评标委员会。
- 1.2 如果评标专家到达评标地点后发现不符合本项目评标资格，评标专家可获得招标人支付往返交通费用及往返期间的酬金。
- 1.3 评标工作由评标委员会负责，评标委员会成员对所提出的评审意见承担个人责任。评标结果在评标结束后公示，接受公众监督。
- 1.4 评标委员会成员不得私下接触投标人，不得收受投标人的财物或者其他好处。
- 1.5 评标委员会开展工作期间发生的费用和劳务报酬由招标人承担，若招标人与招标代理机构另有协议，按协议执行。

第2条 评标原则

- 2.1 评标委员会负责人由评标委员会成员推举产生，评标委员会负责人与评标委员会的其他成员有同等的表决权。
- 2.2 评标委员会成员阅读和研究招标文件，如有疑问由招标人代表、招标代理机构负责澄清。评标委员会成员至少应了解和熟悉招标的目标、范围、性质、主要技术要求和标准、商务条款、评标标准、评标方法和在评标过程中考虑的相关因素。
- 2.3 评标委员会各成员根据招标文件要求进行评审。
- 2.4 评标委员会各成员根据招标文件规定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较，招标文件中没有规定的标准和方法不得作为评标的依据。记录投标文件的优点和缺陷。
- 2.6 在符合招标文件规定的前提下，评标委员会主要对投标方案的经济性、独创性、优越性、功能和造型、运行和维护费用、对环境的影响等进行比选、评价和裁定，确定方案的优劣。
- 2.7 评标委员会应认真阅读招标文件的规定，除非符合否决性条件，否则投标文件存在的其他缺陷和失误，由评标委员会在评估时综合考虑，不作否决处理。
- 2.8 评标委员会成员对任何一个投标文件的质疑，应当在讨论或现场讲解时提出，表决结果公布后才提出的质疑，不可作为改变表决结果的依据。
- 2.9 编写、签署评标报告。评标委员会按评标结果推荐一至三名中标候选人（中标候选方案），并依法从推荐的候选方案中确定中标方案（中标人）。评标报告由评标委员会全体成员签字，对评标结论持有异议的评标委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。
- 2.10 向招标人提交书面评标报告后，评标委员会即告解散，评标过程中使用的文件、表格

以及其他资料应当即时归还招标人。

2.11 揭晓评标结果。招标人可在评标后，公开展示所有投标文件及其评审名次。

2.12 评标委员会经评审，认为所有投标都不符合招标文件要求的，可以否决所有投标。因有效投标不足三个使得投标明显缺乏竞争，评标委员会可以否决全部投标。如果所有投标被否决而重新招标，评标委员会成员及其从业机构不得参加投标。

第3条 资格审查和评标办法

评标委员会在完成技术文件评审后，再对投标人进行资格、形式、响应性审查，如投标人未能通过招标文件的资格、形式、响应性规定的，其投标文件将作为无效投标处理，不进入下一阶段的评审。

3.1 本项目的资格审查采用资格后审方式。

序号	资格审查项目	评审内容
1	营业执照	有效
2	企业资质	投标人须同时具备以下①+②资质： ①具有工程设计综合甲级资质或同时具备以下资质： A. 建筑行业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质或建筑设计事务所资质证书； B. 市政行业设计丙级（或以上）资质或市政行业（燃气工程、轨道交通工程除外）丙级（或以上）资质或市政行业（道路工程）专业丙级（或以上）资质； ②行政主管部门核发有效期内的城乡规划编制丙级（或以上）资质证书；
3	联合体	本项目接受联合体投标，联合体家数最多不能超过两家。联合体主办方需具有 <u>工程设计综合甲级资质或同时具备以下资质：</u> <u>A. 具有建筑行业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质或建筑设计事务所资质证书；</u> <u>B. 市政行业设计丙级（或以上）资质或市政行业（燃气工程、轨道交通工程除外）丙级（或以上）资质或市政行业（道路工程）专业丙级（或以上）资质。</u>
4	项目负责人	申请人委派的项目负责人须具备有效期内的一级注册建筑师执业资格，必须是投标人（独立体或联合体主办方）的在册人员。或备案的业务范围相当于一级注册建筑师的香港专业人士。
5	规划负责人	申请人委派的规划负责人须具有有效期内的注册城市规划师（注册城乡规划师）执业资格，必须是投标人（独立体或联合体成员方）的在册人员。
6	省外企业进粤登记	根据《广东省住房和城乡建设厅关于取消省外建筑企业和人员进粤信息备案有关工作的通知》要求，省外建筑企业需在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”录入相关信息并通过数据规范检查，并在投标文件中提供企业基本信息、资质情况信息（信息打印件）以备审查。

7	信用中国	投标人（独立体或联合体各方）在“中国执行信息公开网”网站（ http://zxgk.court.gov.cn/shixin/ ）中未被列入失信被执行人名单的投标人。
---	------	---

序号	形式性审查项目	评审内容
1	投标人名称	与营业执照、资质证书一致
2	投标函签字盖章	有法定代表人或其委托代理人签字或盖章，并加盖单位章
3	联合体投标人 （如有）	提交联合体协议书，并明确联合体主办方
4	投标文件签章	符合招标文件中要求的有关签名或盖章
5	否决性情形	是否出现否决性条款摘要第二条中载明的相关情形

序号	响应性审查项目	评审内容
1	投标保证金	符合投标人须知前附表第 18 项
2	投标有效期	符合投标人须知前附表第 11 项
3	设计工期	符合投标人须知前附表第 27 项
4	方案及初步设计 设计费报价	符合投标人须知前附表第 28 项及第四章投标格式二中《设计费明细计算表》中报价要求

序号	技术文件有效性审查项目	评审内容
1	技术文件编制要求	技术标书不符合招标文件关于暗标编制的要求。技术标书的封面（包括封底、侧封）及所有正文、设计方案及图纸等要求版面整洁、字迹清楚，不许涂改，不得出现手写，不得在设计方案及图纸等中作任何标识或暗示投标人单位名称、身份、地址或人员姓名的标识或其他可识别投标人身份的任何字符和标识，否则按否决处理。

2	串通投标情形	不存在串通投标情形（串通投标情形以《中华人民共和国招标投标法实施条例》的规定为准）。
---	--------	--

3.2 评标办法

采用综合评分法评标

3.2.1 评标步骤

(a) 技术文件送达评标地点前不得启封。设计文件送达评标地点后，立即在交易中心见证人的见证下由招标人或招标代理机构工作人员启封并编号，技术文件的正本、副本编号应当一致。编号时评标委员会成员应当回避，编号工作完成后，保密信封封存，技术文件交给评标委员会评审。

(b) 招标人（招标代理机构）在不透露投标人身份的前提下将技术文件交给评标委员会，不需要投标人派代表介绍投标方案。评审采用综合评分法。评委必须严格按照“综合评分表”对投标文件进行评议、打分。

(c) 评标专家独立评审。

(d) 如果有否决标提议，则评标委员会成员共同表决，决定是否否决标。如被否决，不参与本阶段评审，且不进入下一阶段评审。（格式见附表）

(e) 首先评标委员会对技术文件进行《技术文件有效性审查项目》评审，接着按《技术文件综合评分表》对各投标单位的技术文件（设计方案）进行综合评分。（格式见附表）

(f) 评标委员会开启保密信封核对投标人身份，当众公开宣读技术文件编号，找出各编号技术文件所对应的投标人，揭晓投标人名称，记录投标人的技术标得分。保密信封在技术文件评审结果揭晓前不得启封。保密信封开启后，评标委员会不得修改技术文件评审结果，否则将视为违反评标程序。

(g) 技术文件评审结束后，招标人（招标代理机构）将商务文件交给评标委员会。

(h) 评标专家独立评审，进行资格审查。（格式见附表）

(i) 如果有否决标提议，则评标委员会成员共同表决，决定是否否决标。如被否决，不进入下一阶段的评审。

(j) 评标专家独立评审，进行形式、响应性审查。如投标人未能通过招标文件的形式、响应性规定的，其投标文件将作为无效投标处理，不进入下一阶段的评审。（格式见附表）

(k) 评标委员会对经形式、响应性审查后，未被否决的投标方案按《商务文件综合评分表》对各投标单位的商务文件进行综合评分。（格式见附表）

(l) 评标委员会评出各投标人商务和技术文件的分数，计取算术平均分，得出每个投

标人商务和技术文件的得分，分数出现小数点，保留小数点后四位，第五位小数四舍五入。
(格式见附表)

(m) 计算各投标人的综合得分，投标人的综合得分，满分 100 分。其中商务文件权重 70%，技术文件权重 30%。计算方法见详细评审评分汇总表。(格式见附表)

(n) 如果综合得分相同的，以商务得分高的排前；如果综合得分、商务得分均相同的，以技术得分高得排前；如果综合得分、商务得分、技术得分均相同的，则对分数相同的投标人，按中标候选人数量的规定，由评标委员会采用随机抽取的方式，确定中标候选人排序。

(o) 评标委员会编写、签署评标报告，向招标人推荐评标总得分最高的前三名中标候选方案(中标候选人)并标明排列顺序，评标报告由评标委员会全体成员签名，对评标结论持有异议的评标委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。(格式见附表)

(p) 评标委员会向招标人提交书面评标报告后即告解散，评标过程中使用的文件、表格以及其他资料应当即时归还招标人(招标代理机构)。

第 4 条 定标

4.1 招标人授权评标委员会直接确定中标人。

4.2 评标委员会按所推荐的中标候选人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、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约担保金而在规定的期限内未能提交的，就确定排名第二的中标候选人为中标人。排名第二的中标候选人因前款规定的同样原因不能签订合同的，就确定排名第三的中标候选人为中标人。

4.3 招标人及有关人员不接受非中标单位有关评、定标的查询，也不对其不中标原因作任何解释。

附表一：评标委员会签到表

评标委员会签到表

工程名称：_____

评标时间：_____年____月____日

序号	姓名	职称	工作单位	专家手机号码	签到时间
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

附表二：资格评审记录表

资格评审记录表

工程名称： _____

序号	评审因素	投标人名称及评审意见							
1	营业执照								
2	企业资质								
3	如为联合体								
4	项目负责人								
5	规划负责人								
6	省外企业进粤登记								
7	信用中国								
8								

评标委员会成员签名：

日期： 年 月 日

附表三：形式评审记录表

形式评审记录表

工程名称： _____

序号	评审因素	投标人名称（或暗标编号）及评审意见								
1	投标人名称									
2	投标函签字盖章									
3	联合体投标人									
4	投标文件签章									
5	出现否决性条款摘要第二条中载明的相关情形									

评标委员会成员签名：

日期： 年 月 日

附表四：响应性评审记录表

响应性评审记录表

工程名称： _____

序号	评审因素	投标人名称（或暗标编号）及评审意见								
1	投标保证金									
2	投标有效期									
3	修建性详细规划、方案和初步设计工期									
4	方案和初步设计费报价									

评标委员会成员签名：

日期： 年 月 日

附表五：技术文件有效性审查

技术文件有效性审查记录表

工程名称： _____

序号	评审因素	投标人名称（或暗标编号）及评审意见								
1	技术文件编制要求									
2	串通投标情形									

评标委员会成员签名：

日期： 年 月 日

附表六：技术文件综合评分表

技术文件综合评分表（权重 30%）

分项内容	分值分配	评分标准	得分
总平面规划	20	<p>优等：符合《建设规划设计要求》及设计规范，功能区域划分明确合理，平面布置疏密适宜，与城市道路、环境环保有机结合。</p>	得 20 分
		<p>良好：基本符合《建设规划设计要求》及设计规范，功能区域划分比较明确合理，平面布置疏密比较适宜，与城市道路、环境环保结合比较好。</p>	得 18 分
		<p>中等：基本符合《建设规划设计要求》及设计规范，功能区域划分基本合理，平面布置疏密基本适宜，能基本结合城市道路、环境环保进行设计。</p>	得 16 分
		<p>差等：不符合《建设规划设计要求》及设计规范，或功能区域划分不明确不合理，或平面布置疏密不适宜，或与城市道路、环境环保结合不好。</p>	得 14 分
		其它说明：不通过不得分。	
立意构思	20	<p>优等：构思新颖，立意独特，寓意深刻，特点鲜明，富有创意。</p>	得 20 分
		<p>良好：构思比较有新意，特点比较鲜明，比较有创意。</p>	得 18 分
		<p>中等：构思有一定新意，立意有一定特点，设计有一定创新。</p>	得 16 分
		<p>差等：构思无新意，或立意无特点，或设计无创新。</p>	得 14 分
		其它说明：不通过不得分。	
功能实用	25	<p>优等：符合招标项目性质要求的设计规范，建筑使用功能设计合理，使用内容设计完整无遗漏，建筑总面积和单项面积符合标书和功能要求。</p>	得 25 分
		<p>良好：符合招标项目性质要求的设计规范，建筑使用功能设计比较合理，使用内容设计比较完整无遗漏，建筑总面积和单项面积符合标书和功能要求。</p>	得 23 分
		<p>中等：基本符合招标项目性质要求的设计规范，建筑使用功能设计基本合理，使用内容设计基本完整无遗漏，建筑总面积和单项面积基本符合标书和功能要求。</p>	得 21 分
		<p>差等：不符合招标项目性质要求的设计规范，或建筑使用功能设计不合理，或使用内容设计不完整有遗漏，或建筑总面积和单项面积不符合标书和功能要求。</p>	得 19 分
		其它说明：不通过不得分。	

附表七：商务文件综合评分表

商务文件综合评分表（权重 70%）

分项内容	分值分配	评分标准	得分
信誉	15	<p>(1) 投标人（独立体或联合体主办方）具有以下有效的认证证书的：</p> <p>①具有质量管理体系认证证书，得 1 分；</p> <p>②具有环境管理体系认证证书，得 1 分；</p> <p>③具有职业健康安全管理体系认证证书，得 1 分。</p> <p>注：本小项满分 3 分，证书须在有效期内，投标人需提供国家认证认可监督管理委员会官网（http://www.cnca.gov.cn/）的截图及证书复印件，不提供不得分。</p> <p>(2) 投标人（独立体或联合体主办方，不含分支机构）以2022年度为计算基准（须含2022年）连续7个年度或以上被评为“纳税信用A级纳税人”称号的得 7 分；连续6个年度被评为“纳税信用A级纳税人”称号的得 6 分；连续5个年度被评为“纳税信用A级纳税人”称号的得 5 分；以此类推。</p> <p>注：本小项满分7分，时间以获奖年度为准需提供证书的原件复印件（扫描件）或税务部门官网查询截图（提供有效的查询网址进行查实），否则不得分。</p> <p>(3) 投标人（独立体或联合体主办方）承接的设计项目曾获得建设部颁发的绿色建筑创新奖荣誉，同时具有三星绿色建筑设计标识的得5分；同时具有二星绿色建筑设计标识的得3分；同时具有一星绿色建筑设计标识的得1分。</p> <p>注：本项最多计一个项目，满分 5 分，须提供获奖证书扫描件或者授奖单位文件扫描件或公告截图，不提供不得分。</p>	
企业业绩	12	<p>(1) 自 2019 年 1 月 1 日以来，投标人（独立体或联合体主办方）具有单项合同建筑面积 5 万平方米以上房屋建筑项目设计业绩（设计内容必须包含方案及初步设计）。每个得 2 分，最多得 8 分。</p> <p>注：本小项满分 8 分，同一业绩不重复得分。须提供设计合同原件扫描件，时间以合同签订时间为准，若合同无法体现项目建筑面积信息的，可提供行政部门的项目设计批复文件或项目中标通知书予以证明，不提供不得分。</p> <p>(2) 自 2019 年 1 月 1 日以来，投标人（独立体或联合体成员方）具有修建性详细规划业绩。每个得 2 分，最多得 4</p>	

		分。 注：本小项满分 4 分，须提供合同原件扫描件，时间以合同签订时间为准，若合同无法体现项目修建性详细规划信息的，可提供行政部门的项目批复文件或总平面图或修建性详细规划信息予以证明，不提供不得分。	
投标人获奖	8	<p>(1) 2019 年 1 月 1 日（以颁奖时间为准）以来，投标人（独立体或联合体主办方）完成的建筑设计业绩获得各级人民政府或行政主管部门或在国内依法登记注册的行业协会（或学）会颁发的国家级奖项的每个得 5 分；获得省（部）级奖项的每个得 3 分；获得市级奖项的每个得 1 分；本项最多计算 1 个奖项，最多得 5 分。</p> <p>(2) 2019 年 1 月 1 日（以颁奖时间为准）以来，投标人（独立体或联合体成员方）完成的规划项目获得国家级奖项的每个得 3 分；省（部）级奖项的每个得 2 分；获得市级奖项的每个得 1 分；本项最多计算 1 个奖项，最多得 3 分。</p> <p>注：1、同一项目多次获奖不累计计分。提供颁奖单位的颁奖文件或颁奖单位官网公示截图（颁奖文件为荣誉证书或奖牌或奖状任一项均可）；</p> <p>2、如颁奖单位为协会，则须提供以下证明材料：</p> <p>a. “国内依法登记注册”以中国社会组织网或中国社会组织政务服务平台中“全国社会组织信用信息公示平台（试运行）”查询结果为准；</p> <p>b. 投标文件中须提供该协会在中国社会组织网或中国社会组织政务服务平台中“全国社会组织信用信息公示平台（试运行）”查询结果截图。</p> <p>c. 民政部公布的“离岸社团”“山寨社团”或中国社会组织政务服务平台中“全国社会组织信用信息公示平台（试运行）”公示的“涉嫌非法社会组织”颁发的荣誉、奖励均无效”。</p>	
人员配备实力	45	<p>(1) 投标人拟派的项目负责人（1 人）</p> <p>① 项目负责人具备教授级（正高级）职称的得 4 分；具备高级工程师职称的得 2 分；其他情形不得分。</p> <p>② 注：本小项满分 4 分，投标文件中须提供以上人员的证书扫描件。同时须提供投标人为人员缴纳的近 3 个月（2023 年 12 月、2024 年 1、2 月）在投标人（或其分支机构）单位参加社保的证明文件的复印件（如果上述人员属于上级单位事业编制，须提供上级单位人事主管部门证明其从属关系的材料），不提供不得分。</p> <p>③ 项目负责人自 2019 年 1 月 1 日以来，在单项合同建筑面积 5 万平方米以上房屋建筑项目业绩（设计内容必须</p>	

	<p>包含方案及初步设计)中担任项目负责人或设计负责人。每个得2分,最多得6分。</p> <p>注:本小项满分6分,须提供设计合同关键页原件扫描件,时间以合同签订时间为准,若合同无法体现项目负责人信息或项目建筑面积信息或投资额信息的,可提供行政部门的项目设计批复文件或项目中标通知书予以证明(项目负责人业绩可与投标人业绩重复计分),不提供不得分。</p> <p>④ 2019年1月1日(以颁奖时间为准)以来,拟派项目负责人以项目负责人身份完成的建筑设计业绩获得各级人民政府或行政主管部门或在国内依法登记注册的行业协会(或学会)颁发的奖项,国家级奖项的每个得5分;省(部)级奖项的每个得3分;获得市级奖项的每个得1分;本项最多计1个奖项,最多得5分。</p> <p>注:1、本小项满分5分,同一项目多次获奖不累计计分。提供颁奖单位的颁奖文件或颁奖单位官网文件截图,(颁奖文件为荣誉证书或奖牌或奖状任一项均可);若颁奖单位的颁奖文件无法体现项目负责人信息的,可提供行政部门的项目设计批复文件或项目合同书或项目中标通知书予以证明,不提供不得分。</p> <p>2、如颁奖单位为协会,则须提供以下证明材料:a.“国内依法登记注册”以中国社会组织网或中国社会组织政务服务平台中“全国社会组织信用信息公示平台(试运行)”查询结果为准;b.投标文件中须提供该协会在中国社会组织网或中国社会组织政务服务平台中“全国社会组织信用信息公示平台(试运行)”查询结果截图。</p> <p>c.民政部公布的“离岸社团”“山寨社团”或中国社会组织政务服务平台中“全国社会组织信用信息公示平台(试运行)”公示的“涉嫌非法社会组织”颁发的荣誉、奖励均无效”。</p> <hr/> <p>(2) 投标人(独立体或联合体主办方)拟派的负责审定设计图纸的技术负责人(1人)</p> <p>① 具有省级(或以上)勘察设计大师的,得4分,本小项最高得4分。</p> <p>② 具有一级注册建筑师或一级注册结构工程师资格并在本单位注册,同时具备教授级(正高级)职称的,得2分;同时具备高级工程师职称的得1分;本小项最高得2分。</p> <p>③ 自2019年1月1日以来,参与过的项目获得国家级科学技术类奖项的,每项得4分;获得省级科学技术类奖项的,每项得2分;获得市级科学技术类奖项的,每项得1分;本小项最多计3个奖项,最高得8分。</p> <p>④ 注:本项满分14分。(1)项目负责人和技术负责人不得兼任。(2)投标文件中须提供以上人员的证书扫描件。同时须提供投标人为人员缴纳的近3个月(2023年12月、2024年1、2月)在投标人(或其分支机构)单位</p>	
--	---	--

		<p>参加社保的证明文件复印件（如果上述人员属于上级单位事业编制，须提供上级单位人事主管部门证明其从属关系的材料）（3）“科学技术奖”或“科技进步奖”须提供相关获奖证书扫描件，时间以获奖证书颁发的时间为准，相同技术或成果获奖按最高级别奖项只计一次得分。发证机构须为省级或以上政府部门或在国家科学技术奖励工作办公室相关网站（或省级科技行政部门相关网站）可查询的社会组织或按照《国家科学技术奖励条例》及《科技部关于进一步鼓励和规范社会力量设立科学技术奖的指导意见》的相关规定设立“科学技术奖”的中国社会组织，须提供网页查询信息页截图及查询路径。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。</p>	
		<p>（3）除项目负责人及技术负责人外，投标人拟派项目组中各专业人员：</p> <p>①建筑专业负责人（1人）：具备一级注册建筑师资格得1分；具备建筑专业高级（或以上）工程师职称得1分。本小项满分2分。</p> <p>②结构专业负责人（1人）：具备一级注册结构工程师资格得1分；具备结构相关高级（或以上）工程师职称得1分。本小项满分2分。</p> <p>③给排水专业负责人（1人）：具有注册公用设备工程师资格（给水、排水）得1分；具备给排水相关专业高级（或以上）工程师职称得1分。本小项满分2分。</p> <p>④电气专业负责人（1人）：具有注册电气工程师（供配电）资格得1分；具备电气相关专业高级（或以上）工程师职称得1分。本小项满分2分。</p> <p>⑤暖通专业负责人（1人）：具有注册公用设备工程师（暖通空调）资格得1分；具备暖通相关专业高级（或以上）工程师职称得1分。本小项满分2分。</p> <p>⑥造价专业负责人（1人）：具有一级注册造价工程师（含原注册造价工程师）资格得1分；具备造价相关专业高级（或以上）工程师职称得1分。本小项满分2分。</p> <p>⑦道路专业负责人（1人）：具有一级注册土木工程师（道路工程）资格得1分；具备道路桥梁相关专业高级（或以上）职称得1分；本小项最多得2分。</p> <p>⑧园林景观专业负责人（1人）：具有风景园林相关专业高级（或以上）职称的，得1分；本小项最多得1分。</p> <p>⑨规划负责人（1人）：具有规划相关专业高级（或以上）职称得1分；本小项最多得1分。</p>	

		<p>注：本项满分 16 分，上述人员不得兼任，投标文件中须提供以上人员的证书扫描件。同时须提供投标人为人员缴纳的近 3 个月（2023 年 12 月、2024 年 1、2 月）在投标人（或其分支机构）单位参加社保的证明文件的复印件（如果上述人员属于上级单位事业编制，须提供上级单位人事主管部门证明其从属关系的材料），不提供不得分。</p>	
投标报价	20	<p>1、评标委员会按照下列方法计算投标人投标报价的算术平均值：</p> <p>设 $N = \text{Int}\left(\frac{\text{通过初步评审的投标人个数}}{4}\right)$，其中 Int 为取整函数，不进行四舍五入。评标委员会将通过初步评审的投标人的投标报价按由低至高的顺序进行排序，去掉排名最靠前的 N 个投标人的投标报价以及排名最靠后的 N 个投标人的投标报价之后，再对剩余投标人的投标报价取算术平均值，此算术平均值为评标基准价。随后的评审中无论出现何种情形，该基准价不作调整。</p> <p>2、评标委员会按照最接近评标基准价的顺序进行排序（若出现投标报价与评标基准价的差值的绝对值相同的则投标报价较低的排前；若出现投标报价相同的，则由评标委员会抽签确定排名）。投标报价得分折算公式如下：</p> $S = \frac{20}{100} \times \left[100 - \frac{ B - A \times 100}{A} \right]$ <p>S—投标报价得分； B—投标人的投标报价； A—评标基准价；</p> <p>投标人投标报价得分最低分为 0 分，取值保留到小数点后四位，第五位小数四舍五入。</p>	
合计得分	100		

附表八：技术得分计算汇总表

技术得分计算汇总表

工程名称： _____

序号	投标单位名称	技术得分
1		
2		
3		
4		
...		

评标委员会全体成员签名：

监督：

日期： 年 月 日

附表九：商务得分计算汇总表

商务得分计算汇总表

工程名称： _____

序号	投标单位名称	商务得分
1		
2		
3		
4		
...		

评标委员会全体成员签名：

监督：

日期： 年 月 日

附表十一：详细评审评分汇总表

详细评审评分汇总表

工程名称： _____

序号	评分项目	权重	投标人名称					
1	商务得分	70%						
2	技术得分	30%						
详细评审总得分合计 (总得分=商务得分×70%+技术得分×30%)								
投标人最终排名次序								

评标委员会成员签名：

日期： 年 月 日

监督：

评标专家廉洁自律和回避承诺书

一、廉洁自律承诺

作为_____项目的评标委员会成员，谨在此郑重承诺：

1. 严格遵守《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国保守国家秘密法》、《评标委员会和评标方法暂行规定》等国家法律及国家有关部门关于招投标的法规规章，维护国家利益。
2. 客观、公正地履行职责，遵守职业道德，严格按照招标文件规定的评标标准、办法和有关法律、法规的规定进行评标，对所提出的评审意见承担个人责任。
3. 履行相关的保密义务，遵守评标纪律，不私下接触投标人，不收受他人的财物或其他好处，不透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其他情况。
4. 自觉抵制违法违规的招投标活动，协助、配合专家库管理部门的监督、检查工作。
5. 如有违反上述承诺的行为发生，自愿接受主管部门处理。

二、回避承诺

本人受_____（招标代理人或招标人）邀请，担任_____项目（项目名称或编号）的评委。本人郑重承诺，有下列情形之一的，应主动申请回避，如有违反，同意取消本人评标专家资格，并承担相应的法律责任：

1. 招标人或投标人主要负责人的近亲属；
2. 项目主管部门或监督管理部门的人员；
3. 与投标人有其他社会关系或者经济利益关系，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活动有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；
5. 其他依法应当回避的人员。

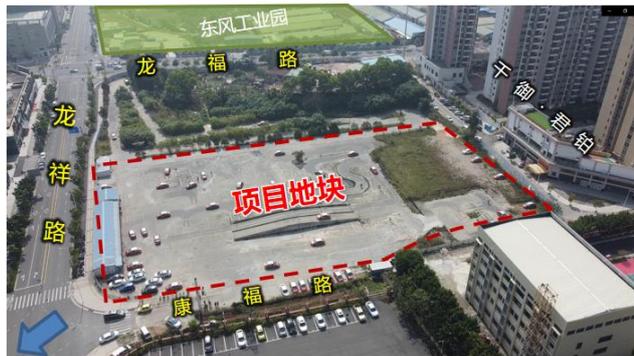
承诺人（签名）：

承诺日期： 年 月 日



1.6 项目四至:

项目东侧为龙祥路（已建，原名东风大道），北侧为福康路，西侧为城市支路（该项目需配建道路）。



1.7 项目周边区域交通:

该宗地周边路网通达，北侧为城市核心道路双龙大道；西侧为城市主干道建设路、城市快速路江门大道；南侧为迎宾大道、江杜东路等城市核心道路；东侧为里村大道、建设二路等城市纵线。



二、项目定位与开发理念

1、客户定位

本项目客户结构			
结构分类	客户属性	占比	置业主要需求
核心客群 50%	本地 常住人口	50%	刚改及投资
辅助客群 30%	外地在本地经营户	15%	刚改及投资
	本地企事业单位管理者	15%	首置及刚改
补充客群 20%	有孩子陪读需求的家长	5%	刚需及投资
	蓬江/新会/中山古镇外溢	10%	首置及刚改
	常年外地返乡投资	5%	刚改及投资

2、产品定位

刚需产品快速去化，溢价产品争取项目利润。

3、物业类型

商铺、住宅、公共服务用房等

4、开发理念

- 4.1 做满容积率，在保证居住舒适度的前提下，尽可能合理配置更多的溢价产品，实现项目货值最大化；
- 4.2 尊重朝向，兼顾景观，视野开阔，体现小区中心景观的价值最大化。
- 4.3 提前考虑红线内营销中心及商铺的位置结合，保证项目的昭示性。
- 4.4 充分考虑配套用房的规划要求，提高项目可售面积及地块的利用率,并提出合理的建议；

三、设计范围

1、区域范围

详红线图。

2、阶段范围

修建性详细规划设计阶段、方案设计阶段、初步设计阶段、施工图配合阶段。

3、专业范围

包括但不限于规划、建筑、结构、给排水、强电、弱电、暖通、消防、人防、智能化、室外工程（园区内外市政）、节能、绿色建筑、海绵城市、泛光照明、园林绿化、会所精装修、门楼精装修、接待大堂精装修、营销中心精装修、样板房精装修、室内精装修、公共区域装修设计。

四、项目技术经济指标

1、技术经济指标

- 规划用地面积：16906m²；
- 建设用地面积：13659 m²；
- 容积率：1.0-2.75；
- 建筑密度≤30%；
- 计算容积率建筑面积：13659-37562 m²；
- 建筑限高：按相关规范要求设定，住宅建筑高度≤80米；
- 建筑面宽：临周边道路单幢高层建筑面宽≤65米，且塔楼建筑面宽总长度与地块边长比例≤60%。
- 小汽车停车位：
住宅：1.2个车位/户，商业建筑，社区公共服务设施：1个/100 m²
- 地面停车位比例≤总停车位数的10%。

- 汽车充电桩数量：≥总停车位数的 10%
- 应当集中设置供访客临时使用的停车位，停车位不得少于应配套停车位数的 5%。

2、公建配套项目及面积

- 社区公共服务设施用房：建筑面积≥700 m²，首层面积≥建筑面积的 20%。
- 养老服务设施≥100 m²
- 物业服务用房：按《广东省物业管理条例》要求设置。
- 按规范设置配电房、水泵房、5G 移动通讯基站。

3、户型配比

面积段	户型类型	占比	产品方向
60-180 m ²	两房或三房两厅两卫	30%	刚需及投资
90-100 m ²	三房两厅两卫	40%	刚需及投资
100-120 m ²	四房两厅两卫	10%	刚需及投资
120-130 m ²	四房两厅两卫	20%	刚需及投资

五、设计依据及基础资料

- 1、带地形的红线图；相应地块规划条件；《江门市城乡规划技术管理规定》、《江门市城乡规划技术标准与准则(2019年最终稿)》。
- 2、国家相关法律、法规及政府相关条例、规定。
- 3、国家现行设计规范。
- 4、设计合同。
- 5、本项目方案设计任务书。

六、总体设计原则

1、前瞻性：

树立大观念、开拓新思路，做有品味的现代化住宅。规划布局、单体平面、建筑立面、环境设计、色彩空间、设备设施均体现个性风格。

2、均好性：

在设计各个方面均应体现均好性原则，从总体规划、建筑设计到环境设计，均好性的实现是一个重要的设计目标。要寻求景观资源的配置均衡，充分考虑市政道路噪音对建筑主体的影响，提出合理的规划布置方案避免或减低噪音对主要房间的污染，尽量减少通过使用技术手段来降低噪音（会带来建

设成本的提高)。

3、经济性:

充分考虑项目开发、设计、销售、使用等各个阶段有效衔接和使用的经济性;方案中要合理利用现有的资源优势,合理平衡土方量,合理设置架空层及通风,同时兼顾结构布置的经济合理性。

4、规范性:

设计方案必须遵守江门市政府有关城市规划设计对日照间距、消防、人防等方面的规定,并符合国家有关规范和标准。

七、总体规划设计要求

1、总体规划总则

1.1 项目定位为 刚需型 的住宅小区,除商业价值外,还需体现其与周边环境的相互联系,内外部相互关系。

1.2 总体规划中要住宅小区与周边自然环境的和谐统一。

1.3 场地规划中,必须考虑建筑、交通流线、服务、停车、入口设计等各个方面的一致性,并考虑消防、人防、防洪防涝等有关规范总体合理布局。

2、总体规划细则

2.1 在总体规划布局上,尽量考虑将主体建筑坐北朝南,同时保证商业主出入口位于主干道沿街面。

2.2 商业建筑停车场应安排大、小型汽车停车位及摩托车、自行车停放场地;大型公共建筑应设置出租车候车专用车道和场地。

2.3 挡土墙、边坡应在建设用地红线范围内建设。

2.4 沿街商业等非住宅建筑应统一考虑广告、招牌、灯饰的设置,并在建筑立面图上明确标识。

2.5 建筑外墙空调机位应有遮挡设施并设置冷凝水收集管。

2.6 商业建筑部分如考虑今后开设饮食业,须设置符合规范的公共烟道并明确标示。

2.7 市政管线沿地块内部道路铺设时,原则上按电力、给水管线走东、南,通信、电视、燃气管线走西、北布线。

3、基地出入口及建筑出入口

3.1 机动车主要出入口不宜设置小区内,应考虑人车分流,且基地内应留出足够的临时停车及回车场地。

3.2 基地出入口应满足规范规定设计,并符合消防及紧急疏散要求。

3.3 建筑出入口应重点关注入口的尺度、品质和可见性。仔细考虑入口前的空间利用,该空间应充满活力。

3.4 要考虑服务性出入口的设计。在建筑的主要出入口不应该看到服务性入口、垃圾收集设施、变压器和冷却塔等。

3.5 到达建筑的主要人行道和车行道不应位于服务性区域,主要出入口也不能作为货物进出的主要入口。在服务性区域应充分考虑机动车的停车空间。

- 3.6 室外绿化尺度不宜过大，过高，绿化植株避免遮挡高层主入口、底层商业；
- 3.7 外管井口、人防出口等建构物以及后勤工作区域宜结合绿化园林设计进行弱化；主入口设置应保证良好的可视性，交通的可达性、标志性；

4、 交通组织

4.1 总则

4.1.1 重点研究整个住宅地块的交通组织，以及规划道路等与基地的人流、车流关系，对交通组织进行深入分析。

4.1.2 重点研究商业、住宅人流和车流的关系，应完全分流，避免相互干扰；处理好上下客流线、消防流线、紧急疏散流线等必须的动线，并提供相应的技术分析。

4.1.3 各物业的主入口应易于识别，应考虑该场地上下午高峰时期交通流量的信息，以对入口和出口道路的设计与布局提出合理方案。应对停车的管理方式和控制装置进行分析与选择。在设计中必须考虑道路的承载量和转弯半径以满足消防车出入的需要。

4.1.4 人车流线应避免交叉，应研究适于此项目的各种交通模式和出入路线并反映在总平面布局设计中。

4.1.5 注意地形高差现状，保证人流进入项目的便捷；

4.2 主要交通流线设计要点

4.2.1 商业、住宅业态的人流、车流分离；

4.2.2 通勤停车与来访停车应分离停靠管理；

4.2.3 结合底层商业，在用地内合理组织内部人行交通；

4.2.4 后勤服务车流、人流组织于综合楼隐蔽面；

4.2.5 室外照明、铺地方式结合商业人流考虑，加强对人流的引导作用；

4.2.6 地下车（机动车、非机动车）库出入口避免离商业主出入口过近。

5、 停车设计

5.1 住宅建筑按每户配建不小于 1.2 个标准小汽车停车位；商业建筑按每 100 m²建筑面积配建不小于 1 个标准小汽车停车位；商业商务建筑应在独立区域配置停车位；配置建成汽车充电桩的停车位不得少于总停车位数的 10%；预留满足区域内全部停车位配置汽车充电桩设施的编配但容量、站房及管廊等设施。

5.2 地上停车位：

要设置临时和紧急停车位及非机动车停车位，并相应设计停车场引导系统；停车位比例不得大于总停车位数的 5%。

5.3 地下停车库：

5.3.1 机动车位总量按项目规划指标设置。

5.3.2 非机动车标准参照江门有关规定的下限设置。

5.3.3 塔楼的地下停车库建议在电梯厅与停车场间设置前厅。

6、建筑形式和层数

临街建筑须注意与道路两侧建筑的相互关系，临周边道路单幢高层建筑面宽 ≤ 65 米，且塔楼建筑面宽总长度与地块边长比例 $\leq 60\%$ 。

7、其它

室外应考虑设置符合首层商业安放广告的需要，并考虑建筑整体立面效果；

八、规划要求

1、规划指标及相关原则

1.1 规划设计指标：

1.1.1 规划用地面积：16906 m^2 ；

1.1.2 容积率：1.0-2.75；

1.1.3 建筑密度 $\leq 30\%$ ；

1.1.4 计算容积率建筑面积：13659-37562 m^2 ；

1.1.5 建筑限高：可以突破80米限制，但需控制在100米以内；

1.1.6 小汽车停车位：住宅：1.2个车位/户，商业建筑，社区公共服务设施：1个/100 m^2

1.1.7 地面停车位比例 $\leq 10\%$ ；

1.1.8 汽车充电桩数量： $\geq 10\%$

1.1.9 首层：架空层层高=4.5-6米（如有架空层）、标准层层高=3米

1.1.12 分期开发情况：一体开发。

1.1.11 建筑设计风格：现代。

1.2 公建配套项目及面积：

1.2.1 社区公共服务设施用房：建筑面积 $\geq 700 m^2$ ，首层面积 \geq 建筑面积的20%。

1.2.2 养老服务设施 $\geq 100 m^2$

1.2.3 物业服务用房：按《广东省物业管理条例》要求设置。

1.2.4 设施：按规范预留配电、水泵，5G移动通讯基站等设施用房。

2、消防要求

2.1 消防总图中应做好消防车道及消防车登高面设计，注意人车分流；当消防车道下面为地下室时，结构应考虑消防车总重荷载。

2.2 登高面

登高面宜在用地红线内解决，条件限制时可利用绿化带作登高面，但绿化带下应设硬地，并按消防车总重计算。

2.3 消防车道

2.3.1 高层建筑周围宜设环形或沿建筑的两个长边设置消防车道；尽端式消防车道应设不小于15m \times 15m回车场。

2.3.2 消防车最小转弯半径：登高消防车12m，普通消防车9m。

- 2.3.3 消防车道最小宽度 4m。
- 2.3.4 消防车道的坡度：登高面 $\geq 3\%$ ，其它处 $\geq 8\%$ 。
- 2.3.5 消防车道距建筑物距离宜 $\leq 5m$ 。
- 2.3.6 高层建筑的沿街长度超过 150m 或总长度超过 220m 时应设穿过高层建筑的消防通道。
- 2.3.7 沿街建筑应设有连通街道和内院的人行通道，通道之间的距离不宜超过 80m。

3、建筑退让

- 3.1 住宅建筑采光面最少后退地界 10 米。相邻地块临地界处暂未建住宅时，按相邻地块距地界 10 米处规划建设 6 层住宅控制本地建筑日照间距。即：退地界距离 = 应留出的建筑间距 - 10 米。建筑后退道路红线须同时考虑道路对面地块的日照间距问题。
- 3.2 多层和中高层住宅正南面间距系数采用 1.0。
- 3.3 地下室（全埋式）、围墙、围栏一般情况下应后退道路红线 1.5 米以上；地下室结构顶板高于室外地面时，应结合绿化布置，且不应超过 1.0 米；超过室外地面标高 1.0 米的，按建筑后退道路线要求退线，退线部分可结合人行道整体布置。基础部分不得进入道路红线，化粪池等任何建、构筑物不得超出建筑红线设置。

九、总体建筑设计要求

1、总则

塔楼、商业两种业态之间相对独立但又互相连通。

塔楼标准层设计尽量规整简洁。

塔楼、商业两种业态在建筑造型设计上应协调统一。

2、塔楼

性质：高层住宅

交楼方式：毛坯加精装交楼。

2.1 塔楼总体设计要求

- 2.1.1 建筑主入口的选择、交通系统、设备系统应具有相对独立性，尽可能降低对沿街商业及主干道车流的干扰，建议主出入口布置在建筑南侧或北侧。
- 2.1.2 在保证建筑外形、空间感与商业和谐的前提下，应具有相对独立性
- 2.1.3 建筑设计应利于销售及后期物业管理的经济性要求，并便于后期维护；
- 2.1.4 施工材料选用节能、隔音材料，并达到防火等级要求。
- 2.1.5 满足环保、节能要求。设计标准以国家、广东省最新节能标准设计。
- 2.1.6 充分采用节能材料，降低使用能耗。
- 2.1.7 尽量使用本土材料，有效控制成本。

2.2 建筑首层

- 2.2.1 大堂应风格独特、光线充足，人流的平面及竖向交通通畅舒适；

- 2.2.2大堂首层应面积宽敞，与接待能力相适应；
- 2.2.3大堂内设公告栏、信报箱、休息座椅。大堂门不宜采用无框玻璃门，开启扇应设电磁门锁、闭门器及门碰。门窗应有详细设计，型材安全性、玻璃安全性经过专业计算，并满足建筑设计要求。
- 2.3 设备配置要求
 - 2.3.1 每栋塔楼应至少一台电梯通达地下车库；
 - 2.3.2 电梯配置要达到或接近舒适型标准；
 - 2.3.3 电梯配置数量以高峰等候时间不超过120秒为宜；
 - 2.3.4 自备发电系统。
- 2.4 电梯厅及电梯、扶梯
 - 2.4.1 客梯必须达到最高2.3米的要求，开门尺寸不小于0.9 米（W）*2.1 米（H）。
 - 2.4.2考虑残疾人电梯的设置人性化、合理性；同时满足国家有关无障碍设计的规范的要求。
 - 2.4.3应考虑楼梯、电梯安全系统和逃生装置。入口安全系统和电梯监控系统应该与整个建筑的楼宇智能管理系统兼容。

3、底层商业

性质：餐饮、旅馆等服务业用地；技术服务等综合性办公用地

交楼方式：毛坯交楼

3.1 设计总则

- 3.1.1 考虑将大型商业设置在首层临街的位置，保证商业的主要沿街面。
- 3.1.2设计要求大胆创新，引进全新商业设计理念。
- 3.1.3每种商业业态对店面的要求均有所不同，在进行商业建筑设计时应注意。

3.2 商业设计要求

- 3.2.1 适当布置休息区域，使之成为公共空间中的半私密休息空间，给消费者一种领域感和放松休息。
- 3.2.2 沿街商业设计应保证路面人流的到达，设计中应考虑人流与临时停车车流相分离；
- 3.2.3 商业应考虑橱窗、店铺招牌位置设计；
- 3.2.4 合理设计建筑外墙、屋顶以及外部广场空地的广告位置；
- 3.2.5 商业建筑立面在与塔楼整体风格保持一致的前提下，充分体现自身特征。
- 3.2.6 在不影响消防和档次的前提下尽量提高物业使用率。

3.3 餐饮类商业要求

- 3.3.1 餐厅设计应考虑满足规范要求及运营条件，应设计专门的给排水、排烟、隔油、排污系统，中餐厅应考虑煤气等；
- 3.3.2 餐厅门前应考虑地面停车位，并考虑地下停车后客户到达餐厅的便捷性；
- 3.3.3 设计过程中考虑烟道及隔油池、消防设施等的位置；

3.4 商业服务设施配置建议

- 3.4.1 服务设施：包括邮箱报刊亭、垃圾桶、座椅、指南图、标示系统等，进行统一的布局及造型设计，并赋予这些设施以景观方面的品质和系统性。

- 3.4.2 景观设施：设施包括立体绿化、雕塑、喷泉、橱窗、广告、标识物、街灯等，
- 3.4.3 营造商业轻松自然的活跃气氛，并增加人文景观。
- 3.4.4 照明设施：包括人行道灯、广场灯、埋地灯、泛光灯等，造型以现代、简洁为原则，与商业风格一致，其照明质量应该注重的是大众的视觉体验以及公共非
- 3.4.5 营业场所的光环境设计，并考虑节能及便于管理控制、后期维护。

4、地下部分

性质：停车库、设备用房

十、建筑设计

1、地下室部分技术要求

- 1.1 半地下室露出地面部分采用砖墙砌筑。
- 1.2 地下室楼板结构采取2种方案比选：选用经济实用方案。，车道净高 $\geq 2.2\text{m}$ ，车位净高 $\geq 2.2\text{m}$ ；负二层层高 $\leq 3.4\text{m}$ ，负一层层高 $\leq 3.6\text{m}$ （局部降低楼（底）板标高以满足设备用房净高要求）；
- 1.3 塔楼电梯均下至地下室；
- 1.4 电梯厅净宽 $\geq 2\text{m}$ ；
- 1.5 人防地下室范围，防护单元的划分应使人防门或其他人防设施最少。
- 1.6 车库坡道上下必须设置截水沟，车库排水尽量避免二次提升。
- 1.7 单车位按 2400×5300 计，微型车位按照 2200×4400 车道净宽 5500 ，转弯半径 $\geq 6\text{m}$ 。

坡道宽度	单行车道净宽	5m
	双行车道净宽	7m
坡道坡度	直道	$\leq 15\%$
	弯道	$\leq 12\%$
	两端缓坡段	$\leq 7.5\%$

- 1.8 地下室楼梯尽量设置直接采光通风，节省设备成本。
- 1.9 顶板覆土深度 1.2m 。
- 1.11 设备房布置：
 - 1.11.1 优先布置在地下室（消防监控中心优先布置在首层），尽量少占车位，其次建议放在首层。
 - 1.11.2 地下室设备用房应以最经济合理的原则设计，并连同设备布置图一并上报审批。
 - 1.11.3 设于地下室的变配电房、发电机房等设备用房，应尽量在主梁梁格内布置，以避免增加地下室层高。设于地下室的强电房等设备房地面不得低于地下室室外地面，入口均设门槛，并应做好排水设计。
 - 1.11.4 设备房尽量布置在塔楼范围以内。

2、公建及商业部分技术要求

2.1 独立商铺应设计广告灯箱位、空调机位、预留卷轧门位，设独立卫生间、上下水，配电箱。室内外高差100~150mm，尽量不做台阶；

2.2地下室伸出首层管道井、风井等构筑物应与建筑物综合考虑设计，不能破坏空间的完整性；
商铺建筑面积以60m²的商铺间隔为主；

2.4 商铺外立面风格为现代风格。

2.5 商铺排水管应适当合并后再外排，减少室外检查井数量。

商铺均应解决餐饮排放问题。

3、住宅技术要求

3.1 公共空间（架空层、入户大堂、电梯厅）

3.1.1 住宅大堂应整齐、宽敞、明亮，入口交通方便，考虑放置邮箱位置及IC智能门锁的位置，物业公示栏的位置。

3.1.2 首层室内外高差150，不做台阶。首层设置残疾人坡道，不设栏杆，坡度1：20。首层、架空层净高=4.5m，标准层电梯厅净高≥2.5m，净宽≥2m。

3.1.3 架空层地下室顶板标高同大堂，不做绿化，铺地砖。

3.2 建筑标高：（H为住宅建筑结构标高）

功能空间	结构面（m）	坡度
卫生间、淋浴间	H-0.4	
厨房	H	
厅、房、走道	H	
阳台	H-0.05	
服务阳台	H-0.05	
电梯厅	H	水井处加排水地漏
入户花园	H-0.05	1%
露台	H-0.10	2%若有特殊情况，与甲方商定

3.3卫生间

3.3.1住宅卫生间做沉箱式（沉箱净高400，做沉箱地漏），开门不宜直接对客厅、餐厅。

3.3.2客卫设座厕、洗脸台、隔断淋浴间；主卫设座厕、洗脸台；毛坯交楼，客户自理。卫生间开门不宜正对座厕。

3.3.3卫生间设排气扇，不设排气井。洁具布置应有利于走排水管、排污管。排水管、排污管尽量设于沿天井外墙敷设或置于百页内。

3.3.4卫生间防水要求：隔墙距地2000高度内应采用实心砖，防水层涂抹高度不低于1800mm，非门洞处结构混凝土反边≥200 mm。

3.3.5卫生间平面布置净宽要求（或按实际情况酌情调整）：

主卫开间 $\geq 1600\text{mm}$ ；客卫开间 $\geq 1500\text{mm}$ ；淋浴间宽度 $\geq 800\text{mm}$ ；座厕位宽度 $\geq 700\text{mm}$ ；洗面台宽度 $\geq 800\text{mm}$ ，深度 $\geq 580\text{mm}$ 。

3.4 厨房：

3.4.1 厨房净宽：单排 $\geq 1500\text{mm}$ ，双排 $\geq 2300\text{mm}$ ，L型 $\geq 1500\text{mm}$ 。

3.4.2 厨房操作台高 800mm ，深度 $600\sim 550\text{mm}$ ；吊柜底高 $1500\sim 1600\text{mm}$ ，吊柜深 $350\sim 320\text{mm}$ ，吊柜不应挡住开窗。

3.4.3 厨房设计尽可能多的工作台面，厨房门尽量设趟门。设备成套布置：厨房家电的设备位置均应考虑煤气炉、双星盆、冰箱、消毒碗柜、微波炉、电饭煲、抽油烟机、排气扇等。预留冰箱位置净宽 $\geq 750\text{mm}$ 。

3.4.4 住宅厨房设成品烟道，地面不设地漏。排烟接口底边高 2500 。排烟道设置在厨房外时，排烟接口需考虑梁等因素，但均应暗装。

3.5 通道

卧室门与卧室门、卧室门与卫生间门尽量错开，户内走道净宽不小于 1.1 米，入户走道净宽不小于 1.3 米，留出放鞋柜的位置，户内走道应避免过长。

3.6 门

3.6.1 三房及三房以下小户型入户门 1100mm 宽， 2200mm 高；三房以上大户型入户门为子母门，宽 1200mm ，高 2300mm ； 1.1 米净宽走道门居中设置；带入户花园的从花园进入客厅门宜用推拉铝合金玻璃门。

3.6.2 房门宽 $\geq 900\text{mm}$ 、高 2100mm ；卫生间门宽 $\geq 800\text{mm}$ 、高 2100mm ；厨房宜采用趟门，门宽 $\geq 1600\text{mm}$ 、高 2100mm ；平开门宽 800mm 、高 2100mm ；靠墙门垛宽 100 。

3.6.3 客厅出阳台门用推拉落地铝合金玻璃门，建筑面积 90 平方米以下的户型推拉门宽度不低于 2800mm ；建筑面积 90 至 120 平方米户型推拉门宽度不低于 3000mm ，建筑面积 120 平方米以上的户型推拉门宽度不低于 3200mm 。 750mm <单扇门宽< 1100mm 。

3.7 窗

3.7.1 厅、房飘窗台高 450mm ，外飘尺寸 600mm ，飘窗净高度 1950mm 。设 900mm 净高高防护栏杆。

3.7.2 卧室转角飘窗或飘窗宽度大于 1500 的可开启窗扇不少于两扇，每扇宽不大于 700 ，转角处必须有一侧开启，开启宽度窗地比要求。

3.7.3 厨房开窗应避免被吊柜、油烟机、排水管道遮挡。

3.7.4 卫生间开窗如开向工作阳台、入户花园时，窗台高 900mm ，双扇采用磨砂玻璃推拉窗，单扇采用磨砂玻璃平开窗，磨砂玻璃毛面应向内。

3.7.5 低窗台内侧应加设安全护栏，并结合外立面与窗立面统一设计。

3.7.6 尺寸接近的外窗尽量统一。

3.7.7 外窗需满足节能要求，尽量采用普通窗，局部按节能计算采用节能材料。

3.7.8 外窗可开启面积必须满足以下两条件之一：

a、与所在房间地面面积比大于等于 10%

b、与所在房间外窗面积比大于等于 45%

3.8 阳台

3.8.1 阳台排水立管尽量隐蔽设置，地漏靠内侧设置。

3.8.2 工作阳台设晾衣架和洗衣机位并预留电热水器插座。煤气热水器、煤气表设于工作阳台。如无工作阳台的户型，煤气热水器设于入户阳台或厨房内，洗衣机设于客厅阳台。

3.8.3 阳台栏杆选用铝合金制品。

3.8.4 入户花园护栏与客厅阳台做法同。

户与户之间阳台避免直视干扰现象。

3.9 空调、热水器及其他设备

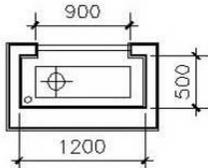
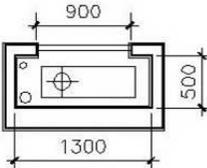
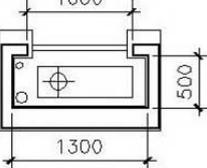
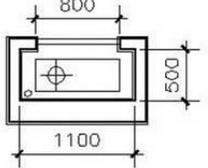
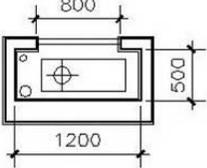
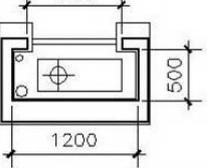
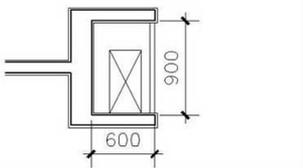
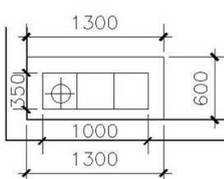
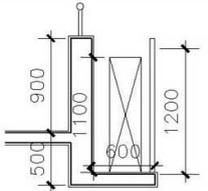
3.9.1 住宅各户、商铺均设分体式空调。住宅大堂不设空调，保证良好通风、采光。

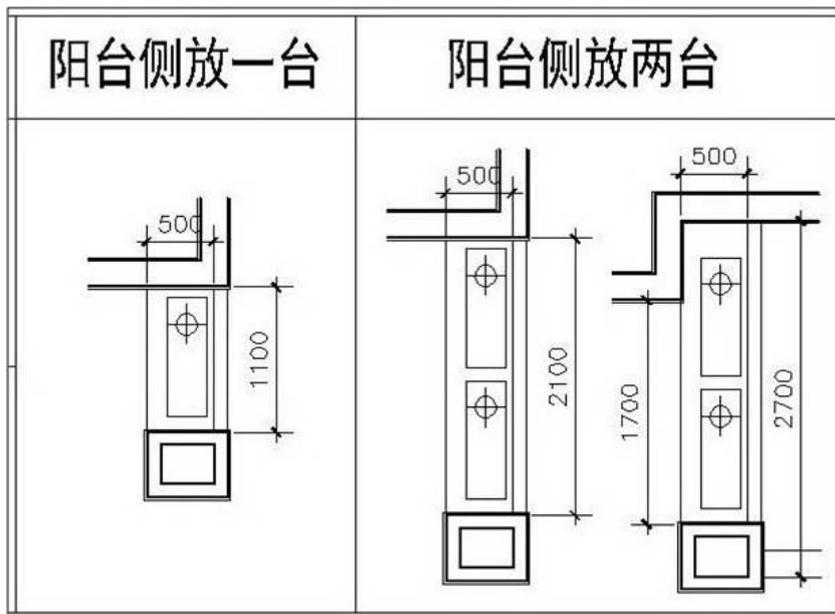
3.9.2 住宅客厅、卧室、书房等房间设空调。卧室、书房设挂式空调。客厅需兼顾考虑挂机空调

3.9.3 柜式空调的安装预留洞 $\phi 80$ 。悬挂式空调风机的墙体宽度应 $\geq 1m$ 。房间空调洞口设于梁底，客厅空调设于梁底及离板面200。

3.9.4 设于阳台的空调主机，应避免热风直对人吹，也不能对排水管直吹，室内机避免对床头吹。

3.9.5 空调室外机位最小尺寸详以下三图：

室外空调机位尺寸要求			
	无雨水立管	有雨水立管	外墙挂石
客厅、主卧			
小卧室 (<12m²)			
层间剖面尺寸			
普通分体			
多联机		较普通分体室外机高，不同厂家不同型号差异较大 120平方可先按 1000X350X1100 考虑	



3.10 电梯厅

3.10.1 电梯厅、大堂消防栓采用暗装形式。消防栓应避免距住宅入户门太近，避免正对电梯门。

3.10.2 电梯厅电井，水井，风井在满足规范要求条件下尽量做小。

3.10.3 住宅各户配电箱设于入户门后或厨房隐蔽处且需暗装，设配电箱处墙体厚200mm。

十一、设计工作内容及成果要求

设计阶段	建筑设计工作内容	建筑设计工作成果	备注
(一) 规划设计阶段	<ul style="list-style-type: none"> 现场踏勘，全面了解研究范围周边情况，初步提出项目设计方向和定位，与甲方共同探讨项目与修建性详细规划发展方向的协调和发展愿景的相互协调 进一步收建筑设计集相关资料，对于需要业主配合收集的相关数据，提交详细清单 与业主会议：在对道路交通、土地利用、景观格局、周边关系的初步分析基础上确定项目的具体设计目标，存在的问题 提出项目设计风格相关建议，实地考察成功案例 汇报会议：讨论成果中 3-4 个草 	<ol style="list-style-type: none"> 地理区位、自然资源、景观特色等的综合分析 国内外成功案例 上层次规划分析 规划方案设计说明（含各专业方案说明） 规划方案总平面图（设计 3-4 个草案并深化设计其中 1-2 个最优方案） 功能分区分析图 交通流线组织分析图 竖向及场地剖面分析图 景观及绿化系统分析图 空间结构形态及视线设计分析图 	以 PPT/PDF 演示文稿形式进行汇报提交 8 套打印文本,电子版一套。

设计阶段	建筑设计工作内容	建筑设计工作成果	备注
	案的优缺点（总体布局 and 空间形态方面）并详细论证后择优选择	11. 日照分析图 12. 风向分析图 13. 户型位置分析 14. 效果图不少于 5 个角度，并必须含有 1 张鸟瞰图 15. 总体景观设计概念主题 16. 主要景观设计元素意向 17. 主要景观节点分析图 18. 主要建筑平面图 19. 主要建筑立面图 20. 简单区域体块鸟瞰模型	
(二) 建筑方案设计阶段	<ul style="list-style-type: none"> • 设计方将业主认同的优选概念方案设计（书面确认）进行深化设计 • 确定建筑设计的原则与主题、建筑的特色与精神 • 研究地块内人流、车流的交通动线 • 分析区建筑物的朝向日照时数及通风情况 • 分析分期开发计划构想 • 分析建筑的各种标准单元 • 汇报会议：回顾上一阶段的设计工作，汇报深化设计后的设计策略与主题与概念设计的关系，讨论本次方案设计 	1. 初步建筑方案设计说明（含各专业方案说明） 2. 设计主题及设计思路 3. 区位分析图 4. 建筑总平面图 5. 景观总平面图 6. 亮化工程总体设计图 7. 功能分析图 8. 噪音分析图 9. 交通流线分析图 10. 竖向设计图 11. 景观及绿化系统分析图 12. 园林绿化设计方案，包括小区大门、展示区和休闲设施区等。 13. 客户购房通道方案及分析图 14. 空间结构形态及视线设计分析图 15. 日照分析图 16. 风向分析图 17. 水文分析 18. 建筑单元（户型）的分析图（每个单元提供 3-4 个方案供甲方	

设计阶段	建筑设计工作内容	建筑设计工作成果	备注
		选择) 19. 各层建筑平面图 20. 主要建筑立面图 21. 建筑剖面图 22. 总体鸟瞰图(包括实景融入) 23. 主要景观、亮化节点效果图(不低于5处) 24. 投资建设成本估算 25. 提供两个备选风格意向方案 26. 制作1分钟以上的视频动画的演示及宣传文件 27. 协助业主取得项目总平面及单体方案通过批复。	
(三) 初步设计阶段	<ul style="list-style-type: none"> • 完成项目总体设计和单体设计 • 完成设备的选型和安装设计 • 进行土建工程量及费用的估算 • 初步设计文件应当满足编制施工招标文件、主要设备材料订货和编制施工图设计文件的需要 • 室内设计范围内的配合装修效果的标识预留, 提供主要标识牌的平面效果 • 提供完整的材料清单(含材料技术参数)、配套设施表(含灯光、灯具详细参数)以及机电效果配合要求等。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各专业设计说明 2. 各专业计算书 3. 节能设计专篇 4. 消防设计专篇 5. 海绵城市专篇 6. 绿色建筑专篇 7. 各设备专业图纸 8. 各专业系统图 9. 各专业总平面图 10. 各专业平面图 11. 全部建筑立面图 12. 剖面图 13. 精装户型的空间效果图 14. 样板间各功能房间效果图 15. 精装及样板房彩色布局平面布置图并标注主要尺寸, 天花图, 地花图, 主要立面图、剖面图。 16. 编制设计概算文件 17. 满足《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016年版)的要求 	

设计阶段	建筑设计工作内容	建筑设计工作成果	备注
(四) 施工图设计配合阶段	<ul style="list-style-type: none"> • 负责施工图设计配合交底，解答施工图设计配合过程中问题，项目负责人及各专业设计负责人，及时对有关的问题做出回应，保证设计满足施工施工图设计要求； • 根据发包人要求，及时参加与设计有关的专题会，现场解决技术问题； • 协助发包人处理工程洽商和设计变更，负责有关设计修改，及时办理相关手续； • 参与与设计人相关的必要的会议； • 提供产品选型、设备加工订货、建筑材料选择以及分包商考察等技术咨询工作； • 应发包人要求协助审核各分包商的设计文件是否满足接口条件并签署意见，以保证其与总体设计协调一致，并满足工程要求。 		

除以上所列图纸内容外，设计方为准确表达设计意图的其他设计图纸。

上述内容制成 powerpoint 演示文件，1 分钟以上的视频动画的演示及宣传文件，可用于电脑或投影机放映。

上述电子文件：文本为 DOC 格式文件，图纸为 DWG 格式文件，分析图和效果图为 JPG 格式文件及模型文件，应同时提交 2 套电子文件光盘（所有设计成果内容）。

设计成果要满足规划报建深度要求，并修改至符合各方要求（至少 3 次）。

十二、设计文件交付地

地址：江门市蓬江区胜利路 133 号之九首层江门市悦兴置业有限公司

联系人：余秉钊

通讯方式：13822465688

附件：红线图

