

军队离退休干部综合服务中心装修设计装修设计服务采购项目合同

工程名称: 军队离退休干部综合服务中心装修设计装修设计服务采购项目

工程地点: 北京市东城区安乐林路望坛公建区 5#地块 5-1-2#公建

合同编号: _____

发 包 人: 北京市东城区军队离退休干部事务保障中心

设 计 人: 大成建研(北京)科技有限公司

签订日期: 2026 年 1 月 29 日

发包人委托设计人承担 军队离退休干部综合服务中心装修设计装修设计服务采购项目 , 地点为 北京市东城区安乐林路望坛公建区 5#地块的 5-1-2#公建 ,经双方协商一致, 签订本合同, 共同执行。

第一条 本合同签订依据

1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国文物保护法》和《建设工程勘察设计市场管理规定》。

1.2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.3 建设工程批准文件。

第二条 工作依据

2.1 发包人给设计人的委托书

2.2 发包人提交的基础资料

2.3 设计人采用的主要技术标准是：

《中华人民共和国文物保护法》、《中华人民共和国消防法》、《博物馆建筑设计规范》、《博物馆安全保卫工作规范》、《博物馆照明设计规范》、《展览馆安全防范措施》等其它相关文件中的规定。

第三条 合同文件的优先次序

构成本合同的文件可视为是能互相说明的, 如果合同文件存在歧义或不一致, 则根据如下优先次序来判断:

3.1 合同书

3.2 报价函 (文件)

3.3 发包人要求及委托书

3.4 投标书

第四条 本合同项目的名称、规模、阶段、投资及设计内容 (根据行业特点填写)

4.1 名称: 军队离退休干部综合服务中心装修设计装修设计服务采购项目

4.2规模: 7650.51m²

4.3阶段: 方案设计、施工图设计

4.4工程投资: _____

4.5工作内容: 针对项目装修内容须提供全过程设计服务

4.5.1室内装饰设计

4.5.1.1概念方案及平面布局设计

4.5.1.2方案设计

1. 主要空间装饰设计效果图
2. 装饰材料运用意向及配色设计分析
3. 软装概念方案设计

4.5.1.3施工图设计

1. 平面布局图
2. 墙体定位图
3. 家具定位图
4. 地面材料分割图
5. 天花布局图
6. 天花综合叠加图
7. 天花灯具控制图
8. 空间立面图
9. 立面局部放样
10. 各部位详图, 节点, 大样, 材料做法
11. 根据强电、弱电、给排水、暖通、消防等系统设计图纸资料融合室内装饰造型相关的各专业末端点位定位 (包含: 电气末端点位定位、立面末端电气点位定位、强电照明系统末端点位定位、给排水末端点位定位、采暖、通风、空调系统的末端风口点位定位、烟感, 喷淋的点位定位)

4.5.2二次机电设计

4.5.2.1 电气专业二次设计

1. 平面图：结合装饰设计灯具、开关、插座、风机盘管、温控器的平面位置，以及根据灯光顾问提供灯光设计图及回路控制表，根据一次设计预留的配电系统，设计出管线走向，导线根数标注，配电回路编号。

2. 根据弱电专业提供系统图设计，进行电气平面图及弱电末端点位的核实调整。

3. 系统图：根据实际设计容量调整层总照明配电箱至分照明配电箱相应电气设计，并向一次设计院提供相关数据；户内照明走线根据点位调整设计。

4.5.2.2 暖通专业二次设计

配合精装修平面布局及天花造型，进行通风、空调、地暖专业二次末端支路管线调整设计。

1. 为了满足精装修区域内装饰平面布局改变、天花造型的美观及标高等相关要求，对房间末端风口型式及尺寸进行调整、定位，并对因此而引起的房间内末端空调风及水路支路管线调整设计，包括空调新风排风支管、空调水路支管、风机盘管等末端设备的位置调整，以及防排烟等暖通专业涉及的相关内容。

2. 根据装饰平面布局对末端设备进行计算校核，选择合理的风机盘管规格型号及支路管线的尺寸规格。

4.5.2.3 给排水专业二次设计

配合精装修平面布局进行给排水专业二次末端支路管线调整设计。

根据精装修区域内卫生洁具的定位，配合装饰平面布局的调整，进行给排水主管道至末端洁具的支路管线调整设计。

4.5.3 二次消防设计

4.5.3.1 给排水专业：

配合精装修平面布局进行消火栓、喷头及相关部件的调整，进行主管道至末端的支路管线调整设计。

4.5.3.2 采暖与通风专业：

1. 为满足精装修区域内装饰平面布局改变、天花造型的美观及标高等相关要求, 对防排烟等暖通专业涉及的相关末端风口型式及尺寸进行调整、定位, 并对因此而引起的支管管线调整设计。

2. 根据装饰平面布局对防排烟末端设备进行计算校核, 选择合理的规格型号及管路管线的尺寸规格。

4.5.3.3 电气专业:

1. 平面图: 根据消防专业一次提供的系统图设计, 进行电气平面图消防应急照明、消防报警和联动末端点位的核实和调整。

2. 系统图: 根据实际设计容量调整层总照明配电箱至分照明配电箱相应电气设计, 并向原总配电室提供相关数据。

4.5.4 施工现场配合及工程验收阶段

1. 配合完成施工阶段的招标工作, 包括: 推荐合格的施工单位; 为参与投标的施工单位提供招标答疑; 完成招投标过程中的图纸修改; 提交对参与投标施工单位的技术审定核意见; 完成招投标过程中的样品评定;

2. 审核确认施工单位提供的深化设计图以及供货商提供的加工图; 对施工单位提交的施工材料样板审验和签字确认; 对供货商提供的加工小样审验和封样;

3. 参加施工图各专业合图并对施工图进行修改完善;

4. 参加开工前的施工图设计交底, 以便施工方能更好地贯彻设计意图;

5. 配合发包方前往施工单位或生产厂家, 检验以确保其生产质量能符合设计人的设计意图、规范要求;

6. 指导施工单位进行重点区域施工打样工作, 并完成对样板验收;

7. 派公司负责的设计师按时参加该项目的协调会议, 处理有关设计与施工中的重大问题, 直至项目开业;

8. 当施工现场出现设计问题时, 按发包方要求及时出具设计变更、审核施工单位办理的工程洽商或技术核定单;

9. 当发包方指定的其他专业顾问公司处理与室内有关的现场设计问题时,应对其提交的变更设计进行审查确认并对实施过程和结果进行监督;

10. 施工期间按发包方要求在关键设计进度节点派设计师代表到施工现场(非驻场),负责协调、完成任务书所述设计方的工作内容;

11. 参加室内的工程竣工验收,并提供整改意见;

12. 提供施工图及所有设计变更文件给施工单位,以便于施工单位完成竣工图,提供与设计单位有关竣工验收报批、报审的相关技术咨询和服务工作;

13. 在取得政府相关部门的竣工验收及审查批准通过后,此阶段工作结束。

第五条 发包人向设计人提交的有关资料、文件及时间

5.1 工作委托书。

5.2 工作范围:本次设计内容,以室内装修改造设计为主要范围,结构改造设计、软装家具设计、建筑外立面设计、园区景观设计等服务内容不在本次设计范围内。

5.3 有关部门的批复文件。

5.4 发包人应于本合同生效之日起 15日内向设计人提交上述资料。

第六条 设计人向发包人交付的成果文件、份数及时间

6.1 概念方案咨询阶段成果文件

6.1.1 份数: 3套纸质文件及1套电子文件。

6.1.2 时间: 自双方签订合同之日起 10 日内提供第一版概念方案。

6.2 方案深化阶段成果文件

6.2.1 份数: 3套纸质文件及1套电子文件。

6.2.2 时间: 自方案批准后且发包人提供上一阶段成果确认函之日起 20 日。

6.3 施工图深化阶段成果文件

6.3.1 份数: 8套纸质文件及1套电子文件。

6.3.2 时间: 自方案批准后且发包人提供上一阶段成果确认函之日起 40 日。

第七条 设计费用

7.1双方暂定本合同设计费总额为人民币 1479000.00 元（大写：壹佰肆拾柒万玖仟元整），该金额仅作为合同履行过程中进度款支付的参考依据，最终结算金额以发包人委托的第三方审计机构出具的审计审定金额为准。

7.2本合同关于设计费另有规定的除外。

第八条 支付方式

8.1设计人完成初步设计成果并提交后，经发包人审核通过之日起20个工作日内，发包人向设计人支付暂定设计费总额的30%，即人民币443700.00元。

8.2设计人完成全部设计成果交付后，且经具备相应资质的施工图审查机构审查合格并出具审查合格书之日起20个工作日内，发包人向设计人支付暂定设计费总额的40%，即人民币591600.00元。

8.3工程项目实施完毕并经竣工验收合格后，双方启动结算审计流程。审计审定金额出具且双方确认之日起20个工作日内，发包人按审定后的设计费总额，支付扣除前两笔已付进度款后的剩余费用。

8.4 发包人通过银行转账方式向设计人支付设计费。

第九条 双方责任

9.1发包人责任

9.1.1发包人按本合同第五条规定的内容，在规定的时间内向设计人提交基础资料及文件，并对其完整性、正确性及时限负责。发包人不得要求设计人违反国家有关标准进行设计。

9.1.2发包人提交上述资料及文件超过规定期限15日以内，设计人按本合同第六条规定的交付成果文件时间顺延；发包人交付上述资料及文件超过规定期限15日以上时，设计人有权重新确定提交成果文件的时间。

9.1.3发包人变更委托设计项目、规模、条件或因提交的资料错误，或所提交资料作较大修改，以致造成设计人设计返工时，双方另行协商签订补充协议（或另订合同）。

9.1.4在合同履行期间,发包人要求终止或解除合同,已开始设计工作的,发包人应根据设计人已进行的实际工作量,不足一半时,按该阶段设计费的一半支付;超过一半时,按该阶段设计费的全部支付。

9.1.5发包人应按本合同规定的金额和日期向设计人支付设计费,每逾期支付一日,应承担应支付金额千分之一的逾期违约金,且设计人提交成果文件的时间顺延。逾期超过30日以上时,设计人有权暂停履行下阶段工作,并书面通知发包人。

9.1.6发包人要求设计人比合同规定时间提前交付成果文件时,须征得设计人同意,不得严重背离合理设计周期。

9.1.7发包人应为设计人派驻现场的工作人员提供工作、生活及交通等方面的便利条件及必要的劳动保护装备。

9.2设计人责任

9.2.1设计人应按国家规定和合同约定的技术规范、标准进行设计,按本合同第六条规定的内容、时间及份数向发包人交付成果文件(出现9.1.1、9.1.2、9.1.4、9.1.5规定有关交付成果文件顺延的情况除外)。成果文件须符合发包人要求,设计人对提交的成果文件的质量负责。

9.2.2设计合理使用年限为 年。

9.2.3负责对设计资料进行审查,负责该合同项目的设计联络工作。

9.2.4设计人对成果文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人设计错误造成工程质量事故损失,设计人除负责采取补救措施外,应免收受损失部分的设计费,并根据损失程度向发包人支付赔偿金。

9.2.5由于设计人原因,延误了成果文件交付时间,每延误一日,应减收该项目应收设计费的千分之二,给发包人造成损失的,设计人承担赔偿责任。

9.2.6设计人交付成果文件后,按规定参加有关上级的设计审查,并根据审查结论负责对不超出原定范围的内容做必要调整补充。设计人按合同规定时限交付成果文件,一年内项目开始施工,处理有关设计问题和参加竣工验收。超过一年项目仍未开始施工,设计人仍负责上述工作,可按所需工作量向发包人适当收取咨询服务费,收费额由双方商定。

第十条 设计变更及设计成果

10.1 设计变更

1. 所有的设计变更通知，必须经过发包人的书面确认才有效力，未经发包人确认，设计人不得受理或确认施工单位及其它商业合作伙伴提出的任何变更请求。设计人不应自行更改经发包人同意之设计文件，如擅自更改而未经发包人书面确认，所有的返工及损失由设计人承担。

2. 设计人在施工过程中应根据发包人的要求，配合发包人的项目合作伙伴提出的要求（该要求由发包人发出方为有效），及时处理现场问题并出具相应的设计变更。

3. 如设计文件已经发包人书面确认，但应发包人要求，需对已确认的设计内容进行整体颠覆性、原则性的修改，从而影响工作进度及成本费用，设计人应向发包人送交设计变更申请，并注明变更范围、内容及费用和时间，双方应就变更事项进行协商；如设计面积超出本合同设计范围总面积的5%（含）以上，双方应另行签订合同或补充协议，重新约定超出部分的设计费用。

4. 如设计人认为方案应进行调整，应向发包人递交书面变更申请。如发包人未书面签认，设计人不应展开工作，如自行修改方案设计及图纸，所有的设计返工及损失，应由设计人承担。

10.2 设计成果

1. 设计人在每个设计阶段开始前需得到发包人对上一阶段设计成果的书面确认后方可开展设计工作。

2. 设计人在保证设计方案功能合理、造型美观的前提下，在选择材料、结构布置、设备选型、技术参数等方面，应注重经济性。

3. 如发包人在设计阶段及建设过程中更改项目名称，发包人应以书面形式通知设计人，设计人应无条件接受项目名称的修改，并在接到通知后，将所有的往来文件及图文名称更改正确。

4. 设计人每阶段提交的设计成果，如需修改的，应双方共同协商，设计人应按照协商后的时间提交设计成果。

5. 设计最终成果应在发包人办公所在地或发包人指定的其他地点完成交付。过程版可通过邮件进行往来确认和修改，设计人在每阶段提交的设计成果需经发包人确认。

6. 设计人保证, 向发包方提供的所有设计文件未侵犯他人的知识产权, 并确保发包方免于由此引起的任何索赔与诉讼, 若因为设计人的侵权行为给发包方造成损失的, 设计人应当赔偿发包方的所有损失, 包括但不限于信誉损失、误工费、差旅费、律师费。

7. 设计人提供的设计文件与成果应视为包括图纸的作者和所有者, 在发包人完全偿付了本合同设计人应得的酬金和费用后, 知识产权全部归发包人所有, 设计人保留署名权以及参加国内外各类奖项的评奖权。

8. 由设计人为本项目准备的图纸和其它文件, 是设计人的服务手段, 仅供本项目建造、使用、维护、更改和扩充使用。在发包人完全偿付了本合同中设计人应得的酬金和费用后, 发包人可授权承包商、分包商、材料或设备供货商以及发包人顾问使用设计人为本项目准备的图纸和其它文件。

第十一条 知识产权及保密

11.1 发包人享有本项目中产生的设计成果文件及其附属成果的知识产权。

11.2 设计人应保护发包人的知识产权, 未经发包人同意, 设计人不得对发包人资料、文件及本项目设计成果文件擅自修改、复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。如发生以上情况, 设计人承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任。

第十二条 争议解决方式

本建设工程设计合同发生争议, 发包人与设计人应及时协商解决, 也可由当地建设行政主管部门调解。若协商或调解不成时, 双方当事人同意向发包人住所地人民法院提起诉讼。

第十三条 合同生效及其他

13.1 发包人要求设计人派专人长期驻施工现场进行配合与解决有关问题时, 双方应另行签订技术咨询服务合同。

13.2 设计人为本合同项目的服务至施工安装结束为止。

13.3 本工程项目中, 设计人不得指定建筑材料、设备的生产厂或供货商。

13.4 发包人委托设计人配合引进项目的设计任务, 从询价、对外谈判、国内外技术考察直至建成投产的各个阶段, 应吸收承担有关设计任务的设计人员参加。

13.5 发包人委托设计人承担本合同内容以外的工作服务, 另行签订协议。

13.6 由于不可抗力因素致使合同无法履行时, 双方应及时协商解决。

13.7本合同双方盖章且法定代表人签字即生效,一式 陆 份,发包人 叁 份,设计人 叁 份,具有同等法律效力。

13.8本合同生效后,若按规定应到项目所在地省级建设行政主管部门规定的审查部门备案,双方应配合办理备案手续;若双方认为必要时,可到工商行政管理部门鉴证。双方履行完合同规定的义务后,本合同即行终止。

13.9双方认可的来往传真、电报、会议纪要等,均为合同的组成部分,与本合同具有同等法律效力。

13.10未尽事宜,经双方协商一致,签订补充合同,补充合同与本合同具有同等效力。

以下无正文，为签章页

发包人名称：

(盖章)

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

住所：

邮政编码：

电话：

传真：

开户银行：

银行帐号：

设计人名称：大成建研(北京)科技有限公司

(盖章)

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

住所：北京市大兴区宏福路1号院1号楼4层415

邮政编码：100062

电话：

传真：

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京滨河支行

银行帐号：0200066109200537831

纳税人识别号：91110109MA01LL130F

附件

附件 1: 工程设计范围、阶段与服务内容

附件 2: 发包人向设计人提交的有关资料及文件一览表

附件 3: 设计人向发包人交付的工程设计文件目录

附件 4: 设计人主要设计人员表

附件 5: 设计变更计费依据和方法

附件 1:

工程设计范围、阶段与服务内容

发包人与设计人可根据项目的具体情况，选择确定本附件内容。

一、本工程设计范围

精装修设计、室内精装、二次机电设计、二次消防设计。

二、本工程设计阶段划分

概念设计阶段、方案设计和可行性研究阶段、施工图设计及施工配合四个阶段。

三、各阶段服务内容

1.概念方案设计阶段

(1) 与发包人及发包人聘用的顾问充分沟通，深入研究项目基础资料，协助发包人提出本项目的发展规划和市场潜力；

(2) 完成概念方案设计，提供概念方案汇报文件，完成设计主题及空间意向，并向发包人进行概念方案汇报，与发包人沟通确认；

2.方案设计阶段

(1) 完成总体方案设计，提供满足深度的方案设计图纸，并制作符合政府部门要求的设计方案报批文件，协助发包人进行报批工作；

(2) 根据政府部门的审批意见在本合同约定的范围内对设计方案进行修改和必要的调整，以通过政府部门审查批准；

(3) 协调景观、交通、精装修等各专业顾问公司的工作，对其设计方案和技术经济指标进

行审核，提供咨询意见。在保证与该项目总体方案设计相一致的情况下，接受经发包人确认的顾问公司的合理化建议并对方案进行调整；

(4) 配合发包人进行人防、消防、交通、绿化及市政管网等方面的咨询工作；

(5) 负责完成人防、消防等设计方案，协助发包人完成报批工作。

3.施工图设计阶段

(1) 负责完成并制作总图、建筑、结构、机电、室外管线综合等全部专业的施工图设计文件；

(2) 对发包人的审核修改意见进行修改、完善，保证其设计意图的最终实现；

(3) 根据项目开发进度要求及时提供各阶段报审图纸，协助发包人进行报审工作，根据审查结果在本合同约定的范围内进行修改调整，直至审查通过，并最终向发包人提交正式的施工图设计文件；

(4) 协助发包人进行工程招标答疑。

4.施工配合阶段

(1) 负责工程设计交底，解答施工过程中施工承包人有关施工图的问题，项目负责人及各专业设计负责人，及时对施工中与设计有关的问题做出回应，保证设计满足施工要求；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 参与与设计人相关的必要的验收以及项目竣工验收工作，并及时办理相关手续；

(5) 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；

(6) 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。

附件 2:

发包人向设计人提交有关资料及文件一览表

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	发包人要求即设计任务书 (含对建筑、结构、给水排水、暖通空调、建筑电气、总图等专业的具体要求)	1	方案开始 3 天前	
2	工程勘察报告	2	方案设计开始前 3 天提供初步勘察报告; 初步设计开始 3 天前提供详细勘察报告	
3	各阶段主管部门的审批意见	1	下一个阶段设计开始 3 天前提供上一个阶段审批意见	
4	方案设计确认单 (含初设开工令)	1	初步设计开始 3 天前	
5	工程所在地地形图 (1/500) 电子版及区域位置图	1	初步设计开始 3 天前	
6	施工图审查合格意见书	1	施工图审查通过后 5 天内	
7	市政条件 (包括给排水、暖通、电力、道路、热力、通讯等)	1	方案设计开始 3 天前	
8	其它设计资料	1	各设计阶段设计开始 3 天前	
9	竣工验收报告	1	工程竣工验收通过后 5 天内	

(上表内容仅供参考, 发包人和设计人应当根据项目具体情况详细列举)

附件 3:

设计人向发包人交付的工程设计文件目录

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	方案设计文件	A3 图册 3 套, 电子文件 1 份	30 天	
2	施工图设计文件	, 施工图蓝图 8 套, 电子文件 1 份	40 天	

特别约定:

- 1.在发包人所提供的设计资料（含设计确认单、规划部门批文、政府各部门批文等）能满足设计人进行各阶段设计的前提下开始计算各阶段的设计时间。
- 2.上述设计时间不包括法定的节假日。
- 3.图纸交付地点：设计人工作地（或发包人指定地）。发包人要求设计人提供电子版设计文件时，设计人有权对电子版设计文件采取加密、设置访问权限、限期使用等保护措施。
- 4.如发包人要求提供超过合同约定份数的工程设计文件，则设计人仍应按发包人的要求提供，但发包人应向设计人支付工本费。
- 5.设计人向发包人提供的上述文件应为设计全过程资料（包括不限于上述内容）。

附件 4:

设计人主要设计人员表

序号	姓 名	年龄	性别	学历	专业	职称	在本项目拟任职务
1	宁雅萍	47岁	女	本科	建筑学	工程师	项目负责人
2	李国光	47岁	男	研究生	建筑设计及其理论	高级工程师	建筑专业负责人
3	贾凡	47岁	女	研究生	结构工程	高级工程师	结构专业负责人
4	刘全胜	48岁	男	研究生	市政工程	高级工程师	给排水专业负责人
5	高德鑫	36岁	女	本科	热能与动力工程	工程师	暖通专业负责人
6	张元艺	58岁	男	本科	工业电气自动化	高级工程师	电气专业负责人
7	李磊	46岁	男	研究生	建筑设计及其理论	高级工程师	建筑专业设计师
8	张溯	61岁	女	本科	工业与民用建筑	教授级高级工程师	结构专业设计师
9	吴迪	37岁	男	本科	给水排水工程	高级工程师	给排水专业设计师
10	樊熙超	39岁	男	本科	建筑环境与设备工程	工程师	暖通专业设计师
11	李野	39岁	男	本科	电气工程及其自动化	工程师	电气专业设计师
12	邢宁乐	36岁	男	本科	建筑学	工程师	总图规划专业负责人

附件 5:

设计变更计费依据和方法

1、如设计人认为方案应进行调整，应向发包人递交书面变更申请。如发包人未书面签认，设计人不应展开工作，如自行修改方案设计及图纸，所有的设计返工及损失，应由设计人承担。因设计人的问题需对原设计内容进行修改、完善的，该类设计变更不予计费。

2、如设计文件已经发包人确认，但应发包人要求，需对已确认的设计内容进行整体颠覆性、原则性的修改，从而影响工作进度及成本费用，设计人应向发包人送交设计变更申请，并注明变更范围、内容及费用和时间，设计变更计费依据如下：

(1) 设计变更面积超出本合同设计范围总面积的 5% 以内，应对变更内容按照定额计价，与原设计工程量计价相减，对差值部分计费（不含后期服务费）。不能提供定额计价或工程量的，可以在原设计费的基础上乘以百分比来确定。

(2) 如设计面积超出本合同设计范围总面积的 5%（含）以上，双方应另行签订合同或补充协议，重新约定超出部分的设计费用。