

百运路南、长泰路西 R24019 地块项目

(项目名称)

R24019 地块项目业主共享空间精装修工程

(标段)

施工招标

招标文件

项目编号：A3206010318001129

标段编号：A3206010318001129004001



招标人：南通盛欣置业有限公司 (盖单位公章)

招标代理机构：江苏海审工程咨询有限公司 (盖单位公章)

编制人：朱生 (签字或盖章)

2026 年 2 月 13 日

目 录

目 录	2
第一章 招标公告	6
第二章 投标人须知	23
投标人须知前附表	23
1. 总则	32
1.1 项目概况	32
1.2 资金来源和落实情况	32
1.3 招标范围、要求工期和质量要求	32
1.4 投标人资格要求	32
1.5 费用承担	33
1.6 保密	33
1.7 语言文字	33
1.8 计量单位	34
1.9 踏勘现场	34
1.10 分包	34
1.11 偏差	34
1.12 知识产权	34
1.13 同义词语	34
2. 招标文件	34
2.1 招标文件的组成	34
2.2 招标文件的澄清	35
2.3 招标文件的修改	35
2.4 最高投标限价	36
2.5 暂估价招标	36
2.6 招标文件的异议	36
3. 投标文件	36
3.1 投标文件的组成	36
3.2 投标报价	36
3.3 投标有效期	36
3.4 投标保证金	37
3.5 资格审查资料	38
3.6 备选投标方案	38
3.7 投标文件的编制	38
4. 投标	39
4.1 投标文件的加密和数字证书认证	39
4.2 投标文件的递交	39
4.3 投标文件的修改与撤回	39
5. 开标	39
5.1 开标时间和地点	39
5.2 开标程序	39
5.3 开标异议	40
6. 招标人评标前准备	40

7. 评标	41
7.1 评标委员会	41
7.2 评标原则	41
7.3 评标	41
7.4 评标结果（中标候选人）公示	41
8. 合同授予	42
8.1 定标方式	42
8.2 拟定中标人公示、中标结果公告及中标通知	42
8.3 履约担保及支付担保	42
8.4 签订合同	43
9. 重新招标和不再招标	43
9.1 重新招标	43
9.2 不再招标	43
10. 纪律和监督	44
10.1 对招标人的纪律要求	44
10.2 对投标人的纪律要求	44
10.3 对评标委员会成员的纪律要求	44
10.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求	44
10.5 投诉	44
11. 解释权	45
12. 需要补充的其他内容	45
第三章 评标办法（综合评估法）	46
评标办法前附表	46
1. 评标方法	57
2. 评审标准	57
2.1 初步评审标准	57
2.2 评标入围标准	58
2.3 详细评审	58
3. 评标程序	59
3.1 组建评标委员会	59
3.2 <input checked="" type="checkbox"/> 采用两阶段评标方式	59
（一）第一阶段评审	59
（二）第二阶段评审	60
3.3 投标文件的澄清和补正	61
3.4 推荐中标候选人或直接确定中标人	61
3.5 评标争议处理	62
4. 无效标条款	62
第四章 合同主要条款	64
第一部分 合同协议书	65
第二部分 通用合同条款（略）	67
第三部分 专用合同条款	68
1. 一般约定	68
2. 发包人	71

3. 承包人	73
4. 监理人	77
5. 工程质量	77
6. 安全文明施工与环境保护	78
7. 工期和进度	79
8. 材料与设备	81
9. 试验与检验	84
10. 变更	84
11. 价格调整	85
12. 合同价格、计量与支付	86
13. 验收和工程试车	89
14. 竣工结算	90
15. 缺陷责任期与保修	91
16. 违约	91
17. 不可抗力	93
18. 保险	93
20. 争议解决	94
21. 补充条款	94
第四部分 附件	101
附件 1：承包人承揽工程项目一览表	102
附件 2：发包人供应材料设备一览表	103
附件 3：工程质量保修书	104
附件 4：主要建设工程文件目录	106
附件 5：承包人用于本工程施工的机械设备表	107
附件 6：承包人主要施工管理人员表	108
附件 7：暂估价一览表	109
附件 8：安全协议书	112
附件 9：建设工程廉政责任书	114
附件 10：工程质保期间管理协议	116
附件 11：工程结算审计承诺书	123
附件 12 履约保函	125
第五章 招标工程量清单	126
第六章 发包人要求	138
第七章 发包人提供的资料	139
第八章 投标文件格式	141
目 录	141
一、封面	142
二、投标函	143
三、法定代表人身份证明	145
四、授权委托书	146
五、共同投标协议（本项目不涉及）	147
六、承诺书	148
6.1 诚信承诺书	148

6.2 远程参与开标会议诚信承诺书	149
6.3 投标人及拟派项目负责人响应其他要求承诺书	150
6.4 现场勘察和材料品质保证承诺书	151
七、 施工组织设计	152
八、 拟分包项目计划表（如有）	153
九、 资格审查资料	154
（一） 投标人基本情况表	154
（二） 项目负责人简历表	155
（三） 近年完成的类似项目情况表	156
（四） 其他情况	156
（五） 投标人认为需要的其他材料	156
十、 投标保证金凭证	157
保函格式（如采用）	157
十一、 已标价工程量清单	158
十二、 业绩资料	159
十三、 其他材料	160

第一章 招标公告

百运路南、长泰路西 R24019 地块项目（项目名称）
R24019 地块项目业主共享空间精装修工程（标段名称）施工
招标公告
A3206010318001129004001（标段编号）

1. 招标条件

本招标项目百运路南、长泰路西 R24019 地块项目（项目名称）已由南通市崇川区数据局（项目审批、核准或备案机关名称）以江苏省投资项目备案证、崇数据备（2025）472 号（批文名称及编号）批准建设，项目业主南通盛欣置业有限公司，招标人为南通盛欣置业有限公司，建设资金来自自筹（资金来源），项目建设采用：自建 代建 集中建设。项目已具备招标条件，现对该项目业主共享空间精装修工程（标段名称）的施工进行公开招标。江苏海审工程咨询有限公司（招标代理机构名称）受招标人的委托具体负责本工程的施工招标事宜。

2. 项目概况与招标范围

2.1 标段名称：R24019 地块项目业主共享空间精装修工程

2.2 建设地点：南通市崇川区百运路南、长泰路西

2.3 建设内容：R24019 地块项目业主共享空间精装修工程，具体详见工程量清单和施工图纸。

2.4 质量要求：合格

2.5 工程规模（工程特征、结构层次、建筑高度、道路宽度长度等）：建筑面积约 2900 m²

2.6 工程合同估算价（万元）：1119

2.7 单位工程及招标范围说明：包括但不限于 R24019 地块项目业主共享空间精装修工程、室内安装工程等，具体详见工程量清单和施工图纸。

2.8 工程类别和技术复杂程度：

工程类别：小型 中型 大型 特大型

技术复杂工程：

项目技术复杂特征描述：空间功能高度符合，系统衔接难度突出；工艺标准严苛精密，定制化施工技术要求高；多专业交叉协同，统筹协调难度极大；品质管控标准严苛，细节与环保要求突出；环保选材，降低室内污染；设备性能提升，实现资源节约；高耐久性产

品，提高建筑品质；防滑性能提升，提高安全防护等级。

2.9 工期：45 日历天

2.10 是否属于政府采购工程：

否

是。本工程所属行业：

3. 投标人资格要求

3.1 **投标人资质类别和等级：**独立法人资格和有效的建筑装修装饰工程专业承包贰级及以上资质，并在人员、设备、资金等方面具有相应的施工能力；

3.2 **拟选派项目负责人专业及资质等级：**具备有效的建筑工程专业壹级注册建造师且注册在投标人单位，同时具有有效的安全生产考核合格证书（B证）。

3.3 资格审查必要条件：

3.3.1 投标人具有独立承担民事责任的能力；

3.3.2 投标人的资质类别、等级和项目负责人注册专业、资格等级符合国家有关规定；

3.3.3 以联合体形式投标的，联合体的资格（资质）条件必须符合招标文件要求，并附有共同投标协议；

3.3.4 投标人具备安全生产条件，并取得安全生产许可证；

3.3.5 项目负责人必须满足下列条件：

（1）项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业；

（2）项目负责人是非变更后无在建工程，或项目负责人是变更后无在建工程（必须原合同工期已满且变更备案之日已满6个月），或因非承包方原因致使工程项目停工超过120天（含），经建设单位同意的或因故不能按期开工、且已办理了项目负责人解锁手续，或项目负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在项目负责人执业范围之内。

注：①拟派项目负责人为投标人的正式员工，不接受退休返聘人员；

②项目负责人提供一级注册建造师证书的，必须满足《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40号）文件要求且证书注册期和使用期在有效期内的。

3.3.6 投标人不得有招标文件第二章投标人须知第1.4.3项规定的情形。

3.4 资格审查可选条件：

3.4.1 企业 项目负责人 承担过类似工程；

类似工程认定标准：投标人自2021年1月1日（时间以“竣工验收证明”上注明的竣工验收日期为准）以来，承担过单项合同金额890万元及以上的住宅或售楼处或会所或酒店精装修工程施工（不含公寓、厂房及配套用房、仓储建筑、安置保障房、经济适用房、人才政策房等）。

证明材料要求：

(1) 须同时提供**中标通知书（直接发包的项目可不提供中标通知书，但必须提供发包人出具的加盖公章的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位（或监理）组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件；竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、施工单位盖章。】**三项证明材料，缺一不可。评审要素在以上三个材料中有不一致的，以时间顺序靠后的材料上体现的为准。

(2) 如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，仅认定投标人在该项目中**承担装饰装修工程施工的部分**；如投标人独立（非联合体形式）承担工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，仅认定投标人在该项目中**承担装饰装修工程施工的部分**。

(3) 上述业绩材料中未体现合同金额、规模、住宅或售楼处或会所或酒店等其他评审要素的，则需额外提供能反映上述业绩内容且签字齐全的施工图或竣工图或加盖该业绩发包人公章的证明材料，否则不予认可。

(4) **业绩材料须扫描上传至诚信库，否则该业绩不予认可。**

3.4.2 自 2024 年 2 月 13 日以来（近 2 年内），投标人和拟派项目负责人没有因串通投标、弄虚作假、以他人名义投标、骗取中标、转包、违法分包等违法行为受到建设等有关部门行政处罚的；

3.4.3 自 2025 年 2 月 13 日以来（近 1 年内），投标人没有无正当理由放弃中标资格（不含项目负责人多投多中后放弃）、不与招标人订立合同、拒不提供履约担保情形的；

3.4.4 自___年___月___日以来（近 5 年内），投标人或者拟派项目负责人在招标人之前的工程中没有履约评价不合格的，履约评价不合格的名单如下：_____

符合法律法规规定的其他条件： /

3.5 本工程 接受 不接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求： /

4. 资格审查办法

资格后审

5. 评标办法

条款号	评审因素	评审标准
1	中标候选人排序方法	评标委员会将根据各投标人总得分由高到低的顺序推荐 3 名中标候选人
初步评审		

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	形式性评审标准	投标人名称	投标人名称与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致；不一致的，有效证明材料。
		投标函 签字盖章	投标函加盖企业公章和企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）。
		投标文件的组成	符合第二章“投标人须知”3.1.1的要求。
		报价唯一	只能有一个有效报价。
		暗标	符合招标文件有关暗标的要求。
2.1.2	资格评审标准	法定代表人身份证明	按照招标要求格式要求填写（格式见招标文件第八章）
		授权委托书（如有授权）	按照招标要求格式要求填写（格式见招标文件第八章）
		营业执照	有效的企业营业执照
		安全生产许可证	有效的安全生产许可证
		资质等级	建筑装修装饰工程专业承包贰级及以上资质，提供有效企业资质证书
		项目负责人资质	<p>建筑工程专业壹级注册建造师且注册在投标人单位，提供有效的中华人民共和国建造师注册证书（注册在投标人单位）</p> <p>特别提醒：项目负责人提供一级注册建造师证书的，必须满足《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市[2021]40号）文件要求且证书注册期和使用期在有效期内的。</p>
		项目负责人安全生产考核	有效的安全生产考核合格证书（B证）
项目负责人其他要求	<p>1、项目负责人必须满足下列条件：</p> <p>（1）项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业；</p> <p>（2）项目负责人是非变更后无在建工程，或项目负责人是变更后无在建工程（必须原合同工期已满且变更备案之日已满6个月），或因非承包方原因致使工程项目停工超过120天（含），经建设单位同意的或因故不能按期开工、且已办理了项目负责人解锁手续，或项目负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批</p>		

			<p>文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在项目负责人执业范围之内。</p> <p>提供诚信承诺书（格式详见第八章）</p> <p>2、拟派项目负责人为投标人的正式员工，不接受退休返聘人员；提供投标企业与拟派项目负责人双方签订的有效劳动合同，合同须在有效期内。</p>
		<p>业绩要求</p>	<p>投标人自 2021 年 1 月 1 日（时间以“竣工验收证明”上注明的竣工验收日期为准）以来，承担过单项合同金额 890 万元及以上的住宅或售楼处或会所或酒店精装修工程施工（不含公寓、厂房及配套用房、仓储建筑、安置保障房、经济适用房、人才政策房等）。</p> <p>证明材料要求：</p> <p>（1）须同时提供中标通知书（直接发包的项目可不提供中标通知书，但必须提供发包人出具的加盖公章的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位（或监理）组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件；竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、施工单位盖章。】三项证明材料，缺一不可。评审要素在以上三个材料中有不一致的，以时间顺序靠后的材料上体现的为准。</p> <p>（2）如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，仅认定投标人在该项目中承担装饰装修工程施工的部分；如投标人独立（非联合体形式）承担工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，仅认定投标人在该项目中承担装饰装修工程施工的部分。</p> <p>（3）上述业绩材料中未体现合同金额、规模、住宅或售楼处或会所或酒店等其他评审要素的，则需额外提供能反映上述业绩内容且签字齐全的施工图或竣工图或加盖该业绩发包人公章的证明材料，否则不予认可。</p> <p>业绩材料须扫描上传至诚信库，否则该业绩不予认可。</p>
		<p>承诺书</p>	<p>提供诚信承诺书、远程参与开标会议诚信承诺书、投标人及拟派项目负责人响应其他要求承诺书、现场勘察和材料品质保证承诺书（格式见招标文件第八章）</p>
		<p>投标保证金</p>	<p>投标保证金缴纳方式包括现金方式和非现金方式。现金方式包含：银行转账；非现金方式包含：银行保函。各投标人必须以企业法人基本存款账户办理保证金缴纳手续。</p> <p>须同时提供以下材料：</p>

			<p>(1) 现金形式：投标人须在投标文件中上传有效的投标保证金缴纳凭证、基本存款账户证明材料；</p> <p>(2) 非现金形式：</p> <p>①银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的已生效的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（见第八章《见索即付投标保函》）</p> <p>②投标人须在投标文件中上传银行保函扫描件、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函银行的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证，出函银行免收保函手续费的，提供出函银行开具的免收凭证）。</p> <p>③银行保函开具对象（受益人）须为南通盛欣置业有限公司，银行保函格式按招标文件格式开具并提供，否则作无效投标处理。</p>
		联合体投标人（如有）	本项目不接受联合体
		其他禁止性情形	无第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任一项情形。
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定的其他要求。
2.1.3	响应性 评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定。
		工期	投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定。
		工程质量	投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定。
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定。
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定。
		承诺书	按照招标文件要求提交有效的承诺书。
		其他	无第三章“评标办法”4. 无效标条款所列情形。
评标入围			
2.2.1	评标入围 条件	通过初步评审	
2.1.2	评标入围 方法和数	进入评标入围环节的投标人全部进入后续评标程序。	

	量	
--	---	--

详细评审

条款号	条款内容	编列内容
2.3.1	分值构成 (总分 100 分)	<p>评标是否分两个阶段进行：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>采用两阶段评标方式</p> <p>评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，进入第二阶段的投标人不因其他任何情形而改变。</p> <p>第一阶段详细评审分值构成：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>不采用投标人市场信用评价评审因素</p> <p>施工组织设计： <u>16</u> 分</p> <p>投标人业绩： <u>2</u> 分</p> <p><input type="checkbox"/>采用投标人市场信用评价评审因素</p> <p>施工组织设计： <u> / </u> 分</p> <p>投标人业绩： <u> / </u> 分</p> <p>投标人市场信用评价： <u> / </u> 分</p> <p>第一阶段汇总得分是否带入第二阶段 <input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p> <p>第二阶段详细评审分值构成：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>不采用投标人市场信用评价评审因素</p> <p>投标报价合理性： <u> </u> 分</p> <p>投标报价： <u>82</u> 分</p> <p><input type="checkbox"/>采用投标人市场信用评价评审因素</p> <p>投标报价合理性： <u> / </u> 分</p> <p>投标报价： <u> / </u> 分</p> <p><input type="checkbox"/>不采用两阶段评标方式</p> <p><input type="checkbox"/>不采用投标人市场信用评价评审因素</p> <p>施工组织设计： <u> ≤18 </u> 分</p> <p>投标人业绩： <u> ≤2 </u> 分</p> <p>投标报价合理性： <u> ≤1 </u> 分</p> <p>投标报价： <u> ≥79 </u> 分</p> <p><input type="checkbox"/>采用投标人市场信用评价评审因素</p> <p>施工组织设计： <u> ≤18 </u> 分</p> <p>投标人业绩： <u> ≤2 </u> 分</p> <p>投标人市场信用评价： <u> ≤8 </u> 分</p> <p>投标报价合理性： <u> ≤1 </u> 分</p>

		<p>投标报价： <u>≥71</u> 分</p>
<p>2.3.2</p>	<p>评标基准价计算方法</p>	<p>一、评标基准价计算方法： <input type="checkbox"/> 招标人直接选择方法五作为评标基准价的计算方法； <input checked="" type="checkbox"/> 在投标文件开启（解密）后，由 <u>招标人代表</u> 从以下方法一、方法二中随机抽取一种。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 方法一：以有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同）算术平均值为 A（当有效投标文件 ≥7 家时，去掉最高和最低 20%（四舍五入取整，末位投标报价相同的均保留）后进行平均；当有效投标文件 4—6 家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件 <4 时，则次低报价作为投标平均价 A）。</p> <p>评标基准价=A×K，K 值在投标文件开启（解密）后由 <u>招标人代表</u> 随机抽取确定，K 值的取值范围为：<u>95%、96%、97%、98%</u>；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 方法二：以有效投标文件的评标价算术平均值为 A（当有效投标文件 ≥7 家时，去掉最高和最低 20%（四舍五入取整，末位投标报价相同的均保留）后进行平均；当有效投标文件 4—6 家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件 <4 时，则次低报价作为投标平均价 A），最高投标限价为 B，则：</p> <p>评标基准价=A×K1×Q1+B×K2×Q2 Q2=1-Q1；Q1 的取值范围为：<u>65%、70%、75%、80%、85%</u>； K1 的取值范围为：<u>95%、96%、97%、98%</u>； Q1、K1 值在投标文件开启（解密）后由 <u>招标人代表</u> 随机抽取确定。K2 的取值为：<u>90%</u>。</p> <p><input type="checkbox"/> 方法三：以有效投标文件的次低评标价为评标基准价。 <input type="checkbox"/> 方法四：以合理最低价作为评标基准价。</p> <p>对有效投标文件工程量清单中的分部分项工程项目清单综合单价子目（指单价）、单价措施项目清单综合单价子目（指单价）、总价措施项目清单费用（指总费用）、其他项目清单费用（指总费用）等所有报价由低到高分别依次排序。</p>

		<p>当有效投标文件≥ 7家时，先剔除各报价中最高 的 20%项（四舍五入取整，投标报价相同的均保留）和最低的 20%项（四舍五入取整，投标报价相同的均保留）后进行算术平均；当有效投标文件 4—6 家时，剔除各报价中最高值（最高值相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件< 4时，取各报价中的次低值。</p> <p>将上述计算结果按计价规范，分别生成分部分项工程费、措施项目费和其他项目费，再按招标清单所列费率计算规费、税金，得出总价 A。</p> <p>评标基准价（合理最低价）=A×K。</p> <p>下浮率 K 值的确定（下浮率取整）： 本工程下浮率 K 值</p> <p><input type="checkbox"/>在投标文件开启（解密）后，_____从下浮区间随机抽取确定，本工程下浮区间为：_____；</p> <p><input type="checkbox"/>招标人明确确定固定下浮率 K 值为：_____；</p> <p>K 值建筑工程下浮范围为 <u>97%~93%</u>，装修、安装工程下浮范围为 <u>95%~90%</u>，市政工程下浮范围为 <u>93%~88%</u>，园林绿化工程下浮范围为 <u>92%~85%</u>，其他工程下浮范围为 <u>95%~90%</u>，各地可根据情况适时对下浮范围进行调整。</p> <p><input type="checkbox"/>方法五：ABC 合成法。</p> <p>评标基准价=(A×50%+B×30%+C×20%)×K</p> <p>A=最高投标限价×(100%—下浮率 Δ)；</p> <p>B=在规定范围内的评标价除 C 值外的任意一个评标价，随机抽取确定；抽取方式：若评标价在 A 值的 95%（及以上）范围内，则该类评标价不纳入 B 值抽取范围；若在 A 值的 95%—92%（含）、92%—89%（含）范围内，则在两个区间内各抽取一个评标价，与在 A 值的 89%以下至规定范围内的其他评标价合并后作为 B 值抽取范围。若按上述办法未能抽取 B 值，则在规定范围内的任意一个评标价（除 C 值外）中随机抽取 B 值；</p> <p>C=在规定范围内的最低评标价；</p> <p>规定范围内：评标价算术平均值×70%与最高投标限价×30%之和下浮 25%以内的所有评标价；</p> <p>下浮系数 K、下浮率 Δ 在_____阶段按下表取值范围内随机抽取，B 在_____阶段抽取。</p>
--	--	--

		<p>本次招标项目下浮率△分类为_____</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分类</th> <th>取值范围</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>下浮系数 K</td> <td>95%、95.5%、96%、96.5%、97%、97.5%、98%</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">下浮率 △</td> <td>房屋建筑工程</td> <td>6%、7%、8%、9%、10%、11%、12%</td> </tr> <tr> <td>装饰装修、建筑幕墙、钢结构工程</td> <td>8%、9%、10%、11%、12%、13%、14%、15%</td> </tr> <tr> <td>机电安装工程</td> <td>9%、10%、11%、12%、13%、14%、15%、16%</td> </tr> <tr> <td>市政工程</td> <td>12%、13%、14%、15%、16%、17%、18%、19%、20%</td> </tr> <tr> <td>绿化工程</td> <td>17%、18%、19%、20%、21%、22%、23%、24%、25%</td> </tr> </tbody> </table> <p>上述方法五最高投标限价和评标价均应扣除专业工程暂估价（含税金）后参与计算和抽取；应扣除的专业工程暂估价（含税金）为_____，开标时不再另行计算。</p> <p>二、特殊情形下，评标基准价调整方式： <input type="checkbox"/> 评标结束后，评标基准价不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。 <input checked="" type="checkbox"/> 评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，评标基准价不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。 <input type="checkbox"/> 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异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。</p> <p>三、如采用两阶段评标，未入围第二阶段评审的单位不参加评标基准价计算。</p> <p>四、未参加项目负责人陈述及答辩环节的投标人，其投标报价不计入评标基准价计算。</p>		分类	取值范围	下浮系数 K	95%、95.5%、96%、96.5%、97%、97.5%、98%	下浮率 △	房屋建筑工程	6%、7%、8%、9%、10%、11%、12%	装饰装修、建筑幕墙、钢结构工程	8%、9%、10%、11%、12%、13%、14%、15%	机电安装工程	9%、10%、11%、12%、13%、14%、15%、16%	市政工程	12%、13%、14%、15%、16%、17%、18%、19%、20%	绿化工程	17%、18%、19%、20%、21%、22%、23%、24%、25%
分类	取值范围																	
下浮系数 K	95%、95.5%、96%、96.5%、97%、97.5%、98%																	
下浮率 △	房屋建筑工程	6%、7%、8%、9%、10%、11%、12%																
	装饰装修、建筑幕墙、钢结构工程	8%、9%、10%、11%、12%、13%、14%、15%																
	机电安装工程	9%、10%、11%、12%、13%、14%、15%、16%																
	市政工程	12%、13%、14%、15%、16%、17%、18%、19%、20%																
	绿化工程	17%、18%、19%、20%、21%、22%、23%、24%、25%																
	2.3.3	投标报价的偏差率计算公式	$\text{偏差率} = 100\% \times (\text{投标人报价} - \text{评标基准价}) / \text{评标基准价}$															
详细评审																		
条款号	评分因素	评分标准																
2.3.4(1)	施工组织设计 评分评审	<p>(1) 评标委员会对各投标人的施工组织设计按照以下评审要点进行评分，施工组织设计中除缺少相应内容的评审要点不得分外，其他各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的 70%（不</p>																

设计评分标准

包含第（3）项篇幅扣分和项目负责人陈述及答辩）。

（2）施工组织设计各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。

（3）篇幅要求：
 施工组织设计各评分点篇幅要求如下，每超过 1 页的，扣 0.1 分。
 施工组织设计总篇幅要求如下，总篇幅不超过____页，每超过 1 页的，扣____分。

（4）项目负责人陈述及答辩，必须采用“暗标”法进行评审。

评分因素	页数要求	分值
<input checked="" type="checkbox"/> 总体概述：施工组织总体设想、方案针对性及施工段划分	不超过 5 页	2 分
<input checked="" type="checkbox"/> 施工现场平面布置和临时设施、临时道路布置	不超过 4 页	1 分
<input checked="" type="checkbox"/> 施工进度计划和各阶段进度的保障措施	不超过 10 页	2 分
<input checked="" type="checkbox"/> 施工过程各阶段质量安全的保障措施	不超过 10 页	2 分
<input type="checkbox"/> 劳动力、机械设备和材料投入计划(建议页数 6-12 页)：_____	不超过____页	__分
<input checked="" type="checkbox"/> 关键施工技术、工艺及工程项目实施的重点、难点和解决方案	不超过 26 页	4 分
<input type="checkbox"/> 新技术、新产品、新工艺、新材料应用(建议页数 6-15 页)：_____	不超过____页	__分

BIM 等信息技术的使用

利用动态视频演示并展示本项目实施概况及装修施工各阶段的 BIM 模型漫游；以动画形式介绍不同阶段的 BIM 实施动画，至少包括项目基层阶段、项目隐蔽工程阶段、竣工后效果等模拟动画等内容，并在动画中动态标示装饰材料做法展示。投标人制作 mp4 格式漫游视频文件，视频大小不得超过 800M，视频时长不少于 3 分钟。

3 分

注：

		<p>(1) 视频采用旁白的，统一要求语言为普通话。</p> <p>(2) 暗标要求：视频文件（含旁白陈述）不得出现投标人单位名称、投标人单位的人员姓名、企业签章、徽标、业绩等可识别投标人身份标志，否则为无效投标文件。</p> <p>(3) 上传的压缩包文件名及压缩包内含文件的文件名统一命名为：BIM 动画演示。</p> <p>(4) 展示视频文件在系统中上传至图纸文件，投标文件和图纸文件分开上传。</p> <p>请各投标人注意视频容量大小及相关暗标要求，若因投标人自身原因视频无法上传或视频模糊无法分辨或不满足暗标要求的，其责任由投标人自行承担。</p>	
		<p><input checked="" type="checkbox"/> 项目负责人陈述及答辩</p> <p>1、答辩题目共两道题，满分 2 分。针对本项目，由评标委员会设计题目（每位技术标评委出 1 道题，随机抽取 2 道题目），对拟派项目负责人的专业能力进行考核（答辩内容包括但不限于：为确保达到本项目的质量、进度、安全、造价控制等招标文件载明的目标，在施工、竣工验收、质量保修拟采用的各项技术、管理措施等），评委根据拟派项目负责人的现场答辩情况进行打分，分值区间 0-2 分。</p> <p>2、拟派项目负责人在 <u>2026 年 3 月 17 日 12 时 00 分</u>前到达南通市工农南路 150 号政务中心裙楼 4 楼南通市公共资源交易中心开标室（以开标当日电子屏显示的为准）签到并参加答辩。</p> <p>投标人拟派项目负责人在评标环节现场回答评标委员会提出的问题（书面）。</p> <p>注：</p> <p>(1) 拟派项目负责人须携带身份证原件、拟派项目负责人委托书原件（格式自拟，加盖投标单位公章）按规定时间、地点签到并参加答辩。拟派项目负责人未携带身份证原件、拟派项目负责人委托书原件或未按规定时间、地点签到、未参加答辩的，则拟派项目负责人答辩不得分。</p> <p>(2) 拟派项目负责人服从现场安排。</p> <p>(3) 暗标要求：项目负责人答辩的内容不得出现</p>	2 分

			<p>或暗示可以识别投标单位名称及人员姓名的任何标识。否则，作无效投标处理。</p> <p>(4) 拟派项目负责人现场答辩与资格审查评审可以同步进行，若投标人资格审查不通过的，其拟派项目负责人现场答辩将按无效处理；资格审查不通过的投标人将不再进入后续的评审阶段。</p> <p>(5) 如有特殊原因，招标人有权更改答辩方式，投标人不得有任何异议。</p>	
			<p><input type="checkbox"/>其他 (≤2分)：_____</p> <p>(注：根据发包内容自行填写，并明确评分要点。)</p>	<p>___分</p>
<p>2.3.4(2)</p>	<p>投 标 人 业 绩 评 分 标 准</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>企业类似工程业绩</p> <p><input type="checkbox"/>项目负责人类似工程业绩</p>	<p>投标人自 2021 年 1 月 1 日(时间以“竣工验收证明”上注明的竣工验收日期为准)以来，承担过单项合同金额 890 万元及以上的住宅或售楼处或会所或酒店精装修工程施工(不含公寓、厂房及配套用房、仓储建筑、安置保障房、经济适用房、人才政策房等)的，每提供 1 个得 1 分，本项最高得 2 分。</p> <p>注：</p> <p>(1) 本项提供业绩与资格审查提供的业绩不得为同一业绩，否则本项不得分。</p> <p>(2) 须同时提供中标通知书(直接发包的项目可不提供中标通知书，但必须提供发包人出具的加盖公章的直接发包证明)、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位(或监理)组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件；竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、施工单位盖章。】三项证明材料，缺一不可。评审要素在以上三个材料中有不一致的，以时间顺序靠后的材料上体现的为准。</p> <p>(3) 如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包(EPC 或设计施工一体化)的，仅认定投标人在该项目中承担装饰装修工程施工的部分；如投标人独立(非联合体形式)承担工程总承包(EPC 或设计施工一体化)的，仅认定投标人在该项目中承担装饰装修工</p>	<p>___分</p> <p>2分</p>

			<p>程施工的部分。</p> <p>(4) 上述业绩材料中未体现合同金额、规模、住宅或售楼处或会所或酒店等其他评审要素的, 则需额外提供能反映上述业绩内容且签字齐全的施工图或竣工图或加盖该业绩发包人公章的证明材料, 否则不予认可。</p> <p>业绩材料须扫描上传至诚信库, 否则该业绩不予认可。</p>	
2.3.4(3)	投标报价评分标准	投标报价评审	<p>评标价等于评标基准价的得 <u>82</u> 分, 评标价偏离评标基准价的相应扣减得分, 评标价相对评标基准价每偏离 1%, 扣减一定的分值, 每偏高 1% 扣 <u>0.9</u> 分, 每偏低 1% 扣 <u>0.6</u> 分, 偏离不足 1% 的, 按照插入法计算得分, 评分计算过程中的偏离率和分值计算结果均保留两位小数, 第三位四舍五入。</p>	<u>82</u> 分
2.3.4(4)	报价合理性得分标准	<u>/</u>	<p>(1) 报价合理性分析基准值的确定。最高投标限价各子目综合单价下浮 _____ % 乘以权重系数 _____ % (50% 及以上), 加所有进入详细评审的投标报价中相应子目综合单价的算术平均值 (剔除超过最高投标限价中相应价格正负 20% 的综合单价) 乘以权重系数 _____ % (50% 及以下), 确定报价合理性分析基准值。</p> <p>(2) 将投标文件中工程量清单相应子目的综合单价金额与报价合理性分析基准值进行比较, 其偏差率的绝对值 > 10% 且该子目的合价金额超过该投标文件的评标价 _____ % (一般为评标价的 0.5% - 1%) 的, 有一项扣 0.1 分, 最多扣 1 分。</p> <p>(3) 特殊情形下, 报价合理性分析基准值调整方式:</p> <p><input type="checkbox"/> 评标结束后, 报价合理性分析基准值不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。</p> <p><input type="checkbox"/> 评标结束后, 除确认存在评审或计算错误外, 报价合理性分析基准值不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。</p> <p><input type="checkbox"/> 评标结束后, 除确认存在计算错误外, 报价合理性分析基准值不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。</p>	<u>/</u> 分

2.3.4 (5)	投标人市场信用评价评分标准	信用评价评审	<p>投标人市场信用评价得分=企业<u>(项目类别)</u>信用得分*<u> </u>% (计算结果均保留两位小数, 第三位四舍五入)。</p> <p>注: ①企业信用得分以评标系统获取的南通市建设主管部门最新评定的<u>(项目类别)</u>信用得分为准。</p> <p>②未参加南通市建筑业(房建、市政)企业信用评价的企业可按照《关于申领南通市建筑企业(含监理)信用评价初始信用分的通知》申领信用分, 具体要求详见该通知文件。</p>	/分
-----------	---------------	--------	---	----

具体详见招标文件

6. 招标文件的获取

6.1 招标文件获取时间为: 2026年2月13日17时30分至2026年3月17日9时30分。

6.2 招标文件获取方式: 投标人登录“电子招标投标交易平台”获取, 本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”是指: 南通市公共资源交易平台。

7. 投标文件的递交

7.1 投标截止时间为: 2026年3月17日9时30分。投标人在投标截止时间前, 登录“电子招标投标交易平台”, 递交投标文件。

7.2 以联合体形式投标的, 由联合体牵头人完成投标文件递交。

7.3 逾期未完成投标文件递交, “电子招标投标交易平台”将拒绝接收。

8. 其他要求: /

9. 发布公告的媒介

9.1 本次招标公告同时在南通市公共资源交易平台、江苏省公共资源交易平台、江苏省建设工程招标网上发布;

9.2 本次招标公告为第二次发布。

10. 联系方式

10.1 招标主体

招标人：南通盛欣置业有限公司

招标代理机构：江苏海审工程咨询有限公司

招标人地址：江苏省南通市崇川区唐闸镇
街道江海大道 468 号软件园 13 层

招标代理机构地址：南通市星城路 299 号创
源科技园 3 号楼 501 室

联系人：姚女士

联系人：朱圣杰、朱一仁

电话：18521014286

电话：18862913262、18068996360

传真： /

项目负责人：朱圣杰

邮编：226000

传真：0513-88822292

电子邮箱： /

邮编：226000

电子邮箱：943195698@qq.com

10.2 相关部门

招投标行政监督部门：南通市住房和城乡建设局

联系电话：0513-59000361

10.3 异议渠道

异议向招标人提出：南通盛欣置业有限公司，联系人：姚女士，联系电话：18521014286；
实行网上受理与处理异议，除开标现场的异议外，异议人一般应在南通市公共资源交易平台依法提出异议，收到异议之日起招投标活动暂停，招标人必须妥善处理并在上述平台系统进行答复。

招标人及其委托的招标代理机构（盖单位公章）：



第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.1.2	招标人	名 称： <u>南通盛欣置业有限公司</u> 地 址： <u>江苏省南通市崇川区唐闸镇街道江海大道 468 号软件园 13 层 1308 室</u> 联系人： <u>姚女士</u> 电 话： <u>18521014286</u> 电子邮箱： <u> / </u>
1.1.3	招标代理机构	名 称： <u>江苏海审工程咨询有限公司</u> 地 址： <u>南通市星城路 299 号创源科技园 3 号楼 501 室</u> 联系人： <u>朱圣杰、朱一仁</u> 电 话： <u>18862913262、18068996360</u> 电子邮箱： <u>943195698@qq.com</u>
1.1.4	招标项目及标段名称	R24019 地块项目业主共享空间精装修工程
1.1.5	招标方式	<input checked="" type="checkbox"/> 公开招标 <input type="checkbox"/> 邀请招标
1.1.6	建设地点	南通市崇川区百运路南、长泰路西
1.2.1	资金来源	<u>自筹</u> 本工程属于 <input type="checkbox"/> 政府投资项目 <input checked="" type="checkbox"/> 国有非政府投资项目 <input type="checkbox"/> 其他
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.2.4	工程款支付方式	详见招标文件施工合同相关条款
1.3.1	招标范围	见招标公告
1.3.2	要求工期	要求工期： <u>45</u> 日历天 计划开工日期： <u>2026</u> 年 <u>3</u> 月 <u>21</u> 日 计划竣工日期： <u>2026</u> 年 <u>5</u> 月 <u>4</u> 日 除上述总工期外，发包人还要求以下节点工期（如有）： <u> / </u>
1.3.3	质量要求	质量标准： <u>合格</u>

		<p>也可以由发包人和承包人共同组织招标。</p> <p>招标主体及其权利义务：_____</p>
3.1.1	投标文件的组成	<p>评标是否分两个阶段进行：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 采用两阶段评标方式</p> <p>投标文件组成：</p> <p>第一阶段投标文件：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 第一阶段投标函；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 法定代表人身份证明；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 授权委托书；</p> <p><input type="checkbox"/> 共同投标协议（如有）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 承诺书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 施工组织设计；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 项目管理机构组成表；</p> <p><input type="checkbox"/> 中小企业声明函（如有）；</p> <p><input type="checkbox"/> 拟分包项目计划表（如有）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 资格审查资料；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 投标保证金凭证（如为银行保函银行递交的，还包含符合要求的手续费用凭证及其他要求提供的证明材料）；</p> <p><input type="checkbox"/> 投标保证金信用承诺书（如有）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 业绩资料；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 项目经理简历表；</p> <p><input type="checkbox"/> 其他材料_____；</p> <p><input type="checkbox"/> 定标材料；</p> <p>第二阶段投标文件：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 第二阶段投标函；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 已标价工程量清单；</p> <p><input type="checkbox"/> 其他材料_____；</p> <p><input type="checkbox"/> 不采用两阶段评标方式</p> <p>投标文件组成：</p> <p><input type="checkbox"/> 投标函；</p> <p><input type="checkbox"/> 法定代表人身份证明；</p> <p><input type="checkbox"/> 授权委托书；</p> <p><input type="checkbox"/> 共同投标协议（如有）；</p> <p><input type="checkbox"/> 承诺书；</p> <p><input type="checkbox"/> 已标价工程量清单；</p> <p><input type="checkbox"/> 施工组织设计（如有）；</p> <p><input type="checkbox"/> 项目管理机构组成表；</p>

		<input type="checkbox"/> 中小企业声明函（如有）； <input type="checkbox"/> 拟分包项目计划表（如有）； <input type="checkbox"/> 资格审查资料； <input type="checkbox"/> 业绩资料； <input type="checkbox"/> 投标保证金凭证（如为银行保函银行递交的，还包含符合要求的手续费用凭证）； <input type="checkbox"/> 投标保证金信用承诺书（如有）； <input type="checkbox"/> 其他材料_____； <input type="checkbox"/> 定标材料； 需从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中获取的材料： <input checked="" type="checkbox"/> 企业营业执照； <input checked="" type="checkbox"/> 企业资质证书； <input checked="" type="checkbox"/> 安全生产许可证； <input checked="" type="checkbox"/> 建造师注册证书； <input checked="" type="checkbox"/> 安全生产考核合格证（B类证书）； <input checked="" type="checkbox"/> 企业类似工程业绩材料（含中标通知书、合同、工程竣工验收证明材料，直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）以及与业绩有关的其他证明材料； <input type="checkbox"/> 定标材料（如有，且需电子文件）：（进入定标阶段的投标人于中标候选人公示后将资料上传至南通市公共资源交易平台对应模块） <input type="checkbox"/> _____
3.2.3	合同价格形式	<input checked="" type="checkbox"/> 单价合同 <input type="checkbox"/> 总价合同
3.3.1	投标有效期	<u>60</u> 天（从投标截止之日起算）
3.4.1	投标保证金	1、投标保证金的形式：（投标人不按下列要求提交保证金的，其投标文件无效） 现金方式：银行转账；非现金方式：银行保函； 2、投标保证金金额：人民币 <u>10</u> 万元 3、递交方式和要求：（投标人不按以下要求提供投标保证金的，其投标文件无效） （1）投标保证金必须从投标人的基本存款账户汇到招标文件规定的投标保证金账户。 账户名称：南通市公共资源交易中心

		<p>开户银行：中国银行股份有限公司南通分行/江苏银行股份有限公司南通崇川支行/中国工商银行股份有限公司南通分行/南京银行股份有限公司南通分行崇川支行。</p> <p>银行账号：投标人在“招标文件下载页面—保证金信息”查看本标段对应的相关信息。</p> <p>(2) ①银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的已生效的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（见第八章《见索即付投标保证金》）。</p> <p>②投标人须在投标文件中上传银行保函扫描件、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函银行的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证，出函银行免收保函手续费的，提供出函银行开具的免收凭证）。</p> <p>③银行保函开具对象（受益人）须为南通盛欣置业有限公司，银行保函格式按招标文件格式开具并提供，否则作无效投标处理。</p>
3.4.4(3)	投标保证金将不予退还的其他情形	<p>1、提供虚假材料、串通投标、骗取中标等违法违规为的情形；</p> <p>2、其他情形： /</p>
3.5.1	投标人基本情况表材料要求	<u>按招标文件附件要求提供</u>
3.5.2	项目负责人资料表材料要求	<u>按招标文件附件要求提供</u>
3.5.3	近年完成的类似项目及获奖情况表（包括企业和项目负责人业绩）材料要求	<u>按招标文件附件要求提供</u>
3.6	是否允许递交备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许
3.7.4	施工组织设计暗标要求	<input type="checkbox"/> 不采用 <input checked="" type="checkbox"/> 采用，具体规定： 施工组织设计无需制作封面，页面尺寸一律采用 A4 版面，施工组织设计不得出现明示或暗标投标人身份的任何字符（包括投标人的标识、标志、企业名称、人员姓名等）。字体统一用四号黑色宋体字，行距统一 1.5 倍，不得设置页眉、页脚、页码，可以设定目录，分栏数为一，不得有任何加粗、

		斜体、下划线、边框、阴影、水印等标记，不得出现修改和行间插字、彩色显示内容或其他标记，可以引用图表、图框、图片（其中BIM等信息技术的使用、项目负责人陈述及答辩暗标要求详见评标办法。）。
3.7.5	其他编制要求	本工程投标时不需要提供纸质投标文件。中标人在确定中标后，领取中标通知书时需提供 <u>伍份（正本壹份，副本肆份）</u> 使用CA系统打印出来的完整的投标文件交招标人或招标代理及 <u>不加密NJSTF格式文件（光盘一份）</u> 。
4.1.1	加密要求	按电子招标投标交易平台规定自行加密
4.2.1	投标截止时间	2026年3月17日9时30分
4.2.2	递交投标文件地点	投标文件由各投标人在投标截止时间前自行在“电子招标投标交易平台”中递交。
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 □开标地点（见面开标）： <input checked="" type="checkbox"/> 开标地点（不见面开标）： <u>投标人自行选择任意地点参加远程开标会。</u>
5.2	开标程序	采用两阶段开标 <input checked="" type="checkbox"/> 是 □否 解密投标文件： 解密时间： <u>30分钟，以鸿雁系统倒计时为准，若遇系统问题，可根据情况适当延长解密时限。</u> 解密地点： <u>南通市区不见面开标大厅</u>
7.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成： <u>7人以上单数</u> 。 评标专家确定方式： <u>在政府组建的专家库中随机抽取，采用语音系统自动通知。</u>
7.3.1	评标方法	<input checked="" type="checkbox"/> 综合评估法 □综合评估法—采用评定分离方式 □经评审的最低投标价法 □合理低价法
7.3.2	评标委员会推荐中标候选人数量	采用评定分离方式 □是 1. 推荐中标候选人数量 <u> </u> 名。 (评标委员会应当依法开展评标活动，评标结束后应当向招

因本工程采用远程不见面交易模式，故招标人特别说明如下：

1.远程开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准。

2.本项目招投标文件均采用专用招投标工具软件编制，并通过网上招投标平台完成招投标过程。投标人投标文件的编制和递交，应依照招标文件的规定进行。**如未按招标文件要求编制、递交电子投标文件，将可能导致废标，其后果由投标人自负。**投标人如对正确使用招投标专用工具软件有疑问的，请尽早和软件公司的服务人员联系，他们会根据投标人要求，提供必要的培训和技术支持。

3.投标人通过网上招投标平台递交的电子投标文件为评标依据，投标人须使用工具制作电子投标文件时生成两个文件，一个是加密投标文件，用于上传到网上；另一个即为不加密 NJSTF 格式文件，刻录到空白光盘上作为备用投标文件（**中标后提供**）。开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过鸿雁不见面交易 V3.0 系统（以下简称：鸿雁 3.0 系统）参加开标会议，并根据需要使用鸿雁 3.0 系统与现场招标人进行互动交流、澄清、提疑以及文件传送等活动。

4.投标文件递交截止时间前，招标人提前进入鸿雁 3.0 系统，播放测试音频，各投标人的授权委托人或法定代表人提前进入鸿雁 3.0 系统（登录南通市公共资源交易网 <http://ggzyjy.nantong.gov.cn>/找到“鸿雁不见面”模块，根据操作手册（请在“交易指引”中下载）进入相应标段的开标会议区）收听观看实时音视频交互效果并及时在“群聊板”中反馈，未按时加入开标会议区并完成扫码登录操作的或未能在开标会议区内全程参与交互的，**视为放弃交互和放弃对开评标全过程提疑的权利，投标人将无法看到解密指令、废标及澄清、唱标、评审结果等实时情况，并承担由此导致的一切后果。**

5.投标文件递交截止时间后，招标人将在系统内公布投标人名单，然后通过开标会议区发出投标文件解密的指令，投标人在各自地点按规定时间自行实施远程解密（投标人远程解密方法见附件 3），**投标人解密限定在鸿雁系统解密截止时间前完成。**因投标人网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因招标人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（**友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别**）。

6.开评标全过程中，各投标人参与远程交互的授权委托人或法定代表人应始终为同一个人，中途不得更换，在废标、澄清、提疑、传送文件等特殊情况下需要交互时，投标人一端参与交互的人员将均被视为是投标人的授权委托人或法定代表人，**投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人自行承担随意更换人员所导致的一切后果。**

7.为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA 锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响）、扫描仪、

打印机、传真机、高清视频监控等；建议投标人具备的软件设施有：IE 浏览器（版本必须为 11 及 11 以上），相关驱动。为保证交互效果，建议投标人选择封闭安静的地点参与远程交互。因投标人自身软硬件配备不齐全或发生故障等问题而导致在交互过程中出现不稳定或中断等情况的，由投标人自身承担一切后果。

8. 评标办法及其系数的抽取时，现场数字高频变换，抽取结果随机，抽取人无法人为设定，但受网络带宽、硬件设备等因素影响，远程投标人通过鸿雁 3.0 系统观看时，可能会感觉数字变化较慢或出现卡顿，此属正常现象，若投标人需要调取开标现场视频影像资料的，可以在评标完成后 3 个工作日之内以书面方式提出，逾期的概不受理现场视频调阅申请。

9. 特别提醒：本项目招投标全流程均使用新的招投标系统操作和发布，操作和发布平台为南通市公共资源交易平台，网址为 <http://ggzyjy.nantong.gov.cn/>。本工程提供两个品牌投标文件制作工具，由投标人自行选择投标文件制作工具。

（1） 国泰新点投标工具：请在南通市公共资源交易平台首页交易指引中下载，投标人使用操作遇到问题时，请及时向软件公司张建彬咨询，咨询联系方式为手机：18962289136 或 17625213828，QQ：960616741 或座机：0513-59001839。

（2） 广联达投标工具：请在南通市公共资源交易平台首页交易指引中下载，投标人使用操作遇到问题时可及时向软件公司袁志旭咨询，咨询联系方式为手机：13405712121，QQ：76623819 或手机：15996198366。

10. 在开评标全过程中，鸿雁不见面交易系统是默认的远程交互工具，若遇特殊情况，代理公司可通过系统内投标人签到表中登记的电话、QQ 等单线联系，在系统正常运行情况下，若投标人在一定时限（如 15 分钟）内既没有在系统中响应远程交互，也无法通过电话、QQ 等与其取得联系，由投标人自负后果。

11. 投标人具体操作详见南通市公共资源交易平台首页交易指引中相关软件操作手册和“南通市公共资源电子交易平台——建设工程项目投标人操作手册”。

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《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》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本标段施工进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目及标段名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本招标项目招标方式：见投标人须知前附表。

1.1.6 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.2.4 本招标项目的工程款支付方式：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、要求工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的要求工期：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备有效的营业执照以及承担本标段施工的资质条件、能力和信誉，项目负责人注册专业、资格等级符合国家有关规定及本标段要求，具体资格要求见投标人须知前附表。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第 1.4.1 项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订共同投标协议，联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并明确各方权利义务；

(2) 联合体各成员单位应当具备与共同投标协议中约定的分工相适应的施工资质和施工能力，共同投标协议约定联合体成员承担同一专业工作的，按照资质等级最低的成员确定

资质等级；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 为本招标项目的监理人、代建人、项目管理人，以及为本招标项目提供招标代理、设计服务的；

(3) 与本招标项目的监理人、代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；

(4) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

(5) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标；

(6) 处于被责令停业，财产被接管，破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；

(7) 处于财产被冻结，导致不具备履行本次招标项目能力的；

(8) 因拖欠工人工资被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；

(9) 投标人在投标文件递交截止时间当日及投标文件递交截止时间当日，本次招标所需建筑业企业资质动态监管结果处于不合格状态；

(10) 在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人名单的；

(11) 法律、法规规定的其他条件。

1.5 费用承担

1.5.1 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.5.2 招标人与招标代理机构应当明确约定代理费用。招标代理机构收取的代理费用应当由招标人支付；约定由中标人代为支付代理费用的，应当在招标文件中明确支付标准和时间。招标代理机构不得收取代理合同约定之外的其他费用。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 招标人不组织投标人踏勘现场，投标人可以自行对工程施工现场和周围环境进行勘察，以获取编制投标文件和签署合同所需的所有资料。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 招标人向投标人提供的有关施工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做出的推论、理解和结论概不负责。

1.10 分包

投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作进行分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包内容、分包金额和接受分包的第三人资质要求等限制性条件。

1.11 偏差

1.11.1 投标人须知前附表不允许投标文件偏离招标文件。

1.12 知识产权

构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。招标人全部或者部分使用未中标人投标文件中的技术成果或技术方案时，需征得其书面同意，并不得擅自复印或提供给第三人。

1.13 同义词语

构成招标文件组成部分的“通用合同条款”、“专用合同条款”、“发包人要求”、“发包人提供的资料”和“招标工程量清单”等章节中出现的措辞“发包人”和“承包人”，在招标投标阶段应当分别按“招标人”和“投标人”进行理解。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- (1) 招标公告
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同主要条款；
- (5) 招标工程量清单；
- (6) 发包人要求；
- (7) 发包人提供的资料；
- (8) 投标文件格式；
- (9) 投标人须知前附表规定的其他材料。

2.1.2 根据本章第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。当招标文件及其澄清、修改等内容在同一内容的表述上不一致时或者相互矛盾时，若无其他特别说明均以最后发出的文件为准。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 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，应在投标人须知前附表规定的时间前通过“电子招标投标交易平台”提交招标人（或招标代理机构），要求招标人对招标文件予以澄清。投标人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的投标截止时间前通过“电子招标投标交易平台”发给所有领取招标文件的投标人，但不指明澄清问题的来源，招标人不再另行通知。如澄清发出的时间距投标人须知前附表规定的投标截止时间不满足相关文件规定的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.2.3 澄清文件按本章第 2.2.2 款规定发出之时起，视为投标人已收到该澄清文件。投标人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅招标文件的澄清，或未按照澄清后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标文件发布后，招标人可以对招标文件进行修改，并通过“电子招标投标交易平台”发给所有已领取招标文件的投标人。如修改发出的时间距投标人须知前附表规定的投标截止时间不满足相关文件规定的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.3.2 修改文件按本章第 2.3.1 款规定发出之时起，视为投标人已收到该修改文件。投标人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅招标文件的修改，或未按照修改后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

2.4 最高投标限价

最高投标限价，是招标人根据国家或省级、行业建设主管部门颁发的有关计价依据和办法，以及本招标文件和招标工程量清单，结合工程具体情况编制的本次招标工程的最高投标限价。本工程最高投标限价金额见投标人须知前附表。招标人确需对已发布的最高投标限价进行修改的，将通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。

2.5 暂估价招标

暂估价，是本工程招标时不能确定价格而由招标人在招标文件中暂时估定的工程、货物服务的金额。暂估价的招标主体及其权利义务见投标人须知前附表。

2.6 招标文件的异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在法律、法规和规章规定的时间前提出。招标人将在收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件的组成见投标人须知前附表。

3.1.2 第八章“投标文件格式”要求提供相关证明材料作为附件的，投标人应按要求在投标文件中提供相应材料，否则不予认可。

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第五章“招标工程量清单”的要求编制投标报价。

3.2.2 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标总报价，应同时修改第五章“招标工程量清单”中的相应报价。此修改须符合本章第4.3款的有关要求。

3.2.3 本项目合同价格形式见投标须知前附表，各投标人的投标报价应充分考虑第四章“合同条款及格式”所列合同价格风险。

3.3 投标有效期

3.3.1 投标有效期见投标人须知前附表。

3.3.2 在投标有效期内，投标人撤销投标文件的，应承担招标文件和法律规定的责任。

3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人应予以书面答复，同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不

得要求或被允许修改其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金及以现金或者支票形式递交的投标保证金的银行同期存款利息。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、形式和第八章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。境内投标人以现金提交的投标保证金，应当从其基本账户转出并在投标文件中附上基本账户开户证明。联合体投标的，其投标保证金可以由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.1.1 投标保证金的缴纳形式：现金方式和非现金方式，现金方式包含银行转账，非现金形式包含银行保函。各投标人根据企业实际情况合理选择投标保证金的缴纳形式，各类缴纳形式具有同等法律效力。

3.4.1.2 投标保证金金额：见投标须知前附表；

3.4.1.3 如采用现金方式按以下要求办理：

(1) 接受投标保证金的指定账户信息：

开户名：南通市公共资源交易中心；

开户行：中国银行股份有限公司南通分行/江苏银行股份有限公司南通崇川支行/中国工商银行股份有限公司南通分行/南京银行股份有限公司南通分行崇川支行。

特别提醒：投标单位在交纳投标保证金时可自行选择以上任何一家银行办理业务，同一投标人在同一标段只能选择一家银行。

(2) 获取保证金子账户：投标人下载标书之后，在“业务管理-开标前-保证金账户获取（南通）”功能下，找到具体标段，点击“生成子账户”按钮获取保证金子账户。（以系统生成为准）

(3) 投标人从企业法人基本存款账户往完整的保证金账户汇款。投标人须自行核对使用的基本存款账户与省信息主体库中备案的基本账户是否一致，不一致请及时修改。如因不一致导致投标文件被招标人拒收，责任由投标人自行承担。

(4) 保证金汇款成功之后，投标人须将相关凭证上传投标文件中，以便开标时查验。

3.4.1.4 如采用非现金方式按以下要求办理：

(1) 银行保函按照“一标段一保函”的原则。

(2) 银行保函须在招标文件规定的投标截止时间前办理完成。

(3) 银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的已生效的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（见第八章《见索即付投标保函》）；

(4) 投标人须在投标文件中上传银行保函扫描件、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函银行的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行

支付凭证，出函银行免收保函手续费的，提供出函银行开具的免收凭证）。

(5) 银行保函开具对象（受益人）须为南通盛欣置业有限公司，银行保函格式按招标文件格式开具并提供，否则作无效投标处理。

3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。

3.4.3 招标人最迟将在与中标人签订合同后 5 日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金。投标保证金以现金或者支票形式递交的，还应退还银行同期存款利息。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

(1) 投标截止后投标人撤销投标文件的；

(2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与招标人订立合同；在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金；

(3) 发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

3.4.5 投标保证金采用保函形式递交的，如存在上述 3.4.4 条规定的投标保证金不予退还的情形，招标人将向保函出具单位进行索赔。

3.5 资格审查资料

投标人在编制投标文件时，应按本章第 3.1 项的要求在投标文件中提供资料。

3.6 备选投标方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第八章“投标文件格式”要求进行编制，投标人需另行增加的，应以扫描件的形式编入投标文件相应章节，作为投标文件的组成部分。

3.7.2 投标文件必须使用投标文件制作软件编制、签章和加密，投标文件制作软件可在“电子招标投标交易平台”下载。

3.7.3 投标文件需要电子签章的位置必须使用单位和个人数字证书按照招标文件要求加盖电子印章。由投标人的法定代表人签字或加盖电子印章的，应附法定代表人身份证明，由委托代理人签字或加盖电子印章的，应附由法定代表人签署的授权委托书。

3.7.4 施工组织设计暗标要求见投标人须知前附表。

3.7.5 投标文件编制的其他要求详见投标人须知前附表。

4. 投标

4.1 投标文件的加密和数字证书认证

4.1.1 潜在投标人应当使用投标文件制作软件按照招标文件规定的内容和格式编制、签名、加密、递交投标文件。签名和加密必须使用“电子招标投标交易平台”可接受的数字证书。投标文件加密要求具体见投标人须知前附表。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，登录“电子招标投标交易平台”，递交投标文件。投标人应充分考虑递交投标文件时的不可预见因素，未在投标截止时间前完成递交的，“电子招标投标交易平台”将自动拒绝其投标文件。

因“电子招标投标交易平台”系统故障导致投标人无法正常递交投标文件的，投标人应及时与“电子招标投标交易平台”联系。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间前，投标人可以对已经递交的投标文件进行修改或者撤回，最终投标文件以投标截止时间前完成上传至“电子招标投标交易平台”中最后一份投标文件为准。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的开标时间和地点公开开标，所有投标人应在投标截止前登录“电子招标投标交易平台”参加开标会。

5.1.2 投标人参加开标会人员要求：见前附表须知。

5.2 开标程序

5.2.1 两阶段开标

主持人按下列程序进行开标：

第一阶段开标

(1) 公布投标人名单；

- (2) 在规定的时间内解密投标文件；
- (3) 按招标文件要求随机抽取评标相关参数（如有）；
- (4) 公布开标结果；
- (5) 投标人提出异议（如有）；
- (6) 招标人答复投标人提出的异议（如有）；
- (7) 第一阶段开标结束。

第二阶段开标

根据招标文件规定的评审程序，完成第一阶段评审后，进行第二阶段开标。

- (1) 公布所有投标人的报价；
- (2) 公布第一阶段评审情况，宣布第二阶段入围投标人名单；
- (3) 公布开标结果；
- (4) 投标人提出异议（如有）；
- (5) 招标人答复投标人提出的异议（如有）；
- (6) 全部开标结束。

5.3 开标异议

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出（通过系统平台提出），招标人当场作出答复，并制作记录。

6. 招标人评标前准备

评标前，招标人应当组织进行下列评标准备工作，并向评标委员会提供相关信息，采用电子招标投标的，应当使用电子交易系统辅助开展评标准备工作：

- (1) 根据招标文件，编制评标使用的相应表格；
- (2) 对投标报价进行算术性校核；
- (3) 以评标标准和方法为依据，列出投标文件相对于招标文件的所有偏差，并进行归类汇总；
- (4) 核实投标人和项目负责人的资质和资格、经历和业绩、在建工程和信用状况等方面的情况。

招标人应当依据招标文件，采用同样的标准对所有投标文件进行全面的审查，但不对投标文件作出评价。

招标人认为投标人的投标价有可能无法完成招标文件规定的所有工程内容，招标人可以提请评标委员会要求该投标人作出书面说明并提供相关证明材料。

评标准备工作结束后，招标人应当向评标委员会提交评标准备报告。

7. 评标

7.1 评标委员会

7.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人代表和有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

7.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 投标人或投标人的主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

(5) 与投标人有其他利害关系。

7.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，招标人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

7.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

7.3 评标

7.3.1 评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审，并对招标人提供的评标准备报告相关信息进行复核，发现错误或者遗漏的，应当进行补正。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

7.3.2 评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7.4 评标结果（中标候选人）公示

7.4.1 招标人在收到评标报告之日起3日内在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布评标结果公示，公示期不少于3日。

7.4.2 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在评标结果公示期间向招标人提出。招标人将在收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。投标人或者其他利害关系人对招标人的答复不满意或者招标人拒不答复的，可以按照本章10.5条的规定程序向有关招标投标行政监督部门提出投诉。

7.4.3 招标人在异议处理过程中认为需要重新评标的，将书面报告招投标监管机构。

7.4.4 因招投标当事人异议、投诉导致中标候选人发生改变的，招标人将重新公示中标候选人，公示期不少于 3 日。

8. 合同授予

8.1 定标方式

8.1.1 (A) 不采用“评定分离”方式的，除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

8.1.1 (B) 采用“评定分离”方式的，招标人应当按照规定制定定标标准和方法，定标方法见投标人须知前附表。定标程序应当符合相关规定，定标委员会按照招标文件规定的定标标准和方法，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定拟定中标人，并向招标人提交定标报告。

8.2 拟定中标人公示、中标结果公告及中标通知

8.2.1 评标结果公示期满无异议或投诉的，招标人应按规定以书面形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，并将中标结果通知未中标的投标人。

投标人或者其他利害关系人对中标结果有异议的，应当在拟定中标人公示期间提出。异议或投诉处理决定不改变评标委员会推荐的中标候选人名单。中标候选人公示期间已经处理过的异议或投诉，投标人或者其他利害关系人不得在拟定中标人公示期间以相同理由再次提出相同异议或投诉。

拟定中标人公示期满无异议或投诉的，招标人应在公示期满后以书面形式发出中标通知书，同时发布中标结果公告。公告内容包括中标人名称、中标价和项目负责人等信息。

8.3 履约担保及支付担保

8.3.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约保证金。联合体中标的，其履约保证金由牵头人递交或者由联合体各方按比例分别向招标人递交，并应符合投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

8.3.2 中标人不能按本章第 8.3.1 项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以

赔偿。

8.3.3 招标人应按规定向中标人提供工程款支付担保。

8.4 签订合同

8.4.1 中标人确定后，招标人应当与中标人在投标有效期内以及中标通知书发出之日起30日内签订合同。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

8.4.2 排名第一的中标候选人（或者评标委员会依据招标人的授权直接确定的中标人）放弃中标，或因不可抗力提出不能履行合同，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其他中标候选人为中标人，依次确定其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。

8.4.3 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同，或者在签订合同时向中标人提出附加条件的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

8.4.4 联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。

9. 重新招标和不再招标

9.1 重新招标

依法必须进行招标的项目有下列情形之一的，招标人应当分析原因，采取改进措施后依法重新招标：

9.1.1 获取招标文件的潜在投标人少于3个的；

9.1.2 投标人少于3个的；

9.1.3 有效投标不足三个，评标委员会对有效投标是否仍具有竞争性无法达成一致意见的，决定否决全部投标；

9.1.4 所有投标均不符合招标文件要求，被评标委员会否决；

9.1.5 招标投标过程中，因项目发生变更，现有招标资格条件无法满足项目工程规模的；

9.1.6 评标委员会认为按照评标办法，无法确定中标候选人或者中标人的；

9.1.7 法律、法规规定的其他情形。

9.2 不再招标

有前款9.1.1-9.1.5情形重新招标，投标人仍少于三个的，属于必须审批、核准的工程

建设项目，报经原审批、核准部门审批、核准后可以不再进行招标；其他工程建设项目，招标人可以自行决定不再进行招标。国家另有规定的，从其规定。

10. 纪律和监督

10.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

10.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

10.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用招标文件规定以外的评审因素和标准进行评标。

10.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

10.5 投诉

10.5.1 投标人或者其他利害关系人认为本次招标投标活动不符合法律、法规和规章规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内向投标人须知前附表明确的有关招投标行政监督部门提出投诉。

10.5.2 投标人或者其他利害关系人对招标文件、开标和评标结果提出投诉的，应当按照投标人须知第 2.6 款、第 5.3 款、第 7.4 款和第 8.2 款的规定先向招标人提出异议。异议答复期间不计算在第 10.5.1 项规定的期限内。

10.5.3 投诉必须在规定的时限内严格按照有关法律、法规规定的方式和程序提出。招投标行政监督部门将依法受理和处理投诉。

10.5.4 当出现第一中标候选人被质疑投诉，取消其第一中标候选人资格的情况，本项目重新招标。

11. 解释权

构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告（投标邀请书）、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。

12. 需要补充的其他内容

招标人补充的具体其他内容见投标人须知前附表。

第三章 评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

条款号	评审因素	评审标准	
1	中标候选人排序方法	评标委员会将根据各投标人总得分由高到低的顺序推荐 3 名中标候选人	
初步评审			
条款号	评审因素	评审标准	
2.1.1	形式性评审标准	投标人名称	投标人名称与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致；不一致的，有效证明材料。
		投标函签字盖章	投标函加盖企业公章和企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）。
		投标文件的组成	符合第二章“投标人须知”3.1.1 的要求。
		报价唯一	只能有一个有效报价。
		暗标	符合招标文件有关暗标的要求。
2.1.2	资格评审标准	法定代表人身份证明	按照招标要求格式要求填写（格式见招标文件第八章）
		授权委托书（如有授权）	按照招标要求格式要求填写（格式见招标文件第八章）
		营业执照	有效的企业营业执照
		安全生产许可证	有效的安全生产许可证
		资质等级	建筑装修装饰工程专业承包贰级及以上资质，提供有效企业资质证书
	项目负责人资质	<p>建筑工程专业壹级注册建造师且注册在投标人单位，提供有效的中华人民共和国建造师注册证书（注册在投标人单位）</p> <p>特别提醒：项目负责人提供一级注册建造师证书的，必须满足《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》</p>	

			(建办市[2021]40号)文件要求且证书注册期和使用期在有效期内的。
		项目负责人 安全生产考核	有效的安全生产考核合格证书(B证)
		项目负责人其他 要求	<p>1、项目负责人必须满足下列条件：</p> <p>(1)项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业；</p> <p>(2)项目负责人是非变更后无在建工程，或项目负责人是变更后无在建工程(必须原合同工期已满且变更备案之日已满6个月)，或因非承包方原因致使工程项目停工超过120天(含)，经建设单位同意的或因故不能按期开工、且已办理了项目负责人解锁手续，或项目负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在项目负责人执业范围之内。</p> <p>提供诚信承诺书(格式详见第八章)</p> <p>3、拟派项目负责人为投标人的正式员工，不接受退休返聘人员；提供投标企业与拟派项目负责人双方签订的有效劳动合同，合同须在有效期内。</p>
		业绩要求	<p>投标人自2021年1月1日(时间以“竣工验收证明”上注明的竣工验收日期为准)以来，承担过单项合同金额890万元及以上的住宅或售楼处或会所或酒店精装修工程施工(不含公寓、厂房及配套用房、仓储建筑、安置保障房、经济适用房、人才政策房等)。</p> <p>证明材料要求：</p> <p>(1)须同时提供中标通知书(直接发包的项目可不提供中标通知书，但必须提供发包人出具的加盖公章的直接发包证明)、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位(或监理)组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件；竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、施工单位盖章。】三项证明材料，缺一不可。评审要素在以上三个材料中有不一致的，以时间顺序靠后的材料上体现的为准。</p> <p>(2)如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包(EPC或设计施工一体化)的，仅认定投标人在该项目中承担装饰装修工程施工的部分；如投标人独立(非联合体形式)承担工程总承包(EPC或设计施工一体化)的，仅认定投标人</p>

			<p>在该项目中承担装饰装修工程施工的部分。</p> <p>(3) 上述业绩材料中未体现合同金额、规模、住宅或售楼处或会所或酒店等其他评审要素的，则需额外提供能反映上述业绩内容且签字齐全的施工图或竣工图或加盖该业绩发标人公章的证明材料，否则不予认可。</p> <p>业绩材料须扫描上传至诚信库，否则该业绩不予认可。</p>
		承诺书	<p>提供诚信承诺书、远程参与开标会议诚信承诺书、投标人及拟派项目负责人响应其他要求承诺书、现场勘察和材料品质保证承诺书（格式见招标文件第八章）</p>
		投标保证金	<p>投标保证金缴纳方式包括现金方式和非现金方式。现金方式包含：银行转账；非现金方式包含：银行保函。各投标人必须以企业法人基本存款账户办理保证金缴纳手续。</p> <p>须同时提供以下材料：</p> <p>(1) 现金形式：投标人须在投标文件中上传有效的投标保证金缴纳凭证、基本存款账户证明材料；</p> <p>(2) 非现金形式：</p> <p>①银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的已生效的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（见第八章《见索即付投标保函》）</p> <p>②投标人须在投标文件中上传银行保函扫描件、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函银行的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证，出函银行免收保函手续费的，提供出函银行开具的免收凭证）。</p> <p>③银行保函开具对象（受益人）须为南通盛欣置业有限公司，银行保函格式按招标文件格式开具并提供，否则作无效投标处理。</p>
		联合体投标人(如有)	本项目不接受联合体
		其他禁止性情形	无第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任一项情形。
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定的其他要求。
2.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定。
		工期	投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定。
		工程质量	投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第1.3.3项

			规定。
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定。
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定。
		承诺书	按照招标文件要求提交有效的承诺书。
		其他	无第三章“评标办法”4. 无效标条款所列情形。
评标入围			
2.2.1	评标入围条件	通过初步评审	
2.1.2	评标入围方法和数量	进入评标入围环节的投标人全部进入后续评标程序。	

详细评审		
条款号	条款内容	编列内容
2.3.1	分值构成 (总分 100 分)	<p>评标是否分两个阶段进行： <input checked="" type="checkbox"/>采用两阶段评标方式</p> <p>评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，进入第二阶段的投标人不因其他任何情形而改变。</p> <p>第一阶段详细评审分值构成：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>不采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计： <u>16</u> 分 投标人业绩： <u>2</u> 分</p> <p><input type="checkbox"/>采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计： <u> / </u> 分 投标人业绩： <u> / </u> 分 投标人市场信用评价： <u> / </u> 分</p> <p>第一阶段汇总得分是否带入第二阶段 <input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p> <p>第二阶段详细评审分值构成：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>不采用投标人市场信用评价评审因素 投标报价合理性： <u> </u> 分 投标报价： <u>82</u> 分</p> <p><input type="checkbox"/>采用投标人市场信用评价评审因素 投标报价合理性： <u> / </u> 分 投标报价： <u> / </u> 分</p>

		<p><input type="checkbox"/>不采用两阶段评标方式</p> <p><input type="checkbox"/>不采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计： <u>≤18</u>分 投标人业绩： <u>≤2</u>分 投标报价合理性： <u>≤1</u>分 投标报价： <u>≥79</u>分</p> <p><input type="checkbox"/>采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计： <u>≤18</u>分 投标人业绩： <u>≤2</u>分 投标人市场信用评价： <u>≤8</u>分 投标报价合理性： <u>≤1</u>分 投标报价： <u>≥71</u>分</p>
2.3.2	评标基准价计算方法	<p>一、评标基准价计算方法： <input type="checkbox"/>招标人直接选择方法五作为评标基准价的计算方法； <input checked="" type="checkbox"/>在投标文件开启（解密）后，由 <u>招标人代表</u> 从以下 <u>方法一、方法二</u>中随机抽取一种。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>方法一：以有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同）算术平均值为 A（当有效投标文件≥7家时，去掉最高和最低 20%（四舍五入取整，末位投标报价相同的均保留）后进行平均；当有效投标文件 4—6 家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件<4 时，则次低报价作为投标平均价 A）。</p> <p>评标基准价=A×K，K 值在投标文件开启（解密）后由 <u>招标人代表</u> 随机抽取确定，K 值的取值范围为：<u>95%、96%、97%、98%</u>；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>方法二：以有效投标文件的评标价算术平均值为 A（当有效投标文件≥7家时，去掉最高和最低 20%（四舍五入取整，末位投标报价相同的均保留）后进行平均；当有效投标文件 4—6 家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件<4 时，则次低报价作为投标平均价 A），最高投标限价为 B，则：</p> <p>评标基准价=A×K1×Q1+B×K2×Q2 Q2=1-Q1；Q1 的取值范围为：<u>65%、70%、75%、80%、85%</u>；</p>

		<p>K1 的取值范围为：<u>95%、96%、97%、98%</u>；</p> <p>Q1、K1 值在投标文件开启（解密）后由 <u>招标人代表</u> 随机抽取确定。K2 的取值为：<u>90%</u>。</p> <p><input type="checkbox"/> 方法三：以有效投标文件的次低评标价为评标基准价。</p> <p><input type="checkbox"/> 方法四：以合理最低价作为评标基准价。</p> <p>对有效投标文件工程量清单中的分部分项工程项目清单综合单价子目（指单价）、单价措施项目清单综合单价子目（指单价）、总价措施项目清单费用（指总费用）、其他项目清单费用（指总费用）等所有报价由低到高分别依次排序。</p> <p>当有效投标文件 ≥ 7 家时，先剔除各报价中最高的 20%项（四舍五入取整，投标报价相同的均保留）和最低的 20%项（四舍五入取整，投标报价相同的均保留）后进行算术平均；当有效投标文件 4—6 家时，剔除各报价中最高值（最高值相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件 < 4 时，取各报价中的次低值。</p> <p>将上述计算结果按计价规范，分别生成分部分项工程费、措施项目费和其他项目费，再按招标清单所列费率计算规费、税金，得出总价 A。</p> <p>评标基准价（合理最低价）= $A \times K$。</p> <p>下浮率 K 值的确定（下浮率取整）：</p> <p>本工程下浮率 K 值</p> <p><input type="checkbox"/> 在投标文件开启（解密）后，_____ 从下浮区间随机抽取确定，本工程下浮区间为：_____；</p> <p><input type="checkbox"/> 招标人明确确定固定下浮率 K 值为：_____；</p> <p>K 值建筑工程下浮范围为 <u>97%~93%</u>，装修、安装工程下浮范围为 <u>95%~90%</u>，市政工程下浮范围为 <u>93%~88%</u>，园林绿化工程下浮范围为 <u>92%~85%</u>，其他工程下浮范围为 <u>95%~90%</u>，各地可根据情况适时对下浮范围进行调整。</p> <p><input type="checkbox"/> 方法五：ABC 合成法。</p> <p>评标基准价 = $(A \times 50\% + B \times 30\% + C \times 20\%) \times K$</p> <p>A = 最高投标限价 $\times (100\% - \text{下浮率 } \Delta)$；</p> <p>B = 在规定范围内的评标价除 C 值外的任意一个评标价，随机抽取确定；抽取方式：若评标价在 A 值的 95%（及以上）范围内，则该类评标价不纳入 B 值抽取范围；若在 A 值的</p>
--	--	---

95%-92%（含）、92%-89%（含）范围内，则在两个区间内各抽取一个评标价，与在 A 值的 89%以下至规定范围内的其他评标价合并后作为 B 值抽取范围。若按上述办法未能抽取 B 值，则在规定范围内的任意一个评标价（除 C 值外）中随机抽取 B 值；

C=在规定范围内的最低评标价；

规定范围内：评标价算术平均值×70%与最高投标限价×30%之和下浮 25%以内的所有评标价；

下浮系数 K、下浮率 Δ 在____阶段按下表取值范围内随机抽取，B 在____阶段抽取。

本次招标项目下浮率 Δ 分类为____

分类		取值范围
下浮系数 K		95%、95.5%、96%、96.5%、97%、97.5%、98%
下浮率 Δ	房屋建筑工程	6%、7%、8%、9%、10%、11%、12%
	装饰装修、建筑幕墙、钢结构工程	8%、9%、10%、11%、12%、13%、14%、15%
	机电安装工程	9%、10%、11%、12%、13%、14%、15%、16%
	市政工程	12%、13%、14%、15%、16%、17%、18%、19%、20%
	绿化工程	17%、18%、19%、20%、21%、22%、23%、24%、25%

上述方法五最高投标限价和评标价均应扣除专业工程暂估价（含税金）后参与计算和抽取；应扣除的专业工程暂估价（含税金）为_____，开标时不再另行计算。

二、特殊情形下，评标基准价调整方式：

评标结束后，评标基准价不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。

评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，评标基准价不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。

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异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。

		<p>五、如采用两阶段评标，未入围第二阶段评审的单位不参加评标基准价计算。</p> <p>六、未参加项目负责人陈述及答辩环节的投标人，其投标报价不计入评标基准价计算。</p>		
2.3.3	投标报价的偏差率计算公式	偏差率=100%×（投标人报价-评标基准价）/评标基准价		
详细评审				
条款号	评分因素	评分标准		
2.3.4(1)	施工组织设计评分标准	<p>(1) 评标委员会对各投标人的施工组织设计按照以下评审要点进行评分，施工组织设计中除缺少相应内容的评审要点不得分外，其他各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的70%（不包含第（3）项篇幅扣分和项目负责人陈述及答辩）。</p> <p>(2) 施工组织设计各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。</p> <p>(3) 篇幅要求： <input checked="" type="checkbox"/> 施工组织设计各评分点篇幅要求如下，每超过1页的，扣0.1分。 <input type="checkbox"/> 施工组织设计总篇幅要求如下，总篇幅不超过____页，每超过1页的，扣____分。</p> <p>(4) 项目负责人陈述及答辩，必须采用“暗标”法进行评审。</p>		
		评分因素	页数要求	分值
		<input checked="" type="checkbox"/> 总体概述：施工组织总体设想、方案针对性及施工段划分	不超过 5 页	2 分
		<input checked="" type="checkbox"/> 施工现场平面布置和临时设施、临时道路布置	不超过 4 页	1 分
		<input checked="" type="checkbox"/> 施工进度计划和各阶段进度的保证措施	不超过 10 页	2 分
		<input checked="" type="checkbox"/> 施工过程各阶段质量安全的保证措施：	不超过 10 页	2 分
		<input type="checkbox"/> 劳动力、机械设备和材料投入计划（建议页数 6-12 页）：_____	不超过____页	__分
		<input checked="" type="checkbox"/> 关键施工技术、工艺及工程项目实施的重点、难点和解决方案____	不超过 26 页	4 分
		<input type="checkbox"/> 新技术、新产品、新工艺、新材	不超过____页	__分

			料应用（建议页数 6-15 页）：___		
			<p>☑BIM 等信息技术的使用</p> <p>利用动态视频演示并展示本项目实施概况及装修施工各阶段的 BIM 模型漫游；以动画形式介绍不同阶段的 BIM 实施动画，至少包括项目基层阶段、项目隐蔽工程阶段、竣工后效果等模拟动画等内容，并在动画中动态标示装饰材料做法展示。投标人制作 mp4 格式漫游视频文件，视频大小不得超过 800M，视频时长不少于 3 分钟。</p> <p>注：</p> <p>（1）视频采用旁白的，统一要求语言为普通话。</p> <p>（2）暗标要求：视频文件（含旁白陈述）不得出现投标人单位名称、投标人单位的人员姓名、企业签章、徽标、业绩等可识别投标人身份标志，否则为无效投标文件。</p> <p>（3）上传的压缩包文件名及压缩包内含文件的文件名统一命名为：BIM 动画演示。</p> <p>（4）展示视频文件在系统中上传至图纸文件，投标文件和图纸文件分开上传。</p> <p>请各投标人注意视频容量大小及相关暗标要求，若因投标人自身原因视频无法上传或视频模糊无法分辨或不满足暗标要求的，其责任由投标人自行承担。</p>		3 分
			<p>☑项目负责人陈述及答辩</p> <p>2、答辩题目共两道题，满分 2 分。针对本项目，由评标委员会设计题目（每位技术标评委出 1 道题，随机抽取 2 道题目），对拟派项目负责人的专业能力进行考核（答辩内容包括但不限于：为确保达到本项目的质量、进度、安全、造价控制等招标文件载明的目标，在施工、竣工验收、质量保修拟采用的各项技术、管理措施等），评委根据拟派项目负责人的现场答辩情况进行打分，分值区间 0-2 分。</p> <p>2、拟派项目负责人在 2026 年 3 月 17 日 12</p>		2 分

			<p>时 00 分前到达南通市工农南路 150 号政务中心裙楼 4 楼南通市公共资源交易中心开标室(以开标当日电子屏显示的为准) 签到并参加答辩。</p> <p>投标人拟派项目负责人在评标环节现场回答评标委员会提出的问题(书面)。</p> <p>注:</p> <p>(1) 拟派项目负责人须携带身份证原件、拟派项目负责人委托书原件(格式自拟, 加盖投标单位公章) 按规定时间、地点签到并参加答辩。拟派项目负责人未携带身份证原件、拟派项目负责人委托书原件或未按规定时间、地点签到、未参加答辩的, 则拟派项目负责人答辩不得分。</p> <p>(2) 拟派项目负责人服从现场安排。</p> <p>(3) 暗标要求: 项目负责人答辩的内容不得出现或暗示可以识别投标单位名称及人员姓名的任何标识。否则, 作无效投标处理。</p> <p>(4) 拟派项目负责人现场答辩与资格审查评审可以同步进行, 若投标人资格审查不通过的, 其拟派项目负责人现场答辩将按无效处理; 资格审查不通过的投标人将不再进入后续的评审阶段。</p> <p>(5) 如有特殊原因, 招标人有权更改答辩方式, 投标人不得有任何异议。</p>	
			<p><input type="checkbox"/>其他(≤2 分): _____</p> <p>(注: 根据发包内容自行填写, 并明确评分要点。)</p>	<p>__分</p>
<p>2.3.4(2)</p>	<p>投标人 业绩评 分标准</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>企业类似工程业绩</p> <p><input type="checkbox"/>项目负责人类似工程业绩</p>	<p>投标人自 2021 年 1 月 1 日(时间以“竣工验收证明”上注明的竣工验收日期为准)以来, 承担过单项合同金额 890 万元及以上的住宅或售楼处或会所或酒店精装修工程施工(不含公寓、厂房及配套用房、仓储建筑、安置保障房、经济适用房、人才政策房等)的, 每提供 1 个得 1 分, 本项最高得 2 分。</p> <p>注:</p> <p>(5) 本项提供业绩与资格审查提供的业绩不</p>	<p>__分</p> <p><u>2</u>分</p>

			<p>得为同一业绩，否则本项不得分。</p> <p>(6) 须同时提供中标通知书（直接发包的项目可不提供中标通知书，但必须提供发包人出具的加盖公章的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位（或监理）组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件；竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、施工单位盖章。】三项证明材料，缺一不可。评审要素在以上三个材料中有不一致的，以时间顺序靠后的材料上体现的为准。</p> <p>(7) 如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，仅认定投标人在该项目中承担装饰装修工程施工的部分；如投标人独立（非联合体形式）承担工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，仅认定投标人在该项目中承担装饰装修工程施工的部分。</p> <p>(8) 上述业绩材料中未体现合同金额、规模、住宅或售楼处或会所或酒店等其他评审要素的，则需额外提供能反映上述业绩内容且签字齐全的施工图或竣工图或加盖该业绩发包人公章的证明材料，否则不予认可。</p> <p>业绩材料须扫描上传至诚信库，否则该业绩不予认可。</p>	
2.3.4(3)	投标报价评分标准	投标报价评审	<p>评标价等于评标基准价的得 82 分，评标价偏离评标基准价的相应扣减得分，评标价相对评标基准价每偏离 1%，扣减一定的分值，每偏高 1%扣 0.9 分，每偏低 1%扣 0.6 分，偏离不足 1%的，按照插入法计算得分，评分计算过程中的偏离率和分值计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入。</p>	82 分
2.3.4(4)	报价合理性得分标准	/	<p>(1) 报价合理性分析基准值的确定。最高投标限价各子目综合单价下浮 _____% 乘以权重系数 _____%（50%及以上），加所有进入详细评审的投标报价中相应子目综合单价的算术平均值（剔除超过最高投标限价中相应价格正负 20%的综合单价）乘以权重系数 _____%（50%及以下），确定报</p>	/ 分

			<p>价合理性分析基准值。</p> <p>(2) 将投标文件中工程量清单相应子目的综合单价金额与报价合理性分析基准值进行比较,其偏差率的绝对值>10%且该子目的合价金额超过该投标文件的评标价__%(一般为评标价的0.5%-1%)的,有一项扣0.1分,最多扣1分。</p> <p>(3) 特殊情形下,报价合理性分析基准值调整方式:</p> <p><input type="checkbox"/> 评标结束后,报价合理性分析基准值不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。</p> <p><input type="checkbox"/> 评标结束后,除确认存在评审或计算错误外,报价合理性分析基准值不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。</p> <p><input type="checkbox"/> 评标结束后,除确认存在计算错误外,报价合理性分析基准值不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。</p>	
2.3.4(5)	投标人市场信用评价评分标准	信用评价评审	<p>投标人市场信用评价得分=企业(项目类别)信用得分*____%(计算结果均保留两位小数,第三位四舍五入)。</p> <p>注:①企业信用得分以评标系统获取的南通市建设主管部门最新评定的(项目类别)信用得分为准。</p> <p>②未参加南通市建筑业(房建、市政)企业信用评价的企业可按照《关于申领南通市建筑企业(含监理)信用评价初始信用分的通知》申领信用分,具体要求详见该通知文件。</p>	___分

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会依次按照初步评审、详细评审的顺序进行评审,对满足招标文件实质性要求的投标文件,按照本章第2.3款规定的评分标准进行打分,并按得分由高到低顺序推荐中标候选人,或根据招标人授权直接确定中标人,但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时,以投标报价低的优先;投标报价也相等的,由招标人代表通过抽签方式确定。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式性评审标准: 见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 评标入围标准

2.2.1 评标入围条件：见评标办法前附表。

2.2.2 评标入围方法和数量：见评标办法前附表。

2.3 详细评审

2.3.1 分值构成

采用两阶段评标方式

第一阶段详细评审分值构成：

- (1) 施工组织设计：见评标办法前附表；
- (2) 投标人业绩：见评标办法前附表；
- (3) 投标人市场信用评价：见评标办法前附表。
- (4) 其他：见评标办法前附表。

第二阶段详细评审分值构成：

- (1) 投标报价：见评标办法前附表；
- (2) 报价合理性：见评标办法前附表。

不采用两阶段评标方式

- (1) 施工组织设计：见评标办法前附表；
- (2) 投标人业绩：见评标办法前附表；
- (3) 投标报价：见评标办法前附表；
- (4) 报价合理性：见评标办法前附表；
- (5) 投标人市场信用评价：见评标办法前附表。

2.3.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.3.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表

2.3.4 评分标准

- (1) 施工组织设计评分标准：见评标办法前附表；
- (2) 投标人业绩评分标准：见评标办法前附表；
- (3) 投标报价评分标准：见评标办法前附表；
- (4) 投标人市场信用评价评分标准：见评标办法前附表；
- (5) 报价合理性评分标准：见评标办法前附表；
- (6) 其他：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 组建评标委员会

3.1.1 评标委员会的组成: 评标委员会由招标人代表和有关技术、经济等方面的评标专家组成, 评标专家一般采用随机抽取方式确定。

3.1.2 评标委员会成员到达评标现场时应在签到表上签到(或通过门禁系统签到)以证明其出席。

3.1.3 评标委员会成员应遵守有关法律、法规、规章, 遵守评标纪律和其他评标有关规定。评标委员会成员推选一名评标委员会负责人, 负责评标活动的组织领导工作, 评标委员会负责人与评标委员会其他成员有同等的表决权。

3.1.4 招标人或其委托的招标代理机构应向评标委员会提供评标所需的重要信息和数据, 但不得带有明示或者暗示倾向或者排斥特定投标人的信息。评标委员会负责人应组织评标委员会成员认真研究招标文件, 招标文件没有规定的评标标准和方法不得作为评标的依据。

3.2 采用两阶段评标方式

(一) 第一阶段评审

3.2.1 初步评审

(1) 形式性评审

评标委员会根据本章第 2.2.1 款列出的评审标准, 对投标文件进行形式性评审, 有一项不符合评审标准的, 作无效标处理。

(2) 资格评审

评标委员会根据本章第 2.2.2 款列出的评审标准, 对投标文件进行资格评审, 有一项不符合评审标准的, 作无效标处理。

(3) 响应性评审

评标委员会根据本章第 2.2.3 款列出的评审标准, 对投标文件进行响应性评审, 有一项不符合评审标准的, 作无效标处理。

(4) 评标委员会对投标文件有异议, 或者依照招标文件需要作出无效标决定的, 应当重点核实有关事项, 并将核实情况记录在案。

3.2.2 第一阶段详细评审

(1) 先开启商务技术文件, 包括: 施工组织设计(包括投标项目负责人答辩)、投标人业绩以及资格审查资料(实行资格后审的)等。评标委员会先进行初步评审, 然后对初步评审合格的投标人的商务技术文件进行评审。根据第一阶段汇总得分排在前若干名的, 才能进入第二阶段评标。

①当进入第一阶段评审的投标人 > [7] 个时, 评标委员会对所有投标人进行商务技术标评分, 按商务技术标得分从高到低排序, 选择前 [7] 名进入第二阶段投标报价评审; 当进入第一阶段评审的投标人 ≤ [7] 个时, 则全部进入第二阶段投标报价评审。投标人得分未进入上述规定名次的, 不

再进入第二阶段详细评审。第一阶段评审结束后，进入第二阶段评审的投标人不因任何情形而重新确定；第二阶段经评标委员会评审，因无效投标导致投标人数量不满足招标文件规定的不再递补。

②确定投标人时，因得分相同并列排序的，同时进入第二阶段。因得分相同并列排序的情形，不受确定人数的限制。

③第一阶段汇总得分是否带入第二阶段，见评标办法前附表 2.3.1 项规定。

(2) 评标委员会按本章第 2.3 项规定的量化因素和分值进行打分。

①评标委员会按本章第 2.3.4 (1) 项规定的评审因素和分值对施工组织设计进行打分，并计算出得分 A；

②评标委员会按本章第 2.3.4 (2) 项规定的评审因素和分值对投标人业绩进行打分，并计算出得分 B；

(3) 第一阶段详细评审过程中，出现第三章“评标办法”4. 无效标条款所列情形的，其投标作无效标处理。

(二) 第二阶段评审

开启所有投标人的报价文件，宣布进入第二阶段评审入围的投标人，评标委员会按照招标文件规定的评标方法进行评审。评标委员会仅针对进入第二阶段评标的投标文件进行第二阶段评审。投标人出现本章“4. 无效标条款”所列情形的，评标委员会应当否决其投标。

3.2.3 第二阶段详细评审

(1) 投标报价重点评审

第二阶段详细评审，评标委员会首先对投标人的投标报价和已标价工程量清单进行评审。

在评标过程中，评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，或者设有最高投标限价时明显低于最高投标限价，使得其投标报价可能低于其个别成本或者工程成本的，有可能影响质量或者不能诚信履约的，评标委员会可以要求投标人进行澄清、说明，投标人应当在合理的时间内做出书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标，其投标被否决。

招标人认为投标人的投标价有可能无法完成招标文件规定的所有工程内容的，招标人可以在第二详细评审阶段以书面方式提请评标委员会对该投标人的投标价进行重点评审，评标委员会认为招标人的提请合理的，按照上述评审办法对投标人的投标价进行重点评审；评标委员会认为招标人的提请不合理的，可以拒绝招标人的提请并做出书面说明。

(2) 评标委员会按本章第 2.3 项规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

①按本章第 2.3.4 (3) 项规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分 C；

(3) 第二阶段详细评审过程中，出现第三章“评标办法”4. 无效标条款所列情形的，其投标作无效标处理。

3.2.4 评标过程中，造价数据以元为单位保留两位有效小数，小数点后第三位“四舍五入”。

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”。偏差率计算保留小数点后四位，小数点后第五位“四舍五入”。（招标人根据实际情况，可以在招标文件评标办法前附表中明确计算细则。）

3.2.5 投标人最终得分（第一阶段汇总得分带入第二阶段）=A+B+C。

3.2.6 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，其投标作无效标处理。

（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

（2）总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

国家有新的规定的，从其规定。

3.3 投标文件的澄清和补正

3.3.1 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。

3.3.2 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。

3.3.3 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，直至满足评标委员会的要求。

3.3.4 投标人拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的，评标委员会可以否决其投标。

国家有新的规定的，从其规定。

3.4 推荐中标候选人或直接确定中标人

3.4.1 除投标人须知前附表授权直接确定中标人外，评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

（1）评标委员会按照最终得分由高至低的次序排列，并根据投标人须知前附表规定的中标候选人数量，将排序在前的投标人推荐为中标候选人。

（2）经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于三个的，评标委员会应当对有效投标是否仍具有竞争性进行评审。评标委员会一致认为有效投标仍具有竞争性的，应当继续推荐中标候选人；评标委员会对有效投标是否仍具有竞争性无法达成一致意见的，应当否决全部投标。评标委员会应当在评标报告中记载论证过程和结果。

3.4.2 投标人须知前附表授权评标委员会直接确定中标人的，评标委员会按照最终得分由高至低的次序排列，并确定排名第一的投标人为第一中标候选人。

3.4.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

3.5 评标争议处理

3.5.1 评标委员会全体成员应独立评审，对所提出的评审意见承担个人责任。

3.5.2 评标委员会成员对同一事项有不同意见，按照下列程序处理：

- (1) 评标委员会成员分别陈述意见；
- (2) 集体讨论；
- (3) 评标委员会成员表决；
- (4) 按照少数服从多数原则确定结果。

评标委员会成员的不同意见以及最终处理结果，应当如实记入评标报告。

3.5.3 评标委员会成员对书面决议或评审结论持有不同意见的，应当书面阐述其不同意见和理由。评标报告应当注明该不同意见。评标委员会成员拒绝在书面决议或评标报告上签字且不书面陈述其不同意见和理由的，视为同意书面决议或评标结论。评标委员会应当对此书面说明并记录在案。

3.5.4 在评标过程中，招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行的，评标委员会应当停止评标工作，与招标人沟通并作书面记录。招标人确认后，应当修改招标文件，重新招标。

4. 无效标条款

投标人有以下情形之一的，属于重大偏差，视为未能对招标文件作出实质性响应，其投标作无效标处理：

- (1) 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；
- (2) 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；
- (3) 投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字），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；
- (4) 投标人资质条件不符合国家有关规定，或者不满足招标文件规定的资格条件的；
- (5) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；
- (6) 在同一招标项目中，联合体成员以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的；
- (7) 投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的最高投标限价的；
- (8) 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；
- (9) 投标文件中已标价工程量清单与招标文件规定的暂估价、暂列金额及甲供材料价格不一致的；
- (10) 投标文件中已标价工程量清单与招标文件明确列出的不可竞争费用项目或费率或计算基础不一致的；
- (11) 投标文件的已标价工程量清单与招标文件提供的工程量清单中的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量不一致的；

- (12) 未按招标文件要求提供投标保证金的；
- (13) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；
- (14) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- (15) 投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求的；
- (16) 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工程验收、计量、价款结算和支付办法的；
- (17) 投标文件未能解密且按照招标文件明确的投标文件解密失败的补救方案补救不成功的；
- (18) 不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；
- (19) 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；
- (20) 施工组织设计存在明显技术方案错误、或者不符合招标文件有关暗标要求的；
- (21) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的。
- (22) 不同投标人的电子投标文件由同一台电子设备编制、打包、加密或者上传；
- (23) 不同投标人的投标文件由同一投标人的电子设备打印、复印；
- (24) 不同投标人的投标报价用同一个预算编制软件密码锁制作或者出自同一投标人的电子文档；
- (25) 不同投标人从同一个投标单位或者同一个自然人的互联网协议地址下载招标文件、上传投标文件；
- (26) 不同投标人的投标保证金虽然经由投标人自己的基本账户转出，但所需资金来自同一单位或者个人的账户；
- (27) 参加投标活动的人员为同一标段或者未划分标段的同一招标项目的其他投标人的在职人员。
- (28) 需在主体库获取的材料未在主体库备案且未链接到电子投标文件中的；
- (29) 不符合第三章形式评审、资格评审、响应性评审的。

第四章 合同主要条款

(GF—2017—0201)

建设工程施工合同

(示范文本)

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局 制定

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：南通盛欣置业有限公司（建设单位）

承包人（全称）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就_____有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：

2.工程地点：_____

3.工程立项批准文号：_____

4.资金来源：自筹

5.工程内容：_____

6.工程承包范围：_____

二、合同工期

计划开工日期：2026年 月 日

计划竣工日期：2026年 月 日

工期总日历天数：_____日历天。（具体开工时间以发包人签发的开工令为准）工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。其中：

1、接待处及办公区域装修：2026年 月 日~2026年 月 日；

2、业主共享空间装修：2026年 月 日~2026年 月 日；

具体开工日期以监理单位和发包人签发的书面开工通知为准。

因承包人原因延误工期，在规定的工期或阶段工期前未能完成，拖延工期及阶段工期的，每拖延一天按合同价（扣除专业工程暂估价及暂列金额）的万分之二计算违约金并在当期工程款支付中扣除；总工期拖延超过5日历天的，每天万分之三计算违约金；总工期拖延超过10日历天的，扣除全部工期履约保证金外，另按每天万分之五进行加罚并在当期工程款支付中扣除。并且发包人有权要求承包人清退出场。

上述履约保证金、违约金、损失赔偿，发包人有权在未支付的工程进度款中按实予以扣除。

三、质量标准

工程质量符合合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1.签约合同价为：

人民币（大写）_____（¥_____元），其中不含税人民币（大写）_____（¥_____元），税率为____%，税额为人民币（大写）_____（¥_____元）；

其中：

（1）安全文明施工费：人民币（大写）_____（¥_____元）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：人民币（大写）_____（¥_____元）；

（3）专业工程暂估价金额：人民币（大写）_____（¥_____元）；

（4）暂列金额：人民币（大写）_____（¥_____元）。

2.合同价格形式：**固定单价合同**。

五、项目经理

承包人项目经理：_____。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书;
- (2) 投标函及其附录;
- (3) 专用合同条款及其附件;
- (4) 通用合同条款;
- (5) 技术标准和要求;
- (6) 图纸;
- (7) 已标价工程量清单或预算书;
- (8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

3. 发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于____年____月____日签订。

十、签订地点

本合同在_____签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自承包人交纳履约保证金，且本合同双方盖章、签字后生效。

十三、合同份数

本合同一式____份，均具有同等法律效力，发包人执____份，承包人执____份。

发包人：（公章）

承包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

（签字）

组织机构代码：

组织机构代码：

地址：

地址：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

传真：

传真：

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

第二部分 通用合同条款（略）

执行建设工程施工合同（示范文本）（GF—2017—0201）通用合同条款部分

第三部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义

1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件包括：(1) 发包人与承包人协商备忘、合同补充文件；(2) 招标文件有书面答疑等补充修改文件；(3) 发包人认可的设计变更；(4) 经发包人确认有效的工程签证单。

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.4 监理人：

名称：_____；

资质类别和等级：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____。

1.1.2.5 设计人：

名称：_____；

资质类别和等级：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____。

1.1.3 工程和设备

1.1.3.7 作为施工现场组成部分的其他场所包括：_____ / _____。

1.1.3.9 永久占地包括：_____ / _____。

1.1.3.10 临时占地包括：_____ / _____。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、七部委第12号令《评标委员会和评标方法暂行规定》、建设部第89号令《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》、七部委第30号令、《建设工程质量管理条例》（国务院第279号令）、《江苏省工程建设管理条例》、《江苏省建筑市场管理条例》、《中华人民共和国噪声污染防治法》等国家标准、行业标准、工程所在地的地方性标准，当标准规范互相矛盾时，以最新和最严格的为准。

1.4 标准和规范

1.4.1 适用于工程的标准规范包括：中华人民共和国建设部颁发的有关标准、规范及省、市有关规定，当对同一问题各种规定或与合同文件要求产生不一致时，以国家、行业或当地颁布的技术标准、规范、规定或合同文件中要求严格、标准高者为准。

1.4.2 发包人提供国外标准、规范的名称： / ；

发包人提供国外标准、规范的份数： / ；

发包人提供国外标准、规范的数量： / 。

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求： / 。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：(1) 合同协议书、发包人与承包人签订的备忘录、合同补充文件；(2) 专用合同条款及其附件；(3) 通用合同条款；(4) 图纸及发包人认可的设计变更；(5) 经发包人确认有效的工程签证单；(6) 技术标准和要求；(7) 中标通知书；(8) 招标文件及书面答疑等补充修改文件；(9) 已标价工程量清单或预算书；(10) 投标书及其附件；(11) 其他合同文件。

1.6 图纸和承包人文件

1.6.1 图纸的提供

发包人向承包人提供图纸的期限：合同签订后开工前；

发包人向承包人提供图纸的数量：肆套（其中加盖审图章的蓝图一套），如承包人需加晒图纸，要提前七天通知发包人，加晒费由承包人自理；发包人仅向承包人提供一套完整的加盖审图章的蓝图，由总承包单位统一保管使用，竣工备案时需作为竣工备案图使用，如总承包单位管理不善导致遗失、缺损的，其 20%的竣工资料履约保证金发包人有权不予退还；

发包人向承包人提供图纸的内容：施工图纸。

1.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：图纸会审及设计交底后一周内提供详细的施工组织设计、总进度计划、劳动力组织总计划和材料进场总计划；每月25日前分别向发包人及监理方提供次月详细的施工进度计划、劳动力组织计划和材料进场计划；每周四向监理和发包人提供下一周详细的施工进度计划及本周施工进度报表。（具体计划及时间要求可根据工程需要补充明确）。施工组织设计经发包人及监理认可后方可开工，发包人批准的施工组织设计将作为工程款支付的参考依据之一。承包人不按时报送以上资料，造成发包人无法判断工程进展顺利进行的，发包人可按照现况向承包人收取1000-10000元的违约金，并可拒付相应部分工程进度款，责任由承包人承担。

承包人编制的进度计划中应明确各分部完成的具体时间，关键线路，劳动力动态变化图等。发包人或监理每天统计施工人数，实际施工人数小于计划人数时，承包人按所缺人数向发包人支付违约金 500 元/人·天。

甲供材料须在收到中标通知书 7 日内提供计划，逾期提交按 1000 元/次向发包人支付违约金，

引起的责任由承包人承担。

承包人提供的文件的数量为：**按发包人要求；**

承包人提供的文件的形式为：**书面形式；**

发包人审批承包人文件的期限：**收到文件后7天内（设计变更、签证文件除外）。**

1.6.5 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定：**承包人进场后，由发包人按合同约定移交相应施工图等资料，现场图纸由承包人自行负责；加盖审图章的施工蓝图由承包人指派专人统一管理，施工现场保留一套完整图纸供发包人、监理人及有关人员使用。**

1.7 联络

1.7.1 发包人和承包人应当在**3**天内将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

1.7.2 发包人接收文件的地点：**工地现场；**

发包人指定的接收人为：_____。

承包人接收文件的地点：**工地现场；**

承包人指定的接收人为：_____。

监理人接收文件的地点：**工地现场；**

监理人指定的接收人为：_____。

1.10 交通运输

1.10.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定： **/ 。**

1.10.3 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定： **_____ / _____ 。**

关于发包人向承包人免费提供满足工程施工需要的场内道路和交通设施的约定：**场内道路和交通设施，发包人不另行提供，由承包人根据现状自行解决并承担相应费用。**

1.10.4 超大件和超重件的运输

运输超大件或超重件所需的道路和桥梁临时加固改造费用和其他有关费用由**承包人**承担。

1.11 知识产权

1.11.1 关于发包人提供给承包人的图纸、发包人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映发包人关于合同要求或其他类似性质的文件的著作权的归属：**著作权属发包人。承包人未经发包人同意不得将本工程图纸转给第三人，不得进行复制，不得向承包人以外的人泄漏有关图纸内容。**

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：**按通用条款执行。**

1.11.2 关于承包人为实施工程所编制文件的著作权的归属：**按通用条款执行。**

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：**按通用条款执行。**

1.11.4 承包人在施工过程中所采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费的承担方式：已含在合同价中。

1.13 工程量清单错误的修正

当招标工程量清单出现错误或者工程变更等发包人原因导致工程量清单偏差需要对综合单价应进行调整的，按照以下的计价办法结算：

①当工程因变更、签证或清单工程量错误等原因导致实际工程量变化时，该项目的单价按下列方式调整：

当 $Q_1 > 1.15Q_0$ 时： $S = 1.15Q_0 \times P_0 + (Q_1 - 1.15Q_0) \times P_1$

当 $0.85Q_0 \leq Q_1 \leq 1.15Q_0$ 时： $S = Q_1 \times P_0$

当 $Q_1 < 0.85Q_0$ 时： $S = Q_1 \times P_1$

S—调整后的某一部分分项工程费结算价

Q₁—最终完成的工程量

Q₀—招标工程量清单中列出的工程量

P₀—承包人在工程量清单中填报的综合单价

P₁—按照最终完成工程量重新调整后的综合单价（即按招标控制价编制依据计价×（1-承包人报价浮动率）[报价浮动率 $c = (1 - \text{中标价}/\text{招标控制价}) \times 100\%$ ，中标价、招标控制价须扣除暂估价、暂列金额及相应的规费税金]提出变更工程项目的单价，并报发包人确认后调整。）（具体按以下说明执行）

当工程量增加 15%以上时，增加部分的工程量综合单价应予调低（P₀ 与 P₁ 两者取较小值）；

当工程量减少 15%以上时，当 $P_0 < P_1 \times 0.85$ 时，则 $S = Q_1 \times P_0$ ，当 $P_0 > 1.15 \times P_1$ 时，即 $S = Q_1 \times P_1$ 。

②已标价工程量清单中有适用于变更工程项目的，应采用该项目的单价；已标价工程量清单中没有适用但有类似于变更工程项目的，可在合理范围内参照类似项目的单价。

③已标价工程量清单中没有适用也没有类似于变更工程项目的，应由承包人根据变更工程资料、计量规则和按招标控制价编制依据计价×（1-承包人报价浮动率）[报价浮动率 $c = (1 - \text{中标价}/\text{招标控制价}) \times 100\%$ ，中标价、招标控制价须扣除暂估价、暂列金额及相应的规费税金]提出变更工程项目的单价，并报发包人确认后调整。

④已标价工程量清单中没有适用也没有类似于变更工程项目，且南通市建设工程造价管理处发布的信息价格缺价的，应由承包人根据变更工程资料、计量规则和计价办法和通过市场调查等取得有合法依据的市场价格提出变更工程项目的单价，并报发包人确认后调整。

⑤如果存在清单用项或项目特征描述错误且招标资料中对相应工作内容均无体现，若 $P_0 < P_1$ ，按照 P₁ 扣除；若 $P_0 > P_1$ ，按照 P₀ 扣除。

2. 发包人

2.2 发包人代表

发包人代表：

姓 名：_____；
身份证号：_____；
职 务：_____；
联系电话：_____；
电子信箱：_____；
通信地址：_____。

发包人对发包人代表的授权范围如下：代表发包方行使发包方的权利和监理人需要取得发包人批准的权力。

2.4 施工现场、施工条件和基础资料的提供

2.4.1 提供施工现场

关于发包人移交施工现场的期限要求：以施工现场的现状为准。

2.4.2 提供施工条件

关于发包人应负责提供施工所需要的条件，包括：发包人于开工前办理好施工所需证件、批件（承包人自身资质证件除外），施工过程中承包人不得因发包人前期手续的原因而出现不进行施工准备、索赔、消极施工等情形，应积极配合，保证工程按计划进行，否则按违约处理。

2.5 资金来源证明及支付担保

发包人提供资金来源证明的期限要求：不需提供。

发包人是否提供支付担保：是。

发包人提供支付担保的形式：书面。

2.6 发包人权责划分：

2.6.1 本工程的建设单位为南通盛欣置业有限公司（以下简称建设单位）。

2.6.2 本精装修工程产生的所有进度款及结算款，均由建设单位直接向承包人支付。建设单位根据总承包单位及监理单位确认的承包人工程进度及结算文件，在合同约定的付款期限内，直接将款项支付至约定的承包人账户。建设单位在拨付工程款（含预付款）时，应根据合同约定的比例，将人工费用单独拨付至承包人开设的农民工工资专用账户。发包人与承包人之间因工程款支付、发票开具及其他债权债务所产生的权利义务关系，由建设单位与承包人依照约定另行协商处理。

2.6.3 施工现场安全管理实行总承包单位负总责制。承包人应接受总承包单位的统一管理，服从总承包单位对施工现场的安全管理，总承包单位对承包人的施工现场安全承担连带责任。

2.6.4 工程质量管理由工程总承包单位负总责。承包人应服从总承包单位的质量管理要求，总承包单位对承包人的工程质量承担连带责任。

2.6.5 工程整体进度由工程总承包单位负总责。承包人应服从总承包单位的进度统筹管理，总承包单位对承包人的工程进度履行承担连带责任。

2.6.6 总承包单位须全面负责承包人工程的相关协调与管理的工作，包括现场施工协调、材料布

置与看管、消防管理、进场人员的安全技术交底、民工工资发放检查、成品保护、分包工程竣工验收、报送档案馆资料等，并承担相应的总承包管理连带责任。同时，总承包单位负责提供垂直运输、水平运输、脚手架、施工用水电接入、资料整理、成品保护、垃圾外运等配套服务。

2.6.7 建设单位在总承包单位财务结算时，按本次精装修工程合同价（扣除甲供材后）的 1.5% 向总承包单位支付总承包服务费，该费用包含管理、配合等相关服务内容。总承包单位不得再以任何名义向建设单位或本工程承包人收取其他任何费用。

3. 承包人

3.1 承包人的一般义务

(9) 承包人提交的竣工资料的内容：工程具备竣工验收条件后，承包人应按《盛和房产档案管理办法》、《建设工程文件归档整理规范》（GB/T50328-2001）以及相关法律法规的要求，向发包人提供 3 套完整并经市档案馆验收通过的符合要求的竣工资料和工程报告，并提供一套电子版竣工图，工程竣工报告应经过总监理工程师审核认可；在施工过程中必须收集齐所有隐蔽项目的施工全过程影像视频资料以供后期审计使用，在送审结算资料中必须一并提交，所有送审结算资料必须确保其真实性，如发现与现场实际情况不符，由此对发包人造成的一切损失由承包人承担，并另行处罚损失部分的 20%。所有签证资料必须附有详细影像彩色照片，所有拍摄照片必须有可参照性。如影像资料未能反应签证、清单或招标文件列明的工作内容则结算时该项内容不予认可。

承包人需要提交的竣工资料套数：叁套。

承包人提交的竣工资料的费用承担：由承包人承担。

承包人提交的竣工资料移交时间：在工程竣工后一个月内。

承包人提交的竣工资料形式要求：承包人提供的竣工图必须与实际相符合，否则由此对发包人造成的所有损失由承包人承担。承包人提供的竣工图和资料必须经市档案馆验收合格。

(10) 承包人应履行的其他义务：(1) 应提供计划、报表的名称及完成时间：进场后一周内提供材料计划，每月 25 日前分别向发包人及监理方提供详细的施工进度计划、材料进场计划。分项的施工组织设计在开工前向发包人提供。

(2) 承担施工安全保卫工作及非夜间施工照明的责任和要求：①承包人应按建设行政管理部门和相关部门的要求，在施工场地设置安全施工、防火宣传标牌、标语以及设施，组织专门的保卫和值班人员，坚持昼夜巡视、检查。②承包人在进场前要制订对人员、机械设备的操作及安全用电等各方面的安全制度，增强全体施工人员的安全意识，落实安全责任，保证做到绝对安全。③承包人应承担施工安全保卫工作及非夜间施工照明的所有责任，并承担费用。

(3) 需承包人办理的有关施工场地交通、环卫和施工噪音管理等手续：①根据国家和工程所在地政府有关部门的规定，由承包人办理交通、环卫、环保手续，负责协调和处理因施工引起的周边地段民事纠纷，并承担由此发生的费用，包括因承包人责任造成的罚款。②施工过程中排污、环保、市容、消防、治安、人口管理等相关手续的办理以及因施工造成对临近居民的影响所引起

的纠纷等，均由承包人负责协调处理。现场生活污水和生活垃圾必须定期清运，施工现场内雨水、废水、污水必须排入指定的排水沟或排水井内；保持道路畅通整洁。若污染城市道路和下水管网，则所造成的一切责任和后果均由承包人承担。

(4) 已完工程成品保护的特殊要求及费用承担：已完成工程成品在正式移交发包人前，由承包人负责保护，其费用由承包人承担。

(5) 施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护单位建筑）、古树名木的保护要求及费用承担：现场或有关资料上已明确的地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护单位建筑）、古树名木由承包人负责保护。暂不明确的地下管线如需保护，承包人应提出具体保护措施方案，由发包人征得有关管理部门同意后，再由承包人组织实施；所需费用由承包人提出预算，发包人审核后支付。

(6) 施工场地清洁卫生的要求：按文明工地现场要求组织施工。

(7) 向发包人提供的办公和生活房屋及设施的要求：按发包人要求提供。

(8) 施工场地清洁卫生的要求：临时设施按发包人的现场平面布置图搭设。按标准化、文明现场的要求保证施工场地清洁卫生，达到市级文明工地标准，并承担相关费用。遵守环境卫生管理的有关规定，承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款；交工前将所有建筑垃圾从施工场地清除，将所有剩余的建筑材料运走或运至指定地点堆放，将所有施工机械和设备从施工场地运走。承包人必须服从发包人现场的统一管理和协调，做到文明施工。施工现场要设立标语、标牌，做到文明施工，树立企业形象，主动接受社会监督和有关部门的管理。

(9) 双方约定承包人应做的其他工作：A.现场施工条件和情况由承包人自行勘察，机械设备布置和防护由承包人自行负责并承担费用。B.在施工过程中不得破坏施工场地周围的自然景观和环境。C.如果在现场工作的过程中，发现电线、水管管道，或者其他公共设施，承包人应立即停止工作，并及时报告发包人或专门机构。承包人根据有关指示，负责修理那些已被破坏的公共设施，并恢复原状，费用由责任方承担。D.若一周内非承包人原因停水、停电、停气造成停工累计超过8小时，工期相应顺延，二次搬运、成品保护等所需措施费用和工期承包人在投标报价中已充分考虑，并已考虑了各种可能因素影响施工所增加的费用，因此，发生上述情况，发包人不另行增加费用。E.施工过程中承包人不得因发包人前期手续问题而出现不进行施工准备、索赔、消极施工等情形，且施工工期不得顺延，否则按违约处理。F.在工程施工过程中，因承包人的原因出现质量问题、安全事故或者因其他原因受到报纸、电视等媒体的曝光或被政府有关主管部门通报批评，给本工程的社会形象带来负面影响，每次由承包人向发包人支付2万元违约金，从承包人工程进度款中扣除。G.承包人在竣工验收后七日内拆除现场所有临时设施（含塔吊基础），并将所有的机械设备、材料及建筑垃圾全部清理、运出现场，清理标准应征得发包人认可；否则，如发生相关费用由发包人在工程竣工结算价款中扣除。

3.2 项目经理

3.2.1 项目经理：

姓 名：_____；

身份证号：_____；

建造师执业资格等级：_____；

建造师注册证书号：_____；

建造师执业印章号：_____；

安全生产考核合格证书号：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____；

承包人对项目经理的授权范围如下：负责现场工程管理、协调关系、听从发包人和监理的指挥。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：从工程开工（以开工令为准）起，项目经理保证每周有 6 天以上出勤，并且每天在施工现场工作不少于 8 小时，离开施工现场必须向发包人请假。

承包人未提交劳动合同，以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：除须补交及补全手续外，另收取 5000 元违约金，累计缺勤 10 天或连续缺勤 5 天，发包人有权终止合同，勒令退场，已完成工程量不予结算，并由承包人承担由此发生的全部责任和损失。

项目经理未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：项目经理保证每个月的出勤天数不少于 25 天，由总监理工程师对其考勤，若发现项目经理出勤天数少于 25 天，愿按每少出勤 1 天支付 5000 元违约金处理，经发包人批准的除外。

3.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任：承包人必须指派投标书中承诺的项目负责人到施工现场负责施工管理，不得更换。若未经发包人批准，擅自更换项目负责人的，则支付 10 万-30 万元违约金。

3.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：投标书中承诺的项目负责人经发包人和监理方考核不合格者，承包人必须在一周内无条件更换，同时须支付 10 万元/次的违约金；若无正当理由拒绝更换，须支付 30 万元/次的违约金。

3.3 承包人人员

3.3.1 承包人提交项目管理机构及施工现场管理人员安排报告的期限：开工前 3 天。

3.3.3 承包人无正当理由拒绝撤换主要施工管理人员的违约责任：施工项目经理部主要管理人员经发包人和监理方考核不合格者，承包人必须在一周内无条件更换，同时须支付 2 万元/人·次的违约金；若无正当理由拒绝更换，须支付 5 万元/人·次的违约金。

承包人人员资格的特别规定：所有特殊工种人员均应持有关部门颁发的资质证书或上岗证上岗，并在上岗之前由监理工程师进行审查。若发现未持证上岗，则收取 1000 元/人·次的违约金，同时立即整改，累计 10 次则停工整顿，造成的损失由承包人承担。

3.3.4 承包人主要施工管理人员离开施工现场的批准要求：发包人书面认可后方可离开。

3.3.5 承包人擅自更换主要施工管理人员的违约责任：在本工程竣工前，施工项目经理部主要管理人员不得到其他工程兼职，否则，一经发现，视作违约，按每发现一人次支付合同价 0.05% 的违约金处理，情节严重的，发包人可中止合同，承包人承担一切责任和损失。

承包人主要施工管理人员擅自离开施工现场的违约责任：承包人必须指派投标书中承诺的工程技术负责人、施工员、质量员、安全员到施工现场负责施工管理，不得更换。若未经发包人批准，擅自更换的，则按更换每人次提交 1 万元给发包人。

3.5 分包

3.5.1 分包的一般约定

禁止分包的工程包括：本工程不得分包。

主体结构、关键性工作的范围： / 。

3.5.2 分包的确定

允许分包的专业工程包括： / 。

其他关于分包的约定（如有）：对于依法必须招标的暂估价项目，后期由招标人作为招标主体进行招标，招标人与集采单位直接签订合同。

3.5.4 分包合同价款

关于分包合同价款支付的约定： / 。

3.6 工程照管与成品、半成品保护

承包人负责照管工程及工程相关的材料、工程设备的起始时间：设备、人员进场至验收交付使用前由承包人负责保修，费用由承包人承担。

3.7 履约担保

承包人是否提供履约担保：提供。

承包人提供履约担保的形式、金额及期限的：投标人提供的履约担保金额为合同价款的 5%；形式：银行转账或银行保函（见索即付）；履约保证金的组成：质量履约保证金为合同价款的 1.5%、工期履约保证金为合同价款的 1.5%、安全履约保证金为合同价款的 1%、竣工资料履约保证金为合同价款的 0.5%、人员到岗履约保证金为合同价款的 0.5%。

质量履约保证金：在施工全过程中，未出现质量事故，在承包人所有单位工程竣工验收合格后退还（一旦出现质量事故，则质量保证金不予退还，同时承包人承担一切后果）；

工期履约保证金：承包人在合同工期内完成所有单位工程竣工验收合格后退还；

安全履约保证金：在施工全过程中无安全事故通报，在承包人所有单位工程竣工验收合格后退还（一旦出现安全事故通报，安全文明保证金不予退还，且还须承担全部责任及由此引起的一切费用，建设单位不承担任何责任）；

竣工资料履约保证金：提交符合发包人要求的竣工资料，并经发包人验收合格后退还；

人员到岗履约保证金：符合招标文件、合同的约定，退还 0.5% 人员到岗履约保证金。

4. 监理人

4.1 监理人的一般规定

关于监理人的监理内容：见监理合同。

关于监理人的监理权限：对工程质量、进度、投资三大控制，对安全生产、文明施工、信息管理、组织协调施工现场和各方关系，以及《委托监理合同》内发包人委托的职权，需要取得发包人批准才能行使的职权；工程开工、停工令，工程款支付以及其它超出发包人授权之外的职权。

关于监理人在施工现场的办公场所、生活场所的提供和费用承担的约定：无需提供。

4.2 监理人员

总监理工程师：

姓 名：_____；

职 务：_____；

监理工程师执业资格证书号：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____；

关于监理人的其他约定：_____。

4.4 商定或确定

在发包人和承包人不能通过协商达成一致意见时，发包人授权监理人对以下事项进行确定：按通用条款。

5. 工程质量

5.1 质量要求

工程质量必须一次性验收合格。

承包人必须严格按照施工图纸、工程技术要求及有关工程施工规范、规格和标准施工，并无条件的接受发包人委托的监理单位全方位、全过程的监督管理。

无论监理工程师是否进行并通过了各项检验，均不解除承包人对自己承包的工程的质量所负的责任，除非质量问题是由非承包人原因引起的，而此类质量问题承包人须及时通知监理工程师。

无论工程材料设备是由承包人执行采购供应或是由发包人指定的材料设备供应商提供，均不解除承包人所负的工程全面质量责任，承包人应该对各种材料、设备按规范、规程进行检查，拒绝不符合要求的材料、设备用于工程。除非对发包人指定的材料设备承包人已在使用前及时书面提出理由并通知监理工程师该等材料设备不符合要求，否则无论何种原因，出现不合格材料、设备用于工程的情况，承包人均应承担应有的责任。

对造成质量未达到约定标准双方都有过错的，按各自责任大小承担损失。具体由双方友好协商，协商不成提交建设行政主管部门进行调解或向南通仲裁委提出仲裁。

双方对质量评定意见不一致时，由南通市质监站进行质量评定。

5.1.1 特殊质量标准和要求：____/____。

关于工程奖项的约定：____/____。

5.3 隐蔽工程检查

5.3.2 承包人提前通知监理人隐蔽工程检查的期限的约定：按本合同专用条款 1.4.1 所列的标准和规范进行隐蔽工程的验收。共同检查前 48 小时书面通知监理人。

监理人不能按时进行检查时，应提前 24 小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：48 小时。

6.安全文明施工与环境保护

6.1 安全文明施工

6.1.1 项目安全生产的达标目标及相应事项的约定：(1) 承包人应严格按《建设工程安全生产管理条例》等法律法规采取安全措施组织施工，如发生事故，责任概由承包人承担。

(2) 承包人对施工现场的安全生产负责。承包人在工地现场必须配备专职安全员，安全员应当经建设局或其他有关部门考核合格后方可任职。

(3) 承包人施工组织设计中必须编制专项安全技术措施和施工现场临时用电方案，对下列达到一定规模的危险行较大的分部分项工程编制专项施工方案，并附具安全验算结果，经施工单位技术负责人、总监理工程师审核签字后实施，由专职安全员进行现场监督；起重吊装工程；脚手架工程；国务院建设行政主管部门或者其他有关部门规定的其他危险性较大的工程。

(4) 工程施工前，承包人负责项目管理的技术人员应当对有关安全施工的技术要求向施工作业班组、作业人员做出书面交底及详细说明，并由双方签字确认。

(5) 承包人使用的安全防护用具、机械设备、施工机具及配件，应当具有生产（制造）许可证、产品合格证，并在进入施工现场前进行查验，经监理工程师审查签字确认后方可使用。

(6) 特种作业人员，必须按照国家有关规定经过专门的安全作业培训，并取得特种作业操作资格证书后，方可上岗作业。

(7) 承包人对因建设工程施工可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物和地下管线等，应采取专项防护措施。承包人应当遵守有关环境保护法律、法规的规定，在施工现场采取措施，防止或者减少粉尘、废气、废水、固体废物、噪声、振动和施工照明对人和环境的危害和污染。

(8) 承包人应当在施工现场建立安全责任制度，确定消防安全责任人，制定用火、用电、使用易燃易爆材料等各项消防安全管理制度和操作规程，设置消防通道、消防水源，配备消防设施和灭火器材，并在施工现场入口处设置明显标志。

(9) 在施工期间，由于承包人原因造成的事故，需承担全部责任及由此引起的一切费用，发
包人不承担任何责任。

6.1.4 关于治安保卫的特别约定：承包人必须在施工现场入口处、施工起重机械、临时用电设施、脚手架、出入通道口、空洞口、桥梁口、基坑边沿等危险部位，设置明显的安全警示标志且必须符合国家标准。施工期间承包人按发包人要求做好成品保护工作；未竣工或已竣工工程未交

付发包人之前，负责已完成工程的保护工作，所需费用含在合同价内。对需要保护的产品和材料须保护期间内发生损坏由承包人无条件、自费、期限予以修补。竣工合格交付后由发包人负责保护，如发包人有特殊要求的可另行补充协议加以约定。

关于编制施工场地治安保卫管理计划的约定：开工前3天提供施工现场场地治安保卫管理计划，需得到发包人和监理方的认可。

6.1.5 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：承包人必须按照文明工地标准和要求，做好场地清理及相关工作，施工现场要求保证施工场地清洁；施工现场的材料堆放要整齐，机械停放有序，做到工完料清；遵守环境卫生管理的有关规定，符合清洁卫生要求，承包因自身原因违反有关规定造成的碎石和罚款；定期地将所有建筑垃圾从施工现场清除，并运出场外；交工前，将所有剩余的建筑材料运走或运至指定地点堆放，将所有施工机械和设备从施工场地运走。上述费用包含在合同价中。未能达到上述要求发包人有权部分或全部扣除承包人安全文明施工履约保证金。承包人必须服从发包人现场的统一管理和协调，做到文明施工。施工现场要设立标语、标牌，做到文明施工，树立企业形象，主动接受社会监督和有关部门的管理。

6.1.6 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定：已包含在合同价中，在工程进度款中支付，其余按通用条款。

7.工期和进度

7.1 施工组织设计

7.1.1 合同当事人约定的施工组织设计应包括的其他内容：合同当事人约定的施工组织设计应包括的其他内容；承包人在开工前必须提交详细的施工组织设计，报发包人及总监审批，施工组织设计经发包人及监理认可后方可开工，承包人提交发包人及监理单位3天内不予回复的，视为认可承包人上报的施工组织设计。施工组织设计将作为工程款支付的参考依据之一。

7.1.2 施工组织设计的提交和修改

承包人提交详细施工组织设计的期限的约定：图纸会审及设计交底后一周内，每周四报周进度计划。

发包人和监理人在收到详细的施工组织设计后确认或提出修改意见的期限：收到承包方资料后7天内予以确认或提出修改意见，逾期视为已确认。

7.2 施工进度计划

7.2.2 施工进度计划的修订

发包人和监理人在收到修订的施工进度计划后确认或提出修改意见的期限：收到承包方资料后7日内予以确认或提出修改意见，逾期视为已确认。

7.3 开工

7.3.1 开工准备

关于承包人提交工程开工报审表的期限：收到发包人的书面通知后7天内。

关于发包人应完成的其他开工准备工作及期限：开工前一周内组织图纸会审和设计交底。

关于承包人应完成的其他开工准备工作及期限：遵守政府有关主管部门对施工现场交通、施工噪音、环境保护和安全生产等的管理规定，按规定办理有关手续，并以书面形式通知发包人。

7.3.2 开工通知

因发包人原因造成监理人未能在计划开工日期之日起90天内发出开工通知的，承包人有权提出价格调整要求，或者解除合同。

7.4 测量放线

7.4.1 发包人通过监理人向承包人提供测量基准点、基准线和水准点及其书面资料的期限：以书面形式交给承包人，并于开工前进行现场交验。

7.5 工期延误

7.5.1 因发包人原因导致工期延误

(7) 因发包人原因导致工期延误的情形：

A.因发包人未在开工前提供施工场地；

B.因发包人原因造成工程延期开工、停建、缓建、暂停施工（不含勒令停工）；

C.因发包人原因提出的单次设计变更导致工程量增加超过合同总价的8%以上的；

D.由市级以上有关部门正式发布和认定的自然灾害。

E.设计变更导致工程量增加虽未达到相应造价比例，但影响到关键线路上的工序。

非上述情形，承包人不得申请工期顺延；上述情形发生后3天内，承包人需就延误的内容对工程进度造成的影响，向发包人提交书面报告，办理延期手续（须得到发包人代表签字的书面认可），经发包人批准后方可顺延工期，否则工期不予顺延；为体现承包人的合作诚意，承包人同意因发包人原因导致的工期顺延且自愿放弃费用索赔的权利。

7.5.2 因承包人原因导致工期延误

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的计算方法为：因承包人原因延误工期，在规定的工期或阶段工期前未能完成，拖延工期及阶段工期的，每拖延一天按合同价（扣除专业工程暂估价及暂列金额）的万分之二计算违约金并在当期工程款支付中扣除；总工期拖延超过5日历天的，每天万分之三计算违约金；总工期拖延超过10日历天的，除扣除全部工期履约保证金外，另按每天万分之五进行加罚并在当期工程款支付中扣除。并且发包人有权要求承包人清退出场。其他按通用条款中约定的内容执行。

7.6 不利物质条件

不利物质条件的其他情形和有关约定：按通用条款。

7.7 异常恶劣的气候条件

发包人和承包人同意以下情形视为异常恶劣的气候条件：

双方在确定竣工日期、施工工期及各控制点工期时，已充分考虑可能出现的各种形式的雨雪、冰雹、台风、高温天气、低温天气、停水、停电、节假日、扰民和民扰、市政形象等不利因素及发包人分包工程的影响，因此施工过程中除本合同7.5.1规定的情况外，不管发生任何情况，均不

顺延工期。

7.9 提前竣工的奖励

7.9.2 提前竣工的奖励：工程工期提前，奖励标准为 1 万元/天，上限为 10 万元。

8.材料与设备

（一）凡是工程量清单中暂定材料单价的材料设备，承包人应提前向发包人提出材料进场计划，发包人根据具体情况确定认质认价、公开招标等采购方式，承包人须无条件予以配合；如采用认质认价方式的，承包人在采购前须将材料设备的品种、规格、质量、价格、样品报发包人，经发包人书面确认后方可采购；

（二）凡是工程量清单及招标文件中提供参考品牌的材料设备，承包人必须按照招标文件规定之一品牌进行采购，但采购前应将拟用品牌型号、参数的书面材料报告及样品报送业主，经发包方考察并审核通过后方可使用；

（三）承包人自行采购材料，应考虑使用市场占有率高且符合国家标准的合格产品，采购前应将拟用品牌型号的书面材料报告及样品报送发包人，经发包方考察并审核通过后方可使用；

（四）主要材料设备进场时要有质保书和出厂合格证（部分材料提供认证证书、型检报告），并按规范和主管部门要求进行复检复试；主要材料设备进场后须通知发包人及监理工程师验收并经书面确认后方可使用；

（五）承包人进行材料采购申请后，发包人根据承包人申报的实物样品、资料等对产品进行综合考察，如承包人提供的申报材料经发包人审核不合格的，发包人有权对其它品牌进行考察，其它品牌一经审核通过，承包人必须无条件进行采购；

（六）在实际施工中，发包人 can 无条件要求承包人更换不符合要求的产品，购进的 material 设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，如因使用不符合国家标准及各项指标的材料或发包人未认可的材料，由此引起的相关费用由承包人承担，结算时一律不作调整；

（七）承包人在签订材料设备采购合同前，有关售后、维保等条款需经发包人书面审核确认，发包人有权根据实际情况对相应维保条款进行修改调整且承包人不得以任何理由拒绝，免费维保期一般不少于两年，由此产生的费用由承包人承担并包含在合同价款内，结算时不作调整；

若承包人不按上述条款执行，则由此所引起的一切责任与后果均由承包人承担，所发生的材料费用差价由发包人在工程款内直接予以扣除，且发包人有权扣除所有质量履约保证金。

各投标人将下列材料（设备）按下列规定的品牌之一进行报价；并且，中标后按下列规定的品牌之一进行采购，所有材料的选用需待业主确认后方可进场，如品牌名称存在雷同或歧义，以发包人的确认为准：

材料品牌推荐表

序号	材料名称	品牌
1	电线电缆	远东、中天科技、万马

2	管材	日丰、公元、联塑、中财、伟星、康泰
3	细木工板	泰山、兔宝宝、莫干山
4	轻钢龙骨石膏板	泰山、圣戈班、杰森、东方雨虹
5	玻璃	台玻、信义、旗滨
6	铝板	新空间、领航、西蒙
7	地漏	潜水艇、摩恩、帝朗
8	角阀	吉帝、鑫铂瑞、科勒
9	小五金（厕纸架、电热毛巾架、龙头等）	TOTO、科勒、乐家
10	灯具	雷士、欧普、三雄极光

8.1 发包人供应材料与工程设备

8.1.1 承包人应编制材料供应计划。合同生效后承包人应在 5 日内向发包人提交甲供材料总计划表，提前 7 天向发包人按实提交详细的甲供材料计划表，否则延迟供货造成的工期延误及相关损失由承包人自行承担。计划表所需材料品种、数量、型号、规格、质量等级，如有误差造成的损失由承包人承担。

8.1.2 甲供材的卸车由供货人负责集中卸至送货车辆可抵达的发包人指定的施工现场使用人的场地或仓库内，场内二次运输、短驳等费用由承包人自行考虑并包含在合同价中。保管由甲供材的相应使用人负责。所有甲供货物的数量及完整性双方当场交接完成并办理书面手续，货物的损毁风险在双方交接签字前由供货人负责，交接签字后由接收人负责，所涉及的费用包含在各自的合同价中，后期发包人对此项费用不再予以签证。

8.1.3 发包人交货时，经监理、发包人、承包人共同验收合格后，承包人不得以任何理由拒绝接收，否则发生地额外费用由承包人承担。发包人的原因造成的数量不符由发包人负责多退少补；承包人的原因造成的数量不符由承包人自行负责。

8.1.4 发包人供应材料设备的结算方法：

甲供材料按招标人给定的暂定价进入报价，且不得下浮或改动。

工程结算时，甲供材料按工程竣工结算工程量扣除（甲供材料损耗率按定额损耗率计取，灯具、开关插座、浴霸凉霸、洁具、五金甲供材损耗率不计取）。结算时甲供材费用直接从分部分项中扣除，不计取措施费和规费。

承包人领用发包人供应材料的数量超过定额结算总量的 5% 以内（含 5%）的部分按发包人的采购平均价格从承包人的工程款中扣除；承包人领用发包人供应材料的数量超过定额结算总量的 5% 以外的部分按发包人采购均价的 1.3 倍从承包人的工程款中扣除，最终在结算时扣除；对领用发包人供应材料的数量小于定额结算总量的，按定额总量扣除，此少领部分归发包人所有。

甲供材的采保费按甲供材除税总价（实际领用量高于定额含量的按定额含量*甲供材单价计

算，实际领用量小于定额含量的按实际领用量*甲供材单价计算）的1%计取，参与工程税金计取（措施费、规费等不计）。由发包人在财务结算时支付给精装修单位。

8.1.5 发包人供应材料表

序号	甲供材名称	备注
1	淋浴花洒及龙头	
2	乳胶漆（含腻子）	不含艺术涂料、肌理漆（具体以清单为准）
3	洁具含配套五金（台盆、下水器、坐便器、智能坐便器）	
4	开关插座	

发包人有权视情况更改本工程所有材料的供应方式，承包人不得有异议，并不得为此向发包人提出任何索赔。

8.4 材料与工程设备的保管与使用

8.4.1 发包人供应的材料设备的保管费用的承担：由承包人负责保管，相关费用已包含在投标报价中，结算时一律不作调整。

8.6 样品

8.6.1 样品的报送与封存

需要承包人报送样品的材料或工程设备，样品的种类、名称、规格、数量要求：

（1）本工程的材料应至少选用符合国家标准（含所有发包人未推荐品牌型号的材料）的合格产品。在实际施工中，所有材料、设备进场均需发包人或监理单位审核确认，发包人可以无条件要求承包人更换不符合要求的产品，购进的 material 设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，如因使用不符合国家标准及各项指标的材料，由此引起的相关费用由承包人承担，结算时一律不作调整。

（2）本工程的材料均由承包人在确保质量的前提下自行采购，材料价格按照市场占有率高且符合国家标准的合格产品价格报价。发包人对材料的外观、质量等具有认定权（如发包人对承包人采购的材料认定为不合格的，承包人必须重新采购，直到合格为止，由此引起的相关费用由承包人承担），施工时承包人需提供样品供发包人选择，涉及到的价格不再调整。

（3）招标时已推荐材料品牌、规格、型号及质量要求的，施工过程中必须严格按照要求使用材料，中标后不得以任何借口要求发包人更换材料或加价。承包人应对所有乙供进场材料按有关规定进行严格把关。承包人供应的材料和设备，必须符合国家标准，且满足图纸要求，需有合格证、质保书、化验检测报告，并在材料数量、规格、质量上由发包人和监理共同确认后方可使用。如因材料出现的质量和安全隐患事故由承包人负全责，并赔偿相应损失。施工中所有的材料必须符合国

家或行业有关质量标准，材料必须报验并得到监理方及发包人的确认后方可使用。承包人负责对国家（或地方）规范、强制性条文规定的材料性能进行施工前或施工后的检测。检验试验费包含本工程所有按规定应进行建筑材料、构配件等试样的制作、封样、送检和其它为保证工程质量进行材料检验试验工作和费用。

（4）发包人和工程监理有权对承包人提供的材料和设备进行抽检，对不符合设计要求及验收规范的材料和设备，有权终止使用，发生的一切损失和费用由承包人承担。

（5）本工程严禁使用不合格或不符合设计要求的材料，一经发现，限期退场，不按要求退场的，造成的损失由承包人负责。如购进的材料设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，造成的损失由承包人负责。

（6）承包人在材料设备进场报验前提供产品封样，对封样产品应进行挂牌存档，挂牌内容需包含产地、品牌、规格参数、产品简介、使用部位、检验标准等信息；对特殊材料设备承包人应按照发包人要求做好封样产品的试运转工作，同时按检验标准测定相应参数数据留档。上述费用已包含在合同价款内，结算时不作调整。

（7）发包人有权保留所有材料的采购权，若承包人不按上述有关条款采购材料，发包人可自行组织采购，所发生的费用从承包人工程款中双倍予以扣除，且由此引起的一切责任与后果均由承包人承担。

（8）承包人乙供材料必须满足本项目南通R24019地块绿色建筑设计方案的要求，所有乙供材料及相关检测报告须提前报发包人经顾问确认符合要求后方可进场，报发包人3天内不予确认的视为确认。

8.8 施工设备和临时设施

8.8.1 承包人提供的施工设备和临时设施

关于修建临时设施费用承担的约定：**由承包人承担。**

9. 试验与检验

9.1 试验设备与现场工艺试验

9.1.2 试验设备

施工现场需要配置的试验场所：**按有关规定。**

施工现场需要配备的试验设备：**按有关规定。**

施工现场需要具备的其他试验条件： / 。

9.4 现场工艺试验

现场工艺试验的有关约定： / 。

10. 变更

10.1 变更的范围

关于变更的范围的约定：**承包人不得随意更改设计，因承包人自身原因导致的工程变更，承包人无权要求追加合同价款。如承包人擅自变更，发包人有权视情节严重程度，向承包人收取 1~**

10 万元的违约金。

10.3 变更程序

发包人要求变更的按下列方式处理：

- (1) 按照江苏盛和房地产股份有限公司变更、签证管理制度执行。
- (2) 设计变更、签证资料必须及时经发包人或代建实施单位、监理单位书面确认，隐蔽性工程的变更签证要在 3 日内办理完。承包人在工程变更确定后 7 天内，提出变更工程价款的报告，经监理工程师签证，业主批准后方可进行变更估价；
- (3) 合同履行中，双方填制的变更、签证通知单以及办理相关手续，都应严格按照发包人或代建实施单位的内部工作管理制度执行，按顺序进行统一分类编号，并附有相应的真实图片及发生的费用，否则发包人或代建实施单位可以不予审核费用；
- (4) 承包人作为有经验的承包商，对工程技术及施工图纸中的问题应提前发现，并在图纸会审时或按照技术核定单的形式及时提出；如果承包人由于各种原因不提出或未及时提出而导致工程产生的质量、进度、安全、成本等问题及后果，承包人承担一切责任。
- (5) 承包人承包范围内发生的设计变更均必须由承包人承担变更内容的施工，发包人发出设计变更的指令后，承包人不得以任何理由拒绝，否则由此造成的一切费用及工期延误的，由承包人承担。

10.4 变更估价

10.4.1 变更估价原则

关于变更估价的约定：_____ / _____。

10.5 承包人的合理化建议

监理人审查承包人合理化建议的期限： 3 日内 。

发包人审批承包人合理化建议的期限： 7 日内 。

承包人提出的合理化建议降低了合同价格或者提高了工程经济效益的奖励的方法和金额为： / 。

10.7 暂估价

本工程无暂估价。

10.8 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定： 本工程无暂列金 。

11. 价格调整

11.1 市场价格波动引起的调整

市场价格波动是否调整合同价格的约定：

本工程材料及人工费不可调整，承包人报价时应充分考虑施工期间各类建材及人工的市场风险，竣工结算时不得调整。

12.合同价格、计量与支付

12.1 合同价格形式

1.固定单价合同

综合单价包含的风险范围：(1) 完成分部分项工程子目所需的所有材料费、机械费、人工费、管理费和利润，以及合同条款中已明确包含在合同价款内的各项辅助用工、辅助材料、辅助措施等所有风险因素；(2) 为确保项目达到合同约定的质量、安全和进度标准，在工程开工直至交付使用期间所采取各项夜间施工、特殊条件下赶工、降排水、成品保护、机械设备进退场和使用、各项安全文明防护等所有工程量清单中未列或已列未标价的风险措施费用；(3) 清单项目特征描述不全或不清，但施工图中已明确相应工作内容，清单项目特征与施工图互为补充，项目特征描述都将被认为已包括按施工图纸要求完成本子目所有的工程内容，承包人需结合图纸、规范、施工工艺等综合进行考虑，相应费用均视为已计入相应子目，结算时不再因为清单特征描述漏项、错误等问题进行费用调整；(4) 实际施工期间非主要建筑材料、主要建筑材料约定调整幅度范围内的价格涨跌、工程实施范围内外可能出现的阻挠施工等风险因素；(5) 工程竣工移交给发包人前发生的各种自然灾害、停水、停电及其它风险对施工现场材料设备、人员、已完工程成品造成的损失；(6) 因承包人原因造成的各种返工修复、提升整改、检测鉴定、工期延长、缺陷责任期延长等风险因素；(7) 承包人作为总承包管理责任人对分包人工期、安全、质量等承担的相应连带责任；(8) 由发包人和承包人协商约定其它风险因素。

风险费用的计算方法：视为承包人已预见此风险并已足额把此费用计入含有价格的项目中，竣工结算时不作任何调整。

除下述风险范围内容可调整外，其余不可调整：

- (1) 工程量偏差：（详见本合同专用合同条款第 1.13 款）
- (2) 项目特征描述错误且招标资料中对相应工作内容均无体现；
- (3) 工程量清单缺、漏项；
- (4) 工程变更；
- (5) 现场签证；
- (6) 暂列金额及暂估价；
- (7) 在施工及结算期间，发包人发现工程量清单费用存在不平衡报价导致变更、签证后的费用不利于发包人的情形；
- (8) 发承包人双方约定的其他调整事项。

风险范围以外合同价款调整范围及方法：

(1) 本工程以投标截止日前 28 天为基准，其后国家的法律、法规、规章和政策发生变化影响工程造价，按照省级或行业建设主管部门或其授权的工程造价管理机构发布的规定及合同约定调整合同价格。

(2) 工程量计量时，若发现工程量清单中出现的漏项或缺项部分按实结算，竣工结算的工程

自合同签订生效之日一周内，建设单位支付合同总金额的 30%作为预付款给承包人（承包人须在预付款申请时一次性提供同等金额的银行保函），工程竣工验收合格后支付至合同总价的 80%（开票至付款基数的 95%）；工程经建设单位聘请的有资质单位进行造价初审，初审完毕后付至初审价款的 85%，复审审定结束后付至终审审定价的 97%，留 3%作为工程质量保修金，保修期满确无质量问题后一次性返还。

本精装修工程产生的所有进度款及结算款，均由建设单位直接向承包人支付。建设单位根据总承包单位及监理单位确认的承包人工程进度及结算文件，在合同约定的付款期限内，直接将款项支付至约定的承包人账户。建设单位在拨付工程款（含预付款）时，应根据合同约定的比例，将人工费用单独拨付至承包人开设的农民工工资专用账户。发包人与承包人之间因工程款支付、发票开具及其他债权债务所产生的权利义务关系，由建设单位与承包人依照约定另行协商处理。

农民工工资预支付约定：

根据《中华人民共和国国务院第 724 号令》和省住建厅《苏建建管（2020）77 号》文件有关保障农民工工资支付的相关规定，本项目在工程决算前尚未达到付款节点要求，承包人可按照实际情况向建设单位提出农民工工资支付申请，发包人经集体讨论决策后审核确定是否予以支付和最终支付金额；农民工工资支付根据当月实名制考勤记录或当月完成合格产值的 20%，金额不得超过已完工程总造价的 20%，在竣工前累计支付总额（含进度款）不得超过付款基数的 70%，复审前不得超过付款基数的 80%；承包人申请的春节农民工工资支付必须完全用于本项目农民工工资支付，在提出请款手续时必须提供用工明细或出勤记录等相关证明材料，否则建设单位有权拒绝支付；承包人在拨付农民工工资款项时，必须确保所有费用根据申请材料明确的支付款项目录拨付到位，不得挪作他用，否则建设单位有权视为承包人违约，并按照已拨付农民工工资金额的 5%每次作为违约金在工程进度款中按实予以扣除。

农民工工资含在进度款的付款比例中，当期进度款支付金额需扣除期间累计支付的农民工工资金额。

说明：1.付款基价=合同价-甲供材料费（如有时）-[发包人另行分包合同价（如有时）+暂列金额（预留金）]及其相应费率之和。

2.承包人需在发包人确定物业公司后 7 天内与发包人及物业公司签订《工程质保期间管理协议》（详见附件）。

如若承包人在进度中有融资需求，可通过沿海集团下属保理公司进行融资，建设单位配合进行确认，费用由承包人自行承担，保理公司和承包人签订有追索权保理合同；

开票要求：①每次支付前，必须出具符合国家税务部门要求的税率的增值税专用发票；②工程全部施工完成，通过验收，且提交符合要求的完整资料，开具 95%全额增值税专用发票后，付款至付款基价的 80%，复审结束后开具 100%全额增值税专用发票后，付款至终审价款的 97%；③质量保修金待保修期满无质量问题后返还；④建设单位有权在每次支付的进度款中直接扣除承

包人应支付的违约金及其延期缴纳所产生的费用；⑤工程竣工结算由复审单位所出具的最终审计结果为准；⑥承包人在申请竣工备案节点进度款支付前，应配合建设单位办理完成农民工工资保证金退款手续，否则发包人有权拒绝支付工程进度款；⑦所有工程款的支付必须由承包人递交付款申请，经总监工程师和建设单位现场代表审核后予以支付。

12.4.2 进度付款申请单的编制

关于进度付款申请单编制的约定：发包人代垫代扣的所有费用从工程款中直接扣除，每次支付工程款前，承包人必须开具符合税务部门规定的正式增值税专用发票，承包人未提供符合要求的发票的，发包人有权拒绝付款。发包人正常付款条件下，承包人不得拖欠农民工工资。

12.4.3 进度付款申请单的提交

(1) 单价合同进度付款申请单提交的约定：____ / ____。

(2) 总价合同进度付款申请单提交的约定：____ / ____。

(3) 其他价格形式合同进度付款申请单提交的约定：____ / ____。

12.4.4 进度款审核和支付

(1) 监理人审查并报送发包人的期限：收到3个工作日内。

发包人完成审批并签发进度款支付证书的期限：收到7个工作日内。

(2) 发包人支付进度款的期限：30日历天内。

发包人逾期支付进度款的违约金的计算方式：____ / ____。

12.4.6 支付分解表的编制

2. 总价合同支付分解表的编制与审批：____ / ____。

3. 单价合同的总价项目支付分解表的编制与审批：____ / ____。

13. 验收和工程试车

13.1 分部分项工程验收

13.1.2 监理人不能按时进行验收时，应提前24小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：48小时。

13.2 竣工验收

13.2.2 竣工验收程序

关于竣工验收程序的约定：按通用条款执行。

发包人不按照本项约定组织竣工验收、颁发工程接收证书的违约金的计算方法：/。

13.2.5 移交、接收全部与部分工程

承包人向发包人移交工程的期限：工程竣工验收合格后一个月内。

发包人未按本合同约定接收全部或部分工程的，违约金的计算方法为：/。

承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为：因承包人原因延误工期则工期保证金不予退还，其他按通用条款中约定的内容执行。

13.3 工程试车

13.3.1 试车程序

工程试车内容：_____ / _____。

(1) 单机无负荷试车费用由_____ / _____承担；

(2) 无负荷联动试车费用由_____ / _____承担。

13.3.3 投料试车

关于投料试车相关事项的约定：_____ / _____。

13.6 竣工退场

13.6.1 竣工退场

承包人完成竣工退场的期限：承包人须在工程竣工验收后 7 天内拆除现场所有临时设施，包括将所有的生活垃圾、建筑垃圾及剩余材料等全部清运出现场，清理标准应得到发包人认可，如承包人拒绝完成或不能按发包人要求按期完成，发包人有权安排第三方完成，所发生的费用由发包人按实际发生金额的 2 倍在工程结算价款中扣除；环卫等部门预收保证金由承包人负责清退。

竣工日期以验收合格当日的竣工验收报告日期为准，工程竣工验收后（发包人批准的除外），承包人的管理、施工人员，材料、设备必须在十天内全部退出现场；人员全部撤离现场后仍然有配合监理和审计工作的义务，并能及时处理现场事务。

14.竣工结算

14.1 竣工结算申请

承包人在工程竣工后按本合同专用合同条款第 3.1 条的有关内容递交竣工资料。竣工资料必须满足工程备案要求，送档案馆存档，否则按每迟一日向发包人支付 5000 元/天的违约金，同时发包人可拒绝接受审计资料或延期审计，由此带来的一切后果由承包人承担；工程竣工验收合格后 28 天内，承包人应向发包人递交完整的符合审计要求的结算资料，若承包人原因不能提交结算资料的，发包人有权拒绝或延期审计并拒付工程款。

14.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：_/_。

发包人完成竣工付款的期限：_/_。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序：由双方协商。

14.4 最终结清

14.4.1 最终结清申请单

承包人提交最终结清申请单的份数：按发包人最终要求。

承包人提交最终结清申请单的期限：按通用条款。

14.4.2 最终结清证书和支付

(1) 发包人完成最终结清申请单的审批并颁发最终结清证书的期限：_/_。

(2) 发包人完成支付的期限：_/_。

15.缺陷责任期与保修

15.2 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限：详见工程质量保修书。

15.3 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定：扣留。

15.3.1 承包人提供质量保证金的方式

质量保证金采用以下第2种方式：

- (1) 质量保证金保函，保证金额为： / ；
- (2) **结算审定价的3%**的工程款；
- (3) 其他方式： 。

15.3.2 质量保证金的扣留

质量保证金的扣留采取以下第2种方式：

- (1) 在支付工程进度款时逐次扣留，在此情形下，质量保证金的计算基数不包括预付款的支付、扣回以及价格调整的金额；
- (2) 工程竣工结算时一次性扣留质量保证金；
- (3) 其他扣留方式： / 。

关于质量保证金的补充约定： / 。

15.4 保修

15.4.1 保修责任

工程保修期为：详见工程质量保修书。

15.4.3 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间：收到通知后24小时内到场踏勘，72小时内提出修复方案并明确修复期限，经发包人书面同意后按修复方案实施保修责任。如承包人未在规定时间内作出响应或未按修复方案实施相应工作，发包人可直接委托第三方进行维修，发包人有关按实际产生维修费用的两倍在质量保修金中直接扣除。

16.违约

16.1 发包人违约

16.1.1 发包人违约的情形

发包人违约的其他情形： / 。

16.1.2 发包人违约的责任

发包人违约责任的承担方式和计算方法：

- (1) 因发包人原因未能在计划开工日期前7天内下达开工通知的违约责任：**双方另行协商**。
- (2) 因发包人原因未能按合同约定支付合同价款的违约责任：**双方另行协商**。
- (3) 发包人违反第10.1款（变更的范围）第（2）项约定，自行实施被取消的工作或转由他

人实施的违约责任：双方另行协商。

(4) 发包人提供的材料、工程设备的规格、数量或质量不符合合同约定，或因发包人原因导致交货日期延误或交货地点变更等情况的违约责任：双方另行协商。

(5) 因发包人违反合同约定造成暂停施工的违约责任：双方另行协商。

(6) 发包人无正当理由没有在约定期限内发出复工指示，导致承包人无法复工的违约责任：双方另行协商。

(7) 其他： / 。

16.1.3 因发包人违约解除合同

承包人按16.1.1项（发包人违约的情形）约定暂停施工满 120 天后发包人仍不纠正其违约行为并致使合同目的不能实现的，承包人有权解除合同。

16.2 承包人违约

16.2.1 承包人违约的情形

承包人违约的其他情形：

(1) 承包人不得随意更改设计，因承包人自身原因导致的工程变更，承包人无权要求追加合同价款；且如承包人擅自变更的，发包人有权视情节严重情况，向承包人收取 1~10 万元的违约金。

(2) 承包人出现一般安全、质量事故，或在建设单位规定的整改期限内达不到整改要求或明显无法按期完工的，承包人必须按发包人要求限期予以整改到位，承包人除承担由此产生的所有费用和损失外，还需根据发包人书面指令支付违约金；情节恶劣的，发包人有权要求承包人限期退场，且所有履约保证金不予退还。

(3) 承包人必须服从发包人和监理工程师的管理监督，施工中发生的质量问题必须及时整改，因承包人原因被责令停工和返工，所造成的责任与损失均由承包人负责。

(4) 若承包人在施工过程中出现严重质量问题，则根据质量问题的严重程度发包人按每起 1~5万元向承包人收取违约金；若存在严重质量缺陷，发包人有权终止合同，勒令承包人限期退场，除全额履约保证金不予退还外，给发包人造成损失的，由发包人在承包人工程款中按实予以扣除。

(5) 承包人必须确保在施工期间24小时派驻指定专职管理人员进行现场指导管理，否则发包人有权对承包人收取10000元每次的违约金。

(6) 承包人在工程施工期间必须抓好安全生产工作，如在施工期间因承包人原因发生安全事故且被主管部门通报或记不良行为记录的，则全部安全履约保证金不予退还，由此所造成的损失由承包人承担。

(7) 监理、承包人对所有进场材料的质量共同把关，承包人必须根据有关规定要求到发包人指定的检测单位对材料、设备进行必要的检测、复试，如发现质量问题，应及时退货；如承包人不按规定送检或明知有问题不予处理或已使用不合格材料设备，由此引起返工造成的材料、人工、

20. 争议解决

20.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：**同意**。

20.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：**按通用条款执行**。

选定争议评审员的期限：**按通用条款执行**。

争议评审小组成员的报酬承担方式：**按通用条款执行**。

其他事项的约定： / 。

20.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本项的约定：**按通用条款执行**。

20.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第 (2) 种方式解决：

(1) 向 / 仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向 工程所在地 人民法院起诉。

21. 补充条款

21.1 本工程严禁使用不合格或不符合设计要求的材料，一经发现，限期退场，不按要求退场的，造成的损失由承包人负责。

21.2 如购进的 material 设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，造成的损失由承包人负责。

21.3 竣工验收前，承包人需提供完整的竣工验收资料，工程竣工验收合格后 28 天内提供完整的竣工结算资料。承包人提供的所有资料必须满足工程备案要求。

21.4 承包人对现场人员的施工安全、现场秩序、工程保护、环境保护等负责。并就工地围墙、照明、防护、标志、警告信号和门卫等做出具体安排。本工程安全履约保证金为合同价的 1%。

21.5 施工过程中的排污、环保、市容、城建、城管、规划、国土、水利、港监、海事、航道、消防、治安、人口、渣土、交通、交警、公路、绿化、市政养护管理等相关手续的办理以及对沿线企业、居民和行人的施工期间的影响等，均由承包人负责处理，并承担相关费用。

21.6 在履行合同过程中，承包人应遵守国家或地方的法律、法规、法令，或任何对工程有管辖权的部门的规章，并按要求支付有关费用。

21.7 无论发包人是否给予了批准或同意，承包人应对现场作业、施工方法及所施工工程的完备性、稳定性和安全性承担全部责任，负责完成对工程的稳定、完整、安全、可靠及有效运行所必需的全部工作。

21.8 承包人必须服从发包人和监理工程师的管理监督，施工中发生的质量问题必须及时整改，因承包人原因被责令停工和返工，所造成的一切损失由承包人负责。

21.9 合同工期结束时，工程项目部确保工完料尽场地清理达到进场时标准(或双方另行商定)，

环卫部门预收保证金由承包人负责清退。

21.10 承包人必须考虑工程施工期间所可能发生的一切影响费用和工期的因素。

21.11 发包人代扣，代承包人支付的所有费用应从工程款中扣除。

21.12 本工程实行监理制度。

21.13 承包人在中标后，未经发包人的同意不得更换其项目经理。

21.14 本工程施工过程中，承包人须遵守发包人关于安全、文明施工的相关规定。不得影响发包人的正常生产。

21.15 施工中可能的引排水费用由承包人根据施工组织设计自行报价，包含在投标报价中。

21.16 工程不得转包或违法分包，否则一经发现，取消承包人的施工资格，已完工程量不予结算。

21.17 本工程以发包人指定的第三方咨询机构的审计结果作为工程款支付依据，如南通市政府财政或审计部门在检查或审计过程中发现审价机构的审计结果有误，则以南通市政府财政或审计部门的审计结果作为最终结算价，发包人已支付的工程款超过结算价相应比例的部分，承包人无条件同意发包人在未付的工程款中直接扣除超支部分及按银行同期贷款利率计算的利息，未支付的工程款中不足以完整覆盖前述退款及利息的或发包人已经付清工程款的，承包人应在发包人发出退款通知的 15 日内向发包人支付退款及利息。承包人应如实报送工程竣工结算，经审核后，核减率（核减率=核减额/送审数*100%）超过送审数的 5%（>5%）时，核减率超过 5%以外的审计费用由承包人承担。（核减额=送审数-最终审定价）

21.18 承包人须无条件服从发包人的企业管理要求，并积极配合接受发包人明源智慧工程/盛和房产精工建造平台管理系统中对工程监管的要求，如系统中出现超时未处理事项或未整改事项，处罚金 2000 元/事项。

21.19 招标文件附表中已推荐品牌以及相应物料明细和给定指导价格的相关材料，承包人在实际采购中必须按照推荐的品种、型号进行采购。所有装饰材料在提交完整的报审资料且材料小样经发包人书面认可后方可采购，未经发包人书面认可将视为不合格材料，由此引起的所有损失由承包人承担。

21.20 推荐表中给定指导价格的材料，由承包人自行进行市场询价，在工程结算时，综合单价不予调整所有采购材料颜色、外观等必须经发包人、设计方书面认可后方可使用，承包人报价时必须考虑上述风险，结算时不再增加任何额外费用。

21.21 本工程所有材料均应使用符合环保要求的材料，否则由此引起的所有损失由承包人承担。

21.22 对未定品牌的材料,承包人在报价时考虑使用中档以上且符合国家标准的合格产品价格报价。在实际施工中,发包人无条件要求承包人更换不符合要求的产品,需提供样品经发包人确认,购进的材料设备与确认的样品不一致的,由承包人无条件退货,如因使用不符合国家标准及各项指标的材料,由此引起的相关费用由承包人承担,结算时一律不作调整。

21.23 室内空气要达到 GB/T18883-2002《室内空气质量标准》要求。

21.24 承包人必须认真仔细踏勘施工现场，结合本工程实际情况，并在投标报价时综合考虑临时设施费、赶工措施费、已完工程及设备保护费、冬雨季施工增加费、夜间施工费总价措施费项目，并计入报价，该费用一次性包定，结算时一律不作调整。

21.25 施工水电费装表计量作为参考，由承包人直接与总承包单位自行协商结算。

21.26 本工程装饰装修施工过程中，需对墙体、梁、板等进行开洞和补洞产生的费用及对已完构件未及时预埋而产生的相关费用，由承包人自行考虑，已包含在列入投标报价中，结算时不予调整。

21.27 本工程材料的环保等级需符合清单及国家的相应的规定，需经复试后使用，工程竣工验收前须提供经有关资质单位出示的环境检测报告。

21.28 本工程中所有木基层均需做防火、防腐、防潮处理，所有木饰面、木线条等均为成品，阻燃防潮及面层油漆均需考虑在报价中，具体木饰面、线条及油漆等的颜色、型号、品牌等均需发包人认可后，方可施工。承包人进场前，所有的装修材料，进场前均须提供样品供发包人、监理单位等确认后封样，方可大批量进场。所有的装修材料，最终的选定，不涉及价格调整。

21.29 本工程所选用石材的磨边、抛光、现场切割、打孔、六面防护等加工费用，均包含在报价费用中。

21.30 装修中所涉及到的管线须由承包人开凿布管后自行修补，结算时费用不予调整。

21.31 天棚吊顶中所用吊筋，承包人报价时，已根据现场勘察结论及施工图自行确定报价高度，且对吊顶超高部位已考虑转换层等措施，费用已包含在投标报价中，如实际施工中相对于预算图纸除高度变化外无其他变更，结算时价格不予调整。

21.32 本工程所有乙供材料均由承包人在确保质量的前提下自行采购，材料价格按照中档及以上的质量自行市场询价进入报价。建设单位对材料的质量有认定权（如建设单位对承包人采购的材料认定为不合格的，承包人必须重新采购，直至合格为止），施工时承包人需提供样品供建设单位选择，涉及到的价格不再调整。

21.33 本项目使用的金属板及其他相关材料需要符合国家相关标准，需二次深化部分必须经发包人确认后方可实施。

21.34 承包人需自行考虑临时设施及施工人员宿舍的搭设与选址，建设单位不负责提供场地及临时设施。该部分费用由承包人充分考虑后计入投标报价，结算时不再增加费用。

21.35 **施工期间产生的建筑垃圾需按总承包单位要求堆放至指定地点，由总承包单位统一清运，在结算时扣除最终审定价的 3%作为垃圾清运费。**

21.36 在工程实施过程中，承包人必须收集所有隐蔽项目（包括但不限于各种抹灰、立面处理、保温层厚度测量、防水材料铺设、各类基层面层铺设及厚度测量等内容）的施工全过程影像视频资料以供后期审计使用，在送审结算资料中必须一并提交。所有签证资料必须附有详细影像彩色照片，所摄照片必须有可参照性。如影像资料未能反映签证、清单或招标文件列明的工作内容，

则结算时该内容不予认可。

21.37 施工期间承包人可利用总承包单位现有的垂直运输、水平运输、脚手架设备，除此以外的垂直运输方案及费用承包人需自行考虑，结算时不再增加费用。

21.38 承包人需考虑精装修改造时对于已完工程的成品保护工作，费用计入投标报价，结算时不做调整。

21.39 本工程交付时需完成精保洁及甲醛治理工作(室内甲醛治理结束后需出具符合 II 类建筑甲醛治理工程验收标准的报告)，满足发包人及物业公司的验收要求，费用由承包人自行考虑计入报价，结算时不做调整，不限于以下要求（精保洁标准详见附件：南通盛欣置业有限公司工程管理制度）：

- 1) 保洁次数不少于 3 次（竣工开荒保洁、竣工精保洁、示范区交付精保洁）；
- 2) 工地检查、示范区开放日等需无条件配合保洁工作，满足发包人要求。

21.40 本工程专业分包项目的服务费（含管理、配合费用）由投标人自行考虑在投标报价内，不单独计取，结算时不作任何调整。

21.41 甲供材

序号	甲供材名称	备注
1	淋浴花洒及龙头	
2	乳胶漆（含腻子）	不含艺术涂料、肌理漆（具体以清单为准）
3	洁具含配套五金（台盆、下水器、坐便器、智能坐便器）	
4	开关插座	

甲供材的采保费按甲供材除税总价（实际领用量高于定额含量的按定额含量*甲供材单价计算，实际领用量小于定额含量的按实际领用量*甲供材单价计算）的 1%计取，参与工程税金计取（措施费、规费等不计）。由发包人在财务结算时支付给精装修单位。发包人有权根据项目建设需要，调整甲供材料品类，承包人不得有异议，并不得为此向发包人提出任何索赔。

若本工程因甲供或分包项目引起结算价小于投标价的，承包人不得提出相关费用补偿。

承包人需进行配合、管理工作，包括但不限于以下内容：

(a) 承包人须对工程整体进度负责，熟悉各**精装类专业分包**工程的具体要求，尤其是对影响整体施工进度的分部分项工程需特别注意。并应要求各**精装类专业分包**提供专业承包的施工组织计划与进度计划，进行汇总分析，对施工程序中有矛盾的地方进行协调并找出解决办法；

(b) 承包人在各分项施工前须与**精装类专业分包**联系，核对清楚各**精装类专业分包**工程图纸与承包人图纸间相关联的尺寸、标高等数据是否统一；了解其在分项工程上的特殊要求，如开槽、预留孔洞、预埋件等，并在每次隐蔽工程之前（如浇筑砼）请**精装类专业分包**配合确认；

(c) 提供标高、定位点线等，负责向**精装类专业分包**提供合同约定的所有合理设施；

(d) 对成品、半成品及工程材料的保护：承包人施工时需对周边部品（所有已施工项目）进行成品保护，损坏一律承包人无偿修复，发现首次处以 2000 元的处罚，第二次 4000 元，第三次 8000 元，以此类推；承包人应采取各种适当的保护措施防备其他外界因素如人为破坏、恶劣天气等对已完成工程和材料的损坏，必须充分地保护所有已完成的工程。发包人有权要求承包人根据需要更加完善地保护本工程范围内的已完工程。如：木地板、入户门、防火门、收纳系统、橱柜、户内门、木饰面等。承包人应负责保管运至现场的甲供材料，含甲供材卸货场内倒运费，并自费补充丢失的或被盗的该等材料，及疏忽、贮存不当或操作不善所损坏的任何材料或物品。若需要临时封挡（堵）或专供人员保管，承包人需无条件接受，费用不再增补。

(e) 承包人应督促**精装类专业分包**将各自施工产生的垃圾及时清运至总承包单位指定堆放点，保证施工现场达到文明标准。指定地点外的现场垃圾由承包人确认责任单位，当无法分清责任单位时，由承包人自行负责清理至堆放点。该费用列入投标报价中，工程竣工结算时不作调整；

(f) 甲供材接收必须五方签字（建设单位工程、总承包单位、监理、供货商、承包人）共同确认签收，签收后由承包人进行保管，如有损坏，一切损失由承包人承担。卸车费、二次搬运费、保管费等采保费中已包含，承包人认为不足的部分自行在投标报价中考虑，结算时不再另外增加；

(g) 配合其他**精装类专业分包**定位、开孔、阴阳角的收口、两种材质之间收口、墙面装饰与门窗节点处理收口、地面与墙面装饰收口，承包人投标时自行考虑深化节点。承包人须配合**精装类专业分包**做最终的打胶收口，完整的工程移交由精装修单位负责，相关费用计入投标报价内，结算时不予调整；

(h) 各**精装类专业分包**工程竣工资料的归档工作。

21.42 工地检查、业主开放日等需无条件配合，满足发包人要求，所需费用包含在投标报价内，结算不予调整。

21.43 承包人负责一切供应材料（含甲供材）送检，包括样品准备、送检、试验室委托、试验报告准备等所需的一切费用（不含检测费），乙供材料检测不合格，承包人承担复检费用并更换材料至检测合格为止。

21.44 甲供材料由承包人在投标报价中自行考虑各种损耗，包括排版损耗（除墙地砖）、施工损耗、运输损耗、零星加工损耗等所有一切损耗在内，质量及效果必须达到发包人要求并与样板房一致，清单综合单价包干，结算时不予调整。

21.45 墙地砖结算时按发包人确认的竣工图图示工程量及排版损耗计算，超领供按合同专用条款 8.1.4 条执行。

21.46 临时停水、停电、多次搬运、成品保护等所需措施的一切费用及各种可能因素影响施工所增加的费用，列入投标报价中，结算时不予调整。

21.47 承包人需按照发包人要求施工工序样板、交付样板，费用由承包人自行考虑在投标报价

内，结算不予调整。

21.48 本项目成品保护要求按南通盛欣置业有限公司成品保护制度为准（详见附件：南通盛欣置业有限公司工程管理制度），同时须需满足第三方飞检关于成品保护的要求。所有相关费用包含在投标报价中，结算不予调整。

21.49 在项目实施过程中，工程量清单中列入的项目，发包人有权取消或指定分包。如发包人取消该项目，则该项目报价将从承包人合同总价中扣除，不予结算，发包人也不给承包人任何补偿；如发包人指定分包，则该项目报价将从承包人合同总价中扣除，不予结算；承包人无权拒绝发包人的增补指令，若不执行，发包人委托第三方执行，并对承包人另收取产生费用的 20%作为管理费用及违约金。

21.50 承包人认真审查图纸（含分包及其他专业）及工作界面，所有的块料面层综合考虑各种规格大小（包括但不限于墙地砖、石材等）；乙供材料综合考虑厚度（包括但不限于石材、界面剂、砂浆、结合层等），厚度按图纸（图纸未标注的按照发包人工程部要求的标准）且完成面标高（水平及垂直）与图示一致。

21.51 认质认价

属于发包人认质认价的材料设备，认价资料及认价样品必须在材料进场 15 天前同时提报，承包人申请不及时造成的责任由承包人承担。

发包人完成认价并通知承包人后，承包人超过 15 日未订货，此后该材料价格因市场原因涨价的责任由承包人承担。上述情形发生时，发包人即可按甲供方式另行订购该种材料，并向承包人收取该材料总价 20%的违约金。

对于实时认价材料，承包人如认为认价不能接受，而发包人证实在市场上能够按所认价价格购买，并将有关信息通知承包人，而承包人仍拒绝购买，则该种材料改为甲供，发包人向承包人收取该材料总价 20%的违约金，并且由此造成的工期延误由承包人负责。

21.52 关于本项目安全文明施工要求须按发包人要求及相关文件执行，具体详见附件：南通盛欣置业有限公司工程管理制度，承包人应在投标报价内充分考虑由此可能产生的所有费用，结算时不予调整；

21.53 承包人所使用的材料及工艺须满足本项目南通 R24019 地块绿色建筑设计方案要求，具体详见附件：南通 R24019 地块绿色建筑设计方案，相关费用由承包人考虑在投标报价内，结算时不予调整。

21.54 承包人须无条件配合本项目智慧工程软件的使用，按照《江苏盛和房产股份有限公司智慧工程管理办法》执行智慧工程应用。

21.55 为确保电梯运行安全，本项目业主共享空间电梯预留装修重量 250kg，承包人在装饰前应严格计算装饰材料重量，严禁超过预留重量。

21.56 室内精装电气接线，连接器须满足 GB 13140.1-91《家用和类似用途的固定电气装置的连接器件通用要求》要求，须提供形式检测报告及复检报告，必须符合质监站验收要求。

21.57 电缆/电线线径超过 6mm² 的，接线端须使用铜鼻子。

21.58 电梯操纵面板（含残疾人操纵面板）及按钮需按设计文件要求进行面层处理，相关费用由投标人考虑在投标报价内，结算时不予调整。

21.59 因承包人原因延误工期，在规定的工期或阶段工期前未能完成，拖延工期及阶段工期的，每拖延一天按合同价（扣除专业工程暂估价及暂列金额）的万分之二计算违约金并在当期工程款支付中扣除；总工期拖延超过 5 日历天的，每天万分之三计算违约金；总工期拖延超过 10 日历天的，除扣除全部工期履约保证金外，另按每天万分之五进行加罚并在当期工程款支付中扣除。并且发包人有权要求承包人清退出场。其他按通用条款中约定的内容执行。

21.60 乙供材料无特殊情况时，应由承包人采购。承包人需承诺专款专用，若因非发包人原因而承包人又不愿采购或因承包人自身原因导致无法供货时，影响供货期限超过 3 天时，发包人可自行采购，且发包人有权按购买额的 5% 向承包人收取违约金，且承包人须承担由此造成的利息、误工等责任，相关费用直接在进度款中扣除。

21.61 本工程需满足本章附件 15-《附件 15 施工范围及界面划分（另附）》、附件 16-《南通 R24019 地块绿色建筑设计方案（另附）》、附件 17-《盛和房产精装修工程做法与构造点位图集（另附）》、附件 18-《R24019 地块项目改善型评审预得分表（另附）》要求，费用由投标人自行考虑，相关费用由投标人承担，结算时不予调整。

第四部分 附件

协议书附件：

附件 1：承包人承揽工程项目一览表

专用合同条款附件：

附件 2：发包人供应材料设备一览表

附件 3：工程质量保修书

附件 4：主要建设工程文件目录

附件 5：承包人用于本工程施工的机械设备表

附件 6：承包人主要施工管理人员表

附件 7：暂估价一览表

附件 8：安全协议书

附件 9：建设工程廉政责任书

附件 10：工程质保期间管理协议

附件 11：工程结算审计承诺书

附件 12：履约保函

附件 13：南通盛欣置业有限公司工程管理制度（另附）

附件 14：招标图纸（另附）

附件 15：施工范围及界面划分（另附）

附件 16：南通 R24019 地块绿色建筑设计方案（另附）

附件 17：盛和房产精装修工程做法与构造点位图集（另附）

附件 18：R24019 地块项目改善型评审预得分表（另附）

附件 19：工艺及验收标准（另附）

附件 3：工程质量保修书

工程质量保修书

发包人（全称）：南通盛欣置业有限公司

承包人（全称）：

发包人和承包人根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，经协商一致就_____（工程全称）签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规定和合同约定，承担工程质量保修责任。

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程，屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，供热与供冷系统，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，以及双方约定的其他项目。具体保修的内容，双方约定如下：**承包人施工的全部工程**。

二、质量保修期

根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质量保修期如下：

- 1.地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的工程合理使用年限；
- 2.屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗为5年；
- 3.装修工程为2年；
- 4.电气管线、给排水管道、设备安装工程为2年；
- 5.供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期；
- 6.住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为1年；
- 7.卫生间、厨房的防水为5年；
- 8.其他项目保修期限约定如下：以双方合约、国家法规、地方规章、行业规定等中的有利于发
包人条款为准。均未约定的，按贰年计算。

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为24个月，缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。

缺陷责任期终止后，发包人应退还剩余的质量保证金。

四、质量保修责任

1.属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起 24 小时内派人保修。需在接到保修通知后 48 小时内维修完成，承包人不在约定期限内派人保修的或维修不到位，发包人可

以委托他人修理。

2.发生紧急事故需抢修的，承包人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。

3.对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《建设工程质量管理条例》的规定，立即向当地建设行政主管部门和有关部门报告，采取安全防范措施，并由原设计人或者具有相应资质等级的设计人提出保修方案，承包人实施保修。

4.在工程设计使用期内，承包人确保地基基础工程和主体结构的质量。因承包人原因致使工程在设计使用期内造成人身和财产损害的，承包人应承担损害赔偿责任。

5.质量保修完成后，由发包人组织验收。

五、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担，工程质量保修金为最终审计确认的结算价的3%。

六、双方约定的其他工程质量保修事项：

(1) 工程保修期内，承包人委托一名代表专职处理本工程的维修工作。

(2) 本合同约定的质量保修金银行利率为0。

(3) 承包人实施工程质量保修须遵守有关规定。

(4) 因承包人未能及时履行保修责任引起发包人的一切损失，均由承包人承担，发生的保修费用由发包人从保修金中抵扣。不足部分，由承包人承担。

工程质量保修书由发包人、承包人在工程竣工验收前共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

发包人（公章）：南通盛欣置业有限公司

承包人（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）：

电话：

电话：

传真：

传真：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

邮政编码：

邮政编码：

附件 6：承包人主要施工管理人员表

承包人主要施工管理人员表

名称	姓名	职务	职称	主要资历、经验及承担过的项目
一、总部人员				
项目主管				
其他人员				
二、现场人员				
项目经理				
项目副经理				
技术负责人				
造价管理				
质量管理				
材料管理				
计划管理				
安全管理				
其他人员				

附件 8：安全协议书

安全协议书

甲方：南通盛欣置业有限公司

乙方：[]

为了加强承发包工程的安全管理，深入贯彻“安全第一，预防为主、综合治理”安全生产方针，保证人身、设备安全，确保期间甲方发包给乙方的工程和临时工作顺利进行。根据国家有关法律

规定，经甲乙双方平等协商、意见一致，自愿签订如下安全生产协议，并作为

[]项目合同的必要补充条件：

第一条：甲乙双方必须认真贯彻执行国家制定的安全生产政策、法律、法规。

第二条：甲方承担的安全责任、权利：

（一）甲方有权要求乙方必须严格遵守安全生产法律、法规、标准、安全生产规章制度和操作规程，熟练掌握事故防范措施和事故应急处理预案；

（二）甲方管理人员有权制止乙方人员违纪作业，并按规定给予处罚；

（三）甲方有权对安全意识差、不听安全生产指挥的乙方人员责令退场。

第三条：乙方的责任、权利：

（一）乙方是景观绿化工作的安全生产的直接责任人，必须严格执行甲方的有关安全生产的规定、制度；

（二）乙方负责为所有乙方工作人员办理医疗及工伤社会保险，并根据需要为从事高度危险工作的人员购买适当的人身意外伤害保险，在施工过程中如发生人身伤亡事故，由乙方承担全部责任；

（三）乙方应对工作现场的行为完全负责，乙方工作人员不得违章作业，冒险作业，不能疲劳作业，并按规定做好保护工作；

（四）乙方在工程现场人员必须有配备齐全的安全防护用品，不能满足安全工程需要时，人员不得进入工程现场。

第四条：乙方工作人员必须严格遵守和服从现场安全规定及安全管理，在施工现场必须做到：

（一）高空悬空作业必须系好安全带；

- (二) 班前不得喝酒，在禁止吸烟的区域不得吸烟；
- (三) 现场内不得赤脚，不得穿拖鞋、高跟鞋，高空作业不得穿皮鞋和带钉易滑鞋；
- (四) 未经甲方施工负责人批准，不得随便拆除已架设的安全防护设施及安全装置和安全标牌；
- (五) 不得私自乱接乱拉电线，保护工地上临时用电电缆及配电箱的完好，不得用材料、工具等压砸电缆电线，确保用电安全；
- (六) 不得在工程现场烧火；
- (七) 不得从高处向下抛扔任何物资、材料，堆放时不得超过支撑限重的 70%；
- (八) 不得在高空临边一米范围内堆放活动材料；
- (九) 不得在操作面上及高空临边竖立放置工具和线材；
- (十) 使用电动工具，必须按操作规程和说明书要求正确佩戴防护用品；
- (十一) 施工过程中必须严格遵守安全操作规程。

第四条：安全责任

(一) 本协议约定期间由于乙方造成安全事故的，乙方负全部责任，并由乙方承担造成的经济损失和刑事责任；

(二) 本协议约定期间如因乙方或乙方工作人员过错给甲方造成损失，由乙方负责向甲方赔偿，甲方有权直接从乙方工程款中将相关损失赔偿款进行抵扣。

第五条：本协议自签订之日起生效，一式[捌]份，甲方执[肆]份，乙方执[肆]份。

发包人：（公章）南通盛欣置业有限公司

承包人：（公章）

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

年 月 日

年 月 日

附件 9：建设工程廉政责任书

建设工程廉政责任书

发包人：南通盛欣置业有限公司

承包人：

为加强建设工程廉政建设，规范建设工程各项活动中发包人承包人双方的行为，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的相关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、发包人责任

发包人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 不得向承包人和相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 不得在承包人和相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用。

2.3 不得要求、暗示或接受承包人和相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承包人和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

2.5 不得向承包人和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同发包人工程建设管理合同有关的业务活动；不得以任何理由要求承包人和相关单位使用某种产品、材料和设备。

三、承包人责任

应与发包人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 不得以任何理由向发包人及其工作人员索要、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 不得以任何理由为发包人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

3.3 不得接受或暗示为发包人、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 不得以任何理由为发包人、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 发包人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

的，移交司法机关追究刑事责任；给承包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

4.2 承包人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；给发包人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

本责任书份数同合同协议书份数，具有同等效力。

发包人：（公章）南通盛欣置业有限公司

承包人：（公章）

地址：

地址：

法定代表人或其委托代理人：（签字）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

电话：

电话：

传真：

传真：

电子邮箱：

电子邮箱：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

邮政编码：

邮政编码：

年 月 日

年 月 日

附件 10：工程质保期间管理协议

工程质保期间管理协议

甲方：南通盛欣置业有限公司

地址：

电话：

乙方：物业公司

地址：

电话：

丙方：施工单位

地址：

电话：

1、目的

为了实现房修的及时性，提升客户的房修满意度；规范维修保养行为，明确责任和义务特此签订该协议。

2、质量保修责任

甲方的职责：

- 一、组织并参与工程竣工验收等各类验收工作；
- 二、在工程质量保修期间，监督乙方、丙方对质量缺陷工程维修整改执行情况，并组织验收；
- 三、协调包括乙方、丙方在内的关联单位，及时解决工程质量维修过程中的纷争及疑难问题，包括组织重大维修项目的维修方案制定等；

乙方的职责：

一、参与工程项目向买受人集中交付工作，汇总集中交付期间及交付后买受人关于工程质量缺陷维修申请、反馈及投诉等；

二、将工程质量缺陷问题以《工程保修通知》或者《联系函》等书面方式通知丙方；

三、管理质量保修金的支付、退还及扣除工作，并将相关结果提交甲方，最终由甲方予以支付；

四、甲方或者乙方组织的维修项目，维修项目验收合格后，由乙方负责将维修项目、范围、维修费用、验收结果、责任认定及扣减质量保修金等事项书面通知丙方。

丙方职责：

一、属于保修范围、内容的项目，丙方应当在接到《工程保修通知》或者《联系函》之日起

24 小时内派人处理；工程项目向买受人集中交付期间，丙方应派驻适当数量的工程技术人员随时处理买受人提出的各种工程质量缺陷维修工作；丙方未派驻人员或者未能按照通知要求处理维修或者无法通知，视为丙方拒绝履行保修义务；

二、丙方应确保工程质量缺陷维修工作一次性达到合格标准，避免二次维修。

三、发生紧急事故抢修的，丙方在接到事故通知后，应当即时到达事故现场抢修；

四、丙方出现拒绝维修或者未按维修方案履行维修义务，视为丙方拒绝履行保修义务，丙方不得主张再履行维修义务；

五、在保修期内，若出现普通性工程质量问题，乙方可以电话方式通知丙方，丙方在接到通知后 24 小时内到达维修现场；

3、经友好协商，甲、乙、丙三方达成如下协议条款：

一、甲方授权乙方负责甲方开发的项目在工程保修期内的保修管理工作。

二、甲方授权乙方负责保修期到期时的验收工作，乙方按行业标准的最高标准为准进行保修工程验收，其验收出具的书面意见将成为丙方维保款结算的有效凭证。

三、丙方各项工程的保修期限按合同规定工程质量的保修期限执行。保修期限内出现的工程质量和由于工程质量造成的损失均由丙方负责。房屋保修期自集中交房之日起计算。

四、丙方应成立相应的维保队伍，其成员（特别是管理人员）须征得甲方认可，同时丙方应保证该队伍的固定性及稳定性，确保在维修问题发生时乙方可在第一时间联系到丙方维保人员。

五、乙方、丙方需做好维保全过程的记录（包括通话记录、维修记录等），以确保维修工程的透明度同时也便于甲方对维修问题的检查跟踪。对于乙方的电话通知，丙方不得以任何理由搪塞拖延，应在第一时间响应；对于乙方送达的书面通知文件（包括但是不限于传真及 EMS 信函），丙方应书面签收而不得拒收，否则甲方将视其为拒绝履约行为，由此产生的任何后果均由丙方承担。

乙方送达地址：[] 邮编：[] 电子邮箱：[]

联系人：[] 电话：[]

丙方送达地址：[] 邮编：[] 电子邮箱：[]

联系人：[] 电话：[]

六、丙方在进行维保施工的过程中，对其它单位的作业面，造成损坏的。经物业公司提交书面情况说明后，丙方负完全责任。

七、工程移交时须在甲方的监督下由丙方提供给乙方工程相关的图纸、施工资料、其他工程技术资料、水电消防设备的检验合格证书、竣工验收证明书、主要材料的质量保证书、新材料和

构配件的鉴定合格证书、设备的使用说明书和保修卡、材料供应商等一套资料，同时还应提供一份详细的维保人员及联络方式名单。

八、丙方须按本协议约定的保修程序履行保修义务。若未能按规定完成工程保修任务，丙方须承担全部相关责任。由于保修期出现的工程质量问题所造成的一切损失均由丙方负责。若丙方在接到乙方通知后未能及时进场维修或不能维修或未能在乙方指定的合理期限内维修完好或经过两次维修都未能修好的情况均视为违反保修规定，24小时内到达现场的由丙方自行履行保修义务，48小时内未能到达现场的，乙方有权直接启动第三方单位维修，所产生的全部费用由丙方承担，同时收取该项工程维修费用的30%作为乙方的管理费，但不等于解除丙方任何应负的责任。若丙方三次不响应维修通知，不履行保修义务，乙方将扣留质保金的50%作为违约处罚，若给甲、乙双方造成损失，还将追究丙方的赔偿责任。

九、发生涉及结构安全或严重影响使用功能的紧急抢修事故，丙方在接到乙方的报修通知后，应立即到达现场抢修；发生涉及结构安全的质量缺陷，甲方应向当地建设行政主管部门报告，同时采取安全防范措施；由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，施工单位实施保修，原工程质量监督机构负责监督。

十、保修期结束后且乙方对工程质量无异议并签发验收合格证明，甲方在15个工作日内给予办理保修款结算，将剩余保修款一次性支付给丙方。

十一、保修程序：见附件 10-1

十二、本协议一式三份，自签字、盖章之日起生效。甲、乙、丙三方各持壹份，具有同等法律效力。

十三、本协议产生争议，三方协商无法解决时，可向合同履行地仲裁委员会提起仲裁，该委员会之裁决结果对三方均有约束力。

甲方：南通盛欣置业有限公司

签字（盖章）：

乙方：南通盛和悦家物业服务有限公司

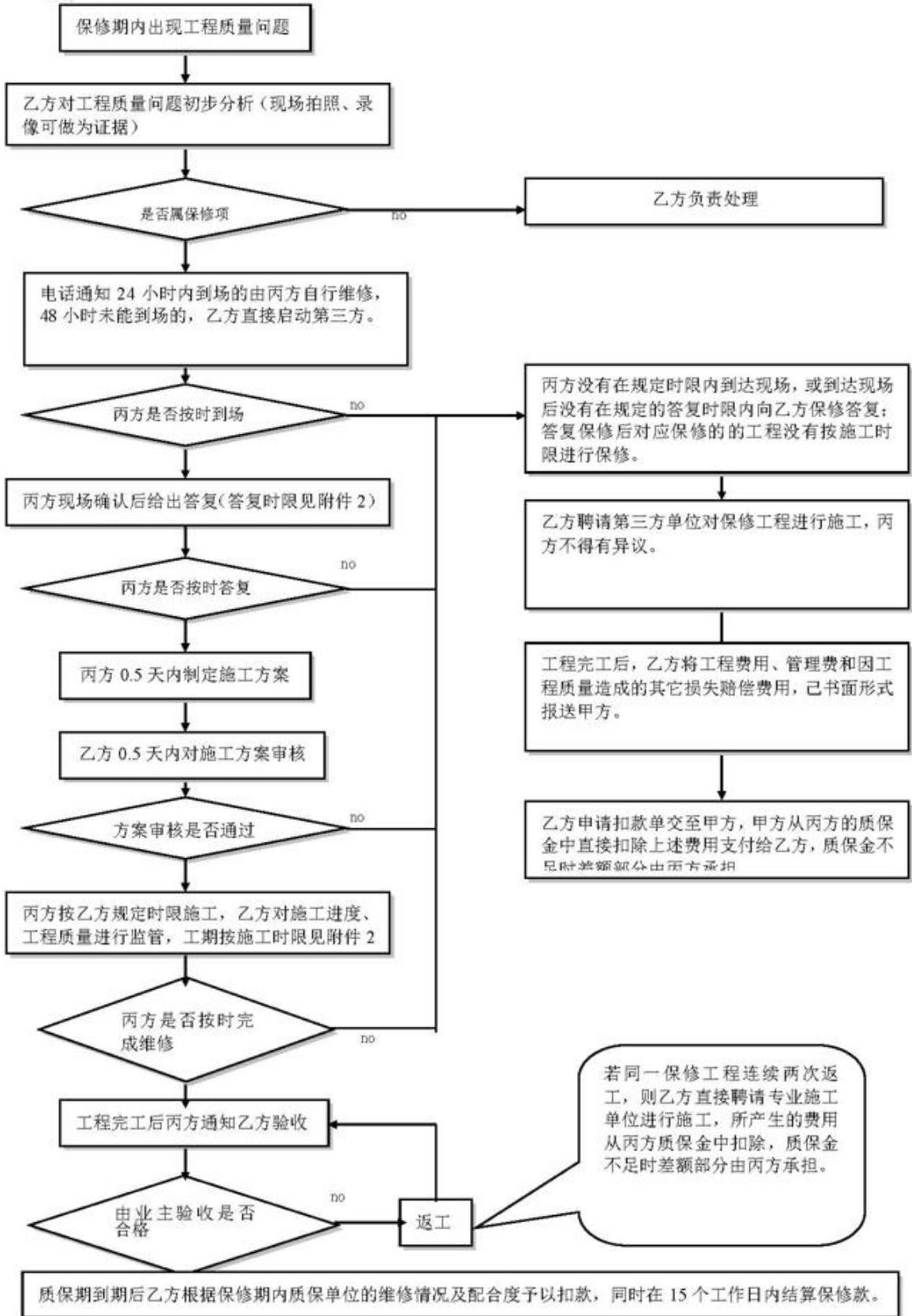
签字（盖章）：

丙方：

签字（盖章）：

合同签订时间： 年 月 日

附件 10-1



附件 10-2

常见问题类别		准备时间	方案检测	标准工时	清洁附加	维修周期	备注	
裂缝	结构类（补强）	楼板裂缝	0.5天	2天	5天	0.5天	8天	碳纤维加固最多可延长5天
		柱梁裂缝	0.5天	2天	7天	0.5天	10天	视工程量大小最多可延长7天，严重工程质量事故视具体情况定
		沉降、变形裂缝（院墙）	1天	2天	7天	1天	11天	视工程量大小最多可延长7天，严重工程质量事故视具体情况定
	非结构类	石材、瓷片面层裂缝	0.5天	0天	4天	0.5天	5天	视工程材料准备情况，石材订货延长7天，瓷砖订货延长15天
		涂料面层裂缝（腻子）	0.5天	0天	2天	0.5天	3天	视工程量大小最多可延长3天
		砂浆抹灰层裂缝	0.5天	1天	5天	0.5天	7天	视工程量大小最多可延长7天
		砌体裂缝	0.5天	1天	6天	0.5天	8天	视工程量大小最多可延长7天
		构造、节点裂缝	0.5天	2天	5天	0.5天	8天	视工程量大小最多可延长7天
		沉降裂缝	0.5天	2天	5天	0.5天	8天	视工程量大小及材料准备情况，最多可延长7天
		空鼓脱落	涂料、抹灰	0.5天	1天	5天	0.5天	7天
瓷片、石材	0.5天	0天	4天	0.5天	5天	视工程材料准备情况，石材订货延长7天，瓷砖订货延长15天		
渗漏	屋面	0.5天	3天	5天	0.5天	9天	视工程量大小最多可延长5天	
	外墙	0.5天	2天	3天	0.5天	6天	视工程量大小最多可延长5天	
	露台、阳台、花槽等	0.5天	1天	6天	0.5天	8天	视工程量大小最多可延长5天	
	门窗、天窗	0.5天	1天	3天	0.5天	5天	视工程量大小最多可延长5天	

	厨房.卫生间土建（沉箱）	0.5天	1天	9天	0.5天	11天	视工程量大小最多可延长3天
	厨房.卫生间土建（小降板）	0.5天	1天	5天	0.5天	7天	视工程量大小最多可延长3天
	地下室侧壁.挡土墙渗漏	0.5天	2天	3	0.5天	6天	视工程量大小最多可延长7天
	给水管渗漏	管道明装	0.5天		0.5天	1天	
		管道暗装	0.5天		2天	0.5天	3天
	排水管渗漏	0.5天			0.5天	1天	如需敲打墙地面，视工程量大小可延长3天
	线管渗漏	0.5天		2天	0.5天	3天	如需敲打墙地面，视工程量大小可延长3天
	设备井预埋套管渗漏	0.5天			0.5天	1天	
	室外地面冒水	0.5天	1天	2天	0.5天	4天	包括装修恢复，视工程量大小最多可延长至3天
电器 厨具	抽油烟机	0.5天	0.5天	1天		2天	如3个月内同一部位出现二次返修立即更换，视准备时间可延长5天
	燃气灶	0.5天	0.5天	1天		2天	如3个月内同一部位出现二次返修立即更换，视准备时间可延长5天
	热水器	0.5天	0.5天	1天		2天	如3个月内同一部位出现二次返修立即更换，视准备时间可延长5天
给排水 卫生 洁具	疏通地漏.洗菜盆.洗手盆下水	0.5天		1天	0.5天	2天	如需敲打墙地面，视工程量大小可延长3天
	水龙头漏水，松动	0.5天			0.5天	1天	
	更换软管.花洒.水龙头.角阀	0.5天			0.5天	1天	
	更换修复马桶漏水.浴缸等	0.5天		1.5天		2天	包括装修恢复，视工程量大小最多可延长3天
电气 工程	线路跳闸.短路.漏电故障	0.5天			0.5天	1天	如需敲打墙地面，视工程量大小可延长4天
	安装暗线	0.5天		2天	0.5天	3天	包括装修恢复，视工程量大小最多可延长3天
	维修空气开关.漏电开关等	0.5天			0.5天	1天	

	维修电源插座.电话插头.按钮开关	0.5天		0.5天		1天		
	维修灯具	0.5天		0.5天		1天		
	维修居家报警系统	0.5天		0.5天		1天		
部品 部件	室外钢制品	生锈.脱焊.脱漆	0.5天		2天	0.5天	3天	
	栏杆	划伤.脱漆.生锈	0.5天		1天	0.5天	3天 若需更换可延长至5天	
	门窗类	推拉门轮子.锁扣	0.5天		0.5天		1天	
		修(换)窗五金	0.5天		0.5天		1天	
		淋浴门松动, 玻璃破碎	0.5天		0.5天		1天	更换钢化玻璃可延长至10天
		更换型材	1天		1天		2天	视材料采购具体情况可延长至15天
		门窗局部脱漆维修	0.5天		0.5天		1天	
		门窗大面积脱漆维修	0.5天		2天	0.5天	3天	情况严重, 需更换或返厂维修可延长至15天
	橱柜、木柜、木制品 镜子	橱柜门松动刮花, 台面污染开裂	0.5天		0.5天		1天	如需更换台面材料, 可延长15天
		镜柜松动, 镜子破损	0.5天		2.5天		3天	
	入户门	油漆.脱皮维修	0.5天		1.5天		2天	
		入户门划伤.碰痕	0.5天		0.5天		1天	局部、现场维修
							20天	情况严重, 需更换或返厂维修
		入户门变形.起翘	0.5天		0.5天		1天	现场调校
							20天	更换或返厂维修
入户门五金配件维修.更换	0.5天		0.5天		1天			

注：1、保修期限自集中交付之日起计算。

2、到达现场时限：丙方在接到乙方保修通知后到达现场的时间。

3、答复时限：丙方在对保修工程现场勘察后对保修作出答复的时间。

4、施工时限：在规定时间内完成保修工程的时间（施工时限以施工方案为准）。

5、上述清单内未体现的以乙方通知为准，为了维修及时性丙方与配合乙方提供易耗品材料至现场。

附件 11：工程结算审计承诺书

工程结算审计承诺书

我单位承包的_____工程已竣工验收，结算资料已编制完成，现对送审的工程竣工结算资料及贵单位的结算审计工作，做以下郑重承诺：

1、我公司承诺送审的工程竣工结算资料真实、合法、有效（资料明细详见附件）。我对资料的真实性、合法有效性负责，若审计中被发现存在虚假材料的，我单位承担全部责任，并同意建设单位在结算审计时扣除虚假材料部分对应的全部金额作为处罚。

2、我公司承诺报送的工程竣工结算资料为一次性完整地送至建设单位，不存在漏报情况，报送的结算总金额已包含完成该工程全部内容的费用，我单位对资料的完整性负责。资料被建设单位签收后，建设单位可以不再接受我公司任何资料的更改、替换、补充等。我公司同意建设单位按照已提交的结算资料及结算数据进行审计并出具审计结果，对漏报、少计的，我公司承诺放弃该部分结算金额。

3、在本工程的结算审计过程中，我公司委派（联系人姓名_____及身份证号码_____手机：_____）配合贵公司审计工作。我公司承诺将积极主动配合相关审计工作，确保审计工作的顺利进行。若因我方未能及时配合进行现场勘察、核对结算资料等相关审计工作的，造成审计时间延长的或审计结果有误的，责任全部由我公司承担。

4、我公司承诺在收到建设单位的审计报告初稿后及时组织核对，并于收到之日起 10 日内将书面意见反馈建设单位，逾期未反馈的，视为无异议。无反馈意见时，我公司承诺在收到审计报告初稿之日起 15 日完成审计结果签字确认，逾期未确认的，视为我公司无异议，建设单位可以直接出具审计报告，并作为审计结果和结算依据。

附件：1、工程结算送审信息表。2、结算资料清单。

承诺单位（公章）：

承诺单位法人（签字）：

委派审计配合人员（签字）：

承诺时间：

附件 12 履约保函

履约保函

编号：

致： [受益人名称]

鉴于：xx 公司与贵方签订了编号为【 】的合同。应申请人的要求，我行兹开立以贵方为受益人，担保金额为人民币_____（大写）的见索即付履约保函，作为申请人按合同要求履行合同规定义务的担保。

一、本保函为独立保函，见索即付。本行承诺，在收到贵方出具的以下文件后，在七个工作日内，无条件地向贵方支付上述担保金额内的任何一笔或数笔款项，而无需贵方出具任何证明或陈述理由：

1、一份由受益人加盖受益人公章的声明申请人在合同项下的具体违约事项及列明保函项下需支付的金额和收款的银行及账号的书面索赔通知纸质原件；

2、本保函正本原件。

二、本保函自开立之日起生效，有效期至 年 月 日（以下简称“有效期”）。本保函项下的任何索赔单据，必须于有效期内我行营业时间结束前送达我行上述地址。本保函到期后，无论保函正本原件是否退还我行，我行保函有效期届满即告失效，我行不对任何有效期届满后递交至我行的索赔承担责任。

三、本保函不可转让，我行对除受益人之外任何第三人不承担责任。

四、本保函的效力独立于基础合同，本行不受基础合同项下产生的任何争议、索赔、抗辩或抵销的影响。本行仅根据本保函条款承担付款责任。

保证人：（盖章处）

有权签字人：

本行联系方式：

地址：

邮政编码：

电话：

邮箱：

日期： 年 月 日

第五章 招标工程量清单

一、工程量清单：

1.工程量清单编制说明

1.1 本工程量清单是依据现行国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及其9本计算规范（以下简称“计价规范”）、地方规定以及招标文件中包括的图纸等编制。

1.2 本工程量清单应与招标文件中的投标人须知、通用合同条款、专用合同条款、技术标准和要求及图纸等章节内容一起阅读和理解。

1.3 本工程量清单仅是投标报价的共同基础，竣工结算的工程量按合同约定确定。合同价格的确定以及价款支付应遵循合同条款（包括通用合同条款和专用合同条款）、技术标准和要求以及本章的有关约定。

1.4 本条第1.1款中约定的计量和计价规则适用于合同履行过程中工程量计量与价款支付、工程变更、索赔和工程结算。

1.5 本条与本章第2条和第3条的说明内容是构成合同文件的已标价工程量清单的组成部分。

2.投标报价编制要求

2.1 投标报价应根据招标文件中的有关计价要求，并按照下列依据自主报价，但不得低于成本。

- (1) 本招标文件；
- (2) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及其9本计算规范；
- (3) 国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价办法；
- (4) 企业定额，国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价定额；
- (5) 招标文件、招标工程量清单及其补充通知、答疑纪要；
- (6) 建设工程设计文件及相关资料；
- (7) 施工现场情况、工程特点及拟定的投标施工组织设计或施工方案；
- (8) 与建设项目相关的标准、规范等技术资料；
- (9) 市场价格信息或工程造价管理机构发布的工程造价信息；
- (10) 其他的相关资料。

2.2 招标工程量清单与计价表中列明的所有需要填写单价和合价的项目，均应填写且只允许有一个报价。未填写单价和合价的项目，视为此项费用已包含在已标价工程量清单中其他项目的单价和合价之中。

2.3 工程量清单中标价的单价或金额，应包括所需人工费、材料费、施工机具使用费、管理费和利润，以及一定范围内的风险费用。所谓“一定范围内的风险”是指合同约定的风险。

2.4 “投标报价汇总表”中的投标总价由分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费和税金组成，并且“投标报价汇总表”中的投标总价应当与构成已标价工程量清单的分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费、税金的合计金额一致。

2.5 分部分项工程和措施项目中的单价项目按下列要求报价：

2.5.1 分部分项工程和措施项目中的单价项目，应根据招标文件和招标工程量清单确定综合单价。

2.5.2 如果分部分项工程量清单中涉及“材料（工程设备）暂估单价及调整表”中列出的材料和工程设备，将该类材料和工程设备的暂估单价计入对应的工程量清单综合单价。

2.5.3 如果分部分项工程量清单中涉及“发包人供应材料和工程设备一览表”中列出的材料和工程设备，则该类材料和工程设备供应至现场指定位置的采购供应价（含材料保管费）应计入对应的工程量清单综合单价。

2.5.4 “分部分项工程和单价措施项目清单与计价表”所列各项目的综合单价组成中，各项目的人工、材料和机械台班消耗量、管理费费率、利润费率由投标人按照其自身情况做充分的、竞争性考虑。

2.5.5 投标人在投标文件中提交并构成合同文件的“承包人供应主要材料和工程设备一览表”中所列的材料和工程设备的价格是指此类材料和工程设备到达施工现场指定堆放地点的落地价格，即包括采购、包装、运输、装卸、堆放、现场保管等全部费用。“承包人供应主要材料和工程设备一览表”中所列材料和工程设备的价格应与构成综合单价相应材料或工程设备的价格一致。投标文件中的“发包人供应材料和工程设备一览表”中的甲供材料的名称、规格、单价、交货方式、交货地点等必须与招标工程量清单一致。

2.6 措施项目中的总价项目按下列要求报价：

2.6.1 总价措施项目中，以费率计算的，投标单位在投标报价时自主报价；其他总价措施项目，按项计取，综合单价按实际或可能发生的费用进行计算。

2.6.2 措施项目清单中的安全文明施工费应按国家、省级或行业建设主管部门的规定计价，不得作为竞争性费用。

2.6.3 招标人提供的措施项目清单，投标人在报价时应充分、全面地阅读和理解招标文件的相关内容和约定，包括第七章“技术标准和要求”的相关约定，详实了解工程场地及其周围环境，充分考虑招标工程特点及拟定的施工方案和施工组织设计，投标人可根据工程实际与施工组织设计增补总价措施项目，但不应更改招标人已列措施项目。

2.6.4 “总价措施项目清单与计价表”中所填写的报价金额，应全面涵盖招标文件约定的投标人中标后施工、竣工、交付本工程并维修其任何缺陷所需要履行的责任和义务的全部费用。

2.7 其他项目清单费应按下列规定报价：

2.7.1 暂列金额按“暂列金额明细表”中列出的金额报价，此处的暂列金额是招标人在招标文件中统一给定的，并不包括本章第 2.7.3 项的计日工金额。

2.7.2 暂估价分为材料和工程设备暂估单价和专业工程暂估价两类。其中的材料和工程设备暂估单价按本节第 2.5.2 项的报价原则进入分部分项工程量清单之综合单价，不在其他项目清单中汇总；专业工程暂估价直接按“专业工程暂估价及结算价表”中列出的金额和本节第 3.3.3 项的报价原则计入其他项目清单报价。

2.7.3 计日工按“计日工表”中列出的项目和估算数量，自主确定综合单价并计算计日工金额。。

2.7.4 总承包服务费根据招标文件中列出的内容和要求，按“总承包服务费计价表”所列格式自主报价。

2.8 规费和税金应按“规费、税金项目计价表”所列项目并根据国家、省级或行业建设主管部门的有关规定列项和计算，不得作为竞争性费用。

2.9 除招标文件有强制性规定以及不可竞争部分以外，投标报价由投标人自主确定，但不得低于成本。

2.10 工程量清单计价所涉及的生产资源（包括各类人工、材料、工程设备、施工设备、临时设施、临时用水、临时用电等）的投标价格，应根据自身的信息渠道和采购渠道，分析其市场价格水平并判断其整个施工周期内的变化趋势，体现投标人自身的管理水平、技术水平和综合实力。

2.11 管理费应由投标人在保证不低于其成本的基础上做竞争性考虑；利润由投标人根据自身情况和综合实力做竞争性考虑。

2.12 投标报价中应考虑招标文件中要求投标人承担的风险范围以及相关的费用。

2.13 投标总价为投标人在投标文件中提出的各项支付金额的总和，为实施、完成招标工程并修补缺陷以及履行招标文件中约定的风险范围内的所有责任和义务所发生的全部费用。

2.14 有关投标报价的其他要求：

（1）各投标人须仔细阅读本招标文件（含施工合同）后进行报价。

（2）采用工程量清单计价方式，投标人不得采用总价让利或以总价百分比让利等办法进行投标报价。

（3）除投标人自行补充的措施项目外，投标报价的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量必须与招标人提供的一致。

（4）工程量清单中投标人没有填入单价或价格的子目，其费用视为已分摊在工程量清单中其他子目的单价或价格之中。

（5）投标报价应根据招标文件中的工程量清单和有关要求、施工现场实际情况及拟定的施工方案或施工组织设计，依据市场价格信息，实行自主报价（已列入不可竞争的项目除外）。投标人所报设备价、材料价如低于同期的省、市、县的造价信息或低于同期的市场价格信息，视为对招标人的优惠。投标人标函中所报设备、材料其规格、尺寸、等级不得低于清单的要求。中标人应根据清单确定的标准、等级、规格组织施工。

（6）投标人不得擅自改动招标人提供的工程量清单上的内容。若对提供的工程量清单内容有疑义，请将书面疑问材料在规定的时间和方法向招标代理单位提出，其中清单内容的书面疑问材料经招标人组织核实确认后提供最终工程量清单，投标人在投标报价时，不得增减清单工程量。

（7）本工程施工期间涉及环保、消防、城市卫生、市政、居委会、派出所等相关部门收取的费用，以及夜间文明施工、保护周边地下管线和架空线的安全的费用等，投标人均应综合考虑在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。

（8）投标人应认真踏勘施工现场，考虑因各种困难因素所发生的一切费用由投标人自行考虑，并在投标报价中予以体现，以后不得以此为由提出额外增加费用的要求。水、电接驳，按招标人指定地点，定量表记、接至施工现场管线（电缆）由投标人自行考虑，费用包

含在投标报价中。现场自来水及电源接入点现场具体位置由投标人现场踏勘。

(9) 投标人必须认真仔细踏勘施工现场，结合本工程实际情况，并在投标报价时综合考虑临时设施费、赶工措施费、已完工程及设备保护费、冬雨季施工增加费、夜间施工费总价措施费项目，并计入报价，该费用一次性包定，结算时一律不作调整。

(10) 因施工场地狭小、周边建筑保护、高压杆线防护、安全通道搭设等发生的一切费用由各投标人自行考虑，所有费用包含在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。

(11) 施工用水电费装表计量作为参考，由承包人直接与总承包单位自行协商结算。

(12) 投标人必须保护现有房屋、道路、结构物等成品，如有损坏，应按照不低于原设计标准恢复，费用列入报价。

(13) 投标人应独立、有效地做好该工程周边的有关群众工作，并充分考虑工程实施范围内外的单位、个人和其他可能出现阻挠施工的情况，若发生的机械台班停置费、二次机械进退场费、人员窝工、处理周边群众纠纷等费用和损失，由投标人自行考虑，并列入投标报价，工程竣工结算时不作调整。

(14) 投标人应自行踏勘施工现场，并在投标报价中综合考虑施工机械设备、材料进出场、二次搬运等涉及所有费用并计入报价，中标后不得以场地现状及条件为由提出额外要求和增加工程费用，招标人不再对此项费用另行签证。

(15) 作为一个有经验的承包商，投标报价时应考虑施工过程中可能发生的各种风险因素，在整个工程施工过程中，若发生对周边相关构筑物、设施损坏的，投标人必须负责更换或修复，直至得到招标人的认可，期间涉及的所有费用由投标人承担，招标人不再另行支付该项费用，结算时一律不作调整。

(16) 下列材料由投标人按照业主推荐材料品牌列入投标报价；中标后，投标人须在推荐品牌中任选一种品牌进行采购；未推荐品牌的需选用国产中档以上品牌，在实际施工中，由投标人提供不少于三种品牌备选；所有材料的选用需待业主确认后后方可进场，如品牌名称存在雷同或歧义，以招标人的确认为准。在工程结算时，综合单价不予调整。

材料品牌推荐表

序号	材料名称	品牌
1	电线电缆	远东、中天科技、万马
2	管材	日丰、公元、联塑、中财、伟星、康泰
3	细木工板	泰山、兔宝宝、莫干山
4	轻钢龙骨石膏板	泰山、圣戈班、杰森、东方雨虹
5	玻璃	台玻、信义、旗滨
6	铝板	新空间、领航、西蒙
7	地漏	潜水艇、摩恩、帝朗

8	角阀	吉帝、鑫铂瑞、科勒
9	小五金（厕纸架、电热毛巾架、龙头等）	TOTO、科勒、乐家
10	灯具	雷士、欧普、三雄极光

(17) 在实际施工中, 招标人可以无条件要求投标人更换不符合要求的产品, 购进的材料设备与提供的样品不一致时, 由投标人无条件退货, 如因使用不符合国家标准及各项指标的材料, 由此引起的相关费用由投标人承担, 结算时一律不作调整。

(18) 投标人确定投标报价, 同时应考虑合同中包含的风险、责任等各项费用。

(19) 投标人工地踏勘应充分了解工地位置情况, 道路、储存空间、装卸限制及任何其它足以影响报价的情况, 任何忽视或误解工地情况而导致的索赔及工期延长申请将不被批准。

(20) 投标人不得拒绝完成建设单位在施工现场范围内变更或要求增加和减少的工程内容。

(21) 报价书中的工程数量乘以综合单价必须等于合价。如有误差: 若工程数量乘以综合单价小于所报合价, 以该工程数量乘以该综合单价得出的新合价为计算依据; 若工程数量乘以综合单价大于所报合价, 以该合价为计算依据, 重新计算综合单价。

(22) 投标人须在单体竣工前拆除现场所有临时设施, 包括所有的机械设备、硬化场地拆除后的建筑垃圾及剩余材料全部清运出场, 相关费用由各投标人在报价时自行考虑到投标报价中, 竣工结算时不作任何调整。清理标准应得到招标人的认可, 否则, 如发生相关费用则由招标人在工程结算价款中扣除。

(23) 本工程装饰装修施工过程中, 需对墙体、梁、板等进行开洞和补洞产生的费用及对已完构件未及时预埋而产生的相关费用, 由投标人自行考虑, 已包含在列入投标报价中, 结算时不予调整。

(24) 投标人必须按照本工程招标文件(含施工图及工程量清单)规定的品牌在招标人要求的时间内提供样品, 经招标人确认后采购, 工程结算时, 综合单价不予调整。

(25) 本工程材料的环保等级需符合清单及国家的相应的规定, 需经复试后使用, 工程竣工验收前须提供经有关资质单位出示的环境检测报告。

(26) 本工程中所有木基层均需做防火、防腐、防潮处理, 所有木饰面、木线条等均为成品, 阻燃防潮及面层油漆均需考虑在报价中, 具体木饰面、线条及油漆等的颜色、型号、品牌等均需建设单位认可后, 方可施工。基层铁件防锈防腐处理, 投标人进场前, 所有的装修材料, 进场前均须提供样品供招标人、监理单位等确认后封样, 方可大批量进场。所有的装修材料, 最终的选定, 不涉及价格调整。

(27) 本工程所有石材、墙地砖(含踢脚线)需考虑切边、倒角、磨边、拼花、分缝卡、填缝、勾缝、打胶、打孔、墙面砖背胶处理、石材二遍六面防护、抛光、结晶、镜面处理等;

窗台板按节点做法（需考虑墙面开槽、钢针加固等）；墙地砖阴阳角按图纸结合样板房方式处理；费用由投标人考虑在投标报价内，结算时费用不予调整。若收纳柜背面不贴砖，则四周瓷砖向内各延伸不少于 50mm，不贴砖区域水泥砂浆抹灰与瓷砖完成面齐平，工程量按实铺面积计算。

（28）装修中所涉及到的管线须由投标人开凿布管后修补，费用由投标人考虑在投标报价内，结算时费用不予调整。

（29）天棚吊顶中所用吊筋，投标人报价时，已根据现场勘察结论及施工图自行确定报价高度，且对吊顶超高部位已考虑转换层等措施，费用已包含在投标报价中，如实际施工中相对于预算图纸除高度变化外无其他变更，结算时价格不予调整。

（30）本工程所有乙供材料均由投标人在确保质量的前提下自行采购，材料价格按照中档及以上的质量自行市场询价进入报价。招标人对材料的质量有认定权（如招标人对投标人采购的材料认定为不合格的，投标人必须重新采购，直至合格为止），施工时投标人需提供样品供招标人选择，涉及到的价格不再调整。

（31）本项目使用的金属板及其他相关材料需要符合国家相关标准，需二次深化部分必须招标人确认后方可实施。

（32）施工单位需自行考虑临时设施及施工人员宿舍的搭设与选址，招标人不负责提供场地及临时设施。该部分费用由投标单位充分考虑后计入投标报价，结算时不再增加费用。

（33）投标人须无条件服从招标人的企业管理要求，并积极配合接受招标人明源智慧工程/盛和房产精工建造平台管理系统中对工程监管的要求，如系统中出现超时未处理事项或未整改事项，处罚金 2000 元/事项。

（34）施工期间产生的建筑垃圾需按招标人要求堆放至指定地点，由总包单位负责清运。

（35）在工程实施过程中，投标人必须收集所有隐蔽项目（包括但不限于各种抹灰、立面处理、保温层厚度测量、防水材料铺设、各类基层面层铺设及厚度测量等内容）的**施工全过程影像视频资料以供后期审计使用，在送审结算资料中必须一并提交**。所有签证资料必须附有详细影像彩色照片，所摄照片必须有可参照性。如影像资料未能反映签证、清单或招标文件列明的工作内容，则结算时该项内容不予认可。

（36）施工期间投标人可利用总承包单位现有的垂直运输、水平运输、脚手架设备，除此以外的垂直运输方案及费用投标人需自行考虑，结算时不再增加费用。

（37）投标单位需考虑精装修改造时对于已完工程的成品保护工作，费用计入投标报价，结算时不做调整。

（38）本工程交付时需完成精保洁及甲醛治理工作（室内甲醛治理结束后需出具符合 II 类建筑甲醛治理工程验收标准的报告），满足招标人及物业公司的验收要求，费用由投标单位自行考虑计入报价，结算时不做调整，不限于以下要求（精保洁标准详见附件：南通盛欣置业有限公司工程管理制度）：

- 1) 保洁次数不少于3次（竣工开荒保洁、竣工精保洁、示范区交付精保洁）；
- 2) 工地检查、示范区开放日等需无条件配合保洁工作，满足招标人要求。

(39) 本工程专业分包项目的服务费（含管理、配合费用）由投标人自行考虑在投标报价内，不单独计取，结算时不作任何调整。

(40) 甲供材

序号	甲供材名称	备注
1	淋浴花洒及龙头	
2	乳胶漆（含腻子）	不含艺术涂料、肌理漆（具体以清单为准）
3	洁具含配套五金（台盆、下水器、坐便器、智能坐便器）	
4	开关插座	

甲供材的采保费按甲供材除税总价（实际领用量高于定额含量的按定额含量*甲供材单价计算，实际领用量小于定额含量的按实际领用量*甲供材单价计算）的1%计取，参与工程税金计取（措施费、规费等不计）。由招标人在财务结算时支付给精装修单位。招标人有权根据项目建设需要，调整甲供材料品类，投标人不得有异议，并不得为此向招标人提出任何索赔。

若本工程因甲供或分包项目引起结算价小于投标价的，**投标人不得提出相关费用补偿。**

承包人需进行配合、管理工作，包括但不限于以下内容：

(i) 承包人须对工程整体进度负责，熟悉各**精装类专业分包**工程的具体要求，尤其是对影响整体施工进度的分部分项工程需特别注意。并要求各**精装类专业分包**提供专业承包的施工组织计划与进度计划，进行汇总分析，对施工程序中有矛盾的地方进行协调并找出解决办法；

(j) 承包人在各分项施工前须与**精装类专业分包**联系，核对清楚各**精装类专业分包**工程图纸与承包人图纸间相关联的尺寸、标高等数据是否统一；了解其在分项工程上的特殊要求，如开槽、预留孔洞、预埋件等，并在每次隐蔽工程之前（如浇筑砼）请**精装类专业分包**配合确认；

(k) 提供标高、定位点线等，负责向**精装类专业分包**提供合同约定的所有合理设施；

(l) 对成品、半成品及工程材料的保护：承包人施工时需对周边部品（所有已施工项目）进行成品保护，损坏一律承包人无偿修复，发现首次处以2000元的处罚，第二次4000元，第三次8000元，以此类推；承包人应采取各种适当的保护措施防备其他外界因素如人为破坏、恶劣天气等对已完成工程和材料的损坏，必须充分地保护所有已完成的工程。发包人有权要求承包人根据需要更加完善地保护本工程范围内的已完工程。如：木地板、入户门、

防火门、收纳系统、橱柜、户内门、木饰面等。承包人应负责保管运至现场的甲供材料，含甲供材卸货场内倒运费，并自费补充丢失的或被盗的该等材料，及疏忽、贮存不当或操作不善所损坏的任何材料或物品。若需要临时封挡（堵）或专供人员保管，承包人需无条件接受，费用不再增补。

（m）承包人应督促**精装类专业分包**将各自施工产生的垃圾及时清运至总承包单位指定堆放点，保证施工现场达到文明标准。指定地点外的现场垃圾由承包人确认责任单位，当无法分清责任单位时，由承包人自行负责清理至堆放点。该费用列入投标报价中，工程竣工结算时不作调整；

（n）甲供材接收必须五方签字（建设单位工程、总承包单位、监理、供货商、承包人、）共同确认签收，签收后由承包人进行保管，如有损坏，一切损失由承包人承担。卸车费、二次搬运费、保管费等在采保费中已包含，承包人认为不足的部分自行在投标报价中考虑，结算时不再另外增加；

（o）配合其他**精装类专业分包**定位、开孔、阴阳角的收口、两种材质之间收口、墙面装饰与门窗节点处理收口、地面与墙面装饰收口，承包人投标时自行考虑深化节点。承包人须配合**精装类专业分包**做最终的打胶收口，完整的工程移交由精装修单位负责，相关费用计入投标报价内，结算时不予调整；

（p）各**精装类专业分包**工程竣工资料的归档工作。

（41）工地检查、业主开放日等需无条件配合，满足招标人要求，所需费用包含在投标报价内，结算不予调整。

（42）投标人负责一切供应材料（含甲供材）送检，包括样品准备、送检、试验室委托、试验报告准备等所需的一切费用（不含检测费），乙供材料检测不合格，投标人承担复检费用并更换材料至检测合格为止。

（43）甲供材料由投标人在投标报价中自行考虑各种损耗，包括排版损耗（除墙地砖）、施工损耗、运输损耗、零星加工损耗等所有一切损耗在内，质量及效果必须达到招标人要求并与样板房一致，清单综合单价包干，结算时不予调整。

（44）墙地砖结算时按招标人确认的竣工图图示工程量及排版损耗计算，超领供按合同专用条款 8.1.4 条执行。

（45）临时停水、停电、多次搬运、成品保护等所需措施的一切费用及各种可能因素影响施工所增加的费用，列入投标报价中，结算时不予调整。

（46）投标人需按照招标人要求施工工序样板、交付样板，费用由投标人自行考虑在投标报价内，结算不予调整。

（47）本项目成品保护要求按南通盛欣置业有限公司成品保护制度为准（详见附件：南通盛欣置业有限公司工程管理制度），同时须满足第三方飞检关于成品保护的要求。所有相关费用包含在投标报价中，结算不予调整。

(48) 在项目实施过程中，工程量清单中列入的项目，招标人有权取消或指定分包。如招标人取消该项目，则该项目报价将从投标人合同总价中扣除，不予结算，招标人也不给投标人任何补偿；如招标人指定分包，则该项目报价将从投标人合同总价中扣除，不予结算；投标人无权拒绝招标人的增补指令，若不执行，招标人委托第三方执行，并对投标人另收取产生费用的 20%作为管理费用及违约金。

(49) 投标人认真审查图纸（含分包及其他专业）及工作界面，所有的块料面层综合考虑各种规格大小（包括但不限于墙地砖、石材等）；乙供材料综合考虑厚度（包括但不限于石材、界面剂、砂浆、结合层等），厚度按图纸（图纸未标注的按照招标人工程部要求的标准）且完成面标高（水平及垂直）与图示一致。

(50) 认质认价

属于招标人认质认价的材料设备，认价资料及认价样品必须在材料进场 15 天前同时提报，投标人申请不及时造成的责任由投标人承担。

招标人完成认价并通知投标人后，投标人超过 15 日未订货，此后该材料价格因市场原因涨价的责任由投标人承担。上述情形发生时，招标人即可按甲供方式另行订购该种材料，并向投标人收取该材料总价 20%的违约金。

对于实时认价材料，投标人如认为认价不能接受，而招标人证实在市场上能够按所认价价格购买，并将有关信息通知投标人，而投标人仍拒绝购买，则该种材料改为甲供，招标人向投标人收取该材料总价 20%的违约金，并且由此造成的工期延误由投标人负责。

(51) 关于本项目安全文明施工要求须按招标人要求及相关文件执行，具体详见附件：南通盛欣置业有限公司工程管理制度，投标人应在投标报价内充分考虑由此可能产生的所有费用，结算时不予调整；

(52) 投标人所使用的材料及工艺须满足本项目南通 R24019 地块绿色建筑设计方案要求，具体详见附件：南通 R24019 地块绿色建筑设计方案，相关费用由投标人考虑在投标报价内，结算时不予调整。

(53) 投标人须无条件配合本项目智慧工程软件的使用，按照《江苏盛和房产股份有限公司智慧工程管理办法》执行智慧工程应用。

(54) 为确保电梯运行安全，本项目为洋房及业主共享空间电梯预留装修重量 250kg，投标人在装饰前应严格计算装饰材料重量，严禁超过预留重量。

(55) 室内精装电气接线，连接器须满足 GB13140.1-91《家用和类似用途的固定电气装置的连接器件通用要求》要求，须提供形式检测报告及复检报告，必须符合质监站验收要求。

(57) 电缆/电线线径超过 6mm² 的，接线端须使用铜鼻子。

(58) 电梯操纵面板（含残疾人操纵面板）及按钮需按设计文件要求进行面层处理，相关费用由投标人考虑在投标报价内，结算时不予调整。

(59) 本工程需满足第四章 合同条款及格式中附件 15-《附件 15 施工范围及界面划分（另附）》、附件 16-《南通 R24019 地块绿色建筑设计方案（另附）》、附件 17-《盛和房产精装修工程做法与构造点位图集（另附）》、附件 18-《R24019 地块项目改善型评审预得分表（另附）》要求，费用由投标人自行考虑，相关费用由投标人承担，结算时不予调整。

(60) 其他未尽事宜在书面答疑中明确。

3.其他说明

3.1 词语和定义

3.1.1 同义词语

本章中使用的词语“招标人”和“投标人”分别与合同条款中定义的“发包人”和“承包人”同义。

3.2 工程量差异调整

3.2.1 工程量清单中的项目列项、特征描述、工作内容以及“分部分项工程和单价措施项目清单与计价表”中附带的工程量都不应理解是为对承包（招标）范围以及合同工作内容的唯一的、最终的或全部的定义。

3.2.2 投标人可对招标人提供的工程量清单进行复核。这种复核包括对招标人提供的工程量清单中的项目编码、项目名称、项目特征描述、计量单位、工程量的准确性以及可能存在的任何书写、打印错误进行检查和复核，也包括对“分部分项工程和单价措施项目清单与计价表”中每个工作项目的工程量进行重新计算和校核。如果投标人经过检查和复核以后认为招标人提供的工程量清单存在差异，则投标人按第二章 2.4 款规定的程序向招标人提出异议。

3.2.3 如果招标人在检查投标人根据上文第 3.2.2 项提交的工程量差异问题后认为没有必要对工程量清单进行补充和（或）修改，或者招标人根据上文第 3.2.2 项对工程量清单进行了补充和（或）修改，但投标人认为工程量清单中的工程量依然存在差异，则此类差异不再提交招标人答疑和修正，而是直接按招标人提供的工程量清单（包括招标人可能的补充和（或）修改）进行投标报价。投标人在按照工程量清单进行报价时，除按照本节 2.6.3 项要求对招标人提供的措施项目清单项目增补外，不得改变（包括对工程量清单项目的项目名称、项目特征描述、计量单位以及工程量的任何修改、增加或减少）招标人提供的分部分项工程量清单和其他项目清单。即使按照图纸和招标范围的约定并不存在的项目，只要在招标人提供的分部分项工程量清单中已经列明，投标人都需要对其报价，并纳入投标总价的计算。

3.3 暂列金额和暂估价

3.3.1 “暂列金额明细表”中所列暂列金额（不包括计日工金额）中已经包含与其对应的管理费、利润。投标人应按本招标文件规定将此类暂列金额直接纳入其他项目清单的投标价格中。

3.3.2 专业工程暂估价及结算价表中所列的专业工程暂估价已经包含与其对应的管理费、利润，但不含规费和税金。投标人应按本招标文件规定将此类暂估价直接纳入其他项目清单的投标价格中。

3.4 其他补充说明

本项目工程量清单（详见南通市公共资源交易平台 <http://ggzyjy.nantong.gov.cn/>），投标人自行下载。

二、最高投标限价

1.招标控制价，是招标人根据国家或省级、行业建设主管部门颁发的有关计价依据和办法，以及本招标文件和招标工程量清单，结合工程具体情况编制的本次招标工程的最高投标限价。本工程招标控制价金额见“投标人须知前附表”，招标控制价文件随本项目招标文件在“电子招标投标交易平台”同步发布。招标人确需对已发布的招标控制价进行修改的，将通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。

2.本工程实行工程量清单招标，且编制招标控制价。投标人的投标报价高于招标控制价的，招标人将视其为无效标处理。

3.招标控制价编制依据

(1) 本工程招标文件、施工图纸及现有的设计变更、图纸审查意见及回复、招标答疑（如有）等有关技术资料。

(2) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）、《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）、《江苏省建设工程费用定额》（2014）、《江苏省建筑与装饰工程计价表（2014）》（2019调税）、《江苏省安装工程计价表（2014）》（2019调税）及江苏省、南通市现行的计价文件。

(3) 江苏省住房和城乡建设厅关于发布建设工程人工工资信息价的通知（苏建函价〔2025〕273号），材料价格参照2025年12月《南通建设工程造价信息》中的信息价。若《南通建设工程造价信息》无信息价的材料的价格，则按市场价执行。《省住房和城乡建设厅关于调整建设工程按质论价等费用计取方法的公告》（〔2018〕第24号）。

(4) 本工程采用一般计税方法，具体按“省住房和城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知”苏建价〔2016〕154号文、《省住房和城乡建设厅关于调整建设工程计价增值税税率的通知》苏建函价〔2019〕178号以及相应的补充规定和南通市现行的有关文件。

(5) 本工程不可竞争费用项目及其费率见下表：

序号	费用类别	费用名称	计费基数	装饰工程	安装工程
1	规费	社会保险费	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费-除税工程设备费	2.4%	2.4%
2		住房公积金		0.42%	0.42%
3	现场安全文明施工措施费	基本费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费	1.7%	1.5%
4		扬尘污染防治增加费		0.22%	0.21%

5	税金	税金	税前造价	9%	9%
---	----	----	------	----	----

(6) 其它有关费率：详见招标工程量清单。不可竞争费以网上发布的 13JZ 格式文件中的费率为准。

(7) 现场安全文明施工措施费率为暂定，投标人应足额计取，不得更改费率。竣工结算时，现场安全文明施工措施费基本费根据《关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价〔2016〕154号文）规定足额计取，不得更改费率；扬尘污染防治增加费根据《省住房和城乡建设厅关于调整建设工程按质论价等费用计取方法的公告》（江苏省住房和城乡建设厅公告〔2018〕第24号）规定足额计取，不得更改费率；建设工程达到合同约定的标化工地创建目标时，按照达到的标化工地等级，根据《省住房和城乡建设厅关于调整建设工程按质论价等费用计取方法的公告》（江苏省住房和城乡建设厅公告〔2018〕第24号）规定计取标化工地增加费用，未达到合同约定的标化工地创建目标时，按照实际获得的标化工地等级计取标化工地增加费，超出合同约定的标化工地创建目标时，仍按合同约定的标化工地创建目标计取标化工地增加费，标化工地增加费费率不得调整。

第六章 发包人要求

一、基本要求

1. 项目概况与基本目标。
2. 性能与功能要求。
3. 工程范围与工作界面。
4. 设计要求。
5. 技术标准、规范与规格。
6. 国家标准、行业标准、工程所在地的地方标准以及相应的规范、规程等要求。
7. 材料与设备技术要求。
8. 施工工艺与质量要求。
9. 试验、检验与验收。
10. 竣工交付与培训。
11. 质量保修。
12. 其他：____/____。

二、特殊要求：

1. 特殊技术要求：如绿色建筑、BIM 技术应用、装配式建筑、智能建造、科技创新技术等，需提出具体的技术和实施要求。

按招标文件要求执行。

2. 特殊保护要求：如历史文化遗产、文物、保护性建筑、古树名木、永久性绿地、河道桥梁、市政管线等，需提出具体的实施要求。

按招标文件要求执行。

3. 特殊管控要求：如扬尘、噪音、建筑垃圾减量化等，需提出具体的实施要求。

按招标文件要求执行。

注：属于承包人自行采购的主要材料、设备，招标人可以在招标文件中提出材料、设备的技术标准或者质量要求，也可以推荐 3 个以上符合拟招标项目的技术标准或者质量要求的不同厂家品牌的产品供投标人参照选择。招标文件中不得规定投标人只能选择招标人推荐的厂家品牌的产品。

投标人可以在投标时明确所选的厂家品牌的产品，也可以在投标时承诺使用招标人推荐的厂家品牌的产品并在合同履行过程中进行选择。投标人选择推荐的厂家品牌以外的产品的，应当满足招标文件中提出的技术标准和质量要求。具体要求招标人应当在招标文件中明确。

第七章 发包人提供的资料

1. 现场条件与基础资料：场地现状图及地形图、地下管线及设施资料、相邻建筑物及构筑物资料、现场水电接驳点位置。

现场条件

各投标人务必自行认真踏勘现场条件，如若对现场施工条件有疑问，请在招标文件规定的时间前提出，否则视同认可。一旦中标不得对现场条件提出额外要求，不得要求增加费用。

(1) 施工现场拆迁及平整情况：以施工场地的现状为准。招标人提供的现状场地，投标人必须无条件接受。各投标人根据踏勘现场的情况自行制定相应措施，所发生的费用由各投标人自行考虑，并列入投标报价，工程结算时不作调整。

(2) 施工用水、电：施工现场临时用水、用电，发包人提供接驳点，接入工作由投标人自行解决，相关费用列入报价，结算时不予调整。

(3) 场内外道路：以施工场地的现状为准。施工便道由投标人自行考虑，并列入投标报价，工程结算时不作调整。

(4) 其他：投标人应认真对现场环境进行踏勘，对施工现场情况和影响施工的因素以及困难条件进行周密的勘察和研究，作出自己的判断结论和估价。中标后和签订合同时及施工过程中，中标人均不得以不了解现场情况为由，提出任何形式增加工程造价的要求，施工时因场地问题引起的成本费用增加，均由中标人自行承担，结算时不予调整。

投标人在投标前应认真对工程周边环境进行踏勘。中标后，中标人应独立、有效的做好该工程周边的有关群众工作，并充分考虑工程实施范围内外的单位、个人和其他可能出现阻挠施工等不可预料突发的情况，若因此发生的机械台班停置费、二次机械进退场费、人员窝工、处理周边群众纠纷等费用和损失等，由投标人自行考虑，并列入投标报价，工程结算时不作调整，并无条件接受监理单位的协调、管理，做好与其他专业分包单位的配套、成品保护、防盗等工作。

投标人需在投标前自行前往项目所在地现场踏勘，充分了解工地位置、周围条件、道路、储存空间、装卸限制、地铁保护范围内所有影响报价的情况。中标后，中标人不得以不了解现场情况为由，提出任何形式增加工程造价的要求。

投标人进场前需做好现场已实施内容检验工作，对项目整体质量负责并通过政府主管部门验收。不得以原工作内容质量问题等理由提出工期、费用等索赔。

2. 地质与勘察资料：岩土工程勘察报告。

3. 设计文件与技术要求：随本招标文件同时发布电子图纸。

4. 项目批准与许可文件。

5. 环境与外部条件资料：气象水文资料、周边交通与物流条件、场地及周边环境敏感点等。

6. 国家标准、行业标准、工程所在地的地方标准以及相应的规范、规程等要求。

7. 合同及相关商务文件：合同条件（草案）；发包人制定的现场管理、质量管理、安全文明、信息报送等具体规定。

8. 其他：___/___。

第八章 投标文件格式

目 录

- 一、封面
- 二、投标函
- 三、法定代表人资格证明
- 四、授权委托书
- 五、共同投标协议（本项目不涉及）
- 六、承诺书
- 七、施工组织设计
- 八、拟分包项目计划表（如有）
- 九、资格审查资料
- 十、投标保证金凭证
- 十一、已标价工程量清单
- 十二、业绩资料
- 十三、其他材料

一、封面

_____（项目名称）____（标段）施工招标

投 标 文 件

项目编号：_____

标段编号：_____

投标人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或印章）

_____年____月____日

二、投标函

第一阶段投标函

_____（招标人名称）：

1. 根据你方项目编号为____（标段编号）____的____（标段名称）____工程招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，经踏勘项目现场和研究上述招标文件的投标须知、合同条款、图纸、工程建设标准和工程量清单及其他有关文件后，我方愿以第二阶段投标函中载明的投标报价并按上述图纸、合同条款、工程建设标准和工程量清单的条件要求承包上述工程的施工、竣工，并承担任何质量缺陷保修责任。我方保证工程质量达到_____标准，工期_____日历天。

2. 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。

3. 我单位委派_____（建造师姓名）作为本工程的项目负责人，并承诺拟派项目负责人满足第二章“投标人须知”第 1.4.1 项中关于项目负责人的相关要求。

4. 我方承诺在本次投标过程中无弄虚作假和串通投标等违法、违规行为，并愿意承担因弄虚作假和串通投标所引起的一切法律责任。

5. 我方承诺投标文件的投标有效期符合招标文件第二章“投标人须知”第 3.3.1 项的规定；在投标有效期内撤销投标文件的，自愿承担招标文件和法律规定的责任。

6. 如我方中标：

（1）我方承诺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）我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

（3）我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同工程。

（4）我方同意本投标函在招标文件规定的提交投标文件截止时间后，在招标文件规定的投标有效期内对我方具有约束力，且随时准备接受你方发出的中标通知书。

7. _____。

投 标 人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或印章）

日期：_____年_____月_____日

注：投标时须按要求提供《第一阶段投标函》、《第二阶段投标函》，评标时以本招标文件要求为准，并上传至对应模块。因系统原因，原招投标系统内无法调整格式的《投标函》不作为评审依据（但是投标人应按规定填写完整，以免因此造成未知错误，由此引起的后果，均由投标人承担）。

第二阶段投标函

_____（招标人名称）：

1. 根据你方项目编号为_____（标段编号）的_____（标段名称）工程招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，经踏勘项目现场和研究上述招标文件的投标须知、合同条款、图纸、工程建设标准和工程量清单及其他有关文件后，我方愿以人民币（大写）_____元（RMB¥_____元）的投标报价并按上述图纸、合同条款、工程建设标准和工程量清单的条件要求承包上述工程的施工、竣工，并承担任何质量缺陷保修责任。

2. _____。

投 标 人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或印章）

日期：_____年_____月_____日

注：投标时须按要求提供《第一阶段投标函》、《第二阶段投标函》，评标时以本招标文件要求为准，并上传至对应模块。因系统原因，原招投标系统内无法调整格式的《投标函》不作为评审依据（但是投标人应按规定填写完整，以免因此造成未知错误，由此引起的后果，均由投标人承担）。

三、法定代表人身份证明

法定代表人身份证明

投 标 人：_____

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：_____（盖单位公章）

_____年_____月_____日

四、授权委托书

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、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称）_____标段施工投标文件、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：法定代表人及委托代理人身份证

投标人：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或印章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____

委托代理人联系号码：_____

身份证号码：_____

_____年_____月_____日

五、共同投标协议（本项目不涉及）

共同投标协议

_____（所有成员单位名称）自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加（项目名称）_____标段施工投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1. _____（某成员单位名称）为_____（联合体名称）牵头人。

2. 联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标和合同谈判活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3. 联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行中标合同，共同承担合同规定的义务和责任，联合体各成员单位就中标项目向招标人（发包人）承担连带责任。

4. 联合体各成员单位内部的职责分工如下： _____

_____。

5. 其他约定： _____

_____。

6. 本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

7. 本协议书一式__份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称： _____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字或印章）

成员一名称： _____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字或印章）

成员二名称： _____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字或印章）

.....

_____年_____月_____日

六、承诺书

6.1 诚信承诺书

_____（招标人）：

我方已认真阅读了本项目的招标文件，现就本次投标，作出如下承诺：

1.我方拟派项目负责人_____无在建工程，如果我方经本工程评标委员会评定为中标候选人，在公示期间被他人举报并经核实，确认拟派项目负责人有在建工程，且不符合江苏省建设厅“苏建规字（2017）1号”《省住房和城乡建设厅关于改革和完善房屋建筑和市政基础设施工程招标投标制度的实施意见》附件二《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工招标资格审查办法》第十条第五款的规定，你方即可取消我方中标候选人资格，并同意投标保证金不予退还。

2.我方拟派项目管理机构成员是我单位正式员工，具备相应的从业能力，且已缴纳养老保险和签订劳动合同。

3.我方承诺在本次投标过程中无弄虚作假和串通投标等违法、违规行为，并愿意承担因弄虚作假和串通投标所引起的一切法律责任。

4.我方承诺：（1）遵守指令、不擅离职守。我方委托代理人将坚持全程参加开评标会议，积极响应招标人的指令和操作要求，不擅离职守，始终保持通讯顺畅，因我方原因导致10分钟内无法与管理端建立起联系的，即视为放弃交互的权利，我方认可招标人的处置决定，接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。（2）确保设施、设备工况良好。我方将负责提前检查电力供应、网络环境和远程开标会议有关设施、设备的稳定性和安全性，因我方原因导致无法完成投标或者不能进行现场实时交互的，均由我方自行承担一切后果。

5.我方承诺不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

6.我方承诺不存在围标串标、借资质挂靠、恶意竞标等违法违规行为。

7.如我方中标：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，在招标文件规定的期限内与你方签订合同。

（2）我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

我方若违反上述承诺内容，自愿接受取消投标、中标资格、并作为不良行为记入本单位信用档案（公示），接受相关部门调查处理。

投标人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年____月____日

6.2 远程参与开标会议诚信承诺书

致：_____（招标人）、南通市公共资源交易中心

我方郑重承诺：遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加本次远程开标会议，是我方真实意思的表达。

一、不出借、买卖、伪造、涂改企业和从业人员的资质证书、营业执照、资格业绩、印章以及其他相关资信证明文件，严禁其他企业或个人以我公司的名义投标。

二、严格遵守法律、法规和招标文件规定的投标程序。不隐瞒真实情况，不弄虚作假，不骗取投标和中标资格。

三、坚决抵制和杜绝串标、围标、哄抬报价、贿赂、回扣等违法投标和不正当竞争行为。

四、依法经营，公平竞争，不采取违法、违规或不正当手段损害、侵犯同行企业的正当权益。

五、遵守指令、不擅离职守。开标评标过程中，我方将坚持全程参加开评标会议，积极响应招标人的指令和操作要求，不擅离职守，始终保持通讯顺畅，因我方原因导致 10 分钟内无法与管理端建立起联系的，即视为放弃交互的权利，我方认可招标人任意处置决定，接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。

六、确保设施、设备工况良好。我方将负责提前检查电力供应、网络环境和远程开标会议有关设施、设备的稳定性和安全性，因我方原因导致无法完成投标或者不能进行现场实时交互的，均由我方自行承担一切后果。

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

八、我方将在法律、法规框架允许的范围内就有关评审过程中的事项向管理人员提出咨询或疑问，如需要提出现场异议的，将严格按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》（苏建规字〔2016〕4号）规定，以书面方式提出（加盖企业印鉴后通过网络传输扫描件）。不在招投标活动中虚假投诉。

我方若有违反承诺内容的行为，自愿接受取消招投标资格、将不良行为记录记入档案、没收投标保证金等有关处理，并承担相应的法律责任。给招标人造成损失的，依法承担赔偿责任。

承诺单位（盖章）：_____

法定代表人（签名）：_____

____年____月____日

6.3 投标人及拟派项目负责人响应其他要求承诺书

_____（招标人）：

我方已认真阅读了本项目的招标文件，现就本次投标，作出如下承诺：

- 1.拟派项目负责人未同时在两个或者两个以上单位受聘或执业。
- 2.近二年来（自提交投标文件截止日前推 2 年），企业和拟派项目负责人没有因串通投标、弄虚作假、以他人名义投标、骗取中标、转包、违法分包等违法行为受到建设等有关部门行政处罚的。
- 3.近一年来（自提交投标文件截止日前推 1 年），企业没有无正当理由放弃中标资格（不含项目负责人多投多中后放弃）、不与招标人订立合同、拒不提供履约担保情形的。
- 4.近三个月来（自提交投标文件截止日前推 3 个月），企业没有因拖欠工人工资被招标项目所在地省、市、县（市、区）建设行政主管部门通报批评的。

我方若违反上述承诺内容，自愿接受取消投标、中标资格、并作为不良行为记入本单位信用档案（公示），接受相关部门调查处理。

投标人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年____月____日

6.4 现场勘察和材料品质保证承诺书

致： （招标人）

1、依据贵单位 （招标项目名称） 项目招标文件的要求。我方已对该项目进行了现场勘察，现就现场勘察情况做如下承诺：

2、经现场勘察，我方已熟悉与该项目相关的服务范围、现场环境、原施工单位退场区域及已完成施工界面等所有情况。

3、我方承诺已完全了解你方提供的材料样品的材质、品相、质量、外观等要求。

4、我方承诺所有材料在采购前向你方提出申请，由你方现场选材并书面确认后进行采购。否则你方有权另行组织材料采购，相关费用在支付给我方的工程款项内按实予以扣除，由此引起的所有损失均由我方承担。

5、我方承诺自行承担本次现场勘察所发生的所有费用并承担勘察现场的相关责任和风险。

6、我方承诺在任何情况下均不以不完全了解现场情况为理由而向你方提出任何索赔的要求。

承诺单位（盖章）： _____

法定代表人（签字或印章）： _____

____年____月____日

七、施工组织设计

施工组织设计

由投标人根据需要自行对施工组织设计内容进行编制。

九、资格审查资料

(一) 投标人基本情况表

投标人基本情况表（含附件）

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
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：			
企业资质等级			其中	项目负责人		
营业执照号				高级职称人员		
安全生产许可证号				中级职称人员		
信用手册				初级职称人员		
开户银行				技 工		
账号						
经营范围						
备注						

说明：

1. 投标人编制投标文件时，应将（投标人须知前附表 3.1.1 款规定的材料）作为本表的附件。
2. （投标人须知前附表 3.1.1 款规定材料）从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中获取；

(三) 近年完成的类似项目情况表

近年完成的类似项目情况表

企业近年完成的类似项目情况							
序号	项目名称	建设规模	开、竣工日期	项目描述	项目负责人	合同价	其他说明
项目负责人近年完成的类似项目情况							
序号	项目名称	建设规模	开、竣工日期	项目描述	项目负责人	合同价	其他说明

说明：

1. 近年来完成的类似项目情况包括企业和项目负责人业绩；
2. 投标人编制投标文件时，应将表中所填类似工程的（投标人须知前附表 3.1.1 款规定的材料）作为本表的附件；
3. （投标人须知前附表 3.1.1 款规定的材料）等从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中获取。

(四) 其他情况

具体要求见招标文件要求。

(五) 投标人认为需要的其他材料

投标人认为需要提交的其他资格审查材料。

十、投标保证金凭证

保函格式（如采用）

见索即付投标保函

我行编号：_____

开立日期：____年____月____日

致：南通盛欣置业有限公司（以下简称“贵方”）

地址：南通市崇川区唐闸镇街道江海大道 468 号

本保函作为_____（以下简称“投保人”）参加以下招标项目（项目名称：_____）的投标而向贵方提交的见索即付投标保函。

_____商业银行，地址：_____（以下简称“我行”）及其继承人和受让人，兹承诺，在收到贵方声明投保人发生下列任何一种或几种情况及保函项下需支付的金额和收款的银行及账号的书面索赔通知后，于 7 个工作日内无条件、不可撤销地向贵方支付累计总额不超过人民币：_____（CNY_____）的款项：

1.投保人在招标文件规定的投标有效期内未经招标人、采购人等同意修改或撤销其投标文件；

2.投保人接到中标通知后，在招标文件规定的时间内，因自身原因或无正当理由不与招标人、采购人等订立招标项目合同；

3.投保人与其他投标人串通参与投标的；

4.法律法规及招标文件规定的其他应当不予退还投标保证金情形的。

本保函有效期：自本次项目招标文件中约定的投标人提交投标文件的截止之日起至招标人、采购人等与中标人签订书面合同之日止。

本保函项下的任何书面索赔通知应以邮寄方式提交索赔通知书纸质原件，或通过电子保函服务支撑管理平台提交电子形式的索赔通知，本保函项下的任何纸质原件形式的索赔通知应由贵方签字并加盖公章并在保函有效期内我行营业时间结束前送达我行上述地址，本保函项下的任何电子索赔通知必须在本保函有效期内我行营业时间结束前被我行系统接收到，如果本保函发生索赔，则本保函担保金额随我行实际赔付金额递减，我行全额赔付后保函自动失效。

我行保函有效期届满即告失效，我行不对任何有效期届满后递交至我行的索赔承担责任。

本保函不可转让，我行对贵方之外任何第三人不承担责任。

签发日期：____年____月____日

十一、已标价工程量清单

十二、业绩资料

业绩资料

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人联系人及电话	
合同价格	
开工日期	
竣工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目负责人（建造师）	
技术负责人	
总监理工程师及电话	
项目描述	
备注	

- 说明：1. 近年来完成的类似项目情况包括企业和项目负责人业绩；
2. 投标人编制投标文件时，应将表中所填类似工程的（投标人须知前附表 3.1.1 款规定的材料）作为本表的附件；
3. （投标人须知前附表 3.1.1 款规定的材料）等从**江苏省公共资源交易经营主体信息库系统**中获取。
4. 除法律法规规定的项目负责人奖项、业绩不予认可的情形外，以下情形也不予认可：（1）项目负责人奖项、业绩不是投标人承担的；（2）合同履行时，项目负责人不具备注册建造师资格或者超越注册建造师执业规模范围执业的；（3）项目负责人未取得建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书的；（4）项目负责人违反规定同时在两个及以上建设工程项目上担任项目负责人的。

十三、其他材料

其他材料