

合同编号: \_\_\_\_\_

## 广州南沙 2018NJY-2 地块项目装修设计合同

工程名称: 广州南沙 2018NJY-2 地块项目

工程地点: 广州市南沙区横沥镇灵山岛尖 C2-12-09 地块

发 包 人: 广州南投房地产开发有限公司

设 计 人: \_\_\_\_\_

签订日期: \_\_\_\_\_

发包人: 广州南投房地产开发有限公司 (下称甲方)

设计人: \_\_\_\_\_ (下称乙方)

甲方委托乙方承担 广州南沙 2018NJY-2 地块项目装修设计工程的设计工作,经双方协商一致,签订本合同,共同执行。

**第一条 本合同签订依据:**

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》。
- 1.2 《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计市场管理规定》。
- 1.3 国家及项目所在地有关建设工程勘察设计管理的法律、行政法规和规章。
- 1.4 建设工程批准文件。

**第二条 设计依据及标准:**

- 2.1 《广州南沙 2018NJY-2 地块项目装修设计专项设计任务书》;
- 2.2 《建筑装饰装修工程质量验收规范》 GB50210-2001
- 2.3 《房屋建筑室内装饰装修制图标准》 JGJ/T244-2011
- 2.4 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014
- 2.5 《建筑内部装修设计防火规范》 GB50222-95 (2001 年版)
- 2.6 《民用建筑设计通则》 GB50352-2005
- 2.7 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》 GB50325-2010 (2013 年版)
- 2.8 《无障碍设计规范》 GB50763-2012
- 2.9 《民用建筑绿色设计规范》 JGJ/T229-2010
- 2.10 《绿色建筑评价标准》 GB/T 50378-2014
- 2.11 《公共建筑节能设计标准》 GB50189-2015
- 2.12 《民用建筑隔声设计标准》 GB50118-2010
- 2.13 《旅馆建筑设计规范》 SGJ62-2014
- 2.14 《建筑照明设计标准》 GB50034-2013
- 2.15 《住宅装饰装修工程施工规范》 (GB 50327-2001) (GB50354-2005)
- 2.16 其他国家及地方有关建设工程设计管理法规和规章。

**第三条 本合同设计项目的内容:**

- 3.1 项目名称: 广州南沙 2018NJY-2 地块项目装修设计
- 3.2 项目概况: 本项目为超高层写字楼,占地面积 12562m<sup>2</sup>,总建筑面积约

108415m<sup>2</sup>。其中：楼高 32 层（塔楼 28 层），建筑高度 158.4m；裙楼 4 层，建筑高度 21m，地上总建筑面积约 77681m<sup>2</sup>。地下室 3 层，局部 2 层，地下建筑面积约 30734m<sup>2</sup>。

### 3.3 委托设计内容:

#### 3.3.1 委托乙方承担广州南沙 2018NJY-2 地块项目工程设计, 具体为:

- (1) 本专业设计范围: 包括室内装修设计、软装饰设计、装饰机电及消防综合点位布置等。
- (2) 工作内容包含现场踏勘、组织或参加项目考察、方案研讨会, 概念设计及汇报、深化方案设计及汇报、配合甲方对于室内装修主要材料的选型确认工作, 最终提供装修、装修机电(包括暖通、给排水、消防专业)施工图、设备选型文件及物料样板等设计成果。
- (3) 能根据建筑的条件要求, 配合建筑、水电、景观、消防、智能化等相关专业进行优化设计工作。
- (4) 提供指定空间的室内软装饰设计方案的清单及产品深化图(包括但不限于家具、灯具、地毯、窗帘、挂饰、摆饰、绿植摆放等)。

#### 3.3.2 设计内容包括:

- (1) 办公区域: 塔楼首层南、北办公大堂(含配套卫生间)、塔楼地下负一层至负三层电梯厅及入口、塔楼 1-32 层合用前室及 VIP 电梯厅、客用电梯厅、公共走道、茶水间及公共卫生间;
- (2) 销售展示区域: 12 层办公示范层, 包括电梯厅、卫生间、茶水间、公共走道及样房间;
- (3) 行政管理服务区域: 裙楼首层政务大厅;
- (4) 会议区域: 裙楼首层共享大厅(含配套卫生间、母婴室、合用前室等配套区域)、裙楼 2-4 层会议中心(会议室)及公共空间部分, 包括共享大厅连接的负一层至负三层电梯厅及其入口部分;
- (5) 餐饮区域: 4 层餐厅、厨房;
- (6) 电梯: 客用电梯轿厢(含客用电梯及 VIP 电梯);
- (7) 其中, 销售区域、会议区域、行政管理服务区域、餐厅区域需单独提供软装设计。
- (8) 专项办公室内设计项目: 在 5-10、12-21、23-32 层中选择 8 层设计定

制化办公室室内设计。

**第四条 设计原则**（另册，见附件 1：《广州南沙 2018NJY-2 地块项目装修设计任务书》第 3.3 条）

**第五条 设计阶段及成果要求**（另册，见附件 1：《广州南沙 2018NJY-2 地块项目装修设计任务书》第 3.4 条）

## **第六条 设计进度及要求**

6.1 乙方应在下列规定时间内向甲方交付设计文件：

序号	资料及文件名称	份数	提交时间
1	总体规划与概念方案设计	8	以甲方要求正式开始之日起 14 日内完成
2	方案设计	8	概念设计确定后，以甲方要求正式开始之日起 21 日内完成
3	扩初设计（主要平、立面）	8	方案设计确认后，以甲方要求正式开始之日起 14 日内完成
4	施工图设计	16	扩初设计（主要平、立面）确认后，以甲方要求正式开始之日起 21 日内完成
5	施工物料图册（A4 彩图）	16	
6	施工设计物料样板	3	
7	设计变更	12	以甲方发出变更要求之日起 7 日内完成
8	设计全过程电子文档（包括 CAD、PDF 格式）	2	设计工作完成，以甲方要求之日起 3 日内

以上时间为日历天，时间含方案初步设计及局部修改时间，但不包括甲方设计审查确认所需时间。乙方所提供用于汇报使用的方案图册一式八份（A3 彩图）、提供用于技术评审的扩初设计（主要平、立面）白图一式八份、提供用于工程招标、施工的施工图蓝图及物料图册（A4 彩图）一式十六份、设计物料样板一式三份；施工配合过程的设

计变更图一式十二份、提供设计全过程文件电子文档二份（包括 CAD、PDF 格式），提供的文件包括书面文件、图纸文件、彩色图文文件以及电子文件目录（应按时间、版本顺序排列同时注明日期和版本）。

## 6.2 设计成本控制

6.2.1 设计将工程总成本控制在 9984 万元。

以上为设计指导成本控制指标，在设计过程中根据具体情况调整由甲方另行函告。

## 第七条 本合同设计收费及设计费支付进度

7.1 本工程设计计费实行单价包干，合同含税总价为人民币（大写）（¥\_\_元），不含税总价为¥\_\_元，增值税税率为 %，税额为¥\_\_元。以上合同总价含乙方应付的所有税金及成本费用。注：以上设计费用包括每阶段向甲方送交的规定份数相关设计文件的费用、设计与施工阶段配合费用，及本合同第三条规定的服务内容费用。

### 7.2 付款方式：

7.2.1 乙方提交的方案设计成果经甲方书面认可后十五个工作日内，甲方支付完成成果项对应设计费的 30%，计\_\_\_\_\_元；

7.2.3 乙方提交的扩初图设计经甲方书面认可后十五个工作日内，甲方支付总设计费的 35%，根据项目开发进度及出图要求分一期支付；共计\_\_\_\_\_元；

7.2.4 乙方提交的施工图设计经甲方书面认可后十五个工作日内，甲方支付总设计费的 30%，根据项目开发进度及出图要求分一期支付；共计\_\_\_\_\_元；

7.2.5 根据项目开发进度及出图要求分清单内容项支付，待对应项目工程施工完成，竣工验收合格并提交所有设计变更文件后十个工作日内，甲方付清该内容项其余的设计费；共计\_\_\_\_\_元；

7.2.6 以上付款甲方凭乙方有效的增值税专用发票支付，如乙方提供发票不符合甲方要求，甲方有权延迟付款直至乙方提供相应发票。支付进度详见下表：

次序	设计阶段	比例	金额
1	方案阶段	30%	完成成果项工程量清单经甲方确认，按设计阶段对应支付比例支付
2	扩初（主要平、立面）	35%	
3	施工图	30%	
4	施工配合	5%	

- 注：1、以上每个阶段设计工作开始，均以甲方正式通知为准；  
2、乙方可根据单项完成内容，申请对应阶段设计款。

## **第八条 履约保函**

在签订合同前，乙方应按投标人须知前附表规定的形式、金额和合同规定的或者事先经过甲方书面认可的履约保函格式向甲方提交履约保函，履约保证金额为中标合同金额的10%。

## **第九条 双方责任**

### **9.1 甲方责任**

9.1.1 甲方在本合同签订之日起X日内向乙方提交广州南沙2018NJY-2地块项目建筑等专业施工图图纸，并对提供的资料及文件的完整性、正确性负责。甲方不得要求乙方违反国家有关标准进行设计。

9.1.2 甲方提交上述资料及文件超过规定期限15个工作日以内的，乙方按本合同第六条规定的交付设计文件时间按甲方超过的相应期限顺延；甲方交付上述资料及文件超过规定期限15个工作日以上的，乙方有权要求重新确定提交设计文件的时间。在甲、乙双方确认后按新的设计进度表执行。

9.1.3 甲方变更委托设计项目、规模、条件或因提交的资料错误，或所提交资料作很大修改，以致造成乙方的设计需返工，甲、乙双方另行协商签订补充协议（或另订合同），重新明确有关条款。

9.1.4 甲方在合理情况下要求乙方比合同规定时间提前交付设计资料及文件时，乙方应无条件执行。

9.1.5 甲方要求乙方派项目负责人进行施工现场配合，乙方在本项目每期施工过程中所需设计配合出差的，乙方应予以配合，所产生的差旅费由乙方自行负责，甲方不另行计费。

9.1.6 甲方要求乙方设计技术负责人或项目负责人进驻项目现场展开工作，如为在当地住宿超过3日以上的长驻性出差，由甲方仅提供乙方主创设计师和项目负责人的相应的办公场地，由此产生的差旅费、住宿费及其他费用由乙方自行承担。

### **9.2 乙方责任**

9.2.1 乙方应按国家及地区有关规范规定和合同约定的内容设计，按合同规定的进度要求提交质量合格的设计文件，并对提交的设计文件负责。

9.2.2 乙方确定项目负责人\_\_\_\_\_，联系电话：XXXX。全面负责本项目的总体设计和协调事宜。甲方有权指定或者要求乙方更换参加该项目设计服务不称职人员，如乙方不能更换指定人员，经协商不能解决，甲方有权解除合同。乙方应保持本项目设计团队的稳定性，非特殊情况未经甲方认可不得随意更换项目人员（详见附件三），否则按 5000 元/次向甲方承担赔偿责任。

9.2.3 乙方交付设计文件后，按规定参加相关的设计审查，并根据审查结论负责对不超出原定范围的内容做必要调整补充。乙方按合同规定时限交付设计文件，负责向甲方及施工单位进行设计交底、处理有关设计问题和参加竣工验收，并对智能化施工进行全程配合、监督、指导。

9.2.4 在各设计阶段及时向甲方通报设计进度情况，并按甲方要求完成相应阶段的设计成果。

9.2.5 乙方应积极配合甲方与施工单位间的协调，并应对其设计文件的经济合理性负责。在保证设计效果、质量和安全的前提下，设计应充分考虑成本控制。

9.2.6 乙方在每阶段设计完成时，应向甲方做设计交底工作，并提交二份设计图纸（白图）供甲方审查，在通过甲方的审查后方可出正式设计文件。

9.2.7 乙方应根据甲方提供的成本控制计划书进行设计，从而达到预定成本控制要求。如不满足甲方成本控制要求，乙方应按照甲方的要求对设计进行修改与优化工作。

9.2.8 工程重点施工阶段，甲方提前二天通知乙方参加项目现场办公例会（每周一次），解决施工过程中的现场设计问题。

9.2.9 乙方应积极配合甲方施工联络工作，乙方应积极配合甲方解决施工过程中的设计问题。如遇紧急情况应在 8 小时内回复，一般情况 24 小时内回复，每延迟回复超过一天则应支付甲方 2000 元/次的违约金。

9.2.10 如需出新版图纸，应注明版次、日期，并直接在变更或修改部他以云线表示。新版图纸的一般变更应在三日内完成，重大变更在五日内完成。

9.2.11 若现场需要乙方必须到场配合的，甲方将以电话或书面形式（含传真）通知乙方。如通知后乙方不能按时到场，影响甲方正常工作开展的，甲方有权在应支付的设计费中直接扣除 2000 元/次作为违约金。由此造成的损失超过前述违约金部分的，乙方仍应承担赔偿责任。

9.2.12 乙方在必要时可聘请设计顾问进行指导工作，其费用由乙方负责。

9.2.13 乙方在与甲方合作进行中，所获得的信息包括：项目信息、技术图纸、

资料、经营信息、本合同所涉及的设计成果等，所有未公开的信息均为甲方商业秘密，乙方应严守秘密性，未经甲方同意，不得将上述信息用于本合同之外的其它用途，如发生泄密的情况，泄密方应承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任。

9.2.14 乙方的设计文件应符合中国国家和地方标准和合同约定的标准，不会产生安全事故，否则乙方应承担因设计文件引起安全事故的赔偿责任。

9.2.15 如果因为乙方的疏忽、错误决策或其它原因造成甲方、所有承包商或次承包商的损失，乙方应承担相应责任。

9.2.16 乙方不得将该项目成果用于其它乙方的项目规划中（乙方自行制定的规范标准和案例分析内容除外），但甲方允许乙方拥有署名权和自身参与评奖、市场宣传、专业论文、出版和学术交流等方面使用该设计成果的权利。本项目在对外宣传时，双方均有权提及对方名称。项目竣工后，双方有权摄影项目效果及项目有关的设计图纸和文件供对外宣传用。

9.2.17 乙方应负责其在工作现场工作人员的人身与财产安全。履约过程中，乙方人员出现任何工伤事故、人身损害、财产损失的，由乙方承担责任，与甲方无关。若因乙方履约造成甲方财物损失或人员伤害的，乙方应全额赔偿甲方损失（包括但不限于甲方的财物损失、甲方向任何第三方支付的费用、律师费、差旅费、诉讼费等）。

### **9.3 停建、缓建、延期**

9.3.1 停建：当甲方终止或中断该工程及其项目，乙方被通知无限期停止工作时，此工程则定为停建，甲方需要按照经甲方书面确认的乙方在各阶段已完成的工作量和部分工作量支付设计费用，乙方收清费用后，合同终止。

9.3.2 缓建：当停建工程于两年内恢复进行，且无重大修改，此工程则定为缓建，本合同仍有效，乙方依据合同继续为甲方提供服务。设计费用按合同继续执行，所有因缓建而引起的任何工作增加、货币贬值、工期延长等，则由甲方应按实际情况的变化给予乙方经济补偿。

9.3.3 延期：当甲方的项目按双方约定的设计服务周期内，乙方没有接到甲方的通知进行下一阶段的设计，在此设计停止超过设计服务周期以上的，此项目定为设计延期。在延期阶段，乙方不负责给甲方任何其他的服务（会议和技术咨询等），如甲方需要乙方配合服务，所发生的费用由甲方支付。

## **第十条 违约责任**



10.1 甲方应按本合同第七条规定向乙方支付设计费。

10.2 乙方对设计资料及文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人员错误造成工程质量事故损失，乙方除负责采取补救措施外，应免收直接受损失部分的设计费，还应承担工程质量事故损失的赔偿责任。

10.3 由于乙方自身原因，延误了本合同第六条规定的设计资料及设计文件交付时间，延误时间在5个工作日内（含5个工作日），每延误一个工作日，甲方将扣除设计费人民币叁仟元（¥3000元）；延误时间5个工作日以上的，每延误一天，甲方将扣除设计费人民币伍仟元（¥5000元）；由于乙方未按协议规定时间提交设计文件给甲方造成损失的，乙方还应赔偿相应的损失。

10.4 合同生效后，乙方因自身原因违约或要求提前终止设计合同，乙方应返还甲方已付的设计费，并按合同总金额5%向甲方支付违约金。由此给甲方造成损失的，乙方还应赔偿甲方相应的损失。

10.5 因乙方原因未按期提交设计文件且超过规定的时间15个工作日以上（含15个工作日），则甲方有权单方终止设计合同，并停止支付任何合同款项，同时乙方需向甲方退还甲方已付设计费并向甲方支付合同总价5%的违约金。

10.6 未经甲方许可，乙方不得将该项目的设计工作转包给其它单位和个人。

## **第十一条 知识产权**

甲乙双方同意本合同项下乙方完成的、以任何载体所体现的设计成果、图表等，在甲方依据本合同支付了全部款项后，甲方享有除署名权以外的知识产权。乙方仅享有设计成果、图表等工作成果的署名权。

## **第十二条 联络与变更**

12.1 甲乙双方对设计过程中相关意见及对重要事宜的确认均应以书面形式进行。当一方接到对方的书面文件或通知时，原则上须在2个工作日内回复，特殊情况不应超过3个工作日，所有往来信函，双方应妥善保存备查。

12.2 在合同执行过程中，甲乙双方相互间来往信函、文件和传真等应分类编号，注明执行的版本（仅对电子文件）、日期、与上一文件的关系等。

12.3 甲方提出的变更修改，如不违反国家、广东省和广州市的有关规定、规范和标准时，乙方应积极配合，同时应对总体设计效果把关。

12.4 乙方需指定设计技术负责人负责从项目装修设计到施工阶段全程监控工作，并附项目设计人员名单及主要参与设计师简介、详细的图纸出图时间、人员安

排计划，作为合同附件。

12.5 甲乙双方确认，本合同签署页下甲乙双方文书送达地址真实有效。如一方变更文书送达地址的，应在变更后 7 个工作日内书面通知对方，如未按未定方式告知对方的，原文书送达地址仍为有效送达地址。

### **第十三条 争议解决**

本项目装修设计合同发生争议，甲方与乙方应及时协商解决，也可由当地建设行政主管部门调解，调解不成时，双方当事人同意向甲方所在地的人民法院起诉。

### **第十四条 合同生效及其它**

14.1 由于不可抗力因素致使合同无法履行时，双方应及时协商解决。

14.2 本合同经甲、乙双方签字盖章即生效，一式捌份，甲方肆份，乙方肆份，具有同等法律效力。

14.3 本合同未尽事宜，经双方协商一致，签订补充协议，补充协议与本合同不一致的地方，以补充协议为准。

14.4 合同文件的组成及优先顺序如下：

- ①补充协议
- ②合同及附件
- ③经甲方认可的乙方承诺。
- ④招标文件及附件
- ⑤投标文件及附件
- ⑥中标通知书
- ⑦标准、规范及有关技术文件

### **第十五条 附件**

附件 1: 《广州南沙 2018NJY-2 地块项目装修设计设计任务书》

附件 2: 甲方联系人及联系方式

附件 3: 乙方联系人及联系方式

附件 4: 报价清单

附件 5: 履约保函格式

附件 6: 《南沙区建设工程项目廉洁责任合同》

附件 7: 中标通知书

(以下本页无正文)

(以下为合同的签署页，无正文)

甲方：广州南投房地产开发有限公司

乙方：\_\_\_\_\_

法人代表人(签字):

法人代表人(签字):

委托代理人(签字):

委托代理人(签字):

(盖章)

(盖章)

文书送达地址:

文书送达地址:

电 话:

电 话:

传 真:

传 真:

开户银行:

银行帐号:

日期：二〇二二年 八 月 日

日期：二〇二二年 八 月 日

附件 1:

# 广州南沙 2018NJY-2 地块项目 装修设计 室内设计任务书

## 一、项目概况

### 1.1 项目名称

广州南沙 2018NJY-2 地块项目 装修设计 (以下简称“本项目”)

### 1.2 项目区位

广州市南沙区灵山岛尖, 西接凤凰一桥出入口, 南邻灵山岛尖主干道, 北望蕉门水道, 地块编号 C2-12-09

### 1.3 项目概况

1.31 建筑名称: 广州南沙 2018NJY-2 地块项目

1.32 建设单位: 广州南投房地产开发有限公司

1.33 建设地点: 广州市南沙区灵山岛尖, 西接凤凰一桥出入口, 南邻灵山岛尖主干道, 北望蕉门水道, 地块编号 C2-12-09。

1.34 建设规模: 占地面积 12562 m<sup>2</sup>, 总建筑面积为 108415 m<sup>2</sup>, 其中, 地上建筑面积 77681 m<sup>2</sup>, 地下建筑面积 30734 m<sup>2</sup>。

1.35 建筑层数: 地上三十二层, 地下三层

1.36 建筑高度: 149.4 米; 构架高度(最高点): 158.4 米

1.37 工程设计等级: 一级

1.38 建筑类别及耐火等级: 高层公共建筑, 地上耐火等级为一级, 地下防火等级一级。

1.39 建筑使用年限: 50 年

1.40 建筑功能策划:

本案楼高 32 层, 地下 3 层。其中, 塔楼高为 28 层, 裙房高为 4 层, 1 层为大堂、共享大厅及政务中心; 2-4 层国际会议中心、办公及餐厅; 5-10 层、12-21 层、23-32 层为办公层, 11、22 层为避难层。

办公流线: 国际贸易办公人群从裙楼南、北大堂进行, 通过中低区及高区电梯厅到达办公楼层。会议流线: 参会人流可在建筑北侧会议广场下车后, 进入共享大厅, 通过扶梯或垂直电梯, 到达二层会议的公共服务区, 前往相应会议室参会。

餐饮流线: 本案仅提供内部办公人员餐饮的功能, 各办公楼层的办公人员, 可由大堂通过垂直电梯到达四层进行就餐。

后勤流线: 餐厅和员工食堂的货运进出流线经地下室到达其初加工区域, 再送入消费目的地。

### 1.4 项目总体定位

本项目应站在国家战略的高度和全球视野的角度进行定位和设计, 广州是海上丝绸之路的重要一环, 整体建筑用丝绸的意象来塑造大楼的形象, 以此暗示大楼和贸易丝绸之路的关联。

内装设计应呼应建筑“水流”、“丝绸”的概念, 体现“全球视野、国际标准、中国特

色、南沙韵味”的设计理念，成为中国一流、功能完善、达到国际商贸特色的高端建筑综合体，成为南沙的精品力作。

### 1.5 功能定位

集行政管理、办公、会议、商业等功能为一体的综合办公楼。

## 二、设计依据及基础资料

### 2.1 设计依据

- 1) 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、中华人民共和国《建筑工程设计文件编制深度规定》；
- 2) 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章；  
《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2001  
《房屋建筑室内装饰装修制图标准》JGJ/T244-2011  
《建筑设计防火规范》GB50016-2018  
《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-95(2001年版)  
《民用建筑设计通则》GB50352-2005  
《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2010(2013年版)  
《无障碍设计规范》GB50763-2012  
《民用建筑绿色设计规范》JGJ/T229-2010  
《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2014  
《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015  
《民用建筑隔声设计标准》GB50118-2010  
《旅馆建筑设计规范》SGJ62-2014  
《建筑照明设计标准》GB50034-2013  
《住宅装饰装修工程施工规范》（GB 50327-2001）(GB50354-2005)
- 3) 建设工程相关批准文件；

### 2.2 基础资料

- 1) 建筑设计图纸
- 2) 其他必要的设计资料

## 三、工作内容及目标

### 3.1 设计范围

- 3.1.1 办公区域：塔楼首层南、北办公大堂（含配套卫生间）、塔楼地下负一层至负三层电梯厅及入口、塔楼 1-32 层合用前室及 VIP 电梯厅、客用电梯厅、公共走道、茶水间及公共卫生间；
- 3.1.2 销售展示区域：12 层办公示范层，包括电梯厅、卫生间、茶水间、公共走道及样房间；
- 3.1.3 行政管理服务区域：裙楼首层政务大厅；
- 3.1.4 会议区域：裙楼首层共享大厅（含配套卫生间、母婴室、合用前室等配套区域）、裙楼 2-4 层会议中心（会议室）及公共空间部分，包括共享大厅连接的负一层至负三层电梯厅及其入口部分；
- 3.1.5 餐饮区域：4 层餐厅、厨房；
- 3.1.6 电梯：客用电梯轿厢（含客用电梯及 VIP 电梯）；
- 3.1.7 销售区域、会议区域、行政管理服务区域、餐厅区域需单独提供软装设计。
- 3.1.8 专项办公室室内设计项目：在 5-10、12-21、23-32 层中选择 8 层设计定制化办公室室内设计。

### 3.2 工作内容及专业要求

- 3.2.1 设计专业：包括室内装修设计、软装饰设计、装饰机电、暖通、给排水（含消防）及综合点位布置等。
- 3.2.2 工作内容包含现场踏勘、组织或参加项目考察、方案研讨会，概念设计及汇报、深化方案设计及汇报、配合甲方对于室内装修主要材料的选型确认工作，最终提供装修、装修机电、消防、暖通、给排水，等施工图、配套专业或厂家深化图、设备选型文件及物料样板等设计成果。
- 3.2.3 根据建筑的条件要求，配合建筑、水电、景观、消防、智能化等相关专业进行优化设计工作。
- 3.2.4 对提供指定空间的室内软装饰设计方案的、清单及产品深化图（包含但不限于家具、灯具、地毯、窗帘、挂饰、摆饰、绿植摆放等）。
- 3.2.5 提供电梯轿厢装饰方案，协助电梯供应商完成装饰深化图。

#### 设计方案成果要求：

- 1) 对标项目案例介绍（不少于 2 个项目）；
- 2) 考察项目介绍（不少于 3 个项目）；
- 3) 主题概念策划及故事线描述；人群定位分析；
- 4) 主要空间方案效果图（不含软装方案）不低于 25 张；
- 5) 塔楼首层南北大堂及卫生间不低于 10 张；
- 6) 塔楼 12F 电梯厅及公共区域不低于 5 张；
- 7) 塔楼 12F 办公样板间不低于 5 张；
- 8) 裙楼共享大厅不低于 5 张；
- 9) 各区域成本管控造价估算；
- 10) 平面布置图（含：平面功能布置、空间功能面积、墙体放线尺寸、地面物料及铺装图、主材）；
- 11) 设计图纸：需包括项目分析示意图、平面布置图、空间概念图、空间效果图

### 3.3 设计原则及要求

按甲方的要求完成设计项目，并提供相应的设计成果。

- 3.3.1 产品知识产权归属甲方（地产开发公司）；
- 3.3.2 提供的设计成果电子文件包括 CAD、PDF 等文件格式；
- 3.3.3 提供用于汇报使用的方案图册一式八份（A3 彩图）；
- 3.3.4 提供用于技术评审的扩初设计白图一式八份；
- 3.3.5 提供用于工程招标、施工的施工图一式十六份、设计变更图一式十二份；
- 3.3.6 提供施工物料图册一式十六份（A4 彩图）；
- 3.3.7 提供施工设计物料样板一式三份；
- 3.3.8 施工期间，每周至少需到现场巡场一次，实时汇报施工进度，并且提供设计现场巡查记录表。

### 3.4 设计成果文件内容

#### 3.4.1 第一阶段概念设计

提供参考案例、项目及项目所在区域的规划分析，确定设计目标，形成基本概念。

**交付成果：PPT 汇报文件和 A3 概念设计册，包含以下内容：**

设计思考路径

概念图片

设计元素的演变过程

区域划分图、流线分析图

家具平面布置图  
重要空间初步设计图

#### 3.4.2 第二阶段方案设计

深化设计概念阶段成果，研究设计要素

**交付成果： PPT 汇报文件和 A3 方案设计册，包含以下内容：**

设计思考路径  
设计元素的演变过程  
区域划分图、流线分析图  
各楼层总平面图  
主要空间设计方案  
分析文案  
彩色平面图  
轴测分析图  
主要空间效果图

#### 3.4.3 第三阶段扩初设计

与其他雇用的其他设计顾问或公司（包括建筑、结构、暖通、给排水、灯光、弱电、智能化、标识标牌以及其他特殊设备设计公司）密切配合，以确保设计效果的整体性。

**交付成果： A2 白图，包含以下内容：**

家具平面布置图  
天花图  
地拼图  
完成面尺寸图  
天花设备定位图  
主要立面图  
主要装饰材料选择及工艺说明

#### 3.4.4 第四阶段施工图设计

将整个设计方案编制成施工文件，作为项目进行正式工程预算、申请施工许可证、施工招标和开展施工的正式依据。

**交付成果： 全套蓝图，包含以下内容：**

家具平面布置图  
天花图  
地拼图  
完成面尺寸图  
天花设备定位图  
立面图  
剖面图  
节点大样图  
特殊工艺说明书  
硬装材料表  
硬装材料小样板  
卫浴洁具表  
五金选型表

## 灯具选型表

### 3.4.5 第五阶段现场服务

本阶段确保设计效果在施工中得到实施。进行常规的技术交底、答疑、定期巡视工地和协助业主进行装饰工程验收。

#### 交付成果：

工程联络文件

协助监理记录

协助竣工验收

设计巡查记录

## 四、室内设计要求

### 4.1 建筑设计评估及优化

对现有建筑方案进行分析，提出优化建议，并形成书面意见。

### 4.2 平面规划

根据建筑平面功能分区完成各区域设计任务，其中，总部办公区域由室内设计单位提供户型规划方案，并协助建筑完成 23-32 层平面方案设计。

### 4.3 办公区设计要求

4.3.1 首层办公大堂需兼顾前期销售展示功能，12 层为办公部分销售展示示范层。

4.3.2 拟在 2022 年 8-11 月组织考察超甲办公楼项目（不少于三个项目，报甲方确定），由设计单位提供行程方案及考察报告。

### 4.4 会议中心设计要求

对标地区国际会议中心。

### 4.5 销售展示区设计要求

按营销指导意见设计。

### 4.5 行政会议区设计要求

按区府指导意见设计。

### 4.6 专项办公室室内设计项目要求

定制化办公设计，按专项设计任务书要求设计（项目启动时提供）。

## 五、造价控制：

1) 限价设计方案：

第 3.1.1~3.1.7 项，装修工程总造价不高于 6700 万

第 3.1.8 项，装修工程总造价不高于 3284 万

## 六、设计周期及计划时间

### 6.1 室内装修设计

设计阶段	汇报次数	汇报周期	设计周期
前期概念阶段	2	7 日历天	14 日历天



方案定案阶段	3	7 日历天	21 日历天
扩初设计(主要平、立面) (招标阶段)	1	14 日历天	14 日历天
施工图设计阶段	1	21 日历天	21 日历天

### 6.2 二次装饰机电

设计阶段	汇报次数	汇报周期	设计周期
施工图设计阶段	1	21 日历天	21 日历天

### 6.3 软装艺术品

设计阶段	汇报次数	汇报周期	设计周期
前期概念阶段	2	7 日历天	14 日历天
方案定案阶段	3	7 日历天	21 日历天
清单	2	7 日历天	14 日历天
深化图	2	7 日历天	14 日历天

### 七、暂定设计面积表

下表的设计面积为暂定面积，具体设计范围及实际设计面积，由甲方书面函件通知为准。

设计内容	设计空间区域	设计要求	设计面积 (m <sup>2</sup> )
室内装修设计	塔楼首层大堂及卫生间	方案-施工图设计	990
	塔楼 12F 样板层公共部分	方案-施工图设计	248
	塔楼 12F 办公展示样板间	方案-施工图设计	364
	负一层至负三层公共部分	方案-施工图设计	1968
	裙楼四层餐厅	方案-施工图设计	1354
	塔楼中低区及高区标准层公共部分	方案-施工图设计	496
	裙楼首层政务中心	方案-施工图设计	463
	裙楼二、三层会议室及配套	方案-施工图设计	2658
	裙楼共享大厅一、二、三层公共部分	方案-施工图设计	5395
	专项办公室内设计项目	方案-施工图设计	13136
硬装设计面积合计			27072
软装饰设计	销售展示区域、会议区域、行政管理服务区域、餐厅区域、专项办公室内设计项目	方案-清单-深化图	24593
软装设计面积合计			24593

附件 2: 甲方联系人及联系方式:

广州南投房地产开发有限公司项目人员一览表

项目人员名单	职务	联系方式
	项目设计统筹负责人	
	项目装修专业负责人	

附件 3: 乙方联系人及联系方式:

项目人员一览表

项目人员名单	职务	联系方式

## 附件 4: 报价清单

## 广州南沙 2018NJY-2 地块项目装修设计报价清单

设计内容	设计内容	暂定设计面积 (m <sup>2</sup> )	含税单价	含税总价 (元)	备注
室内装修设计	塔楼首层大堂及卫生间	990			含销售展示区域、会议区域、行政管理服务区域、餐厅区域软装；实际设计面积以甲方书面函件通知为准
	塔楼 12F 样板层公共部分	248			
	塔楼 12F 办公展示样板间	364			
	负一层至负三层公共部分	1968			
	裙楼四层餐厅	1354			
	塔楼中低区及高区标准层公共部分	496			
	裙楼首层政务中心	463			
	裙楼二、三层会议室及配套	2658			
	裙楼共享大厅一、二、三层公共部分	5395			
	专项办公室内设计项目	13136			
合计		27072			

## 银行履约保函

致: \_\_\_\_\_ (发包人全称) (下称发包人)

鉴于 \_\_\_\_\_ (承包人全称) (下称: 承包人) 已收到 \_\_\_\_\_ (工程名称) 的中标通知书, 并保证按招标文件的要求履行、实施、完成并保修合同工程的义务和责任; 发包人在招标文件中要求承包人在收到中标通知书后、签订施工合同前, 应通过合同约定的银行提交合同指定的承包人履行本项目施工合同全部义务和责任的相应担保金额的银行保函, 我方愿意为承包人担保, 以担保金额人民币(大写) \_\_\_\_\_ 元(¥\_\_\_\_\_ 元)向发包人提供不可撤销的担保。

本行作为保证人并代表承包人向你方承担支付人民币 \_\_\_\_\_ 万元 (¥: \_\_\_\_\_ 元) 的责任, 在收到你方书面付款要求后, 并不要求你方出具证明或说明理由, 即在上述担保金范围内向你方支付。但本保函的担保金额应不超出你方与承包人签署且正在履行的施工合同总金额的 10%。

本行放弃你方应先向承包人索赔上述金额然后再向本行提出要求的权力。

本行还同意, 在你方和承包人之间的合同条件发生补充或修改后, 本行所承担保函的责任不变, 有关补充或修改亦无须通知本行。

本保函自签发之日起生效, 至担保金额支付完毕, 或在缺陷责任期结束后的二十八天起失效。

担保人盖章:

法定代表人或其授权的代理人: (签字签章)

地址:

日期: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

附件 6:

# 南沙区建设工程项目廉洁责任合同

(示范性合同文本)

发包人(委托人): 广州南投房地产开发有限公司

承包人(受托人): \_\_\_\_\_

建设工程项目: 广州南沙 2018NJY-2 地块项目装修设计

建设工程地点: 广州市南沙区

为贯彻落实国家、省、市有关廉洁规定,深化廉洁南沙自贸试验区建设,加强工程建设领域廉洁风险防控,构建亲清政商关系,营造风清气正的市场环境,根据《中华人民共和国反不正当竞争法》《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例等法律法规及政策的规定,双方同意签订本合同。

**第一条** 本合同适用于南沙区政府财政资金和国有资金占控股或主导地位的公开招标类建设工程项目,涵盖工程施工类及服务类合同。辖区范围内其他工程项目可参照执行。

**第二条** 发包人及其工作人员不得利用项目或职权为本人及亲属谋取不正当利益,包括下列行为:

- 2.1 索取、接受或者以借为名占用承包人的财物,包括但不限于任何形式的礼品礼金、好处费、回扣、各种有价证券、购物卡及其他支付凭证、房产、车辆、贵重物品等;
- 2.2 接受承包人宴请(工作餐除外)及旅游、健身、娱乐等活动安排;
- 2.3 向承包人报销任何应由自身承担、支付的费用;
- 2.4 向承包人推荐分包人,推销材料和设备,要求承包人购买指定的材料和设备;

- 2.5 私自为建设工程安排施工队伍，从事与建设工程有关的各种有偿中介服务；
- 2.6 要求或者暗示承包人为本人或亲属的工作安排、职务晋升、经商办企业、出国出境、旅游、留学、探亲、定居等提供资助或便利；
- 2.7 默许、纵容、授意亲属收受承包人财物，或从事与建设工程有关的材料和设备供应、工程分包、劳务等经济活动；
- 2.8 其他利用项目或职权谋取不正当利益的行为。

**第三条 承包人及其工作人员不得通过商业贿赂等不正当手段谋取利益，包括下列行为：**

- 3.1 同意或主动向发包人及其工作人员提供第二条约定的禁止性行为；
- 3.2 向与建设工程相关的代建、施工、监理（项目管理）、勘察、设计、咨询等有关单位及其工作人员进行商业贿赂，包括但不限于任何形式的礼品礼金、有价证券、购物卡、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费，以及支付旅游费用、报销各种消费凭证等。
- 3.3 接受与建设工程相关的代建、施工、监理（项目管理）、勘察、设计、咨询等有关单位及其工作人员的商业贿赂。
- 3.4 接受分包（工程分包、劳务分包等）单位、材料设备供应单位等单位及其工作人员的商业贿赂。
- 3.5 其他通过不正当手段谋取利益的行为。

**第四条 发包人、承包人及双方工作人员不得违规干预或插手建设工程招投标活动，禁止串通投标（围标）等不正当竞争行为。**

**第五条 廉洁风险防控机制**

发包人、承包人双方均有义务建立健全廉洁风险防控机制，排查、梳理建设工程业务流程及关键工作岗位涉及的廉洁风险点，有针对性地逐项制定防控措施，加强对单位工作人员的廉洁教育，预警在先、防范在前，风险定到岗、制度建到位、责任落到人。发现对方在业务活动中有违反廉洁规定的行为，应及时给予提醒和纠正。

**第六条 廉洁违约责任**

6.1 发包人及其工作人员违反本合同第二条和第四条规定，相关责任人应受到相应的党纪政务（纪）处分，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理；给承包人造成经济损失的，应承担相应的赔偿责任。

6.2 承包人及其工作人员违反本合同第三条和第四条规定，经有关主管部门查证属实或者经纪检监察机关认定违纪、经司法机关依法确定构成犯罪的，承包人应按次向发包人支付廉洁违约金（施工类建设项目合同价款 2%且不超过 100 万元人民币，服务类建设项目合同价款 5%且不超过 50 万元人民币）；给发包人造成经济损失的，还应承担相应的赔偿责任。同时，发包人有权：（1）如承包人的行为严重影响合同的履行或者严重干扰市场公平竞争营商环境，可单方解除主合同；（2）将承包人的履约评价评为不合格，并拒绝其参与发包人负责实施项目的投标或摇珠；（3）将有关情况报相关主管部门记录，作为企业诚信评分考核，建议给予通报并向社会进行公示。

## **第七条 监督举报**

发包人、承包人均有监督举报的权利和义务，发现对方有违反本合同的行为，可向南沙区纪委监委举报。南沙区纪委监委将按照相关规定予以受理，鼓励实名举报，严查诬告陷害，对实名举报有功人员给予一定的现金奖励，对诬告陷害的依规依纪依法给予处理。

### **南沙区纪委监委举报方式：**

来信举报：广州市南沙区凤凰大道一号南沙区纪委监委信访室，邮编 511455；

电话举报：020-84986949，020-12388；

网络举报：<http://guangdong.12388.gov.cn>；



二维码举报：



#### 第八条 其他约定

本合同作为双方所签署主合同的附件，与主合同具有同等法律效力。对项目涉及的廉洁问题，不受项目竣工验收、工作人员离职或退休等原因影响，发包人、承包人仍应按合同约定承担相应的违约责任。

本合同一式捌份，双方各执肆份，经双方签署后生效。

发包人（公章）：

承包人（公章）：

法定代表人/授权代理人

法定代表人/授权代理人

（签字）：

（签字）：

或党委书记/纪委书记

或党委书记/纪委书记

（签字）

（签字）

附件 7: 中标通知书