

江门市悦兴置业有限公司悦璟苑小区项目 方案和初步设计

招标文件



招标单位： 江门市悦兴置业有限公司

招标代理： 广东万诚工程造价咨询有限公司

编制日期： 2022 年 10 月



目 录

第一章	招标公告	5
第二章	日程安排	10
第三章	投标须知	12
第四章	投标文件组成及编制要求	16
第五章	投标文件报送规定	20
第六章	开标办法	21
第七章	评标办法	23
第八章	定标办法	34
第九章	附件格式	35
第十章	设计任务书	55
第十一章	合同条款	69

投标人须知前附表

项目名称	江门市悦兴置业有限公司悦璟苑小区项目方案和初步设计		
招标人	江门市悦兴置业有限公司		
联系人	余工	电话	0750-3430505
招标代理	广东万诚工程造价咨询有限公司		
联系人	林施彤	电话	13729078993
建设地点	江门市江海区金瓯路与东海路交叉口西南侧		
资金来源	自筹资金		
招标范围	详见招标公告		
招标方式	公开招标		
工期	详见招标公告		
投标人资格要求	详见招标公告		
是否接受联合体投标	否		
现场勘查	招标人不组织踏勘，投标人可自行踏勘，现场考察的安全事宜以及由此而产生的一切费用由投标人自行承担。		
答疑提问截止时间	2022年10月19日17时，通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）电子交易系统网上提出。 否则视为没有疑问，由此造成的后果由投标人负责。		
招标文件答疑、澄清、修改或补充内容发布答疑时间	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。		
投标有效期	自投标截止时间算起的 90 日历天内。		

投标文件的份数	正本一份，副本六份。
投标文件递交的截止时间、开标时间	<p>开标时间：详见招标公告-日程安排</p> <p>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）</p>
投标文件递交地址、开标地点	<p>开标时间：详见招标公告-日程安排</p> <p>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）</p>
投标保证金	<p>是否要求投标人递交投标保证金： ☞要求：</p> <p>投标人应提供¥10000.00元（大写：人民币壹万元整）金额的投标保证金，采用银行汇款或银行保函或工程保证保险的方式缴交均可。</p> <p>①现金汇款：投标保证金由投标人的基本账户汇到招标人指定账户，开户名：广东万诚工程造价咨询有限公司，开户银行：广发银行股份有限公司湛江岭南支行，账号:9550880017933600148。</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“江门市悦兴置业有限公司悦璟苑小区项目方案和初步设计”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银行保函：开具保函的单位必须是商业银行，样式参考见招标文件第七章格式“四、投标保证金”。在投标文件中提供银行保函复印件，并提供由开具保函的银行提供从投标人基本账户转账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，并有银行加盖的业务印章）。采用银行保函方式的投标人须将投标保函原件的彩色扫描件在投标截止时间前上传到电子邮箱：zjvczhaobiao@163.com。</p>

	<p>③工程保证保险：采用工程保证保险的，具体要求按江门市《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（联合发文）（江建函【2018】1343）》的通知执行。样式参考见招标文件第七章格式“四、投标保证金”，在投标文件中提供投标保证保险保单复印件，并提供由开具保证保险的保险公司提供的从投标人基本账户转账划付资金的收款凭证或收费凭证（凭证须有对应的保证保险编号，并有保险公司印章）。采用工程保证保险方式的投标人须将工程保证保险原件的彩色扫描件在投标截止时间前上传到电子邮箱：zjvczhaobiao@163.com。</p> <p>投标保证金退还：按照本招标文件规定退还投标保证金。</p> <p>如投标申请人出现下列情况，将被没收投标保证金：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、投标申请人在有效期内撤回或修改其投标文件。 2、投标申请人在招投标过程中有违反招标投标法律法规行为的。 3、中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书的。
评标办法	详见招标文件
签订合同期限	收到中标通知书后 30 个日历天内。
评标委员会的组建	评标委员会组成人数：7名评标专家，其中招标人代表2人，其余5人在广东省综合评标评审专家库随机抽取产生。
招标人规定由分包人承担的工作	按合同条款

<p>投标人拟分包的工作</p>	<p>允许专业分包。设计人应当自行完成建筑工程本专业的设计业务，并在保证整个建筑工程项目完整性的前提下，经发包人同意，将其他部分专业设计业务发包给具有相应资质的分包人，设计人承担连带责任，相关设计费用已包含在本合同价内（包括分包产生的税费）。</p> <p>分包内容要求：</p> <p>所有分包计划须在发包人向设计人发出中标通知并签订合同30天内提交发包人审核。设计人必须在分包合同签订7天前，将分包范围、工作内容、分包人资质、营业执照、关键岗位人员资格、拟签合同报送发包人审查，经发包人核准后方可签订分包合同，同时在合同签订后3天内向发包人备案，至少提交分包合同原件一份至发包人处。未经发包人书面核准同意，设计人的分包行为视为严重违约，发包人有权勒令设计人及时纠正。</p>
<p>其他事项</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。

第一章 招标公告

1.1 招标条件

1.1.1 江门市悦兴置业有限公司作为江门市悦兴置业有限公司悦璟苑小区项目方案和初步设计的招标人，已按照有关法律、法规、规章等规定完成了初步设计招标前的所有批准、登记、备案等手续，已具备初步设计招标的条件。项目业主江门市悦兴置业有限公司委托广东万诚工程造价咨询有限公司对项目进行招标代理，组织进行本工程的方案和初步设计公开招标工作，选定初步设计单位。

1.2 项目概况

1.2.1 工程名称：江门市悦兴置业有限公司悦璟苑小区项目方案和初步设计

1.2.2 工程位置：江门市江海区金瓯路与东海路交叉口西南侧

1.2.3 主要建设内容包括：项目总建筑面积为47341.33m²。其中，住宅总建筑面积为33220.00m²；商业建筑总建筑面积为885m²；配套公共设施总建筑面积为1147m²（含物业管理用房、社区服务中心、配电房、泵房、消防控制室、人防报警室等），不计容建筑面积12089.33m²（含住宅架空层和地下室建筑），配套停车位360个（其中地上34个，地下326个）。

1.2.4 项目批准文件：2210-440704-04-01-166087

1.2.5 资金来源：自筹资金

1.2.6 项目总投资：约 42856.56万元人民币，其中建安费约16744.91万元。

1.2.7 招标内容：包括本项目的修建性详细规划、计划投资及建筑红线范围内所含的
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；地块内园林绿化、景观的方案设计、
初步设计、协助配合施工图设计；售楼处、样板房及公共区域室内精装修的方案设计、初
步设计、协助配合施工图设计；海绵城市的方案设计、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；协助业主进行方案及初步设计阶段
项目报建以及提供其他国家及当地要求提供的方案及初步设计所需要的文件。

1.3 前期服务机构

1.3.1 机构名称：广州市城建规划设计院有限公司（可行性研究报告编制单位）、江门市勘测院有限公司（勘察单位）

1.3.2 如果前期服务机构参加本次投标，应将本公告发布前最终完成的工作成果（含电子文件）在投标人购买招标文件的同时提供给所有投标人参考，否则前期参与的服务机构中标无效。

1.4 投标资格

1.4.1 本招标工程只接受具有独立法人资格并依法取得有效营业执照的投标人投标登记。

1.4.2 投标人须具备以下资质：工程设计综合甲级资质或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。

香港企业独立参加投标的，须在广东省住房和城乡建设主管部门备案且备案的业务范围为建筑第一组。注：香港企业备案的业务范围依据《广东省住房和城乡建设厅关于印发香港工程建设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》（粤建规范〔2020〕1号，详见链接：

http://zfcxjst.gd.gov.cn/xxgk/wjtz/content/post_3137220.html）确定。香港企业须提供满足招标文件要求的相应资质证书及备案证明资料复印件。

1.4.3 投标人委派的项目负责人应具有一级注册建筑师执业资格，且注册执业章在有效期内，必须是投标人的在册人员。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。

1.4.4 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标，须提供《投标申请人声明》（格式自拟），否则按否决其投标处理。

1.4.5 投标人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人”、“重大税务违法失信主体”中的记录名单内。

1.4.6 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》的相关规定，投标人须是被列入“江门市建筑业企业信用管理信息系统”信用等级为C级或以上的企业。

1.4.7 投标人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。

1.4.8 本次招标不接受联合体投标。

1.5 获取招标文件

获取电子招标文件、提出澄清要求均通过电子交易系统网上办理，具体操作办法详见广州公共资源交易中心建设工程交易平台用户操作手册[房建市政-工程总承包-投标人-交易系统]。

1.6 招标投标程序安排及要求

1.6.2 招标公告发布时间：2022年10月15日00时(北京时间，下同)。

1.6.3 答疑提问截止时间：详见《投标人须知前附表》。

1.6.4 招标文件答疑、澄清、修改或补充内容发布答疑时间：详见《投标人须知前附表》。

1.6.5 投标文件递交的截止时间、开标时间：2022年11月4日9时00分。

1.6.6 投标文件递交地址、开标地点：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）第1标室。

1.6.7 逾期送达的、未送达指定地点的、不按照招标文件要求密封的投标文件，将予以拒收。

1.7 费用

1.7.1 本项目方案及初步设计费招标控制价为：125.00万元。

设计费已包含方案设计、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。

1.7.2 本工程不设未中标单位经济补偿，投标费用由投标人自理。

1.8 工期：

1.8.1 设计工期：中标人应在中标通知书发出后 10 个日历天内完成方案设计，方案确定后 20 个日历天内完成初步设计及概算编制。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万分之三；误期损害赔偿费的最高限额为设计费暂定合同价的30%。

1.8.2 误期损害赔偿累计达到最高限额时，招标人有权在追索误期损害赔偿金的基础上解除合同，没收履约保证金，另行组织招标，中标人应为解除合同负全责。

1.9 其他事项

1.9.1 投标时是否需要提交设计模型：否。

1.10 公告媒体

本次招标公告同时在广东省招标投标监管网<http://zbtb.gd.gov.cn/login>、广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网<http://www.gzggzy.cn/>上发布。招标公告的修改、补充，在广东省招标投标监管网和广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）上发布。如媒体发布公告不一致者，以广东省招标投标监管网为准。

1.11 异议与投诉

1.11.1 根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》第二十二条，潜在投标人或其他利害关系人认为本公告及招标文件的内容违法违规或不公平、不公正，损害其利益的，可以向招标人提出异议（异议应当在投标截止时间10日前提出）。对招标人答复不满意或者招标人未在规定的时间内作出答复的，可以自知道或应当知道之日起10日内向江门市和兴置业发展有限公司实名投诉，电话：0750-3429868。（具体要求依照《工程建设项目招标投标活动投诉处理办法》）

1.11.2 潜在投标人或其他利害关系人应当充分重视异议、投诉提出的时限，避免异议权、投诉权因时效原因而灭失。

1.12 招标人

1.12.1 名称：江门市悦兴置业有限公司

1.12.2 联系人：余工

1.12.3 联系方式：0750-3430505

1.13 招标代理机构

1.13.1 名称：广东万诚工程造价咨询有限公司

1.13.2 联系人：林施彤

1.13.3 联系方式：13729078993

1.13.4 电子邮箱：zjvczhaobiao@163.com

日期：2022年10月15日

第二章 日程安排

2.1 本项目设计招标日程安排如下：

- 2.1.1 踏勘现场：招标人不组织踏勘，投标人可自行踏勘，现场考察的安全事宜以及由此而产生的一切费用由投标人自行承担。
- 2.1.2 答疑提问截止时间：详见《投标人须知前附表》
- 2.1.3 招标文件答疑、澄清、修改或补充内容发布答疑时间：详见《投标人须知前附表》
- 2.1.4 投标文件递交的截止时间、开标时间：2022年11月4日9时00分，投标文件递交地址、开标地点：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）第1开标室。
- 2.1.5 投标保证金退还按照本招标文件规定退还投标保证金。

2.2 注意事项

- 2.2.1 投标人不得将招标文件转售给第三方。
- 2.2.2 投标人可以对工程现场和周围环境进行勘察，以获取须投标人自己负责的有关编制投标文件和签署合同所需的所有资料。踏勘项目现场所发生的费用和伤亡事故由投标人自己承担责任。
- 2.2.3 招标人向投标人提供的有关工程现场的资料和数据，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作出的推论、理解和结论概不负责。
- 2.2.4 答疑的目的是澄清、解答投标人提出的问题。
- 2.2.5 各投标人提出的问题及解答内容，将统一整理为澄清疑问纪要，若口头解答与澄清疑问纪要不符时，以澄清疑问纪要为准。澄清疑问纪要经招标管理机构备案后将迅速送达所有获得招标文件的投标人，澄清疑问纪要视为招标文件的组成部分，如与原招标文件不符，以澄清疑问纪要为准。
- 2.2.6 任何投标人被取消资格，招标代理机构应在收到该投标人的请求之日起15天内通知其被拒绝的理由。

2.2.7 招标人可以拒绝任何对本项目招标代理机构拥有支配性影响的单位参加投标，这些单位包括：招标代理机构拥有出资的单位，拥有招标代理机构出资的单位，与招标代理机构同属一个企业（集团）控股的单位。

第三章 投标须知

3.1 总则

- 3.1.1 本招标文件是招标人发出的要约寻求，凡参加投标的单位均视为承认招标公告、招标文件及附件的所有条款，中标后并按本招标文件规定的条款完成全部工作内容。
- 3.1.2 投标人应认真审阅招标文件中所有的投标须知、合同条件、规定格式、技术规范、附件等资料。投标人在提交其标书之前应尽力澄清导致出现不合格标书的一切疑点，询问应尽早提出，如果投标人的投标文件不能符合招标文件的要求，实质上不响应招标文件要求的投标文件将被拒绝，责任由投标人自负。
- 3.1.3 本次招标工作由广东万诚工程造价咨询有限公司代理，严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》，实行招标人负责制。
- 3.1.4 招标文件的解释权归招标人所有。

3.2 工程说明

- 3.2.1 工程的说明见招标公告、设计任务书、附件等资料所述。

3.3 资金来源

- 3.3.1 建设资金来源：自筹资金

3.4 招标内容及要求

- 3.4.1 招标内容：具体详见本招标文件第一章招标公告。
- 3.4.2 设计要求：具体详见《设计任务书》。

3.5 费用

- 3.5.1 工程设计费用：具体详见本招标文件第一章招标公告。

3.6 资质与合格条件的要求：具体详见本招标文件第一章招标公告。

3.7 工期：具体详见本招标文件第一章招标公告。

3.8 投标费用

3.8.1 除非另有规定，否则投标文件涉及到的金额全部采用人民币支付。

3.8.2 投标人应承担其编制投标文件与提交投标文件所涉及的一切费用。不管投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。

3.9 投标保证金

3.9.1 详见《投标人须知前附表》。

3.9.2 排名在前3名（含第3名）的未中标投标人的投标保证金将在招标人与中标人签署设计合同后5个日历天内返还。

3.9.3 排名在第3名之后的未中标投标人的投标保证金将在中标公示期结束无异议后5个日历天内返还。

3.9.4 中标人的投标保证金，在按要求签署设计合同后5个日历天内予以退还。

3.9.5 如投标人出现下列情况，将被没收投标保证金：

3.9.4.1 投标人在有效期内撤回其投标文件；

3.9.4.2 投标人在投标过程中有违反招标投标法律法规行为的；

3.9.4.3 中标人未能在规定期限内按招标文件要求提交履约保证金或签署设计合同；

3.9.4.4 中标人放弃中标资格的；

3.9.4.5 中标人在签订合同时对上述文件有异议或增加招标文件外的要求，不愿遵照执行招标文件的条款时，招标人将没收其投标保证金，取消其中标资格，确认评标结果排位第二名的投标人为中标单位或重新组织招标活动。

3.10 招标文件

3.10.1 投标人在收到招标文件后，若有问题需要澄清，通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）电子交易系统网上提出，招标文件答疑、澄清统一在广东省招标投标监管网和广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布。该内容在门户网站发布后将视作已发放给所有投标人，招标人不再逐一通知确认。

3.10.2在提交投标文件截止时间15日前，招标人可能会以补充通知的方式修改招标文件，补充通知报招标管理机构备案审查。

3.10.3补充通知将通过广东省招标投标监管网和广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网发布，补充通知作为招标文件的组成部分，对投标人起约束作用。

3.10.4为使投标人在编制投标文件时把补充通知内容考虑进去，招标人可以酌情延长提交投标文件的截止日期。

3.10.5招标人对某个投标人提供的重要情况将同时也通知其他投标人。

3.11 投标文件

3.11.1投标文件及投标人与招标人、招标代理机构之间与投标有关的来往通知、函件和文件均应使用中文。

3.11.2投标文件组成详见第四章。

3.12 中标通知书

3.12.1确定中标人后，招标人将以中标通知书形式通知中标的投标人其投标被接受。

3.12.2中标通知书将成为合同的组成部分。中标通知书的内容包括中标人名称、中标标价等。

3.12.3在与中标人签订合同后，招标人将未中标的结果通知其他投标人。

3.13 履约保证金

3.13.1履约保证金=中标金额×10%，履约保证金在中标通知书发出后签订合同前由投标人转入发包人指定的账户，并凭银行出具的资金转入有效证明到发包人财务处领取履约保证金收款收据。

3.13.2招标人允许中标人采用银行保函或工程保证保险的方式提交履约保证金(银行履约保函格式见附件，在中标通知书发出后签订合同前提交给招标人)。采用保函时，可按
1、出具保函的银行级别：国有商业银行的地级市支行或以上级别的银行，并且是中标人基本账户的开户银行；保函的有效期为：合同执行完毕内有效，保函应按招标

文件的格式及有效期开具。如保函在前述有效期前失效的，中标人须按合同的约定重新开具。

3.13.3如中标人在合同履行过程中没有违约责任，在合同结算30天后并提交业主所需资料后15个工作日内应中标人的要求全额退还履约保证金。

3.14 合同协议书的签署

3.14.1中标人自接到中标通知书当天起30个日历天内，由法定代表人或授权代表前往与招标人进行签订合同。

3.14.2中标人应按照中标标价、招标文件和投标文件的内容，与招标人签订合同。

3.14.3招标人提供证据证明中标人有下列行为之一的，经建设行政主管部门确认，该中标无效，招标人可以不与中标人签订合同：

3.14.3.1 中标人与其他投标人或招标代理机构串通投标的；

3.14.3.2 中标人以他人的名义进行投标的；

3.14.3.3 中标人弄虚作假骗取中标的；

3.14.3.4 中标人直接或间接地给予招标人代表或评标委员会成员、交易中心见证人、招标代理机构工作人员酬金或礼品，或其他利诱的手段谋取中标。

3.14.3.5 法律、法规规定的其他损害招标人利益和社会公共利益情形的。

3.15 见证与投诉

3.15.1本次招标若有纠纷，将按现行法律、法规通过友好协商或诉讼程序解决。

3.15.2招标人和中标人均应保存有关招标、投标的有关资料，以便在必要时确证该项招标的完成是公平和公正合理的。

第四章 投标文件组成及编制要求

4.1 投标文件

4.1.1 投标文件由下列资料组成

4.1.1.1 商务、经济文件；

4.1.1.2 技术文件；

4.1.1.3 保密信封。

4.1.2 商务、经济文件组成：

- (1) 封面；
- (2) 目录；
- (3) 投标函及投标函附录；
- (4) 法定代表人证明书原件，法定代表人授权委托书原件（法人代表人亲自参加的，则无需提供）；
- (5) 投标人的基本账户开户许可证复印件或由银行出具的《基本账户信息》复印件；
- (6) 投标保证金；
- (7) 资格审查资料；
- (8) 关于资格的声明函；
- (9) 保证工期承诺书；
- (10) 投标报价表；
- (11) 其他资料，综合评分表中的内容（注：根据综合评分表中商务部分中要求，提供证明材料复印件，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）。

注：以上（1）至（11）需按顺序单独装订成册，且投标人应将投标文件正本文件的所有内容（包括人员证件、业绩、奖项等资料）进行扫描，扫描的内容要求清晰可辨，并以PDF格式制作成电子版商务、经济文件，刻录入一张光盘和一个U盘，随商务、经济文件正本密封后一同在投标文件截止之日前递交。

4.1.3 技术文件：

（1）封面

（2）目录

（3）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。

4.1.4 技术标采用暗标的方式，投标人的技术标文件必须隐匿投标人及专业技术人员的名称，投标人不得在投标文件的技术标文件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。

4.1.5 每个投标人仅限报送一个经投标人评选后推荐的设计方案，任何非正式投标人报送的设计方案一律不予受理。

4.1.6 所有设计成果的文字说明和文字标注均采用中文，所有设计成果的计量单位均采用国际标准计量单位。长度单位：按国内现行规范要求执行。面积单位：均以平方米(m²)为单位。体积单位：均以立方米(m³)为单位。

4.2 保密信封

4.2.1 设计投标保密信封，内附 A3 规格制作的表现图 1 张，加盖投标人公章。表现图内容应与技术文件一致，用于分辨投标文件对应的投标人身份。[注释] 表现图为投标人最具有代表性的设计图。

4.2.2 保密信封用不透明信封独立密封，外面标注“保密信封”和“在_年_月_日时前不得开启”字样，除此之外不得标注投标人名称、设计人员名称或其它可以辨认投标人身份的符号。

4.3 投标文件规格

- 4.3.1 投标单位须按本招标文件规定编制投标文件，包括商务、经济文件（一份“正本”、六份“副本”）和技术文件（一份“正本”、六份“副本”），投标文件正本与副本的主要内容应一致。投标文件正本与副本如有不一致之处以正本为准。
- 4.3.2 投标文件正本须使用不能擦去的深色墨水打印或书写，如有修改应在修改处加盖投标单位法人公章。
- 4.3.3 投标文件应尽量避免以涂改和行间插字方式进行修改，如投标文件存在涂改和行间插字，招标单位将不承担任何可能因此而造成的辨识错误责任。

4.4 投标文件装订、密封及标志

- 4.4.1 商务、经济文件和技术文件按照规定分开装订。商务、经济文件按“A4”幅面在左侧装订（有关图表可用A3纸打印，但必须按A4幅面折叠装订）。在文件封一张面上正确标明“正本”或“副本”。商务文件正、副本的封面采用第九章附件格式的封面格式。
- 4.4.2 技术文件以A3规格编排，技术文件封面统一用纯白色软皮纸装订成册，技术文件正、副本封面采用第九章附件格式的封面格式。
- 4.4.3 投标人应将投标文件分为商务、经济文件（正、副本）、技术文件（正、副本）、保密信封三部分进行密封。
- 4.4.4 商务、经济标文件用不透明包装袋包装密封并加盖投标人公章，包装袋外面标注“商务、经济标文件”字样，并写明招标人名称、项目名称、投标人名称和“在 年 月 日 时 分前不得开启”；技术标文件用不透明包装袋包装密封，外包装袋外面标注“技术标文本文件”和“在年月日时前不得开启”字样。
- 4.4.5 投标文件的技术标文件必须隐匿投标人及专业技术人员的名称，除商务、经济标文件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标文件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。

第五章 投标文件报送规定

5.1 总则

- 5.1.1 投标人可以呈交其他建议，以加强投标文件的竞争力。
- 5.1.2 投标人应派专人提交投标文件。
- 5.1.3 投标文件提交截止时间前，任何投标人不得以任何形式向招标人、招标代理机构或其他参与评标的工作人员展示投标文件。
- 5.1.4 投标文件的数字不得涂改或擦掉，如须作任何修改，应将不正确的数字删去，然后在原有数字之上以墨水笔填上正确数字。
- 5.1.5 投标文件提交截止时间后，投标人由于在投标中粗心造成的错误将不会给予改正的机会，以免产生任何对其他投标人的歧视性做法。

5.2 截标时间

- 5.2.1 截标时间是指投标人必须提交投标文件的最后时间。
- 5.2.2 假如在截标当日的早上8时至截标时间，遇不可抗力的情况时（本地气象台的暴雨警告或台风仍然生效），本项招标的截标时间，将顺延至下一个工作日的相同截标时间。如遇这种情况，投标人应与招标人或招标代理机构联系。
- 5.2.3 在招标人对招标文件进行澄清、修改，或某几个投标人因无法控制的原因不能在截止日期前提交投标文件，招标人可以决定在提交投标文件截止日期前展延截止日期。
- 5.2.4 投标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，可以补充、修改或者撤回已提交的投标文件，并书面通知招标人。补充、修改的内容为投标文件的组成部分。
- 5.2.5 投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件送达投标地点。在招标文件要求提交投标文件的截止时间后送达的投标文件，招标人拒绝接收。
- 5.2.6 递交投标文件的投标人少于三家或经开标会议后送达评标委员会评审的有效投标人少于三家，或经评标委员会评审后有效投标人少于三家的，招标人依照招标投标法的规定重新招标。

5.3 投标有效期

- 5.3.1 投标文件在提交投标文件截止日期后90天内有效。如投标人在投标文件有效期前撤回投标文件，投标人日后参与投标的机会可能会受到影响。
- 5.3.2 在原定投标有效期满之前，如果出现特殊情况，经招标管理机构核准，招标人可以书面形式向投标人提出延长投标有效期的要求。投标人须以书面形式予以答复，同意延长投标有效期的投标人不允许修改他的投标文件。
- 5.3.3 不中标人的投标文件于投标有效期满起计3个月后销毁，中标人的投标文件必须在履行合同后保留最少3年。

5.4 其他

- 5.4.1 中标人应按国家技术规范、标准、规程及招标人提出的设计要求，向招标人提交设计方案。设计方案必须进行技术经济分析。通过对设计方案、工艺、设备等进行全面的评价，在满足功能要求的前提下，采用技术经济优化、可以有效控制工程投资的方案。中标人须无条件配合招标人对设计方案进行多方案比较和优化。
- 5.4.2 中标人保证其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。若中标人使用了他人的专利、专有技术，涉及的费用由中标人负责。
- 5.4.3 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、同条款。
- 5.4.4 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。

第六章 开标办法

6.1 开标在招标文件日程安排确定的提交投标文件截止时间的同一时间公开进行，开标地点为招标文件日程安排中确定的地点。

6.2 开标由招标人、招标代理机构主持，邀请招标管理机构代表、所有投标人参加。

6.3 开标过程应当记录，并存档备查。

6.4 开标过程

6.4.1 投标人法定代表人或其授权委托人必须准时参加。

6.4.2 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。

6.4.3 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。

6.4.4 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。

6.4.5 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。

6.4 投标人在递交投标文件的同时必须单独提交以下资料（不需密封）：

6.4.1 若是法定代表亲自参加会议，法定代表人需提供有效证明书原件、本人身份证复印件、本人有效身份证原件（须加盖单位公章）；

6.4.2 或者法定代表人授权委托人参加会议的，授权委托人需提供有效授权书原件，本人身份证复印件、本人有效身份证原件及必须持本人近三个月（2022年7、8、9月）在投标单位缴纳的社会劳动保险缴费证明原件或在投标人所属社保机构网上打印的社保证明（须加盖单位公章），如达到法定退休年龄,无法提供该社保证明的，须提供行政机关相关证明（法定代表人亲自参加的不需提供）。

6.5 开标时无需提供原件核对。

6.6 有下列情况之一者由招标代理机构当场宣布投标文件无效，不进入评标程序：

6.6.1 逾期送达的。

6.6.2 投标文件密封要求不符合招标文件要求；

6.6.3 投标人法定代表人或其授权委托人未按时参加开标会议。

6.6.4 如法定代表人参加开标的，但未能同时提供以下资料：

①本人有效身份证原件；

②法定代表人证明书原件；

6.6.5 如授权委托人参加开标的，但未能同时提供以下资料：

①本人有效身份证原件；

②法定代表人证明书原件；

③被委托人有效授权书原件；

④本人加盖当地社保局(或税务局)印章的近三个月（2022年7、8、9月）在投标单位缴纳的社会劳动保险缴费证明原件或在投标人所属社保机构网上打印的社保证明（须加盖单位公章），如达到法定退休年龄,无法提供该社保证明的，须提供行政机关相关证明。

6.7 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。

第七章 评标办法

(综合评估法)

7.1 评审机构及职责

7.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责，评标委员会成员的名单在中标结果确定前应当保密。

7.1.2 评标委员会由有关技术、经济等方面的专家组成。

7.1.3 评标委员会由7名专家组成，其中招标人代表2人，其余5人评标专家依法从省综合评标专家库中随机抽取，评标委员会负责人在抽取专家中推举产生。

7.1.4 凡是在投标文件提交截止时间前浏览过投标文件的人员，不得参与评标工作。与投标人有利害关系的人不得进入评标委员会，已经进入的应当更换。

7.1.5 招标人可以采取必要的措施，保证评标在严格保密的情况下进行，任何单位和个人不得非法干预、影响评标的过程和结果。

7.1.6 评标委员会成员和参与评标的有关工作人员不得透露对投标文件的审查、澄清、评审、比较、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其他情况。

7.1.7 评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较，对投标文件进行综合评分。

7.1.8 评标委员会成员应当客观、公正地履行职务，遵守职业道德，对所提出的评审意见承担个人责任。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。

7.1.9 评标委员会完成评标后，应当向招标人提出书面评标报告，并按综合评分由高到低的顺序对投标人进行排名，推荐排在前三名的投标人为中标候选人。

7.1.10 评标委员会开展工作期间发生的费用和劳务报酬由招标代理机构承担。

7.2 评标程序

7.2.1 评标委员会成员推选评标委员会负责人，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。

7.2.2 评标委员会成员领取招标文件，阅读招标文件，对招标文件内容有疑问的，由招标人代表负责澄清。

7.2.3 投标文件的澄清：

在审查过程中，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必要的澄清或说明。投标人的澄清或说明采用书面形式，并不得改变投标文件的实质性内容。投标人的澄清和说明内容属于投标文件的组成部分。招标人和评标委员会不接受投标人主动提出的澄清或说明。

7.3 审查程序

7.3.1 商务、经济文件评审（明标评审）

7.3.1.1 初步评审：评标委员会依据《初步审查表》2.1及2.2款，对商务、经济文件进行资格性与符合性审查，编写资格审查报告。

7.3.1.2 详细评审：评标委员会对通过初步审查的商务、经济文件进行详细评审，按招标文件的综合评分表中商务、经济标进行打分，计算出每个投标单位的商务、经济得分。

7.3.2 技术文件评审（暗标评审）

7.3.2.1 初步评审：评标委员会依据《初步审查表》第2.3款规定的标准，对技术文件进行初步审查。

7.3.2.2 详细评审：评标委员会通过初步审查的技术文件进行详细评审，按招标文件的综合评分表中技术标进行打分，计算出每个投标单位的技术得分。所有评委的评分算术平均值为该技术方案的技術标得分（技术标分值保留小数点后两位数字，第三位四舍五入）。

7.3.2.3 揭晓投标人名称：评标委员会评审完技术文件汇总得分后开启保密信封核对投标人身份，当众公开宣读技术文件正本的编号，核对技术文件正本与副本是否一致，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。

7.3.3 各投标人的综合得分=商务评分+技术评分+经济评分，根据各投标人综合得分的高低确定名次（所有分值均保留小数点后两位数字，第三位四舍五入）。各投标人的综合得分按得分由高到低的顺序进行排序，得分相同时，设计方案得分高者优先，再相同时，项目负责人得分高者优先，再相同时，各专业设计负责人得分高者优先，再相同时，企业业绩得分高者优先。汇总投标人的综合得分，推荐中标候选人并编写评审报告。

《初步审查表》

条款号	内容	审查因素与标准
2.1	资格性审查标准	申请人符合第一章“招标公告”中第1.4项的规定。
2.2	符合性审查标准	<p>1、投标人按招标文件规定提交投标函的；</p> <p>2、商务、经济文件按照规定签字盖章；</p> <p>3、不符合招标文件第四章“投标文件组成及编制要求”要求的。</p> <p>4、投标人按照规定提交投标保证金或银行保函、保险的；</p> <p>5、投标人无提供虚假资料和信息、无不能兑现投标承诺的；</p> <p>6、无同一设计单位以他人的名义参与本次投标的；</p> <p>7、无招标文件规定的其他无效标条款；</p> <p>8、无违反有关法律法规及规定的。</p>
2.3	技术文件有效性审查	<p>1、无在投标文件的技术文件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、商标的；</p> <p>2、无明显抄袭、无与已经公开方案雷同、一稿多投、一稿多用、侵犯他人著作权及专利的作品。</p>

7.4 综合评分法评审

7.4.1 评标委员会成员根据招标文件的综合评分表独立进行综合评分；

商务标：60分（权重60%）

技术标：30分（权重30%）

经济标：10分（权重10%）

投标人的综合得分（满分100分）=商务标得分+技术标得分+经济标得分。

注：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”。

附表 1：商务标综合评分表（权重60%）

序号	分项内容	评分说明
	投标人综合实力（6分）	<p>投标人具有以下资质可加分：</p> <p>（1）具有城乡规划编制资质甲级，得 3 分； 城乡规划编制资质乙级，得 2 分； 城乡规划编制资质丙级，得 1 分。</p> <p>（2）具有风景园林工程设计专项甲级资质，得 3 分； 风景园林工程设计专项乙级资质，得 1 分。</p> <p>注：上述每小项满分 3 分，本项满分 6 分，提供相关证书复印件，不提供不得分。</p>
1	投标人资信（10分）	<p>（1）以2020年度为计算基准（须含2020年），投标人获得省级或以上工商监管部门或由工商行政管理局主管的行业协会颁发的“守合同重信用企业”或“重合同守信用企业”称号的：</p> <p>①连续10年以上得5分； ②连续6年~10年（含）得3分； ③连续1年~5年（含）得1分； ④不满足以上条件者，得0分。</p> <p>注：本项满分5分“守合同重信用企业”或“重合同守信用企业”称号以工商监管部门或由工商行政管理局主管的行业协会颁发的为准。投标人须提交“守合同重信用企业”或“重合同守信用企业”称号证书扫描件；不提供不得分。</p> <p>（2）响应供应商具有以下有效的认证证书的：</p> <p>①同时具有质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，得1分； ②诚信管理体系认证，得1分； ③合规管理体系认证，得1分； ④信息安全管理体系统认证，得1分； ⑤社会责任管理体系认证，得1分；</p> <p>注：本项满分5分，证书须在有效期内，响应供应商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>

2	投标人荣誉 (4分)	<p>(1) 投标人同时具有由省级科学技术厅（或委员会）、省级财政厅（或财政局）、省级税务局联合颁发的“高新技术企业证书”，得2分；不满足以上条件者，得0分。</p> <p>注：①本项满分2分，证书须在有效期内，以高新技术企业认定管理工作网 www.innocom.gov.cn 公布为准并提供网页截图，不提供不得分。</p> <p>(2) 投标人被省级或以上行政部门授予为“技术研究中心”的：</p> <p>①含绿色建造（节能、环保等）及装配式建筑工程相关类别的，得2分；</p> <p>②含绿色建造及装配式建筑工程相关类别其中一项的，得1分。</p> <p>注：本项满分2分，须提供相关证明文件，不提供不得分。</p>
3	投标人获奖 (15分)	<p>(1) 投标人2017年1月1日至今（以获奖证书颁发时间为准）承接的建筑设计项目：</p> <p>①获得国家级奖项的，得5分；</p> <p>②获得省级奖项的，得3分；</p> <p>③获得市级奖项的，得1分；</p> <p>④不满足以上条件者，得0分。</p> <p>注：本项满分5分，本项最多计算1个奖项。提供获奖证明资料，以国家、省级、市级人民政府或行业建设主管部门或经民政部门批准成立的相关行业协会颁发的获奖证书或获奖正式文件为准，不提供不得分。</p> <p>(2) 投标人2017年1月1日至今（以获奖证书颁发时间为准）获得装配式技术奖项：</p> <p>①国家级科学技术奖, 得5分；</p> <p>②省级科学技术奖, 得3分；</p> <p>③市级科学技术奖, 得1分；</p> <p>④不满足以上条件者，得0分。</p> <p>注：本项满分5分，本项最多计算1个奖项。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> <p>(3) 投标人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并具有三星绿色建筑标识的得5分。</p> <p>注：本项满分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>
4	投标人业绩 (5分)	<p>投标人自2017年1月1日至今承接总建筑面积4.5万平方米以上（含4.5万平方米）的房屋建筑设计业绩，每项得1分，本项最多得5分。</p> <p>注：本项满分5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</p>

		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。
5	项目负责人 (12分)	<p>(1) 项目负责人具备建筑设计类专业教授级高级工程师职称的2分；项目负责人具备建筑设计类专业高级工程师职称的1分。</p> <p>注：本项满分2分，投标文件中须提供以上人员的证书扫描件、证明材料。同时须提供投标人为人员缴纳的近3个月（2022年7月、8月、9月）在投标人（或其分支机构）单位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），不提供不得分。</p> <p>(2) 项目负责人自2017年1月1日至今，所负责的建筑类设计项目获得国家级奖项得5分；省级奖得3分；市级得1分。</p> <p>注：本小项满分5分，本项最多计算1个奖项。提供获奖证明资料，以国家、省级、市级人民政府或行业建设主管部门或经民政部门批准成立的相关行业协会颁发的获奖证书或获奖正式文件为准，不提供不得分。</p> <p>(3) 项目负责人自2017年1月1日至今，在单项合同总建筑面积4.5万平方米以上（含4.5万平方米）房屋建筑设计项目中担任项目负责人或设计负责人，每项得1分，本项最多得5分。</p> <p>注：本项满分5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（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>
6	人员资质、 资格、认证 (8分)	<p>除项目负责人外，投标人拟派项目组中各专业人员须配备齐全：</p> <p>(1) 建筑专业负责人具备一级注册建筑师资格且具有教授级高级职称的2分；具备一级注册建筑师资格且具有高级职称1分。本小项满分2分。</p> <p>(2) 结构专业负责人具备一级注册结构工程师资格且具有教授级高级职称的2分，具备一级注册结构工程师资格且具有高级职称1分。本小项满分2分。</p> <p>(3) 给排水专业负责人具有注册公用设备工程师资格（给水、排水）且具有高级职称（或以上）1分；</p> <p>(4) 电气专业负责人具有注册电气工程师（供配电）资格且具有高级职称（或以上）1分；</p> <p>(5) 暖通专业负责人具有注册公用设备工程师（暖通空调）资格且具有高级职称（或以上）1分；</p> <p>(6) 造价专业负责人具有一级注册造价工程师（含原注册造价工程师）</p>

	<p>资格且具有高级职称（或以上）1分；</p> <p>注：本项满分 8 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、证明材料。同时须提供投标人为人员缴纳的近 3 个月（2022 年 7 月、8 月、9 月）在投标人（或其分支机构）单位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），不提供不得分</p>
--	---

附表 2：技术标综合评分表（暗标评审）（权重30%）

序号	分项内容	评分说明
1	设计理念、构思与创意（8分）	<p>投标人需对项目周边及地块进行调查、分析，深入理解项目设计需求、精准且全面的进行定位。</p> <p>优秀得8分；较好得7分；一般得6分；未提供的不得分。</p>
2	总体布局（7分）	<p>设计方案符合相关设计规范，并满足项目场地条件及功能需求，体现项目特色，有针对性，功能布局分析合理；整体规划方案功能区块布局清晰、合理，空间特色鲜明，富有独特性；布局合理，定位清晰，理念新颖；交通组织设计合理、流畅，满足消防需求；竖向设计合理、有特色，综合考虑场地内道路、建筑等与周边市政道路的竖向衔接等。</p> <p>优秀得7分；较好得6分；一般得5分；未提供的不得分。</p>
3	建筑单体平面设计（5分）	<p>建筑方案充分体现“适用、经济、美观、绿色”建筑方针，平面功能布置，公共空间，垂直及水平交通等各类空间组织合理，满足使用要求。</p> <p>优秀得5分；较好得4分；一般得3分；未提供的不得分。</p>
4	建筑单体立面设计方案（5分）	<p>建筑单体效果具有创造性、时代性和地域性，并与周围环境协调；建筑外立面设计构思新颖，建筑色彩、立面材料选用恰当，同时具有一定特色，方案效果图可充分展示设计意图。</p> <p>优秀得5分；较好得4分；一般得3分；未提供的不得分。</p>
5	景观设计（3分）	<p>与周边环境统筹考虑，针对总体定位结合建筑布局进行景观方案设计，构思新颖，效果统一，同时具有一定特色；景观环境空间组织合理，符合本项目的特色，材料选择适当，满足使用需求。</p> <p>优秀得3分；较好得2分；一般得1分；未提供的不得分。</p>
6	经济性（2分）	<p>从设计的角度出发，合理利用土地，结构选型及材料设备选样经济合理，造价控制措施得当；投标方案中包含详细分析表，总造价满足招标文件要求。</p> <p>优秀得2分；较好得1分；未提供的不得分。</p>

附表 3：经济标评分表（权重10%）

设计费投标报价得分（满分10分）	<p>1、投标人设计费有效投标报价下浮率须在 0%~10.00%之间(含边界值,以百分比为单位,精确到小数点后 2 位),不在有效范围内的投标报价下浮率不予评审,其投标文件将被否决。</p> <p>2、评标基准价:所有合格投标人投标报价的算术平均值为评标基准价。</p> <p>3、当投标总报价等于评标基准价时得 10 分,投标总报价每高于评标基准价 1%,扣 0.2 分,每低于评标基准价 1%,扣 0.1 分,评分结果≥ 0,精确到小数点后两位。</p>
------------------	---

第八章 定标办法

- 8.1 评标委员会编写、签署评标报告，评标报告由评标委员会全体成员签名，向招标人推荐综合得分最高的前三名中标候选人并标明排列顺序，并按综合得分由高到低依次排出其他投标人排序。评标委员会推荐的综合得分第一名为中标候选人。
- 8.2 该中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而在规定的期限内未能提交的，招标人可以根据评标结果排列顺序第二名的中标候选人为中标人，以此类推。
- 8.3 在投标文件的审查、澄清、评价和比较以及授予合同的过程中，投标人对其他投标人、招标人、招标代理机构、交易中心的工作人员施加影响的任何行为，都将导致取消中标资格。
- 8.4 如中标人所提供的投标条件比其他投标异常低，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。
- 8.5 中标人确定后，招标人将按照有关规定向中标人发出中标通知书。
- 8.6 中标通知书对招标人和中标人具有法律效力。中标通知书发出后，中标人放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。在中标通知书发出到合同签署这段时间里，招标文件和投标文件没有涉及的内容可以进行谈判，招标人和中标人均不得采取有碍合同生效或履行的行动。
- 8.7 除非招标人根据公共利益决定不授予合同，否则招标人将授予中标人合同，中标人应当自中标通知书发出之日起30个日历天内，按照招标文件和中标人的投标文件与招标人订立书面合同。中标人逾期不与招标人签订合同的，招标人将取消其中标资格，并确认排名第二的投标候选人为中标人。招标人将通知其他投标人要求延长投标有效期30天。中标人应当按照合同约定履行义务，完成中标项目。中标人不得向他人转让中标项目，也不得将中标项目肢解后分别向他人转让。
- 8.8 中标人承担本项目招标范围内所有建设内容的设计工作。
- 8.9 中标结果将在广东省招标投标监管网及广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网上公示三日。

第九章 附件格式

一、投标函及投标函附录

(一) 投标函

致：_____

1. 我方已仔细研究了_____（项目名称）招标项目招标文件的全部内容，愿意以人民币（大写）_____（¥_____）的设计费投标报价，按合同约定完成设计工作。

2. 我方的投标文件包括但不限于下列内容：

- (1) 投标函及投标函附录；
- (2) 法定代表人证明书原件，法定代表人授权委托书（法人代表人亲自参加的，则无需提供）

原件；

- (3) 投标保证金；
- (4) 资格审查资料；
- (5) 关于资格的声明函；
- (6) 保证工期承诺书；
- (7) 投标报价表；
- (8) 设计方案；
- (9) 其他资料

.....

投标文件的上述组成部分如存在内容不一致的，以投标函为准。

3. 我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。

4. 如我方中标，我方承诺：

- (1) 在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；
- (2) 在签订合同时不向你方提出附加条件；
- (3) 按照招标文件要求提交履约保证金；
- (4) 在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

5. 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”第 1.4.3 项规定的任何一种情形。

6. _____（其他补充说明）。

投标人：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

电话/传真：

日期： 年 月 日

(二) 投标函附录

工 程 名 称	江门市悦兴置业有限公司悦璟苑小区项目方案和初步设计	
设计工期	中标通知书发出后_____日历天内完成方案设计； 方案确认后_____日历天完成初步设计及概算编制。	
委派的项目负责人	姓 名	
法 定 代 表 人 (签名或盖章)		
授 权 委 托 人 (签名或盖章)		
投 标 人 (企业公章)		
投标有效期	日历天 (从投标截止之日起)	

二、法定代表人证明书

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。

投标人：_____（盖单位章）

日期：____年____月____日

注：附上法定代表人身份证复印件。

三、授权委托书

致：（招标人名称）_____

本授权书宣告：（填投标单位名称）_____法定代表人（填姓名、职务）_____合法地代表本单位，授权（填职务、姓名）_____为我单位代理人，该代理人有权在（项目名称）_____招标项目中，以我单位的名义签署投标书和投标文件、与招标人（或业主）协调、签订合同协议书以及执行一切与此有关的事项。

附：法定代表人证明书

投标人：_____（公章）

授权人：（签字或盖章）

被授权的代理人：（签字）

日期：_____年____月____日

注：1. 后附授权代理人身份证复印件；

2. 授权代理人必须为在册人员，提供 2022年7、8、9任意一个月的社保复印件。

四、投标保证金

投标保证金汇款凭证复印件或银行保函或工程保证保险（银行保函或工程保证保险原件附在投标文件正本中，复印件附在投标文件副本中）

投标保证金银行保函

保函编号：_____

_____：

兹有_____（以下称“投标人”）在_____（以下简称“我方”）开设基本存款账户，其账号为：_____。鉴于投标人于__年__月__日参加你方_____项目招标的投标，我方在此无条件及不可撤销地保证并承诺，一旦收到你方提出的下述任何一种情形的书面通知之日起7个工作日内，我方无条件地向贵方支付人民币（大写）_____元整 [保证金金额]（（小写）¥_____元）：

1. 若投标人在投标有效期内撤销投标文件；
2. 中标后无正当理由不与招标人订立合同；
3. 在签订合同时向招标人提出附加条件；
4. 不按照招标文件要求提交履约保证金；
5. 发生招标文件明确规定可以不予退还投标保证金的其他情形。

本保函自开具之日起生效，有效期截止日期为__年__月__日（注：有效期截止日期不得少于本项目的投标有效期）。到期后，无论你方是否将保函正本退回我方，本保函均自动失效。要求我方承担保证责任的通知应在本保函有效期内送达我方。

担保人名称（盖单位公章）：_____

担保人法定代表人或委托代理人（签字）：_____

日期： 年 月 日

担保人地址：

邮政编码：

联系人：

联系电话（手机）：

注：1、本投标保证金银行保函为参考样本，各投标人可使用本参考样本或按国有商业银行出具的投标保证金银行保函样本（须涵盖本参考样本的所涉信息及要求）。

2、各投标人须从国有商业银行出具投标保证金银行保函为招标人对本项目投标保证金银行保函的要求。

五、资格审查资料

（一）投标人基本情况表

投标人全称			
投标方式		主要业务	
资质等级			
营业执照编号		成立日期	
工程技术人员 总人数		资产净值 (万元)	
行政负责人	1.姓名:	2.职务:	3.职称
技术负责人	1.姓名:	2.职务:	3.职称
联系方式	1.地址:	2.邮编:	
	3.电话:	4.传真:	
	5.E-mail:	6.联系人:	
开户银行	1. 开户银行:		
	2. 户名:		
	3. 帐号:		

注：须在本表后附上投标人营业执照副本复印件、资质证书副本复印件。

投标人：（盖章）

法定代表入或授权委托人：（签字或盖章）

日期： ____年____月____日

(二) 拟派人员一览表

职务	姓名	职务职称	注册执业资格及证书编号 或注册证编号
项目负责人 (设计负责人)			
建筑专业负责人			
结构专业负责人			
电气专业负责人			
给水排水专业负责人			
暖通空调专业负责人			
造价专业负责人			

(三) 主要人员简历表

姓 名		年 龄		学 历	
职 称		职 务		拟在本合同任职	
毕业学校	年毕业于		学校	专业	
主要工作经历					
时 间	参加过的类似项目		担任职务	发包人及联系电话	

注：1、仅“项目负责人”填此表；

(四) 资格审查其他要求的资料

五、关于资格的声明函

致：_____

根据贵方项目招标的招标文件，本签字人愿意参加投标，我方将提供（项目名称）要求中规定的项目所需要的资料，并证明投标文件中所提交的所有资料、文件和说明是准确的和真实的。

本资格声明的签字人保证全部投标文件中所提交的所有资料、文件和说明和问题的回答是真实和准确的，如有虚假，一切后果自负，将接受所有的处罚。

此函。

投标人：（盖章）

法定代表入或授权委托人：（签字或盖章）

日期：____年____月____日

六、保证工期承诺书

致：_____

我公司若有幸获得_____项目，我司将向贵司就工程工期作出如下承诺：

- 1、我公司接受招标文件中所有招标条件。
- 2、我公司保证，如果我司的投标被接受，本单位作为投标人，愿按照招标文件及合同协议条款和合同条件所确定的各项规定执行。
- 3、如我公司工期延误，给招标人造成损失的，我公司将承担赔偿责任。

特此承诺！

投标人：（盖章）

法定代表入或授权委托人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

七、投标报价表

项 目 名 称	
设计费投标报价（元）	大写： 小写：
设计费投标报价下浮率	_____ %
法 定 代 表 人 (签名或盖章)	
授 权 委 托 人 (签名或盖章)	
投 标 人 (盖章)	

注：1、投标人投报的设计费投标报价和下浮率均保留 2 位小数。

2、设计费投标报价下浮率=（本项目设计费招标控制价-设计费投标报价）/本项目设计费招标控制价×100%

八、其他资料

提供符合《商务标综合评分表》规定的资料，格式投标人自定。

九、设计技术方案

投标人按照《技术标综合评分表》，编制设计技术方案，格式自定，A3纸幅编制。

附件1

银行履约保函格式

_____（发包人名称）：

鉴于（发包人名称，以下简称“发包人”）接受（设计人名称，以下称“设计人”）于__年__月__日参加_____（项目名称）设计招标项目的投标。我方愿意无条件地、不可撤销地就设计人履行与你方订立的合同，向你方提供担保。

1. 担保金额人民币（大写）_____（¥）_____。
2. 担保有效期自发包人与设计人签订的合同生效之日起至发包人签收最后一批设计成果文件之日起 28 日后失效。
3. 在本担保有效期内，如果设计人不履行合同约定的义务或其履行不符合合同的约定，我方在收到你方以书面形式提出的在担保金额内的赔偿要求后，在 7 日内无条件支付。
4. 发包人和设计人变更合同时，无论我方是否收到该变更，我方承担本担保规定的义务不变。

担保人名称： _____
（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字）

地 址： _____

邮政编码： _____

电 话： _____

_____年_____月_____日

- 注： 1. 银行履约保函按上述格式，中标人在中标通知书发出后签订合同前提交给招标人；
2. 此银行履约保函在投标时无须提供。

附件2

商务、经济文件正本封面格式

江门市悦兴置业有限公司悦璟苑 小区项目方案和初步设计

商务、经济文件

【正本】

投 标 人：_____ (盖单位章)

日 期：_____年_____月_____日

商务、经济文件副本封面格式

江门市悦兴置业有限公司悦璟苑 小区项目方案和初步设计

商务、经济文件 【副本】

投 标 人：_____ (盖单位章)

日 期：_____年_____月_____日

附件3

技术文件正本封面格式

江门市悦兴置业有限公司悦璟苑小区项目方案 和初步设计

技 术 文 件

【正本】

年 月 日

技术文件副本封面格式

江门市悦兴置业有限公司悦璟苑小区项目方案
和初步设计

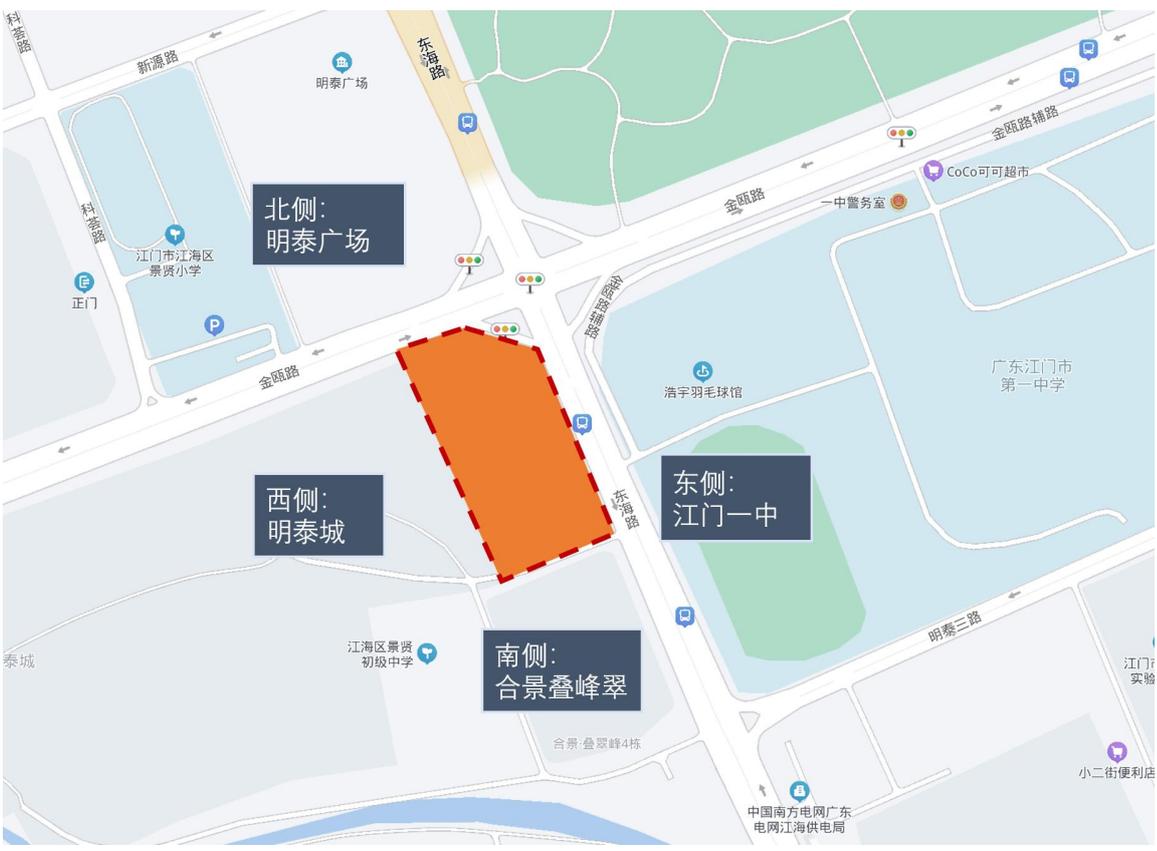
技 术 文 件

【副本】

年 月 日



1.6 项目四至:





1.7 项目周边区域交通



2. 项目优劣势分析

2.1 优势：

- 地理位置十分优越，位于江海区核心地带。
- 项目近陈少白广场，有一定资源优势。
- 项目周边学校众多，东临江门一中，北临景贤小学。

- 道路四通八达，交通条件优越，步行 1 公里内可至江门东站。

2.2 劣势：

- 项目整体体量较小。
- 项目整体作长条状且临近市政道路。
- 与周边居住区区明泰城，合景叠翠峰过于靠近。

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

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，围合式大花园。

4.3 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；

三、设计范围

1、区域范围

详红线图。

2、阶段范围

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

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（园区内小市政）、节能、海绵城市、园林绿化、室内精装修、公共区域装修等设计。

四、项目技术经济指标

1、技术经济指标

- 规划用地面积：24019 m²；
- 建设用地面积：12819m²
- 容积率：1.0-2.75；
- 建筑密度≤22%；
- 计算容积率建筑面积：12819-35252M²；
- 建筑限高：无；
- 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：1/100 m²
- 地面停车位比例≤20%。
- 汽车充电桩数量：≥10%

2、公建配套项目及面积

- 社区公共服务设施用房：建筑面积≥680 m²，首层面积≥建筑面积的 20%。
- 养老服务设施≥80 m²
- 物业服务用房：按《广东省物业管理条例》要求设置。
- 要求设置 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
90-100m ²	三房两厅两卫	45%	刚需及投资

110-115m ²	三房两厅两卫	25%	刚需及投资
120-130m ²	四房两厅两卫	30%	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、人防出口等构筑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 20%。

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≤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：24019 m²；

1.1.2 容积率：1.0-2.75；

1.1.3 建筑密度≤22%；

1.1.4 计算容积率建筑面积：12819-35252M²；

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：1/100 m²

1.1.7 地面停车位比例≤20%；

1.1.8 汽车充电桩数量：≥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≥680 m²，首层面积≥建筑面积的 20%。

1.2.2 养老服务设施≥80 m²

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：按规范预留燃气、配电、水泵、垃圾，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 300KN 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 300KN 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×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≧3%，其它处≧8%。

2.3.5 消防车道距建筑物距离宜≦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

4.1 仅高层住宅部分有地下室；

4.2 地下部分设计尽量满铺基地，作为地下车库；

4.3 自行车尽量设置在塔楼架空层；

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 地下室采用加腋梁板形式，柱尺寸0.5m宽，柱距7.8m，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 地下室各楼层板均采用结构找坡，顶板覆土深度 1.2m 。

1.10 地下室不做建筑找坡。

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（分体空调）、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。大堂面积控制在30平方米以内。

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 单元户型设计

3.2.1 功能房数的标准:

户型	90-100m ²	100-110m ²	110-130m ²	140-144m ²
卧房数	3个	4个	4个	4个
套房数	1个	1个	1个	2个
衣帽间	无	无	无	主卧带衣帽间
卫生间数	2个	2个	2个	3个
玄关	有	有	有	有

生活阳台	宜设	应设	应设	应设
------	----	----	----	----

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 	<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 日照分析图 风向分析图 户型位置分析 效果图不少于5个角度，并必须含有1张鸟瞰图 总体景观设计概念主题 主要景观设计元素意向 主要景观节点分析图 主要建筑平面图 主要建筑立面图 简单区域体块鸟瞰模型 	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。
(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 	<ol style="list-style-type: none"> 初步建筑方案设计说明（含各专业方案说明） 设计主题及设计思路 区位分析图 建筑总平面图 景观总平面图 功能分析图 噪音分析图 交通流线分析图 竖向设计图 景观及绿化系统分析图 空间结构形态及视线设计分析图 日照分析图 风向分析图 水文分析 建筑单元（户型）的分析图 	

设计阶段	建筑设计工作内容	建筑设计工作成果	备注
		（每个单元提供3-4个方案供甲方选择） 16. 各层建筑平面图 17. 主要建筑立面图 18. 建筑剖面图 19. 总体鸟瞰图 20. 主要景观节点效果图（不低于3处） 21. 投资建设成本估算。	
(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 	<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. 各专业系统图 6. 各专业总平面图 7. 各专业平面图 8. 全部建筑立面图 9. 剖面图 10. 编辑概算文件 11. 满足《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016年版)的要求 	
(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，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，应同时提交2套电子文件光盘（所有设计成果内容）。

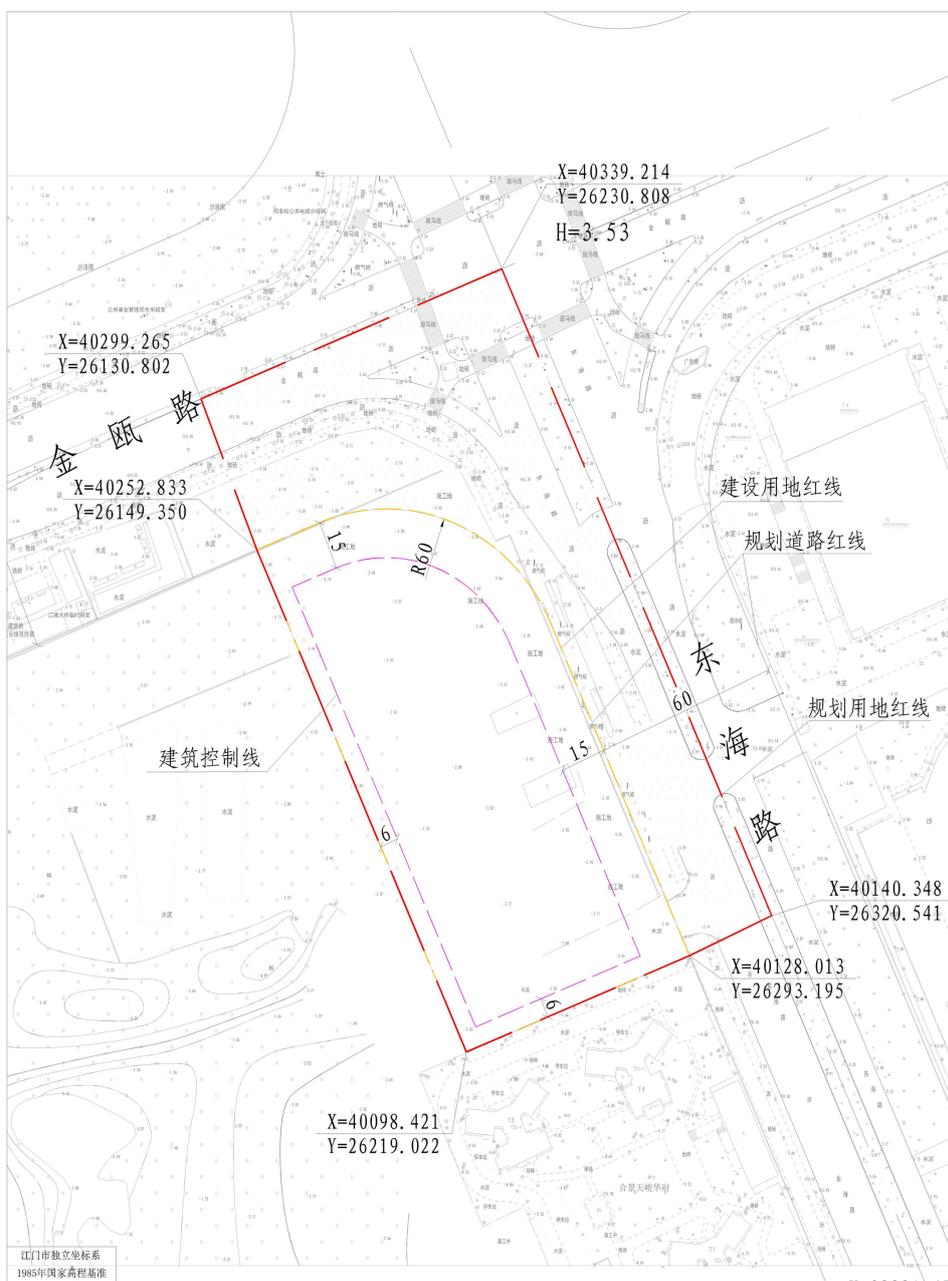
设计成果要满足规划报建深度要求，并修改至符合各方要求（至少3次）。

十二、设计文件交付地

地址：江门市蓬江区荷塘镇中兴三路荷兴置业有限公司

联系人：邓子文 通讯方式：1580406133

附件：红线图



第十一章 合同条款

另册