

招标文件

标段编号: A3206010318001187001001

2026 年 10 月 8 日

目 录

第一章 招标公告	2
第二章 投标人须知.....	17
第三章 评标办法（综合评估法-采用评定分离方式）	48
第四章 合同主要条款	77
第五章 招标工程量清单.....	236
第六章 发包人要求.....	237
第七章 发包人提供的资料	238
第八章 投标文件格式	239

第一章 招标公告

幸余路北、通生路西（R25015）地块建设项目一期施工总承包

施工招标公告

A3206010318001187001001（标段编号）

1. 招标条件

本招标项目幸余路北、通生路西（R25015）地块建设项目（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）以崇数据备【2025】646号（批文名称及编号）批准建设，项目业主为南通市城镇房地产开发有限公司，招标人为南通市城镇房地产开发有限公司，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，现对该项目施工总承包（标段名称）的施工进行公开招标。

江苏建诚工程咨询有限公司（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：幸余路北、通生路西（R25015）地块建设项目一期施工总承包

2.2 建设地点：南通市崇川区幸余路北、通生路西

2.3 建设内容：住宅、物业用房、配电房、GF层机动车库、GF层非机动车库、地下人防救护站及景观绿化、室外消防、智能化，配套工程等施工图纸设计规定的全部工程内容。

2.4 质量要求：合格

2.5 工程规模：本项目用地性质为居住用地，总建筑面积为 76561 平方米，其中地上建筑面积 71011 平方米，地下建筑面积 5550 平方米。

一期楼栋划分：住宅（A-1#~A-3#、A-5#~A-9#、B-1#~B-3#、B-5#、B-6#-1~B-6#-3、B-6#-5~B-6#-6、B-7#~B-9#、C-9#）、S-2#物业用房、PD-1#配电房、GF层机动车库、GF层非机动车库、地下人防救护站及景观绿化、室外消防、智能化，配套工程等施工图纸设计规定的全部工程内容。

2.6 工程合同估算价（万元）：48000 万元

2.7 单位工程及招标范围说明：包括但不限于基坑支护、降水、桩基、土石方、土建、机电安装、消防、通风、外装、人防、太阳能及光伏、电梯工程、智能化工程、精装修、室外配套工程、景观绿化；包含施工图纸所示的土建、外装、安装以及专业分包工程中随主体结构预留、预埋的铁件、暗配管、接线盒、及穿带线等施工图纸设计规定的全部工程内容(不仅限于下列)，具体内容及各专业施工界面详见图纸及工程量清单。

其中精装修、室外配套工程、景观绿化为专业工程暂估价（包含售楼处及会所、公区精装修、

样板间装饰装修、地下室及首层架空层、车道、道路、排水、景观、绿化、连桥、水景、室外消防给水等)。

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: ①下沉庭院及人防开挖深度超 6 米, 局部边坡支护深度最大达到 10.65 米, 为超危基坑工程, 地下室梁、板超重, 为超危高支模工程; ②地面架空层车库的顶板设置多条变形缝, 防水、防渗等施工难度大; ③该项目为第四代住宅, 户户配置空中悬挑露台, 悬挑跨度最大达到 4 米, 存在大尺度悬挑结构、荷载大、受理体系复杂; ④工程采用曲面幕墙, 技术复杂施工难度大。

2.9 工期: 900 日历天, 计划开工日期: 2026 年 11 月, 计划竣工日期: 2029 年 6 月。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。

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: 投标人须具备有效的建筑工程施工总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: 投标人拟派项目负责人须具备建筑工程专业二级注册建造师资格, 并具备安全考核合格证书(B 证); 以上证书均须注册在投标人单位;

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(相关规定不作要求的除外);

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; 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。

(3) 拟派项目负责人必须为投标企业正式人员, 须提供拟派项目负责人与投标企业双方签订的有效劳动合同(本工程不接受退休返聘人员)。

特别提醒: ①本工程投标人拟派项目负责人为江苏省二级注册建造师的, 必须根据《省住房

和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告》（(2023)第 26 号）文件要求使用并提供证书，如未按文件要求提供证书，该证书无效，视为项目负责人的资格不符合要求。

②本工程投标人拟派项目负责人为一级注册建造师的，必须根据《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）文件要求使用并提供证书，如未按文件要求提供证书，该证书无效，视为项目负责人的资格不符合要求。

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 2023 年 10 月 1 日(以竣工验收日期为准)以来承担过单项合同建筑面积 4.5 万平方米及以上的住宅房屋建筑工程项目的施工业绩。

注：①业绩证明材料须同时提供对应业绩的（下同）中标通知书或直接发包通知书、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等验收文件。竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、设计单位、施工单位盖章），上述三项材料缺一不可。

②时间以“竣工验收证明”上注明的竣工验收日期为准(如为分批验收的，时间以竣工验收证明上验收日期在后的为准)；建筑面积以中标通知书（或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）或施工合同或竣工验收证明所显示的建筑面积为准【如中标通知书（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）或施工合同或竣工验收证明显示的建筑面积不一致时，以建筑面积少的为准）】。

③工程总承包（EPC 或设计施工一体化）业绩及联合体业绩予以认可，但仅认定投标人在该项目中承担的施工部分，如业绩资料中未载明其承担部分的内容及面积的，需提供建设单位出具并加盖公章的相关证明材料，否则不予认可。

④上述业绩证明材料的施工单位名称应与投标人单位名称一致，投标人单位名称变更的，须同时提供变更材料。

☒3.4.2 自 2024 年 10 月 1 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 10 月 1 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 2021 年 10 月 1 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：①根据苏建函建管〔2025〕183 号文要求，被限制市场准入的建筑施工企业和人员不得参与省内工程投标。

②根据《关于在我省国有资金投资工程建设项目招标投标中应用建筑企业资质动态监管结果有关要求的通知》（苏建招办【2022】2号）文件要求，投标人在投标文件递交截止时间当日，建筑业企业资质动态监管结果不处于不合格状态。注：投标人某项被核查为不合格的资质，不得参加该资质的招投标、合同备案等经营活动。

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：___/___

☐ 3.6 以联合体形式或分包形式面向中小企业的实施方式及预留份额：

☐ 以联合体形式预留。联合体中中小企业承担的合同份额需达到___%及以上，且在共同投标协议中明确。

☐ 以分包形式预留。若为大型企业中标，须将___%及以上的非主体、非关键性工作分包给一家或者多家中小企业，且在投标函中作出承诺。

3.7 整体面向或以联合体形式面向中小企业预留份额的，中小企业需提供《中小企业声明函》。

4. 资格审查办法

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格评审标准详见招标文件第三章。

条款号		评审因素	评审标准
1		中标候选人排序方法	按照评标结果的优劣推荐 5 名不排序的中标候选人
初步评审			
2.2.1	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，提供有效证明材料。
		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。
		暗标	符合招标文件有关暗标的要求。
2.2.2	资格评审标准	营业执照	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。具备有效的营业执照，提供有效的营业执照。
		安全生产许可证	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。具备有效的安全生产许可证，提供有效的安全生产许可证。
		资质等级	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。具备有效的建筑工程施工总承包贰级及以上资质，提供有效的资质证书。
		项目负责人资质	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。具备建筑工程专业二级注册建造师资格，提供有效的中华人民共和国建造师注册证书（须在注册有效期内且注册单位为投标单位） 特别提醒：①本工程投标人拟派项目负责人为江苏省二级注

			册建造师的，必须根据《省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告》（(2023)第 26 号）文件要求使用并提供证书，如未按文件要求提供证书，该证书无效，视为项目负责人的资格不符合要求。 ②本工程投标人拟派项目负责人为一级注册建造师的，必须根据《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）文件要求使用并提供证书，如未按文件要求提供证书，该证书无效，视为项目负责人的资格不符合要求。
		项目负责人 安全生产考核	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。拟派项目负责人具有有效的项目经理安全生产考核合格证（B 证），提供项目负责人有效的安全生产考核合格证（B 证）。
		项目负责人其他 要求	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；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。 提供有效的诚信承诺书（格式见第八章） （3）拟派项目负责人必须为投标企业正式人员，须提供拟派项目负责人与投标企业双方签订的有效劳动合同（本工程不接受退休返聘人员）。
		投标人业绩	投标人业绩：投标人自 2023 年 10 月 1 日（以竣工验收日期为准）以来承担过单项合同建筑面积 4.5 万平方米及以上的住宅房屋建筑工程项目的施工业绩。 注：①业绩证明材料须同时提供对应业绩的（下同）中标通知书或直接发包通知书、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等验收文件。竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、设计单位、施工单位盖章），上述三项材料缺一不可。 ②时间以“竣工验收证明”上注明的竣工验收日期为准（如为分批验收的，时间以竣工验收证明上验收日期在后的为准）；

			建筑面积以中标通知书（或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）或施工合同或竣工验收证明所显示的建筑面积为准【如中标通知书（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）或施工合同或竣工验收证明显示的建筑面积不一致时，以建筑面积少的为准）】。 ③工程总承包（EPC 或设计施工一体化）业绩及联合体业绩予以认可，但仅认定投标人在该项目中承担的施工部分，如业绩资料中未载明其承担部分的内容及面积的，需提供建设单位出具并加盖公章的相关证明材料，否则不予认可。 ④上述业绩证明材料的施工单位名称应与投标人单位名称一致，投标人单位名称变更的，须同时提供变更材料。
		动态监管查询结果	根据《关于在我省国有资金投资工程建设项目招标投标中应用建筑企业资质动态监管结果有关要求的通知》（苏建招办【2022】2号）文件要求，投标人在投标文件递交截止时间当日，建筑企业资质动态监管结果不处于不合格状态。注：投标人某项被核查为不合格的资质，不得参加该资质的招投标、合同备案等经营活动。 在投标文件递交截止时间当日，招标人（或招标代理机构）登录“江苏省工程建设数字化监管平台”，检查投标人的建筑业企业资质动态监管状态，对动态监管处于不合格状态的投标人进行截图保存，并提供给评标委员会。
		限制市场准入查询	根据苏建函建管（2025）183号文要求，被限制市场准入的建筑施工企业和人员不得参与省内工程投标。
		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。
2.2.3	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。 须同时提供以下材料：

			1) 有效的投标保证金缴纳凭证; 2) 如采用现金形式递交投标保证金的须提供基本账户开户许可证(或基本存款账户信息)扫描件、投标保证金成功缴纳或办理凭证; 3) 如采用非现金方式: 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》)。 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)。 提醒: 银行保函开具对象(受益人)须为南通市城镇房地产开发有限公司, 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。
		承诺书	按照招标文件要求提交有效的承诺书。 ①提供有效的诚信承诺书(格式见第八章投标文件格式“诚信承诺书”) ②提供有效的远程参与开标会议诚信承诺书(格式见第八章投标文件格式“远程参与开标会议诚信承诺书”)
		其他	无第三章“评标办法”5. 无效标条款所列情形。

5. 评标办法

本次招标采用综合评估法-采用评定分离方式, 评标标准和方法详见招标公告附件及招标文件第三章。

评标入围		
2.1.1	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	编制内容
2.3.1	分值构成	评标是否分两个阶段进行:

	(总分 100 分)	☐采用两阶段评标方式 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。 第一阶段详细评审分值构成： ☐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 ☐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 第一阶段汇总得分是否带入第二阶段 ☐是 ☐否 第二阶段详细评审分值构成： ☐不采用投标人市场信用评价评审因素 投标报价合理性： <u>≤1</u> 分 投标报价： <u>≥79</u> 分 ☐采用投标人市场信用评价评审因素 投标报价合理性： <u>≤1</u> 分 投标报价： <u>≥71</u> 分 ☒不采用两阶段评标方式 ☐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 ☒采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计： <u>12</u> 分（含拟派项目负责人答辩：2 分；BIM 演示动画 2 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>/</u> 分 投标报价： <u>78</u> 分 <u>（1）投标报价不高于最高投标限价的为有效报价；投标报价高于最高投标限价的，则为无效标。</u> <u>（2）投标报价为有效报价的，其投标报价评审等级为“合格”，得 78 分。</u>
--	------------	---

			(3) 如投标报价评审作无效标处理的，其投标报价评审等级为“不合格”。投标报价评审不合格的投标单位，不进入中标候选人排名推荐。
详细评审			
条款号		评分因素	评分标准
2.3.2 (1)	施工组织设计评分标准	施工组织设计评分标准	(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）。 (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 详见评分因素中的<u>页数要求</u>，每超过 1 页的，扣 <u>0.1</u> 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。 （注：施工组织设计总篇幅一般不超过 80 页（技术特别复杂的工程可适当增加），具体篇幅（字数）要求及扣分标准，招标人应在招标文件中明确。） (4) 项目负责人陈述及答辩，必须采用“暗标”法进行评审。 4.1 答辩题目共两道题，每道题 1 分，满分 2 分。针对投标项目，由评标委员会设计题目，对拟派项目负责人的专业能力进行考核。 4.2 答辩统一使用黑色墨水笔（自带）进行答题，且答辩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，项目负责人答辩分为 0 分。拟派项目负责人须在开标现场服从公共资源交易中心工作人员、招标人及招标代理机构工作人员的安排。 4.3 拟派项目负责人须持本人身份证原件和项目负责人委托书在 2026 年 11 月 2 日 13 时 30 分前到达南通市工农路 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，答辩采用现场书面形式进行。

			注： ①拟派项目负责人须携带有效身份证原件、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。 ②拟派项目负责人服从现场安排，答辩顺序随机抽取（如需）。 ③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，项目负责人答辩不得分。 ④资格审查不通过的投标人将不再进入后续商务技术标及经济标的评审阶段。 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。 ⑥各投标人的拟派项目负责人现场答辩的最终得分为所有技术评委评分去掉一个最高分和一个最低分后的算术平均值（四舍五入，保留小数点后两位小数） ⑦答辩项目负责人非拟派项目负责人的，按无效标处理。 （6）BIM 动态视频演示并展示本项目工程概况，以动画形式介绍各阶段场地布置的漫游、进度推演、竣工后的效果等。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。 视频采用旁白的，统一要求语言为普通话。（请各投标单位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，其责任由投标单位自行承担） 暗标要求：视频文件陈述不得出现投标单位名称、投标单位的人员姓名、页眉页脚、企业签章等标志，否则为无效投标文件。 展示视频文件在系统中上传至图纸文件中，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 演示动画”，投标文件和 BIM 演示动画文件分开上传。未按上述要求上传演示动画文件的，将按无效标处理。 注：①BIM 演示动画除缺少相应内容的评审要点不得分
--	--	--	--

			外，不应低于该评审要点满分的 70%。 ②各投标人的 BIM 演示动画得分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。（保留两位小数，第三位四舍五入）。		
			评分因素	页数要求	分值
			☒ 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 <u>5</u> 页	<u>1.2</u> 分
			☒ 施工现场平面布置和临时设施、临时道路布置	不超过 <u>4</u> 页	<u>1.2</u> 分
			☒ 施工进度计划和各阶段进度的保证措施	不超过 <u>10</u> 页	<u>1.2</u> 分
			☒ 施工过程各阶段质量安全的保证措施	不超过 <u>10</u> 页	<u>1.2</u> 分
			☒ 劳动力、机械设备和材料投入计划	不超过 <u>10</u> 页	<u>1</u> 分
			☒ 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 <u>26</u> 页	<u>1.2</u> 分
			☒ 新技术、新产品、新工艺、新材料应用	不超过 <u>15</u> 页	<u>1</u> 分
			☒ BIM 等信息技术的使用	不超过 <u>/</u> 页	<u>2</u> 分
			☒ 项目负责人陈述及答辩	/	<u>2</u> 分
			☐ 其他（≤2 分）：____ （注：根据发包内容自行填写，并明确评分要点。）	不超过 <u>/</u> 页	<u>/</u> 分
2.3.2 (2)	投标人业绩评分标准	☐ 企业类似工程业绩 ☒ 项目负责人类似工程业绩	类似工程认定标准：拟派项目负责人自 2023 年 10 月 1 日以来（时间以竣工验收证明上的竣工验收日期为准），在投标企业任职期内，承担过单项合同总建筑面积 4.5 万平方米及以上的住宅工程施工业绩，并在该业绩项目中担任项目负责人的，提供一个得 2 分，本项最高得 2 分。 （注：除法律法规规定的项目负责人业绩不予		

		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。） 注：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。上述三项证明材料必须齐全，缺一不可。若项目负责人发生变更的，则还需提供相关备案材料，业绩认定归属按照苏建建管〔2017〕236号文执行（房屋建筑工程主体结构封顶前、其它工程完成70%工程量前变更项目负责人的，工程业绩由变更后的项目负责人所有）。 （1）时间以“竣工验收证明”上注明的竣工验收时间为准（如为分批验收的，时间以竣工验收证明上验收时间在后的为准）；建筑面积以中标通知书（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）或施工合同或竣工验收证明所显示的建筑面积为准【如中标通知书（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）或施工合同或竣工验收证明显示的建筑面积不一致时，以建筑面积少的为准】。 （2）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、设计单位、施工单位盖章。 注：业绩证明材料中须能体现项目规模建筑面积等达到招标文件要求及项目负责人姓名，如不能体现的，还须提供建设单位出具的相关证明材料，否则不予认可。	
--	--	--	--

			(3) 工程总承包 (EPC 或设计施工一体化) 业绩及联合体业绩予以认可, 但仅认定投标人在该项目中承担的施工部分, 如业绩资料中未载明其承担部分的内容及面积的, 需提供建设单位出具并加盖公章的相关证明材料, 否则不予认可。 (4) 本项业绩与资格审查业绩不可为同一业绩。	
2.3.2 (3)	投标人市场信用评价评分标准	信用评价评审	投标人市场信用评价得分=南通市建筑业企业信用得分* <u>8 %</u> (计算结果均保留两位小数, 第三位四舍五入)。 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>建筑业企业</u> 信用得分为准。 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。	<u>8 分</u>
2.3.2 (4)	投标报价评审	投标报价评审	(1) 投标报价不高于最高投标限价的为有效报价; 投标报价高于最高投标限价的, 则为无效标。 (2) 投标报价为有效报价的, 其投标报价评审等级为“合格”, 得 78 分。 (3) 如投标报价评审作无效标处理的, 其投标报价评审等级为“不合格”。投标报价评审不合格的投标单位, 不进入中标候选人排名推荐。	<u>78 分</u>
2.3.2 (5)	报价合理性得分标准	<u>/</u>	(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 <u>/ %</u> 乘以权重系数 <u>/ %</u> (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 <u>/ %</u> (50%及以下), 确定报价合理性分析基准值。 (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 <u>/ %</u> (一般为评标价的 0.5%-1%) 的, 有一项扣 0.1 分, 最多扣 1 分。	<u>/ 分</u>

		(3) 特殊情形下, 报价合理性分析基准值调整方式: ☐ 评标结束后, 报价合理性分析基准值不因招标投标当事人异议、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, 报价合理性分析基准值不因招标投标当事人异议、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, 报价合理性分析基准值不因招标投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。	
3.4	推荐中标候选人	如初步评审合格投标人≤ 5名时, 则由评标委员会按详细评审打分办法进行综合评分, 推荐所有投标人为中标候选人进入定标阶段; 如初步评审合格投标人> 5名时, 则由评标委员会按详细评审打分办法进行综合评分, 投标人详细评审得分从高到低排名, 得分前5名的投标人为中标候选人进入定标阶段, 详细评审得分并列第5名, 以投标报价低的优先入围方式确定入围中标候选人。如初步评审合格投标人少于3名时, 评标委员会作出是否具备竞争性判断, 如具备竞争性, 可继续推荐中标候选人。中标候选人推荐不排序。(评标结果公示期间因投诉或质疑导致中标候选人少于评标委员会推荐数量时, 中标候选人数量不再递补。)	
4.1	定标委员会人数	5 人以上单数	
4.2	定标标准	1、投标企业承建(不含参建)的房屋建筑工程施工获得过省级及以上的工程类奖项(不超过 3 个), 须提供获奖证书或获奖文件等获奖证明材料。获奖时间为 2023 年 10 月 1 日至投标截止日, 时间以证书颁发时间或文件落款时间为准(如同时提供获奖证书和获奖文件的, 获奖证书与获奖文件落款时间不一致的, 以获奖文件落款时间为准), 落款时间仅有年月的, 视为当年当月 1 日。 2、投标企业近三年(2023 年度、2024 年度、2025 年度)财务审计报告。 3、投标企业的信誉等级以及行业的信用等级相关证明材料。 4、投标企业过往业绩的履约情况证明材料。 5、投标企业过往项目建设单位履约评价证明材料及对本项目的履约承诺。 6、定标因素中要求提交的其他材料。	
4.3	定标方法	☒ 票决法: 定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后票决, 并确定得票数最多的为中标人; 当得票数相同无法确定中标人时, 应当对得票数相同的单位再次票决。	

		☐ 集体议事法：由定标委员会根据定标标准对各中标候选人进行集体商议，成员各自发表评价意见，最终由定标委员会负责人确定中标人。
--	--	---

6. 招标文件的获取

6.1 招标文件获取时间为：2026 年 10 月 8 日至 2026 年 11 月 2 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 11 月 2 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

(1) 本工程采用远程不见面交易的模式，具体详见招标文件。

(2) 未按招标文件要求提交投标保证金的，其投标文件不予受理。

(3) 招标公告系招标文件的组成部分，与招标文件具有同等法律效力。

(4) 投标人同步的诚信库链接为江苏省公共资源交易经营主体信息库中的信息，如需调整请前往省库调整完善，投标人需及时更新信息，确保投标文件的完整性和准确性。

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 本次招标公告为第一次发布。

10. 联系方式

10.1 招标主体

招标人：南通市城镇房地产开发有限公司

招标代理机构：江苏建诚工程咨询有限公司

招标人地址：南通市崇川区城港路 28 号

招标代理机构地址：南通市崇川路 58 号产业技术研究院 9 幢 601 室

联系人：张影

联系人：单晓花、孙霞、陆妍

电话：0513-66889905

电话：15896245291、13962984806

传真：/

项目负责人：谢安滔

邮编：/

传真：/

电子邮箱：/

邮编：/

电子邮箱: 292619374@qq.com

10.2 相关部门

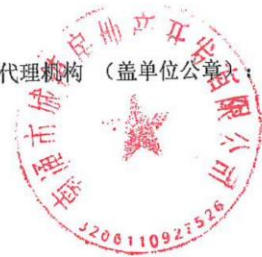
招投标行政监督部门: 南通市住房和城乡建设局

联系电话: 0513-59000361

10.3 异议渠道

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>南通市城镇房地产开发有限公司</u> 地 址： <u>南通市崇川区城港路 28 号</u> 联系人： <u>张影</u> 电 话： <u>0513-66889905</u> 电子邮箱： <u>/</u>
1.1.3	招标代理机构	名 称： <u>江苏建诚工程咨询有限公司</u> 地 址： <u>南通市崇川路 58 号产业技术研究院 9 幢</u> 联系人： <u>单晓花、孙霞 、陆妍</u> 电 话： <u>15896245291、13962984806</u> 电子邮箱： <u>292619374@qq.com</u>
1.1.4	招标项目及标段名称	项目名称： <u>幸余路北、通生路西（R25015）地块建设项目</u> 标段名称： <u>幸余路北、通生路西（R25015）地块建设项目一期施工总承包</u>
1.1.5	招标方式	☒ 公开招标 ☐ 邀请招标
1.1.6	建设地点	<u>南通市崇川区幸余路北、通生路西</u>
1.2.1	资金来源	<u>自筹</u> 本工程属于 ☐ 政府投资项目 ☒ 国有非政府投资项目 ☐ 其他
1.2.2	出资比例	<u>100%</u>
1.2.3	资金落实情况	<u>已落实</u>
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	<u>幸余路北、通生路西（R25015）地块建设项目一期施工总承包，包括但不限于基坑支护、降水、桩基、土石方、土建、机电安装、消防、通风、外装、人防、太阳能及光伏、电梯工程、智能化工程、精装修、室外配套工程、景观绿化；包含施工图纸所示的土建、外装、安装以及专业分包工程中随主体结构预留、预埋的铁件、暗配管、接线盒、及穿带线等施工图纸设计规定的全部工程内容(不仅限于下列)，具体内容及各专业施工界面详见图纸及工程量清单。</u> <u>其中精装修、室外配套工程、景观绿化为专业工程暂估价(包</u>

		含售楼处及会所、公区精装修、样板间装饰装修、地下室及首层架空层、车道、道路、排水、景观、绿化、连桥、水景、室外消防给水等)。
1.3.2	要求工期	要求工期: <u>900</u> 日历天 计划开工日期: <u>2026</u> 年 <u>11</u> 月 计划竣工日期: <u>2029</u> 年 <u>6</u> 月 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。
1.3.3	质量要求	质量标准: 合格
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	投标人资质条件: <u>详见招标公告</u> 资料要求详见招标文件第二章投标人须知前附表 3.5.1 项目负责人资格: <u>详见招标公告</u> 资料要求详见招标文件第二章投标人须知前附表 3.5.2 资格审查可选条件: <u>详见招标公告</u> 符合法律、法规规定的其他条件: <u>详见招标公告</u>
1.4.2	是否接受联合体投标	☒ 不接受 ☐ 接受, 应满足下列要求: _____
1.5.2	招标代理服务费	☒ 招标人支付 ☐ 中标人代为支付, 根据招标代理合同约定, 本标段招标代理服务费由中标人代为支付, 费用包含在投标报价中, 最高投标限价暂列金额中已列出, 投标报价时不得调整。具体如下: 费用金额: 支付时间: /
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘
1.10	投标预备会	不召开
1.11	分包	☐ 不允许 ☒ 允许, 分包内容要求: <u>本工程不得将工程主体结构的施工分包给其他单位。</u> 分包金额要求: _____ 接受分包的第三人资质要求: <u>投标人在资质范围以外的专业工程或者确需另行分包的, 投标人应确保分包单位具有相应的资质、能力和类似业绩, 同时拟定专业分包单位须招标人批准</u>
1.12.1	偏差	不允许
2.1.1 (9)	构成招标文件的其他材料	工程设计图纸(含疑问回复)等相关材料登录 CA 系统自行下载
2.2.1	投标人要求澄清招标文	<u>2026 年 10 月 16 日 17 时 00 分</u>

	件的截止时间	
2.2.2	招标文件澄清发布时间	2026 年 10 月 19 日 17 时 00 分
2.4	最高投标限价	金额：人民币 477436846.55 元 其中： 招标代理服务费（如选择中标人代为支付）：_____/_____ 暂估价（以工程量清单为准）：85000000 元 暂列金额（以工程量清单为准）：_____/_____
2.5	暂估价招标	以暂估价形式包括在总承包范围内的工程、货物、服务属于依法必须进行招标的项目范围且达到规定的规模标准的，应当依法进行招标，可以由发包人或者承包人单独组织招标，也可以由发包人和承包人共同组织招标。 招标主体及其权利义务：_____
3.1.1	投标文件的组成	评标是否分两个阶段进行： ☐ 采用两阶段评标方式 投标文件组成： 第一阶段投标文件： ☒ 第一阶段投标函； ☒ 法定代表人身份证明； ☒ 授权委托书； ☐ 共同投标协议（如有）； ☒ 承诺书； ☒ 施工组织设计； ☒ 项目管理机构组成表； ☐ 中小企业声明函（如有）； ☐ 拟分包项目计划表（如有）； ☒ 资格审查资料； ☒ 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）； ☐ 投标保证金信用承诺书（如有）； ☒ 业绩资料； ☒ 其他材料：<u>评标办法中第一阶段要求提供的其他相关资料</u>； ☒ 定标材料。 第二阶段投标文件： ☒ 第二阶段投标函； ☒ 已标价工程量清单；

		☒ 其他材料：<u>评标办法中第二阶段要求提供的其他相关资料</u>； ☒ 不采用两阶段评标方式 投标文件组成： ☒ 投标函； ☒ 法定代表人身份证明； ☒ 授权委托书； ☐ 共同投标协议（如有）； ☒ 承诺书； ☒ 已标价工程量清单； ☒ 施工组织设计（如有）； ☒ 项目管理机构组成表； ☐ 中小企业声明函（如有）； ☐ 拟分包项目计划表（如有）； ☒ 资格审查资料； ☒ 业绩资料； ☒ 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）； ☐ 投标保证金信用承诺书（如有）； ☒ 其他材料 <u>评标办法中要求提供的其他相关资料</u>； ☒ 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： ☒ 企业营业执照； ☒ 企业资质证书； ☒ 企业安全生产许可证； ☒ 拟派项目负责人的建造师注册证书； ☒ 拟派项目负责人的安全生产考核合格证（B 类证书）； ☒ 拟派项目负责人与企业签订的有效劳动合同； ☒ 类似工程业绩材料； ☒ <u>定标材料（如有，且需电子文件）</u>；（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）。 未尽之处，详见评标办法。
3.2.3	合同价格形式	☒ 单价合同 ☐ 总价合同

3.3.1	投标有效期	60 日历天（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（格式按招标文件第八章）； 2、投标保证金金额：人民币 50 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 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 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。 （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（保函有效期需覆盖投标有效期）。保函的保证范围应当包含招标文件投标人须知第 3.4.4 条规定的不予退还保证金的情形； ②投标人须在投标文件中上传保函扫描件或电子保函、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）。 提醒：银行保函开具对象（受益人）须为南通市城镇房地产开发有限公司，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。
3.4.4(3)	投标保证金将不予退还的其他情形	1、提供虚假材料、串通投标、骗取中标等违法违规为的情形； 2、其他情形：/
3.5.1	投标人基本情况表材料要求	按招标文件中投标文件格式填写
3.5.2	项目负责人资料表材料要求	按招标文件中投标文件格式填写
3.5.3	近年完成的类似项目及	按招标文件中投标文件格式填写

	获奖情况表（包括企业和项目负责人业绩）材料要求	
3.6	是否允许递交备选投标方案	☒ 不允许 ☐ 允许
3.7.4	施工组织设计暗标要求	☐ 不采用 ☒ 采用，具体规定： 施工组织设计电子文件名称、内容、文字、图片均不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等；
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。中标单位在确定中标后，领取中标通知书时需使用 CA 系统打印出来的完整的投标文件交招标人或招标代理（一式伍份）及不加密 NJSTF 格式文件（光盘一份）。
4.1.1	加密要求	具体操作详见“南通市公共资源交易电子交易平台投标文件制作软件操作手册”和“南通市公共资源交易电子交易平台建设工程项目响应方业务操作手册”。
4.2.1	投标截止时间	2026 年 11 月 2 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）：/ ☒ 开标地点（不见面开标）：投标人自行选择任意地点参加远程开标会
5.1.2	投标人参加开标会人员要求	远程参加开标，无需亲临开标现场
5.2	开标程序	采用两阶段开标 ☐ 是 ☒ 否 解密投标文件： 解密时间：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。 解密地点：投标人自行选择任意地点参加远程解密
7.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：9 人或 9 人以上单数。 评标专家确定方式：在政府组建的专家库中随机抽取。
7.3.1	评标方法	☐ 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 采用评定分离方式 ☒ 是 1. 推荐中标候选人数量 <u>5</u> 名。 2. 经评标委员会评审，有效投标不足三个的，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。 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。 ☐ 否 推荐中标候选人数量 <u>/</u> 名。
7.3.2	评标委员会推荐中标候选人数量	
8.1.1 (A)	是否授权评标委员会确定中标人	☐ 是 ☒ 否，推荐的中标候选人数量： <u>详见第三章评标办法</u> 。
8.1.1 (B)	采用“评定分离”方式时定标方法	1. 定标方法为： ☒ 票决法：定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后票决，并确定得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。 ☐ 集体议事法：由定标委员会根据定标标准对各中标候选人进行集体商议，成员各自发表评价意见，最终由定标委员会负责人确定中标人。 2. 定标委员会的组建 定标委员会成员应当符合下列要求：不得与投标人有利害关系，人数为 <u>5 人以上单数</u> 。
8.3	履约担保及支付担保	履约担保的形式： <u>银行转账或银行保函等</u> 履约担保的金额： <u>合同价（扣除暂列金、专业工程暂估价等相应金额）的 10%，中标通知书发出 7 个工作日内，中标人应向招标人递交履约保证金，否则招标人有权按中标人自动放弃中标资格处理，同时投标保证金不予退还，该金额不足以弥补给招标人造成的直接和间接损失的（包括但不限于二次招标发生的招标费用、中标差价、招标代理服务等），中标人应予补足。中标结果公示后，中标人须向招标人提供书面承诺。</u> 支付担保的形式： <u>指定银行现金封存的方式</u>

		支付担保的金额： <u>按《关于全面落实房屋和市政工程建设项</u> <u>目工程款支付担保工作的通知》执行。</u> 差额履约担保： ☐ 采用 ☒ 不采用 差额履约担保的形式： <u> / </u> 差额履约担保金额： <u> / </u>
10.5.1	招投标行政监督部门	招投标行政监督部门： <u>南通市住房和城乡建设局</u> 联系号码： <u>0513-59000361</u>
12	需要补充的其他内容	
12.1	本项目招投标全流程均在南通市公共资源交易平台操作和发布，网址为 https://ggzyjy.nantong.gov.cn/ ，本工程提供多个品牌投标文件制作软件，由投标人 自行选择投标文件制作软件，投标文件制作软件请在南通市公共资源交易平台首页办事 指南“交易指引-系统帮助”中下载。	
12.1	因本工程采用<u>远程不见面交易</u>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（<u>仅在技术人员确认为非投标人原因导致远程解密失败时使用</u>）。开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过<u>鸿雁不见面交易系统</u>参加开标会议，并根据需要使用<u>鸿雁不见面交易系统</u>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<u>鸿雁不见面交易系统</u>，播放测试音频，各投标人的授权委托人或法人代表提前进入<u>鸿雁不见面交易系统</u>收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈，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并核验投标保证金递交情况，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，投标人解密限定在系统默认的 30 分钟解密时限（以鸿雁系统倒计时为准）内完成。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人代表应始终为同一个人，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均将被视为是投标人的授权委托人或法人代表，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不见面交易系统观看时，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、为确保本项目远程开标时交互顺利，在开评标全过程中，鸿雁 3.0 系统是默认的远程交互工具，若系统交互出现故障，可通过系统内投标人签到表中登记的电话、QQ 等联系，在系统正常运行情况下，若投标人在（10 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，则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。

10、开标会议登录：各投标人使用 CA 锁或移动 CA 全国互认扫码登录参与开标会议。开标之前，必须在江苏省公共资源交易经营主体信息库注册完善信息并确保开标用的锁已激活、绑定单位。

11、投标人同步的诚信库链接为江苏省公共资源交易经营主体信息库中的信息，如需调整请前往省库调整完善，投标人需及时更新信息，确保投标文件的完整性和准确性。

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) 投标人在资格预审申请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。

1.9.5 现场条件

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（网上答疑具体操作详见《南通市公共资源交易电子交易平台建设工程响应方业务操作手册》），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，中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：场内临时供水供电管网设施及施工中所用的水、电等管网设施费用由投标人在投标时进行报价，工程结算时不再增加此费用。

（3）场内外道路：以施工场地的现状为准。施工现场临时道路及施工便道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。

（4）其他：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。

临时设施及相应场地所需费用均由投标人自行考虑并承担相应费用；临时办公区、生活区等所有临时设施必须按照相关标准及招标人要求实施，由投标人自行考虑并承担相应费用。

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，并已充分了解工地位置、周围条件、道路等所有影响报价的情况。中标后和签订合同时及施工过程中，投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（含清苗补偿等，如有）增加，均由投标人自行承担，结算时不予调整。

投标人需对施工区域的地质进行全面调查、勘验，利用工作中所收集的一切有价值的数据信息为后期的施工建设工作提供精确的参考信息。

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。

2.4.1 本工程实行工程量清单招标，且编制最高投标限价。投标人的投标报价高于最高投标限价的，招标人将视其为无效标处理。

2.4.2 最高投标限价编制依据

2.4.2.1 本工程施工图及其工程量清单。

2.4.2.2 《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024）及 9 本工程量计算标准、）《江苏省建筑与装饰工程消耗量》、《江苏省通用安装工程消耗量》、《江苏省市政工程消耗量》2026 年版、《江苏省建设工程施工工期定额》（2025）、《江苏省建设工程费用参考》及《江苏建设工程施工机具台班费用参考表》及江苏省、南通市现行的计价文件。

2.4.2.3 各专业措施费费率、管理费、利润按 2026 江苏省建设工程费用参考中的费率区间的中值计算。

2.4.2.4 人工工资执行《江苏省建设工程费用参考》（苏建价（2026）76 号）文件。

2.4.2.5 材料价参考 2026 年 8 月《南通市建设工程主要材料价格指数》，指数对应的基期

价格按 2025 年第 12 期《南通市建设工程造价信息》发布的信息价；无信息价的材料，按市场询价确定的合理价格计入。

2.4.2.4 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。

2.4.2.5 安全生产措施费及税金费率按下表计取：

序号	费用类别	费用名称	计费基数	土建 (%)	安装 (%)	土方 (%)	基坑 支护 (%)	幕墙 (%)
1	安全生产措施费	安全生产措施费	分部分项工程费-除税工程设备费	3.8	2.9	3.8	3.8	3.8
2	增值税	增值税	税前造价	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00

注：投标时暂列金额、暂估价、计算基础、增值税税率、安全生产措施费费率均以 24JZ 格式工程量清单文件为准，投标时不得改变，否则按无效投标处理。

2.4.2.6 其他有关费率：详见最高投标限价文件。

2.4.2.7 本工程招标时砼采用商品砼、砂浆按预拌砂浆。

2.4.2.8 招标人分包的内容：部分已列入清单的达到招标规模的专业工程暂估价项目、清单中未列入且图纸已设计的内容、招标文件中已明确的内容、在实际施工时可能应政府要求需要独立分包的项目。

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。

3.2.4 投标报价应包括招标文件所确定的招标范围内相应工程量清单及相关资料的全部内容，以及为完成上述内容所必须的附属工程、临时工程、材料、劳务及所需的全部费用。

招标文件后附的工程量清单标明的工程量是投标人投标报价的共同基础。招标人提供的工程量清单应结合投标人须知、合同条款技术标准和要求与图纸一起阅读理解。

3.2.5 投标报价编制要求

(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、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，依据企业定额和市场价格信息，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，视为对发包人的优惠。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) 参照《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024）及9本工程量计算标准、《江苏省建筑与装饰工程消耗量》、《江苏省通用安装工程消耗量》、《江苏省市政工程消耗量》2026年版、《江苏省建设工程施工工期定额》（2025）、《江苏省建设工程费用参考》及《江苏建设工程施工机具台班费用参考表》及江苏省、南通市现行的计价文件。

(7) 图纸中注明的甲方自理、二次设计需由专业厂家制作生产，且已列入工程量清单由中标人负责实施的项目，投标时应将该部分费用考虑在投标总价中（包含但不限于二次设计等相关费用）。

(8) 中标人应独立、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，对施工现场及周边发生的青苗、树木赔偿费用，及可能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，并无条件接受发包单位、监理单位的协调、管理。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，请在提交疑问截止时间之前提出，否则视同认可。一旦中标不得对现场条件提出额外要求，且不得要求增加费用，施工时若碰及红线相邻市政绿化带及市政道路，须后期无条件恢复，报价中综合考虑。

（9）本工程施工期间涉及排污、环保、市容、消防、治安、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安全的费用等，投标人应综合考虑在投标报价中，竣工结算时不再调整。需招标人配合的，招标人提供必要的配合。开工后 7 天内，中标人应提交施工场地治安计划及紧急预案与发包人审核，审核通过后方可使用。确保封闭管控，安保周期为工地围挡形成至项目集中交付。

（10）中标单位须根据招标文件的工期要求拆除现场所有临时设施，包括所有的机械设备、硬化场地后的场地拆除以及完工后塔吊基础拆除等建筑垃圾及剩余材料全部清运出现场，相关费用由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。清理标准应得到发包人认可：垃圾清理与处置费用各投标人应根据施工现场及施工组织设计的需要，在施工现场设置垃圾集中收集点，中标单位将自身产生的垃圾运至集中收集点，督促分包人将各自产生的垃圾自行运至总包设置的集中收集站，无法分清责任单位时，由投标人自行清理至堆放点，招标人另行发包的工程及材料设备商施工过程中产生的垃圾由工程及材料设备商自行运至总包设置集中收集站，由中标单位统一管理及外运。原则上要求中标单位即满即运，但任何时候垃圾清运间隔不超过三天。中标单位承担所有垃圾清理及处置费用，该费用由各投标人在报价中综合考虑。否则，如发生相关费用则由招标人在工程结算价款中扣除。

（11）因施工场地狭小而发生的一切费用投标人已自行考虑在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。

（12）投标人必须考虑到在总包范围内的各专业分包工程施工的配合工作，其配合费、水电费、垃圾清运费、垂直运输费等费用由各投标人在报价时考虑，结算时不作任何调整。投标人不得再向招标人和分包单位收取任何费用。其中专业工程暂估价按约定条款计取；施工时必须无条件服从招标人及监理方的安排，本项目所有分包工程的资料由中标人统一管理及上报，费用在报价时综合考虑。水电费如由招标人代缴的，从后期总包进度款及结算价中扣除。

（13）对未注明品牌要求的材料或设备，投标人在报价时考虑选用国产中档及以上，且符合国家标准及以上（含防雷、消防、质监、人防、供水、供电等部门）的合格产品进行报价，且结算时价格不予调整。在实际施工中，招标人可以无条件要求中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，由中标人无条件退货，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中标人承担，结算时一律不作调整。本工程所使用的产品必须满足住建等行政主管部门认定的标准及品牌，确保联动与匹配，且必须保证消防等各部门的专业验

收。

(14) 报价书中的工程数量乘以综合单价必须等于合价，如有误差结算时以综合单价金额小的为计算依据。

(15) 投标文件格式必须按招标文件的要求做到表式齐全，否则评委会视为该投标函未按招标文件要求提供必要内容，属内容不全。

(16) 投标人应在投标报价中根据自身管理水平，材料采购及机械配备等因素，考虑实际可抵扣进项税，合理确定增值税应纳税额进行自主报价。

其他未尽事宜在书面答疑中明确。

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, 投标人须将银行回执单保存好, 以备开标时查验。

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(保函有效期需覆盖投标有效期)。保函的保证范围应当包含招标文件投标人须知第 3.4.4 条规定的不予退还保证金的情形;

(4) 投标人须在投标文件中上传保函扫描件或电子保函、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)。

提醒: 银行保函开具对象(受益人)须为南通市城镇房地产开发有限公司, 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;

(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。

3.7.6 投标文件中涉及从企业主体库中获取的材料见本章第 3.1.1 项，投标人应在相应章节中建立相应链接（点击后可自动进入企业主体库查看相应原件彩色扫描件，并作为投标文件组成部分）。对已在投标文件中链接的企业主体库材料进行更新的，投标文件须重新链接获取相应信息。

投标人有义务核查投标文件中相应链接，以及从企业主体库中获取扫描件的有效性和真实性，如存在扫描件无效、不清晰、不完整或链接无效等情形的，投标人应及时更新企业主体库相关材料，并重新链接获取相应信息。

未按本项要求从企业主体库中获取的材料，在评标时该材料不予认可。

3.7.7 投标文件应当对招标文件有关工期、投标有效期、质量要求、技术标准和要求、招标范围等实质性内容作出响应。

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

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 (A) 不采用“评定分离”方式的，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。

8.2.1 (B) 采用“评定分离”方式的，招标人应当在定标工作完成后的3日内，在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布拟定中标人公示，公示期不少于3日。公示内容包括：拟定中标人的名称、投标价格、项目负责人等信息，采用票决法的应当包括推荐中标人的得票情况，采用集体议事法的应当包括定标委员会负责人推荐中标人的理由，提出异议和投诉的渠道方式，以及法律法规和招标文件规定公示的其他内容。

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 不采用“评定分离”方式的，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。

采用“评定分离”方式的，中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而且在规定的期限内未能提交的，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，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。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、中标候选人的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

12.1 招标人补充的具体其他内容见投标人须知前附表。

12.2 本项目开标时通过鸿雁不见面交易系统及相应的配套硬件设备（摄像头、话筒、麦克风等）完成远程解密、评标办法与系数抽取、文件传输、提疑澄清、开标唱标、结果公布等交互环节。

为保证本项目远程开标会议顺利进行，特做如下提醒：

1、本项目通过网上系统递交投标文件，**各投标人务必在开标日之前仔细确认投标文件已成功递交到系统内**（以往项目中，经常发生投标人多次撤回修改投标文件，而忽略最终递交的步骤），若因投标人原因导致递交失败，开标当日不得使用备用光盘进行补救，后果由投标人自负。

2、开标前，**请使用南通市公共资源交易电子交易平台**
（<https://ggzyjy.nantong.gov.cn/TPBidder/>）投标文件上传模块中的模拟解密功能，如能正常解密，说明本机满足远程自助解密要求。

3、**投标人进入鸿雁不见面交易系统后，紧接着就把解密锁插入电脑上做好解密准备，**在主持人的指令发出之后到解密截止时间之前有充足的解密时间（正常情况下，每个投标人解密自己投标文件时间不到一分钟），如果投标人网络或电脑出现问题，可能会影响解密时间**（若因投标人自身的网络及软硬件问题导致在解密截止时间仍然未解密，投标文件将会被打回，不能参与后续评标），请投标人务必确保电脑、操作系统、浏览器等满足远程开标的使用、具备高速畅通的网络，并确保 CA 锁不出故障。**

请各投标人提前购买配置好相关设备，并提前做好设备调试，以保证远程开标时与开标主场交互顺畅，开标开始时将滚动播放解说词（附件 1），以对设备进行测试。本项目资格审查条件中的“远程参与开标会议诚信承诺书”格式详见附件 2。鸿雁不见面交易系统会员端操作手册各投标人自行在南通市公共资源交易平台自行下载，请各投标人仔细阅读附件中的各项内容，确保能顺利参加本次项目的开标会议和交互全过程。

附件 1

远程开标会议标前解说词（用于设备测试）

尊敬的投标人：

欢迎您参加本次项目的开标会议，本项目采用远程投标方式进行，为保障您的权益，保证开标会议顺利完成，建议您按照招标文件的有关要求选择稳定、流畅的网络环境，配备功能齐备的软、硬件设施。在开标会议进行过程中，遵守招标人的指令，响应有关的操作要求：

（1）选择相对密闭、安静的环境参与远程开标。由于投标人交互期间的交织影响，要求投标人选择空间较为紧凑的密闭环境进行投标。

（2）遵守指令、不擅离职守。开标评标过程中，招标人与投标人随时需要实时交流，如现场管理端在 10 分钟内无法与客户端建立起联系（无人应答或不作响应等），即视为投标人放弃交互权利，可由招标人自行决定处置方式（招标人可以不再通过其他方式与您建立联系），您必须接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。

（3）确保设施、设备工况良好。投标人应当提前检查电力供应、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，因您自身设施、设备故障导致无法完成投标或者不能进行现场实时交互的，均由您自行承担一切后果。

（4）诚实、守信参加开标会议。除了按照有关法律的规定诚实、守信参与投标活动以外，远程参加开标会议需要您更加注重投标的独立性和公正性，您的不当动作和失范行为将被全程保留并可能成为不良记录的依据。

在开评标会议进行过程中，您可以在法律、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，也可以按照《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，提出书面异议（加盖企业印鉴后通过网络传输扫描件），符合受理条件的，项目管理人员将依法依规进行答复和处理。

希望我们能够共同携手努力完成此次开、评标会议。

南通市公共资源交易中心

说明：解说词将以单曲循环的方式反复播放，并且在招标文件中全文公布该解说词内容，提醒潜在投标人进行设备检测，以确保开标过程中不发生技术故障。如有反馈无法接收解说词的，排查后属于管理端原因的，招标人可以通知有关技术人员及时处理。

附件 2 （列入投标文件其它材料）

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：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

南通市公共资源交易电子交易平台

鸿雁不见面交易 V3.0 系统

投标人操作手册

（请自行在南通市公共资源交易网-交易指引中下载查看）

第三章 评标办法（综合评估法-采用评定分离方式）

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	按照评标结果的优劣推荐 5 名不排序的中标候选人
初步评审			
2.2.1	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，提供有效证明材料。
		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。
		暗标	符合招标文件有关暗标的要求。
2.2.2	资格评审标准	营业执照	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。具备有效的营业执照，提供有效的营业执照。
		安全生产许可证	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。具备有效的安全生产许可证，提供有效的安全生产许可证。
		资质等级	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。具备有效的建筑工程施工总承包贰级及以上资质，提供有效的资质证书。
		项目负责人资质	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。具备建筑工程专业二级注册建造师资格，提供有效的中华人民共和国建造师注册证书（须在注册有效期内且注册单位为投标单位） 特别提醒： ①本工程投标人拟派项目负责人为江苏省二级注册建造师的，必须根据《省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告》（(2023)第 26 号）文件要求使用并提供证书，如未按文件要求提供证书，该证书无效，视为项目负责人的资格不符合要求。 ②本工程投标人拟派项目负责人为一级注册建造师的，必须根据《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）文件要求使用并提供证书，如未按文件要求提供证书，该证书无效，视为项目负责人的资格不符合要求。
		项目负责人 安全生产考核	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。拟派项目负责人具有有效的项目经理安全生产考核合格证（B 证），提供项目负责人有效的安全生产考核合格证（B 证）。
		项目负责人其他 要求	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；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。 提供有效的诚信承诺书（格式见第八章） （3）拟派项目负责人必须为投标企业正式人员，须提供拟派项目负责人与投标企业双方签订的有效劳动合同（本工程不接受退休返聘人员）。
		投标人业绩	投标人业绩：投标人自 2023 年 10 月 1 日（以竣工验收日期为准）以来承担过单项合同建筑面积 4.5 万平方米及以上的住宅房屋建筑工程项目的施工业绩。 注：①业绩证明材料须同时提供对应业绩的（下同）中标通知书或直接发包通知书、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等验收文件。竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、设计单位、施工单位盖章），上述三项材料缺一不可。 ②时间以“竣工验收证明”上注明的竣工验收日期为准（如为分批验收的，时间以竣工验收证明上验收日期在后的为准）；建筑面积以中标通知书（或发包人出具的加盖公章的直接发包证明）或施工合同或竣工验收证明所显示的建筑面积为准【如中标通知书（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）或施工合同或竣工验收证明显示

			的建筑面积不一致时，以建筑面积少的为准）】。 ③工程总承包（EPC 或设计施工一体化）业绩及联合体业绩予以认可，但仅认定投标人在该项目中承担的施工部分，如业绩资料中未载明其承担部分的内容及面积的，需提供建设单位出具并加盖公章的相关证明材料，否则不予认可。 ④上述业绩证明材料的施工单位名称应与投标人单位名称一致，投标人单位名称变更的，须同时提供变更材料。
		动态监管查询结果	根据《关于在我省国有资金投资工程建设项目招标投标中应用建筑企业资质动态监管结果有关要求的通知》（苏建招办【2022】2号）文件要求，投标人在投标文件递交截止时间当日，建筑企业资质动态监管结果不处于不合格状态。注：投标人某项被核查为不合格的资质，不得参加该资质的招投标、合同备案等经营活动。 在投标文件递交截止时间当日，招标人（或招标代理机构）登录“江苏省工程建设数字化监管平台”，检查投标人的建筑业企业资质动态监管状态，对动态监管处于不合格状态的投标人进行截图保存，并提供给评标委员会。
		限制市场准入查询	根据苏建函建管（2025）183号文要求，被限制市场准入的建筑施工企业和人员不得参与省内工程投标。
		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。
2.2.3	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。 须同时提供以下材料： 1) 有效的投标保证金缴纳凭证； 2) 如采用现金形式递交投标保证金的须提供基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）扫描件、投标保证金成功缴纳或办理凭证；

			3) 如采用非现金方式：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》）。 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）。 提醒：银行保函开具对象（受益人）须为南通市城镇房地产开发有限公司，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。
		承诺书	按照招标文件要求提交有效的承诺书。 ①提供有效的诚信承诺书（格式见第八章投标文件格式“诚信承诺书”） ②提供有效的远程参与开标会议诚信承诺书（格式见第八章投标文件格式“远程参与开标会议诚信承诺书”）
		其他	无第三章“评标办法”5. 无效标条款所列情形。
评标入围			
2.1.1	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)	评标是否分两个阶段进行： ☐采用两阶段评标方式 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。 第一阶段详细评审分值构成： ☐不采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计：≤18 分	

		投标人业绩： <u>≤2</u> 分 ☐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 第一阶段汇总得分是否带入第二阶段 ☐是 ☐否 第二阶段详细评审分值构成： ☐不采用投标人市场信用评价评审因素 投标报价合理性： <u>≤1</u> 分 投标报价： <u>≥79</u> 分 ☐采用投标人市场信用评价评审因素 投标报价合理性： <u>≤1</u> 分 投标报价： <u>≥71</u> 分 ☒不采用两阶段评标方式 ☐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 ☒采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计： <u>12</u> 分（含拟派项目负责人答辩：2 分；BIM 演示动画 2 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>/</u> 分 投标报价： <u>78</u> 分 <u>（1）投标报价不高于最高投标限价的为有效报价；投标报价高于最高投标限价的，则为无效标。</u> <u>（2）投标报价为有效报价的，其投标报价评审等级为“合格”，得 78 分。</u> <u>（3）如投标报价评审作无效标处理的，其投标报价评审等级为“不合格”。投标报价评审不合格的投标单位，不进入中标候选人排名推荐。</u>
详细评审		
条款号	评分因素	评分标准

2.3.2 (1)	施工组织 设计评分 标准	施工组织 设计评分标准	(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）。 (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 <u>详见评分因素中的</u> <u>页数要求</u>，每超过 1 页的，扣 <u>0.1</u> 分。 ☐ 施工组织设计总篇幅要求如下，总篇幅不超过<u> </u>页，每超过 1 页的，扣 <u> </u>分。 （注：施工组织设计总篇幅一般不超过 80 页（技术特别复杂的工程可适当增加），具体篇幅（字数）要求及扣分标准，招标人应在招标文件中明确。） (4) 项目负责人陈述及答辩，必须采用“暗标”法进行评审。 4.1 答辩题目共两道题，每道题 1 分，满分 2 分。针对投标项目，由评标委员会设计题目，对拟派项目负责人的专业能力进行考核。 4.2 答辩统一使用黑色墨水笔（自带）进行答题，且答辩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，项目负责人答辩分为 0 分。拟派项目负责人须在开标现场服从公共资源交易中心工作人员、招标人及招标代理机构工作人员的安排。 4.3 拟派项目负责人须持本人身份证原件和项目负责人委托书在 2026 年 11 月 2 日 13 时 30 分前到达南通市工农路 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，答辩采用现场书面形式进行。
----------------------	-----------------------------	------------------------	--

			注： ①拟派项目负责人须携带有效身份证原件、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。 ②拟派项目负责人服从现场安排，答辩顺序随机抽取（如需）。 ③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，项目负责人答辩不得分。 ④资格审查不通过的投标人将不再进入后续商务技术标及经济标的评审阶段。 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。 ⑥各投标人的拟派项目负责人现场答辩的最终得分为所有技术评委评分去掉一个最高分和一个最低分后的算术平均值（四舍五入，保留小数点后两位小数） ⑦答辩项目负责人非拟派项目负责人的，按无效标处理。 （6）BIM 动态视频演示并展示本项目工程概况，以动画形式介绍各阶段场地布置的漫游、进度推演、竣工后的效果等。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。 视频采用旁白的，统一要求语言为普通话。（请各投标单位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，其责任由投标单位自行承担） 暗标要求：视频文件陈述不得出现投标单位名称、投标单位的人员姓名、页眉页脚、企业签章等标志，否则为无效投标文件。 展示视频文件在系统中上传至图纸文件中，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 演示动画 ”，投标文件和 BIM 演示动画文件分开上传。 未按上述要求上传演示动画文件的，将按无效标处理。 注：①BIM 演示动画除缺少相应内容的评审要点不得分外，不应低于该评审要点满分的 70%。 ②各投标人的 BIM 演示动画得分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。（保留两位小数，第三位四舍五入）。		
			评分因素	页数要求	分值
			☒ 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 <u>5</u> 页	<u>1.2</u> 分
			☒ 施工现场平面布置和临时设施、临时道路布置	不超过 <u>4</u> 页	<u>1.2</u> 分
			☒ 施工进度计划和各阶段进度的保证措施	不超过 <u>10</u> 页	<u>1.2</u> 分
			☒ 施工过程各阶段质量安全的保证措施	不超过 <u>10</u> 页	<u>1.2</u> 分
			☒ 劳动力、机械设备和材料投入计划	不超过 <u>10</u> 页	<u>1</u> 分
			☒ 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 <u>26</u> 页	<u>1.2</u> 分
			☒ 新技术、新产品、新工艺、新材料应用	不超过 <u>15</u> 页	<u>1</u> 分
			☒ BIM 等信息技术的使用	不超过 <u>/</u> 页	<u>2</u> 分
			☒ 项目负责人陈述及答辩	/	<u>2</u> 分
			☐ 其他（≤2 分）：_____ （注：根据发包内容自行填写，并明确评分要点。）	不超过 <u>/</u> 页	<u>/</u> 分
2.3.2 (2)	投标人业绩评分标准	☐ 企业类似工程业绩 ☒ 项目负责人类	类似工程认定标准：拟派项目负责人自 2023 年 10 月 1 日以来（时间以竣工验收证明上的竣工验收日期为准），在投标企业任职期内，承担过单项合同总建筑面积 4.5 万平方米及以上的		
			<u>2</u> 分		

		似工程业绩 住宅工程施工业绩，并在该业绩项目中担任项目负责人的，提供一个得 2 分，本项最高得 2 分。 （注：除法律法规规定的项目负责人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。） 注：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。上述三项证明材料必须齐全，缺一不可。若项目负责人发生变更的，则还需提供相关备案材料，业绩认定归属按照苏建建管（2017）236 号文执行（房屋建筑工程主体结构封顶前、其它工程完成 70%工程量前变更项目负责人的，工程业绩由变更后的项目负责人所有）。 （1）时间以“竣工验收证明”上注明的竣工验收时间为准（如为分批验收的，时间以竣工验收证明上验收时间在后的为准）；建筑面积以中标通知书（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）或施工合同或竣工验收证明所显示的建筑面积为准【如中标通知书（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）或施工合同或竣工验收证明显示的建筑面积不一致时，以建筑面积少的为准）】。 （2）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、设计单位、施工单位盖章。	
--	--	---	--

			注：业绩证明材料中须能体现项目规模建筑面积等达到招标文件要求及项目负责人姓名，如不能体现的，还须提供建设单位出具的相关证明材料，否则不予认可。 （3）工程总承包（EPC 或设计施工一体化）业绩及联合体业绩予以认可，但仅认定投标人在该项目中承担的施工部分，如业绩资料中未载明其承担部分的内容及面积的，需提供建设单位出具并加盖公章的相关证明材料，否则不予认可。 （4）本项业绩与资格审查业绩不可为同一业绩。	
2.3.2 (3)	投标人市场信用评价评分标准	信用评价评审	投标人市场信用评价得分=南通市建筑业企业信用得分*<u>8 %</u>（计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入）。 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>建筑业企业</u>信用得分为准。 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。	<u>8 分</u>
2.3.2 (4)	投标报价评审	投标报价评审	（1）投标报价不高于最高投标限价的为有效报价；投标报价高于最高投标限价的，则为无效标。 （2）投标报价为有效报价的，其投标报价评审等级为“合格”，得 78 分。 （3）如投标报价评审作无效标处理的，其投标报价评审等级为“不合格”。投标报价评审不合格的投标单位，不进入中标候选人排名推荐。	<u>78 分</u>
2.3.2 (5)	报价合理性得分标准	<u>—</u>	（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<u>—</u>%乘以权重系数<u>—</u>%（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	<u>—</u> 分

		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 $\frac{\text{ } }{\text{ }}\%$ (50%及以下), 确定报价合理性分析基准值。 (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 $\frac{\text{ } }{\text{ }}\%$ (一般为评标价的 0.5%-1%) 的, 有一项扣 0.1 分, 最多扣 1 分。 (3) 特殊情形下, 报价合理性分析基准值调整方式: ☐ 评标结束后, 报价合理性分析基准值不因招标投标当事人异议、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, 报价合理性分析基准值不因招标投标当事人异议、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, 报价合理性分析基准值不因招标投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。	
3.4	推荐中标候选人	如初步评审合格投标人≤ 5名时, 则由评标委员会按详细评审打分办法进行综合评分, 推荐所有投标人为中标候选人进入定标阶段; 如初步评审合格投标人> 5名时, 则由评标委员会按详细评审打分办法进行综合评分, 投标人详细评审得分从高到低排名, 得分前 5 名的投标人为中标候选人进入定标阶段, 详细评审得分并列第 5 名, 以投标报价低的优先入围方式确定入围中标候选人。如初步评审合格投标人少于 3 名时, 评标委员会作出是否具备竞争性判断, 如具备竞争性, 可继续推荐中标候选人。中标候选人推荐不排序。(评标结果公示期间因投诉或质疑导致中标候选人少于评标委员会推荐数量时, 中标候选人数量不再递补。)	
4.1	定标委员会人数	5 人以上单数	
4.2	定标标准	1、投标企业承建(不含参建)的房屋建筑工程施工获得过省级及以上的工程类奖项(不超过 3 个), 须提供获奖证书或获奖文件等获奖证明材料。获奖时间为 2023 年 10 月 1 日至投标截止日, 时间以证书颁发时间或文件落款时间为准(如同时提供获奖证书和获奖文件的, 获奖证书与获奖文件落款时	

		间不一致的，以获奖文件落款时间为准），落款时间仅有年月的，视为当年当月 1 日。 2、投标企业近三年（2023 年度、2024 年度、2025 年度）财务审计报告。 3、投标企业的信誉等级以及行业的信用等级相关证明材料。 4、投标企业过往业绩的履约情况证明材料。 5、投标企业过往项目建设单位履约评价证明材料及对本项目的履约承诺。 6、定标因素中要求提交的其他材料。
4.3	定标方法	☒ 票决法：定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后票决，并确定得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。 ☐ 集体议事法：由定标委员会根据定标标准对各中标候选人进行集体商议，成员各自发表评价意见，最终由定标委员会负责人确定中标人。

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。

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) 投标人市场信用评价：见评标办法前附表；

(3) 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、BIM 演示动画演示）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按照投标人商务技术文件得分由高到低的顺序进行排序，投标人得分相同时，得分相同的单位并列排序；投标人得分家数为 12 个及以上的，取前 9 名；投标人得分家数为 9-11 个的，取前 7 名；投标人得分家数为 8 个及以下的，取前 5 名。投标人得分家数为 3-5 个的，则全部进入第二阶段评标。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。

②如第一阶段得分相等时，以拟派项目负责人答辩得分高的优先；拟派项目负责人答辩得分也相等的，以投标人市场信用评价得分高的优先；投标人市场信用评价得分也相等的，由招标人

随机抽签方式确定。未进入第二阶段开标评标的单位作无效标处理。

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市场信用评价评分进行打分，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”5. 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。

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报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”5. 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。

☑不采用两阶段评标方式

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。

（5）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。

3.2.2 详细评审

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评标委员会按本章第 2.3.2（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按本章第 2.3.2（2）项规定的评审因素和分值对投标人业绩计算出得分 B；

③按本章第 2.3.2（3）项规定的评审因素和分值对投标人市场信用评价计算出得分 C；

④按本章第 2.3.4（4）项规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分 D；

3.2.3 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。）

3.2.4 投标人最终得分=A+B+C+D。

3.2.5 投标报价重点评审

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，招标人可以以书面方式提请评标委员会在详细评审阶段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。

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

3.4.1 评标委员会应当按照投标人须知前附表规定，推荐相应数量的中标候选人。

3.4.2 经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于投标人须知前附表规定的数量但不少于3名时，推荐所有投标人进入定标阶段；少于3名时，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。

3.4.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。评标报告应当明确记录中标候选人的优势、缺点、风险等评审情况和推荐理由，并对技术、质量、安全、工期的控制能力等提供技术咨询建议。

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. 定标程序

4.1 定标委员会

4.1.1 定标委员会人数见评标办法前附表

定标委员会由招标人自主组建。定标委员会成员应当符合下列要求：不得与投标人有利害关系，人数为5人以上单数，招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二。定标委员会名单在中标

结果确定前应当保密。定标委员会应当推荐定标委员会负责人，招标人的法定代表人或者主要负责人参加定标的，由法定代表人或者主要负责人担任定标委员会负责人。定标委员会应当严格按照定标标准和方法进行定标。

4.2 定标标准

4.2.1定标标准见评标办法前附表。

4.3 定标方法

4.3.1定标方法见评标办法前附表。

4.4 确定中标人

4.4.1招标人应当自收到评标报告之日起10日内召开定标会，定标会应当形成定标报告。定标报告内容应当包括：定标时间地点、定标委员会成员名单、定标标准和方法、中标候选人名单、定标情况等；采用票决法的，应当包括定标委员会成员推荐中标人的理由和投票情况；采用集体议事法的，应当包括定标委员会成员对各中标候选人的评价意见和定标委员会负责人最终确定中标人的推荐理由。推荐中标人的理由须包含依据定标标准各因素对各中标候选人的比较情况以及综合评价择优推荐中标人的理由。

4.4.2定标会应当在公共资源交易中心召开，按照以下程序进行：招标人介绍项目情况、招标及评标有关情况；定标委员会审阅评标报告；定标委员会按照定标标准和方法择优确定中标人。

4.4.3定标过程应当同步录音录像，录音录像信息和定标报告、定标委员会名单等资料应当一并存档备查。

5. 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专业工程暂估价(含税)、材料暂估价、暂列金额、发包人供应材料价格、增值税税率、安全生产措施费费率、计算基础不一致的；

(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(施工方案)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。

附件 C 《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



中华人民共和国住房和城乡建设部
Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China
www.mohurd.gov.cn

请输入搜索的内容

[首页](#)[机构](#)[新闻](#)[公开](#)[服务](#)[互动](#)[专题](#)

首页 > 公开 > 法定主动公开内容 > 部发文件

索引号：000013338/2021-00446

发文单位：住房和城乡建设部办公厅

文件名称：住房和城乡建设部办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知

文号：建办市〔2021〕40号

主题信息：建筑市场

发文日期：2021-09-18

有效期：

主题词：

住房和城乡建设部办公厅关于全面实行 一级建造师电子注册证书的通知

选择字体：[大-中-小] 发布时间：2021-09-26 09:39:36 分享：

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，国务院有关部门建设司（局），中央军委后勤保障部军事设施建设局，有关中央企业：

为扎实推进“我为群众办实事”实践活动，深化建筑业“放管服”改革，进一步提升政务服务规范化、便利化水平，我部决定在全国范围内实行一级建造师电子注册证书（以下简称电子证书），并开展延续注册工作。现将有关事项通知如下：

网址：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202106/20210629_250608.html

住房和城乡建设部办公厅关于全面实行 一级建造师电子注册证书的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，国务院有关部门建设司（局），中央军委后勤保障部军事设施建设局，有关中央企业：为扎实推进“我为群众办实事”实践活动，深化建筑业“放管服”改革，进一步提升政务服务规范化、便利化水平，我部决定在全国范围内实行一级建造师电子注册证书（以下简称电子证书），并开展延续注册工作。现将有关事项通知如下：

一、工作内容

（一）实行电子证书。

1. 自 2021 年 10 月 15 日起，在全国范围内实行一级建造师电子证书（具体示例及说明见附件 1），电子证书式样按照《全国一体化在线政务服务平台电子证照一级建造师注册证书》标准执行（具体式样见附件 2）。自 2022 年 1 月 1 日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。

2. 自 2021 年 10 月 15 日起，全国范围内准予一级建造师初始注册、增项注册、重新注册、延续注册的，不再发放纸质注册证书或加贴防伪贴；聘用单位基本信息修改的，不再加贴防伪贴；因纸质注册证书遗失、污损或个人信息修改等需重新发放注册证书的，不再补发或更换纸质注册证书。

3. 电子证书与纸质注册证书并行使用期间，其注册编号同时有效。2022 年 1 月 1 日起，一级建造师应重新刻制执业印章，并使用电子证书上的注册编号。

4. 各省（区、市）住房和城乡建设主管部门要会同相关行业主管部门创新监管模式，充分运用信息化手段，加快实现电子证书在招标投标、审批许可、项目管理、行业监管等环节的应用。

（二）开展延续注册。

1. 一级建造师注册专业有效期已过期的，应于 2021 年 12 月 15 日前提出延续注册申请；注册专业仍在有效期内的，应在有效期届满 30 日前提出延续注册申请；注册专业有效期届满且未提出延续注册申请的，自 2022 年 1 月 1 日起注册专业失效。

2. 一级建造师申请延续注册的，应达到继续教育要求，并对本人完成继续教育情况作出承诺。

3. 准予延续注册的注册专业，其注册专业有效期从准予延续注册之日起计算。准予延续注册

之日距 65 周岁不满 3 年的，有效期至 65 周岁当日。

二、电子证书有关使用要求

（一）一级建造师可登录国家政务服务平台、住房和城乡建设部政务服务门户查看和下载电子证书，具体操作流程可查阅《住房和城乡建设部一级建造师电子证照申领和使用手册》。查看和下载电子证书时，本人应确认该证书的使用时限。电子证书使用时限为 180 天，但使用时限距注册专业有效期或建造师满 65 周岁不足 180 天的，使用时限截止日期以注册专业有效期截止日期或建造师满 65 周岁当日为准。超出使用时限的电子证书无效，需重新下载电子证书并再次确认使用时限。

（二）一级建造师打印电子证书后，应在个人签名处手写本人签名，未手写签名或与签名图像笔迹不一致的，该电子证书无效。

（三）一级建造师应妥善保管本人的国家政务服务平台账号，因本人保管不善造成账号信息泄露所产生的一切后果由本人承担。

（四）有关单位和个人可通过“中国建造师网”微信公众号扫描电子证书上的二维码，查询一级建造师注册信息。

（五）电子证书与纸质注册证书的聘用单位信息、个人基本信息、注册专业有效期等不一致的，以电子证书信息为准。电子证书信息发生变更的，需登录国家政务服务平台或住房和城乡建设部政务服务门户重新下载。

附件：1. 一级建造师电子注册证书示例及说明

2. 一级建造师电子注册证书式样

住房和城乡建设部办公厅

2021 年 9 月 18 日

附件 1

一级建造师电子注册证书示例及说明

注册人员基本信息是指持证人姓名、性别、出生日期。

注册编号是指持证人初始注册时产生的唯一标识码，由军地代字和16位数字编码组成。

聘用企业是指持证人受聘单位。

注册专业是指持证人允许执业的专业类别。

是指用于查询持证人一级建造师注册信息的二维码。

姓 名：李某某

性 别：X

出生日期：XXXX年XX月XX日

注册编号：某XXXXXXXXXXXXXXXXX

聘用企业：XXXXXXXXXXXXXXXXXX

注册专业：XXXX工程（有效期：XXXX-XX-XX至XXXX-XX-XX）

个人签名：李某某

签名日期：XXXX年XX月XX日

使用有效期：XXXX年XX月XX日
-XXXX年XX月XX日

持证人上传的1寸白底免冠照。

有效期是指注册专业有效期起始日期及截止日期。

是指中华人民共和国住房和城乡建设部一级建造师行政许可专用章。

中华人民共和国一级建造师注册证书

请登录中国建造师网
微信公众账号扫一扫查询

中华人民共和国住房和城乡建设部
一级建造师行政许可专用章

附件 2

一级建造师电子注册证书式样

		使用有效期:
中华人民共和国一级建造师注册证书		
姓 名:		照 片
性 别:		
出生日期:		
注册编号:		
聘用企业:		
注册专业:		
二 维 码		
签 名 图 像		
个人签名:		
签名日期:		
请登录中国建造师网 微信公众号扫一扫查询		中华人民共和国 住房和城乡建设部 签发日期:

附件 D 《省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告》（〔2023〕第 26 号）

信息名称：	省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告		
索引号：	014000052/2023-00437		
发布机构：	江苏省住房和城乡建设厅	文件编号：	
生成日期：	2023-12-06		
内容概述：			

省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告

〔2023〕第26号

根据国务院办公厅电子政务办公室、住房和城乡建设部发布的《全国一体化政务服务平台标准》要求，经研究决定，对我省核发的二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师四类注册证书电子证照进行换发。现公告如下：

- 一、换发时间
- 自2023年12月10日起，核准新办业务申报的，将发放新版电子证照。旧版电子证照由厅综合服务平台自动逐步换发新版电子证照（样式详见附件），换发时间截止2024年3月9日。换发期后，旧版电子证照停止使用。
- 二、新版电子证照下载及核验方法
- 证书持有者登录“江苏政务服务网→综合旗舰店→省住房和城乡建设厅旗舰店→证照查询→注册类人员证书”自行查询或下载。企业及各行政管理部门可通过上述方式，或扫描电子证照二维码进行核验。
- 三、其他说明
- 电子证书换发期内，为保障注册证书持有者相关权益，尚在有效期内的旧版电子证照与新版电子证照具有同等效力，证书查验方式不变（不支持二维码核验）。

附件：二级建造师注册证书、二级造价工程师注册证书、二级注册建筑师注册证书、二级注册结构工程师注册证书电子证照样式.docx

江苏省住房和城乡建设厅
2023年12月4日

网址：
https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/fdzdgknr/zfhcxjsbwj/202109/20210926_762262.htm

省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告

〔2023〕第 26 号

根据国务院办公厅电子政务办公室、住房和城乡建设部发布的《全国一体化政务服务平台标准》要求，经研究决定，对我省核发的二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师四类注册证书电子证照进行换发。现公告如下：

一、换发时间

自 2023 年 12 月 10 日起，核准新办业务申报的，将发放新版电子证照。旧版电子证照由厅综合服务平台自动逐步换发新版电子证照（样式详见附件），换发时间截止 2024 年 3 月 9 日。换发期后，旧版电子证照停止使用。

二、新版电子证照下载及核验方法

证书持有者登录“江苏政务服务网→综合旗舰店→省住房和城乡建设厅旗舰店→证照查询→注册类人员证书”自行查询或下载。企业及各行政管理部门可通过上述方式，或扫描电子证照二维码进行核验。

三、其他说明

电子证书换发期内，为保障注册证书持有者相关权益，尚在有效期内的旧版电子证照与新版电子证照具有同等效力，证书查验方式不变（不支持二维码核验）。

附件：二级建造师注册证书、二级造价工程师注册证书、二级注册建筑师注册证书、二级注册结构工程师注册证书电子证照样式.docx

江苏省住房和城乡建设厅

2023 年 12 月 4 日

二级建造师注册证书
(注册证书电子证照样式)

	
中华人民共和国二级建造师注册证书	
姓 名:	 照片
性 别:	
出生日期:	
注册编号:	
聘用企业:	
注册专业:	
	江苏省 住房和城乡建设厅 签发日期:

第四章 合同主要条款

(GF—2017—0201)

建设工程施工合同 (示范文本)

住房城乡建设部
国家工商行政管理总局 制定

说 明

为了指导建设工程施工合同当事人的签约行为，维护合同当事人的合法权益，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》以及相关法律法规，住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局对《建设工程施工合同(示范文本)》(GF-2013-0201)进行了修订，制定了《建设工程施工合同(示范文本)》(GF-2017-0201)(以下简称《示范文本》)。为了便于合同当事人使用《示范文本》，现就有关问题说明如下：

一、《示范文本》的组成

《示范文本》由合同协议书、通用合同条款和专用合同条款三部分组成。

(一) 合同协议书

《示范文本》合同协议书共计 13 条，主要包括：工程概况、合同工期、质量标准、签约合同价和合同价格形式、项目经理、合同文件构成、承诺以及合同生效条件等重要内容，集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。

(二) 通用合同条款

通用合同条款是合同当事人根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，就工程建设的实施及相关事项，对合同当事人的权利义务作出的原则性约定。

通用合同条款共计 20 条，具体条款分别为：一般约定、发包人、承包人、监理人、工程质量、安全文明施工与环境保护、工期和进度、材料与设备、试验与检验、变更、价格调整、合同价格、计量与支付、验收和工程试车、竣工结算、缺陷责任与保修、违约、不可抗力、保险、索赔和争议解决。前述条款安排既考虑了现行法律法规对工程建设的有关要求，也考虑了建设工程施工管理的特殊需要。

(三) 专用合同条款

专用合同条款是对通用合同条款原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可以根据不同建设工程的特点及具体情况，通过双方的谈判、协商对相应的专用合同条款进行修改补充。在使用专用合同条款时，应注意以下事项：

1. 专用合同条款的编号应与相应的通用合同条款的编号一致；
2. 合同当事人可以通过对专用合同条款的修改，满足具体建设工程的特殊要求，避免直接修改通用合同条款；
3. 在专用合同条款中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的通用合同条款进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”。

二、《示范文本》的性质和适用范围

《示范文本》为非强制性使用文本。《示范文本》适用于房屋建筑工程、土木工程、线路管道和设备安装工程、装修工程等建设工程的施工承发包活动，合同当事人可结合建设工程具体情况，根据《示范文本》订立合同，并按照法律法规规定和合同约定承担相应的法律责任及合同权利义务。

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：南通市城镇房地产开发有限公司（甲方）

承包人（全称）： （乙方）

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，双方就幸余路北、通生路西（R25015）地块建设项目一期施工总承包及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称: 幸余路北、通生路西(R25015)地块建设项目一期施工总承包

2.工程地点：南通市崇川区幸余路北、通生路西，具体以红线图为准

3. 工程立项批准文号： 崇数据备〔2025〕646 号

4. 资金来源：自筹

5. 工程内容:

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6. 工程承包范围：同工程内容。

二、合同工期

计划开工日期: 年 月 日。

计划竣工日期: 年 月 日。

施工总工期为 日 日历天（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，至工程竣工）。施工总工期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，以施工总工期天数为准。

三、质量标准

工程质量符合 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:

(1) 安全生产措施费:

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（如果有）；
- （2）投标函及其附录（如果有）；
- （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

本合同自乙方交纳履约保证金，且甲乙双方签字盖章之日起生效。

十三、合同份数

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执肆份

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：

法定代表人：

法定代表人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

开户银行：

开户银行：

账 号：

账 号：

第二部分 通用合同条款

此部分采用《建设工程施工合同》范本（GF-2017-0201）中《第二部分 通用条款》

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、承诺书；(2) 中标通知书；(3) 招标文件及书面答疑等补充修改文件；(4) 投标函及其附录；(5) 技术标准和要求；(6) 合同图纸及发包人认可的设计变更；(7) 新增工程；(8) 发包人认可的工程变更；(9) 合同清单。

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》（国务院令第 279 号）、《江苏省工程建设管理条例》、《江苏省建筑市场管理条例》。

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。

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、规范的名称：_____ / _____。

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、发包人与承包人协商备忘、合同补充文件；(2) 中标通知书；(3) 招标文件及书面答疑等补充修改文件；(4) 专用合同条款及其附件；(5) 通用合同条款；(6) 投标文件、投标函及其附录；(7) 技术标准和要求；(8) 合同图纸及发包人认可的工程变更；(9) 新增工程(10) 合同清单。

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：开工前 3 天；

发包人向承包人提供图纸的数量：4 套；

发包人向承包人提供图纸的内容：本合同发包内容中的全部图纸。

1.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件及提供文件的期限，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、总进度计划和主要材料计划，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。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，发包人可视情节向承包人收取 500-5000 元/次的违约金，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。发包人或监理每天记录施工人数，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。

实际进度滞后计划进度时，承包人在接到监理通知单后，必须落实纠偏调整措施并认真实施，否则向发包人支付违约金 1000 元~20000 元/天。实际进度严重滞后进计划明显不满足工期要求时，则视情节扣除部分或全部工期履约保证金。

承包人提供的文件的数量为：施工组织设计、总进度计划叁套，其余按发包人要求；

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。

1.6.5 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定：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：_____ / _____；

发包人指定的接收人为：_____ / _____。

承包人接收文件的地点：____/____；

承包人指定的接收人为：____/____。

监理人接收文件的地点：____/____；

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：以建筑红线为边界。

1.10.3 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定：以建筑红线为边界。

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：按通用条款执行。

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：著作权属于发包人。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露有关图纸内容。

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：由承包人承担，费用已包含在合同价中。

1.13 工程量清单错误的修正

出现工程量清单错误时，是否调整合同价格：是。

允许调整合同价格的工程量偏差范围：详见本专用合同条款 12.1 款。

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：代表发包人行使本合同约定的发包人的权力和监理人需要

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而出现不进行施工准备、索赔、消极怠工等情形，应积极配合，保证工程按计划进行，否则按违约处理。开工前，发包人将水源和电源接至施工现场边缘，现场内施工用水、用电管线和设备安装均由承包人自行接入并承担相应费用。

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：以立项批复为准。

发包人是否提供支付担保：是。

发包人提供支付担保的形式：指定银行现金封存的方式。

3. 承包人

3.1 承包人的一般义务

（5）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《建设工程文件归档整理规范》（GB/T50328-2001）以及崇川区相关工程管理办法的要求，向发包人提供监理工程师审查通过的完整的竣工图和其他资料。A. 施工中没有设计变更，施工后由承包人在发包人提供的施工图纸上加盖竣工图章，提交发包人；B. 施工中只有零星的少量设计变更，承包人在施工图变更位置注明，并连同经发包人同意的变更，竣工后由承包人加盖竣工图章交给发包人；C. 施工中对原设计中变更较多，原施工图难以作为竣工图，应由承包人组织重新绘制竣工图，并承担相应费用。

竣工付款申请单应包括的内容：承包人在工程竣工后一个月内提供经监理工程师审查通过的四套完整的竣工图和工程资料，承包人提供的所有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 3000 元违约金。

竣工图：①施工中没有设计变更，施工后由承包人在发包人提供的施工图纸上加盖竣工图章，提交发包人；②原施工图结构、平面布置等有重大改变，或变更部分超过图面 1/3 的，原施工图难于作为竣工图，应由承包人组织重新绘制竣工图，并经监理人和发包人确认，由此发生的费用由承包人自行承担。

承包人需要提交的竣工资料套数：肆套。

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：书面及电子文件形式，承包人提供的竣工图必须与实际相符合，否则由此对发包人所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质量监督部门和城建档案部门验收合格。承包人做好档案资料的收集、整理、数字化扫描、折叠、装订、移交等，并确保通过城建档案馆验收，按期完成移交。电子文件归档要求以《关于实行建设工程电子文件归档的通知》

（通城建档馆[2024]）文为准。上述相关费用均由承包人自行考虑计入合同价款中。

（6）承包人应履行的其他义务：

A. 承包人应按发包人的指令，完成发包人要求的对工程内容任何增减。发包人对合同范围外的工程变更，承包人须接受并予以施工，所发生的费用经发包人核实后纳入工程结算。如承包人拒不执行发包人指令或工程变更，发包人有权另选施工单位，承包人的机械须无条件免费优先配合，免费使用承包人现场已有的任何材料，同时承包人须向发包人支付该变更项目费用20%的违约金。

B. 施工过程中，须配合发包人的其他专业施工需要，积极进行现场调整，按发包人要求提供工作面和作业时间，配合其他专业施工。

C. 在施工合同范围内，为完成施工合同内容所采取的任何措施均由承包人承担。

D. 承包人已充分考虑临时停水、停电、二次搬运、成品保护等所需措施的一切费用和工期，并已考虑了各种可能影响施工的因素所增加费用，发生上述情况，发包人不另行增加费用。

E. 。在工程施工过程中及工程保修期内，如由于承包人责任出现质量问题、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、处罚，给本工程的社会形象带来负面影响，视情节严重每次由承包人向发包人支付5000-50000元/次的违约金，并承担由此给发包人造成直接或间接的损失，违约金及损失从承包人工程进度款中扣除。

F. 在工程保修期内工程交付使用前，对发包人组织的交房前回头看中发现的质量问题，承包人应根据发包人要求整改完成，如发生组织不力、整改不到位，每发生一次承包人须向发包人支付2000-50000元的违约金，并承担由此给发包人造成的直接或间接损失，违约金及损失由承包人缴纳至发包人指定账户或从其工程款中扣除。

G. 本工程施工期间涉及排污、环保、安全文明、消防、城市卫生、市政、居委会、派出所等相关管理部门收取的费用，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已含在合同价中，竣工结算时不再调整。开工后7天内，承包人应提交施工场地治安计划及紧急预案与发包人审核，审核通过后方可使用。确保封闭管控，安保周期为工地围挡形成至项目集中交付。

H. 关于属地相关部门收取的环境整治费、扬尘控制费、安全文明保证金或押金等费用，按规定由承包人缴纳的，最终经相关部门考核后由承包人自行至有关部门退款；按规定由发包人缴纳的，但因承包人原因导致的考核核减费用由承包人承担，在工程竣工结算中扣除。

I. 承包人在施工现场为发包人和监理人无偿提供办公用房，安装办公与生活用水、电设施、监控、网络等设施，并统一配备办公桌椅和配备档案柜，具体根据项目规模和人员确定，其搭建或租房等各种相关费用，已由承包人统筹考虑并包含在投标报价中，结算时不另行计算。

J. 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。承包人应按建设行政主管部门和相关部门的要求，在施工现场设置安全施工、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。承包人在进场前要制定对人员、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。

K. 承包人需执行《保障农民工工资支付条例》，严格按苏建函管（2021）118 号《江苏省建设厅关于进一步强化工人实名制管理工作的通知》文件要求执行。承包人应配合公安部门做好外来人口登

记及检查，发现可疑情况应向有关部门报告，发包人不承担因此引起的法律责任和经济责任。

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：全面履行本合同工程的施工管理职责，为工程参与各方做好协调和服务，在资金、技术、工程进度、质量、安全、环境保护、文明施工等合约目标范围向发包人直接负责，听从发包人和监理单位的指挥。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：在本工程施工期内月出勤率必须达到 26 天以上，每天不少于 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：除需补交资料及补齐手续外，另收取 5000 元违约金。

项目经理未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：发包人将不定期进行考核检查，如发现建造师（项目负责人）不在现场发包人有权收取承包人 1000~5000 元/人·天的违约金。如缺勤次数过多，且施工质量、进度等不能满足要求，招标人有权将承包人清出施工现场，已完工程量不予结算。承包人常驻项目经理经发包人和监理方考核不合格者，承包方一周内必须无条件更换，同时须支付相应金额的违约金（更换项目经理，按照项目规模缴纳违约金：1 亿元（含）以下的项目，60 万元/人·次；1 亿—2 亿元的项目，80 万元/人·次；2 亿元（含）以上的项目 100 万元/人·次。

3.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任：按照项目规模缴纳违约金：1 亿元（含）以下的项目，60 万元/人·次；1 亿—2 亿元的项目，80 万元/人·次；2 亿元（含）以上的项目 100 万元/人·次。

3.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：按照项目规模缴纳违约金：1 亿元（含）以下的项目，60 万元/人·次；1 亿—2 亿元的项目，80 万元/人·次；2 亿元（含）以上的项目 100 万元/人·次。

3.3 承包人员

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：项目技术负责人违约金按照项目负责人标准的 50%缴纳；其他管理人员按照项目负责人标准的 10%缴纳。同时，更换的管理人员资格等要求不得低于原招标文件规定。

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：承包人必须指派投标书中承诺的项目部主要成员（项目负责人、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，坚守岗位，不得兼职本工程以外的工作，且保证施工全过程在本项目工地工作，若有变动，除须得到发包人书面认可外，同时须向发包人支付违约金，更换项目技术负责人违约金按照项目负责人标准的 50%缴纳；更换其它管理人员按照项目负责人标准的 10%缴纳。同时，更换的管理人员资格等要求不得低于招标文件规定。

承包人主要施工管理人员擅自离开施工现场的违约责任：项目部主要成员（项目负责人、技术负责人、施工员、质量员、安全员）在本工程施工期内必须每月出勤达 26 天以上，每天不少于 8 小时，离开施工现场时必须向发包人请假。未经发包人同意，发现施工管理人员不在现场的，发包人有权收取承包人 1000~5000 元/人·次的违约金。如缺勤次数过多，发包人有权要求承包人无条件更换施工管理人员，同时承包人须向发包人支付违约金，更换项目技术负责人违约金按照项目负责人标准的 50%缴纳；更换其它管理人员按照项目负责人标准的 10%缴纳。同时，更换的管理人员资格等要求不得低于招标文件规定。

3.5 分包

3.5.1 分包的一般约定

禁止分包的工程包括：本工程不得将工程主体结构的施工分包给其他单位。

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：承包人在资质范围以外的专业工程或者确需另行分包的，承包人应确保分包单位具有相应的资质、能力和类似业绩，同时拟定专业分包单位须发包人批准，总承包单位承担连带安全及质量责任。

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：施工现场材料、设备堆放要整齐，并有遮盖，不得扬尘，机械停放有序，符合清洁卫生要求；已完成工程成品在正式移交前由承包人负责保管及保修，费用由承包人承担。因承包人保护和管理义务履行不当，造成发包人或第三人发生人身损害或财产损失的，由承包人承担最终一切赔偿责任。

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：

形式：银行转账或银行保函（见索即付）等形式。若采用保函形式的，保函的有效期限须为计划竣工日期后三个月；若工程实施期间发生工期延期的，则承包人必须对银行保函进行相应续保，否则发

包人有权暂停支付后续工程款项。采用银行保函形式的应由投标人基本账户所在网点的当地银行或其上级银行机构出具，保函中应明确项目名称、担保金额、受益人、保证人、被保证人等具体内容。中标人须在收到中标通知书发出 7 个工作日内向发包人递交履约保证金，否则视为自动放弃中标资格，且投标保证金不予退还。

承包人提供的履约保证金为合同总价（扣除暂列金、专业工程暂估价等相应金额）的 10%，其中：工期占履约保证金的 20%，工期履约保证金待工程按合同规定的工期内完成并经验收合格且提供完整的竣工资料后返还，如工期延误应按合同约定缴纳违约金，同时可视情节扣除部分或全部工期履约保证金；质量占履约保证金的 30%，在施工期间，由于承包人原因造成的严重质量问题或质量事故，除视情节扣除部分或全部质量履约保证金外，还需承担全部责任及由此引起的一切费用，同时承包人必须在发包人要求的期限内整改到位达到验收标准，否则已完成合格工作量在结算时按 60% 计算。质量履约保证金待工程竣工验收，且完成约定的验收标准后返还；安全文明施工占履约保证金的 30%，承包人在施工期间未发生安全事故，待工程竣工验收合格后返还，凡在施工期间，由于承包人原因造成的事故，应按合同约定缴纳违约金，同时可视情节扣除部分或全部安全文明施工保证金，还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；竣工资料占履约保证金的 10%，待提交完整的竣工归档资料后返还，若未达到招标文件要求，该保证金不予退还；项目部人员到岗占履约保证金的 10%，经发包人考核达到要求，待工程竣工验收后返还，施工期间经发包人考核未达到要求的，应按合同约定缴纳违约金，同时可视情节扣除部分或全部项目部人员到岗保证金。承包人在投标期间对招标人做出的承诺需如约履行，若不能履行，招标人有权解除合同，要求承包人退场，并追究承包人损失，解除合同后，已完工程验收合格按 60% 支付工程款。

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，详见监理合同。

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：见监理合同。

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

5.1.1 特殊质量标准和要求：

(1) 承包人对承包范围内的全部工程的质量承担相应责任。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。承包人必须达到设计标准和工程合格的质量标准，达不到标准的，必须无条件进行返工、修理，如为一般质量问题，视情况承包人向发包人支付违约金，具体详见合同罚款附件；如为严重质量问题，视情况承包人向发包人支付违约金，具体详见合同罚款附件；如承包人拒绝返工修理或经返工、修理后，仍不能消除质量缺陷或隐患的，扣除全部质量履约保证金，发包人有权拒绝或减少支付不合格部分工程款，并委托其他承包商进行整改，由此增加的整改费用从承包人工程款中双倍扣除；如质量问题影响特别严重，且影响项目功能使用，发包人有权进一步采取解除合同，责令退场，将承包人列入黑名单，限制其投标不低于 1 年，上报主管部门等措施，由此造成的一切损失由承包人负责。

(2) 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责任，在采用承包人设计的施工图施工时，所引起的设计质量责任由承包人承担。

(3) 无论工程材料设备是由承包人执行采购供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质量全面责任，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。

(4) 若竣工验收时经质量监督部门验收认定未达到合格，则承包人须无偿返工直至达到合格。出现购房者提出房屋质量问题，经鉴定属承包人责任，达不到安全使用功能作为退房处理的，除按工程质量要求处理外，另按所退房屋建筑面积乘 8000 元/平方米向发包人缴纳违约金。出现一般质量问题，由承包人进行协调并维修达到住户的要求，因此造成交房推延按 7.5.2 条款执行。

(5) 竣工验收时工程质量应符合合同约定的工程质量标准，同时按照国家、地方及行业现行规范、标准和设计要求进行施工并一次性验收合格，同时必须满足民用建筑工程室内环境污染控制规范要求标准。

(6) 承包人需接受相关部门和发包人进行的质量验收(包括第三方检查)，并承诺达到质量要求，并对检查的相关问题进行及时整改。承包人需按照集团相关质量控制要求，进场后立即完善材料样板及施工工艺样板工作并报监理及发包人验收。承包人需配合发包人做好工地开放日的相关施工及组织工作。

(7) 承包人需结合现场实际情况及施工图纸，应详细充分、准确无疑地与项目部工程师及设计人员沟通，确保所供的构件数量、尺寸及型号与现场工程需要的尺寸及型号准确无误，对于因沟通不够

引起的误工和返工，由承包人承担经济损失。

(8) 承包人应建立质量保证体系：承包人应按照合同规定，必须进行质量管理(OC)，承包人应以 GB/T19000《质量管理与质量保证》为标准，建立并保持一个健全的工程质量保证体系，完善质量管理制度，建立质量控制流程。质量管理、技术管理和质量保证组织机构建立不全或未建立的，则向发包人支付违约金 5000 元，并按监理指令实施整改，若整改不到位加倍处罚，直至满足规定要求；特种作业人员无证上岗的或未持证上岗，每人每天分别按 1000 元向发包人支付违约金；项目主要管理人员不准时参加监理例会或中途无故早退，每人每次向发包人支付违约金 500-2000 元；施工组织设计、专项施工方案未报监理审批而擅自施工的，每次向发包人支付违约金 500-2000 元，由此造成的返工或增加费用全部由承包人承担。

(9) 送检的材料、构配件等未通知发包人、监理见证取样、封样、送样的，每次向发包人支付违约金 2000-50000 元；进场的工程材料、设备和构配件验收不合格擅自使用的，每次向发包人支付违约金 2000-50000 元。如有上述行为，已施工的部分工程全部返工重做。

(10) 检验批、工序、隐蔽工程等未经发包人、监理验收，承包人进入下道工序施工的，每次向发包人支付违约金 2000-20000 元；凡涉及质量问题，监理人要求承包人进行整改，而承包人未按要求整改或未及时整改，每次向发包人支付违约金 2000-50000 元。

(11) 所有用于回填土(含地下室)均需包含但不限于无杂质、无淤泥、无沙土、无石块等符合设计要求；若发现承包人用于回填土(含地下室)出现包含但不限于杂质、淤泥、沙土石块等不符合设计要求的，每发现二次承包人将向发包人支付 2000—30000 元/次的违约金。

(12) 在分项(工序)大面积施工前，施工技术负责人依据方案、交底以及规范标准，组织分项(工序)样板施工(样板施工区域以发包人要求为准)，在施工部位注明工序名称、施工责任人、技术交底人，操作班组长、施工日期等。样板完成请监理、发包人及业主现场派驻人员共同验收，样板未通过不得进行工序施工，未执行样板制度则承包人向发包人缴纳违约金 2000-20000 元/项(次)，并立即无条件进行纠正，由此引起的工期延误和返工损失由承包人自行承担。

(13) 总承包单位进行专业工程分包的，必须提前 3 个月向发包人提出书面申请；分包单位必须有拟承接专业工程的施工资质、类似业绩等各项条件，同时需通过发包人、监理人或项目管理公司考察评审；审批通过后方可进场组织施工。若未经发包人、监理单位审批、考察、审核同意的，总承包单位擅自安排分包单位进场施工的，视情况严重程度，每次向发包人缴纳 2 万元-10 万元/次违约金并责令分包单位退场，由此造成的损失由承包人自行承担。

(14) 本项目所有设备均应无偿开放各类型包含但不限于通讯端口、控制端口、监测端口等，若承包人所供设备无法做到无偿开放端口的则该设备总额按 70%进行计算。

(15) 承包人公司分管副总经理或以上人员，每月应至少参加一次项目的例会或协调会，每缺少一次应向发包人支付违约金人民币 10000 元；承包人法定代表人及公司质量、安全部门负责人，每季度应至少参加一次项目的例会或协调会，每缺少一次应向发包人支付违约金人民币 20000 元；承包人公司分管副总经理或以上人员或承包人法定代表人及公司质量、安全部门负责人参加项目例会或协调会前，需会同发包人、监理单位、项目管理单位以及其他相关人员共同检查项目现场。若连续两次未参

加，发包人将对法定代表人进行约谈。

(16) 承包人的 BIM 工作范围及要求: (a) 承包人应组建 BIM 团队，并按要求与发包人或 BIM 总协调方配合，按 BIM 总协调方规定的时间和数据格式提供必要 BIM 模型数据和文件，共享资源，协同应用，提供工程决策依据。(b) 承包人接收设计阶段的 BIM 模型，负责施工阶段的 BIM 模型深化及应用，并在竣工验收阶段交付与实体项目一致的 BIM 竣工模型，由 BIM 总协调方负责过程指导、过程监督、成果审核与验收。(将各专业厂家的设备，智能化系统设备进行建模，并录入信息。满足后期运维与智能化平台的对接。) BIM 模型包括土建结构模型、机电模型、钢结构模型、幕墙模型、装修模型等，详细深度详见相应的技术要求，并建立设备 BIM 族库，根据 创建的 BIM 模型进行专项 BIM 应用工作，向发包人按阶段要求提交 BIM 模型应用结果数据，包括图表和视频成果文件。(c) 碰撞检查：承包人根据创建的施工 BIM 模型，完成碰撞检查 BIM 专项应用，检查建筑、结构不一致问题，建筑净空高度不一致问题；完成给排水、电气(含强弱电)、通风空调、消防等专业管线碰撞检查，并形成碰撞检查报告，同时提交总协调方。(d) 设计深化：承包人根据 BIM 模型，依据专业要求，对模型进行深化，消除各专业碰撞，形成深化后的 BIM 模型，该深化结果经发包人确认后，按深化后的 BIM 模型指导施工。(e) 沟通协调：承包人应用 BIM 模型与工程师、发包人、设计人、分包人、专业工程承包人的沟通，应用该 BIM 模型进行施工班组的施工交底。(1) 进度控制：承包人根据 BIM 模型和工程进度安排以及实际施工情况，在项目周例会、月例会上，通过模型汇报工程计划进度、实际进度，反映进度偏差，在 BIM 协作平台上填报工程实际完工进度，并附相应实物图片或验收资料文件。(如在施工过程中遇技术障碍或技术难点，可在 BIM 模型平台上提出方案预论证，避免无效施工或者重复施工)(g) 施工方案模拟：承包人应分析本项目特点和技术难点，对重要节点采用 BIM 模型展示技术展示施工工艺流程，优化施工方案，保障施工顺利进行。(h) 施工指导：承包人利用 BIM 模型，指导结构施工的预留预埋工作，指导机电施工的管线安装工作，应该形成预留预埋图纸和管线安装节点详图，指导施工。(i) 材料过程控制：获取准确实物量，制定采购计划，主材管控，材料垂直运输控制。(j) 下料优化：利用 BIM 模型，对重要材料进行下料计算和优化。(k) 运维模型：承包人在工程竣工后，完成创建包括各专业设备材料的生产商、型号、尺寸、参数等全面信息的 BIM 竣工模型，为业主的运维服务提供数据支撑。(承包人需在工程竣工移交时，将运维 BIM 模型同时移交给使用方。满足 BIM 与智能化楼宇管理系统相对接的要求。(1) BIM 信息数据保密要求：承包人应根据发包人及总协调人的要求，对 BIM 信息数据的保密要求予以严格执行，未得允许，不得擅自将信息数据提交给第三方或人，不得擅自更改授权范围以外的信息数据。保证所提交的信息数据的真实性和完整性。(m) 各阶段建模深度应满足《建筑工程施工信息模型应用标准》(GB/T51235-2017)的要求，施工图设计阶段 BIM 模型细度应达到 LOD300, 施工深化设计阶段 BIM 模型细度应达到 LOD350, 施工实施阶段 BIM 模型细度应达到 LOD400, 竣工验收交付及建筑运维阶段 BIM 模型细度应达到 LOD400。(n) 承包人应配置能够完成各阶段 BIM 工作内容的软硬件。如发包人具有 BIM 协同管理平台，承包人提交的 BIM 模型应能够满足发包人平台数据交换格式要求；如发包人无 BIM 协同管理平台，承包人提交的模型应能够满足发包人对 BIM 文件格式要求。(o) 承包人应配合发包人完成 BIM 成果展示工作，如发包人本工程有评奖创优的需求，承包人应积极配合整理 BIM 成果资料，包括但不限于深化图纸、三维图片、动画视频等。(2) 承包人的 BIM 管理要求(a) 现场施工

配合人员需具备 BIM 应用能力，并能准确组织和指导施工人员按照 BIM 信息模型施工。(b) 承包人除驻场专职 BIM 人员要求外，还应提供体现承包人公司 BIM 应用能力及团队实力的相关资料，包括但不限于 BIM 项目业绩、BIM 项目获奖、BIM 证书等。(c) 承包人配备驻场专职 BIM 人员，配备人数应满足现场 BIM 应用的实际情况，专职 BIM 人员应持有 BIM 资格证书。(承包方配备的 BIM 人员应在工程竣工移交给使用方时，同时对使用方接收人员进行 BIM 操作基本培训。并在工程保修期内，免费履行对 BIM 系统模型维护、软件升级及配合其他系统运维的义务。)所有的接口、通信协议等需要向发包人永久免费开放。3、合同签订后一个月内，承包人依据设计院所提供的本项目 BIM 文件进行深化，最终成果文件需经发包人审核确认后，方可用于指导现场实际施工；深化成果文件每拖延一天，应向发包人支付违约金人民币 2000-20000 元/次。4、上述所有费用承包人已综合考虑在合同价中，结算时不做调整。如无法满足上述要求，发包人有权视情况扣除 10-50 万元的违约金。

(17) 在装修过程中，现场施工进度达到锁门条件时，总包应派专人进行钥匙管理，配合现场其余分包进出施工，并做好登记工作，并对现场成品做好看护工作，因管理不当造成的损失由总包进行赔偿。

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：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 ___/___ 小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：___/___ 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) 承包人须对本合同范围内所有施工范围和施工人员负全部安全施工责任。承包人应严格按《建设工程安全生产管理条例》等法律、法规，以及发包人制定的《安全生产检查制度》、《安全生产奖惩办法》、《建筑施工特种作业人员管理办法》等相关规章制度，采取安全措施组织施工。若发生安全事故，一切责任由承包方承担。

(2) 承包人对施工现场的安全生产负总责。承包人在工地现场必须按规定配备专职安全员。如发包人检查到承包人人员不到位的，则发包人有权按 5000 元/人·次计取违约金，由承包人缴纳至发包人指定账户或从其工程款中扣除。

(3) 工程施工前和施工中，承包人项目经理或技术负责人应当对有关安全施工技术进行交底；承包人必须编制安全施工措施和施工现场临时用电、施工现场周边及主要通道的安全防护措施；对达到一定规模的危险性较大的分部分项工程及其他有关法规要求的施工，应编制专项施工方案，并附安全验算结果，经承包人技术负责人批准（如需专家论证必须经专家论证通过后），报发包人代表和现场监理批准后实施，由专职安全员进行现场监督。

(4) 工程施工前，承包人应根据法律、法规、规范、标准等要求，制定安全施工标准及要求，负责向施工作业班组、作业人员作出详细的说明，并由双方签字确认。

(5) 工程施工前, 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。如发包人检查到特种作业人员不到位的或未持证上岗的, 则发包人有权按1000元/人·次计取违约金, 由承包人缴纳至发包人指定账户或从其工程款中扣除。

(7) 施工单位必须建立安全制度、安全检查制度、安全教育制度、工地班前活动制度、文明施工检查制度。满足国家及省、市、区安监、建设、环保等部门安全文明生产、扬尘控制等要求, 同时做好安全文明技术等教育及交底, 落实所有安全文明技术措施和人身防护用品。未能达到上述要求, 发包人有权按1000-50000元/次计取违约金, 由承包人缴纳至发包人指定账户或从其工程款中扣除。

(8) 进场的工人不戴安全帽, 每人每次缴纳违约金200元, 不正确系好帽带每人每次缴纳违约金200元; 不正确使用安全网, 张设缺扣的, 每处缴纳违约金200元; 超高不正确使用安全带每人缴纳违约金500元; 楼梯口、电梯口、预留洞口、坑、井、通道口以及阳台、楼板、屋面等临边的防护, 不符合安全规定要求的, 承包人向发包人支付违约金详见罚款相关附件。在建工程不得兼做住宿, 发现一次予以3000元/次的违约金处理, 并立即予以清退, 撤场前后承包人的生活区必须在场外自行解决, 不得影响发包人的配套及分包施工需要。施工现场及内部道路上发生交通事故者, 发包人有权予以2000-5000元/次的违约金处理, 情节严重者报建设、交通等有关主管部门处理。

(9) 承包人因安全管理不善导致施工现场连续出现违章现象或强令工人违章冒险作业、违章指挥的, 发包人有权予以1000-5000元/次的违约金处理。承包人不听从监理人、发包人人员管理的, 发包人有权予以1000-5000元/次的违约金处理。承包人对下发的整改通知单、工作联系单等不能按要求时间及时反馈, 对安全检查中提出的安全隐患不能及时整改或整改后仍达不到要求的, 发包人视情况严重程度, 有权予以2000-50000元/次的违约金处理, 如出现安全事故, 具体处罚措施详见相关罚款附件。

(10) 如因承包人安全管理不善造成施工现场连续或经常出现安全设施不到位、作业人员违章的现象(每周连续出现3次), 发包人对承包人予以相应双倍违约金从重处理, 情况严重的, 有权要求承包人更换项目经理。

(11) 在施工过程中若发生亡人事故, 视情况严重程度, 承担事故处理的所有费用并处罚, 一般事故: 10000元-100000元/1人重伤, 100000元/1人死亡; 较大及以上事故: 100万/人; 事故对公司品牌造成影响的, 处罚加倍。上述事故除支付违约金外, 发包人视情况严重程度, 有权采取约谈承包单位法人、勒令停工、上报主管部门、解除合同、列入黑名单等方式进行进一步处置。

上述内容涉及到的费用已包含在合同价中, 发包人、监理单位管理人员在安全检查和日常安全巡查时发现承包人出现上述违规作为行为时, 可直接记录、拍照后下发违约金处理通知单。承包人对上述违规行为拒绝整改或未按照监理人、发包人规定的时间完成整改且未提前1天向监理人、发包人说明原因, 监理人、发包人有权予以2000元-50000元以上的违约金处理, 并视情况严重程度, 采取约谈承包单位法人、勒令停工、上报主管部门、解除合同等方式处置。

6.1.4 关于治安保卫的特别约定: 承包人提供和维修非夜间施工使用的照明、围栏设施, 并负责安全保卫。施工期间承包人按发包人要求做好成品保护工作; 发包人另行发包的工程每项工程完成后, 经发包方、

承包方、分包方三方验收合格后，交承包人负责总承包管理。未竣工或已竣工工程未交付发包人之前，由总承包单位负责已完成工程的保护工作，所需费用含在报价内。对需要保护的产品和材料在保护期内发生损坏由承包人无条件、自费、限期予以修补。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安全计划的约定：开工前三天提供施工场地治安安全计划，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：

(1) 合同当事人对文明施工的要求：承包人必须达到国家绿色施工评价标准(GB/T50640-2010)、智慧工地建设标准、安全体验区、工法样板区(包含根据建筑等比例设置实物模型、BIM技术、可视化技术、3S技术、虚拟现实技术、数字化施工系统、网络通讯技术等)。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，承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款；定期地将所有建筑垃圾从施工场地清除，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。做好场地清理及相关工作。上述费用包含在合同价中。未能达到上述要求发包人有权扣除部分履约保证金。若承包人现场施工作业面、办公区、生活区内清洁卫生满足不了文明施工要求，发包人有权安排其它单位或个人打扫，按具体发生费用的2倍及以上由承包人缴纳至发包人指定账户或从其工程款中扣除。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。

(2) 承包人搭建临时设施时，凡需使用施工场地以外的场地，必须事先获得发包人的同意。本工程临时设施所有采用的材料需严格执行《建设工程施工现场消防安全技术规范》以及南通市建设安全生产监督站《关于加强建设工程施工现场活动板房安全管理的通知》(通建安监[2011]17号)等规定，其中板材及顶棚的夹芯材料必须全部采用不燃材料，并送检测机构进行燃烧性能检测，达到不燃级别方可使用，该材料的检测由承包人自行委托，费用已包含在合同总价中。施工现场主要道路、主要操作场地以及生活、办公区主要道路必须进行硬化处理，其承载力应能满足车辆行驶和抗压要求，及时洒水除尘，保持路面湿润、清洁。临时设施应做到美观大方。临时设施外侧需挂牌注明工程名称、工程范围、工期(日历天)、各主要负责人及联系电话等内容。所挂牌子要求蓝底白字、大小适中。如承包人未按照上述要求执行的，每次向发包人支付违约金1000-20000元，并立即进行整改。

(3) 现场应按要求设置各种安全标志牌。现场的机具设备一律应设安全防护罩。做好场容场貌管理工作，建筑材料按区域整齐堆放，施工区域内做到“工完料尽场地清”；作业环境强调落手清，建筑垃圾及时归堆及外运，物料堆放要整齐，不乱倒生活垃圾；现场施工须采取可靠必要的成品保护措施，对自身成品、周边绿化及其他成品进行保护；对易干燥起尘的裸露场地和堆放土方超过4小时的，必须采取覆盖、绿化或固化等防尘措施；产生扬尘的材料露天堆放时，应采取定期洒水、防尘网覆盖等措施。如承包人未按照上述要求执行的，每次向发包人支付违约金1000-20000元，并立即进行整改。

(4) 本工程智慧工地(安全部分)按二级标准实行,智慧工地建设应符合《江苏省住建厅关于推进智慧工地建设的指导意见苏建质安(2020)78号》及其附件《江苏省智慧工地(安全部分)实施指南》的各项要求,工地现场必须安装扬尘在线监测和视频监控系统,并接入扬尘管理在线监测平台和污染防治综合监管平台。承包人应加强设备维护,确保数据准确、正常传输,在扬尘污染达到预警值后,自动或人工开启喷淋及雾炮等措施,所涉及到的费用已包含在合同总价中。如承包人未按照上述要求执行的,每发现一处发包人将向承包人收取违约金 1000-20000 元/次,并立即进行整改。根据《全市智慧技防小区建设实施意见》(通委政法〔2020〕84号)相关要求,全市所有新建小区均严格按照《实施意见》中示范版标准规划建设,并按照标准数据接口进行数据共享。共享数据包括但不限于以下数据:

- 1、小区、房屋、人员、车辆基本信息等;
- 2、视频类设备的实时视频、抓拍图片以及点位信息等;
- 3、智能感知类设备的点位信息、报警事件及事件信息等;
- 4、物联感知类设备的采集数据以及点位信息等;
- 5、智慧小区综合应用平台产生的各类模型数据。

(5) 承包人扬尘管控必须符合《市区扬尘整治“654”专项行动市级督查规则》、《市区扬尘整治“654”专项行动市级督查考核办法》、《关于开展南通市区施工扬尘专项治理的实施意见》及关于印发《南通市市区防尘网(布覆盖标准)的通知(通专办[2020]3号)、其他相关文件的要求,并将相关费用综合考虑在投标报价中,工程结算时不再增加任何费用。承包人需服从“南通市扬尘办公室”等相关政府部门及发包人的管理及考核,如发生考核不通过导致增加的各种费用(包括环保税的增加)全部由承包人承担;本项目若因承包人扬尘管控措施不到位导致现场扬尘管控考评不达标或排名倒数的,承包人向发包人支付违约金人民币 3 万元/次。非道路移动机械必须满足环保要求,具体参照《柴油货车污染治理攻坚战行动计划》(环大气[2018]179号)和《关于印发江苏省柴油货车污染治理攻坚战实施方案的通知》(苏污防攻坚指办〔2019〕40号)的有关规定执行。

(6) 承包人须负责材料运输通道及相关道路的保洁工作。工地车辆出入口必须设置冲洗设施,设有三级沉淀池,出入口处应设置截水沟,污水不得流出工地,不得直接排入市政管网。冲洗设施应从工程开工之日起设置,并保留至工程竣工。车辆驶出工地必须清洗,车身、底盘、轮胎等处应洁净,不得粘有污物和泥土,不得污染路面,出口路面见本色,不得在沥青路面上拌和砂浆、混凝土,进出工地的材料运输车辆不得发生抛洒滴漏等现象。如承包人未按照上述要求执行的,发包人将向承包人收取违约金 1000-20000 元/次。

(7) 承包人应根据施工现场周边的交通状况,编制交通组织方案,报公安交通管理部门及城市管理部门审批,做好道路交通指示及道路封闭公示牌,妥善解决施工范围内车辆、行人分流问题,无条件服从发包人和南通市交警支队的各项要求,同时承包人应委托专业单位制作安装并及时更换施工过程中损坏的标志。如承包人未按照上述要求执行的,由此造成的所有交通事故及相关赔偿费用均由承包人承担,并视情况严重程度向发包人支付违约金 2000-10000 元/次。

(8) 施工期间,承包人使用的土方及建材运输车辆的载重吨位须满足交通管理部门的规定并遵照

有关规定办理交通运输许可证，严禁使用无牌无证社会车辆。

(9) 本工程施工区域可能存在已投入运行的老管线，分布较乱，部分管线如保护不当易发生安全事故，如供电、电信、燃气、自来水等，承包人须委派专人开展管线调查、协调迁移等工作，并保证管线安全、无损坏。施工时由承包人通知相关管线产权单位派人进行监护施工。工程实施期间，承包人须派专人协助发包人开展地方协调、拆迁等工作，严禁租用或购买当地村民的房屋作为施工临时设施。

(10) 土方作业应分层分区有序开挖和回填，干燥易起尘土方作业时，须采取洒水、喷淋等有效降尘措施：场内土方转运应采取洒水、喷淋等有效抑尘、降尘措施。施工现场应配备雾炮机、洒水车等降尘设备，每日至少对施工现场主要道路进行一次清扫和洒水降尘。围挡顶部设置喷淋降尘系统，喷淋范围应覆盖易产生扬尘的施工区域。工程交付之前，场地的扬尘防控由承包人统一管理，不得推诿，如承包人未按照上述要求执行的，每处向发包人支付违约金 3000 元。

(11) 施工现场外脚手架侧立面必须使用符合规定的板式金属防护网进行侧立面防护，根据住建安(2021)68 号文，关于进一步推广应用承插型盘扣式钢管支架进场管理的通知要求，本工程脚手架和模板支撑应使用盘扣支架。施工过程中，承包人应按外脚手架专项方案中明确的板式金属防护网相关安全要求(材质、颜色、规格、受力构造措施、安拆、验收、使用等)实施。如承包人未按照上述要求执行的，发包人将向承包人收取违约金，具体详见合同相关罚款附件。

(12) 承包人在工程竣工后，要负责完成工程产品及施工区域的清理工作，达到交付使用要求。

(13) 承包人在施工过程中必须文明、安全、规范施工，保持环境整洁，减少扰民影响，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。

(14) 承包人必须对整个工程的安全文明施工管理负全责，包括对分包工程安全文明施工管理承担总承包管理责任。承包人不得以分包单位的安全文明施工管理缺陷为由，免除安全文明施工管理创优的合同责任。

(15) 承包人在施工期间必须做好对突发公共事件的应急处理工作，内容主要包含：发包人接收来自数字化城市管理热线 12319、政府服务热线 12345、城建服务热线 83531111 以及市长信箱、市民来函来电等施工区域现场涉及安全、文明施工、环境保护和卫生保洁、设施维修等方面的举报投诉等，承包人应当按照发包人或在相关部门指令下于限定时间内完成指定整改任务并按要求做好回复和档案记录工作。未能按照要求及时整改且未说明理由的，每次将视情况扣罚 1000-50000 元。

(16) 施工现场必须实行全封闭管理。沿工地四周应连续设置封闭的硬质围挡，除大门出入口外，不得留有缺口。围挡应坚固、稳定、整洁、美观，保证施工作业人员和周边行人的安全。围挡公益广告设置要满足文明城市建设管理要求，内容应体现社会主义核心价值观、中华美德等。围挡上应设置照明灯及红色警示灯等设施。围挡以外不得堆放建筑材料、建筑垃圾和生活垃圾等。承包人在对施工现场封闭时，应当预留或者开辟设有明显指示和警示标志的临时通道，保证周边居民出行方便、安全。如承包人未按照上述要求执行的，每次向发包人支付违约金 1000-20000 元。具体要求详见《关于加强建筑工地围挡设置管理的通知》(通创办执(2021)40 号)。

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，包含在进度款中支

付，其余按通用条款。

6.1.9 安全生产责任

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，并严格执行发包人制定的《安全生产检查制度》、《安全生产奖惩办法》、《建筑施工特种作业人员管理办法》等相关规章制度，承包人须对本合同范围内所有施工范围和施工人员负全部安全施工责任。

承包人对因工程施工可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物和地下管线、市政管井等，应当采取专项防护措施。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。

承包人必须建立完善的消防管理制度，并有专人负责现场的消防管理，施工现场必须配备足够的消防器材，满足消防要求。承包人应当在施工现场建立消防安全责任制，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，并在施工现场设置明显标志。

承包人对现场人员（含发包人）的施工安全、现场秩序、工程保护、环境保护等负责，禁止外单位施工车辆、人员出入工地（用十字旋转门作为人员通道，不得用闸机门）。承包人还须对工地围墙、照明、防护、标志、警告信号和门卫等做出具体安排，在各种危险部位设置明显的安全警示标志，安全警示标志必须符合国家标准，如发生安全事故，责任概由承包人承担。

承包人对施工现场的安全生产负总责，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，须对本合同范围内所有施工范围和施工人员负全部安全施工责任。承包人在工地现场必须配备专职安全员；安全员必须持证上岗。承包人应根据江苏省、南通市等安监部门安全文明生产的要求，做好安全技术教育及交底，落实所有安全技术措施和人身防护用品。总承包单位必须对分包单位的施工现场安全进行检查、监督和管理，同时对分包单位的安全生产承担连带责任。

凡在施工期间，由于承包人原因造成的事故，所有费用、损失和责任由承包人按相应的《安全施工协议》承担；由于分包人原因发生的安全事故，承包人承担连带责任，发包人不承担任何责任。

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：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，审批通过后方可开工。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：开工前 3 天。

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：收到后 3 天内。

合同当事人约定的施工组织设计应包括的其他内容：承包人编制的进度计划(含进度计划及月度进度计划)中应明确各分部完成的具体时间，关键线路，劳动力动态变化图及详细的计算依据等。如进度滞后，且发现每天实际施工人数无故小于计划人数时，向发包人支付违约金 500 元/人·天。

每次例会前提交周、月进度计划，否则向发包人支付违约金 1000 元；因承包人原因导致实际进度滞后计划进度时，承包人在接到监理通知单后，必须落实纠偏调整措施并认真实施，凡未能落实监

通知单实施进度纠偏，每次向发包人支付违约金 5000 元，如最终影响关键节点或总工期，同时合同约定承担违约责任。

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：收到后 7 天内。

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：合同签订后 7 天内。

关于发包人应完成的其他开工准备工作及期限： / 。

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场地交通、施工噪音、环境保护和安全生产等的管理规定，按规定及时办理有关手续，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：合同签订后 3 天内。

7.5 工期延误

7.5.1 因发包人原因导致工期延误

因发包人原因导致工期延误的其他情形：双方在确定竣工日期、施工工期及各控制节点工期时，已充分考虑可能出现的各种形式的暴雨、台风、高温天气、停水、停电、节假日、扰民等不利因素及发包人分包工程的影响，因此施工过程中，除下列规定的情况外，不管发生任何情况，均不顺延工期。
A. 发包人原因未在开工前提供施工场地，提供图纸的；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一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。

上述情况发生后，承包人需就延误的内容，向发包人提交书面报告，办理延期手续，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的工期顺延，且自愿放弃索赔的权利（材料及人工调差除外）。该放弃的索赔权利包括但不限于停工期限的窝工费、机械租赁费、财务成本、工程看管费、管理费、水电费等任何货币形式的赔偿主张。本合同中关于发包方原因造成工期延误损失负担约定与本条不一致的，以本条为准。

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若因承包人原因未按期开工，则按延期每天 1 万元向发包人支付违约金，若超过十五天，承包人除支付违约金外，发包人有权解除合同，由此造成的损失由承包人承担；若因承包人原因，某个关键节点工程未按计划完成，承包人向发包人

支付违约金（具体详见合同相关罚款附件）。如果承包人按自己承诺完成了最终工期，在结算时发包人可以考虑向承包人退还一部分工程进度的违约金。因承包人原因不能按本合同约定的工期竣工的，工期每延误一天，按 100000 元/天向发包人支付违约金。但除此之外，发包人有权向承包人索赔因工期延误导致的一切损失。当工期延误超过总工期 20%以上时或关键节点工期超过 60 天，发包人视情况严重程度有权单方面解除本合同，责令限期退场，全部履约保证金不予退还，由此造成的一切损失由承包人承担。

关键节点：

S-2#售楼处、样板房自开工之日起 240 日历天内完成，具备对外开放条件；整体示范区自开工之日起 270 日历天内完成，具备对外开放条件（示范区施工范围以及施工计划以监理人、发包人确认为准）；上述节点如出现逾期则按照合同相关条款进行处罚。

售楼处、样板房楼栋号为 S-2#、A2-302、A2-402、B7-101、B7-301、B9-401、A5-301、B6-3-104、B6-6-101。

7.6 不利物质条件

不利物质条件的其他情形和有关约定：按照通用条款执行。

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： / ；

7.8 暂停施工

7.8.1 因发包人原因引起的暂停施工，承包人应及时向发包人提交延期的书面报告，并附完整的佐证资料，经发包人确认后予以调整，调整的内容仅限工期，不涉及费用。

7.8.2 暂停施工持续 56 天以上因发包人原因及不可抗力约定的情形，导致暂停施工持续 120 天以上，承包人有权在合同框架原则内提出工期调整要求或经双方协商一致解除合同。

7.9 提前竣工的奖励

7.9.2 提前竣工的奖励： / 。

8. 材料与设备

8.1 发包人供应材料与工程设备

承包人应编制材料供应计划。合同生效后承包人应至少提前 25 天向发包人按实提交所需材料品种、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。

发包人供应材料设备的结算方法：详见合同专用条款第 8.5 条约定。

8.2 承包人供应材料与工程设备

（1）承包人采购的材料：承包人须按发包人要求建立材料台账，供发包人检查，材料台账中必须注明并包含以下内容：材料名称、规格型号或等级、厂家、进场数量、出厂合格证、编号、进场日期、使用部位、施工单位验收人、检测情况、监理见证人、发包人代表等。承包人在材料使用前，应有向监理报验、提供材料台账的程序，并见证抽样送检，不合格的材料不得使用。同时材料进场前应向发包人完成相关材料备案手续（具体以发包人要求为准），发包人或监理有权对承包人提供的材料和设备进行抽检，抽查发现使用的材料无报验手续及材料台账（或材料台账不符合要求的）或不合格，可

以指令停工，要求返工，所发生的费用由承包人承担，工期不予顺延。

(2) 承包人供应的材料和设备，必须按有关规定提供相应的出厂证明、合格证、质保书、化验检测报告等，并负责对国家（或地方）规范、强制性条文规定的材料性能到发包人指定的检测机构进行施工前或施工后的检测，同时对材料数量、规格、质量由发包人现场工程师和监理人验收合格后方可进入施工现场使用。承包人对专业分包单位采购的各种材料、器材、设备，应该按规范进行检查，严禁不符合要求的材料、器材、设备用于工程；对分包单位采用不合格材料，承包人承担连带责任。

(3) 招标时推荐品牌和厂家的材料，承包人在实际采购前，必须报发包人和监理认可后方可采购。代用材料时，须经发包人认可。

(4) 发包人和监理工程师对材料的决定或认可并不解除承包人应负的质量、工期的责任，也不免除承包人对材料应负的责任。承包人采购的材料与设计或规范要求不符时，承包人应按监理工程师要求的时间运出施工场地，重新采购符合要求的产品，承担由此发生的费用，由此延误的工期不予顺延。发包人和监理人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，由此延误的工期不予顺延。

(5) 招标时暂估工程和认质认价的材料、设备，发包人保留甲供或另行发包权利。

(6) 承包人应按照发包人要求进行材料封样，在现场临时设施设置的基础上再设置不少于 50m²的材料封样室(材料封样室应单独独立设置)，所有材料、设备设立材料档案，明确产地、品牌、型号、技术参数及验收标准等，相关费用由承包人在投标报价中综合考虑，工程结算时不予另行计取。

(7) 承包人采购和使用不合格材料和工程设备的，除责令整改外，发包人将依照《全国建筑市场注册执业人员不良行为记录认定标准》(建办市[2011]38 号)，视情节可报送注册执业人员不良行为信息。

(8) 除推荐品牌外的发包人认为该项材料设备(非暂估工程)是重要的、涉及工程质量及整体效果的，发包人有权要求承包人将该项设备材料报发包人审批确认，经发包人认可后进行封样；若发包人认为承包人申报的材料设备不满足要求或与提供的样品不一致时，则承包应无条件进行更换和重新选样。

(9) 在签订施工合同前承包人应在发包人推荐品牌中明确拟采用具体材料设备的意向品牌和型号，并上报项目采购计划。待项目实施过程中，承包人正式确定拟使用某推荐品牌时，按合同要求报发包人办理确认手续。

(10) 本工程采用商品砼、预拌砂浆，使用前提供预拌砂浆、商砼合同、砂浆配合比、出厂证明、合格证等。

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：____/____。

8.5 关于发包人（甲方）供应材料损耗的约定：

1. 实际领用量：指乙方施工过程中实际领用的材料总量；

2. 理论供应量：指按照合同计算规则计算的材料工程量；

3. 应供量：指材料理论供应量及约定损耗的部分，即理论供应量*（1+约定损耗率）【本项目发包

人（甲方）供应材料：】；

4. 超供量：指实际领用量中与应供量差量部分，即超供量=实际领用量-应供量；

5. 材料单价：以甲方与材料供应商签订的材料供应合同中的【含税单价】为准；

6. 结算时如实际领用量超出应供量时，按甲方采购价值的 115%予以扣除作为超支扣款。扣款额=材料单价*超供量*115%；

7、以上发包人（甲方）供应材料损耗超供扣款约定，承包人认为费用不足部分，在各项综合单价及投标总价中已综合考虑，结算时不再调整。招标阶段招标人不提供发包人（甲方）供应材料单价，投标单位根据市场价格自行判断，承包人不得因不知晓发包人（甲方）供应材料的单价进行费用索偿。

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）凡是承包人采购的材料、设备应在采购前向发包人和监理工程师提供样品及规格、产地、所供应材料合格证等资料，经发包人和监理工程师确认后方可使用。发包人保留对材料供应的支配权。凡是招标文件（工程量清单）中暂定单价的材料设备，承包人须提前 25 天以上向发包人提出，且在采购前须将材料设备的品种、规格、颜色、质量、价格、样品报送监理；凡是招标文件（工程量清单）中予以明确材料品牌、生产厂家和规格型号的，承包人必须按招标文件（工程量清单）、发包人要求的相关标准进行采购，采购前应将拟用品牌型号的书面材料报告及样品报送监理。发包人及监理对上述材料及用于本工程的所有材料有质量认定权（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），经总监监理工程师及发包人书面确认后，方可采购，涉及到的价格不再调整。

（2）投标时已选用的材料品牌、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。承包人应对所有进场材料的质量按有关规定进行严格把关，必须根据有关规定要求由具备相应专业资质的试验单位对材料、设备进行必要的试验、检验，材料出现质量问题时，应及时退货。如承包人不按规定送检或明知有问题而不予处理，继续施工，由此引起返工而造成的材料、人工、机械、工期损失等一切费用全部由承包人承担，由此发生安全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甲方的确认后方可使用。在合理使用寿命内因承包方材料质量问题而导致的一切责任由承包人承担。

（3）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。监理根据需要可在事前、事中、事后进行抽检，不论在哪个阶段查出问题，所造成的损失均由承包人负责。

（4）对未设暂估价，且未推荐品牌的材料均由承包人在确保质量的前提下自行采购，材料须使用国产中档及以上且符合国家标准的合格产品，其规格、技术指标、质量等级必须满足相应技术规范或技术标准的要求。在实际施工中，承包人必须提供样品报发包人、监理书面认可，否则，发包人可以要求承包人无条件更换不符合要求的产品，在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，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，结算时一律不做调整。本工程所使用的产品必须满足住建等行政主管部门认定的品牌及标准，确保联动与匹配，且必须保证消防等各部门的专业验收。

(5) 经行政主管部门抽检的消防设施、设备由承包人负责送检（相关手续由发包人配合办理），所发生的送检样品的材料费、车旅费等（含检测费）已由承包人自行考虑计入报价，结算时一律不做调整。

(6) 若发包人、监理单位对某批材料持有异议时，承包人须无条件、积极主动地配合发包人、监理单位进行检测，发生的费用按相关规定执行。

(7) 发包人推荐采用的材料品牌要求：（材料品牌表详见合同附件8：《招标品牌推荐表》）

承包人根据发包人提供的推荐品牌自行报价，并在承包人供应材料一览表中注明所报品牌；投标文件中未注明品牌的，中标后，发包人可指定使用可选品牌中的任一种品牌。

钢材若使用中天，但使用中天钢材总量在 10%以内（含 10%）价格每吨扣减 30 元，使用中天钢材总量在 20%以内（含 20%）价格每吨扣减 80 元，使用中天钢材总量在 20%以上的价格每吨扣减 120 元，承包人应按季度向发包人提供甲方代表及监理单位确认的钢材进货台账。

电缆满足国家相关规范、标准及图纸设计要求，须提供相应检测报告。

所有配电箱中的浪涌、强弱电箱露黑调整及贴标签均已计入报价。

(8) 材料进场前，承包人需按发包人要求履行材料申报备案手续，未执行到位的，视情节严重程度处以 2000-20000 元/次处罚。

8.7 施工设备和临时设施

8.7.1 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 试验设备与试验人员

9.1.2 试验设备

施工现场需要配置的试验场所：按有关规定执行。

施工现场需要配备的试验设备：按有关规定执行。

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：按通用条款约定。

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，承包人提出的合理化建议等涉及到设计变更或补充的，应征得总监及发包人同意；承包人不得擅自与设计单位联系，出具设计变更单，否则该设计变更不予认可，视情况严重程度承包人向发包人缴纳

2000-20000 元/次不等违约金，由此造成的一切损失由承包人承担。工程变更须按下列方式处理；

10.1.1 工程变更应及时上报，除特殊情况外未经发包人书面同意不得擅自实施，否则不予补办变更手续，结算时增加的费用不予考虑，减少的费用由发包人自动扣减；因承包人未及时上报变更，导致工期延误，不予顺延。

10.1.2 由承包人报送变更时，必须明确费用变化情况，并提供费用计算明细，否则不予受理；由发包人发起的变更，承包人在接受变更通知单后 7 日内(从通知单盖章签收日期计算)，向发包人递交完整变更费用计算书，逾期递交或拒不递交的，每次承包人向发包人缴纳 2000~10000 元违约金。

10.1.3 承包人报送的变更费用计算书必须按照每份变更通知单编制，发包人不接受承包人以汇总方式编制的多项变更事项的计算书。

10.1.4 特急变更的实施以发包人工程部负责人或派驻的项目负责人签字为依据，承包人可事先就计价方式或价格与发包人协商一致，但实施后 7 日内，双方必须办理相关手续，方可作为结算依据，逾期不予受理。

10.1.5 关于临时用工的变更事项，双方应在变更通知单上协商确定以下问题：工作内容及工作量、工作时间、工作人数和计日工价格。

10.1.6 合同结算时，承包人须参照发包人及相关主管部门的变更管理办法，将完整的变更资料装订成册作为结算书一部分，变更资料应包括：①变更单原件，包括变更通知单、技术核定单、变更审批单及变更完工确认单；③变更预算书；④原合同相同工作内容的综合单价；⑤所有相关的往来函件、影像资料；⑥其他说明。

10.1.7 合同履行中，发包、承包双方填制的变更通知单都应使用发包人统一发放的标准表格，否则发包人可以不予审核费用，发包人可以不予接受。

10.1.8 因承包人未提供隐蔽工程影像资料导致结算无法确认时，承包人应无条件配合进行破坏性检测，无论检测结果如何，承包人均需承担检测费用。如拒绝进行检测的，发包人有权否决该项费用。

10.3 变更程序

设计变更资料必须及时经发包人、监理单位书面确认，隐蔽性工程的变更要在 3 日内办理完成，其它变更半个月內办理完成，逾期变更发包人将不予受理。承包人应在工程设计或工程量变更确定后 14 天内，提出变更工程价款的报告，经监理工程师确认，经业主批准后方可进行变更，否则，视为该工程不涉及合同价款的变更。

合同履行中，双方填制的变更通知单以及办理相关手续，都应严格按照发包人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，否则发包人可以不予审核。

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，并在图纸会审时或以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。

10.4 变更估价

10.4.1 变更估价原则

关于变更估价的约定：详见本合同专业条款第 12.1 条。

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：____/

发包人审批承包人合理化建议的期限：____/

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

10.7.1 依法必须招标的暂估价项目

对于依法必须招标的暂估价项目的确认和批准采取第 2 种方式确定。

第 2 种方式：对于依法必须招标的暂估价项目，由发包人招标或和承包人共同招标确定暂估价供应商或分包人，承包人应按照施工进度计划，在招标工作启动前 90 天通知发包人，承包人必须无条件配合发包人做好相关工作，确定中标人后，由发包人与分包人签订合同或发包人、承包人与分包人共同签订合同。

10.7.2 不属于依法必须招标的暂估价项目

对于不属于依法必须招标的暂估价项目的确认和批准采取第 3 种方式确定。

第 3 种方式：承包人直接实施的暂估价项目

承包人直接实施的暂估价项目的约定：经发包人和监理方认质认价后，方可用于该工程的施工。

暂估工程招标有关费用由承包人承担。工程招标时暂估价材料竣工结算办法：暂估价部分在竣工结算时原则上按招标时提供的暂估价格统一扣除，投标函中材料数量如与定额含量相差不超过 2%，则按照投标数量扣除，如相差超过 2%，以定额含量扣除。但若承包人在投标报价时调整暂估价材料报价，且评标时未被发现的，则结算时暂估价材料可按以下原则扣减：投标报价中的暂估价材料价格低于招标文件中暂估价材料的价格，按招标文件暂估价材料价格扣减，投标报价中的暂估价材料价格高于招标文件中暂估价材料的价格，按投标文件暂估价材料价格扣减。

10.8 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定：暂列金额使用权归发包人，支付工程款时从合同价中扣除，结算时从合同价中扣除。

暂列金额是指发包人在工程量清单中暂定并包括在合同总价中，用于招标时尚未能确定或详细说明的工程、服务 和工程实施中可能发生的合同价款调整等所预留的费用。暂列金额由发包人掌握，依据发包人发出的指令使用。

11. 价格调整

11.1 市场价格波动是否调整合同价格的约定：本工程主要材料价格参与调整；人工工资单价不参与调整。

因市场价格波动调整合同价格，采用以下第 3 种方式对合同价格进行调整：

第 1 种方式：采用价格指数进行价格调整。

关于各可调因子、定值和变值权重，以及基本价格指数及其来源的约定：；

第 2 种方式：采用造价信息进行价格调整。

(1) 关于基准价格的约定：。

(2) 专用合同条款①承包人在已标价工程量清单或预算书中载明的材料单价低于基准价格的：专用合同条款合同履行期间材料单价涨幅以基准价格为基础超过%时，或材料单价跌幅以已标价工程量清单或预算书中载明材料单价为基础超过%时，其超过部分据实调整。

②承包人在已标价工程量清单或预算书中载明的材料单价高于基准价格的：专用合同条款合同履行期间材料单价跌幅以基准价格为基础超过%时，材料单价涨幅以已标价工程量清单或预算书中载明材料单价为基础超过%时，其超过部分据实调整。

③承包人在已标价工程量清单或预算书中载明的材料单价等于基准单价的：专用合同条款合同履行期间材料单价涨跌幅以基准单价为基础超过±%时，其超过部分据实调整。

第 3 种方式：其他价格调整方式：参照专用合同条款 12.2.1.5。

12. 合同价格、计量与支付

12.1 合同价格形式：单价合同。即发承包双方约定以工程量清单、项目特征及其综合单价进行合同价款计算、调整和确认的建设工程施工合同。合同中的工程量清单项目综合单价在合同约定的范围内合同单价不做调整，超过合同约定范围时，依据合同约定进行调整；工程量清单项目及工程量依据承包人实际完成且应予计量的工程量确定。

综合单价包含的风险范围：

- (1) 招标文件列明的需要投标人（或中标人或承包人）报价时需考虑的所有费用和风险内容。
- (2) 本工程非主要建筑材料的价格涨跌风险，主要材料在合同约定范围内的价格涨跌风险。
- (3) 由于承包人使用机械设备、施工技术以及组织管理水平等自身原因造成施工费用增加的风险。
- (4) 承包人投标报价如有遗漏、少算、算错等，如承包人对招标文件中所列的工程量清单项目未给出综合单价或者是有经验的承包商应当考虑的计算费用而漏算或少算工程造价等情形的，发包人将视作承包人对发包人的优惠，工程结算一律不调整。

风险费用的计算方法：承包人在投标报价时已经充分考虑各种风险因素，竣工结算时不作任何调整。

12.2 合同价款调整：

12.2.1 分部分项工程费调整

12.2.1.1 工程量清单缺陷及工程变更导致项目特征描述不符价款调整方式

(1) 实施相同项目特征的清单项目，应采用相应的合同单价；

(2) 实施类似项目特征的清单项目，

①若仅为材料(或品牌)变更，施工工艺不变，仅调整材料(或品牌)单价，投标报价中其他合同清单中有相同品种的采用合同清单中的价格；合同清单中没有相应价格的，由承发包双方共同确认价格并只调整两种材料(或品牌)同口径市场价的差价，其余不变。

②有两项以上项目特征或施工内容组成的清单项目，当其中的部分项出现项目特征描述不符时，仅按同口径调项目特征描述不符项的价款，其余不变，即原项目特征与新项目特征价格确定办法根据本工程最高投标限价的编制原则同比例下浮扣除并计算。由发包人根据相关规定进行认价的费用不参

与下浮，其中材料价格在施工前，由承包人向监理、发包人提交需认价材料的品种、规格、数量等内容。

(3) 项目特征或施工内容完全不同的清单项目，应根据本工程最高投标限价的编制原则同比例下浮计算，由发包人根据相关规定进行认价的费用不参与下浮，其中材料价格在施工前，由承包人向监理、发包人提交需认价材料的品种、规格、数量等内容。

原投标报价按合同清单数量扣除，单价以投标报价单价为准，如投标报价单价为不平衡报价或大幅低于正常市场价格水平，其单价应按最高投标限价编制原则重新计算并下浮后扣除。

12.2.1.2 工程量清单缺陷及工程变更导致清单漏项价款调整方式

合同清单的分部分项工程项目清单中于对应的合同图纸及合同规范(即招标文件提供的设计文件和招标人在招标过程中发出的有关设计文件的补充、澄清或修改文件)所要求的清单项目存在清单漏项，应按下列要求调整价款：根据本工程最高投标限价的编制原则同比例下浮计算，由发包人根据相关规定进行认价的费用不参与下浮。

当工程量清单缺陷及工程变更出现新的工程量清单项目，应由承包人根据合同约定提出变更工程项目的单价，并应报发包人确认后调整（发包人委托跟踪审计单位或编标或审标单位对此类单价进行审核或评估）。

此类清单项目必须在实施施工前进行单价的确认，如果承包人未按规定在实施前报批，则发包人有权确定其单价并作为结算的依据，承包人不得提出异议。

缺项清单项目单价确认的争议处理原则（此原则只适用于施工过程中确认缺项清单项目单价争议，不适用于承包人应报批而未报批之情形）：

(1) 当发包人确认的综合单价，承包人持有异议时，承包人必须书面提出不同意的理由，并提供相应的分析数据。

(2) 发包人将有承包人书面争议的内容，分别移送监理人、跟踪审计单位、编标或审标单位进行复核；并组织三方开会讨论形成统一意见后，调整综合单价。发包人将调整后的综合单价反馈给承包人，并办理相关手续。

(3) 承包人不得因价格是否确定等原因影响工程施工进展，否则以延误工期进行违约金处罚。

(4) 认定后的价格作为合同价款结算依据。

(5) 发、承包双方对超限额部分的价格有争议时，发包人保留采用招标方式确定的权利。

承包人询价申报必须超过三家及以上，所询价格应当真实可靠，询价单必须注明材料名称、规格、型号、生产厂商或经销商联系人电话、最低的成交价、本工程缺项材料总用量、缺项材料总合价、本成交价处于市场同类产品的档次。承包人将上述询价制成表格供发包人进行价格确认。如果承包人未能按上述要求完成询价工作。发包人有权在结算时根据其掌握市场价格信息确定缺项材料价格，无需征得承包人同意。如发包人在认质认价时发现承包人上报金额存在严重虚高现象，偏离市场价 30%以上，发包人每发现一次，承包人按审核差额的 10%予(不低于 2000 元，不高于 20000 元)向发包人缴纳违约金。当发包人确认的价格，承包人持有异议时，发包人有权调整为发包人供应该项材料，或在发包人监督下由承包人进行材料招标并由承包人负责采购，如最终成交价小于等于发包人确认价格时，

按成交价进行认价，同时承包人向发包人缴纳两者价格差额的3倍(不低于2000元，不高于20000元)作为违约金，因承包人的此恶意行为造成工期延误的，另行按工期延误相应条款进行处罚。

原投标报价按招标工程量清单数量扣除，单价以投标报价单价为准，如投标报价单价为不平衡报价不利于招标人或大幅低于正常市场价格水平，其单价应按最高投标限价编制原则重新计算并下浮后扣除，下浮率=(1-中标价/最高投标限价)×100%(中标价、最高投标限价须扣除暂估价、暂列金额及相应取费)。

12.2.1.3 工程量清单缺陷及工程变更导致**工程量偏差**价款调整方式：

合同清单的分部分项工程项目清单中所列的清单项目于对应的合同图纸及合同规范(即招标文件提供的设计文件和招标人在招标过程中发出的有关设计文件的补充、澄清或修改文件)所要求的清单项目仅在工程数量上存在差异，应按下列要求调整价款：

I、定义

S—最终完成工程量清单缺陷调整及工程变更调整后的某一分部分项工程量清单费用

Q1—最终完成工程量清单缺陷调整及工程变更调整后的工程量；

Q0—招标工程量清单中列出的工程量

P0—合同单价；

P2—根据最高投标限价编制原则重新计算的综合单价，由发包人根据相关规定进行认价的费用不参与下浮，其中材料价格在施工前，由承包人向监理、发包人提交需认价材料的品种、规格、数量等内容；

L—下浮率，计算公式如下： $L=(1-\text{中标总价} \div \text{最高投标限价}) \times 100\%$ ，式中的中标总价和最高投标限价均应扣除扣除专业工程暂估价、暂列金额及相应的税金；本合同中凡是涉及下浮时下浮率均按此公式进行计算。

L1—清单项目综合单价浮动率 $(1-P0/P2) \times 100\%$ ，式中的 P0、P2 均应扣除暂估价、甲供材料费。

II、变更价款调整方法

a) 当工程量变化在±15%幅度以内(含±15%)时， $S=Q1 \times P0$ ；

b) 当工程量变化幅度超过±15%，且 $L+5\% \geq L1 \geq L-5\%$ 范围内时， $S=Q1 \times P0$ ；

c) 当工程量增加幅度超过15%，且 $L1 > L+5\%$ 或 $L1 < L-5\%$ 时，按以下原则进行结算： $S=1.15Q0 \times P0 + (Q1-1.15Q0) \times P2 \times (1-L)$ ；

d) 当工程量减少幅度超过15%或项目取消，且 $L1 > L+5\%$ 或 $L1 < L-5\%$ 时，按以下原则进行结算： $S=0.85Q0 \times P0 + (Q1-0.85Q0) \times P2 \times (1-L)$ 。

12.2.1.4 以项计价的分部分项工程清单项目在合同约定范围内不再重新计量及调整其价格。

12.2.1.5 工程量清单缺陷及工程变更调整后**物价变化**价款调整方式

(1) 材料市场价格波动导致价款调整：

①本项目可以调整材料价差的主要建筑材料为：钢材(仅指主体结构及二次结构中使用的建筑钢筋，不含PC构件内的钢材、钢结构中的钢材、幕墙及装修做法中的钢材、安装工程的钢材)，其他

为非主要材料。

②承包人应承担的主要建筑材料涨跌风险幅度为 5%：当工程施工期间非主要建筑材料价格上涨或下跌的，其差价均由承包人承担或收益；当工程施工期间主要建筑材料价格上涨或下跌幅度在 5%以内（含 5%）的，其差价均由承包人承担或收益，超过 5%的部分由发包人承担或受益。

③ 具体调差计算方式如下：

A、钢材的价差按以下约定方法计算

施工期间钢材涨、跌幅度在 5%以内（含 5%）时，其差价由承包人承担或受益；涨、跌幅度超出 5%时，其超出部分的差价由发包人承担或受益，计算公式如下：

a、上涨超出 5%时，差价（正值）=【施工期间可调价主要材料加权平均价格指数-基准日当期的月份价格指数×（1+5%）】×P0×该类主要建筑材料数量×（1-中标下浮率）×（1+增值税率）。

b、下跌超出 5%时，差价（负值）=【施工期间可调价主要材料加权平均价格指数-基准日当期的月份价格指数×（1-5%）】×P0×该类主要建筑材料数量×（1-中标下浮率）×（1+增值税率）。

c、施工期间可调价主要材料加权平均价格指数=Σ（每月实际使用量×当月材料价格指数）/该材料总用量。

d、钢结构中的钢材单价均按中厚板（#10 Q235B）的材料单价及相应的信息价格指数取定。

定义：P0=2025 年第 12 期《南通市建设工程造价信息》中信息价×2026 年第 8 期《南通市建设工程造价信息价格指数》。

④可调价主要建筑材料数量的取定：

主要建筑材料数量原则上以合同清单及其综合单价分析表中的材料含量乘以实际完成的相应工程量，如材料消耗量严重偏离正常水平（指超过或低于现行计价消耗量含量的 5%以上），发包人有权按有利于发包人的原则进行调整，具体为调增工程价款时，取消耗量含量与合同清单及其综合单价分析表中的材料含量两者之间的小值，调减工程价款时，取消耗量含量与合同清单及其综合单价分析表中的材料含量两者之间的大值。

⑤主要建筑材料价差仅计取增值税，其余费用均不计取。

⑥因发包人原因导致施工工期延误，延误期间发生的主要材料价格上涨差额由发包人承担；因承包人原因导致施工工期延误，延误期间发生的主要材料价格上涨差额由承包人承担，延误期间发生的主要材料价格下跌差额由发包人收益。

12.2.2 措施项目费的调整

（1）本项目中脚手架工程、垂直运输费、大型机械设备进出场费、施工降排水、高大支模模板费支撑增加费、夜间施工增加费、二次搬运费、冬雨季施工增加费、地上地下设施及建筑物的临时保护费、既有建（构）筑物设施保护、已完成工程机械设备保护费、临时设施费、文明施工费、环境保护费、特殊条件下施工增加费、非夜间施工照明、建筑工人实名制费用、智慧工地费用、BIM 使用费、赶工措施费、特殊施工降效；安装措施费包括安装专业特有的措施项目：临时专用防护棚、施工操作平台、临时支撑架、隧道内临时施工的通风供水供气供电照明及通信设施、吊装加固、胎（模）具、顶升提升装置、特殊地区施工增加、安装与生产运行同时进行施工防护、有害身体健康环境中施工防护、

本项目应当考虑的其他措施费，均包干使用。本工程措施项目费(安全生产措施费除外)结算时不因工程量清单缺陷及物价变化原因作任何调整，合同清单的措施项目清单及合同工期均不调整。

(2) 工程变更涉及合同工程范围、工期、质量、合同规范等实质性内容变化并引起措施项目发生改变时，发承包双方的不利一方提出调整措施项目费的，应在实施前将拟实施的方案提交另一方审核，并详细说明与原方案措施项目对比的变化情况。拟实施的方案经发承包双方确认后执行的，按下列约定调整措施项目费：

①工程按总价计价方式计算费用的措施项目费用，其措施项目费调整按相应工程变更导致措施项目发生变化的部分，结合最高投标限价或投标报价编制依据和口径计算其调整费用。

②安全生产措施费：本项目中安全生产措施费费率按下表为准，结算时不做调整。

序号	费用类别	费用名称	计费基数	建筑装 饰 (%)	安 装 (%)	土 方 (%)	基 坑 支 护 (%)	幕 墙 (%)
1	全生产措 施费	安 全 生 产 措 施费	经工程量清单缺陷 和工程变更调整后的 分部分项工程费 -除税工程设备费	3.8	2.9	3.8	3.8	3.8

(3) 按质论价费

本项目不得计取按质论价费用；

(4) 为完成工程变更而需增加的额外措施项目，且该费用未包括在本合同计价范围的，增加的措施项目费用应按下列规定计算：

完成工程变更所需增加的(现场没有的)施工机具，按实际发生施工机具的型号、台数及其耗用台班计 量，双方协商确定合理市场价格进行计价。完成工程变更所需增加设置的(现场没有的)临时设施，按实际发生临时设施的类型、数量及使用时间进行计量，双方协商确定合理市场价格进行计价。

12.2.3 其他项目费用

(1) 暂列金额价款调整

在合同履行过程中没有发生暂列金额调整事件的，合同总价包括的暂列金额应在结算时全部扣除。如发生暂列金额调整事件，且合同总价内的暂列金额用于工程合同价格调整的，发承包双方应按相关合同约定计算调整价格，合同价格应按所确定的调整价格与暂列金额的差异进行调整。暂列金额如有剩余，应在结算时全部扣除。

(2) 专业工程暂估价价款调整

①专业工程暂估价中除专业分包人可使用总承包人提供总承包服务的现场现有临时设施、机械设备等，专业分包人为了完成专业分包工程所需自行设置的措施项目费用应含在专业工程暂估价内，不应另外计算。

②专业工程暂估价以招标确定(或由承包人进行市场采购询价或自主报价，经发包人确认)的含税专业分包工程结算价格取代暂估价，调整合同价格。其差价不再计取增值税税金。

③需由承包人进行市场采购询价或自主报价，经发包人确认的含税专业分包工程可按合同新增工程的相关计价约定规定确定含增值税专业工程价格，并以此取代专业工程暂估价，调整合同价格。其差价不再计取增值税税金。

(3) 工程总承包服务费价款调整

精装修工程、室外配套、景观绿化专业工程暂估价总承包服务费（含管理和配合费）费率为2%，按照费用基数【实际专业工程合同除税价*（1+实际专业工程暂估价总承包增值税税率）】*实际专业工程暂估价总承包服务费（含管理和配合费）费率计取，其中专业工程暂估价总包服务费无需投标人报价，由建设单位在财务结算时支付给总包单位，但投标人必须考虑到招标人另行分包的供配电、煤气、自来水、亮化及其他专业工程分包的配合工作（含竣工验收须提供的相关资料，未列项目的配合管理费由投标人自行考虑在报价内，结算时不作调整）

12.2.4 法律法规变化

(1) 合同工程实施期间，在合同基准日后发生以下法律法规及政策性变化引起合同价款增减变化和(或)工期延误的，发承包双方应按合同约定和国家、省级或行业建设主管部门及其授权的工程造价管理机构据此发布的规定调整合同价格及(或)工期：①新增的法律法规及政策性规定；②修改原有的法律法规及政策性规定；③废止原有的法律法规及政策性规定；④政府对相关法律法规的解释发生了变化。

(2) 以上除增值税税率以外的法律法规及政策性变化引起合同价格调整的，其合同总价及合同单价均不做调整。

12.2.5 新增工程价款调整

1. 本项目新增工程计价条款同工程量清单缺陷及工程变更部分。

12.2.6 增值税

本工程按一般计税法计价，同时承包人必须按一般计税法缴纳增值税，并提供一般计税法专用增值税发票，否则发包人有权予以拒绝。本工程价款结算计算方法如下：工程造价=不含税工程造价×(1+实际缴纳增值税税率)。

2、总价合同。

总价包含的风险范围：_____ / _____。

风险费用的计算方法：_____ / _____。

风险范围以外合同价格的调整方法：_____ / _____。

3、其他价格方式：_____ / _____。

12.2 预付款

12.2.1 预付款的支付

预付款支付比例或金额：详见 12.42 条。

预付款支付期限：_____ 详见 12.42 条 _____。

预付款扣回的方式：_____ / _____。

12.2.2 预付款担保

承包人提交预付款担保的期限：_____ / _____。

预付款担保的形式为：_____ / _____。

12.3 计量

12.3.1 计量原则

工程量计算规则：《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024）及 9 本工程量计算标准、《江苏省建筑与装饰工程消耗量》、《江苏省通用安装工程消耗量》、《江苏省市政工程消耗量》2026 年版、《江苏省建设工程施工工期定额》（2025）、《江苏省建设工程费用参考》及《江苏建设工程施工机具台班费用参考表》及江苏省、南通市现行的计价文件。

12.3.2 计量周期

关于计量周期的约定：_____ / _____。

12.3.3 单价合同的计量

关于单价合同计量的约定：_____ / _____。

12.3.4 总价合同的计量

关于总价合同计量的约定：_____ / _____。

12.3.5 总价合同采用支付分解表计量支付的，是否适用第 12.3.4 项〔总价合同的计量〕约定进行计量：_____ / _____。

12.3.6 其他价格形式合同的计量

其他价格形式的计量方式和程序：_____ / _____。

12.4 工程进度款支付

12.4.1 付款周期

关于付款周期的约定：_____

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：下列付款基数（预付款、合同价、审定价）均扣除专业工程暂估价。

进度款节点支付

1、中标后承包人缴纳合同价（扣除专业工程暂估价）10%的履约保证金【银行转账（必须从投标人基本账户转出）或现金或银行保函（见索即付）】；

2、合同签订后且承包人提交合同总价 5%的预付款担保，发包人支付合同价的 5%作为预付款，预付款中已包含（安全生产措施费总额的 50%）；

3、施工合同签订进场开工，桩基施工完成后，支付合同价的 3%；

4、整体施工达到正负零后（顶板浇筑完成），支付合同价的 10%；

5、所有单体楼栋达到 1/2 层高后，支付合同价的 5%；

6、所有单体主体结构封顶后，支付合同价的 5%；

7、示范区对应范围的土建及安装、外幕墙完工并验收合格，支付合同价的 2%；

8、所有单体（含地下室）主体结构验收完成且外窗安装完成、幕墙的预埋件骨架完成后，支付合

同价的 10%;

9、外架全部拆除并清运完毕、土方回填完成、配电房土建移交完成、车库及楼栋（含地下室）的消防、通风、桥架施工完成、室内电梯安装完成具备使用条件、大型机械设备退场后，支付合同价的 10%;

10、外墙装饰施工完成，车库(含人防地下室)地坪、墙面及顶棚腻子涂料施工完成，室内二遍腻子施工完成，室内及公共部位电线电缆铺设完成后，支付合同价的 10%;

11、竣工验收合格并获取竣工备案证，支付至合同价的 70%;

12、初审完成后，支付至初审价的 85%;

13、复审完成后，支付至复审价的 97%;

14、质保期满两年后付复审价的 1%; 质保期满五年后付复审价的 2%。

注：1、每次付款前需提交付款资料申请，经监理单位、跟踪审计单位及发包人确认后支付；申请以上工程进度款时须扣除已支付至农民工工资专用账户的农民工工资，预付款在每次进度款支付时须同比例扣回。

2、样板房楼栋号及数量为 A2-302、A2-402、B7-101、B7-301、B9-401、A5-301、B6-3-104、B6-6-101。

9、农民工工资

1、乙方应开设建筑企业农民工工资专用账户（江苏省建筑工人管理服务信息平台备案），账户名称：_____，账户号：_____。

2、农民工人工费支付节点：

根据《保障农民工工资支付条例》（中华人民共和国国务院令 第 724 号）、《关于印发《南通市工程项目根治拖欠农民工工资工作要点指南》的通知》（通治欠办发【2020】16 号）和《关于加强市区建设领域农民工工资支付管理的通知》（通建建筑【2020】391 号）及有关规定：

（1）承包人应于每月 25 日前将本月已完成的合格工程量及相关资料报监理单位、跟踪审计单位及发包人审核，审核通过后发包人应在次月 10 日前完成支付；

（2）发包人将根据核定完成工程量的20%计算工程价款作为人工费，并单独拨付到承包人农民工工资专用账户。

（3）截至竣工验收备案付款节点，农民工工资付款总额需达到合同造价的20%。如不能满足上述条款要求，则在竣工验收备案付款节点中须优先将农民工工资累计支付金额补至对应应合同造价的20%。

（4）发包人将根据《关于全面落实房屋和市政工程项目工程款支付担保工作的通知》文件要求对本项目做支付担保，担保金额按文件要求执行，担保形式由发包人自行选择。本支付担保索赔款优先用于支付该项目拖欠的农民工工资。

3、竣工结算审计、质量保修金退还节点：按原合同条款执行。

4、其他

调整价款、变更增补项目价款不在进度款中支付。违约金由承包人缴纳至发包人指定账户或从其

工程款中扣除。所有工程款的支付必须由承包人递交付款申请，总监理工程师、跟踪审计单位和发包人代表审核。发包人代垫代扣的所有费用可以从工程款中直接扣除。每次支付前，承包人均应出具税务部门认可的相应金额的发票，机构所在地不在崇川区的施工企业，异地项目根据税法按规定要在当地先预缴2%的增值税及附加，每次支付前，须提供在南通市崇川区税务部门开出的预缴增值税的相关资料，承包人未提供符合要求的发票，发包人有权拒绝付款。工程竣工结算由发包人在崇川审计局设立的“政府投资建设项目协审中介机构资源库”中委托产生第三方审计机构审计确认，审计结束后发包人根据《崇川区政府投资建设项目审计监督办法》的通知，将审计结果送崇川区审计局进行复核，最终复核结果作为工程竣工结算依据。如审计时，崇川审计局不再设立“政府投资建设项目协审中介机构资源库”的或崇川区审计局不再复核，则由发包人选择并委托相应资质的第三方审计机构审计。承包人对发包人的选择、委托均予以确认，最终审计结果作为工程竣工结算依据。

付款相关原则：

(1) 发包人有权对承包人申请支付的所有工程款的使用进行监管，承包人必须保证发包人支付的工程款项全部用于本工程的建设，承包人必须在申请每笔工程款的同时向发包人提供上述工程款的详细分配方案，并保证按上述方案足额按时分配，否则，由此引起的所有损失均由承包人承担。

(2) 承包人不得因拖欠农民工工资、材料商、分包商工程款而影响工程进度或质量，否则承包人除承担违约责任外，发包人有权在可付工程款范围内代为向农民工、材料商、分包商支付欠款，且所支付欠款从承包人的工程款或履约保证金中扣除。

(3) 承包人每次申请付款前，必须先向发包人缴清按合同规定执行的各项违约金(发包人开具收款收据，具体金额以发包人或监理人的工程联系单为准)，否则进度款不予支付，原则上所有违约金均由承包人以转账的方式支付至发包人公司账户。

(4) 所有工程付款必须经发包人项目负责人签发付款证书、总监理工程师、跟踪审计人员审核后发包人才予以支付。

(5) 本合同项下部分工程款以物抵付，具体金额由发包人与承包人另行签订协议明确。

(6) 与该项目有关或者与中标人有关的各种法律诉讼，导致招标人委托律师应诉或者起诉而发生的律师费，均从中标人工程款中扣除。

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：____/____。

发包人完成审批并签发进度款支付证书的期限：____/____。

(2) 发包人支付进度款的期限：____/____。

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____/____小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：____/____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：按通用条款执行。

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：____/____。

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：____/____。

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：____/____。

试车的组织和配合：工程需要试车的，除专用合同条款另有约定外，试车内容应与承包人承包范围相一致。承包人负责组织试车，并在试车前 48 小时书面通知发包人，通知中应载明试车内容、时间、地点。承包人准备试车记录，发包人根据承包人要求为试车提供必要条件。试车合格的，发包人在试车记录上签字。发包人在试车合格后不在试车记录上签字，自试车结束满 24 小时后视为发包人已经认可试车记录，承包人可继续施工或办理完工验收手续。发包人不能按时参加试车或不能为试车提供必要条件的，应在试车前 24 小时以书面形式向承包人提出延期要求，但延期不能超过 48 小时，由此导致工期延误的，工期应予以顺延。发包人未能在前述期限内提出延期要求，又不参加试车或不提供必要条件的，视为试车达到验收要求。

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通过后 7 天内拆除现场所有临时设施，包括所有的建筑垃圾及剩余材料全部清运出现场。清理标准应得到发包人认可，否则，如发生相关费用则由发包人按实际发生费用的 2 倍及以上在工程结算价款中扣除。

竣工日期以建筑工程竣工验收备案表中南通市行政审批部门验收合格当日的日期为准，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；建筑、生活垃圾应随时清理出现场，确保场地清洁。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

承包人在工程竣工验收时应提供经监理工程师审查通过的四套完整的竣工图和其他竣工资料，承包人提供的资料必须及时且满足档案存档和工程备案要求，否则每迟一日须向发包人支付 2000 元/天的违约金。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，由此带来的一切后果由承包人承担。

分包人必须按照审计机构的要求提供资料、进行核对，分包人怠于提供资料、进行核对的，视为分包人对审计机构审计数据的认可，审计机构直接出具审计结果。

承包人在施工过程中必须收集隐蔽项目关键部位的影像视频资料以供后期审计使用，在送审结算资料时必须一并提交，所有变更资料必须附有详细影像彩色照片，所摄照片必须有可参照物；当影像资料未能反映变更、清单或招标文件列明的工作内容，则发包人有权采用第三方检测、破坏性检查等方式核实，相关费用由承包人负责，如仍然无法确认，发包人有权按照对自身有利的方式进行扣减。

承包人提交竣工付款申请单的期限：发包人和发包人委托的审计机关或第三方审价机构应在收到承包人提交的工程结算资料齐全后 6 个月内完成工程结算的审计工作，如承包人结算资料不完整，从发包人要求承包人进行提交补充资料之日起五个工作日内，承包人仍未能按要求提交完整资料的，则审计时间顺延；等待承包人补充资料的时间不计算发包人的审价时间，审价时间相应顺延；如发现送审的结算书中有遗漏项目，承包人经发包人同意后方可补送遗漏项目结算资料，审计时间相应顺延；因承包人原因导致送审资料不满足审计要求，且在 1 个月内仍然无法补足资料，发包人有权对此项不予认定。

竣工付款申请单应包括的内容：_____ / _____。

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：在审计期间，承包人应积极配合审计工作，如承包人无正当理由不积极配合，则发包人将单方面出具的最终审计结果送达承包人，承包人在收到最终审计结果 7 个工作日内未书面提出异议并附上详细佐证材料，则视为承包人确认审价结果。

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： 4 份 。

承包人提交最终结清申请单的期限：_____ / _____ 。

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. 缺陷责任期与质量保修

15.2 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限： 24 个月 。

15.3 质量保修金

关于是否扣留质量保修金的约定： 扣留 。

15.3.1 承包人提供质量保修金的方式

质量保修金采用以下第 (2) 种方式：

(1) 质量保修金保函，保证金额为： / ；

(2) 3%的工程总价（审计后）；

(3) 其他方式： / 。

15.3.2 质量保修金的扣留

质量保修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，质量保修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) 退回履约保证金后，工程竣工结算时一次性扣留质量保修金 （非质量缺陷责任期的质保金）；

(3) 其他扣留方式： / 。

关于质量保修金的补充约定： 质量保修金的退还按照《工程质量保修书》约定执行 。

15.4 保修

15.4.1 保修责任

工程保修期为： 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 1 小时内 。

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 / 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. 承包人出现严重安全、质量事故，或在发包人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，发包人有权要求施工单位退场，按实际验收合格工程量结算并承担由此给发包人带来的一切损失。

2. 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由具备相应专业资质的试验单位对材料、设备进行必要的试验、检验，如发现质量问题时，应及时退货。如承包人不按规定送检或明知有问题而不予处理，继续施工，由此引起返工而造成的材料、人工、机械、工期损失等一切费用全部由承包人承担。监理根据需要可在事前、事中、事后进行抽检，不论在哪个阶段查出问题，所造成的损失均由承包人负责。

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承担。

4. 无论任何理由，承包人未经发包人许可不得擅自停工，否则承包人按每天 50000 元缴纳违约金；如情形特别严重，发包人有权单方面解除合同，扣除全部履约保证金，并要求承包人限期退场，承包人接到退场通知后必须无条件退场，每拖延一天，应向发包人支付违约金人民币 50000 元。因上述行为造成的一切损失全部由承包人负责。

5.

6. 承包人应按发包人招标文件中说明要求进行响应，并签定中标合同。如承包人响应的内容与招标文件实质性背离的，即便合同已签订并履行的，也不构成发包人对招标文件的变更和认可，发包人有权对承包人违背招标文件实质性条款进行撤销或确认无效。

7. 在合同履行过程中，承包人不得违法转包或违法分包。一经发现，全额履约保证金不予退还，并视情况严重程度，发包人有权采取约谈承包单位法人代表、解除合同、列入黑名单、上报主管部门等方式处置，由些所造成的责任与损失均由承包人负责。

8. 承包人在工程实施中必须守法经营。如承包人(含承包人的相关人员)被纪检部门查实存在违纪行为的，发包人将扣减承包人合同额的 1%作为违约金；如果承包人(含承包人的相关人员)被司法机关查实认定有犯罪行为的，发包人将扣减承包人合同额的 2%作为违约金。同时发包人将依照《建筑市场诚信行为信息管理办法》(建市[2007]19 号)的要求，视情节可登录全国建筑市场诚信信息平台予以公

布。

9. 如承包人未如实履行本合同以及关于本项目所作的陈述、保证或承诺导致发包人向承包人主张权利的或承包人履行本合同引发其与第三人发生纠纷，导致发包人被牵连涉诉(包括诉讼、仲裁、协助执行等)的，承包人由此承担发包人参加应诉或为实现债权或主张权利而支付的一切费用(包括但不限于诉讼费、律师费、仲裁费、差旅费、资产处置费、评估鉴定费、保全费、误工费等)，发包人可在未付工程款或履约保证金直接扣除，未能足额扣除的，承包人应在发包人发出通知后 30 日内支付到位。

16.2.2 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法：由承包人承担全部费用并承担相关法律责任。

16.2.3 因承包人违约解除合同

关于承包人违约解除合同的特别约定：a. 因承包人原因未按期开工超过十五天；b. 由于承包人原因造成质量存在严重缺陷；c. 承包人未经发包人许可擅自停工；d. 承包人出现严重安全、质量事故，或在发包人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；e. 未经发包人同意，承包人将本工程转包或分包的；f. 合同中规定的其他情形。

发包人继续使用承包人在施工现场的材料、设备、临时工程、承包人文件和由承包人或以其名义编制的其他文件的费用承担方式：另行协商。

17. 不可抗力

17.1 不可抗力的确认

除通用合同条款约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形：由市级以上有关部门正式发布和认定的自然灾害。

17.4 因不可抗力解除合同

合同解除后，发包人应在商定或确定发包人应支付款项后___/___天内完成款项的支付。

18. 保险

18.1 工程保险

关于工程保险的特别约定：

承包人投保内容：从事危险作业职工的意外伤害险、施工场地内自有人员生命财产险、施工机械设备的财产险、第三方人员生命财产险、运至施工场地内用于工程的材料和待安装设备的财产险。

18.3 其他保险

关于其他保险的约定：承包人必须按规定办理由承包人投保的一切保险(包括但不限于工程施工期间的工程一切险、工程第三方责任险、人身意外险等)。如不办理，一切责任由承包人自行负责。

承包人是否应为其施工设备等办理财产保险：是。

18.7 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定：按通用条款执行。

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：当出现工程造价争议时，根据发包人或建设行政主管部门相关规定处理。

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。

20.5 补充条款

20.5.1 廉政规定：承包人在投标过程和今后的施工过程中必须严格遵守国家廉政纪律，不得向发包人及相关单位的有关人员进行贿赂，一旦发现有违纪行为按 20000 元/次计违约金。

20.5.2 施工过程中的排污、环保、市容、城建城管、消防、治安、人口管理等办理相关手续以及对临近居民和行人的施工期间的影响等，由承包人负责协调处理，需发包人配合的，发包人提供必要的配合。现场生活污水和生活垃圾必须定期清运，场地雨水和施工下水必须排入指定的排水沟或排水井内，并保持道路畅通整洁，费用由承包人承担。如污染城市道路和下水管网，一切责任由承包人负责。

20.5.3 承包人在履行合同过程中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。

20.5.4 承包人在履行合同过程中应遵守发包人的所有规章制度和相关的考核管理办法。

20.5.5 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。

20.5.6 本工程实行监理制度。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。

20.5.7 开工令以发包人及监理签发的开工令为准。

20.5.8 中标后承包人保证不实质或形式转包，否则发包人有权没收部分或全部履约保证金，并有权取消中标资格。

20.5.9 承包人在施工过程中，如有以下情形之一，发包人可向承包人收取违约金，具体罚款金额详见相关附件：

A 施工期间工程资料不能及时到位的；

B 隐蔽部位不经验收通过就进行下道工序的；

C 不论以何种形式被检查发现偷工减料、以次充好或假冒伪劣材料等；

D 不按施工图、设计规范和发包人要求，擅自施工的；

E 存在施工质量问题的，发现一次收取违约金一次；

F 承包人未能达到经审批的总进度计划或阶段性进度计划要求的。

20.5.10 施工过程中，因承包人施工原因造成燃气、自来水管、雨污分流管、供电电缆、高压线等公共设施受到破坏的，除承包人须按规定承担修复及相关损失的所有费用外，发包人可向承包人收取 2000-50000 元/次的违约金。

20.5.11 承包人发生上述情况而拒交违约金的，发包人有权从工程款中或履约担保金中直接扣除。

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

20.5.13 本工程采用商品砼和预拌砂浆，砌体综合单价不因实际施工图所要求的砂浆标号与清单所述不一致而改变，费用已在报价中综合考虑；不同标号砼施工时，侧面专用金属网或简易收口网隔断（清单单列），考虑在砼施工费中；在混凝土浇筑过程中涉及到模板不能拆除的在混凝土模板中综合考虑，不再计取相关费用；防水附加层（设计图纸中标注具体尺寸的除外）不单独计算，包含在对应清单的综合单价中；混凝土计算时按实扣减桩头所占体积。凿桩头的桩头长度，承包人已在综合单价中综合考虑。

20.5.14 承包人已考虑到本工程的特殊性，由于周边为厂区、住宅小区，施工过程中除连续浇筑混凝土必须按照相关程序办理许可外，其他作业等严禁夜间 10 点以后施工，相关费用已考虑在合同价中，结算一律不予调整。

20.5.15 承包人公司分管副总经理或以上人员，每月应至少参加一次项目的例会或协调会，每缺少一次应向发包人支付违约金人民币 10000 元；承包人法定代表人及公司质量、安全部门负责人，每季度应至少参加一次项目的例会或协调会，每缺少一次应向发包人支付违约金人民币 20000 元；承包人公司分管副总经理或以上人员或承包人法定代表人及公司质量、安全部门负责人参加项目例会或协调会前，需会同发包人、监理单位、项目管理单位以及其他相关人员共同检查项目现场。若连续两次未参加，发包人将对法定代表人进行约谈。

20.5.16 工程开工后，项目部必须至少安排 1 名 24 小时专职值班电工（证件齐全），如被发包人或监理单位发现无故不在岗，则处罚 5000 元/次。

20.5.17 本工程竣工结算由发包人在崇川审计局设立的“政府投资建设项目协审中介机构资源库”中委托产生第三方审计机构审计确认，审计结束后发包人根据《崇川区政府投资建设项目审计监督办法》的通知，将审计结果送崇川区审计局进行复核，最终复核结果作为工程竣工结算依据。如审计时，崇川审计局不再设立“政府投资建设项目协审中介机构资源库”的或崇川区审计局不再复核，则由发包人选择并委托相应资质的第三方审计机构审计。承包人对发包人的选择、委托均予以确认，最终审计结果作为工程竣工结算依据。承包人应如实报送工程竣工结算，如经第三方审计机构审计后，核减额小于 5%（含 5%），审计费由发包人支付；核减额大于 5%、小于 10%（含 10%），超出 5%的审计费（按超出部分核减额的 5%）由承包人承担；核减额大于 10%，除所有审计费（按审减额的 5%计取）全部由承包人承担，发包人将倒扣核减额的 10%（按审减额的 10%计取）作为违约金。发包方无需另行提供票

据证实，直接在应付款中扣除。如上级审计或监管部门在检查中发现审计结果有误，发包人已支付的工程款(含进度款)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全覆盖前述退款及利息的或承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 10 日内向发包人支付退款及利息。

20.5.18 承包人在施工中发现工程量清单特征描述与设计施工图纸不符时需报发包人确认，并及时办理相关工程变更手续。

20.5.19 工程量清单描述不全面的，以全面描述的图纸为准，结算时报价将不予调整。

20.5.20 合同价中已包含工地大门入口开设的手续及费用、临时施工道路的铺设、拆除外运等工程施工所发生一切费用，竣工结算时发包人不再另行支付此项费用。

20.5.21 本项目分包工程的质量要求、违约责任、处罚条款和结算方式等按各分包工程合同相关条款执行。

20.5.22 本项目采用总承包方式，总承包人在工程结束时要组织二次招标的分包单位及时做好相应工程的竣工结算及送审工作，同时做好审计过程中的协助工作，如因分包单位的竣工结算送审不及时造成其他审计不能完成，由此造成的一切后果和责任需由总承包人负责。

20.5.23 本工程所有单位工程清单中已编制土方平衡项清单，承包人已在报价时充分考虑了整个工程中的土方平衡，所有土方费用一次性包定，费用由承包人自行考虑，结算时不予调整。

20.5.24 承包人应当及时收集完整、准确的变更资料，并对资料的全面性、完整性负责任，同时认真编制工程竣工结算，并将结算资料整理装订成册，在后期送审核对过程中，如发生已装订送审资料结算漏项，则视为对发包人的优惠，不予增补调整。如因工程量计算或汇总错误造成的增补，此部分审计费用由承包人承担。

20.5.25 承包人对需要进行认质认价的材料，应提前两个月向发包人递交认质认价材料计划表，计划表中应明确材料设备档次、参数、规格等详细要求，同时计划表中应提供不少于 3 个品牌的询价报价，同时承包人对于发包人的材料认价价格须无条件接收。承包人询价申报必须超过三家及以上，所询价格应当真实可靠，询价单必须注明材料名称、规格、型号、生产厂商或经销商联系人电话、最低的成交价、本工程缺项材料总用量、缺项材料总合价、本成交价处于市场同类产品的档次。承包人将上述询价制成表格供发包人进行价格确认。如果承包人未能按上述要求完成询价工作。发包人有权在结算时根据其掌握市场价格信息确定缺项材料价格，无需征得承包人同意。如发包人在认质认价时发现承包人上报金额存在严重虚高现象，偏离市场价 30%以上，发包人每发现一次，承包人按审核差额的 10%予（不低于 2000 元，不高于 20000 元）向发包人缴纳违约金。当发包人确认的价格，承包人持有异议时，发包人有权调整为发包人供应该项材料，或在发包人监督下由承包人进行材料招标并由承包人负责采购，如最终成交价小于等于发包人确认价格时，按成交价进行认价，同时承包人向发包人缴纳两者价格差额的 3 倍（不低于 2000 元，不高于 20000 元）作为违约金，因承包人的此恶意行为造成工期延误的，另行按工期延误相应条款进行处罚。

20.5.26 承包人应在桩基施工完成后，确定电梯供应商，同时将相关资料送发包人审核通过后，签订合同。

20.5.27 已列入工程量清单由承包人负责实施的项目，图纸中明确需二次设计(二次招标除外)的部分，承包人须将二次设计方案报发包人及原设计单位认可，综合单价不作调整。二次设计费用已包含在合同价中，发包人不再支付此类费用。

20.5.28 承包人应按规定执行《南通市建筑工程管理处文件》通建管〔2018〕3号文、《南通市区工程建设领域农民工实名制管理实施细则》等，由此产生的费用已包含在合同价中。

20.5.29 如因承包人未能及时支付供应商货款、分包商、实际施工人工程(劳务)款，导致发包人被起诉(或仲裁)的，无论发包人是单独被告还是共同被告，发包人委托律师所发生的代理费作为发包人的损失，由承包人承担，发包人应付承包人的工程价款(或应退工程质量保修金)相应减少。律师费用标准参照苏价费〔2017〕113号文确定，今后如有新的指导文件，按照新的文件执行。

20.5.30 承包人在施工期间应根据南通市人民政府办公室文件通政办法〔2019〕58号文《关于开展南通市区施工扬尘专项治理的实施意见》中的相关要求，强化施工扬尘治理责任，严格根据工地扬尘防治标准执行。在工程施工过程中及工程保修期内，如由于承包人责任出现质量问题、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、处罚，给本工程的社会形象带来负面影响，视情节严重每次由承包人向发包人支付5000-50000元/次的违约金，并承担由此给发包人造成直接或间接的损失，违约金及损失从承包人工程进度款中扣除。

20.5.31 工程工期节点违约金：

(1) 具体开工日期以招标人书面通知为准，如正式通知开工日期延后，经甲方确认后，则后续工期节点作相应延期，总包在进场后一周内排布全过程施工节点计划，经监理、甲方审核同意后执行。关键节点：S-2#售楼处、样板房自开工之日起240日历天内完成，具备对外开放条件；整体示范区自开工之日起270日历天内完成，具备对外开放条件(示范区施工范围以及施工计划以监理人、发包人确认为准)。以上节点出现逾期给予相应的经济处罚(具体罚款详见合同相关附件)。

(2) 阶段工期、总工期及节点违约金条款【说明：下述每个节点完成时间的界定为，该节点范围中最后一栋(或单元、块、项)的工作完成时间。

(3) 地下室结构封顶完成时间：以建设方指令单中约定范围地下室的最后一块结构板封顶时间为准，未按照节点完成进行相应处罚(处罚金额详见合同相关附件)。

(4) 当工期延误超过总工期20%或关键节点工期超过60天，发包人视情况严重程度有权单方面解除本合同，责令限期退场，全部履约保证金不予退还，由此造成的一切损失由承包人承担。

(5) 所有时间均为日历日(包括全年所有节假日)，如遇合同约定的不可抗力，按合同约定、经发包人确认后相应顺延。

(6) 所有节点违约金，在当月工程款中及时扣减。

(7) 承包人办理、承包人配合发包人办理消防、电梯、上水、强电、通讯、环保、燃气、档案、人防、规划、分户、节能、技防办、室内环境、防雷、交通、卫生、综合保险缴纳证明、工程款付款证明、材料备案证、《建设工程质量监督报告》等所有验收或相关工作，直至协助发包人取得竣工验收备案证明。其中：“档案”指乙方完成自身全部资料编制、并配合甲方完成归档工作(包括分包单位、甲方资料)，取得正式档案验收合格证，满足竣工验收备案要求；《建设工程质量监督报告》”

指乙方完成承包范围内全部工作，并通过甲方、监理验收，工程质量监督机构认定合格，取得《建设工程质量监督报告》。当地扬尘检测等相关费用，已包含在合同价中。

20.5.32 本合同履行期间，承包人出现下列失信行为之一的，发包人有权解除本合同：

- (1) 承包人被纳入全国法院失信被执行人名单且自发布之日起超过二个月未被撤销的；
- (2) 承包人将本合同项目转包、违法分包，出借资质、允许他人挂靠施工等被行政机关处罚；
- (3) 承包人将本合同项目转包、违法分包，出借资质、允许他人挂靠施工出现民工工资信访的。

20.5.33 因承包人原因导致合同解除的，则合同当事人应在合同解除后 28 天内完成估价、付款和清算，并按以下约定执行：

(1) 合同解除后，因继续完成工程的需要，发包人有权使用承包人在施工现场的材料、设备、临时工程、承包人文件和由承包人或以其名义编制的其他文件，合同当事人应在专用合同条款约定相应费用的承担方式。发包人继续使用的行为不免除或减轻承包人应承担的违约责任；

(2) 因承包人违约解除合同的，发包人有权暂停对承包人的付款，查清各项付款和已扣款项；

(3) 合同解除后，总监理工程师应将确定以书面形式通知发包人和承包人，并附详细依据。合同当事人对总监理工程师的确定没有异议的，按照总监理工程师的确定执行。任何一方合同当事人有异议，按照争议解决约定处理。争议解决前，合同当事人暂按总监理工程师的确定执行；争议解决后，争议解决的结果与总监理工程师的确定不一致的，按照争议解决的结果执行，由此造成的损失由责任人承担；

(4) 合同解除后，按上述第(3)款约定确定承包人实际完成工作对应的合同价款，以及承包人已提供的材料、工程设备、施工设备和临时工程等的价值；

(5) 合同解除后，承包人应支付的违约金；

(6) 合同解除后，承包人应承担因解除合同给发包人造成的损失；

(7) 合同解除后，承包人应按照发包人要求和监理人的指示完成现场的清理和撤离；

(8) 发包人和承包人应在合同解除后进行清算，出具最终结清付款证书，结清全部款项。因承包人违约解除合同的，发包人有权（非义务）要求承包人将其为实施合同而签订的材料和设备的采购合同的权益转让给发包人，承包人应在收到解除合同通知后 14 天内，协助发包人与采购合同的供应商达成相关的转让协议。

合同其他补充条款

(1) 图纸中注明的甲方自理、二次设计需由专业厂家制作生产，且已列入工程量清单由承包人负责实施的项目，合同中已包含该部分费用（包含但不限于二次设计等相关费用）。

(2) 承包人应独立、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，对施工现场及周边发生的青苗、树木赔偿费用，及可能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，由承包人自行考虑，并已列入投标报价，工程竣工结算时不作调整，并无条件接受发包单位、监理单位的协调、管理。承包人务必自行认真踏勘现场条件，承包人不得对现场条件提出额外要求，费用已在报价中综合考虑，施工时若碰及红线相邻市政绿化带及市政道路，须后期无条件恢复，合同价中已综合考虑。

(3) 本工程施工期间涉及排污、环保、市容、消防、治安、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安全的费用等，承包人已综合考虑在投标报价中，竣工结算时不再调整。需发包人配合的，发包人提供必要的配合。开工后 7 天内，承包人应提交施工场地治安保卫计划及应急预案与发包人审核，审核通过后方可使用。确保封闭管控，安保周期为工地围挡形成至项目集中交付。

(4) 承包人须根据招标文件的工期要求拆除现场所有临时设施，包括所有的机械设备、硬化场地后的场地拆除以及完工后塔吊基础拆除等建筑垃圾及剩余材料全部清运出现场，相关费用承包人在报价时已考虑在投标报价中，竣工结算时不作任何调整。清理标准应得到发包人认可，垃圾清理与处置费用承包人已根据施工现场及施工组织设计的需要，在施工现场设置垃圾集中收集点，承包人将自身产生的垃圾运至集中收集点，督促分包人将各自产生的垃圾自行运至总包设置的集中收集站，无法分清责任单位时，由承包人自行清理至堆放点，发包人另行发包的工程及材料设备商施工过程中产生的垃圾由工程及材料设备商自行运至总包设置集中收集站，由承包人统一管理及外运。原则上要求承包人即满即运，但任何时候垃圾清运间隔不超过三天。承包人承担所有垃圾清理及处置费用，该费用承包人在报价中已综合考虑。否则，如发生相关费用则由发包人在工程结算价款中扣除。

(5) 因施工场地狭小而发生的一切费用由承包人自行考虑，所有费用已包含在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。

(6) 本工程施工排水及手续办理由承包人在土建工程开工前自行解决，施工排水等接入市政总管道（需新建化粪池并定期清理），所需一切费用承包人已自行考虑在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。施工现场排水必须符合相关职能部门及建设单位要求，否则，如发生相关费用则由发包人在工程结算价款中扣除。

(7) 承包人自行踏勘现场，根据施工场地现状，在投标报价时已充分考虑涉及高压线防护（施工过程中，供电部门安排的专职看护人员所产生的费用）、为保障桩基施工对现场进行的处置（包括河塘挖填等）所发生的一切费用，已计入投标报价中，竣工结算时招标人不再另行支付此项费用，回填的材料由发包人确认。

(8) 因墙面及天棚不抹灰而增加的相关费用承包人已包含在投标报价中综合考虑，外墙综合考虑止水螺栓杆洞处理及墙面不平整处理费、防水工程中防水基层阴角处水泥砂浆弧形圆角已在投标报价中综合考虑，结算时不予调整（施工过程中由于变更发生的除外）。

(9) 承包人已自行根据现场实际情况，建筑垃圾、建筑基础等拆除清运费，承包人在报价中已综合考虑，实际施工中不再变更，结算时不再另行支付其费用。地表以下深埋的生活垃圾处置，需满足政府相关部门管理办法要求，承包人在报价中已综合考虑，实际施工中不再变更，结算时不再另行支付其费用。

(10) 承包人已考虑到在总包范围内的各专业分包工程施工的配合工作，其配合费、水电费、垃圾清运费、垂直运输费等费用承包人在报价时已考虑，结算时不作任何调整。承包人不得再向发包人和分包单位收取任何费用。承包人施工时必须无条件服从发包人及监理方的安排，本项目所有分包工程的资料由承包人统一管理上报，费用在报价时已综合考虑。水电费如由发包人代缴的，后期从总

包进度款及结算价中扣除，其中专业工程暂估价按合同约定条款计取。总承包服务费的工作内容主要包括但不限于：

①承包人对专业分包工程无条件承担安全文明施工管理、质量管理、进度管理、变更管理、信息管理、现场协调、现场材料合理布置和看管、消防工作、进场人员的安全技术交底工作并做好民工工资发放检查工作、成品保护、创优目标的预控、工程资料填写与报验、工序质量检查和验收、分包工程竣工验收、结算、报送档案馆资料等工作，承担总承包管理连带责任。如承包人不提供以上管理工作或管理不到位，发包人每发现一次，按暂估专业工程分包合同价 $\times 0.2\%$ 向发包人支付违约金，该违约金最多不超过暂估专业工程分包合同价 $\times 4\%$ 。若分包单位发生安全、质量事故，总包单位承担不可推卸的总包管理责任，除承担因总包单位疏于管理所应承担的经济补偿外，每发生一次将按暂估专业工程分包合同价 $\times 1\%$ 向发包人支付违约金，该违约金最多不超过暂估专业工程分包合同价 $\times 4\%$ 。

②承包人必须在监理单位的协调下，做好总包配合工作，承包人无正当理由不得拒绝对分包单位的配合工作，即无条件提供分包单位所需要的塔吊、内外墙脚手、垂直运输机械、其他垂直运输设施、其他设备设施、施工用水电接入(含楼层内、仓库、生活区)、作业面、工程定位、基准线的提供、材料堆放、保管、泵送商品砼的布拆管和清洗、非泵送砼的垂直运输、临时仓库、预留孔洞留设、预埋构件、门窗侧等洞口砂浆、砼嵌缝、节点收头、外立面门窗与墙体之间所有的封堵、修补及质量缺陷连带责任等，场地清理等和必要的临时设施等配合工作。如承包人不提供以上配合工作，发包人每发现一次，按暂估专业工程分包合同价 $\times 0.2\%$ 向发包人支付违约金，该违约金最多不超过暂估专业工程分包合同价 $\times 4\%$ ；若因承包人拒不配合所产生的额外费用，将从承包人的工程款中双倍扣除。

④发包人有权根据实际情况的需要调整承包人的工程内容：包括但不限于增加或减少工程范围、非承包人承包工程等，如增加或减少的工程量发生重大变化，发包人和总承包人另行协商确定；

⑤统一管理施工现场及安全文明施工质量、扬尘防控、垃圾清理、成品保护等，承包人应配合其他专业承包人的工作，不得妨碍及破坏自身承包范围外的其他工程、工作。因承包人直接或间接导致的成品、半成品、设备、设施等损坏，承包人承担全部责任。

⑥其他：专业分包工程实施前 2 个月向发包人提供拟采用单位的资质及材料样品。所有分包工作的竣工验收由承包人统一牵头负责组织验收和管理。

(11) 承包人应按照发包人的要求做好整个项目的交付前的精保洁工作。具体保洁要求如下：满足过程施工管控要求(工完场清)、满足职能部门验收、交付评估和交付要求(具体以发包人要求为准)；

①保洁次数包括：1、装修完成后开荒保洁；2、工程竣工验收精保洁；3、实际交付前保洁。竣工后完成初保洁和多次精保洁，符合发包人工地开放和交付的要求以及交付时快修配合的要求。如承包人达不到标准要求，发包人有权委托第三方进行保洁，所产生的费用结算时双倍扣除)。保洁范围包括但不限于：a. 室内精保洁范围包括但不限于墙地面、顶面、强弱电箱内外侧、管壁、门窗玻璃/型材/五金/门窗槽内、栏杆、扶手、开关面板、飘窗台、设备平台等；b. 公区精保洁范围包括但不限于墙地面瓷砖、顶面灯具/设备/管道、顶面涂料、门窗玻璃/型材/五金/门窗槽内、栏杆、设施设备、电梯门套/层门、楼梯间墙地面/顶面、水电井墙地面、风口百叶、标识标牌等；c 地下室、架空层、车库等(含各类用房)全范围；d. 红线范围内的所有室外空间；e. 外立面外装饰、门窗幕墙、涂料、泛光照明。

②样板房及展示区在施工过程中，每道工序施工完成后，再进行下一道工序施工前必须做到工完场清，样板房及展示区整体精保洁次数不得少于四次（精装修及室外配套绿化完成后一次、预验收前一次、正式验收前一次，移交物业前一次），过程中须无条件配合零星保洁，保洁标准不得低于附件保洁清洁标准，保洁费用在投标报价时综合考虑，且最终保洁移交标准须发包人认可。如达不到发包人标准要求，发包人有权委托第三方进行保洁，由此发生的费用由承包人承担。

③承包人向发包人提供安保、保洁及其他相关服务，并承担相关费用；服务时间按发包人通知为准。

（12）对未注明品牌要求的材料或设备，承包人在报价时考虑选用国产中档及以上，且符合国家标准及以上（含防雷、消防、质监、人防、供水、供电等部门）的合格产品进行报价，且结算时价格不予调整。在实际施工中，发包人可以无条件要求施工单位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。本工程所使用的产品必须满足住建等行政主管部门认定的标准及品牌，确保联动与匹配，且必须保证消防等各部门的专业验收。

（13）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，材料价格按照中档的质量自行市场询价进入报价。发包人对材料的质量有认定权（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），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。

（14）承包人应在深基坑工程施工前，告知工程所在区建设行政主管部门、街办等有关部门和单位，将深基坑工程施工相关信息在现场公示，邀请相邻设施居委会、业主委员会、业主代表或者物业管理单位，通报深基坑工程情况、施工方案和施工可能对周边环境所产生的影响以及采取的减少施工对周边环境的影响的相关措施等，并组织居委会、业主委员会、业主代表或者物业管理单位共同对可能受到影响的相邻建筑物、构筑物及有关设施和可能发生争议的事项做好记录，拍摄影像资料。委托房屋鉴定单位对可能发生争议的事项做好鉴定纪录，保留证据。以上所有涉及费用和损失由承包人自行考虑，并已包含在合同价中，工程竣工结算时不作调整。

深基坑工程结束后，承包人负责组织对受施工影响的建筑物、构筑物、道路、地下管线等的修缮或加固工作；承包人应主动与受损物的权利人协商修缮加固，或进行相应补偿，相关费用由承包人承担。

基坑工程施工完成后，发包人有权委托有资质的检测单位对工程进行实体检测（如取芯），承包人需积极配合，如检测发现质量问题，检测费用由承包人承担。

（15）承包人施工现场必须安装摄像头，在投标报价中已综合考虑并计入报价，中标后不得向发包人提出额外增加费用的要求，该费用一次性包定，结算时一律不作调整，具体要求如下：

①现场监控要实现全覆盖，后端设备要支持本地和外网移动终端（手机、平板、电脑）实时查看，同时每月将监控情况刻盘交发包人存档，内容前后须连贯。硬盘容量可存叁个月。

②摄像头必须安装在工地出入口、施工作业面、材料加工区和塔吊等关键位置，具体位置报由发包人确定。

③摄像头分辨率要求不低于 1080P，均带红外夜视，重要部位要求可 360 度水平旋转 90 度垂直旋转的高清方位球机，数量满足实际需要。

④承包人必须在工地入口设置双色 LED 室外显示屏；工地食堂、会议室等重要场所安装不小于 60 英寸液晶电视（可接电脑），方便进行质量、安全生产宣传教育。

（16）承包人不得拒绝完成发包人在施工地点范围内变更或要求增加和减少的工程内容。

（17）根据市有关规定，施工单位在施工现场入口处必须设置符合标准的冲洗平台，含进出现场车辆的自动冲洗设施、设备及有关费用，鉴于本项目施工场地狭小，根据现场施工道口位置的变化，出入口位置须考虑二次搬运拆装冲洗台，冲洗台二次拆装及搬运过程中零部件损坏更换等费用，并已在投标报价中自行考虑，竣工结算时发包人不再另行支付此项费用。

（18）承包人在投标报价时，发包人提供的暂估价、暂列金额、不可竞争费用等不得调整，否则按无效投标文件处理，若承包人在投标报价时擅自改变暂估价或暂列金额或不可竞争费用等且评审时未被发现，报价低于暂估价或暂列金额结算时统一先按招标文件明确暂估价或暂列金额扣除，报价高于暂估价或暂列金额时统一先按报价扣除；若擅自改变招标文件及清单内容，且评标时未被发现的，实际施工时一律以招标文件及清单内容执行，结算价格不予调整。

（19）承包人在施工过程中必须收集变更及隐蔽项目关键部位的影像视频资料并进行保存以供后期审计使用，在送审结算资料时光盘或 u 盘必须一并提交。所有变更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变更、掩蔽项目、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。

（20）承包人应根据国家、省、市、工程所在地政府及相关部门的规定缴纳有关费用，该费用已包含在报价中，发包人不另行给付，费用缴纳的标准承包人可向有关部门查询。

（21）在施工过程中，基坑护坡、降水、排水形式由承包人根据工程地质、水位等情况上报方案，经相关部门论证、认可后方可实施，所发生的所有费用已在投标报价措施费中综合考虑（包括基坑监测费用等）。如需井点降水等其他措施，承包人根据现场实际情况自行考虑，所有费用已包含在投标报价中，同时为完成合同要求内容而在小区红线范围内所需的井点降水费用承包人报价时已考虑在措施费用中，结算时不做调整。

（22）检验试验费：本工程检验试验费已列入招标清单，承包人已综合考虑计入检验试验费并支付（总价包干方式），发包人将不再另行支付此类费用。本工程检验试验费即为项目满足竣工验收条件规范要求所需的所有工程委托检测和检测业务的全部费用（含项目分批、分期实施可能增加的任何额外检测费用）；委托的检测单位需报发包人确认，并与发包人签订检测合同，发包人将不再另行支付此类费用。检验试验包括但不限于工程质量检测、基坑监测等检测内容，亦包含本工程竣工备案所需要的所有检测。工程质量检测、基坑监测内容如下（包含但不限于）：

1、工程质量检测：

（1）见证取样材料检测（水泥、砂石集料、钢筋、混凝土、砂浆、外加剂、粉煤灰、钢绞线、波纹管等）；

（2）主体（混凝土结构和构件实体、后置埋件）；

- (3) 钢结构检测（钢结构工程用材、焊缝探伤等）；
- (4) 建筑节能（无机保温材料、塑料保温板、聚氨酯保温板、玻璃棉、橡塑绝热材料、岩棉保温材料等）保温绝热材料检测、保温材料复试；
- (5) 建筑节能系统现场检测（锚钉、保温层、抗裂抹面层、饰面砖拉拔等、民用建筑能效理论测评）；
- (6) 现场内墙粉刷砂浆粘结强度拉拔；
- (7) 建筑节能结构实体检测；
- (8) 现场热工、现场门窗及门窗幕墙型材检测；门窗幕墙中空玻璃露点检测、其他门窗工程相关检测、门窗三性检测、幕墙四性检测、玻璃四项检测；
- (9) 结构胶耐候胶相容性、耐污染性及力学性能；
- (10) 建筑装饰材料（地板、涂料、饰面石材、陶瓷砖、不锈钢管等）检测；
- (11) 防水涂料、卷材、止水带、膨胀橡胶、水泥基刚性防水材料等防水材料、接缝材料检测；
- (12) 给排水管材、电线电缆、电工套管等水电材料检测；
- (13) 室内环境检测、室内声环境检测；
- (14) 热工性能等；
- (15) 水质检测（按相关规范执行）；
- (16) 太阳能、光伏检测；
- (17) 智能建筑检测；
- (18) 室内部品部件的燃烧性能检测；
- (19) 新建管道 CCTV 检测；
- (20) 电梯检测、消防检测、人防检测、防雷检测、路灯检测（含测绘费）、能效测评、隔声性能检测、技防检测、新风系统、空调、地暖专项检测等其他工程需要及竣工验收必须的所有检测、电梯所投入正式使用前的保护费、全部检验试验及各项检测费用、满足公安、其他相关主管部门抽检要求的各项检测。

2、基坑监测：包括但不限于(1)基坑围护压顶水平、竖向位移；(2)基坑周围深层土体的水平位移监测；(3)坑外地下水位监测；(4)基坑周边沉降监测；(5)基坑周边管线位移监测；(6)基坑周边线杆垂直度监测；(7)基坑安全巡视检查；(8)其他(编制基坑监测方案)。

(23) 承包人已在报价中综合考虑施工过程中发生和产生的淤泥、泥浆、渣土等建筑垃圾运输、清理等运出崇川区范围以外涉及的所有费用（含渣土证费用），结算一律不再调整。施工过程中所有泥浆、渣土、淤泥等建筑垃圾必须运出崇川区范围以外，否则，除须接受相关部门的处罚外，发现一次，发包人将向承包人收取 1 万元/次的违约金,并须重新清运出崇川区。清运前承包人堆放地点必须符合南通市崇川区建筑垃圾(渣土)管理中心要求。

(24) 承包人在投标报价时已充分考虑到项目所在位置的复杂情况，如地下存在砖基础或砼基础等障碍物，投标时已充分考虑此问题对施工造成的影响，实际施工前遇障碍物须自行清理并进行土方回填，费用已包含在报价中，现场不再变更。

(25) 发包人在所有单位工程中提供的土方工程量清单中给出了各类土方的工程量，承包人应根据现有的设计文件、勘察文件并结合施工方案和已明确的现场实际情况自行进行计算，若计算结果与清单提供的土方量有出入，可将增减的那部分工程量列入土方工程分部分项工程量清单中“土方自行平衡调整项”中（包括本项目施工需要涉及的所有挖、填、清淤、老路的破除、余方弃置、老地下人防拆除后回填土、购土等），该费用一次性包死。施工过程中运出的淤泥等渣土必须运出崇川区范围以外，否则，除须接受崇川区相关部门的处罚外，发现一次发包人将向承包人收取 1 万元/次的违约金。“基坑工程-土方”的工程量清单中“土方自行平衡调整项”为本项目整体土方平衡，回填质量满足招标文件、图纸设计及规范验收要求，结算时不予调整。

(26) 承包人在投标报价时已充分考虑按照《南通市区工程建设领域农民工实名制管理实施细则》中的要求实施时可能发生的一切费用，并已计入投标报价，竣工结算时发包人不再另行支付此项费用。

(27) 本工程紧临城市道路和高压线，根据实际情况临空防护设施须到位，并设置醒目的警示标识，费用已包含在合同价中，结算一律不予调整。

(28) 靠近小区内临时道路的住宅楼搭建防护架所需费用承包人已考虑，所有费用已包含在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。

(29) 本工程抗震支架应符合抗震设计及施工验收规范的要求，抗震支架的二次设计深化图，由承包人实施，并经设计院认可方能施工，配置抗震支架的区域，如面积无变化，即使区内管道工程量有变化，亦不调整价格，承包人已考虑在投标报价时综合考虑。

(30) 承包人在施工期间应根据南通市人民政府办公室文件通政办法〔2019〕58 号文《关于开展南通市区施工扬尘专项治理的实施意见》中的相关要求，满足当地环保部门要求的智慧工地标准，包括但不限于围墙喷淋、塔吊喷淋、30 米扬尘雾炮机（至少 2 台）、5 吨洒水车、洗车池及冲淋设备、扬尘监控设备、实名制门禁系统、全场区监控系统，强化施工扬尘治理责任，严格根据工地扬尘防治标准执行，费用已在投标报价时综合考虑；同时已考虑接入发包人智慧工地平台系统所需费用（须包含发包人认可的现场安全隐患排查系统、人员信息动态管理系统、扬尘管控视频监控系统、高处作业防护预警系统、危大工程监测预警系统、集成平台系统等）。

(31) 承包人在报价时已考虑使用发包人推荐品牌或与推荐品牌同档次的设备或材料；如发包人未推荐品牌，承包人应考虑使用国产中档及以上且符合国家标准合格产品价格（承包人充分考虑市场价格风险，一旦中标，材料价格不作调整）。在实际施工中，承包人必须提供样品报发包人、监理书面认可，否则，发包人要求施工单位无条件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。乙供材料无特殊情况时，应由承包人采购。若因非发包人原因而承包人又不愿采购时，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。

(32) 场区内投标已考虑事项：外周围护采用板式金属防护网+盘扣式脚手架+悬挑防护棚；地上单体建筑 18F 及以下须为黑模板+成套钢背楞（支撑体系需采用盘扣脚手架体系）；首个悬挑层以上安全围护必须采用钢质安全网，材料颜色、材质必须统一，需经发包人同意后方可实施，发生的所有费

用承包人已计入报价；首开区样板房若涉及悬挑部位封板美化，封板材质须采用成品铝塑板，颜色由甲方确认，所产生的费用综合考虑。外围护采用定型防护栏杆+定制定型踢脚线；竖向穿板预埋止水节；需设置单独消防水泵房和成品消防水池；全过程裸土需覆盖防尘滤网，同时配备洒水车（不小于 5 吨）、雾炮机（不小于 30 米，且不少于 2 台）；需每层设置一个三级电箱；地下室照明做到永临结合、建设过程中做到后浇带提前封闭技术；根据图纸要求设置基坑防护，基坑维护采用成品围护栏杆；工程施工中做到样板先行，现场满足的情况下做好实体样板展示；所有的施工材料需要做好封样处理，且单独设置封样室，项目部封样材料，并结合招标文件的工期及付款条件充分考虑风险费用，已在综合单价中一并组价。将来施工时非建设单位责任造成的工期延误和装修质量客户投诉问题，承包人应无条件维修、赶工、并不得收取任何费用；入户门门框和门扇分开安装，在室内湿作业完成后安装门扇；配合水、电、气等相关单位施工，提供垂直运输，修复其破坏的局部桥架、墙面等；门窗材料在出场前需进行出场检查，合格后进入现场；建设过程中对导墙、外墙、塞缝、外窗严格按照要求进行淋水试验，保证无渗漏。

（33）承包人需无条件按照发包人要求进行集中性的工艺工法的样板展示及制定透明工厂，相关费用综合考虑在报价内，不再另计。

（34）承包人负责修建建设用地红线范围内塔吊、升降机及各种机械设备基础（含地基处理）、临时道路（包含临时道口开设）、临时围挡（除整个地块外围挡）、临时办公、临时住宿、临时水电，此项费用已在措施费内综合考虑。另承包人需现场提供办公用房供发包人及监理使用，费用由承包人承担，投标时综合考虑，不再另计。

（35）交付区分隔围墙费用、道口开设费、地库顶板临时道路部位的加固、满足发包人工程安全文明施工要求，配合集团巡检、各种检查等工作及工地开放产生费用已综合考虑，不另计，工地开放日看房通道、安全防护、清扫及保洁等费用承包人报价中已综合考虑，不另计，同时需配合营销（含看房通道结构施工、样板间安全保护措施的搭配）以及样板房、示范区开放后与施工大区搭设的临时围挡分隔所产生的费用，临时围挡高度以及施工质量需满足发包人要求，费用综合考虑在承包人报价中，不另计。

（36）大型机械进出场及安拆费：为施工所需的各类机械设备（含塔吊、施工电梯、龙门架等）进出场的场内外往返运输及安拆、路基铺垫、钢板铺设及基础处理费用、塔吊等的附着、支撑及预埋铁件等所有费用承包人已包含在措施费中自行考虑。

（37）砌块报价已充分考虑墙侧墙顶梁底中间细石砼两边水泥砂浆嵌缝、或发泡剂柔性连接及与竖向构件的专用铁件的连接措施，上述费用已包含在综合单价中；承包人已充分考虑砌体与现浇混凝土墙柱板梁等的塞缝处理及防水措施。

（38）承包人需负责本工程（包含图纸变更及零星工程）所有洞口开孔、封堵、填缝、修补、管道封堵以及门窗、栏杆、空调百叶、线条、外遮阳、给水、燃气及各种预埋管道等的收边收口；粉刷附框厚度不另行计价，以上清单中不单列项，承包人已包含在相应的综合单价中考虑；承包人负责所有分包单位的打胶、收口问题，此价格已综合考虑在报价中；如承包人拒不执行的，发包人有权另选施工单位，同时承包人须向发包人支付该项目实际发生的费用且承担 20%的违约金。

(39) 施工图中未标识的二次构件按江苏省质量通病防治要求布置考虑，承包人需提供经发包人项目部及监理书面确认的二次构件布置平面图并按图施工，否则结算时发包人有权按实进行扣除。

(40) 施工过程中消防安全措施所需临时用水(含接驳)费用已在措施费中考虑，不再另计。

(41) 承包人应严格执行工程样板引路制度，引路制度分为交房样板引路、工艺样板（施工过程中样板）引路、材料部品样板、工艺样板间建立标准，相关费用已包含在投标综合单价内。

(42) 厨房间、燃气管洞口等封堵，门、窗侧壁塞缝及防水（包括副框与墙体、窗框与副框）及成品保护及其他措施费，相关费用已包含在投标综合单价内。

(43) 为了确保地下室大面积防水施工和土方回填，如需在后浇带两侧位置砌筑墙体分隔，此费用已在措施费中综合考虑，不另外计价。为了确保地下室及架空层顶板土方分区回填，如需砌筑挡土墙，此费用已在措施费中综合考虑，不另外计价。地下室顶板作为施工运输通道，承包人应考虑地下室顶板的加强支撑加固措施，在采取加强支撑加固措施前应上报相关支撑加固措施的专项施工方案，支撑方案须通过专家论证，并得到发包人认可后方可实施，其中地库顶板车行到须采用钢管支撑等回顶措施。无论加固措施如何调整，费用全部包含在报价中，该费用由承包人自行考虑计入报价。

(44) 无论地上还是地下，外墙对拉螺杆周边防水处理及砂浆封堵包含在相应的外墙抹灰、防水或其他外墙处理中，费用已在报价中综合考虑，不另计取。

(45) 以下的工作内容不再单独列项计算，承包人已将其包括在相应的清单项目单价中，具体为：
①给排水管道、燃气、排烟、进风、排风暗设于墙体、楼板内，管道暗设的留洞、打洞、开槽、打槽等已包含在管道安装的综合单价中；以及留洞、打洞、开槽、打槽、留槽等的封堵、抹灰等，本工程（包含图纸变更及零星工程）所有预留的套管（自来水、通风、空调、新风、消防、水电气套管等）均由总包预埋及封堵。本工程（包含图纸变更及零星工程）所有留洞、开洞（无论总包还是分包所用的洞口）均由总包实施并按照要求封堵，费用已在报价中综合考虑，不单独列项。如发包人要求止水节预埋至结构中不另行增加费用。
②卫生间、阳台、屋面的墙角处增加R（圆）角；
③后浇带封闭前的支撑费用已包含在后浇带模板费用中；
④装饰层前的基层表面清理；
⑤墙体粉刷与地面的伸缩缝；
⑥预留设备安装接口的封堵。
⑦本工程（包含图纸变更及零星工程）（包括建筑、结构、安装以及各专业分包工程的图纸）中的混凝土的预留洞及封堵费用（含86底盒精准预埋和钢丝绑扎固定等措施费用）已包含在混凝土单价与（或）模板单价中。墙体应该预留的孔洞，若承包人自己原因未留或错留而发生开孔（无论是建筑结构图纸，还是安装图纸或其他专业分包工程的图纸，包含后期变更），则不再单独计算费用。

(46) 钢筋计算问题：①注意统一选取：损耗模板（不计算损耗）、计算规则（22G101）、汇总方式（按中心线计算钢筋长度）。②现浇构件的钢筋项目设计(包括规范规定)标明的搭接和锚固长度应并入计算”，各钢筋项目除设计(包括规范规定)标明的搭接外，其他施工搭接(如定尺搭接)不计算工程量；各钢筋项目均不计算非设计要求的马凳筋、斜撑筋、抗浮筋、垫铁等措施钢筋的工程量，非设计要求的植筋，均不单独列项计量，相关费用，投标人在投标报价时综合考虑。③本工程设计图纸表示的 $\phi 6$ 的钢筋，如果实际无法购买，导致施工使用 $\phi 6.5$ 钢筋代替，承包人已在此报价中考虑，本清单工程量按设计图纸 $\phi 6$ 钢筋计算。④图纸范围内及二次结构确认范围内的圈梁、构造柱及拉结钢筋等无论

现场采用何种连接方式，仅计钢筋材料费及加工制作，不计植筋费用。

(47) 门窗计算问题:以面积(m²)计算的工程量按照设计图示洞口尺寸以面积计算。

(48) 本工程所有专业的线管、底盒、套管等的预埋由总包负责完成，承包人在报价中已综合考虑，不另计取。

(49) 安装工程除清单中列明的各类调试费外不单独计算, 投标报价中已综合考虑（调试内容包含不限于：供电系统调试、接地调试、双电源箱自动投入装置调试、电气通电调试移交、检查接线调试、电缆试验等）。

(50) 所有桥架不分水平桥架与竖向桥架，均已在相应的报价中综合考虑。若后期施工图中存在清单外桥架型号，施工费及其他费参照原清单中尺寸最接近的计取。

(51) 有暗配电线管、底盒综合单价均已包含凿槽、刨沟、恢复的工作内容，且不区分砌体、混凝土，由承包人在相应的报价中综合考虑，不单独列项。混凝土墙上预埋的底盒、箱体、套管等，采用钢筋加固定位等措施，已在相应的报价中综合考虑，不单独列项。

(52) 总包负责将住户室内给水管道用砂浆保护完好，要求保护层为返出水管两边各 100mm，高出混凝土结构面 10mm, 此费用已包含在水管安装费用中。

(53) 关于打压：总包验收时需负责打压，如后期因总包施工质量出现漏水等问题，责任由总包承担。

(54) 所有给水点堵头以及出墙套管等预留长度已综合考虑保温、饰面材料的完成面厚度。如总包长度未预留到位，导致后期需要增加内外丝或其它整改费用由总包承担。

(55) 无论地上或地下外墙穿墙管道、线缆需要按规范标准做法做塞缝、封堵、防水处理，此工作内容不单独计价，已包含在相应的套管的单价中。排水立管、消防立管底部混凝土墩、管道支架等固定措施，已在报价中综合考虑，不单独列项。电箱过梁，已在箱体安装费中综合考虑，不单独列项。

(56) 本工程建筑垃圾污染防治费用已列入招标清单，承包人应严格按照《中华人民共和国生态环境法典》建筑垃圾污染防治专篇的要求处理建筑垃圾，落实建筑垃圾收集、堆放、运输、处置等各项管控措施。若承包人未按规定履行建筑垃圾污染防治义务，造成环境污染、违规倾倒等情形，承包人承担由此产生的全部整改费用、第三方损失及行政部门处罚。

(57) 发包人（甲方）供应材料部分，甲方只负责将材料运到工地，其到工地的卸货、运输、保管、安装等费用由施工单位承担，该费用已在发包人（甲方）供应材料的保管费和各项综合单价中考虑，不另计费用。

(59) ①在工程移交发包人前，承包人负责工程的成品保护工作。承包人应采取妥善的保护措施确保已完成的工程在其他施工单位正常施工时不被损坏。②工程因非承包人原因被损坏的，发包人可自行修复，也可以要求承包人进行修复，因此发生的费用和（或）延误的工期由发包人承担。③承包人在施工过程中应采取合理措施对工程之外的已完工程予以保护，避免对已完工程造成损坏。工程之外的其他工程因承包人原因损坏的，承包人自行修复，因此发生的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

(60) 根据现场实际施工进度，如发生需对临时设施进行二次含二次以上搬迁的情况，相关费用承

包人已在投标报价中综合考虑，工程结算时不予计取；未在发包人规定期限内完成搬迁的，每延迟一天，承包人需支付 5000 元违约金。

(61) 因项目场地受限，须在红线外设置生活区、办公区、材料加工堆放场地的，承包人须自行协调周边条件(包括但不限于临时用电、临时用水、临时排污的申请办理)，并在发包人规定的时间内完成所有临时设施的搭建，相关费用承包人已在投标报价中综合考虑，工程结算时不予计取；如未在规定时间内完成，每延迟一天扣 5000 元违约金。

(60) 承包人根据现场施工需要开设道口或者占用红线外用地的，有关申报手续由承包人负责办理，相关费用(包括施工费用、绿化移植及拆除恢复等)承包人已在投标报价中综合考虑，工程结算时不予另行计取。

(63) 出主体所有管道就近接入第一口相应井，其相关费用承包人报价中已综合考虑，结算时不予调整。

(64) 相关的调试费用(含水、电、燃气等动力费用)承包人投标报价中已综合考虑，工程结算时不予另行计取。

(65) 本工程智慧工地(安全部分)按二级标准实行，智慧工地建设应符合《江苏省住建厅关于推进智慧工地建设的指导意见苏建质安〔2020〕78 号》及其附件《江苏省智慧工地(安全部分)实施指南》的各项要求。承包人应完成智慧工地云平台、智慧工地平台手机端(系统移动 APP)、实名制管理系统(包括但不限于：①人员信息管理、②门禁管理、③考勤管理)、安全教育体验区、实时环境监测系统(包括但不限于：①噪声实时监控、②扬尘实时监控、③气象实时监控)、视频监控系统(包括但不限于：①摄像监控设备、②视频数据存储。视频监控范围应包括但不限于项目施工现场各个作业区域及材料物资储备点，并具有全广角、全景实时不间断的监控功能)、塔吊防碰撞报警系统(包括但不限于：①塔吊间碰撞报警、②塔吊运行安全监控)施工升降机安全监测系统(包括但不限于：①冲顶报警、②超载报警、③实时数据远程监控)、危险区域识别防护报警系统(包括但不限于：①图像识别、②警戒报警提示)、安全帽人员定位管理系统、LED 大屏现场在岗人员信息系统、卸料平台超载预警系统、高支模监测预警系统、大屏显示系统、扬尘喷淋系统(包括但不限于：①雾炮喷淋系统、②围挡喷淋系统、③高空喷淋降尘系统(塔吊))、塔吊监控系统、安全巡检系统、起重设备操作人员身份识别系统、起重设备运行监控及展示系统、智慧工地决策指挥中心；智慧工程建设方案及实施规划与细则，需通过发包人审核确认。在项目实施过程中，发包人(含集团公司)、监理单位及项目管理单位拥有智慧工地监管与使用的最高权限。上述所有费用承包人已在投标报价中综合考虑，工程结算时不予另行计取。承包人的监控情况必须刻盘保存，且每月将监控情况的刻盘交发包人存档，内容前后须连贯。

(66) 为确保智慧工地实施落实和工地管理智能便捷，确保工地安全、质量、进度等能稳步推进，本项目智慧工地系统需接入集团统一信息管理平台进行管控，其系统接入、软件服务、技术服务及维护费用等包干费为 20500 元，上述费用承包人已考虑在报价中。

(67) 承包人已充分考虑现场场地狭小等因素，合理做好总平面图布置，并考虑深井降水对邻近建筑物和道路的影响，采取相关技术措施，其费用已列入投标报价中，工程结算时不作调整。

(68) 承包人必须将电梯安装单位报发包人审批确认, 电梯所投入正式使用前的保护费、全部检验试验及各项检测费用, 承包人已在此投标报价中综合考虑, 工程结算时不予另行计取。

(69) 由于本工程须采取一定措施保证如期竣工验收, 承包人已充分考虑工期紧带来的各种投入(包括但不限于如下内容: 人员、物资、机械、周转材料、加班费等)增加、各种风险增加、采取各种措施增加费用等等, 承包人已在此投标报价中综合考虑, 工程结算时不予另行计取。

(70) 经行政主管部门抽检的消防设施、设备由承包人负责送检(相关手续由发包人配合办理), 所发生的送检样品的材料费、车旅费等(含检测费)承包人已在此投标报价中综合考虑, 工程结算时不予另行计取。承包人应根据国家、省、市、工程所在地政府及相关部门的规定缴纳有关费用, 该费用已包含在报价中, 发包人不另行给付, 费用缴纳的标准承包人可向有关部门查询。

(71) 本工程经常有领导视察、经常举行重大活动, 所发生的相关现场文明接待费用承包人已在此投标报价中综合考虑, 工程结算时不予另行计取。

(72) 与其他承包商之间的协调、配合、通信关系, 由承包人自行解决, 确保各分项工程满足设计图纸、验收规范等要求, 发生的费用承包人自行承担, 并相互做好成品保护工作, 并无条件接受发包人的管理, 发包人不再另行支付任何涉及工序交叉影响的费用。

(73) 承包人办公场所内应设置视频会议系统、投影仪、BIM3D 演示, 系统费用承包人已在此投标报价中综合考虑, 工程结算时不予另行计取。

(74) 承包人在现场配置足够临时应急使用的发电设备, 用于满足现场临时设施设备及施工使用, 相关费用承包人在已投标报价中综合考虑, 工程结算时不予另行计取。

(75) 施工期间应做好施工现场环境保护工作, 包括但不限于隔声降噪、防尘、美化等处理, 以及在重要会议期间服从发包人现场管理, 所发生的费用承包人已在此投标报价中综合考虑, 工程结算时不予另行计取。

(76) 消防喷淋、防排烟等设施设备如为满足精装修工程对吊顶点位的设置所进行的微调工作所发生的费用包括但不限于二次安装、增加的短管及二次试压等所发生的费用, 承包人投标时已综合考虑, 结算时不作调整。

(77) 电梯产品质量要求:

① 承包人提供产品质量符合《中华人民共和国产品质量法》及相关技术标准、规范的要求。

② 本合同中电梯工程质量标准执行《电梯制造与安装安全规范(GB7588-2003)》等现行的有关电梯制造、安装、调试、检测的规范、标准。在合同执行期间, 国家强制性新标准执行后, 必须无条件按新标准执行, 且不得以此作为增加合同价款的依据。

③ 承包人应保证提供的产品及其零件是未经使用过的全新产品, 即经过正确的安装、操作和保养能在产品寿命期内运转良好, 如有产品故障卖方应在质保期内更换有缺陷的零件或整机, 若更换后仍未能达到预期的安全及技术标准要求, 承包人应予更换整机, 并负责原机的拆卸、新机运输及安装等相关事宜。零件及整机更换后, 须重新办理备案验收。

④ 质量保证(修)期间由于人为因素造成故障的, 不属于保修的范围, 承包人可予以有偿修复(材料优惠)。

⑤发包人有权对货物进行抽检抽样，如在抽检过程中发现货物质量与约定不符，由承包人负责退货、更换。

⑥承包人到货后经抽检需退货、更换，仍应在约定工期内完成安装，不影响整个工程进度，否则视为迟延履行和违约。

⑦承包人在验收和交付使用前对货物的质量和保管负责。

⑧发包人对电梯产品的抽验不视为承包人电梯产品已通过发包人的验收，电梯须通过当地特检部门验收，但发包人在任何时候发现电梯或电梯的组件不符合特检部门验收标准及招标文件的要求，均可随时要求承包人整改，直至符合本合同约定的质量标准。

⑨所有电梯必须符合招标文件的参数要求，不得有负偏离。

(78) 如最终交付的电梯不能满足招标文件约定的各项技术性能指标，则承包人应负责免费修复或更换。若经修复或更换仍不能弥补缺陷，则发包人将视缺陷程度对承包人作出经济处罚，且发包人有权从应付给承包人的相应合同款项中直接扣除处罚金额。对于不影响正常使用的非功能性缺陷，每存在一项将扣除相应合同价格的 2%；对于影响正常使用功能性缺陷，发包人要求无条件退货，承包人对发包人由此产生的损失负责。

(79) 如发现承包人最终交付的电梯部件的参数指标虽满足国家标准，但负偏离于招标文件的要求，则承包人应负责免费更换至符合招标文件要求的部件，同时承包人将按每部件的偏离程度支付相应合同价款 1%-5% 的违约金给发包人，并承担由此产生的延期交付等情况带来的一切损失。

(80) 如发现承包人最终交付的电梯部件的参数指标虽满足国家标准，但负偏离于招标文件的要求，则承包人应负责免费更换至符合招标文件要求的部件，同时承包人将按每部件的偏离程度支付相应合同价款 1%-5% 的违约金给发包人，并承担由此产生的延期交付等情况带来的一切损失。

(81) 电梯需具备电瓶车进入电梯后报警及停运功能。

(82) 电梯设置要求：

①所有电梯及轿厢内装饰装修(包括但不限于电梯按钮选型选样、内外显示屏的调整与变化、电梯轿厢内装饰装修风格的变化、电梯厅门轿门的材质及装饰装修的变化等)应满足发包人对承包人提出为满足使用与品质提升所需的全部要求，其费用承包人已在投标报价中综合考虑，工程结算时不予另行计取。在室内电梯使用过程中总包应配备临时电梯呼叫按钮，在项目装修完成后正式验收前再替换正式按钮，费用已在报价中综合考虑。

②根据电梯安装图对土建条件进行深化设计，满足安装要求。为满足电梯设备安装所增设的包括但不限于钢梁、钢支撑、钢柱或混凝土梁、柱、牛腿、缓冲墩、支撑相关费用承包人已在投标报价中综合考虑，工程结算时不予另行计取。

③配合智能化施工单位安装轿厢监控、运营商井道内手机信号覆盖，相关费用承包人已在投标报价中综合考虑，工程结算时不予另行计取。

④所有电梯机房钢丝绳洞和因安装电梯设备用洞的开洞和门洞止水圈的费用；因过梁或柱与井道墙体间存在高低或水平尺寸差时（或其它原因）为符合规范要求而增加的封堵、封板费用等一切费用，相关费用承包人已在投标报价中综合考虑，工程结算时不予另行计取。

(83)临时用电梯设置及要求:

①依据现场电梯实际分布情况,承包人需在每栋楼内提供两台电梯供临时使用,使用期限根据现场实际情况确定。人货梯拆除后,室内电梯作为施工用梯使用时,总包必须安排专人进行电梯开运、看护及保洁,并做好相应班组使用登记工作,该费用已在报价时综合考虑。

②因临时电梯使用期间未取得电梯验收合格证,为保证临时电梯使用过程中的安全与可靠,承包人需每天对临时电梯进行检测及维护,如发生安全事故,由承包人承担。

③因为在临时电梯使用过程中,本项目正式电源尚未到位,临时电会对电梯造成部分损坏,为保证电梯的正常运行,在临时电梯使用结束后,承包人需免费更换易损部件,包括但不限于电梯门的滑块、轿厢导靴、清洗钢丝绳、调整钢丝绳张力、重新调整电梯的厅门、轿门间隙、更换电梯组机的润滑油及电梯控制柜因电压波动造成的设备损坏等,所发生的费用承包人已在投标报价中综合考虑,工程结算时不予另行计取。

④每台临时电梯安排专职操作人员,所发生的费用承包人已在投标报价中综合考虑,工程结算时不予另行计取。

⑤在临时电梯使用前,需将电梯轿厢整体用木板或装饰板进行保护,所发生的费用承包人已在投标报价中综合考虑,工程结算时不予另行计取。

(84)电梯设备安装维保

①本工程基本维保要求:质保期和免费维保期至少为2年。电梯的质保期从工程通过竣工备案后且集中交付之日起计算,在此质量保修期内发生的任何故障,承包人均应负责免费修复,质保期内电梯相应的年检费、维保费等一切费用由投标人承担,投标人在投标报价中综合考虑,工程结算时不予另行计取。

②电梯的主要部件质量保修期不少于三年。电梯的主要部件应至少包括:曳引系统;电控装置;门机系统。

③质量保修期间每月巡检次数须满足有关规定,包括对整个设备系统的检查、调校、保养、清洁,并提供维修所需的零配件,服务全面细致,体系完整。其他服务内容包括:免费保修服务、一梯一档记录、提醒服务、年检服务等,在每次维护性保养和维修工作开始前应设置必要的围护设施及安全警告标志,保养、维修工作结束后,及时清除现场的所有剩余材料、垃圾及临时设施,恢复现场的整洁、通畅。

④电梯供货合同签订时应提供货物从质量保修期结束后所需的完整的备件、易损件和特种工具清单,包括备件、易损件和特种工具的货源及价合理价格,并承诺在质量保修期结束后以不高于上述价格向使用方提供所需的备品备件和特种工具。

⑤项目质保期内必须为驻点服务。

⑥当设备发生突发紧急故障时,承包人专业维修单位须在接报后派出维修人员于15分钟内赶到现场实施排险救援。

⑦当设备发生故障后,承包人专业维修单位须在第一次接到报修电话后派出维修人员于1小时内到达现场进行抢修,一般故障应在4小时内修复,重大故障的修复时间不得超过24小时(上述修理时

间应视具体故障情况而定)。

⑧承包人保修期内负责与特检部门进行联络和协调，保证及时取得电梯的年度安全检验合格证明。

⑨为业主免费培训人员并列出具体的培训计划方案（包括培训人数、培训方式、培训地点、培训教师、培训内容及培训效果）。培训的内容应包括但不限于：电梯的基本构造及工作原理；电梯的调试、测试、校准及接口技术；电梯的正常操作和使用方法；电梯的故障判断及维修方法；电梯的日常维护和保养方法。

（85）免费保修责任：

①电梯在免费维修保养期内承包人负责免费维修保养，如因人为原因而造成电梯设备损坏，其修理费及损坏部分的零件材料费（优惠）由使用方承担；

②承包人按合同约定履行上述保修、维保义务，若承包人未履行或未及时履行时，由发包人告知承包人，发包人有权自行或找第三方保修、维保，产生的一切费用和损失由承包人承担。

（86）电梯安装完成，承包人需配合后期的智能化施工单位做好电梯监控等安装工作，不得以任何理由提出收费，一经发现，发包人有权按其承包人提出的收费要求作双倍处罚。

（87）电梯自带 IC 卡刷卡控制功能，可通过设置刷卡权限指定楼层或刷卡权限控制轿厢按钮工作，同时需保证与后期小区配套智能化门禁系统等实现一卡通用，如最终不能实现一卡通用，承包人需支付发包人相应合同价款 1%的违约金。

（88）电梯随行电缆中须包含电梯监控网线摄像专用线 8 芯双钢丝电梯网线+2*1.0 电源线。

（89）电梯质保期满后，不得针对业主方委托的维保单位设置技术壁垒，私自设置故障代码，导致电梯无法正常运行。

（90）电梯交付时，承包人须向发包人提供电器原理图，安装接线图，操作维修手册，电梯使用说明书等完整技术资料。

（91）轿厢保护的做法：电梯轿厢内侧四面侧壁采用 18mm 厚木纹免漆板(E0 级, 电梯按钮及开门处除外)，地面铺设 12mm 厚复合地板轿厢(E0 级)，开门处采用配套铝条收边，顶板采用 3mm 亚克力板，中间内衬采用两根 25*50*2 铝方通(与增面免漆板采月角码固定), 长度同电梯宽度。细部做法说明: 墙面 4 个竖向阴角，墙面与顶板交界处、电梯按钮开孔处采用 L20*20 与免漆板同色铝条装饰固定，具体以图纸为准，样板间所在楼栋在施工过程中需提前做好同交付标准一致的轿厢保护效果，且竣工后交付业主时仍达到与其他未提前投入使用的电梯轿厢保护的效果要求，如不能满足要求，则须在交付前重新按照发包人要求进行轿厢保护施工，增加的费用在报价中考虑。轿厢包装及临时保护包装拆除垃圾外运费用由投标人在报价时综合考虑。电梯轿厢保护含装饰施工前、装修施工后、工程交付前，共计三次轿厢保护。

（92）轿厢内部装修做法：1、洋房轿厢内部装修做法：地面深色石材拼花，天花艺术涂料吊顶+灯带，两侧墙面上面木饰面硬包+石材扶手，正墙面背景墙岩板背景墙 2、会所轿厢内部装修做法：地面深色石材拼花，天花艺术涂料吊顶+灯带，两侧墙面上面皮革硬包+石材扶手，正墙面背景墙石材背景墙 3、其余轿厢内部做法：施工前方案需经发包人确认后实施。

（93）包括但不限于以下针对幕墙、钢结构、预应力、各专业抗震支架、门窗、太阳能光伏等需

二次深化设计的，二次设计深化图纸必须经发包人、原设计单位认可，涉及审图的由中标单位负责完成，所需二次深化设计费和审图费用已包含在投标报价中，结算不予调整。二次深化成果文件经审定，除原设计单位原因外或发包人提出变更，上述二次深化引起的一切增加费用承包人已在投标报价中综合考虑，工程结算时不予另行计取。

(94) 承包人在投标报价时已充分考虑施工过程中对原有建筑工程结构及饰面造成破损及损坏部分进行修复，使其恢复原样等所需的各项费用已包含在合同总价中，竣工结算时一律不再另行支付。

(95) 对施工过程中遇到的征地拆迁以外的其他所有前期问题，均由承包人自行解决，费用已包含在合同总价中。

(96) 因施工需要，需临时使用红线以外土地的或向其他单位租用土地的，相应手续由承包人自行解决，使用红线外土地完成后须按照发包人或属地政府行政机构要求进行复垦、恢复绿化等，费用已包含在合同总价中。

(97) 所有涉及到的预留、开洞、封堵及设计变更产生的二次开洞及封堵（包含但不限于水、电、燃气、广电、三网合一、新风套管、空调、地暖等），建筑内智能化、广电、通信、给排水（含自来水公司范围预留预埋）、供电（含电力公司范围内的预留预埋）等各类预留预埋工程，建筑物内按设计预留预埋套管和孔洞，按设计预留从室外引入建筑内的套管；广电、通信室外第一个井接入建筑内广电、通信机房的管线预埋工程；预留预埋均要穿带线；自来水、燃气公司：建筑物内按设计预留预埋套管和孔洞；按设计预留从室外引入建筑内的套管；承包人负责穿楼板、墙体管洞封堵及修补工作，所发生的费用已在投标报价中综合考虑，工程结算时不予另行计取。

(98) 分包单位（如有）施工完成后涉及（专业分包）封堵，如消防、燃气、电力管线与套管之间、套管与结构之间的封堵，以及为确保地下室不进水采取的临时封堵均由承包人完成，所发生的费用承包人在投标报价中已综合考虑，工程结算时不予另行计取。

(99) 承包人对发包人提供的本工程（含装修、外装等）的施工图进行深化（优化）设计。承包人根据发包人（包括原设计单位，下同）书面审核、批准的设计施工图纸进行加工制作、运输、安装、检验、试验直至验收合格、交付使用的全部工作内容。各方确认，发包人不会因其对设计图的审核、批准而承担因深化设计图中存在错误、遗漏、不完善或其他瑕疵而产生的任何责任、损失。承包人的深化（优化）设计不得对各方约定的品质、材料、品牌、规格等偷工减料，否则，由此造成的损失由承包人承担。承包人有责任对已经由发包人审核、批准的深化设计施工图纸进行再次复核，如发现深化设计施工图与施工现场不一致的方面，或原设计施工图、深化设计施工图中不符合国家规范及标准（包括地方标准、要求）的方面并应及时的完善。承包人最终的深化施工图设计和优化须经发包人及设计单位书面确认，并不得降低本工程的品质和效果，否则，由此造成的损失有承包人承担。

(100) 分部分项工程量清单中以“项”为单位项目价款均为包干价款，若按“项”清单没有报价，则视为该费用已包含在其他合同报价中，不另计取。此风险由承包方承担，不论今后实际情况与预期估计有多大出入，亦不论有没有设计变更，一概不予调整。若以“项”为单位项目取消时，则相关价款结算时予以扣除。

(101) 发包人有权根据项目需要,对承包范围作出调整,如:将本工程承包范围内的部分工程作出

调整，若承包范围内的部分工程减少，需扣除合同内的相关费用。对此，承包人表示完全认同，不得有任何异议，亦不得要求追加任何费用，或要延长相应的工期。

(102) 承包人须委托有资质的第三方服务单位，做好现场施工办公区域、生活区域等场所的虫害环境治理工作，其相关费用承包人已综合考虑在投标报价内。

(103) 承包人须对发包人（甲方）供应材料设备做好管理及配合工作【如有发包人（甲方）供应材料情况下】，所有费用全部包含在发包人（甲方）供应材料设备采保费中，包含但不限于以下内容：发包人（甲方）供应材料卸力费、保管费、堆场费及二次搬运等，以及涉及其他需要施工单位配合的全部费用，结算时发包人（甲方）供应材料采保费=甲方采购材料除税价【不含超供发包人（甲方）供应材料】*（1+总承包增值税税率）*采保费费率，采保费费率为 1%。承包人对已领取的发包人（甲方）供应材料做好相关成品保护工作，如因包管不力造成发包人（甲方）供应材料设备损坏或遗失的，一切后果由承包人承担。

关于发包人（甲方）供应材料损耗的约定：

①实际领用量：指乙方施工过程中实际领用的材料总量；

②理论供应量：指按照合同计算规则计算的材料工程量；

③应供量：指材料理论供应量及约定损耗的部分，即理论供应量*（1+约定损耗率）【本项目发包人（甲方）供应材料】；

④超供量：指实际领用量中与应供量差量部分，即超供量=实际领用量-应供量；

⑤材料单价：以甲方与材料供应商签订的材料供应合同中的【含税单价】为准；

⑥结算时如实际领用量超出应供量时，按甲方采购价值的 115%予以扣除作为超支扣款。扣款额=材料单价*超供量*115%；

⑦以上发包人（甲方）供应材料损耗超供扣款约定，承包人认为费用不足部分，在各项综合单价及投标总价中进行综合考虑，结算时不再调整。招标阶段发包人不提供发包人（甲方）供应材料单价，承包人根据市场价格自行判断，承包人不得因不知晓发包人（甲方）供应材料的单价进行费用索偿。

(104) 项目如采用大开挖模式，投标时已综合考虑主楼和地库同步开挖同步施工；场平布置、场地材料及钢筋加工棚等临时设施、二次搬运等产生的成本综合考虑；承包人在投标报价时已将一次性投入施工成本综合考虑在投标报价中，结算时不予调整；

(105) 前期示范区施工若采用包括但不限于使用汽车吊等所产生措施的费用，承包人在投标报价中已综合考虑，不另计取；售楼处、展示区、样板房须接专用线路，相关材料、设备、人工等费用承包人在投标报价中已综合考虑，不另计；为配合精装修穿插施工，应做好楼层引水、闭水工作（如外墙截水系统、内部楼层截水系统），相关费用承包人已考虑在投标报价，结算时不得调整费用。

(106) 承包人需配备独立专用临时电路供售楼处及样板房使用，专用临时电路施工、材料及设备相关费用承包人在投标报价中已综合考虑，结算不予调整。

(107) 示范区的安全防护等必须按招标文件的要求施工，费用承包人已综合考虑在投标报价中，不另计取。

(108) 该车库顶板存在部分结构上翻梁，施工过程中车库顶板上如需要施工车辆通行，已考虑该

上返梁的影响，确保上翻梁结构无损坏，具体上翻梁见结构施工图。所有费用承包人已综合考虑在投标报价中，结算时不予调整。

(109) 样板房、售楼处、示范区等因招标人楼盘销售节点需求，赶工措施费用承包人已综合考虑并计入报价。发包人将对相关节点采取奖惩措施，详见合同相关条款。

(110) 本工程所有涉及与公安平台对接共享数据的相关费用（包含公安专网使用费，集中交付之日起满两年）以及相关手续的办理，所有费用承包人已综合考虑在投标报价中，结算时不予调整。

(111) 本工程智能化所有的摄像机与中心平台接入等涉及的相关费用承包人已综合考虑在投标报价中，结算时一律不作调整；视频监控系统中的录像机、编码器、解码器、管理平台、服务器必须使用同一品牌，并由承包人负责系统安装调试，且通过承包人及项目相关部门的检验验收，期间涉及的所有费用已列入投标报价，结算时一律不作调整；摄像机、录像机、探测器、控制主机、报警接收机、总线小主机、双防区模块、单元数码主机、非可视室内机、解码器模块等重要产品在中标后签订合同前提供原厂家针对本项目的2年质保函及检测报告；为保证安全防范系统正常、合理、有效的使用，承包人对小区所提供的售后服务需在项目实施过程中就开始准备，并在系统投入运行后，从用户培训、客户回访、系统保修、系统维护四方面实施售后服务。

(112) 承包人的承包服务(含总包管理、总包配合、总包服务)待后期招标后由发包人完成对专项考核评价、竣工资料移交、备案完成后先行支付。总包服务费计取如下：

精装修工程、室外配套、景观绿化专业工程暂估价总承包服务费（含管理和配合费）费率为2%，按照费用基数【实际专业工程合同除税价*（1+实际专业工程暂估价总承包增值税税率）】*实际专业工程暂估价总承包服务费（含管理和配合费）费率计取，其中专业工程暂估价总包服务费无需投标人报价，由建设单位在财务结算时支付给总包单位，但投标人必须考虑到招标人另行分包的供配电、煤气、自来水、亮化及其他专业工程分包的配合工作（含竣工验收须提供的相关资料，未列项目的配合管理费由投标人自行考虑在报价内，结算时不作调整）。

(113) 总承包人必须承担项目周边建筑、道路、地下管线沉降观测，观测次数及观测点需满足相关规范要求，并向发包人提交沉降观测报告，有关费用在投标报价时已综合考虑并计入总价。

(114) 施工场地不同批次开发标段间的围挡参照工地围挡标准执行（必须搭设），搭设高度以及标准须满足招标人需求，相关费用承包人已考虑在投标报价中。

(115) 施工单位临时设施搭设位置：承包人根据现场总平面情况自行考虑布置，**并提供详细的总平面布置图**。临时设施的方案（包括塔吊安装位置、人货梯安装位置、临时硬化道路的整体布局等）必须经甲方确认，费用承包人在报价中已考虑。

(116) 部分连接市政道路的出入便道需混凝土硬化处理，费用已含入报价中，结算时不作调整。

(117) 由于原场地仅拆除地上建筑，如有地下基础未拆除，会对桩基施工造成影响，由承包人自行勘察现场并考虑相关费用，其费用包含在投标总价内。

(118) 暗河处理（承包人自行勘察现场，桩基施工前先对暗沟（塘）部位进行排水、清淤、开挖回填处理等措施需符合设计及规范要求），由承包人自行勘察现场并考虑相关费用，其费用包含在投标总价内。

(119) 桩基施工中承包人认为需增加的其他措施费（承包人须实地勘察，充分了解场地内外现状，包括但不限于场地内工作面现状，红线及现有围挡现状，周边学校、老宅、周围住户现状，周边内外管网、地铁保护等。承包人须考虑在施工中所需的远程监控设施设备等，相关费用考虑在投标报价中。投标报价应含桩机施工要求的硬化场地及铺设钢板等费用，硬化地坪于工程完成验收后自行拆除并外运。施工过程中发生或产生的淤泥、泥浆、渣土、建筑垃圾等，应清理并运出施工现场，不得随意堆放至在现场红线内，涉及的所有费用包含在投标报价中，结算时一律不作调整。运出、堆放的地点应符合相关部门规定，并考虑需缴纳的渣土处置等费用。承包人应在报价中充分考虑施工现场情况、施工期的各种风险及施工期间或以后有可能发生的费用，包括但不限于地表障碍物及地下障碍物影响施工的不利因素及因此增加的施工措施费等，相关费用均包含在投标报价中，结算时一律不予调整。承包人应承担桩基检测单位相关配合工作。满足南通市建设工程质量监督站《关于进一步加强桩基工程施工质量管理的通知》（通质监（2012）58号）文件的检测要求，检测配合工作可能需要但不限于采取封头、打凿、锚固筋安装、桩头切割、钢抱箍安装等措施保证桩基检测的进行。相关费用均包含在合同中，竣工结算时一律不予调整。投标人应认真阅读、理解招标文件中涉及的相关措施内容，报价中应充分考虑到施工过程中不确定因素对施工的影响而额外增加的费用）。

(120) 本工程现场爆桩总量占总桩量的 15%以内时，其爆桩费用包含在合同总价内；若现场爆桩总量占总桩量的 15%以上时（非因施工单位造成的），超出 15%以上的爆桩工程量可根据现场实际情况予以办理变更。因爆桩、欠送等各项原因所引起的截桩、清桩以及所导致的承台加大，其相关费用包含在本次投标总价内，结算时不做调整。

(121) 承包人应无条件配合办理施工许可证；在施工过程及竣工验收阶段，为满足工程竣工备案合格条件所需的资料准备等相关事宜，承包人必须无条件按发包人指令执行且不再增加任何额外费用。

(122) 桩基施工阶段，打桩机数量须按工程进度和项目需求调整（不得少于三台桩机进行施工），确保工程按期顺利进行；因此涉及到的费用均综合考虑在合同价款中，结算时一律不予调整。

(123) 施工现场内外临时用道路、便道的修建费用（含钢板铺设费用）由承包人负责，工程结算时不作调整。

(124) 现场地下高压电缆沟、场地及周边各种管线、市政管井、周边道路、建（构）筑物的安全保护费用、恢复移交费用（移交过程中产生的检测费用及其他一切费用）及移交手续办理费用由承包人负责，工程结算时不作调整。

(125) 由于承包人自己引起的断桩处理等其他质量问题所产生的费用由承包人负责，工程结算时不作调整。

(126) 承包人因满足工期要求而采取的夜间施工等其他赶工措施所发生的费用由承包人负责，工程结算时不作调整。

(127) 做好扬尘防控、裸土覆盖（6 针防尘网）及桩孔的安全保护工作，费用由承包人负责，工程结算时不作调整。

(128) 承包人承担相应工程保险费用，工程结算时不作调整。

(129) 如承包人未如实履行本合同以及关于本项目所作的陈述、保证或承诺导致发包人向承包人

主张权利的或承包人履行本合同引发其与第三人发生纠纷，导致发包人被牵连涉诉(包括诉讼、仲裁、协助执行等)的，须承担发包人参加应诉或为实现债权或主张权利而支付的一切费用(包括但不限于诉讼费、律师费、仲裁费、差旅费、资产处置费、评估鉴定费、保全费、误工费等)，发包人可在未付工程款或履约保证金或质保金直接扣除，未能足额扣除的，承包人应在发包人发出通知后 30 日内支付到位。

(130) 现场临时道路、临时办公区域、施工道口、临时用水用电等临时设施会根据示范区开放以及后续二期总包单位的确定，进行二次调整重新布置，该部分费用承包人需考虑在报价内，工程结算时不做调整。

(131) 样板房以及售楼处所在对应楼栋装修完工后示范区具备对外开放条件前，同步对应单元的电梯须安装完成并具备使用条件（验收过程中以投标人名义申报），上述对应部位电梯投入使用前其轿厢内装修标准须满足发包人要求。上述提前投入使用的电梯轿厢内部装饰装修如在项目交付前存在磨损、老化现象，则上述对应电梯须同步跟随其他电梯对轿厢进行二次装饰装修工作并确保更换后轿厢装修品质满足交付标准。相关费用承包人综合考虑在报价中，不再另行计量。

(132) 本项目北侧用地红线距离河道较近，承包人须认真踏勘现场，前置考虑临时围墙、临时施工便道、正式围墙以及正式道路等后期施工不利因素并综合考虑采取相应措施的费用（包括但不限于基础加固、打桩等形式），费用不再另外单独计算。

(133) 本地块水、电表在投标人进场后统一由发包人过户给承包人。后期该地块涉及其他标段施工单位用水用电的，承包人须服从发包人统一安排且无条件配合后续单位的用水用电接入。不得向其他单位收取除水、电费以外的任何费用。售楼处、样板房等需使用单独线路以及配电箱进行供电，不得与现场临电线路混用。上述相关费用承包人综合考虑在报价中，不另外计算。

(134) 进户门收口和智能锁成品保护：①进户门四周内外收口；②门框内外侧打胶、收口；③业主开放日后，智能锁的成品保护由承包人负责，具体详见总分包界面责任划分。该费用由承包人综合考虑，结算时不做调整。

(135) 承包人进场后一周内须编制并提交关于示范区开放节点的专项施工计划以及施工方案，报发包人以及监理单位审核。

(136) 施工现场生产区、办公区或生活区设置电瓶车棚的，电瓶车棚搭设标准须满足发包人及相关消防标准规范要求，包括但不限于设置灭火器、烟感、喷淋、报警、防火分隔、监控等系统，相关费用承包人综合考虑在报价内，不另外计量。

(137) 现场由于场地限制，不得设置宿舍区，由承包人自行考虑，该部分费用包含在报价内。

(138) 在施工过程中，需对临时围挡进行拆除的，施工完成后，需恢复至原状（包含围挡上的装饰广告、照明等），相关费用承包人综合考虑在报价内，不另外计量。

(139) 示范区（包括但不限于样板房、售楼处以及外场）所有施工内容的质保期从工程通过竣工备案后且集中交付之日起计算。

(140) 承包人在进场施工前，需向项目属地单位南通市北高新科技城缴纳约伍拾万元安全文明保证金（具体金额以属地部门确认后为准），最终经相关部门考核后由承包人自行至有关部门办理退款

手续。

(141) 配合规划验收地库车位临时划线由投标人完成，费用综合考虑在报价内。

(142) 本工程涉及到示范区开放前需开挖一期范围内的河道，后期会造成包括但不限于大型机械二次进退场及场地内二次布置等所有施工所产生的费用综合考虑在报价中，不另外单独计算。

(144) 在实际施工过程中，承包人必须仔细审核施工图纸，对建筑、结构、安装、精装修、门窗、幕墙、景观等各专业图纸中的互相矛盾，对节点详图、构造做与平立面图纸之间的矛盾，在图纸答疑过程中全部核对完成，若后期存在任何矛盾及时向监理单位、设计人、发包人提出，设计单位应根据国家设计规范及施工规范出具变更通知；禁止擅自变更或按其中某种做法擅自施工，否则由承包人自行承担相应损失。

(145) 配合发包人组织的现场看房和参观活动，保证现场的安全、整洁、美观，费用已包含在包干措施费中。施工期间未经发包人同意，不得让商品房买受人等外来人员进入施工现场看房，每发现或发生承包人应按【2000 元/人次】的标准向发包人支付违约金。

(146) 承包人进场后临时箱变通电前的用电由承包人自行发电机解决，费用包含在措施费用清单内；工程交付之前，所有产生的水电气费由承包人承担(正式水电气通电后的水电气费用，以小业主收房前抄表为准)。

(147) 承包人负责该项目所有洞口、套管的预留预埋、后开洞，包含洞口及套管的封堵(含防火封堵)。防火封堵要求：风管、桥架套管与结构之间采用混凝土封堵密实、四周收口平整，套管与管线之间采用柔性防火材料进行封堵，最后采用防火板进行防火封堵美化处理。水管封堵要求：套管与结构之间用混凝土封堵密实、周围收口平整，套管与管线之间采用柔性防火材料进行封堵，最后采用装饰圈美化处理。供电预留套管与桥架之间采用型钢支架、四周铝板包裹密实。

(148) 每周周报应包括上周计划完成情况、上周实际完成情况、下周计划情况(包括工程材料、设备的采购)，现场工料机投入，需要协调解决的问题等。以上报表报监理审核，审核后报发包人。

(149) 工程的保护及维护：承包人应做好已完工程(包含现场已竣工验收的其他工程)的现场保护工作，如有因施工而损毁、污损的苗木及市政、景观设施等，应按实赔偿。

(150) 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：承包人应当遵守政府有关主管部门对施工场地交通、施工噪音以及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。

(151) 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负责。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、监理单位。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。D. 临时停水、停电、二次搬运、成品保护等所需措施费用和工期等事项，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。E. 对于施工过程中承包人不得因发包人前期手续而索赔或消极施工，需积极配合，保证工程按计划进行，否则按违约处理。承包人自行踏勘现场，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。熟悉施工现场及

周围地形、地貌、水文、地质、交通道路等情况，认真对施工区域内及其周围的各类管线、建筑物、高压线、构筑物进行调查，并遵守当地政府部门有关规定，在施工中采取切实可行的措施，保护好各类管线和周围建筑物、构筑物的完整与安全。充分考虑场地狭小及场地周边情况、地形地貌、交通情况、交通运输条件、地质条件、当地风俗习惯等对工程施工(含大型机械进出场)的影响，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的情况。承包人应自行协商与周边居民或企业的和谐关系。对施工过程中出现的工程渣土、建筑装修垃圾等，承包人必须考虑采用湿化装卸，使用符合密闭条件的工具和操作间，按照核定的载重量，在指定的时间、线路行驶。承包人进场后开工前必须完成对本合同原地面地形的复测工作(测绘单位参与)，并经监理人、跟踪审计单位、发包人跟测确认，结果作为土石方工作量的计算依据。本工程周边有交通道路，建筑，地下管网等，承包人在投标前认真踏勘施工现场时，已充分考虑各种困难因素，考虑做好符合相关部门要求的安全防护措施、文明施工措施、广告设置。保证施工场地与周边安全隔离，确保工程施工和居民生活、交通互不干扰，以防发生意外伤害，否则，一切后果由承包人自负。本工程施工现场范围内需红线外清表、清障(包括但不限于：场地平整、沟塘清淤回填、施工临时围墙、主干道到施工场地临时便道的施工、绿化占用复垦等)由承包人在投标前现场踏勘。垃圾清出场地，运送至具备建筑垃圾资质处理企业处置，且不得掺杂其他垃圾。本项目正式/临时出入口开设含在本合同承包范围内，承包人须自行同政府相关部门申请并取得批复后才能开设，出入口处应做好保护。临时道口的恢复(包括道路、苗木、人行道、管线)由承包人负责，临时办公区或施工需要占用的场地(包括绿化占用、租地、复垦、恢复)由承包人负责，相关费用由承包人自行考虑在报价内，结算时不作调整。

(152) 应满足现场施工管理的需要，达到政府有关规定的要求及承诺。承包人按照规定负责施工现场的安全保卫工作及施工照明，负责施工人员的治安教育和施工安全教育工作，建立健全行之有效的防火管理制度，对火灾易发区域应采取特殊的消防安全措施，确保职工食堂卫生安全和饮水设施的安全可靠，施工现场的临时用电安全参照现行规范执行，以确保施工阶段的一切安全工作。承包人因措施不力、管理不善而发生的一切事故，其责任和损失均由承包人负责承担。承包人自行解决工人宿舍、办公场所等场地，工人宿舍区、办公室场所的施工前设计方案等需由承包人书面报发包人、监理单位审批通过，确保雨污分流、场地硬化要求以及满足防疫、环保、消防、食堂卫生、垃圾消纳等要求。

(153) 为示范区、楼层样板区、地库样板区(包括电梯及地下室)、会所提供全方面信号覆盖及网络服务工作，费用包含在投标报价内，结算时不做调整。

(154) 现场文明管理：遵照安全监督窗口要求，严格执行当地扬尘管控及监测要求，以及发包人扬尘管控相关制度执行，并积极响应并遵照执行南通市相关行政主管部门提出相关要求。且做到以下要求：

①工地按要求设置环网喷淋系统、临时监控设施和硬质围挡。硬件设施要求以安全监督窗口最新要求为准。

②围挡外侧道路硬化或绿化，不得有泥土裸露，不得擅自占道施工、堆放杂物；建设工地应设置临时水冲式厕所，其他环卫设施齐全，环境清洁卫生；建筑垃圾和残土按指定地点堆放，不得随意倾

倒；坚持文明施工，工地出入口铺设硬质道路，设置冲洗设施和沉淀池，施工车辆车轮及车身外侧不得带泥上路，不得沿途抛洒，不得扬尘污染；竣工工地及时清理，工完场清；路面、道板、绿化等市政设施完好无损；无乱倒垃圾、违章种植和乱搭乱建现象。

③施工过程中扬尘污染防治须满足江苏省、南通市扬尘污染防治检查标准，且符合南通市相关行政主管部门的考核要求。施工过程中须做好防尘降噪及安全生产工作，执行《2023 年南通市场尘整治“654”专项行动工作要点》的要求以及政府最新发文要求。加强现场扬尘管控，按规定安装使用喷淋降尘系统和移动洒水设施，并确保喷淋设施完好有效。土方开挖和回填、地基基础、路基、绿化等施工期间，施工期间喷淋系统须常态化开启；扬尘监测数据超标时（PM10 监测指标大于 100 微克/立方米）或重污染天气应急预警启动时，现场应立即按照相应规定执行，如经政府、行政主管部门通报，除行政处罚外，发包人将对承包人处以 2 万元/次经济处罚。

④示范区中间需设置满足发包人要求的临时围墙、围挡、挡土墙等，施工完成后恢复原状。

⑤承包人均须安装具有能监测 $\text{Pm}^{2.5}$ 、PM10、噪声、温度、湿度、风速、风向、大气压、环境状况（正常、超标）、超标指标（超标倍数）的监测设施设备；降尘喷淋远程联动需根据 PM 值超标的各施工工地乃至各区域，进行自动或远程手动发送指令，对施工工地喷淋系统开启进行降尘，同时用水监测终端需实时判断出水阀是否出水，在平台展示界面显示水压及出水情况；渣土车冲洗检测要求能支持显示屏显示车辆异常信息，包括车牌号码，车辆速度，实时时间，绕行未冲洗检测和冲洗时间不足，检测未冲洗等报警事项。以上监测设施设备应当具有中国环境保护产品（CCEP）认证，测量单元应有计量器具型式批准证书（CPA）认证，且测量误差小于 $\pm 10\%$ ），且能与涉及到南通市场尘治理各行政主管部门的监测监控设备联网，确保“扬尘降尘”治理信息实时共享。

（155）本工程承包人在施工现场应设专人负责试验工作（试压块的制作、取样、登记编号、送检、试验资料收集、整理等），负责试验的人员姓名及资质证书等材料需报总监理工程师备案认可。

（156）销售展示区包含售楼处、会所、前场/后场景观展示区、外立面、公区、销售展示样板房、工艺展示样板、主题/非主体架空层、样板房展示区及动线、地库停车展示区及动线，涉及的销售展示区与施工现场的分隔围挡（含围挡上假草皮、灯箱、照明措施），样板房、工艺展示样板、电梯厅等门窗外侧、敞开洞口使用灯箱遮挡人的视线，涉及展示区的防水、闭水、挡水措施，涉及到景观前后场展示区、地库停车展示区及动线、样板展示区及动线范围内的地库后浇带需按展示计划进行提前封闭，需采取相关的防渗漏措施；展示区的楼栋外架悬挑起始楼层为展示楼层的上一层，悬挑下方及侧边除做常规硬质隔离措施外，外侧增加铝塑板装饰面层包裹（具体图案样式以发包人需求为准）。销售中心、样板房、工艺展示样板所在楼栋需按展示节点安装电梯供展示使用，满足地下室至地上展示楼层的使用。承包人负责售楼处、会所的排污接驳及手续办理。上述费用承包人自行考虑在报价中，结算时不再另外计量。

（157）售楼处及展示区的用电线路采用专用电缆（型号规格满足容量需要，并不得与施工生活办公用电混接），从箱变直接接出，承包人须做好电缆的埋地、架空等管控、用电设施日常维护措施。售楼处及展示区须采用独立两路供水，从基建用表后直接接出（管道规格不小于 DN65，并不得与施工生活办公用电混接），承包人须做好水管线路、阀门的保温防冻、日常维护。

(158) 为了确保工程无渗漏,所有卫生间、阳台在防水施工前必须做闭水试验,防水施工完成后再次做闭水试验。闭水高度应大于 30mm,连续养水时间不少于 48 小时,当水位降低应及时补足,闭水完成后并需经发包人、监理单位确认闭水不渗漏后进行下道工序施工;使用水印相机形成影像资料留档,且分户建立资料档案。其中所有厨房、卫生间、阳台、露台、设备平台、大线条(突出建筑完成面 150mm)等迎水面墙体根部均须设置砼防水翻边;止水坎需与结构混凝土一次性浇筑,卫生间和厨房周边后砌墙根部等部位须设置砼反坎,含烟道、管道井部位;对于后浇砼反坎,接触面必须凿毛。反坎浇筑成型质量符合要求,严禁采用普通对拉螺杆加固;卫生间管道井(沉箱内)根部砼翻边须同沉箱四周梁一同浇捣;地采暖水管进出厨卫间部位有有效的防热胀冷缩的节点预防措施;卫生间门框底口应设置混凝土翻边,混凝土翻边与结构墙体同宽,开敞阳台、露台门框底口应设置高出室外完成面的混凝土翻边,混凝土翻边与结构墙体同宽,砌体已大面施工楼层上 3 层时卫生间/阳台门口翻边需开始施工(精装交付及无保温地坪可不作卫生间及阳台门口翻边)。相关费用计入合同总价中,不另行计取。

(159) 所有厨房、卫生间、阳台、露台、设备平台、大线条(突出建筑完成面 150mm)等迎水面墙体根部均须对砼翻边使用喷壶或喷雾器进行淋水检查,单个淋水时间不少于 5 分钟,使用水印相机形成影像资料留档,且分户建立资料档案,并在一周内完成渗漏整改闭合,原位照片回复留档。相关费用计入合同总价中,不另行计取。

(160) 所有附框塞缝完成后、窗边防水涂刷完成后、排水立管根部吊洞已封堵完成后均需进行淋水检查,单边淋水时间不少于 5 分钟,使用水印相机形成影像资料留档,且分户建立资料档案;主框、窗扇安装完成后进行淋水检查,所有渗漏问题无条件整改并在一周内完成整改闭合,原位照片回复留档。相关资料须有施工方、项目部、监理方的责任人员签字确认。相关费用计入合同总价中,不另行计取。

(161) 每次雨后对地库天地墙进行防渗漏检查,并使用打印图纸进行记录,使用水印相机形成影像资料留档,并在一周内完成渗漏整改闭合,原位照片回复留档。相关资料须有施工方、项目部、监理方的责任人员签字确认。相关费用计入合同总价中,不另行计取。未按要求执行的发包人有权进行相应经济处罚。

(162) 承包人承诺所有管道系统接口处不漏水,项目内所有套管内外封堵由承包人负责,须确保不渗漏。预埋的弱电管道要确保畅通,包含预留套管、后开洞及其相应封堵,否则承包人负责解决并承担相应费用。电梯门框四周与预留电梯门洞结构墙体之间的缝隙的密实封堵须符合电梯安装使用的要求。

(163) 根据目前及以后的供水供电部门的限制,承包人自行考虑在现场自备柴油发电机和用水预防措施。

(164) 承包人从开工(中标后发包人下发进场通知之日起)至项目交付(正式集中交付业主之日)应对扬尘、排污、冲洗管控应进行严格控制(含项目施工过程中因桩基施工、桩基检测、土方开挖、主体施工、土方回填、室外管网施工、景观施工(包括水电气等单位)等产生的多次裸土覆盖(6 针防尘网)、车辆冲洗、马路冲洗、排污抽水、雾炮 加设等扬尘管控措施等,包含红线范围、生活区场地以及项目周边道路围绕项目的围墙、围挡内外),承包人应根据道口开设位置合理布置大门、符合标准的冲洗平

台，并结合实际进度安排进行拆除和转换。若因承包人原因项目内的扬尘、排污、冲洗等受到政府行政主管部门的罚款或扣除相关押金，则由承包人赔偿发包人的相应损失。

(165) 安全文明施工，洞口、临边，场地分隔须使用定型化构件，具体标准需满足发包人要求。

(166) 图纸中没有设置结构降板的阳（露）台，则在施工中应设置砼导墙，承包人须报送导墙深化图纸并经发包人、监理单位确认后实施【包括阳（露）台、卫生间、移门下坎、飘窗台、电梯井道口、分户墙、水井间、屋面楼梯间、屋面烟风道、屋面管道井等位置，其中阳台、卫生间门下坎必须按发包人要求进行设置】。

(167) 承包人项目现场须设置不少于 4 人的实测实量小组，至少由 3 名专职实测实量人员及 1 名实测负责人负责本工程的实测实量工作，该笔费用包含在合同总价中。实测实量成果的时限要求：结构阶段在本层砼浇筑完成后 15 天出具成果，并对 14 天、28 天混凝土强度进行实测上墙(具备实测条件第 2 天完成)，同时回弹记录须测算碳化深度，砌体、抹灰及涂料则为本层完成后的第 3 天出具成果，如出现滞后情况则按 500 元/天/层数累计违约金。承包人实测结果全部形成纸质资料并留档，需对实测成果数据出具后当天落实整改，并于 3 日内整改并复测完成，如出现整改或复测滞后情况则按 1000 元/天/层数累计违约金。承包人应采取使用楼板板厚控制器或者经发包人确认的其他措施确保楼板厚度符合设计以及规范要求。

(168) 外立面涂料/真石漆等垂直平整度除达到国标要求外，外立面的阳角要贴阳角条(包括所有线条)，滴水线采用成品鹰嘴(具体以发包人要求为准)，还须满足“太阳光验收”要求：任何角度、任何时间，太阳光下外墙涂料成型面均不能出现肉眼可见凹凸不平的现象，如遇不合格情况，承包人无条件进行返工整改。

(169) 发包人调整开发节奏、改变销售楼栋顺序等，承包人应无条件配合。

(170) 发包人对承包人合同价款的支付，作为本工程的专项建设资金，必须在本项目中专款专用，不得挪用并接受发包人、监理人的监督。承包人如有违反本条规定，发包人、监理人有权要求承包人承担相应的违约责任，直至暂停支付。如发包人认为承包人的挪用行为已对合同的履行产生重大的影响，发包人有权解除合同，承包人应赔偿因此给发包人造成的损失。

(171) 承包人的工期、质量、现场临设、施工用水电、垂直运输、加工、仓储等设施以及现场平面布置等应取得发包人及监理的同意并服从发包人的安排和管理。人货电梯拆除前，正式电梯须启用，满足垂直运输需求。正式电梯验收完成后，承包人需安排专人开梯(1 梯/人)，同时需满足室内电梯使用产生过程中的电梯维护、电费、临时五方对讲等功能。施工过程中电梯成品保护以及交付前的二次电梯保护装修须经发包人确认后实施。

(172) 本工程所有用砂均采用河砂，严禁采用海砂。

(173) 根据发包人工期各节点及现场情况要求，发包人要求钢筋加工为钢筋集中场地加工，承包人自行考虑钢筋加工、模板加工、临时设施及其他施工场地的布置(其中如需在场外租赁加工场地的，相关措施费用(含租赁场地的三通一平)已包含在合同总价中，不另行计算)，确保各节点工期，现场施工道路布置及各阶段总评布置图(含桩基、土方、主体、装饰装修、室外施工阶段)报发包人及监理人确认后施工。

(174) 承包人需协助办理开工必须的各项手续，同相关部门协调，为工程顺利实施创造条件。服从发包人、监理人、审计的监管，加强质量管理、进度监控、安全文明管理和工程造价控制。

(175) 承包人须无条件配合发包人办理开发贷的各项工作，包含且不限于提供相应的资料、合同签订及转账、及提供银行要求的承诺、说明文件等。开发贷办理时效严格按照发包人要求的时间内完成。

(176) 承包人全权负责现场的施工安全、保卫、夜间照明及场内、场内外接口交通疏导。

(177) 承包人必须遵守政府有关主管部门对施工场地交通、施工噪音、扬尘烟尘排放、渣土消纳、泥浆处理、污废水排放、环境保护、文明施工和安全生产等方面法律法规及管理规定，由承包人负责办理相关手续后书面通知发包人并向发包人交付有关证明。因承包人责任造成的罚款和管理不善造成的损失由承包人自行负责和承担。

(178) 若双方对工程质量有争议，由南通市建设行政主管部门同意的工程质量检测机构鉴定。所需费用及由此造成的损失，若工程质量检测合格，上述费用由发包人承担；若工程质量检测不合格，上述费用由承包人承担。

(179) 承包人须严格执行以下标准及制度：

①承包人地库综合管线通丝支吊架，须加套 pvc 装饰盖和装饰管，费用已包含在合同总价中，不另行计取。

②承包人自行勘察现场，须充分结合现场、施工图纸并其他各专业协同配合，因上述工作原因导致的错、漏、碰、撞导致的拆改，不另行计取费用。

③培训制度：发包人有权组织对承包人管理人员进行培训及考试，全员需考试成绩通过。对于考试不通过的人员，发包人将安排补考，补考成绩不通过，发包人有权更换不合格人员。

(180) 承包人进场后，如因劳务队伍素质水平不足、配合度差，造成现场进度滞后、安全文明、质量问题多，发包人有权要求承包人限期更换不合格的劳务队伍，由此产生的费用由承包人承担，因更换劳务队伍延误节点工期，承包人还须承担工期延误违约责任。

(181) 严格遵守国家、地方政府关于劳务用工的法律法规、未成年人与女工保护条例、职业健康与安全培训相关规定，及时足额支付劳务用工的劳动报酬。

(182) 承包人应履行保密义务，未经发包人书面同意，承包人不得翻印、外传所有有关工程的资料包括文件、图纸、样板等，不得将本工程图纸及发包人提供的样板转给第三人。

(183) 承包人须为本项目设立售后服务及保修团队，确保与承包人相关的各类保修问题第一时间得到处理。

(184) 发包人有权对相关管理办法在合同执行过程中进行更新，承包人须无条件执行，相关费用不作调整。

(185) 示范区内精装样板房上层的截水措施均包含在承包人合同范围内，具体包括上层楼地面的整层防水、管道口的导墙、以及各类管道口的引流措施等。

(186) 承包人项目部安全管理人员不得低于国家《建筑施工企业安全生产管理机构设置及专职安全生产管理人员配备办法》中要求的配置标准，并应跟据项目所处阶段进行安全管理人员动态调整，

安全管理人员配置应满足现场施工需求。

(187) 承包人须为合作项目设立售后服务及保修团队，确保与承包人相关的各类保修问题第一时间得到处理。

(188) 电梯：电梯必须由专业安装队伍安装。图中的门洞位置，电梯梁位置等需做进行相应的调整，综合考虑，结算时费用不调整。电梯具体要求和参数详见图纸和清单。电梯的运输费、仓储费、安装费、调试费、检测费、监检费，保修期内的维修保养费等所有的费用均包含在投标报价中，结算时不再调整。承包人须做好相应的电梯安装工作(含设备基础施工、预埋件预埋、洞口预留及封堵)，电梯门框四周与预留电梯门洞结构墙体之间的缝隙的密实封堵，须符合电梯安装使用的要求，相关费用承包人已在投标报价中综合考虑，结算不调整。

(189) 危大工程，承包人对本工程图纸、地质情况、周边情况和清单认真查看和分析，对本工程涉及的危大工程(如深基坑工程、起重吊装及安装、拆卸工程、脚手架工程、模板工程及安装拆卸工程、钢结构安装工程等)，列清单，明确相应的安全管理措施，相关安全责任由承包人负责。

(190) 关于分包的约定：承包人在资质范围以外的专业工程需另行分包的，承包人应确保分包人具有相应的资质和能力，非经发包人同意，承包人不得将承包工程的任何部分分包，否则视为非法分包。

(191) 发包人对材料设备的认可，并不能免除承包人因使用不合格产品所造成的相关责任。

(192) 现场正式围墙进行施工前，如需拆除前期已施工完成的临时围挡，为确保施工现场处于安全封闭的状态，承包人必须在正式围墙外侧重新进行临时围挡的二次搭设，搭设标准必须符合发包人要求。相关费用综合考虑在报价中，后期不再额外计取。

(193) 承包人须向发包人提供的办公室以及相关设施的要求：按发包人要求提供独立办公室不低于 10 间（独立办公室及办公配套家具，间数不含楼梯间，具体根据实际需求增设，另配置小会议室 1 间须根据发包人要求配备投影仪等设备），每间不低于 20 平方米，并提供相应的办公座椅、沙发、文件柜、图纸架、大小会议桌椅、空调、供电、网络、保洁等用于发包人及监理、跟踪审计单位临时办公；卫生间、办公区须独立设置走廊需封闭设置，场地布置须按发包人要求布置。 承包人须在中标后 30 天内完成，并经发包人、监理人验收合格。承包人应按发包人要求，向发包人、监理单位、跟踪审计单位无条件提供临时办公所需用水、用电、电信光纤网络安装及日常消耗，并负责所有设施设备维护维修并安排保洁人员每日进行保洁清扫等，提供时间从合同签订日直至工程整体竣工交付完成。

(194) 承包人依法根据本合同将工程分包的，对分包人向其包括农民工在内的所有工人支付工资等劳动报酬承担连带责任，凡分包人拖欠、克扣工人劳动报酬的，由承包人负责对分包人所属工人直接支付。承包人未及时履行该连带责任的，发包人有权从应付给承包人的工程款中扣除相应款项，直接支付给分包人所属工人。

(195) 按照《中华人民共和国劳动法》和《保障农民工工资支付条例》的相关规定，承包人在办理施工许可证前，必须开设农民工工资保证金专用账户。在雇佣和使用农民工时，工资将直接发放给农民工本人。承包人分包单位雇佣农民工时，将要求分包单位与农民工签订，并负责督促其按照合同规定及时结付农民工工资。如因承包人未按合同约定与分包单位结清工程款，致使后者拖欠农民工工

资的，将由承包人先行垫付欠款。承包人对分包单位清偿欠农民工工资负总责。如果发生违反规定拖欠或克扣农民工工资行为，造成农民工上访，承包人愿意接受业主依照有关规定作出的处理决定。造成不良影响的，将列入南通市公共资源交易领域黑名单。承包人不得以任何理由拖欠工人(含民工)工资，承包人应及时支付工人(含农民工)工资，不得出现工人讨薪、拉横幅、围堵售楼处/施工现场/办公区/生活区的现象，不得出现被媒体报道或政府通报的情况，如承包人及其分包单位产生工人工资投诉至政府平台(信访局、人社局、国务院平台等)。

(196) 相应楼栋外脚手架搭设前离墙间距须综合考虑外立面装饰尺寸后进行搭设，确保不影响外墙装饰阶段施工。如因外墙装饰面施工脚手架不满足要求需要进行重新搭设的，投标人须无条件实施。相关费用综合考虑在各清单的综合单价内，结算时不做调整。

(197) 住宅工程分户验收费，已综合考虑在各清单的综合单价内，结算时不做调整。

(198) 项目正式电通电后至交付小业主期间所产生的电费由承包人进行承担，相关费用综合考虑在报价内，结算时不做调整。

(199) 开设临时/正式道口涉及到人行道、苗木、管井(含井盖)、地下管线等需进行维修、更换以及恢复的，相关费用由承包人在报价时综合考虑在内，不再另外计费。

招标文件约定的内容均作为本合同的组成部分。

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 1：工程质量保修书

附件 2：总承包管理办法

附件 3：廉洁协议书

附件 4：工完场清保洁标准

附件 5：工艺样板引路作业指引（另附）

附件 6：处罚条款

附件 7：成品保护标准

附件 8：招标品牌推荐表

附件 9：电梯功能及技术参数 R25015 地块

附件 11：实体质量指引（另附）

附件 13：承包人用于本工程施工的机械设备表

附件 14：承包人主要施工管理人员表

附件1:

承包人承揽工程项目一览表

单位工程 名称	建设 规模	建筑面 积（m²）	结构 形式	层数	生产能 力	设备安装 内容	合同价 （元）	开工 日期	竣工 日期

附件 1:

工程质量保修书

1. 保修期开始前的房屋接收程序

1.1 工程竣工验收合格后、交付业主使用前，为尽可能提前发现和处理质量瑕疵，进一步改进产品品质，减少投诉及交付后维修带来的额外损失，提高业主满意度，提升发、承包双方的品牌形象，由发包人负责组织、依据发包人制定的验收程序及合同约定的验收标准进行房屋检查和接收（简称“承接查验”）。

- 根据本项目实际情况，发包人在业主正式接收房屋前，将模拟业主身份，站在业主的角度对本项目所有房屋进行多轮检查，以尽可能多的发现房屋存在的质量缺陷和瑕疵。
- 承包人须对发包人检查发现的上述问题进行有效整改，以使房屋在技术指标上符合国家技术规范要求或标准，在感观上尽可能满足客户要求。
- 承包人必须针对发包人检查发现的问题按发包人时间要求制定切实可行整改计划（包括人员组织、材料投入、机械工具准备、整改方案及计划编制等），严格按照制定的计划对检查发现的问题进行整改，整改质量需通过发包人验收。

1.2 在承接查验阶段（至工程完工至工程竣工验收备案前），若承包人对承接查验的问题不按计划、时间要求实行整改，整改进度滞后，发包人组织复验时前期承接查验问题整改合格率低于85%，发包人有权要求**承包人按5万元/次向发包人支付违约金**并赔偿由此给发包人造成的所有损失。

2. 工程质量保修范围和内容

2.1 按照有关法律、法规规定和双方约定，承包人承担施工合同约定的所有施工承包范围内工程质量保修责任。

2.2 凡属于承包人保修范围的质量问题造成业主损失的（如房屋装修损失、家电家具损失、业主租金损失、误工损失等），均由承包人修复或赔偿。

3. 保修联系方式：

承包人委派下列人员为全权代表，全程负责本工程的维修工作。

保修负责人：_____

电话：_____

手机（须24小时保持畅通）：_____

电子邮件：_____

联系地址：_____

注：1. 如我司更换**保修负责人、联系电话、电子邮件及联系地址**的，将书面通知贵司，并征得贵司同意；

2. 以上所列方式的任意一种均视为发包人向承包人履行通知义务的有效方式，承包人不得以任

何理由对通知的法律效力提出异议。

4. 保修期限

质量保修期以工程通过竣工备案后且集中交付之日起开始计算保修期。各分项工程保修期限如下，且不低于政府相关保修法规的要求，以两者较长的保修期为准：

- ☐ 地基基础和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；
- ☐ 墙体开裂为 2 年
- ☐ 地面起砂、脱皮、空鼓为 2 年
- ☐ 屋面防水工程为 5 年
- ☐ 有防水要求的卫生间为 5 年
- ☐ 房间和外墙面的防渗漏为 5 年
- ☐ 地下室墙、板的防渗漏为 5 年
- ☐ 供热系统为 2 个采暖期
- ☐ 供冷系统为 2 个供冷期
- ☐ 电气系统为 2 年（光源为 6 个月）
- ☐ 给排水管道为 2 年（管道堵塞为 2 个月）
- ☐ 设备安装为 2 年
- ☐ 玻璃幕墙为 3 年（防渗漏为 5 年）
- ☐ 门窗防渗漏为 5 年，框体、五金配件为 2 年，玻璃自爆为 2 年
- ☐ 智能化系统为 2 年
- ☐ 装饰工程为 2 年
- ☐ 卫生洁具为 1 年
- ☐ 门锁、花洒、水龙头等易损件为 1 年
- ☐ 室外环境工程为 2 年（绿化工程为 1 年）
- ☐ 室外健身器材、儿童娱乐设施为 1 年
- ☐ 外墙保温工程为 5 年
- ☐ 外墙涂料工程为 2 年
- ☐ 其他工程：2 年

5. 保修服务要求

5.1 响应及时性：

- 保修期起始 6 个月内，承包人保证安排足够的维修人员和管理人员（以符合现场需要和发包人要求为准）常驻现场，负责维修工作，并在接到发包人通知后 1 小时内赶赴现场。
- 保修期起始 6 个月后，如承包人认为工程遗留质量问题不多，可向发包人提出书面申请并征得发包人同意后撤出驻现场维修队伍，但承包人须保证在接到发包人通知 24 小时内赶到现场进行维修。

5.2 维修及时性:

- 承包人承诺按照《分类维修时限》(见下表)规定的时限要求完成维修任务,如因特殊情况需要,发包人保修管理人员有权要求承包人合理缩短维修期限,承包人承诺给予配合;
- 保证达到不低于 80%的维修及时率(由发包人保修管理部门按季度进行统计,维修及时率=如期维修完成且验收合格的维修项数/应完成总维修项数),否则,承包人需向发包人支付额度为保证金总额 10%的违约金;
- 承包人在维修项目完成并自检合格后提交发包人验收确认,作为“维修及时率”统计的依据。

5.3 维修人员服务标准:

承包人委派的维修人员(含维修管理人员)行为须遵守发包人的维修服务要求,否则愿意接受《维修人员不当行为处罚标准》(见下表)规定的违约金。

6. 保修质量

6.1维修施工前,承包人需提交维修方案(渗漏、结构裂缝等重大维修必须制定书面维修方案)报发包人核准。如有分歧,以发包人意见为准,但并不豁免承包人继续履行保修责任;

6.2承包人一次性维修合格率须达到100%(由发包人保修管理部门按周进行统计,维修合格率=维修完成且验收合格的维修项数/完成维修总项数),否则,承包人需向发包人支付额度为保证金总额20%的违约金;

6.3承包人在维修项目完成并自检合格后提交发包人验收确认,作为“维修合格率”统计的依据。

7. 特殊情况

如承包人出现下述任何情况之一的,发包人可另行委托维修单位进行维修,所有维修费用由承包人承担。除维修费用外,承包人还需向发包人支付维修费用10%且不低于2000元人民币的违约金。承包人承诺不对发包人核算的维修单价或维修工程量提出异议。

- 承包人提供的联系方式,不能联系到保修负责人的;
- 接到维修通知后承包人未在规定时间内到场维修的;
- 承包人拒不到现场处理的;
- 施工工艺达不到规范要求的;
- 承包人拒不执行发包人要求的维修方案的;
- 同一位置经过一次维修仍未彻底解决问题的;
- 因维修人员服务不当行为造成客户强烈投诉;
- 严重违反发包人管理要求的;
- 特殊紧急情况(因承包人施工质量问题导致爆水管、燃气泄漏等可能危及业主生活安全的)。

8. 保证金的支付

8.1 支付保证金的前提条件:

- 承包人已履行完成所有保修任务;

- 已提请发包人质量管理部门和使用部门确认无质量问题或遗留问题；
- 承包人已向使用单位（一般为物业公司）完成移交；

8.2 保证金的支付：

- 在满足保证金支付的时间条件后，承包人需以书面形式向发包人保修管理部门提出申请，发包人审核无异议后在二十个工作日内将应付保证金【须经发包人先扣除应由承包人承担的全部费用及违约金（如有）】免息支付给承包人。
- 本工程自开始计算缺陷责任期满 1 年之日起 20 个工作日内，发包人将质量保证金的 40%（同时扣除相应责任款）免息返还承包人。
- 本工程自开始计算缺陷责任期满 2 年之日起 20 个工作日内，发包人将剩余质量保证金（同时扣除相应责任款）免息返还承包人。

9. 其它

9.1 承包人维修人员须服从发包人保修管理人员的安排和指挥；

9.2 承包人需支付的违约金，发包人可从承包人在发包人处的任何款项中扣除；

9.3 因承包人原因而发包人另行委托第三方维修的，承包人承担的维修费用并不能解除之后的任何保修责任；

9.4 因承包人保修范围内的工程质量原因及其它承包人原因导致业主退房或向发包人索赔的，所有损失即发生的费用均由承包人承担；

9.5 涉及因承包人质量问题导致使用人索赔的，承包人授权发包人与索赔人进行协商，发包人可从承包人在发包人处的任何款项中扣除该项费用；

9.6 承包人维修过程中的安全责任由承包人全部承担；

9.7 如在维修前无法确定维修责任的，发包人有权指定责任嫌疑单位的任何一家承担检查或维修工作，所产生费用由发包人最终确定的责任单位承担；

9.8 承包人维修过程中所产生的水电等费用由承包人自行承担。

10. 分类维修时限（详见下表）

分类维修时限					
缺陷类型	具体分类		维修时限		备注
			集中交付两个月内	集中交付两个月后	
裂缝	结构类	楼板裂缝	20 天	7 天	碳纤维加固最多可延长 5 天
		柱梁裂缝	20 天	7 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	20 天	7 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、瓷砖面层裂缝	10 天	4 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）	9 天	2 天	视工程量大小最多可延长 3 天
		砂浆抹灰层裂缝	10 天	5 天	视工程量大小最多可延长 7 天
		砌体裂缝	19 天	6 天	视工程量大小最多可延长 7 天
		构造、节点裂缝	19 天	5 天	视工程量大小最多可延长 7 天

分类维修时限					
缺陷类型	具体分类		维修时限		备注
			集中交付两个月内	集中交付两个月后	
		沉降裂缝	15 天	5 天	视工程量大小及材料准备情况，最多可延长 7 天
	其它裂缝类		14 天	5 天	
空鼓脱落	涂料、抹灰		10 天	5 天	视工程量大小最多可延长 7 天
	瓷片、石材		10 天	4 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		19 天	5 天	视工程量大小最多可延长 5 天
	外墙		10 天	3 天	视工程量大小最多可延长 5 天
	露台、阳台、花槽等		14 天	6 天	视工程量大小最多可延长 5 天
	门窗、天窗		10 天	3 天	视工程量大小最多可延长 5 天
	厨房、卫生间土建（沉箱）		20 天	9 天	视工程量大小最多可延长 3 天
	厨房、卫生间土建（小降板）		20 天	5 天	视工程量大小最多可延长 3 天
	地下室侧壁、挡土墙渗漏		20 天	3	视工程量大小最多可延长 7 天
	给水管渗漏	管道明装	10 天	1 天	
		管道暗装	15 天	2 天	包括装修恢复，视工程量大小最多可延长 3 天
	排水管渗漏		10 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		14 天	2 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		7 天	2 天	
	其它		7 天	2 天	包括装修恢复，视工程量大小最多可延长 3 天
天花、墙地面	天花、墙面不平整或阴阳角不顺直		18 天	5 天	
	天花、墙地面残留或污损		7 天	3 天	
	天花、墙地面色差		14 天	3 天	视工程材料准备情况，石材订货延长 7 天，瓷砖、木制品订货延长 15 天
	墙面返碱		14 天	5 天	
	其它		7 天	3 天	
电器厨具	空调		7 天	2 天	
	抽油烟机		7 天	3 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		7 天	1 天	
	热水器		7 天	1 天	
	其它		7 天	1 天	
给排水及卫生洁具	疏通地漏、洗菜盆、洗手盆下水		4 天	1 天	如需敲打墙地面，视工程量大小可延长 3
	水龙头漏水，松动等		4 天	1 天	
	更换软管、花洒、水龙头、角阀等		4 天	1 天	

分类维修时限					
缺陷类型	具体分类		维修时限		备注
			集中交付两个月内	集中交付两个月后	
	更换修复马桶漏水、浴缸等		10 天	3 天	包括装修恢复，视工程量大小最多可延长 3 天
	淋浴门松动，玻璃破碎		10 天	3 天	更换钢化玻璃可延长 7 天
	其它		7 天	3 天	
电气工程	线路跳闸、短路、漏电故障		4 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		4 天	2 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		4 天	1 天	
	维修电源插座、电话插头、按钮开关		4 天	1 天	
	维修灯具		9 天	1 天	
	维修居家报警系统		7 天	1 天	
	其它		7 天	1 天	
部品部件	室外钢制品	生锈、脱焊、脱漆	10 天	3 天	
	栏杆	划伤、脱漆、生锈	10 天	3 天	若需更换可延长 5 天
	门窗类	修（换）窗五金或配件	9 天	1 天	
		更换型材	20 天	3 天	视材料采购具体情况可延长 10 天
		门窗局部脱漆、边框密封胶	10 天	1 天	
		门窗大面积脱漆维修	19 天	2 天	情况严重，需更换或返厂维修可延长 10 天
	橱柜、木柜、木制品	橱柜门松动刮花，台面板污染开裂	15 天	1 天	如需更换台面材料，可延长 15 天
		镜柜松动，镜子破损	10 天	1 天	
	入户门	油漆、脱皮维修	19 天	1 天	
		入户门划伤、碰痕	15 天	1 天	局部、现场维修
		入户门变形、起翘	20 天	15 天	情况严重，需更换或返厂维修
			15 天	1 天	现场调校
		入户门五金配件维修、更换	20 天	15 天	更换或返厂维修
			14 天	1 天	现场维修
	供热设备	地热管线、分水器维修	10 天	2 天	
		太阳能设备设施	10 天	2 天	
	其它		10 天	2 天	

注：维修项目的“维修时限”是指向维修单位下达维修任务至维修完成且项目客服内部验收通过的时间。

11. 维修人员不当行为处罚标准

序号	维修人员不当行为	扣款金额
1	在业主未留返修钥匙的情况下非法入户（或露台、阳台、屋面、私家花园）	1000 元/次

序号	维修人员不当行为	扣款金额
2	维修人员在客户家里（或露台、阳台、屋面、私家花园等）留下大小便或其他污物	2000 元/次
3	维修人员与业主沟通交流时，使用不文明、不礼貌的语言，或与业主争执、争吵	1000 元/次
4	将业主房间（或露台、阳台、屋面、私家花园等）当作材料仓库	1000 元/次
5	维修工人在业主房间里面（或露台、阳台、屋面、私家花园等）休息	1000 元/次
6	维修人员偷盗客户财物的	2000 元/次
7	维修人员损坏客户物品的，除照价赔偿外，还需接受相应处罚	1000 元/次
8	未经发包人允许，维修人员承担为业主装修、改造或提供建筑材料、搬运垃圾等有偿服务行为	1000 元/次
9	维修人员未按规定或预约的时间内到现场进行相关维修工作	500 元/次
10	使用客户洗手间或使用客户水龙头搞个人卫生及清洁工具	500 元/人
11	维修过程中，未实施维修作业区内及周边的成品有效保护	500 元/次
12	维修人员和客户聊与维修无关的话题，打探客户隐私	300 元/人
13	在业主家里与其他人员（包括发包人人员、承包人同事及其它施工单位维修人员）争执、争吵	500 元/次
14	在业主家中进入非维修施工作业区域	200 元/次
15	维修人员在业主家中，从事与维修工作无关的其它事宜	200 元/次
16	维修完毕后维修人员未将施工现场清理干净，留有遗留物（包括灰尘）	300 元/次
17	维修事项有争议时，维修人员未及时反馈现场维修负责人或发包人现场管理人员	500 元/次
18	维修人向业主讲有损发包人的利益及形象的任何言语	500 元/次
19	维修工人中途离开维修现场，未提前向客户说明情况	500 元/次
20	未经业主同意使用业主物品的	1000 元/次
21	维修工人离开维修现场，业主不在时，未将所有门窗关好，水、电关好	500 元/次
22	维修人员将在发包人领用的物品丢失，除照价赔偿外，还需接受相应处罚	1000 元/次
23	维修人员在小区里面出现不文明现象	1000 元/次
24	维修材料、工具未在发包人保修办公室指定的地点存放	1000 元/次
25	维修任务未按指定时间完成，且未提前说明原因	1000 元/次
26	非作业时间，现场维修人员不在指定区域休息	1000 元/次
27	发包人保修管理人员组织召开工作会议，承包人相关人员迟到或无故缺席	1000 元/次
28	承包人维修负责人拒签或拖延签收发包人给予承包人的函件、知会等	2000 元/次

注：1. 维修人员不当行为包括但不限于上表所列内容，若维修人员有其他不当行为，发包人将参照以上类似条款进行罚款，若没有类似条款，发包人将根据实际情况进行处罚。

2. 以上扣款发包人知会承包人后立即生效，无需征得承包人书面签收意见，即直接从承包人相关费用中扣除。

本工程质量保修书作为施工合同附件，由施工合同发包人和承包人双方共同签署。

发 包 人：

承 包 人：

（公章）

（公章）

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

签约日期：

签约日期：

附件2:

总承包管理办法

为确保本工程项目施工生产能有条不紊地进行，质量、进度、成本、安全和文明施工管理等得到有效控制，保证在施工过程中各分包单位能相互配合，真正体现总承包管理，特制定本办法。

一、总承包管理范围

根据本协议书总承包人对施工现场履行总承包管理责任，总承包人应按照要求对现场所有分包单位（包括本合同内发包人直接发包工程及专业分包工程等）进行总包管理、协调、配合、服务以及照管工作，其发生的费用通称总承包管理费，总承包管理期间为自工程开工至竣工备案，直至全部工程移交物业单位。

二、总承包管理费用

发包人按甲方直接发包工程或专业分包工程的合同价款乘以费率作为总包管理、配合、服务等费用支付给总承包人。该费用包含了本“办法”总承包人所有责任和义务的全部费用，并充分考虑了在本合同实施期间由于物价上涨、政策变动、工程变更和按照合同规定延期竣工等一切因素而导致的上述费用的变化。包括但不限于标识标牌、供电、自来水、通信、燃气等工程虽然不在施工范围内，但总承包人应当按照发包人的要求实施相关的辅助工作，并提供相应的管理配合服务。

现场分包单位所用水电费及按照总承包要求施工现场发生的安全文明费，均包含在总包管理费以内。

三、发包人应履行以下权利和义务：

- 1、发包人按照合同要求向承包人支付总承包管理费。
- 2、当总承包人与分包人有分歧或纠纷时，需要发包人进行调解的，发包人会站在公平公正的立场上参与解决。

四、总承包人应履行以下权利和义务：

总承包人须对整个项目（包括发包人直接发包工程、专业分包工程）负责，并应迅速将发包人给他的工程指示中有关分包工程的部分传送给分包商，确保该类指示迅速得到执行。

1、总承包人应履行与发包人签订总包合同约定的责任和义务，为完成本项目所需向分包商提供配合与协调，包括但不限于：

1.1 总承包单位有责任组织管理和协调交叉施工中各分包人（包括发包人直接分包工程）的在施或已完工项目成品保护和现场物料的保管工作，直至工程完工并移交物业单位；在发包人直接分包工程完工并移交给总承包人后，总承包单位应采取相应的成品保护措施和防盗措施，防止已完工程损坏或被盗，对造成损失的承担赔偿责任。

1.2 总承包人负责控制工程的整体进度。总承包人负责主动安排、审核各分包工程的施工计划，协调安排好各分包人之间的配合，积极协调各分包工程的施工工序和进度计划，对各分包工程进度（包括总工期）负责。总承包人应对所有分包单位提供的施工方案与进度计划进行汇总分析，协调可能产生的矛盾，了解分包方的工程特点，尤其是影响工程进度的有关工序，要求分包方提供施工程序及时

间表，对不同单位施工程序矛盾的地方作出协调，找出解决办法，并安排各分包方有效地进行工作，协调过程中发包人要与总承包人大力支持和帮助，需要发包人协调的事项，总承包人以书面函件的形式上报发包人，发包人给与支持 and 帮助。

1.3 总承包人负责和控制工程的所有工程质量，了解分包方的施工工序和工艺，尤其是影响工程质量的材料、设备。要求分包方提供产品合格证和质保证书，确保工程质量满足设计和政府法律法规要求。

1.4 总承包人负责和控制现场安全与文明施工，所有垃圾由各分包单位负责将垃圾清运到总承包人指定的现场垃圾站，由总承包人负责集中外运或销毁。

1.5 总承包人应将发包人发布的工程指令中有关分包工程的部分迅速传达给分包单位，并确保该指令能够得到迅速执行。并按照监理单位和发包人要求提供所有分包单位的进场计划。

1.6 总承包人须聘请专业的保安公司对整个施工现场的安全保卫进行有效管理，总承包人对现场所有安全保卫偷盗等事项负责。

1.7 总承包人负责建造及提供公用的临时工程和设施【临时道路、临时围墙、临时工人宿舍、临时办公室、临时库房、临时用水、临时消防设施、临时用电提供至楼层二级配电箱（含二级配电箱）、现有临时垂直运输机械、现有临时脚手架、临时安全防护设施】给发包人直接发包人和专业分包人使用。

1.8 总承包人负责在现场提供一间能够容纳 30 人开会的大会议室供发包人、总承包人、各分包单位召开工程例会使用，并同时提供桌椅、空调等会议设备。总承包人负责在现场提供 3 间监理办公室，2 间建设单位办公室，每间面积不少于 15 平方米，并配齐办公桌椅及空调设备，满足工作要求的设施设备配备齐全并拉设专用网线。

1.9 在本项目范围内，管理、配合、协调分包、发包人（甲方）供应材料设备、限价材料设备、甲限材料设备的工作，并负责办理竣工验收。

1.10 总承包人协助发包人办理施工许可证、质检、安检、竣工备案以及与本项目有关的其他政府手续。

2、总承包工程资料管理

2.1 总承包人应负责工程的交工验收工作，有责任进行竣工资料的收集整理，并有权要求分包单位配合。各个分包单位负责自己相关工作内容资料的收集、整理和复印，统一交总承包人装订、整理、归档并配合移交档案馆。

2.2 总承包人须保证施工资料与工程进度同步，并保证及时、真实和有效，否则，发包人可以有权利拒绝支付相应的工程款。

2.3 工程竣工验收前最后一次工程款付款的前提条件之一：工程资料已经按照要求整理成册、组卷装盒完毕并交付给发包方。

2.4 总承包人将工程竣工资料交给发包方后，还需要修订的，须在发包方指定地点进行，修订过程须监理单位有关人员旁站，且在发包方有效监视下进行。

3、总承包人对所有分包单位须承担以下各项义务，主要包括但不限于下列项目：

3.1 总承包人须负责给分包单位提供准确的水准点和轴线控制点，并对各分包人由标高及控制轴线导出的控制线、控制点进行校核，并在使用期间定期复核。总承包人需主动与各分包人核对各专业图纸间的需要统一的尺寸、标高等，保证各专业图纸间无冲突。

3.2 总承包人须负责因其协调各分包单位、或在设计及设备安装工作中失误所导致的修整工作的费用，并赔偿发包人因此而蒙受的各项经济损失。

3.3 负责提供、开通或加固、维护现场施工通道，在现场通道上搭设硬质安全防护（如需要）。负责维护现场的围墙及其它临时设施并在不需要的时候拆除。为专业分包人施工期间提供必要的安全防护措施，具体应执行当地建设行政主管部门相关文件规定。

3.4 负责提供已安装在现场的施工机械、脚手架（不得借用结构施工用脚手架，并应满足电梯安装的要求，如果有）、爬梯、工作平台、塔吊、外运电梯及其它设备供各分包人使用，协调各专业分包人对大型临时机械及临时设施等共用资源的使用，上述设备的使用期应充分考虑分包工程或独立工程的工期情况，总承包人在上述设备拆除前须征得发包人同意。

3.5 按合同规定由总承包人预埋（留）或暗配的各分包专业的管线、埋件、洞口凹槽等，总承包人应按施工图纸、交底会审纪要、设计变更通知单及规范要求进行预埋（留）或暗配。负责各分包工程的预埋件安装，负责各分包人在结构（含二次结构）剔凿、埋管后的修补工作等。负责提供各分包人设备安装所需之土建基座。

3.6 总承包人须负责给分包单位提供合理距离的水源和电源。在工程期间提供足够的临时用水容量及临时照明及电力和实验所需负荷，并在各楼层指定区域提供水电接驳点，保证供电不间断（必要时提供临时发电机组）、冬季供水不结冰。由水、电接驳点引至使用区域的费用由各分包人负责。总承包人还必须负责各分包人的临时设施水电布置和供应工作。总承包人还应负责相应的日常维护。

3.7 总承包人须积极配合、组织发包人直接分包单位进场，并及时给各分包人提供的施工场地和工作面，满足作业面交接技术要求，包括工作面修补，保持清洁，并防止施工期间水和垃圾的侵入。各分包人进场前，总承包人应同其办理施工场地、工作面的交接手续并办理移交。

3.8 应提供用于施工及发包人现场检查的照明设备，包括照明线路、照明灯具，在正常施工时间内及发包人批准的抢工时间内保证照明系统处于正常使用状态。

3.9 总承包人应采取措施避免现场出现打架、斗殴以及赌博等不良现象，并负责管理。

3.10 提供设备安装就位通道，审核一切运输永久设备之通道的宽度及高度是否适合，并在需要时预留或剔凿，安装就位后恢复。

3.11 为各专业提供测试及单机或联动调试时所需的一切配合工作。

3.12 总承包人应在分包人因工程需要或自身工作条件限制，为了保证工期和质量，向总承包人提出额外请求并承担费用的前提下，总承包人有义务提供配合分包施工或修补缺陷所需的支持。

3.13 总承包人提供及共同使用工地内外的临时道路，并提供合理施工所需之场地及施工作业空间。

3.14 为现场安全所需的围土墙、护网（板）等物品提供监管、维护等保障服务。

3.15 允许分包单位合理使用总承包人设在现场的卫生设施。

3.16 总承包人应全面负责发包人直接分包工程组织和协调工作。

3.17 总承包人在各分项工程施工前须与每一个分包方联系，以求了解分包方在该分项工程上的特殊要求，如开槽、预留孔洞、预埋件等。如未做这项工作而导致额外的施工费用，将由总承包人自行承担。

3.18 在每次浇筑混凝土前，总承包人与分包单位联系以确定须预埋的套管、墙管预埋件、预留的孔洞、槽口等，并为分包商做好这类工作。另外，应给分包单位足够的时间去放置电缆、电线套管、预埋配件等其它类似的工作。

3.19 因发包人销售需要进行样板间施工的，总承包单位需要无条件配合，相应费用进行调整。

3.20 总承包人须采取措施对各种管线穿外墙、楼板进行防水封堵，确保无渗漏。

3.21 总承包人还须负责对分包工程完工后的填补与修复工作。

4、总承包人对市政配套工程（包括供水、电、通讯、排水、燃气等）的服务配合义务除上述要求外还包括但不限于以下内容：

4.1 总承包人负责小区内室外综合管线及市政配套工程施工协调管理；

4.2 总承包人应在燃气施工过程中配合电源接引、提供入户门钥匙，接收和看管已安装完成的燃气计量表等工作。

4.3 总承包人对现场已埋管线负成品保护的职责，有责任对已埋管线进行标识和保护，凡由施工不当造成管线破坏的，由总承包人负责协调有关责任方，解决不了的由总承包人负责赔偿。

4.4 总承包人须采取安保措施对发包人直接分包单位的设备设施进行保护，防止被盗、丢失和破坏，一旦发生，总承包人承担相关赔偿责任。

5、总承包人对景观绿化工程的服务配合义务除上述要求外还包括但不限于以下内容：

5.1 发包人提前 15 天以书面形式通知总承包人，要求总承包人对影响景观绿化工程的区域进行清理（包括且不限于脚手架、物料堆放、垃圾、临建、临时道路、临时水电、围墙、支护结构、塔吊电梯及其基础等），给景观道路绿化工程提供所需作业面及临时道路，总承包人须无条件配合。

5.2 承包人须保证车库顶板的后浇带施工、防水施工以及主楼周边散水、排水沟回填土施工及时进行，为景观绿化工程的及早插入创造条件。

6、其它配合：

6.1 承包人统一协调管理发包人分包工程的进度、质量、安全、文明施工；分包方使用总承包人的脚手架、塔吊、提升机；总承包人为分包方补门、窗洞（含电梯门洞、防火门洞）等配合工作；承包人负责对工程竣工资料的收集归档，负责竣工验收，并保证全套完整合格的工程竣工验收资料交城建档案馆等。保证本合同的履行。并配置安全文明施工设施，如标识、标牌、宣传标语等，满足本市有关部门对安全文明施工的要求。

6.2 水电施工、燃气管洞及其他洞口施工需要的预留预埋及所有洞口的打洞、补洞等封堵，及门窗洞口封堵由承包人负责，此费用不再另行计算；若因发包人设计变更造成返工时，则按设计变更处理。

6.3 承包人应提供施工用电接驳点和施工用水接驳点（电梯安装及调试须满足其用电容量）的位置给其他施工单位使用，施工用电接驳点每隔两层应设置 5）总包承包人项目经理须组织项目总、分包相关人员根据发包人安排的项目施工进度计划，安排总、分包的工程进度计划，协调管理各分包单位的

工程质量，由于总包单位协调组织管理不到位，分包单位与总包单位在质量，进度、安全文明施工、现场配合等方面出现纠纷，除按有关规定对总、分包单位向发包人支付违约金外，发包人有权缓付总包单位当月应付进度款的 10% 的工程款，待完成整改后在下一次进度款支付时一同支付。

6.4 不论发包人永久性道路或承包人修建的临时道路，均由承包人在施工期间对其加以保护、清扫、维修、维护。

6.5 在施工过程中若非发包人原因乙方不继续履行合同中主要条款且中断施工，发包人有权终止合同且有权委托第三方进行施工。未尽事宜，双方另行商议签订补充协议。补充协议的内容与本合同冲突的，按补充协议执行；补充协议中未涉及的，执行本合同。

五、总承包人不履行总承包管理职责，总承包人将按照以下规定向发包人支付违约金：

1、总承包人不履行总承包管理职责，未尽所应承担的义务，总承包人应向发包人支付一定的违约金，每次支付违约金 1000-20000 元。

2、总承包人不履行总承包管理职责，拒不给发包人直接分包工程提供合理设施及作业面，每延期提供一天，发包人对总承包人每次支付违约金 1000-20000 元。

3、总承包人不履行总承包管理职责，对发包人直接分包工程移交后不进行成品保护造成分包单位损失的，发包人对总承包人处以损失价值的 1-5 倍违约金。

4、总承包人不履行总承包管理职责，没有给发包人直接分包工程正常施工所需的合理设施和服务给分包单位造成损失的，发包人对总承包人处以损失价值的 1-5 倍违约金。

5、总承包人不履行总承包管理职责，没有聘请专业的保安公司对现场进行保卫工作，或造成发包人直接分包单位的现场设备材料等失窃并无法挽回的，总承包人按照失窃材料设备价值的 1-5 倍向发包人支付违约金。

6、总承包人不履行总承包管理职责，违反合同及其它有关规定的，每次总承包人对发包人支付违约金 1000-20000 元/次。

7、总承包人不履行总承包管理职责，对现场各分包协调不到位造成工期拖延的，按照工期拖延条款执行。

8、总承包人对发包人直接分包单位管理不利，造成分包单位自行退场的，出现一次支付违约金 1000-20000 元。

六、实施期限及其它要求

本办法作为合同的附件，由总承包人进场时开始实施，到本工程竣工备案直至全部移交物业公司时截止，本办法由发包人委托监理单位全权负责。

附件3

廉 洁 协 议 书

项目名称：_____工程_____

招标（合同）编号：_____

甲 方：_____

乙 方：_____

为规范_____公司的招、投标及合同签订工作，防止违法违纪事件的发生，经甲、乙双方协商同意，双方将严格执行以下条款。

一、甲方的权利和义务

1、甲方的工作人员有责任向乙方介绍本单位有关廉洁从业的制度、规定。甲方的纪检监察人员有权对双方在招、投标及合同执行过程中的廉洁情况进行监督。

2、甲方的工作人员不得向乙方泄露招、投标中的商业秘密。

3、甲方的工作人员在招、投标过程中以及合同执行过程中，不得以任何形式向乙方索取贿赂、收受回扣及好处费等；不得接受乙方馈赠的有价证券和贵重物品；不得在乙方报销任何费用；不得参加对执行公务有影响的娱乐活动和宴请；不得向乙方介绍家属或亲友从事与该项目有关材料、设备供应和该项目分包等经济活动；不得要求乙方为其装修房子；不得要求乙方为亲属安排出境和国内旅游等；不得借婚丧嫁娶之机收受乙方的钱（含有价证券、购物卡）、物。

4、对乙方主动给予的钱（含有价证券、购物卡）、物，甲方的工作人员要坚决谢绝，无法拒绝的要及时上交甲方的纪检监察部门或上级纪检监察部门。

5、甲方的工作人员在招标及执行合同过程中，必须遵守集团公司廉洁自律的其他有关规定。

二、乙方的权利和义务

1、乙方的纪检监察人员有权对双方在招、投标及合同执行过程中的廉洁从业情况进行监督，并积极配合甲方纪检监察工作人员就有关违纪问题进行调查取证。

2、乙方有权了解甲方在廉洁从业方面的各项制度和规定，并主动配合甲方遵守执行。

3、乙方的工作人员不得以任何方式向甲方的工作人员了解招投标中的商业秘密。

4、乙方的工作人员在投标过程及中标后的合同执行过程中，不得向甲方的工作人员行贿、提供回扣或其他好处费等；不得向甲方的工作人员馈赠有价证券和贵重物品；不得给甲方的工作人员报销任何费用；不得为甲方的工作人员购置或长期无偿提供交通工具、通讯工具、家电、办公用品等；不得邀请甲方的工作人员参加对执行公务有影响的娱乐活动和宴请；不得接受甲方的工作人员介绍的家属或亲友从事与该项目有关材料、设备供应或该项目分包等经济活动；不得为甲方的工作人员装修房子；不得为甲方的工作人员的亲属安排出境和国内旅游等；不得借婚丧嫁娶之机向甲方的工作人员赠送钱（含有价证券、购物卡）、物。

5、乙方发现甲方的工作人员有不廉洁的行为，应及时报告甲方的纪检监察人员或有关领导。

四、违约责任

1、甲方的工作人员违反廉洁责任，经调查属实的，甲方将依据党、政纪对当事人进行严肃处理，对涉嫌犯罪人员移送司法机关。

2、乙方工作人员违反廉洁责任，经调查属实，甲方及其代理机构有权退回其投标；对中标的乙方，甲方及其代理机构有权撤销中标决定，或一次性扣罚与其签订合同总价款的 1-5%直至终止合同执行，由此造成的经济损失由乙方承担。在今后项目中，集团公司系统各企业不再考虑与乙方的合作。

五、合同的生效

1、本协议在双方签字盖章后即生效。

2、本协议一式贰份，双方各执一份。

3、本协议在主合同授予、履行的全过程有效，并作为主合同的附件。

甲 方：

乙 方：

法定代表人：

法定代表人：

盖 章：

盖 章：

日 期：

日 期：

附件4：工完场清保洁标准

项目	部位	清洁移交标准	毛坯交楼 清洁移交 标准	精装交楼 清洁移交 标准
室内 部位	楼地面	a. 无积水、无泥沙、无灰尘、无污渍、无垃圾杂物、无建筑装饰材料残留。	√	
		b. 无积水、无泥沙、无灰尘、无污渍、无拖痕、无垃圾杂物、无建筑装饰材料残留、无胶渍等异物、无涂料斑点、无异色污染，石材、瓷砖地面（含踢脚线）需保持光亮，木地板应显本色。		√
	墙面	a. 无粘贴物、无灰尘、无污渍、无建筑装饰材料残留。	√	
		b. 无粘贴物、无灰尘、无污渍、无建筑装饰材料残留、无印迹、无划痕、无胶渍等异物、无异色污染，石材、瓷砖墙面需保持光亮，木制品应显本色。		√
	天棚	a. 无蛛网、无灰尘、无污渍、无建筑装饰材料残留。	√	
		b. 无蛛网、无灰尘、无划痕、无污渍、无建筑装饰材料残留，阴阳角无暗灰、无异色污染。		√
	门（包括 入户门和 室内门）	a. 无粘贴物、无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹。	√	
		b. 无粘贴物、无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹、无涂料斑点（包括门吸），木制品应显本色、金属制品无锈渍。		√
	开关面板	a. 无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹。	√	
		b. 无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹、无涂料斑点。		√
	入户电箱	a. 无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹。	√	
		b. 无粘贴物、无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹、无涂料斑点、金属制品无锈渍。		√
	栏杆以及 扶手	a. 无粘贴物、无灰尘、无污渍、无划痕、无水泥迹、金属制品无锈渍。	√	
		b. 无粘贴物、无灰尘、无污渍、无划痕、无水泥迹、无印迹、无涂料斑点、木制品应显本色、金属制品无锈渍。		√
	橱柜	无粘贴物、无灰尘、无污渍、无水泥迹、无胶渍、无划痕、无印迹、无垃圾杂物、金属制品无锈渍，面层洁净、明亮、显本色。	√	√
	淋浴屏风	无粘贴物、无灰尘、无污渍、无水泥迹、无划痕、无印迹、金属制品无锈渍、玻璃洁净明亮。	√	√
	线管及管道	无粘贴物、内部无杂物、无泥沙、无污渍，外部表面清洁、金属制品无锈渍。	√	√
公共 部位	电梯（含 轿厢、门 扇、门套 及控制面 板）	无粘贴物、无垃圾杂物、无灰尘、无污渍、无水泥迹、无划痕、金属制品无锈渍，面层清洁、明亮	√	√
	楼地面 （入户大	无积水、无泥沙、无灰尘、无污渍、无拖痕、无垃圾杂物、无建筑装饰材料残留、无胶渍等异物、无涂料	√	√

项目	部位	清洁移交标准	毛坯交楼 清洁移交 标准	精装交楼 清洁移交 标准
	堂及电梯厅)	斑点、无异色污染, 石材、瓷砖地面(含踢脚线)需保持光亮。		
	墙面(入户大堂及电梯厅)	无粘贴物、无灰尘、无污渍、无建筑装修材料残留、无印迹、无划痕、无胶渍等异物、无异色污染, 石材、瓷砖墙面需保持光亮, 木制品应显本色。	√	√
	天棚(入户大堂及电梯厅)	无蛛网、无灰尘、无划痕、无污渍、无建筑装修材料残留, 阴阳角无暗灰、无异色污染。	√	√
	防火门	无粘贴物、无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹、无涂料斑点(包括门吸), 木制品应显本色、金属制品无锈渍。	√	√
	消火栓箱	无粘贴物、无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹、无涂料斑点、金属制品无锈渍。	√	√
	楼地面(楼梯)	无灰尘、无垃圾杂物、无污渍、无涂料斑点, 石材、瓷砖地面需保持光亮, 踢脚线上无涂料和水泥迹。	√	√
	墙面(楼梯)	无粘贴物、无灰尘、无污渍、无建筑装修材料残留、无印迹、无划痕、无胶渍等异物、无异色污染, 瓷砖墙面需保持光亮。	√	√
	天棚(楼梯)	无蛛网、无灰尘、无划痕、无污渍、无建筑装修材料残留, 阴阳角无暗灰、无异色污染。	√	√
	开关面板	无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹、无涂料斑点。	√	√
	电箱	无粘贴物、无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹、无涂料斑点、金属制品无锈渍。	√	√
	栏杆以及扶手	无粘贴物、无灰尘、无污渍、无划痕、无水泥迹、无印迹、无涂料斑点、木制品应显本色、金属制品无锈渍。	√	√
	单元门	无粘贴物、无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹、无涂料斑点(包括门吸), 木制品应显本色、金属制品无锈渍。	√	√
	线管及管道	内部无杂物、无泥沙、无污渍, 外部表面清洁、金属制品无锈渍。	√	√
	指示牌	无粘贴物、无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹、无涂料斑点、金属制品无锈渍、无印迹。	√	√
	信报箱	无粘贴物、无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹、无涂料斑点、金属制品无锈渍、无印迹。	√	√
室外部位	外墙面	无粘贴物、无灰尘、无污渍、无建筑装修材料残留、无印迹、无划痕、无胶渍等异物、无异色污染, 石材、瓷砖墙面需保持光亮。	√	√
	玻璃幕墙	无粘贴物、无灰尘、无污渍、无水渍、无划痕、无印迹、金属制品无锈渍、玻璃洁净明亮。	√	√
	阳光棚或雨棚	无粘贴物、无灰尘、无污渍、无水渍、无划痕、无印迹、金属制品无锈渍、玻璃洁净明亮。	√	√
	百叶窗	无粘贴物、无灰尘、无污渍、无水渍、无划痕、无印迹、金属制品无锈渍、玻璃洁净明亮。	√	√
	屋顶(含天沟)	无积水、无泥沙、无垃圾杂物、无建筑装修材料残留, 面层显本色。	√	√

项目	部位	清洁移交标准	毛坯交楼 清洁移交 标准	精装交楼 清洁移交 标准
	室外地面	无粘贴物、无垃圾、无积砂、无印迹、无异色污染。	√	√
	室外道路	无粘贴物、无垃圾、无积砂、无异色污染。	√	√
	告示牌	无粘贴物、无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹、无涂料斑点、金属制品无锈渍、无印迹。	√	√
	水篦子	无垃圾杂物、无积砂、金属无锈渍、表面清洁。	√	√
	线管及管道	内部无杂物、无泥沙、无污渍，外部表面清洁、金属制品无锈渍。	√	√
	消火栓	无粘贴物、无灰尘、无划痕、无污渍、无水泥迹、无涂料斑点、金属制品无锈渍。	√	√
其他	卫浴洁具	无粘贴物、无灰尘、无污渍、无水渍、无水泥迹、无胶渍、无划痕、无印迹、无垃圾杂物、金属制品无锈渍，表面洁净、明亮、显本色。	√	√
	灯具	无粘贴物、无灰尘、无污渍、无虫尸。	√	√
	柜子（如有）	无粘贴物、无灰尘、无污渍、无水渍、无水泥迹、无胶渍、无划痕、无印迹、无垃圾杂物、金属制品无锈渍，表面洁净、明亮、显本色。	√	√
地下 车库	地面	a. 无积水、无泥沙、无灰尘、无污渍、无垃圾杂物、无建筑装修材料残留。	√	√
		b. 无泥沙、无灰尘、无垃圾杂物、无污渍、无建筑装修材料残留，踢脚线上无涂料和水泥渍，金刚砂、地坪漆地面需保持整洁、光亮、无划痕。	√	√
	墙面	无粘贴物、无灰尘、无污渍、无建筑装修材料残留、无印迹、无划痕、无胶渍等异物、无异色污染。	√	√
	天棚	无蛛网、无灰尘、无划痕、无污渍、无建筑装修材料残留，阴阳角无暗灰、无异色污染。	√	√
备注：1、本标准适用于毛坯交楼和精装交楼工程完工后的清洁移交标准。				

附件 6-1 承包人现场进度、质量、材料、规章管理及罚款细则

序号	项目	处理方法	并向发包人支付违约金或罚款额度（由发包人从应向承包人支付的工程款中扣除）
一	工程进度		
1	未按期完成验槽工作	限期完成	1000-10000 元/天
2	未按期完成基础工程	限期完成	1000-10000 元/天
3	未按期完成各楼号结构±0.000	限期完成	1000-10000 元/天
4	未按期完成低层结构封顶	限期完成	1000-10000 元/天
5	未按期完成高层 3 层顶板封闭	限期完成	1000-10000 元/天
6	未按期完成高层顶板封闭	限期完成	1000-10000 元/天
7	未按期完成各楼号结构封顶	限期完成	1000-10000 元/天
8	未按期完成专项计划或关键节点未达到，影响其他分包后续工序施工	限期完成	2000-20000 元/天·栋
9			
10	未按总控计划完成专项验收（各项竣工验收）	限期完成	1000-10000 元/天
11	总工期拖延	追究违约责任	10000-100000 元/天
12	未按总控计划完成竣工备案	追究违约责任	10000-100000 元/天
13	未按合同要求向发包人移交物业	追究违约责任	10000-100000 元/天
14	样板房、售楼处开放节点；示范区开放节点未按期达成	追究违约责任	10000-100000 元/天
二	工程质量		
1	出现重大结构质量问题	限期完成	50000-500000 元/次
2	对于甲方发现并要求整改的问题，乙方必须做出回复，明确整改方案及完成时间，对于乙方拒不整改或整改造假的情况	限期整改	3000-50000 元/次 【视情节严重性】
3	出现重大二次结构质量问题	限期完成	2000-10000 元/次
4	对监理通知单指出的质量问题未及时整改并回复	限期完成	1000-5000 元/次
5	因结构、二次结构质量问题影响其他分包施工	限期完成	2000-10000 元/次
6	未按材料、设备封样计划完成封样	限期完成	1000-5000 元/项
7	工程材料、设备进场不报验即用于工程上	停工整顿、限期报验	2000-50000 元/次
8	在接到关于修复或运走、替换不合格材料、设备的规定发出的通知或指令后不遵守指令	限期完成	2000 元/天
9	未做同进度工艺节点样板先行的	限期整改	2000-20000 元/次
10	未按要求进行工序自检	限期整改	1000 元/次
11	分项、分部工程、隐蔽验收工程未报监理验收即进行下道工序	停工整顿、返工	1000-20000 元/次

序号	项目	处理方法	并向发包人支付违约金或罚款额度（由发包人从应向承包人支付的工程款中扣除）
12	地基、边坡、支护未按要求处理，存在安全隐患的	限期整改	1000-20000 元/次
13	天然基础施工区域基底土质必须符合设计要求，若基底土质未符合设计要求即进行垫层施工	停工整顿、返工	1000-20000 元/次
14	桩偏位情况严重，存在结构安全隐患，必须询问设计意见并按要求进行处理，未经处理即进入钢筋和模板工程	停工整顿、返工	1000-20000 元/次
15	在混凝土浇筑前发现墙、梁、柱、板结构主筋漏扎的，钢筋数量不符合图纸要求的，钢筋级别使用错误的	限期整改	1000-20000 元/次
16	钢筋工程必须按图施工，在混凝土浇筑前发现钢筋等级达不到图纸要求而未办理设计变更手续	限期整改	1000-20000 元/次
17	在混凝土浇筑前发现钢筋严重锈蚀未处理即使用、未采用设计及规范要求的钢筋连接方式、连接接头达不到强度要求、主筋锚固长度达不到要求、主筋未进行绑扎固定等情况，或者钢筋偏位普遍的	限期整改	1000-20000 元/次
18	高层建筑外脚手架落后于主体或者是临边防护不到位现象普遍的、脚手架平桥严重缺失的	限期整改	1000-20000 元/次
19	模板支撑系统明显达不到强度、刚度及稳定性的、高支模没专家论证方案的	限期整改	1000-20000 元/次
20	模板支撑系统使用木支撑的	限期整改	1000-20000 元/次
21	经检测，混凝土 28 天强度达不到图纸要求，除按方案要求进行补强处理外	限期整改	1000-20000 元/次
22	砼存在严重孔洞、结构尺寸偏差或变形偏位超出规范、柱头砂化夹渣现象严重的	限期整改	1000-20000 元/次
23	施工缝、后浇带未按要求进行处理	限期整改	1000-20000 元/次
24	翻边未一次成型且未办理相关合格手续的、翻边高度不符合要求、存在翻边漏做或者穿底拉铁丝现象的；二次浇筑未按构造要求配筋的，基底未毛化处理和未清理干净的	限期整改	1000-20000 元/次
25	存在砌体通缝、透缝或者砂浆不饱满现象的，顶砖砌筑不符合要求的，现场存在砌体一次砌筑到顶的情况	限期整改	1000-20000 元/次
26	拉结筋设置位置、间距、规格、抗拔强度、长度及末端弯钩未符合要求的	限期整改	1000-20000 元/次
27	存在屋面、沉箱、阳露台、外墙、檐口等	限期整改	1000-20000 元/次

序号	项目	处理方法	并向发包人支付违约金或罚款额度（由发包人从应向承包人支付的工程款中扣除）
	渗水现象的，楼板存在开裂渗漏的		
28	屋面、天沟、沉箱、阳露台及外墙等防水未按要求施工的	限期整改	1000-20000 元/次
29	抹灰大面积出现露网、开裂、空鼓的，梁底、檐口通长开裂的	限期整改	1000-20000 元/次
30	现场存在梁、剪墙、柱同墙交接位置未按要求挂 30cm 宽加强网等情况	限期整改	200—500 元/处
31	现场存在内墙抹灰未按设计要求挂玻纤网或外墙抹灰未挂镀锌钢丝网	限期整改	1000—2000 元/处
32	外墙、厨房墙、卫生间墙身抹灰未按要求使用防水砂浆的、乱加外加剂的	限期整改	1000-20000 元/次
33	门窗框四周未按要求填塞的、固定码普遍漏做的、门窗洞口预留过大或过小的	限期整改	1000-20000 元/次
34	地下室墙体对拉螺栓未设止水环、防水套管存在未设防水翼环或止水钢板未有卷边以及焊缝严重不饱满的	限期整改	1000-20000 元/次
35	构造柱、圈梁、压顶未按要求设置及施工的	限期整改	1000-20000 元/次
36	外墙挂石工程未进行外墙抹灰就安装钢架，挂石前未进行防水防锈处理	限期整改	200—1000 元/处
37	屋面盖瓦未按图纸要求满做浆、钉钢钉、挂铜丝	限期整改	1000-20000 元/次
38	石材工程锚板、锚栓安装位置、方向、强度不符合要求；或未焊钢筋网	限期整改	1000-20000 元/次
39	湿挂/湿贴石材未按要求挂牢，填充砂浆不饱满，有大面积空鼓或泛碱现象	限期整改	1000-20000 元/次
40	分户验收时房间尺寸（包括开间、进深、净高）	限期整改	偏差超过 2cm，100 元/处 净高尺寸达不到要求 500 元/房间
41	未按发包人要求进行半成品、成品保护	限期完成	1000-20000 元/次
42	损坏已完半成品、成品	限期修复	1000-20000 元/次
43	现场管理不力，造成材料、设备丢失	限期补货	1000-20000 元/次
三	工程技术能力		
1	未按施工方案编制计划完成各种方案编制	限期完成	500-5000 元/次
2	未按照图纸施工造成返工	限期整改	2000-20000 元/次
3	技术交底针对性不强，造成施工错误	返工	500 元/次
4	未按深化设计计划完成深化设计图纸及报批工作，影响工程正常进行	限期完成	2000-20000 元/次
5	深化设计图纸未考虑各专业交接问题，造成施工错误	返工	2000-20000 元/次
四	规章制度		

序号	项目	处理方法	并向发包人支付违约金或罚款额度（由发包人从应向承包人支付的工程款中扣除）
1	未经发包人/监理工程师认可私自更换项目经理及主要管理人员	换回原管理人员	1000-5000 元/天（可与违约金同步处罚）
2	项目经理或现场人员不称职并且未按发包人要求及时更换的	立即更换为称职人员	1000-5000 元/天（可与违约金同步处罚）
3	工程管理人员不及时到位	限期到位	1000-5000 元/人
4	项目经理或主要管理人员无故不在现场		1000-5000 元/人次
5	项目经理跨项目管理	限期纠正	10000-30000 元/次
6	违反现场各种规章制度	限期整改	500 元/次
7	会议（含现场检查）无故迟到		100 元-2000/人
8	会议（含现场检查）无故缺席		100-2000 元/次
9	对发包人/监理指令、会议决议执行不力，经一次督促仍未完成	限期完成	1000-5000 元/次
10	对发包人（甲方）供应材料、设备进场计划提供不及时、不准确造成工期拖延和材料浪费	限期赶回工期	2000-5000 元/次（浪费部分可双倍赔偿）
11	对发包人（甲方）供应材料、设备仓储管理混乱造成材料设备丢失、损坏	限期整改	双倍赔偿丢失、损坏的材料/设备
12	未对发包人（甲方）供应材料、设备进行记账管理，或记账混乱	限期整改	1000-10000 元/次
13	拖欠民工工资致使民工聚众滋事或上访事件	限期解决	10000-100000 元/次
五	承包人对分包人的管理配合服务		
1	未按合同要求对分包人进行工程进度、质量及安全文明管理	限期整改	1000-20000 元/次
2	未按合同要求对分包人提供配合服务	限期提供	1000-20000 元/次
3	未能履行总包协调管理义务，造成分包工作不能正常进行	限期协调	1000-20000 元/次
六	承包人偷工减料		
1	预制桩钢桩尖普遍不符合规范及设计要求的	限期整改	2000-50000 元
2	内、外墙涂料普遍不符合要求或未使用公司指定品牌的	限期整改	2000-50000 元
3	铝合金门窗以及安全玻璃的品牌、材料普遍不符合设计或合同要求的	限期整改	2000-50000 元
4	钢筋级别、直径、数量、品牌普遍不符合设计或合同要求的	限期整改	2000-50000 元
5	扶手栏杆规格、锚固和防锈措施普遍不符合图纸要求的	限期整改	2000-50000 元
6	现场镀锌钢丝网、耐碱玻纤网普遍不符合设计要求的	限期整改	2000-50000 元

序号	项目	处理方法	并向发包人支付违约金或罚款额度（由发包人从应向承包人支付的工程款中扣除）
7	现场普遍使用不符合要求非标电线的	限期整改	2000-50000 元
8	现场普遍使用不符合要求非标的给排水管材的	限期整改	2000-50000 元
9	石材龙骨、结构胶普遍不符合设计要求的	限期整改	2000-50000 元
10	防水材料以及防水材料施工厚度普遍不符合设计要求的	限期整改	2000-50000 元
11	防雷系统在需防锈部位未按图纸及规范要求使用镀锌圆钢和扁铁或未按要求进行防锈处理，除扣除相应工程款外	限期整改	500—1000 元/次
12	水电管线未使用符合图纸及合同要求的材料，施工单位必须进行更换，如不能更换，除扣除管线相应工程款外	限期整改	500—1000 元/次
13	室内外铺贴、木地板、外墙挂石未使用符合图纸及合同要求的材料，施工单位必须进行更换	限期整改	2000-50000 元
14	电箱、开关、水龙头等水电构件、锁具、灯具、抽油烟机、排气扇等（以上所列包含但不限于）未使用符合图纸和合同要求的材料，施工单位必须进行更换	限期整改	2000-50000 元
15	其它私自更换材料或偷工减料的情况	限期整改	2000-50000 元/次

备注:本表格中的罚款细则若与合同中其他违约条款处罚描述有冲突时，应按罚较重条款进行追责。

附件 6-2 现场安全管理罚款细则

安全违约类型	安全违约细则	细则说明	责任追究
四口五临边防护不到位	沟、坑、槽和深基础周边、楼层周边、楼梯侧边、平台或阳台边、屋面周边临边防护不到位		该单元防护不予计量直至防护验收完成，同时对施工单位处 1000 元/个洞口（或 2 米防护）的罚款
	楼梯口、电梯口、通道口、预留洞防护不到位		
	电梯井未按照建设单位要求标准设置防护		
	防护设施未设置明显的警示标志		
	防护设施未经审批同意擅自拆除或损坏		即时恢复并按规定验收，每延误一天处 1000-10000 元罚款
模板支架搭设与规范、方案不符	作业人员不符合要求	包括特殊工种未持证上岗，违章或未正确使用个体防护措施等。	处 500 元/次/人罚款、无证人员退场
	材料、材质不符合要求	包括无相关产品质量证明文件或政府部门规定的检测报告等	该批次材料退场，并处罚款 1000-10000 元/批次，材料退场引发的窝工、停工等费用建设单位不予承认
	支架基础不符合要求	包括基础不硬实平整，基础无排水措施，支架底部垫板、底座未设置或者不符合要求等	该支撑体系工程量不予计量并对施工单位处 2000 元罚款
	支架杆件与剪刀撑设置与方案不符	包括立杆、水平杆设置不符合方案和规范要求	
	支架稳定性不足	包括支架高宽比超过规范要求未采取有效措施，立杆伸出顶层水平杆的长度超过规范要求，顶托螺杆伸出长度或内径不符合规范要求等	
	模板上施工荷载超过规定	模板支撑上荷载堆放超过方案要求且集中荷载等	处 1000 元/处罚款
	作业环境不符合要求	作业面洞口及临边无防护措施，垂直作业上下无隔离防护措施	处 500 元/处罚款
	支架拆除违规	包括无拆除申请，留有悬空模板等	处 1000 元/次罚款
外脚手架搭设与规范、方案不符	作业人员不符合要求	包括特殊工种未持证上岗，作业人员违章或未正确使用个体防护等	处 500 元/次/人罚款；无证人员退场。
	架体材质不符合要求	包括进场的钢管、构配件等规格、材质不符合要求或未经检测，脚手板或密目网材质不符合要求等	该批次材料退场、并处 1000-10000 元/批次罚款；材料退场引发的窝工、停工等费用建设单位不予承认

	架体防护不到位	包括作业层脚手架内立杆与建筑物之间未进行封闭, 脚手板未满铺或者未固定牢固等	该脚手架工程量不予计量并对施工单位处 2000 元罚款; 违规拆除处 1000 元/次罚款
	架体拉结不符合要求	接结点设置与规范、方案不符	
	杆件与剪刀撑设置与方案不符	包括立杆、水平杆设置不符合方案和规范要求等	
	通道不合格	包括未设置通道或通道不符合安全技术规范要求等	
	悬挑工字钢设置与方案不符	包括钢梁截面高度小于 160mm、用于锚固 U 型钢筋拉环或螺栓未冷弯成型、U 型钢筋拉环锚固螺栓与型钢间隙未用木楔楔紧、锚固 U 型钢筋或锚固螺栓规格小于方案要求、工字钢未涂刷防锈漆等	
	架体拆除违规	包括拆除无申请, 高空抛物, 材料堆放失稳, 未设警戒区域和监护人等	
	移动式操作平台不符合要求	包括轮子与平台的连接不牢固可靠或立柱底端距离地面超过 80mm、操作平台四周未设置防护栏杆、未设置登高扶梯、未按要求进行验收合格后使用等	处 1000 元/个罚款, 重复违规加倍处罚
	悬挑式卸料平台不符合要求	包括平台未经验收合格后使用, 无明显的验收牌和限载牌等标识牌、堆放超载或不符合要求	
个 体 防 护 用 品 管 理 不 到 位	施工现场人员未按标准佩戴安全帽	包括安全帽不合格、安全帽未系帽带等	处 200 元/人/次罚款
	高处作业人员未按要求系挂安全带	包括未做到高挂低用等	处 500 元/人/次罚款
	未按专业要求佩戴和正确使用相关防护用品	包括从事锯、切割作业的未配备护目镜, 从事油漆作业等有毒有害气体或金属切割未佩戴口罩等。	处 200 元/人/次罚款
	个人防护用品质量不合格	包括无产品合格证, 无检验报告等	对该批次用品予以清退, 并处 1000 元/次罚款
临 时 用 电 验 收 不 合 格	外电防护不到位	包括外电路安全距离不符合规范要求且未采了防护措施, 防护设施未设置明显的警示标志等	处 500 元以上/项罚款
	接地与接零保护不足	包括保护零线未连接或连接无效, 保护零线的重复接地不足, 接地体材质、连接、安装不符合要求, 接地线颜色不符合规范要求等	
	配电线路不符合要求	包括未按要求三级配电两级保护, 电缆敷设未埋地或架空且未采取其他保护措施, 电缆破损或接头机械强度、绝缘强度不足, 私拉乱接	
	配电箱及开关箱不符合要求	包括配电箱、开关箱内未按要求配备质量及参数均合格的电器, 无标识, 无防雨防砸措施等	
	照明管理不到位	包括特殊场所未使用安全电压, 施工现场	

		临时照明设置不到位等	
	使用被明确在施工现场禁止使用的电器设备设施	包括使用多孔插座、拖把线、碘钨灯等明确禁止使用的电气设备设施	
	用电档案不足	包括临电验收开展不符合要求，内业资料不真实，未开展每日巡视等	
大型设备管理不到位	人员管理不符合要求	包括人员未接受安全教育和安全技术交底、未每日开展班前安全活动等	处 1000 元/项罚款
	设备与资质不符	包括设备相关许可、技术资料不齐全，安拆单位资质不符、租赁单位超出经营范围等。	
	安全装置失效或缺失	安全装置失效或缺失未及时发现，仍继续使用设备	处 1000-10000 元/次罚款
	吊索具钢丝绳不符合要求	包括未要求每月对吊索、吊具进行检查等	处 1000-10000 元/次罚款
	未每月开展检查维修保养	包括基础积水未及时清理等	
	起重吊装管理不足	包括作业过程无人监护，违反“十不吊”规定进行作业等	
	验收不符合要求	包括未按规定验收或验收内容无量化等	
吊篮搭设、使用不符合规范要求	吊篮资料不符合要求	未签订吊篮租赁合同，未提供吊篮（整机）合格证，无高处作业吊篮用钢丝绳质量证明书，未提供高处作业吊篮安全绳检测报告，未提供安全锁有效期内的校证明明的等	该批次吊篮退场、并处 1000-10000 元/批次罚款；吊篮退场引发的窝工、停工等费用建设单位不予承认
	吊篮材料质量不符合要求	吊篮悬挑架、前后座、吊篮平台严重变形、锈蚀的，吊篮配重块破损、损坏的，吊篮安全锁无效的，吊篮钢丝绳断股、断丝、变形、锈蚀、变曲等	对不符合要求的材料退场、并处 1000-10000 元/批次罚款；材料退场引发的窝工、停工等费用建设单位不予承认
	吊篮安装、移位及拆除安全管理不到位	未根据现场实际情况编制吊篮安装拆除方案，吊篮安装和拆卸（包括二次移位）未由产权单位负责，吊篮安全完成后未经产权单位自检合格、未经第三方有资质的单位进行检测，未组织产权单位、监理单位验收就投入使用等	吊篮停止使用，并处 1000-10000 元/项罚款；
	安拆人员未持证上岗，操作人员未经培训	吊篮安装拆除人员未持特种作业人员上岗证，吊篮操作人员未接受吊篮产权单位培训合格的	勒令退场，未退场的，对施工单位处 1000 元/人/天罚款；由此引发的停工窝工费等从工程款中扣除
	吊篮检查不到位	作业前未对吊篮进行检查的，产权单位未定期对吊篮进行维护保养的	吊篮停止使用，处 1000 元/项罚款；
	吊篮使用管理不到位	吊篮前支臂限位挡板缺失吊篮配重破损、损坏、无防挪移措施，吊篮前支臂架设在女儿墙上或挑檐边上的，吊篮 2 人以上（不	处 1000 元/项罚款

		含 2 人) 同时作业的, 将安全绳、安全带直接固定在吊篮机构上或固定不牢固的, 吊篮未有效落地或作业人员中途上下吊篮的, 利用吊篮做电焊接线回路, 吊篮作为垂直运输设备, 吊篮下方立体垂直交叉作业等	
小型施工机具使用与规范要求不符	施工机具验收管理不到位	施工机具未经验收擅自使用;	处 200-1000 元/项罚款
	手持电动工具管理不到位	I 类手持电动工具无保护接零; 使用 I 类手持电动工具不按规定穿戴绝缘用品; 施工机具电源线超过 5 米, 手持电动工具随意接长电源线或更换插头; 手持电动工具随意拆除防护罩等施工机具外壳未保护接地等	处 200-500 元/项罚款
	圆盘锯安全防护装置设置不足	包括未设置锯盘护罩、分料器、防护挡板等安全装置、传动系统无防护罩等	处 200-1000 元/项罚款
	钢筋机械使用不当	包括使用倒顺开关等	
	电焊机不合格	包括交流电焊机未设置二次空载降压保护器、一、二次线长度超过规定或未进行穿管保护等	
	搅拌机存在缺陷	包括离合器、制动器、钢丝绳达不到规定要求、上料斗未设置安全挂钩或止挡装置等	
	气瓶管理存在缺陷	包括气瓶未安装减压器、回火防止器、气瓶存放不符合要求、气瓶未按要求设置防振圈和防护帽、氧气与乙炔未分离单独存放且安全距离不符合要求等。	
	潜水泵存在不符	包括负荷线未使用专用防水橡皮电缆等	
	桩工机械作业不符合要求	包括安全装置不齐全或不灵敏等	
	吊运作业不符合规范要求	包括散装物料吊运未使用专用料斗或料斗不合格等	
文明施工管理不到位	封闭管理不到位	施工现场未全封闭; 施工现场和生活区围挡未达到整齐、坚固、稳定、整洁、美观; 施工现场未实施实名制门禁系统或门禁系统未启用的; 未建立门卫值守管理制度或未配备门卫值守人员等	处 1000-5000 元/项罚款
	施工现场安全文明管理不到位	场内主要道路及材料加工区地面未进行硬化; 施工现场有积水、淤泥; 现场未设置垃圾池, 未进行垃圾集中堆放; 现场垃圾材料清理不到位; 未设置医务室或未配备医用急救用品, 现场未设置饮水和休息室等	处 1000-20000 元/项罚款
		施工现场大小便	500 元-1000 元/次
	现场办公与宿舍管理	施工作业区、材料存放区与办公生活区	处 200-1000 元/项罚款

	不到位	未采取隔离措施；办公、生活区脏乱差；宿舍设置通铺、地铺等	
	材料堆放不到位	各类材料未进行分类堆放或堆放不整齐	处 500 元/处罚款
	食堂管理不到位	食堂未办理安全卫生许可证；未建立卫生责任制度；食堂炊事人员未办理健康证；食堂使用的燃气罐未单独设置存放间或存放间通风条件不良；食堂内外卫生条件较差，蚊蝇较多；食堂未按规定对菜品留样 48 小时等	处 200-1000 元/项罚款
	标识标牌不到位	未设置七牌一图；未张挂安全文明宣传标语及安全警示标识等	处 1000 元/项罚款
	违规住宿	施工现场出现工人在在建工程内住宿、生活等情况	处 3000 元/项罚款
特种作业人员未持证上岗	特殊工种未持有效特种作业资格证上岗作业	国家规定的特殊工种	勒令退场，未退场的，对施工单位处 1000-5000 元/人/天的罚款；由此引发的停工窝工费等从工程款中扣除
	特殊工种作业未按要求佩戴防护用品	包括焊接作业未按要求佩戴绝缘手套、使用防护面罩，架子工未正确使用安全带等	处 200 元/人/次罚款，多次违章加倍处罚或勒令退场
施工人员安全教育不足	作业人员未接受三级安全教育、安全技术交底	执行国家、地方政府相关规定及集团、区域相关安全管理规章制度	对施工单位处 200 元/人/次的罚款
	作业人员未按规定接受定期安全教育		
	未组织班前安全活动		处 200 元/班组/天罚款
动火作业未经审批	现场动火作业点无审批手续	包括审批手续不完善或不真实或失效	处 500 元/次罚款
	现场动火作业点未达到安全技术规范要求	包括动火点周边存在易燃物，未配备灭火器，未设置专人监护等	
消防管理不到位	易燃易爆品管理不足	包括易燃易爆危险品存储、使用不符合规定等	处 500 元/次罚款
	生活区防火不到位	宿舍私拉乱接、违规使用大功率电器、食堂燃料使用不符合消防管理要求；现场生活区消防器材配备不满足要求，厨房未设置灭火器	处 500 元/项罚款
	现场防火不到位	施工现场未设置吸烟处；吸烟处未配置灭烟桶、灭火器；非吸烟区有吸烟现象；现场/楼层未配备消防箱；消防水带、消防水枪缺失；楼层内未每层设置临时消防接驳口；临时消防系统无水或水压不足；楼层内灭火器配置数量不足或失效；安全网防火性能不符合要求等	处 200-10000 元/项罚款；对消防管理系统性缺失项目进行拉闸停工

	擅自动用消防设施	包括擅自动用消防水带、水枪等消防器材	处 500 元/项罚款并按双倍价格索赔
	吸烟管理	施工现场有人吸烟	处 200 元/人罚款
日常安全管理行为不善	安全检查不到位	项目经理未组织相关人员每周对现场、生活区进行安全检查；检查无相关影像资料	处 1000-5000 元/项罚款
	应急管理不善	施工单位未配置应急救援器材和设备；施工单位未组织应急救援演练或演练不符合要求等	处 2000 元/项罚款
	分部分项工程管理行为不善	拆除作业未现场进行监督旁站	处 1000 元/次罚款
安全生产管理不善	集团、公司、项目部检查整改落实不力	包括施工单位主要人员未参加检查、检查整改问题不闭合等	主要人员未参加检查的，处 1000 元/人次罚款；问题未整改或整改不彻底的，处 2000 元/条/次罚款
	总分包管理不到位	包括总分包人未签订安全生产协议，总包单位未对分包人实施安全检查、安全教育，分包人对总包检查出的问题整改不力等	处 1000-10000 元/项以上罚款
	出现危害安全生产行为未能及时制止和劝导	包括出群体性打架斗殴、恶性接闸断电、殴打管理人员、无证人员擅自运行起重设备等危害或阻碍现场安全生产的行为	处 1000-10000 元以上的罚款并视情节决定是否移交相关政府部门
	安全生产管理人未能满足要求	包括施工单位安全生产管理人员配备不足、资格审查不符或不能胜任的且未及时更换的	每月按 1000-10000 元/人*缺岗天数处罚
	危险性较大的分部分项工程无专项施工方案	包括超过一定规模的危险性较大的分部分项工程专项方案无专家论证	处 5000-20000 元/次罚款
	发生生产安全责任事故	由于施工单位人员教育组织不到位或防护措施不到位或未按方案施工或违章指挥未按相关方整改通知及整改从而个发事故的	承担事故处理的所有费用并处罚，一般事故：10000 元-100000/1 人重伤，100000 元/1 人死亡；较大及以上事故：100 万/人；事故对公司品牌造成影响的，处罚加倍。
	政府部门处罚	因安全问题被政府职能部门通报批评	处 5000-50000 元/次罚款
		发生影响建设单位企业资信的安全、质量事故、事件	处 5000-50000 元/次罚款
		现场出现人员伤亡安全事故或政府职能部门责令停工整顿，隐瞒情况不上报的	处 5000-50000 元/次罚款

备注:本表格中的罚款细则若与合同中其他违约条款处罚描述有冲突时，应按罚较重条款进行追责。

成品保护技术标准

一、编制目的

为聚焦客户关注点，提高装修工程质量，降低交付验收过程客户维修投诉率，实现完美交楼；为了现场管理合理安排各专业施工顺序，明确装修饰面作业、设备安装完成后的标准保护措施，最大限度的减少由于施工工艺工序不合理和成品保护措施不合格引起的再次维修问题。

二、适用范围

本标准适用毛坯、精装及选装交付标段。

三、技术标准使用说明

本标准适用于项目开发的各个环节，包括但不限于招标立项、合同附件、技术交底、验收标准等。

四、成品保护基本原则

（一）责任明确原则

- （1）总包及装修分包需按照合同及本标准做法，对各自施工范围内的半成品、成品采取保护措施。
- （2）总包有责任督促各装修分包做好成品保护工作，分包单位成品保护完成后配合总包管理。
- （3）总包单位必须安排专人负责成品保护工作并将名单报给监理单位及项目部备案。
- （4）入户门安装上锁后，室内成品保护进入专人集中看护阶段，后续工序进出室内需办理移交手续。由项目部负责在每周的监理例会上明确后续每个工种以流水形式进入具体房间的时间表，看护人员根据此表组织场地移交，提供开门、检查、关门、复查的工作。
- （5）土建施工总包向装修单位及其他分包单位移交作业面时，必须有书面确认的现场移交记录，记录内容清晰描述移交时间、范围及相干成品保护措施，确保书面记录的可追溯性，作业面移交单由监理、移交方、接收方三方签认。
- （6）总包有责任成立专门的现场看护小组，有权利对成品破坏、偷盗等行为进行管理和采取相应的处罚措施。
- （7）凡施工过程中，成品的外观或某种使用功能不是原装或移交时的状态，均视为成品损坏。明确损坏责任单位的情况下由责任单位向原成品施工单位赔付费用，原成品施工单位有义务负责修复或重做。未能明确破损责任单位的情况下由施工方和总承包共同承担。
- （8）如果装修单位没有按照此成品保护标准采取成品保护措施或恢复，项目部有权利按照合同条款进行处罚用，并可委托第三方施工，并另需加扣施工费。
- （9）保护不符合要求时，监理单位可按合同相应处罚条款对相关责任单位进行处理。成品保护措施未做的可按合同中“偷工减料”相应条款严肃处理。

（二）工序合理化原则

1. 合理的工序安排对成品保护和施工质量起到事半功倍的效果。装修单位进场需提供施工进度计划【含专业分包配合计划及发包人（甲方）供应材料进场计划】，由项目部批准后方可实施，并在现场管理过程中及时组织分包单位协调管理。

2. 具备锁门条件为装修施工计划的关键节点，灯具、开关/插座、龙头五金件、洁具等须经招标人同意后方可安装，具体安装时间需得到项目部批准。

3.

4. 各装修单位进场接受作业面阶段必须参与上道工序验收工作，确保上道工序不因质量缺陷导致装修成品二次破坏。若装修单位未参与上道工序验收，后期因上道工序质量缺陷导致成品二次破坏，返修、维护费用自行承担。

（三）先验收后保护原则

成品完成后，施工单位必须进行自检，自检合格后报监理验收，项目部组织进行抽查验收。各方验收合格后方可进行产品卫生清洁，然后再进行成品保护。

（四）持续保护原则

1. 各装修分包将成品保护移交装修总包后，装修总包负有对所接收产品进行巡视检查、维护的责任。

2. 未移交装修总包前，由各分包进行成品保护工作，对于成品保护措施被破坏、拆除的，必须及时恢复保护措施。

（五）其他要求

1. 材料运输

（1）使用电梯运输材料时，应对电梯轿厢采取保护措施后运输。

（2）材料搬运时要避免损坏楼道内顶、墙、扶手、楼梯窗户及楼道门等部件。

（3）大宗材料运输动线需在进场前施工策划中进行体现，动线范围内成品保护需重点加强，方案报项目部审核同意后实施。

（4）材料集中运输阶段，安排主要施工单位分时间段倒运材料，避免运输时间过于集中导致运输通道堵塞发生成品破坏。

2. 现场管理

（1）各施工单位应制定施工现场卫生负责人和各项卫生制度的负责人，明确责任，做好施工现场卫生管理；建筑垃圾应及时清运；现场材料按种类有序堆放。

（2）装修总包单位分楼栋进行封闭管理，结合实际情况分层或分区安排专人负责成品保护巡查。

（3）由项目部、监理、总包总包以及其他主要分包单位指定人员成立成品保护小组，不定期对现场成品保护情况进行巡查，对成品保护不力单位予以相应处理，发现人为故意损坏情况，责任人清退出场，对责任单位予以处罚。

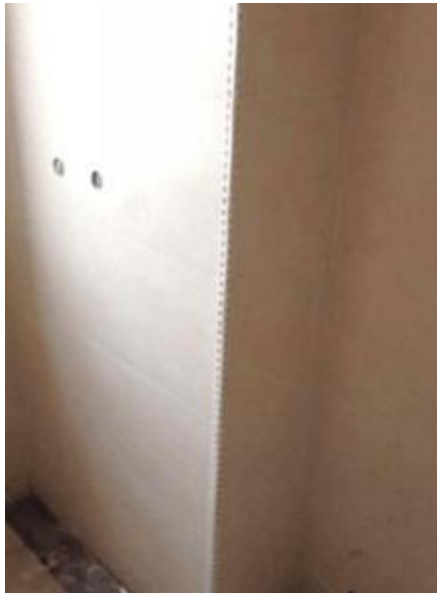
成品保护标准做法

部品	(一) 入户门、室内门			
初保责任单位	入户门安装单位负责初保护			
实施时间	装修单位进场前，及时进行保护			
拆除时间	细部整改完成后拆除			
标准做法	1. 门套线安装完成后，门扇安装前使用泡沫珍珠棉卡套保护门套至1.5m 以上。2. 成套木门出厂时已做好门扇保护膜；门扇安装过程中应避免损伤保护膜，确保保护膜完整、无裸露； 3. 门锁在室内工序达到锁门节点时安装。			
保洁要求	严禁使用油漆稀释剂、脱漆松香水、二甲苯等溶液擦拭油漆表面。不得用金属工具铲擦门扇表面，防止表面产生划痕，用干布擦拭灰尘即可。			

部品	(二) 铝合金门窗	
初保责任单位	铝合金门窗安装单位，装修单位负责维护（靠墙体的边框由装修单位进行保护）。	 
实施时间	门窗安装完成后，由铝窗单位负责门窗框保护，油漆喷涂前由装修总包负责防污染保护	
拆除时间	细部整改完成后拆除	
标准做法	1. 窗框用专门的保护胶纸（采用不污染铝型材的自粘胶纸）满贴玻璃粘贴塑料薄膜保护。 2. 阳台铝合金门底框用细木工板或镀锌铁皮做成“U型槽”保护。	
保洁要求	对门窗进行清洁时，保护胶纸要妥善剥离，注意不得划伤、刮花铝门窗表面，不得使用对铝型材、玻璃、配件有腐蚀性的清洁剂。	

部品	(三) 木地板	
初保责任单位	地板安装单位负责铺设及保护 (踢脚线由装修单位负责)	 
实施时间	木地板施工及验收合格后立即做保护, 踢脚线在涂料施工前必须保护好	
拆除时间	细部整改完成后拆除	
标准做法	地板施工单位自检无安装质量问题、并经监理单位验收合格后, 由地板施工单位将地板表面打扫干净, 满铺瓦楞纸或地板防潮保护膜, 周边和衔接部位用胶带纸封闭。踢脚线需在油漆施工前用塑料薄膜保护。	
保洁要求	地板表面保洁时不宜用湿拖把, 禁止使用铲刀、美工刀等铲刮; 应先用地板专用拖把把灰尘清除, 然后用湿布擦除即可。忌用稀释剂、松香水、二甲苯、酒精、脱漆剂等液体接触地板, 防止产生化学反应, 损伤油漆表面	

部 品	(四) 地砖		
初保责任单位	装修总包	 PVC 符合针织棉	 专用地砖保护膜
实施时间	地砖施工、验收完成后当天进行保护		
拆除时间	细部整改完成后拆除		
标准做法	地砖铺贴完成后及时清除地砖表面泥浆及垃圾，待表面干爽后用专用填缝剂将拼缝填满、擦顺；清洁完毕，用适宜尺寸的PVC复合针织棉地砖保护膜进行全覆盖，搭接长度10cm，用胶带固定。		
保洁要求	在清洁瓷砖类产品时禁用有颜色的清洁剂、易退色的干净棉布（回丝）等擦拭表面。应用干净不退色的抹布或毛巾擦拭干净即可，不能用铲刀、钢丝球等工具在瓷砖表面铲擦，一般以擦拭灰尘为主		

部品	(五) 墙砖阳角		
初保责任单位	装修总包	 	
实施时间	墙砖施工、验收完成后当天做保护		
拆除时间	细部整改完成后拆除		
标准做法	公区瓷砖阳角：采用L型9厘板或硬质纸板条保护阳角自地面上1200mm，采用硅酮胶临时固定。 室内瓷砖阳角：采用硬质纸板条或成品阳角条进行保护，并用硅酮胶临时固定。		
保洁要求	在清洁瓷砖类产品时禁用有颜色的清洁剂、易退色的干净棉布（回丝）等擦拭表面。应用干净不退色的抹布或毛巾擦拭干净即可，不能用铲刀、钢丝球等工具在瓷砖表面铲擦，一般以擦拭灰尘为主。		

成品阳角保护条

部 品	(六) 窗台石/窗台砖		
初保责任单位	装修总包		 
实施时间	施工、 验收完成后当天做保护		
拆除时间	细部整改完成后拆除		
标准做法	验收合格后, 仔细清理窗台表面及拼角部位的垃圾杂物, 之后用干净棉布清除表面灰尘。清洁完毕, 用适宜尺寸的成品瓦楞纸板或 PVC 复合针织棉全面覆盖窗台表面, 在交接处及转角处, 需用胶带固定。		
保洁要求	在窗台石/窗台砖产品清洁时禁用有腐蚀性的清洁剂、易退色的干净棉布(回丝)等擦拭表面。应用干净不退色的抹布或毛巾擦拭干净即可, 不能用铲刀、钢丝球等工具在表面铲擦, 一般以擦拭灰尘为主		

部品	(七) 开关插座	
初保责任单位	装修单位	 
实施时间	面板安装完成、验收合格后及时进行保护	
拆除时间	细部整改完成后拆除	
标准做法	面板安装中避免工具对面板表面造成划痕。面板安装完成、对表面污染进行清除后，用美纹纸、塑料薄膜等材料进行满包保护。	
保洁要求	不得使用腐蚀质溶液，用干净不褪色的抹布或毛巾擦拭干净即可。	

部品	(八) 强弱电箱
----	----------

初保责任单位	机电安装单位\装修单位	 
实施时间	1. 预埋完成后立即实施（机电安装单位） 2. 电箱安装完成、验收完成后及时进行保护（装修单位）	
拆除时间	细部整改完成后拆除	
标准做法	1. 土建阶段预埋电箱完成后用挤塑板填满，防止砂浆堵塞线管。 2. 装修总包在刮腻子前，用塑料纸或薄膜用胶带粘贴牢固，防止污染。	
保洁要求	禁用钢丝球、毛刷等接触配电箱外壳表面，不得使用酸、碱性及有腐蚀性的清洁剂，用干净棉布湿润后轻擦即可	

部品	(九) 阳台栏杆 (含护窗栏杆)		
初保责任单位	栏杆安装单位	  	
实施时间	栏杆安装、验收完成后, 当天保护		
拆除时间	细部整改完成后拆除		
标准做法	1. 随主体施工及穿插作业要求进场安装。 2. 安装过程保留栏杆出场保护膜, 安装完成后用编织布或发泡薄膜包裹并用胶带缠绕。		
保洁要求	不得使用腐蚀质溶液, 不得使用金属工具铲擦喷表面, 用干净不褪色的抹布或毛巾擦拭干净即可		

部品	(十) 楼梯扶手栏杆	
初保责任单位	扶手栏杆安装单位	 
实施时间	扶手栏杆安装完成后，当天完成保护	
拆除时间	细部整改完成后拆除	
标准做法	装修进场后，将楼梯栏杆扶手转角部位用编织布或泡沫珍珠棉缠绕 3 层，防止运输装修材料时碰伤，用珍珠棉或塑料布满包栏杆	
保洁要求	严禁使用油漆稀释剂、脱漆松香水、二甲苯等溶液擦拭油漆表面。不得用金属工具铲擦门扇表面，防止表面产生划痕，用干布擦拭灰尘即可。	

部品	(十一) 橱柜		
初保责任单位	橱柜安装单位	 	
实施时间	橱柜施工完成、验收合格后立即保护		
拆除时间	细部整改完成后拆除		
标准做法	橱柜安装完成、将台面污染清除后即时用防潮膜满铺保护,周边用美纹纸和墙面瓷砖与橱柜粘贴牢固		
保洁要求	不得使用腐蚀质溶液,用干净不褪色的抹布或毛巾擦拭干净即可。		

部 品	(十二) 浴室柜/浴室镜	
初保责任单位	浴室柜安装单位	
实施时间	浴室柜施工完成，验收合格后立即保护	
拆除时间	细部整改完成后拆除	
标准做法	安装完成后，进行清洁，然后用泡沫板或纸板护膜满贴保护，用美术纸进行粘贴固定；	
保洁要求	不得用铲刀、钢丝球等铲洗，不得使用腐蚀性清洁剂，用清水湿润的干净棉布轻擦即可。	

部品	(十三) 马桶	
初保责任单位	马桶安装单位	 
实施时间	马桶安装完成，简单清洁后立即保护	
拆除时间	细部整改完成后拆除	
标准做法	注意保留原包装物，安装完成后用原包装直接包裹马桶，并用胶带粘牢，严禁使用。不得在保护纸壳上面堆放材料，或把保护纸壳移作他用	
保洁要求	不得用铲刀、钢丝球等铲擦马桶。不得使用腐蚀性清洁剂，用清水湿润的干净棉布轻擦即可。	

部 品	(十四) 五金件	
初保责任单位	五金件安装单位	 
实施时间	安装完毕，验收合格后，及时进行保护	
拆除时间	细部整改完成后拆除	
标准做法	安装完成、验收合格后， 用原包装物包裹保护。	
保洁要求	禁用钢丝球、毛刷等接触五金件表面， 不得使用酸、碱性及有腐蚀性的清洁剂， 用干净棉布湿润后轻擦即可	

部品	(十五) 电梯门套/电梯轿厢		
初保责任单位	装修总包（或合同约定单位）	 	
实施时间	电梯验收完成后及时进行保护		
拆除时间	交付后由物业视业主装修情况拆除		
标准做法	1. 验收合格后清除石材拼缝及拼角部位的垃圾杂物，用干净棉布清除石材表面灰尘。用瓦楞纸折成门套形状固定在外侧瓷砖上，在转角部位用稍硬板条加强保护。 2. 电梯轿箱安装调试完成、经专业验收机构验收合格后，在监理单位的主持下，移交给装修单位，由装修单位使用原专用保护膜满贴，在此基础上用 6 厘夹板（最低标准）满封，进一步强化保护效果； 3. 专人负责操作电梯。		
保洁要求	不得使用腐蚀质溶液，用干净不褪色的抹布或毛巾擦拭干净即可		

部品	(十六) 电梯呼叫面板
----	-------------

初保责任单位	装修总包	 
实施时间	装修单位进场后，及时进行保护	
拆除时间	细部整改完成后拆除	
标准做法	安装时注意保护原透明保护膜，以免表面划伤。安装完成、经专业验收机构验收合格后，移交给装修单位，由装修单位加厚保护膜满贴，进一步强化保护效果	
保洁要求	保洁时禁用腐蚀性溶液，避免蚀伤不锈钢表面及塑料配件，用干净棉布湿水擦拭即可。	

附件 8 招标品牌推荐表

R25015 地块发包人推荐品牌

序号	材料名称	推荐品牌
1	钢材	沙钢、永钢、中天、长达、申特
2	方桩	建华、海华、天海
3	防火门	星月神、步阳、春天、美心
4	水泥	海螺、华新、磊达
5	开关面板、插座	西门子、施耐德、ABB
6	灯具、光源	西顿、飞利浦、思旭之光
7	PVC 穿线管	伟星、公元、联塑、世丰
8	PZ-30 箱（箱体）、元器件	西门子、ABB、施耐德
9	大配电箱（箱体）、元器件	西门子、ABB、施耐德
10	浪涌保护器	西门子 5SD74 插拔系列、施耐德 PRD 系列、ABB OVR SPTS 系列
11	电线	明珠、中天、远东、上上、昆山长江、江苏宝安
12	电缆	中超、中天、明珠、华远高科、江苏宝安、远东、上上、昆山长江
13	成套应急类灯具、应急疏散灯具	海湾、木林森、左向
14	人防设备	符合江苏人防办防护设备定点生产设备

15	消防报警主机、消防报警设备	海湾、左向、松江
16	消防卡箍配件	玫德、威逊、鑫万兴、鑫胜、赣玛
17	消防箱（含消火栓、水枪、水带及转盘）	上海金盾、苏州金山海、天广消防
18	桥架	江苏中环电气、江苏双刘电气、南通德仁电缆桥架、南通展鹏新材料
19	喷淋头	上海金盾、福建首联、四川川消
20	抗震支架	辽宁固多金、深圳优力可、河北企尔捷、浙江山力得
21	同层排水（含水箱）	宏添、吉博力 GEBERIT、恩仕
22	箱泵一体化、水箱	南通联昊、上海森松、上海通华
23	PPR 给水管、管件	联塑、保利、伟星、世丰
24	HDPE 管	联塑、日丰、鑫牛、保利、世丰
25	抗紫外线 UPVC 排水管、管件	三德、保利、世丰、金牛、管康
26	U-PVC 管材、PVC 排水管、管件、PVC 地漏、清扫口	三德、保利、管康、金牛、世丰
27	前置过滤器	3M（FWD-F41WA）、A0 史密斯（CPF-TA1）、安吉尔（J3624-GWG-7000）
28	热镀锌钢管、JDG 电线管、衬塑钢管、管件	国强、金洲、友发、天津(TPCO)
29	不锈钢给水管	维格斯、乔治费歇尔、德房家
30	水泵及成套设备（含水泵、气压罐、控制柜等）	上海中洲、山东双轮、广州广一泵业、上海凯泉、浙江南方泵业

31	阀门	浙江山力得、苏州纽威、上海冠龙
32	太阳能热水器（需具备绿建标识认证）	浴普索兰、清华阳光、华扬
33	耐候胶（玻璃胶）、门窗密封胶	白云、之江、安泰、道康宁
34	结构胶、密封胶	白云、之江、硅宝、道康宁、安泰、宏英
35	铝合金型材	亚铝、鑫发、伟业、豪美、山东华建、坚美
36	系统门窗	贝克洛、伟家业、亚铝、鑫铂
37	塑钢型材	海螺、实德、金鹏、创佳、维卡、科苑、北新
38	门窗五金配件	坚朗、广东合和、顶固、杨氏立兴、山东国强
39	玻璃	安源、南玻、台玻、耀皮、信义、金晶、洛玻
40	内置百叶	克拉塞克、希美克、欧德乐
41	电子对讲闭门器	GMT、欧宝、坚朗、汇泰龙、宏泰、盖泽
42	外墙涂料、真石漆及腻子（需具备绿建标识认证）	立邦、多乐士、紫荆花、巴德士、三棵树、嘉宝莉
43	内墙涂料	立邦、多乐士、紫荆花、巴德士、三棵树、嘉宝莉
44	防霉涂料（需具备绿建标识认证）	固克、嘉宝莉、三棵树、美涂士、立邦、紫荆花
45	防水材料（需具备绿建标识认证）	科顺、东方雨虹、豫宏、卓宝
46	塑料井、塑料检查井	联塑、天井、改善

47	室外配套雨污水管道	联塑、日丰、鑫牛、保利、世丰
48	环氧地坪漆、地面自流平	立邦、三棵树、西卡
49	钢丝网复合管	联塑、中财、东宏、腾源、公元
50	双壁波纹管	中财、公元、联塑、中塑、管康、世丰
51	防排烟风机、风阀、风口	江苏宏帝、江苏恒普、靖江天安、中为高科
52	无机不燃镁质防排烟复合风管	固络卡、康鼎新材、浙江日鑫
53	新风	兰舍（CV03A-B、CV04A-B）、松下（FV-MDN01Y2、FV-MDN02Y2）、大金（FVSS250SV1、FVSS350SV1）
54	除湿机	欧井、爱湿特、科尘
55	进户门	春天、星月神、盼盼、美心
56	智能电子门锁	凯迪仕、飞利浦、乐橙
57	洁具、五金	恩仕、贝朗、恒洁、中宇
58	公区墙地砖	蒙娜丽莎、爱因斯坦、晋成、兴辉国际、马可波罗
59	瓷砖背胶、粘结剂、勾缝剂	德高、西卡、马贝
60	电梯	有机房：迅达 Schindler5400 系列、奥的斯 Gen3、三菱 maxiez 系列、蒂升 Meta200MR 系列、通力 minispace 系列、日立 MCA 系列 无机房：迅达 Schindler6000 系列、奥的斯 Gen3、三菱 maxiez 系列、蒂升 Meta200MRL 系列、通力 MonoSpace 系列、日立 LCA 系列

61	闭路电视监控系统	海康威视、大华、宇视、天地伟业
62	报警系统	优周、广拓、海康威视、大华
63	联网楼宇对讲系统	海康威视、大华、安居宝、冠林、立林
64	车辆管理、梯控、门禁一卡通系统	捷顺、富士、立方、大华、海康威视
65	电子巡更系统	兰德华、蓝卡、中控
66	线缆	一舟、天诚、中视恒通、赛格
67	电脑	惠普、联想、戴尔
68	交换机	H3C、华为、大华、海康威视、锐捷
69	电视墙监视器	大华、海康威视、创维、宇视
70	防雷器	科佳、大华、海康威视
71	机柜	图腾、一舟、精致、神州、大唐
72	光纤收发器	D-LINK、FIBIT、天为、NETLINK、瑞斯康达、海硕、万网博通、普联、宇泰、腾达、烽火
73	UPS/电池	山特、科华、科士达
74	周界报警系统	优周、广拓、海康威视、大华
75	铝单板	法狮龙、广州金霸、嘉兴正佳
76	镀锌方管	国强、金洲、友发、天津(TPCO)

77	长城板	法狮龙、广州金霸、嘉兴正佳
78	硅酮密封胶	白云、之江、硅宝、道康宁、安泰、宏英
79	幕墙五金配件	坚朗、广东合和、顶固、杨氏立兴、山东国强
80	幕墙用耐候胶	白云、之江、安泰、道康宁
81	PE 给水管	联塑、日丰、鑫牛、保利、世丰
82	低压元器件	西门子、施耐德、ABB
83	UPVC 排水管、UPVC 实壁管	三德、保利、管康、金牛、世丰
84	HDPE 雨污水管	联塑、日丰、鑫牛、保利、世丰
85	球墨铸铁管	新兴铸管、安钢永通铸管、国铭铸管
86	成品检查井	联塑、天井、改善
87	井盖	爱达利、新万方圆、晋智晟
88	PC 砖、石英砖	立凯、冠珠、宏宇
89	景观灯具	大峡谷、乐雷、上海光联、思旭之光
90	金属色覆膜铝复合板	法狮龙、广州金霸、嘉兴正佳
91	铝板、蜂窝铝板、铝扣板	法狮龙、广州金霸、嘉兴正佳
92	外墙石材	产地广东、福建，打样经发包人、监理人确认

附件 9：电梯功能及技术参数

电梯项目需求及技术参数相关要求

一、制造商要求

制造商具有电梯类中华人民共和国特种设备制造许可证（客梯 A 级）【若制造商的特种设备制造许可证为新证，则制造商应具有电梯类《中华人民共和国特种设备制造许可证》或《中华人民共和国特种设备生产许可证》曳引驱动乘客电梯（含消防员电梯）】、中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证（施工类别：安装、改造、维修；级别：A 级）{若制造商的特种设备安装改造维修许可证为新证，则制造商应具有有效的《中华人民共和国特种设备安装改造维修（修理）许可证》施工类别：安装、改造、维修（修理）或《中华人民共和国特种设备生产许可证》【新证：具有有效的《中华人民共和国特种设备生产许可证》许可项目：电梯制造（含安装、修理、改造）；许可子项目：曳引驱动乘客电梯（2019 年 6 月 1 日后取得的新证）】}

二、包含内容

包含电梯设备到达项目现场落地价与安装价的总和，包括完成电梯设备所规定的设计、制造、供货、安装、调试、报验、培训、保修等，以及本合同伴随服务包含的全部内容的一切费用，同时投标报价应考虑一切风险因素，包括但不限于原材料、辅助材料的调整、国家或地方对产品相关国标或技术部分的修改，其产品应满足执行国家新的标准、规范要求所发生的费用，以及运抵买方工地现场，负责卸车、起吊、安装、调试、厂检，直至建设单位所在地技术监督部门验收合格并获得使用登记证，交付建设单位使用，如清单中未列出，而属于项目所必须的，请自行增加，如有遗漏，视作赠送。该价款包括（但不限于）以下费用：

（1）设备费，包括：设备的制造成本、开办费、利润、税金、管理费、二次设计费、二次搬运费、技术措施费、机械进出场费、市场材料价格风险费、政策性调整风险费；设备的主材及标准附件（含梯控）、备品备件（包含质保期内非人为使用不当造成的损坏的免费更换）、专用工具、技术资料、损耗等费用；设备运至最终目的地的包装费、运输费、装卸费、保险费、现场设备材料工地保管费；设备的检验费、培训费、技术服务等费用；通过特种设备检验机构检查验收并出具合格的监督检验报告以及为完成本项目而发生的其它所有措施等全部费用。

（2）安装费，包括：安装调试费、安装配合费、梯控安装相关费用、搬运（包括吊装及二次搬运费）、垂直运输费、脚手架费、检验费、监检费、管理费、利润、增值税税金、市场价格波动风险、人员培训费用、技术服务费、性能介绍、售后服务、调试用的电缆、设置五方对讲等，并在电梯随行电缆中增加一根视频线。

（3）其他可能发生的费用：**（包括但不限于：如实际井道尺寸超过招标所提供的参数表尺寸而需要增加支撑和支架的费用；**工程竣工交付前由于采购人需求提前使用，使用前的保护及使用后的维保、人工及配件更换（如有）等费用综合考虑在中标价中，结算时不予调整）。

5) 在安装、调试、验收过程中（包括但不限于：如发现有漏缺件、卖方应无条件、无偿补齐，所发生的一切费用，视为已包含在投标人的报价之中，并且不因此而影响交付买方使用的时间。自电梯安装验收合格，特种设备检验机构出具合格的监督检验报告且集中交房后投标人提供至少为期

2 年的免费保修保养服务。免费保修保养期内, 投标人免费提供并更换正常消耗磨损的电梯零部件产品交至建设单位前的成品保护费用、免费保修保养期间各项维修保养费用及特种设备检验检测费、临时使用期间至集中交房期间的大修费及保养费、免费保修保养期间电梯年检费用等。即招标物安装验收合格交付使用前的所有费用以及免费保养维修的服务费用以及其它不可预见费用等一切费用)。

三、项目需求

1) 质量按照国家标准执行。本合同约定生产厂家生产的, 具备产品合格证及出厂证明, 包装和标志符合法定要求或产品质量标准。如合同履行过程中, 上述标准变更或与有关国家标准、地方、行业标准相矛盾的, 按较新、较严格标准执行。

2) 包含: 设备费、进口关税、运输费、吊装费、安装费、调试费、保险费、安装期间的水电费、新梯验收费、保修及维修保养费, 不包含总包配合费及安全生产保证金;

3) 电梯设备到达项目现场落地价与安装价的总和, 包括完成电梯设备所规定的设计、制造、供货、安装、调试、报验、培训、保修等, 以及伴随服务包含的全部内容的一切费用, 同时应考虑一切风险因素, 包括但不限于原材料、辅助材料的调整、国家或地方对产品相关国标或技术部分的修改, 其产品应满足执行国家新的标准、规范要求所发生的费用;

4) 以上报价已包含推荐配置的物联网功能、轿内智能摄像头功能、**轿厢冷暖空调**;

5) 交付使用前的成品保护。轿厢壁、轿厢门、层门、门套、召唤盒、厅外显示器等一切外露部件都应该有保护膜;

6) 其它承包商在电梯机房、井道、轿厢等位置作相关施工时(如在机房或井道作无线覆盖施工), 中标人必须免费给予协助。

7) **门机、控制柜主板、曳引机三大件任选一件采用进口件**;

8) 根据绿建三星: 垂直电梯应采用群控、变频调速或能量回馈等节能措施;

9) 配置电梯物联网功能;

10) 配置轿厢智能摄像头, 识别电动车、识别故障困人, 同时电梯公司后期需配合智能化根据要求预留相关端口等;

13) **采用曳引钢带(钢丝绳)**;

上述“电梯主要技术要求一览表”的补充说明:

① 上述“电梯主要技术要求一览表”中未标注长度单位的尺寸默认为毫米。

② 上述“电梯主要技术要求一览表”中各项要求只是简要描述而不是技术要求的全部, 详细的解释及更多的技术要求看本技术规范其它部分以及招标文件所附图纸。

③ 为了保证乘客乘坐电梯的舒适性, 轿厢内照明的色温尽量与电梯厅照明灯的色温相同, 具体要求在签订合同时确定。

四、电梯其他技术说明:

1、关于技术参数:

1.1. 电梯重点部件: 门机、控制主板、变频器、光幕门保护装置、限速器、速度传感器(编码器)、安全钳, 应保证先进、安全可靠。

1.2. 电梯的选型、供货、安装、验收等应满足中华人民共和国有关电梯制造、安装及验收规范和标准。

1.3. 电梯需要具备的基本功能：

- (1) 全集选控制功能
- (2) 失速保护（含超速保护功能）
- (3) 超载保护功能（超载报警及不启动）
- (4) 开关门受阻保护装置
- (5) 五方对讲功能
- (6) 基站停机功能
- (7) 各楼层电梯厅和轿厢内应有楼层位置和运行方向显示
- (8) 开门时间自动设定
- (9) 电梯自动再平层功能
- (10) 满载直驶功能
- (11) 检修运行
- (12) 运行记时、计数器、存储
- (13) 光幕保护功能
- (14) 火警自动返回
- (15) 待机时照明和风扇自动关闭
- (16) 故障自动检测、储存、显示功能
- (17) 电机温升检测保护
- (18) 自动返基站功能
- (19) 缺、断相保护功能
- (20) 轿内应急照明
- (21) 轻故障自动靠站（故障时自动就近平层）
- (22) 驻停梯
- (23) 电动机空转保护
- (24) 来电再平层
- (25) 故障低速自救运行
- (26) 防捣乱功能（取消轿厢虚假召唤）
- (27) 轿内误召唤取消（手动）

内容包括但不限于以上功能。

2、关于土建尺寸：

2.1 承包人不提供牛腿，如果需要则承包人自行提供并安装钢牛腿。

3 采用的材料及外观质量要求：

3.1 所有使用的材料和工艺必须是优质的。所有用钢制作的零部件、结构件（包括各种支架、固定件等）在制造厂就进行除锈后再做完善的防锈处理，未作彻底除锈及防锈的钢制部件运送到安

装现场。在设备投入使用后规范规定的年限内不得发生锈蚀现象。

3.2 保证使用的材料不易燃烧、不助燃及不释放有毒气体。使用的材料符合相关最严格的规范要求。

3.3 对所有相似部件的表面，应在所有有关部件上的处理相同。中标人将采取必要的控制，以确保制造设备表面的一致性。表面处理的一致性包括与临近成整体的单元，邻近全部的制作单件以及工程其他单元的表面相一致。

3.4 所有表面应性能稳定，经久耐用，纹理和颜色均匀一致，不受紫外线或者气候和阳光的影响，并且具有承耐各种环境和污染的良好性能。

3.5 中标人将确保完全避免或防止在制造、表面处理、运输、储存和安装过程中对完成的表面的任何有害杂质的侵蚀。中标人也将确保对部件的定位或者相互用螺钉或螺栓连接的表面系统的进行全面维护，防止螺栓和钉损坏表面。

3.6 在暴露的经处理的表面（轿厢内、电梯厅）应看不见固定的螺钉、垫块、夹板等，如果个别部位必须有这些设置，则要进行处理，确保整个表面的平整、连续、光滑。

3.7 表面不应有任何形式的脱落、流动、裂缝、剥落、凹穴、气泡、浮起、风化、裂纹、收缩、破裂、起皱、泛黄、泛白、退色、变色、变成粉末、冒油或者失去涂装光泽等。

3.8 所有可见部分表面都不得有划痕，不得有凹进或凸出部分；

3.9 用于轿厢壁、门、门套等部分的所有钢板或发纹不锈钢板的厚度不小于 1.2 毫米。镜面不锈钢板的厚度不小于 1.5 毫米。

3.10 镜面不锈钢除了保证不能有任何划痕外，还要保证镜像效果，不允许发生镜像变形的现象。

3.11 表面质量应在规范规定年限内不变。

3.12 召唤盒、显示器、预报指示灯等部件相对安装图纸上安装基准线的偏差在规范规定的范围内。

3.13 上述所有要求都是在招标文件规定的各种气候和极端环境下。

4 门保护装置

4.1 在所有的电梯上，电梯门关闭时对乘客保护将通过光幕保护装置来实现，光幕保护装置必须能够充分扫描在场的乘客或小车，因此可以防止电梯门过早关闭和电梯门重新打开。该设备将采用安装在电梯门上的固态、电子操作的红外线设备。采用不可见的穿过电梯轿厢门区域的脉冲红外线束，它将可以侦测到任何不透明物体穿过门区域并使红外线被阻断，门区中有任何人或者物体，引起电梯门反转。

4.2 中标人提供门保护装置的型号及详细性能指标。

4.3 无论采用任何方式的乘客防护，当电梯门充分开启时，它们都不能减少整个电梯门净宽度。

5 层站呼梯按钮（召唤盒）：

5.1 在电梯最底停层的召唤盒上只有上行召唤按钮及数字式楼层显示，在最顶停层的召唤盒上只有下行按钮及数字式楼层显示，中间停层的召唤盒上配置上行及下行按钮、数字式楼层显示。

6 服务面板：

6.1 每部电梯在电梯轿厢控制面板指定的高度处都将安装一个服务面板，采用与电梯轿厢操作

面板材质相同、吻合、抗损坏、铰接、可锁闭门。服务面板将包括下列控制，它的操作位置将通过清晰的中文（或中英文对照）进行标识。

6.2 轿厢照明开关。

6.3 排风机开关。

6.4 运行/停止开关。

7 火警紧急返回：

7.1 在每台电梯控制柜内配置一组迫使电梯返回和确认电梯已返回到安全撤离层的信号接点(24伏无源接点)，符合 GB50116-2013《火灾自动报警系统设计规范》的相关要求。接点实现以下目的：

当消防总控室控制面板向电梯发出首层以外的楼层发生火灾信号时，电梯立即取消全部呼叫，立即返回至指定楼层（具体位置签订合同时确定）停靠且电梯门开启将全部乘客放出后，停止运行，同时电梯向消防总控室反馈电梯已经安全停靠到指定楼层的信息。

8 应急照明设备

当电梯轿厢供电故障，具有连续补充式供电电池的独立应急照明设备将会自动运行。在每个电梯轿厢顶部安装设备，并且具有足够的供电能力为电梯轿厢内正常照明供电，电池的容量必须能够适应连续应急照明不少于 90 分钟。应急灯采用两个并联 LED 照明。应急灯安装在吊顶上，靠近右侧操纵盘，能够让乘客看清应急报警按钮。

9 提供并安装五方通话系统：

9.1 概述：

9.1.1 中标人将在批准的位置提供和安装五方通话系统

9.1.2 采用总线制五方通话，轿厢、电梯机房控制柜、底坑、轿厢顶部及值班室（与垂直运输中央管理和监控系统配套使用）五方通话，通话方式为同时双向。这个设备如果与应急照明设备的备用电池组共用，则其电池容量必须同时满足应急照明及五方通话规定的时间。

9.1.3 五方通话的系统要求：

9.1.4 轿厢内配置的紧急报警装置由报警按钮、麦克风、扬声器等组成，按压报警按钮可以呼叫机房和控制室，机房或值班室响应后与之通话。在值班室或机房响应以前，其通讯主机的提示音将一直鸣响。

9.1.5 机房内控制柜旁配置通讯分站，提供长达 6m 的话筒线。当有来电时有声音提示，可以应答轿厢内和控制室的呼叫并与之通话，也可以主动分别单独呼叫轿厢内和值班室并与之通话。

9.1.6 轿厢顶部配置通讯分站，当有来电时有声音提示，可以应答值班室的呼叫并与之通话，也可以主动呼叫值班室并与之通话。

9.1.7 底坑配置通讯分站，可以应答值班室的呼叫并与之通话，也可以主动呼叫值班室并与之通话。

9.1.8 值班室内配置通讯系统管理主机（如果配置了电脑式监控系统，则与之配套使用），提供一个 3m 长的话筒线，可以实现以下功能：

9.1.8.1 当有来自轿厢、底坑、轿顶或机房的呼叫时，在主机上可以用数字代码显示轿厢或机房的地址，同时有声光提示值班人员，按压接纳按钮可以与之通话，如果不应答报警呼叫，则提示

音不停。通话的同时如果有其他一个或更多的呼叫，不会产生占线现象，主机上可以同时显示新来电位置，分别按压其相应的接纳按钮可以与新的呼叫通话，正在通话的分机如果不挂机则自动转为保留状态。

9.1.8.2 主机可以主动选择任一个分机与之通话。

9.1.8.3 主机上配置一个群呼键，按压后，可以同时与所有的分机通话。

9.1.8.4 可以自动检测整个系统是否正常。

9.1.8.5 主机可以设置多个。

9.1.8.6 为了节约电线用量，增加通讯距离，要求五方通话的通讯系统尽量采用总线式通讯。

9.1.9 五方通话系统的任何一端都必须有良好的通话质量。

10 楼层数目标志：

在竖井内所有的出口门（如层门、安全门，玻璃门除外）后部喷印的防火楼层数字。

11 轿厢及对重导向装置：

采用滚轮导靴式导向装置或滑动导靴式导向装置。

12 对重：

在运行期间，整个装备没有发出噪声。所有对配重架的结构的设计要保证能够承受缓冲器动作的碰撞。

13 维修人员安全、防护和出入：

为所有电梯提供并安装符合规范的对重隔离网。屏蔽将采用镀锌钢板网和角钢框架结构。每个钢板网将采用加固杆和自身焊接网结构，不能使直径为 50mm 的球通过。钢板网不能因任何人从电梯轿厢顶部斜靠在上面而发生永久变形。

14 电梯的可靠性、主要性能指标要求

对于下面的各项指标，在设备按照中国相关规定作维修保养的前提下，应在设备交付使用后国家规范规定的年限内不变。

14.1 机房噪声：满足国家 GB/T10059-2009 标准。

14.2 轿厢内风扇噪声：轿厢停止运行，风扇在最高额定转数下，传声器置于轿厢内中央距轿厢地面 1.5 米，测得的最大噪声 ≤ 43 dB(A)。

14.3 层站处的噪声：在每个电梯厅测得的电梯运行引起的噪声基准值应 ≤ 50 dB(A)。测试方法：传声器置于距层门 0.3 米、距地面 1.5 米处，取全过程运行中的最大噪声值。

14.4 开关门噪声：满足国家 GB/T10059-2009 标准。

14.5. 振动、噪声与建筑的隔离：电梯发出噪声或振动的部件要与建筑结构要做好隔离、防振措施，如曳引机要选用适当的减震橡胶隔离与曳引机搁机大梁的连接，不允许将电梯的振动或低频噪声通过建筑结构传递到临近区域。

14.6. 设备的使用频率：所有装置必须可达到每星期 7 日、每日 24 小时随时可以负载正常工作。设备要保证在额定载荷下，允许每小时启动运行次数（电梯关门、启动、运行一个或多个楼层后制动平层、开门这一个过程称作启动运行一次）符合以下规定：

14.6.1. 额定速度为 1~1.75 米 / 秒的电梯不低于 180 次 / 小时。；

14.6.2. 测试方法：连续运行满载电梯轿厢 1 个小时，达到各种类电梯允许起制动次数，双向随机楼层停车，电梯轿厢的运行要正常，也就是说包括了电梯门操作的全过程。按照规定的次数运行 1 小时后，电梯的各项指标仍然符合本招标文件的要求，同时电机线圈内温度的上升不能超过周围环境温度 50 摄氏度同时不能超过电机允许最高额定温度的 70%。

14.7. 功率因数：所提供的设备必须具有较高的功率因数，配置必要的补偿装置，在机房配电箱（柜）出线端测量设备的功率因数不小于 85%。

14.8. 电磁兼容性应符合 EN12015 和 EN12016 的要求。

14.8. 门响应速度：

14.8.1. 当关门按钮被按动后，如果电梯门在完全打开位置，电梯门应立即执行关门动作，延迟时间不能超过 0.1 秒；门安全保护装置动作一直起作用。

14.8.2 当开门按钮被按动后或厅外对应召唤按钮按动后或门保护装置（如光幕）动作后，如果门正在关闭，电梯门最多滑行 30 毫米后，立即执行开门动作。

14.9 可靠性：

14.9.1. 所谓故障是指由于设备本身原因造成的停机或不符合相关标准规定要求的和双方合同要求的非正常运行均被认为是故障。按照合同约定定期更换的易损件不计入故障。

14.9.2. 中标人将保证：

14.9.2.1. 交付使用后同时满足：任一单台设备年故障次数基准值 ≤ 3 次。每次故障的修复时间不大于基准值 3 小时，对于电机之类笨重部件需要更换，则允许适当延长修复时间但不能超过基准值 48 小时。修复时间从中标人接到故障通知起计算。

14.9.2.2. 设备非故障而是作正常例行的电梯保养时间必须按采购人指定的非繁忙期进行，并应提高效率尽量缩短保养占用的停机时间。

14.9.2.3. 在 24 个月保修期内，一旦每 12 个月的平均故障或者停工时间超过上述规定，根据采购人的规定，剩余资金的支付将被延期 12 个月，直到符合这些标准要求。对于这些设备，中标人一定要继续进行全部的、适当的维修保养服务和紧急呼叫响应服务，而且不向采购人收取额外的费用，直到每个相关设备达到为期 12 个月的满意可靠性，并且保修期也圆满结束。

15. 工作范围

工程实施中其它承包商完成的配合工作：

以下所述的配合工作，如无特殊说明，则是免费向中标人提供的。

15.1 工程实施中由工程总承包方负责完成的相关配合工作：

15.1.1 井道、底坑和电梯井道立面：

15.1.2. 升降梯井道的净尺寸偏差不得超过合同图纸中规定的尺寸偏差。

15.1.3. 井道壁的平整度符合相关规范的要求。

15.1.4. 在要求的地方，提供可锁闭（在井道内可以手动打开）的、自动关闭的安全门（耐火时间不低于 2 小时）。

15.1.5. 安装设备用的预埋件或者预埋线管。

注意：中标人负责清理预埋件或者线管以安装电梯紧固装置。预埋件及预埋线管由中标人提出

要求。

15.1.6. 控制和信号装置的孔洞。注意：所有穿透处由中标人提供必要防火措施。

15.1.7. 支撑曳引机、辅助滑轮和换向滑轮以及顶部滑轮梁末端的结构梁以及顶部支撑结构。

15.1.8. 在设备安装完成后，所有的层门入口和门坎周围回填或灌水泥浆。注意：中标人派专人负责现场指挥该项工作，采取合理的措施防止损坏电梯设备。

15.1.9. 电梯轿厢、配重缓冲器和导轨等载荷的结构支撑。

15.1.10. 底坑的防水和抹平凹坑。（有盖子）排水坑和水泵或者间接排放废水。包括密封水坑。

15.1.11. 根据规范在中标人到达施工现场以及前隔断墙开始施工之前，敞开的电梯井道入口周围要进行防护。注意：中标人一旦到达施工现场，将负责维持和采取安全防护措施。提供电梯安装期间电梯井道门洞全高施工安全网（尼龙网）防护。

15.1.12. 根据国家建筑规范的要求，要采用竖井通风或者其它方式来防止由于火灾引起的烟气聚集。

15.2. 其它配合工作

15.2.1. 电梯交付使用后，在轿厢内、门面、门框等安装临时的保护板防止损坏。

16.2.2. 在工程进行期间提供临时用电及用水，并保证冬季正常供水，不会结冰。注意：费用由中标人承担。

15.2.3. 提供工地上现成的装置及机械如塔吊、人货两用梯等予中标人作卸货及水平及垂直的运输用。注意：此等装置及机械的使用时间不能超过总承包方本身所需的时间，其拆除时间无需征得中标人的同意。现成的装置不能满足卸货及安装时，由中标人自理。

15.2.4. 提供各楼层水平装饰层面基准线、轴线（候梯厅装修后地面高度，安装前中标人必须再次确认，签订书面确认书）。

15.2.5. 提供临时工具及零部件库房：在工地或建造中的建筑物内提供场地，以便中标人供其搭设自己的辅助设施及贮存仓库；注意：根据政府相关规定，在未完工的建筑物内不允许人员居住。临时工具及零部件库房可能会随着建筑施工进度的需要作搬迁。

15.2.6. 提供工地上道路共同使用，并提供施工场地；清除中标人施工面内的障碍，为他们提供所需的工作面。

15.2.7. 于工地内提供现有的卫生设施供中标人共同使用，并负责定时清理和保养直至不再需要时拆除。但中标人必须遵从总承包方的指示，保持卫生设施清洁。

15.2.8. 对工地范围内作全面的看管、防盗窃及破坏，包括在工地内中标人的物料和工程，此看管责任指一般性的，中标人最终仍须对其存放的物料和已执行的工程负全责。

15.2.9. 清理本分包工程施工产生及由中标人集中运输至总承包方指定地点的垃圾和废料。

15.2.10. 提供工地上其它现成的设施共同使用。

16. 工程实施中由中标人负责完成的相关工作：

中标人应承担的工作概述：

中标人须在遵从总承包方关于安全文明施工的规则及有关现场施工管理办法、服从总承包方的统一规划、统一部署、统一协调管理的指令的原则下，按本合同约定的内容和时间完成上述由采购

人及总承包方承担的工作以外的全部安装调试工作（即运输、安装、调试、验收一条龙服务）。包括但不限于下列项目：

16.1 按照采购人或总包方的指示，在设备进入安装前中标人派技术人员到现场，对土建情况进行检查，如果发现有不符合双方签字确认的土建布置图规定的地方，应立即以书面形式提出，由总包方负责整改。如果中标人没能及时发现存在的问题，则由此引起延误工期的责任以及造成的所有相关费用由中标人负责。

16.2 在设备到达现场前，中标人必须对建筑本身以及现场周围环境进行考察，合理安排运输以及运货路线、卸货、吊装措施等。

16.3 中标人负责办理电梯安装开工手续，承担相关费用。

16.4 中标人进场前，必须与总承包单位签订有关的总分包管理协议，如安全生产、文明施工、用水用电管理协议。

16.5 设备到达工地现场后，中标人派人负责卸货；总承包方提供工地上现成的装置及机械如塔吊、人货两用梯等予中标人作卸货及水平及垂直的运输用。此等装置及机械的使用时间不能超过总承包方本身所需的时间，其拆除时间无需征得中标人的同意。现成的装置不能满足卸货及安装时，由中标人自理。

16.6 中标人与监理工程师共同进行设备的开箱清点工作，中标人负责开箱、依据装箱清单清点、部件的搬运入库等工作，监理工程师负责监督、检查及核对。监理工程师不对数量、部件质量等一切问题承担责任。

16.7 保管责任：设备从出厂到工地现场，直到设备安装调试完毕，且验收交付使用止，在此期间的保管责任均有中标人负责，如果发生设备的丢失或损坏，中标人必须及时更换或补齐货物，不允许以此为由延迟本合同约定的工期，所需费用均由中标人承担（如果造成丢失或损坏的责任是其他人，则中标人先承担，中标人再追究责任人的责任）。如因未按时补齐而导致电梯设备无法按照规定时间进行安装工程的，中标人应赔偿采购人因此而遭受的损失（包括需向第三方承担的任何责任）。设备的所有权属于采购人，中标人不能将任何属于采购人的物品擅自处置。中标人应将材料保存在原装有保护的包装中。防止泥土污染、物理损坏以及与水的接触。在运输、吊装和施工期间，要注意保护设备和暴露的涂层，防止损伤、污染或者腐蚀。

16.8 踏板、安全网等装、拆工作，相关材料由中标人负责。

16.9 提供并安装钢牛腿。在需要的地方提供并安装“H”型框架，以固定地坎、上坎、门套等。

16.10 提供并安装地坎及门套挡板，在井道内壁上，将地坎、门套与建筑结构之间的间隙用钢挡板固定封堵，以预防在封堵地坎、门套与建筑结构之间间隙时杂物进入井道；同时可以在上述间隙封堵以前就可以调试电梯。

16.11 安装轿厢和对重之间的隔离护网，隔离网的高度按照国家标准执行，如采购人有超过国家标准的特殊要求，采购人承担相关费用。

16.12 自备施工用安全电压照明。

16.13 提供并安装底坑爬梯。对于深度大的地坑提供并制作维修平台。

16.14 提供并安装在机房、井道内所有电梯用线槽、线管、电线、电缆。

16.15 在电梯机房内提供并安装消防信号端子箱、公共及应急广播端子箱、音视频端子箱，分别接受或馈出相应信号。

16.16 配合其它专业承包商在轿厢、机房、电梯值班室安装相关设备。

16.17 向其它承包设备提供（或接受）有关的控制、警报信号，并配合他们进行系统调试。

16.18 所有线槽或线管都必须采用防腐、防锈处理的金属材料，要有足够的强度。线管及线槽应作必要的处理和配置必要的保护材料，防止划伤电线或电缆。

16.19 负责安装调试用的所有材料、工具、仪器。

16.20 设备的吊运：总承包方提供工地上现成的装置及机械如塔吊、人货两用梯等予中标人作卸货及水平及垂直的运输用。此等装置及机械的使用时间不能超过总承包方本身所需的时间，其拆除时间无需征得中标人的同意。现成的装置不能满足卸货及安装时，由中标人自理。

16.21 负责承担安装工程的保险费；安装人员的保险费。

16.22 负责承担安装人员的食宿。

16.23 交付使用前的成品保护。轿厢壁、轿厢门、层门、门套、召唤盒、厅外显示器等一切外露部件都应该有保护膜。

16.24 其它承包商在电梯机房、井道、轿厢等位置作相关施工时（如在机房或井道作无线覆盖施工），中标人必须免费给予协助。

16.25 对中标人施工工艺的特殊要求：在对井道壁打孔之前，须先用仪器检查钢筋的位置，避免破坏钢筋、打孔不正及安装不牢固等现象。不得随意断钢筋，打孔直径大于 100mm 时，应征得总承包方同意，必要时应得到结构设计师的同意。

16.26 对于钢结构框架井道，在固定导轨支架、地坎、门上坎及门套等部件时，不允许用焊接方法与建筑本身钢结构连接，必须采用专用连接件连接。对于必须需要用焊接方法与建筑本身钢结构连接的部分，经征得设计方、总承包单位及监理单位的同意后方可施工。

16.27 中标人在执行本工程时须遵守包括但不限于下列各项以配合总承包方工程的执行：

16.27.1. 尽早在土建浇筑前通知总承包方所有影响土建的事项如预埋配件和套筒、管子槽、孔洞、樁眼等的位置，并预早提交工艺图纸绘述上述影响土建的事项的位置、数量、范围等给设计院出图，总承包方按期实施。一切因中标人未能遵守此条款而对总承包方造成的损失及费用（包括拆除及修补费用），中标人须予以补偿。

16.27.2. 在土建浇筑前核实有关图纸以确定空间、孔洞、设备基础及其他土建项目是否与本工程的施工需要配合，若发现任何差异，须立即以书面通知总承包方，由总承包方给予指示。

16.27.3. 中标人的办公室、辅助设施及贮存仓须在总承包方安排的地方架设，并按整体工程的进度而迁移。

16.27.4. 不能阻碍通道及他人的施工场地。

16.27.5. 不能滥用或破坏总承包方提供的设施。

16.27.6. 物料须作适当的贮存。

16.27.7. 尽早提出供电量的要求。

16.27.8. 不能让用水泛滥或弄湿不能受水湿的物料。

16.27.9. 在本工程完成时进行全面的清理工作然后交付给总承包方。每个施工班组必须做到“活完场清”

16.28 电梯设备安装调试完成后，如采购人或相关单位需临时使用电梯，中标人应做好相关配合，并做好检查和维护工作，以保证最后验收时处于最佳状态，且顺利通过政府相关部门的验收。

17. 中标人还要遵守以下事项：

17.1. 根据制造商的指导，参照相关的规范和电梯技术要求安装每一个设备零部件。

17.2. 根据相关的规范和垂直运输技术要求，机房设备的安装要保持一定的间距。

17.3. 设备零部件安装时要考虑到在保养和/或维修时，能够用便携式提升工具或者其它方法拆卸。

17.4. 设备零部件的安装要保证维修保养的安全性和可行性。

17.5. 在指定位置根据合同图纸上的布局安排设备。并在主机、电源转换设备、控制柜、采用铆接或螺母固定在合格金属板上的断开开关和转换开关上提供识别号码。

17.6. 由于在提升设备上工作时接近曳引钢丝绳或者限速器，可能对维修或检查人员的大腿和脚造成危险，中标人要提供和安装适当的防护设施，防止发生意外损伤。

17.7 中标人将提供所有必需的直接支撑梁或结构，如：辅助滑轮、转向滑轮、顶部滑轮、限速器和终端连接装置。

17.8. 中标人将为安装在井道侧面的机械设备提供固定螺栓，将主机与顶部滑轮梁进行隔音处理，以消除噪声和振动对大楼结构的影响。

17.9. 对驱动主机产生的噪声与主大楼结构隔离是非常重要的，中标人应使用具有适当硬度且质量合格的并具有足够抗剪弹性的橡胶作为减震垫或采用其他技术，以确保可以减弱从主机传递出的机械振动。

17.10. 在采用大电流接触器的地方，控制柜门应采用隔音垫进行减振处理。

17.11 设备油漆、清理或修整 / 复

17.11.1 中标人要负责为机房内所有的设备和井道油漆。所有可见元件的油漆在本技术要求的相关章节中有详细的阐述。所有的采用钢材制作的零部件或构件在从制造工厂出厂前就已进行了彻底的除锈、防锈处理。

17.11.2 使用原来的油漆和颜色，修复损坏的原工厂油漆涂层。防止设备表面涂层受到腐蚀。

17.11.3 中标人将保证清理全部安装设备中可能会对用户造成伤害的尖角/锐边。

17.12 现场质量控制

17.12.1 在整个安装过程中，要对所有的现场工作进行检查。必须要与监理、复查人员配合工作。所有那些他们要求纠正的工作都必须实施，并在相关的设备安装之前完成。

17.13 设备管理

17.13.1 保持工作区域干净整洁，在整个工程进展期间没有堆积物。在安装设备时，每天清除包装材料。

17.13.2 清除所有由于工作产生的松散材料、金属屑和挫末。

17.13.3 清洁机房设备和地板上的灰尘、油脂、润滑剂。

17.13.4 清洁井道、轿厢围板、入口，操作和信号指示器、饰边和任何其它工程可见表面上的灰尘、油脂、润滑剂和指印。

17.13.5 中标人将负责并承担清除所有废料和冗余材料以及任何必需清除的设备。

18 考核、验收、资料

18.1 考核和验收

18.1.1. 概述：中标人免费提供劳力、材料和必要的测试设备。当所有用于最后验收认可的设备准备就绪时，要提前至少 7 天通知采购人验收。只有在所有的现场质量控制检查和测试圆满完成，识别出的缺陷得到纠正，并且收到所有的提交材料和测试认证以后，才能进行安装设备的最终验收。

18.1.2. 人员、设备和仪器：中标人免费提供有经验的员工、设备和仪器来执行要求的测试。

18.1.3. 联合自检：

18.1.3.1. 在向有关法定部门申请检测和检查前，在采购人或采购人代表和采购人委托的监理工程师的参与下，中标人自备相关合格的仪器及工具，按照国家标准、产品制造商企业标准、本招标文件中的规定对所有产品进行自检，合格后出具买卖双方签字认可的合格自检报告，然后才允许向有关法定部门申请检测和检查。与此相关的所有费用皆由中标人负担。

18.1.3.2. 采购人也可以根据工程具体情况决定首先进行法定部门的检测、取证，然后再进行联合自检。

18.1.3.3. 联合自检合格后，各方在报告上签字，中标人向采购人提供《电梯自检报告》一式四份。

18.1.4. 法定部门检测、取证：中标人负责组织相关法定部门检测、验收，负责办理相关手续，取得运行许可证，并承担所有费用。设备获得运行许可证只证明设备可以投入使用，但并不代表设备已经满足了整个合约的要求，只有设备通过了联合自检、竣工后考核、保修期验收，符合了合同中所有约定后才算合格。

18.1.5. 不管是联合自检还是法定部门的检测取证，其所有费用由中标人负责；同时如果检测没有通过，则还要进行再次检测直到检测合格为止，中标人承担该过程的所有费用。如果第一次没有检测合格，则从第二次检测开始，每增加一次则中标人向采购人支付违约金 5 千元/台。如果由于验收问题造成工程延期，中标人还要根据合同规定向采购人支付工程延期违约金。

18.1.6. 如果采购人发现或者认为合同工程的任何一部分不符合电梯技术要求的设计，那么采购人将可以自由执行任何他认为必要的测试以查明该情况的实质或者其它方面的情况，相关测试需要的费用也由中标人承担。

18.1.7. 竣工后运行考核：在实际竣工时，设备的状态还不能确定垂直运输服务操作的适当性，因为它们还必须要符合使用中规定的运输性能和可靠性指标。保修期不低于 24 个月的时间，期间允许中标人对设备进行任何进一步的调整/更改，以便达到要求的服务质量。在保修期，每 12 个月将对垂直运输服务进行评定，确定它们是否满足要求的可靠性级别。如果所有列出的缺陷都得到了校正，并且满足电梯技术要求的所有规定，那么在保修期结束时，将支付剩余的费用。

18.1.8. 保修期验收：在保修期结束前至少 30 天，根据要求，与采购人一同制定最终验收和再测试的进度表。在保修期结束之前，中标人将更换、修理或者调整任何发现缺陷的设备。保修期验

收所需要的费用由中标人承担。

18.2 中标人应提供给采购人的资料和维护资源

18.2.1 中标人必须根据采购人和总包方的要求制作提供相关资料和维护资源，并且必须采用采购人提前批准的形式。中标人将根据工程程序手册提交所有的手册。直到采购人和设计顾问复查验收以后，才会支付余下的钱款。所有资料的语言为中文或中英文对照。下面所有的工具及资料费用已包含在投标总价中：

18.2.2 中标人还要向采购人提供每种特定维护或者故障检查工具、或者维护、调整或者参数设置所要求的工具各 1 套。这些设备将被存放在双方商定的位置，以供维修保养人员使用。

18.2.3 开关电梯钥匙等工具每台 2 套。

18.2.4 竣工资料各六套，内容包括但不限于：

- (1) GB50310-2002 中所要求的资料及文件。
- (2) 设备竣工图。
- (3) 电气原理图、接线图。
- (4) “实际安装/竣工”电路的直线布线图，并具有位置索引和标注部件功能。
- (5) 安装图纸及安装技术说明。
- (6) 操作使用说明书及维修手册。内容必须详细，确实能够指导使用人员操作及维修人员维修。
- (7) 零部件订购表和说明。包括各零部件的规格、技术参数、品牌、产地、制造商名称等信息。
- (8) 随机附件、备件明细表及检修专用工具表。
- (9) 出厂前的各项检验和试验合格记录。
- (10) 原材料的分析报告及检验合格证（包括授权单位出具的产品质量合格证明）。
- (11) 其它用户使用设备必备的资料。
- (12) 政府部门要求的其它相关竣工、验收资料。
- (13) 提交的图纸尺寸应为：

详见图纸设计

(15) 除非特别指明，本招标文件所涉及的一切图纸、技术资料的量度和标称值一律使用法定计量单位。

(16) 所有图纸的右下角除应标有采购人的名称、数据、比例等以外，还须标注“项目名称”字样。

(17) 进口整机或部件应有原产地证明、质量证明和报关单（或商检证明）等。

18.2.5 如果中标人所提供的工具或资料不能满足要求，不管在设备保修期之内还是保修期已过，采购人都有权随时向中标人索要，中标人从接到采购人的索要通知之日起 20 日内提供。否则每延迟一日，则中标人须向采购人支付 1000 元人民币的违约金。

产品技术参数表

楼号	梯号	载重 (kg)	速度 (m/s)	层/站/门	轿厢尺寸 (宽*深)	门洞尺寸 (宽*高) mm	井道尺寸 (宽× 深) mm	数量
A-1#、 A-2#、 A-3#、 A-7#、 A-8#、 C-9#	电梯兼无障碍电梯 DT1	1000	1.5	11/11/11 (-1F-10F)	1500mm*1600mm	车库、一层:1100mm*2350mm 其他楼层:1100mm*2200mm	2000mm*2100mm	6
A-5#	电梯兼无障碍电梯 DT1	1000	1.5	7/7/7 (-1F-6F)	1500mm*1600mm	1100mm*2400mm	2100mm*2000mm	2
A-6#	电梯兼无障碍电梯 DT1	1000	1.5	7/7/7 (-1F-6F)	1500mm*1600mm	1100mm*2400mm	2100mm*2000mm	2
A-9#	电梯兼无障碍电梯 DT1	1000	1.5	10/10/10 (-1F-9F)	1500mm*1600mm	1100mm*2400mm	2100mm*2000mm	1
B-3#	电梯兼无障碍电梯 DT1	630	1.5	2/2/2(-1F-1F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1800mm*1800mm	1
	电梯兼无障碍电梯 DT2	630	1.5	2/2/2(-1F-1F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1800mm*1800mm	1
	电梯兼无障碍电梯 DT3	630	1.5	4/4/4(-1F-3F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1800mm*1800mm	1
	电梯兼无障碍电梯 DT4	630	1.5	4/4/4(-1F-3F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1800mm*1800mm	1
	电梯兼无障碍电梯 DT5	630	1.5	6/6/6(-1F-5F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	2000mm*1800mm	1
B-5#	电梯兼无障碍电梯 DT1	630	1.5	3/3/3(-1F-2F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1950mm*1750mm	1
	电梯兼无障碍电梯 DT2	630	1.5	3/3/3(-1F-2F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1950mm*1750mm	1

	电梯兼无障碍电梯 DT3	630	1.5	5/5/5(-1F-4F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1750mm*1750mm	1
	电梯兼无障碍电梯 DT4	630	1.5	5/5/5(-1F-4F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1750mm*1750mm	1
	电梯兼无障碍电梯 DT5	630	1.5	6/6/6(-1F-5F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1750mm*1750mm	1
B-7#	电梯兼无障碍电梯 DT1	630	1.5	3/3/3(-1F-2F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1950mm*1750mm	2
	电梯兼无障碍电梯 DT2	630	1.5	3/3/3(-1F-2F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1950mm*1750mm	2
	电梯兼无障碍电梯 DT3	630	1.5	5/5/5(-1F-4F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1750mm*1750mm	2
	电梯兼无障碍电梯 DT4	630	1.5	5/5/5(-1F-4F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1750mm*1750mm	2
	电梯兼无障碍电梯 DT5	630	1.5	6/6/6(-1F-5F)	1500mm*1600mm	1100mm*2300mm	1750mm*1750mm	2
B-8#	电梯兼无障碍电梯 DT1	630	1.5	3/3/3(-1F-2F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1950mm*1750mm	2
	电梯兼无障碍电梯 DT2	630	1.5	3/3/3(-1F-2F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1950mm*1750mm	2
	电梯兼无障碍电梯 DT3	630	1.5	5/5/5(-1F-4F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1750mm*1750mm	2
	电梯兼无障碍电梯 DT4	630	1.5	5/5/5(-1F-4F)	1500mm*1500mm	1100mm*2300mm	1750mm*1750mm	2
	电梯兼无障碍电梯 DT5	630	1.5	6/6/6(-1F-5F)	1500mm*1600mm	1100mm*2300mm	1750mm*1750mm	2
B-9#	电梯兼无障碍电梯 DT1	1000	1.5	10/10/10 (-1F-9F)	1500mm*1600mm	1100mm*2400mm	2100mm*2000mm	1
S-2#	普通电梯	1000	1.5	3/3/3 (-1F/GF/1F)	1500mm*1600mm	1100mm*2350mm	2000mm*2300mm	1
	观光电梯	1000	1.5	3/3/3 (-1F/GF/1F)	1500mm*1600mm	1100mm*2600mm	直径 2400mm	1

抬板 车库	观光电梯	1000	1.5	2/2/2(/GF/1F)	1600mm*1800mm	1100mm*2400mm	2250mm*2200mm	1
合计								45

*说明：以上所有电梯层门的耐火完整性不低于 2 小时。

*注意：轿厢后壁的镜面不锈钢不允许出现镜面成像变形的情况。

*吊顶标准：吊顶:灰钛拉丝框架，边上亚克力透光板，中间 LED 筒灯照明、后壁中心:灰钛镜面不锈钢、辅助板:灰拉丝不锈钢、侧壁:灰钻拉丝不锈钢、扶手:灰钛拉丝圆管扶手、地面:pv、门厅：厅门:灰钛拉丝不锈钢，【具体样式及颜色甲定】。

名 称	规格 mm	型号	出厂材料要求说明	后期装修材料要求说明
吊顶				二次装修：碳灰发纹不锈钢框架、亚克力透光板吊顶总厚度 15cm、材质厚度：1.0mm)
三面壁			烤漆钢板 $\geq 1.5\text{mm}$	碳灰发纹不锈钢 厚度：0.8mm
前壁+门楣			烤漆钢板 $\geq 1.5\text{mm}$	碳灰发纹不锈钢 厚度：0.8mm
操纵箱			304 发纹不锈钢 $\geq 1.2\text{mm}$	碳灰发纹不锈钢 厚度：0.8mm
轿门			烤漆钢板 $\geq 1.5\text{mm}$	碳灰发纹不锈钢 厚度：0.8mm
厅门+小门套			烤漆钢板 $\geq 1.5\text{mm}$	碳灰发纹不锈钢 厚度：0.8mm
地板			预留 3mm 装修厚度	灰色仿大理石 PVC 镶嵌金属条，厚度 2mm，要求耐磨损、耐污染、易清洁

质保期

1、本项目整体质保期为2年，电梯的质保期从工程通过竣工备案后且集中交付之日起计算。质保期内，中标人维修过的部位或维修更换过的设备部件的质保期重新起算。若国家行业规定高于本项目质保期的按国家行业规定执行。免费质保期内，所有非人为损坏的部件全部免费更换。质保期内出现故障或在维修时对业主用户装修造成损失，由中标人负责照价赔偿并做好相应的安抚工作。一般服务要求：接到用户服务要求及报修电话后24小时内响应并修复；特殊情况服务要求：7*24小时全天候，接到用户服务要求及报修电话后45分钟内到达现场上门服务。

2、售后服务要求

①、乙方负责安装、调试、验收，并承担因此发生的一切费用。

②、质保内免费提供产品的维修维护，包括非人为因素发生的产品修理、更换的费用。过质保期后应提供上门维修，维修费用只收取零部件成本费，零部件成本清单附在质保承诺书后。

③、乙方须提供产品出现故障，在接到采购方维修联系通知后1小时内响应，提供不间断

3、轿厢保护做法：电梯轿厢内侧四面侧壁采用18mm厚木纹免漆板(E0级，电梯按钮及开门处除外)，地面铺设12mm厚复合地板轿厢(E0级)，开门处采用配套铝条收边，顶板采用3mm亚克力板，中间内衬采用两根25*50*2铝方通(与增面免漆板采月角码国定)，长度同电梯宽度。细部做法说明：墙面4个竖向阴角，墙面与顶板交界处、电梯按包开孔处采用L20*20与免漆板同色铝条装饰固定，具体以图纸为准，样板间所在楼栋在施工过程中需提前做好同交付标准致的轿厢保护效果，且竣工交付业主时仍达到轿厢保护的效果要求，增加的费用在报价中考虑。轿厢包装及临时保护包装拆除垃圾外运费由投标人在报价时综合考虑。电梯轿厢保护含装饰施工前、装修施工后、工程交付前，共计三次轿厢保护。

4、轿厢内部装修做法：1、洋房轿厢内部装修做法：地面深色石材拼花，天花艺术涂料吊顶+灯带，两侧墙面上面木饰面硬包+石材扶手，正墙面背景墙岩板背景墙 2、会所轿厢内部装修做法：地面深色石材拼花，天花艺术涂料吊顶+灯带，两侧墙面上面皮革硬包+石材扶手，正墙面背景墙石材背景墙 3、其余轿厢内部做法：施工前方案需经发包人确认后实施。

技术规格及要求

1、电梯技术要求概述

1.1 “电梯技术规范”简称“本技术规范”。

1.2 如果本技术规范与本招标文件中供货合同及安装合同有存在矛盾的地方，则以本技术规范为准。

1.3 招标范围及工程分工界面：

招标范围包括货物的设计、制造、保管、供应、运输、安装、调试、验收、保修及维修保养等。投标总价中必须包括这些费用。

1.3.1 招标文件中如果没有指明是由采购人负责或采购人委托的其他承包单位负责的部分都是指由中标人负责，其费用已包含在投标总价中。

1.3.2 招标文件中的各项要求如果没有注明适用范围（如：某些设备配置或某些设备不配置之类的限定），则是对所有招标货物的要求，其费用已包含在投标总价中。

1.4 中标人的责任

1.4.1 在采购人最终验收并接收全部设备前，无论设备是在建设中还是在考核中，或者在被采购人、占用者/房主或者其它承包商使用中，中标人要对所有电梯负责。

1.4.2 设备一旦交付使用，无论是中标人自己提供的或他人提供的部件/分都要符合本招标文件规定的要求。

1.4.3 中标人将保证，所有的设备、材料和部件在最后验收时都处于最佳状态。中标人将负责对这些设备、材料和部件的保护，直到最后、充分、完全地整合到工程中，并且移交给采购人。

1.5 工程的实施手续

在安装开工前中标人将就安置的货物实际总量，供采购人在施工现场或其他地点进行视察。只有在得到采购人的认可，并且通过了所有相关的非现场测试、实物模型、样品、计算、图纸和详细信息都得到批准以后，设备才可进行设备安装。在开始现场设备安装前，中标人将向采购人索取书面批准书。

1.6 所有电梯都要满足以下原则：

1.6.1 在建筑的寿命周期内所有的设备均能更换，且最大程度降低操作费用。

1.6.2 中标人将保证使用的材料不易燃烧、不助燃及不释放有毒气体。使用的材料符合相关最严格的规范要求。

1.6.3 所有的基本控制系统、驱动系统和主机必须有合格的可靠性运行记录，也就是说，在与本招标文件中所规定的类似工作负载、工作环境条件下已进行了至少 12 个月的商业运行。

1.6.4 所有设备装置必须均能在每星期 7 日、每日 24 小时内无休息地正常工作。

1.6.5 所有装置之设计必须考虑防火、防尘、耐用、节能、容易清洁及便于日常维修，并以安全为原则。

1.6.6 所有部件的制造日期不能比整机出厂日期提前 6 个月以上。

1.6.7 所有使用的材料和工艺必须是优质的。

1.6.8 制造商在设计制造时要充分考虑当电梯在使用中如果出现意外的保护措施，如当：电压超过允许波动范围（雷击或其它原因造成的电压瞬间升高）、设备进水、短路等非正常使用状况出现时采取必要的措施，[如配置电涌保护器（SPD）、保险丝（管）等]，避免设备部件特别是电脑板、电动机、电器部件可能会被冲击，制造商在设计制造时要充分考虑这种情况的发生，要采用必要的措施避免重要或价值高的部件损坏，或在重要或价值高的部件前增加一级价值低易于更换的保护装置，如配置电涌保护器（SPD）、保险丝（管）等。

1.7 技术标准、规范及相关要求

投标设备须遵守下列标准、规范及相关规定，包括这些标准、规范及相关规定生效日后发生的最新修订和更改，需要执行的标准、规范包括但不限于：

1.7.1 GB7588-2003《电梯制造与安装安全规范》。同时，中国标准 GB758-2003 中的推荐条款如第 1、2、3、4 章以及 7.2.1、8.17.1、9.1.2b)、9.9.6.2、12.6、13.1.1.3、16.2a)6)、附录 C、附录 E、附录 G、附录 M 及附录 ZA 等在本次招标中也为必须执行的条款。《电梯制造与安装安全规范》QB-2022

1.7.2 GB/T10060-2011《电梯安装验收规范》

1.7.3 GB50310-2002《电梯工程施工质量验收规范》

1.7.4 GB/T10058-2009《电梯技术条件》

1.7.5 GB/T10059-2009《电梯试验方法》

1.7.6 GB/T7024-2008《电梯、自动扶梯、自动人行道术语》

1.7.7 GBJ/T01-26-2003《建筑安装分项工程施工工艺规程》第八分册

1.7.8 GB50016-2014《建筑设计防火规范》

1.7.9 GB50116-2013《火警自动报警系统设计规范》

1.7.10 ISO18738: 2003《电梯乘载品质测量》

1.7.12 电梯的电磁兼容性符合 EN12015 和 EN12016 的要求。

1.7.13 在中国政府管辖权内的所有其它规范、条例和应用法律的要求。

1.7.14 要遵守本招标文件中相关章节中提及的其它国际或中国规范。

1.7.15 标准及规范是投标设备必须满足的最低要求，为了使投标设备满足本工程的需要，还要满足本招标文件中提出其它相关技术、性能指标要求。

1.7.16 标准、法规以及招标文件中提出的其它相关要求等之间存有不同之处，均以高等级的标准和要求为准。

1.8 中标人签订合同后文件递交规定

合同签订后 15 日内，中标人根据招标时的建筑图提供符合要求的电梯深化图双方签字认可的采购人提供的相关建筑图纸、已经施工部分的工程现状及合同要求，向采购人提交其制作的深化设计资料（包括：深化设计图、深化设计书及更改对照表）供采购人审批，提交的深化设计图、设计书及更改对照表包括但不限于以下内容：

1.8.1 设备及土建实际尺寸的布置图：详见图纸设计

1.8.2 电梯轿厢平面图、剖面图，电梯轿厢内四个方向（前后左右），轿厢内操纵盘（含标示、指示器、服务面板等），电梯厅召唤盒、信号显示装置图、预报指示灯等，自然通风孔的位置及结构图，排风机的风道图。

1.8.3 在布置图上标出设备列表、支反力、吊钩、导轨载荷和安装方案，散热、风荷和布置图设计信息；标示设备分布、所有的线路走向、留孔、套管、预埋件等；

1.8.4 电源确认单：包括电梯马达电源、代码字母、启动电流、满载运行电流、功率因数和所应用的马达和电源转换设备的再生载荷。

1.8.5 提供对向电梯供电的配电箱（柜）具体参数的要求。

1.8.6 提供与消防（如火警紧急返回）相关配合要求及工作范围。标示出接口位置、线缆规格数量、连接细节等。

1.8.7 提供与视频监视相关的配合要求及工作范围。标示出在机房内及轿厢顶部的接口位置、摄像机电源等。

1.8.8 提供与电梯中央管理系统（如果配置了该系统）相关的配合要求以及工作范围。标示出电梯机房至监控室的线缆的规格、相关装置、布线、线槽、连接细节等信息。

1.8.9 提供与五方通话系统相关的配合要求及工作范围。标示出电梯机房至监控室的线缆的规格、相关装置、布线、线槽、连接细节等信息。

1.8.10 电梯与其它装修工程连接区域的详细资料。

1.8.11 所提供的图纸必须符合中国相关制图标准。如果图纸上有符号代码，则必须提供符号代码对照说明表。文字必须采用中文或中外文对照。对于所提交的内容必须有完整的目录。

1.8.12 如果中标人在作深化设计时，对采购人提供的建筑图纸、已经施工部分的工程现状及合同要求有修改，则必须单独制作更改对照表，随深化设计资料提交；如果没有单独提供更改对照表，则默认为深化设计完全符合采购人提供的建筑图纸、已经施工部分的工程现状及合同要求。由于中标人提供的深化设计资料错误或没有将更改部分填入更改对照表而对工程造成的损失皆由中标人承担。

1.8.13 提交给买方的深化设计资料一式六份（另提供一份光盘电子版资料），供买方、监理、设计院、总包方等单位审批。

1.8.14 买方在收到深化设计资料后，经相关方面审查，如果完全同意，则双方签字盖章认可，其中两份返给中标人。经审查，如果存在异议，则将修改意见反馈给中标人，中标人依据买方修改意见在 7 日内重新制作深化设计资料并再次提交采购人审批，直到合格为止。采购人每次收到中标人提交的深化设计资料后 7 日内予以答复。

1.8.15 在合同执行过程中，如果买方发现还需要中标人补充图纸或资料，则中标人从接到买方通知后 7 日内提交。

1.8.16 中标人将负责严格地根据买方盖章批准的深化设计图纸、设计书、合同要求开展工作。

1.8.17 合同中所约定的工期并不受上述制作以及审查深化设计资料的影响。中标人必须保质保量完成合同约定的货物。

1.9 样品、模型和实物的审批

签订合同后 30 日内，中标人根据合同中规定的质量、标准、样式等内容提交相关样品、模型和实物供采购人审批，通过审批的样品、模型和实物将作为将来验收的依据。内容包括但不限于以下内容：

1.9.1 装修材料：根据合同的要求提交样品，包括要求的商业文献和技术资料等。提交样品包括但不限于以下内容：天花板（包括照明设备）和轿壁材料；不同类型的轿板角接处的详细资料和轿板与天花板之间的结合点的详细资料；所有的壁灯/照明设备固定装置；整个入口结构和门框；挤压成形的轿厢地坎及层门地坎；电梯轿厢操作控制面板、召唤盒面板，所有的蚀刻元件和所有推荐类型的可见固

定装置。所有可见部分的材料，最小尺寸为 200mm x 200mm。如果中标人有已经运行的设备与本次招标设备相同，经采购人及设计顾问认可则可以用该设备作为验收的参照物。

1.9.2 实物模型：包括但不限于以下内容：轿厢内操纵盘的整体或一部分（同时提供整体彩色图）、召唤盒、轿厢内显示器、电梯厅显示器、预报指示灯等，所有合同要求相同的讯号装置和乘客操作装置的式样应统一。

1.9.3 如果在工程所在地已经运行的设备与本次招标设备相同，经采购人及设计顾问认可则可以用该设备作为参照物。

1.9.4 样机（第一批电梯轿厢产品）：要给买方和设计顾问提供每一种典型的乘客电梯进行场外验收。

1.9.5 运货和交货的详细资料，包括货物保护资料。

1.9.6 买方在收到样品后，经相关方面审查如果完全同意，则双方代表在样品上签字认可、封样，作为将来验收的依据；如果以在工程所在地正在运行的设备作为参照物，则注明参照设备的地点、项目名称，并附相关图片。经审查，如果买方发现存在问题，则将修改意见反馈给中标人，中标人依据采购人意见在 7 日内重新提供相关样品供采购人审批，直到合格为止。

1.9.7 中标人将严格地根据批准内容开展工作。

1.9.8 合同中所约定的工期并不受上述审批的影响。为此中标人要做好相关计划工作，以保质保量完成合同约定的货物。

1.9.9 单位：所有的图纸、技术数据等将采用国际单位制（SI）。

1.10 备品备件

1.10.1 中标人在施工现场或工程所在地的备件仓库备有齐全、充足的备品备件，以协助安装以及将来使用过程中的设备维护工作。如果由于中标人不能及时提供备品备件给工程造成延期或延长日后运行过程中故障修复时间，则买方将按照合同规定对其进行惩罚。

1.10.2 买方有权检查中标人备用元件的状况，确保中标人在现场或在工程所在地的备件仓库储备有足够多的备用件，以备在出现故障时，能够快速和有效的更换零件。

1.10.3 如果中标人的维修保养费用与市场价相比是合理的，则买方原则上应选用中标人或中标人委托的维修保养单位作为维修保养单位。不管设备的维修保养是由中标人负责，还是由其它具有资格条件的符合中国规定的维修保养单位负责，中标人承诺在电梯投入使用 25 年内，保证备件的供应，中标人始终能以市场上最优惠的价格提供优质原厂的备件。投入使用后国家规范规定的年限内提供备件的时间从中标人接到采购人订单后 3 天内供货；投入使用后 8~15 年内提供备件的时间从中标人接到买方订单后 7 天内供货。否则相对上述约定每延迟一日，则中标人须向买方支付 2000 元人民币的违约金；延迟日期超过 20 天后，则每延迟一日，中标人须向买方支付 4000 元人民币的违约金。

1.11 保修期的相关规定

1.11.1 保修期：在电梯设备安装调试完成，经国家及/或工程所在地有关政府部门检验合格、出具证明检验合格的报告及相关许可证，联合自检及其它各种检测合格，按合同约定提供的所有资料合格，

买卖双方代表签字确认后 60 个日历天内，自有关政府部门检验合格之日起开始计算保修期，保修期的期限为 24 个月。在保修期内，卖方应负责免费修复设备存在的所有问题（因最终用户自身使用不当和不可抗力除外）；免费更换的有缺陷或损坏的零部件应是全新的，原配置的，更换的零部件保修期仍为 24 个月，自更换完成且经业主和/或最终用户书面认可之日起重新开始计算。对于隐蔽性的、通过合理的检查和试验都不能发觉的缺陷，即使保修期已过，由于其电梯设备本身的设计缺陷、制造缺陷、安装缺陷造成的故障，仍由卖方免费负责修复并赔偿业主及第三方因此受到的任何损失。

1. 11.2 中标人应在两年的保修期内为其根据本合同出售的电梯设备提供免费（含劳力、材料和交通等所有费用）的维修保养服务。维修保养服务内容包括但不限于：

- a. 中标人至少每两周提供一次定期保养。
- b. 中标人提供的保养工作须在采购人指定的电梯非繁忙时间进行。
- c. 中标人自备所有用于维修保养的工具、仪器、材料。
- d. 提供一年 365 天、每天 24 小时的应急服务，并不收取法定工作日和例常工作时间以外的附加费用。
- e. 现场清洁：中标人应随时将所有多余材料、设备和垃圾清理和移出其负责的工作场所，保持所有设备区域的清洁整齐，满足采购人的要求。包括定期彻底清洁所有桁架内侧（每年）、包装、电梯井道内壁、电梯井道及机房内设备、轿厢设备、轿厢顶部、入口、控制室和设备。中标人同意保证其活动不污染和损坏邻近工作区域的所有建筑物装修、底板和设备。中标人将清洁所有工作区域并修复由于其工作造成的损坏。
- f. 中标人应选派经验丰富的维修人员到现场作维修保养服务。
- g. 维修保养人员应有中国国家规定的相关资质。
- h. 维修保养人员应有 5 年以上的维修保养经历。
- i. 维修保养人员应有维修保养过与本合同同类设备（速度、载重量、驱动控制方式等相同）的经历。
- j. 中标人须提供相关维修保养人员的名单以及过去的工作经历介绍，采购人有权核实其真实性。
- k. 中标人须保证设备始终能安全运行，并且要保证设备达到合同约定的各种性能指标参数。
1. 如果采购人要求中标人在本项目现场设维修站，则，每年 365 天、每天 24 小时，在设备发生故障后 10 分钟内到达现场时间。
- m. 如果采购人未要求中标人在本项目现场设维修站，则，每年 365 天、每天 24 小时，在设备发生故障后到达现场时间满足下述规定：
 - 1) 如果是发生设备困人或人身伤亡事故或其它重大安全故障，应在 30 分钟内到现场。
 - 2) 如果设备发生已停止运行、设备不能正常操作（如操纵盘操作按钮失灵）或非正常运行（如电梯平层准确度超过 15 毫米、设备有异响等对乘客产生不安全影响的故障）故障，应在 90 分钟内到达现场。

3) 如果是普通故障（如某层指示灯不亮），但设备仍然能够安全运行，则允许在 120 分钟内到达现场。

4) 故障的修复时间不大于 3 小时；如果需要更换曳引机之类的笨重部件，其修复时间允许适当延长但不能超过 48 小时。修复时间从设备发生故障时起计算。

- a. 负责每年电梯的法定年检并承担相关费用。
- b. 中标人在对电梯作维修保养时维修人员发生人身伤亡事故由中标人自己承担。
- c. 由于中标人维修保养问题造成的乘客人身伤亡事故等其它损失都由中标人承担。
- d. 由于中标人维修保养问题给采购人或物业管理公司造成损失都由中标人承担。
- e. 免费修复由采购人提供设备存在的所有问题，同时包括与电梯相关的所有报警/内部通信系统、远程监控系统/控制台和电梯管理系统（BAS）。因采购人使用不当、或不可抗力原因除外。
- f. 中标人在服务时，更换的部件必须采用全新的、经设备整机制造商认可的、在品质、型号、制造商等方面与原部件相同的部件，并且使用设备整机制造商提供或推荐的润滑剂。如果得到采购人的书面批准，也可以采用同等的部件、润滑剂或者更换设备。需要修理的部件将被重新整修成“新”的状态。未提前得到采购人的批准，不得将设备的任何部件拆除带出物业。
- g. 中标人有责任提供备品部件的详细库存清单以及按季度监控和报告库存情况。采购人可以与中标人一起对相关的帐目进行检查，以保证符合规定。

1. 11. 3 过渡时期的维护

设备通过采购人及政府相关部门验收后，由于整个工程尚未完工，所以设备并未正式使用，保修期自买卖双方代表签字后 60 个日历天内，自买方发出竣工通知之日起开始计算。从通过法定验收

收取得运行许可证起至买方发出竣工证书并经双方代表签字之日这一时间段称作过渡期。在过渡期内中标人应免费对完成的设备进行维护，保证设备的完好性，由于其它单位原因造成设备损坏，相关责任单位承担相应责任。过渡期内，允许买方偶尔使用电梯。

1. 12 所提供的设备应在下述使用环境下正常工作：

1. 12. 1 供电系统： TN-S 系统；

1. 12. 2 保护线（地线）的接地电阻值： ≤ 4 欧姆；

1. 12. 3 动力电源：交流 380V 三相 50 赫；

1. 12. 4 照明电源：220V 单相 50 赫；

1. 12. 5 所有设备须在供电电压偏差 $\pm 10\%$ 及供电频率偏差 $\leq \pm 2\%$ 时仍能正常工作。如果电压偏差大于 $\pm 10\%$ ，则允许设备自动保护并停止运行，但不能因此而发生设备损坏。

1. 12. 6 使用地点：项目施工现场。

1. 12. 7 湿度：运行的地点最湿月月平均最高相对湿度为 95%，同时该月月平均最低温度不高于 30 °C；所有设备应允许在较高湿度的恶劣环境条件下作短暂性的正常操作。

1. 13 使用寿命

各种电梯的整机使用寿命不低于 25 年。在电梯的寿命期内，中标人应始终保证电梯的安全运行，由于中标人责任（如产品品质缺陷）给乘客、采购人或物业管理公司造成损失都由中标人承担。前提是按中国国家相关规定作正常的维修保养。前提是由制造商或制造商委托的单位提供正常的维修保养，若招标人未经制造商同意委托第三方公司保养，则此条款无效。

电梯各主要部件使用寿命要求：

部件名称	使用寿命	特殊说明
曳引机—电动机	25 年	
曳引机—曳引轮或复绕轮	20 年	
曳引机—制动器	制动片 10 年，其它 25 年	
导向轮	20 年	
反绳轮	20 年	
限速器涨紧轮	20 年	
补偿绳涨紧轮	20 年	
安全钳	25 年	
限速器	25 年	
缓冲器	25 年	
上行限速制动装置	25 年	
滑动导靴总成	靴衬 3 年，其它部分 20 年	
滚轮导靴总成	滚轮 8 年，其它部分 20 年	
轿厢风扇	10 年	
轿厢、轿厢门、层门、大梁、固定支架、固定件等金属结构件	30 年	
导轨	25 年	
地坎	25 年	
曳引钢丝绳	8 年	
限速器钢丝绳	10 年	
补偿绳	15 年	
补偿缆	15 年	
拖动绝对值编码器的钢带或齿形带	15 年	
变频器（包括曳引驱动变频器及门机用变频器）	15 年	
相对值编码器	15 年	
绝对值编码器	15 年	
各类含电子元器件的电脑板总成（包括控制柜内各控制板、轿厢上各控制板、各层	15 年	

站上电脑板等)		
各类按钮	按钮及其标志要耐磨, 10 年内保证按钮表面的完好	
轿厢位置及运行方向显示器	10 年	
运行方向指示灯总成	照明灯 8 年, 其它部分 15 年	
光幕门保护装置	10 年	
随行电缆	20 年	
固定电缆	25 年	
开门机	滚轮、齿形带 10 年, 其它 20 年	
层门上坎 (门头)	滚轮、联动钢丝绳 10 年, 其它 25 年	
接触器、继电器	1000 万次	
减震橡胶	15 年	

注:

1、电梯安装和使用需要满足 GB7588-2003, GB/T10058-2009 规定的要求

2、以上使用年限, 指在常规使用条件下(年启动次数小于 20 万次)的理论计算年限, 因使用工况、环境、维保等外部原因导致的故障、损伤、损毁的情况不计在内。在使用年限内, 不排除对上述主要部件进行维护和更换的可能性。

3、电梯需要定期维护保养并使用高质量的零配件。且电梯的日常保养都要达到原厂规定的要求, 包括定期清洁、润滑、调整和更换规定品质的易损件和零配件。电梯使用期间请注意遵守原厂更换零配件计划的要求。

注明: 使用寿命的期限允许 10%的偏差。

1. 14 井道进水时的安全措施

1. 15. 1 非消防电梯: 当有水进入井道内时, 允许电梯停止运行, 但须保证电梯始终处于安全状态, 如保证电梯曳引机制动器等能够安全制动, 钢带/钢丝绳与曳引轮仍然保持足够的曳引力、不会发生打滑现象。特别是对于机房或曳引机布置在井道下部的电梯更要完善相关保护措施。

1. 14. 2 消防电梯: 在电梯井道进水的时候, 电梯也能正常安全运行。特别是对于机房或曳引机布置在井道下部的电梯更要完善相关保护措施。

1. 14. 3 集水坑及集水坑内的排水设施由采购人按照中国国家标准 GB50045 配置。

1. 15 部件制造日期:

所有部件的制造日期不能比合同规定的整机出厂日期提前 6 个月以上。

1. 16 培训

1. 16. 1 中标人应为采购人的设备维修管理人员进行培训, 培训内容包括但不限于设备原理、设备安装、设备维修等。

1. 16. 2 接受培训人数: 按照 0. 3 人/台计算。

1.16.3 在投标文件中提供详细的培训计划。

1.17 检测报告：

在投标文件中提供由国家授权的权威机构出具的同类产品的检测报告（全套，不能只提供检测报告的一部分），检测报告中允许制造的规格应覆盖本次投标产品。

1.18 电梯提升高度

电梯提升高度允许在业主下达供货清单之前进行调整，当提升高度在 $\pm 300\text{mm}$ 的范围内变化时，应不影响设备单价和安装单价的变化。

附件 13:

承包人用于本工程施工的机械设备表

序号	机械或设备 名称	规格 型号	数量	产地	制造 年份	额定功率 (kW)	生产 能力	备注

附件 14:

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				

第五章 招标工程量清单

工程量清单及投标报价说明

随本招标文件同时发布电子工程量清单文件。

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。

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。

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。

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。
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、诚信承诺书
- 六、远程参与开标会议诚信承诺书
- 七、施工组织设计
- 九、资格审查资料
- 八、投标保证金凭证
- 十、已标价工程量清单
- 十一、业绩资料
- 十二、 其他材料（含定标材料）

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（适用于两阶段开评标项目）

_____（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，并承担一切质量缺陷保修责任。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

第二阶段投标函（适用于两阶段开评标项目）

_____（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，并承担一切质量缺陷保修责任。

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

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、诚信承诺书

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，且不符合招标文件的规定，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

六、远程参与开标会议诚信承诺书

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、侵犯同行企业的合法权益。

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：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

八、施工组织设计

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；

(二) 项目负责人简历表

项目负责人简历表

姓 名		年 龄		身份证号码	
职 称		职 务			
建造师专业等级					
学历		所学专业			
参加工作年限		从事项目负责人年限			
近年来完成的类似项目情况					
项目名称	建设规模	开、竣工日期	项目描述	合同价	其他说明

说明：

1. 投标人编制投标文件时，应将项目负责人（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 款规定的材料）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

见索即付投标保函（如采用）

我行编号：_____

开立日期：_____年_____月_____日

致：南通市城镇房地产开发有限公司（以下简称“贵方”）

地址：南通市崇川区城港路 28 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。

_____（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（含定标材料）

其他材料