

# **R23020 地块智能化设计项目**

# 招 标 文 件

招 标 人：南通盛和崇发置业有限公司

日 期：2024 年 09 月 11 日

# 招标公告

一、R23020 地块智能化设计项目已经批准建设，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、项目概况：

3.1 工程项目名称：R23020 地块智能化设计项目

3.2 工程地点：崇川区濠北路北侧、华丰河两侧

3.3 建设规模：

本本项目规划用地面积约 32349 平方米，总建筑面积 58112.5 平方米，其中地上总建筑面积约 41900 平方米，地下建筑面积约 16212.5 平方米，主要建设内容为住宅、配套用房、地下车库等。

3.4 工作内容及要求：

3.4.1、设计范围：包含但不限于小区公共区域智能化设计；住宅智能化设计；售楼处、样板房及示范区智能化设计（售楼处、样板房及示范区须根据销售期间状态、交付状态综合考虑，以永久点位设计为主，减少交付前改动）；会所智能化设计；项目现场监控临时接入（项目现场所有监控临时接入控制中心，由物业服务单位统一管理）；招标人其他合理零星智能化设计等。

3.4.2、根据设计范围在设计阶段分别出具设计方案、施工图两个部分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及技防部门相关要求（出图相关资质费用由投标人在投标报价中一并考虑），售楼处、样板房及示范区设计方案须经物业服务单位审查并通过。

3.4.3、审图所需资质，需提前至南通建设局备案（或相关部门）。

3.4.4、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）。

3.4.5、项目施工期间参加设计交底会议和招标人组织的专题例会，根据会议要求及时出具相应成果文件（不限服务次数）。

3.4.6、根据项目施工进度参加招标人组织的相关施工验收工作会议，签署验收意见或整改意见。

四、投标人资格要求：

4.1、中华人民共和国境内注册的企业法人，具有独立法人资格，具有独立签订合同的权利和良好履行合同的能力，具有独立承担民事责任的能力。

4.2、投标人资质要求：

工程设计资质：具有工程设计综合甲级或建筑工程行业设计乙级及以上资质或建筑智能化系统设计专项乙级及以上资质或建筑智能化工程设计与施工一体化贰级及以上资质（须在有效期内）。

4.3、本次招标不接受联合体招标。

五、招标控制价

招标控制价为人民币 30000.00 元，投标报价不得超过招标控制价，否则为无效报价，作废标处理。

六、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。

七、提交投标文件截止时间及开标时间和地点

1、时间：2024 年 09 月 20 日 09 时 30 分（北京时间）

2、地点：南通市崇川区启瑞广场 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。

3、本项目招标人不统一组织现场踏勘，且不组织召开标前会议。投标人需自行进行现场踏勘，并对现场踏勘过程中的安全自行负责，招标人可提供必要的协助。

八、发布公告的媒介

“南通沿海开发集团有限公司”网站“通知公告”栏目是本工程招标公告、中标公示等招标信息约定的唯一公开发布媒介。所有信息资料在网站上一经公布，

视为投标人已知悉并且按要求进行了修改，招标人无需采取其他方式另行通知。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后网上发出的文件为准。否则，由此引起的损失及责任由投标人自行承担。

九、评标办法：详见第二章评标办法。

十、联系方式

招标人：南通盛和崇发置业有限公司

联系人：石工 邮箱：sl@jsshfc.com.cn

电 话：19291506913

2024年09月11日

# 第一章 投标须知

## 一、投标须知前附表

序号	内 容	说明与要求
1	工程项目名称	R23020 地块智能化设计项目
2	工程地点	崇川区濠北路北侧、华丰河两侧
3	工程规模	本本项目规划用地面积约 32349 平方米，总建筑面积 58112.5 平方米，其中地上总建筑面积约 41900 平方米，地下建筑面积约 16212.5 平方米，主要建设内容为住宅、配套用房、地下车库等。
4	最高限价	人民币 30000.00 元
5	招标内容	<p>1、设计范围：包含但不限于小区公共区域智能化设计；住宅智能化设计；售楼处、样板房及示范区智能化设计（售楼处、样板房及示范区须根据销售期间状态、交付状态综合考虑，以永久点位设计为主，减少交付前改动）；会所智能化设计；项目现场监控临时接入（项目现场所有监控临时接入控制中心，由物业单位统一管理）；招标人其他合理零星智能化设计等。</p> <p>2、根据设计范围在设计阶段分别出具设计方案、施工图两个部分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在地施工图审查合格及技防部门相关要求（出图相关资质费用由投标人在投标报价中一并考虑），售楼处、样板房及示范区设计方案须经物业单位审查并通过。</p> <p>3、审图所需资质，需提前至南通建设局备案（或相关部门）。</p> <p>4、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）。</p> <p>5、项目施工期间参加设计交底会议和招标人组织的专题例会，根据会议要求及时出具相应成果文件（不限服务次数）。</p> <p>6、根据项目施工进度参加招标人组织的相关施工验收工作会议，签署验收意见或整改意见。）。</p>
6	工期要求	自招标人与中标人签订合同之日起至本工程完工验收之日止。（详见时间安排详见第四章设计任务书）。
7	质量要求	<p>1、提交的设计文件符合有关主管部门制定的设计标准、规范要求，并通过技防部门的审查；</p> <p>2、若上级主管部门或招标人认为需要修改补充设计文件，中标人应无条件修改及补充，且费用已包括在投标报价中；</p> <p>3、根据招标人的要求提交招标项目所需的图纸、文件资料；</p> <p>4、工程开工后，按照规定协助发包人解决各种与设计有关的问题，包括修改完善设计或局部变更设计。</p>

8	资金来源及出资比例	自筹 100%
9	投标人资质等级要求	1、中华人民共和国境内注册的企业法人，具有独立法人资格，具有独立签订合同的权利和良好履行合同的能力，具有独立承担民事责任的能力。 2、投标人资质要求： 具有工程设计综合甲级或建筑工程行业设计乙级及以上资质或建筑智能化系统设计专项乙级及以上资质或建筑智能化工程设计与施工一体化贰级及以上资质（须在有效期内）。
10	招标文件澄清及修改	投标人如有疑问需要澄清，应于招标文件发出后 2 日内向招标人提出。
11	投标费用、现场踏勘	无论投标结果如何均由投标人承担、自行踏勘
12	投标有效期	投标截止期后 60 日历天。
13	是否接受联合体投标	本项目不接受联合体投标。
14	投标文件份数	一式叁份，正本壹份，副本贰份（加盖公章、签名）
15	投标文件提交地点及截止时间	截止时间： <b><u>2024 年 09 月 20 日 09 时 30 分（北京时间）</u></b> 递交地点：崇川区启瑞广场 5 楼开标室
16	开 标	开标时间： <b><u>2024 年 09 月 20 日 09 时 30 分（北京时间）</u></b> 开标地点：崇川区启瑞广场 5 楼开标室
17	评标办法	价格单因素法
18	评标委员会	评标委员会的组建：由招标人依法组建；评标委员会构成：3 人或 3 人以上单数。
19	投标保证金	金额：300.00元 账户：南通盛和崇发置业有限公司 开户行：江苏银行南通分行营业部 账号：50150188000204471 投标保证金必须从企业基本存款帐户缴纳； 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”。 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）递交给招标人代表或招标代理公司查验收缴，中标单位投标保证金的有效期应与投标有效期一致。

20	履约保证金	中标人提交的履约保证金为中标价的 5%。 形式：银行保函或银行转账 中标人在收到中标通知书之日起 7 个工作日之内提交履约保证金，否则有权取消中标资格。
21	招标人	招标人：南通盛和崇发置业有限公司 地址：南通市崇川区启瑞广场 16 楼 联系人：石工 电话：19291506973 邮箱：sl@jsshfc.com.cn

## 二、投标须知

### (一) 总 则

#### 1.工程概况

1.1 本招标项目说明详见投标须知前附表（以下简称“前附表”）。

#### 2.招标内容、工期要求与质量要求

2.1 本次招标的内容见前附表所述；

2.2 本工期要求见前附表所述；

2.3 本次招标的质量要求见前附表所述。

#### 3.资金来源

3.1 本项目资金来源详见前附表。

#### 4.投标人资格要求

4.1 投标人资格要求详见前附表。

#### 5.踏勘现场

5.1 投标人自行组织对现场和其周围环境进行踏勘，以便投标人获取有关编制投标文件和签署设计合同所需的各项资料。投标人应承担现场考察的责任、风险和费用。

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

5.3 经招标人允许，投标人可为踏勘目的进入招标人的项目现场，但投标人不得因此使招标人承担有关的责任和蒙受损失，投标人应承担踏勘现场的责任和风险。

5.4 投标人应充分考虑投标文件制作过程中的数据变化因素，检查确认投标文件内容的正确完整和对招标文件的响应程度。

#### 6.招标文件的其他要求

6.1 投标人应承担投标文件编制与递交等参加本次招标活动所涉及的一切费用。无论投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。**评标过程中产生的评委费，在宣布中标结果后，由中标单位当场支付，费用按实结算。**

6.2 设计需满足技防等相关部门的要求。

### (二) 招标文件

## **7.招标文件的组成**

7.1 招标文件包括下列内容：

- (1) 招标公告
- (2) 投标须知
- (3) 评标办法
- (4) 合同条款及格式
- (5) 设计任务书
- (6) 投标文件格式

7.2 除上述内容外，招标人以书面形式发出的对招标文件的澄清和修改内容，均作为招标文件的组成部分，对招标人和投标人起约束作用。

7.3 投标人应认真审阅招标文件所有的内容，如果投标人的投标文件不能实质性地响应招标文件要求，将作废标处理。

## **8.招标文件的澄清**

8.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问需要澄清，应于 2024 年 09 月 18 日 17 时 00 分（北京时间）前以无记名方式发至电子邮箱（sl@jsshfc.com.cn），招标人以电子文件形式予以解答，解答的内容将在南通沿海开发集团有限公司网站（<http://www.ncd-group.com/>）公布，各投标人自行关注下载。对迟于上述时间要求而来的澄清要求，招标人或招标代理机构可以不予答复。

8.2 投标人对招标人提供的招标文件所做的推证、解释和结论，招标人概不负责，投标人由于对招标文件的任何推证和误解以及招标人对有关问题的口头解释所造成的后果，均由投标人自负。投标人应认真检查招标文件是否齐全，如有遗漏，请于获取招标文件后 2 日内向招标人索取，否则责任自负。

## **9.招标文件的修改**

9.1 在投标截止日期前，招标人可能会修改招标文件，修改通知将在南通沿海开发集团有限公司网站（<http://www.ncd-group.com/>）“通知公告”栏向所有投标人公示，修改通知作为招标文件的组成部分，对投标人起同等约束作用。

9.2 为使投标人有合理的时间将修改通知内容考虑进去，招标人可以酌情延长递交投标文件的截止日期，具体时间将在修改通知中写明。当招标文件、修改

通知内容相互矛盾时，以最后发出的通知为准。

### **（三）投标文件**

#### **10.投标文件的语言及度量衡单位**

10.1 投标人和招标人之间对投标有关的所有往来通知、函件和投标文件均使用中文。投标人随投标文件提供的证明文件和资料为其他语言的，必须附中文译文，解释这些文件，应以中文为准。

10.2 除技术规范另有规定外，投标文件使用的度量衡单位均应采用中华人民共和国法定计量单位。

#### **11.投标文件的组成**

投标文件由资格审查标、商务标两部分组成。

##### **11.1 资格审查标**

- （1）评标办法资格审查标涉及的相关证明材料；
- （2）投标人认为必要的其他资料。

##### **11.2 商务标**

- （1）投标函（格式详见第五章投标文件格式）；
- （2）投标人认为必要的其他资料。

注：为方便评委评审，请投标人按评标办法中所涉及的事项顺序进行编制，可以补充相关材料。

#### **12.投标文件的编制要求**

12.1 投标文件应使用招标文件所提供的投标文件格式，如不够用时，投标人可按同样格式自行编制和扩展。

12.2 投标人不得以他人名义投标，也不得利用伪造、转让、无效或者租借的资质证书参加投标。

12.3 投标文件均需采用 A4 纸（技术文件除外），不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订。投标文件不得行间插字、涂改、增删，如修改错漏处，须经投标人法定代表人或授权委托人签字并加盖公章。

12.4 招标文件中未作格式规定的文件，投标单位可以自行编制。

#### **13.投标报价**

13.1 投标人的投标报价应包含但不限于施工图审查配合费、评审费、技术交底、施工阶段服务劳务、现场配合、管理、利润、风险、税金及政策性文件规定的各项应有费用，招标人不再另行支付其他费用。

13.2 投标人应根据招标文件的要求，结合项目实际情况，提出合理的投标报价。

13.3 本项目采用固定总价报价方式。在合同实施期间，设计费不随国家政策或法规、标准及市场因素的变化而进行调整。

13.4 投标人的投标报价大、小写不一致时，以大写为准。

#### **14.投标和支付所使用的货币**

14.1 本项目合同实施时以人民币支付。

#### **15.投标有效期**

15.1 投标有效期见本须知前附表所规定的期限，在此期限内，凡符合招标文件要求的投标文件均保持有效。

15.2 如果出现特殊情况，招标人在原定投标有效期内，可要求投标人将投标有效期延长一段时间。这种要求和投标人的答复应以书面方式进行。投标人可以拒绝这种要求并有权收回投标保证金。同意延期的投标人，不得修改其投标文件的实质性内容，但需要将其投标保证金延长相同的时间。在延长的投标有效期内，本须知关于投标保证金的退还与不予退还的规定仍然适用。

#### **15.3 投标保证金**

投标人必须按照前附表规定缴纳。投标人在提交投标文件时需将转账电子回执单、企业基本账户开户许可证复印件（加盖单位公章）带至开标现场，在递交投标文件时交给招标人或招标代理，同时投标人需递交授权委托书（如有授权）、法定代表人身份证明原件及身份证给招标人进行核实，如上述资料投标人未能提供，招标人有权拒绝投标人的资料提交。

账户：南通盛和崇发置业有限公司

开户行：江苏银行南通分行营业部

账号：50150188000204471

本项目投标保证金必须由企业法人基本存款账户汇出，否则不予接受。

凡出现弄虚作假现象的投标人，投标保证金一律不予退还。

未中标单位的投标保证金在其定标后一个月内予以退还（无息）。

中标单位的投标保证金在缴纳履约金后予以退还（无息）。中标通知书发出后 7 个工作日内须交齐履约担保金，否则作自动放弃中标资格处理。

15.4 对于未按本招标文件要求的金额、方式提交投标保证金的投标，将被视为不响应招标文件而予以拒绝。

15.5 如投标人有下列情况发生时，其投标保证金将不予退还：

15.5.1 投标人在投标有效期内撤回其投标文件；

15.5.2 投标人骗取中标的；

15.5.3 中标人未能在规定的期限内缴纳履约保证金的；

15.5.4 中标后未能在规定期限内与招标人签订合同或者在签订合同时向招标人提出附加条件或者更改合同实质性内容的；

15.5.5 中标人放弃中标的。

#### **16.投标文件的装订、密封和标志**

16.1.投标人应按“投标须知前附表”规定的份数编制投标文件。投标文件的正本和副本均需打印或使用不褪色的蓝、黑墨水书写，字迹应清晰易于辨认，并应在投标文件封面上清楚的标明“正本”或“副本”。正本与副本如有不一致之处，则以正本为准，投标人自行承担由此可能产生的风险。

16.2.投标文件应按“资格审查文件”、“商务标”、“电子文件标”分别装订、密封，在封袋上应标明“资格审查文件”、“商务标”、“电子文件标”，同时在封袋上还要写明招标人名称、项目名称及投标人名称，并在封袋上加盖投标人公章和法定代表人印鉴章。

16.3.全套投标文件应无涂改或行间插字和增删，如有修改，修改之处均应盖投标人法人单位公章或由投标文件签署人签字或盖章

投标人未按上述规定提交投标文件，其投标文件将被拒绝，并退还给投标人。

### **（四）投标文件的递交**

#### **17.投标文件递交的地点**

17.1 投标人应按前附表所规定的时间、地点，于投标截止时间前将投标文件递交给招标人。

#### **18.投标文件递交的截止时间**

18.1 递交投标文件的截止时间见前附表规定。

18.2 招标人可以按本须知规定以修改补充通知的方式,酌情延长递交投标文件的截止时间。

18.3 到投标截止时间止,招标人收到的投标文件少于3个的,招标人将依法重新组织招标。

### **19.迟到的投标文件**

招标人在规定的投标截止时间以后收到的投标文件,将原封退还给投标人。

### **20.投标文件的补充、修改与撤回**

20.1 投标人在递交投标文件以后,在规定的投标截止时间之前,可以书面形式向招标人递交补充修改或撤回其投标文件的通知。补充、修改的内容为投标文件的组成部分。在投标截止时间以后,投标人不能修改投标文件。

20.2 投标人的补充、修改或撤回通知(应加盖法人单位公章,并由法定代表人签章或法定代表人授权代理人签字)应按规定密封、标志,还应在包封上标明“补充、修改”或“撤回”字样。

20.3 从投标截止期至投标有效期时间内,除非不可抗力因素,投标人不得撤回其投标文件,否则该投标人的投标保证金将不予退还;在此段时间内,若投标人宣布放弃中标权利或放弃中标均视为撤回投标处理。

## **(五) 评 标**

### **21.评标方式及评标办法**

21.1 资格审查标评审,只有资格条件满足招标文件后,才可以参加后续评审;

21.2 商务标评审,确定有效报价;

21.3 评标采用保密方式,评标会议由招标人主持;

21.4 评标办法采用**价格单因素法**。具体评标办法详见第二章。

21.5 由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况,也可以由招标人委托的公证机构检查并公证。经确认无误签字后,当众启封投标文件及修改文件,并公布投标文件的主要内容。

### **22.评标过程保密**

22.1 凡属于对投标文件的审查、澄清、评价和比较的有关资料及有关中标候选人的推荐情况、与评标有关的其他任何情况均应严格保密,都不应泄露。

22.2 投标人任何试图影响或干扰招标人和评委会的评标活动的行动，都可能导致其投标被拒绝。

22.3 中标人确定后，招标人不对未中标人就评标过程以及未能中标的原因做出任何解释。未中标人不得向评委会组成人员或其他有关人员索问评标过程的情况和材料。

### **23.投标文件的澄清**

为了有助于投标文件的审查、评价和比较，根据需要，评标委员会可以要求投标人对投标文件含义不明确的内容作必要的澄清或说明。有关澄清的要求与答复应采用书面形式，但不应寻求、提出或允许更改投标价格或投标文件的实质性内容。若投标人拒绝回答评标委员会提出的问题，则视为不响应招标文件要求。

评标时，评标委员会将评定每份投标文件是否在实质上响应了招标文件的要求。所谓实质上响应，是指投标文件应与招标文件的所有实质条款、条件和要求相符，无显著差异或保留，或者纠正这些显著差异或保留将不会对其他实质上响应招标文件要求的投标文件的投标人的竞争地位产生不公正的影响；对合同中约定的招标人的权利和投标人的义务方面不造成重大的限制。

如果投标文件不响应招标文件实质性要求的，招标人将予以拒绝，并且不允许投标人通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。

### **24.投标文件有下述情形之一的，经评标委员会评审后按废标处理：**

**24.1 投标文件未标明正、副本，或正、副本数量不符合招标文件要求；**

**24.2 未按招标文件规定的格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；**

**24.3 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；**

**24.4 投标文件中的投标函未加盖企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）的；**

**24.5 如投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字）的，企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书（原件）的；**

**24.6 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；**

**24.7 未按招标文件要求提供原件的；**

**24.8 投标报价超过或等于本项目招标控制价的；**

**24.9 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；**

**24.10 未按招标文件要求提供投标保证金的；**

**24.11 投标文件载明的工期和质量达不到招标文件要求的；**

**24.12 投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的价款结算支付办法的；**

**24.13 明显不符合技术规范、技术标准的要求；**

**24.14 不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况；**

**24.15 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；**

**24.16 投标文件附有招标人不能接受的先决条件或保留条件；**

**24.17 投标人拒绝对评标委员会的质疑进行澄清的。**

## **25.投标文件的评审**

评委会成员按确定的评标办法对各投标文件进行详细评审。

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或者因有效投标不足 3 家，使得投标明显缺乏竞争的，评标委员会可以否决全部投标。

评标委员会完成评标后，应按规定向招标人提交书面评标报告，评标报告应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。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评标结论。评标委员会对此应做出书面说明并记录在案。

## **26.确定中标人**

招标人根据评标委员会的推荐结果依法确定中标人。评标委员会推荐排名前 3 名的投标人为中标候选人，招标人确定评标委员会推荐的排名第一的中标候选人为中标人。若中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者存在违法行为被有关部门依法查处，且其违法行为影响中标结果的，招标人依据招标投标法实施条例第五十五条可以依照评委会推荐的中标候选人排序依次递补确定中标人或重新招标。

## (六) 授予合同

### 27.合同授予

本招标项目合同授予其投标文件在实质上响应招标文件要求和按本文件评标办法规定所确定的中标人。招标人在授予合同之前有权对投标人递交的投标文件资料进行核实，投标人应对投标文件资料的真实性负责，如被发现其所提交的资料不真实，招标人将视其为以弄虚作假方式骗取中标，其中标无效，投标保证金不予退还，投标人同时依法承担相应的法律责任。给招标人造成损失的，投标人应依法承担赔偿责任。

### 28.中标通知

招标人以书面形式向中标人发出中标通知书。

### 29.合同的签订

29.1 中标人在收到中标通知书后应在规定的时间内派代表在中标通知书中规定的地点与招标人联系商定签订合同事宜。

29.2 中标人如不按本须知的规定与招标人订立合同，则招标人将取消其中标资格，投标保证金不予退还，投标人同时依法承担相应的法律责任。给招标人造成损失的，投标人还应当承担赔偿责任。

29.3 招标人无正当理由不与中标人订立合同，则应依法承担相应的法律责任并对中标人的损失予以赔偿。

29.4 招标人在其投标文件中拟派人员，在项目设计实施过程中，班子成员不得变更，否则视为违约。若要变更需经招标人同意并提供必要的证明文件。

### 30.补偿

31.1 投标人如发生以下情况之一的，将被取消中标资格，其投标保证金不予退还：

- (1) 中标人在与招标人签订合同时另行加入不合理条件；
- (2) 中标人不履行投标文件所作的承诺；
- (3) 中标人有违法行为；

(4) 若发生中标人被取消中标资格的，则由招标人依照评委会推荐的中标候选人排序依次递补确定中标人或重新招标。

### 31.取消中标资格条件

31.1 投标人如发生以下情况之一的，将被取消中标资格：

（1）中标人在与招标人签订合同时另行加入不合理条件；

（2）中标人不履行投标文件所作的承诺；

（3）中标人有违法行为；

（4）若发生中标人被取消中标资格的，则由招标人依照评委会推荐的中标候选人排序依次递补确定中标人或重新招标。

## 第二章 评标办法

本工程采用价格单因素法，且采用资格后审，具体资格审查及评标细则如下：

### （一）评标程序

资格审查→商务标评审→确定中标候选人

- 1、至投标截止时间止，未足额递交投标保证金；
- 2、投标函中载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限；
- 3、投标函中载明的投标质量标准未响应招标文件的实质性要求和条件；
- 4、报价函中载明的投标报价高于或等于招标控制价的。

### （二）评审方法

#### 1、资格审查合格条件

参加本工程投标的投标人全部进入资格审查，由本工程评标委员会根据参加资格审查的投标人递交的资格证明文件，并按照下表所列《资格审查合格条件表》对投标人的资格进行审查。只有通过资格审查的投标人，才能参加技术标、商务标的评标。

资格审查合格条件表

序号	项目内容	合格条件	投标人需提供的材料
1	法定代表人身份证明书	有效的法定代表人身份证明书	法定代表人身份证明书（格式详见第五章投标文件格式）
2	授权委托书（如有授权）	有效的授权委托书	授权委托书（格式详见第五章投标文件格式）
3	企业法人营业执照	工商行政管理部门颁发的法人营业执照	有效的企业营业执照复印件（须加盖公章）
4	企业资质证书	具有工程设计综合甲级或建筑工程行业设计乙级及以上资质或建筑智能化系统设计专项乙级及以上资质或建筑智能化工程设计与施工一体化贰级及以上资质，且在有效期内。	有效的资质证书复印件（须加盖公章）
5	声明	声明	声明（格式详见第五章投标文件格式）
6	承诺函	承诺函	承诺函（格式详见第五章投标文件格式）
备注	1、资格审查阶段，评标委员会根据资格审查标准进行资格评审，请投标人按照本招标文件要求准确提供全部资料，否则做废标处理。 2、资格审查文件中是复印件的应加盖公章。		

#### 2、确定有效报价：

招标控制价为人民币 30000.00 元，投标报价不得超过招标控制价，否则为无效报价，作废标处理。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。

### 3、商务标评分标准

3.1 只有通过资格审查的投标人，才能参加商务标的评标。

3.2 评标委员会按照各投标人的投标报价，确定有效报价中最低报价者为第一中标候选人，中标价为其投标报价。其他有效投标文件，按报价由低到高排名。若有报价者相同时，则采取现场抽签的方式确定中标候选人排名。（抽签方法：先由各投标单位按签到先后抽取抽签顺序号，根据各投标人已抽取的顺序号顺序抽取中标候选人排名）

确定有效报价是指投标人投标报价不高于招标人设定的招标控制价，投标报价高于招标控制价的为无效报价，作废标处理。

本项目第一中标候选人原则上为中标人，中标价为其投标报价。当排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照比价文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

#### 备注：

首次废标的，招标人重新招标，二次招标均废标、招标失败的，招标人可以选择对已报名满足条件的投标人进行竞争性谈判或者单一来源采购；如无符合条件的已报名投标人，招标人可以选择邀请相关投标人进行竞争性谈判或者单一来源方式。

(1) 二次开标时，递交投标文件或经资格审查评审符合招标文件要求的投标人只有两家时采用竞争性谈判的方式（由两家投标人，现场进行二次报价），最终报价最低的投标人确定为成交人。

(2) 二次开标时，递交投标文件或经资格审查评审符合招标文件要求的投标人只有一家时，采用单一来源的方式，最终报价为成交价。

(3) 在谈判过程中，投标人提交的澄清文件和最终报价文件，由投标人法定代表人或被授权人签署后生效，投标人受其约束。

评标过程中出现本评标办法未尽事宜，由评标委员会根据有关法律、法规讨论决定。

4、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。

5、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。

## 第三章 合同条款及格式

合同编号: \_\_\_\_\_

### 【R23020地块】项目

#### 【 智能化 】设计及顾问服务合同

甲方（委托方）：南通盛和崇发置业有限公司

乙方（受托方）：\_\_\_\_\_

法定代表人/授权代表：\_\_\_\_\_

法定代表人/授权代表：\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_

负责人：\_\_\_\_\_

负责人：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_

## 第一章 总则

### 1. 项目情况

1.1 项目名称：【 R23020地块 】（以下简称“本项目”）。

1.2 项目地点：【 南通市崇川区濠北路北侧、华丰河两侧 】

1.3 项目规模：本项目用地面积为【    】m<sup>2</sup>，本合同约定的设计面积暂定为【    】m<sup>2</sup>。

### 2. 合同服务内容

甲方委托乙方负责本项目的【 智能化 】工作。乙方按照合同条款、甲方加盖公章的《设计任务书》（以下简称“《任务书》”，详见附件一）、其它甲方对本次委托的设计服务的具体要求开展工作，并对本项目其他设计方的合理要求进行配合。

## 第二章 甲方权利与义务

1. 甲方对乙方的设计咨询服务内容具有最终审批权。

### 2. 基础资料

2.1 甲方须向乙方提供设计所需的基础资料及文件，并对其完整性、正确性及时效性负责。

2.2 甲方须分阶段向乙方提供设计咨询所需的基础资料包括：

2.2.1 《任务书》；

2.2.2 政府有关批文；

2.2.3 其他必要的文件。

### 3. 协调

3.1 甲方负责协调本工程和其它相关设计顾问衔接的有关事宜，乙方应积极配合。

### 4. 支付设计及顾问服务费

乙方按照合同约定履行各阶段全部义务，在经甲方验收合格且按照本合同约定向甲方提供等正式有效增值税专用发票后，甲方向乙方支付各阶段设计及顾问服务费。否则，甲方有权拒绝付款而不承担任何法律责任。

### 5.其他

5.1 甲方有权监督、督促乙方完成本合同约定的服务内容，并对其服务成果进行审核、提出修改建议、进行验收等，有权要求乙方及时纠正履行义务不符合合同约定的情形。

5.2 甲方有权考核和评估乙方工作人员的专业能力和服务水平，有权根据评估情况，要求乙方调整服务团队人员构成，如相关工作人员存在明显不能胜任相关工作的情况，甲方有权要求乙方更换相关人员，乙方应于3个工作日内更换。

5.3 甲方有权要求乙方提供本项目范围内的咨询意见和相应的修改。

### 第三章 乙方权利与义务

1. 合同履行期届满，乙方按照合同约定履行全部义务，经甲方验收合格且按照本合同约定向甲方提供正式有效增值税专用发票后，有权获得相应阶段设计及顾问服务费。

#### 2. 乙方总责

2.1 未经甲方书面同意，乙方不得将本合同赋予乙方的责任（包括主要工作和辅助工作在内的全部服务工作）转让给第三方，或由第三方承继。

2.2 乙方须按本合同文件、工作信函、传真、电子邮件等书面约定的时间，及时向甲方提交设计成果文件并对设计文件中出现的遗漏、错误及时补充、修改，同时保证设计文件的质量符合中华人民共和国及当地政府的有关规范、规定，符合甲方的要求；乙方对设计及咨询服务的适用性、正确性、可实施性、经济合理性和实际呈现效果全面负责。

2.3 乙方须参与和协助甲方基础资料的收集工作，乙方在本合同履行过程中需甲方提供的设计资料或其它需甲方配合的事项应及时书面通知甲方。若因乙方未能及时通知等原因造成事宜拖延，由乙方承担责任。

2.4 对于甲方提交的基础资料，乙方应及时进行专业审查并于【 2 】日内提出可能存在的问题；如逾期未提出则视为该类资料符合乙方的设计要求。如乙方未对资料提出异议，或者乙方应当发现但未能发现问题，因此设计错误、修改、返工，以及造成的设计和工程延误及其他损失，为乙方的责任，均由乙方承担。

2.5 甲方根据项目发展要求及设计情况对乙方所需设计资料进行补充及调整，乙方应配合复核或进行相应设计调整。

2.6 乙方负责完成【 智能化 】设计，并需配合建筑设计方及施工单位，从专业角度提供意见，完成整个项目施工现场服务配合。

2.7 设计过程中的重要问题，乙方均应先送甲方审核后方可进行下一步设计，这类问题指：【 涉及效果、费用等问题 】乙方报送审核要及时，不得以报送审核为由延长合同约定的期限。每一阶段的工作完成后，其相应成果需经甲方书面认可，或者乙方接甲方书面通知后，方可启动下一阶段的工作。违反本条约定造成的设计错误、修改、返工，以及造成的设计和工程延误及其他损失，均由乙方承担。

2.8 乙方提供给甲方的所有图纸必须经乙方设计总负责人签字确认，同时乙方每一阶段所提供甲方的设计图纸均须乙方盖章签发；否则甲方有权拒绝接收或不予确认设计成果，由此造成的设计、工程延误及其他损失，均由乙方承担。

2.9 乙方须配合甲方要求进行图纸的出图、装订、加晒，并应按甲方要求进行整理分类及图纸发送、传递。

2.10 图纸完成后对甲方提出的设计中存在的各种问题，乙方必须在甲方要求的时间内无条件免费修改、做出正确处理并符合甲方要求和规范、规则和主管部门要求。

### 3. 设计服务计划书及人员

3.1 乙方应在本合同签订后的七个日历天内向甲方提交《设计服务计划书》（以下简称“《计划书》”），其内容包括设计进度、负责人简历及职责、其他工作人员简历及职责、全体工作人员联系方式等详细情况。《计划书》经甲方审批后生效。乙方必须为本项目的设计配备经验丰富且勇于创新的设计师承担设计工作。

3.2 乙方负责人负责审阅所有设计图纸，把控项目设计质量（包括施工图设计及施工配合阶段）。须负责协调解决甲方与乙方以及甲方另行聘请的其他设计单位沟通协调工作，按甲方要求的时间、地点参加各种项目例会、专题协调会及方案汇报会、设计交底会。

3.3 本项目在建工程竣工之前，乙方应保证该项工程各专业主要设计人员相对稳定，以确保设计及施工期间的设计服务和配合质量；若因特殊原因对主要设计人员进行调整，应事先征得甲方的书面同意。

3.4 乙方全体工作人员应与甲方做好沟通、协调，对甲方提出的疑问及时解释，对甲方作出的工作布置及时完成。

3.5 乙方的设计负责人需协同有丰富经验的方案设计师全程参与本项目，并提供方案评审意见，以切实了解方案设计意图，充分贯彻到施工图设计中。

3.6 若甲方认为对乙方设计人员的工作能力或工作表现不符合要求并提出替换的，则乙方应在甲方提出书面意见后的【 3 】个日历天内，以资格和经验为甲方所接受并符合本合同项下工作要求的设计人员予以替换，并保证项目的正常推进，不得因此耽误甲方项目进度。

3.7 “设计进度”参考本合同专章约定。

### 4. 设计规范和技术规则

4.1 除满足《任务书》、工作信函、电子邮件、传真等要求外，乙方各项设计均必须按照项目所在国家和地区所颁布的有关规范、规定、标准进行设计；如相应规范、规定、标准出现更新的，应以更新后的为准；如相应规范、规定、标准之间出现不一致的，应以要求较高者为准；乙方作为专业工作单位应关注该类规范、规定、标准的变化情况和政府主管部门的要求，并保证其工作成果符合其要求。

4.2 乙方有权在本合同约定范围内采用我国尚不具备的国外先进技术和材料设备，但相应费用已包含在本合同价款之内。使用上述先进技术和材料设备过程中，乙方必须保证已获得有关政府主管部门的批复，并不侵犯任何第三方的合法权利。

5. 设计图纸成果要求各阶段、各专业设计应按照国家相关规范和项目所在地地方法规的要求、合同约定的设计内容、《任务书》及其附件的要求完成设计成果，以满足政府各阶段报建、甲方审图、各阶段设计和施工要求。上述文件中未约定，但为项目报建、施工所必须的设计成果亦包括在内，具体成果要求详见第三章各阶段设计要求。

#### 6. 质量标准和深度标准

6.1 设计各阶段成果经济、合理，满足《任务书》的要求，应服从甲方对本项目规划设计的总体构思和建筑使用要求；运行安全、可靠，设计完整、精确，设计标准、恰当。

6.2 设计文件编制深度、图例表达符合国家相关规范要求，正确表达设计意图，设计文件齐全，图面完整，质量好。

6.3 所有过程文件和设计成果文件的文字标识均为【 简体中文 】。

6.4 各阶段、各专项设计图纸需满足当地政府各相关主管部门对报建图纸的各项深度要求。

#### 7. 图纸要求

7.1 图纸的装订。必须分类成套，每套图上需有图纸目录清单，便于甲方的查阅。所有电子版文档文件格式按甲方要求。

7.2 过程图纸：乙方须按甲方要求于设计过程中提供阶段过程图（相关出图费用已包含在总价款中）供甲方审核），套数根据甲方需要确定。乙方于甲方提出交图要求之日起【 2 】个日历天内提供阶段过程图。

7.3 正式出图：乙方须分阶段交付设计图纸，正式成果按以下要求提供（相关出图费用已包含在总价款中），如甲方需增加图纸由甲方支付工本费，乙方应予代办并送至甲方指定地点。

- 施工图设计图纸：【 8 份 】，其余零星图纸根据政府施工图报建需要提供；

7.4 乙方须提供各阶段、各专项报建用图纸如下：

- 各专项报建按政府部门有关规定交付设计资料。

- 报建图纸相关出图费用包含在合约规定的总价款中。如甲方需增加以上所列报建图纸由甲方支付工本费，乙方应予代办并送至甲方指定地点。

#### 8.成本控制、限价设计及经济技术指标控制

8.1 乙方应做到所有设计经济合理，设计及选材都应综合考虑造价与效果，在整个设计过程中始终贯彻“限价设计”的观念。在材料的选用和做法的确定上，应与甲方充分沟通，确定最合理的选材和做法，保证成本控制在既定目标之内。

8.2 设计乙方应做到所有设计方案经济合理，并做到认真计算，关键控制点应提交甲方审查通过后出图。如甲方认为乙方在设计过程中存在经济上的不合理现象，有权向乙方提出质疑，乙方应予合理结束并积极配合。

## 9. 各阶段设计要求

### 9.1 第一阶段——【方案】阶段

#### 9.1.1 工作内容

- 【小区智能化方案设计】
- 【小区智能化方案设计报政府相关部门审核】

9.1.2 设计提交成果（以下为至少应包含内容，也可包含设计师认为能表达设计的其它图纸）（包

括但不限于）：

- 【小区智能化方案PPT】
- 【小区智能化方案设计图纸】

### 9.2 第二阶段——【施工图】阶段

#### 9.2.1 工作内容

- 【小区智能化施工图设计】
- 【小区智能化施工图设计报政府相关部门审核】

9.2.2 设计提交成果（以下为至少应包含内容，也可包含设计师认为能表达设计的其它图纸）（包

括但不限于）：

- 【小区智能化施工蓝图CAD版（.dwg格式）】
- 【小区智能化施工蓝图纸质版（并提供加盖出图印章的.pdf格式图纸）】

### 9.3 第三阶段：施工配合阶段

9.3.1 在施工过程中乙方须根据甲方要求到现场进行现场指导和交流，并积极配合施工现场进行监造工作。

9.3.2 施工过程中，如遇突发事件导致原设计图不能施工，需及时与甲方和施工方进行协调，如需重新设计的，则依据现场情况重新出图，重新出图时间须能保证施工进度及质量均不受影响。

9.3.3 乙方需配合甲方及有关部门进行中期质检及竣工验收。

9.3.4 双方约定在本工程施工配合阶段当中，乙方向甲方提供以下现场配合：

- 在项目招标阶段，对甲方选择施工单位提出建议；
- 工程开工前参加图纸会审及答疑，协助甲方完成材料的选材定样；
- 在工程施工过程中，项目设计总负责人对主要施工节点的质量、效果进行检查、监督。对施工过程中与设计有关的问题，24小时内提出解决方案，出具相关修改图纸。

9.3.5 协助和参与甲方的基础资料的收集工作（指位置图、地形图、供电、供排水等的供应、走向、数量等资料），参加并协助甲方使各阶段设计获得政府有关部门批准。

#### 9.3.6 现场代表

乙方的设计现场代表应配合施工进度，并及时配合处理施工中发生的与设计有关的问题，随时接受甲方地盘管理人员或工程监理人员在设计上的咨询。主要设计师或负责人每月在现场天数不得小于【2】天。

#### 9.3.7 某些特殊专业的审核及配合

● 由甲方委托其它单位设计或由相关专业公司设计安装时，乙方须对其方案、施工图进行审核，负责协调安装；

● 乙方对相关施工图加盖出图章。

#### 10. 图纸交底

每个阶段结束时，乙方需向甲方、其它设计协作单位和施工单位进行工作交流和设计交底，以阐明设计思想和技术处理，并解答甲方及配合单位所提问题。在设计过程中，乙方有责任应甲方要求参与设计图纸的阐释和会审工作。

#### 11. 项目报建、施工验收、竣工验收配合

11.1 协助甲方及时完成各项报建、施工图审图等工作，提供准确的图纸及说明。

11.2 乙方应配合甲方完成竣工验收工作。

### 第四章 工作进度

1. 乙方依据本合同约定，在签订本合同之日起七个工作日内，向甲方提交工程项目《计划书》。《计划书》经甲方书面确认盖章后生效，作为本项目工作进度。

2. 合同履行过程中，乙方依据工作进度的约定，按时、按质、按量完成设计任务，提供顾问服务。

工作阶段	完成时间 (自合同签订之日起)	完成内容
【一】阶段	【15】个日历天	【小区智能化设计方案】，并获得甲方认可（如需提交政府的，仍需同时获得政府认可）
【二】阶段	【20】个日历天	【小区智能化施工图】，并获得甲方认可（如需提交政府的，仍需同时获得政府认可）

#### 3. 工作进度调整

3.1 以上工作周期以甲方要求乙方一次性完成所列项目全部设计内容为前提，乙方应尽量提前完成相应工作。当甲方要求工作内容分批分期完成时，具体工作周期由甲乙双方根据具体工作量另行协商确定。

3.2 根据实际情况，乙方可以提议对工作进度进行调整，但必须经过甲方书面同意。乙方对工作进度进行调整时，不得违背甲方提出的整体或阶段性要求。乙方未经甲方书面同意

擅自调整工作进度的，以及在调整工作进度时违背甲方的整体或阶段性要求的，须依据本合同约定承担相应法律责任。

3.3 如由于甲方提供的设计资料、超出合理审批时间或其他甲方所造成的原因，使工作进度无法正常进行时，则受影响之工作进度相应顺延，但乙方不得因进度延误对甲方提出任何费用补偿要求。

## 第五章 合同价款及支付

1. 本合同项下的总价款为大写：人民币【 】（¥【 】元）。其中不含税总价为大写：人民币【 】（¥【 】元），增值税税金为大写：人民币【 】（¥【 】元），适用税率为【 】%。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。

除非另有说明，本合同项下的设计及顾问服务费用均为包干性质，即合同约定的总价及阶段性价格均为乙方完成约定工作内容所发生的任何费用。任何情况下，上述包干总价均不作调整，乙方不得向甲方另行收取其他任何费用。上述总价款以甲方实际核定计算为准。

如出现税率调整时，不含税价格不予调整，执行新的税率并调整相应的增值税税额。

### 2. 总价说明

上述总价款包括但不限于以下内容：

- 本合同项下设计服务的设计费用与顾问服务费用；
- 含税及随税征收的各项基金和费用，按国家和地方规定乙方应向有关政府部门缴纳的各种费用；

- 所有按规定工作需要的支出，包括但不限于：印刷、晒图、照片、影印、长途电话、电传、邮递、速递、货运；

- 差旅费；

- 其他一切与设计服务有关的杂项支出；

- 设计方案、施工图获得批准所需要的优化和修改的全部工作的费用以及为完成本项目为满足当地部门要求报审需要的设计方案评审涉及的所有费用。

- 若乙方在境外（含香港），中国境内的一切税费由乙方负责支付（已含在本合同总价款中），在境内由甲方代扣代缴的税费，甲方将在向乙方支付款项时直接从应付款中扣减。

### 3. 单价取费标准

服务内容	含税单价（人民币：元/m <sup>2</sup> ）	计价面积（m <sup>2</sup> ）	合计（元）
智能化设计			

双方一致同意：最终核定总价以本合同第五章“本合同项下的总价款”为准。

### 4. 履约保证金

4.1 本合同设履约保证金【 】元（占合同总额的5%），其中含工期履约保证金【 】元（占履约保证金总额的40%），质量履约保证金【 】元（占履约保证金总额的40%），

后续服务履约保证金【 】元元（占履约保证金总额的20%），履约保证金待工程整体竣工验收合格后一次性无息予以退还。

4.2 履约保证金缴纳形式：【第一笔付款时暂扣】。

#### 5. 付款程序

5.1 甲方支付每期款项前，乙方须按照合同约定履行完相应义务并经甲方验收合格。另，乙方须按照本合同约定向甲方提供正式有效增值税专用发票，否则甲方有权拒绝付款，且不承担任何法律责任。甲方在收到乙方正式有效增值税专用发票且完成甲方内部付款审批程序之日起【 30 】个日历天内支付。

5.2 甲方的付款条件、付款比例、付款金额如下表所示。

序号	金额	比例	付款条件
1		合同价的15%	双方签订本合同
2		合同价的20%	方案通过审核后
3		合同价的25%	通过技防办审查后
4		合同价的25%	提交审查合格后的设计图纸后
5		合同价的15%	甲方交房三个月后没有重大设计产品质量投诉或群诉

#### 6. 付款说明

如果甲方需要对项目分期，则各设计阶段的款项可按分期面积占总面积的比例，再乘以以上约定的比例计算支付款项。

#### 7. 发票开票信息

发票类型：增值税专用发票 增值税普通发票

企业名称	南通盛和崇发置业有限公司
纳税人识别号	91320600MAD7UCUD03
地址	南通市崇川区崇文路1号启瑞广场16楼
电话号码	0513-69892202
开户行名称	江苏银行南通分行营业部 50150188000204471

#### 8. 支付方式

本合同款项，乙方同意甲方选择【 汇款 】方式支付：

开户名称：【            】

账    号：【            】

开  户  行：【            】

#### 9. 额外补偿

9.1 因甲方原因导致工程内容、工程规模、工程进度等发生颠覆性变化致使乙方需要做重大返工的，甲方应按实际情况给予乙方补偿，由双方另行商定应支付的费用；而乙方应尽最大努力在原定交图时间内完成设计任务或由甲方另行指定交图时间。

9.2 修改设计、变更设计、补充设计等在原定设计范围内的必要设计，由乙方负责。在乙方执行设计服务期间，甲方如有非重大设计变更，乙方将不另行收费；甲方如有重大设计变更，甲、乙双方应签订补充协议，由乙方提供工作量清单和费用计算清单，甲方根据实际

的具体情况，经双方共同协商确定费用，费用另计。乙方应及时安排变更设计，不得影响工程施工周期。引发重新报批、报建的图纸修改视作重大设计变更，另行结算，非重大设计变更甲方不另行支付费用。

## 第六章 设计变更处理

1. 由乙方签发的设计变更或修改须预先获得甲方书面确认。乙方须在变更或修改申请书中阐明所发生的哪些方面、部位的修改，修改的理由是什么，初步估算将涉及费用增减多少。获得甲方书面批准后，乙方应在最新一版的施工图的右上角专栏中明确标示各次发生的修改内容、各次修改的时间等。

2. 自施工图出图后，乙方应于每月【 10 】日向甲方提交一份上个月乙方所出全部施工图中各专业设计所发生的设计变更清单。该清单须简要描述所发生变更的部位、变更的内容、变更的原因、变更的时间等，以供甲方作成本控制用途。

3. 乙方出具的设计变更图需同时提供CAD文件及PDF文件，CAD文件如甲方需要应转为【 JPG 】版本。

## 第七章 违约及赔偿

### 1. 提前解约

1.1 除本合同约定的情形外，若因甲方原因提前终止合同（包括但不限于甲方行使任意解除权提前解约、因甲方原因导致合同无法继续履行而需解除），则甲方支付乙方已经验收合格阶段的费用，且甲方无需向乙方支付其他经济补偿，包括但不限于未能履行部分可能存在的利润。

1.2 若乙方提前终止合同，则甲方有权扣除乙方正在进行阶段的设计及顾问服务费用。乙方未提交工作成果的，还应在收到甲方通知后【 5 】日内返还甲方所有已付费用。如造成甲方时间、金钱和成本损失的，乙方按甲方实际损失向甲方支付赔偿金。

1.3 无论任何原因本合同被解除或提前终止的，乙方应于合同解除或终止之日起【 7 】日内将其为履行本合同项下义务已形成的、尚未提供的成果，以及因履行本合同所获取的全部文件、资料全部交付给甲方，并将相应阶段的工作进行交底，经甲方书面确认后，方有权计取对应部分的设计费用；逾期提交的成果将不被认可，也不得作为乙方再主张计算费用的依据。乙方向甲方移交的全部成果的知识产权归甲方所有，甲方有权准许第三方在该成果的基础上进行修改、完善。

1.4 在乙方按本条约定交接前，甲方有权拒绝支付任何费用（如有）；造成甲方损失的，乙方需承担赔偿责任。

### 2. 擅自转委托

乙方违反本合同约定，未经甲方书面同意，将本合同赋予乙方的责任转让给第三方的，甲方有权随时终止本合同并对乙方追究违约责任，乙方须在收到甲方通知后【 5 】日内返还甲方已支付的款项并向甲方支付合同总价款的20%作为违约金。因乙方上述行为给甲方造成损失的，乙方须就甲方损失进行赔偿。

### 3. 延期交付工作成果

乙方未能按合同条款及补充条款之要求如期提交设计图及文件，每逾期【 1 】个日历天，乙方应按照该阶段甲方应付的设计费的【 0.2% 】支付违约金，逾期超过【 15 】个日历天的，甲方有权单方面解除合同，乙方应在收到甲方通知后【 5 】日内返还甲方已支付的设计费且还需按本合同总价款的【20%】向甲方支付违约金。

### 4. 设计及顾问服务过失

因乙方设计过失造成工程质量事故、大额第三类设计变更（因乙方设计失误引发的经甲方确认的设计修改）、设计进度拖延、顾问服务拖延、服务质量不能满足甲方要求或被业主投诉，乙方须在本合同约定的该阶段工作进度期内按照甲方指示采取补救措施，且不得耽误安排；因采取补救措施导致延误的，乙方应按照本章第3条约定承担违约责任，如补救后仍不能满足甲方要求或无法补救的，甲方有权解除合同，乙方应在收到甲方通知后【 5 】日内返还甲方已支付的设计费并向甲方支付本合同总价款【 20% 】的违约金。如造成甲方损失的，乙方还应进行赔偿。

### 5. 拒绝合理之专业服务

5.1 乙方未按本合同约定，对甲方提出的设计中存在的问题做出处理的，甲方有权扣除乙方正在进行阶段的相关费用。给甲方造成损失的，乙方须就甲方损失进行赔偿，如造成设计成果提交延误，乙方应承担延期交付设计成果的违约责任。此种情形发生三次以上（包括三次）的，甲方有权单方面终止本合同，乙方向甲方支付本合同总价款【 20% 】的违约金。

5.2 如因乙方人员拒绝提供合理的且为合约范围内之专业服务；或因乙方原因导致其设计内容三次得不到政府有关部门的认可、批准时，甲方有权扣除相应阶段设计费并有权单方面解除合同，乙方向甲方支付本合同总价款【 20% 】的违约金，乙方不得有任何异议。

5.3 因甲方责任或甲方对乙方正确之专业意见不予采纳，造成工程损失者，由甲方自行承担相应责任，

但乙方须提交书面证明。

### 6. 擅自更换工作人员

合同期内，乙方如需更换本项目负责人及各专业设计负责人的，应向甲方提出书面申请并经甲方书面同意。如未经甲方书面同意擅自更换的，除应变更为原人员外，乙方还需向甲方支付本合同总价款5%的违约金。

### 7. 设计质量或呈现效果不佳

项目按乙方设计方案施工完成后,甲方根据相关的管理制度对乙方设计质量及呈现效果等进行整体评价。若因乙方设计质量问题影响项目开发销售或公司发展重要节点,甲方有权根据合同附件乙方进行相应处罚,同时乙方应无条件及时在甲方规定时间内采取相应补救措施,以达到预期要求,减少不利影响;若乙方未在甲方要求的时间内采取有效补救措施或采取补救措施后仍不能满足甲方展示及交付要求的,甲方有权要求乙方按本合同总价款的【 20 % 】支付违约金。如造成甲方损失的,乙方还应进行赔偿。若因乙方设计质量问题造成本项目展示效果不佳或低于甲方项目平均水平等情况,甲方有权根据相关管理制度对乙方采取罚款、降低评级、限制投标等方式进行处罚。甲方有权待乙方设计能力普遍明显提升后,再通过恢复乙方投标、评级升级等方式与乙方进行后续合作。

#### 8. 违约金/赔偿款的支付

8.1 乙方根据本合同约定应向甲方支付的违约金、赔偿金、罚款等,甲方有权从任何一期应向乙方支付的费用中进行扣除而无需另行征得乙方同意;如剩余费用不足扣除的,甲方有权继续追索。如违约金不足以弥补甲方所蒙受的损失的,则甲方有权继续要求乙方赔偿。

8.2 本合同项下,违约方应当向守约方赔偿的损失,亦包括守约方发生的诉讼费、仲裁费、律师费、公证费、取证费、财产保全费、保全担保费等必要支出、返工的费用、逾期竣工需向第三方承担的违约或赔偿责任、经营损失、资金成本损失等。

#### 9. 损害的处理方式

9.1 由于乙方原因出现质量问题、安全事故、侵权纠纷、客户投诉、劳资纠纷、拖欠员工工资/工人工资、拖欠分包单位/材料供应商(如有)款项、人身财产损害、或者其他乙方原因,使甲方或其关联方受到报纸、电视等媒体的曝光、政府有关主管部门的约谈、通报批评等、或甲方或其关联方因此被投诉、起诉、提起仲裁、遭受行政处罚等的,每发生一次,则乙方向甲方支付本合同总价款【 5% 】的违约金,并承担甲方因此承担的包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、保全担保费、鉴定费、执行费、律师费、罚款、赔偿款、纠纷处理费及可能产生的利息等所有费用(以下统称“所有费用”)。

9.2 如因上述原因导致甲方或其关联方被任何第三方投诉、起诉、提起仲裁、政府处罚的,甲方有权但无义务自行处理并有权要求乙方代替甲方处理。甲方要求乙方处理的,乙方应于甲方口头通知后立即以甲方或其关联方的名义处理/应诉(处理/应诉方案应经甲方书面同意),并承担由此产生的“所有费用”及给甲方及其关联方造成的所有损失。乙方逾期未处理/应诉或甲方决定自行应诉/处理的,对于上述事项,乙方同意甲方可以采取包括但不限于甲方或其关联方员工自行/委托外部律师应诉、通过政府决定、法院判决、法院调解、自行和解等方式解决与相应第三方的纠纷,因此产生的“所有费用”以及因该事项给甲方及其关联方造成的任何其他损失均由乙方承担,乙方同意,如甲方或其关联方员工自行应诉/处理的,乙方应向甲方支付的纠纷处理费标准为第三方主张金额的【 10% 】或人民币10~100万元(以较高者为准)。

9.3 发生上述事项后，甲方有权从本合同项下或甲方及其关联方与乙方签署的任何其他合同项下应付乙方的任何一笔款项中，先行暂扣甲方可能承担的“所有费用”及可能受到的损失费用（以下统称“暂扣费用”）不予支付，无须另行通知乙方或经乙方同意；待上述事项处理完毕后（处理完毕的标准以甲方确认为准），甲方根据处理结果从“暂扣费用”中扣除应由乙方承担的“所有费用”及因此造成甲方及其关联方的损失后，在乙方提供符合要求的发票等付款资料并经甲方确认无误后30个工作日内，将剩余款项（如有）无息支付至乙方指定账户；如暂扣费用不足以支付应由乙方承担的“所有费用”及因此造成甲方及其关联方的损失费用，则甲方有权从本合同项下或甲方及其关联方与乙方签署的任何其他合同项下应付乙方的任何一笔款项中继续扣除，无须另行通知乙方或经乙方同意，如仍不足以扣除的，甲方有权向乙方追偿。对此，乙方不持任何异议。

## **第八章 工程合同时间、停建、缓建、终止合同**

### **1. 停建**

若甲方终止或中断本项目的进行，或乙方被通知无期限停止工作时，此项目作停建论。项目停建后，甲方须按本合同约定支付乙方相应阶段已完成之局部或全部设计工作的费用。乙方接到无期限停止工作书面通知之日起，若三年内未启动项目，此项目做停建论，本合同终止。双方互不承担责任。

### **2. 缓建**

当停建项目在三年内恢复进行，并无重大修改，此项目作缓建论。项目缓建后，本合同仍有效。乙方须继续按本合同文件规定提供相应设计服务，而按本合同约定甲方已支付费用均作为乙方已提供服务部分之收费。所有因缓建而引致的增加工作，甲方将视实际情况给予乙方相应补偿。

### **3. 终止合同**

如乙方设计成果不满足甲方要求，甲方有权要求乙方修改设计成果，乙方经3次修改，仍不能满足甲方要求，甲方有权单方面终止合同，另行委托设计，并支付已完成且已经甲方验收合格阶段的设计费用。

## **第九章 知识产权**

1. 乙方为履行本合同向甲方提供的所有阶段性和最终设计成果，及因履行本合同所产生的其他研究成果，双方同意其所含有的一切知识产权含著作权、申请专利权和专利权等权利属于甲方所有。成果提交甲方后，经甲方书面同意，乙方可以发明人/作者的名义在学术研究领域发表、申报评奖。甲方有权自行或委托他人以任何方式之使用、修改和处分乙方提交的设计成果。未经甲方事前书面许可，乙方不得对上述设计成果做任何复制、修改、转让、自行或提供给他人做任何方式的使用。方违反本条规定的，甲方有权单方解除本合同，甲方

有权要求乙方支付合同总价款【 20% 】的违约金，并要求乙方赔偿甲方因此受到的全部损失。

2. 乙方应保证其准备或提交给甲方的全部成果文件（包括阶段性和最终性成果）及乙方为实现该成果所使用的必要方法不会违反法律法规规定，不会侵犯任何第三人的合法权利（包括但不限于著作权、商标权、专利权、专有技术或商业秘密），甲方在使用上述成果文件的过程中不会遭受行政处罚、承担侵权责任或被第三人提出异议或权利主张、产生其他不良影响，否则乙方应立即负责解决，消除不良影响，承担由此产生的费用及给甲方造成的全部损失。对于前述纠纷事项，甲方亦有权直接自行处理（包括但不限于采用和解、诉讼、仲裁等方式），甲方自行处理的，乙方应承担甲方因此产生的全部损失（包括但不限于甲方因此而支付的赔偿金、诉讼费、律师费、调查费等）。除此之外，乙方还应向甲方支付合同总价款【 20% 】的违约金作为品牌损失费，甲方有权直接在应付乙方款项中扣除上述应由乙方承担的费用及违约金，乙方不持任何异议。同时，甲方有权选择解除本合同或要求乙方在限定期限内提供替代成果文件。甲方选择解除本合同的，乙方应在收到甲方通知后【 5 】日内返还甲方已支付的所有费用并应赔偿甲方因此所受到的损失；甲方选择要求乙方限期提供替代成果文件的，乙方应按期完成，同时承担延期交付成果文件的违约责任。

## **第十章 保密条款**

1. 乙方承诺，未经甲方书面同意，乙方不得将甲方提供的任何资料（包括但不限于项目信息、商业秘密等）及本项目的任何工作成果、设计资料用作本合同以外的用途或向第三方泄露。乙方应对双方本合同合作事宜以及合作中知悉的甲方商业秘密进行保密，未经甲方书面同意，不得向第三方泄露。否则，甲方有权随时终止合同，并向乙方追索由此而引起的直接或间接的经济损失。

2. 本合同解除或者终止时，乙方应当立即停止使用甲方提供的一切相关资料，同时应当按照甲方的要求，将资料给予删除或销毁。

3. 乙方违反保密条款的，甲方有权单方解除本合同，要求乙方支付合同总价款【 20% 】的违约金，并有权向乙方追索由此而引起的直接或和间接的损失。

4. 保密条款为永久性生效条款，不因合同终止而失效。乙方上述保密义务的期限，从乙方知悉该资料或信息之日起，直至公众可通过合法途径获得、知悉相关资料、信息之日止。

## **第十一章 不可抗力**

合同履行期间，若出现甲乙双方因不可抗力，导致本合同终止履行或者无法全部履行，发生不可抗力一方应在不可抗力发生之日起三个日历天之内通知另一方，双方应友好协商解决，并按照实际完成工作情况据实结算相关费用，双方互不承担违约责任。

## 第十二章 通知联系

1. 合同签订、履行过程中，甲乙双方以简体中文（普通话）为协商语言，其他语言必须同时提供简体中文（普通话）的翻译或传译。双方约定适用多种语言的，由双方具体商定。

2. 双方合作过程中的资料交接、计划执行、通知的送达等均采用书面形式（选择专人送达、邮寄送达、传真书面签署的扫描件送达或电子文档发送至指定接收邮箱送达）。当面呈送，签收日为通知送达日期。以传真或电子邮件方式，以发传真或电字邮件当日为送达日。邮政特快专递通知的，收件方签收之日为送达之日；如接收方拒绝签收或无人签收特快专递的，在邮件发出之日起第三日视为送达。

3. 双方联系人及联系方式以本合同题头约定为准。任何一方变更上述信息，应当在变更之日起三个日历天内以书面形式通知对方，并在对方签收确认后方为有效。如上述信息不准确或无法有效送达或一方送达信息发生变更未按约定有效通知对方的，则由此而引发的全部责任和损失均由该方自行全部承担，且对方的所有通知均视为已合法有效送达。法院、仲裁机构送达的法律文书也适用本条款，均视为已送达。

## 第十三章 合同文件构成

本合同由以下几部分组成，各组成部分能够互相解释，互为补充与说明，与本合同具有同等法律效力，其组成和解释如下：

1. 本合同条款；

2. 乙方主体资格证明：营业执照、资质证书、授权文件；

3. 《设计任务书》。《设计任务书》是甲方对该项目的具体要求，为本合同的有效组成部分，甲乙双方均应严格遵守。

4. 附件：根据需要列示。合同附件与本合同正文不一致的，以合同正文为准。

注：本合同、合同附件、补充协议，都需双方负责人签字、盖章确认。合同履行过程中的所有文件（传真、函件、电子邮件、会议纪要等）以甲方最终确认为准。

## 第十四章 争议解决

1. 如甲乙双方在执行本合同时产生争执或纠纷，双方应本着友好的态度协商解决。

2. 双方通过协商仍不能解决争议，则双方同意选择下列方式解决：向甲方所在地有管辖权的法院提起诉讼。

3. 诉讼进行过程中，除双方有争议的部分外，本合同其他部分仍然有效，双方应继续履行本合同。

## 第十五章 其他约定

1. 本合同应遵守任务书约定，执行盛和房产相关设计管理办法等相关管理规定（以下统称“管理办法”，甲方有权不时对管理办法进行修订或增减，乙方承诺遵守甲方提供的最新的管理办法），管理办法中专项金扣款等罚则与本合同约定的违约责任并行，如乙方行为既违反管理办法又违反本合同约定，则应按管理办法扣除专项金等款项并按照本合同约定承担相应违约责任。

2. 本合同如有未尽事宜，应由双方友好协商解决。如需对本合同及其附件做任何修改或者补充，须由双方另行签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。经双方协商签订的补充协议应按顺序编号，当本合同条款与补充协议条款不一致时、或补充协议之间条款不一致时，应按补充协议的最新约定执行。

3. 当本合同内容与政府格式合同内容相矛盾时，以本合同为准。

4. 本合同将保持其效力直至双方完全履行合同项下的所有义务并且各方之间的所有付款和索赔已经结清。

5. 本合同壹式【陆】份，甲方持【肆】份，乙方持【贰】份，具有同等法律效力。

6. 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效。

## 第十六章 附件

附件一：《设计任务书》；

附件二：《乙方团队成员名单、简介及工作职责》；

附件三：《廉政责任书》。

## 第十七章 增补条款

【无】

（以下无正文，为签署处）

甲方：南通盛和崇发置业有限公司

法定代表人：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

授权委托人：\_\_\_\_\_

授权委托人：\_\_\_\_\_

经办人：\_\_\_\_\_

经办人：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

乙方：

附件一：

## 设计任务书

（详见招标文件第四章 设计任务书）

附件二:

## 乙方团队成员名单、简介及工作职责

(由中标单位提供)

附件三：

## 廉政责任书

甲方（全称）：南通盛和崇发置业有限公司

乙方（全称）：\_\_\_\_\_

为加强建设工程廉政建设，规范建设工程各项活动中甲、乙双方的行为，防止谋取不正当利益的违法违纪现象的发生，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设法律法规和廉政建设的有关规定，订立本廉政责任书。

### 一、双方的责任

1.1 应严格遵守国家关于建设工程的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

1.2 严格执行建设工程合同文件，自觉按合同办事。

1.3 各项活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反建设工程管理的规章制度。

1.4 发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

### 二、甲方责任

甲方的领导和从事该建设工程项目的工作人员，在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

2.1 不得向乙方和有关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

2.2 不得在乙方和有关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

2.3 不得要求、暗示或接受乙方和有关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

2.4 不得参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

2.5 不得向乙方和有关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方工程建设管理合同有关的业务活动；不得以任何理由要求乙方和有关单位使用某种产品、材料和设备。

### 三、乙方责任

应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，执行工程建设强制性标准，并遵守以下规定：

3.1 不得以任何理由向甲方及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

3.2 不得以任何理由为甲方和有关单位报销应由对方或个人支付的费用。

3.3 不得接受或暗示为甲方和相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

3.4 不得以任何理由为甲方和相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

#### 四、违约责任

4.1 甲方工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，依据有关法律、法规给予处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

4.2 乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，依据有关法律法规处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

4.3 本责任书作为建设工程合同的组成部分，与建设工程合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

#### 五、责任书有效期

本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

#### 六、责任书份数

同协议书。

甲方（公章）：南通盛和崇发置业有限公司

乙方（公章）：

地址：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_

委托代理人（签字）：\_\_\_\_\_

委托代理人（签字）：\_\_\_\_\_

经办人：\_\_\_\_\_

经办人：\_\_\_\_\_

## 第四章 设计任务书

### 一、项目名称

#### 1、工程名称

R23020 地块项目智能化设计。

#### 2、地块区位

濠北路北、华丰河两侧地块。

#### 3、用地概况

本项目规划用地面积约 32349 平方米，总建筑面积 58112.5 平方米，其中地上总建筑面积约 41900 平方米，地下建筑面积约 16212.5 平方米，主要建设内容为住宅、配套用房、地下车库等。

### 二、设计范围

1、设计范围：包含但不限于小区公共区域智能化设计；住宅智能化设计；售楼处、样板房及示范区智能化设计（售楼处、样板房及示范区须根据销售期间状态、交付状态综合考虑，以永久点位设计为主，减少交付前改动）；会所智能化设计；项目现场监控临时接入（项目现场所有监控临时接入控制中心，由物业单位统一管理）；招标人其他合理零星智能化设计等。

2、根据设计范围在设计阶段分别出具设计方案、施工图两个部分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及技防部门相关要求（出图相关资质费用由投标人在投标报价中一并考虑），售楼处、样板房及示范区设计方案须经物业单位审查并通过。

3、审图所需资质，需提前至南通建设局备案（或相关部门）。

4、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）。

5、项目施工期间参加设计交底会议和招标人组织的专题例会，根据会议要求及时出具相应成果文件（不限服务次数）。

6、根据项目施工进度参加招标人组织的相关施工验收工作会议，签署验收意见或整改意见。

7、进行方案汇报，汇报地点将由招标人提前 5 个日历日通知。

8、时间计划要求：至施工图设计完成止，设计周期为 40 个日历日。

工作阶段	完成时间 (自合同签订之日起)	完成内容
第一阶段	25个日历天	【小区智能化设计方案】，并获得甲方认可（如需提交政府的，仍需同时获得政府认可）
第二阶段	15个日历天	【小区智能化施工图】，并获得甲方认可（如需提交政府的，仍需同时获得政府认可）

### 三、智能化系统设计内容

根据项目定位、建筑功能及成本预算等因素，按照智能建筑设计标准中智能化系统配置的要求，本项目智能化系统包含但不限于以下子系统：

室外入侵报警系统、视频安防监控系统、出入口控制系统、电梯控制系统、户内安防系统、信息发布系统、停车场管理系统、电梯五方通话系统、家居综合布线系统、停车场管理系统等。

详见附录 1：《智慧社区功能选择表》 本项目参照产品 A 档设计。

### 四、智能化设计深度要求

设计应符合《建筑工程设计文件编制深度的规定》（2016 年版），有足够的依据供弱电承包商进行深化设计。

**应按《建设工程质量管理条例》第二十二条注明设备规格、型号、性能等技术参数与数量，但不得指定制造商和供货商，不得使用淘汰产品。**

弱电智能化设计需包含图纸封面、目录、设计说明、系统图、机房详图、安装大样图、单体及地库平面图、室外总平图、销售及交付两阶段转换图等全部图纸。平面图要明确表达路由，从市政引进、至设备机房、至楼层管井、再至末端需一一清晰表达。机房平面布置图应分别提供机房地面静电地板布置图、设备平面布置、智能化布置布线图、接地平面布置图、UPS 配电系统图、智能化间布置大样图。电气竖井、楼层配电间应含设备布置安装详图。弱电系统不应有漏项，各弱电系统图应完整。

### 五、设计依据

《智能建筑设计标准》（GB 50314-2015）

《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（GB50846-2012）

《综合布线系统工程设计规范》(GB 50311-2016)

《综合布线系统工程验收规范》（GB/T 50312-2016）  
《公共广播系统工程技术标准》（GB/T 50526-2021）  
《安全防范工程技术标准》（GB 50348-2018）  
《视频安防监控系统工程设计规范》（GB 50395-2007）  
《民用闭路监视电视系统工程技术规范》（GB 50198-2011）  
《出入口控制系统工程设计规范》（GB 50396-2007）  
《入侵报警系统工程设计规范》（GB 50394-2007）  
《有线电视网络工程设计标准》（GB/T 50200-2018）  
《数据中心设计规范》（GB 50174-2017）  
《建筑物电子信息系统防雷技术规范》（GB 50343-2012）  
《民用建筑电气设计标准》（GB 51348-2019）  
《住宅建筑电气设计规范》（JGJ 242-2011）  
《全市智慧技防小区建设实施意见》（通委政法〔2020〕84号）  
《南通市新建小区及其他新建建筑工程技防建设项目审核验收工作的实施意见》（通委政法〔2020〕85号）

其它有关的国家及地方现行最新的规程、规范。

如以上技术规范国家有最新的，按国家现行最新规范执行。

## 六、设计原则

考虑到小区智能化系统在其实现其智能化应用管理方面的重要性，在设计和实施时，应按以下原则和要求进行：

### 6.1 以开放性为设计基础

在设计过程中充分考虑了通用性和开放性特点，设计完成的各智能化子系统结构通用性强，各系统提供开放的数据接口及标准通信协议用于相互对接，以满足智慧社区互联互通的需求，为后期接入智慧数据云平台及与物业 APP 对接提供保证。同时适用设备类型及其产品的选择空间广泛，方便在项目后期进行工程实施时可灵活选择产品，而非拘泥于某一种品牌设备。

### 6.2 以可扩展性为设计原则

在智能化系统的设备选择上既要满足各个独立地运行，又要能方便的组成一个完整的系统，同时，需考虑住户的各自使用风格不一，对智能化产品的需求差

异也较大，所以在系统结构及产品选型上应选择系统开放、扩展性好的产品，便于将来管理及住户进行扩充应用。

### 6.3 以安全性为设计的核心

安全性设计必须放在智能化系统的核心地位。各子系统须充分考虑系统安全、人身安全以及信息传递安全等安全性要求。

### 6.4 以方便应用为智能化设计的主导思想

智能化系统应最大限度的服务于小区的使用者和管理者，因此智能化系统的稳定性和方便性必须贯穿于智能化系统设计的始终。

### 6.5 以先进性为设计标准

智能化系统应充分利用现有的主流设计规范，在设计和实施时除了坚持“可靠、安全、经济和实用”等原则外，必须最大限度的利用成熟可靠且行业通行的先进技术；坚持所采用技术的开放性，各子系统的系统设计、系统性能标准等需符合国家的有关标准的要求，从而保证系统能够随科学技术的不断发展而升级。

## 七、智能化子系统设计技术要求

### 7.1 安全防范系统

#### 7.1.1 入侵报警系统

(1) 周界防范报警系统应沿小区周界，采用 4 线制张力式电子围栏并结合视频监控，做到全面设防，无盲区、无死角。

(2) 小区周界没有实体围墙的河岸、消防通道等处，应有实体防范措施，并安装红外对射报警设施并有视频监控设施相匹配。

(3) 周界防范报警系统应有利于报警时准确定位，入侵报警器实际探测距离不大于 70 米，24 小时设防。

(4) 系统在管理中心通过报警主机、系统管理计算机及管理软件对报警信号进行接收和处理，在报警时实现现场声光提示；设置电子地图，在报警时显示报警区域。

(5) 前端电子围栏主机均通过报警输入模块接入周界防范报警系统。

(6) 系统支持触网、短路、断路、防剪、防拆、入侵、断线、松弛、前端控制杆防拆、控制杆通讯失败等多种报警模式。

(7) 系统管理软件具有事件记录功能，对每一次的报警事件以及处理情况

等相关信息进行记录存储，便于管理、查询。

(8) 电子围栏系统同时具有联动视频安防监控系统的功能，在报警的同时，可联动视频安防监控系统的功能，实现对报警现场监控画面的单幅显示及实时录像。

(9) 系统提供开放的数据接口及标准通信协议用于相互对接，可接入建筑信息管理系统（BMS）进行统一管理，以满足智慧社区互联互通的需求，为接入智慧数据云对接提供保证。本次设计只明确数据接口及通信协议类型。

(10) 周界电子防护系统的其他技术要求应符合《安全防范工程技术规范》（GB50348-2018）、《入侵报警系统工程设计规范》（GB50349-2007）、《入侵探测器第一部分：通用要求》（GB10408.1-2000）、《入侵探测器第四部分：主动红外探测器》（GB10408.1-2000）、《入侵和紧急报警系统控制之时设备》（GB12663-2019）、参照《脉冲电子围栏及其安装和安全运行》（GB/T7946-2015）的相关规定。

入侵探测装置安装区域应包含以下：

- 1) 小区周界（包括围栏、栅栏）
- 2) 与外围衔接的二楼露台围栏上端
- 3) 次出入口门（夜间封闭型）上端
- 4) 封闭的消防通道门上端及无人值守的出入口设置防入侵摄像机
- 5) 与住宅相连，且高度在 6m 以下（含 6m），用于商铺、会所等功能的建筑物（包括裙房）顶层平台
- 6) 水系周界（如需设置）

#### 7.1.2 视频安防监控系统

(1) 小区出入口外延、广场应安装高清网络枪机，出入口外延球机应留有与派出所联网的接口，实现与派出所联网功能。

(2) 人行通道、住宅单元门厅应安装人脸识别摄像机，可对设定区域内 150 个移动的人脸图片进行检测、跟踪、抓拍。

(3) 车行通道应安装车辆抓拍摄像机，支持识别车牌、车标、车行、车身颜色等，可抓拍同乘人员并保存上传。

(4) 汽车道闸、主干道、道路交叉口、地下车库及人防、周界围栏、快递

存放区、垃圾站、变（配）电机房、消防水泵房、电梯机房、防排烟机房、门卫室、消控室、岗亭等应安装摄像机，能清楚地显示人员和车辆的活动情况，其中消控室、物业前台、门卫、岗亭、会所接待区等物业人员工作区域摄像机须配置在离岗检测、识音器功能。

（5）各单元楼栋南向应安装高空抛物摄像机（如有），当发现高空抛物行为，即可实时产生预警，并在后台弹窗提醒，工作人员可及时处置。

（6）电梯轿厢宜安装摄像机，电梯轿箱内的摄像机应安装在电梯门一侧的左上方或者右上方的厢顶部，并配置电梯楼层显示器。应支持联动电梯梯控，当检测到电瓶车时，阻止电梯关门，直至电瓶车撤出电梯轿厢。

（7）消防通道常闭门安装结构化相机，出现堵塞情况，自动产生报警信号上传到中心平台，确保消防通道门正常工作。

（8）电瓶车/电动汽车充电场所应配置温感摄像机，配置应考虑成本最优化，支持高温感应，支持高温预警报警。

（9）周界系统中视频监控系统采用 400 万红外定焦枪型摄像机。

（10）实时保存 30 天内本地视频监控录像资料，并能方便地查询、取证，为事后调查提供依据。

（11）被授权的监控人员可远程（或在设备网内）任意调取监控图像，并可远程发出控制指令，可对录像资料的智能化检索、回放、调整摄像机镜头焦距、控制云台进行巡视或局部细节观察。

（12）采用目前主流的集中存储设备，录像效果应该与实时监控效果一致。录像（不低于 720P 格式）保存时间不少于 30 天，可方便地实现录像记录的查找与回放。对于 128 路以下，建议采用 NVR，对于 128~400 路，根据经济成本选择 NVR 或 IPSAN 模式，对于 400 路以上，采用 IPSAN 存储。

（13）保证录像资料的安全，系统具有操作权限管理，系统登录、操作进行严格的权限控制，保证系统的安全性。

（14）系统具有多画面实时预览、视频单画面/多画面切换、本地录像回放、实时网络传输、远程文件回放和下载等功能。系统显示的画面应能任意编程，实现自动或手动切换，在显示的画面应有摄像机的编号、部位、地址和时间的显示。系统支持电子地图功能。

(15)集中存储主机带有报警输入端口,可用于将来的联动报警信号的输入,可通过总线协议与其它系统进行数据对接,或者在局域网上通过各自平台软件进行对接联动控制,需明确双方厂家配合对接。当前端发生报警信号,主机会将报警防区的监控点图像切换成全画面显示,同时相应的录像主机的画面框将提供报警提示,并对报警现场图像进行记录、存储以及回放打印。记录报警类别、时间,确认时间及相关信息的显示、存储、查询及打印等。

(16)集中存储主机带有网络接口,支持 LAN、互联网等连接方式,可在远程通过网络对前端现场画面进行调看。存储主机带有局域网接口,通过小区局域网将存储的信息上传至视频服务器进行备份及共享。调看还支持实时影像传送、录像影像传输,PTZ 功能操作、远程文件存储打印等多种功能。

(17)系统提供开放的数据接口及标准通信协议用于相互对接,可接入建筑信息管理系统(BMS)进行统一管理,以满足智慧社区互联互通的需求,为接入智慧数据云平台及与 APP 对接提供保证,系统用户可通过手机客户端查看相关信息。本次设计只明确数据接口及通信协议类型。

### 7.1.3 出入口控制系统

#### 1. 访客对讲系统

(1)系统应实现监控中心与住户、小区门口机(围墙机)与住户、楼栋口访客与住户之间的相互对讲(可视对讲),并且做到语音(图像)清晰无干扰。

(2)临时访客在小区出入口通过围墙机或管理人员通过门卫室机呼叫欲访问住户,经住户确认无误后,方可进入小区。同时临时访客在门卫登记处通过物业管理系统录入人脸或发放二维码,在访客期间内通过人脸或二维码通过单元门。预约访客可住户 APP 系统(物业公司开发)提前录入人脸或住户授权的二维码,在访客期间内通过人脸或二维码通过小区门、单元门及梯控。功能对接由设备厂家深化。

(3)住户室内机应有预留报警防区,方便户内报警系统接入。

(4)楼宇对讲系统必须配置备用电源,应满足停电后系统至少可持续正常工作 8 小时的要求。

(5)每台对讲管理中心机的管理用户不得大于 1000 户。

(6)系统能灵活扩展功能,满足当地相关部门及规范要求,使项目能顺利

通过验收。需满足当地技防部门评审及验收要求。

(7) 系统提供开放的数据接口及标准通信协议用于相互对接，可接入建筑信息管理系统（BMS）进行统一管理，以满足远期智慧社区互联互通的需求，为后期接入智慧数据云平台及与物业 APP 对接提供保证，系统用户可通过手机客户端查看相关信息。本次设计只明确数据接口及通信协议类型。

## 2. 门禁管理系统

(1) 小区人行主出入口应设置人行通道闸机，次要出入口设置出非机动车通道闸机，道闸设备间间距应考虑行人及非机动车安全通过。次入口设置无人值守门禁设备，同时安装视频监控防攀越系统（划线摄像机），实现实时录像及告警功能。

(2) 单元楼地下室及首层大堂出入口设置出入口门禁管理设备。

(3) 在重要设备房，如变配电间（KP 所除外）、风机房、生活水泵房、消防水泵房、监控中心机房及网络机房等设置出入口门禁管理设备。

(4) 电梯轿厢内设置刷卡+人脸识读功能的一体识读装置。访客管理系统实现数据采集后通过智能安防平台与梯控系统实现联动。功能对接由设备厂家深化。

(5) 系统提供开放的数据接口及标准通信协议用于相互对接，可接入建筑信息管理系统（BMS）进行统一管理，以满足远期智慧社区互联互通的需求，为后期接入智慧数据云平台及与物业 APP 对接提供保证，系统用户可通过手机客户端查看相关信息。本次设计只明确数据接口及通信协议类型。

(6) 售楼处、会所使用结构化相机，人脸识读功能的识读装置，与厅门联动，实现自动识别开启。

### 7.1.4 电梯控制系统

(1) 电梯梯控系统包括电梯按授权楼层（含授权贯通电梯授权侧门机）停靠服务、可视对讲联动呼梯功能以及电梯运行状态监视功能。功能对接由设备厂家深化。

(2) 访客使用电梯前往任何住户楼层，需物业管理处授权发行对应权限用户卡，或所在楼层业主通过对讲系统临时开放对应权限，否则无法使用电梯前往任何住户楼层。功能对接由设备厂家深化。

(3) 通过可视对讲系统对访客进行确认后楼栋单元门自动开启，电梯下降

迎接，访客无需智能卡便可前往业主对应楼层。功能对接由设备厂家深化。

### 7.1.5 户内安防系统

(1) 住宅楼地面一、二层及顶层的所有门窗阳台等均应安装住户防入侵报警系统，报警探测器的布置应合理，没有盲区，不应影响住户在室内的正常活动。

(2) 报警系统应实现与小区中心控制室联网。

(3) 住户报警系统应具有外出设防和居家设防功能。

(4) 住宅楼所有住户的卧室、客厅、卫生间应至少分别安装一个与小区监控中心联网的紧急求助报警装置，紧急求助报警应设置为 24 小时即时防区。

(5) 当住户内安装的各类入侵探测器探测到警情或出现故障、紧急报警（求助）装置被启动时，中心报警控制主机应能准确显示报警或故障发生的地址、防区、日期、时间等信息，系统不得有漏报警。

(6) 报警系统应有自检、巡检功能。系统应能实现各种类信息：防区编号、工作状态（布撤防、报警、旁路、故障等）、时间、部位、报警种类、（紧急报警、入侵报警等）的显示和记录。

(7) 报警响应时间不大于 2 秒，报警持续时间不小于 5 秒。资料要求保留 30 天以上。

(8) 住户报警控制器与中心报警控制主机应敷设专用线缆的方式实现联网。

(9) 住户报警系统的设计、安装应符合《入侵报警系统工程设计规范》（GD50394-2007）及《入侵探测器第 1 部分：通用要求》（GB10408.1—2000）、《入侵探测器第 5 部分：室内用被动红外入侵探测器》（GB10408.5—2000）、《微波和被动红外复合入侵探测器》（GB10408.6—2009）、《安全防范工程技术规范》（GB50348-2018）的有关规定。

## 7.2 信息发布系统

### 7.2.1 信息发布系统

结合景观设计在小区次出入口附近预留室外 LED 显示屏的线管。

### 7.2.2 电梯五方通话系统

各电梯控制箱分别布设线缆（或使用无线传输方式）到监控中心（如使用布线方式须预留一根备用线管），对讲设备由电梯厂家提供、安装及调试。具体布线方式及选用线型与电梯厂家确认深化。

### 7.2.3 移动信号覆盖

按照南通地方标准，实施小区 5G 覆盖。本系统由当地移动通讯运营商设计和实施，本次设计预留通道。

### 7.2.4 家居综合布线系统

光纤入户，入户一根 2 芯光纤（一备一用），户内实现千兆网。

采用综合布线系统，户外采用光缆传输信息，户内采用非屏蔽六类网线传输数据、双绞线传输语音。

智能家居结合实际需求，预留管线。光纤入户设计由移动供应商设计，本次设计预留管线。

## 7.3 智慧交通系统

### 7.3.1 停车场管理

(1) 在小区车行出入口、地下车库出入口设置自动道闸。管理服务器及管理软件位于消防控制室或物业管理前台。岗亭设置管理工作站及管理软件。

(2) 支持自助缴费、出口无感缴费以及 APP 线上缴费等多种方式。

(3) 小区人行、车行道闸口须配置视频监控防攀越系统（划线摄像机），实现实时录像及告警功能。

(4) 地下车库盲区检测，通过雷达实时检测其他车道的车辆情况，控制多个红蓝报警灯设备对车辆进行声光提醒（注意避让其他车道的来车），助力车库行车安全。主要部署在地下车库的十字路口、T 字路口或上下坡处。

(5) 系统提供开放的数据接口及标准通信协议用于相互对接，可接入建筑信息管理系统（BMS）进行统一管理，以满足远期智慧社区互联互通的需求，为后期接入智慧数据云平台及与物业 APP 对接提供保证，系统用户可通过手机客户端查看相关信息。本次设计只明确数据接口及通信协议类型。

## 7.4 弱电管网

室外手孔井须考虑排水。户外须采用防水型线缆，且具有高抗干扰性。

室外智能化箱须采取防水、防潮、防晒、防锈、防冻等防护措施，能满足设备工作的环境要求；有合理可靠的屏蔽措施及防雷、接地措施。金属电缆桥架及其支架、引入或引出的金属电缆导管须可靠接地或接零。

过路管设置镀锌钢管，手孔井之间的距离不宜超过 40 米。

## 7.5 机房工程

(1) 机房内设备应设计科学、布局合理，安装时留有充足的操作空间。

(2) 机房应设置门禁管理设备。

(3) 弱电系统的直流接地、交流接地、保护接地的接地电阻值应小于  $4\Omega$ ，若采用联合共用接地，则接地电阻值应小于  $1\Omega$ 。

(4) 监控中心自配电间引入可靠电源到机房配电箱，各设备用电由机房内的配电箱进行用电分配；供配电方式为双路供电系统加 UPS 电源，并对空调系统和其他用电设备单独供电，以避免空调系统启停对重要用电设备的干扰。

(5) 监控中心采用 UPS 供电，应留有 30%左右的余量，保证所有监控与显示设备断电后能工作 2 小时。

监控报警中心应留有与当地公安机关监控中心联网的接口。应配置可靠的通信工具，安装内、外有线通讯电话，发生警情时，能及时向公安机关接处警中心报警。

监控中心的温度为  $16\sim 30^{\circ}\text{C}$ ，相对湿度宜为  $30\%\sim 75\%$ 。中心控制室的设计、建设，应符合 GB50348—2018《安全防范工程技术标准》第 6.14《监控中心设计》规定。

附录 1：《智慧社区功能选择表》

1、安全防范						
序号	子模块	模块描述	涉及系统	技术参数及功能需求	对应产品线	备注
					A	
1	室外入侵报警系统	根据场景运用各个系统（实体围墙安装电子围栏、消防通道口设置、沿街商铺设置红外对射）	周界报警系统（电子围栏）	1、实现前端围栏上的每根线都有高压脉冲； 2、采用 4 线制张力式电子围栏并结合视频监控； 3、电子围栏系统采用 485 总线通讯组网，采用 UPS 集中供电。周界摄像机系统采用 TCP/IP 网络传输方式组网，采用 UPS 集中供电； 4、多种报警监测：钢索拉紧、松弛、剪断、防拆、断电等均报警。	●	
			周界报警系统	1、移动物体检测，报警弹窗 2、电子围栏误报复查	●	结合综合管理平台，能实现弹窗提示功能
			周界报警系统（红外对射）	1、探测距离：50 米；100 米；150 米；200 米；250 米；300 米； 2、多光束主动红外对射探测器	●	
2	视频安防监控系统（智能 AI 识别）	出入口外延、广场	视频安防监控系统	400 万像素高清网络球机，旋转范围：0°~360°连续旋转，补光类型：红外，低照等级：星光，支持语音对讲，支持 10M/100M 网络数据。	●	

3	监控系统	人行通道、住宅单元门厅	视频安防监控系统-人脸识别	<p>1、400万像素 AI 智能全局网络人脸识别摄像机，补光类型：红外，低照等级：星光，支持语音对讲，支持10M/100M/1000M 网络数据。</p> <p>2、支持人脸检测，人脸优先抓拍，人脸区域曝光，人脸区域增强。</p> <p>3、支持人脸属性提取，支持人脸抠图区域可设；人脸/单寸照，支持目标过滤。</p> <p>4、采用人工智能深度学习算法，可对人体的有效部位进行侦测（如整个人体，或仅单个手臂或大腿），并由此正确计数人数。</p>	●	
		车行通道	视频安防监控系统	<p>400万像素车身抓拍摄像机，补光类型：白光，低照等级：星光，支持100/1000M 网络数据传输。支持新能源车牌识别，支持5500种车系识别，支持年检标志识别，支持车牌颜色识别功能，支持车辆捕获功能，支持车牌识别功能，支持350种车标识别，支持22种车型识别，支持13种车身颜色识别，支持驾驶室人脸抠图，抓拍图片可以看清人脸，并可保存小图上传。</p>	●	
		主干道、道路交叉口、地下车库及人防、周界围栏、快递存放区、垃圾站、变（配）电机房、消防水泵房、电梯机房、防排烟机房等	视频安防监控系统	<p>400万像素枪型摄像机，补光类型：红外，低照等级：星光，支持10M/100M 网络数据传输。</p>	●	
		汽车道闸（防攀越）	视频安防监控系统-翻越攀爬检测	<p>1、400万像素枪型摄像机，补光类型：红外，低照等级：星光，支持10M/100M 网络数据传输。</p> <p>2、检测人员攀爬翻越行为，并发出声光报警</p>	●	
		各单元楼栋南向	视频安防监控系统-高空抛物（如有）	<p>1、技术参数：400万像素高空抛物摄像机，补光类型：红外，低照等级：星光，支持100/1000M 网络数据传输。</p> <p>2、支持高空抛物检测功能，可检测如垃圾袋、纸盒、矿泉水瓶等，可抓图并发出报警提示。</p> <p>3、支持高空抛物抗扰功能，当出现非从高处落向低处的物体，不产生报警提示信息。</p> <p>4、高空抛物检测误报率≤1%。</p>	●	

		电梯轿厢	视频安防监控系统	1、400 万电梯专用半球摄像机，补光类型：红外，低照登记：星光，支持 100/1000M 网络数据传输。 2、联动电梯梯控阻止关门：当检测到电瓶车时，相机可以输出开关量信号到电梯控制器，进而触发开门或断开光幕，输出开门信号，阻止电梯关门，直至电瓶车撤出电梯轿厢。 3、3、联动监控中心报警：检测到电瓶车时会报警事件上报管理平台，进而触发蜂鸣器报警、监控画面弹屏等提示。	●	
		门卫室、消控室、岗亭、会所接待区、物业前台	视频安防监控系统	1、200 万像素网络半球机，补光类型：红外，低照等级：星光，支持语音对讲，支持 10M/100M/1000M 网络数据。 2、支持在离岗检测。 3、消控室、物业前台、门卫、岗亭、会所接待区等物业人员工作区域摄像机须配置语音器功能。	●	
		消防通道常闭门	视频安防监控系统-占道分析	1、400 万像素结构化相机，补光类型：红外，低照等级：星光，支持语音对讲，支持 10M/100M/1000M 网络数据。 2、支持通道内物品堵塞智能识别，一旦出现堵塞情况，自动产生报警信号上传到中心平台，确保消防通道、安全出口、防火门正常工作。	●	出入口到访客车位路段安装
		电瓶车/电动汽车充电桩场所	视频安防监控系统-热成像摄像机	400 万像素温感摄像机，补光类型：红外，低照等级：星光，支持 10M/100M 网络数据传输，支持强光抑制，支持高温感应，支持高温预警。	●	结合充电桩及物业需求设置
4	出入口控制系统	主出入口设置访客管理员机	访客管理系统	1.支持实时捕捉人脸，并在视频预览窗口实时显示人脸捕捉框 2.打印功能，能够在人脸注册完毕时，打出相应的访客信息 3.防假功能，支持照片及视频防假功能，使用照片或视频无法识别，无需用户配合，即可完成真人检测 4.支持黑白名单，主动检测人脸	●	主要针对于临时访客，物业在与业主确认后，可协助访客开启道闸或单元门；（可否配置移动式，方便门卫进行访客授权）
		访客预约-人行、车行管理	智慧社区	可通过智慧社区软件 app 实现	●	业主提前通过 APP 录入访客信息或车辆车牌信息，后台生成二维码或人脸直通

		主出入口人行道闸采用人脸识别、二维码	门禁管理系统	<ul style="list-style-type: none"> <li>1、采用工业级伺服电机，使用寿命长，无故障开关门次数可达 500 万次以上，基本做到免维护；</li> <li>2、闸门自动高精度校准，不必担心长时间使用后闸板偏移；</li> <li>3、摆角：90 度（单向通行）和±90 度（双向通行）可选</li> <li>4、摄像头：彩色镜头 200 万像素、超宽动态</li> <li>5、面部识别距离：0.5M~2M</li> <li>6、二维码识别距离：0.2M~0.4M</li> </ul>	•	物业系统录入人脸或派发二维码
		可视对讲围墙机、门口机采用人脸识别、具备云对讲功能	访客可视对讲系统	<ul style="list-style-type: none"> <li>1、采用全数字 TCP/IP 系统；</li> <li>2、厂家有自主开发的云端设备管理平台，且性能满足盛和房产要求，免费开放接口；</li> <li>3、可按盛和房产平台要求接入公司统一物联网平台；</li> <li>4、手机开门（小区围墙机和单元门口机支持），针对业主开门；</li> <li>5、支持 APP 云对讲功能；</li> <li>6、摄像头像素 ≥200W；</li> <li>7、门口机支持与室内分机或中心管理机之间双向对讲；</li> <li>8、具有防尘、防水设计防水等级不小于 IP54，适应室外恶劣环境；</li> <li>9、安装方式：埋墙或壁挂式；</li> <li>10、具备人脸识别、二维码识别功能；</li> <li>11、内置嵌入式门禁，支持梯控联动。</li> </ul>	•	
		可视对讲门口机自动呼梯（呼梯至首层或地下室）	访客可视对讲系统（联动梯控）	梯控协议对接，RS485 接口，提供标准协议文档	•	单元机显示电梯到达计数功能
		户内呼梯至相应楼层	访客可视对讲系统（联动梯控）	梯控协议对接，RS485 接口，提供标准协议文档	•	户内分机大屏显示电梯到达计数功能
		首层大堂单元门（大堂内侧）采用红外感应自动开锁	访客可视对讲系统（无障碍通行）		•	人脸、刷卡或二维码
		自动识别车辆车牌	车辆管理系统	停车场管理系统通过车牌识别或其它凭证对出入停车场的车辆实时判断识别、准入/拒绝、引导、记录、收费、放行等智能管理，有效控制车辆与人员的出入，详细记录资料并自动计算收费金额，实现对场内车辆、收费的安全管理。该系统集车牌识别技术、感应式智能技术、计算机软件与网络、视频监控、图像识别与处理、自动控制技术于一体，包括了	•	
		车牌自动识别无纸化支付	车辆管理系统		•	陌生车辆禁止入内

				<p>车辆身份判断、出入控制、车辆自动识别、车位检索、图像显示、车辆校对、信息发布、时间计算、费用收取及核查、语音对讲、报警联动等系列化功能，实现对停车场车辆的智能化、远程化、无人化管理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、物业按需设置计费标准</li> <li>2、人性化的凭证管理</li> <li>3、分权分级管理</li> <li>4、自动扣费，快捷通行</li> <li>5、流量管理通道管制</li> <li>6、防跟车防砸车</li> <li>7、访客指引</li> <li>8、车场满位管理</li> <li>9、临时车辆，二维码缴费（可支持静态二维码预缴费）</li> </ol>		
5	电梯控制系统	业主刷卡直达（含刷卡、二维码、人脸识别）	电梯控制系统	<p>通讯方式：TCP/IP、同时支持跨路由的网络进行控制使用 读卡类型：二维码、NFC、人脸认证开门。</p> <p>组网方式：梯控系统和电脑的连接支持 RS485 及 TCP/IP 接口，可满足单独组网的要求，也可满足混合组网的要求。</p> <p>公共楼层：可通过软件设置 1—5 个公共楼层。</p> <p>系统故障自动切换：当电梯门禁出现故障 10s 左右，如：如通讯故障、电路板故障、电源故障等，会自动切换到自由模式。</p> <p>支持紧急报警联动、视频联动、对讲呼梯控制、临时访客管理等功能。</p> <p>临时访客功能：针对临时访客发行二维码和人脸权限，设置有效电梯、有效楼层、有效时间段、有效使用次数，临时用户在授权范围内使用有效。当临时访客离开时，取消权限。</p> <p>火警联动：系统接受到火警信号后会自动切换到消防模式，保障电梯在火警现场通畅。</p> <p>支持手机 APP 呼梯：通过手机 APP 打开起始楼层(公共楼层)、住户楼层。</p> <p>支持二维码呼梯：轿厢外可扫描访客二维码、业主二维码呼梯，打开起始楼层、访问楼层。</p> <p>设置读取各模式时间段：上位机设置电梯为自由不受控时间段和禁止使用时间段的时间和对应楼层。</p>	•	联动至户内中控大屏，呼梯功能
		访客联动（可视对讲呼叫住户确认后即授权进行）	访客可视对讲系统（联动梯控）		•	

6	户内安防系统	户内智能燃气泄漏检测报警（燃气探测器）	室内报警	工作电压：DC10-16V（AC220V 可选） 工作电流：静态 $\leq 90\text{mA}$ ，报警 $\leq 130\text{mA}$ 报警音量： $\geq 70\text{dB}$ 1 米外 相对湿度： $\leq 95\%\text{RH}$ 报警浓度： $\geq 2\%\text{LEL}$ 报警输出：常开/常闭可调	•	接入消控室
		户内紧急求助报警装置	室内报警	负载电流：1.25A 工作电压：12VDC 开关耐压：250VDC 外壳材料：ABS 开关方式：钥匙复位（自动复位可定制）	•	
		户内人员闯入检测报警（红外幕帘/门窗磁报警）	室内报警	小角度，防干扰，专用幕帘透镜，嵌入式 86 盒安装方式，智能温度补偿，可脉冲计数，报警输出常开常闭可调，探头面板可定制多种色彩与室内装修完美结合 工作电压：DC10-16V，工作电流： $\leq 18\text{mA}$ ，工作温度： $-10^{\circ}\text{C}\sim 60^{\circ}\text{C}$ ，安装高度：2m 左右，探测距离及角度： $5*0.7\text{m}/15^{\circ}$ ，相对湿度： $\leq 95\%\text{RH}$ ，报警输出：NC/NO 可选，环境湿度： $-20^{\circ}\text{C}\pm 50^{\circ}\text{C}$ ，LED 指示灯：ON/OFF 可选	•	按最低要求配置

2、信息发布

序号	子模块	模块描述	涉及系统	技术参数	对应产品线	备注
					A	
1	信息发布系统	根据景观设计预留管线	室外信息发布	预留管线	•	
2	电梯五方通话系统	电梯五方通话是指电梯对讲系统中管理中心主机、电梯轿厢、电梯机房分机、电梯顶部、电梯井道底部五方之间进行的通话	电梯五方通话系统	各电梯控制箱分别布设线缆（或使用无线传输方式）到监控中心（如使用布线方式须预留一根备用线管），对讲设备由电梯厂家提供、安装及调试。具体布线方式及选用线型与电梯厂家确认深化。	•	
3	家居综合布线系统	住户室内服务于数据、电话、电视、音视频以及安防、智能家居控制等系统的基础线缆及线缆管理系统	家居综合布线系统	底盒为 1.2 镀锌钢板优于冷轧钢板（防锈），箱门为冷轧钢板喷塑。（含 2 位 2+3 插排，光纤盘，光猫固定绑带）	•	预留线路至多媒体箱内

3、智慧交通						
序号	子模块	模块描述	涉及系统	技术参数	对应产品线	备注
					A	
1	小区停车场管理	对停车场车辆出入、场内车流引导、收取停车费进行管理	停车出入口自动道闸	通讯接口：TCP/IP 具备胶条、地感防砸、开优先保护、遇阻保护，确保通行目标的安全； 道闸运维过程无触点监测，高精度线性动态编码控制，使控制更加精准，实现运动全过程控制，运行更加平稳； 到位位置锁定控制技术、初始位置复位检测技术，避免运动中的累计误差，到位冲击及抖动小； 高精度一体化机芯传动，克服闸机在运动中的抖动对电机和齿轮磨损，可靠性高；	●	
			车牌识别	通讯方式 TCP/IP； 语音提示可自定义语音提示； 支持 IP 对讲功能，远程业务托管； 收费模式 中央自助缴费、中央人工收费、出口无感缴费、出口人工缴费； 车牌识别内置 1 路车牌识别摄像头，支持双路协同识别； 车牌识别率 ≥99.7%； 车牌识别图像像素 JPEG（1920×1080） H264（720P、1080P）；	●	
			车道盲区提示	地下车库盲区检测，通过雷达实时检测其他车道的车辆情况，控制多个红蓝报警灯设备对车辆进行声光提醒（注意避让其他车道的来车），助力车库行车安全。主要部署在地下车库的十字路口、T 字路口或上下坡处。	●	按行车道现场实际视野效果，补充配置（可配合球面广角镜使用）
2	小区外交通	小区出入口及行车主干道地面用白色油漆划出交通指引标志，指明行车方向	交通指引标志	物理建设	●	满足验收即可

第五章 投标文件格式  
封面

**R23020 地块智能化设计项目**

资格审查文件/商务标/电子文件标

投标人：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 一、法定代表人身份证明书

单位名称：

单位性质：

地 址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓 名：

性 别：

年 龄：

联系方式：

职 务：系\_\_\_\_\_（投标人单位名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证（正反面）复印件



投标人（公章）：

日期： 年 月 日

**注：**如为法定代表人参加投标时，须将身份证原件带至开标现场备查。

## 二、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、澄清确认、递交、撤回、修改招标项目投标文件、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：委托代理人身份证（正反面）复印件

（粘贴此处）

注：本授权委托书需由投标人加盖单位公章并由其法定代表人签章和委托代理人签字。

投 标 人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签章）

委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

身份证号码：\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

### 三、声明

本单位企业营业执照等证件的复印件均与原件相符。其他证明材料均真实有效。本单位经营活动无违法纪录。具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必须的设备和专业技术能力；具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；参加此项投标活动前三年内，在经营活动中没有违法记录、无不良记录、无负面社会影响。

本单位以上声明若有虚假成份或提供虚假证件或材料，本单位愿承担丧失本次投标资格等一切不良后果。

投标人（公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

年 月 日

## 四、承诺函

致：南通盛和崇发置业有限公司

本投标人已详细阅读了 R23020 地块智能化设计项目 招标文件，自愿参加上述项目投标，现就有关事项向招标人郑重承诺如下：

1、遵守中华人民共和国、江苏省有关招标投标的法律法规规定，自觉维护建筑市场秩序。若有违反，同意被废除投标资格并接受处罚。

2、接受招标文件全部内容，若有违反，同意被废除投标资格并接受处罚。

3、保证投标文件内容无任何虚假、未侵犯他人知识产权。若评标过程中查出有虚假，同意作无效投标文件处理并被没收投标保证金，若中标之后查出有虚假，同意废除中标资格并被没收投标担保金，承担因侵犯他人知识产权而由此引起的全部法律责任和经济责任。

4、若我方未能中标，同意接受招标文件关于未中标设计方案处理的办法。

5、保证按照招标文件及中标通知书规定商签设计合同并提交履约担保，如有违反，同意接受招标人违约处罚并被没收投标担保。

6、保证按照设计合同约定完成设计合同范围内的全部内容，如有违反，同意接受招标人对本投标人违诺处罚并被没收履约担保。

7、保证中标之后不转包设计、不挂靠设计，若分包将征得招标人同意并遵守相关法律法规的规定。

8、保证中标之后按投标文件承诺指派技术人员在施工现场密切配合建设单位、监理单位工作，如有违反，同意接受违约处罚并被没收履约担保。

9、接受招标文件中其他各项条款。

10、本投标人服从招标人对本项目人员配置的要求，严格按照人员配置表投入各专业设计人员。

投标人（公章）：

法定代表人：（签字或盖章）

年 月 日

## 五、投标函

致：南通盛和崇发置业有限公司

1、根据贵方 R23020 地块智能化设计项目 招标文件要求，我单位将遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定并根据工程招标文件的规定，经考察现场和研究招标文件后，我方针对该项目的项目方案设计、施工图设计等及相关技术服务费的投标总报价为大写：\_\_\_\_\_（小写\_\_\_\_\_元），并按招标文件的要求承包本次招标范围内的全部工程。

2、我方已详细审核并确认全部招标文件，包括修改文件（如有时）及有关附件。

3、一旦我方中标，我方将按照投标文件中的承诺组建项目设计组，由投标文件所承诺的设计人员完成本项目的全部设计工作，保证在未征得招标人同意的前提下不变更项目设计总负责人及其他主要设计人员。

4、我方保证自招标人发出出图通知之后\_\_\_\_\_日历天内出施工图。

5、我方同意所提交的投标文件在招标文件的投标须知中规定的投标有效期内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。

6、我单位金额为人民币\_\_\_\_\_元的投标保证金已按招标文件要求递交。

7、除非另外达成协议并生效，贵方的招标文件、中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

8、我单位保证本工程设计图纸文件一次性通过相关部门的审查。

投标人（公章）：

法定代表人：（签字或盖章）

年 月 日