

# CR24024 地块项目 EPC 工程总承包

## 招 标 文 件

(资格后审、评定分离)

项目编号：A3206010318001122001

标段编号：A3206010318001122001001

招 标 人：南通鑫睿置业有限公司

代理机构：江苏建博工程管理咨询有限公司

日 期：2025 年 6 月 21 日

# 工程招标文件备案表

编制人：陈芳敏、顾东生

日期：2025年6月21日

招标人(盖章)

法定代表人(签字或盖章)

招标代理机构(盖章)

法定代表人(签字或盖章)

日期：2025年6月21日

## 目 录

第一章 招标公告.....	3
第二章 投标人须知.....	21
第三章 评标办法.....	61
第四章 合同条款及格式.....	77
第五章 报价清单.....	186
第六章 发包人要求.....	187
第七章 发包人提供的资料.....	194
第八章 投标文件格式.....	195

# 第一章 招标公告

## CR24024 地块项目 EPC 工程总承包

### 招标公告

#### 1. 招标条件

本招标项目 CR24024 地块项目已由相关部门批准建设(备案证号:崇数据备【2025】346 号),项目业主单位为南通鑫睿置业有限公司,建设资金来自企业自筹,项目出资比例为 100%。项目已具备招标条件,现对该项目的 CR24024 地块项目 EPC 工程总承包进行公开招标,特邀请有兴趣的潜在投标人参加投标。

#### 2. 项目概况与招标范围

##### 2.1 项目概况

2.1.1 建设地点:南通市崇川区园林路东、观新路南

2.1.2 建设规模:CR24024 地块项目,用地面积 49491 m<sup>2</sup>,总建筑面积约 121000 m<sup>2</sup>。其中地上建筑面积约 75000 m<sup>2</sup>(含不计容面积),地下建筑面积约 46000 m<sup>2</sup>(含人防,负一层)。建设内容包括低层住宅,小高层住宅、办公、商业及相关配套用房(包括物业管理用房、文化活动站、体育活动站、居家养老服务站、婴幼儿照护服务站、居委会、公共厕所、生活垃圾收集站、治安联防站、邮政服务、配电间、开闭所等)等。

2.1.3 工期要求:工期总日历天数:1024 日历天(暂定开工 2025 年 7 月 26 日,交付 2028 年 5 月 15 日)。其中:①设计开工日期:2025 年 7 月 26 日,2025 年 9 月 16 日完成施工图设计及施工图审查(建筑、结构、水电暖);②施工计划开工日期:2025 年 8 月 11 日,工程竣备证获取日期:2027 年 12 月 30 日(具体以建设单位或监理单位发出的书面通知为准)。具体以发包人书面通知为准。

##### 2.1.4 质量要求:

(1) 设计要求的质量标准:各阶段设计成果符合国家技术规范、标准、规程及发包人要求,达到设计任务书要求的深度,报相关部门审批,经发包人邀请的行业专家对设计质量、设计深度、设计使用功能等进行集中审核并通过,经发包人书面认可且最终通过相关部门批准和施工图审查合格。

(2) 施工要求的质量标准:合格。工程所有物资(设备、材料、构配件等)质量须符合设计图纸及国家、行业有关标准和规范要求,合格率达到 100%,并满足发包人委托的第三方机构进行的过程评估及交付评估的相关要求。

##### 2.2 招标范围:

本次招标范围为 CR24024 地块项目的设计、采购、施工的工程总承包,包括但不限于:

①本项目用地范围内所有工程的施工图设计、各专项设计和深化（含二次）设计、售楼处、样板房、临时样板展示区、会所、架空层等设计，以及施工全过程的施工指导及技术咨询、现场服务、设计变更及项目验收等相关设计配合服务，设计方案完善及优化修改直至通过相关部门的审核、技术交底、过程服务配合、专家评审、取得施工图审图合格证等。包括但不限于建筑、结构、人防（含平战转换）及人防标识、给排水、暖通、电气、通风空调新风、消防、智能化、幕墙及钢结构、建筑节能、绿色建筑、BIM（户内、地库及室外）、室外配套（道路、停车位、雨污水、庭院灯、综合管网总体协调、标识标牌等）、管线综合设计、室外雨污水设计、绿建设计、围墙（含庭院门深化）、主次入口、景观园建及绿化（园路基础、地面铺装、水景、景墙基础及面层、景观廊架、景观水电安装及设备、雕塑、景观软装及小品等）、导视标识（含垃圾桶等）、泛光照明、精装修（公共区域、电梯轿厢、架空层、配套用房、售楼处、样板房及会所）、品质地库提升设计等专业、专项设计、外立面立控图，以及各类专业深化设计（装配式预制深化设计、门窗、栏杆、单元门、配电箱、百叶、雨棚、精装修橱柜、户内门、淋浴房等部品部件深化设计、外立面深化设计、保温深化设计、地库及单体标识标牌、地库分色与划线设计、入户门深化设计、防火门深化设计、智能化深化设计、智能家居专项设计、电梯专项设计、信报箱深化设计、空调新风地暖专项设计、同层排水深化设计、泳池系统专项设计、雨水回收深化设计、太阳能深化设计、消防工程设计、汽车和非机动车坡道的室外玻璃雨棚、室外非机动车停车棚等），且含不利因素编制、车位销售附图、户型合同附图、交付水电两书等文件的编制工作。

②采购、施工内容：本项目图纸范围内涉及到的所有建筑结构工程【包括建筑、结构、装配式、土方、桩基（前期临电若未通期间的柴油发电机租聘和耗材等费用）、围护、地基换填（如有）、降水、门窗（儿童锁、组角注胶工艺）、外幕墙、涂料、保温线条、栏杆、钢结构、变电所土建、外架采用盘扣+全新钢板冲孔网、非样板房洋房楼栋一层结构（二层楼面）设置花篮式挑架、全专业“确幸工坊”、政策性管控影响土方外运内倒（风险自行考虑）、智慧工地系统、水电安装、暖通、消防、智能化、人防、地库、储藏室、泛光照明、空调新风地暖、信报箱、抗震支架、除湿机及风幕机、太阳能、电梯（含售楼处及样板房电梯安装及二次改造、样板房井道缓冲层顶板浇筑及拆除、顶层外招洞口预留及恢复、电梯验收临时电缆及正式通电前临时电专线配置、配电箱、五方通话使用期间的维护保养费、专人开梯费、施工用梯木工板保护、电梯交付装修、移交物业前的电梯年检费）、因燃气、自来水、供电、排污及广电红外外市政接入红线内可能涉及的绿化和市政道路占用手续和费用及路线上临时硬质道路的破除及恢复等。现场不利因素（包含水塘土方置换、电井/水井移位、原始宅基地破除等）施工，负责承包人范围和专项分包单位所有洞口套管预留预埋及封堵、二次开洞及封堵（含防火封堵）及相应费用；红线外涉及的所有土地租赁、土方平衡、围挡接收及后期维护；红线外高压线杆拆除临时路配合。

**展示区：**售楼处及样板区专线临时电源（临时箱变接入）、售楼处及样板区临时自来水供水（从基建水表后双路专线 DN65 管路供水）、售楼处及展示区临时排污、售楼处及展示区的空调新风地暖、信报箱、抗震支架、泳池、同层排水、泛光照明、除湿机及风幕机（含电源及排水

设施)、充电桩(含桥架、配管、电源箱、电缆等)、太阳能、电梯(含售楼处及样板房电梯安装及二次改造、井道缓冲层顶板浇筑及拆除、顶层外招洞口预留及恢复、电梯验收临时电缆及正式通电前临时电专线配置、配电箱、五方通话、使用期间的维护保养费、电梯交付装修、移交物业前的电梯年检费)、门窗、百叶、外装饰幕墙及保温线条涂料、单元门厅及公区、架空层、栏杆、钢结构、单元门厅及公区、架空层、展示区围挡及挡土墙(含地下室临边结构截水墙及围挡、电源)、看房通道(含装修)、营销中心、样板房上一层设置花篮式挑架(含后期替代吊篮托架措施费)及内设防尘网、样板房上一层截水、全专业“确幸工坊”，所有精装修工程(示范区内的售楼处、样板房、会所、架空层、配套用房、单元门厅及公区装修、汽车坡道装修、各类功能用房装修(含品牌墙、工艺工法间、智慧案场、沙盘基座等)，精装修材料采购及安装(包括墙地砖、空调、新风、地暖、橱柜、灯具、开关插座、木地板、五金洁具等部品部件)，后改造工程(售楼处、配套用房、实体样板房，原则上要求不同户型均需要做实体交付样板，外立面装饰、具体数量及位置以发包人要求为准)、园区内道路、绿化、综合管网、展示区范围临时围墙搭建及改造、室外市政、道路、景观所有硬质及绿化(园路基础、地面铺装、水景、景墙基础及面层、景观廊架、景观水电安装及设备、雕塑、景观软装及小品等)、别墅区景观庭院二次施工改造、示范区、样板房、临时展厅、雨水及室外供电排管、供电井、各类垃圾房、广场、停车场、标识标牌、交通划线、导向标识、围墙、水池、配电间、喷泉、庭院灯、充电桩)，不限于后续二展、三展。

③项目包含的各项检测检验、单机调试、联合调试等，提供相关工作及设备操作流程、手册，配合提供相关培训服务等。

④根据上级主管部门要求，完成合同约定的工作，需完成的所有相关审批、报批报验、竣工验收备案归档、送档、绿建节能验收、规划验收、人防验收、消防验收、竣工验收及备案证等工作。

⑤试桩、供电【红线内外所有正式电的配电工程，公用变电所工程(公用变电所到计量点的供配电、部分计量点到用电点的供配电)，专用变电所工程(专用变电所到用电点的供配电)】、供气、供水(表前)、污水(室外)、有线电视、通信三网合一、信号覆盖、试桩检测、桩基检测、红线围挡、交通标识、导视系统等不含在本次承包范围中，但须配合为上述实施单位免费提供施工便道、垂直运输、定位放线及标高管控(与市政及临时施工道路标高衔接)、临时脚手架、临时用水用电接口、水电费用、材料库房、垃圾清运等，由此产生的费用由承包人综合考虑在投标报价中，不另行支付。

注：以上招标范围内的工作内容均包含在项目报价中。完成本项目内所有设计、采购、保管、施工、调试、预验收和竣工验收、结算、维护保修等工程及相关配套工程。具体发包范围：发包人有根据改造要求进行调整，投标人需无条件服从。

### 3. 投标人资格要求

3.1 各投标单位要求：应同时具备①建筑工程施工总承包贰级及以上资质、②工程设计综合资质或建筑行业设计甲级或建筑行业（建筑工程）专业甲级资质。

3.2 本项目 接受 联合体投标。若投标单位不同时具备以上两项资质，可以联合体的形式参与投标，联合体牵头单位必须为具备建筑工程施工总承包贰级及以上资质的施工单位，且双方必须签订有效的联合体协议书。

(a) 联合体成员总数不得超过 2 家，其中设计单位不得超过 1 家，施工单位不得超过 1 家；

(b) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

(c) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体进行投标；

(d) 联合体各方应分别按照本招标文件的要求，填写投标文件中的相应表格，并由联合体牵头人负责对联合体各成员的资料进行统一汇总后一并提交给招标人；联合体牵头人所提交的投标文件应认为已代表了联合体各成员的真实情况；

(e) 尽管委任了联合体牵头人，但联合体各成员在投标、签约与履行合同过程中，仍负有连带的和各自的法律责任。

3.3.1 投标人拟派工程总承包项目经理：须具备建筑工程专业一级注册建造师资格，同时具备建设行政主管部门颁发的有效安全生产考核合格证（B 证），且必须满足下列（1）、（2）条件：

(1) 总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。

(2) 总承包项目经理是非变更后无在建工程，或总承包项目经理是变更后无在建工程（必须原合同工期已满且变更备案之日已满 6 个月），或因非承包方原因致使工程项目停工或因故不能按期开工、且已办理了总承包项目理解锁手续，或总承包项目经理有在建工程，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。以上在建工程是指在其他项目担任项目负责人职务。

**注：工程总承包项目经理可兼任施工负责人，但不得兼任设计负责人。**

3.3.2 投标人拟派设计负责人：须具备国家一级注册建筑师资格；

3.3.3 投标人拟派施工负责人：须具备建筑工程专业一级注册建造师资格，同时具备建设行政主管部门颁发的有效安全生产考核合格证（B 证），且必须满足下列（1）（2）条件：

(1) 施工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) 施工负责人是非变更后无在建工程，或工程施工负责人是变更后无在建工程（必须原合同工期已满且变更备案之日已满 6 个月），或因非承包方原因致使工程项目停工或因故不能按期开工、且已办理了施工负责人解锁手续，或施工负责人有在建工程，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

规模在施工负责人执业范围之内。

**特别提醒：如投标人拟派的工程总承包项目经理、施工负责人为建筑工程专业壹级注册建造师，必须根据《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》（建办市〔2021〕40号）文件要求使用并提供电子证书，如未按文件要求提供电子证书，该电子证书无效，视为拟派项目负责人的资格不符合要求。**

**如投标人拟派的设计负责人为国家一级注册建筑师，必须根据全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子证书工作的通知（注建〔2021〕2号文件执行），否则视为设计负责人的资格不符合招标文件要求。**

3.4 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。

3.5 投标人及拟派项目负责人应具备其他要求：

3.5.1  投标人  工程总承包项目经理 承担过类似工程；

拟派工程总承包项目经理自 2022 年 6 月 1 日以来（时间以竣工验收日期为准），在投标企业任职期内承担过单项合同总建筑面积 9 万平方米及以上的建筑工程（不含厂房及厂房配套建筑）施工业绩，并在该项目中担任工程总承包项目经理或施工项目负责人。

注：（1）上述业绩证明材料须同时提供中标通知书（或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位（或监理单位）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】三项证明材料，缺一不可；

（2）如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，投标人须为施工单位，且仅认定投标人在该项目中承担施工的部分；如投标人独立（非联合体形式）承担工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，仅认定投标人在该项目中承担施工的部分。如业绩资料中未载明其承担部分的内容及建筑面积等业绩要素信息的，需提供建设单位出具的相关证明材料；

（3）若以上三项材料均体现项目负责人姓名的，项目负责人姓名必须一致。如为变更后的项目负责人需提供经业主同意的变更证明及经监管机构备案过的材料（项目负责人发生过变更的，工程完成 70% 工程量前变更项目负责人的，该工程的业绩属于变更后的项目负责人）。

（4）联合体参与本项目投标的，仅认可联合体牵头单位的类似业绩。

3.5.2 具有独立订立合同和履行合同的能力；

3.5.3 企业的资质类别、等级和工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人的资格等级、注册专业均符合国家有关规定；

3.5.4 施工企业具备安全生产条件，并取得安全生产许可证；

3.5.5 拟派工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人必须为投标企业正式人员，若为联合体参与本项目投标的，拟派工程总承包项目经理及施工负责人须为联合体牵头单位（即施工

单位)正式员工,设计负责人须为联合体成员单位(即设计单位)正式员工;须提供其与投标企业双方签订的有效劳动合同书(本项目不接受退休返聘人员);

3.6 投标人及拟派工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人应具备其他要求:

自 2022 年 6 月 1 日以来,企业和拟派工程总承包项目经理、设计负责人、施工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;

自 2023 年 6 月 1 日以来,企业没有无正当理由放弃中标资格(不含工程总承包项目经理、设计负责人、施工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;

自 2024 年 3 月 1 日以来,企业没有因拖欠工人工资被招标项目所在地省、市、县(市、区)建设行政主管部门通报批评的;

自 2019 年 6 月 1 日以来,投标人或者拟派工程总承包项目经理、设计负责人、施工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:     /    。

3.7 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(指本项目要求的资质)不处于不合格状态。

3.8 未尽之处具体详见招标文件第三章“评标办法”中的“资格评审标准”。

#### 4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间为: 2025 年 6 月 21 日至 2025 年 7 月 24 日 09 时 30 分;

4.2 招标文件获取方式: 投标人使用“标证通”、“国信 CA”或“CFCA”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: 南通市公共资源电子交易平台;

#### 5. 投标截止时间

5.1 投标截止时间为: 2025 年 7 月 24 日 09 时 30 分。

5.2 逾期送达的投标文件, 招标人不予受理。

#### 6. 资格审查

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。

#### 7. 评标方法

本次招标采用 综合评估法(评定分离), 具体评标标准和方法详见招标文件第三章。

#### 8. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在 江苏建设工程招标网、南通市公共资源交易网 上发布。

#### 9. 特别提醒:

(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, 其投标文件不予接受。

(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。

#### 10. 联系方式

招标人	南通鑫睿置业有限公司	招标代理机构	江苏建博工程管理咨询有限公司
地 址	南通市崇川区丰和大厦 A 座 9 楼	地 址	南通市崇川区同济科技园 B7 栋 4 楼
联系人	袁先生	联系人	陈芳敏、顾东生
电 话	0513-55883586	电 话	13814618609、15301475059

附件：

## 评标办法

### 【综合评估法（评定分离）】

评标办法中所需投标人提供的可在企业主体库备案的证明材料（具体材料详见投标人须知前附表中的“需从企业主体库中获取的材料”），一律从经南通市备案的企业主体库导入投标文件中的相应模块作为评审依据，否则在评标时评委会会有权不予认可，部分无法在企业主体库备案的证明材料，投标人可将其清晰扫描并直接上传于投标文件中，投标人自行承担因扫描件模糊所产生的一切后果。尚未在企业主体库备案的投标人应在编制投标文件之前尽快办理。

投标人上传系统的相关证明材料均应为原件的扫描件且清晰可见，否则，投标人自行承担因扫描件模糊等问题导致评委无法辨识的一切后果。

本工程采用远程不见面交易的模式，开标当日，投标人无需到达开标现场，仅需在任意地点通过鸿雁3.0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，具体内容和规定详见招标文件。

本工程采用评定分离方式，且采用资格后审，具体资格审查、评标、定标细则如下：

#### 一、开标、评标、定标程序

CA锁解密→资格审查评审→设计文件评审→项目管理组织方案、工程总承包项目经理答辩评审→综合标评审、经济标评审→推荐中标候选人。

工程总承包项目招标采用两阶段评标。开标、评标活动分两个阶段进行：

第一阶段：先开资格审查资料及设计文件部分，并进行评审。在资格审查合格且设计文件评审得分在15分及以上的投标人中，只有得分汇总排在前几名的投标人（投标人>7家的，取前7名；3家≤投标人≤7家，全部入围）才能进入第二阶段商务技术部分（项目管理组织方案、项目管理机构、经济标（工程总承包报价））开标及评标。若初步设计优化评审得分相同时由招标人通过抽签方式确定排名。

第二阶段：开启所有投标文件的商务技术部分后，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对商务技术部分进行评审。**设计文件得分带入第二阶段。**

#### 二、评审标准

评标委员会按形式评审因素和评审标准、资格评审标准、响应性评审标准，对各投标人递交的资格审查资料进行评审。

（一）资格符合性评审：

（1）形式评审

序号	评审因素	评审标准
----	------	------

1	投标人名称	与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致
2	资格审查文件签字盖章	有法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章
3	资格审查文件格式	符合招标文件要求并附有需提供材料原件的扫描件

(2) 资格评审标准

序号	评审因素	评审标准
1	营业执照	具备有效的营业执照，若为联合体参与本项目投标的，则联合体各方均须提供
2	安全生产许可证	具备有效的安全生产许可证（如以联合体方式投标，由联合体牵头人提供）
3	企业资质等级	<p>应同时具备①<b>建筑工程施工总承包贰级及以上资质</b>、②<b>工程设计综合资质或建筑行业设计甲级或建筑行业（建筑工程）专业甲级资质</b></p> <p>本项目 <u>接受</u> 联合体投标。若投标单位不同时具备以上两项资质，可以联合体的形式参与投标，<b>联合体牵头单位必须为具备建筑工程施工总承包贰级及以上资质的施工单位</b>，且双方必须签订有效的联合体协议书。</p> <p>(a) <b>联合体成员总数不得超过 2 家，其中设计单位不得超过 1 家，施工单位不得超过 1 家；</b></p> <p>(b) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；</p> <p>(c) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体进行投标；</p> <p>(d) 联合体各方应分别按照本招标文件的要求，填写投标文件中的相应表格，并由联合体牵头人负责对联合体各成员的资料进行统一汇总后一并提交给招标人；联合体牵头人所提交的投标文件应认为已代表了联合体各成员的真实情况；</p> <p>(e) 尽管委任了联合体牵头人，但联合体各成员在投标、签约与履行合同过程中，仍负有连带的和各自的法律责任。</p>
4	拟派工程总承包项目经理要求（必须为联合体牵头单位人员）	<p>投标人拟派工程总承包项目经理：<u>须具备建筑工程专业一级注册建造师资格，同时具备建设行政主管部门颁发的有效安全生产考核合格证（B 证）</u></p> <p><b>特别提醒：如投标人拟派的工程总承包项目经理、施工负责人为建筑工程专业壹级注册建造师，必须根据《住房和城乡建设部办</b></p>

		<p>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电子证书，如未按文件要求提供电子证书，该电子证书无效，视为拟派项目负责人的资格不符合要求。</p> <p>注：工程总承包项目经理可兼任施工负责人，但不得兼任设计负责人。</p>
5	设计负责人（如联合体投标的，由设计单位提供）	<p>拟派设计负责人：须具备国家<u>一级注册建筑师资格</u>。</p> <p><b>特别提醒：如投标人拟派的设计负责人为国家一级注册建筑师，必须根据全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子证书工作的通知（注建[2021]2号文件执行），否则视为设计负责人的资格不符合招标文件要求</b></p>
6	施工负责人（如联合体投标的，由施工单位提供）	<p>投标人拟派施工负责人：须具备<u>建筑工程专业一级注册建造师资格</u>，同时具备建设行政主管部门颁发的有效安全生产考核合格证（B证）</p> <p><b>特别提醒：如投标人拟派的工程总承包项目经理、施工负责人为建筑工程专业壹级注册建造师，必须根据《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》（建办市（2021）40号）文件要求使用并提供电子证书，如未按文件要求提供电子证书，该电子证书无效，视为拟派项目负责人的资格不符合要求。</b></p>
7	工程总承包项目经理业绩（如联合体投标的，由联合体牵头单位提供）	<p>拟派工程总承包项目经理自2022年6月1日以来（时间以竣工验收日期为准），在投标企业任职期内承担过单项合同建筑面积9万平方米及以上的建筑工程（不含厂房及厂房配套建筑）施工业绩，并在该项目中担任工程总承包项目经理或施工项目负责人。</p> <p>注：（1）上述业绩证明材料须同时提供中标通知书（或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位（或监理单位）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】三项证明材料，缺一不可；</p> <p>（2）如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包（EPC或设计施工一体化）的，投标人须为施工单位，且仅认定投标人</p>

		<p>在该项目中承担施工的部分；如投标人独立（非联合体形式）承担工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，仅认定投标人在该项目中承担施工的部分。如业绩资料中未载明其承担部分的内容及建筑面积等业绩要素信息的，需提供建设单位出具的相关证明材料；</p> <p>（3）若以上三项材料均体现项目负责人姓名的，项目负责人姓名必须一致。如为变更后的项目负责人需提供经业主同意的变更证明及经监管机构备案过的材料（项目负责人发生过变更的，工程完成 70%工程量前变更项目负责人的，该工程的业绩属于变更后的项目负责人）。</p> <p>（4）联合体参与本项目投标的，仅认可联合体牵头单位的类似业绩。</p>
8	<p>拟派工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人必须为投标企业正式人员</p>	<p>须提供拟派工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人与投标企业双方签订的有效劳动合同书（本项目不接受退休返聘人员）。</p> <p>若为联合体参与本项目投标的，拟派工程总承包项目经理及施工负责人须为联合体牵头单位（即施工单位）正式员工，设计负责人须为联合体成员单位（即设计单位）正式员工</p>
9	联合体协议书（如有）	联合体协议书（格式详见第七章）。
10	拟派项目负责人无在建工程承诺书	提供《诚信承诺书》（格式详见第七章）
11	承诺书	提供《诚信承诺书》及《远程参与开标会议诚信承诺书》（格式详见第七章）
12	资质动态核查	<p>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（指本项目要求的施工资质）处于不合格状态的，其资格审查不予通过。</p> <p>投标文件递交截止时间当日，代理机构登录“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”，检查资格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。</p>

13	投标保证金	<p>投标保证金缴纳方式包括现金方式和非现金方式。现金方式包含：银行转账、网银、电汇；非现金方式包含：银行保函。各投标人必须以企业法人基本存款帐户办理保证金缴纳手续。</p> <p>须同时提供以下材料：</p> <p>1) 有效的投标保证金缴纳凭证；</p> <p>2) 投标人的基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）；</p> <p>3) 如采用非现金方式：保函按招标文件格式提供。保函的费用应由投标人基本账户汇出。</p>
备注	<p>上述资格审查内容须按规定上传提供清晰可辨认的扫描件，扫描件不清楚导致无法辨认的且任意一项经评标委员会评审不通过的，则资格审查不予通过。</p>	

(二) 详细评审

1、设计文件（25分）（暗标）

本工程设计文件从以下几个方面进行评分（得分取设计文件评委评分中分别去掉一个最高和一个最低评分后的平均值为最终得分，采用四舍五入法保留两位小数）

评审项	评分因素	评审内容	分值
设计文件 (25分)	1. 设计说明书	<p>1. 设计说明能对项目的设计方案解读准确</p> <p>2. 设计说明文件内容深度符合扩初设计文件要求深度。</p> <p>3. 项目设计的各项主要技术经济指标是否满足招标人功能需求。</p>	0-4分
	2. 总平面设计	<p>1. 总平面设计构思及指导思想。</p> <p>2. 总平面设计贴合项目需求室外配套及管线路径、给排水设计。</p>	0-4分
	3. 建筑设计	<p>1. 建筑图纸设计符合质量标准要求，达到扩初图纸设计深度。</p> <p>2. 建筑设计是否符合国家规范标准及地方规划要求</p> <p>3. 各项经济技术指标是否满足招标人功能需求。</p>	0-4分
	4. 结构设计	<p>1. 结构图纸设计符合质量标准要求，达到扩初图纸设计深度。</p> <p>2. 结构设计是否符合国家规范标准要求。</p> <p>3. 结构布置图和计算书是否符合国家法律法规及规范标准要求。</p>	0-3分
	5. 设备设计（建筑电气、给水排水、供暖通风与空气调	<p>1. 各专业图纸设计符合质量标准要求，达到扩初图纸设计深度。</p> <p>2. 各专业设计是否符合国家规范标准及地方规划要求。</p>	0-4分

	节等专项设计)		
	6. 新技术、新材料、新设备和新结构应用	1. 基于 RVIT 软件, 提供地下车库 BIM 整体设计模型 (含土建、机电) 效果 1 份, 主要车道管线剖面图 3 份, 针对项目提出合理化建议。	0-2 分
	7. 绿色建筑与装配式建筑设计	1. 采用科学合理的绿色建筑(建筑节能)措施。 2. 绿色建筑自评估报告。 3. 满足装配式设计要求的相关设计图纸。	0-2 分
	8、经济分析	1. 概算文件编制内容完整、合理。	0-1 分
	9、设计深度	1. 是否符合图纸扩初设计要求。 2. 是否符合国家规定的《建筑工程设计文件编制深度规定》。	0-1 分

注：1、本项目设计文件为暗标，设计文件无需制作封面。设计文件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。投标人的投标文件违反招标文件暗标要求的，投标文件技术评审不通过，按无效标处理。

2、特别提醒：本项目设计文件为暗标且采用横向评审。因电子投标系统的限制，各投标人的设计文件应上传至“施工组织设计”节点。如果评审项里没有提供或者提供的内容完全不符合要求则本评审项按 0 分计。

## 2、项目管理组织方案（12分，暗标）

评审项	评分因素	评审内容	最大页数	分值
项目管理组织方案 (10分)	1. 总体概述	对工程总承包的总体设想、组织形式、各项管理目标及控制措施、设计、施工实施计划、设计与施工的协调措施等内容进行评分。	0-15	1.4-2分
	2. 施工平面布置规划	对施工现场平面布置和临时设施、临时道路布置等内容进行评分。	0-20	1.4-2分
	3. 施工的重点难点	对关键施工技术、工艺及工程项目实施的重点、难点和解决方案等内容进行评分。	0-35	1.4-2分
	4. 施工资源投入计划	对劳动力、机械设备和材料投入计划进行评分。	0-15	1.4-2分
	5. 建筑信息模型(BIM技术)	对建筑信息模型(BIM)技术的使用等内容进行评分。	0-15	1.4-2分
工程总承包项目经理	评标委员会根据本工程特点，对拟派工程总承包项目经理的专业技术及管理水平采用书面答辩的方式进行考核，由评标委员会根据项目负责人的现			0-2分

理答辩（2分）	<p>场答辩情况进行打分，本次答辩共 2 道题。</p> <p>注： 项目负责人答辩采用书面方式回答，答辩采用暗标评审，投标人拟派工程总承包项目经理需携带本人有效居民身份证原件、委任书在 2025 年 7 月 24 日 9 时 30 分前抵达南通市公共资源交易中心(地址:南通市工农南 150 号市政政务中心裙楼 4 楼)开标室(以开标当日电子屏显示的为准)并签到，逾期到达的，视为自动放弃答辩。拟派工程总承包项目经理未在规定时间内签到或未按上述要求携带身份证原件及委任书的，不可参加答辩。签到完成后直至答辩结束，总承包项目经理应接受公共资源交易中心工作人员、招标人及招标代理机构人员的管理及安排，不得随意离开答辩现场，各投标人及相关人员需提前做好相关准备工作。本项目统一采用黑色中性水笔作答，工程总承包经理须自行携带相关文具，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，本项不得分。未参与答辩的投标人本项不得分。</p>
---------	---

注：①项目管理组织方案各评审项不得超过对应最大页数，每超过 1 页扣 0.01 分，扣完为止；  
②项目管理组织方案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；项目管理组织方案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%。  
③本项目项目管理组织方案文件为暗标，项目管理组织方案无需制作封面。项目管理组织方案文件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。项目管理组织方案文件投标文件字体除图表、图片外所有文字采用“宋体”，字体大小为小四号“常规”字。投标人的投标文件违反招标文件暗标要求的，投标文件项目管理组织方案评审不通过，按无效标处理。  
④因电子投标系统的限制，项目管理组织方案对应上传至“项目管理组织方案”节点中，因未上传至指定位置不得分的，责任自负。

**3、综合标（10分）**

评审内容	评审标准	评分范围
投标人市场信用评价评分标准（8分）	<p>投标人市场信用评价得分=企业(房建类)信用得分*8%(计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入)。</p> <p>注:企业信用得分以评标系统获取的建设主管部门最新评定的房建类信用得分为准。</p>	0-8 分
工程总承包项目经理类似业绩（2分）	①拟派工程总承包项目经理自 2022 年 6 月 1 日以来（时间以竣工验收日期为准），在投标企业任职期内承担过单项合同建筑面积 9.5	0-2分

分)	<p>万平方米及以上、11 万平方米以下的建筑工程（不含厂房及厂房配套建筑）施工业绩，并在该项目中担任工程总承包项目经理或施工项目负责人；每有一个得 1 分；</p> <p>②拟派工程总承包项目经理自 2022 年 6 月 1 日以来（时间以竣工验收日期为准），在投标企业任职期内承担过单项合同建筑面积 11 万平方米及以上的建筑工程（不含厂房及厂房配套建筑）施工业绩，并在该项目中担任工程总承包项目经理或施工项目负责人；每有一个得 2 分；</p> <p>本项最高得 2 分。</p> <p>注：（1）上述业绩证明材料须同时提供中标通知书（或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位（或监理单位）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】三项证明材料，缺一不可；</p> <p>（2）如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，投标人须为施工单位，且仅认定投标人在该项目中承担施工的部分；如投标人独立（非联合体形式）承担工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，仅认定投标人在该项目中承担施工的部分。如业绩资料中未载明其承担部分的内容及建筑面积等业绩要素信息的，需提供建设单位出具的相关证明材料；</p> <p>（3）若以上三项材料均体现项目负责人姓名的，项目负责人姓名必须一致。如为变更后的项目负责人需提供经业主同意的变更证明及经监管机构备案过的材料（项目负责人发生过变更的，工程完成 70% 工程量前变更项目负责人的，该工程的业绩属于变更后的项目负责人）。</p> <p>（4）本条投标人业绩与资格审查业绩可以为同一业绩。</p>
----	---

#### 4、经济标（53分）

投标人所报投标总价不得高于招标人设置的最高限价，所报各类别报价高于招标人设定的各类别最高限价，均按无效报价处理。

评审内容	评审标准	评分范围
投标报价评审 (工程总承包范	(1) 确定有效报价：投标人所报投标总价低于或等于招标人设置的最高限价，各类别报价低于或等于招标人设定的各类别最高限价，	0-53 分

<p>围内所有费用) (53分)</p>	<p>但投标价格低于成本的除外。</p> <p>(2) 确定评标基准价：本工程设两种计算办法，在开标时由招标人代表现场随机抽取其中一种计算评标基准价。<b>本工程经济标评审时以投标人所报的投标总价作为评审依据。</b></p> <p>方法一：以有效投标文件的最低评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同）为评标基准价，评标价等于评标基准价的得 53 分，评标价与评标基准价相比较，每上浮 1%扣 0.6 分，偏离不足 1%的，按照插入法计算得分（得分四舍五入，保留小数点后两位）。</p> <p>方法二：以有效投标文件的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同）算术平均值为 A，评标基准价 = <math>A * (1 - K)</math>，K 值的取值范围为 <u>3%、3.5%、4%、4.5%</u>（开标时招标人随机抽取），评标价等于评标基准价的得 53 分，评标价与评标基准价相比较，每上浮 1%扣 0.6 分，每下浮 1%扣 0.1 分，偏离不足 1%的，按照插入法计算得分（得分四舍五入，保留小数点后两位）。</p> <p>注：评标委员会在评标报告上签字后，上述的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变，但评标过程中的计算错误可作调整；有效投标文件是指未被评标委员会判定为无效标的投标文件。</p>	
<p>评标委员会在评标报告上签字后，上述的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变，但评标过程中的评审错误或计算错误可作调整；有效投标文件是指未被评标委员会判定为无效投标的投标文件。</p>		

### (三) 确定中标候选人

各投标人总得分=设计文件得分+项目管理组织方案得分+综合标得分+经济标得分，评标委员会将根据各投标人总得分由高到低向招标人推荐中标候选人（不排序），若总得分相同时以项目管理组织方案得分高者优先入围；若项目组织管理方案得分仍相同，则以经济标得分高者优先入围；若经济标得分仍相同，则由招标人通过抽签方式确定中标候选人入围单位。

(1) 合格投标单位 < 3 家，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，否则本次招标失败，招标人重新组织招标；

(2) 3 家 ≤ 合格投标单位 ≤ 7 家，则全部推荐为中标候选人；

**注：总得分不带入定标阶段。**

### (四) 评标报告

评标委员会各成员对各投标文件独立进行评审并提出评审意见，经过讨论汇总后形成综合评审意见，内容主要包括：评审情况和推荐理由。

### （五）评标结果公示

招标人在评标工作完成后的3日内，对中标候选人进行公示。公示期为3日。评标结果公示期间因投诉或质疑导致中标候选人少于3家时，则重新招标。评标结果公示期间因投诉或质疑导致中标候选人少于7家时，组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人。

### （六）定标

特别要求：中标候选人公示期内，中标候选人须向招标人或招标代理机构递交详细的定标因素相关资料作为定标评审资料（正本1份、副本4份），具体时间以招标人或招标代理机构通知为准；如未按时递交的，视作放弃本项目中标候选人资格。资料内容如下：**（递交地点：南通市崇川区同济科技园B7栋4楼招标代理部，联系方式：陈芳敏 13814618609、顾东生 15301475059）**

**中标候选人递交的定标评审资料具体内容如下：**

（1）投标报价文件（至少提供投标总价封面、投标总价扉页、总说明、建设项目投标报价汇总表、单项工程投标报价汇总表、单位工程投标报价汇总表）

（2）设计文件和项目管理组织方案文件；

（3）投标人类似业绩（不超过5项）；

（4）所投入的项目主要管理人员等；

（5）其他根据定标因素投标人认为可体现其履约能力、企业综合实力的相关资料。

投标人须自行制定定标评审资料的封面，并将上述资料分别密封在对应封袋内提交（纸质材料还需自行制定目录，提供复印件或打印件并按顺序装订成册），封袋上应标明项目名称、投标人名称、日期，且封袋上加盖投标人公章。所有定标资料的复印件或打印件均须加盖投标人公章（或加盖骑缝章）。

### （七）定标方法及定标因素

（1）定标由招标人组建的定标委员会负责，定标委员会成员数量为5人或5人以上单数。招标人自收到评标报告之日起10日内进入南通市公共资源交易中心召开定标会。

（2）**定标采用票决法定标：**票决法是指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记名票决，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。

#### （3）定标因素：

由组建的定标委员会根据下列内容对中标候选人进行综合评定，投票决定：

- 1) 初步设计优化的合理性、项目管理组织方案的合理性；
- 2) 投标人类似业绩；
- 3) 所投入的项目主要管理人员实力；
- 4) 企业财务状况、企业运营情况、企业信誉、企业规模；
- 5) 投标报价合理性；
- 6) 优先考虑有利于项目实施、履约的条件，投标人自行提供。

(4) 在定标结束后将对定标结果公示在规定的媒介上发布，公示期不少于三日。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。

(5) 评标过程中出现本评标办法未尽事宜，由评标委员会根据有关法律、法规讨论并作出最终解释。

**本公告评标办法与招标文件内容描述不一致的，以招标文件为准。**

## 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	招标人：南通鑫睿置业有限公司 地 址：南通市崇川区丰和大厦 A 座 9 楼 联系人：袁先生 电 话：0513-55883586
1.1.3	招标代理机构	名称：江苏建博工程管理咨询有限公司 地址：南通市崇川区同济科技园 B7 栋 4 楼 联系人：陈芳敏、顾东生 联系电话：13814618609、15301475059
1.1.4	招标项目及标段名称	CR24024 地块项目 EPC 工程总承包，本次招标 1 个标段。
1.1.5	建设地点	南通市崇川区园林路东、观新路南
1.2.1	资金来源	企业自筹
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.2.4	工程款支付方式	详见合同条款 12.4 条
1.3.1	招标范围	详见招标公告
1.3.2	要求工期	<u>工期总日历天数：1024 日历天（暂定开工 2025 年 7 月 26 日，交付 2028 年 5 月 15 日）。</u> 其中：①设计开工日期：2025 年 7 月 26 日，2025 年 9 月 16 日完成施工图设计及施工图审查（建筑、结构、水电暖）；②施工计划开工日期：2025 年 8 月 11 日，工程竣备证获取日期：2027 年 12 月 30 日（具体以建设单位或监理单位发出的书面通知为准）。具体以发包人书面通知为准。 <b>注：受系统模板限制，开标一览表中的工期统一按 1024 日历天填写，开标一览表中的工期不作为评审依据，具体工期按招标文件执行。</b>

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.3.3	质量要求	<p>(1) 设计要求的质量标准：各阶段设计成果符合国家技术规范、标准、规程及发包人要求，达到设计任务书要求的深度，报相关部门审批，经发包人邀请的行业专家对设计质量、设计深度、设计使用功能等进行集中审核并通过，经发包人书面认可且最终通过相关部门批准和施工图审查合格。</p> <p>(2) 施工要求的质量标准：合格。工程所有物资（设备、材料、构配件等）质量须符合设计图纸及国家、行业有关标准和规范要求，合格率达到 100%，并满足发包人委托的第三方机构进行的过程评估及交付评估的相关要求。</p> <p><b>注：受系统模板限制，开标一览表中的质量标准统一按合格填写，开标一览表中的质量标准不作为评审依据，具体质量标准按招标文件执行。</b></p>
1.4.1	投标人资格要求	详见招标公告
1.4.2	是否接受联合体投标	<p>接受，具体要求详见招标公告。</p> <p>如以联合体方式投标的，联合体双方必须按本招标文件第七章的“联合体协议书”填写并签章。有了该文件，投标人只需联合体牵头人制作标书，相关的签章只需联合体牵头人签章即可。</p>
1.5.2	费用承担和设计成果补偿标准费	投标人准备和参加投标活动发生的费用，投标费用自理。本项目无设计补偿费。设计成果的知识产权归发包人所有。
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘。

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.10	分 包	<p><input type="checkbox"/>不允许</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>允许，分包内容要求：</p> <p>（1）工程总承包企业应当加强对分包的管理，不得将工程总承包项目转包，也不得将工程总承包项目中设计和施工业务一并或者分别分包给其他单位。</p> <p>（2）联合体各方不得将联合体协议中分工的主体部分分包给其他单位。</p> <p>（3）分包内容及分包人均须取得招标人书面同意；经发包人批准同意分包的专业工程不免除合同约定的投标人应承担的责任和义务；不得进行转包或违法分包。</p> <p>（4）分包金额要求：非主体结构类别允许分包，需经招标人书面同意。</p> <p>（5）对分包人的资质要求：具备相应承包资质</p>
1.11	偏 离	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 标文件的截止时间	2025 年 7 月 1 日 17 时 00 分前
2.2.2	招标文件澄清发布 时间	2025 年 7 月 1 日 17 时 00 分后
2.4	招标控制价（最高 投标限价）	<p>（1）最高投标限价（控制价）总金额：人民币 69130.95 万元</p> <p>（2）计算方法如下，其中：</p> <p>①设计费最高限价为 1200 万元，本项目设计费为固定单价报价，单价最高限价详见招标文件；</p> <p>②施工总承包工程费（含设备购置费）固定费率最高限价为 85%；施工总承包工程费暂定合计 76866 万元（其中暂估价为 17299 万元）</p> <p>各投标人所报投标总价、设计费总价、设计费单价、施工总承包工程费固定费率均不得高于招标人设定的相应的最高限价，否则按无效标处理。</p>
3.1.1	构成投标文件的材 料	<p><b>（一）投标文件组成</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授</p>

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p>权委托书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标人基本情况表（含营业执照、资质证书等）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>联合体协议书（如有）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>类似工程业绩一览表及业绩证明材料；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程总承包项目经理简历表及证明材料；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>施工负责人简历表及证明材料；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>设计负责人简历表及证明材料；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>项目负责人无在建承诺书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>诚信承诺书（格式见招标文件第七章）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>远程参与开标会议诚信承诺书（格式见招标文件第七章“远程参与开标会议诚信承诺书”）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>设计文件；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>项目管理组织方案；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标函。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>已标价的工程量清单；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>招标文件中要求填写的其他资料；</p> <p><b>（二）需从企业主体库中获取的材料：</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业营业执照；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业资质证书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>安全生产许可证（如联合体投标，则由牵头单位提供）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>总承包项目经理、施工负责人、设计负责人资格证书、职称证书等证明材料；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>业绩证明材料（具体业绩证明材料要求详见第三章评标办法）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>总承包项目经理、施工负责人、设计负责人有效劳动合同书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标人认为必要的其他资料；</p> <p>未尽之处具体详见第三章“评标办法”中的“资格审查标准”及“技术标要求”。若为联合体投标，由联合体牵头单位将联合体成员单位的营业执照、资质证书、相关人员执业资格证书及为投标企业正式人员等证明材</p>

条款号	条款名称	编 列 内 容
		料传入投标文件“其他材料”中。
3.3.1	投标有效期	投标截止日后 60 日历天
3.2.3	合同价格形式	设计费：固定单价； 施工总承包工程费(含设备购置费)：固定费率合同
3.4.1	投标保证金递交	(1) <b>投标保证金的形式</b> ：现金方式和非现金方式，现金方式包含银行转账、网银、电汇等，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。 <b>如为联合体投标，投标保证金必须由联合体牵头单位提供。</b> (2) <b>投标保证金的金额</b> ：人民币 50 万元。
3.4.3	投标保证金退还	开标结束后，转账、电汇、网银形式缴纳的保证金由招标代理或招标人统一办理中标人和未中标人的保证金退还事宜。如本项目招标中遇质疑，投诉，复议等特殊情况，保证金退还时间按相关规定执行。银行电子保函、保险电子保函形式缴纳的投标保证金按协议执行，无需办理退款手续。
3.5	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.6.5	初步设计优化暗标编制要求	<input type="checkbox"/> 不采用 <input checked="" type="checkbox"/> 采用， <u>具体详见第三章评标办法中关于暗标的要求</u>
3.6.6	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提供伍份使用 CA 系统打印出来的完整的投标文件交招标人或招标代理（其中，正本壹份，副本肆份）及不加密 NJSTF 格式文件（光盘贰份）。
4.2.1	投标截止时间	2025 年 7 月 24 日 09 时 30 分
4.2.3	递交投标文件地点	电子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”上传； 投标备份文件递交地点： <u>  /  </u>
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： <b>投标人自行选择任意地点参加远程开标会</b>

条款号	条款名称	编 列 内 容
5.1.2	参加开标会的投标人代表	远程参加开标，无需亲临开标现场
5.2.1	开标程序	(1) 宣布开标纪律； (2) 公布投标人名称； (3) 投标人解密其投标文件； (4) 招标人（招标代理机构）解密并导入投标文件； (5) 抽取评标办法及相关系数； (6) 开标结束。
5.2.2	解密时间	<b>解密截止时间：系统默认的 30 分钟为解密时限（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。</b>
6.1.1	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，采用语音系统自动通知。
6.3	评标方法	<input checked="" type="checkbox"/> 综合评估法（评定分离） <input type="checkbox"/> 经评审的最低投标价法 <input type="checkbox"/> 合理低价法
7.1	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否，推荐的中标候选人
7.3.1	履约保证金	<input checked="" type="checkbox"/> 是 履约保证金的形式： <u>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）</u> ，具体缴纳方式由招标人与中标单位确认后缴纳。采用银行保函形式缴纳的，银行保函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，保函的费用应由投标人基本账户汇出。 履约保证金的金额：合同价（扣除暂列金额和暂估价）的 10%，中标人须在中标通知书发出后 3 个工作日内交齐履约保证金后根据招标文件的要求签订合同，否则可视为自动放弃中标资格，且投标保证金不予退还。 <input type="checkbox"/> 否

条款号	条款名称	编列内容
8.5.1	异议提出的时间	<p>(1) 招标文件有异议的,应在 2025 年 7 月 1 日前提出。根据《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》等有关文件规定,招标文件中存在的遗漏、错误、含义不清甚至多处表述不一致或者前后矛盾情况的,不属于异议,属于疑问,疑问应当在招标文件规定的时间内提出。</p> <p>(2) 根据省住房城乡建设厅《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)第九条之规定:异议人对涉及开标事项提出异议的,应当在开标现场以书面形式提出,招标人应当当场作出答复,并制作记录。开标结束后投标人不得对开标事项再提出异议。</p> <p>(3) 对评标结果有异议的,投标人或者其他利害关系人应当在中标候选人的公示期间提出。</p>
8.5.2	招投标监督管理部门	南通市住房和城乡建设局
9	其他	<p>(1) 深化施工图设计及施工图预算的相关规定:中标后,招标人对中标人的施工图设计进行完善性审查,施工图中依据批准过的招标方案存在错项、漏项、不合理项的部分,中标人须无条件修改完善,并经招标人批准,且设计费用不予调整。根据修改完善的施工图,中标人同步调整中标清单,但不得超过原中标价。</p> <p>(2) 受系统模板(系统经济标模板部分内容不完善)限制,请各投标人按照招标文件中所要求的“投标函”填写,然后扫描上传于“投标所需其他材料”模块中(即投标函有两个,一个为系统生成,一个为扫描上传)。且“投标函”以招标文件内模板为准,若投标人未上传扫描件投标函的,则按废标处理。投标人投标即被认定响应本条款。</p> <p>(3) 网上招投标系统内“开标一览表”不作为评审依据。</p>
10. 需要补充的其他内容		
因本工程采用远程不见面交易模式,故招标人特别说明如下:		

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>（登录南通市公共资源交易网 <a href="http://ggzyjy.nantong.gov.cn/">http://ggzyjy.nantong.gov.cn/</a> 找到“网上开标”模块，根据操作手册（请在办事指南中的“下载专区”中下载）进入相应标段的开标会议区）收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈，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。</p> <p>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（<b>投标人远程解密方法见附件 3</b>），<b>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；</b>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）。</p> <p>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将均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。</p> <p>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：<u>IE 浏览器（版本必须为 11 及 11 以上）</u>，江苏通用驱动 5.5 版本（可到南通市公共资源交易信息网 <a href="http://ggzyjy.nantong.gov.cn/bszn/020005/20170908/da595035-a356-4529-a981-d239e3ba2d4b.html">http://ggzyjy.nantong.gov.cn/bszn/020005/20170908/da595035-a356-4529-a981-d239e3ba2d4b.html</a> 下载）。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。</p> <p>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，</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>但受网络带宽、硬件设备等因素影响，远程投标人通过<b>鸿雁不见面交易系统</b>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。</p> <p>9、<b>特别提醒：</b>本项目招投标全流程均使用新的招投标系统操作和发布，操作和发布平台为南通市公共资源交易平台，网址为 <a href="http://ggzyjy.nantong.gov.cn/">http://ggzyjy.nantong.gov.cn/</a>，本工程提供二个品牌投标文件制作工具，由投标人自行选择投标文件制作工具。</p> <p>国泰新点投标工具：请在南通市公共资源交易平台首页办事指南中的“下载专区”中下载，投标人使用操作遇到问题时，请及时向软件公司张建彬咨询，咨询联系方式为手机：17625213828，QQ：960616741 或座机：0513-59001839。</p> <p>广联达投标工具：请在南通市公共资源交易平台首页办事指南中的“下载专区”中下载，投标人使用操作遇到问题时可及时向软件公司袁志旭咨询，咨询联系方式为手机：13405712121，QQ：76623819 或手机：15996198366。</p> <p>10、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。</p> <p>11、为进一步强化提升服务质效，树立全国领先的不见面交易品牌，即日起就公共资源不见面交易工作开始试行微信公众号服务，凡参与不见面交易的用户，均可通过微信公众号搜索并关注“公共资源不见面交易”订阅号，公众号作为公共资源不见面交易工作的信息发布源，主要提供项目交易的技术支持和服务工作，适时发布不见面交易有关的舆论宣传报道和理论研究成果，提供公共资源交易大数据分析报告，开展调查问卷和用户评价，助力提升南通不见面交易工作再上新台阶。</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">订阅号名称“公共资源不见面交易”</p>

## 投标人须知

### 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》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，现对本项目进行招标。

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 本招标项目的合同款支付方式：见“投标人须知前附表”。

#### 1.3 招标范围、计划工期和质量要求

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”。

1.3.4 本标段的交付标准：见“投标人须知前附表”。

1.3.5 本标段的承包方式：见“投标人须知前附表”。

#### 1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本项目的资格要求，见招标公告。

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联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

(2) 联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；

(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；

(4) 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，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；

(5) 招标人要求投标人提交投标保证金担保的，应当以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交投标保证金担保。以联合体中牵头人名义提交的投标保证金担保，对联合体各成员具有约束力。

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；

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

(7) 因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的。

### **1.5 费用承担**

1.5.1 投标人应承担其编制投标文件以及递交投标文件所涉及的一切费用。无论投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。

### **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 投标人根据需要自行踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 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。

### **1.10 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 偏离

投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏离应当符合招标文件规定的偏离范围和幅度。

### 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，须征得其书面同意，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”“技术标准和要求”和“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、定标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 报价要求；
- (6) 图纸；
- (7) 技术标准和要求；
- (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。招标文件的澄清、修改内容前后相互矛盾时，以发布时间在后的文件为准。

### 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，投标人如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间，通过“电子招标投标交易平台”提交，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时间前通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人，但招标人不指明澄清问题的来源，招标人不再另行通知。

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，招标人确需对招标文件进行修改的，招标人将通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。

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。

2.3.3 根据《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》等有关文件规定，招标文件中，存在的遗漏、错误、含义不清甚至多处表述不一致或者前后矛盾情况的，不属于异议，属于疑问，疑问应当在资格预审文件或者招标文件规定的时间内提出。

### **2.4 招标控制价**

本项目招标控制价金额见“投标人须知前附表”，招标控制价文件随本项目招标文件在“电子招标投标交易平台”同步发布。招标人确需对已发布的招标控制价进行修改的，将通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。

2.4.1 设计费单价最高限价详见下表：

CR24024 地块项目设计费明细							
一、项目信息							
项目名称	用地面积	49491	地上建筑面积	69287.4			
分期	容积率	1.4	暂估总建筑面积	121000			
二、设计合约规划							
序号	费用类别	类别	计算口径		报价		
			价格形式 (固定单价/总价/其它)	面积(暂估) (m <sup>2</sup> )	最高限额单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(元)	备注
1	施工图设计费	住宅一低层	建筑面积含不计容部分(固定单价)	21120.4	26.50	559690.60	规划许可总建筑面积(含不计容)为准
2		住宅一洋房		47133.1	18.50	871962.35	规划许可总建筑面积(含不计容)为准
3		配套用房		6061.61	18.50	112139.79	规划许可总建筑面积(含不计容)为准
4		地下储藏室		8240	18.50	152440.00	规划许可总建筑面积(含不计容)为准
5		非人防地下室		33181.4	18.50	613855.90	规划许可总建筑面积(含不计容)为准
6	大区景观方案~施工图设计费		红线内景观面积(固定单价)	34216	33.50	1146236.00	面积计算口径为除去建、构筑物投影面积外部分
7	红线外景观方案~施工图设计费		按项收费总价包干	1	192000.00	192000.00	
8	售楼处精装方案+施工图设计费	售楼处	暂估建筑面积(固定单价)	350	1000.00	350000.00	以精装修施工图纸面积,作为结算面积,若面积超350m <sup>2</sup> ,按350m <sup>2</sup> 结算
9	地下会所精装方案+施工图设计费	地下会所	暂估建筑面积(固定单价)	1500	1000.00	1500000.00	以精装修施工图纸面积,作为结算面积,若面积超1500m <sup>2</sup> ,按1500m <sup>2</sup> 结算
10	展示样板房精装方案+施工图设计费(联排260户型+联排320户型)	展示样板房	套内面积(固定单价)	1209	1000.00	1209000.00	以样板房精装修施工图纸面积,作为结算面积,若面积超1209m <sup>2</sup> ,按1209m <sup>2</sup> 结算
11	展示样板房精装方案+施工图设计费(洋房180户型、洋房148户型)	展示样板房	套内面积(固定单价)	285	1000.00	285000.00	以样板房精装修施工图纸面积,作为结算面积,若面积超285m <sup>2</sup> ,按285m <sup>2</sup> 结算
12	洋房公区面积	首层门厅、地下一层门厅、标准层电梯厅带方案设计	暂估面积(固定单价)	150	840.00	126000.00	以对应范围公区装修施工图纸面积,重复楼栋只计算一次,作为结算面积,若面积超150m <sup>2</sup> ,按150m <sup>2</sup> 结算

13	主题架空层	主题架空层	暂估面积（固定单价）	700	600.00	420000.00	以施工图设计范围，作为结算面积，若面积超 700 m <sup>2</sup> ，按 700 m <sup>2</sup> 结算
14	地下光厅	洋房、合院地下室光厅	暂估面积（固定单价）	500	700.00	350000.00	以施工图设计范围，重复楼栋只计算一次，作为结算面积，若面积超 500 m <sup>2</sup> ，按 500 m <sup>2</sup> 结算
15	大区精装修套图批量	大区套图	套内面积（固定单价）	1500	473.00	709500.00	以施工图设计范围，重复楼栋只计算一次，作为结算面积，若面积超 1500 m <sup>2</sup> ，按 1500 m <sup>2</sup> 结算
16	大区精装修变异户型套图批量	大区套图（变异）	套内面积（固定单价）	500	315.00	157500.00	以施工图设计范围，重复楼栋只计算一次，作为结算面积，若面积超 500 m <sup>2</sup> ，按 500 m <sup>2</sup> 结算
17	电梯装修费用	电梯装修	按项收费总价包干	1	20000.00	20000.00	
18	非主题架空层面积	非主题架空层面积	建筑面积（固定单价）	2000	300.00	600000.00	以施工图设计范围，作为结算面积，若面积超 2000 m <sup>2</sup> ，按 2000 m <sup>2</sup> 结算
19	人防设计（平时+战时，含标识、预案）	人防建筑面积，平时+战时	建筑面积（固定单价）	4100	28.00	114800.00	规划许可建筑面积（含不计容）为准
20	综合管网设计	用地面积	用地面积（固定单价）	49491	1.00	49491.00	管线规划方案、雨污水施工图、道路施工图、室外消防管线、管线综合、雨水回收
21	亮化设计（含示范区部分）	地上总建筑面积	暂估面积，固定单价	69287.4	2.20	152432.28	规划许可地上总建筑面积（含不计容）为准
22	示范区幕墙	示范区幕墙设计	按项收费总价包干	1	100000.00	100000.00	
23	大区幕墙等	包括但不限于幕墙、门窗等	按项收费总价包干	1	340000.00	340000.00	
24		包括但不限于百叶、栏杆、雨棚等	按项收费总价包干	1	40000.00	40000.00	
25	智能化设计	智能化设计（地上地下总建筑面积）	暂估面积，固定单价	121000	1.20	145200.00	规划许可总建筑面积（含不计容）为准
26	泳池深化设计	泳池及泳池设备用房深化设计	按项收费总价包干	1	60000.00	60000.00	

27	装配式设计	PC 三板	按项收费总价包干	1	210000.00	210000.00	方案至施工图设计(包审图通过、技防办评审通过)
28	绿建二星设计	总价包干	按项收费总价包干	1	220000.00	220000.00	含土壤氡、电磁辐射检测检测费,申报费等全部费用,包评审通过;
29	地下室品质提升	地下室品质提升设计	按项收费总价包干	1	450000.00	450000.00	包括但不限于品质地库设计/地库分区设计/墙柱面装饰设计及导示信息设计/汽车坡道设计/车道整体装饰设计/车道玄关设计
30	建筑/景观/室内标识设计	总价包干	按项收费总价包干	1	180000.00	180000.00	包含地面楼栋标识设计、单元标识标牌设计、户内光厅标识标牌设计、室外景观标识标牌设计、建筑外立面标识标牌设计(信报箱面板设计包含在标识设计中,二次深化及箱体排布交由信报箱制作安装单位负责)
31	bim	地上用地面积+地下室建筑面积	暂估面积,固定单价	101203.60	3.50	354212.60	规划许可建筑面积(含不计容)为准,地上用地面积+地下室建筑面积
32	二次深化设计	包含但不限于同层排水、钢结构、电梯深化等	按项收费总价包干	1	208539.48	208539.48	包含但不限于同层排水、钢结构、电梯深化等
33	<b>合计总设计费用</b>					<b>12000000</b>	

### 3 投标文件

#### 3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件组成见“投标人须知前附表”；

3.1.2 招标文件“第八章 投标文件格式”有规定格式要求的，投标人应按规定的格式填写并按要求提交相关的证明材料。

3.1.3 “投标人须知前附表”规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第 3.1.1（1）中所指的联合体协议书。

#### 3.2 投标报价

招标人提供的工程量模拟清单，投标人应结合投标须知、投标须知前附表、合同条款、技术标准和要求与图纸一起阅读理解。

#### 3.3 投标报价编制要求

3.3.1 本项目投标报价设计费为固定单价报价，最终以规划许可总建筑面积（含不计容）为准。采购、施工总承包费为模拟清单固定费率报价，各投标人须仔细阅读本招标文件（含施工合同）及招标人提供的技术资料后进行报价。

（1）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红线外青苗、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。

（2）本工程施工排水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）所需费用由各投标人自行考虑，所有费用包含在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。施工现场排水必须符合江苏省标准化工地工作标准，否则，如发生相关费用则由发包人在工程结算价款中扣除。投标人需按当地主管部门要求办理相关临时排污、排水许可，并承担相应费用。

（3）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（含临时道路、施工场地、混凝土道路面层及碎砖垫层等所有建筑垃圾）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，相关费用由各投标人在报价时自行考虑到投标报价中，竣工结算时不作任何调整。清理标准应得到发包人认可，否则，如发生相关费用则由招标人在工程结算价款中扣除。

（4）因施工需要须临时征用红线外场地及场地狭小而发生的一切费用由各投标人自行考虑，所有费用包含在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。

（5）投标人自行踏勘现场，根据施工场地现状，在投标报价时应充分考虑涉及高压线防护、为保障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，原场地围墙破除、清运等费用，投标人在投标报价中需充分考虑。在措施费中考虑，竣工结算时招标人不再另行支付此项

费用。

(6) 投标报价中需考虑工地大门入口开设(含设计、施工,不少于2个道口,结合观新路车行道出入口设置为施工次入口)开设的手续及费用与恢复、红线外涉及的所有土地租赁、围挡接收及后期保护;临时基建供水、临时施工道路的铺设、拆除外运、智慧工地系统、红线外涉及的所有土地租赁、围挡接收及后期维护等工程施工所发生一切费用,竣工结算时招标人不再另行支付此项费用。

(7) 投标人必须考虑到与招标人另行分包的供配电、煤气、自来水、有线电视等专业施工的配合工作,其配合费由各投标人在报价时考虑,结算时不作任何调整。承包人不得再向招标人和分包单位收取任何费用。施工时必须无条件服从发包人及监理方的安排。

(8) 投标人必须考虑各专业工程施工的配合工作,配合费由各投标人在报价时考虑,结算时不作任何调整。承包人除可向专业分包单位(由发包人和承包人共同招标确定)收取1.5%的总包服务费外(含施工用水费、电费、垃圾处置费等全部费用;不得向室外配套、政府职能配套单位收取总包服务费),不得再向分包单位收取任何费用。施工时必须无条件服从发包人及监理方的安排。

(9) 招标人建议材料、设备品牌详见《第六章 发包人要求》,各投标人必须按招标文件建议的材料品牌或者不低于招标人建议品牌等级及标准的其他品牌进行投标报价,品牌、型号、样式、颜色、施工工艺须经过招标人及业主代表书面同意后方可使用;中标后必须按招标文件及投标文件规定的材料生产厂家、产地、品牌之一报招标人项目部确认后,报招标人确认后,方可进场。若招标人发现中标人提供的品牌在招标人建议品牌范围以外,且低于招标人建议品牌等级及标准的,招标人可选择建议品牌中任一品牌,中标人不得拒绝,且中标人不得要求调整材料价格,结算价格不作调整。

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,发包人 can 无条件要求承包人更换不符合要求的产品,购进的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消防等专业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。

(10) 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。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，除检测费用由承包人承担外，按合同中相关条款执行。

（11）投标人中标后施工现场必须安装摄像头，且现场所有摄像头均须与智慧营造 app 相连通，可通过 app 查看项目设备所有监控画面，在投标报价时自行综合考虑并计入报价，中标后不得向招标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 720P，重要部位不低于 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施工单位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。

（12）投标文件格式必须按招标文件的要求做到表式齐全，否则评委会可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。

（13）承包人不得拒绝完成建设单位在施工地点范围内变更或要求增加和减少的工程内容。

（14）根据南通市有关规定，承包人在施工现场入口处必须设置冲洗平台，并在投标报价中自行考虑，竣工结算时招标人不再另行支付此项费用。

（15）经相关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（不含检测费）由投标人自行考虑，结算时一律不作调整。

（16）承包人在施工过程中必须收集变更、签证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。所有签证资料必须附有详细影像彩色照片，所摄照片必须有可参照性。如影像资料未能反映签证、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。

（17）投标人中标后应根据国家、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，招标人不另行给付，费用缴纳的标准投标人可向有关部门查询。

（18）在施工过程中，如需井点降水等其他措施，各投标人根据现场实际情况自行考虑，所有费用包含在投标报价中，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由投标人报价时自行考虑在措施费用中，结算时不做调整。

（19）投标报价中应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（含渣土处置费用），由投标人自行考虑并包含在投标总价中，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。清运前投标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，南通市崇川区建筑垃圾(渣土)管理中心收取的处置费单价按实计取。

(20) 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。

(21) 投标人在投标报价时须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，投标时应充分考虑此问题对施工造成的影响，实际桩基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，现场不再签证。

(22) 投标人在投标报价时需考虑本工程的特殊性，由于周边为办公区、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，相关费用考虑在报价中，结算一律不予调整。

(23) 投标人在投标报价时需考虑本工程按照公司《安全文明施工标准做法手册》要求进行施工所发生的相关费用，费用已包含在报价中，现场不再签证。

(24) 电梯费用包括但不限于：设备的制造成本、开办费、利润、税金、管理费、规费、二次设计费、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、备品备件、预埋件及支架、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、现场设备材料保管费；设备的检验费、培训费、技术服务等费用；开孔及封堵费、层门与土建结构的封堵费、安装调试费、搬运（包括吊装）、垂直运输费、脚手架费、检验费、监检费、管理费、利润、规费、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、五方对讲电缆（机房至监控室线缆智能化单位实施）、电梯轿厢配备专门用于电梯监控视频传输的随行电缆，将该电缆接至电梯控制箱，并在轿厢内预留数字监控设备的接头装置、预留广告电源线、产品交至物业公司前的成品保护费用（包括轿箱内壁用免漆木工板全面保护、地面用强化地板保护）、免费保修保养期间各项维修保养费用（含人工、材料、机具、仪器仪表、零部件等费用，发包人不支付任何费用）及特种设备检验检测费（含安装验收合格交付使用前的特检院检测费、保修一至三年到期特检院检测费）。电梯进场后交付前所有的材料看管、成品保护、以及总包施工升降机拆除后提前临时使用正式电梯的费用（包含人员维护工资、临时电梯电缆连接费用、设备损坏维修、使用完成后正式交付前的特检院检测费）均由承包人负责，包括碰撞、浸泡（含基坑进水浸泡）等引起的损失，发包人不另外支付费用。即取得相关检验部门检查验收并出具权威验收报告、为完成本项目而发生的其它所有措施等全部费用、电梯安装验收合格交付使用前的所有费用、免费保养维修的服务费用以及其它不可预见费用等。

(25) 投标人在投标报价时应充分考虑按照《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，并计入投标报价，竣工结算时招标人不再另行支付此项费用。

(26) 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。

(27) 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治整理的实施意见》中的相关要求，需满足当地环保部门要求的智慧工地标准，含但不限于围墙喷淋、塔吊喷淋、30米扬尘雾炮机（至少4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，费用在投标报价时综合考虑；同时需自行考虑接入招标人智慧工地平台系统所需费用（须包含甲方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）。

(28) 场区内投标需考虑事项：本项目脚手架外防护均需采用全新钢制防护网+盘扣式脚手架+花篮式悬挑+钢铝材质防护封闭装饰；地上单体建筑须为黑模板+钢背楞（支撑体系需采用盘扣脚手架体系）；人车分流及定制化人行防护通道，所有围护采用定型防护栏杆+定制化防护栏板；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4针以上防尘滤网；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+定制化防护栏板；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；入户门门框和门扇分开安装，在橱柜等材料入户后，再安装门扇完成后安装门扇；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。

(29) 室外及地下室的配电箱、配电柜及计量箱的所有箱体、柜体均须采用304不锈钢，地上公区的配电箱采用202不锈钢；当箱体长边 $\leq 800\text{mm}$ 时，厚度不低于1.5mm，当箱体长边 $> 800\text{mm}$ 时，厚度不低于2.0mm。

(30) 投标人需在报价中综合考虑以下事项及相关费用：

1. 材料二次及多次搬运、施工临时水电线路拉接及拆改、地质条件引起的与常规不一致的场地硬化及处理及交通费，综合考虑不同业态施工的效率影响措施费；

2. 工程定位复测、工程点交等定位控制复核措施费，合同范围水电及其他工程墙面和楼地屋面洞口预留及洞口吊模，为确保工程质量的多次试压费用、维持交通秩序、特殊工程技术培训、市政道路行使增加费、其它技术措施等所发生的所有费用；

3. 生产工人防暑降温费、防寒保暖费用；正常工期内低温影响、高温影响、雨季影响、台风影响等施工增加的工序、劳动工效降低、防雨、保温、加热及冬季施工需要提高混凝土和砂浆强度所增加的材料、冬季管道吹扫、人工和设施费用，包括已完工程冬雨季保护措施，雨季混凝土浇筑期间的覆膜费用、含取暖相关费用（含施工区、生活区）；包含因乙方自身原因施工节点引起的赶工费、材料费、人工费、保温及防雨措施费（包含基坑底部排水沟方案设计与施工等其他冬雨季发生的措施费用）；因夜间施工发生的夜班补助费、夜间施工降效、局部部位施工照明设

备投入；总包履约期间发生停水停电时保证现场正常施工的措施费；展示区总包需为售楼处样板房、展示区内的所有设备设置提供专线箱，除职能部门影响停电外每跳闸一次处罚 2000 元，任何原因停电总包需在 10 分钟内恢复用电，若大于 1 小时以上的停电时间总包需提供同等负荷发电机无偿供电，确保销售区域正常工作。

4. 分项工程的相关工序在开展大面积施工前必须先完成样板墙，在得到发包人和监理单位的书面认可后开展大面积施工的样板先行要求的费用；

5. 总包施工范围内全部洞口预留预埋、孔洞封堵、滴水线预留及施工、洞口防水处理措施费等，满足政府质量控制和防渗漏体系要求；

7. 场地接收及维护费，接受现有场地费用（包括基坑接受、场地的清理、地上地下障碍物的清除和移位等），地下障碍物的清除费用；工程定位复测、工程点交等措施费；工程竣工后，承包商应向发包方办妥坐标点、水准点的移交手续。对现场树木、建筑物、构筑物、围墙、架空电缆及电线杆的保护；对施工现场周边的道路、各种公用设施及第三方财产的保护费用；对废水、废气、废渣及噪音影响现场外围的控制；施工现场因施工需要申请临时交通限制及当地执法机关对暂住人员的治安管理费用；红线范围内外地上、地下市政设施、建筑物的临时保护；施工场地内已完成工程及设备的保护；

8. 穿插施工费，穿插施工所需的各种措施，例如但不限于层间止水、临窗止水等全部因穿插施工导致的增加费用。

9. 保洁-地下交付区，含地下车库、各类出入口、玻璃雨棚等部位的开荒、初保、精保，满足职能部门验收、交付评估和交付要求，综合考虑遍数（未达要求请专业第三方单位进行保洁，所产生的费用结算时双倍扣除）；

10. 保洁-地上交付区，精装修交付的楼栋户内公区部位、屋面、外立面、外窗、栏杆、百叶、公共配套用房、楼内非精装部位（毛坯楼栋交付时包含户内部位）等部位的开荒、初保、精保，满足职能部门验收、交付评估和交付要求，综合考虑遍数（未达要求请专业第三方单位进行保洁，所产生的费用结算时双倍扣除）；

11. 验收竣备措施费，施工期间，总包单位需根据甲方或监理单位的要求，随时提供关于工程质量的技术资料，如材料、设备出厂合格证、检测试验报告、过程验收记录等影印件或原件。工程竣工时，提交全部原始资料（分包单位的资料均由承包人统一收集、签字盖章、整理归档，向档案馆缴纳档案进档费，该费用已包含在本合同总价中，总包单位不得向专业单位收取任何费用），绘制竣工图纸。完成建设管理竣工验收手续，并获取建设工程档案管理证明；总承包单位及甲分包竣工图及资料费用、竣工铭牌制作等满足当地验收规范的全部配合费用。按《住宅工程质量分户验收规程》的要求对住宅工程进行专门验收（包括蓄水、门窗淋水等）发生的费用；外墙、门窗、厨卫间阳台、屋面等淋水闭水试验费用，承包商需完成外墙和门窗的 2 次淋水试验，（不含过程蓄水和淋水试验及返修淋水），如发现有漏水或渗水处，承包商应采取相应的专项维修措施，无条件的修复所有渗水处，并承担全部维修费用，如因此而提出的工期延误申请，都将

得不到发包方的认可。施工企业完成合同中所约定的分户验收标准所必须增加的施工成本费；

12. 临时临水措施费，提供临时电缆供电梯、消防、供水等安装调试及验收，提供装修单位施工时正式电梯做临时梯使用所需的电缆及电箱。安全用电：配电系统采用三级配电、二级漏电保护；配电箱与开关箱执行“一机、一闸、一漏、一箱”规定；电箱有门、有扣、有防雨措施；箱体内设置系统接线图和分路标记；巡视维修每天有记录。在建工程楼梯、潮湿环境地下室使用36V以下安全电压；线路完好无破皮，有包扎；线路穿墙、穿洞或过路有保护装置；全现场禁止使用碘钨灯；按照TN-S系统要求配备电缆；对靠近施工现场的外电线路，设置木质、塑料等绝缘体的防护设施。总、分配电箱内均应贴上电路图。配电箱外要上锁，并应标明负责人（电工）姓名和联络电话；按三级配电要求，配备总配电箱、分配电箱、开关箱三类标准电箱。三类电箱中的各类电器应是合格品；按两级保护的要求，选取符合容量要求和质量合格的总配电箱和开关箱中的漏电保护器；同时满足政府和所在城市设置要求；施工现场的零线保护应符合安全设置要求。含办公区及生活区施工期间的用水用电费用。施工总水表后的水管道、水表等，土建总包自行设置高压泵（首层、中间层分别设置），并配备施工用水箱。

13. 车库顶板加固，因车库顶板设置临时道路而采取的顶板支撑加固措施（同结构浇筑时）。对原车库顶板消防通道的加固及使用原钢管支撑等方式对车库顶板进行加固，直至项目竣工验收。

14. 临时施工增加费，在现场塔吊可以使用前，采用汽车吊等机械进行垂直及水平运输措施费；可能出现的无正式施工用电时，采用临时发电机电增加费。

15. 建筑构筑物防护费，自行踏勘现场并充分了解场地内及周边环境、临街、市政设施、相邻建筑物、商住一体化防护、场地内外的高压线及变压器防护、红线周边外军用光缆、燃气管道保护费用，以便安全施工。施工前必须申报专项施工方案，并经监理、甲方同意后方可施工。

16. 临时场地租赁费，因项目现有场地有限，而发生的临时设施场地租赁、保证金等费用（工人宿舍、办公室等）（承包商自行考虑场外租地及相应交通费用），综合考虑租期及面积，不因任何原因导致的迁移等增加费用）。

17. 销售配合措施费，包括临时和实景示范区展示等；包括但不限于示范区临时电缆敷设、临水临电接驳、排污系统设施、示范区使用水电费、参观安全通道搭建，挡土（水）墙、围挡（红线内外、质量样式材质满足营销需求标准）、场内临时通道清理（需满足营销标准）、维护等一切费用；实体样板房使用的临时电及通往样板房所需电梯用电（含主材、施工等）。

18. 扬尘污染费用：裸土覆盖，总包单位负责整个项目的扬尘控制和排污措施，按工程所在地环保管控要求实施全部作业，时间从进场后至交付给物业，具体需满足工程所在地的政府规范及政策要求；所有砂石、灰土、灰浆等易扬尘物料必须按照政府要求采用不透水隔尘布完全覆盖、喷雾、雾炮机等措施，或放置在顶部和四周均有遮蔽的范围内；脚手架安全网目数、防尘布或遮蔽装置完好率（100%）满足所在城市防尘要求；综合考虑多次覆盖次数和材料重复利用。

19. 现场施工机械设备降低噪音、防扰民措施费用；水泥和其他易飞扬细颗粒建筑材料密闭

存放或采取覆盖措施等费用；现场污染源的控制、生活垃圾清理外运、场地排水排污措施的费用等其他环境保护措施费用。场地内应设排水沟、集水坑、两级沉淀池，可为砖砌或混凝土浇筑。所有的生活和施工污水、雨水必须经沉淀达到排放标准后方可排入市政排水管网或河流。排入河流的水源应有人严格监测水质，以防水中漂浮物流入河流，污染河水。且应按当地政府的要求办理排水许可证。

20. 文明宣传：文明宣传标识标牌，信息宣传栏、内部宣传标语横幅、建筑外架-外架字牌、塔吊字牌、塔吊验收牌、楼层安全设施标识牌、楼栋指示牌等与文明宣传相关标牌正式电梯安全警示标语及现场所有横幅，根据项目实际情况编制《文明宣传方案》、确定标识数量。通道、主入口、电梯井口、基坑边沿、易燃易爆或有害物质存放处、材料堆放、用电设施、美化亮化、宣传标语，安全警示标志或告示牌、标牌、彩旗等要求设置；在进门处悬挂工程概况、管理人员名单及监督电话、安全生产、文明施工、消防保卫五牌，施工现场总平面图等五牌一图；现场出入的大门设政府标识；材料及场地名称、品种、规格等标牌；其它满足项目所在地政府要求需设置的全部条幅、标牌等标识标牌费。

21. 文明措施：工地大门，最低标准：主入口采用有门柱式的双开大门，门宽大于 6 米（等分），门高大于 2.5 米，其中一扇设人行小门；门柱尺寸 0.8 米 X0.8 米，高 3 米，其中柱帽高 200mm。材质：大门采用金属角钢做框，做除锈处理，双面包镀锌铁皮。文明需求描述：1、内容排布：logo 满铺，字母等间距排布。自行考虑大门二次拆改费用，于综合单价中考虑。

22. 保安 24 小时值班，增加 led 显示屏，设置门卫室，并设置存放安全帽区并配备安全帽；应悬挂施工现场车辆管理和人员参观管理办法及门卫岗位制度；并配备办公桌椅、登记本、值班表、紧急联系电话表及警钟系统等；配置现场管理所需数量保安；要统一着装并佩戴执勤袖标，承担已安装材料设备的保全工作，总包承担因管理不善导致的被盗、遗失的经济责任，期限为开工至交付；门口配置车辆冲洗装置，配备自动洗车设备，综合考虑个数及可能发生的调整；最低标准：6\*3.5m，深度为 30cm-50cm；描述：现场进出口位置必须安装政府批准的环保洗车设备，包括洗车槽及冲洗平台、水枪等。排水沟及集水池设置到位，所有车辆必须于洗车槽清洗后方可离开现场以确保道路清洁。茶水亭及吸烟室，大门内设置茶水亭及吸烟室，并由专人打扫卫生，按时填写清洁记录。茶水间内配备直饮水机，定期更换直饮水滤芯，并做好记录。吸烟室内设置灭烟盒或灭烟台，并配备灭火器。茶水亭内设置休息桌椅，并配备电视滚动播放安全教育视频。洗手洗脚池，施工现场设置洗手、洗脚池，不少于一组。现场洗手、洗脚池派专人打扫，保持干净整洁。洁具保持原色、定期消毒。材料堆放，钢筋堆放场由槽钢焊接而成，并配置标识牌，标明材料名称、品牌、产地、规格、使用范围等信息（木工加工区、砌筑材料等参照并分区块分隔及防护）；水电材料堆放场设置防雨棚，材料要求按规格分类摆放整齐，并有材料标识标牌。楼层内照明，楼梯间及地下室采用 LED 灯带进行照明，地下室需使用安全电压。根据项目实际情况于招标前编制《楼层内照明方案》；楼层内小便处，在施工电梯和永久电梯轿厢内张贴卫生间指引标识。厕所需每天专人打扫卫生，保持清洁，并张贴清洁记录；每两层设置小便器，每五

层设置大便器；设置位置：结构施工时在模板拆除层的下一层设置 1 处，安装临时下水管接卫生间主管道，专人打扫有记录，洁具显原色；在施工电梯轿箱和永久电梯轿箱内有卫生间指引标识。按照政府要求配备，小便器要确保通水，卫生间要四周封闭，满足女人厕所使用。每 5 万平方米设置 1 处（或 2 个移动厕所）；工地内工具房，现场设置集装箱式工具房，各班组工具房单独设置，工具房内严禁住人。仓库内按要求配备灭火器，安全员对仓库定期进行检查。各班组工具房门口张贴仓库保管员联系电话。现场符合卫生要求的饮水设备、淋浴、消毒等设施费用；生活用洁净燃料费用；防煤气中毒、防蚊虫叮咬等措施费用；施工现场操作场地的硬化费用；现场绿化费用、治安综合治理费用、用于现场工人的防暑降温费、电风扇、空调等设备及用电费用等其他文明施工措施费用。

23. 安全宣传：安全宣传标识标牌，限定：项目安全宣传方案，包括工友公约、安全警示镜、平面布置图、八牌三图、脚手架验收牌、拆模警示牌、安全员信息告示牌、三不伤害标语等现场安全宣传相关标识标牌，根据项目实际情况于招标前编制《安全宣传方案》、确定标识数量。消防设施展示台，大门口设置消防宣传和设施展示台，配备灭火器、沙桶、铁锹、斧头等消防器材。安全生产指示牌及宣讲评台，大门内设置班前宣讲评台以及安全生产指示牌，宣讲区域分区划线方便各班组列队。安全生产指示牌固定提示内容，包括：安全生产目标，本月安全重点目标，安全值班人员，今日各工种危险作业告示等。安全生产指示牌每日进行更新

24. 安全措施：临边洞口防护，包含所有的楼板洞口防护、电梯井口防护、楼梯口防护、楼层临边防护、阳台部位防护、施工电梯休息平台防护、电梯井口防护、操作层楼梯口防护、操作层临边、飘窗安全防护、塔吊附着操作平台临边防护、操作层电梯井口防护等位置的临边防护的一切费用，项目开始前需根据项目实际情况编制《临边防护方案》。安全通道，塔吊作业范围内或外架通道口搭设双层防护棚（一层钢芭片、一层木工板铺设密实），采用定制化可多次周转材料搭设，高度大于 30 米建筑防护棚长度不少于 6 米，安全标识到位。防护棚内安装夜间照明。通道设置安全标语及警示标语。楼栋出入口、施工电梯、井架的入口设双层防护棚，防护棚应不小于 5cm 厚的木板；两侧设防护栏杆，用定制化成品防护栏板封闭；展示区防护棚需全新材料制作。别墅建筑物的主出入口 必须设置安全通道防护棚，展示区防护棚需全新材料制作。搅拌机和砂浆机设置防护隔离棚或其他设施；安全帽及工装，所有人员进入工地正确佩戴安全帽，安全帽须贴标签。总包单位工人必须统一着装并着反光背心。安全帽的标签需打印统一格式，内容包括：照片、姓名、工种、血型、单位、安全教育等信息。临时人员可在打印版的统一格式基础上手写具体内容。

25. 施工用电：配电箱，一级要求：场地内一级配电箱需由专业电工上锁封闭管理。配备沙箱或灭火器，配备防爆插头。防护棚顶部需按规范设置双层防护及防雨，防护棚四周挂设明显总、分箱标示。满足配电箱防护、防火及检查表要求。二级要求：二级配电箱内需满足“一机、一闸、一漏电”要求，并配置系统图和巡查记录单。满足配电箱防护、防火及检查表要求。三级要求：三级配电箱需外带插座，箱门上锁，非电工不得操作。满足配电箱防护、防火及检查表要求。临

时配电箱：根据现场实际需要报价；根据方案计算使用数量报价。

26. 施工用电：施工线缆，满足现场供电要求的施工线缆；架空电线防护，外电架空线路正下方严禁施工、搭设作业棚、建造生活设施或堆放构件、架具、材料及其他杂物。塔吊范围内的外电架空线路需做防护措施。根据项目实际情况于招标前编制《施工临时用电方案》。

27. 消防设施：灭火器，楼层内每个单元的每一层楼梯口设置一组（两只 3KG）灭火器。大门口及各楼栋单元出入口（施工电梯）均设置灭火器使用方法，并告知现场总包安全员的姓名、电话。危险品仓库，易燃易爆物品须分类储藏在专用库房内，采取防火措施，库房内通风良好，并设置灭火器材及严禁明火标志。氧气瓶应与乙炔瓶分开存放，并设置专人管理仓库，空瓶与满瓶需分开存放。仓库禁止设置在地下室，需防雨、防晒并通风。楼层内消火栓，24 米（8 层）及以上楼层为必须配置临时消防给水系统。临时消防水应在每个结构层设置消火栓接口，干管管径不小于 DN100，支管管径采用 DN65。消火栓接口或软管接口的间距，多层建筑不应大于 50m，高层建筑不应大于 30m。穿插施工消防管必须设置到 N-3 层。消防箱（配备水带、水枪）要求参见：建设工程施工现场消防安全技术规范。正式消防用水接通前，临时消防水，不允许拆除。消防水泵必须保证一用一备。楼层内每个单元的每一层楼梯口设置一组（两只 3KG）灭火器；大门口及各楼栋单元出入口（施工电梯）均设置灭火器使用方法，并告知现场总包安全员的姓名、电话；包含现场消防所需要的消防水池、消防水泵及消防水管；消防水池 20m<sup>3</sup> 消防水泵，消防水管 DN100，米数按实际需求；以上为最低标准，具体需满足进场后至交付阶段工程所在地的政府规范及政策要求。

28. 基坑安全：基坑通道，基坑边堆置土方、材料、机械等荷载应符合基坑支护设计要求，当设计无特殊要求时应大于 1.5 米。基坑内应设置施工专用梯道，并设置扶手栏杆，梯道的宽度不应小于 1 米。降水井口应设置防护盖板或围栏，并应设置明显的警示标志。根据项目实际情况于招标前编制《基坑安全方案》。基坑防护，基坑边 1.0M 外设置临边防护措施，防护栏杆立杆间距为 2 米，上排横杆高度为 1.2M，中排横杆高度为 0.6 米。设置定制化防护栏板替代踢脚板及密目式安全网全封闭。根据项目实际情况于招标前编制《基坑安全方案》。

29. 绿色施工类：垃圾池及垃圾清运，设置垃圾集中堆放点，存放并及时外运，自进场至正式交付完成，不区分垃圾种类、所有垃圾外运均由总包单位负责，总包单位考虑清理费用。每层设置垃圾集中堆放点及垂直运输专用通道接入点。总承包人应根据需要，在施工现场设置垃圾集中收集站，总承包人必须清除和搬走自身产生的所有垃圾（包括工程变更及增加工程产生的垃圾）运至集中收集站，各专业单位将施工过程中产生的垃圾自己运至集中收集站，由总承包人统一外运。原则上要求总承包人即满即运，但任何时候垃圾清运间隔不超过三天。总承包人承担垃圾清理及消纳费用现场配置定型垃圾池，做到垃圾分类收集，并且及时清运出场。

30. 工友教育费，对建筑工地的工友进行公司级、项目级、班组级及特殊工种进行安全专项交底的费用，1、执行安全早会、安全培训、安全周检、安全月检、大型机械设备固定检查和保养、施工工人进出场纪录管理等；现场布置总平面时，必须考虑预留安全早会场地；现场布置专

门用于进行安全早会（含晨会、班前会、现场交底等）的讲台，同时配备音响、高音喇叭，供晨会使用；对建筑工地的工友进行公司级、项目级、班组级及特殊工种进行安全专项交底的费用，包含门口电视机设备等一系列与之相关费用每月定期组织总分包单位给施工工人播放电影，播放电影前可播放安全动画等；由总包单位每周定期组织安全晨会，总分包单位管理人员、班组人员全部参加，监理和甲方也参加。总包及分包单位管理人员、班组上台进行安全讲解。安全早会资料齐全，参与早会人员不少于 80%（含视频资料早会视频要求：录制视频不小于 1 分钟；录制必须包含重大危险源讲解部分）；配合日式安全管理需要，现场配备安全宣传载体，如电视机、投影仪等。准备安全宣传视频、动画等等；进场工人台账管理。新进场工人必须进行安全交底、早会交底；检查安全帽、安全带质量符合要求；合格证、检测报告、台账齐全；按照公司相关管理要求，每月举办消防演习一次。

31. 智慧工地系统费用，除满足项目所在地政府智慧工地管控系统要求外，仍需配置一套智慧工地检查系统：包括不限于施工和环保远程监控措施及维护。由乙方自行提供设备并安装，以及设备系统的保管、维护，在未经过甲方书面确认前不允许投标方自行拆除。配合提供并安装智慧工地系统（内容包含 1、枪机：车行出入口 1 个，人行出入口 2 个正反向安装，晨会宣讲部位 1 个，会议室 1 个，且于开工后 2 个月内安装完成 2、球机：按占地面积每 3 万平米配置 1 个且不少于 2 个，且于开工后 2 个月内完成安装；3、人脸识别：一进一出各两套；4、执法记录仪：2 个；5、系统机柜、电脑及显示屏等配件）；，做到设施设备及线缆的现场保护使用。

32. 定期体检，须定期对工人进行健康检查，检查内容必须包括“三高”（高血糖、高血脂、高血压）；准确掌握工人身体健康状况及时发现和预防疾病。项目建设期不少于 1 次健康检查。定期对工人进行健康知识教育。定期发放防暑等药品。

33. 施工人员意外伤害保险费用，承包人收到中标通知书 5 日内，按政府有关规定为本工程之施工人员购买施工期间意外伤害保险，并立即提供予发包人及政府相关部门已购买之证明文件，以保证发包人及时办理开工手续。

34. 施工方生活区：宿舍及食堂建造费用，含生活设施的建造、设置与保持。

宿舍要求：①生活宿舍需采用金属夹芯板材搭建，或采用集装箱，其燃烧性能等级应为 A 级。宿舍设置不得高于两层，室内净高不得小于 2.5 米，通道宽度不得小于 0.9 米；单人居住面积不得小于 2.5 平方米，人数不得超过 10 人。宿舍内不得使用电器（仅限 USB 充电口和照明）。每间宿舍设置漏保装置。在建项目、伙房、库房不得兼做宿舍。宿舍内不得使用煤气炉、酒精炉等明火设施，每 200 平方米设置一组灭火器材（两只 3KG）。②生活区内统一设置晾衣棚。③生活区设置男、女淋浴间，内设冷热水管淋浴喷头，设置储衣柜，喷头间距不小于 0.9m。地面应采用防滑地砖铺设。淋浴间派专人打扫，有清洁记录、定期消毒。

食堂要求：①生活区食堂必须有卫生许可证，操作人员必须持有效身体健康证上岗，定期进行体检，并穿戴洁净的工作服、工作帽和口罩，保持个人卫生。②食堂应设置独立的制作间、储藏间，配备足够的灭火器材，并设排风扇、挡鼠板、防蚊蝇门窗、冰箱、消毒柜等设备。③卫

生派专人打扫，有清洁记录、定期消毒。④食堂需按要求张贴管理制度，设置足够数量的桌椅。生活区设置集中膳食加工区，并配置足够的灭火器材。膳食加工区用电线路需单独设置漏电保护器。

35. 施工方现场办公区：板房整体定制化设置，施工方现场办公室设置，包括办公室、办公走廊、网路信号、监控全覆盖及监控室、会议室等；配办公设施、吸烟室、茶水间、临时厕所等。其板材材质要求必须符合当地政府要求，办公区配建面积、建造标准、设施设备配置标准、维护标准等满足主管部门要求。

36. 临时道路：硬化路，250mmC25 混凝土，300mm 道渣，原状土压实，压实系数不小于 0.93；钢板路，上铺 20mm 钢板，原状土压实，压实系数不小于 0.93；场地整体平整及硬化，承包人应按照本工程的需要实施地面硬化措施，场地硬化的标准及范围由发包人确定。并设置系统性场地排水系统，保证场地内排水畅通。根据发包人及政府部门之要求，在施工场地内架设所需之围板、栏墙、闸门、廊道、人行道、过道等。

37. 临时厕所，大门内及各组团每 5 万平米设置一组（两个）临时厕所，在塔吊半径内临置双层安全防护棚，污水直接接入排水管网（不强制要求使用移动厕所）。厕所需每天专人打扫卫生，保持清洁，并张贴清洁记录，规格:10000\*3000\*2591mm+1300\*3600\*2591mm。

38. 临时设施拆除，经发包人同意，总承包人需自费拆除临时设施，恢复相应位置的地面平整，运出所有建筑垃圾。

39. 吊篮具备有效的合格证书；吊篮不得直接支撑在建筑物女儿墙上或挑檐边缘或建筑外墙；配重块按规范设置；吊篮内作业人员不超过 2 人；应将安全带挂置在独立设置的专用安全绳上；作业人员从地面进出吊篮或未作业时吊篮必须停放在地面；中作业的吊绳、安全绳、安全带检查记录齐全，固定可靠，有磨损保护措施，有防坠锁并现场演示有效；空中作业现场楼上、地面有监护人员。

40. 本工程电气配管中已含开槽费用，预埋管道的开槽不再计取，上述费用结算时一律不予调整。

41. 综合考虑展示区的临时用电用水。

42. 本工程需满足《南通市区改善型住宅评价细则（试行）》要求。

（31）其他未尽事宜在书面答疑中明确。

### 3.3 投标有效期

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人将通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，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或撤销其投标文件；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。

### 3.4 投标保证金

3.4.1 本工程实行投标保证金集中管理。投标人必须按投标人须知确定的投标保证金金额在

本工程开标前办理投标保证金缴纳手续，投标保证金有效期与投标有效期一致。**各投标人必须以企业法人基本存款帐户办理保证金缴纳手续，否则不予接受。**

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、网银、电汇，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 如采用现金形式按以下要求办理：

(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

开户银行：中国银行南通分行或江苏银行股份有限公司南通崇川支行或中国工商银行股份有限公司南通分行或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**企业法人基本存款帐户**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企业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 如采用非现金形式按以下要求办理：

(1) 电子保函按照“一标段一保函”的原则。

(2) 电子保函须在招标文件规定的投标截止时间前办理完成。

(3) 具体办理流程详见南通市公共资源交易网《关于推行银行及保险电子保函服务的通知》。

3.4.2 如开标时投标人对本单位投标保证金缴纳情况有疑义，投标人应在开标结束前向招标人提交书面申请核实保证金缴纳情况。由银行或保险公司核实后出具书面材料予以答复。

3.4.3 开标结束后，现金形式缴纳的保证金由招标代理或招标人统一办理中标人和未中标人的保证金退还事宜。如本项目招标中遇质疑，投诉，复议等特殊情况，保证金退还时间按相关规定执行。银行电子保函、保险电子保函形式缴纳的投标保证金按协议执行，无需办理退款手续。

3.4.3.1 未中标单位的投标保证金在其定标后予以退还。

3.4.3.2 中标单位的投标保证金在施工合同签订后 5 日内予以退还。中标人须在中标通知书签发后 15 日历天内向招标人提交履约保证金，否则招标人有权取消中标人的中标资格，且投标保证金不予退还。

3.4.4 如投标人采用现金形式缴纳的保证金，应充分考虑投标保证金从提交到入帐的时间风险，在投标截止日之前办理相关事项并再次确认是否已成功缴纳。如采用非现金形式缴纳的，在

投标截止日之前须从电子保函服务支撑管理平台中确认是否生效。

3.4.5 投标人在投标有效期内撤回投标文件或被认定存在违法违规行为时，投标人的投标保证金不予退还或由被保险人发起理赔申请。中标通知书发出后，除不可抗力情况外，中标人出现下列情形之一的，招标人必须取消其中标资格，并不予退还其投标保证金或由被保险人发起理赔申请：

3.4.5.1 放弃中标项目的；

3.4.5.2 拒不按照招标文件的要求提交履约保证金的；

3.4.5.3 不与招标人签订合同的，或者在签订合同时向招标人提出附加条件或者更改合同实质性内容的。

3.4.6 投标人（中标人）存在前款所述情形的，招标投标行政监督部门应当将其记入不良行为记录，在一年内其它政府投资项目的招标人可以据此不接受其投标。

3.4.7 各投标人在办理投标保证金事宜时，可咨询相关技术人员如需业务咨询，登陆南通市公共资源交易网——交易指引——系统帮助——业务咨询联系方式。

### 3.5 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。

### 3.6 投标文件的编制

3.6.1 投标文件应按第八章“投标文件格式”进行编写，如有必要可自行增加，作为投标文件的组成部分。

3.6.2 电子投标文件应使用“电子招标投标交易平台”可接受的投标文件制作工具进行编制、签章和加密，并在投标截止期前上传至“电子招标投标交易平台”中。

3.6.3 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。**

3.6.4 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。

3.6.5 施工组织设计暗标要求见投标人须知前附表。

3.6.6 补充内容：投标文件编制的其它要求详见投标人须知前附表。

### 3.7 投标备份文件

3.7.1 投标备份文件是指投标人用专用工具编制的、与上传的投标文件一致的不加密的电子投标文件。

3.7.2 投标备份文件应当存储于光盘等移动存储介质中。

3.7.3 投标备份文件在出现本章第5.3.1项规定的特殊情况时使用。

## 4 投标

### 4.1 投标备份文件的密封和标记

4.1.1 投标备份文件应放入封袋内，并在封袋上加盖投标人单位公章。

4.1.2 投标备份文件的封袋上应标明招标人名称、标段名称。

4.1.3 未按本章第4.1.1项要求密封的，招标人不予受理投标备份文件。

### 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，向“电子招标投标交易平台”递交加密后的电子投标文件，并同时递交密封后的投标备份文件。投标备份文件是否提交由投标人自主决定。

4.2.2 远程开标前，投标人务必在南通市公共资源交易电子交易平台（<http://ggzyjy.nantong.gov.cn/TPBidder>）投标文件上传模块中使用模拟解密功能，验证本机远程自助解密环境。投标人必须使用能正确解密投标文件的“CA锁”在规定的时间内完成远程解密，因投标人原因未能解密、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）。

因“电子招标投标交易平台”故障导致开标活动无法正常进行时，招标人将使用“投标备份文件”继续进行开标活动，投标人未提交投标备份文件的，视为撤回其投标文件，由此造成的后果和损失由投标人自负。

4.2.3 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.4 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

4.2.5 通过“电子招标投标交易平台”中上传的电子投标文件应使用数字证书认证并加密（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”），未按要求加密和数字证书认证的投标文件，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，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件。

## 5 开标

### 5.1 开标时间、地点和投标人参会代表

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标；

5.1.2 参加开标会的投标人代表的要求见投标人须知前附表。未按要求派相关人员参加开标的，其投标将被拒绝。

### 5.2 开标程序

5.2.1 开标程序见投标人须知前附表。

5.2.2 每个投标人应在“投标人须知前附表”规定的时间内完成电子投标文件的解密工作（在线解密），解密后的电子投标文件将在开标会议上当众进行数据导入。

### 5.3 特殊情况处理

5.3.1 因“江苏省网上开评标系统”故障，开标活动无法正常进行时，招标人将使用“投标备份文件”继续进行开标活动。

“江苏省网上开评标系统”故障是指非投标人原因造成所有投标人电子投标文件均无法解密的情形。部分投标文件无法解密的，不适用该条款。

5.3.2 因投标人原因造成投标文件在规定的时间内未完成解密的，该投标将被拒绝。

5.3.2 投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场予以答复。

## 6 评标

### 6.1 评标委员会

6.1.1 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”。

6.1.2 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。

### 6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

### 6.3 评标

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。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。

### 6.4 投标人有以下情形之一的，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;拟派工程总承包项目经理或施工负责人为一级建造师的,但未根据《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》(建办市[2021]40号)要求使用并提供电子注册证书的;拟派设计负责人为国家一级注册建筑师,但未根据全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子证书工作的通知(注建[2021]2号文件执行)。

(5) 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的(本工程不采用资格预审);

(6) 除在投标截止时间前经招标人书面同意外,工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人与资格预审时不一致的;

(7) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的(本工程接受联合体投标);

(8) 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;

(9) 联合体成员与资格预审确定的结果不一致的;

(10) 投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的招标控制价或者招标人设置的投标限价的;

(11) 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;

(12) 投标文件中已标价工程量清单与招标文件规定的暂估价、暂列金额、甲供材料价格、其他约定的不可调整的费用不一致的;

(13) 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;

(14) 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号、项目名称、项目特征、计量单位、工程量不一致的;

(15) 未按招标文件要求提供投标保证金的;

(16) 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;

(17) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的;

(18) 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;

(19) 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;

(20) 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;

(21) 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;

- (22) 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；
- (23) 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；
- (24) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的；
- (25) 不同投标人的电子投标文件出自同一台电脑、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电子文档的、不同投标人的投标文件的编制者为同一人的；
- (26) 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处于不合格状态；
- (27) 未进入第二阶段评审的；
- (28) 需从企业主体库中获取的材料未在企业主体库备案的。

## 6.5 评标结果（中标候选人）公示

6.5.1 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。

6.5.2 采用“评定分离”法的，中标候选人数量见“投标人须知前附表”，经评标委员会评审，当符合招标文件要求的合格投标人少于招标文件规定的中标候选人数量，但不少于 3 名时，全部推荐为中标候选人；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。

评标结果（中标候选人）公示期间，因质疑或投诉导致中标候选人少于招标文件规定的数量时，招标人继续定标还是组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人的具体要求见“投标人须知前附表”。

评标结果公示期间，因异议或投诉导致中标候选人发生改变的，应当重新公示中标候选人。

## 6.6 定标方式

采用“评定分离”法的，招标人应当按照《苏建规字〔2023〕2 号》制定定标方案，具体定标方案见评标办法，其中定标方法见“投标人须知前附表”。定标程序应当符合《苏建规字〔2023〕2 号》相关规定，定标委员会按照招标文件规定的定标方案，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定拟中标人，并向招标人提交定标报告。

## 7 合同授予

### 7.1 中标通知、拟定中标人公示及中标结果公告

7.1.1 采用“评定分离”法的，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。拟定中标人公示应当载明拟定中标人的名称、投标价格、工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人等信息，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。

采用“评定分离”法的，拟定中标人公示期内无异议或投诉的，招标人应当在公示期满后及时发出中标通知书，同时，在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告。

## 7.2 履约保证金

7.2.1 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，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。

7.2.2 中标人不能按本章第 7.2.1 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。

## 7.3 签订合同

7.3.1 招标人和中标人应当在投标有效期内以及中标通知书发出之日起 30 天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。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。对依法必须进行招标的项目的中标人，由有关行政监督部门责令改正。

7.3.2 若排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、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，招标人取消排名第一的中标候选人资格并重新招标。**当出现第一中标候选人被质疑投诉取消其中标资格的情况，本项目重新招标。**

7.3.3 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，由有关行政监督部门给予警告，责令改正。同时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 纪律和监督

### 8.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏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。

### 8.2 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。

### 8.3 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，不得向他人透漏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，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

### 8.4 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，不得向他人透漏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。

## 8.5 异议与投诉

### 8.5.1 异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在评标结果公示期间提出；采用“评定分离”法的，对依法必须进行招标的项目的中标候选人有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

采用“评定分离”法的，中标候选人公示期间，投标人提出的针对中标候选人以外的异议，无论调查结果是否属实，均不改变评标委员会已确定并公示的中标候选人名单。

### 8.5.2 投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，可以在知道或者应当知道之日起十日内向“投标人须知前附表”明确的招标投标行政监督部门提出书面投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。就第 8.5.1 项规定事项提出投诉的，应先向招标人提出异议。

## 9 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。

## 10 招标人补充的其他内容

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，而却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** (<http://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详见附件 3，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，为切实保障您的权益，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：投标人进群并通过身份审核后，将能收听到该解说词，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中并签字盖章）

远程参与开标会议诚信承诺书

致：\_\_\_\_\_（招标人）、南通市公共资源交易中心

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

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

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

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

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

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

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

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

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

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

承 诺 单 位（盖章）：

法定代表人（签名）：

授权委托人（签名）：

年 月 日

附件 3

# 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-办事指南中下载查看)

## 第三章 评标办法

### 【综合评估法（评定分离）】

评标办法中所需投标人提供的可在企业主体库备案的证明材料（具体材料详见投标人须知前附表中的“需从企业主体库中获取的材料”），一律从经南通市备案的企业主体库导入投标文件中的相应模块作为评审依据，否则在评标时评委会会有权不予认可，部分无法在企业主体库备案的证明材料，投标人可将其清晰扫描并直接上传于投标文件中，投标人自行承担因扫描件模糊所产生的一切后果。尚未在企业主体库备案的投标人应在编制投标文件之前尽快办理。

投标人上传系统的相关证明材料均应为原件的扫描件且清晰可见，否则，投标人自行承担因扫描件模糊等问题导致评委无法辨识的一切后果。

本工程采用远程不见面交易的模式，开标当日，投标人无需到达开标现场，仅需在任意地点通过鸿雁3.0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，具体内容和规定详见招标文件。

本工程采用评定分离方式，且采用资格后审，具体资格审查、评标、定标细则如下：

#### 一、开标、评标、定标程序

CA锁解密→资格审查评审→设计文件评审→项目管理组织方案、工程总承包项目经理答辩评审→综合标评审、经济标评审→推荐中标候选人。

工程总承包项目招标采用两阶段评标。开标、评标活动分两个阶段进行：

第一阶段：先开资格审查资料及设计文件部分，并进行评审。在资格审查合格且设计文件评审得分在15分及以上的投标人中，只有得分汇总排在前几名的投标人（投标人>7家的，取前7名；3家≤投标人≤7家，全部入围）才能进入第二阶段商务技术部分（项目管理组织方案、项目管理机构、经济标（工程总承包报价））开标及评标。若初步设计优化评审得分相同时由招标人通过抽签方式确定排名。

第二阶段：开启所有投标文件的商务技术部分后，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对商务技术部分进行评审。**设计文件得分带入第二阶段。**

#### 二、评审标准

评标委员会按形式评审因素和评审标准、资格评审标准、响应性评审标准，对各投标人递交的资格审查资料进行评审。

（一）资格符合性评审：

（1）形式评审

序号	评审因素	评审标准
1	投标人名称	与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致
2	资格审查文件签字盖章	有法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章

3	资格审查文件格式	符合招标文件要求并附有需提供材料原件的扫描件
---	----------	------------------------

(2) 资格评审标准

序号	评审因素	评审标准
1	营业执照	具备有效的营业执照，若为联合体参与本项目投标的，则联合体各方均须提供
2	安全生产许可证	具备有效的安全生产许可证（如以联合体方式投标，由联合体牵头人提供）
3	企业资质等级	<p>应同时具备①<u>建筑工程施工总承包贰级及以上资质</u>、②<u>工程设计综合资质或建筑行业设计甲级或建筑行业（建筑工程）专业甲级资质</u></p> <p>本项目 <u>接受</u> 联合体投标。若投标单位不同时具备以上两项资质，可以联合体的形式参与投标，<b>联合体牵头单位必须为具备建筑工程施工总承包贰级及以上资质的施工单位</b>，且双方必须签订有效的联合体协议书。</p> <p>(a) <b>联合体成员总数不得超过 2 家，其中设计单位不得超过 1 家，施工单位不得超过 1 家；</b></p> <p>(b) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；</p> <p>(c) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体进行投标；</p> <p>(d) 联合体各方应分别按照本招标文件的要求，填写投标文件中的相应表格，并由联合体牵头人负责对联合体各成员的资料进行统一汇总后一并提交给招标人；联合体牵头人所提交的投标文件应认为已代表了联合体各成员的真实情况；</p> <p>(e) 尽管委任了联合体牵头人，但联合体各成员在投标、签约与履行合同过程中，仍负有连带的和各自的法律责任。</p>
4	拟派工程总承包项目经理要求（必须为联合体牵头单位人员）	<p>投标人拟派工程总承包项目经理：<u>须具备建筑工程专业一级注册建造师资格，同时具备建设行政主管部门颁发的有效安全生产考核合格证（B 证）</u></p> <p><b>特别提醒：如投标人拟派的工程总承包项目经理、施工负责人为建筑工程专业壹级注册建造师，必须根据《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》（建办市〔2021〕40 号）文件要求使用并提供电子证书，如未按文件要</b></p>

		<p>求提供电子证书，该电子证书无效，视为拟派项目负责人的资格不符合要求。</p> <p>注：工程总承包项目经理可兼任施工负责人，但不得兼任设计负责人。</p>
5	设计负责人（如联合体投标的，由设计单位提供）	<p>拟派设计负责人：须具备国家<u>一级注册建筑师资格</u>。</p> <p><b>特别提醒：如投标人拟派的设计负责人为国家一级注册建筑师，必须根据全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子证书工作的通知（注建[2021]2号文件执行），否则视为设计负责人的资格不符合招标文件要求</b></p>
6	施工负责人（如联合体投标的，由施工单位提供）	<p>投标人拟派施工负责人：须具备<u>建筑工程专业一级注册建造师资格，同时具备建设行政主管部门颁发的有效安全生产考核合格证（B证）</u></p> <p><b>特别提醒：如投标人拟派的工程总承包项目经理、施工负责人为建筑工程专业壹级注册建造师，必须根据《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》（建办市〔2021〕40号）文件要求使用并提供电子证书，如未按文件要求提供电子证书，该电子证书无效，视为拟派项目负责人的资格不符合要求。</b></p>
7	工程总承包项目经理业绩（如联合体投标的，由联合体牵头单位提供）	<p>拟派工程总承包项目经理自2022年6月1日以来（时间以竣工验收日期为准），在投标企业任职期内承担过单项合同建筑面积9万平方米及以上的建筑工程（不含厂房及厂房配套建筑）施工业绩，并在该项目中担任工程总承包项目经理或施工项目负责人。</p> <p>注：（1）上述业绩证明材料须同时提供中标通知书（或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位（或监理单位）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】三项证明材料，缺一不可；</p> <p>（2）如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包（EPC或设计施工一体化）的，投标人须为施工单位，且仅认定投标人在该项目中承担施工的部分；如投标人独立（非联合体形式）承担工程总承包（EPC或设计施工一体化）的，仅认定投标人在该</p>

		<p>项目中承担施工的部分。如业绩资料中未载明其承担部分的内容及建筑面积等业绩要素信息的,需提供建设单位出具的相关证明材料;</p> <p>(3) 若以上三项材料均体现项目负责人姓名的,项目负责人姓名必须一致。如为变更后的项目负责人需提供经业主同意的变更证明及经监管机构备案过的材料(项目负责人发生过变更的,工程完成70%工程量前变更项目负责人的,该工程的业绩属于变更后的项目负责人)。</p> <p>(4) 联合体参与本项目投标的,仅认可联合体牵头单位的类似业绩。</p>
8	<p>拟派工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人必须为投标企业正式人员</p>	<p>须提供拟派工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人与投标企业双方签订的有效劳动合同书(本项目不接受退休返聘人员)。</p> <p>若为联合体参与本项目投标的,拟派工程总承包项目经理及施工负责人须为联合体牵头单位(即施工单位)正式员工,设计负责人须为联合体成员单位(即设计单位)正式员工</p>
9	联合体协议书(如有)	联合体协议书(格式详见第七章)。
10	拟派项目负责人无在建工程承诺书	提供《诚信承诺书》(格式详见第七章)
11	承诺书	提供《诚信承诺书》及《远程参与开标会议诚信承诺书》(格式详见第七章)
12	资质动态核查	<p>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(指本项目要求的施工资质)处于不合格状态的,其资格审查不予通过。</p> <p>投标文件递交截止时间当日,代理机构登录“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”,检查资格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。</p>

13	投标保证金	<p>投标保证金缴纳方式包括现金方式和非现金方式。现金方式包含：银行转账、网银、电汇；非现金方式包含：银行保函。各投标人必须以企业法人基本存款帐户办理保证金缴纳手续。</p> <p>须同时提供以下材料：</p> <p>1) 有效的投标保证金缴纳凭证；</p> <p>2) 投标人的基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）；</p> <p>3) 如采用非现金方式：保函按招标文件格式提供。保函的费用应由投标人基本账户汇出。</p>
备注	<p>上述资格审查内容须按规定上传提供清晰可辨认的扫描件，扫描件不清楚导致无法辨认的且任意一项经评标委员会评审不通过的，则资格审查不予通过。</p>	

(二) 详细评审

1、设计文件（25分）（暗标）

本工程设计文件从以下几个方面进行评分（得分取设计文件评委评分中分别去掉一个最高和一个最低评分后的平均值为最终得分，采用四舍五入法保留两位小数）

评审项	评分因素	评审内容	分值
设计文件 (25分)	1. 设计说明书	<p>1. 设计说明能对项目的设计方案解读准确</p> <p>2. 设计说明文件内容深度符合扩初设计文件要求深度。</p> <p>3. 项目设计的各项主要技术经济指标是否满足招标人功能需求。</p>	0-4分
	2. 总平面设计	<p>1. 总平面设计构思及指导思想。</p> <p>2. 总平面设计贴合项目需求室外配套及管线路径、给排水设计。</p>	0-4分
	3. 建筑设计	<p>1. 建筑图纸设计符合质量标准要求，达到扩初图纸设计深度。</p> <p>2. 建筑设计是否符合国家规范标准及地方规划要求</p> <p>3. 各项经济技术指标是否满足招标人功能需求。</p>	0-4分
	4. 结构设计	<p>1. 结构图纸设计符合质量标准要求，达到扩初图纸设计深度。</p> <p>2. 结构设计是否符合国家规范标准要求。</p> <p>3. 结构布置图和计算书是否符合国家法律法规及规范标准要求。</p>	0-3分
	5. 设备设计（建筑电气、给水排水、供暖通风与空气调	<p>1. 各专业图纸设计符合质量标准要求，达到扩初图纸设计深度。</p> <p>2. 各专业设计是否符合国家规范标准及地方规划要求。</p>	0-4分

	节等专项设计)		
	6. 新技术、新材料、新设备和新结构应用	1. 基于 RVIT 软件, 提供地下车库 BIM 整体设计模型 (含土建、机电) 效果 1 份, 主要车道管线剖面图 3 份, 针对项目提出合理化建议。	0-2 分
	7. 绿色建筑与装配式建筑设计	1. 采用科学合理的绿色建筑(建筑节能)措施。 2. 绿色建筑自评估报告。 3. 满足装配式设计要求的相关设计图纸。	0-2 分
	8、经济分析	1. 概算文件编制内容完整、合理。	0-1 分
	9、设计深度	1. 是否符合图纸扩初设计要求。 2. 是否符合国家规定的《建筑工程设计文件编制深度规定》。	0-1 分

注：1、本项目设计文件为暗标，设计文件无需制作封面。设计文件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。投标人的投标文件违反招标文件暗标要求的，投标文件技术评审不通过，按无效标处理。

2、特别提醒：本项目设计文件为暗标且采用横向评审。因电子投标系统的限制，各投标人的设计文件应上传至“施工组织设计”节点。如果评审项里没有提供或者提供的内容完全不符合要求则本评审项按 0 分计。

## 2、项目管理组织方案（12分，暗标）

评审项	评分因素	评审内容	最大页数	分值
项目管理组织方案 (10分)	1. 总体概述	对工程总承包的总体设想、组织形式、各项管理目标及控制措施、设计、施工实施计划、设计与施工的协调措施等内容进行评分。	0-15	1.4-2分
	2. 施工平面布置规划	对施工现场平面布置和临时设施、临时道路布置等内容进行评分。	0-20	1.4-2分
	3. 施工的重点难点	对关键施工技术、工艺及工程项目实施的重点、难点和解决方案等内容进行评分。	0-35	1.4-2分
	4. 施工资源投入计划	对劳动力、机械设备和材料投入计划进行评分。	0-15	1.4-2分
	5. 建筑信息模型(BIM技术)	对建筑信息模型(BIM)技术的使用等内容进行评分。	0-15	1.4-2分
工程总承包项目经理	评标委员会根据本工程特点，对拟派工程总承包项目经理的专业技术及管理水平采用书面答辩的方式进行考核，由评标委员会根据项目负责人的现			0-2分

理答辩（2分）	<p>场答辩情况进行打分，本次答辩共 2 道题。</p> <p>注： 项目负责人答辩采用书面方式回答，答辩采用暗标评审，投标人拟派工程总承包项目经理需携带本人有效居民身份证原件、委任书在 2025 年 7 月 24 日 9 时 30 分前抵达南通市公共资源交易中心（地址：南通市工农南 150 号市政务中心裙楼 4 楼）开标室（以开标当日电子屏显示的为准）并签到，逾期到达的，视为自动放弃答辩。拟派工程总承包项目经理未在规定时间内签到或未按上述要求携带身份证原件及委任书的，不可参加答辩。签到完成后直至答辩结束，总承包项目经理应接受公共资源交易中心工作人员、招标人及招标代理机构人员的管理及安排，不得随意离开答辩现场，各投标人及相关人员需提前做好相关准备工作。本项目统一采用黑色中性水笔作答，工程总承包经理须自行携带相关文具，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，本项不得分。未参与答辩的投标人本项不得分。</p>	
---------	--	--

注：①项目管理组织方案各评审项不得超过对应最大页数，每超过 1 页扣 0.01 分，扣完为止；  
②项目管理组织方案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；项目管理组织方案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%。  
③本项目项目管理组织方案文件为暗标，项目管理组织方案无需制作封面。项目管理组织方案文件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。项目管理组织方案文件投标文件字体除图表、图片外所有文字采用“宋体”，字体大小为小四号“常规”字。投标人的投标文件违反招标文件暗标要求的，投标文件项目管理组织方案评审不通过，按无效标处理。  
④因电子投标系统的限制，项目管理组织方案对应上传至“项目管理组织方案”节点中，因未上传至指定位置不得分的，责任自负。

### 3、综合标（10分）

评审内容	评审标准	评分范围
投标人市场信用评价评分标准（8分）	<p>投标人市场信用评价得分=企业(房建类)信用得分*8%(计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入)。</p> <p>注:企业信用得分以评标系统获取的建设主管部门最新评定的房建类信用得分为准。</p>	0-8 分
工程总承包项目经理类似业绩（2分）	①拟派工程总承包项目经理自 2022 年 6 月 1 日以来（时间以竣工验收日期为准），在投标企业任职期内承担过单项合同建筑面积 9.5	0-2分

分)	<p>万平方米及以上、11 万平方米以下的建筑工程（不含厂房及厂房配套建筑）施工业绩，并在该项目中担任工程总承包项目经理或施工项目负责人；每有一个得 1 分；</p> <p>②拟派工程总承包项目经理自 2022 年 6 月 1 日以来（时间以竣工验收日期为准），在投标企业任职期内承担过单项合同建筑面积 11 万平方米及以上的建筑工程（不含厂房及厂房配套建筑）施工业绩，并在该项目中担任工程总承包项目经理或施工项目负责人；每有一个得 2 分；</p> <p>本项最高得 2 分。</p> <p>注：（1）上述业绩证明材料须同时提供中标通知书（或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位（或监理单位）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】三项证明材料，缺一不可；</p> <p>（2）如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，投标人须为施工单位，且仅认定投标人在该项目中承担施工的部分；如投标人独立（非联合体形式）承担工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，仅认定投标人在该项目中承担施工的部分。如业绩资料中未载明其承担部分的内容及建筑面积等业绩要素信息的，需提供建设单位出具的相关证明材料；</p> <p>（3）若以上三项材料均体现项目负责人姓名的，项目负责人姓名必须一致。如为变更后的项目负责人需提供经业主同意的变更证明及经监管机构备案过的材料（项目负责人发生过变更的，工程完成 70% 工程量前变更项目负责人的，该工程的业绩属于变更后的项目负责人）。</p> <p>（4）本条投标人业绩与资格审查业绩可以为同一业绩。</p>
----	---

#### 4、经济标（53分）

投标人所报投标总价不得高于招标人设置的最高限价，所报各类别报价高于招标人设定的各类别最高限价，均按无效报价处理。

评审内容	评审标准	评分范围
投标报价评审 (工程总承包范	(1) 确定有效报价：投标人所报投标总价低于或等于招标人设置的最高限价，各类别报价低于或等于招标人设定的各类别最高限价，	0-53 分

<p>围内所有费用) (53分)</p>	<p>但投标价格低于成本的除外。</p> <p>(2) 确定评标基准价：本工程设两种计算办法，在开标时由招标人代表现场随机抽取其中一种计算评标基准价。<b>本工程经济标评审时以投标人所报的投标总价作为评审依据。</b></p> <p>方法一：以有效投标文件的最低评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同）为评标基准价，评标价等于评标基准价的得 53 分，评标价与评标基准价相比较，每上浮 1%扣 0.6 分，偏离不足 1%的，按照插入法计算得分（得分四舍五入，保留小数点后两位）。</p> <p>方法二：以有效投标文件的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同）算术平均值为 A，评标基准价 = <math>A * (1 - K)</math>，K 值的取值范围为 <u>3%、3.5%、4%、4.5%</u>（开标时招标人随机抽取），评标价等于评标基准价的得 53 分，评标价与评标基准价相比较，每上浮 1%扣 0.6 分，每下浮 1%扣 0.1 分，偏离不足 1%的，按照插入法计算得分（得分四舍五入，保留小数点后两位）。</p> <p>注：评标委员会在评标报告上签字后，上述的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变，但评标过程中的计算错误可作调整；有效投标文件是指未被评标委员会判定为无效标的投标文件。</p>	
<p>评标委员会在评标报告上签字后，上述的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变，但评标过程中的评审错误或计算错误可作调整；有效投标文件是指未被评标委员会判定为无效投标的投标文件。</p>		

### (三) 确定中标候选人

各投标人总得分=设计文件得分+项目管理组织方案得分+综合标得分+经济标得分，评标委员会将根据各投标人总得分由高到低向招标人推荐中标候选人（不排序），若总得分相同时以项目管理组织方案得分高者优先入围；若项目组织管理方案得分仍相同，则以经济标得分高者优先入围；若经济标得分仍相同，则由招标人通过抽签方式确定中标候选人入围单位。

(1) 合格投标单位 < 3 家，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，否则本次招标失败，招标人重新组织招标；

(2) 3 家 ≤ 合格投标单位 ≤ 7 家，则全部推荐为中标候选人；

**注：总得分不带入定标阶段。**

### (四) 评标报告

评标委员会各成员对各投标文件独立进行评审并提出评审意见，经过讨论汇总后形成综合评审意见，内容主要包括：评审情况和推荐理由。

### （五）评标结果公示

招标人在评标工作完成后的3日内，对中标候选人进行公示。公示期为3日。评标结果公示期间因投诉或质疑导致中标候选人少于3家时，则重新招标。评标结果公示期间因投诉或质疑导致中标候选人少于7家时，组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人。

### （六）定标

特别要求：中标候选人公示期内，中标候选人须向招标人或招标代理机构递交详细的定标因素相关资料作为定标评审资料（正本1份、副本4份），具体时间以招标人或招标代理机构通知为准；如未按时递交的，视作放弃本项目中标候选人资格。资料内容如下：**（递交地点：南通市崇川区同济科技园B7栋4楼招标代理部，联系方式：陈芳敏 13814618609、顾东生 15301475059）**

中标候选人递交的定标评审资料具体内容如下：

- （1）投标报价文件（至少提供投标总价封面、投标总价扉页、总说明、建设项目投标报价汇总表、单项工程投标报价汇总表、单位工程投标报价汇总表）
- （2）设计文件和项目管理组织方案文件；
- （3）投标人类似业绩（不超过5项）；
- （4）所投入的项目主要管理人员等；
- （5）其他根据定标因素投标人认为可体现其履约能力、企业综合实力的相关资料。

投标人须自行制定定标评审资料的封面，并将上述资料分别密封在对应封袋内提交（纸质材料还需自行制定目录，提供复印件或打印件并按顺序装订成册），封袋上应标明项目名称、投标人名称、日期，且封袋上加盖投标人公章。所有定标资料的复印件或打印件均须加盖投标人公章（或加盖骑缝章）。

### （七）定标方法及定标因素

（1）定标由招标人组建的定标委员会负责，定标委员会成员数量为5人或5人以上单数。招标人自收到评标报告之日起10日内进入南通市公共资源交易中心召开定标会。

（2）**定标采用票决法定标：**票决法是指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记名票决，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。

#### （3）定标因素：

由组建的定标委员会根据下列内容对中标候选人进行综合评定，投票决定：

- 1) 初步设计优化的合理性、项目管理组织方案的合理性；
- 2) 投标人类似业绩；
- 3) 所投入的项目主要管理人员实力；
- 4) 企业财务状况、企业运营情况、企业信誉、企业规模；
- 5) 投标报价合理性；
- 6) 优先考虑有利于项目实施、履约的条件，投标人自行提供。

(4) 在定标结束后将对定标结果公示在规定的媒介上发布，公示期不少于三日。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。

(5) 评标过程中出现本评标办法未尽事宜，由评标委员会根据有关法律、法规讨论并作出最终解释。

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

The screenshot shows the official website of the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The header includes the ministry's name in Chinese and English, along with a search bar. A navigation menu contains icons for Home, Organization, News, Open, Service, Interaction, and Special Topics. Below the menu, a breadcrumb trail reads: 首页 > 公开 > 法定主动公开内容 > 部发文件.

The main content area displays a notice with the following details:

索引号: 000013338/2021-00446	主题信息: 建筑市场
发文单位: 住房和城乡建设部办公厅	发文日期: 2021-09-18
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	有效期:
文号: 建办市〔2021〕40号	主题词:

The notice title is: **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**. Below the title, there are options to select font size (大, 中, 小) and a share button. The notice text states that the ministry is implementing electronic registration certificates for first-level construction engineers nationwide, effective from September 18, 2021. It lists the applicable regions: provinces, autonomous regions, municipalities, Xinjiang Production and Construction Corps, and various departments of the State Council. The notice also mentions the ministry's commitment to improving service efficiency and convenience.

网址:

[https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/fdzdgnr/zfhcxjsbwj/202109/20210926\\_762262.html](https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/fdzdgnr/zfhcxjsbwj/202109/20210926_762262.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

# 一级建造师电子注册证书示例及说明

**中华人民共和国一级建造师注册证书**

使用有效期：XXXX年XX月XX日  
-XXXX年XX月XX日

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。

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。

是指持证人上传的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。

是指持证人打印证书后的手写签名及日期。

是指持证人申报注册业务时上传的手写签名图像。

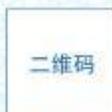
姓 名：李某某  
性 别：X  
出生日期：XXXX年XX月XX日  
注册编号：XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
聘用企业：XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
注册专业：XXXX工程（有效期：XXXX-XX-XX至XXXX-XX-XX）

李某某  
个人签名：\_\_\_\_\_  
签名日期：\_\_\_\_\_

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  
签发日期：XXXX年XX月XX日

请登录中国建筑资讯网  
微信公众号扫一扫查询

## 一级建造师电子注册证书式样

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

#### 第四章 合同条款及格式

# 建设工程施工总承包合同 (示范文本)

## 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：

承包人（或联合体）（全称）：

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

### 一、工程概况

1. 工程名称：**CR24024 地块项目**

2. 工程地点：**南通市崇川区园林路东、观新路南**

3. 工程审批、核准或备案文号：**崇数据备（2025）346 号**

4. 资金来源：**自筹**

5. 工程内容及规模：**CR24024 地块项目，用地面积 49491 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 121000 m<sup>2</sup>。其中地上建筑面积约 75000 m<sup>2</sup>（含不计容面积），地下建筑面积约 46000 m<sup>2</sup>（含人防，负一层）。建设内容包括低层住宅、小高层住宅、办公、商业及相关配套用房（包括物业管理用房、文化站、体育活动站、居家养老服务站、婴幼儿照护服务站、居委会、公共厕所、生活垃圾收集站、治安联防站、邮政服务、配电间、开闭所等）等。**

6. **工程承包范围：本次招标范围为 CR24024 地块项目的设计、采购、施工的工程总承包，包括但不限于：**

①本项目用地范围内所有工程的施工图设计、各专项设计和深化（含二次）设计、售楼处、样板房、临时样板展示区、会所、架空层等设计，以及施工全过程的施工指导及技术咨询、现场服务、设计变更及项目验收等相关设计配合服务，设计方案完善及优化修改直至通过相关部门的审核、技术交底、过程服务配合、专家评审、取得施工图审图合格证等。包括但不限于建筑、结构、人防（含平战转换）及人防标识、给排水、暖通、电气、通风空调新风、消防、智能化、幕墙及钢结构、建筑节能、绿色建筑、BIM（户内、地库及室外）、室外配套（道路、停车位、雨污水、庭院灯、综合管网总体协调、标识标牌等）、管线综合设计、室外雨污水设计、绿建设计、围墙（含庭院门深化）、主次入口、景观园建及绿化（园路基础、地面铺装、水景、景墙基础及面层、景观廊架、景观水电安装及设备、雕塑、景观软装及小品等）、导视标识（含垃圾桶等）、泛光照明、精装修（公共区域、电梯轿厢、架空层、配套用房、售楼处、样板房及会所）、品质地库提升设计等各专业、专项设计、外立面立控图，以及各类专业深化设计（装配式预制深化设计、门窗、栏杆、单元门、配电箱、百叶、雨棚、精装修橱柜、户内门、淋浴房等部品部件深化设计、外立面深化设计、保温深化设计、地库及单体标识标牌、地库分色与划线设计、入户门深化设计、防火门深化设计、智能化深化设计、智能家居专项设计、电梯专项设计、信报箱深化设计、空调新风地暖专项设计、同层排水深化设计、泳池系统专项设计、雨水回收深化设计、太阳

能深化设计、消防工程设计、汽车和非机动车坡道的室外玻璃雨棚、室外非机动车停车棚等），且含不利因素编制、车位销售附图、户型合同附图、交付水电两书等文件的编制工作。

②采购、施工内容：本项目图纸范围内涉及到的所有建筑工程【包括建筑、结构、装配式、土方、桩基（前期临电若未通期间的柴油发电机租用和耗材等费用）、围护、地基换填（如有）、降水、门窗（儿童锁、组角注胶工艺）、外幕墙、涂料、保温线条、栏杆、钢结构、变电所土建、外架采用盘扣+全新钢板冲孔网、非样板房洋房楼栋一层结构（二层楼面）设置花篮式挑架、全专业“确幸工坊”、政策性管控影响土方外运内倒（风险自行考虑）、智慧工地系统、水电安装、暖通、消防、智能化、人防、地库、储藏室、泛光照明、空调新风地暖、信报箱、抗震支架、除湿机及风幕机、太阳能、电梯（含售楼处及样板房电梯安装及二次改造、样板房井道缓冲层顶板浇筑及拆除、顶层外招洞口预留及恢复、电梯验收临时电缆及正式通电前临时电专线配置、配电箱、五方通话使用期间的维护保养费、专人开梯费、施工用梯木工板保护、电梯交付装修、移交物业前的电梯年检费）、因燃气、自来水、供电、排污及广电红外外市政接入红线内可能涉及的绿化和市政道路占用手续和费用及路线上临时硬质道路的破除及恢复等。现场不利因素（包含水塘土方置换、电井/水井移位、原始宅基地破除等）施工，负责承包人范围和专项分包单位所有洞口套管预留预埋及封堵、二次开洞及封堵（含防火封堵）及相应费用；红线外涉及的所有土地租赁、土方平衡、围挡接收及后期维护；红线外高压线杆拆除临时路配合。

**展示区：**售楼处及样板区专线临时电源（临时箱变接入）、售楼处及样板区临时自来水供水（从基建水表后双路专线 DN65 管路供水）、售楼处及展示区临时排污、售楼处及展示区的空调新风地暖、信报箱、抗震支架、泳池、同层排水、泛光照明、除湿机及风幕机（含电源及排水设施）、充电桩（含桥架、配管、电源箱、电缆等）、太阳能、电梯（含售楼处及样板房电梯安装及二次改造、井道缓冲层顶板浇筑及拆除、顶层外招洞口预留及恢复、电梯验收临时电缆及正式通电前临时电专线配置、配电箱、五方通话、使用期间的维护保养费、电梯交付装修、移交物业前的电梯年检费）、门窗、百叶、外装饰幕墙及保温线条涂料、单元门厅及公区、架空层、栏杆、钢结构、单元门厅及公区、架空层、展示区围挡及挡土墙（含地下室临边结构截水墙及围挡、电源）、看房通道（含装修）、营销中心、样板房上一层设置花篮式挑架（含后期替代吊篮托架措施费）及内设防尘网、样板房上一层截水、全专业“确幸工坊”，所有精装修工程（示范区内的售楼处、样板房、会所、架空层、配套用房、单元门厅及公区装修、汽车坡道装修、各类功能用房装修（含品牌墙、工艺工法间、智慧案场、沙盘基座等），精装修材料采购及安装（包括墙地砖、空调、新风、地暖、橱柜、灯具、开关插座、木地板、五金洁具等部品部件），后改造工程（售楼处、配套用房、实体样板房，原则上要求不同户型均需要做实体交付样板，外立面装饰、具体数量及位置以发包人要求为准）、园区内道路、绿化、综合管网、展示区范围临时围墙搭建及改造）、室外市政、道路、景观所有硬质及绿化（园路基础、地面铺装、水景、景墙基础及面层、景观廊架、景观水电安装及设备、雕塑、景观软装及小品等）、别墅区景观庭院二次施工改造、示范区、样板房、临时展厅、雨水及室外供电排管、供电井、各类垃圾房、广场、停车场、

标识标牌、交通划线、导向标识、围墙、水池、配电间、喷泉、庭院灯、充电桩），不限于后续二展、三展。

③项目包含的各项检测检验、单机调试、联合调试等，提供相关工作及设备操作流程、手册，配合提供相关培训服务等。

④根据上级主管部门要求，完成合同约定的工作，需完成的所有相关审批、报批报验、竣工验收备案归档、送档、绿建节能验收、规划验收人防验收、消防验收、竣工验收及备案证等工作。

⑤试桩、供电【红线内外所有正式电的配电工程，公用变电所工程（公用变电所到计量点的供配电、部分计量点到用电点的供配电），专用变电所工程（专用变电所到用电点的供配电）】、供气、供水（表前）、污水（室外）、有线电视、通信三网合一、信号覆盖、试桩检测、桩基检测、红线围挡、交通标识、导视系统等不含在本次承包范围中，但须配合为上述实施单位免费提供施工便道、垂直运输、定位放线及标高管控（与市政及临时施工道路标高衔接）、临时脚手架、临时用水用电接口、水电费用、材料库房、垃圾清运等，由此产生的费用由承包人综合考虑在投标报价中，不另行支付。

注：以上招标范围内的工作内容均包含在项目报价中。完成本项目内所有设计、采购、保管、施工、调试、预验收和竣工验收、结算、维护保修等工程及相关配套工程。具体发包范围：发包人有权根据改造要求进行调整，投标人需无条件服从。

## 二、合同工期

工期总日历天数：1024日历天（暂定开工 2025 年 7 月 26 日，交付 2028 年 5 月 15 日）。其中：①设计开工日期：2025 年 7 月 26 日，2025 年 9 月 16 日完成施工图设计及施工图审查（建筑、结构、水电暖）；②施工计划开工日期：2025 年 8 月 11 日（具体以建设单位或监理单位发出的书面通知为准），工程竣备证获取日期：2027 年 12 月 30 日（若实际开工时间晚于计划开工时间 30 天内，竣备证获取日期不予调整）。交付时间具体以销售合同为准。

设计服务周期：规划方案批复后 45 天内完成建筑、结构、水电、暖通专业施工图设计出图，并于出图后 15 天完成施工图图纸审查并获取施工图审图合格证。

洋房	一批次 五栋楼（天）	二批次 二栋楼及配套（天）	三批次 三栋楼（天）
桩基工期	20	10	15
土方开挖工期	10	6	8
正负零完成	30	35	35
主体封顶完成	60	60	60
二结构	65	65	65
外架拆除清运	20	15	15
土建移交精装完成	10	10	10
外立面装饰完成	90	90	90

精装修施工完成	240	240	240
土方回填完成	5	5	5
配套景观完成	180	180	180
竣备证获取	2027/12/30		
改造完成	2028/3/15		
交付	2028/5/15		
<b>别 墅</b>	<b>一批次 六栋楼（天）</b>	<b>二批次 七栋楼（天）</b>	<b>三批次 六栋楼（天）</b>
桩基施工工期	15	20	20
土方开挖工期	10	10	10
正负零完成	35	40	40
主体封顶完成	40	45	45
外立面装饰完成	80	80	80
外架拆除清运	20	20	20
土方回填完成	5	5	5
配套景观完成	180	180	180
竣备证获取	2027/12/30		
景观改造完成	2028/3/15		
交付	2028/5/15		

备注：1、上述各项节点为绝对工期，每超出一天按照 5000 元/天违约处罚；

2、总进度施工计划编制需满足代建方要求否则审核不予通过，延期完成按照 5000 元/天违约处罚；

3、具体楼栋总承包进场后需经代建方确认

#### 4、展示区施工计划：

实景示范区施工计划（生活馆+下沉广场）				
序号	分项工程	开始时间	完成时间	工 期
1	实景示范区计划	2025年8月11日	2026年2月15日	188
2	桩基-支护工程	2025年8月11日	2025年8月26日	15
3	桩基检测（载体桩）	2025年9月9日	2025年9月11日	3
4	土方开挖	2025年9月19日	2025年9月20日	2
5	垫层、防水	2025年9月20日	2025年9月22日	3

6	地下室底板施工	2025年9月21日	2025年10月8日	18
7	地下室顶板施工（一层结构）	2025年10月9日	2025年10月24日	16
8	地库周边防水+回土	2025年10月25日	2025年10月28日	4
9	屋面结构	2025年10月29日	2025年11月6日	9
10	地库拆模	2025年11月2日	2025年11月9日	8
11	一层拆模	2025年11月14日	2025年11月16日	3
12	屋面施工	2025年11月17日	2025年11月26日	10
13	地下室二结构	2025年11月10日	2025年11月17日	8
14	一层二结构	2025年11月17日	2025年11月23日	7
15	地下室粉刷	2025年11月18日	2025年11月20日	3
16	一层内外粉刷完成	2025年11月24日	2025年11月26日	3
17	门窗安装	2025年11月26日	2025年12月5日	10
18	幕墙施工完成	2025年11月27日	2026年1月15日	50
19	外架拆除	2026年1月16日	2026年1月18日	3
20	精装施工完成	2025年11月28日	2026年1月16日	50
21	电梯安装、验收	2025年11月25日	2026年1月13日	50
22	室外回土	2025年12月31日	2026年1月2日	3
23	配套管网	2026年1月2日	2026年1月26日	25
24	外场景观施工	2026年1月2日	2026年2月15日	45
25	保洁	2026年1月17日	2026年1月18日	2
26	软装（2d）	2026年1月19日	2026年1月20日	2
27	<b>示范区评审</b>	<b>2026年3月2日</b>	<b>2026年3月2日</b>	1
28	<b>示范区开放</b>	<b>2026年3月5日</b>	<b>2026年3月5日</b>	1

实景示范区施工计划（洋房2栋+架空层）

序号	工作	开始时间	完成时间	工期
1	实景示范区计划	2025年8月11日	2026年2月14日	187
2	桩基-支护工程	2025年8月11日	2025年8月24日	13
3	桩基检测（载体桩）	2025年9月9日	2025年9月12日	3
4	土方开挖	2025年9月19日	2025年9月22日	4
5	垫层防水	2025年9月21日	2025年9月24日	4
6	底板施工	2025年9月23日	2025年10月5日	13
7	顶板施工	2025年10月6日	2025年10月21日	16

8	一层结构	2025年10月22日	2025年10月28日	7
9	二层结构	2025年10月29日	2025年11月3日	6
10	三层结构	2025年11月4日	2025年11月8日	5
11	四层结构	2025年11月9日	2025年11月13日	5
12	五层结构	2025年11月14日	2025年11月18日	5
13	一层二次结构	2025年11月5日	2025年11月10日	6
14	二层二次结构	2025年11月10日	2025年11月14日	5
15	三层二次结构	2025年11月15日	2025年11月19日	5
16	四层二次结构	2025年11月20日	2025年11月24日	5
17	内墙粉刷完成（样板）	2025年11月20日	2025年11月22日	3
18	门窗安装	2025年11月25日	2025年12月14日	20
19	精装修施工完成	2025年11月24日	2026年1月13日	51
20	外墙粉刷完成	2025年11月25日	2025年12月1日	7
21	保温线条涂料	2025年12月1日	2025年12月15日	15
22	幕墙施工完成	2025年12月2日	2026年1月21日	50
23	外架拆除	2026年1月22日	2026年1月26日	5
24	电梯安装、验收	2025年11月29日	2026年1月17日	50
25	室外回土	2026年1月6日	2026年1月8日	2
26	配套管网	2026年1月8日	2026年2月2日	25
27	外场景观施工	2026年1月3日	2026年2月14日	42
28	保洁	2026年1月29日	2026年1月30日	2
29	软装（2d）	2026年1月31日	2026年2月1日	2
30	<b>示范区评审</b>	<b>2026年3月2日</b>	<b>2026年3月2日</b>	1
31	<b>示范区开放</b>	<b>2026年3月5日</b>	<b>2026年3月5日</b>	1

实景示范区施工计划（2栋别墅）

序号	工作	开始时间	完成时间	工期
1	实景示范区计划	2025年8月11日	2026年2月15日	188
2	桩基-支护工程	2025年8月11日	2025年8月18日	8
3	桩基检测（载体桩）	2025年9月9日	2025年9月12日	3
4	土方开挖	2025年9月19日	2025年9月22日	4
5	垫层防水	2025年9月21日	2025年9月24日	4
6	地下底板施工	2025年9月23日	2025年10月3日	11

7	地下顶板施工	2025年10月4日	2025年10月18日	15
8	一层结构	2025年10月19日	2025年10月27日	9
9	二层结构	2025年10月28日	2025年11月4日	8
10	三层结构	2025年11月5日	2025年11月11日	7
11	地下室二结构	2025年10月30日	2025年11月5日	7
12	一层二结构	2025年11月5日	2025年11月11日	7
13	二层二结构	2025年11月12日	2025年11月17日	6
14	三层二结构	2025年11月21日	2025年11月26日	6
15	屋面施工	2025年12月1日	2025年12月30日	30
16	地下室内墙粉刷	2025年11月7日	2025年11月10日	4
17	一层内墙粉刷	2025年11月13日	2025年11月15日	3
18	二层内墙粉刷	2025年11月19日	2025年11月21日	3
19	三层内墙粉刷	2025年11月28日	2025年11月30日	3
20	门窗安装	2025年11月14日	2025年12月13日	30
21	精装修施工完成	2025年12月2日	2026年1月30日	60
22	外墙粉刷完成	2025年11月27日	2025年12月4日	8
23	幕墙施工完成	2025年11月29日	2026年1月22日	55
24	外架拆除	2026年1月23日	2026年1月27日	5
25	电梯安装(样板房) 验收	2025年12月1日	2026年1月19日	50
26	室外回土	2026年1月6日	2026年1月7日	2
27	配套管网	2026年1月7日	2026年1月31日	25
28	外场景观施工	2026年1月7日	2026年2月15日	40
29	保洁	2026年1月31日	2026年2月1日	2
30	软装(2d)	2026年2月2日	2026年2月3日	2
31	<b>示范区评审</b>	<b>2026年3月2日</b>	<b>2026年3月2日</b>	1
32	<b>示范区开放</b>	<b>2026年3月5日</b>	<b>2026年3月5日</b>	1

展示区备注：1、展示区 2026 年 3 月 2 日评审，2026 年 2 月 15 日前完工，时间节点不受制于开工时间延期半个月，工期风险及赶工措施自行考虑和承担。

2、展示区范围以最终确定范围为准，暂定营销中心+地下会所、暂定洋房两套展示样板+三套交付样板(展示区外一套交付样板)、架空层、暂定别墅两套展示样板房，或增加楼栋数量，工期完成节点不受制于范围调整而延期。

3、桩基、正负零、主体封顶、三专业移交、精装完成、幕墙完成、景观完成、软装等按照以上节点完成，每滞后一天按照 10000 元/天违约叠加处罚。

4、具备对客户开放的时间节点不得迟于 2026 年 3 月 5 日（含评审整改完成时间），否则承包人须向发包人支付 20 万元违约金。

### 三、质量标准

工程质量标准：合格，本工程需要取得南通市优质结构工程（如因地方政策无法参评，现场须按取得优质结构标准进行施工）。

①设计要求的质量标准：各阶段设计成果符合国家技术规范、标准、规程及发包人要求，达到设计任务书要求的深度，报相关部门审批，经发包人邀请的行业专家对设计质量、设计深度、设计使用功能等进行集中审核并通过，经发包人书面认可且最终通过相关部门批准和施工图审查合格。

②施工要求的标准：符合国家验收合格标准，一次性验收合格，且满足本项目招标文件的要求。

③安全文明要求：本工程要求达到“江苏省建筑施工标准化工地”要求。招标时安全文明施工措施费按市级标准化增加费率计算，最终结算时按有关部门核定的结果且不高于市级标准化增加费率计取。如未获得相关部门的核定单，则不予计取相关费用。

④物质采购质量标准：工程所有物资（设备、材料、构配件等）质量须符合设计图纸及国家、行业有关标准和规范要求，合格率达到 100%。以及绿城管理要求的室内装饰装修质量验收标准，并满足发包人委托的第三方机构进行的过程评估及交付评估的相关要求。

**管控标准扣款措施：**1) **第三方过程评估及交付评估：**本项目须参加绿城管理集团组织的第三方评估体系，评估体系详见附件 5；承包人所承建项目应严格按照发包人及代建人施工管理要求进行测评，测评方式详见附件 5。**检查制度：**过程评估时间初步定在每年 4-5 月、10-11 月以及专项评估、预交付评估、交付评估，具体以集团通知为准。评估组对施工现场进行全面检查。检查小组佩戴执法记录仪，全程录像。评估小组提前一天通知承包人，承包人应无条件配合并提供相应的实测实量工具、淋水道具等。检查完成当日召开总结会议，会议上宣布评估综合分。

### 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）暂定为：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）。

具体构成详见价格清单。其中：

（1）设计费（含税）暂定为：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；适用税率：\_\_\_\_%，税金为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

（2）桩基工程费（含税）暂定为：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；适用税率：\_\_\_\_%，税金为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

（3）建筑安装工程费（不含桩基）（含税）暂定为：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥ \_\_\_\_\_元）；适用税率： %，税金为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥ \_\_\_\_\_元）；

（4）设备购置费（含税）暂定为：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥ \_\_\_\_\_元）；适用税率： %，税金为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥ \_\_\_\_\_元）；

（5）暂估价（含税）：

精装修（含公区）：人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥ \_\_\_\_\_元）。

室外配套：人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥ \_\_\_\_\_元）。

其他：人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥ \_\_\_\_\_元）。

（6）暂列金额（含税）：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥ \_\_\_\_\_元）。

（7）双方约定的其他费用（含税）：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥ \_\_\_\_\_元）；适用税率： \_\_\_\_\_%，税金为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥ \_\_\_\_\_元）。

2. 合同价格形式：

合同价格形式：设计费为固定单价合同，按设计费明细表中表述的计算方式结算。施工总承包工程费(含设备购置费)为：固定费率合同。

五、工程总承包项目经理

工程总承包项目经理：\_\_\_\_\_。

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）投标函及投标函附录（如果有）；
- （3）专用合同条件及《发包人要求》等附件；
- （4）通用合同条件；
- （5）承包人建议书；
- （6）价格清单；
- （7）双方约定的其他合同文件。

上述各项合同文件包括双方就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的合同文件应以最新签署的为准。专用合同条件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的设计、采购和施工等工作，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。

八、订立时间

本合同于 2025 年\_\_月\_\_日订立。

九、订立地点

本合同在南通市订立。

十、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立，并自生效。

十一、合同份数

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

发包人：（公章）

承包人（或联合体）：（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）

统一社会信用代码：

统一社会信用代码：

地址：

地址：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

传真：

传真：

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

## 第二部分 通用合同条件

略（详见《建设工程总承包合同示范文本（试行）》GF-2020-0216）

## 第三部分 专用合同条件

### 第 1 条 一般约定

#### 1.1 词语定义和解释

##### 1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件：（1）双方商定的补充协议或合同期内经双方签署的洽商、变更等明确双方权利义务的书面协议、书面纪要和备忘录；（2）合同协议书；（3）合同专用条款；（4）中标通知书；（5）招投标文件、发包人提供的工程可行性研究报告及其附件；（6）合同通用条款；（7）合同附件；（8）标准、规范及有关技术文件；（9）承包人提供的文件、资料和图纸；（10）双方约定构成合同组成部分的其他文件。

#### 1.2 合同文件

1.2.1 组成本合同的文件及优先解释顺序如下：（1）双方商定的补充协议或合同期内经双方签署的洽商、变更等明确双方权利义务的书面协议、书面纪要和备忘录；（2）合同协议书；（3）合同专用条款；（4）中标通知书；（5）招投标文件、发包人提供的工程可行性研究报告及其附件；（6）合同通用条款；（7）合同附件；（8）标准、规范及有关技术文件；（9）承包人提供的文件、资料和图纸；（10）双方约定构成合同组成部分的其他文件；

#### 1.3 语言文字

本合同除使用汉语外，不使用其他语言文字。

#### 1.4 适用法律

合同双方需要明示的法律、行政法规、地方性法规：《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》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院令第 613 号）、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、2013 年九部委第 23 号令、《建设工程质量管理条例》（国务院第 279 号令）、《江苏省工程建设管理条例》、《江苏省建筑市场管理条例》、《建筑工程安全生产管理条例》等。

#### 1.5 标准、规范

1.5.1 本合同适用的标准、规范（名称）：执行国家、江苏省、南通市、行业有关的规范、标准和规程及施工图中规定的标准。标准间不一致或冲突的，以严格的为准。如果“标准、规范及有关技术说明”与“合同图纸”之间出现歧义或矛盾时，数量以“合同图纸”为准，质量要求或工艺标准以“标准、规范及有关技术说明”为准（当“合同图纸”技术标准明确要求高于“标准、规范及有关技术说明”应以“合同图纸”为准）

1.5.2 发包人提供的国外标准、规范的名称、份数和时间：         /        。

1.5.3 没有成文规范、标准规定的约定：以承包人提供的企业标准、规范和实施办法为准。

## 1.6 保密事项

双方签订的商业保密协议（名称）：        /        。

双方签订的技术保密协议（名称）：        /        。

## 第2条 发包人

### 2.1 提供施工现场和工作条件

#### 2.1.1 提供施工现场：

关于发包人提供施工现场的范围和期限：发包人提供的施工现场为项目红线范围内场地。

#### 2.1.2 提供工作条件：

1、关于发包人应负责提供的工作条件包括：①、施工场所需用电接口已接至本项目，用水接驳点为水务公司指定的接驳点为准。从接驳点后二次的接引工作及费用、施工期至交付期的水、电费用均由承包人承担，办理上述接驳工作所需的费用（包含市政破路、道路恢复、交通管制等）包含在合同总价中，不另行计取。②、项目临水开户由承包人协助发包人办理，办理开户费用由承包人承担。

2、承包人必须充分考虑本地区电力紧张、限电、电力设施维护和损坏抢修停电等原因对工程施工所造成的影响，同时免除因此对发承包人工期变更和增加费用或索赔的权利，并配备足够的发电设备确保施工用电的供应，所发生全部费用由承包人综合考虑且包含在合同总价中。

3、开工前，发包人以书面形式向承包人提供水准点与坐标控制点，由发包人、承包人和监理单位三方人员对水准点与坐标控制点数据进行现场交验。交验完毕，即由承包人负责保护，此后由于破坏或失准带来的重新测量、放点费用及由此造成的其他损失均有承包人承担。

4、承包人现场勘察时已充分考虑到周围的建筑物及高压线条件等对施工的影响及涉及到须增加投入的因素，所产生的费用均已包含在合同价中，发包人对此将不增加任何投入，结算时不得调整。同时承包人不得以此为理由延误进场施工。

5、施工用电用水费用由施工单位含在合同价中。施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物(含文物保护单位)、古树名木的保护工作：承包人负责处理，如有费用支出由承包人承担。

6、临时网络通信。承包人按智慧工地要求及上级主管部门要求配备，按照相关计价规定执行计取，满足对智慧工地的要求。

### 2.2 发包人代表

姓名：                    

职务：                    

职权：代表发包人，按本合同约定履行义务及职责，对本工程施工过程中的质量、安全文明施工等进行监督和检查，组织协调解决须由发包人处理的有关问题，工程量审核、处理有关设计变更、批准工期延长、质量验收、进度款支付、工程签证、索赔、洽商等相关事物。具体按发

人内部有关制度执行。

### 2.3 项目管理人

2.3.1 项目管理单位名称：\_\_\_\_\_

工程项目管理负责人姓名：\_\_\_\_\_

项目管理的范围：按照发包人与项目管理单位就本工程签订的《建设工程委托项目管理合同》双方约定的项目管理范围执行。

项目管理的内容：按照发包人与项目管理单位就本工程签订的《建设工程委托项目管理合同》双方约定的项目管理内容执行。

项目管理的权限：对本工程项目的施工质量、进度、安全文明施工、合同及信息管理等实施项目管理和控制。对隐蔽工程、设备、材料及施工质量进行验收，施工过程中的各种协调配合以及安全生产、文明施工的监督、管理。

### 2.4 代建人

2.4.1 代建人定义：根据与发包人代建合同的约定履行受托管理职责和义务，组建项目管理团队，对发包人负责，在合同约定或发包人的特别授权许可范围内代表发包人行使项目经营管理权，实现项目管理各项目标。

2.4.2 代建人：绿城房地产建设管理集团有限公司

#### 2.4.3 承包人承诺

进入本工程的施工方必须服从发包人、代建人的监督、管理，现场工程管理、质量、进度、安全文明施工，如不符合合同及合同相关文件及工程施工质量验收规范要求，发包人、代建人有权要求承包人限期整改并按合同约定承担违约责任和违约金，承包人应无条件接受；工程管理、质量、进度、安全文明施工还受发包人、代建人、监理单位三方监督，承包人必须按投标文件配备的人员全部到位。承包人承诺：管理人员资质、施工管理、施工质量、进度、安全文明施工，严格按合同及招投文件内容的要求进行实施，如达不到上述要求自愿承担合同违约责任，并承担给发包人（包括代建人、监理单位等）造成的一切损失。

### 2.5 保安责任

2.5.1 承包人承担现场保安工作，负责与当地有关治安部门联系、沟通和协调，并承担所发生的相关费用。开工后编制相关保安制度、责任制度和报告制度。

## 第3条 承包人

### 3.1 承包人的一般义务和权力

3.1.3 经合同双方商定，承包人应提交的报表类别、名称、要求、报告期、提交的时间和份数：

1) 中标通知书发出后 3 天内，承包人必须提供满足项目推进的管理机构及人员名单，到场施工项目组人员、合同备案人员与投标文件中选派人员应一致。合同签订后一周内，承包人提供项目管理规划、项目资金使用计划。桩基进场前 7 天上报各类专项方案，内容需匹配首开区、

样板楼、推盘计划要求；承包人应在开工前 15 天提报项目工程策划；编制要求满足《GTBP84200-2022 绿城管理工程策划编制应用导则》、《GTH7517-2023 项目工程策划会管理标准》；承包人应在开工后 10 日内上报确幸工坊实施方案，方案应满足《确幸工坊实施指引》（详见附件 10）；承包人应在相关工程施工前 30 日上报专项方案，经监理与发包人审核后方可实施；承包人相关方案需对监理单位及发包人提出的评审方案进行落实，否则视为无方案施工，监理单位及发包人有权进行停工处罚。

2) 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，总包严格按照图纸及规范施工完成，费用不在另行计取；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。

3) 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。

4) 按照图纸或专业单位提供洞口尺寸（设置砼企口止水）、大小及位置预留门、洞、孔等，预埋线管、线盒、套管及预埋件等，所需费用已包含在包干措施费或相应综合单价中。预留预埋位置准确，管线贯通，如因结构预埋预留误差超出规范要求，承包人承担相应责任并无偿配合处理。

5) 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）。在每栋楼提供水电接入口、临时水电接口留置应符合发包人的要求。水每单元每层一个接水点，电每单元每三层提供一个电箱包含不少于两组 380v、四组 220v，水电接入口拆除前承包人须书面向发包人申请拆除，发包人书面同意后方可拆除。指定现场建筑垃圾堆放点，承包人有权对专业单位的水电费使用情况、建筑垃圾堆放、清理外运等进行督促、管理，所需管理费用已含在包干措施费中（水电费由承包方与专业方装表计量或协商解决，协商不成的必须装表计量；承包人对专业单位的工完场清工作负总包管理责任，建筑垃圾由专业单位自行负责及时清理运至承包人或建设单位指定地点，由承包人统一外运。如垃圾无责任单位的，由承包人负责清运并承担相应费用。承包人、专业单位未按照要求及时清理建筑垃圾，发包人有权委托第三方进行清理，第三方相关垃圾清理费用在承包人进度款或结算款中扣除。如水电设施保护不当，造成水电设施损坏的，由承包人承担损坏赔偿责任。

6) 含电梯安装及临时用梯期间为电梯安装提供符合电梯技术要求的安装、调试及临时用梯、运行电源及电缆，直至更换正式电缆（根据发包人要求满足同一组团、区块同时安装、调试及运行使用的需要，仅满足单台、单一单元或单幢调试视为违约），并从配电房或发包人指定的位置送至电梯机房或发包人指定的其他位置，在电梯安装前完成合同约定或发包人指定的满足电梯验

收要求的井道、桥架等各项前置作业；以上措施在电梯正式电送达前不得擅自拆除、更换；垂直运输设备施工升降机原则在精装修湿作业完成后拆除（具体拆除时间以发包方通知为准）；为专业单位提供材料、设备堆放场地；电梯机房、门厅部分的泥工修补、铁皮封修；电梯井道、底坑、集水井等部位的清理、防水封堵和排水工作等内容。电梯安装、调试、运行、使用过程中的电费由承包人承担，直到交付，包含在措施费中，不另外计取。

7) 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。

8) 每月 25 日前提供当月完成工程量和工程价款表、安全施工措施费清单及价款表、施工质量情况、原材料质量及检查情况、现场签证及设计变更情况。对于实际的进度与已批准的进度计划不符时，不论何种原因，承包人应按监理工程师或发包人批复意见的要求在 3 天内提交一式四份修订后的进度计划重新报送工程师审批。若承包人因其自身原因未能按批准的进度计划按期完工或完成预定的工作，工程师应通知承包人采取有效措施赶上进度，承包人收到通知后的 3 天内按经监理工程师或发包人批准后进度计划编制一式四份赶工措施报告报送工程师审批，承包人应承担采取赶工措施所增加的一切费用。如不按期提供的，发包人有权拒付工程款。实际进度滞后计划进度时，承包人在接到监理通知单(或发包人工作联系单)后，2 天内向监理(或发包人)书面提交切实可行的纠偏措施，必须落实纠偏调整措施并认真实施，否则按 2000 元/次进行处罚。实际进度严重滞进度计划明显不满足工期要求时，则视情节严重扣除工期保证金直至全部扣完。

9) 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。

10) 施工图设计完成后，提交“供应材料设备一览表”，需包含材料设备名称、规格型号、主要技术参数、品牌、计量单位、数量、单价、供应时间、送达地点，并附送产品合格证复印件。

11) 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。

12) 清理现场的费用：本工程施工过程中产生的建筑垃圾及工程竣工前拆除现场所有临时设施，包括所有的机械设备基础、硬化场地等产生的垃圾：由承包人及时分类，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，运距自行考虑。相关费用由承包人在报价时自行考虑，竣工结算不作调整。清理标准及清理结果应得到发包人认可，否则，如发生相关费用承包人承诺直接由发包人、监理单位审核书面确认后直接支付给第三方，并在工程结算价款中双倍扣除。

13) 承担施工安全保卫工作及非夜间施工照明的责任和要求：工程施工期间应满足环保、消防、城市卫生、市政、居委会、城管、派出所等相关部门的要求，满足夜间、非夜间文明施工，

保护周边地下管线和架空线的安全等。开工后 7 天内，承包人应提交施工场地治安管理计划及紧急预案与发包人及代建人审核，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。

14) 向发包人提供的办公和生活房屋及设施的要求：按发包人要求提供办公室不低于 26 间（不少于 6 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），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；食堂（独立设置）（含设备设施、3 张圆桌、30 桌椅）、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、代建人验收合格。承包人应按发包人要求，向发包人、代建人、监理单位无条件提供临时办公、食堂及生活区域的用水、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，提供时间合同签订日直至工程整体竣工交付及正式用电开通。

15) 需承包人办理的有施工场地交通、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、代建人。

16) 已完工程成品保护的特别要求及费用承担：本工程竣工验收合格移交发包人之前，项目用地红线范围内所有工程（含发包人单独发包的工程）成品保护，包括但不限于入户门门扇、入户门门框、塑钢/铝合金门扇、塑钢/铝合金门框、窗扇、窗框、栏杆、电梯、精装修、铺装面层、苗木、毛坯交付顶面、墙面、地面、成品防水等，具体标准需满足发包人及代建人要求，详见附件 10。

17) 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、代建人、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和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、代建人及发包人跟测确认，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、沿街公益广告设置。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，临时办公区用地（包括绿化占用、租地、复垦）由承包人负责。

18) 施工场地清洁卫生的要求：符合工程所在地市政府有关规定，达到江苏省建筑施工标准化工地要求。交工前现场应达到的要求：工完料净场地清，所有构筑物、建筑物、设备及界区内无污染。承包人承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款；

19) 做好施工记录、隐蔽工程记录，相应进度统计报表和工程事故报告，汇集施工技术资料，包括影像资料。

20) 承包人就现场发现的问题或发生的变更应提前 2 日向代建人及发包人递交书面资料，口头汇报不作依据。承包人发文应有标准固定格式、规范连续的文件编号，同时应有承包人代表的签字和承包单位公章（或承包单位授权的项目章）。

21) 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及代建人、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；承包人同时需优先确保提供至少 5 间仓库以供自来水、燃气、电力、广电等单位使用。

22) 为示范区、楼层样板区、地库样板区、合院展示区（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。

23) 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（飞检期间确保无泥浆堆积），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；待建工地围挡完好，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 年南通市扬尘整治“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，施工完成后恢复原状。

⑤ 承包人均须安装具有能监测  $PM_{2.5}$ 、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±10%，且能与涉及到南通市扬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。

23) 智慧工地：本工程施工现场进行智能化管理，施工现场采用门禁系统，扬尘噪声与自动降尘、视频监控系统、危大工程预警管理、安全隐患自查、高处作业临边防护、人员实名制管理为一体的智慧工地建设平台。进入施工现场的所有人员必须进行实名制登记，并佩戴安全帽及着统一标志服，安全员还须佩戴安全员臂章或袖章。承包人现场管理班子主要成员（项目经理、技术负责人、施工员、安全员、质检员、资料员）均须参与人脸识别考勤。为便于发包人及代建人对现场施工人员的管理，发包人及代建人有权指定承包人现场人员的统一着装（包括颜色、反光背心、头盔帽贴等）。施工单位在进场后，工程正式开工前，须与有能力提供智慧工地一体化方案的单位签订合同，并经监理单位、发包人审查合格；智慧工地的监控屏幕不得小于 86 英寸；

监控室面积小型工地不得小于 18 平方米、大中型工地不得小于 36 平方米；工程开工后 30 日内整个系统须正常运行，相关管理人员须经培训并能熟练操作。为保证建筑施工安全管理标准化、信息化、智能化，须按照通住建安〔2021〕124 号南通市住房和城乡建设局印发《关于进一步加强智慧工地建设的实施意见》及相关部门的要求进行智慧工地建设，服从新的管理办法和文件执行，接受建设单位和代建单位的管理和考核。

24) 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也需报总监理工程师备案认可。

25) 主要机械设备要求：主要机械设备配备数量由承包人在技术标中体现且不得低于招标最低要求，且应考虑塔吊吊钩垂直下方不能经过销售展示区，并配置专职安全员负责销售展示区的安全管控。大型机械设备、实际安装的塔吊、施工电梯（人货梯）不得低于投标时承诺的配置数量；承包人如经与发包人协商减少大型机械设备采取其他方式（如采取汽吊等），需经双方书面签字确认方案。若采用 PC 工艺，所有塔吊型号需满足南通市相关部门对于 PC 楼栋塔吊的要求，以及符合设计的 PC 构件最大吊装质量，严禁出现违规安装、使用塔吊的情况；承包人已充分地勘报告考虑塔吊及其他设备的地基加固工作（塔吊基础、塔吊桩等工程），并委托相应专业单位进行桩基施工工作。以上使用时间已结合近三年来环保停工、疫情停工以及中高考、酷暑、雨季、冬歇、节假日、第三方检查准备、领导视察、突发应急状况等各种情况予以充分考虑，承包人已在此基础上结合自身劳务情况、材料情况、管理能力，在充分考虑整体工期要求的同时对大型机械设备投标报价，除法律规定的不可抗力引起的连续停工 3 个月以上的原因之外，发包人后期不因其他任何原因对大型机械设备费用予以增补；承包人可以结合实际进度情况提前拆除大型机械，但拆除前须向发包人及代建人、监理单位进行报备，并在获得书面同意后方可停用和拆除；承包人须结合当地要求、总图、建筑图纸等充分考虑大型机械的型号、规格、品牌及安装位置、扶墙位置，并对设备的安全性能全权负责（展示区范围应尽力避开覆盖范围及措施）；需要组织专家论证、外部协调的，承包人应积极予以组织、配合并承担相应费用；如产生事故甚至重大后果的，承包人承担法律规定的相应后果。

26) 样板引路制度，包含安全体验区、集中样板展示区、楼层工艺工法展示层（确幸工坊）、实体样板层等。具体做法参照《GTBG92003-2022 样板营造管理标准》及《确信工坊实施指引》。安全体验区、集中样板展示区完成时间及内容见下表。费用含在合同总价中，不另行计入。

确幸工坊	完成节点要求
防渗工坊	首个标准层顶板砼浇筑后60天内
防裂工坊	首个标准层顶板砼浇筑后90天内
集中工坊-建安工艺交底样板	首批次正负零前
集中工坊-景观工艺样板	景观工程启动会召开后30天内
公区工坊	首个标准层顶板砼浇筑后90天内
地库工坊	首个单体结构封顶后90天内
立面工坊	首个标准层顶板砼浇筑后90天内
交付工坊-毛坯交付样板	首个标准层顶板砼浇筑后90天内
交付工坊-精装交付样板	精装修工程启动会召开后60天内

序号	样板类型	完成时间	检查标准
1	集中交底样板	首批±0.00 完成前	正确体现以下节点做法：1、二次结构；2、卫生间；3、屋面；4、材料样板间（材料封样间应设置在室内，需保存土建、安装、精装、景观相关的重要材料样品）。（节点做法需正确、满足施工及规范要求）
2	实体工艺样板（二次结构）	首个标准层顶板砼浇筑后 45 天内，别墅屋顶砼浇筑后 40 天内	正确体现以下节点做法：1、标高控制；2、拉墙筋设置；3、顶砖（顶塞）工艺；4、砌体勾缝；5、配筋带或腰带；6、构造柱的砌筑节点。7、二次结构支模、浇筑节点。（二次结构含翻边、窗台板、构造柱、过梁（包括强弱电箱上部过梁））（节点做法需正确、满足施工及规范要求）
3	实体工艺样板（内墙抹灰）	首个标准层顶板砼浇筑后 45 天内，别墅屋顶砼浇筑后 40 天内	正确体现以下节点做法：1、基层处理及验收；2、护角做法；3、挂网；4、甩浆；5、灰饼（冲筋护角）；6、窗框塞缝；7、线管槽修补；8、底糙；9、面层。（节点做法需正确、满足施工及规范要求）
4	实体工艺样板（卫生间、阳台防水）	首个标准层顶板砼浇筑后 45 天内，别墅屋顶砼浇筑后 40 天内	正确体现以下节点做法：1、基层处理与验收；2、防水涂料施工；3、隔离保护、保温层、地热层；4、地漏做法；5、穿楼板管道套管做法；6、排气道做法。（节点做法需正确、满足施工规范及设计要求） 防渗、防裂工坊要求：1、采用“倒做法”进行工艺剖切；2、每一道分层剖切的尺寸大于工牌尺寸（竖向10cm、横向20cm）的1.5倍；3、管道、烟道上的标牌以竖向文字背胶胶贴方式展示；4、剖切展示分界位置设置分隔条；5、应用蜂巢剖切造型；6、设置混凝土回弹体验区。
5	管道井	首个屋顶砼浇筑后 80 天内	正确体现以下节点做法：装饰面、给水立管、支架、套管、地漏、阀门、管道封堵、管道保温、标识、井内照明等。 强、弱电井：装饰面、预留洞口、桥架、配电箱、弱电箱、接地扁钢、桥架跨接、楼板洞口防火封堵等。
6	幕墙	首个标准层顶板砼浇筑后 90 天内，别墅屋顶砼浇筑后 120 天内	正确体现以下节点做法：1、埋件；2、龙骨；3、保温层、面板排版方式；4、层间防火封堵；5、排水方式；6、面板安装；7、分格缝、线条；8、与门窗、管线等部位细部收头做法；9、体现腰线及檐口收口；10、滴水线做法；11、打胶收头做法；12、避雷接地做法等。

7	涂料	首个标准层顶板 砼浇筑后 90 天 内, 别墅屋顶砼浇 筑后 120 天内	正确体现以下节点做法: 1、基层处理; 2、防水层; 3、保温层; 4、抗裂层; 5、腻子层; 6、涂料(底涂、中涂、面漆、罩面防护)层; 7、门窗洞口、管线、线条等交接部位细部收头; 8、打胶、勾缝、分隔缝细部收头做法等。
8	毛坯交付样板	标准层顶板砼浇 筑后 90 天内, 别 墅屋顶砼浇筑后 120 天内	完成各功能空间(含阳露台、设备平台)的门窗、户内栏杆、百叶、土建、安装、装饰装修工程内容; 符合合同建造标准要求; (完成厨卫间功能布局(包括燃气灶、水槽、橱柜、淋浴房等)的平面放样示意); 完成空调外机、储水罐、太阳能等设施设备的模拟安装。交付工坊要求: 1、设置实测实量体验区、材料体验区; 2、预留孔洞采用圆形标牌; 3、管道、烟道上的标牌以竖向文字背胶胶贴方式展示; 4、设置装修平面图; 5、配电箱位置体现机电管道标识; 6、无精装展示样板房项目设置墙体喷绘。
9	精装修交付样板	精装单位批量正 式进场后 45 天内 需完成施工标段 内所有户型的交 付样板层施工, 30 天内完成工艺工 法样板施工。	a) 交付样板房包括一个标准层套内和典型的公共部位, 应按 照交付标准全部施工完成。 b) 交付样板房所有材料、设备的品牌、型号和款式应与原销 售样板房和购房合同保 持一致。
10	公区精装修交付样板	首个标准层顶板 砼浇筑后 90 天内	范围包含标准层电梯、连廊、首层单元门厅。完成各功能空间(含阳露台、设备平台)的土建、安装、装饰装修工程内容(完成精装修工程、栏杆/板、防火门、管道井门、与外立面交接部位的涂料及配套机电设备(消防手报、声光报警、层显、消防箱、烟感、喇叭、灯具、开关、安全出口、正压送风口等)); 符合合同建造标准要求; 公区工坊要求: 剖切展示公区精装修工艺节点; 交通指引设置准确、齐全; 边界位置设置装饰画面。
11	外立面样板	标准层顶板砼浇 筑后 90 天内, 别 墅屋顶砼浇筑后 120 天内	完成外立面、阳台及设备平台范围内的各类线条、门窗、栏杆/板、百叶、幕墙、保温、外墙涂料、雨水管的施工
12	地下车库交付样板	首个单体结项后 90 天内, 别墅屋面 砼浇筑后 120 天内	1、完成地下室单位门厅范围内的精装修工程, 完成门厅入口 位置顶面、墙面、地面装饰工程。 2、完成车库地坪含分仓缝、排水沟、踢脚线、集水井、车位 划线。 3、完成消防管道、消防箱、通风管道、电力桥架等安装工程。
13	安全体验区	首个标准层顶板 砼浇筑后 60 天 内, 别墅屋顶砼浇 筑后 60 天内	

27) 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、确幸工坊、主题/非主体架空层、合院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、红线外的分隔围挡(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、合院样板展示

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上一次的使用。承包人负责售楼处、会所的排污接驳及手续办理。会所设置私宴功能（含厨房及备餐间），承包人须完善相应功能设施设备（冰柜冰箱、水池、微波炉、灶台、蒸箱、电磁炉、油烟机、台面、消毒柜、紫外线消毒灯等），承包人须设置容量不低于 9m<sup>3</sup> 的临时化粪池并定期清理，不得影响会所卫生间的正常使用，部分正式管道提前启用，验收前承包人负责清理及相关验收工作。

28) 从售楼处至各样板房楼栋首层需安装带内部精装的看房通道（需满足发包人及代建人要求），详见附件 8，相关费用计入合同总价中，不另行计取。

29) 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。

30) 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，具体做法见《绿城建筑工程营造工艺工法标准——防水篇》P91-92 及 P101-104。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，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做）；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做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。未按要求执行，的发包人有权请第三方队伍进行处理，相应费用按 1.5 倍价格予以当月进度款中直接扣除。

31) 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。未按要求执行，的发包人有权请第三方队伍进行处理，相应费用按 1.5 倍价格予以当月进度款中直接扣除。

32) 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。未按要求执行的发包人有权请第三方队伍进行处理，相应费用按 1.5 倍价格予以当月进度款中直接扣除。

33) 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请第三方队伍进行处理，相应费用按 1.5 倍价格予以当月进度款中直接扣除。承包人需深刻认识到地下室结构自防水性能对整体防水的重要性，地下室施工 必须加强坍塌度、振捣、节点处理，尤其是地下室底板导墙部位的处理和施工缝的处理，确保结构整体性和密闭性。地下室外墙及底板出现的渗漏点，需及时进行封堵，监理及发包人指出后修补缓慢 或拒不修复的，委托单位有权组织外包单位进行修复，费用按实际发生费用乘以 2 倍从当月 进度款中扣除。费用计入合同总价中，不另行计取。未按要求执行的，发包人有权请第三方队伍进行处理，相应费用按 1.5 倍价格予以当月进度款中直接扣除。

34) 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，包含为所有配套单位预留套管、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封封堵须符合电梯安装使用的要求。

35) 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。

36) 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（应满足四针以上、每平方米重量不低于 80 克）、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、代建范围内、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、全高冲洗平台（不少于 2 个），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经济损失及工期损失，并在工程款中扣除。

37) 安全文明施工，洞口、临边，场地分隔须使用定型化构件，符合合同附件 7 中的《日式工程管理实施标准》，具体标准需满足发包人及代建人要求。

38) 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、代建人确认后实施（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绿城管理要求进行设置）。且导墙必须与一结构同时浇筑（具体以与发包人确认后为准），不得进行二次浇筑。

39) 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，并对实测部门设置独立办公室，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要求以及飞检（如有）偏差合格，在实测实量阶段配合进行取孔测量和修补工作实测方法具体详见 10。

40) 所有供水、供电、供气、广电、污水单位范围、水电安装施工范围内的标识标牌制作、交付前的挂牌喷字等工作均由承包人负责完成。

41) 本项目当地政府部门要求建筑工人实名制度且须开设农民工工资专用账户，用于支付农民工工资，农民工工资拨付周期不得超过 1 个月，承包人应按相关政府部门要求自行办理。承包人应承诺不拖欠农民工工资，具体详见附件 11。

42) 外立面涂料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。

43) 发包人、代建人调整开发节奏、改变销售楼栋顺序等，承包人应无条件配合。

44) 承包人应在合同签订后二周内，编制基于合同工期的详细的施工组织设计方案（含工程进度计划、劳动力组织计划、工程设备及施工机械安排计划、材料设备安排计划、工期保证措施、质量保证措施、安全文明施工保证措施等）、工程总平面场布图（分阶段）、土方平衡方案；砌体排版及二次结构深化图、导墙深化图、水电井布置图、精装墙地砖排版图（须将墙地面机电点位进行叠图排版）在合同签订后 1 个月内完成，并提交发包人、代建人及监理单位在 7 日历天内审核批准并备案。同时承包人须向发包人、代建人及监理单位提交现场主要管理人员名单，经发包人、代建人及监理单位审核批准后备案。承包人须及时提交上述资料。

45) 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、代建人的监督。承包人如有违反本条规定，发包人、代建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、代建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。

46) 在因承包人违约而引致发包人、代建人解除合同，或因国家或南通市、崇川区政府政策的改变、工程总体安排、合同有关条款所述原因而令工程停工，发包人、代建人有权指令承包人全部或部分撤离现场，承包人应当在接到发包人、代建人发出书面形式通知后 5 日历天内无条件全部撤离现场。承包人不可以以任何理由而拒绝或推迟撤离施工现场，工期不顺延。

47) 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过程中产生的电梯维护、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（墙地面免漆板、顶面装饰网）打样经发包人/代建人确认后实施。

48) 承包人应按照发包人、代建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，综合考虑遍数（未达要求请专业第三方单位进行保洁，所产生的费用结算时双倍扣除）；

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（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。

49) 承包人每次申请付款前需提报当前进度下的签证变更资料至发包人、代建人审批，不得遗漏。签证资料报送格式按发包人、代建人要求执行。

50) 关于修建临时设施的约定：所有临时设施（包括看房通道、临时办公室等）均由承包人负责，承包人需考虑临设二次搬拆搭建，费用不在另行计取，承担在工程完工前必须及时拆除并恢复原貌或按发包人、代建人要求保留部分应拆除物限期内未拆除的发包人、代建人有权指定其他人协助拆除。

51) 本工程完工后的全部临时围墙拆除（含发包人已砌筑的临时围墙）、临时箱变的基础拆除、现场所有临时设施及场内施工道路的施工与拆除、拆除后的建筑垃圾运出场外等工作由承包人负责。

52) 首批次施工范围自行考虑使用吊车配合施工。

53) 本工程须做外墙淋水、门窗淋水（附框塞缝淋 1 次，防水完成淋 1 次，玻璃安装完成再淋 1 次，交付之前再淋 1 次）、反坎、幕墙淋水。具体标准需满足发包人及代建人要求。

54) 承包人需配合发包人组织的现场看房、参观活动，保证现场的安全、整洁、美观。施工

期间未经发包人同意，承包人不得出现同意商品房买受人等外来人员进入现场看房的情况。

55) 本工程所有用砂均采用河砂，严禁采用海砂。

56) 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）报发包人及代建人确认后施工。

57) 承包人进场后，应 5 天内组织落实施工平面布置图，经发包人确认后对本项目的土方开挖、施工路线进行硬化，硬化标准为回填建渣加不少于 250 厚的混凝土，硬化时间要求为每区域桩基施工完成后一周内完成，施工结束后临时路拆除、垃圾清运，且应充分考虑不同施工阶段水平转换的措施。施工布置时，在工地围挡、堆料场、砂浆搅拌场等要布置喷洒装置，采取合理措施避免扬尘。

58) 本工程地下室混凝土养护要求：地下室外墙采用花管淋水养护，水平板覆盖浇水养护，并保证足够的养护时间。

59) 本工程地下室底板开挖完毕后，禁止在桩顶堆放重载及行走机械，防止桩顶倾斜位移。地下室顶板完成后，承包人若须在顶板上堆放重载或行走机械，原主体结构的支撑排架不得拆除，相应的措施范围需满足相关规定后方可实施。

60) 所有施工完毕后的内外侧封堵（含供电、供水、供气等所有封堵）以及后开孔洞的临时封堵、施工后防渗漏封堵、防火封堵等均由承包人负责，承包人应对防渗漏质量等负有维保保修责任。

61) 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、代建人、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。与发包人、代建人加强沟通，使项目按预定目标发挥社会效益和经济效益。

62) 本项目内配电房施工需配合发包人及代建人按供电需要进行安排，具体开工时间以进场后发包人书面通知为准。

63) 承包人在本项目布置的临设、线缆等设施未经发包人及代建人同意不得擅自撤场，需配合各专业分包人施工提供临时线缆，若擅自拆除撤场发包人将对承包人处以 10000 元/项违约金。

64) 承包人进场后应立即组织地下室结构的施工，同步进行塔吊安装及报批手续，在塔吊未投入使用期间，地下室结构、主体正常施工所需的吊车、人工搬运、基坑车行坡道设置及清运等费用。

65) 本工程须通过发包人及代建方组织的工序验收，质量标准符合发包人及代建方的交付标准要求。

66) 承包人已充分综合考虑顶部有大悬挑结构和屋顶构架结构而引起的措施费用，承包人需

在进场后明确悬挑和施工方案，如顶部非标层需转换为木模的施工措施，否则，一经发现，按每次 5000 元/人，进行违约金扣款。

67) 承包人中标后需在获得中标通知书 15 天内根据招标文件所约定的工期要求提交 PC 等的生产周期表，每晚一天提交处以 5000 元/天违约金并经与发包人、代建人确认后及时实施，不得影响销售节点，发包人按照生产计划进行监督，对逾期的进行警告或工期违约处理。

67) 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、合同签订及转帐、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。

68) 承包人按正常途径获得发包人的合同价款支付后，应当按照合同约定对其为完成本工程签订的采购合同（不限于此）及时结算付款。对于承包人无正当理由，不按照所签合同及时结算并付款而影响工程进展，发包人、代建人将视情况在支付时予以扣支。

69) 承包人在整个项目期内（包括工程的施工、直至竣工验收的整个过程中）对进入施工现场的全部人员的安全负有全部责任。承包人应当采取各种必要的措施（如安全规章、安全教育、安全措施）以保护所有人员（包括但不限于发包人、代建人、监理、分包方人员、承包方雇用劳务人员及第三方人员）的安全，由承包人承担（承包人应自行投保）费用。一旦发生安全事故，必须采取果断措施实施抢救，同时迅速逐级上报。

70) 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。

71) 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、代建人交付有关证明。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。

72) 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。

73) 承包人须在施工图审查合格后 7 日内协助、配合发包人、代建人办好施工许可证。

74) 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。

75) 本项目必须使用智慧营造 APP（具体详智慧营造培训操作指引），要求已完成工序必须按照软件要求有对应的验收记录。（细部节点影像资料照片不少于 3 张）；现场所有摄像头均须与智慧营造相连通，可查看项目设备所有监控画面。

77) 第三方评估前未整改闭合的渗漏指标如下：屋面无渗漏；窗边渗漏（按门窗个数控制在

0%以内)；外墙渗漏控制在 0 点/栋以内；单体地下室渗漏，控制在 0 个点以内；超出指标部分按点进行处罚，每个点 5000 元。

78) 发包人层面的实测实量检查将作为实测实量质量判定的依据。承包人可以陪同查看读数和记录是否正确，但不得以抽检部位特殊、抽检样本少或任何其他理由否认实测结果。发包人有权检查承包人实测实量结果并对其中有疑问的部位进行复核。如有证据表明承包人的实测实量数据属于捏造、歪曲或凭空得来，则视为承包人在质量管理方面违约，发包人有权进行处罚。对于在日常实测检查过程中实测成绩未达到目标成绩（主体阶段 96 分；装饰装修阶段 97 分）的相关责任班组，项目部将对其进行警示，后续复检仍未达到目标成绩了，发包人有权要求对其进行退场处理。实测实量结果合格并不解除承包人在观感、尺寸、防水等任何方面的质量责任。为加强工程项目管理，确保工程项目全过程管理符合公司的要求，承包人需按《GTBP82003-2019 住宅产品实测实量技术规范》要求进行执行。

第三方评估制度（详见附件 5）：

①奖罚约定

A. 基础专项第三方过程评估奖罚

序号	奖罚条件（过程评估分F）	奖罚措施
1	F≤83，或分数排名D档	扣罚20万元/次。（当连续两次<80分时，项目公司应进行履约风险评估,有权视情况确定是否继续履约或清退施工单位）
2	83<F<88，或分数段排名C档或后60%	扣罚10万元/次
3	88≤F，且分数段排名在前40%的	不处罚

B. 门窗厂检第三方过程评估奖罚

序号	奖罚条件（过程评估分F）	奖罚措施
1	F≤80，或分数排名D档	扣罚20万元/次。（当连续两次<80分时，项目公司应进行履约风险评估,有权视情况确定是否继续履约或清退施工单位）
2	80<F<84，或分数段排名C档或后60%	扣罚10万元/次
3	84≤F，且分数段排名在前40%的	不处罚

C. 建安、精装第三方过程评估奖罚

序号	奖罚条件（过程评估分F）	奖罚措施
----	--------------	------

1	F≤85, 或分数排名D档	扣罚20万元/次。(当连续两次<85分时, 项目公司应进行履约风险评估, 有权视情况确定是否继续履约或清退施工单位)
2	85<F<89, 或分数段排名在C档或后60%	扣罚10万元/次
3	89≤F<92, 且分数段排名在前40%的	不处罚, 若绿城管理集团年度成绩达到A档(年度成绩排名前15%), 根据绿城集团发文的奖金额进行发放

#### **D. 第三方预交付评估奖罚**

序号	处罚条件	处罚方法
1	户内渗漏检查单项评估分<92或户内质量<65分或综合得分<77分	扣罚10万元
2	景观实测实量(平整度、空鼓, 垂直度、对缝、缝隙大小、水电工程、构筑物、景墙干挂等)<90<85分或综合得分<80分	扣罚10万元

#### **E. 第三方交付评估奖罚**

序号	处罚条件	处罚方法
1	户内出现渗漏或实测实量单项评估分<92或室内观感<83分或综合得分<87分	扣罚10万元
2	交付评估综合成绩≤80	扣罚20万元

#### **G. 红线检查**

序号	处罚条件	处罚方法
1	<u>红线检查: 区域、集团季度红线检查无违规(详见附件10)</u>	扣罚10万元/次
2	<u>APP智慧营造系统运用: 使用率≥100%且集团及区域、平台公司、第三方评估检查提出整改要求的闭合率≥100%。</u>	扣罚5万元/次

②为体现奖罚及时性，按单次评估执行奖罚措施。

③培训制度：发包人及代建人定期将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，发包人及代建人将安排补考，补考成绩不通过，发包人及代建人有权更换不合格人员。

④承包人项目所有人员需熟悉掌握第三方评估的相应内容，对于实测部分需做到 100%全覆盖，实测实量、安全文明、观感质量、样板管理、管控资料、防渗漏管理全过程参与并管控。迎检阶段发包人及代建人有权要求承包人增加人员，不得拒绝执行。

#### 79) 专业工程：

79.1 本工程含基坑支护、桩基、幕墙、钢结构、消防、电梯、智能化、恒温泳池系统、太阳能、人防等专业施工，如承包人企业具备相应专业设计资质和施工资质，在相应施工时应配备具有经验的施工现场管理人员进场，且需得到发包人及代建人认可。关键工程的专业分包（如门窗、幕墙、涂料、精装修、消防、智能化、人防等专业分包单位），按程序进行申报，须经过发包人、代建人的考察及审核（发包人及代建人有一票否决权），三方书面确认同意后进场进行样板施工，样板施工成果须经发包人、代建人共同验收并保留至整体施工结束，验收不通过的专业单位须于 3 日内退场。未经发包人、代建人同意，承包人擅自组织分包单位进行施工，一经发现，取消承包资格。

79.2 承包人应协调各专业之间的相互配合。

79.3 基坑支护及降水：承包人根据支护图纸、地勘报告及现场情况等所有可能的资料，承包人进行基坑监测、周边建筑道路监测，确保周边建筑和道路不受施工影响。承包人应充分考虑本项目降排水措施，承包人负责办理排水许可手续，并按照本项目施工图纸的降排水措施、图纸及发包人及代建人要求的封闭后浇带相关规定、回土要求等严格执行，避免出现地下车库上浮等问题，如产生相关问题，一切后果承包人自行承担，发包人及代建人同时有权进行对其他相关工程造成的损害的索赔以及工期索赔。

79.4 桩基：承包人需自行考虑机械的进退场费、边桩器（如有需考虑）、接桩、临时用电（含柴油发电机）、原建筑物基础挖除回填部分的土质松软低洼处理等的施工措施费，并协助进行桩基检测（需提供检测机械进出场的临时道路、场地、水电等）。围护施工、桩基施工时，是否需要施打应力释放孔或防振沟等措施由承包人自行考虑，必须确保周围管线及道路环境的完好无损。承包人应详细勘察现场并结合地勘报告充分考虑桩基的行走措施，如存在需要换填的区域，由承包人负责实施。本项目桩基施工机械不得少于 8 台。本工程将参加第三方基础评估，承包人须积极配合评估相关事宜，具体内容详见附件 5

#### 79.5 消防：

1) 需充分与其他专业配合（包含但不限于土建、水电、装修、供电、抗震支架等）配合，因配合产生的相关费用承包人已综合考虑在投标报价中，结算时不再增加。

2) 自行勘察现场，并与其他专业沟通协同，充分考虑现场施工状况、难度、装饰吊顶造型、

其他管线等，管件数量不因施工难度、施工现场改动、BIM 优化施工图等原因而调整，请投标单位自行考虑在投标报价中，后期不再另行计取。（因 BIM 优化施工图产生的避让翻弯可按管道延长米计算，管件不单计）

3) 消防验收时需提供消防维保合同，在工程保修期间，须严格按照《建筑消防设施的维护管理》（GB 25201）要求做好维保工作，且按规范提供质保期内的年度消防检测合同报告，消防保修和维保的相关责任和费用由承包人承担，承包人投标时自行考虑相关费用，结算时不调整。（投标人如无消防维保资质须委托具备消防维保资质的单位代维保）。

4) 消防电气系统编码、标识须满足发包人及代建方标准要求。

5) 消防地库通丝支架须加套 pvc 装饰盖和装饰管。

6) 消防过程评估及交付评估成绩不得低于 90 分，否则每少 1 分，按 1 万元进行经济处罚。

### 79.6 精装修工程

1) 承包人项目现场须设置精装修实测实量小组（原则上不低于 3 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：木地板地坪基层、贴砖、涂饰、木地板铺装、木作业本层施工完成后 5 天内出具实测成果，如出现滞后情况则按 500 元/层数累计违约金。

2) 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。

3) 图纸审查：

1.1、开工前，承包人应对施工图纸认真核查，积极参与发包人组织的施工图纸交底及会审工作，在承包人拿到施工图 45 天内应指出图纸上有悖国家强制性规范、施工质量与安全之处，并做好各系统管线的综合平衡工作。

1.2、承包人应配合发包人完成施工所需的图纸深化工作：包括但不限于墙地砖排版（要求轴测图，需叠开关面板点位图纸）、吊顶龙骨排版图（需结合空调新风、灯具位置）、木饰面等，均需包含镜像户型，图纸深化费用由承包人承担，并包含在本合同价中，结算时不予调整。

1.3、承包人应配合发包人对空调、新风、橱柜等专业施工图纸进行审查。

4) 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。

5) 承包人需根据政府及主管部门的相关规定为本工程完善所有手续并承担费用：按规定及时向政府缴纳由承包人支付的部分相关费用，工程施工许可证等的办理，确保与施工有关之手续批准，并协调解决与周边社区、居民、建筑物等所产生的投诉、纠纷等关系。

6) 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。

7) 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。

8) 未经发包人同意，承包人不得以任何法律形式将其基于本合同取得的债权用于对其自身债务或者第三方债务提供质押等担保、作为还款来源承诺等。

9) 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。

10) 承包人提交的竣工资料的内容：承包人提供监理工程师审查通过的完整的竣工图、竣工备案资料、符合审计要求的竣工结算及其他资料。A. 施工中无设计变更，施工后由承包人在发包人认可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签证，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，原施工图难于作为竣工图，应由承包人组织重新绘制竣工图，并承担相应费用。

11) 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等。

12) 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的增减。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，发包人有权另选承包人。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. 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承包人已充分考虑，并已考虑了各种可能因素影响施工所增加的费用，因此，发生上述情况，发包人不另行增加费用。

E. 在工程施工过程中以及工程保修期内，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的通报批评，或给发包人造成负面影响的，每发生一次承包人须向发包人支付不低于 5-10 万元的违约金，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. 施工过程中涉及排污、环保、市容、城建城管、消防、治安、人口管理、居委会、派出所等相关部门收取的费用及相关手续，对临近居民、行人的影响等，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，由承包人负责协调处理，竣工结算时一律不作调整。

G. 关于环保等部门收取的环境整治费用或押金类的费用，由承包人负责缴纳，最终经相关部门考核后由承包人自行至有关部门退款。

I. 承包人项目部管理人员在所辖工程或分项工程施工期间（包括准备和收尾阶段），均须专职在岗，不得兼任其他项目任何职务。

J. 承包人项目部主要管理人员配置不得低于当地建设主管部门要求的人员配置标准，并应根据项目所处阶段进行管理人员动态调整，管理人员配置应满足现场施工需求。承包人进场前应进行答辩，答辩内容包含但不限于组织架构、核心人员配置、劳动力组织计划、施工组织方案、材料进场计划等内容。人员实际配置情况必须和答辩内容统一。

K. 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，并应根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。

M. 完工工程成品保护的的特殊要求及费用承担:承包人必须按照绿城《精装修工程成品保护实施细则》、《绿城集团精装修安全文明、成品保护管理办法》做好成品保护工作，费用已包含在包干措施费中。如因承包人原因造成的损失，由承包人照价赔偿。

N. 施工现场清洁卫生的要求：承包人应保证每日工完场清，具体按发包人编制和提供的《工程安全文明施工管理条例》执行，费用由承包人自行承担。

Q. 承包人应负责在施工过程中及时收集整理全部材料和设备的质保书、合格证明文件以及产品使用说明书，并及时按户完成完整的竣工资料，资料应符合发包人对时间和品质的要求。甲分包资料自行整理，甲供材进场材料报验工作由承包人负责，承包人及时收集汇总全部材料和设备的质保书、合格证明文件以及产品使用说明书，并及时按户完成完整的竣工资料的归集，资料应符合发包人对时间和品质的要求。

R. 精装单位需协调安排专业人员负责操作电梯（1单元/梯/人），临时用梯由精装单位负责管理、使用，临时使用至集中交房期间电梯所有人工费、维修、保养费用（包括但不限于大修费用、常规保养等）由精装单位承担。

S. 吊顶或墙面装饰板安装应配合各专业单位（新风、电梯、空调、智能化、消防等）开孔开设开关面板、检修口。开孔费用由投标人自行考虑并列入报价，结算时一律不作调整。

T. 正式电梯门口的每层挡水坎砌筑由承包人实施并负责后期清理，费用综合考虑在投标报价中，结算时不做调整。

U. 如展示样板房涉及到机电点位二次改造，相关改点位的费用包含在投标报价中，请承包人自行考虑。

V. 进场交接：承包人进场后，需与建安总包进行交接，一房一验，对层高、墙间尺度、方正度、门洞尺寸、墙体厚度、墙面空鼓、平整度、垂直度等项目逐条检验，如发现技术偏差或施工质量问题，及时向总包提出，确定整改完成时间。以上工作均需作好书面记录，并以联系单加表格形式，一式三份上呈给甲方、监理单位做备份存档。交接发现问题，由上道责任单位负责整改，整改通过后，四方确认后，方可投入施工。

W. 承包人需做好二次成品保护工作，包括木地板保护完成后、墙顶面腻子打磨的二次地面保

护，若因此造成的地板跑灰、承包人无条件进行地板拆除吸灰，并按每发生一次处罚 2000 元。

X. 承包人需配置保洁、清理团队，保证每日不低于 6 人，负责每日工地施工垃圾清理、地面清扫工作，否则每低于 1 人，扣除安全文明履约保证金 10000 元。

承包人需无条件配合发包人使用移动质检相关 APP 的使用，每项关键工序验收、验收部位照片不低于三张。

#### 79.7 景观硬质工程及室外道路

1) 承包人项目现场须设置项目经理一名、放线技术员两名、硬质负责人一名，苗木负责人一名、（原则上不低于 5 人），负责本工程运营及技术工作，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，

#### 2) 图纸审查：

1.1、开工前，承包人应对施工图纸认真核查，积极参与发包人组织的施工图纸交底及会审工作，在承包人拿到施工图 14 天内应指出图纸上有悖国家强制性规范、施工质量与安全之处等问题。

1.2、承包人应配合发包人完成施工所需的图纸深化工作：包括但不限于铺装排版、墙面材料排版、钢结构专业厂家二次深化，专业雕塑及软装单位二次深化等。待送样经确认应在图纸预排版待甲方确认完毕后下单、后期工厂生产出来的材料必须在厂里模拟现场排版及搭模等记录，编号后拉至现场安装。

1.3、工程实行样板带路，承包人在单项工程大面积施工以前，必须先做好样板，通知发包人和工程师确认质量和效果后方能大面积施工。雕塑及软装需厂家二次深化，深化完成的图纸需确认后施工

1.4、下属单位，钢结构、雕塑、软装等单位必须具有龙湖、万科、融创、华润、绿城、招商、中海等知名房地产企业近 3 年的业绩。

3) 承包人自行解决施工临时道路并维护畅通，在施工场地内不得破坏原有市政设施，必要时采取有效措施进行保护。

4) 承包人完工工程成品保护的特别要求及费用承担，做好相应的成品保护工作，费用已包含在包干措施费中。如因承包人原因造成的损失，由承包人照价赔偿。

5) 承包人应委托有相关资质的单位绘制现场实测竣工图，特别是现场管线、道路线型、井位等（管线、井位应标注坐标点和管底标高，管线埋深等信息），相关费用包含在签约合同价内。

6) 按相关规定，工程施工和验收过程中需进行的一切检测和试验的费用由承包人承担，包括并不限于雨污水验收的视频检测、市政工程验收的第三方检测等。

7) 施工前承包人应做好现场管线、道路、井位等的放线定位工作，尽量将井盖控制在绿化带内，管线控制在绿化带、人行道内。对在沥青铺装等不利于后续维修的部位下施工的管线、井位应经发包人书面确认后方可施工。若未经发包人同意擅自施工的，承包人自行承担管线、井位调整的费用。承包人拒绝整改的，发包人有权委托第三方进行整改，并对承包人计取实际发生费用两倍的违约金，发包人有权在工程款的支付中直接扣除。因此给发包人造成损失的，发包人有权要求承包人赔偿所有损失。

8) 若铺装上有井盖的必须要用装饰井盖进行遮丑。费用承包人投标时统一考虑，不再调整。承包人必须先到工地踏勘以充分了解工地的位置、交通、情况、道路、存储空间、装卸限制及任何其他足以影响承包价的情况，任何因忽视或误解工地情况而导致的索赔或工期延长申请将不被批准。承包人在进场后，应委派专人成立雨污水、自来水、燃气、强电、弱电等公用管线的保护小组，及时联系公用管线产权单位（管养单位）对全线范围内的各种管线、杆线进行现场交底，制定详细的保护方案，每日不间断现场巡视。确保各公用管线顺利迁移和正常运行，直至工程交工。若工程施工期间有公用管线因保护不力导致损毁、影响正常运行的，无论是否为承包人自身施工行为所致，管线恢复及停运损失费用概由承包人承担（承包人当场查获造成损失的责任人，责任人确认无误的，承包人先行赔付后自行向责任人追偿），并视情节轻重和有关规定对承包人罚款，罚款金额不低于管线恢复及停运损失费用的 20%。移植工程施工前承包人必须协助发包人办理相关绿化迁移手续。绿化移植成活率要求：大规格苗木（胸径 15cm 以上）移植成活率按 100%-85% 考虑，小规格苗木（胸径 15cm 及以下）移植成活率按 100%-90%考虑，超出成活率范围的部分由承包人承担，并视超出成活率范围的高低和有关规定对承包人罚款，罚款金额不低于承包人承担绿化移植补偿费用的 20%。

### 79.8 门窗、幕墙工程

1、承包人项目现场须设置实测实量小组（原则上不低于 2 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：附框安装、龙骨安装、主框安装、面板安装完成后 3 天内出具实测成果，如出现滞后情况则按 500 元/层数累计违约金，具体内容详见附件 10。

2、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。

### 3、图纸审查：

1.1、开工前，承包人应对施工图纸认真核查，积极参与发包人组织的施工图纸交底及会审工作，在承包人拿到施工图 20 天内应指出图纸上有悖国家强制性规范、施工质量与安全之处，并做好各专业的综合平衡工作。

1.2 承包人应配合发包人完成施工所需的图纸深化工作：包括但不限于其立面设计、构造连接、幕墙荷载和防火、防雷、节能等性能必须满足该工程建筑、结构、节能设计要求和相关规范、标准规定。对于达到施工图深度的方案设计，设计成果尚需包括幕墙方案效果图（全模）等，均需包含镜像户型，图纸深化费用由承包人承担，并包含在本合同价中，结算时不予调整。

1.3、承包人应配合发包人对建筑、结构、二次结构、暖通等专业施工图纸进行审查。

4、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。

5、承包人需根据政府及主管部门的相关规定为本工程完善所有手续并承担费用：按规定及时向政府缴纳由承包人支付的部分相关费用，工程施工许可证等的办理，确保与施工有关之手续批准，并协调解决与周边社区、居民、建筑物等所产生的投诉、纠纷等关系。

6、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。

7、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。

8、未经发包人同意，承包人不得以任何法律形式将其基于本合同取得的债权用于对其自身债务或者第三方债务提供质押等担保、作为还款来源承诺等。

9、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。

10、承包人提交的竣工资料的内容：承包人提供监理工程师审查通过的完整的竣工图、竣工备案资料、符合审计要求的竣工结算及其他资料。A. 施工中没有设计变更，施工后由承包人在发包人认可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签证，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，原施工图难于作为竣工图，应由承包人组织重新绘制竣工图，并承担相应费用。

11、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的增减。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，发包人有权另选承包人。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. 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承包人已充分考虑，

并已考虑了各种可能因素影响施工所增加的费用，因此，发生上述情况，发包人不另行增加费用。

E. 在工程施工过程中以及工程保修期内，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的通报批评，或给发包人造成负面影响的，每发生一次承包人须向发包人支付不低于 5-10 万元的违约金，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. 施工过程中涉及排污、环保、市容、城建城管、消防、治安、人口管理、居委会、派出所等相关部门收取的费用及相关手续，对临近居民、行人的影响等，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，由承包人负责协调处理，竣工结算时一律不作调整。

G. 关于环保等部门收取的环境整治费用或押金类的费用，由承包人负责缴纳，最终经相关部门考核后由承包人自行至有关部门退款。

I. 承包人项目部管理人员在所辖工程或分项工程施工期间（包括准备和收尾阶段），均须专职在岗，不得兼任其他项目任何职务。

J. 承包人项目部主要管理人员配置不得低于当地建设主管部门要求的人员配置标准，并应根据项目所处阶段进行管理人员动态调整，管理人员配置应满足现场施工需求。承包人进场前应进行答辩，答辩内容包含但不限于组织架构、核心人员配置、劳动力组织计划、施工组织方案、材料进场计划等内容。人员实际配置情况必须和答辩内容统一。

K. 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，并应根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。

M. 完工工程成品保护的特别要求及费用承担:承包人必须按照绿城《精装修工程成品保护实施细则》、《绿城集团精装修安全文明、成品保护管理办法》做好成品保护工作，费用已包含在包干措施费中。如因承包人原因造成的损失，由承包人照价赔偿。

N. 施工现场清洁卫生的要求：承包人应保证每日工完场清，具体按发包人编制和提供的《工程安全文明施工管理条例》执行，费用由承包人自行承担。

Q. 承包人应负责在施工过程中及时收集整理全部材料和设备的质保书、合格证明文件以及产品使用说明书，并及时按户完成完整的竣工资料，资料应符合发包人对时间和品质的要求。甲分包资料自行整理，甲供材进场材料报验工作由承包人负责，承包人及时收集汇总全部材料和设备的质保书、合格证明文件以及产品使用说明书，并及时按户完成完整的竣工资料的归集，资料应符合发包人对时间和品质的要求。

R. 幕墙深化节点大样应包括以下内容：

1) 横剖和竖剖主节点图；

2) 开启扇连接节点图；

3) 不同类型幕墙交接节点图；

- 4) 阴阳转角节点图;
- 5) 封顶、封边、封底等封口节点图;
- 6) 典型防火节点图;
- 7) 典型防雷节点图;
- 8) 沉降缝、伸缩缝和抗震缝处理节点图;
- 9) 幕墙与主体结构连接节点图;
- 10) 埋件大样与布置图;
- 11) 主要型材断面图;
- 12) 金属幕墙板块典型加强筋布置图;
- 13) 玻璃板块结构布胶工艺图;
- 14) 其他必要的特殊节点。

S. 承包人收到设计样后, 3 天内提供施工样供发包人及监理进行确认后方可排产加工, 7 天内完成施工样定样, 如未经确认私自加工排产所造成的所有损失均由承包人承担, 未在规定时间内完成送样及确认, 将对承包人处以 2000 元/天经济处罚;

T. 进场交接: 承包人进场后, 需与土建专业进行交接, 一房一验, 对层高、方正度、门洞尺寸、外立面墙体厚度、墙面空鼓、平整度、垂直度等项目逐条检验, 如发现技术偏差或施工质量问题, 及时向总包提出, 确定整改完成时间。以上工作均需作好书面记录, 并以联系单加表格形式, 一式三份上呈给甲方、监理单位做备份存档。交接发现问题, 由上道责任单位负责整改, 整改通过后, 四方确认后, 方可投入施工。

U. 承包人需做好二次成品保护工作, 包括但不限于门窗、幕墙型材、石材、铝板、玻璃、格栅、百叶五金安装等完成后的成品保护。如未进行成品保护因此导致的污染、损坏, 均由承包人承担并无条件进行更换, 请承包人自行考虑。

V. 承包人需无条件配合发包人使用智慧营造 APP 的使用, 每项关键工序验收、验收部位照片不低于三张。

W. 承包人如遇户内与门窗玻璃交接处节点做法详见附件 3, 投标报价时请承包人自行考虑, 后续不得要求增加恩和费用。

79.9 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。土建专业需要做好相应的电梯安装配合(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(1.2mm 的白铁皮)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。**电梯井道移交: 各栋主体电梯井道移交工作须在主体封顶后 0.5 个月内完成。每延后一天处以人民币 5000 元整违约金, 累计叠加; 相关的地下室、主体楼层防水挡坎需设置到位, 确保后期使用**

过程中的功能要求，确保井道移交前坑底无渗漏、无积水，保持干燥，如因渗漏水带来的电梯元器件等相关损失，由承包人承担，且井道移交后若出现井道底坑或侧壁渗漏或因承包人相关挡水措施设置不到位导致坑底二次进水的（包括雨季、临时用水跑水、施工养护用水等），由承包人无条件进行处理，并承担相关责任及损失。电梯交付评估成绩不得低于 90 分，否则每少 1 分，按 1 万元进行经济处罚。

#### 79.10 智能化：

1) 智能化须由专业施工单位实施。需充分与其他专业配合（包含但不限于土建、水电、装修、景观）配合，因配合产生的相关费用承包人已综合考虑在投标报价中，结算时不再增加。

2) 自行勘察现场，并与其他专业沟通协同，充分考虑现场施工状况、难度。

3) 室外管线需充分考虑与其他管线的安全距离、避开乔木种植区域，室外箱体、手井、监控、音响等需结合景观图纸进行优化调整，经发包人确认后方可实施。

6) 智能化交付评估成绩不得低于 92 分，否则每少 1 分，按 1 万元进行经济处罚。

80) 工程工期要求较高，承包人投标时应综合考虑节假日、中高考、夏季施工、冬雨季施工，农忙时节施工及其他因素（不可抗力因素除外）的影响，应采取合理的措施确保按招标文件要求完成全部工作内容。

81) 承包人中标后应做好各项准备工作，在签订合同时根据招标时的要求提供盖有单位公章的五大员信息表、并提供人员社保证明材料，并能确保表中所有成员能进行合同网上备案，施工图审图后 15 个日历天内应提交全办安监、质监、施工许可等所需的合格资料，并配合做好报监工作，总工期超出合同约定的按工期违约情形承担违约责任和违约金，如承包人影响工程建设进度，发包人有权单方解除合同。

#### 82) 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。

83) 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）。

84) 工程合同如对相关要求有遗漏或者表述不清楚的, 招标文件中已经明确的, 招标文件的规定与合同具有同等法律效应。

85) 工程施工须按照审核通过后的施工图纸进行施工。

86) 示范区围挡、地下室围挡结构、看房通道结构, 以上费用由总包在临时设施费中综合考虑, 后期不再额外计取。

87) 本工程需满足《南通市区改善型住宅评价细则(试行)》要求。

### 3.2 项目经理

3.2.1 总承包项目经理姓名: \_\_\_\_\_;

身份证号: \_\_\_\_\_;

执业资格证书号: \_\_\_\_\_;

联系电话: \_\_\_\_\_。

总承包项目经理职责:

代表公司实施项目管理, 是项目设计、采购和施工的第一责任人, 负责建立项目设计、采购和施工管理体系、项目的文明工地建设及施工人员的精神文明建设; 组织制定项目设计、采购和施工管理目标。工程总承包项目经理, 负责统筹协调项目总体设计和施工进度、负责设计成果汇报和修改完善; 协助全程做好驻场服务工作; 负责材料价格确认、施工过程中工程材料的调度、采购、安装等一系列工作; 保证工程进度并保证建设质量; 对图纸设计和工程施工的质量和标准负责; 参加设计交底、询价定价、工程验收; 负责工程款申请; 协调与项目有关的内、外部关系; 有关工程施工过程中一切问题的提出、解释、协调、签字等均由总承包项目经理本人承办。

承包人提交项目管理机构及施工现场人员安排的报告的期限: 合同签订后 10 天内, 承包人应严格按投标文件所列且符合合同约定的管理人员名单进行现场人员配备, 承包人未按约定人数配置项目管理人员, 每少配置一人, 承包人应向发包人支付违约金 5000 元/天; 若主要管理人员实际配备与投标文件所列或合同约定要求不符的, 发包人还有权要求更换, 更换后仍不符合或承包人拒绝更换的, 发包人有权解除合同。

承包人提交关键人员信息及注册执业资格等证明其具备担任关键人员能力的相关文件的期限: 合同签订后 10 天内, 并同时提交所有投标承诺的管理人员的劳动合同和最近 3 月社保缴费有效证明(新聘人员不得超过所有管理人员的 10%), 不能提供者视为承包人根本违约, 发包人有权解除合同。

#### 3.2.2 关键人员更换

①因违法违规行为不能继续从事施工现场管理工作的; ②注册证书有效期满且未延续注册或被依法注销撤销的; ③岗位资格证书、职称证书、考核证书失效的; ④因患病、发生意外等身体原因不能在施工现场进行管理的; ⑤被建设单位认为履责不力等原因不宜继续从事施工现场管理工作的; ⑥法律法规规定的其他情形; 递交投标文件后无论何种理由, 如需更换人员, 则须向发包人支付违约金(更换项目负责人的, 按照项目规模缴纳违约金: 2 亿元(含)以上的项目 100

万元/人·次。更换项目技术负责人的违约金按照项目负责人标准的 50%缴纳；更换其它管理人员（施工员、质量员、安全员）按照项目负责人标准的 10%缴纳）。中标后，实际到岗人员须与投标时提供的人员一致，否则按前述规定支付违约金。

### 3.2.3 现场管理关键人员在岗要求

承包人现场管理关键人员离开施工现场的批准要求：承包人的主要施工管理人员（生产经理/总工/安全总监/施工员等），离开施工现场连续 2 天（含 2 天）以上的，应报监理人同意并报发包人备案。离开施工现场连续 5 天（含 5 天）以上的，应通知监理人，并征得发包人书面同意。主要施工管理人员离开施工现场前应指定一名有经验的人员临时代行其职责，该人员应具备履行相应职责的资格和能力，且应征得监理人或发包人的同意。

承包人现场管理关键人员擅自离开施工现场的违约责任：未经书面批准的（工作期间发包人及监理人可随时现场及办公区内抽查，除确已值夜班不能在岗外的其余情形则按未经批准离开现场论定），承包人向发包人支付 5000 元/次/人标准的违约金。

项目设计负责人职责：

（1）领会设计意图，掌握设计标准，做好合同范围内工程的专项设计、施工图设计等，解决工程设计中的相关技术问题。参与重大工程技术问题的决策。

（2）代表公司接受发包人的管理和指令，参与与相关单位的协调配合工作。

（3）主持制定本项目各阶段的设计工作、质量计划、进度计划及总体计划。

（4）深入施工现场，处理矛盾，解决问题。加强与发包人、监理单位的协作与沟通。

（5）监督各专业设计进度与设计质量，保证设计团队的人员配备到位。

（6）做好项目的设计管理工作，保证设计成果符合国家规范要求。

项目施工负责人姓名：          ；

身份证号：          ；

执业资格证书号：          ；

联系电话：          。

项目设计负责人权限：承担本项目合同范围内工程设计的各项权利、义务和责任。

项目施工负责人职责：负责本工程范围内的安全、质量、施工组织、进度协调等工作。

项目施工负责人权限：以开工前承包人提供的授权书为准。

### 3.8 分包

约定的分包工作事项：需分包的须得到发包人及代建人批准。

其他关于分包的约定：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。

承包人对建设工程的“设计、采购、施工”整个过程负总责，对建设工程的质量及建设工程的所有专业分包商履约行为负总责。

再发包内容要求：工程总承包企业仅具有相应的设计或者施工资质的，应当自行实施其资质范围内的设计或者施工业务，并将其资质范围外的全部施工或者全部设计业务再发包给具备相应资质条件的施工总承包单位或者设计单位。且分包单位的资质及人员配备等应满足本次招标文件要求。

#### **第 4 条 进度计划、延误和暂停**

##### 4.1 项目进度计划

4.1.1 项目进度计划中的关键路径及关键路径变化的确定原则：按相关标准、规范确定。

承包人提交项目进度计划的份数和时间：合同签订一周内，承包人向发包人提供四份项目总进度计划，每月 25 日前提供四份下月工程进度计划（设计阶段提供月、周设计进度计划）

4.1.3 合同约定的其他可延长竣工日期的情况：不可抗力情况条件及发包人提出的图纸变更由发包人书面通知现场停工；本工程周边建筑发生险情需暂停施工。

##### 4.3 采购进度计划

4.3.1 采购进度计划提交的份数和日期：合同签订一个月内，承包人向发包人提供四份项目采购控制计划，施工图设计完成后提供四份采购详细计划，实施采购 30 天前，向发包人、监理人递交采购内容，主要技术指标，具体品牌型号等。承包人严格按发包人审查明确的品牌、规格、质量等级等要求进行采购，并提前 15 天向发包人提供主要材料、设备采购计划和样品，材料必须经发包人和监理书面签证予以认可后方可采购，进场主要材料经监理验收后方可用于本项目。凡因材料没有达标或不到位而影响施工工期，造成发包人损失，则承包人应负全责，并赔偿相应的损失。

4.3.2 采购开始日期：合同签订之日后开始。

##### 4.4 施工进度计划

###### 4.4.1 施工进度计划（以表格或文字表述）

提交关键单项工程施工计划的名称、份数和时间：项目开工前提供四份施工总进度计划，开工后每月 25 日前提供（一式四份）施工进度报表（包括形象进度、质量情况、重大事件和存在问题及拟采取的措施等）及下月的施工进度计划。对于实际的进度与已批准的进度计划不符时，不论何种原因承包人应按工程师批复意见的要求在 3 天内提交一式四份修订后的进度计划重新报送工程师审批。若承包人未能按批准的进度计划按期完工或完成预定的工作，工程师应通知承包人采取有效措施赶上进度，如不按期提供的，发包人有权拒付工程款。

#### **第 5 条 技术与设计**

##### 5.2 设计

###### 5.2.1 发包人的义务

(1) 提供项目基础资料。发包人提供的项目基础资料的类别、内容、份数和时间：可行性研究报告一份。

(2) 提供现场障碍资料。发包人提供的现场障碍资料的类别、内容、份数和时间：∕。

### 5.2.2 承包人的义务

(1) 经合同双方商定，发包人提供的项目基础资料、现场障碍资料的如下部分，可按本款中约定的如下时间期限，提出进一步要求：/。

#### 5.2.2.1 设计义务的一般要求

(1) 本项目为限额设计，若因承包人设计的原因导致发包人工程投资额超过投资控制额，则超出部分由承包人承担。

(2) 承包人应当按照法律、法规和工程建设强制性标准进行设计，提交的设计文件应当满足本工程安全使用的需要，防止因设计不合理导致安全隐患或安全事故或过度设计的发生。

采用新结构、新材料、新工艺的工程和特殊结构的工程，承包人应当在设计文件中提出保障施工作业人员安全和预防安全事故的措施建议。

设计文件中关于材料、配件和设备的选用，应当注明其性能及技术标准，其质量要求必须符合国家规定的标准。

(3) 承包人应严格遵守设计职业道德，应本着科学、严谨的态度，认真收集、核实各类原始数据，按照行业规范、规程及标准进行设计，确保工程质量和安全，同时不能造成浪费。尤其不得出现利用未经证实的或虚假资料进行设计，给发包人造成经济损失。

(4) 承包人须全过程参与和组织施工图中施工组织设计各类专项方案评审。

(5) 承包人应配专职设计组常驻施工现场负责本工程从开工到竣工验收全过程的施工技术配合工作，包括设计交底、协调施工过程中有关设计的问题、协助审查材料样品、配合进行施工及设计方案的优化设计、处理现场设计变更、竣工试验及竣工验收等。

(6) 承包人按发包人规定的内容、时间及份数向发包人交付设计文件。由于承包人自身原因，延误了按本合同规定的设计文件交付时间，每延误一天，承包人应减收本合同设计费的千分之二。

(7) 承包人交付设计文件后，应参加有关部门组织的设计审查会议。各阶段设计成果经评审或审查需要设计调整的，承包人应在规定时间内完成调整，及时向发包人提交调整后的设计成果，并不再另行收取费用。

(8) 设计合理使用年限为满足相关规范。

(9) 承包人按本合同及发包人规定的内容、进度及份数向发包人交付资料及文件。

(10) 承包人应保护发包人的知识产权，不得向第三人泄露、转让发包人提交的产品图纸等技术经济资料。如发生以上情况并给发包人造成经济损失，发包人有权向设计人索赔。

#### 5.2.3 承包人的违约责任：

(1) 承包人对设计文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于承包人设计错误造成工程质量事故损失，图纸节点矛盾及构造做法不明确导致变更，承包人除负责采取补救措施外，应免收受损失部分的设计费，同时发包人有权对承包人原因造成的损失进行追偿。

(2) 承包人应按国家技术规范、标准、规程及委托方提出的设计要求，进行工程设计，按

合同规定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其负责。

(3) 承包人应依据相关行政主管部门初步设计审查批复意见进行施工图设计。乙方应使用经前置性审查合格的岩土工程勘察报告。

(4) 如承包人出具的设计文件未完整表达设计内容的，处以 1 万元/次的违约金罚款；如承包人设计文件未按规定签章的，处以 5000 元/次的违约金罚款；所有电子文件必须在图纸提交的同时提交，不得加密及限制使用，违反的处以 2 万元/次的违约金罚款；如承包人未按双方约定时间提交合格设计文件的，每延误 1 天，应减收合同（暂定）设计费总额的 2%；逾期超过 10 个日历天，委托方有权单方解除合同；如未经甲方同意，承包人指定生产厂、供应商的，处以 2 万元/次的违约金罚款；

(5) 承包人提交的设计图纸提交施工图审查机构审查（含消防专项审查），一次复审未能通过的处以 3 万元/次的违约金罚款，超过三次（不含三次）修改仍不符合合同约定及相关要求的，发包人有解除权。

(6) 承包人提交已盖章的图纸（按单体单个专业划分）存在错误或遗漏等超过十处的，若数量超过十处且在三十处（含三十处）以下的，每超过一处，扣设计费 500 元；若数量超过三十处的，每超过一处，扣设计费 1000 元；

(7) 承包人设计图纸各专业之间出现明显矛盾的，若数量在五处（含五处）以下的，每一处，扣设计费 2000 元；若数量在五处以上的，每超过一处，扣设计费 5000 元；

(8) 所有图纸中未经甲方同意不得出现参照某某图集（必须有详细的节点图）和二次设计，否则处以 1 万元/处的违约金罚款；

(9) 承包人各专业图纸设计不当造成返工或直接经济损失的，按增加工程量费用的 3%扣减设计费，扣减的设计费总额不超过合同（暂定）总设计费的 10%；

(10) 如承包人审查通过的施工图如仍有违反国家强制性条文或违反规范的低级设计失误的，则处以 1 万元/处的违约金罚款。

(11) 一般性变更、修改（涉及两个及以下专业、建筑单体的局部调整）：承包人应在 48 小时内出具正式变更文件，未按时完成的，处以 500 元/次的违约金罚款；

(12) 复杂变更、修改（涉及两个以上专业、建筑单体或结构尺寸发生变化的重要调整）：承包人应在 72 小时内出具正式变更文件，未按时完成的，处以 500 元/次的违约金罚款；

(13) 重大或特别复杂的体系性变更修改：承包人应在 72 小时内出具处理方案，并按双方协商时间出具正式变更文件，未按时完成的，处以 500 元/次的违约金罚款；

(14) 承包人未按规定参加有关的设计审查的，处以 2000 元/人次的违约金罚款；

(15) 承包人应积极配合甲方与规划、审查、市政、交通、水利、电力、消防、气象、环评、节能等部门和单位的协调，并配合有关部门办理设计文件报建和审批工作，保证设计文件通过主管部门的审查，未积极配合的，处以 2000 元/次的违约金罚款；

(16) 承包人按建设单位通知时间负责向建设单位、监理单位、施工单位等进行设计交底、

图纸会审、参加分部验收、竣工验收，以及其他按照建设单位要求处理的有关设计问题和进行现场指导与监督。未按时参加的，处以 500 元/人次的违约金罚款；

(18) 承包人交付设计文件后，应参加有关部门组织的设计审查会议。各阶段设计成果经评审或审查需要设计调整的，承包人应在规定时间内完成调整，及时向发包人提交调整后的设计成果，并不再另行收取费用。

(19) 承包人对设计文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于思路设计错误造成工程质量事故损失，承包人除负责采取补救措施外，应免收受损失部分的设计费，损失严重的根据损失的程度和承包人责任大小向委托方支付违约金，违约金由双方按照相关法律执行。

(20) 承包人需配合发包人完成施工图审查、建设工程规划许可证等前期相关手续。

(21) 设计变更需由发包人委托或同意，设计变更文本必须直接交付发包人。

(22) 发包人有权对设计内容进行调整，无论设计内容的增加或减少，承包人须按发包人要求执行。

#### 5.2.4 其他

(1) 发包人应按法规规定要求，设计文件报工程项目所在地建设行政主管部门。

(2) 发包人要求承包人必须承担项目实施阶段的全过程跟踪服务工作，可根据现场需求要求一名设计代表常驻现场，随时解决出现的设计问题，且双方不再另行签订相关合同，费用已包含在本合同价款内。工程完工后，承包人应及时提交工程设计总结，参加工程预验收、工程竣工验收。

从工程开工到竣工验收期间，设计项目负责人及相关专业技术负责人应根据现场需要到场解决问题，特殊情况 24 小时驻场服务。

承包人的所有设计须经招标人认可，未达到发包人要求的，承包人应无条件修改至发包人满意为止，由此产生的所有费用由承包人自行承担。若中标人的方案深化设计无法通过招标人认可，招标人有权与其解除合同，由此造成的损失由中标人自行承担。设计经发包人认可后，承包人不得随意调整。在过程中因发包人提出设计变更等因素而增加的服务，设计费均不作调整。

#### 5.2.5 设计文件的份数和提交时间

施工图设计阶段设计文件、资料和图纸的份数和提交时间：12 套建筑施工图，随项目进度计划执行。

### 5.3 设计阶段审查

#### 5.3.1 设计审查阶段及审查会议时间

本工程的设计阶段（名称）：施工图设计等

设计审查阶段及其审查会议的时间安排：招标人及项目管理人员要求

### 5.5 知识产权

#### 5.5.1 知识产权归属

**发包人拥有所提交的全部设计文件（包括设计成果等）的使用权和受益权，并用于招标项**

目。

### 5.5.2 侵权

发包人的要求、指令及发包人提供的资料、物资等，不得侵犯任何第三方的合法权益（包括但不限于著作权、商标权、专利权、商业秘密、名称权、肖像权等各项权利），否则发包人应立即纠正侵权或违法事由，并自行承担全部法律责任。如因此给承包人造成损失或费用的，发包人应予以赔偿，造成工期延误的，发包人应顺延工期。

## 第 6 条 工程物资

### 6.1 工程物资的提供

#### 6.1.1 发包人提供的工程物资

(1) 工程物资的类别、估算数量： /

#### 6.1.2 承包人提供的工程物资

(1) 工程物资的类别、估算数量：工程所需的所有材料及设备。

(3) 竣工后试验的生产性材料的类别或（和）清单： /

#### 6.1.3 承包人对供应商的选择

承包人应编制材料供应计划。合同生效后一般材料承包人应提前 15 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价款由发包人按使用进度在支付工程款项时扣除。双方在材料的计划申报、审核、进场验货、现场管理中均应严格控制、杜绝浪费，严禁材料私自出场。如材料数量超出计划，工程竣工后，承包人应将超出部分的材料按发包人采购价格全额退还给发包人。

**本工程所用材料，均由承包人按设计文件及规范要求自行采购和保管。使用前要提供质保书或出厂合格证，并进行有关必要的检验或试验，合格后方可使用。试验室由发包人指定，检测费由承包人承担；发包人或监理工程师要求材料进行抽样的，承包人不得拒绝，检测抽检费用由承包人承担。**

**(2) 承包人自行采购的材料设备，发包人已明确材料的可选品牌、产地、质量等要求的承包人应按可选品牌中中高档产品的要求自行采购，且必须为优等品。在相关材料进场时必须得到发包人、代建单位的认可，否则不得进场使用。施工过程中发包人及代建单位共同确认的材料品质只要不高于招标时的要求，承包人不得要求增加任何费用。因承包人提供的材料不符合要求造成的一切责任和损失由承包人自行承担。若实际确需更换设备品牌，应征得发包人、甲方书面同意。施工过程中如承包人未按发包人要求采购、使用材料，发包人有权要求承包人立即整改，且工期不得顺延。如承包人拒不整改，发包人有权对该材料甲供，并按该材料发包人实际采购价的 2 倍扣减承包人工程款，由此造成的损失由承包人自负。**

**(3) 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。**

**(4) 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，施工单位应按季度向建设单位提供经甲方代表及监理单位确认的钢材进货台账。

**(5) 本工程相关材料要求：**

6.2 检验

6.2.1 工程检验与报告

(1) 报告提交日记、报告内容和提交份数： /

6.3 进口工程物资的采购、报关、清关和商检

6.3.1 采购责任方及采购方式： /

**第 7 条 施工**

7.1 发包人的义务

7.1.3 进场条件和进场日期

承包人的进场条件：现状。

承包人的进场日期：以项目管理工程师签发的开工令为准。

7.1.4 提供临时用水、用电等和节点铺设

发包人提供的临时用水、用电等类别、取费单价：由承包人自行考虑并含在报价内。

7.1.10 由发包人履行的其它义务：承包人送至发包人的工作联系单、报告、签证变更等函件，发包人应于收到之日起十五个工作日内回复。

7.2 承包人的义务工作

7.2.2 施工组织设计

提交工程总体施工组织设计的份数和时间：进场后一周内提交四份。

需要提交的主要单项工程、主要分部分项工程施工组织设计的名称、份数和时间：进场后一周内提交四份。

7.2.3 提交临时占地资料

提交临时占地资料的时间： / 。

7.2.4 提供临时用水电等资料

承包人需要水电等品质、正常用量、高峰量和使用时间：承包人自行解决，发包人不提供。

发包人能够满足施工临时用水、电等类别和数量：承包人自行解决，发包人不提供。

水电等节点位置资料的提交时间：承包人自行解决，发包人不提供。

7.2.5 办理开工等批准手续

发包人委托承包人办理的工作：项目建设手续办理、各类报审服务，包括但不限于（如有）：1、建设工程规划许可；2、施工图设计及审查；3、委托质量监督；4、委托安全监督；5、施工许可证等。

7.2.12 清理现场的费用：由承包人承担。

7.4 人力和机具资源

7.4.1 人力资源计划一览表的格式、内容、份数和提交时间：格式、内容详见施工组织设计，份数四份，提交时间为开工后一周内。

人力资源实际进场的报表格式、份数和报告期： /

7.4.2 主要机具计划一览表的格式、内容、份数和提交时间：格式、内容详见施工组织设计，份数四份，提交时间为开工后一周内。

主要机具实际进场的报表格式、份数和报告期： /

## 7.5 工程质量

### 质量要求

#### 7.5.1 特殊质量标准和要求：

(1) 承包人必须严格按照现行的国家施工验收规范和质量评定标准、施工图纸、施工说明书、设备说明书、设计变更等技术文件进行施工，并无条件的接受发包人及委托的监理单位全方位、全过程的监督管理。

(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。

(3) 无论工程材料设备是由承包人执行采购供应或是由发包人指定的材料设备供应商提供，均不解除承包人所负的工程质量全面责任，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。

(5) 如购进的 material 设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，造成的损失由承包人负责，并按照每发生一次罚款 5000-50000 元处理。

(6) 要求返工的工程未在规定的时间内进行返工或要求清除出施工现场材料未在规定的时间内清除出场的，每延误一天罚款 1000 元。

(7) 上一道工序未经监理工程师签认就进行下一道工序施工的，每次罚款 2000-10000 元。

(8) 工程通过自检或抽检不合格，不合格的原因是由于承包人偷工减料或故意采取欺瞒手段所致，每次罚款 1-5 万元。

#### 7.5.2 精装修工程质量要求：

(1) 发包人委托第三方每季度进行精装修过程工程评估考核。完成精装修各阶段实测实量工作，验收通过后承包人方能进入下道工序的施工。

(2) 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。

(3) 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，所引起的一切质量责任由承包人承担。

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

(5) 若竣工验收时经五方责任主体验收认定未达到合格，则承包人须无偿返工直至达到合格。若房屋买受人提出房屋质量问题，经鉴定属承包人责任，或承包人工期延误原因造成的延期交房给发包人造成的损失（该损失指仲裁裁决、法院判决判定发包人应履行的义务或发包人实际赔偿房屋买受人的金额，及相关诉讼费用，包括但不限于赔偿金额、鉴定费用、诉讼费用、律师费以及给发包人造成的其他直接或间接损失等）均由承包人无条件承担，且承包人不得对损失金额提出任何异议。

(7) 因承包人施工质量（含安全文明、进度）得不到监理单位的认可，监理单位因此发出监理通知单时，每发出一份，承包人拒收的、承包人给予发包人人民币 1000 元的经济补偿，从当期工程款中扣除，同时承包人应立即整改并达到设计要求和规范规定的标准，并修复到位达到验收标准，同时承担由此带来的一切责任。

#### 7.5.3 景观工程质量标准要求：

(1) 发包人景观过程及交付验收工程评估考核前一个月先进行自查。查出问题积极整改，完成景观过程及交付验收实测实量工作，若达不到第三方评估标准，应对其进行相应处罚。

(2) 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绿城景观工程施工规范、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。

(3) 无论景观工程材料及设备是由承包人执行采购供应或是由发包人指定的材料设备供应商提供，均不解除承包人所负的工程全面质量责任，承包人应该对各种材料、设备按规范、规程进行检查，拒绝不符合要求的材料、设备用于工程。

(4) 若竣工验收时经五方责任主体验收认定未达到合格，则承包人须无偿返工直至达到合格。若景观工程质量问题，经鉴定属承包人责任，或承包人工期延误原因造成的延期交房给发包人造成的损失（该损失指仲裁裁决、法院判决判定发包人应履行的义务或发包人实际赔偿房屋买受人的金额，及相关诉讼费用，包括但不限于赔偿金额、鉴定费用、诉讼费用、律师费以及给发包人造成的其他直接或间接损失等）均由承包人无条件承担，且承包人不得对损失金额提出任何异议。

(5) 因承包人施工质量（含安全文明、进度）得不到监理单位的认可，监理单位因此发出监理通知单时，每发出一份，承包人拒收的、承包人给予发包人人民币 1000 元的经济补偿，从当期工程款中扣除，同时承包人应立即整改并达到设计要求和规范规定的标准，并修复到位达到验收标准，同时承担由此带来的一切责任。

## (8) 检查和返工

8.1 承包人在施工现场必须配备合格、齐全的管理人员，建立完善的质量、进度保证体系，并按发包人提出的要求进行修改。

8.2 承包人应按有关规范、设计要求及发包人工程师的指令进行施工，随时接受发包人的检查，为检查提供便利条件，及时根据要求向发包人提供与工程质量有关的技术资料；并按检查结果进行整改。发包人和监理可随时进行质量检查验收，对不合格产品采取拆除处理。

8.3 上道工序未验收或验收达不到合同约定标准的坚决不允许进入下道工序施工。验收程序如下：施工单位必须先进行自检，自检合格后，由监理单位验收，符合合同约定标准后再由发包人工程部验收。承包人不履行先自检义务或弄虚作假的，须按照 1 万元/次向发包人方支付违约金。工程质量达不到约定标准的，一经发现，承包人应按发包人或监理的要求拆除和重新施工，直到符合约定标准。凡承包人没有严格按照发包人分部分项验收程序施工的，承包人方除无条件免费整改外，还须向发包人支付 1000 元/次的违约金，弄虚作假的向发包人支付 2000 元/次的违约金。

8.4 严格执行以下要求：按施工组织设计及国家规范规定的关键工序；有渗漏可能或有防水要求的部位均应进行淋水或闭水试验，并经验收后才能进行下道工序；为保证施工质量，在施工难点以及容易发生质量通病的地方（如本条所述相关工序），承包人应先报施工方案经发包人确认，承包人先施工样板（装修、安装、室内地面砖、木地板、大堂及电梯前室的所有装饰、防水等），样板经发包人验收合格后，承包方可按样板进行大面积施工；否则，发包人可要求承包人返工，由此造成的经济损失和工期延误均由承包人承担。

8.6 发包人在任何时间均有权对已完工工程的不少于 1%进行破坏性抽检。

8.7 墙面涂饰工程必须满足灯光验收要求：强光手电照射下任何角度，涂料成型面均不能出现肉眼可见凹凸不平的现象。否则发包人可以要求承包人无条件返工整改，承包人不得以任何理由拒绝整改。

8.9 木地板基层验收：由承包人自检合格后，报监理部、建设单位验收，木地板基层平整度不低于 2mm。木地板基层验收承包人必须做到每户每个房间 100%实测到位，并留存相关验收资料。因地坪不平引起的木地板空鼓、跑灰由承包人无条件返工。

8.10 不锈钢踢脚线、木地板踢脚线要求工厂加工，现场安装，6m 内不得有拼接，木地板踢脚线阴阳角需 45° 拼接、踢脚线下口需设置防尘条，不锈钢踢脚线阳角采用成品拼接件，具体形式需发包人确认。

### 7.5.3 机电安装管控要求

#### 一、质量方面

##### 1、材料质量控制方面

承包人需根据现场进度提前安排材料设备采购，合理安排进场时间。材料到场自检合格后，及时通知监理单位组织验收，并由监理单位通知发包人参加；材料验收须仔细核对材料品牌、规

格参数、数量以及随车附带的质量证明文件，做好验收资料及影像资料，不符合要求的坚决退场；

对须送检的材料，须提前送检，禁止采用厂家特供小样，必须现场抽样，监理见证，并对检验批进行划分。

坚决杜绝材料偷工减料，货不对板，一经发现违规将按照合同红线管控条例进行处罚。

## 2、施工质量控制方面

事前：a、进场后 15 天内组织完善施工组织设计、专项施工方案，报监理审核；

b、进场后及时组织审图，15 天内梳理图纸问题上报甲方；

c、全员技术交底，通知监理单位和建设单位参加，保留书面及影像资料；

事中：a、按图施工、符合设计及企业规范的要求，标准化；

b、隐蔽报验提前 48 小时书面上报，避免工期扯皮；

c、隐蔽验收不合格的及时整改，资料同步跟上；

d、每周组织现场质量检查，通知监理单位及建设单位参加，对检查的问题需要进行闭合。

事后：定期组织现场问题回顾总结宣贯，避免问题积累。

审图：在实际施工过程中，承包人必须仔细审核施工图纸，对施工图纸尺寸、标高的错误，对消防各专业、消防与其他专业图纸中的互相矛盾，对系统图与平面图纸之间的矛盾，及时向监理单位、设计人、发包人提出，如未提出，或直接按照图纸中的错误、矛盾之处施工或者禁止擅自变更，否则由承包人自行承担相应损失。

现场复核：进行孔、洞预留施工的定位、套管的预埋，并对预留的结果进行核实。若因承包人原因未能及时配合导致孔洞和套管预留偏差缺漏的，由承包人自行商处理或自行处理。

地库管线施工前，承包人需仔细复核现场标高，对地下室、管道井、公建配套等公共区域内的风管、桥架、水管、设备进行综合排布并指导、协调各分包单位实施；负责地下室管道综合支架的深化设计及施工。若因承包人未能履行上述责任导致管线发生拆改的，由承包人承担。

承包人负责防火门监控穿线开孔，需及时将防火门监控线引出。

## 二、进度方面：

1、组织好人员、材料、设备等资源，不得出现人等材料的现象，管理人员和班组不得随意调动。

2、需紧密配合精装修进度，不得拖延，过程中积极与精装、新风等单位协作，加强沟通，确保整体进度有条不紊推进。

3、准时参加项目组织的各项会议，做好会议材料。

4、计划管理：1) 开工前【5】天提供施工组织设计（施工方案）和施工总进度计划。2) 月计划：每月 25 日提供本月计划完成情况及下个月的施工进度计划。3) 周计划：周一上午 11 点前报送周计划，周计划包含上周的工作完成情况、下周的工作计划，劳动力安排，重要材料到场情况；对上周末完成事项的工期补救措施；需协调内容等。4) 日报：每日下午 6 点前需将当日

工作完成情况和第二天工作安排发到指定群内。

### 三、安全文明、成品保护管理

1、现场加工区需集中设置，不多于2处，加工区需封闭式管理，并在醒目位置粘贴各类操作规程KT板；仓库外需粘贴管理制度牌。反之，按100元/天处罚。

2、所有人员需服从管理，不得打架滋事。新进人员及时做好“三级教育”，进入现场需统一工装、带好安全帽（注明单位、工种、姓名）。反之，按2000元/人\*次处罚。

3、施工现场设有集中吸烟处，其他区域均不得吸烟；反之，按100元/人\*次处罚。

4、每天工完场清，材料做到随用随取、集中堆放，严禁材料现场随意乱扔，施工垃圾需清运至总承包指定堆放点并集中清运。反之，按100元/处处罚。

5、现场材料需集中堆放，分类码放整齐，做到下垫上盖，材料就近设置材料标识牌（注明：材料名称、规格参数、品牌厂家、到场时间、数量、报验状态等信息），集中堆放区需封闭管理。反之，按100元/天处罚。

6、防火管理：现场仓库、加工区、办公区等需分别配备至少两具满足消防要求的灭火器，并定期检查是否有效。动火作业，需上报特种作业证，同时拍照随身留存备查，动火作业前需提前申请动火作业证，操作过程中，需配备灭火器和看护人。反之，按100元/次处罚。

7、安全用电：现场用电需满足绿城第三方标准及相应政策规范要求，施工方需自行配备二、三级箱，做到“一机一闸一漏”。用电线路需高挂，严禁肆意私拉乱接、拖地、使用拖线板。箱体设置系统接线图和分路标记；箱体设门、锁，采取防雨措施。用电操作需由专业电工负责，持证上岗。反之，按100元/次处罚。

8、成品保护：满足绿城第三方标准，过程中关注成品保护，避免不必要的返工及损失。反之，除赔偿相应的经济损失外，按100元/处处罚。

### 四、物业承接查验和移交

承包人需积极配合物业承接查验工作，于项目交付前一周内将承接查验工作和资料整理全部移交物业，火灾报警设备需提供地址码表和平面图，所有资料双方签字确认。

### 五、幕墙质量需求：

石材幕墙内管材必须采用金属管。

幕墙工程的石材与不锈钢挂件间应采用环氧树脂型石材结构专用胶；各类结构专用胶与建筑密封胶等必须在有效期内使用。幕墙工程的石材与不锈钢挂件间采用的环氧树脂型石材结构专用胶须做进场验收记录，还需进行复检并出具相应报告。

主体结构与幕墙连接的各种预埋件，其数量、规格、位置和防腐处理必须符合设计要求，轻质填充墙不得作为幕墙的支承结构。

后置埋板安装合格标准：

a、埋板应紧贴结构面，二者间隙 $\leq 5\text{mm}$ ；

b、锚栓不得缺失，锚栓安装合格（置入深度达到设计规范要求，外露螺纹 $\geq 3$ 扣）；

c、垫片须对点焊接限位；

d、后锚固安装完成后现场须做拉拔试验（拉拔值不小于设计值的两倍）；

e、安装完毕锚固剂完全固化后现场须做拉拔试验（拉拔值不小于设计值的两倍）。

幕墙通用-幕墙横梁连接方式：

横梁应通过角码、螺钉或螺栓与立柱连接，角码应能承受横梁的剪力（玻璃幕墙横梁角码与立柱间隙宜设置防噪音垫片）。螺钉直径不得小于 4mm，每处连接螺钉数量不应少于 3 个，螺栓不应少于 2 个。横梁、立柱安装符合图纸要求。横梁应至少一端可伸缩变位，不能两端同时焊接。横梁与立柱之间应有一定的相对位移能力。

幕墙通用-幕墙立柱连接方式：

竖框与插芯间连接紧密，无松动。竖框连接为插芯（包括底插芯）时，竖框应一端固定，一端可滑动，竖框间留有伸缩间隙。伸缩缝应设置在同一水平高度，不得交叉受力。钢架主龙骨不得直接落地，应离开硬性地面 60mm，其中阳、露台处离地高度不应小于 60mm。

焊接质量合格标准：

a、焊角高度不小于焊缝相邻型材最小壁厚、焊缝长度满足设计要求；

b、焊缝连续饱满，无肉眼可见的砂眼气孔。

c、采光顶/雨棚焊接质量满足设计要求，不得漏焊等缺陷，如一二级焊缝需做探伤试验。

构件防腐合格标准：

a、钢构件施焊后，未及时除渣；

b、防锈漆涂刷满足设计要求（进入下道工序前表面应已完成有效的防腐措施）；

c、不同金属材质之间需设置防腐隔离垫片。

石材、金属线条安装质量：

①石材：

a、挂接形式及挂点数量符合设计要求；

b、垫片材质为耐热的环氧树脂玻璃纤维或尼龙垫片，厚度 $\geq 2\text{mm}$ ；要求垫片安装正确，铝合金构件齿纹咬合，固定螺栓紧固到位，石材开槽（孔）位置应注满干挂胶。

c、倒挂板宜采用背栓安装，石材背面采取增强整体性的表面处理（防坠网）

②金属：

a、安装牢固，不得缺失连接螺钉，未固定在龙骨之上；

b、拼缝不顺直，接缝高低差明显；

c、金属线条、压条安装顺直、接口严密、安装牢固。

石材、金属幕墙观感质量合格标准：

a、石材明显崩边爆角、色差、花斑、暗伤、返碱等现象；

b、金属板面无明显色差，表面平整，无明显的变形、无划痕、凹陷、翘曲等缺陷；

c、幕墙的密封胶缝横平竖直、深浅一致、宽窄均匀、光滑顺直，厚度不小于 3.5mm；胶缝内

部填塞泡沫条或其他衬垫材料，禁止打假胶；

d、石材厚度符合设计及规范要求、铝板安装螺钉不能缺少，铝板表面平整度符合规范要求；

e、同一立面石材、金属幕墙须同一批次进货，如未按同一批次进货或材料自身质量导致的色差问题，承包人无条件进行更换。

f、幕墙隐蔽节点的遮封装修应牢固、整齐、美观；幕墙上的滴水线、流水坡向应正确、顺直；变形缝、沉降缝构造做法符合要求，收头合理、美观；幕墙与门窗扇交接部位处理符合要求，无倒坡、窗四周注胶密实、美观，无渗漏。

g、造型、立面分格、排版、颜色、光泽、花纹和图案应符合设计要求；所用材料的品种、规格、性能等级，应符合设计要求及国家现行产品标准和工程技术规范的规定；幕墙表面应平整、洁净；颜色、花纹、色泽应均匀一致，无明显色差；无明显修痕，不得有污染和损坏；石材六面防护到位。

h、玻璃表面平整、无翘曲、无裂纹、无划痕、颜色一致，无雾化现象；胶缝平整、光滑、内无气泡；胶缝大小、宽窄一致，无错台错位。

实测实量要求：

面板拼接缝宽度偏差	[0, 2]mm
面板接缝高低差	[0, 1]mm
面板平面度	[0, 2.5]mm
面板直线度	[0, 2.5]mm

## 六、门窗质量要求：

### 1、材料质量要求须满足下表：

检查项目	检查内容	评判标准
门窗型材基材	截面宽度(D)	与《型材模图》构造尺寸一致
铝合金门窗铝型材饰面	饰面膜厚	粉末外门窗喷涂 $\geq 50\mu\text{m}$ ，粉末内门窗喷涂 $\geq 40\mu\text{m}$ 氟碳喷涂(2涂层) $\geq 25\mu\text{m}$ ；氟碳喷涂(3涂层) $\geq 34\mu\text{m}$ a 适用于外门窗的表面处理层也可用于内门窗。 b 电泳、喷粉和喷漆型材某些装饰表面（如内角、凹槽等）的局部膜层厚度允许低于规定值，但不应出现露底现象。 喷涂处理方式及膜厚与设计封样一致
		铝合金门窗以及铝木复合门窗不小于 $5\text{mm} \times 25\text{mm}$ ；塑钢门窗不小于 $5\text{mm} \times 30\text{mm}$ ；推拉门窗扇扇位置不得开排水孔；排水孔不应外高内底
门窗组框排水构造	排水孔规格及位置	
转换框	转换框	铝型材组框精度—转换框组框质量（铝合金门窗、木包铝门窗）
门窗组合窗框卡接密封胶品牌	卡接螺钉布置间距 密封胶品牌	连接螺钉布置间距 $\leq 100\text{mm}$ ，间距 $\leq 300\text{mm}$ ，且不得少于3个不锈钢螺钉（长度在500mm以内的打2个螺钉） ★密封胶品牌与招标合同相符
门窗铝型材基材	隔热断桥宽度(W)	不得低于设计标准
	隔热条品牌(W)	应与招标合同及设计要求一致
	基材壁厚(T)	铝合金：外门不应小于 $2.2\text{mm}$ ，内门不应小于 $2.0\text{mm}$ ；外窗不应小于 $1.8\text{mm}$ ，内窗不应小于 $1.4\text{mm}$ （附件功能槽口处的翅壁厚除外）。塑钢：T1(窗) $\geq 2.5\text{mm}$ （主受力面），T2(窗) $\geq 2.0\text{mm}$ （次受力面），T3(门) $\geq 2.8\text{mm}$ （主受力面），T4(门) $\geq 2.5\text{mm}$ （次受力面），且不低于设计标准。依建筑蓝图审图为准。 角部设置了平整钢片（需与型材紧密结合，无松动）；材质不低于不锈钢304材质（镍含量 $\geq 8\%$ ）
铝型材组框加强构造	框扇45度组角加强	★密封胶品牌符合合同标准，内腔组角结构胶填充饱满
	框扇90度组角加强	推拉门窗或非断桥开腔型材设置加强衬板（不同金属之间需采用防腐垫隔离，且设置需合理）
	中挺连接加强	断桥型材采用2个配套角码和2个销钉，且要求销钉紧固；非断桥型材采用1个配套角码和2个销钉，且要求销钉紧固；如项目未采用中挺专用角码，可以采用不小于 $2.5\text{mm}$ 的槽铝替代，双翼长度不小于 $20\text{mm}$ ；型材自带螺丝孔，可采用螺钉直接连接。

检查项目	检查内容	评判标准
铝型材组框防渗构造	框扇45度组角防渗	注胶孔(窗扇)、挤角点补胶封堵(硅酮中性密封胶) 断面密封胶品牌符合集团标准,涂刷均匀,且需擦去多余的断面密封胶,不得有二次污染现象 拼接面设置了柔性止水垫片,止水垫片形状应与拼接型材断面外轮廓线一致,拼接时螺钉应紧固,保证连接牢固,且下口阴角位置需注胶防渗
	框扇90度组角防渗	
	框、梃连接防渗	★所有框及挺下口需做密封处理(硅酮中性密封胶)且要求注胶密实、有效、美观(采用注水观察,漏水则不合格)
密封材料装配	中梃凸包两端注胶防渗	外露腔体封堵,采用发泡剂封堵时外侧需打胶密封,采用专用的塑料封盖需带胶封盖。
	密封毛条装配	毛条长度与框、扇匹配
门窗组框精度	密封胶条装配	胶条角部粘接可靠(手指按压不开裂、无透光缝隙)
	相邻构件平面高低差	铝合金:相同截面型材[0,0.3mm],不同截面型材[0,0.5mm];塑钢:截面型材[0,0.4mm];铝木复合:截面型材[0,0.2mm]
	组角拼缝宽度	★[0,0.3mm],且无明显透光现象,包含45°及90°组角拼缝(透光可采用注水观察,漏水则不合格)
门窗组框精度	组框对边尺寸偏差(L)	1、铝合金L≤2000mm,2mm;2000<L≤3500mm,2.5mm;L≥3500mm,3.0mm; 2、塑钢L≤1500mm,±2mm;>1500mm,允许偏差±3.0mm; 3、铝木复合L≤2000mm,允许偏差≤1.0mm,对边尺寸>2000mm,允许偏差≤1.5mm。
	组框对角线尺寸偏差(L)	1、铝合金L≤2500mm,2.5mm;L>2500mm,3.5mm。 2、塑钢对角尺寸偏差不应大于3.0mm。 3、铝木复合L≤2000mm,允许偏差≤2.5mm,L>2000mm,允许偏差≤3.5mm。
门窗增强型钢	基材壁厚(T)	塑钢:①窗框、窗扇用增强型钢壁厚≥1.5mm,门框、门扇用增强型钢壁厚≥2.0mm;②拼樘管(组合窗)用增强型钢壁厚≥2.0mm;铝合金:依据蓝图模图尺寸核对。
	镀锌膜厚	热浸镀锌处理,不得锈蚀,切口需要涂刷防锈漆
	连接间距	增强型钢断面符合设计要求确保五金及衬衬紧固螺钉能够有效固定(塑钢:角部不大于100,大面不大于300;铝合金:角部不大于150,大面不大于500)
五金件	品牌、规格	应与招标文件要求一致

2、第三方厂检出现渗漏或者评分低于 80 分严禁出厂,因此导致的工期滞后、成本增加等任何问题责任均由承包人承担。

3、安全玻璃的选用符合规范要求,玻璃中空层内不得有灰尘和水蒸气;

4、门窗洞口方正,门窗框安装位置准确,门窗扇橡胶密封条和打胶密封位置正确,打胶平整、顺直,无脱槽或脱胶现象;与墙体交接部位收头美观,界面清晰,无交叉污染;

5、门窗扇开启灵活、关闭严密(在框扇间夹上一张 A4 纸,再将窗扇完全关闭,如 A4 纸能轻易抽出,则不合格),无倒翘现象,门框、门扇割角、拼缝严密整齐,裁口顺直,刨面平整,门扇上的槽、孔边缘整齐,无毛刺等质量缺陷。

6、门窗框、扇无撞伤、变形、缺损、油漆脱落、划痕、擦伤、交叉污染等现象;玻璃无裂痕、破损现象;金属件无锈蚀、开启顺畅;油漆施工符合要求,无色块、漏刷、起泡等现象;高度<1500mm 的开启扇配置 2 个锁点;高度≥1500mm 的配置 3 个以上的锁点,锁点需均匀布置;

7、门窗排水孔设计合理,内外窗台宽度符合要求;外窗台坡度正确、不出现倒坡或积水现象,窗台顶部设置老鹰嘴或滴水线,无倒坡,尿墙现象。二层以上临空平开窗应设儿童锁,外开窗应设防坠落措施,底框螺丝应带胶作业,窗扇安装爬升块,位置合理且窗框与窗扇匹配,有效防止落角。若出现五金件缺失或施工未完成现象,直接判定为差;

8、框及梃连接:所有框及挺下口需做密封处理,且要求注胶密实、有效、美观;框扇 45 度组角:挤角点、窗扇注胶孔补胶封堵,密实且美观;中梃凸包两端注胶:外露腔体封堵,采用发泡剂封堵时外侧需打胶密封,采用专用的塑料封盖需带胶封盖,两侧拼接位置抹胶密封;框扇 90 度组角:拼接面设置了柔性止水垫片,止水垫片形状应与拼接型材断面外轮廓线一致,拼接时螺钉应紧固,保证连接牢固,且下口阴角位置需注胶防渗;

9、实测实量要求:

型材拼缝宽度	[0, 0.3]mm
相同截面型材拼缝高低差	[0, 0.3]mm

门、窗框正面垂直度	[0, 2.5]mm
附框、门窗框固定布置间距	角部布置间距:L1≤150mm
	大面布置间距; L2≤500mm; L2≤300mm(固定片单边固定)
附框、窗框安装精度	钢附框允许偏差±2mm/m, 且无挠度变形
	节能附框安装垂直度允许偏差±3mm/m, 且无挠度变形
	窗框: 塑钢允许偏差±3mm/m
	其它允许偏差±1.5mm/m
附框与主体结构缝隙	20mm, ±10mm
采用无附框后装法门窗框粉刷完成面缝隙	10mm, ±5mm
门窗组合窗框卡接螺钉布置间距	连接螺钉布置距边≤100mm, 大面间距≤300mm, 且不得少于3个不锈钢螺钉(长度在500mm以内的打2个螺钉)
型材拼缝高低差	铝合金: 相同截面型材[0, 0.3]mm
	铝合金: 不同截面型材[0, 0.5]mm
	塑钢: 截面型材[0, 0.4]mm
	铝木复合: 截面型材[0, 0.2]mm
门窗框固定伸缩缝尺寸	宽度5mm~12mm, 严禁铝窗框与附框直接接触
玻璃压线拼接	玻璃压线拼接缝宽及拼接高低差 [0, 0.5mm]
型材拼缝宽度	[0, 0.3]mm
塑料门窗装配型钢装配尺寸	塑料主型材(构件长度≥450mm)内腔应设置增项型钢, 增项型钢端头距塑料型材内角≤15mm。增强型钢断面符合设计要求确保五金及钢衬紧固螺钉能够有效固定; 固定点不少于3个, 角部≤100, 大面间距≤300mm
塑钢门窗焊缝清角沟槽	有缝焊接时, 必须有焊缝, 宽度≤4mm; 深度≤0.3mm。
推拉扇与导轨搭接量	塑钢: 门≥8mm
	塑钢: 窗≥6mm
	铝合金: 满足图纸及设计规范要求

10、窗扇开启后不应与空调外机、竖向管线、淋雨花洒、淋浴杆、水龙头、梁、吊顶、栏杆等冲突;

11、二层以上临空平开窗应设儿童锁, 外开窗应设防坠落措施; 型材拼接需采用双组份组角注胶工艺;

12、门窗表面应洁净、平整、光滑、色泽一致, 无锈蚀, 大面应无划痕, 碰伤, 漆膜或保护层应连续; 门窗扇必须安装牢固, 并应开关灵活、关闭严密, 无倒翘; 玻璃表面应洁净, 玻璃中空层内不得有灰尘和水蒸气, 无交叉污染。

13、玻璃合片质量: 无露白现象(如: 转角处); 中空玻璃干燥剂填充饱满; 玻璃钢化前需进行磨边处理, 玻璃禁止出现水波纹、彩虹纹、气泡等现象。; 密封胶条安装后应平直, 无皱曲起鼓现象, 短缺, 接口严密, 平整并经密封处理; 玻璃入槽深度不小于15mm。挡墙位置, 室内侧需设置玻璃面板胶条。玻璃垫块至少设置2个垫块, 平开窗与平开下悬窗除下侧设置支承垫块, 两侧也需设置;

#### 14、附框、门窗框与主体结构固定要求：

15、门窗框和副框的安装必须牢固，预埋件的数量、位置、埋设方式与框的连接方式必须符合设计要求，在砌体上安装门窗严禁用射钉固定；玻璃安装应牢固，不得有裂纹、损伤和松动，玻璃不应直接接触型材；固定基层应为砣或实心砖，严禁在灰缝、轻质砌块、空心砖、多孔砖上固定安装工序；原则要求采用固定片，内外侧双向固定，单边固定应称均匀分布；固定点（胀栓）应固定牢固，胀栓锚入深度符合设计要求（图纸核对）

#### 16、标准化节能附框组角应牢固，角缝处应经密封处理。

##### 型材组框排水构造合格标准：

##### a、排水孔布置数量：

b、 $L < 750\text{mm}$ ：开设 1 个排水孔，需注意排水孔开设位置，后期五金安装不得遮挡排水孔，两侧排水孔中心线距角部 $\geq 75\text{mm}$

c、 $L < 1500\text{mm}$ ：开设 2 个排水孔，两侧排水孔中心线距角部 $\geq 75\text{mm}$ ；

d、 $1500\text{mm} \leq L \leq 2000\text{mm}$ ：开设 3 个排水孔，两侧排水孔中心线距角部 $\geq 75\text{mm}$ 、中间排水孔位置应均布；

e、 $L > 2000\text{mm}$ ：开设 4 个排水孔，两侧排水孔中心线距角部 $\geq 75\text{mm}$ 、中间排水孔位置应均布。

f、铝合金门窗以及铝木复合门窗不小于  $5\text{mm} \times 25\text{mm}$ ；

g、推拉门窗排水孔设置：落扇位置严禁开孔（型材设置有挡边的，挡边排水孔和外侧导轨排水孔需错开  $50\text{mm}$  以上）

##### 17、中挺连接加强合格标准：

断桥型材采用 2 个配套角码和 2 个销钉，且要求销钉紧固；非断桥型材采用 1 个配套角码和 2 个销钉，且要求销钉紧固；非断桥开口型材采用角铝固定时，需采用 3 个不锈钢螺钉固定，如项目未采用中挺专用角码，可以采用不小于  $2.5\text{mm}$  的槽铝替代，双翼长度不小于  $20\text{mm}$ ，断桥型材双腔体必须有连接件，连接牢固、稳定；塑钢型材中挺采用热熔焊接时，不得透底或变形等，采用螺钉连接时，需牢固无变形，且无明显开裂破损现象。

##### 18、铝型材组框加强构造要求合格标准：

a、框扇 45 度组角加强：角部设置了平整钢片（需与型材紧密结合，无松动）；

b、框扇 90 度组角加强：推拉门窗或非断桥开腔型材设置加强衬板（不同金属之间需采用防腐垫隔离，且设置需合理）；

##### 19、密封毛条装配：

a、胶条角部或大面接口处粘接可靠（手指按压不开裂、无透光缝隙）、合页部位胶条配合紧密无空隙、且启闭不干涉；角部胶条不能硬化。

b、密封毛条：毛条长度与框、扇匹配、无脱槽失效。

##### 20、五金装配安装：

##### 五金装配：

平开窗需设置爬升块（与窗扇同步安装）；

推拉门窗框中间设置防脱落装置和防风块（与推拉扇同步安装），且防脱落装置需有效，不得出现推拉扇可托起现象；

推拉门窗应设置防撞块，不得出现夹手现象；、上悬窗五金配置：扇高大于 750mm，应设置限位风撑，确保最大开启角度不超过 30 度、最大开启距离不超过 300mm；

高度<1200mm 的开启扇配置 2 个锁点；高度≥1200mm 的配置 3 个以上的锁点，锁点需均匀布置；

每个门扇应安装 3 个合页，连接螺钉严禁设在隔热条上，每个合页上螺钉均不许缺失漏打；

平开窗门窗使用不得有干扰，要求设计有效的防干扰配件，执手不能硬性接触受损（限位撑，门吸等）；五金连接螺钉为不锈钢螺钉，不得缺失、锈蚀，且固定牢固。

#### 21、材料堆放：

a. 成品窗存放须保护措施，表面无磕碰，划伤；

b. 原材料须分类存放，不允许无防护措施，露天存放等；

c. 原材料机加工须分类存放，且有防护措施；

d. 窗框组框过程中，操作平台须防护到位，且与窗框匹配等；

#### 七、防火门质量要求：

##### 1、实测实量合格指标：

门框正、侧面垂直度	[0, 2]mm	2 米靠尺和塞尺检查
门扇与侧框间留缝	[1, 2.5]mm	塞尺检查
门扇与地面留缝	[4, 7]mm	塞尺检查
门套线与墙面间留缝	[0, 1]mm	塞尺检查
净宽	≥900mm	红外线测距仪、钢卷尺
净高	≥2000mm	红外线测距仪、钢卷尺
门扇面板材料厚度	≥0.8mm	
门框板材料厚度	≥1.2mm	
铰链板材料厚度	≥3.0mm	
不带螺孔的加固件	≥1.2mm	
带螺孔的加固件	≥3.0mm	

2、防火门安装完成后，其门扇应启闭灵活，并应无反弹、翘角、卡阻和关闭不严现象。

3、除特殊情况外，防火门门扇的开启力不应大于 80N。

4、钢制防火门门框内应充填水泥砂浆。门框与墙体应用预制钢件或膨胀螺栓等连接牢固，其固定点间距不宜大于 600mm。

5、防火门进场前应出具防火门应具有出厂合格证和符合市场准入制度规定的有效证明文件，其型号、规格及耐火性能应符合设计要求。

6、每樘防火门均应在其明显部位设置永久性标牌，并应标明产品名称、型号、规格、耐火性能及商标、生产单位（制造商）名称和厂址、出厂日期及产品生产批号、执行标准等。

7、防火门的门框、门扇及各配件表面应平整、光洁，并应无明显凹痕或机械损伤。

#### 7.6 隐蔽工程和中间验收

### 7.6.1 隐蔽工程和中间验收

承包人提前通知监理人隐蔽工程检查的期限的约定：承包人在隐蔽工程进行隐蔽前 48 小时通知监理人，验收合格后方可进行隐蔽施工。

承包人未按规定的时间通知发包人和监理参加验收而自行进行隐蔽或继续施工，发包人和监理有权责令其停止施工并对已覆盖的部位进行剥离，无论合格与否，所引起的费用损失及工期延误，均由承包人负责。

监理人不能按时进行检查时，应提前 24 小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：48 小时。

工程具备隐蔽条件或达到本合同约定的中间验收部位，承包人进行自检，并在隐蔽或中间验收前 36 小时以书面形式通知监理和发包人验收。通知包括隐蔽和中间验收的内容、验收时间和地点。承包人准备验收记录，验收合格，监理在验收记录上签字后，承包人可进行隐蔽和继续施工。验收不合格，承包人在监理限定的时间内修改后重新验收。若隐蔽部位需经过政府相关部门检查验收，承包人须也需及时通知政府相关部门进行验收，由于承包人未及时通知政府部门验收而造成的罚款或工期延误均需由承包人承担。

承包人在未经过监理及发包人验收的情况下，私自对工程隐蔽部位进行覆盖，发包人代表及监理有权要求承包人进行拨露或揭开检查，无论工程隐蔽部位质量是否合格，由此造成的费用和（或）工期延误均由承包人自行承担。

当发包人代表和监理提出对已隐蔽工程重新检验要求时，承包人应按要求进行剥露，并在检验后重新进行覆盖或修复。检验合格，发包人承担由此发生的经济支出，赔偿承包人损失并相应顺延工期。检验不合格，承包人承担发生的费用及相应违约金，工期不予顺延。

为方便维修，承包人应在工程隐蔽前，按照发包人的要求建立每户水电竣工图，详细记录各种管线的具体位置和详细尺寸。

严格落实分部分项隐蔽工程验收制度，未执行分部分项隐蔽验收的承包人按每个作业段、每个作业面承担 1000 元/次的违约金，弄虚作假的承担 2000 元/次的违约金。

## 7.8 材料、工程设备

### 7.8.1 实施方法

双方当事人约定的实施方法、设备、设施和材料：按通用条款。

### 7.8.2 材料和工程设备

#### 7.8.3 发包人提供的材料和工程设备

发包人提供的材料和工程设备验收后，由承包人负责接收、运输和保管。

#### 7.8.4 承包人提供的材料和工程设备

材料和工程设备的类别、估算数量：1、承包人设备必须在施工组织设计中做出专项安排，根据施工方案，满足合同工期要求，配备必要的施工机具及设备，以及特殊情况下的应急设备、备用设备，并提供《拟投入本项目的主要施工设备表》，并须经监理人确认。

2、在履约期间监理人将对承包人设备到位情况进行监督，当出现以下情况则视为承包人违约。

(1) 承包人将不合格设备进场；

(2) 承包人未能按施工进度计划将合格设备提前进场并造成工期延误；

(3) 承包人施工进度滞后需赶工加大设备投入而未能按要求将所需设备进场；

(4) 承包人进场设备的性能指标不能满足施工需要或存在安全隐患又不服从发包人更换指令的；

(5) 特殊情况下应急设备不能及时进场造成工程损失。

3、承包人供应的材料设备的保管及使用：

(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下列内容：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。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。检验试验费不仅包含施工单位按规定进行建筑材料、构配件等试样的制作、送检和其他为保证工程质量进行材料检验试验工作所发生的费用，还应包含依据国家有关法律、法规和工程建设强制性标准要求对材料、构配件和建筑物工程质量检测检验发生的费用，包括见证取样检测费用，以上所有检验试验费用均全部由投标人计入报价并支付，委托的检测单位需报发包人确认，发包人将不再支付此类费用。不包括试桩检测、桩基检测、基坑监测、防雷监测、人防、消防检测、水质检测，室内环境、隔声、热工等功能性检测（以上仅限首次）（含样板房）。

(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。

(5) 招标时暂定价和认质认价材料发包人保留甲供或另行发包权利。

#### 7.8.5 材料和工程设备的保管

发包人供应的材料和工程设备的保管费用由承包人承担。

承包人提交保管、维护方案的时间：按发包人要求。

发包人提供的库房、堆场、设施和设备：/。

#### 7.8.6 样品

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) 承包人应在计划采购前 28 天向工程师报送样品。承包人报送的样品均应来自供应材料的实际生产地，且提供的样品的规格、数量足以表明材料或工程设备的质量、型号、颜色、表面处理、质地、误差和其他要求的特征。

(2) 承包人每次报送样品时应随附申报单，申报单应载明报送样品的相关数据和资料，并标明每件样品对应的图纸号，预留工程师审批意见栏。监理人应在收到承包人报送的样品后 7 天向承包人回复经发包人签认的样品审批意见。

(3) 发包人认为样品不满足图纸、招标文件要求、或认为质量式样不满意的，承包商应无条件进行更换并重新提交样品，直到发包人认可为止。否则造成的工期延误由承包人承担。

(4) 经批准的样品应由监理工程师负责封存于现场，承包人应在现场为保存样品提供适当和固定的场所并保持适当和良好的存储环境条件。

(5) 材料设备采购和使用前须按程序得到发包人的认可，双方约定由承包人自购的材料、设备，其规格、技术指标、质量等级详见施工图和发包人、项目管理要求，发包人有推荐品牌的材料、设备，承包人必须按发包人在推荐品牌中选定一种采购，同时必须满足相关技术规范要求。

### 主要材料设备品牌表

	材料、设备名称	规格、型号要求	品牌/厂家
一	<b>土建工程</b>		
1	钢筋	按设计/发包人、监理人、代建方要求	沙钢、中天、永钢
2	粉刷石膏	按设计/发包人、监理人、代建方要求	南通北城、江苏迅威、圣戈班
3	水泥	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海螺、华新、磊达
4	商品混凝土	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方考察同意入围的品牌供方
5	内墙乳胶漆、地下室防霉涂料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	立邦、多乐士、三棵树
6	外立面装饰线条	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方考察同意入围的品牌供方
7	防水材料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	东方雨虹、三棵树、北新禹王
8	法合屋面瓦	按设计/发包人、监理人、代建方要求	彩鹏、锦丽煌、纪世陶
9	排水板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	吉尔顺、沪望、三佳
10	PC 构件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方考察同意入围

			的品牌供方
11	ALC板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方考察同意入围的品牌供方
12	预应力混凝土管桩	按设计/发包人、监理人、代建方要求	建华、三和、海华
13	预应力混凝土实心方桩	按设计/发包人、监理人、代建方要求	建华、三和、海华
15	防火门	按设计/发包人、监理人、代建方要求	振通、金凯德、三荣
<b>二</b>	<b>安装工程</b>		
<b>(一)</b>	<b>给排水类</b>		
1	PVC排水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	三德、日丰、中财、公元
2	同层排水	按设计/发包人、监理人、代建方要求	吉博力、恩仕、瓦希
3	PPR给水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	日丰、中财、伟星
4	不锈钢给水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	维格斯、美亚、福兰特
5	铸铁排水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	河南新光、金晋秋、筑华工品
6	钢塑复合管、镀锌钢管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天津友发、浙江金洲、天津利达
7	沟槽配件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	安徽禹王、济南迈克、上海沪航、山东鲁源
8	阀门	按设计/发包人、监理人、代建方要求	开维喜、凯泰、春江、富山
9	橡塑保温	按设计/发包人、监理人、代建方要求	赢胜、华美、凯门福乐斯、捷诺立
10	水泵	按设计/发包人、监理人、代建方要求	双轮、利欧、东方
<b>(二)</b>	<b>强弱电工程</b>		
1	PVC电线管、塑料/钢制开关插座底盒及附件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	日丰、中财、公元
2	JDG电线管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天津友发、浙江金洲、天津利达
3	镀锌钢管及配件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	国强、友发、金洲、华岐
4	桥架	按设计/发包人、监理人、代建方要求	江苏中环、上海振大、上海庞大
6	抗震支架	按设计/发包人、监理人、代建方要求	易诺威、山力得、置华抗震
7	户内开关面板、户内插座	按设计/发包人、监理人、代建方要求	罗格朗、松下、公牛
8	电线电缆	按设计/发包人、监理人、代建方要求	亨通、北达、江扬、久盛、起帆
9	综合布线、线缆	按设计/发包人、监理人、代建方要求	春天、帝一、爱普华顿
10	光缆	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天屹、富通、长飞
11	普通灯具	按设计/发包人、监理人、代建方要求	思旭之光、雷士、三雄极光
12	应急疏散灯具	按设计/发包人、监理人、代建方要求	思旭之光、左向、海湾
13	泛光照明LED灯具、光源、芯片	按设计/发包人、监理人、代建方要求	大峡谷、乐雷、上海光联
14	低压元器件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	施耐德、西门子、ABB
15	双电源切换装置	按设计/发包人、监理人、代建方要求	施耐德、西门子、ABB
16	可视对讲、门禁系统	按设计/发包人、监理人、代建方要求	立林、冠林、狄耐克、名欧
17	磁力锁	按设计/发包人、监理人、代建方要求	立林、海康威视、大华
18	红外幕帘探测器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	立林、海康威视、大华
19	可燃气体探测	按设计/发包人、监理人、代建方要求	立林、海康威视、大华

20	可视对讲管理电脑	按设计/发包人、监理人、代建方要求	联想、惠普、戴尔
21	摄像机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、大华、宇视
22	人脸摄像机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、大华、宇视
23	硬盘录像机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、大华、宇视
24	矩阵主机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、大华、宇视
25	管理电脑	按设计/发包人、监理人、代建方要求	联想、惠普、戴尔
26	显示器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、大华、宇视
27	主机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	豪恩、广拓、跃天
28	红外对射	按设计/发包人、监理人、代建方要求	豪恩、广拓、跃天
29	脉冲电网	按设计/发包人、监理人、代建方要求	豪恩、广拓、跃天
30	数据采集器、智能无线通讯座	按设计/发包人、监理人、代建方要求	蓝卡、兰德华、中控
31	喇叭、放大器、分区器、室外背景音乐	按设计/发包人、监理人、代建方要求	DSPPA、TOA、ITC
32	中继台、分路器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	摩托罗拉、海能达、科立讯
33	车辆出入管理软件、挡车器、车牌识别一体摄像机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	捷顺、立林、大华、海康
34	交换机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	华为、华三、思科
35	机柜	按设计/发包人、监理人、代建方要求	图腾、戴尔、一舟
(三)	<b>消防工程</b>		
1	低压元器件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	施耐德、西门子、ABB
2	热镀锌钢管、热镀锌无缝管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天津友发、浙江金洲、天津利达
3	沟槽管件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	安徽禹王、济南迈克、上海沪航、山东鲁源
4	金属软管、膨胀节、橡胶软接	按设计/发包人、监理人、代建方要求	上海淀山湖、上海环新、日丰
5	闸阀、球阀、截止阀、止回阀、蝶阀、过滤器等	按设计/发包人、监理人、代建方要求	春江、凯泰、富山
6	电动水阀/电磁阀	按设计/发包人、监理人、代建方要求	西门子、江森自控、霍尼韦尔
7	泄压阀\自动排气阀	按设计/发包人、监理人、代建方要求	上海冠龙、埃美柯、天津塘沽瓦特斯
8	水管橡塑保温	按设计/发包人、监理人、代建方要求	凯门福乐斯、江苏赢胜、华美
9	信号阀	按设计/发包人、监理人、代建方要求	上海冠龙、天广、川消
10	压力表	按设计/发包人、监理人、代建方要求	上海仪表厂、南京仪表厂、宁波仪表厂
11	水流指示器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天广、远红、川消
12	水泵接合器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天广、远红、川消
13	压力开关	按设计/发包人、监理人、代建方要求	西门子、江森自控、霍尼韦尔
14	室内消火栓(含箱体水枪、水带、栓口、配套消防卷盘)	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方考察同意入围的品牌供方
15	试验消火栓	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方考察同意入围

			的品牌供方
16	喷淋头	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天广、远红、川消
17	湿式报警阀	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天广、远红、川消
18	末端试水阀	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天广、远红、川消
19	电线管、JDG 管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天津友发、浙江金洲、天津利达
20	电线、电缆	按设计/发包人、监理人、代建方要求	亨通、北达、江扬、久盛、起帆
22	火灾报警控制器及联动装置	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
23	各类探测器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
24	可燃气体探测器及系统主机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
25	模块、隔离器、报警按钮、报警器等	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
26	电气火灾监控系统	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
27	消防电话控制主机、电话分机、电话手柄、电话插孔	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
28	消防广播及背景音乐广播控制主机、功放、扬声器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
29	消防电源监控系统、防火门监控系统	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
30	送排风口及普通调节阀、电动风阀	按设计/发包人、监理人、代建方要求	浙江上建、浙江曹娥、上风高科
31	防火阀、排烟阀及消防要求 3C 认证的阀门、风机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	浙江上建、浙江曹娥、上风高科
32	防火包裹	按设计/发包人、监理人、代建方要求	鑫诺、恒邦、赢胜
33	消防泵、喷淋泵、稳压泵（含控制柜）	按设计/发包人、监理人、代建方要求	双轮、东方、白云
	防火复合风管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方考察同意入围的品牌供方
(四)	<b>其他安装工程</b>		
1	太阳能	按设计/发包人、监理人、代建方要求	五星、太阳雨、四季沐歌
2	除湿机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	松井、德业、贝菱
3	柜式、挂式空调	按设计/发包人、监理人、代建方要求	美的、海信、格力
4	电梯	按设计/发包人、监理人、代建方要求	上海三菱：LEHY 系列 通力：N Mono 系列，别墅样板：kone Home 系列 日立：GE 系列 OTIS：Gen3 蒂升：meta200，别墅样板：villa 系列

三	外装工程		
(一)	门窗幕墙类		
1	铝型材	按设计/发包人、监理人、代建方要求	栋梁、伟业、亚铝
2	铝板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	恒美（江苏）、七色（山东）、上海吉祥、江苏新立方
3	铝型材、表面处理	按设计/发包人、监理人、代建方要求	立邦、考普乐、江苏恒美、PPG
4	型材隔热材料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	信高（宁波）、优泰（上海）、江苏富莱尼
5	玻璃原片	按设计/发包人、监理人、代建方要求	南玻、台玻、耀皮、信义
6	玻璃深加工（切割、合成中空、钢化等）	按设计/发包人、监理人、代建方要求	南玻、台玻、耀皮、信义
7	中空玻璃隔条	按设计/发包人、监理人、代建方要求	李赛克、圣戈班、春光、瑞格
8	合片胶	按设计/发包人、监理人、代建方要求	中原、之江、硅宝
9	夹胶片	按设计/发包人、监理人、代建方要求	杜邦 PVB、德斯泰、美邦、普利金
10	密封胶条	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海达（江阴）、新安东（宁波）、合和（佛山）
11	组角结构胶、断面胶	按设计/发包人、监理人、代建方要求	德国卫士、全能及同档次经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
12	耐候胶	按设计/发包人、监理人、代建方要求	白云（广州）、之江金鼠（杭州）、安泰（广州）、道康宁
13	五金	按设计/发包人、监理人、代建方要求	合和、坚朗、立兴、国强
14	手摇开窗器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	博科、奥姆勒、坚朗、普威、朗同
15	发泡剂	按设计/发包人、监理人、代建方要求	上海先锋、天元、固诺
16	石材背栓	按设计/发包人、监理人、代建方要求	远大、柏兴、杭州斯泰
18	防火材料（岩棉）	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
19	化学锚栓、机械锚栓	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
20	外墙石材	按设计/发包人、监理人、代建方要求	产地：广东、福建、上海，打样经发包人、监理人、代建方确认
21	旋转（平移）门门机	楼栋单元出入口，按设计/发包人、监理人、代建方要求	门机：多玛、盖泽、皇冠
22	石材防护剂	按设计/发包人、监理人、代建方要求	美国杜邦、美国思康、德国思诺
23	地弹门地弹簧、地锁	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
24	地弹门拉手	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
25	钢材（含钢副框、预埋铁件）	按设计/发包人、监理人、代建方要求	沙钢、中天、马钢、永钢、宝钢
26	内置百叶	按设计/发包人、监理人、代建方要求	坚朗沐鼎（江苏）、赛迪乐（江苏）、五岳
27	U型玻璃	按设计/发包人、监理人、代建方要求	祥捷、旭日梅兰、阿普尔顿
(二)	保温涂料类		
1	外墙涂料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	三棵树、多乐士、美涂士、嘉宝莉、
2	匀质复合保温板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	扬州市亚太科技发展有限公司、江苏旭朗节能科技有限公司、沃克森

3	岩棉保温	按设计/发包人、监理人、代建方要求	力晶、泰石、新乘
<b>四</b>	<b>地坪漆、标识标牌类</b>		
1	地坪漆（包括不限于楼梯间、地库）	按设计/发包人、监理人、代建方要求	无锡陆辉、中天交通、青岛锐力、浙江安联东升
2	地下室导视系统涂料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	立邦、嘉宝莉、多乐士
<b>五</b>	<b>示范区样板房室内精装工程</b>		
1	墙地砖、岩板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	冠珠、东鹏、诺贝尔、蒙娜丽莎、简一
3	墙纸（墙布）	按设计/发包人、监理人、代建方要求	欣旺、特普丽、锦盛、宝铭 （打样效果需经发包方、代建方确认）
6	涂料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	多乐士、立邦、三棵树
7	厨房水槽、龙头	按设计/发包人、监理人、代建方要求	建霖、科勒、弗兰卡
8	橱柜	按设计/发包人、监理人、代建方要求	欧派、志邦、金牌
9	淋浴房	按设计/发包人、监理人、代建方要求	麦华、朗斯、玫瑰岛
10	洁具	按设计/发包人、监理人、代建方要求	恩仕、杜拉维特、高仪、卡德维
11	卫浴小五金	按设计/发包人、监理人、代建方要求	科勒、帝朗、建霖
12	铝扣板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	友邦、名族、法狮龙
13	灯具	按设计/发包人、监理人、代建方要求	欧普、雷士、西顿、德克司达
14	开关插座	按设计/发包人、监理人、代建方要求	罗格朗、西门子、西蒙、摩根
15	厨房电器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	西门子、博世、伊莱克斯、方太
16	空调	按设计/发包人、监理人、代建方要求	日立、松下、三菱重工、大金
17	新风	按设计/发包人、监理人、代建方要求	松下、迈迪龙、兰舍、爱迪士
18	地暖锅炉	按设计/发包人、监理人、代建方要求	博世、菲斯曼、威能
19	木地板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	贝尔、极爱、水墨江南
20	净水器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	滨特尔、3M、A0史密斯
21	阻燃板、防火板、细木工板、多层板	E1级及以上（杉木）	兔宝宝、美亚环球、莫干山
23	腻子粉	按设计/发包人、监理人、代建方要求	璧丽宝、好雅丽、戴姆乐
24	石膏板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	龙牌、可耐福、杰森
25	轻钢龙骨	按设计/发包人、监理人、代建方要求	龙牌、可耐福、杰森
26	石材粘结剂、瓷砖粘结剂、嵌缝剂	按设计/发包人、监理人、代建方要求	东方雨虹、德高、汉高
27	瓷砖背胶	按设计/发包人、监理人、代建方要求	东方雨虹、德高、汉高
28	耐候密封胶	按设计/发包人、监理人、代建方要求	安泰、陶熙（原道康宁）、硅宝
29	结构耐候胶	按设计/发包人、监理人、代建方要求	安泰、陶熙（原道康宁）、硅宝
30	防水涂料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	东方雨虹、三棵树、北新禹王
31	防腐涂料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	振丰、佐敦、东福
32	防火涂料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	中南、金山、太平
33	石材防护剂	按设计/发包人、监理人、代建方要求	美国杜邦、美国思康、德国思诺
<b>六</b>	<b>室外配套及景观工程</b>		
1	景观灯具	庭院灯：按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
2		草坪灯：按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
3		射树灯：按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方确认优质品牌

		建方要求	
4	PPR 给水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	日丰、中财、伟星
5	PE 给水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	日丰、中财、伟星
6	电线	按设计/发包人、监理人、代建方要求	亨通、北达、江扬、久盛、起帆
7	电缆	按设计/发包人、监理人、代建方要求	亨通、北达、江扬、久盛、起帆
8	低压元器件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	北元、德力西、天正、良信
9	UPVC 排水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	三德、日丰、中财、公元
10	HDPE 雨污水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	公元、中财（不含新华财）、顾地、康泰
11	UPVC 实壁管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	公元、中财（不含新华财）、顾地、康泰
12	球墨铸铁管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	泫氏、国铭、新兴
13	成品检查井、井盖	按设计/发包人、监理人、代建方要求	联塑、公元、中财（不含新华财）
14	PVC 电线管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	三德、上海世丰、中财、公元
15	镀锌钢管及配件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	国强、金洲、友发、天津（TPCO）
16	PC 砖	颜色、面层需经发包人、监理人、代建方确认	国星，立凯、宏宇、七彩
17	钢筋	按设计/发包人、监理人、代建方要求	沙钢、永钢、中天
18	水泥	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海螺、华新、磊达
19	商品混凝土	按设计/发包人、监理人、代建方要求	南通固盛、上建市南、南通铁建
20	石英砖	颜色、面层需经发包人、监理人、代建方确认	国星，立凯、坤博
21	围墙涂料	打样需经发包人、监理人、代建方确认	立邦、多乐士、嘉宝莉、三棵树
22	防水材料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	东方雨虹、三棵树、北新禹王
23	水泵	按设计/发包人、监理人、代建方要求	熊猫、凯泉、东方、连成
24	玻璃	打样需经发包人、监理人、代建方确认	南玻、台玻、耀皮、信义
七	入户门		
1	入户门	打样需经发包人、监理人、代建方确认	王力、步阳、星月神、索福、春天
2	电子锁	按设计/发包人、监理人、代建方要求	飞利浦、德斯曼、耶鲁、亚太天能

(6) 承包人采购的所有材料必须按照当地政府主管部门及规范要求进行检验，并满足工程竣工要求。所有材料必须现场取样，经监理见证取样后送至发包人委托的第三方检测机构进行检测，检测费用由发包人支付。原材料送检和其它自检项目的试验(如钢筋焊接试验)不及时，频率未达到规定要求，按照每有一次罚款 5000 元处理。

(7) 材料设备采购前须得到发包人的认可，各方约定由承包人自购的材料、设备，其规格、技术指标、质量等级详见施工图、本合同、本项目招标文件中发包人的要求，同时必须满足相关技术规范要求。合同实施过程中承包人不得降低材料的规格、数量、档次、质量等级和擅自变更材料品种和型号。监理人、发包人有权在承包人材料、设备采购的任一环节进行监督控制，并行使最终的认可权和否决权；若监理人、发包人在监督控制过程和检验中发现该材料、设备不符合规定的质量要求，承包人应督促供应商进行整改直至发包人满意为止，且保留改为发包人供应的权利，由此造成的工期延误责任和费用增加由承包人承担。

(8) 承包人必须保证所有进场施工材料、设备都符合质量验收要求。发包人和监理人检查中每发现一起进场材料不合格(含资料附件), 承包人必须在 3 天(含)内将不合格材料退出施工现场, 如不合格材料不能按期退出施工现场, 承包人向发包人支付 2000 元违约金。

(9) 工程施工中已完工的部分所使用材料的规格、品种和质量要求(无论发包人和监理人是否确认、验收通过)不符合施工设计图纸、各类规范要求的, 承包人必须无条件返工, 所造成的费用增加、质量验收不合格、工期延误等一切后果由承包人承担。

(10) 在履约期间监理人将对承包人设备到位情况进行监督, 当出现以下情况则视为承包人违约:

1) 承包人将不合格设备进场;

2) 承包人未能按施工进度计划将合格设备提前进场并造成工期延误;

3) 承包人施工进度滞后需赶工加大设备投入而未能按要求将所需设备进场;

4) 承包人进场设备的性能指标不能满足施工需要或存在安全隐患又不服从发包人更换指令的;

5) 特殊情况下应急设备不能及时进场造成工程损失。

(11) 施工用各类乙供材料和设备, 承包人均需向发包人报送供应商资料, 其中包括材料设备样品、各种质量证明和其他有关技术资料, 经监理审核、发包人审定并封样后方可采购与使用。在实际施工中, 发包人 can 无条件要求承包人更换不符合要求的产品和对同类材料进行更换颜色, 购进的 material 设备与提供的样品不一致时, 由承包人无条件退货, 如因使用不符合国家标准及各项指标的材料, 以及发包人未认可的材料, 由此引起的相关费用由承包人承担, 结算时一律不作调整。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。

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

(13) 承包人供应的材料和设备, 必须符合国家标准, 且满足图纸要求, 需有合格证、质保书、化验检测报告, 并在材料数量、规格、质量上由发包人和监理共同确认后方可使用。承包人现场需设置材料样板间, 由发包人和监理确认后的样板需进行封样, 并保存在样板间内, 便于后期施工管理需要。承包人负责对国家(或地方)规范、强制性条文规定的材料性能进行施工前或施工后的检测。

(14) 乙供材料、设备

施工用各类乙供材料和设备, 承包人均需向发包人报送供应商资料, 其中包括材料设备样品、各种质量证明和其他有关技术资料, 经监理审核、发包人审定并封样后方可采购与使用。

承包人采购的所有材料和设备均由承包人负责送检测部门进行检测, 材料的送检抽样必须在施工现场进行, 且须由监理或发包人在场监督, 送检合格后方可使用, 检验费由发包人负担。发

包人有权对相关材料设备（包括安全类防护及劳保用品）进行检查，对检测不合格的材料、设备按照发包人管理要求进行处罚。

承包人必须确保所使用的设备材料符合环境卫生有关规定，并必须执行《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2010，如版本有更新的，以最新版本为准）中对材料要求的规定；禁止使用含铅油漆、含易碎石棉或含多氯聚苯等任何对人有害的设备材料，禁止使用附件《限用禁用材料设备清单》中所列的材料设备。

承包人不按上述有关条款采购材料，则由此引起的一切责任与后果均由承包人承担。

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知名品牌合格品及以上质量，且符合国家标准及以上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。

本工程所有乙供材料均由承包人向监理方、发包人填报书面审批单，提供品牌图册、样品、  
合格证、检测报告等相关资料，经监理方及发包人确认审批后自行采购，材料价格按照国产知名  
品牌合格品以上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。

## **第 8 条 竣工试验**

关于竣工验收程序的约定：

1. 初步验收：工程具备竣工验收条件，承包人按国家工程竣工验收有关规定，提前 15 日向  
发包人提供完整竣工资料、竣工验收报告及工程质量保修书。发包人认为符合验收条件后组织监  
理单位、承包人及相关单位初步验收，对每栋、每单元、每套房间进行验收，不合格处必须整改  
并达到复验合格标准。

2. 模拟验收：初验合格后，发包人将请物业公司、第三方代表、业主进行收楼验收。

3. 政府验收：

3.1 发包人与有关部门联系，确定验收日期，组织设计单位、监理单位、政府有关部门、承  
包人参加竣工验收。

3.2 属于发包人应提供的资料由发包人负责及时提供给承包人，由承包人汇总整理后移交档  
案馆。因承包人原因工程竣工资料（按档案馆要求，含相应的电子磁盘资料、声像资料）延误移  
交，每延误一天，承包人支付发包人资料履约保证金人民币 10000/天，直至扣完为止。

3.3 承包人根据政府验收意见按规定的日期完成整改，并通知发包人组织相关单位进行复验，  
承包人有义务配合竣工验收及备案过程相关的各项工作，直至竣工备案完成。如因承包人原因不  
能按时完成整改，每延迟一天承包人应支付发包人违约金人民币 5 万元。

4. 承包人应在取得竣工验收备案证明书后 30 日内：

4.1 向发包人移交完整的工程竣工资料两套及其电子版（含水电竣工图，竣工资料，竣工图纸必须准确真实反映施工的实际情况）用于物业服务中心存档，同时按照发包人物业公司要求，在交付前一个月完成全部物业移交内容，移交需达到物业公司的要求。

4.2 进行全面的现场清理工作，包括清洁本工程的所有部位，除去一切无关标志、污斑、指印和其他的油污和污物，清洁和整理所有油漆及磨光工程，做到工完场清。

4.3 撤出全部临建、施工人员、机械设备和剩余材料（除收尾工程所需的以外），并填写工程移交书，经发包人及物业公司签字后，视为工程移交完毕；承包人逾期向发包人移交工程的，承包人按工期延误支付违约金。如造成发包人向购房人交楼时间延误的，发包人应向购房人支付的违约金亦由承包人承担。

5. 工程在未移交发包人之前，承包人应负责已完工程（含发包人直接发包工程、专业分包工程）的成品保护工作，费用包含在合同计价清单的相关措施费中；保护期间发生损坏、失窃，承包人自费予以修复。

#### **第 10 条 竣工后试验**

本合同不含竣工后试验。

#### **第 11 条 质量保修责任**

##### 11.2 质量保修金

##### 11.2.1 质量保修金金额/

#### **第 12 条 工程竣工验收**

##### 12.1 竣工资料及竣工验收报告

##### 12.1.1 竣工资料和竣工验收报告

竣工验收报告的格式、份数和提交时间：

完整竣工资料的格式、份数和提交时间：承包人应在工程竣工后一月内提供两套完整的竣工图（含一套电子版竣工图文件）及其它竣工资料。

##### 12.2.1 组织竣工验收

本合同所涉工程经发包人组织竣工验收合格之日即为竣工日期。

#### **第 13 条 变更和合同价格调整**

##### 13.1 变更范围

##### 13.1.1 其它变更

双方根据本工程特点，商定的其它变更范围：

本工程因承包人原因（包括设计、施工原因）造成的变更，承包人应无条件实施，工期不得顺延，费用不予调整。如因承包人设计的材料规格不能满足实际使用要求产生的设计变更，工期同样不得顺延，费用不予调整。

##### 13.2 变更价款确定

##### 13.2.1 变更价款约定的其他方法：

(1) 风险范围以内的合同价格不予调整（包括但不限于以下内容）：

1) 招标文件、合同条款中约定的风险；

2) 施工期间承包人提供的材料、机械、设备等价格波动的风险（第 13.5.4 条第（6）约定的除外）；

3) 自行踏勘现场及对招标文件错误理解的风险；

4) 作为有丰富经验的承包人应该预见到的风险；

5) 对整个项目的进度、质量、安全进行管理及合同约定的承担违约责任的风险；

6) 针对天气、场地及地质状况等采取的技术措施费用；

7) 施工图预算报价中错、漏报项目的风险；

8) 施工图经审查并确认后，因承包人原因造成的设计缺陷；

(2) 本工程要求达到“江苏省建筑施工标准化工地”标准。

(3) 法律变化引起的调整：基准日期后出现的法律或此类解释的改变，使承包人遭受的工期延误风险由承包人承担，费用另行商议。

(4) 政策性计税方式调整：从投标截止日期前 28 天到最后一份支付证书发出之日，如果税金在此期间发生变化，发包人将调整合同价格。所做的调整仅限于由承包人支付的税款额的变化，而且只有这种变化未曾包含在合同价格中。

(5) 发包人如根据实际情况出现招标范围内部分工作不实施或需由其他单位实施的，则相应扣减合同费用，按照施工图预算价或第三方价格的 1.2 倍（以高者）扣减，承包人应无条件予以认可，且不得向发包人主张不实施或需由其他单位施工部分的预期利润。

(6) 人工及材料设备价格，合同约定风险以外的部分，具体如下：

1) 当转固后清单出现错误或者工程变更等发包人原因导致实际工程量清单偏差需要对综合单价应进行调整的，按照以下的计价办法结算：

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

当  $Q1 > 1.15Q0$  时：  $S = 1.15Q0 \times P0 + (Q1 - 1.15Q0) \times P1$

当  $0.85Q0 \leq Q1 \leq 1.15Q0$  时：  $S = Q1 \times P0$

当  $Q1 < 0.85Q0$  时：  $S = Q1 \times P1$

S—调整后的某一分部分项工程费结算价

Q1—最终完成的工程量

Q0—转固后清单中列出的工程量

P0—转固后的综合单价

P1—按照最终完成工程量重新调整后的综合单价（即按招标控制价编制依据计价×承包人固定费率报价）（具体按以下说明执行）

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

当工程量减少 15%以上时，减少后剩余部分工程量的综合单价应予调高，当  $P_0 < P_1$  时，调高部分按  $Q_1 * (P_1 - P_0) * 30\%$  计取，即  $S = Q_1 * P_0 + Q_1 * (P_1 - P_0) * 30\%$ ；当  $P_0 > P_1$  时，则  $S = Q_1 * P_0$ 。但若承包人出现不平衡报价，当  $P_0 < P_1 * 0.85$  时，则  $S = Q_1 * P_0$ ，当  $P_0 > 1.15 * P_1$  时，即  $S = Q_1 * P_1$ 。

②转固后工程量清单中有适用于变更工程子目的，应采用该子目的单价；转固后工程量清单中没有适用但有类似于变更工程子目的，可在合理范围内参照类似子目的单价。

③转固后工程量清单中没有适用也没有类似于变更工程子目的，应由承包人根据变更工程资料、计量规则和按招标控制价编制依据计价×承包人固定费率报价后提出变更工程子目的单价，并应报发包人确认后调整。

2) 主要材料（仅指 PC 构件、钢材、商品砼、电线电缆）价格波动幅度超出 5%的，按下列原则进行调整：

1、承包人应承担的主要建筑材料价格涨跌风险幅度 b 应为 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，其差价由承包人承担或受益，超过 5%的部分由发包人承担或受益。

2、主要建筑材料单价价差的取定：应以工程所在地造价管理部门发布的材料信息价格为基准（缺信息价的材料以双方确认的市场信息价为准），价差周期为单体开工至单体主体结构验收，价差为上述价差周期内同类材料信息价格的算术平均值与基准当月的材料信息价格（2025 年第 5 期）的差额。

3、主要建筑材料数量的取定：调整主要建筑材料的数量应为已标价工程量清单及其综合单价分析表中的含量乘以实际完成的相应工程量（如材料消耗量严重偏高或偏低超出正常水平，发包人在计算时有权按有利于发包人的原则进行相应调整）。

4、主要建筑材料价差调整金额的计算：信息价格涨、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：①上涨超出 5%时，差价（正值）=【价差周期可调价材料信息价格算术平均值-基准日档期的月份信息价格（2025 年第 5 期）×（1+5%）】×该类主要建筑材料数量；②下跌超出 5%时，差价（负值）=【价差周期可调价材料信息价格算术平均值-基准日档期的月份信息价格（2025 年第 5 期）×（1-5%）】×该类主要建筑材料数量。

5、主要建筑材料差价仅计取规费和税金，并考虑承包人中标下浮率，作为追加（减）合同价款和工程进度款同期支付。

6、因发包人原因造成工期延误的，延误期间发生的材料价格上涨或下跌差额按不利于发包人的原则进行调整；因承包人原因造成工期延误的，延误期间发生的材料价格上涨或下跌差额按

不利于承包人的原则进行调整。

7、本合同条款与关于明确建设工程材料价格风险控制及价差调整计算方法的通知（通建价[2016]22号）有冲突的部分，以本合同条款为准。

13.2.1.2 允许调整的建筑材料：**电线电缆**

1、报价对应的《南通市建设工程造价信息》2025年第5期1#电解铜材料价为基准价。

2、甲方采购当日与基准价相比采购日1#电解铜材料价的计算方式：第一批电缆到货现场前30日历天（到货日期以监理下发的材料进场通知时间为准）对应的当期《南通市建设工程造价信息》，如当期信息价无参考价则按照上海有色金属网1#电解铜现货铜现货平均交易价。

3、调价公式为： $P1 = P0 + (A1 - A0) * V$

P1：调整后单价

P0：基准铜价除税价 71704.44 元/吨时对应的合同清单价格

A1：实际铜价，即第一批电缆到货现场前30日历天（到货日期以监理下发的材料进场通知时间为准）铜价

A0：投标时基准铜价除税价 71704.44 元/吨

V：即每米产品铜的净重（吨/米）， $V = \text{标称截面积} (m^2) * \text{铜密度} (8.9g/m^3) / 1000000$  计算，单位（t/m）

13.2.2 人工费计价方式调整：**人工费调整按通建价[2015]10号文《关于发布南通市建设工程人工工资指导价动态管理实施细则的通知》，人工单价均按照施工期间对应的当期人工工资指导价进行调整，并扣除原投标报价中人工单价相对于基准日人工工资指导价的让利部分，具体按如下办法执行：**

**江苏省住房和城乡建设厅各期人工工资指导价发布之日之后实际完成的工程量部分人工单价按照施工期间对应的人工工资指导价进行调整，并扣除原投标报价中人工单价相对于基准日人工工资指导价的让利部分。其结算人工工资单价价差调整公式应为（当  $P1 \geq P0$ ）：**

$$P = P_n - P_0 - (P_1 - P_0)$$

**式中：P——结算人工单价调整价差**

**$P_n$ ——施工期间当期人工工资指导价**

**$P_0$ ——合同中让利之后的人工工资单价**

**$P_1$ ——基准日人工工资指导价（招标工程以投标截止日前28天）**

**因发包人原因导致工期延误，延误期间发生人工费的涨跌均可进行调整；因承包人原因导致工期延误，延误期间发生的人工费上涨不予调整，人工费下跌进行调整。**

**未能提供经监理和发包人确认的人工调整时间节点内已完工程内容签证及其他相关资料导**

**致无法完成调整的，一律不进行人工价格调整。**

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。

(2) 关于基准价格的约定：                    /                    。

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：

**①施工期间发生法律、法规变化的，或者招标时存在暂估价的，按清单计价规范的相应规定调整合同价款。**

**②发包人和监理均认可的现场签证，按照本合同的规定确定调整价款。**

**③本合同中明确规定的影响合同价款调整的其它情形。**

**④施工期内发生合同价款调增、减情形时，发（承）包方按清单计价规范的相应规定和本合同的相应约定程序办理和执行。**

**⑤上述合同价款的调整最终以审计部门的审计结果为准，在支付工程竣工结算价款时依约支付。**

13.3 建议变更的利益分享

建议变更的利益分享的约定：/。

13.4 合同价格调整

补充如下：/

## **第14条 合同总价和付款**

14.1 工程合同总价和付款

**14.1.1 本工程合同价款：设计费为固定单价；**

**14.1.2 施工总承包工程费(含设备购置费)合同价格形式：固定总价；施工总承包工程费(含设备购置费)（不含暂估价）\*中标费率计算。在施工图完成后，按照本文件规定的计价方式及中标费率计算出工程总价，转固后确定的合同价款作为过程付款、结算及调整依据。**

**14.2、施工图预算转固**

1、发包人施工图纸审图完成后 60 天内承包人上报施工图预算，并配合发包人核对施工图预算，并在提交施工图预算后 90 天内完成工程量清单数量核对，以审定的工程量清单及价格签订补充协议【各项施工图预算审定价合计总价≤中标后签约合同价（暂定）】，作为后期支付、结算及调整的依据。

2、若因承包人原因未在上述约定时间内完成与正式施工图相符的合同价确定，则视为承包人违约，发包人可按正常付款比例的 80%支付进度款，进度款剩余 20%部分在施工图预算确认后且补充协议签订后支付；

3、转固误差率要求：承包人应如实报送施工图预算，报送的施工图预算价款需与审查合格的施工图相符，如经第三方审核机构审核后，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%的审计费由承包人承担 50%；核减额大于 10%，审计费由承包人全部承担。审计费按核减额的 4%计取。发包方无需另行提供票据证实，直接在应付款中扣除。核减额=初审核减额（核增金额+核减金额绝对值）+终审核减额（核增金额+核减金额绝对值），审计核减率=核减额/送审金额\*100%。

（一）定义：

分部分项中标综合单价=分部分项模拟清单的综合单价\*中标费率。

（二）模拟清单编及标底价制说明：

1、编制依据

- （1）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （2）《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014）；
- （3）《江苏省安装工程计价定额》（2014）；
- （4）《江苏省市政工程计价定额》（2014）；
- （5）《江苏省仿古建筑与园林工程计价定额》（2007）；
- （6）《江苏省建设工程费用定额》（2014）及其江苏省现行的计价文件；
- （7）人工工资执行《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价〔2025〕66号）文件；
- （8）材料执行《南通市建设工程造价信息》2025年第5期，绿化苗木材料价格按《南通市建设工程造价信息》2025年第1期，南通无信息价的按相近城市信息价或市场价计取；
- （9）措施项目清单费用执行现行计价定额、费用定额及省市相关计价文件，其中浮动的费率按中间值计取，单价措施费按常规施工方法计取，总价措施费计取了安全文明基本费、标化增加费、扬尘污染防治增加费、临时设施费、建筑工人实名制费用、智慧工地费，住宅部分计取住宅工程分户验收费；
- （10）盘扣脚手架计算原则：脚手架、地面以上水平构件模板；
- （11）规费、税金：按现行计价标准计取，其中税率为 9%。

（三）转固清单编制原则：

1、模拟清单与施工图存有差异，引起分部分项工程量清单发生变化或分部分项工程量清单漏项或项目特征描述不符引起分部分项工程量清单项目发生变化时综合单价的确定：

(1) 本工程中标综合单价中有相同项目的，按照其相同清单项目单价执行；

(2) 本工程中标综合单价中没有适用但有类似工程项目的，则在合理范围内参照类似项目的单价。(调整工作内容按类似模拟清单调整后的价格与重新套定额组价有差异时，按低者计取)；

(3) 本工程中标综合单价中没有适用也没有类似项目的，应根据本工程模拟清单标底价的编制原则结合下浮率确定综合单价。

(4) 土石方工程量：发包人提供第三方测绘机构出具的测绘报告(含现状场地标高等)，按整体开挖计算工程量；按整体回填计算工程量；因项目分期开发，转固时土方单价均不调整。

(5) 土方运距承包人投标时自行考虑，转固时土方单价不调整。

(6) 门窗铝型材含量、玻璃品种转固时按实调整，其他单价不调整。

(7) 外墙保温托架综合考虑，转固时含量不再调整。

(8) 支护中钢板桩、钢支撑租赁时间包干，转固、结算不调整，若后期钢板桩无法拔出，材料损耗费用不另行计算。

(9) 基坑支护的护坡、深井降水、观测回灌井措施费用，如按招标图纸施工，该费用一次性包定，承包人在投标报价时需认真考虑，工程结算时发包人不再为此类项目另外支付费用。在实际施工过程中，如不按转固图纸要求而任意减少深井降水数量，结算时工程量按实际设置的数量进行结算；如不按图纸要求而任意增加深井降水数量，多出清单数量的深井数量不追加造价(发包人要求的变更除外)。

(10) 如有砂石回填，在竣工结算时，根据发包人及监理方现场签证的工程量、标底及招标控制价编制依据、实际施工期的指导价、南通市有关文件及下浮率 30% 结算。

(11) 承包人不得以标底或招标控制价中可能存在的不合理或错误作为借口而要求签证或索赔。若结算时发现承包人有明显的不平衡报价(如：子目中个别材料、人工、机械费低于市场询价的 80%)，发包人可自行按有利招标人利益的调整，无须承包人确认。

(12) 若模拟清单组价出现错算，漏算等错误清单均按以上清单编制原则进行调整。

## 2、措施项目费价款调整

(1) 总价措施项目同模拟清单计取原则，费率不作任何调整。

(2) 单价措施费用：根据分部分项工程费调整原则调整，但若清单明确包干，则后期转固不调整。

模板工程量按设计图纸混凝土与模板接触面积计算，具体计算规则按《江苏省建筑与装饰工程计价定额》2014 年版第二十一章模板工程量计算规则执行。

(3) 脚手架按建筑面积计算，根据实际建筑面积调整工程量。

(4) 室外新旧管道接入调水此项包死，转固不调整。

(5) 室外雨污水管道降水此项包死，转固不调整。

3、人工工资执行《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价〔2025〕66号）文件。

4、材料执行《南通市建设工程造价信息》2025年第5期，绿化苗木材料价格按《南通市建设工程造价信息》2025年第1期，南通无信息价的按相近城市信息价或市场价计取。

5、规费、税金：按现行计价标准计取，其中税率为9%。

#### 14.3 付款

(2) 承包人指定的开户银行及银行账户：

账户名称：；

开户行：；

银行账户：。

#### 14.4 担保

##### 14.4.1 履约保证

承包人提供履约担保的形式、金额及期限的：①形式：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，由基本账户及其上级银行或建行、中行、农行、工行出具）；

②金额：合同价（扣除暂列金额和暂估价）的10%；

③承包人应按照招标文件规定的时间，将履约担保足额提供给发包人。

④承包人按期保质竣工并经验收合格后，发包人应一次性退还履约保证金。承包人不能履行本合同或履行不符合本合同约定的，按本合同约定以履约保证金向发包人支付违约金。保证金不足以支付违约金时，承包人还应按本合同约定向发包人承担违约责任。

#### 14.5 预付款

##### 14.5.1 预付款金额

预付款的金额为：\_\_\_/\_\_\_。

##### 14.5.3 预付款抵扣

(1) 预付款的抵扣方式、抵扣比例和抵扣时间安排：\_\_\_/\_\_\_

#### 14.6 工程进度款支付

##### 14.6.1 工程进度款

工程进度款的支付方式、支付条件和支付时间：

a. 设计费支付：（设计费）

①方案批复，获取项目建筑工程规划许可证后付款至20%；

②施工图（建筑、结构、水电暖）审查通过并获取施工图审图合格证后付款至50%；

③其他图纸完成且工程主体结构封顶后，付款至70%；

④项目竣工备案完成，按照工程规划许可证面积结算并支付至结算价95%；

5 工程审计完成后结清；

b. 建筑工程（含小区配套）工程款支付（不含示范区、电梯、暂列金和暂估价）：

1、中标后承包人缴纳合同价（扣除暂列金额和暂估价）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、合同签订后支付合同价（不含示范区、电梯、暂列金和暂估价）的5%

3、施工合同签订进场开工，桩基完成且通过验收合格后，支付合同价（不含示范区、电梯、暂列金和暂估价）的5%；

4、示范区全部完工并验收展示，支付合同价（不含示范区、电梯、暂列金和暂估价）的5%；

5、施工达到正负零后，支付合同价（不含示范区、电梯、暂列金和暂估价）的20%；

6、主体达到1/2层高后，支付合同价（不含示范区、电梯、暂列金和暂估价）的5%；

7、所有单体主体结构封顶后，支付合同价（不含示范区、电梯、暂列金和暂估价）的10%；

8、外装饰工程完成（外架全部拆除并清运完毕、大型机械设备退场后），支付合同价（不含示范区、电梯、暂列金和暂估价）的5%；

9、景观工程完成后，支付合同价（不含示范区、电梯、暂列金和暂估价）的5%；

10、竣工验收合格，支付至合同价（不含示范区、电梯、暂列金和暂估价）的65%；

11、初审完成后，支付至初审价的80%；

12、复审完成后，支付至复审价的97%；

13、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：每次付款前需提交付款资料申请，经发包人确认后支付；

#### C、电梯设备采购安装工程

总承包人签订电梯设备采购合同后，在合同签订之日起10个工作日内，发包人支付电梯采购合同总价的10%作为定金；货到现场总承包人通知发包人、监理三方共同验收合格后，发包人支付相应部分合同价的60%，电梯安装结束后，且通过质量技术监督部门验收，并将电梯合格证及相关资料移交给发包人后10个工作日内，发包人支付相应部分合同价的20%；余款待工程审计结束后扣除扣留电梯工程审计价的3%作为工程质量保修金外付清。3年质保期满并通过年检后经发包人、总承包人、卖方、园区物业公司验收，所有设备、材料及安装无任何质量问题后30个工作日内付清。如质保期满且通过年检后，总包与分包单位必须书面邀请发包人、园区物业公司参加验收，否则视为总包与分包单位自愿延长保修期。发包人在总承包人电梯安装结束质量技术监督部门验收合格后付至相应合同款总价的90%时，本合同项下电梯的所有权转移至发包人。

#### D、示范区（精装修、景观、幕墙）工程款支付

1、合同签订后支付该项合同价的10%；

2、完成示范区合同金额的50%，支付该项合同价的30%；

3、示范区完成并验收通过展示后，支付该项合同价的30%；

4、示范区单独初审完成后，支付至初审价的80%；

5、示范区单独复审完成后，支付至复审价的97%；

6、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%。

## 11、农民工工资

11.1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：\_\_\_\_\_， 账号：\_\_\_\_\_。

### 11.2农民工人工费支付节点：

发包人每月按照实际完成工程量的20%的工程款单独拨付到农民工工资专用账户，用于支付  
农民工工资。发包人在支付进度款时，须扣除本次付款阶段内已支付至农民工工资专用账户的农  
民工工资累计金额。

## 12、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，总监理工程师和发包人现场  
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。

承包人不得因拖欠材料商、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，并同意发包人直接向材料商、分包商支付欠款，且所支付欠款从承包人的工程款中扣除。

承包人同意按合同规定向发包人承担应承担的各项违约金，同意发包人在应付的工程款中抵  
扣，但发包人应以工程联系单的形式通知承包人。

## 14.7 付款计划表

14.7.1 付款计划表的编制要求：按发包人要求。

14.7.2 付款计划表的编制与审批

付款计划表的编制：按发包人要求。

## 14.8 竣工结算

### 14.8.1 竣工结算申请

承包人提交竣工结算申请的时间：工程竣工验收合格，经档案馆验收且工程竣工验收备案  
通过后 3 个月内向发包人和监理人提交竣工结算申请单，并提交完整的结算资料。

竣工结算申请的资料清单和份数：8 份。

竣工结算申请单的内容应包括：包括并不限于（1）施工技术、管理文件；（2）产品质量证

明文件；（3）检验和检测报告；（4）施工记录、过程验收、工程竣工质量验收资料；（5）工程竣工结算资料；（6）竣工图；（7）符合南通市及各区建筑资料管理归档要求的资料。（8）竣工后提交所有材料设备台账清单，质保提供方，保证可追溯性。

14.8.2 竣工结算价格=双方转固补充协议±发包人确认并签字盖章的变更价格±主材调差费用—甲方代付代缴费用（如有）—乙方应付的所有违约金、罚款±其他费用。乙方开具的发票金额除上述合同结算价格之外，还应当包括甲方代付代缴费用及乙方应向甲方支付的所有违约金、罚款（如有）等。竣工后工程结算审定价≤本工程最高投标限价（控制价）。

14.8.3 竣工结算审核（本项目竣工结算分初审、复审两阶段审核）

14.8.3.1 竣工结算资料由承包人在竣工验收通过后三个月内提交，提交的竣工结算资料必须完整，发包人不分批次接受竣工结算资料；承包人逾期提交结算资料，造成竣工结算价款延迟支付的，发包人不承担违约责任；发包人要求交付工程的，承包人应按本合同规定的时间执行，否则造成的后果由承包人承担。承包人逾期递交视为违约，违约金标准按 50000 元/天支付给发包人。

14.8.3.2 承包人递交的完整竣工结算报告及结算资料后，由发包人委托第三方单位进行初审、复审。承包人应积极配合审计并及时给予修正和确认，承包人不配合、不及时修正、不及时确认的，发包人有权顺延审计期。

14.8.3.3 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%的审计费由承包人承担；核减额大于 10%，审计费全部由承包人承担。审计费按核减额的 6%计取。发包方无需另行提供票据证实，直接在应付款中扣除。核减额=初审核减额+终审核减额，审计核减率=核减额/送审金额\*100%。

## 14.9 质量保证金

14.9.1 承包人提供质量保证金的方式

质量保证金采用以下第 2 种方式：

- (1) 工程质量保证担保，保证金额为：\_\_\_/\_\_\_；
- (2) 3%的工程款：此处所指的工程款系指工程最终结算价款；
- (3) 其他方式：\_\_\_/\_\_\_。

14.9.2 质量保证金的预留

质量保证金的预留采取以下第 2 种方式：

(1) 在支付工程进度款时逐次预留的质量保证金的比例：∕，在此情形下，质量保证金的计算基数不包括预付款的支付、扣回以及价格调整的金额；

(2) 工程竣工结算时一次性预留专用合同条件第 14.7.1 项第(2)目约定的工程款预留比例的质量保证金；

(3) 其他预留方式：∕。

质保金付款办法调整为：结算总价的 3%作为保修金，保修期满两年后，无息支付保修金额，保修金支付时扣除应由承包人承担的款项，包括违约金、赔偿金及损失等，无息支付剩余质保金；保修期满 2 年后支付复审价的 1%，质保期满后，扣除应由承包人应承担的款项后，无息支付剩余质保金；

关于质量保证金的补充约定：保修期满后并经发包人认可的第三方审计单位审计结束出具审计报告后返还（以上款项发包人不承担利息）。如保修期间因承包人未能及时维修到位发包人代为维修发生的费用，发包人有权在应付保修金中直接扣除。

#### **14.10 最终结清**

##### 14.10.1 最终结清申请单

当事人双方关于最终结清申请的其他约定：

**承包人提交最终结清申请单的份数：**四份。

**承包人提交最终结算申请单的期限：**完成全部合同约定的保修期限及保修任务后，且完成发包人认可的决算审计。

##### 14.10.2 最终结清证书和支付

当事人双方关于最终结清支付的其他约定：（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：在收到最终结清申请单后 60 天。（2）发包人完成支付的期限：详见 14.4 条款。

#### **第 15 条 保险**

##### 15.1 保险

15.1.1 合同双方商定，由承包人负责投保的保险种类、保险范围、投保金额、保险期限和持续有效的时间：承包人投保内容至少包括从事危险作业职工的意外伤害险、施工场地内自有人员的生命财产险、施工机械设备的财产险、第三方人员的生命财产险、运至施工场地内用于工程的材料和待安装设备的财产险。

##### 15.2 一切险和第三方责任

土建工程一切险的投保方及对投保的相关要求：投保方为承包人。

安装工程及竣工试验一切险的投保方及对投保的相关要求：投保方为承包人。

第三者责任险的应投保方及对投保的相关要求：投保方为承包人。

#### **第 16 条 违约、索赔和争议**

##### 16.1 违约责任

16.1.1 本合同通用条款第 14 条约定发包人违约应承担的违约责任：  /  

16.1.2 本合同约定承包人违约应承担的违约责任：承包人每延误一天，按合同价的万分之十向发包人支付违约金，并承担由此造成的一切损失，本工程工期保证金为人民币  万元。

进度目标违约责任：承包人施工工期应满足合同协议书内第二条《大区计划主项节点计划》和《示范区主项节点计划》，承包人每个子项计划延误一天，按合同价万分之一向发包人支付违约金，并承担由此造成的一切损失。

双方约定的承包人其他违约责任：1. 在本工程中标后，因承包人自身的原因，未能兑现其投标时承诺条件或工程质量较差，或其工期进度严重脱节时，发包人有权解除合同，并且以完成的有效工程量只按 50% 计量结算。

2. 本工程不得转包和违法分包，否则一经发现，发包人有权解除合同，取消施工资格，已完工程量不予结算。

3. 本工程总承包单位一经中标，不得随意更换投标时确认的项目负责人。

4. 本工程施工做到文明、安全施工。并遵守“江苏省建设厅文件苏建价（2005）349 号文件”。

5. 本工程售楼处、示范区、实景展示区等施工界面须满足设计方案及施工图纸的要求，承包人不得漏项或规避。否则发包人有权安排第三方单位介入施工，由此产生的费用由承包人承担。售楼处施工保洁完成，具备对客开放的时间节点不得迟于 2026 年 2 月 13 日，否则承包人须向发包人支付 20 万元违约金。

6. 承包人不履行合同义务或不按合同约定履行义务，应当承担违约责任，赔偿因其违约给发包人造成的损失，以及发包人为此支出的费用（包括但不限于：诉讼费、保全费、保全担保费、律师费等）。当发生下列情况之一时，承包人同样承担违约责任：

A、工程完成前无理停工；

B、未能有规律和不懈地执行本工程工作；

C、拒绝遵循或顽固地漠视发包人指令，而使本工程受到实质性影响。

7. 承包人应保证工人与其、或劳务公司、或分包公司签订劳动合同，并将劳动合同报发包人备案。若承包人有拖欠、克扣工人劳动报酬行为的发包人有权收取承包人欠薪款项 30% 的违约金，同时发包人有权解除合同。若承包人、劳务公司和分包公司均未与工人签订劳动合同、或签订了劳动合同未报发包人备案的，发包人有权收取工程款 5% 的违约金。

8. 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。

9. 发包人付予承包人的工程款，承包人须优先支付工人及所雇人员工资或报酬；若承包人拖欠工资或报酬，不论承包人或其分包人，发包人有权将各期进度款分两步支付，先支付上月（期）民工工资，待发包人代承包人发放民工工资完毕并提供相关凭证，再支付进度款的余额；同时发

包人有权收取承包人欠薪款项 30%的违约金。

#### 10. 违约金规定

A、承包人违反发包人相关规定，延迟申报完整预结算资料及核对不配合，承包人应向发包人支付人民币 300 元/天的违约金。

B、承包人违反施工质量管理相关及发包人过程评估质量要求，承包人应向发包人支付人民币 1000 ~50000 元/次的违约金。

C、因承包人分项工程质量不符合本合同“质量标准”的相关规定及本合同附件相关质量标准要求，发包人视质量问题严重程度，承包人应向发包人支付人民币 1000~ 100000 元/次的违约金。

D、承包人违反安全文明施工管理规定及发包人安全要求的，承包人应向发包人支付人民币 2000~ 100000 元/条（或每次、每项）的违约金。

E、在工程施工过程中以及保修期内，由于非发包人原因出现质量问题、安全事故、侵权纠纷、劳资纠纷、拖欠员工工资、工人工资、拖欠分包单位/材料供应商款项、人身财产损害、或者其他非发包人原因，使发包人或其关联方受到人员围堵发包人或其关联公司控制或使用的办公大楼、售楼部、项目部、工地现场、其他场所以及公共场所、报纸、电视等媒体的曝光、政府有关主管部门的约谈、通报批评等、或发包人或其关联方因此被投诉、起诉、提起仲裁、遭受行政处罚等的，每发生一次，则承包人向发包人支付人民币【5000】元的违约金。

11. 因承包人原因导致承包人员工或其分包人员到发包人或其关联公司办公室、售楼处等处围攻、静坐等现象发生的，每发生一次承包人支付发包人违约金人民币 2 万元。

12. 因承包人原因导致发包人解除合同的、承包人擅自解除合同或中途退场的，承包人须按合同总价或暂定总价的 10%向发包人支付违约金，如上述违约金不足以弥补发包人的损失，则发包人有权对不足部分予以追偿。

13. 本合同中其它不在本款第（2）条款规定的违约金事项，除本合同另有特别规定外，发包人有权在人民币 200-20000 元范围内要求承包人支付违约金。

14. 如承包人出现本合同项下的违约行为，发包人有权且承包人同意发包人可在本项目应付承包人的款项扣除。

15. 发包人不履行合同义务或不按合同约定履行义务，应当承担违约责任，赔偿因其违约给承包人造成的损失。除非另有约定，发包人和承包人一方违约后，另一方要求违约方继续履行本合同时，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。

16. 本工程工期提前不予奖励，逾期将予以相应处罚。

17. 实际进度滞后进度计划超过 60 天时，发包人有权采取以下一种或几种措施，承包人应无条件服从并予以配合：

①解除本合同；

②要求承包人及时更换项目施工管理团队；

③另行委托第三方完成相关工程，所发生的费用（另加 20%的管理费）由承包人承担，发包人有权直接从工程进度款中扣除，也有权在工程结算完成后从结算款中扣除。

18. 发包人或监理工程师检查发现的质量问题，在书面整改通知的时间内未整改，每延迟整改一天承包人支付违约金 500 元/项；未执行监理报验程序而进行下道工序的承包人支付违约金 500 元/次；经主管部门检查（包括发包人组织的检查）发现的明显质量问题，承包人支付违约金 500 元/项。罚金发包人有权直接从工程款中扣除。

19. 承包人承建工程范围内的产品按分项进行竣工验收，如在竣工验收时因施工质量原因未按竣工节点通过质监、发包人和监理验收，则每延误一天处罚 20000 元，该违约金直接从在工程结算款中扣除；存在质量缺陷经整改仍影响验收和使用的，承包人需无条件彻底整改到位，发包人可从履约保证金中酌情扣罚。

20. 发包人有权对各施工节点及工艺（例如石材干挂、瓷砖铺贴、双层石膏板、淋浴房止水槛等）进行抽查，如按发包人要求节点施工的，拆除费用发包人承担，否则全数返工并处于不低于 10000 元/次罚款，拆除费用也一并由承包人承担，所有因质量问题给发包人带来的损失由承包人承担。

21. 如在施工过程中经主管部门检查（包括发包人组织的检查）文明、安全施工不合格，每出现一次不合格，承包人应向发包人支付违约金 2000 元，如整改后仍达不到要求，承包人应向发包人加倍支付违约金，并应无条件进行整改直至合格。

22. 各施工队伍间若出现打架现象，发包人有权视情节严重程度要求承包人向发包人支付 2000—20000 元/次违约金。

23. 承包人在施工过程中不论遇到何种困难，均不得以任何理由（例如发包人未签证费用、材料涨价等）擅自停工或变相停工，否则由此造成的一切后果和经济损失均由承包人承担，同时承包人应按合同金额的 10%向发包人支付违约金。

#### 16.1.3 承包人管理违约责任一览表

序号	承包人管理违约项目
1	项目经理未按合同约定履行工程管理职责的，导致工程未能及时开工、工程质量不符合合同或者施工规范要求，或者工期进度严重脱节，视为项目经理不称职，按合同有关约定处理。
2	承包人现场管理班子主要成员（项目经理、技术负责人、施工员、安全员、）当月出勤率不足 25 天的，项目经理每缺席一天，处违约金 5000 元，其他管理班子成员，每缺席一天处违约金 1000 元。上述人员当日在场时间少于 3 小时的视为缺勤，少于 7 小时的视为出勤半天。
3	项目经理或技术负责人无故缺席业主主持的各种会议，包括监理工程师主持的重要会议（如工地例会等），处以 3000 元/次违约金。

4	分项工程的施工员没在现场管理的，每次处违约金 500 元；超过 24 小时没有施工员在场而继续施工的，处违约金 1000 元。
5	工程通过自检而抽检不合格，不合格的原因是由于承包人偷工减料或故意采取欺瞒手段所致，每次处违约金 10000 元。
6	所有进场材料应当进行书面申报并取得监理、发包人现场工程师、项目负责人共同签署的“材料与设备进场报审表”后方可进场，检测合格后方可使用，未进行进场申报的，除材料退场外每次处违约金 100000 元；应当进行检测而未检测即予以使用，或虽检测但未建立检测台帐，每次处违约金 10000 元。
7	原材料送检和其它需检测项目（如钢筋焊接试验）的试验不及时，频率未达到规定要求，每次处违约金 5000 元。
8	上一道工序未经发包人工程师、监理工程师签认就进行下一道工序施工的，每次处违约金 50000 元。
9	现场未按要求停工整改，而擅自施工的，每违反一次，除拆除停工后擅自施工的工程量外，并处违约金 50000 元；要求整改的未在规定的时间内进行整改，或要求清除出施工现场材料未在规定的时间内清除出场的，每延误一天处违约金 5000 元。
10	有安全领导小组，建立安全网络，制定各工种安全操作规程；建立安全台帐，进行三级教育，每月至少召开一次安全会议并有完整的会议记录；技术交底的同时进行安全交底，质量检查的同时进行安全检查，施工组织设计中有安全措施且经审批，专业性较强项目编制安全组织设计。以上各项每项不符合要求处违约金 2000 元。
11	塔吊验收合格，资料无伪造行为；塔吊司机、指挥持证上岗；卷扬机、搅拌机有操作证；电焊工、电工、脚手工持证上岗。以上各项每项不符合要求处违约金 500 元。
12	临时用电有三级保护；线路、电气开关、接地装置、配电房符合用电规范，做到一机、一闸、一漏、一开关；临时用电专人负责，每天巡视检查；配电房不潮湿、通风、不受小动物干扰，有门锁；电气设备有完好的接地或接零；电缆电线上不堆放杂物；停电有挂牌标志；每处漏电保护器灵敏，额定电流符合规范，要有试跳记录；宿舍不乱接拉线，不使用电炉及高功率电器；电器保险丝符合规范，不用其他金属丝代替；电箱出线回路标示明确清晰、不混乱，不得无门、无锁、无防雨措施。以上各项每项不符合要求处违约金 200 元。
13	人员管理不善，出现打架斗殴的每次处违约金 1000 元，属于群体性斗殴事件的，处以违约金 2000 元。承包人必须无条件服务甲方与监理人的管理，与监理或甲方管理人员发生口角或其他不文明行为的处以违约金 50000 元每次，相关人员调离本项目，情节严重的追究相关人员的刑事责任。

14	不设电箱、漏电开关；施工现场未设安全警示牌，每处处违约金 200 元。
15	高空作业未设置稳固爬梯；不设围栏、安全网；拉结点不符合规定；作业面脚手板未满铺；安全网不符合要求；通道设置不符合要求；卸料平台未经设计计算搭设不符合要求，或者其他按规范要求应采取而未采取的安全措施不到位的，每处处违约金 2000 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，每处处违约金 500 元。 本项目实行高清视频监控管理，承包人对监控设备承担保护义务，一但发生人为损坏，承包人除赔偿损失外每次处违约金 10000 元。
16	出现以下情况每次处违约金 200 元：1) 施工现场无围墙围护；2) 门头未设置企业标志；3) 大门未封闭，未设置门卫制度及门卫值班
17	出现以下情况每次处违约金 2000 元：1) 施工车辆和机械带病上岗，操作人员无证上岗和违反操作规程；2) 发生各种事故苗头及事故未及时整改和隐瞒不报；3) 未做安全措施污染当地农田水利
18	出现以下情况每次处违约金 200 元：1) 建筑材料、构件未按总平面图布局堆放整齐；2) 材料堆放未悬挂名称、品种、规格等示牌；3) 未做到工完地清，建筑垃圾整齐堆放；4) 易燃易爆未分类存放；无消防措施、制度及灭火器材；5) 七牌一图、安全标语、宣传栏、黑板报不齐全；
19	出现以下情况每次处违约金 100 元：1) 进入施工现场不带安全帽；2) 在施工现场有消防要求的场所抽烟；3) 施工现场垃圾未及时清理。
20	监理通知单和监理例会提出的安全隐患，承包人未进行整改或整改不力，每次每项缴违约金 1000 元；对出现重大安全隐患，承包人未按监理暂停令进行整改或整改不力的，缴违约金 5000 元。
21	基坑的临边防护、降排水措施、支护方案、坑边荷载堆放、基坑支护监测、作业环境等不符合安全规定要求施工的，每项每次分别支付违约金 2000 元。
22	临时施工用电中架空线路、电缆线路、室内配线、设备安装、接零接地、电气防护、照明装置等检查验收不符合规定要求，每项每次分别缴违约金 1000 元。
23	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处违约金 5000 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处违约金 5000 元。
24	出现质量缺陷或竣工预验收、竣工验收中存在的问题，承包人不按监理通知要求进行整改并不及时回复，进入后道工序的，每次处违约金 5000 元/次；对出现重大质量隐患，承包人未按监理暂停令进行整改或整改不力的，处违约金 10000 元/次，并重新整

	改。
25	监理例会上提出的质量问题、旁站过程中对出现的质量问题，要求承包人及时整改，而未整改或整改不力，缴违约金 1000 元/次。
26	送检的材料、构配件等未通知监理见证取样、封样、送样的，缴违约金 1000 元/次。
27	各分部工程质量验收不符合设计及规范要求，除返工合格外每一分部处违约金 100000 元。
28	非专业分包商原因，承包人没有有效配合专业分包商施工，阻挠或妨碍或以不适当理由阻止专业分包商进场或正常施工，导致工程进度滞后，或工程使用功能缺陷且无法弥补的，每次处违约金 5000 元。
29	进度滞后计划时，承包人在接到整改通知单后，应落实纠偏调整措施并认真实施，若进度严重滞后计划时，则按照合同有关规定执行。承包人每个关键节点（±0 封顶、预售、主体封顶、外架拆除、竣工验收等）滞后一个月，处以 10 万元违约金处罚并承担代建人因总包方进度滞后处罚的损失，每个关键节点滞后两个月，处以 20 万违约金处罚并承担代建人因总包方进度滞后处罚的损失。
30	经建设单位批准分包的工程，总包单位必须在监理单位的协调下，委派技术负责人在现场，根据合同约定做好总包管理及配合工作。未委派技术负责人在现场的处 200 元/天的违约金，直至总承包人纠正为止。
31	发包人和监理人在承包人施工过程中对承包人未达到上述要求的所有违约金的追缴，直接以工作联系单（处罚单）的形式告知承包人，并从当期工程款中直接扣除，处罚结果的汇总将影响承包人履约保证金的退还；影响现场安全文明施工措施费基本费、考评费的核定。
32	本工程不得违法分包、转包；所有分包及专业、专项工程均需报建设单位确认后方可实施，发现违法分包或分包未报建设单位确认的，除责令退场外，已完成的工程量予以扣除，并按专业分包投资额的 50%对承包人进行处罚（罚款金额在工程款结算时扣除）履约保证金不予返还，并处违约金 100000 元/次，并上报建设及相关主管部门；
33	承包人发生下列违约责任情形之一的，发包人均视为严重违约：承包人发生本《工程管理违约责任项目一览表》项下第 1、2、3、6、8、10、13、15、20、23、24、25、27、28、29、32 项的违约情形；发包人或者监理公司向承包人出具的任何一项督促工期推进通知或函件的；因承包人原因发生的重大安全事故情形；承包人施工过程中存在重大质量事故或经检测存在重大施工质量缺陷情形的。

34	承包人累计发生三次严重违约责任情形的，发包人有权单方部分或全部解除合同，承包人除须承担相应违约责任外，还应承担给发包人造成的一切损失，且给其他专业配套工程造成的损失也一概由承包人承担，并处合同价 1%的违约金。发包人有权另行采取合法措施保护自身的权益。
35	交户后，属于保修范围和内容的项目，承包人应在接到修理通知后 1 小时内派人修理或者 7 天内与业主达成和解协议。施工单位不在约定期限内派人修理，招标人可另行委托其他人员修理，支付他人修理费标准按市场价的 200%计取，维修费用经物业及监理单位见证后从承包人工程款中扣除并且不需要经承包人书面同意。承包人不能在规定的期限内与业主达成和解协议的，处以 10 万元/次罚款，招标人有权根据实际情况拿出处理意见，该处理意见经业主及招标人有关部门确认后视为承包人接收。并报有关部门列入不良行为记录。
36	本工程实行年度履约合格考核制度，考核期自开工之日起至工程保修期末，发生本《工程管理违约责任项目一览表》项下第 1、2、3、6、8、10、13、15、20、23、24、25、27、28、29、32、35 项的违约情形一次及以上的，视为履约不合格。

具体工程现场管理条例违约内容详见附件 6

### 16.3 争议和裁决

#### 16.3.1 争议的解决程序

(1) 双方约定向项目所在地人民法院提起诉讼。

## 第 19 条 合同生效与合同终止

### 19.2 合同份数

本合同：正本贰份（双方各执一份）、副本陆份（双方各执三份），共计捌份。

## 第 20 条 补充条款

### 20.1 通知与送达

(1) 本合同一方按照本合同约定向另一方送达任何文件、回复及其他任何函件应以中文书写，且必须通过当面送达、合法经营的快递服务或传真、电子邮件等形式按下述地址、邮箱或传真号码发出：

发包人：

承包人：

① 指定收件人：

① 指定收件人：

② 地址：

② 地址：

③ 电子邮箱：

③ 电子邮箱：

④ 电话：

④ 电话：



包人工程结算款中扣除，发包人有权要求承包人赔偿由此而给发包人造成的经济损失。

(2) 承包人对发包人及相关管理部门提出的图纸修改意见，必须无条件执行，直至获得批准；特别是发包人对专业工程提出的合理的修改意见，尤其是装修、绿化提出的修改意见，承包人必须无条件执行；否则违约一次，扣款合同价格的 1%向发包人支付违约金。施工图出现重大修改时，发包人发放修改后的新版施工图，并书面通知承包人。如承包人未按时将旧版施工图作废并返回发包人，或承包人未及时按新版施工图施工，造成工程实体与新版施工图不符而产生的一切经济损失由承包人承担。承包人在施工过程中对图纸有不理解或存在疑问的，应及时向发包人反映咨询，取得核实后应通知监理和发包人。对于原施工图中有专业间矛盾、尺寸错误、图纸不符、功能性问题、不符合国家强制性规范等应发现的问题，承包人应在工序开始前及时提出，不能隐瞒不报，或推诿人为按图施工，否则，承包人应无条件整改，并承担由此产生的一切损失。承包人在施工过程中，如根据自己的经验判断按图施工将会发生质量问题时，应及时书面报告发包人，如发包人在承包人提出报告后，仍坚持按原设计施工，承包人应予执行，但对此产生的后果，承包人不负责任。

(3) 承包人必须根据有关规范要求由具备相应专业资质的试验单位对工程材料、设备进行必要的试验、检测、检查其是否符合设计及规范要求。如发现质量有问题时，应不予接受并及时退货。监理根据需要，可在事前、事中、事后对承包方提供的材料进行抽检，不论在哪一个阶段查出问题，所造成的损失均由承包方负责。

(4) 发包人委托监理对承包人的施工进行全过程监理。承包人在工程实施过程中必须服从监理人员的监督。如因承包人违反施工工艺顺序、使用不合格材料，工程实体质量及安全文明生产不符合相关规定，所投入的施工机械、人员不满足工程进度的需要，引起监理方发出整改通知书的，视同承包人违约，发包人有权依照本合同相关条款追究承包人的违约责任。

(5) 本合同项下未尽事宜，合同各方当事人均同意适用本项目招标文件有关规定，招标文件相关条款对各方当事人均具有约束力。

(6) 投标人中标后应根据国家、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，招标人不另行给付，费用缴纳的标准投标人可向有关部门查询。

(7) 承包人应廉洁自律，客观公正对待代建人组织的工程第三方评估（若有）检查，评估过程中不得弄虚作假，隐瞒测区，不得以任何形式干扰第三方人员公平公正开展工作，包括不得宴请第三方评估人员、为第三方预定酒店；不得向第三方评估人员发放红包、财物；不得对第三方评估人员采取威胁、恐吓或人身攻击手段。若有上述现象，经查实，并予以通报批评，且在处以 10 万元/次的扣款。

(8) 承包人同意本工程使用《绿城智慧营造》或《绿城慧筑宝》协同平台。承包人应配合发包人及代建人组织的《一房五验》、《工地开放》、《业主预验房》、《物业承接查验》的相关管控要求，上述费用已包含在合同总价中，不另行计取。

(9) 承包人应当及时收集完整、准确的变更及签证资料，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。

(10) 承包人不得为发包人、代建人、监理单位、跟踪审计单位等提供工作餐饮，或为其变相支付餐饮费，以及违反廉洁从业规定的各项费用支出。一经发现，每起处以 2 万元违约金，再经发现处以 4 万违约金并更换相关人员，同时按合同约定条款追究违约责任。

(11) 内墙 ALC 板防开裂措施：采用三道玻纤网的技术措施，第一道板缝处 10cm 宽，第二道板缝 30cm 宽，第三道粉刷石膏满挂玻纤网，其产生的费用由承包人综合考虑在合同价中，发包人不再另行支付。

(12) 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，若有违章行为按规定处罚，一切责任自负。

(13) 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。

(14) 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。

(15) 本工程质量验收承包人负责一次性通过，并承担涉及验收过程中的相关费用。

(16) 在履行合同过程中应遵守发包人的所有规章制度。

(17) 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。

(18) 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。

(19) 开工令以发包人及监理签发的开工令为准。

(20) 承包人保证不实质或形式转包，否则发包人有权没收质量、工期保证金，并取消中标资格。

(21) 施工过程中，因承包人施工原因造成煤气、自来水管、雨污分流管、供电电缆、高压线、轨道交通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 5000-50000 元/次的违约金。

(22) 垃圾（含拆迁建筑垃圾）拆除清运费已列入本合同价中，实际施工中不再签证，结算时不予调整。

(23) 承包人具备竣工初验条件，在报验前应对每个楼道加装临时防护门，费用已包含在本合同价中，竣工结算时发包人不再另行支付此项费用。

(24) 承包人应综合考虑施工过程中发生或产生的淤泥、泥浆、渣土等建筑垃圾运输、清理等运出施工现场外涉及的所有费用，涉及的所有费用由投标单位自行考虑并包含在本合同价中，结算时一律不再调整。（施工过程中所有泥浆、渣土、淤泥等建筑垃圾必须运出施工现场外，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。

(25) 承包人的公司负责人必须每半年至少参加工地例会 1 次，否则发包人将收取承包人 1 万元/次的违约金，若连续两次未参加，发包人将对法定代表人进行约谈。

(26) 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），如被建设单位或监理单位发现无故不在岗，则处罚 2000 元/次。

(27) 本合同价中已包含工地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。

(28) 承包人中标后应根据国家、省、市、工程所在地政府及相关部门的规定缴纳有关费用，该费用已包含在合同价中，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。

(29) 监理、发包人与承包人必须加强配合，积极协助发包人办理施工许可证及其他施工所需证件及验收手续，规范工程资料及行文管理，来往行文必须签收，且必须在收文后 72 小时内作出回复，如不及时回复，视为确认。

(30) 承包人项目负责人、技术负责人、质检员、安全员、施工员、资料员、造价人员应参加由监理组织的每周一次工程例会，对施工质量、进度、安全等要求协调事宜进行书面和口头汇报，并对下周进度、质量提出合理安排与布置，并回答监理、发包人提出的问题；若项目负责人和技术负责人确因紧要事情无法到会，应提前向监理、发包人提出请假要求，并委托公司分管领导参加工程例会。每缺席一次或迟到 5 分钟以上（以监理、发包人的书面通知或会议纪要为准）按每人 1000 元计取承包人给予发包人经济补偿，并从当期工程款中扣除。

(31) 因承包人违约而造成的一切经济补偿均无限额，上不封顶；各项违约补偿可同时累加使用；违约补偿在每次支付工程款时一次性扣除，承包人每延误一天不交付违约补偿，按每天人民币 2000 元向发包人支付额外经济补偿金。

(32) 由承包人配合交房工作，由于承包人原因造成无法交房的，所有的责任和经济损失由承包人承担。

### (33) 现场管理要求

① 遵守国家和地方的法律法规条例规范，执行发包人、监理公司指令，按照施工图纸、设计变更单、图纸会审纪要、施工及验收规范进行施工。按合同约定完成全部承建内容。合同规定由承包人完成或提供配合的工作（包括合同、会议纪要约定内容以及设计变更工程指令执行、安全文明施工、成品保护、示范区或样板房的开放等），凡承包人原因未能完成或未能按质按期完成，承包人负责赔偿发包人的有关损失；上述情况下，发包人有权另择承包人完成，所发生的费用(另

加费用金额 20%的管理费) 由承包人承担, 工期不予延长。对于新增零星工程等合同外内容, 承包人若以不在合同范围以内为由, 对变更指令新增的工作内容不予以执行、不按合同价格执行者或恶意拖延现场进度, 恶意抬高价格的现象, 每发生一次承包人支付发包人违约金 5000 元/次, 情节恶劣者发包人有权暂停支付承包人工程款。

②对发包人移交后的施工场地上发生的一切负责, 包括但不限于工期、财产、人员等。对与本工程有关或本工程进行期间因承包人原因导致的人身伤亡及财产损失承担费用索偿或法律诉讼责任。

③应对所有现场作业、所有施工方法和全部工程的完备性、稳定性和安全性负全部责任。并对其所用施工技术、方法、材料承担权利瑕疵担保义务。除非合同另有规定, 对其签署的文件、临时工程及施工技术承担责任, 虽不对其它永久工程的设计负责, 但作为一个有经验的承包单位, 承包人应有责任及时发现设计中存在的明显错误, 并立即通知发包人。

④为发包人直接发包及甲供材提供配合, 负责对其现场安全和文明施工、成品保护进行管理和总协调。

⑤在施工中严格遵守“样板引路”制度(要求详见附件), 进场后 20 天内提供施工样板计划并报监理审批, 经同意后方可实施。样板经监理、发包人确认后方可大面积开展。未经审批擅自施工, 所产生的一切后果由承包人承担。

⑥承包人须做好施工日志、施工记录, 隐蔽工程记录, 包括摄影资料; 按发包人或监理单位要求, 开放上述资料供查阅。工程施工过程中, 承包人应注意收集有关经验, 工程施工完成后, 承包人应向发包人提交完整的施工总结报告。

⑦红线内的施工通道建造、维护及破除清理外运由承包人自行负责, 费用已综合考虑在合同价内, 施工道路(含通道)需根据发包人不同时期(室外回土、室外景观)的现场施工布置要求进行实施或调整, 费用已综合考虑在合同价中。

⑧工地实行日报制度, 日报在每天 18: 00 前报送发包人和监理, 日报包括本日工作完成情况和次日工作计划、当日现场质量安全文明情况、未完成情况说明(包括拟采取措施、最终完成时间等), 以经过承包人项目负责人或负责人确认的版本为准。

⑨监理单位发出的监理通知单、整改单及发包人发出的涉及现场整改的工作通知单必须 72 小时内回复, 若未规定时间内回复, 承包人须向发包人支付 5000 元/人次的违约金, 且发包人有权指定其他队伍代为实施, 相应费用(另加 20%的管理费)及责任由承包人承担, 发包人可直接从合同费用中进行扣除。

⑩承包人需遵从法律及相关法规政策等要求, 以免除发包人因承包人工作引起诉讼/仲裁、投诉、遭受行政处罚、受到报纸、电视等媒体的曝光、政府有关主管部门的约谈、通报批评等的风险。

⑪承包人应保障和保持使发包人、发包人人员以及他们各自的代理人免受以下所有索赔、损害赔偿费、损失和开支(包括法律费用和开支)带来的伤害。

⑫任何人员的人身伤害、疾病或死亡，除非是由于发包人、发包人人员的任何故意行为、或违反合同造成的。

⑬由下列情况造成的对任何财产、不动产或动产的损害或损失：

⑭由承包人的施工、竣工以及修补任何缺陷引起，或在其过程中、或因其原因产生的；

⑮由承包人、承包人人员或他们各自的代理人，或由他们中任何人员直接或间接雇用的任何人员的疏忽、故意行为、或违反合同造成的。

(34) 本工程施工的相关要求

①进入现场人员必须戴好安全帽、统一着装。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。

②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”。

③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。

④现场施工时须采取可靠必要的成品保护施工措施，对自身成品及其他成品进行保护。

⑤投标人在工程竣工后，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。

(35) 垃圾清运：从项目开工至项目最后一个批次交付业主期间，承包人在施工现场内指定垃圾堆场，且不得远离正在施工楼栋（运距不超过1公里）。承包人须保证垃圾正常堆放，在堆场垃圾满2/3时就必须外运处理。除承包人以外的其他专业分包单位负责将垃圾运至场地内承包人指定地点并由承包人负责外运，若承包人未能及时按要求外运，发包人有权利委托第三方进行清运，费用由发包人核定计价后增加20%管理费工程款中扣除。

(36) 施工道口开设及恢复的所有费用由承包人承担，道口的开设及恢复应得到政府、发包人项目部的许可。

(37) 若工程在集中交付前细检环节发现质量问题，或者集中交付期小业主查验房屋发现质量问题，发包人需告知承包人维修，若承包人在1-2日内未进行维修或拒绝维修的情况下，发包人可在不通知承包人的情况下直接启用第三方进行维修，维修产生的费用由承包人承担，发包人有权直接在结算款中直接扣除相关维修费用。

(38) 被发包人或被发包人上级单位要求停工整改后，发包人暂停支付进度款，待事项整改完成并经发包人确认后方可继续支付进度款，因此导致的工期延误及费用增加由承包人自行承担。

(39) 出现以下情况时，发包人有权利更换项目负责人；以下情况发生两次时，强制性更换项目负责人。

①因项目管理团队管理不当，发生安全生产事故，导致人员死亡；

②对各参建方人员采取人身威胁，围堵办公场所等造成不良影响的过激行为；

③发生工友欠薪情况，且事态严重，影响恶劣；

④出现系统性质量问题、工期严重延误、因资金链断裂或工程款挪用导致停工的情况；

⑤出现转包行为；

⑥出现偷工减料、弄虚作假、假冒伪劣、恶意索赔、行贿受贿等违反职业道德底线行为。

(40) 承包人须满足以下技术要求、规定，如承包人不按照如下技术要求、规定组织施工，发包人有权对其进行相应的处罚。部分区域由于净空限制，所有管线为满足设计及建筑物使用功能需求而增加的翻弯按工程量计算规则计算，因翻弯而增加的配件、人工降效等费用均含在合同清单综合单价中，结算时不作调整。

(41) 以承包人作为招标人进行招标的专业工程，招标代理单位须经发包人认可，费用由承包人承担，费用在合同价中综合考虑。由本工程承包人另行分包、二次设计方案、招标流程及分包合同条款均须经发包人认可后方可实施。

(42) 合同与招标公告、招标文件内容或合同的内容前后不一致的，以发包人确认为准。合同内的奖罚措施因非承包人原因导致的，则不予奖罚。

(43) 一房五验工作：第一次验房：承包人自检，第二次验房：承包人、监理部检查，第三次验房：发包人工程部检查，第四次验房：发包人工程、物业、营销检查，第五次验房：小业主检查。一房五验各阶段各查验方将利用验房软件进行检查，承包人在验房软件收到整改问题后需立即指派问题给责任班组进行维修整改，维修时效性需满足发包人的要求，每批次验房整改率必须达到 100%，否则发包人有权进行工程款停付等处罚措施。

(45) 精保洁：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。精保洁次数不得低于 3 次，具体保洁次数、起始时间以发包人书面通知为准。精保洁费用已包含在合同总价中，不另行计取。具体保洁要求如下：

a. 室内精保洁范围包括但不限于进户门、户内门、五金洁具、橱柜及柜体内、墙地面、顶面（包括灯槽内）、强弱电箱内外侧、管壁、门窗玻璃（含内外玻璃）/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. 验收标准为白手套擦拭无灰。

(46) 为保证施工质量及交付品质，精装修户内公区所有涉及打胶收口的费用已综合考虑在合同价中（包括但不限于户内门套边、窗框边（户内）、洗手台台面、挡水条边、铝扣板吊顶边打胶收口，公区瓷砖与防火门框、入户门边及门下槛、电梯不锈钢边的打胶收口等）。

(47) 施工过程中，承包人不得拒绝发包人为调整工程效果而导致的已完项目的开凿、重做等工作内容，该部分参照本合同设计变更合同条款结算。否则，发包人有权该部分工作内容费用不予支付。

(48) 正式电梯门口的每层挡水坎浇筑由承包人实施并负责后期清理，费用综合考虑在投标报价中，结算时不做调整。

(49) 如展示样板房涉及到机电点位二次改造，相关改点位的费用包含在投标报价中，请承包人自行考虑。

（50）请承包人自行考虑因样板房多专业穿插施工带来的材料二次搬运用，包括但不限于人工搬运、机械运输等，相关费用已包含在投标报价中。

（51）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（或应退工程质保金）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。

（52）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，如因承包人的原因受到报纸、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2万元-5万元的违约金，从承包人工程进度款中扣除。

（53）招标文件约定的内容均作为本合同的组成部分。

## 附件 1

### 工程质量保修协议书

发包人（全称）： \_\_\_\_\_

承包人（全称）： \_\_\_\_\_

发包人、承包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，经协商一致，对\_\_\_\_\_（工程全称）\_\_\_\_\_签订工程质量保修书。

#### 一、工程保修概况

1.1. 工程名称：

1.2. 工程地点：

1.3. 保修内容： 合同全部内容

1.4. 工程保修金总额：合同结算金额的 3%

1.5. 本工程保修阶段发包人的代表部门为房修/物业，承包人应接受房修/物业的管理。

#### 二、工程质量保修范围和期限

2.1. 质量保修期自工程集中交房之日起计（如发生整改、从业主办理交房手续起计），如发包人交付业主时间超过集中交房后十二个月（包括未销售房源），则自集中交房之日加十二个月起计。

2.2. 承包人在质量保修期内（含质量问题发生在质保期内（如阀门关闭不严），但在质保期外被发包人或被业主发现的，以及在质量保修期内发现，但过了保修期后仍未妥善处理或处理完毕且取得发包人书面认可的结果的，亦属于质保期内的质量问题），按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，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。

2.3. 凡属于承包人原因造成的各部位的质量问题或其他缺陷，及由于承包人维修造成业主的相关损失，均属于承包人保修责任范围；不属于承包人责任，但是经由双方协商由承包人施工的，承包人应配合维修，费用由发包人向责任方代扣。

2.4. 属于设计原因造成的质量缺陷，应由承包人提供图纸、变更等依据，并协助发包人共同确定整改方案，经双方协商后配合发包人进行缺陷改造，费用由责任方承担。

2.5. 由于地震、洪水、台风等不可抗力造成的工程质量问题及使用者拆、改、修和使用不当造成的工程质量问题，经调查属实的，不属于本合同工程保修范围。

2.6. 质量保修期限：

地基基础工程和主体结构工程，为该工程的合理使用年限；

电气管线、给排水管道、设备安装、装修工程，为 2 年；

屋面防水工程、有防水要求的卫生间、厨房、地下室、半地下室、阳台等房间、区域和外墙

面的防渗漏，为 5 年；

外墙外保温、涂料、面砖工程等，为 5 年

采暖、空调及制冷系统工程为 2 个采暖期或供冷期；

室内所有部品保修期为 2 年

其他项目（包括墙面、顶棚抹灰层脱落，地面空鼓开裂、大面积起砂，门窗撬裂、五金件损坏、玻璃栏杆损坏、卫生洁具、灯具、电器开关、插座、户内门、柜体、地板等）的免费保修期均为 2 年。

## 2.7. 质保期延期

2.7.1. 质保期内出现较严重的共性质量问题，由发包人适当延长质保期 1-3 个月。

2.7.2. 针对出现系统性问题较为严重、不符合合同约定施工工艺、材料、对客户造成影响的，责任由责任方承担。

## 2.8 质量保修责任

2.8.1. 承包人在工程竣工验收时，应会同发包人及/或发包人委托的交付团队向用户进行必要的使用或养护说明，所有部品（例如：洁具、热水器、煤气灶等）的保修卡、合格证书、使用说明书都由装修单位在移交钥匙时统一移交；否则因使用或养护不当造成质量问题的，由承包人负责保修。

2.8.2. 质保期回访。质保期到期前三个月开始进行回访，承包人应安排足够并且专业的维修人员回访及现场维修。在质保期回访结束后 7 天内，承包人将所涉及物品全部备齐并进行回访问题集中维修，回访问题集中维修时间为 60 天。回访问题集中维修时间内，承包人需完成不小于回访问题总量 95% 的维修。剩余回访问题承包人需在质保期结束后 90 天内完成维修。

2.8.3. 赔偿责任：因承包人的施工质量原因，导致业主退房、要求赔偿/补偿等全部责任、维修费用及发包人的直接损失和间接损失（以下简称：赔偿费用和损失）均由承包人承担；因承包人未按合同保修或维修，或出现二次返修，或维修两次以上仍然不能彻底解决问题等原因，业主/用户向发包人提出索赔的均由承包人承担全部责任。发包人有权直接从应付未付承包人的任何一笔费用中扣除前述赔偿费用和损失。

2.8.4. 对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《房屋建筑工程质量保修办法》的规定，立即向当地建设行政主管部门报告，采取安全防范措施；由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，承包人负责实施保修。

## 三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为 24 个月（有防水要求的为 60 个月），缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。

#### 四、保修作业管理

##### 4.1. 维修人员安排

4.1.1. 工程交付前一个月内，承包人必须至少指定一名现场维修负责人及充足的维修小组成员，现场维修负责人必须为承包人自有人员或书面委托授权人，维修小组成员必须为本标段施工班组原成员。现场维修负责人全面负责保修期间所发生的各项维修事务的对接及实施工作，包括但不限于：现场维修人员管理、钥匙领用、函件签收、维修任务单领取和维修实施、配合发包人处理重大投诉、索赔的谈判及费用承担确认、保修期到期回访等工作。承包人的现场所有维修人员及管理人员，由发包人统一管理、统一安排各项维修事务，不得兼任其他工程项目职务，未经发包人同意不得擅自离开工作岗位，否则发包人有权直接另委托他人完成承包人责任内的保修工作，由此产生的所有费用和损失由承包人承担。保修期内，承包人应派出足够的维修和管理人员常驻现场负责维修工作，认真履行保修责任。承包人在上述配备人员不够时，接到发包人通知 24 小时内需另增加人员赶到现场。维修负责人一旦发生变更，承包人应在变更前三个工作日书面通知发包人；维修小组成员的更换和退场，需要经发包人书面同意方可进行，如承包人私自更换为未经发包人考核认可的维修小组成员，发包人有权拒绝采用并自行委托第三方单位，所有费用由承包人承担。

4.1.2. 承包人维修技工的配置应按照发包人要求配置。因现场维修量大，如现场维修技工人员配置不足，不能满足维修响应、质量及服务标准，发包人有权要求承包人增加维修技工，并在发包人提出维修技工人员后 48 小时内需另增加人员到岗。如人员无法按时到岗，发包人认为承包人无能力做好维修工作，发包人另行委托第三方单位负责后续的质量问题的维修。维修产生的费用由承包人承担，发包人有权直接在结算款中直接扣除相关维修费用。

#### 五、通知与送达

5.1. 通知方式：发、承包双方确认，本协议项下的通知方式包括但不限于书面通知、数据电文通知（含电子邮件通知），即发包人可通过本质量保修协议书中载明的联系方式（电话、电子邮箱、通讯地址）进行电话通知、邮件通知、微信通知、短信通知、书面通知。发包人可根据实际情况，基于便利性原则考虑，选择前述任何一种通知方式。

5.2. 通知效力：承包人作为理性的独立法人，自签署本协议起即对前述通知方式的效力均认可。对于发包人采用电话通知、邮件通知、微信通知、短信通知，与书面通知效力等同，承包人应及时查看收件信息，且承诺不以未及时查看前述任何一种通知方式的通知信息、电子邮箱、微信、短信等非发包人原因造成的信息未查阅为由否则其童子效力。若承包人对部分通知内容有异议的，承包人均将在收到通知后 2 个工作日内以书面方式向发包人提出，若承包人未提出书面异议或超期提出的均视为承包人认可无异议。

5.3. 通知送达：采用电话方式和电子邮件、微信、短信方式通知的，发出时间视为到达时间；采用书面信件通知方式的，在寄出三天后（本省），七天后（外省）视为到达，实际送达时间早于上述期限的，以实际送达时间为准。

5.4. 承包人指定的保修负责人，其联系方式为：

- 承包人指定的保修负责人姓名：
- 公司通讯地址：市区道/街号大厦/楼栋楼室
- 手机：
- 邮箱：@.com

承包人对上述联系方式的真实性、准确性负责。承包人指定的质保负责人在项目工程质保责任解除前，代表承包人接收发包人通知、向发包人发出通知、接收和提出询问、答复、提出意见、确认等与本合同履行相关的事项，承包人对其指定联系人的行为均予以认可。

六、现场维修管理：

6.1. 承包人派出维修人员须具备熟练的专业技能，并由承包人进行培训后上岗，发包人有权随时进行技术考核，若有不合格或弄虚作假者，承包人必须立即更换，如发包人认为承包人人员不能胜任工作，承包人在接通知后 2 日内予以更换，否则每人每天处罚 500 元，如果未按照发包人规定时限更换，发包人有权委托第三方单位负责后续的维修工作，承包人对此表示同意。维修产生的费用由承包人承担，发包人有权直接在结算款中直接扣除相关维修费用。

6.2. 承包人所有维修人员必须到项目维修中心办理小区出入证（需提供身份证复印件一张，一寸免冠照片两张）。承包人人员，进入社区后施工服务人员的《工作证》统一佩戴在左胸前，并主动接受社区安全管理人员的检查、核实，违反一次处罚¥200 元。维修负责人处理保修期间所发生的各项维修事务时，必须到维修中心相应的记录表格中登记签名，包括：《钥匙领用登记表》、《维修服务单》等，并请当面核实清楚，领用的钥匙，必须按发包人或管理处规定当日归还。违反一次处罚¥200 元。

6.3. 承包人人员进入业主家中进行维修前，事先应征得业主同意方可进入，不得擅自翻越围墙、阳台、栏杆入内；在业主家中不得随意进入非维修施工作业区域。装修后的房间维修人员应穿着鞋套。违反其中一项一次处罚¥1000 元。

6.4. 承包人人员不得在业主家与业主（住户）或自己的同事发生争吵，说出不文明的语言。如引起住户诉，不论原因，违反一次一人处罚¥2000 元。承包人人员在维修过程中，必须作好施工作业点周边的成品保护，损坏设施、装修、家具由承包人承担赔偿责任，一项一次处以¥2000—5000 元的罚款。同一维修施工需连续多次到业主家中，维修施工人员在离开维修现场时未与业主约定好下一步工序的到场时间和完成时间的，承包人除应承担业主索赔外，一项一次处以¥1000 元的

罚款。

6.5. 承包人人员离开维修现场时必须将施工现场清理整洁，不得有任何遗留物，必须关闭门窗、水、电开关，违反其中一项一次处罚¥1000元；未经允许，承包人人员不得以发包人的名义承担为装修队搬运垃圾，为业主进行装修、改造，一项一次处以¥1000元的罚款，造成所有后果由承包人承担；发包人有对承包人现场违规人员及不服从管理的人员有责令退场的权利，并责令承包人改正或换人；如果承包人不能按照发包人要求改正，发包人将另外委托其他专业公司的人员完成属承包人的修缮任务，发生所有费用由承包人承担；因工作需要发包人召集举行的有关工程质量保修工作会议，在通知到承包人后，如承包人未准时参加或缺席，无故迟到一次处罚¥100元；无故缺席一次处罚¥200元。

6.6. 承包人承诺质量保修联系函上提供的联系方式真实有效，若有变更，需以书面形式知会发包人并由发包人签收，因承包人提供的联系方式有误或不能联系，导致工程质量问题不能得到及时解决，处一项一次¥500元，同时发包人委托第三方单位维修，费用由承包人承担。承包人人员必须佩戴工作证。

6.7. 维修服务工作中，承包人应按照发包人要求的佩戴工作证；承包人人员衣着整洁，礼貌用语，举止文明。

6.8. 成品保护：

6.8.1. 对于业主室内维修应根据情况充分设置成品保护措施，承包人人员入户维修时，应穿鞋套。

6.8.2. 业户家中铺设木地板或复合木地板的，施工前，须对施工范围内、人员及垃圾进出的过道内先用薄膜（厚度3mm以上）满铺，然后再用厚纸板、地毯等防冲撞类材料满铺。

6.8.3. 根据需要，对进户门、户内门及门套用薄膜和硬纸板包裹保护，以避免工具材料及垃圾进出时碰撞破坏。

6.8.4. 施工前，根据业主意见将家具、灯具、空调等物品移至指定地方并遮盖保护，不能移动的塑料薄膜加以覆盖保护。

6.8.5. 施工用梯子等脚部用棉布或橡皮包裹。

6.8.6. 管理人员在维修开工前必须进行现场成品保护情况的检查。

6.8.7. 承包人应按照发包人规定的成品保护标准进行维修，成品保护建议采用统一材料，成品保护进场前需向发包人报备确认，如未按照发包人标准执行经由发包人查实，一次罚款2000元，并且发包人有权将委派他方处理维修并确定价格。所有修复费用及赔偿费可以从发包人支付承包人的包括保修款中扣除，质保金不足时，发包人有权从发包人应支付给承包人的任何款项中直接扣除。

## 七、维修的时间性

7.1. 在保修期内，承包人应安排维修负责人和充足的维修人员常驻现场，做到随叫随到，服务周到，及时处理以上各项工作； 承包人接到发包人的工程质量投诉处理或工程质量缺陷、未完工程通知（包括：口头、电话、书面通知），应立即组织专业技术人员对出现的工程质量问题进行科学的论证，认真组织施工并最终对维修结果承担全部责任。承包人应根据工程实体质量，在工程交付前一个月准备充足的部品、材料、配件，设置库房妥善存放，避免因材料不能及时到场造成的一切损失由承包人承担。同时，承包人授权发包人在材料不及时的情况下，委派他人采购、维修、安装，所有费用从保修款中扣除，质保金不足时，发包人有权从发包人应支付给承包人的任何款项中直接扣除，承包人对此认可。

7.2. 一般常规性工程质量问题，接到发包人通知后，承包人必须 30 分钟内赶到现场，8 小时内完成维修责任，并需业主和发包人管理人员确认。

7.3. 紧急情况（包括但不限于：洁具渗漏水、管道爆管、堵塞冒水、门窗卡死无法开关、电器线路漏电、短路、打火、跳闸、突然停水停电等）承包人必须 30 分钟内赶到现场，4 小时内完成维修工程项目，并需业主和发包人管理人员确认

7.4. 防水工程渗、漏水(包括但不限于：外墙、厨卫间楼板、屋面、门窗塞缝处)30 分钟内赶到现场，采取防护措施防止扩大影响，在天晴情况下同防水承包人 96 小时内协同完成维修工程项目，并需业主和发包人管理人员确认；如有推诿、拖延、不按时、不配合、维修二次以上无效等情况发生，可由发包人另行安排其他单位施工，所发生的所有修复费用及赔偿费用，发包人有权将上述金额在应当支付承包人的任何款项中予以扣除，承包人予以无条件承认。

7.5. 发包人接到用户（业主）报修通知，到现场勘察确认属于保修范围内工程质量问题后，通知承包人维修，在承包人人员到达之前，发包人可采取适当的应急措施，由此发生的费用由责任方承担。

7.6. 由于推诿、拖延、不按时、不履行对房屋业主、发包人的约定或承包人材料配备不及时，发包人有权对承包人进行罚款处理，每次罚款 2000 元，并视为承包人同意由发包人处理，发包人将委派第三方处理，处理结果由用户、发包人签字认可后即生效，不再经由承包人确认（发包人将处理情况知会承包人），因此所发生的一切费用从承包人保修款中扣除。但不解除承包人的任何应负的责任。

7.7. 质保期内如发包人需从承包人购买本合同内所涉及的产品承包人应予以供应，价格按照工程采购价执行。

7.8. 由于承包人无法联系或未按通知时间到场维修或多次维修仍未修缮的，视为承包人同意由发包人直接启用第三方单位处理，不需征得承包人同意。发包人委派他方处理的，处理结果由

用户、发包人签字认可后即生效，不再经由承包人确认（发包人将处理情况通知承包人），因此所发生的所有修复费用及赔偿费用，由发包人直接在应当支付承包人的任何款项中予以扣除，承包人予以无条件承认，但并不等于解除承包人的任何应负的责任。

7.9. 如承包人不能维修或未能在发包人和监理指定的合理期限内维修完好，维修过程中承包人维修质量无法达到发包人及业主要求，发包人有权自行另请他人代为维修并确定价格，所有修复费用及赔偿费用及发包人加收管理费(修复及赔偿费的 15%)，由发包人直接在应当支付承包人的任何款项中予以扣除，承包人予以无条件承认，但并不等于解除承包人的任何应负的责任。

7.10. 质保期内产品损坏的更换时限。承包人责任范围内，有义务确保需方所在城市有适量的备货，未影响业主使用的，承包人对于整套物品（整门、整柜等）的供货安装时间为 20 天，涉及橱柜台板、浴室柜台面等理石或人造石的更换周期为 10 天，柜面等面板的更换时间为 7 天，其他小件的更换时间为 3 天，如承包人无法在约定时间内供货并安装，在征得发包人及业主同意后，承包人需提供可供更换的，不低于原价位的替代品；影响业主使用的，承包人在接到报事当天需完成维修及更换或当天用备品暂时替代，3 天内完成更换。如无原产品，在征得发包人及业主同意后，承包人必须提供可供更换的，不低于原价位的替代品。

7.11. 工地开放、集中交付的维修及更换时限，承包人在工地开放前、集中交付前需 100% 完成承包人自查缺陷问题、发包人查验缺陷问题、客户提出缺陷问题，针对查验出的缺陷问题，需承包人准备充足的部品备货，满足整改期需求。工地开放问题、集中交付问题需 30 天内全部完成（包含更换类问题，更换类维修不得超过 24 小时完成），如承包人无法在约定时间内供货并安装，在征得发包人及业主同意后，承包人需提供可供更换的，不低于原价位的替代品。如无原产品，在征得发包人及业主同意后，承包人必须提供可供更换的，不低于原价位的替代品。承包人不能按时供货，无替代产品提供，发包人有权将上述赔偿金额在应当支付承包人的任何款项中予以扣除，承包人予以无条件承认，但不等于解除承包人的任何应负的责任。

## 八、维修质量控制

8.1. 承包人应选派经验丰富、责任心强、技术水平高的维修人员负责维修工作，本着一次性解决问题的态度处理各项维修工作。一般常规性工程质量问题，承包人保证一次性彻底解决。如出现两次维修，发包人直接另行聘请第三方进行维修，维修价格以及客户投诉所产生的赔偿费用由承包人负责承担，承包人承担全部维修费用从质保金中扣除，质保金不足时，发包人有权从发包人应支付给承包人的任何款项中直接扣除，承包人对此表示同意。

8.2. 因质量问题承包人维修一次后，同一部位在 3 个月内再次出现类似问题，承包人除按合同再次进行维修外，承包人每次每项还需向发包人支付违约金 2000 元直至维修完毕。

8.3. 承包人完成每项工程维修工作后，必须请业主、发包人管理部门在《维修服务单》签字

确认，没有业主的房屋或设施由发包人管理部门签字确认，否则视为未履行保修职责。业主和发包人管理部门的签字确认只是证明承包人已对发包人通知的工程质量问题进行了处理，不承担其他责任。承包人未严格履行上述各项职责，造成不良后果所发生的直接和间接损失均由承包人承担，损失金额将直接从承包人的工程款或保修款中扣除，不再另行知会。

8.4. 对于承包人责任的有系统性问题的部品，发包人有权终止维修动作，要求承包人对问题部品进行更换。

8.5. 承包人人员在工程质量投诉处理过程中有不负责的做法；有推诿、拖延、不按时、不履行对业主和发包人的约定或承诺；有使用不合格的维修材料，有偷工减料的行为。发包人有权另外委托其他专业公司处理，发生一切费用由承包人承担。

8.9. 承包人未严格履行上述各项职责，造成不良后果所发生的直接和间接损失均由承包人承担，发包人有权将上述赔偿金额在应当支付承包人的任何款项中予以扣除，且不再另行知会，承包人予以无条件承认，但不等于解除承包人的任何应负的责任。

## 九、维修作业管理

9.1. 为确保维修操作人员和配合作业人员在维修过程中的安全，特别是外墙维修、雨棚维修等高空作业，承包人需在维修过程中严格遵守以下条款：

9.1.1. 在工作中操作人员和配合作业人员必须按规定穿戴劳动保护用品，长发应束紧不得外露，高处作业时必须系安全带。

9.1.2. 施工机械必须按照出厂使用说明书规定的技术性能、承载能力和使用条件，正确操作，合理使用，严禁超载作业或任意扩大使用范围。

9.1.3. 承包人负责现场全部作业的安全。自维修之日起，直到发包人签收《维修服务单》，人员伤亡以及财产（包括工程本身、设备、材料和施工机械）的损失或损坏，均由承包人承担。

9.1.4. 在施工过程中，承包人应采取合理的措施来保护现场内外环境，并避免由于其操作方法所造成的污染、噪音或其它问题而对人员或公私财产造成的损失或损坏。

9.1.5. 承包人在施工过程中应采取切实可行的施工防火措施，严格管理施工用电。

9.1.6. 承包人在现场需搭设脚手架、维修外墙等高空作业时，应严格遵守相关的安全技术规范：

《施工现场临时用电安全技术规范》JGJ46-2005

《建筑机械使用安全技术规程》JGJ33-2012

《建筑施工扣件式钢管脚手架安全技术规范》JGJ130-2011

《建筑施工门式钢管脚手架安全技术规范》JGJ/T128-2019

9.1.7. 对于目前国家技术规范内要求，所有均需要参照最新版本执行。

9.1.8. 承包人进行高空作业、搭设脚手架或挖地沟等室外维修时，必须执行物业服务中心制订的园区施工管理的规定，设置警示带、警示牌、围挡、地面保护等安全防护措施，如未能按照规定执行，物业服务中心有权暂停现场施工，待符合规定后再继续施工，并由于承包人原因造成影响的工期，由承包人承担所有相关损失。

#### 十、违约责任

10.1. 对于承包人违反本协议的规定或未达到本协议约定的时间和标准的，视为承包人违约，发包人有权另行委托其他单位进行维修，所产生一切费用由承包人承担并加收 15%管理费。此外发包人将视情况从承包人保修金中扣除 2000~30000 元/项不等的违约金。

10.2. 在合同有效期内，双方必须遵守合同的约定和国家及本市的有关规定，否则由违约方承担法律责任。

10.3. 承包人未按合同规定向发包人支付差额款时，应承担逾期付款期间的利息。

#### 十一、质量保修金的结算与支付

11.1. 发包人于每月末将当月发生的保修费用明细表、房主签字认可的保修操作单、费用单以及处罚通知单进行备案。

11.2. 承包人不可撤销地授权发包人直接对维修所发生的费用进行审核，并同意承担经发包人确认的维修费用。发包人代扣除金额从保修款中扣除，不足部分承包人同意另行支付超额部分，承包人应在接到发包人书面通知之日起十个工作日内向发包人补足差额。

11.3. 结算时间按质保期限情况确定。

11.4. 每次质量保修金结算前承包人的质量情况和维修情况需物业公司、发包人签字认可。若物业公司、发包人未认可承包人的质量、维修情况，视为未达到结算条件，质保保修金的结算时间顺延。若质保期内尚有未实际处理完毕的房屋质量问题，及/或双方对应退还的质保金金额结算有异议的，质保金退还的期限顺延至房屋质量问题处理完毕后次月月底前，或顺延至双方对应退还的质保金金额确认一致后次月月底前无息支付。

11.5. 保修期限内出现的工程质量问题，应当保证从修复验收合格之日起一年内在相同部位不出现类似问题，否则，无论是否超出保修期，承包人均应予保修，相应部分保修款待维修完成满六个月后支付。保修金结算后，承包人仍应继续完成保修期限内的保修工作，维修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

#### 十二、考核管控办法

12.1. 承包人维修工作交由发包人委托的第三方单位维修后，承包人需安排至少一名专人驻场，对现场每单维修的维修方案、维修工程量进行确认复核，如承包人未按照发包人要求安排人员驻场，发包人视为承包人默认及认可每单维修的扣款金额，事后无权再次提出扣款金额的异议。

12.2. 承包人应在集中交付前 1 月依据发包人提供的细检报告数据进行备货，如若未按照发包人要求进行备货或未按照规定时间内完成备货，发包人认为承包人无能力做好维修工作，发包人另行委托第三方单位负责后续的质量问题的维修，承包人对此表示同意。

### 十三、其他

13.1 本协议如有未尽事宜，可由双方协商签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

13.2 对工程质量责任发生纠纷的，当事人可以协商解决，协商不成的由项目所在地有管辖权的人民法院起诉。

13.3 本协议自双方盖章之日起生效。

发包人：（盖章）

承包人：（盖章）

单位代表：

单位代表：

时间：年 月 日

时间：年 月 日

附件 2:

## 建设工程廉政责任书

发包人: \_\_\_\_\_

承包人: \_\_\_\_\_

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

### 一、双方的责任

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

1.2 严格执行建设工程合同文件,自觉按合同办事。

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

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

### 二、发包人责任

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

2.1 不得向承包人和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

2.2 不得在承包人和相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用。

2.3 不得要求、暗示或接受承包人和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

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

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

### 三、承包人责任

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

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

3.2 不得以任何理由为发包人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

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

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

#### 四、违约责任

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

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

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

#### 五、责任书有效期

本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

#### 六、责任书份数

本责任书一式二份，发包人承包人各执一份，具有同等效力。

发包人：\_\_\_\_\_（公章）      承包人：\_\_\_\_\_（公章）

法定地址：\_\_\_\_\_      法定地址：\_\_\_\_\_

法定代表人或其      法定代表人或其

委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）      委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

电话：      电话：

开户银行：      开户银行：

账号：      账号：

邮政编码：      邮政编码：

## 第五章 报价清单

1.1 投标人应充分了解施工场地的位置、周边环境、道路、装卸、保管、安装限制以及影响投标报价的其他要素。投标人根据投标设计，结合市场情况进行投标报价。投标报价应根据招标文件中的有关计价要求，并按照下列依据自主报价，但不得低于成本。

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

1.2 投标报价中应考虑招标文件中要求投标人承担的风险范围以及相关的费用。

## 第六章 发包人要求

一、详见招标文件及图纸相关附件

二、建议品牌表

### 主要材料设备品牌表

	材料、设备名称	规格、型号要求	品牌/厂家
一	<b>土建工程</b>		
1	钢筋	按设计/发包人、监理人、代建方要求	沙钢、中天、永钢
2	粉刷石膏	按设计/发包人、监理人、代建方要求	南通北城、江苏迅威、圣戈班
3	水泥	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海螺、华新、磊达
4	商品混凝土	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方考察同意入围的品牌供方
5	内墙乳胶漆、地下室防霉涂料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	立邦、多乐士、三棵树
6	外立面装饰线条	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方考察同意入围的品牌供方
7	防水材料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	东方雨虹、三棵树、北新禹王
8	法合屋面瓦	按设计/发包人、监理人、代建方要求	彩鹏、锦丽煌、纪世陶
9	排水板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	吉尔顺、沪望、三佳
10	PC 构件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方考察同意入围的品牌供方
11	ALC 板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方考察同意入围的品牌供方
12	预应力混凝土管桩	按设计/发包人、监理人、代建方要求	建华、三和、海华
13	预应力混凝土实心方桩	按设计/发包人、监理人、代建方要求	建华、三和、海华
15	防火门	按设计/发包人、监理人、代建方要求	振通、金凯德、三荣
二	<b>安装工程</b>		
(一)	<b>给排水类</b>		
1	PVC 排水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	三德、日丰、中财、公元
2	同层排水	按设计/发包人、监理人、代建方要求	吉博力、恩仕、瓦希
3	PPR 给水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	日丰、中财、伟星
4	不锈钢给水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	维格斯、美亚、福兰特
5	铸铁排水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	河南新光、金晋秋、筑华工品
6	钢塑复合管、镀锌钢管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天津友发、浙江金洲、天津利达
7	沟槽配件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	安徽禹王、济南迈克、上海沪航、山东鲁源
8	阀门	按设计/发包人、监理人、代建方要求	开维喜、凯泰、春江、富山
9	橡塑保温	按设计/发包人、监理人、代建方要求	赢胜、华美、凯门福乐斯、捷诺立
10	水泵	按设计/发包人、监理人、代建方要求	双轮、利欧、东方
(二)	<b>强弱电工程</b>		
1	PVC 电线管、塑料/钢制开关插座底盒	按设计/发包人、监理人、代建方要求	日丰、中财、公元

	及附件		
2	JDG 电线管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天津友发、浙江金洲、天津利达
3	镀锌钢管及配件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	国强、友发、金洲、华岐
4	桥架	按设计/发包人、监理人、代建方要求	江苏中环、上海振大、上海庞大
6	抗震支架	按设计/发包人、监理人、代建方要求	易诺威、山力得、置华抗震
7	户内开关面板、户内插座	按设计/发包人、监理人、代建方要求	罗格朗、松下、公牛
8	电线电缆	按设计/发包人、监理人、代建方要求	亨通、北达、江扬、久盛、起帆
9	综合布线、线缆	按设计/发包人、监理人、代建方要求	春天、帝一、爱普华顿
10	光缆	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天屹、富通、长飞
11	普通灯具	按设计/发包人、监理人、代建方要求	思旭之光、雷士、三雄极光
12	应急疏散灯具	按设计/发包人、监理人、代建方要求	思旭之光、左向、海湾
13	泛光照明LED灯具、光源、芯片	按设计/发包人、监理人、代建方要求	大峡谷、乐雷、上海光联
14	低压元器件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	施耐德、西门子、ABB
15	双电源切换装置	按设计/发包人、监理人、代建方要求	施耐德、西门子、ABB
16	可视对讲、门禁系统	按设计/发包人、监理人、代建方要求	立林、冠林、狄耐克、名欧
17	磁力锁	按设计/发包人、监理人、代建方要求	立林、海康威视、大华
18	红外幕帘探测器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	立林、海康威视、大华
19	可燃气体探测	按设计/发包人、监理人、代建方要求	立林、海康威视、大华
20	可视对讲管理电脑	按设计/发包人、监理人、代建方要求	联想、惠普、戴尔
21	摄像机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、大华、宇视
22	人脸摄像机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、大华、宇视
23	硬盘录像机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、大华、宇视
24	矩阵主机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、大华、宇视
25	管理电脑	按设计/发包人、监理人、代建方要求	联想、惠普、戴尔
26	显示器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、大华、宇视
27	主机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	豪恩、广拓、跃天
28	红外对射	按设计/发包人、监理人、代建方要求	豪恩、广拓、跃天
29	脉冲电网	按设计/发包人、监理人、代建方要求	豪恩、广拓、跃天
30	数据采集器、智能无线通讯座	按设计/发包人、监理人、代建方要求	蓝卡、兰德华、中控
31	喇叭、放大器、分区器、室外背景音乐	按设计/发包人、监理人、代建方要求	DSPPA、TOA、ITC
32	中继台、分路器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	摩托罗拉、海能达、科立讯
33	车辆出入管理软件、挡车器、车牌识别一体摄像机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	捷顺、立林、大华、海康
34	交换机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	华为、华三、思科
35	机柜	按设计/发包人、监理人、代建方要求	图腾、戴尔、一舟
(三)	<b>消防工程</b>		
1	低压元器件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	施耐德、西门子、ABB
2	热镀锌钢管、热镀	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天津友发、浙江金洲、天津利达

	锌无缝管		
3	沟槽管件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	安徽禹王、济南迈克、上海沪航、山东鲁源
4	金属软管、膨胀节、橡胶软接	按设计/发包人、监理人、代建方要求	上海淀山湖、上海环新、日丰
5	闸阀、球阀、截止阀、止回阀、蝶阀、过滤器等	按设计/发包人、监理人、代建方要求	春江、凯泰、富山
6	电动水阀/电磁阀	按设计/发包人、监理人、代建方要求	西门子、江森自控、霍尼韦尔
7	泄压阀\自动排气阀	按设计/发包人、监理人、代建方要求	上海冠龙、埃美柯、天津塘沽瓦特斯
8	水管橡塑保温	按设计/发包人、监理人、代建方要求	凯门福乐斯、江苏赢胜、华美
9	信号阀	按设计/发包人、监理人、代建方要求	上海冠龙、天广、川消
10	压力表	按设计/发包人、监理人、代建方要求	上海仪表厂、南京仪表厂、宁波仪表厂
11	水流指示器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天广、远红、川消
12	水泵接合器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天广、远红、川消
13	压力开关	按设计/发包人、监理人、代建方要求	西门子、江森自控、霍尼韦尔
14	室内消火栓（含箱体水枪、水带、栓口、配套消防卷盘）	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方考察同意入围的品牌供方
15	试验消火栓	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方考察同意入围的品牌供方
16	喷淋头	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天广、远红、川消
17	湿式报警阀	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天广、远红、川消
18	末端试水阀	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天广、远红、川消
19	电线管、JDG管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	天津友发、浙江金洲、天津利达
20	电线、电缆	按设计/发包人、监理人、代建方要求	亨通、北达、江扬、久盛、起帆
22	火灾报警控制器及联动装置	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
23	各类探测器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
24	可燃气体探测器及系统主机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
25	模块、隔离器、报警按钮、报警器等	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
26	电气火灾监控系统	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
27	消防电话控制主机、电话分机、电话手柄、电话插孔	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
28	消防广播及背景音乐广播控制主机、功放、扬声器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾
29	消防电源监控系统、防火门监控系统	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海康威视、泛海三江、北大青鸟、北京利达、海湾

	统		
30	送排风口及普通调节阀、电动风阀	按设计/发包人、监理人、代建方要求	浙江上建、浙江曹娥、上风高科
31	防火阀、排烟阀及消防要求 3C 认证的阀门、风机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	浙江上建、浙江曹娥、上风高科
32	防火包裹	按设计/发包人、监理人、代建方要求	鑫诺、恒邦、赢胜
33	消防泵、喷淋泵、稳压泵（含控制柜）	按设计/发包人、监理人、代建方要求	双轮、东方、白云
	防火复合风管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方考察同意入围的品牌供方
(四)	<b>其他安装工程</b>		
1	太阳能	按设计/发包人、监理人、代建方要求	五星、太阳雨、四季沐歌
2	除湿机	按设计/发包人、监理人、代建方要求	松井、德业、贝菱
3	柜式、挂式空调	按设计/发包人、监理人、代建方要求	美的、海信、格力
4	电梯	按设计/发包人、监理人、代建方要求	上海三菱：LEHY 系列 通力：N Mono 系列，别墅样板：kone Home 系列 日立：GE 系列 OTIS：Gen3 蒂升：meta200，别墅样板：villa 系列
三	<b>外装工程</b>		
(一)	<b>门窗幕墙类</b>		
1	铝型材	按设计/发包人、监理人、代建方要求	栋梁、伟业、亚铝
2	铝板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	恒美（江苏）、七色（山东）、上海吉祥、江苏新立方
3	铝型材、表面处理	按设计/发包人、监理人、代建方要求	立邦、考普乐、江苏恒美、PPG
4	型材隔热材料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	信高（宁波）、优泰（上海）、江苏富莱尼
5	玻璃原片	按设计/发包人、监理人、代建方要求	南玻、台玻、耀皮、信义
6	玻璃深加工（切割、合成中空、钢化等）	按设计/发包人、监理人、代建方要求	南玻、台玻、耀皮、信义
7	中空玻璃隔条	按设计/发包人、监理人、代建方要求	李赛克、圣戈班、春光、瑞格
8	合片胶	按设计/发包人、监理人、代建方要求	中原、之江、硅宝
9	夹胶片	按设计/发包人、监理人、代建方要求	杜邦 PVB、德斯泰、美邦、普利金
10	密封胶条	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海达（江阴）、新安东（宁波）、合和（佛山）
11	组角结构胶、断面胶	按设计/发包人、监理人、代建方要求	德国卫士、全能及同档次经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
12	耐候胶	按设计/发包人、监理人、代建方要求	白云（广州）、之江金鼠（杭州）、安泰（广州）、道康宁
13	五金	按设计/发包人、监理人、代建方要求	合和、坚朗、立兴、国强
14	手摇开窗器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	博科、奥姆勒、坚朗、普威、朗同
15	发泡剂	按设计/发包人、监理人、代建方要求	上海先锋、天元、固诺

16	石材背栓	按设计/发包人、监理人、代建方要求	远大、柏兴、杭州斯泰
18	防火材料（岩棉）	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
19	化学锚栓、机械锚栓	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
20	外墙石材	按设计/发包人、监理人、代建方要求	产地：广东、福建、上海，打样经发包人、监理人、代建方确认
21	旋转（平移）门门机	楼栋单元出入口，按设计/发包人、监理人、代建方要求	门机：多玛、盖泽、皇冠
22	石材防护剂	按设计/发包人、监理人、代建方要求	美国杜邦、美国思康、德国思诺
23	地弹门地弹簧、地锁	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
24	地弹门拉手	按设计/发包人、监理人、代建方要求	经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
25	钢材（含钢副框、预埋铁件）	按设计/发包人、监理人、代建方要求	沙钢、中天、马钢、永钢、宝钢
26	内置百叶	按设计/发包人、监理人、代建方要求	坚朗沐鼎（江苏）、赛迪乐（江苏）、五岳
27	U型玻璃	按设计/发包人、监理人、代建方要求	祥捷、旭日梅兰、阿普尔顿
(二)	<b>保温涂料类</b>		
1	外墙涂料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	三棵树、多乐士、美涂士、嘉宝莉、
2	匀质复合保温板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	扬州市亚太科技发展有限公司、江苏旭朗节能科技有限公司、沃克森
3	岩棉保温	按设计/发包人、监理人、代建方要求	力晶、泰石、新乘
四	<b>地坪漆、标识标牌类</b>		
1	地坪漆（包括不限于楼梯间、地库）	按设计/发包人、监理人、代建方要求	无锡陆辉、中天交通、青岛锐力、浙江安联东升
2	地下室导视系统涂料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	立邦、嘉宝莉、多乐士
五	<b>示范区样板房室内精装工程</b>		
1	墙地砖、岩板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	冠珠、东鹏、诺贝尔、蒙娜丽莎、简一
3	墙纸（墙布）	按设计/发包人、监理人、代建方要求	欣旺、特普丽、锦盛、宝铭 （打样效果需经发包方、代建方确认）
6	涂料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	多乐士、立邦、三棵树
7	厨房水槽、龙头	按设计/发包人、监理人、代建方要求	建霖、科勒、弗兰卡
8	橱柜	按设计/发包人、监理人、代建方要求	欧派、志邦、金牌
9	淋浴房	按设计/发包人、监理人、代建方要求	麦华、朗斯、玫瑰岛
10	洁具	按设计/发包人、监理人、代建方要求	恩仕、杜拉维特、高仪、卡德维
11	卫浴小五金	按设计/发包人、监理人、代建方要求	科勒、帝朗、建霖
12	铝扣板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	友邦、名族、法狮龙
13	灯具	按设计/发包人、监理人、代建方要求	欧普、雷士、西顿、德克司达
14	开关插座	按设计/发包人、监理人、代建方要求	罗格朗、西门子、西蒙、摩根
15	厨房电器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	西门子、博世、伊莱克斯、方太
16	空调	按设计/发包人、监理人、代建方要求	日立、松下、三菱重工、大金
17	新风	按设计/发包人、监理人、代建方要求	松下、迈迪龙、兰舍、爱迪士
18	地暖锅炉	按设计/发包人、监理人、代建方要求	博世、菲斯曼、威能
19	木地板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	贝尔、极爱、水墨江南

20	净水器	按设计/发包人、监理人、代建方要求	滨特尔、3M、A0史密斯
21	阻燃板、防火板、 细木工板、多层板	E1级及以上（杉木）	兔宝宝、美亚环球、莫干山
23	腻子粉	按设计/发包人、监理人、代建方要求	璧丽宝、好雅丽、戴姆乐
24	石膏板	按设计/发包人、监理人、代建方要求	龙牌、可耐福、杰森
25	轻钢龙骨	按设计/发包人、监理人、代建方要求	龙牌、可耐福、杰森
26	石材粘结剂、瓷砖 粘结剂、嵌缝剂	按设计/发包人、监理人、代建方要求	东方雨虹、德高、汉高
27	瓷砖背胶	按设计/发包人、监理人、代建方要求	东方雨虹、德高、汉高
28	耐候密封胶	按设计/发包人、监理人、代建方要求	安泰、陶熙（原道康宁）、硅宝
29	结构耐候胶	按设计/发包人、监理人、代建方要求	安泰、陶熙（原道康宁）、硅宝
30	防水涂料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	东方雨虹、三棵树、北新禹王
31	防腐涂料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	振丰、佐敦、东福
32	防火涂料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	中南、金山、大平
33	石材防护剂	按设计/发包人、监理人、代建方要求	美国杜邦、美国思康、德国思诺
<b>六</b>	<b>室外配套及景观工程</b>		
1	景观灯具	庭院灯：按设计/发包人、监理人、代 建方要求	经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
2		草坪灯：按设计/发包人、监理人、代 建方要求	经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
3		射树灯：按设计/发包人、监理人、代 建方要求	经发包人、监理人、代建方确认优质品牌
4	PPR 给水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	日丰、中财、伟星
5	PE 给水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	日丰、中财、伟星
6	电线	按设计/发包人、监理人、代建方要求	亨通、北达、江扬、久盛、起帆
7	电缆	按设计/发包人、监理人、代建方要求	亨通、北达、江扬、久盛、起帆
8	低压元器件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	北元、德力西、天正、良信
9	UPVC 排水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	三德、日丰、中财、公元
10	HDPE 雨污水管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	公元、中财（不含新华财）、顾地、康泰
11	UPVC 实壁管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	公元、中财（不含新华财）、顾地、康泰
12	球墨铸铁管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	兹氏、国铭、新兴
13	成品检查井、井盖	按设计/发包人、监理人、代建方要求	联塑、公元、中财（不含新华财）
14	PVC 电线管	按设计/发包人、监理人、代建方要求	三德、上海世丰、中财、公元
15	镀锌钢管及配件	按设计/发包人、监理人、代建方要求	国强、金洲、友发、天津（TPCO）
16	PC 砖	颜色、面层需经发包人、监理人、代 建方确认	国星，立凯、宏宇、七彩
17	钢筋	按设计/发包人、监理人、代建方要求	沙钢、永钢、中天
18	水泥	按设计/发包人、监理人、代建方要求	海螺、华新、磊达
19	商品混凝土	按设计/发包人、监理人、代建方要求	南通固盛、上建市南、南通铁建
20	石英砖	颜色、面层需经发包人、监理人、代 建方确认	国星，立凯、坤博
21	围墙涂料	打样需经发包人、监理人、代建方确 认	立邦、多乐士、嘉宝莉、三棵树
22	防水材料	按设计/发包人、监理人、代建方要求	东方雨虹、三棵树、北新禹王
23	水泵	按设计/发包人、监理人、代建方要求	熊猫、凯泉、东方、连成

24	玻璃	打样需经发包人、监理人、代建方确认	南玻、台玻、耀皮、信义
<b>七</b>	<b>入户门</b>		
1	入户门	打样需经发包人、监理人、代建方确认	王力、步阳、星月神、索福、春天
2	电子锁	按设计/发包人、监理人、代建方要求	飞利浦、德斯曼、耶鲁、亚太天能

## 第七章 发包人提供的资料

### 一、详见招标文件及图纸相关附件

## 第八章 投标文件格式

\_\_\_\_\_  
(项目名称)

# 投 标 文 件

招标人：

投标人（盖章）：

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期：        年    月    日

## 一、法定代表人身份证明书（格式以 CA 系统为准）

投标人单位名称：

投标人单位地址：

姓名： 性别：

年龄： 职务：

系（投标人单位名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：（盖单位章）

日期：

备注：若为联合体投标，由牵头单位填写即可。

## 二、授权委托书（格式以 CA 系统为准）

本人 （姓名）系 （投标人单位名称）的法定代表人，现委托 （姓名）（身份证号：）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）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。

代理人： 性别： 年龄：

代理人单位： 部门： 职务：

投标人：（盖单位章）

法定代表人：（签字或印章）

日期：

备注：本授权委托书只需由联合体牵头人提供即可。

### 三、投标函

（招标人）：

1、根据已收到的\_\_\_\_\_（项目名称）的招标文件，我单位将遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定并根据工程招标文件的规定，经考察现场和研究招标文件后，愿以人民币总价大写\_\_\_\_\_（¥：\_\_\_\_\_）的投标报价，按招标文件的要求承包招标范围内的全部内容，修补工程中的任何缺陷。

2、我方保证在收到贵单位发出的书面开工令后立即开工建设，并保证在工期\_\_\_\_\_日历天内竣工（以实际开工令为准，竣工日期以进场后确定的施工进度计划为准）并移交整个工程及相关资料。

3、我单位保证本工程质量达到\_\_\_\_\_；

4、招标文件要求的\_\_\_\_\_元的投标保证金已按招标文件要求提交。

5、如果我方中标，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贵方签订合同，并将按照招标文件规定的时间、数额、方式提交履约担保。

6、贵单位的招标文件、中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同内容。

投标人（盖单位章）：

法人代表人（签字或印章）：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

注：

本投标函总价请各投标人填写至开标记录表（开标一览表），开标记录表（开标一览表）内容不作为评审依据，以投标函为准，但是投标人应填写完整，避免因填写不完整导致未知错误，由此引起的一切后果均由投标人自行承担。以 CA 系统中格式为准。

## 四、投标函附录

条款名称	约定内容	备注
工程总承包项目经理	姓名： 职业资格证书（职称证书）名称及等级：	
设计负责人	姓名： 相关证书（职称证书）名称及等级：	
施工负责人	姓名： 职业资格证书（职称证书）名称及等级：	
投标有效期	天数：___日历天（从投标截止之日算起）	
工期	总工期：天， 设计开工日期：年月日 施工开工日期：年月日 工程竣工日期：年月日 节点工期：	
是否接受招标文件中的合同条款	是	
是否响应招标文件中的技术标准及要求	是	
工程质量	<input type="checkbox"/> 设计： <input type="checkbox"/> 采购： <input type="checkbox"/> 施工： <input type="checkbox"/> 其他：	
再发包工程		
分包工程		
是否响应招标文件中的招标范围	是	
.....		

## 五、工程总承包报价

序号	类别	招标人设定的各类别最高限价 (万元)	设计费单价及工程建设费率	合计	投标人所报各类别 报价(万元)
	第一部分 工程设计 费	1200 万元，单价最高限价详见招标文件	/	元	万元
	第二部分 施工总承包工程费 (含设备 购置费)	施工总承包工程费(含设备购置费)为 76866 万元(暂估价为 17299 万元,暂估价不得调整), 投标人所报费率不得高于 85%。	(76866 万 元-17299 万元)  *__%+172 99 万元	元	万元
投标总价=设计费+施工总承包工程费(含设备购置费)				投标总价:	万 元
注：投标人所报投标总价不得高于招标人设置的最高限价，所报各类别报价不得高于招标人设定的各类别最高限价，否则均按无效报价处理。					

投标人（公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或签章）：

年 月 日

## 六、设计费报价明细表

序号	费用类别	类别	计算口径		报价		
			价格形式 (固定单 价/总价/ 其它)	面积(暂 估) (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	总价 (元)	备注
1	施工图设计 费	住宅一 低层	建筑面 积含不 计容部 分(固 定单 价)	21120.4			规划许可总建筑面积(含不计容) 为准
2		住宅一 洋房		47133.1			规划许可总建筑面积(含不计容) 为准
3		配套用 房		6061.61			规划许可总建筑面积(含不计容) 为准
4		地下储 藏室		8240			规划许可总建筑面积(含不计容) 为准
5		非人防 地下室		33181.4			规划许可总建筑面积(含不计容) 为准
6	大区景观方 案~施工图 设计费		红线内景 观面积 (固定单 价)	34216			面积计算口径为除去建、构筑物 投影面积外部分
7	红线外景观 方案~施工图 设计费		按项收费 总价包干	1			
8	售楼处精装 方案+施工图 设计费	售楼处	暂估建筑 面积(固 定单 价)	350			以精装修施工图纸面积, 作为结 算面积, 若面积超 350 m <sup>2</sup> , 按 350 m <sup>2</sup> 结算
9	地下会所精 装方案+施工 图设计费	地下会 所	暂估建筑 面积(固 定单 价)	1500			以精装修施工图纸面积, 作为结 算面积, 若面积超 1500 m <sup>2</sup> , 按 1500 m <sup>2</sup> 结算
10	展示样板房 精装方案+施 工图设计费 (联排 260 户 型+联排 320 户型)	展示样 板房	套内面积 (固定单 价)	1209			以样板房精装修施工图纸面积, 作为结算面积, 若面积超 1209 m <sup>2</sup> , 按 1209 m <sup>2</sup> 结算
11	展示样板房 精装方案+施 工图设计费 (洋房 180 户 型、洋房 148 户型)	展示样 板房	套内面积 (固定单 价)	285			以样板房精装修施工图纸面积, 作为结算面积, 若面积超 285 m <sup>2</sup> , 按 285 m <sup>2</sup> 结算
12	洋房公区面 积	首层门 厅、地下一 层门 厅、标准 层电 梯厅 带方 案设计	暂估面积 (固定单 价)	150			以对应范围公区装修施工图纸面 积, 重复楼栋只计算一次, 作为 结算面积, 若面积超 150 m <sup>2</sup> , 按 150 m <sup>2</sup> 结算
13	主题架空层	主题架 空层	暂估面积 (固定单 价)	700			以施工图设计范围, 作为结算面 积, 若面积超 700 m <sup>2</sup> , 按 700 m <sup>2</sup> 结算
14	地下光厅	洋房、合 院地下 室光厅	暂估面积 (固定单 价)	500			以施工图设计范围, 重复楼栋只 计算一次, 作为结算面积, 若面 积超 500 m <sup>2</sup> , 按 500 m <sup>2</sup> 结算
15	大区精装修 套图批量	大区套 图	套内面积 (固定单 价)	1500			以施工图设计范围, 重复楼栋只 计算一次, 作为结算面积, 若面 积超 1500 m <sup>2</sup> , 按 1500 m <sup>2</sup> 结算

16	大区精装修 变异户型套 图批量	大区套 图(变 异)	套内面积 (固定单 价)	500			以施工图设计范围,重复楼栋只 计算一次,作为结算面积,若面 积超 500 m <sup>2</sup> ,按 500 m <sup>2</sup> 结算
17	电梯装修费 用	电梯装 修	按项收费 总价包干	1			
18	非主题架空 层面积	非主题 架空层 面积	建筑面积 (固定单 价)	2000			以施工图设计范围,作为结算面 积,若面积超 2000 m <sup>2</sup> ,按 2000 m <sup>2</sup> 结算
19	人防设计(平 时+战时,含 标识、预案)	人防建 筑面积, 平时+战 时	建筑面积 (固定单 价)	4100			规划许可建筑面积(含不计容) 为准
20	综合管网设 计	用地面 积	用地面积 (固定单 价)	49491			管线规划方案、雨污水施工图、 道路施工图、室外消防管线、管 线综合、雨水回收
21	亮化设计(含 示范区部分)	地上总 建筑面 积	暂估面 积,固定 单价	69287.4			规划许可地上总建筑面积(含不 计容)为准
22	示范区幕墙	示范区 幕墙设 计	按项收费 总价包干	1			
23	大区幕墙等	包括但 不限于 幕墙、门 窗等	按项收费 总价包干	1			
24		包括但 不限于 百叶、栏 杆、雨棚 等	按项收费 总价包干	1			
25	智能化设计	智能化 设计(地 上地下 总建筑 面积)	暂估面 积,固定 单价	121000			规划许可总建筑面积(含不计容) 为准
26	泳池深化设 计	泳池及 泳池设 备用房 深化设 计	按项收费 总价包干	1			
27	装配式设计	PC 三板	按项收费 总价包干	1			方案至施工图设计(包审图通过、 技防办评审通过)
28	绿建二星设 计	总价包 干	按项收费 总价包干	1			含土壤氡、电磁辐射检测检测费, 申报费等全部费用,包评审通过;
29	地下室品质 提升	地下品 质提升 设计	按项收费 总价包干	1			包括但不限于品质车库设计/地 库分区设计/墙柱面装饰设计及 导示信息设计/汽车坡道设计/车 道整体装饰设计/车道玄关设计
30	建筑/景观/ 室内标识设 计	总价包 干	按项收费 总价包干	1			包含地面楼栋标识设计、单元标 识标牌设计、户内光厅标识标牌 设计、室外景观标识标牌设计、 建筑外立面标识标牌设计(信报 箱面板设计包含在标识设计中, 二次深化及箱体排布交由信报箱 制作安装单位负责)
31	bim	地上用 地面积+ 地下室	暂估面 积,固定 单价	101203.6 0			规划许可建筑面积(含不计容) 为准

		建筑面 积					
32	二次深化设计	包含但不限于同层排水、钢结构、电梯深化等	按项收费 总价包干	1			包含但不限于同层排水、钢结构、电梯深化等
33	<b>合计总设计费用</b>						

投标人（公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或签章）：

年 月 日

## 七、诚信承诺书

致：\_\_\_\_\_（招标单位全称）

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. 我方拟派项目总承包项目经理\_\_\_\_\_、施工项目负责人\_\_\_\_\_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，确认拟派项目总承包项目经理或施工项目负责人有在建工程，且不符合江苏省建设厅“苏建规字（2017）1号”《省住房和城乡建设厅关于改革和完善房屋建筑和市政基础设施工程招标投标制度的实施意见》附件二《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工招标资格审查办法》第十条第五款的规定，你方即可取消我方中标候选人资格，并同意投标保证金不予退还。

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

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

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

5. 我方承诺不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

6. 我方承诺不存在围标串标、借资质挂靠、恶意竞标等违法违规行为。

7. 如我方中标：

(1)我方承诺在收到中标通知书后，在招标文件规定的期限内与你方签订合同。

(2)我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

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

投标人（盖单位章）：

法人代表人（签字或印章）：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 八、联合体投标协议书（如有）

（所有成员单位名称）自愿组成联合体，共同参加\_\_\_\_\_（项目名称）项目投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

- 1、\_\_\_\_\_（某成员单位名称）为本项目联合体牵头人。
- 2、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标文件编制和合同谈判活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。
- 4、联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行合同，并承担责任。
- 5、联合体各成员单位内部的职责分工如下：  
\_\_\_\_\_（牵头人名称）承担\_\_\_\_\_；  
\_\_\_\_\_（成员名称）承担\_\_\_\_\_；
- 6、联合体中标后，本联合体协议是合同的附件，对联合体各成员单位有合同约束力。
- 7、联合体各方签订本协议后，即认为中标后联合体成员单位完全服从联合体牵头单位的各项管理。
- 8、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。
- 9、本协议书一式\_\_\_\_\_份，联合体成员和招标人各执一份。

投标人（联合体牵头人，盖单位章）：

法人代表人（签字或印章）：

投标人（联合体成员，盖单位章）：

法人代表人（签字或印章）：

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

（注：本协议书需联合体各方实体用印后作为投标材料上传电子投标系统中）

## 九、远程参与开标会议诚信承诺书

致：\_\_\_\_\_（招标人）、南通市公共资源交易中心

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

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

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

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

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

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

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

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

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

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

承诺单位（盖章）：

法定代表人（签名或盖章）：

授权委托人（如有）（签名或盖章）：

年 月 日

## 十、见索即付投标保函（如采用）

我行编号：\_\_\_\_\_

开立日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

致：南通市公共资源交易中心（以下简称“贵方”）

地址：南通市工农南路 150 号南通市政务中心裙楼 4 楼

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

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

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

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

3、投保人与其他投标人串通参与投标的；

4、法律法规及招标文件规定的其他应当不予退还投标保证金情形的。

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

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

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

本保函不可转让，我行对贵方之外任何第三人不承担责任。

签发日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日