



十六化建棚改项目 C 区智能化设计邀请书

第一篇：项目概况

项目名称：十六化建棚改项目 C 区

建设用地面积：14259.73 m²

总建筑面积：62303.91 m²

其中地上建筑面积：43401.39 m²

地下建筑面积：18902.52 m²

计容建筑面积为 42720.27 m²

共有 1 栋 24 层的高层公建及 4 层多层裙房

计价方式：固定总价包干。合同总价不因工程建筑规模、设计进度赶工等因素再作调整。

付款方式：

- (1) 智能化设计图纸经甲方审批，能够指导现场预埋施工安装，支付至合同总额的 40%；
- (2) 与装饰设计方形成最终智能化施工图，且经甲方批准，指导现场施工安装支付至同总额的 70%；
- (3) 智能安防分项验收合格后支付剩余合同金额。

第二篇：递交要求

邀请书发布时间：2021 年 12 月 1 日至 2021 年 12 月 3 日

意向文件递交截止时间：2021 年 12 月 14 日上午 9 时 00 分

意向书有效期：60 日

递交文件：意向函一正一副，若有设计图册仅需一册

邀请书发布媒介：中国化学工程第十六建设有限公司官网 www.cncec16.com.cn

邀请人：中国化学工程第十六建设有限公司

联系人：程煜

联系方式：0717-6835461



第三篇：规划设计依据

一、设计规范要求

智能化系统的规划及设计必须满足国家、行业、项目所在地的各项法规、规范及规定的要求。

智能化系统的规划及设计应不低于本设计任务书的要求。

特别强调：相关设计必须符合国家、项目所在地关于安防工程设计的强制性规范要求。

甲方发出的、与本项目设计有关的、正式的书面指示文件，与本设计任务书具备同等的约束力。

本项目适用的国家相关技术规范包括但不限于：

- 《建筑设计防火规范》GB50016-2014
- 《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017
- 《低压配电设计规范》GB50054-2011
- 《供配电系统设计规范》GB50052-2009
- 《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2015
- 《建筑物电子信息系统防雷技术规范》GB50343-2012
- 《建筑照明设计标准》GB50034-2013
- 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736-2012
- 《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243-2016
- 《智能建筑设计标准》GB/T50314-2015
- 《综合布线工程设计规范》GB50311-2007
- 《综合布线系统工程验收规范》GB50312-2016
- 《安全防范工程技术标准》GB50348-2018
- 《入侵报警系统工程设计规范》GB50394-2007
- 《视频安防监控系统工程设计规范》GB50395-2007
- 《出入口控制系统工程设计规范》GB50396-2007
- 《火灾自动报警系统工程设计规范》GB50116-2013

以上所列以最新规范或标准为准。

二、智能化系统规划设计条件

本项目智能化系统的规划设计，应以十六化建棚改项目 C 区平面图、建筑图、结构图、



设备图、电气图及其他相关资料为基础条件。

智能化系统的规划设计，不应突破十六化建棚改项目 C 区用地规划条件对本项目的约束，并应以相关会议纪要、往来正式文件作为咨询及设计条件。

第四篇：产品定位分析报告

一、项目整体定位

十六化建棚改项目 C 区智能化系统的建设，不仅在建设规模上要为我司提供一个适应未来至少 10 年业务发展所需要的智能化基础设施支持环境，而且在建设标准要建成“国际先进、国内一流”、高可用、高可靠、又灵活应变。总系统方案应遵循实用、创新、智慧、经济的原则，以节省运营成本，提高办公环境，提升楼宇品质，创建精品工程为宗旨。

二、项目功能定位分析

结合行业发展情况及项目定位，出具十六化建棚改项目 C 区智能化系统需求分析报告，明确项目智能化系统功能定位，以及建设等级、规模等关键性控制指标。

三、项目形象定位分析

在“满足现在、适应未来”的总体建设策略上，智能化系统建设要坚持整体性、先进与经济实用性、高可靠性、高安全性、绿色节能、可扩展和持续发展性、易管理维护性、标准性和舒适性原则，建设先进、可靠、节能、安全又最适应我司项目定位和智能化系统特点和发展的新一代城市综合体。

第五篇：咨询及服务范围

十六化建棚改项目 C 区智能化系统的咨询及服务，包括但不限于以下内容：招标阶段出具系统方案设计。（确定中标单位后：招标图纸设计、清单、概算）

智能化系统的规划及设计必须满足国家、行业、项目所在地的各项法规、规范及规定的要求。

智能化系统的规划及设计应不低于本设计任务书的要求。

配合甲方提供设备、产品选择技术建议；提供施工工艺建议；施工单位设计图纸的审核；阶段性验收服务；配合技术变更出具及审核服务。

竣工图纸审核服务；设施运营维护优化建议。

注：除以上服务内容范围外，意向人需为建筑设计单位设计服务范围以外的有关弱电智能化设计工作提供技术支持服务（服务成果包括但不限于图纸、文件、报告等）。



第六篇：设计指导要点

一、设计综述

充分考虑智能化技术发展趋势和本项目后期招商运营业务的需要，按照国家有关标准和规范进行设计。此次的建设需满足现有系统运行要求，并要充分考虑未来 10 年的智能化系统发展应用需要。

在设计前期应对本项目定位及后期招商运营要求进行充分的了解与分析，了解其智能化系统的使用需求及未来发展趋势，形成设计需求作为设计依据实施。

意向人应熟悉智能化产品及技术的发展趋势，了解本项目的智能化系统的使用现状及未来发展趋势，并针对实际情况给出智能化系统的合理化建议，经甲方确认后作为设计依据实施。

智能化的设计中，在按照国际标准、国家标准和规范进行设计的同时，还应坚持以下设计原则，在不影响总体建设思路的前提下，对于本技术要求文档中没有具体明确或描述不尽合理的事项，设计方可以提出更好的建议方案，供甲方决策。

适用性：根据不同区域的功能使用要求及安全等级划分，合理选择系统软、硬件资源，搭建适合本项目需求的管理系统；

先进性和实用性：设备选型应考虑先进、可靠、功能完备、集成能力强的产品，保证系统实施和功能实现的可行性、先进性以及将来升级及扩容的方便性；

开放性及兼容性：所有子系统应具备与其它系统或设备进行信息交换的能力，系统作为一个开放式的分布结构，可以根据数据通信协议、界面接口软件、开放式数据库及应用软件接口等方式实现系统间的联动集成功能，同时应考虑与其它中心设备兼容，并可进行远程数据交换及控制能力；

模块化和扩充性：所有的软件系统和硬件设备，在系统结构、设计思想、管理体系上，均需体现模块化的特点，软件系统、硬件设备可实现根据需求，编制、组合新的功能模块或增减相关软、硬件设备的特点；

可管理性和可靠性：系统必须方便管理，软硬件的具体设计和实施时充分考虑到管理和维护的层次化、可视化及控制的实时性，真正做到系统的所有资源一目了然。同时提高可靠性和兼容性，使系统能够可靠、高效、不间断的正常运行，保证系统在发生故障及突发事件时仍能正常工作；

安全性：保证系统稳定运行的情况下，不仅要严格实现用户的分级权限管理，还应通



过软、硬件设计手段实现操作的可靠性、安全性，防止非善意的操作和无意操作失误。

智能化各子系统设计需求综述

包括但不限于以下子系统：

1、信息设施系统

- (1) 通讯接入系统（电信、联通、移动等运营商接入）
- (2) 光纤入户（配套商业，实现租户三网合一（有线电视、电话、网络）
- (3) 数字电话系统
- (4) 计算机网络系统（网络系统标配，采用全光网络）
- (5) 无线 WIFI 网络覆盖系统（WIFI 全复盖，支持 WIFI6，系统支持认证系统）
- (6) 综合布线系统（各子系统线路敷设，标配系统）
- (7) 背景音乐系统兼紧急广播（消防不混入智能化设计）
- (8) 多媒体会议系统（显示子系统、扩声子系统、发言子系统、录播子系统、灯光子系统、集中控制子系统、会议签到等子系统组成；）
- (9) 信息发布系统（信息发布，LED 大屏联动，标配系统；）
- (10) 能源计量分析（含软件、接口）

2、机房工程

- (1) 机房工程(消防监控中心，IT 机房)
- (2) 动力环境监测

3、公共安全系统

- (1) 视频安防监控系统
- (2) 入侵报警系统
- (3) 门禁系统+访客速通门+消费一卡通+梯控
- (4) 停车场管理系统
- (5) 电梯五方通话系统

4、建筑设备管理系统

- (1) 建筑机电设备管理系统
- (2) 智能照明系统
- (3) 远程抄表系统

二、与其它设计单位的配合：

1. 弱电智能化主机房和竖井由土建设计单位负责预留弱电智能化单位提供的招标图



纸设计需遵守此方案，如需改动必须征得土建设计院及甲方同意后方可修改。

2. 弱电智能化设计顾问单位须与土建设计单位配合确保系统设计满足暖通空调、给排水、强电的控制和监测要求。弱电智能化设计顾问单位须和内装、夜景照明、景观等设计单位配合，满足控制系统通信接口要求。

三、技术要求：

总体原则：商业部分由于铺位划分未确定，因此本次出图仅设计至弱电竖井，但屋顶及屋顶机房各弱电系统点位需预留管线路由。商业部分、酒店部分仅做干线至机房部分管线设计。

第七篇：各设计阶段成果要求

弱电智能化设计顾问单位应根据本项目的定位及市场发展需求，对设计任务书中各弱电系统进行优化（经济、适用、合理）及增补设计，从而满足日后招商及使用需求。优化及增补的建议需经甲方批准认可，甲方批准认可后方可按此原则进行后续设计。

各阶段设计成果包括但不限于以下内容：

各阶段提供的电子版图纸应同时提供 CAD 版和 PDF 版。

方案设计阶段：

智能化系统的总体规划和总体需求分析；

各智能化子系统的设计方案；

初步设计阶段：

建筑智能化文件应包括图纸目录、设计说明、设计图纸；

设计图纸包括：弱电智能化各子系统的系统图、平面图、各机房及控制室布置图等；

初设图纸需甲方认可后方可进行后续招标图纸设计；

提供各弱电智能化系统清单概算表。

招标图设计阶段：

提供弱电系统招标图设计说明，说明要满足本设计任务书；

须提供各弱电智能化系统平面图、系统图、大样图（如需要），设计图纸中应能反映出各系统所有材料设备（包括服务器、交换机、网关、机柜、UPS 等）数量；BA 系统应提供 BA 系统点表（含 DDC 箱体点表）、DDC 系统结构图及控制原理图；

平面图末端点位需根据需求定位，并标注管线、弱电桥架尺寸和标高，BA 系统应提供 DDC 平面位置布置图；



提供各弱电机房及监控室平面布置图、防雷接地图、等电位连接图、机房静电地板布置图、通风机空调平面及系统图、照明及配电平面及系统图等，（结合消防设计单位或消防深化设计单位提供的消防机柜布置图），弱电竖井大样图；

提供弱电系统供电及 UPS 集中供电系统设计，包括容量计算、主机、电池、配电箱系统图、管线桥架及末端接口方式等；

提供弱电智能化招标图设备材料清单和系统造价概算表；

招标图必须满足弱电智能化系统施工招标及采购要求，并保证标底不产生偏差，需满足非标准设备制作、施工和调试的需要。

施工阶段：

工程施工期间的设计交底、设计变更、竣工验收等服务配合工作；

设备、产品选择技术建议；

施工工艺建议；

施工设计及深化图纸审核意见。

验收阶段：

竣工图纸审核意见；

设施运营维护设计与优化建议。

第八篇：咨询及设计周期要求

一、主要设计节点

本咨询及设计的起始时间为：甲方书面通知咨询及设计工作开始。

设计方向甲方进行总体规划和总体需求分析、方案设计汇报。

设计方向甲方进行方案设计汇报。

设计方向甲方提交初步设计文件。

设计方向甲方提交招标图设计文件。

根据甲方书面文件的要求，设计方执行其他相关咨询及设计服务。

二、咨询及设计服务期：40 天

1、对于提交的成果，设计方应定期提交过程版图纸及向甲方汇报，并根据甲方的意见及时进行修改；

2、设计人阶段汇报、提交设计成果后，需甲方确认后方可开展下一步工作；



第九篇：评分细则

条款号	评审分项因素	评审子项因素	评审内容
1	商务评审（15分）	类似业绩（10分）	2016年至今意向人提供已完成的类似业绩（办公大楼或商业综合体等）弱电智能化设计服务项目。每提供一个得2分，最高得10分，不提供不得分。（提供合同或中标通知书复印件加盖公章）
		设计服务团队配置安排（5分）	1、意向人拟担任设计项目负责人具有高级及以上职称得3分，中级得1分。 2、投入本项目的设计团队人员安排合理且均持执业证书得2分，否则不得分。
2	技术评审（45分）	设计综合说明（5分）	设计综合说明应包括工程名称、地址、项目概况、占地范围、建筑面积、设计概况、各专业设计及执行国家、行业和地方强制性标准等方面的内容。按项目性质和规模不同，各专业设计全面合理。优得5分，良好得3-4分，一般得1-2分。
		设计方案（30分）	意向人对本项目的理解和总体思路完整性，并根据本项目特点设计有创意，针对设计技术要求处理合理且符合该地块楼宇特点，且设计标准符合相关规定。对本项目设计工作的重点、难点有合理、可行的解决方案。优得21-30分，良好得11-20分，一般得1-10分。
		投资控制（5分）	项目投资控制措施具体，有经济技术指标，最优得5分，良好得3-4分，一般得1-2分。
		后期服务方案（5分）	服务商后期服务人员配备合理，响应及时、措施得当服务方案优的得5分，良好的得分3-4分，一般的得1-2分。
3	经济评审（40分）	意向报价（40分）	<p>评标基准价为：意向人的有效报价中最低报价为基准价（低于成本价或恶意低价不作为基准价）。</p> <p>（1）当意向报价等于评标基准价时得满分；</p> <p>（2）投意向报价在高于基准价时，每高于基准价1%扣1分，即得分=40-（意向报价-基准价）/基准价×100×1</p>

第十篇：特别说明

本项目有关资料、数据及所有设计文件为项目甲方（建设方）所独家拥有，任何公司不得扩散有关此项目的所有资料、数据及其他内容和细节给第三方。

设计方向甲方提交的咨询及设计成果，必须具备独立的知识产权。

（任务书正文结束）



意向文件格式：

十六化建棚改项目 C 区智能化设计邀请书

项目编号：XM2021-PG001（14）

意向文件

意向人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

年 月 日



第一册

目 录

- 一. 商务报价
 - 1、意向函
 - 2、法定代表人身份证明及授权委托书
 - 3、开标一览表



1、意向函

_____（邀请人名称）：

1、根据已收到的项目编号为_____的_____工程的邀请函，遵照《中华人民共和国招标投标法》及其《实施条例》的规定，我单位经考察现场和研究上述工程邀请文件内容、通用条款、技术规范、图纸和其他有关文件后，我方愿按上述条件承包上述工程设计及后期服务。

2、一旦我方承揽该设计项目，我方保证在甲方确定设计方案后 14 日内出具设计图纸，28 日内获得图审报告。

3、我方同意所递交的意向书中的有效期。在此期间内我方的意向有可能被采纳，我方将受此约束。

5、除非另外达成协议并生效，你方的意向通知书和本意向书将构成约束我们双方的合同。

意向人：（盖章）

单位地址：

法定代表人：（签字、盖章）

邮政编码：

电话：

传真：

开户银行名称：

银行帐号：

开户行地址：

电话：

_____年____月____日



2. 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书

2.1 法定代表人身份证明

意向人名称：

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（意向人名称）的法定代表人。

特此证明。

意向人：（盖单位章）

年 月 日



2.2 授权委托书

致：

公司法人代表 _____ 特授权 _____ 代表我公司参加贵单位组织的邀请活动，全权代表我单位签署意向文件，签订合同及处理一切有关的事宜。

附：被授权人情况

姓 名：

性 别：

职 务：

详细通讯地址：

电 话：

传 真：

授权单位名称：

法人代表（签字）：

被授权人（签字）：

年 月 日



3、报价一览表

项目名称	
项目编号	
项目内容	
暂定总价 (固定总价)	
工期	
质量目标	
付款方式	

意向人人名称：_____（公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

注：智能化设计施工图图审手续及费用由承揽人承担。



第二册

目录

1. 项目经理简历
2. 拟投入本项目的主要人员简历
3. 相关业绩表
4. 意向人认为适宜的其他资料
5. 有关格式（参考本邀请文件所附格式，若无，则自行设计）
6. 资格审查资料
 - 6.1 意向人基本情况表
 - 6.2 生产能力证明
 - 6.3 近年财务状况表
 - 6.4 近年发生的诉讼及仲裁情况



1 、项目经理简历

姓名		性别		年龄	
资质等级		职称		学历	
参加工作时间			从事项目经理年限		
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	工程质量及获奖情况	
1					
⋮					

注：应附项目经理（建造师）证、身份证、职称证复印件，管理过的项目业绩须附合同协议书复印件；



2、拟投入本工程的施工管理、技术人员及主要施工人员简历

名称	姓名	职务	职称	主要资历、经验及承担过的项目
1. 项目经理 2. 技术负责人 3. 设计人员 ⋮				

备注：技术负责人应附身份证、职称证复印件，管理过的项目业绩须附证明其所任技术职务的企业文件或用户证明；其他主要人员应附职称证（执业证或上岗证书）复印件。



3、相关业绩表（意向人自拟）



4、意向人认为适宜的其他资料



5、有关格式（参考本邀请文件所附格式，若无，则自行设计）



6、资格审查资料

6.1 意向人人基本情况表

意向人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传 真			网 址(或 电子邮 箱)		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数:			
营业执照号			其中	高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围						
备注	应附意向人营业执照副本及其年检合格的证明材料、组织机构代码证、税务登记证等材料的复印件					



6.2 生产能力证明（自拟）

6.3 近年财务状况（自拟）

6.4 近年发生的诉讼及仲裁情况（自拟）

意向人应说明相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书复印件。