

南通盛和五水置业有限公司  
五龙汇 R22020 地块精装修设计（户型及公  
区部分）（二次）

# 招标文件

（资格后审）

招标单位：南通盛和五水置业有限公司

招标代理单位：南通市技术改造投资有限公司

2023 年 4 月



# 招标公告

一、南通盛和五水置业有限公司五龙汇R22020地块精装修设计（户型及公区部分）（二次）项目已经批准建设，工程所需资金来源自筹，现已落实，现对本项目进行公开招标。

二、南通市技术改造投资有限公司受招标人委托具体负责本工程的招标事宜。

三、项目概况：

3.1 工程项目名称：五龙汇R22020地块精装修设计（户型及公区部分）

3.2 工程地点：河东路东、江海大道南、怡运路西、百运路北

3.3 R22020地块工程规模项目占地面积90536m<sup>2</sup>，其中地上面积184400m<sup>2</sup>，总建筑面积约27万m<sup>2</sup>。

四、招标范围及要求

4.1 本次精装修硬装和软装设计内容及范围包括但不限于：R22020地块项目各标准户型（约1000平方米）、样板间（约1250平方米）、镜像户型及非标准户型（约700平方米）精装修方案、施工图设计及软装设计，住宅大批室内施工图翻图，住宅地上、地下公区（包括但不限于一层和负一层大堂、每层电梯厅、电梯前室、电梯轿厢、楼梯间、地下大堂过渡区、地下室工具间（业主储物）、汽车坡道、汽车通道、地库墙面等）等，以上内容包含二次机电设计；

4.2 根据设计范围在设计阶段分别出具概念性设计方案、设计方案、施工图或软装清单三个阶段的工作成果并组织阶段性成果汇报工作会议，上述设计成果均需满足规范深度要求且经项目所属地施工图审查合格；

4.3 在项目施工阶段参与材料选型工作并提出专业化意见，确保设计效果在施工阶段得以实现(不限服务次数)；

4.4 项目施工期间参加设计交底会议和业主方组织的专题例会，根据会议要求及时出具相应成果文件(不限服务次数)；

4.5 根据项目施工进度参加业主方组织的相关施工验收工作会议，签署验收意见或整改意见；

4.6 进行设计汇报，汇报地点将由招标单位提前通知；

4.7 招标人其他合理要求。具体详见设计任务书。



4.8设计周期要求：各设计区域按招标方要求，中标后10天完成概念方案，概念方案确认后10天内完成方案深化，方案确认后30天内完成施工图设计。

4.9质量要求：符合国家、省、地方的有关技术规范、标准、规程及其它规定，符合五龙汇R22020地块方案设计文本、施工图等建筑相关专业基础图纸及《江苏盛和房地产设计导则汇编》，确保施工图审图通过。

4.10本次装修设计费招标控制总价97万元。

#### 五、投标人资格要求：

5.1参加投标的单位须具有独立法人资格和履行合同能力的企业法人；具备建筑装饰工程专项乙级资质及以上设计资质。

5.2业绩要求：近3年以来（2020年3月至今）拟派项目设计负责人在投标企业任职期内承担过单份合同金额78万及以上或者单份合同面积2300平方米以上的装修设计业绩，并在该项目中担任项目负责人职务。业绩证明材料至少须提供设计合同，提供的业绩合同必须能清晰反映工程规模、项目负责人等需要明确的内容，若不能体现的需另外提供委托人出具的相关证明，否则不予认可。

5.3项目负责人：具备建筑装饰专业中级及以上职称或者二级建筑师及以上证书；

5.4拟派项目负责人及设计师为企业正式人员（须提供投标企业或其下属分公司所在地社保机构出具并盖章的拟派项目设计负责人2022年10月至2023年3月连续6个月的社保缴费记录；若投标企业为事业单位，则项目设计负责人须提供人社局出具的能体现项目设计负责人为投标企业正式人员的证明，证明须体现单位名称、保险缴纳情况等）。

5.5本项目不接受联合体投标。

#### 五、招标文件的获取

项目投标人的资格审查采用资格后审方式，招标人不组织投标人对工程现场的集中踏勘和投标预备会。凡有意参加投标者，可按以下方式获取电子招标文件：

本次招标在南通沿海开发集团有限公司官网(<http://www.ncd-group.com/>)发布，招标文件的澄清、修改、补充等内容均以南通沿海开发集团有限公司官网上发布的内容为准，修改内容作为招标文件的组成部分，具有约束作用。有意愿参与本项目投标的单位，请于**2023年5月6日9时30分前**缴纳招标文件服务费，缴纳完成后登录南通沿海开发集团有限公司官网下载招标文件及构成招标文件



的其他材料（如有），电子招标文件与纸质招标文件具有同等法律效力。投标人递交投标文件时，**投标人的法定代表人或其委托代理人（如有授权）必须携带本人身份证原件、授权委托书、招标文件服务费转账记录复印件（加盖单位公章）、投标保证金：**银行已盖付讫的进账单或网银转账回单及基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）复印件（加盖单位公章）同时到场，否则其投标文件将被拒绝。

招标文件服务费缴纳方式：转账（公对公或私对公）

户名：南通市技术改造投资有限公司

开户银行：工行江苏南通人民路支行

账号：1111821209000018797

注：（1）转账必须备注项目名称+费用类别+投标单位名称，如“\*\*\*\*项目+招标文件服务费+\*\*\*\*单位”（备注受字数限制，可简写，关键性信息需体现）。

（2）若需开具发票（发票为电子票），需须从投标人基本账户汇至以上账户。**若未按要求备注相关信息，则视为投标人放弃开票。**若无需开具开票，可自行转账至以上账户。

招标文件收取费用为人民币300元，售后不退，由投标人按规定向招标代理缴纳。未交纳招标文件费用的，视为放弃本项目投标。无论投标人是否中标，资料费概不退还。

中标单位中标后需向代理单位支付10000元作为项目代理费用，若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

六、提交投标文件截止时间及开标时间和地点

时间：2023年5月6日9时30分

地点：南通市崇文路1号启瑞广场主楼5楼开标室，如有变动，另行通知。

逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

七、评标办法：综合评分法，详见招标文件。

八、联系方式

|     |              |        |               |
|-----|--------------|--------|---------------|
| 招标人 | 南通盛和五水置业有限公司 | 招标代理机构 | 南通市技术改造投资有限公司 |
| 地址  | 南通市崇文路1号启瑞广场 | 地址     | 通州湾示范区政务服务分中心 |



|     |             |     |                   |
|-----|-------------|-----|-------------------|
|     |             |     | 北楼三楼 B309         |
| 联系人 | 刘工          | 联系人 | 杨工                |
| 电话  | 13862959648 | 电话  | 18061810261       |
| 邮箱  |             | 邮箱  | 962928889@qq. com |

2023年4月27日



# 五龙汇R22020地块精装修设计招标

## 投标前须知附表

| 序号 | 内容        | 说明及要求   |
|----|-----------|---|
| 1  | 工程项目名称    | 五龙汇 R22020 地块精装修设计（户型及公区部分）   |
| 2  | 工程地点      | 河东路东、江海大道南、怡运路西、百运路北  |
| 3  | 工程规模      | R22020 地块工程规模项目占地面积 90536m <sup>2</sup> , 其中地上面积 184400m <sup>2</sup> , 总建筑面积约 27 万 m <sup>2</sup> 。  |
| 4  | 工程特征      | 住宅  |
| 5  | 设计内容      | 本次精装修硬装和软装设计内容及范围包括但不限于：R22020 地块项目各标准户型（约1000平方米）、样板间（约1250平方米）、镜像户型及非标准户型（约700平方米）精装修方案、施工图设计及软装设计，住宅大批室内施工图翻图，住宅地上、地下公区（包括但不限于一层和负一层大堂、每层电梯厅、电梯前室、电梯轿厢、楼梯间、地下大堂过渡区、地下室工具间（业主储物）、汽车坡道、汽车通道、地库墙面等）等，以上内容包含二次机电设计；  |
| 6  | 设计质量标准、验收 | 符合国家、省、地方的有关技术规范、标准、规程及其它规定，符合五龙汇R22020地块方案设计文本、施工图等建筑相关专业基础图纸及《江苏盛和房地产设计导则汇编》，确保施工图审图通过。   |
| 7  | 最高限价      | 限价设计费 <b>97 万元</b>  |
| 8  | 投标费用、现场踏勘 | 无论投标结果如何均由投标人承担   |
| 9  | 招标方式      | 集团网公开招标   |
| 10 | 投标保证金     | <p>金额：<b>玖仟柒佰元整（9700.00 元）</b>（银行转账）<br/>           账户：南通盛和五水置业有限公司<br/>           开户行：江苏银行南通港闸支行<br/>           账号：50230188000689019<br/>           投标保证金必须从企业基本存款帐户缴纳；<br/>           特别说明：如采用转账形式，必须标注项目名称及费用类别，如“****项目投标保证金”。</p> <p>投标人必须在本工程开标前(在递交投标文件的同时)将投标保证金转账电子回执单和投标单位法人基本账户开户许可证复印件(加盖单位公章)递交给招标代理公司查验收缴，中标单位投标保证金的有效期应在投标有效期一致。</p> |
| 11 | 投标文件份数    | 一式叁份，正本一份，副本二份（加盖印章、签名）   |
| 12 | 履约保证金     | 金额：合同价*5%；履约保证金的形式：银行转账或银行履约保函，须从企业基本户银行出具。   |



|    |                     |  |
|----|---------------------|--|
| 13 | 资格后审                | 具有独立法人资格和履行合同能力的企业法人；具备建筑装饰工程专项乙级资质及以上设计资质。<br>当场宣布审查结果  |
| 14 | 投标文件有效期             | 为 60 日历天（从投标截止之日算起）  |
| 15 | 友情提醒（投标文件密封、废标的约定等） | 1、投标文件必须全面实质性响应招标文件的要求；2、密封于信封中，信封口加盖骑缝章，并注明：开标时才能启封；3、废标条件：逾期送达或未送到指定地点、密封不合格、授权代理人证件不符、无单位法人章或无法定代表人签字盖章印章不全、字迹模糊难辨认、违法违规的行为、超过最高限价；4、投标人名称与资格后审时不一致；5、投标人不得与招标单位和招标人私下接触。 |
| 16 | 开标时间和地点             | 开标时间：2023 年 5 月 6 日 9 时 30 分<br>地点：南通市启瑞广场五楼开标室  |
| 17 | 开、评标及定标             | 当场开标，根据综合评标法，确定中标单位  |
| 18 | 评标委员会的组建            | 评标委员会的组建评标委员会构成：5 人（包含甲方评委 1 名）或 5 人以上单数。  |
| 19 | 交投标文件地点、时间          | 地点、时间：2023 年 5 月 6 日 9 时 30 分前送到开标现场<br>地点：南通市启瑞广场五楼开标室  |
| 20 | 招标文件提疑及澄清时间         | 本工程提疑时间：2023 年 4 月 28 日 17:00 前（工作日）<br>答疑时间：2023 年 5 月 4 日 17:00 前  |
| 21 | 招标人                 | 招标人：南通盛和五水置业有限公司<br>地址：南通市崇文路 1 号启瑞广场<br>联系人：刘工<br>电话：13862959648  |
| 22 | 招标代理                | 招标代理机构：南通市技术改造投资有限公司<br>地址：通州湾示范区政务服务分中心北楼三楼 B309<br>联系人：杨工<br>电话：18061810261<br>邮箱：962928889@qq.com   |



## 南通盛和五水置业有限公司

### 五龙汇 R22020 地块精装修设计（户型及公区部分）（二次）

一、工程概况：见投标前须知附表。

二、招标办法：本项目工程设计招标采用公开招标方式，采用综合评标法，选定设计单位。

#### 三、投标人资格要求：

1、参加投标的单位须具有独立法人资格和履行合同能力的企业法人；具备建筑装饰工程专项乙级及以上设计资质。

2、项目负责人应具备建筑装饰专业中级及以上职称或者二级建筑师及以上证书。

3、业绩要求：近3年以来（2020年3月至今）拟派项目设计负责人在投标企业任职期内承担过单份合同金额78万及以上或者单份合同面积2300平方米以上的装修设计业绩，并在该项目中担任项目负责人职务。业绩证明材料至少须提供设计合同，提供的业绩合同必须能清晰反映工程规模、项目负责人等需要明确的内容，若不能体现的需另外提供委托人出具的相关证明，否则不予认可；

4、投标人必须是独立法人单位；

#### 5、投标人资格后审资料：

5.1 企业营业执照、资质证书复印件；

5.2 法定代表人身份证明书；

5.3 投标人法定代表人不能到场的，需出具法定代表人的授权委托书；

5.4 项目负责人：建筑装饰专业中级及以上职称或者二级建筑师及以上证书复印件；

拟派项目负责人及设计师为企业正式人员（须提供投标企业与拟派项目负责人签订的有效劳动合同及投标企业或其下属分公司所在地社保机构出具并盖章的拟派项目设计负责人2022年10月至2023年3月连续6个月的社保缴费记录；若投标企业为事业单位，则项目设计负责人须提供人社局出具的能体现项目设计负责人为投标企业正式人员的证明，证明须体现单位名称、保险缴纳情况等）。

5.5 拟派项目负责人业绩证明材料（合同复印件）



**（以上证件需盖章确认）**

以上 1~5 项均需按照顺序装订成册，一式叁份，正本一份，副本二份，在封面上注明“资格审查材料”注明“正本”或“副本”。所有资料均需逐项加盖投标人单位印章。

6、本项目不接受联合体投标。

**四、招标范围及要求**

1、本次精装修硬装和软装设计内容及范围包括但不限于：R22020 地块项目各标准户型（约 1000 平方米）、样板间（约 1250 平方米）、镜像户型及非标准户型（约 700 平方米）精装修方案、施工图设计及软装设计，住宅大批室内施工图翻图，住宅地上、地下公区（包括但不限于一层和负一层大堂、每层电梯厅、电梯前室、电梯轿厢、楼梯间、地下大堂过渡区、地下室工具间（业主储物）、汽车坡道、汽车通道、地库墙面等）等，以上内容包含二次机电设计；

2、根据设计范围在设计阶段分别出具概念性设计方案、设计方案、施工图或软装清单三个阶段的工作成果并组织阶段性成果汇报工作会议，上述设计成果均需满足规范深度要求且经项目所属地施工图审查合格；

3、在项目施工阶段参与材料选型工作并提出专业化意见，确保设计效果在施工阶段得以实现(不限服务次数)；

4、项目施工期间参加设计交底会议和业主方组织的专题例会，根据会议要求及时出具相应成果文件(不限服务次数)；

5、根据项目施工进度参加业主方组织的相关竣工验收工作会议，签署验收意见或整改意见；

6、进行设计汇报，汇报地点将由招标单位提前通知；

7、招标人其他合理要求。具体详见设计任务书。

8、设计周期要求：各设计区域按招标方要求，中标后10天完成概念方案，概念方案确认后10天内完成方案深化，方案确认后30天内完成施工图设计。

9、质量要求：符合国家、省、地方的有关技术规范、标准、规程及其它规定，符合五龙汇R22020地块方案设计文本、施工图等建筑相关专业基础图纸及《江苏盛和房地产设计导则汇编》，确保施工图审图通过。

**五、投标文件**

1、投标项目的概况、资金来源、投标费用、投标文件份数及投标有效期：



见投标前须知附表；

2、投标文件应响应招标文件提出的实质性问题。

**3、技术标文件的编制（暗标）：**

3.1 对项目的理解、场地条件的认识，重难点的认识及措施；

3.2 设计方案整体设计思路、设计理念和创新性；

3.3 设计区域选用的材料、色系、家具、物品等种类搭配合理；

3.4 分项功能设计；

暗标要求：

封面、封底：文本封面及封底纸质统一采用普通白色 A4 打印纸，均不设置页码，封底空白。封面字体为二号宋体字，加粗，上下居中、左右居中打印以下内容：五龙汇 R22020 地块精装修设计（户型及公区部分）项目。设置方法为：文件-页面设置-版式-页面垂直对齐方式-居中，除此之外封面不能出现其他文字（包括不能体现正、副本字样）。

技术标文本不得带有投标单位的名称、图签、图章及其它与投标文件要求无关的标志记号，否则为无效投标文件。文本封面、封底未按照统一要求编制的，也视作无效投标文件。

**4、投标报价**

**4.1 商务标文件的编制：**

（1）投标函（格式见投标文件格式）

4.2 投标报价应包括为完成招标文件所确定的招标范围内的全部服务工作内容所发生的一切费用，其投标报价包含但不限于为完成本项目前期调研，方案设计、施工图设计、方案汇报、方案修改、施工图变更、后续服务咨询费、交通、食宿费用、专家评审费等履行合同可能发生的所有费用。包括但不限于人工费、材料费、仪器设备或机械使用费、管理费、利润、税金、规费等。同时还应充分考虑市场风险、国家政策性调整风险系数以及承担的义务、责任、风险等一切因素，并计入投标报价中。中标人为方案获得批准所需要的优化和修改的全部工作的费用均包含在投标报价中。

4.3 报价根据设计内容、设计工作量、招标文件、现行工程设计收费标准，采用固定设计费报价。

4.4 设计费限价 **97 万元**，超过最高限价的即为废标。



#### 4.5 发现投标文件中有弄虚作假行为为废标

### 八、评标办法：综合评估法

资格审查→技术标评审→商务标评审→确定中标候选人。

#### (1) 资格审查：

本次资格审查采用合格制，各投标人资格审查通过后方能进入技术标和商务标评审。

资格评审标准及合格条件

| 序号  | 项目内容             | 合格条件  | 投标申请人具备的条件或说明   |
|---|------------------|---|---|
| 1   | 法人授权委托书          | 有效的法定代表人身份证明书<br>有效的授权委托书（如有授权）；  | 检查有效性   |
| 2   | 企业法人营业执照         | 投标人必须具有独立法人资格，具备已通过年检合格有效的企业法人营业执照  | 有效企业营业执照（副本）  |
| 3   | 企业资质             | 投标人必须具备建筑装饰工程专项乙级及以上设计资质  | 有效的企业资质证书（副本）   |
| 4   | 项目负责人资质          | 必须具备具备建筑装饰专业中级及以上职称或者二级建造师及以上证书   | 拟派项目负责人的资格证书或职称证书（复印件并加盖公章）   |
| 5   | 项目负责人业绩          | 近3年以来（2020年3月至今）拟派项目设计负责人在投标企业任职期内承担过单份合同金额78万及以上或者单份合同面积2300平方米以上的装修设计业绩，并在该项目中担任项目负责人职务。          | 业绩证明材料须提供设计合同（复印件须加盖公章），提供的业绩合同必须能清晰反映工程规模、项目负责人等需要明确的内容，若不能体现的需另外提供委托人出具的相关证明，否则不予认可 |
| 6   | 拟派项目负责人为投标企业正式人员 | 提供投标企业与项目负责人双方签订的有效劳动合同复印件及投标企业或其下属分公司所在地社保机构出具并盖章的拟派项目设计负责人2022年10月至2023年3月连续6个月的社保缴费记录（加盖投标单位公章）； | 有效的劳动合同复印件及社保缴费证明（须加盖公章）；   |
| 备注：<br>在评审过程中，发现提供资格审查材料虚假，则资格审查不通过，同时投标保证金一律没收。<br>① 上述(1)～(6)中任何一条不符合要求，则资格审查不通过。<br>②如法人名称和法定代表人姓名发生变化，需提供相关证明；证书如遇年检，需提供相关证明。否则，资格审查不通过 |                  |   |   |



(2) 技术标评审（暗标，满分 40 分）

| 项目                 | 评分内容<br>(设计成果以 105. 118. 130. 155 户型硬装软装设计为主)  | 分值   |
|--------------------|--|------|
| 项目设计工作方案<br>(40 分) | 1、对项目的理解、场地条件的认识，重难点的认识及措施：（10 分）<br>对项目理解程度、场地条件的认识程度，对项目设计难点、要点的认识程度及其对策措施进行综合评分，横向比较。<br>优：8-10 分；良：5-8（不含）分；一般或差：0-5（不含）分； | 40 分 |
|                    | 2、设计方案整体设计思路、设计理念和创新性：（10 分）<br>对设计方案整体设计思路、设计理念和创新性进行综合评分，横向比较。<br>优：8-10 分；良：5-8（不含）分；一般或差：0-5（不含）分；                         |      |
|                    | 3、设计区域选用的材料、色系、家具、物品等种类搭配合理：（10 分）<br>设计在材料及工艺应用上有亮点有新意，同时满足可靠性、耐久性、环保性的要求进行综合评分，横向比较。<br>优：8-10 分；良：5-8（不含）分；一般或差：0-5（不含）分；   |      |
|                    | 4、分项功能设计：（10 分）<br>对各个区域单体所需功能是否完善、与各个部位相应的功能是否适应进行综合评分，横向比较。<br>优：8-10 分；良：5-8（不含）分；一般或差：0-5（不含）分；                            |      |

技术标得分为评委评分去掉一个最低分和一个最高分后的算术平均值，得分采用四舍五入法保留两位小数。

(3) 商务标评审（满分 60 分）

本次投标报价采用固定总价报价。

(一) 本工程招标人设定最高限价为 97 万元。

(二) 确定有效投标报价：低于最高投标限价的投标报价为有效报价，超过最高投标限价的投标报价为无效报价，作否决投标处理。评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响设计质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

(三) 确定评标基准价：

取所有有效投标文件的投标报价平均值为评标基准价

无效报价、被否决投标的投标报价均不参与评标基准价的计算。

评标结束后，除确认存在计算错误外，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变。

(四) 计算投标报价得分：

投标报价与评标基准价相等的得 60 分。投标报价与评标基准价相比较，每上浮 1%扣 0.2 分，每下浮 1%扣 0.1 分，不足 1%时采用插入法，得分保留小数点



后两位。

#### （4）综合得分

综合得分=技术标得分+商务标得分（其中技术标得分取评委评分去掉一个最低分和一个最高分后的算术平均值，得分采用四舍五入法保留两位小数。）

#### （5）确定中标候选人及中标价

1、评标委员会根据各投标人的得分，得分最高者为中标候选人；得分最高者有相同时，则由招标人抽签确定中标候选人。

2、第一中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定本标段第二中标候选人为中标人，以此类推，也可以重新招标。

#### （6）注意事项

##### 1、投标文件的澄清和补正

1.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

1.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

1.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正。

##### 2、争议处理

评标中发生重大情况或重大争议，需要进一步调查了解、协调处理的，现场监督人员报招标投标管理部门同意后可暂时休会，待有关问题得到澄清后再行复会。休会期间，所有招投标资料一律封存档案室，所有与会人员一律不得泄露评标情况。

##### 3、违法违纪行为

在招投标过程中发生行贿受贿、扰乱招投标活动秩序及其他严重违法违纪行为的，一律取消有关责任人参与招投标活动的资格；影响评审结果的，应宣布评审结果无效。

#### 九、付款方式：



| 付费次序  | 付费时间                | 付款比例 |
|-------|---------------------|------|
| 第一次付费 | 合同签订后               | 20%  |
| 第二次付费 | 概念方案设计完成并经确认后，支付设计费 | 25%  |
| 第三次付费 | 深化方案设计完成并经确认后，支付设计费 | 25   |
| 第四次付款 | 施工图设计完成后，支付该设计费     | 25%  |
| 第五次付款 | 竣工验收通过后             | 5%   |

#### 十、其他事项：

本项目不允许转包，否则，一经发现招标人有权立即终止合同书。

南通盛和五水置业有限公司

2023 年 4 月 27 日



# 五龙汇 R22020 地块精装修设计任务书

## 一、项目概况：

五龙汇 R22020 地块项目工程位于南通市崇川区河东路东、江海大道南、怡运路西、百运路北，项目占地面积 90536m<sup>2</sup>，规划地上计容建筑面积 184400m<sup>2</sup>，总建筑面积约 27 万 m<sup>2</sup>。

## 二、设计依据：

- 1、国家、省、地方的有关技术规范、标准、规程及其它规定；
- 2、五龙汇 R22020 地块方案设计文本、施工图等建筑相关专业基础图纸；
- 3、《江苏盛和房地产设计导则汇编》

## 三、设计内容及范围：

1、本次精装修硬装和软装设计内容及范围包括但不限于：R22020 地块项目各标准户型（约 1000 平方米）、样板间（约 1250 平方米）、镜像户型及非标准户型（约 700 平方米）精装修方案、施工图设计及软装设计，住宅大批室内施工图翻图，住宅地上、地下公区（包括但不限于一层和负一层大堂、每层电梯厅、电梯前室、电梯轿厢、楼梯间、地下大堂过渡区、地下室工具间（业主储物）、汽车坡道、汽车通道、地库墙面等）等，以上内容包含二次机电设计；

2、根据设计范围在设计阶段分别出具概念性设计方案、设计方案、施工图（软装清单）三个阶段的工作成果并组织阶段性成果汇报工作会议，上述设计成果均需满足规范深度要求且经项目所属地施工图审查合格；

3、在项目施工阶段参与材料选型工作并提出专业化意见，确保设计效果在施工阶段得以实现（不限服务次数）；

4、项目施工期间参加设计交底会议和业主方组织的专题例会，根据会议要求及时出具相应成果文件（不限服务次数）；

5、根据项目施工进度参加业主方组织的相关施工验收工作会议，签署验收意见或整改意见；

6、进行设计汇报，汇报地点将由招标单位提前通知；

7、招标人其他合理要求。

## 四、设计要求：

1、设计风格：现代、简洁、实用、品质、轻奢、高雅，动线合理，充分考虑使用者的人性化需求；



## 2、总体设计要求：

2.1 装修设计达到精装修标准，南区可考虑比北区品质适当提高，体现一定的差异化；

2.2 南区满足《南通市区全装修普通商品住房优质优价核定标准》四档要求，北区满足三档要求；

2.3 通过 well 健康住宅及绿建三星认证，打造智慧住宅的理念，结合现代住宅优质户型，以及国企品质路线，充分利用通杨运河及周边景观资源打造南通宜居品质楼盘；

2.4 所有设计需满足盛和房产设计导则；

2.5 编制详细的造价概算表，进行成本分析。

## 3、公共空间精装修要求：

### 3.1 地下室门厅

3.1.1 地下室门厅保证空间的通透性，可适当采用透光材质作为地下室门厅的隔墙。室内灯光照明必须明亮，在地下室车库空间中起到指引作用。

3.1.2 为给住户提供及时的物业信息，在地下门厅设置公告栏。公告栏应做装饰处理，与墙面造型相结合。

### 3.2 首层门厅

3.2.1 顶面应设计适当的造型，结合回光灯槽结合吊灯造型设置灯光照明。

3.2.2 配电箱、水电管道井的检修门必须做装饰处理，做暗门、移门装置便于以后的维修和检修。

3.3 地上、地下进户大堂可参照五星级酒店大堂以及江苏盛和房产设计导则设计，便于后期物业管理，服务于小区业主。

## 4、标准户型、实体样板间以及临时样板间精装修要求：

4.1 艺术吊顶造型结合空调风机盘管位置合理设置，保证美观协调。

4.2 吊顶利用回光灯等手法加强顶面的层次感和立体感；

4.3 装饰背景、地面、顶面造型三者之间需保证对应关系；

4.4 电源的设置需充分满足使用功能，需要满足餐桌电器设备取电便捷，如设置地插，独立餐厅需考虑电视功能及设置电视插座，可结合墙面造型设置安装位置；

4.5 淋浴房内应设置沐浴用品的放置空间，可以以壁龛的形式表现。台盆应尽可能保证一定的化妆品、清洁用品的存放空间，可以以镜柜形式表现；

4.6 淋浴房地面铺装材料尽可能以方便保洁为选择标准，积水区域地面材料必须防滑，合理设置地面坡度及地漏应保证排水顺畅。

4.7 橱柜布置应遵循洗、切、炒的流线，炉灶应避开窗口设置，并考虑两人同时操作可



能；

4.8 合理设置冰箱位，注意冰箱门的开启方便及冰箱散热。可以结合橱柜做暗藏式冰箱位；

4.9 插座距离燃气管道应保证有 300mm 以上的距离，电气插座应避免靠近星盆、灶具，并结合家具布置。必须要注意插座与面砖的排版关系，避免骑缝现象；

4.10 阳台考虑洗衣机烘干机点位，并配置操作台；

5、软装部分设计要求：

5.1 风格定位：现代、简洁、温馨，充分考虑使用者的人性化需求，需注重品质，符合大众审美标准；

5.2 整体进行配饰色彩分析与设计定位；

5.3 平面搭配、色彩配置方案，平面空间流线；

5.4 各区域空间平面布置图及对应家具、部品等彩色搭配图；

5.5 家具陈设、窗帘布艺、床品、灯具、摆件饰品、地毯、画品、花艺绿植、室内导视标牌的总体的价格估算，制定各项技术指标；

5.6 材料样板、色彩方案和家具选型建议等；

5.7 按空间及区域绘制图纸平面连线图，附上所配的图片、按区域空间配置详细的报价明细表、制作空间及区域汇总表；

5.8 软装设计需着重考虑内容：

5.8.1 尺度比例需与硬装协调。

5.8.2 色彩搭配。

5.8.3 质地与形态：

5.8.4 摆设位置与效果：

5.8.5 灯光效果：

5.8.6 艺术效果：

## 五、设计成果：

（一）精装修硬装设计：

1、方案设计和说明

2、设计总体要求：



2.1 对已有建筑设计的平面功能、空间布局进行评估并提出优化建议，需和建筑、结构、机电等专业协作，就剪力墙布局、主次梁设置、窗扇尺寸与定位、空间划分、卫生间布局、机电设备配置及点位布置等与精装修设计息息相关之处，提出更利于精装修效果的优化设想；

2.2 结合当地市场的特质，精装修设计风格既能满足现代人的审美观念，又能体现盛和产品的高端品质；

2.3 设计应考虑整个设备预留及处理，如：空调、强弱电箱等的预留位置；

2.4 精装修设计的材料选择应在满足效果的前提下，注重材料的环保及后期管养；

2.5 设计单位需根据提供的设计资料为参考，完成相关设计工作。

### 3、设计成果要求

#### 3.1 建筑设计评估及优化

#### 3.2 建筑结构剪力墙布局、主次梁设置优化

#### 3.3 门窗洞口、管井、烟道尺寸及定位优化

#### 3.4 空间划分、卫生间布局优化

### 4、概念阶段成果

#### 4.1 设计风格意向（代表设计方向、设计风格）

#### 4.2 初步平面功能划分

#### 4.3 主要区域的设计方案

#### 4.4 重要空间效果图及材料样板

（以上成果应提供 A3 图册 2 份，电子版光盘 1 套）

### 5、方案阶段成果

#### 5.1 平面布置图

#### 5.2 地面铺装图

#### 5.3 天花图

#### 5.4 主要空间表现图及效果图（效果图可分区、分视角制作）

#### 5.5 材料样板

（以上成果应提供 A3 图册 4 份，电子版光盘 1 套）

### 6、施工图阶段成果

#### 6.1 图纸封面

深度要求：包括项目名称、图纸名称、编制单位、编制时间



## 6.2 图纸目录

深度要求：包括图纸编号、图纸名称、图纸张号、图幅

## 6.3 施工图设计说明

深度要求：有关设计依据、规范、主要施工做法的说明、图例、施工过程中应注意的技术性说明文字等

## 6.4 材料明细表

深度要求：包括材料编号、使用部位、材质、规格、厚度、耐火等级

## 6.5 平面布置图

深度要求：包括平面布局、各功能区域的名称、家具布置、家具代号、家具布置及与原建筑布局改动关系、尺寸标注在平面布置外围，需有建筑轴线尺寸、开间尺寸、进深尺寸、隔墙轴线尺寸及开间、进深的总尺寸

## 6.6 天花布置图

深度要求：包括天花造型、窗帘盒、灯具排布、使用材料、各部位标高；尺寸标注同平面布置图

## 6.7 地面材质图（铺地平面图）

深度要求：地面面层材料的名称、种类、排版、规格尺寸、地面标高；注意房间中的固定家具如衣柜、卫生间的洗手台、坐便器下方地面及厨房的橱柜等地面是否铺地材，需与施工中地面面材的施工范围一致；地面做法的大样、地面拼花的大样、地面高差或不同材质衔接的细部节点等在此图上索引

## 6.8 天花尺寸图

深度要求：包括天花造型、窗帘盒及灯具相对尺寸、天花使用材料、各部位的标高

## 6.9 隔墙定位图

深度要求：包括二次隔墙使用材料、隔墙厚度、隔墙的细部详细尺寸、轴线尺寸；不同材料隔墙的做法详图索引，门洞高度、宽度尺寸、机电消防管线是否二次墙体包管需明确，建筑设计院外墙定位图，在装饰设计无改动的情况下，以建筑设计院图纸为准

## 6.10 机电点位图

深度要求：在平面图基础上绘制，包括灯具开关、空调调速器、门禁对讲机、紧急报警按钮、电器设备插座、电话电视宽带端口插座等的位置相对尺寸，需以建筑轴线或室内隔墙毛坯面为尺寸标注的基准线

## 6.11 综合天花板



深度要求：在天花图基础上绘制，包括灯具、空调、音响、消防、智能化等机电末端点位图、机电设备与吊顶标高关系应复核、检修口的位置、尺寸等应综合布置，需以建筑轴线或室内隔墙毛坯面为尺寸标注的基准线

#### 6.12 立面图

深度要求：包括立面造型、尺寸；面饰材料名称、尺寸；立面上房间门的名称、尺寸；电气开关插座等相对位置尺寸；造型的剖面结构索引、主要立面材料基层做法索引、立面上不同材料衔接的节点大样索引；立面图名称前的索引编号需对应平面图编号中的立面索引编号进行反向索引；装饰层完成及造型轮廓、窗洞的结构剖面，便于核查电气开关插座位置尺寸，也便于核查墙面材料做法的厚度，更能直观识图

#### 6.13 剖面图

深度要求：工艺做法从经济性、实用性、先进角度出发，绘制满足规范要求节点做法

#### 6.14 节点大样图

深度要求：准确清晰反映剖面所表达做法及详细尺寸

#### 6.15 门窗表及门窗详图

深度要求：包括门窗的内外立面、剖面、节点大样

#### 6.16 卫生洁具选型设计图册

深度要求：含品牌、型号、规格尺寸、材质、技术参数、供应商信息、参考价格信息

#### 6.17 橱柜及厨房电器选型设计图册

深度要求：含品牌、型号、规格尺寸、材质、技术参数、供应商信息、参考价格信息

#### 6.18 工程灯具选型设计图册

深度要求：含品牌、型号、规格尺寸、材质、技术参数、供应商信息、参考价格信息

#### 6.19 材料清单及实物样板

深度要求：材料编号必须同施工图中的编号对应，其它要求同方案设计阶段

#### 6.20 部分节点及大样图

- (1) 主题墙、端景墙、特殊造型墙大样；
- (2) 卫生间构造大样（洁具安装大样）；
- (3) 地面（含地砖、地板、地毯及其他）标准铺装大样图；
- (4) 造型地面（地台、踏步、地坑、地坪造型等）节点大样图；
- (5) 造型天棚节点大样：标准天棚安装大样、结构大样；
- (6) 装饰物件构造大样（鞋柜、柜体、门窗套、踢脚、钢结构、木结构、轻钢结构）



## 6.21 材料、设施选型配置方案

(1) 材料选型包含且不仅限于：洁具、五金、电器配置设计选型清单及参考图片；开关面板设计选型；工程灯具设计选型；主要软装选型设计图及摆放位置清单、参考图片（包括材质表达）

(2) 饰面一览表、饰面样板展示板主要材料小样、附饰面要求参数、供应商联系方式等说明

注：设计单位须审阅建筑、结构、机电等专业的相关图纸，若与精装修装饰设计有矛盾之处，须提出针对建筑结构设计的调整建议，以保证设计意向图的顺利实施。与机电工程师联络协调设备的布置方案、电器控制开关的合理位置、空调封口的布置方式、精装修净高的协调等。

（以上成果应提供 A2/A3 图纸 10 份，电子版光盘 1 套，材料小样 2 套）

### （二）精装修软装设计：

1、软装设计方案 PPT 主要内容：包含但不限于平面搭配方案、窗帘布艺方案、灯具配置方案、家居配置方案、装饰品、艺术品配置方案以及整体居家的色彩定位，包括：

1.1 平面搭配图；

1.2 各区域空间平面布置图及对应家具、部品等彩色搭配图；

1.3 软装部品清单(所有部品进行编号、摆放区域、数量等)包括但不限于家具、窗帘、布艺、灯具、摆件饰品、地毯、画品、花艺绿植、室内导视标牌等规格尺寸、数量、材质及详细要求。

2、在方案设计经委托方批准后，投标方开始施工图设计工作,包括但不限于开始制作并完成所有部品图纸和相关文件,本阶段工作内容包括以下项目：

2.1 平面搭配图；

2.2 每件家具三视图并附材质实物小样说明，设计图纸深度及质量达到制作标准，并保证家具结构的使用功能性；（CAD 绘制）

2.3 部品材质实物对比搭配小样说明，材料样板展示板；

2.4 部品材料清单家具要求提供 CAD 图，产品列表；

2.5 软装饰产品手册（窗帘、布艺的分类、布料、选购、清洗等,摆件的保养、绿植的养护、家具的保养等）。



**六、本次招标设计成果以 105. 118. 130. 150 户型硬装软装设计为主：**

- 1、方案设计和说明，
- 2、设计要点、总体思路 and 主题；
- 3、建筑规划布局分析；
- 4、设计条件分析；
- 5、设计关键节点文字说明；
- 6、整体进行配饰色彩分析与设计定位；
- 7、平面搭配、色彩配置方案，平面空间流线；
- 8、各区域空间平面布置图及对应家具、部品等彩色搭配图；
- 9、重要场景效果图或立面图；
- 10、工程成本估算表；
- 11、设计成果格式要求：

设计文本为 PDF 格式，图片为 JPG 格式，建筑为 dwg 格式。

**七、时间计划要求：**

各设计区域按委托方要求，中标后 10 天完成概念方案，概念方案确认后 10 天内完成方案深化，方案确认后 30 天内完成施工图设计。



投标文件格式

\_\_\_\_\_(项目名称)

## 投 标 文 件

(资格审查/技术标/商务标)

投 标 人：\_\_\_\_\_ (盖单位章)

法定代表人：\_\_\_\_\_ (签章)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



## 一、资格审查文件

### 1、法定代表人身份证明书

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：\_\_\_\_\_（投标人单位名称）

\_\_\_\_\_的法定代表人。

特此证明

投标人（盖法人章）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附法定代表人身份证：

|                |
|----------------|
| 法定代表人身份证扫描件粘贴处 |
|----------------|



## 2、授权委托书（如有授权）

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，以本公司的名义参加\_\_\_\_\_（招标人名称）的投标。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\_\_\_\_\_（项目名称）投标文件、签订合同和处理有关事宜，代理人所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予承认，其法律后果由我方承担。

委托期限：\_\_\_\_\_。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字）

身份证号码：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

身份证号码：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附代理人身份证：

代理人身份证扫描件粘贴处



## 二、技术文件（满足暗标要求）



### 三、商务标

#### 投标函：

（一）根据已收到的工程的招标文件，我单位将遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定并根据本工程招标文件的规定，经考察现场和研究招标文件后，愿以设计费\_\_\_\_\_元承担\_\_\_\_\_工程设计，承包本次招标范围内的全部设计工作。

（二）我单位保证在规定的时间内完成设计和图纸审查工作，并向建设单位提供通过审查的正式图纸。

（三）贵单位的招标文件、中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同。

投标人（盖法人章）：

法定代表人或代理人（签字或印鉴）：

日 期： 年 月 日