

# 都市御景项目 EPC 工程总承包

## 招标文件

项目编号: E3209410002000085001

标段编号: E3209410002000085001001

招标人: 盐城祥亿建设投资有限公司(公章)

法定代表人(或授权委托人) : (签章)

招标代理机构: 江苏中辉工程咨询管理有限公司(公章)

法定代表人(或授权委托人) : (签章)

2026 年 1 月 29 日

都市御景项目EPC工程总承包

# 盐城市建设工程招投标领域 招标人信用承诺书

为营造建设工程招投标公开、公平、公正的环境，树立诚信守法的招标人形象，本单位作出以下承诺：

一、本单位对本次招标所提交的单位基本信息、有关资料等，均合法、真实、准确、有效，无任何伪造、修改、虚假成分，并对所提供资料的真实性负责。

二、严格依照国家和省、市关于招标投标的法律、法规、规章、规范性文件，开展建设工程招标投标活动。积极履行社会责任，拒绝接受任何形式商业贿赂，促进廉政建设。

三、在招投标活动中加强自我约束、自我管理，守合同、重信用。无肢解发包、规避招标、虚假招标、泄露保密资料、排斥歧视潜在投标人或投标人、干扰评标、违约毁约等违法违规行为，不参与围标串标，自觉维护公共资源交易招标投标的良好秩序。

四、严格履行招标人责任制，本项目我单位已建立健全招标投标事项合法合规审查、专家咨询、集体决策等内部控制制度，明确了工作程序和岗位职责；在组织招标前，已按照权责匹配原则确定主要负责人和相关负责人。我单位将积极处理异议投诉，遵守即时信息公示规定，按照时限要求同中标人签订合同，并按合同约定加强施工过程履约管理、及时组织验收和付款。确保招标投标全过程的规范透明、结果的合法公正。

五、全面贯彻落实《保障农民工工资条例》等国家和省、市有关农民工工资支付相关规定，约定拨付人工费用周期比

例，不拖欠农民工工资。

六、按照国家和省、市有关规定确保资金落实到位并按时支付，预付款的比例不低于合同总额的 10%，不得由施工单位垫资建设。

七、本单位承诺加强对投标单位投标、履约行为的管理，如发现相关单位在招投标、履约过程中有不良行为，主动向行政监督部门报告。

八、本单位自觉接受政府部门、行业组织、社会公众、新闻舆论等监督；自愿接受有关行政监督部门的依法检查。如发生违法违规或不良行为，自愿接受有关行政监督部门依法给予的行政处罚(处理)，并依法承担赔偿责任和刑事责任。

法定代表人（签名或盖章）：

单位名称（盖章）：

2026 年 1 月 29 日

# 第一章招标公告（不见面）

## 都市御景项目 EPC 工程总承包招标公告

### 1. 招标条件

本招标项目都市御景项目已由 江苏省盐南高新区经发科技局 以 盐南经科备〔2023〕204号 批准建设，项目业主为盐城祥亿建设投资有限公司，建设资金来自自筹，项目出资比例为 100%。项目已具备招标条件，现对该项目都市御景项目 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：盐南高新区南环路北、解放南路东侧。

2.1.2 建设规模：项目总建设用地面积 68225 平方米，建筑面积约 13 万平方米（最终以规划审批为准），其中包含住宅、配套设施、人防建筑、地下室、绿地建筑等。

2.1.3 估算价：本项目估算价约 80415 万元。

2.1.4 工期要求：总工期要求：约 803 日历天。

设计计划开工日期：2026 年 3 月 20 日

施工计划开工日期：2026 年 6 月 8 日

工程竣工日期：2028 年 4 月 10 日

工程计划竣工验收备案完成日期：2028 年 5 月 30 日

具体开工时间以发包人或发包人授权的监理总工程师签订的开工令为准，中标人须合理安排工期，确保在规定工期内竣工验收交付使用。

#### 2.1.5 其他：

质量要求：合同约定的标准、设计图纸、设计文件中的技术数据和技术条件是工程材料设备采购、施工质量及建筑物竣工验收质量的依据。所有工程设计、采购和施工及双方约定的其他内容须达到建筑物功能需求和国家“合格”标准。

(1) 设计质量标准：所有工程设计须符合现行国家、行业、地方的相关设计规范、标准、规定等要求，确保通过施工图审查（包括各专项审查）。设计单位负责施工图送审、对接及配合并按要求进行修改，进行成本控制及设计优化。

(2) 施工质量标准：符合现行国家施工及验收规范标准要求，符合招标文件、合同中、交底会相关要求，符合国家“合格”标准。

(3) 采购设备标准：所有设备质量等级均为“合格”，并符合招标文件中技术需求、国家现行的相关规范标准及有关部门最新颁布的相应的最新标准，符合招标文件、合同中、交底会相关要求，项目确保按规范和标准验收，且达到国家合格标准。

2.2 招标范围和标段划分：本项目共 1 个标段。招标范围为都市御景项目 EPC 工程总承包，

包括但不限于为保证工程前期开工、工程实施、后续验收所需的各项资料、文件及相关手续的办理及费用（相关文件规定应由招标人承担的费用除外）；项目施工建设及相关物资采购（材料物资及设备）；项目竣工验收（含编制竣工图文件）、移交及缺陷责任期内的保修工作等完成 EPC 合同总承包内容中所有工作。即本项目的勘察设计、采购、施工、试运行、竣工验收、综合验收及相关服务等全过程的 EPC 工程总承包交钥匙工程。其中包括（但不限于）以下内容：

#### 2.2.1 设计方面：

(1) 设计范围：包含（但不限于）都市御景项目全部范围内的勘察、方案设计、施工图设计（包含初步设计、所有专业工程的设计及二次深化设计等）、相关报告文件（含专题研究）编制、优化设计（地库平面布置等）、施工图报审（施工图审查费由招标人支付）、方案论证、绿建三星报审、设计交底、后续设计服务及施工阶段的配合服务，提供现场设计服务、配合人防设计审查和出具平战转换预案、设计变更及分项验收、竣工验收等事项，以及与本项目有关的其他设计咨询服务等，满足绿色建筑三星标识等。设计内容包含（但不限于）地质勘探、桩基、基坑支护及降水设计、地下空间及人防、建筑、三板及装配式设计及深化、结构、给排水、消防、电气、暖通空调、建筑防雷、建筑外立面装饰及深化、室内装修设计、门窗幕墙深化、钢结构深化、栏杆深化、智能化设计（含四网合一、安防、智慧社区、智能家居等）、室外道路（含路灯）、停车场、海绵城市、导视系统（含地上地下标识标牌、车位划线等）、监控及音响系统、综合管网、雨污水及排水系统、室外附属、道路管网、公区装修设计及深化（下沉庭院室外露台、风雨连廊、景观建筑等）、地下室 BIM 设计（含室外管综 BIM 设计）、地下室美化（汽车坡道入口、汽车坡道十字节点、中央车站、地库车道室内提升）、充电桩及充电设施设计、绿色建筑（含绿色建筑咨询服务、申报、取得绿建三星设计标识）、电力设计、样板房室内装修设计、架空层装修设计、售楼处及会所装修设计、示范区公区装修设计（含地下室门厅、首层门厅电梯厅、标准层电梯厅、地库与地下室门厅衔接处局部提升）、大区公共区域设计、满足装配式成品房精装修设计、泛光照明设计（建筑外立面、大门、围墙、示范区、大区灯光设计）、全面及户型优化、景观专项设计（包含指导选苗、地型整理、种苗及景观效果验收等工作内容）、室内专项设计等住宅区内及其配套的所有设计和施工现场全程把控、现场配合及项目总结等服务。招标人保留对设计范围适当调整的权利。

#### (2) 关于绿色建筑的补充说明：

按《绿色建筑设计评价标准》及《江苏省绿色建筑设计标准》中国家三星级绿色建筑设计标准设计，并组织编制本项目的绿色建筑设计标识整体申报材料(其中包括自评报告书、绿评申报书、室外风环境模拟分析报告、室内自然通风模拟分析报告、室内采光模拟分析报告、噪声模拟计算分析说明等辅证材料，以及绿评相关材料的二次整合)，并参与招标人的绿评答辩(包括答辩的联系事宜、PPT 的制作、答辩现场辅助工作、答辩通过后的备案材料的撰写、领取证书等)。包括建筑、结构、给排水、电气、暖通专业针对三星级绿色建筑要求所具备的设计施工图纸以及绿色建筑评价过程中提供技术咨询服务等。

### 2.2.2 手续办理:

为确保本项目整体目标全面实现,承包人协助办理工程前期手续、开工、施工过程及验收交付并配合取得产权证所需的各项手续,包括(但不限于)规划国土(含临时设施)、住建、市政配套、施工许可(含临时施工许可)、专业报建报装、报监、淤泥排放、排污、排水接驳、质量安全监督、合同备案、开工安全生产条件审查、施工监测、施工测绘、白蚁防治、移交城建档馆等,以及配合提供符合盐南高新区报建报验的资料归集及政务平台系统的关联操作;负责办理本工程范围内验收所需的各项手续,办理公安技防验收、电梯验收、环保验收、消防验收(含第三方检测工作及费用)、人防验收(含第三方检测工作及费用)、智能化系统、空调系统、三网、燃气、供水、供电工程节能(含能效测评工作及费用)、分项分部工程验收、绿色建筑创建评审、各专业验收、网络通邮、外接水、外接电、外接气手续、除甲醛、精保洁、档案资料的收集、整理和报送等责任,确保其真实、完整、准确,并承担办理上述所有手续应由中标人缴纳的相关费用[办理手续涉及到应由招标人承担(如规费、市政配套费和人防异地建设费等)的行政事业收费由招标人缴纳。档案整理移交费、各类方案论证费、绿色建筑设计评审(如有)和保险等均由中标人自行承担,包含在报价中。图审费用由招标人支付。

### 2.2.3 施工总承包:

施工总承包范围为:经发包人确认并经审查合格的施工图范围内的所有工程项目,以及保障项目实施的必要施工内容(如红线苗木迁移、临时设施修建、市政开口施工等)。包括(但不限于)房屋建筑与装饰工程[土石方工程、桩基工程、基坑支护工程、降(排)水工程、主体结构工程、砌筑工程、粉刷工程、金属结构工程、木结构工程、门窗工程、屋面及防水工程、保温工程、楼地面工程、外立面装饰及幕墙工程(含坡道钢结构雨棚)、天棚工程、栏杆工程、装修装饰工程(含销售中心、大门、样板房、架空层、公区、地下室会所等所有装修装饰)、地下室工程(含人防)、人防设备(含人防门及通风防化设备)、地下室装修、绿色建筑等]及装配式工程;通用安装工程[电气设备安装工程、给排水工程、建筑智能化工程(含四网合一、安防等)、消防工程、通风空调及防排烟工程、太阳能工程、建筑防雷、电梯工程、抗震支架等];室外及景观绿化工程(包含土方、滤水层、园建、绿化等);其他配套工程[消防和生活水泵房及设备及其装修工程、配套用房及装修工程、垃圾房、公厕及装修、广电、通信配套工程、室外道路(含路灯)、停车场、综合管网、雨污水及排水系统、室外附属工程、海绵城市、导视系统(含地上地下标识标牌等)、监控及音响系统、小区红线内外正式供电工程、小区永久性供水工程、小区标识标牌(划线)及人防标识标牌工程、智能信报箱工程、泛光照明工程、地下室美化工程、充电桩及充电设备安装工程等]所有小区建筑及所有相关配套项目的施工直至竣工验收合格并交付使用。招标人保留对施工范围及分项适当调整的权利。

### 2.2.4 材料设备的采购: 包含设计施工所需的一切材料、设备的采购、安装、调试。

### 2.2.5 项目保修期内的缺陷修复和保修养护工作等。

2.2.6 通过相关部门的各项专业验收和工程竣工验收，全部竣工验收资料移交给招标人。

2.2.7 本项目如因不可抗力原因或任何其他原因暂停或停止实施的，合同终止，按实结算已完成工程量，招标人不补偿任何费用。投标人投标报价时应将上述因素考虑到投标报价中。

2.2.8 本项目的所有竣工保洁与展示区精保洁（白手套擦拭无痕），由中标人负责，并要达到招标人的评估要求，投标人投标报价时应将上述因素考虑到投标报价中。

注：1、工程总承包的施工内容为包工、包料、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包交付、包工程竣工验收备案、包整体移交（含与市城建档案馆、招标人对接移交档案）及试运行（竣工验收合格及缺陷责任期内的保修）。

2、最终施工总承包的范围以经招标人确认并经报审且审查合格的施工图为准，同时招标人保留对上述所列内容作调整的权利，中标人须无条件服从招标人的调整，予以配合，且不得据此提出任何索赔要求。

### 3. 投标人资格要求

3.1 投标人资质等级及范围：投标人应当同时具备下列 3.1.1 和 3.1.2 项资质，并在人员、设备、资金等方面具备相应的工程总承包能力。**且投标人**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均不处于不合格状态**。（仅对企业某项被核查为不达标的资质进行限制）

**招标人在资格预审申请文件递交截止时间或投标文件递交截止时间当日，登录“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”，检查资格预审申请人或者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资格预审申请人和投标人进行截图保存，提供给评标委员会。**

3.1.1 投标人须具有建设行政主管部门核发的工程设计综合甲级资质、建筑行业设计甲级及以上资质、建筑行业（建筑工程专业）甲级及以上资质三项资质中任意一项资质的独立承担民事责任的能力。

3.1.2 施工资质：投标人须具有建设行政主管部门核发的建筑工程施工总承包二级及以上资质，并取得有效的安全生产许可证。

3.2 总承包项目经理须具备下列条件：

3.2.1 总承包项目经理：投标人拟派总承包项目经理必须是投标人本单位正式职工，并取得建筑工程专业一级建造师执业资格和具有《建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证》（B类）证书，或取得一级注册建筑师执业资格，且必须满足下列条件：

- (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) 总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上工程项目担任工程总承包项目经理、施工项目负责人。
- (3) 总承包项目经理无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超

过 5 年的。

本项目招标文件总承包项目经理有在养护期内的绿化养护、市政养护项目的，以及在其他项目担任设计负责人（非总承包项目经理）的，不属于招标公告及文件规定的有在建工程。

**(4) 投标人组建联合体投标的，总承包项目经理必须为牵头单位正式职工。**

3.3 投标人不得有招标文件第二章投标人须知第 1.4.3 项规定的情形。

3.4 本次招标 接受 组建联合体投标。联合体成员不超过 2 家。

采用联合体投标的，应满足招标文件第二章投标人须知第 1.4.2 项的规定。

**3.6 业绩要求：**

3.6.1 总承包项目经理承担过类似工程业绩可以是下列之一；

(1) 工程总承包业绩：总承包项目经理以工程总承包项目经理身份承担过的工程总承包业绩。

(2) 设计业绩：总承包项目经理以设计项目负责人身份承担过的设计业绩或工程总承包项目的设计业绩。

(3) 施工业绩：总承包项目经理以施工项目负责人身份承担过的施工业绩或工程总承包项目的施工业绩。

类似工程业绩是指：单项合同总建筑面积 7.8 万平方米及以上的房屋建筑工程（不包括厂房、物流仓储、仓库。如提供的合同中含厂房、物流仓储、仓库的，应以扣除厂房、物流仓储、仓库相应指标后的业绩为准），且质量达到合格及以上等级。类似工程业绩有效期自 2021 年 1 月 1 日起（以竣工验收时间为准）。上述业绩不是投标人承接的工程，不予认可。须提交的材料及要求，见投标人须知 3.6。

3.7 信誉要求：投标人不得存在下列情形：

(1) 被国家、江苏省省级有关部门及盐城本市市级、盐南高新区有关部门暂停招投标或市场准入资格且在公示处罚期内的。

(2) 在招投标活动中因本招标文件第二章投标人须知 10.1.1、10.1.2 所列的不良行为，在“江苏省建设工程招标网”公示期间的。

(3) 近 3 年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过 5 年的。（均自记录之日起至投标截止日止）

(4) 被人民法院列为失信被执行人的信息正在被“信用中国”、“信用江苏”网站公布的，投标截止时间前失信被执行人信息已撤销或更正的除外。

(5) 投标人作为失信联合惩戒对象被采取依法限制参与建设工程招投标惩戒措施的，且被有关部门推送在“信用中国”、“信用江苏”、“信用盐城”相关网站公示且在有效期内的。

凡存在以上情形之一的，本项目招标人拒绝其投标，一经发现资格审查不予通过，不得被确定为中标候选人、中标人。在一次招投标活动中，相关参与人因上述情形，导致其资格预审不通过或者被取消中标候选人资格、中标人资格的，不因其之后情况的变化，改变已经作出的决定。

3.8 投标申请人须保证代理人、投标承诺的项目部成员均为本单位的正式职工(联合体投标的，代理人及总承包项目经理必须均为牵头单位正式职工)，投标时提供代理人、总承包项目经理从 2025 年 10 月开始至投标截止之日当月至少 1 个月在本单位缴纳养老保险缴费记录证明。（退休人员提供在本单位相关证明）。

3.10 评标前由招标人对照省政府第 120 号令要求，进行评标准备工作，并核实投标人、项目负责人和设计负责人的资质和资格、经历和业绩、在建工程和信用状况等方面的情况。

3.11 投标单位未按照招标文件约定要求提交投标保证金参与投标解密报价的、投标承诺的人员不到场以及其他不良行为，将会被盐城市建设工程企业不良行为管理系统记录，影响后续参加我市招投标活动，请各投标人诚信投标、确保履约。

#### 4. 招标文件的获取

4.1 本公告发布之日起至投标截止时间止，凡有意参加投标人，请登录电子招标投标交易平台获取招标文件。（投标人合理选择下载招标文件时间，逾期未下载造成无法提出答疑、无法投标等情形的，责任自负）。

4.2 招标文件获取方式：投标人使用 CA 数字证书登录“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”选用：<https://ycggzy.jszwfw.gov.cn/gb-web/#/login>。

#### 5. 投标截止时间

5.1 投标截止时间为：2026 年 3 月 10 日 9 时 00 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、评定分离法”，详见附件和招标文件第三章。

#### 8. 发布公告的媒介

本招标公告同步在江苏省公共资源交易平台（<http://jsggzy.jszwfw.gov.cn>）、江苏建设工程招标网（<http://www.jszb.com.cn/jszb>）、盐城市公共资源交易平台（<https://ycggzy.jszwfw.gov.cn>）同步发布。

## 9. 招投标监督管理部门及电话

本项目的招投标活动及其相关当事人应当接受有管辖权的建设工程招标投标行政监督部门依法实施的监督。

**10.本工程严禁挂靠、转包，一经核实挂靠、转包的，将被取消投标、中标资格，并按相关规定进行处罚，直至建议有关部门吊销资质证书。**

## 11 其他

1) 本工程采用电子招标投标方式，并采用远程不见面开标模式。投标人应在投标截止时间前登录“盐城开标大厅系统”，按系统提示完成开标流程。因自身原因导致无法完成投标的，由投标人自行承担后果。制作工具下载地址：盐城市公共资源交易平台---下载中心---广联达制作工具下载 (<http://47.96.237.140:8088/#>)

2) “盐城开标大厅系统”网址为：<https://ycggzy.jszwfw.gov.cn/open/#/login>

3) 本项目投标人须知前附表中从省主体管理平台中获取下载的材料，需要投标人先注册江苏省公共资源交易经营主体管理平台完善资料，登录网址为  
<http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login>

省主体管理平台维护人员联系方式：025-83668675 市信息科号码：0515-69083537

使用移动 CA 办理、登录遇到问题请联系：标信通 APP：400-658-7878 苏招通 APP 盐城专线：18932255322 苏 e 通 APP：400-025-1010 新点标证通 APP：400-998-0000

使用省互联互通小助手 CA 登录遇到问题请联系：CFCA 盐城专线：18932255322 江苏数科 CA(原国信 CA) 盐城专线：0515-88820036

系统操作指导请联系：薛工 13338617805 或 蔡工 15358238096 或 张工 15396887667 或 樊工 15665152340

## 12. 联系方式

招 标 人：盐城祥亿建设投资有限公司

地 址：盐南新区新都街道人民南路 28 号新弄里 13 号楼都市集团 10 楼 1009 室

联系人：马先生

电 话：18451310235

招标代理机构：江苏中辉工程咨询管理有限公司

地 址：淮安市清江浦区伊美翡翠城 9-09 室 309 室

联系人：王先生、李先生

电 话：18361662999、15380542716

2026 年 1 月 29 日

# 评标办法（综合评估，评定分离法）

## 评标办法前附表

本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：先开设计文件及资格审查资料（实行资格后审的）部分，对设计文件及资格审查资料（实行资格后审的）进行评审。在设计文件评审及资格审查（实行资格后审的）合格（得分60%以上，具体合格分在招标文件中明确）的投标人中，只有设计文件得分汇总排在前7名的，才能进入第二阶段开标、评标。设计文件评审合格的投标人少于7名的，全部进入第二阶段开标、评标。

资格评审（实行资格后审的）		
条款号	评审因素	评审标准
1.1.2	营业执照	具备有效的营业执照
	安全生产许可证	具备有效的安全生产许可证（设计单位无须提供）
	资质证书	具备有效的资质证书
	资质等级	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
	财务要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
	业绩要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
	拟派工程总承包项目经理要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
	其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定的其他要求
设计文件评审		
条款号	评审因素	评审标准
2.2.1	设计文件合格性评审	合格分： <u>21</u> （不少于60%）
2.2.1	择优进入第二阶段评审	设计文件合格且排名前 <u>7</u> 名
2.2.2	设计文件得分是否带入第二阶段	√带入口不带入
	.....	.....

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标进行评审。设计文件得分带入第二阶段。

初步评审
------

条款号		评审因素	评审标准
1.1.1	形式性评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致;
		投标函签字盖章	有法定代表人的电子签章并加盖法人电子印章
		报价唯一	只能有一个有效报价
		暗标	符合招标文件有关暗标的要求
1.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		工期	投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		工程质量	投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	投标函附录中承诺的投标有效期符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定;
		其他要求:	无评标办法第 2.2.1.5 条所列情形
<b>详细评审</b>			
条款号	评审因素	评审标准	
1.2.1	商务标	项目管理机构: 详见评标方案	
1.2.2	经济标	工程总承包报价: 详见评标方案	
1.2.3	技术标	方案设计文件: 详见评标方案 项目管理组织方案: 详见评标方案	
2.3.4	评标方式、评审因素及评审顺序	1、评标方式 <input type="checkbox"/> 定性评审 <input checked="" type="checkbox"/> 定量评审 <input type="checkbox"/> 定性+定量评审 2、评审因素: <input checked="" type="checkbox"/> 商务标 <input checked="" type="checkbox"/> 经济标 <input checked="" type="checkbox"/> 技术标 3、评审顺序: <u>技术标→经济标→商务标</u>	
2.3.5	入围下一评审阶段的方法	<input checked="" type="checkbox"/> 优选法: 优选中标候选人数量 5 名, 数量不足的, 按实际计取, 但不得少于 3 名。	
2.5.2	竞争性判断	采用评定分离有效中标候选人数量少于 3 家的:	

	<p><input checked="" type="checkbox"/>本项目不授权评标委员会作出竞争性判断，直接重新招标。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p>
--	---

都市御景项目EPC工程总承包

## 评标方案

分值构成 (总分 100 分)			技术标: 方案设计文件: <u>35</u> 分 项目管理组织方案: <u>7</u> 分 经济标: 工程总承包报价: <u>55</u> 分 商务标: 项目管理机构: <u>3</u> 分
序号	评审项	评分因素(偏差率)	评分标准
1	方案设计文件 (35 分)	1. 设计说明 (4 分)	1. 设计说明能对项目解读充分, 理解深刻, 分析准确, 构思新颖。 2. 项目规划设计各项指标满足任务书及规划设计要点并科学、合理。
		2. 总平面布局 (8 分)	1. 功能分区合理, 交通流线顺畅, 公共空间和私密空间的平衡。 2. 日照、通风等符合规范。 3. 地下空间的高效利用。 4. 需要确保布局的合理性和前瞻性。
		3. 住宅户型设计 (9 分)	1. 户型设计多样化, 符合高端客户需求, 功能布局合理, 采光通风好, 得房率高。 2. 空间灵活性, 兼顾不同家庭结构和市场需求。 3. 创新户型的应用。
		4. 建筑造型 (4 分)	1. 具有美学价值、标志性。 2. 功能与形式统一, 与周围环境相协调, 能够很好的体现建筑风格。

	5. 新技术应用（3分）	新技术应用包括但不限于：绿色建筑技术、集中采暖、净水直饮水等，是否经济性提高效率，同时符合当地人群生活需求。
	6. 设计质量、进度、保密、安全等保证措施（2分）	保证措施方面，设计团队的经验、质量管控流程、进度计划、保密和安全措施，是否有应对风险的计划。
	7. 经济指标和投资估算分析（3分）	经济指标和投资估算，要符合规划要求，成本控制措施，投资回报分析是否合理，是否有优化建议。
	8. 设计深度（2分）	<p>1. 是否符合设计任务书要求。</p> <p>2. 是否符合国家规定的《建筑工程设计文件编制深度规定》。</p>
<p>注：1、设计成果要求详见设计任务书。</p> <p>概念方案设计阶段（本次招标技术标内容）</p> <p>根据发包人要求进行概念方案设计，并制作概念方案文件，概念方案文本包括：</p> <p>1.1 设计说明及主要技术指标（含设计理念等，确保数据的准确性、落地性）</p> <p>1.2 总体概念性规划总平面渲染图、鸟瞰图、单体效果图（日景鸟瞰图1张，夜景鸟瞰图1张，彩平图1张，住宅单体效果图至少2张，商业单体效果图至少1张）</p> <p>1.3 总平面图</p> <p>1.4 区域位置图</p> <p>1.5 分析图（概念方案深度）</p> <p>基地分析图</p> <p>功能分区示意图</p> <p>水体及绿化系统示意图（如有）</p> <p>空间序列及景观轴线分析图</p> <p>交通组织分析图</p> <p>绿化景观图</p> <p>日照分析图（必须符合项目地的规划要求）</p> <p>其他必要的分析图</p>		

		<p>1.6 各业态平面方案初稿</p> <p>1.7 立面意向图</p> <p>以上成果包含但不限于概念方案设计阶段全部内容，承包人可根据需要增加内容，丰富汇报方案。)</p> <p>2、最终设计方案须根据招标人需求调整，中标人须无条件配合。相关费用包含在设计费中不再额外增加。</p> <p>3、除缺少相应内容的评审要点不得分外，各评审点得分最低得分一般不得小于设定分值的 70%。如果得分小于设定分值的 70%，请评委文字描述具体原因。</p> <p>4、方案设计文件各评分点得分取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。</p>
2	工程总承包报价 (55 分)	<p>注：“剔除不可竞争部分”均指招标文件投标人须知前附表 2.4 条明确的不可竞争部分费用，评标时直接引用，不因任何情形改变。</p> <p>本评标办法中有效投标文件评标价（剔除不可竞争部分）指：进入第二阶段评审入围的投标人的有效评标价。</p> <p>评标基准价一经确定后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。第二阶段评审入围投标单位确定后，后续评审过程中因废标、投诉、质疑等造成入围数量不足的，不再替补。</p> <p>以有效投标文件的评标价（剔除不可竞争部分）进行算术平均，该平均值下浮 3%-4.5%（具体数值为 3%、3.5%、4%、4.5%，开标时随机抽取）为评标基准价。有效投标文件的评标价（剔除不可竞争部分）等于评标基准价的得满分；每低于评标基准价 1% 扣 0.1 分；每高于评标基准价 1% 扣 0.6 分。偏离不足 1% 的，按照插入法计算得分。</p> <p>说明：</p> <p>1.评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价；</p> <p>2.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>

3	项目管理组织方案（7分）	1. 总体概述（2分）	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、设计与施工的协调措施等内容进行评分。
		2. 设计管理方案（1分）	对设计执行计划、设计组织实施方案、设计控制措施、设计收尾等内容进行评分。
		3. 施工管理方案（2分）	对施工执行计划、施工进度控制、施工费用控制、施工质量控制、施工安全管理、施工现场管理、施工变更管理等内容进行评分。
		4. 采购管理方案（1分）	对采购工作程序、采购执行计划、采买、催交与检验、运输与交付、采购变更管理、仓储管理等内容进行评分。
		5. 建筑信息模型（BIM）技术（1分）	对建筑信息模型（BIM）技术的使用等内容进行评分。
		注： 1. 项目管理组织方案总篇幅一般不超过 100 页，每超过 1 页扣 0.1 分，扣完为止。 2. 项目管理组织方案各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。项目管理组织方案中（项目管理机构评分点除外）除缺少相应内容的评审要点不得分外，各评审点得分最低得分一般不得小于设定分值的 70%。如果得分小于设定分值的 70%时，请评委文字描述具体原因。	
4	项目管理机构（3分）	对工程总承包项目经理、设计负责人、施工项目经理、项目管理机构人员配置中：一级注册建筑师、一级注册结构师、注册公用设备工程师（给水排水）、注册电气工程师、注册公用设备工程师（暖通空调）、注册一级造价工程师（土木建筑工程）、注册一级建造师（建筑工程）的，以上所有人员的注册执业资格证书需在投标文件中提供原件扫描件。有一个得 0.5 分，本项最多 3 分（同一种注册证书只能计 1 次分，同一人有多个证书的只能计 1 次分，投标时同时提供上述所有计分人员从 2025 年 10 月开始至投标截止之日当月至少 1 个月在本单位缴纳养老保险缴费记录证明。（退休人员提供在本单位相关证明）。	

5	不良记录	该项为扣分项，对投标企业在盐城市建设工程企业不良行为管理系统里存在不良记录，且在公示期内的进行扣分，按照系统里的扣分值直接在总得分里扣除。若联合体方式投标的，牵头单位与联合体均需要参与不良记录评审计分。
---	------	---

## 第二章 投标人须知（不见面）

## 投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：盐城祥亿建设投资有限公司 地址：盐南新区新都街道人民南路 28 号新弄里 13 号楼都市集团 9 楼 908 室 联系人：马先生 电话：18451310235
1.1.3	招标代理机构	名称：江苏中辉工程咨询管理有限公司 地址：淮安市清江浦区伊美翡翠城 9-09 室 309 室 联系人：王先生、李先生 电话：18361662999、15380542716
1.1.4	项目名称	都市御景项目 EPC 工程总承包
1.1.5	建设地点	盐南高新区南环路北、解放南路东侧
1.2.1	资金来源	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	合同价款支付方式	详见合同条款。
1.3.1	招标范围	详见招标公告
1.3.2	要求工期	详见招标公告
1.3.3	质量要求	详见招标公告和合同条款
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	接受，应满足下列要求： (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； (5) 招标人要求投标人提交投标保证金担保的，应当以联

条款号	条款名称	编列内容
		<p>合体各方或者联合体中牵头人的名义提交投标保证担保。以联合体中牵头人名义提交的投标保证担保，对联合体各成员具有约束力。</p> <p>(6) 不同专业组成的联合体，按照联合体协议约定分工承担的工作，认定各自的专业资质。联合体协议约定承担同一专业工作的，应当按照较低的成员资质等级来确定投标资质等级。</p> <p>以上如果违反，与此有关的联合体的投标将全部被拒绝，联合体中标后，其成员不得变更。</p>
1. 5. 2	费用承担和设计成果补偿标准	投标费用由投标人自行负责，招标人对投标人递交的设计成果不予补偿，但设计成果均归招标人所有，如有知识产权纠纷，与招标人无关。
1. 9. 1	踏勘现场	投标人投标时须自行到施工现场进行踏勘，了解招标范围、设计要求、工期要求、工艺要求、工作界面、道路装卸限制，现场水源、电源情况，同时根据招标人对总平面的布置，了解中标后临时设施布置、平面布置要求，现场河、沟、塘对施工的影响，考虑平整场地、河及沟塘回填方案，设计对接，并将上述因素在投标报价时充分考虑，任何因误解工地情况导致的费用索赔招标人不予接受。注：凡参与本工程投标的投标人，视同已踏勘过项目现场和研究了本招标文件的所有内容，并无保留地接受招标文件的所有条款（含招标答疑、补充通知及最高投标限价等）。
1. 10	分包	分包要求：在投标人资质范围内的招标内容原则上不允许分包，若投标人不具备招标范围内某项专业资质能力，招标人允许分包，分包单位需具备相应资质及改善型住宅专业工程业绩，并获得招标人同意。中标人须按照工程总承包合同的约定对招标人负责；分包单位按照分包合同的约定对工程总承包单位负责。中标单位和分包单位就分包工程对招标人承担连带责任。具体详见招标文件投标人须知及合同专用条件中关于分包条款的约定。同时需按《建设项目工程总承包管理规范》GB/T50358-2017 执行。
1. 11	偏 离	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，允许偏离的内容、偏离范围和幅度

条款号	条款名称	编列内容
2.1.1(9)	构成招标文件的其他材料	招标公告、对招标文件所作的澄清、修改和答疑文件。
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	2026年2月20日12时00分
2.2.2	招标文件澄清发布时间	2026年2月20日18时00分
2.4	最高投标限价	<p>本工程设招标估算价，金额为 80415 万元。其中，施工部分金额 78484 万元（含暂列金额 3000 万元）；设计部分金额 1931 万元。</p> <p>本工程不可竞争部分：暂列金额 3000 万元。</p> <p>本工程最高投标限价为 67254.45 万元。其中施工部分最高投标限价金额 65651.72 万元（含暂列金额 3000 万元）；设计部分限价 1602.73 万元。</p> <p>特别提醒：以上估算价、最高投标限价均包含不可竞争部分。建安下浮率按建安估算价计算。（1-施工部分投标金额（扣除暂列金）/78484 万元（扣除暂列金）*100%）。</p>
3.1.1	构成投标文件的材料	<p>1、商务标：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 投标函及投标函附录；</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权委托书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 联合体协议书（如有）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 投标人基本情况表；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 项目管理机构组成表；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 投标人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 拟再发包计划表（如有）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 拟分包计划表（如有）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 资格审查资料（如有）</p> <p>2、经济标：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 工程总承包报价；</p> <p><input type="checkbox"/> 投标分项报价汇总表；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 各投标分项报价明细表；</p> <p>3、技术标：</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p><input checked="" type="checkbox"/>方案设计文件;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>项目管理组织方案;</p> <p><b>从省主体管理平台中获取下载的材料:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业营业执照（如联合体投标的，联合体单位均要提供）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业资质证书（如联合体投标的，按照分工提供对应的资质证书）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业开户许可证明材料（如联合体投标的，联合体单位均要提供）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>安全生产许可证；（如联合体投标的，施工单位提供）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>总承包项目经理的注册执业资格证书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>安全生产考核 B 证（如总承包项目经理为注册建造师，本项必须提供）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>资格条件和计分要求的企业或项目负责人（总承包项目经理）类似工程业绩及真实性的辅助材料（详见投标人须知 3.6.）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标申请人代理人及投标要求提供的总承包项目经理养老保险缴费记录证明；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>评标办法中要求提供的人员计分资料</p> <p><b>无需从省主体管理平台中获取下载，可直接提供扫描件的材料:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标人的法定代表人针对本工程签字盖章的诚信投标承诺书（如有联合体的，牵头方与联合体均需要提供）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>盐城市公共资源交易投标信用承诺书（如有联合体的，牵头方与联合体均需要提供）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>入“江苏省公共资源交易经营主体管理平台”承诺书（如有联合体的，牵头方与联合体均需要提供）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>总承包项目经理投标承诺函</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>法定代表人申明（如有联合体的，牵头方与联合体均需要提供）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标保证金缴纳证明材料（投标人根据正文 3.4 条的有关规定，选择投标保证金的缴纳方式，并提交相应证明材料）：1、对信用服务机构评定为 AA 级及以上的投标人</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>可免交投标保证金，不免除投标人违法、违规、违约责任的承诺。投标时需提供第三方信用报告原件彩色扫描件，且信用报告概述页等内容通过“信用盐城网”可查证。以联合体形式投标的，需牵头单位提供 AA 及以上第三方信用报告，方可免交投标保证金。2、投标保证金信用承诺函（电子签章生成）。具体使用要求详见投标人须知正文 3.4.2 条中的相关内容。3、现金：具体要求详见投标人须知正文 3.4.3.1 条。4、银行保函：具体要求详见投标人须知正文 3.4.3.2 条。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>5、招标人接受担保机构的保函、保险机构的保单等非现金交易担保缴纳方式：具体要求详见投标人须知正文 3.4.3.3 条。</p>
3.2.1	合同价格形式	总价报价，执行中标下浮率
3.2.6	投标报价的其他要求	见招标文件具体条款
3.3.1	投标有效期	投标截止日后 90 日历天
3.4.1	投标保证金递交	投标保证金的形式：详见投标人须知正文 3.4 条
3.4.4	投标保证金退还方式	详见投标人须知正文 3.4.4 条
3.5	是否允许递交备选投标方案	<input type="checkbox"/> 允许 <input checked="" type="checkbox"/> 不允许
3.6.5	近年发生的重大诉讼及仲裁情况	/
3.7.4	技术标暗标要求	<p>技术标（设计方案、项目管理组织方案）采用暗标。不得以任何方式直接或间接泄露投标人身份。按照招标文件设定的各详细评审点上传对应的文件。</p> <p>技术标内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等。对违反以上规定要求者一律按无效标处理。</p>
3.7.5	其他编制要求	本项目为全程电子化招标。
4.2.1	投标截止时间	2026 年 3 月 10 日 9 时 00 分
4.2.3	投标文件上传系统和递交地点	<p>本工程采用电子招标投标方式：</p> <p>（1）电子投标文件递交地点：电子招标投标交易平台</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>(2) 投标文件上传完毕后，投标人可通过电子招标投标交易平台获取已提交投标文件的回执单，作为已递交投标文件的证明。</p> <p>(3) 投标人未在投标文件递交截止时间前将加密的投标文件上传至电子招标投标交易平台，视为放弃其投标。</p>
4.2.4	投标备份文件（如有） 递交时间、地点	<p>递交时间： / 年 / 月 / 日 / 时 / 分前 递交地点：线上提交</p>
5.1.1	开标时间和地点	<p>开标时间：同投标截止时间 开标大厅网址地点： <a href="https://ycggzy.jszwfw.gov.cn//open/#/login">https://ycggzy.jszwfw.gov.cn//open/#/login</a> 本工程实行不见面开标。投标文件递交截止时间前，各投标人的委托代理人或法人代表提前进入盐城开标大厅系统 ( <a href="https://ycggzy.jszwfw.gov.cn//open/#/login">https://ycggzy.jszwfw.gov.cn//open/#/login</a> 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>
5.1.2	参加开标会的投标人代表	<p>开评标全过程中，各投标人参与远程交互的委托代理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委托代理人或法人代表，投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口，投标人自行承担随意更换人员所导致的一切后果。</p>
5.2.1	开标程序	<p>(1) 宣布开标纪律； (2) 宣布招标人、招标代理机构、招投标监管部门、交易中心出席开标会的有关人员姓名；公布投标人名称及电子标书上传情况； (3) 在系统内公布投标人名单并核验投标保证金递交情况，通过开标会议区发出投标文件解密的指令； (4) 投标人在各自地点按规定时间自行实施远程解密其</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>投标文件；</p> <p>(5) 招标人代表解密并导入投标文件；</p> <p>(6) 当众唱标，宣读投标人名称、标段名称、质量标准、工期、报价、总承包项目经理及其他内容；招标人代表随机抽取本招标文件 5.2.1 开标程序</p> <p>约定开标时（盐城开标大厅系统）需要确定的评标基准值算法（如有）及相关系数；（不论几个系数，均由同一个招标人代表抽取）；</p> <p>(7) 若评标基准值计算采用 ABC 合成法的，评标准备工作、初步评审完成后，由招标人代表随机抽取计算基准值相关的投标报价（评标价）；</p> <p>(8) 投标人对开标有异议的，应当在开标现场（盐城开标大厅系统）异议环节提出，由招标人答复并制作记录。未提出异议的视为认同；</p> <p>(9) 开标会议结束</p>
5.2.2	解密时间	投标人解密时间限定在投标文件解密指令发出后 40 分钟完成，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。（友情提示解密时应用生成投标文件的那把锁，不要用其他锁解密，导致解密不了。）
5.4.1	评标准备时间	评标准备时间：开标结束后即进入评标准备
6.1.1	评标委员会的组建	<p>评标委员会构成：不少于 <u>9</u> 人</p> <p>其中招标人评委：<u>1</u> 人，专家不少于 <u>8</u> 人；</p> <p>评标专家确定方式：电脑随机抽取</p>
6.3.1	评标时间	评标时间：开标结束后即开始评标工作
6.4	采用“评定分离”法时：组建监督小组	监督小组由三人组成，一般为招标人本单位或上级单位纪检监察人员或审计人员、工程建设领域相关专业技术人员及职工代表。监督小组对招投标活动全过程进行监督，有权就定标委员会违反定标规则的行为进行质询，确

条款号	条款名称	编列内容
		<p>保定标过程公正、公平。</p> <p>监督小组名单:</p> <p>1.姓名: 杨玉 2.姓名: 陈文韬</p> <p>3.姓名: 王志伟</p>
6.4.2	<p>采用“评定分离”法时: 评标结果(中标候选人) 公示</p>	<p>中标候选人数量: <u>5</u>名。(按照评标结果优劣顺序推荐3至7名不排序的中标候选人,当符合招标文件要求的合格投标人少于招标文件规定的数量,但不少于3名时,全部推荐为中标候选人。)</p> <p>当推荐的有效中标候选人数量少于3家的:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>本项目不授权评标委员会作出竞争性判断,直接重新招标。</p> <p>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>本项目重新公示中标候选人时不增补。</p> <p><input type="checkbox"/>本项目重新公示中标候选人时增补至约定的中标候选人数量。(评标基准价、A、B、C值一经确定,不因后续资格审查否决投标、招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变。)</p>
6.4.3	<p>采用“评定分离”法时: 评标方法</p>	<p>由评标委员会对通过资格审查的投标单位根据技术标、商务标、资信标等综合得分由高到低选取前5名单位,推荐为中标候选人。</p>
7.1.1	<p>是否授权评标委员会确定中标人</p>	<p><input type="checkbox"/>是</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>否</p>
7.1.2	<p>采用“评定分离”法时: 定标方法</p>	<p>定标方法为:</p> <p><input type="checkbox"/>票决定标法:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>集体议事法:</p> <p><input type="checkbox"/>其他定标方法:</p> <p>2.采用“评定分离”法时,定标委员会成员应当符合下列要求:不得与投标人有利害关系,人数为5人以上单数。</p>

条款号	条款名称	编列内容
7.3.1	履约保证金	<p>履约保证金的金额: 中标价 10%, 投标人在收到中标通知书后, 须在 7 日内向招标人按招标文件约定方式足额提交履约保证金, 否则招标人可以取消其中标资格。</p> <p>履约保证金的形式:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <input checked="" type="checkbox"/> 招标人接受中标人从基本账户缴纳的现金或银行保函中任何一种形式的履约保证金。具体形式由投标人自主选择。</li> <li>2. <input checked="" type="checkbox"/> 本工程接受中标人提供的从基本账户缴纳的担保机构保函、保险机构保单等非现金交易担保方式。</li> </ol> <p>详见投标须知正文 7.3 条</p>
8.5.1	异议提出的截止时间及接收异议的联系人和联系方式	<p>异议提出的截止时间: 详见投标人须知正文 8.5.1</p> <p>接收异议联系人: 王先生</p> <p>联系方式: 18361662999</p>
8.5.2	招投标行政监督部门	盐城市住房和城乡建设局建设工程招投标管理办公室
10.1	需要补充的其他内容	/
10.2	采用“评定分离”法的定标方案	具体定标方案详见招标文件第三章评标办法
11		<p>1、本招标文件时间均以中华人民共和国北京时间为准, 所涉及金额的币种均为人民币。</p> <p>凡参与本项目投标的投标人, 视同已踏勘过项目现场和研究了本招标文件的所有内容, 并无保留地接受招标文件的所有条款(含招标答疑、补充通知等)。</p> <p>为防止因开标前集中上传投标文件造成的网络拥堵, 导致投标人无法在投标截止时间前成功上传投标文件, 建议投标人在开标前尽早把投标文件上传到电子招投标交易平台: <a href="https://ycggzy.jszwfw.gov.cn/gb-web/#/login">https://ycggzy.jszwfw.gov.cn/gb-web/#/login</a></p> <p>3. 请统一使用最新版本的投标文件编制工具制作投标文件, 相应软件请至盐城市公共资源交易网下载中心下载---广联达制作工具下载(网址: <a href="http://47.96.237.140:8088/#">http://47.96.237.140:8088/#</a> 选择盐城); 投标文件编制工具软件中, “投标文件格式”根据招标文件要求填写。</p> <p>4、投标文件编制工具会生成两个格式文件① GYCT 、② GYCT2 , 及新建投标存档格式文件③ GTB8 , 其中①开标前上传至电子招投标交易平台系统, ②、③可以刻录到光盘等移动存储介质中做投标备份文件。</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>5、本招标文件未尽事宜，按国家和省法律法规、规章要求处理。</p> <p>6、因本工程采用不见面开标模式，故招标人特别说明如下：</p> <p>①、不见面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。盐城市不见面开标操作手册、盐城市不见面开标系统层面常见问题解答，详见<a href="https://ycggzy.jszwfw.gov.cn/gb-web/#/login">https://ycggzy.jszwfw.gov.cn/gb-web/#/login</a>。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。系统和工具使用问题，参见盐城市公共资源交易平台网站“办事指南”、“信息公开”栏目。</p> <p>③、为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA 锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响）、扫描仪、打印机、传真机、高清视频监控等；建议投标人具备的软件设施有：IE 浏览器（版本必须为 11 及 11 以上），江苏省互联互通版驱动版本。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>④、评标办法及其系数的抽取时，现场数字高频变换，抽取结果随机，抽取人无法人为设定，但受网络带宽、硬件设备等因素影响，远程投标人通过盐城开标大厅系统观看时，可能会感觉数字变化较慢或出现卡顿，此属正常现象，若投标人需要调取开标现场视频影像资料的，可以在评标完成后 3 个工作日内以书面方式提出，逾期的概不受理现场视频调阅申请。</p> <p>7、本招标文件的解释权归招标人所有。</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，现对本标段工程总承包进行招标。

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 本招标项目的合同价款支付方式：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”。

### 1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本项目工程总承包的资格要求，见“投标人须知前附表”。

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

(1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，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。

(6) 不同专业组成的联合体，按照联合体协议约定分工承担的工作，认定各自的专业资质。

联合体协议约定承担同一专业工作的，应当按照较低的成员资质等级来确定投标资质等级。

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) 工程总承包招标的投标人不得是工程总承包项目的代建单位（ / ）、项目管理单位（ / ）、全过程工程咨询单位（江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司）、监理单位（ / ）、造价咨询单位（江苏中辉工程咨询管理有限公司）、招标代理单位（江苏中辉工程咨询管理有限公司）或者与前述单位有利害关系的关联单位。
- (3) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；
- (4) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；
- (5) 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；
- (6) 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；
- (7) 投标人近 3 年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过 5 年的。

1.4.4 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标，违反本规定的，相关投标均无效。

## 1.5 费用承担和设计成果补偿标准

1.5.1 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.5.2 招标人对投标人递交的设计成果不予补偿。

## 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

分包活动应当符合住建部、省工程总承包有关分包的规定，投标人拟在中标后将中标项目依法进行分包的，应符合“投标人须知前附表”规定的要求。

### 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。

### 1.13 同义词语

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

## 2 招标文件

### 2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 报价清单；
- (6) 发包人要求；
- (7) 发包人提供的资料；
- (8) 投标文件格式；
- (9) 投标人须知前附表规定的其他资料。

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，如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。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。

### 2.4 最高投标限价

招标人在发布招标文件时应公布最高投标限价。投标人对最高投标限价有异议的，应向招标人提出。

建设工程发承包，招标文件、施工合同中有关工程计价的条款应根据2013版计价规范的要求制定。

招标文件、施工合同必须明确计价中的风险内容及其范围，不得采用无限风险、所有风险或类似语句规定计价中的风险内容及其范围。在风险因素中，国家法律、法规、规章和政策变化，省级建设行政主管部门发布的建设工程人工工资指导价调整，实行政府定价管理的水、电、燃油、燃气价格调整，应由发包人承担。

本工程最高投标限价金额见“投标人须知前附表”。招标人确需对已发布的最高投标限价进行修改的，将通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。投标人应及时下载该文件，由于投标人未下载该文件造成的投标失败，责任由投标人自行承担。

## 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，投标文件不包括联合体协议书。

### 3.2 投标报价

3.2.1 工程总承包项目的合同价格形式见投标人须知前附表。

3.2.2 投标人应按第八章“投标文件格式”的要求填写价格清单和投标报价。

3.2.3 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。

3.2.4 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标报价总额，应同时修改投标文件“价格清单”中的相应报价，投标报价总额为各分项金额之和。此修改须符合本章第4.3款的有关要求。

3.2.5 投标人的投标报价不得超过最高投标限价。

3.2.6 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.2.7 投标报价统一采用人民币作为计量单位，并且精确到元、角、分（精确到小数点后二位数）。

3.2.8 本工程是设计、采购、施工总承包招标，投标报价应包含但不限于：所有设计费、建筑工程费[所有人工费、设备材料费、机械费、管理费、利润、措施费（包含但不限于安全文明施工措施费、临时设施费，建筑工人实名制费用、智慧工地费用等）、规费、税金]等全部费用。投标人在投标前应复核并确认招标人提供的相关资料，如有疑问的，投标人应在答疑时提出。

3.2.9 中标人负责本项目的勘察服务，若中标人无相应的勘察资质，可分包给具有相应资质的勘察单位。所有勘察成果须满足设计、施工和相关规范要求，如不满足则中标人应组织复勘。投标人投标报价时须综合考虑上述因素，竣工时，招标人不另行增加此项费用。

3.2.10 绿色建筑（绿色建筑设计须确保达到国家绿色建筑现行相关文件规定的星级）设计评审和保险等均由中标人综合考虑在投标报价下浮率中，招标人不另行支付。

3.2.11 项目设计费用包括但不限于招标范围的相关费用（包含方案设计及方案优化费用、初步设计费、施工图设计费等）、获取相关设计资料、专家评审、办公、交通、保险、人员、差旅、税费、专家评审费用、测试工具等费用、批文申报及协调、竣工图、招标文件要求的其他费用等全部价格费用。

3.2.12 项目施工费用包括但不限于招标范围的相关费用、人工费、材料费、机械使用费、管理费、利润、措施费、施工组织及技术措施费、其他项目费、规费、税金、设备主材费、辅材费及招标文件要求的其他费用等审批后施工图纸内的全部施工费用。竣工结算时若承包人完成了发包人所要求的且为合同以外的零星工作或发生非承包人责任的工程量按现场实际完成的工程量经发包人签证确定。

3.2.13 招标人仅提供临时用水、用电接口（注：如现场不具备提供接口条件的，则临时用水、用电均由中标人自行解决并承担费用）和施工场地的现状等（请投标人自行到工地现场察勘）。水电费用由中标人自行挂表并按照相关要求交纳水、电费用。

3.2.14 本项目开工准备由中标人按照招标人要求负责实施并承担相应费用，请各投标人投标报价时综合考虑，结算时不另行增加。

### 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 投标人在递交投标文件的同时，应按规定的金额、形式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。联合体投标的，其投标保证金由联合体各方或者联合体中牵头人递交，并应符合有关规定。

3.4.2 本工程投标保证金数额为：50 万元整。投标人须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账户办理保证金缴纳手续，否则不予接受。投标人可采用现金、银行保函中的任何一种形式缴纳投标保证金，招标人不得限制投标保证金的缴纳方式。

对信用服务机构评定为 AA 级及以上的投标人可免交投标保证金，不免除投标人违法、违规、违约责任的承诺。投标时需提供第三方信用报告原件彩色扫描件，且信用报告概述页等内容通过“信用盐城网”可查证。以联合体形式投标的，需牵头单位提供 AA 及以上第三方信用报告，方可免交投标保证金。同时需将信用报告材料上传至标书制作工具“投标保证金缴纳证明材料”章节中。

根据盐城市行政审批局等四部门印发的《关于规范投标保函保单应用及试行信用承诺替代投标保证金的通知》（盐行审发〔2023〕27号）、《关于继续推行信用承诺替代投标保证金的通知》（盐行审发〔2024〕10号）精神，本工程接受信用良好的投标人以“投标保证金信用承诺函”（格式参照附件A）方式替代投标保证金。使用“投标保证金信用承诺函”替代投标保证金的，投标人须在投标时将“投标保证金信用承诺函”作为投标文件组成部分一并提交给招标人，除法定例外情况，在投标有效期内不得撤销撤回；以联合体形式投标的，联合体各成员均须出具“投标保证金信用承诺函”。具体操作方法为：在投标文件编制工具“投标保证金缴纳证明材料”节点选择“信用承诺”方式，根据模板要求填写，生成 PDF 后进行盖章确认。

在我市公共资源交易领域存在履约不良行为，并在被记录有效期内的投标人，自动丧失在全市工程建设项目建设中使用“投标保证金信用承诺函”资格，视为未按规定缴纳投标保证金。

采用信用承诺替代投标保证金的，不免除投标人违法、违规、违约责任的义务。

3.4.2.1 本工程投标保证金接受担保机构的保函、保险机构的保单等非现金交易担保方式投标保证金。

3.4.3 投标人根据本招标文件约定结合企业实际情况合理选择投标保证金的缴纳形式，不同缴纳形式具有同等法律效力。具体缴纳方式为：

3.4.3.1 现金缴纳方式：招标人委托盐城市公共资源交易中心负责现金投标保证金的管理，投标单位缴纳的投标保证金必须从其基本户转出，并确保在投标文件递交截止时间前到达（以实际到账时间为为准）盐城市公共资源交易中心指定子账号上。指定子账号的获取方法、注意事项等

详见盐城市公共资源交易平台网站“办事指南”栏目“工程类”中《盐城市区建设工程项目现金投标保证金缴纳操作指南》（登录地址 <https://ycggzy.jszwfw.gov.cn/#/detail?id=12172&title=%E5%8A%9E%E4%BA%8B%E6%8C%87%E5%8D%97&type=2&subTitle=%E5%B7%A5%E7%A8%8B%E7%B1%BB>）。同时需将现金缴纳回执上传至标书制作工具“投标保证金缴纳证明材料”章节中。

3.4.3.2 银行保函：投标人必须在投标文件递交截止时间前取得本单位基本账户开户行出具的保函(纸质或者电子件)；纸质保函需在投标截止时间前将原件提交给招标人。同时需将出具的保函材料上传至标书制作工具“投标保证金缴纳证明材料”章节中。否则将一律视为无效，不予接受投标。

3.4.3.3 招标人接受担保机构的保函、保险机构的保单等非现金交易担保缴纳方式的，费用应从基本账户缴纳，投标人投标时同时需将出具的保函（保单）、基本户缴费的回执或证明材料上传至标书制作工具“投标保证金缴纳证明材料”章节中。：

(1) 采用电子保函（保单）缴纳方式：电子保函（保单）保证金缴纳方式按照“一标段一保函、一公告一保函”的原则（即多标段项目每投一个标段须单独开具保函，重新招标的项目需重新开具保函），投标人必须在投标文件递交截止时间前一日的17时前通过盐城市公共资源建设工程保函平台（网址：<http://221.231.4.242:9620/#/login>）办理完成。

投标人采用电子保函（保单）形式缴纳投标保证金的，在投标截止日之前须到相关保函平台中确认是否生效，并确保生效起始时间在本次招标公告发布后、投标截止时间前，否则将视为无效，不予接受投标。

(2) 提供纸质担保机构的保函、保险机构的保单的：需本次投标授权委托人在投标截止时间前将原件提交给招标人。

投标人未按招标文件要求提供投标保证金的，不予接受投标。

#### 3.4.4 投标保证金退还

3.4.4.1 投标保证金退还时间：以现金形式缴纳的保证金，退还投标保证金及银行同期存款利息至投标人的法人基本存款账户。具体退还时间为：中标候选人公示期满后3个工作日内，退还非中标候选人的投标保证金及银行同期存款利息；中标公告发出后3个工作日内，退还未中标的中标候选人的投标保证金及银行同期存款利息；合同签订且交易成交证明书办结后3个工作日内，经招标人同意，退还中标人的投标保证金及银行同期存款利息。保证金退还的操作流程详见第3.4.3.1条相关内容。

以电子保函（保单）、银行保函形式缴纳的保证金按相关协议执行，无需办理退款手续。

特别约定：以现金形式缴纳投标保证金的中标人的保证金，在中标公告发出满6个月后仍未办理退还的，其投标保证金将划转至招标人以下指定账户，由招标人自行管理：

开户行：建行城南支行

开户行账号: 32050173503800002895

账户名称: 盐城祥亿建设投资有限公司

3.4.4.2 有投诉（异议）的项目，中标候选人及异议人（投诉人）投标保证金在招标项目签订合同后予以退还。投诉人故意捏造事实、伪造证明材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的给他人造成的损失的，投诉人依法承担赔偿责任。招标人直接扣减相应数额，确认应予退还保证金的数额，并经监管机构存档后，办理退款手续。以电子保函（保单）形式提交投标保证金的，由被保险人发起理赔申请；以保函形式提供投标保证金的，由开立保函的机构根据招标人通知要求，支付保函中相应的数额给招标人。提供 AA 及以上第三方信用报告、使用“投标保证金信用承诺函”替代投标保证金的，投标单位应支付招标文件中规定的投标保证金数额给招标人。

3.4.4.3 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还，以保函（保单）形式提供投标保证金的，由被保险人发起理赔申请。以银行保函形式提供投标保证金的，由开立保函的银行根据招标人通知要求，支付银行保函中规定的数额给招标人；提供 AA 及以上第三方信用报告、使用“投标保证金信用承诺函”替代投标保证金的，投标单位应支付招标文件中规定的投标保证金数额给招标人。

（1）投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件的；

（2）中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒绝签订合同协议书或未按招标文件规定的提交履约担保。

（3）中标人在签订合同时向招标人提出附加条件；

### 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 资格审查资料

投标人在投标文件中提供的以下资格审查资料必须为原件彩色扫描件（或电子证照），关键信息齐全、清晰可辨（钢印除外）。

（1）投标人有效的营业执照。

（2）投标人有效的资质证书。

（3）投标人有效的安全生产许可证。

（4）总承包项目经理有效的安全生产考核合格证（B类）。

（5）总承包项目经理有效的注册执业资格证书或职称证书、养老保险缴费记录证明。

（6）本招标文件中招标公告 3.6 业绩要求需要投标人提供的业绩的中标通知书、合同、竣工验收证明、以及能证明业绩真实性的辅助材料的彩色扫描件。

（7）投标申请人代理人及投标要求提供的项目部其他人员养老保险缴费记录证明。

### 特别提醒:

- 1、因上述扫描件不清晰无法辨认、或提供的关键信息不全、更新不及时导致投标文件被否决，后果由投标人自负。
- 2、若中标候选人（拟定中标人）上述有关证书有效性被质疑的，被质疑人出具发证机关证明或通过二维码或证书查询系统能够证明有效即可。
- 3、评委评标仅针对投标截止时间前投标人提交的投标文件进行评审，投标人后续撤回、修改、补充、作废省主体管理平台 信息，不影响评委评审结果。投标人若需要更正投标资料信息，应在投标截止时间前撤回投标文件，重新勾选投标资料获取后上传。投标文件递交后，投标人不得对投标资料信息进行改动。

本招标文件要求的企业或项目负责人（总承包项目经理）类似工程业绩，须提交的材料及要求如下：

(1) 中标通知书（非招标项目不需提供，但须提供发包人或主管部门出具的加盖单位公章的直接发包证明）、合同、竣工验收证明（竣工验收证明需经设计、监理、施工、建设单位四方盖公章，否则不予认可）扫描件、以及能证明业绩真实性的辅助材料。注：（能证明业绩真实性的辅助材料主要包括：提供的中标通知书或施工合同已加盖项目所在地工程招投标管理部门或建设行业主管部门备案章；或中标公告官网查询截图；或提供业绩项目所在地工程招投标管理部门或建设行业主管部门出具的业绩真实性书面证明扫描件；或提供该业绩已录入至住房和城乡建设部“全国建筑市场监管公共服务平台”或“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”的查询截图页面，否则业绩不予认可。）

(2) 若需要提供项目负责人（总承包项目经理）类似工程业绩的，若中标通知书、合同中均未体现项目负责人姓名的，需提供招投标或建设主管部门出具的该项目项目负责人证明，否则该项目负责人业绩不予认可。出现中标通知书、施工合同、竣工验收证明、“全国建筑市场监管公共服务平台”、“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”项目负责人姓名出现不一致的，需同时提供建设行业主管部门或招投标主管部门项目负责人变更手续，否则该项目负责人业绩不予认可。变更手续上需明确变更时前一个项目负责人已完成的工作量比例（房屋建筑工程须明确是否在主体结构封顶前变更）。如变更手续上未明确前一个项目负责人已完成的工程量占整个项目工程量的比例，须另提供建设行业主管部门或招投标主管部门出具前一个项目负责人已完成的工程量占整个项目工程量的比例的专项证明，否则该项目负责人业绩不予认可。房屋建筑工程主体结构封顶前、其它工程完成 70%工程量前变更项目负责人的，个人业绩由变更后的人员所有。如业绩工程不止一名项目负责人的，本工程只认可排列第一位的项目负责人业绩。业绩不是投标人承接的工程，不予认可。

(3) 本招标文件要求的相关指标需在提供的中标通知书或合同、竣工验收证明中体现，如提供的中标通知书、合同、竣工验收证明中均未能体现本招标文件要求的相关指标的，须提供业

绩项目所在地工程招投标管理部门或建设行业主管部门出具的能反映相关指标的证明，或通过“全国建筑市场监管公共服务平台”、“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”查询，相关指标能够体现，投标文件中同一指标，不一致的，以最小的为准。

(4) 招标人对投标人提供的中标通知书、合同、竣工验收证明等有关业绩证明材料怀疑涉嫌造假的，招标人认为需要调查取证时，如能够调取到当地主管部门存档资料的，一律以调取的存档资料为准。

注：本招标文件要求的项目负责人奖项、业绩不是投标人承担的，或者合同履行时，项目负责人不具备注册建造师资格或超越注册建造师执业规模范围执业、或未取得安全生产考核合格证书(B证)的，或者项目负责人违反规定同时在两个及以上建设工程项目上担任项目负责人的，涉及奖项、业绩均不予认可。

3.6.1 “投标人基本情况表”应附投标人有效营业执照、资质证书等材料的原件扫描件。

3.6.2 “近年财务状况表”应附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书等原件扫描件，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.6.3 “类似工程业绩情况表”应附中标通知书和合同协议书、工程接收证书（工程竣工验收证书）原件扫描件。

3.6.4 “正在实施和新承接的项目情况表”应附中标通知书和（或）合同协议书原件扫描件。每张表格只填写一个项目，并标明序号。

3.6.5 “近年发生的重大诉讼及仲裁情况”应说明相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书原件扫描件，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.6.6 “投标承诺书”应附录满足招标文件要求的《“江苏省公共资源交易经营主体管理平台”承诺书》、《盐城市公共资源交易投标信用承诺书》、《法定代表人诚信投标承诺书》、《总承包项目经理投标承诺函》。

3.6.7 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，本章第3.6.1项至第3.6.6项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

### 3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第八章“投标文件格式”进行编写，如有必要可自行增加，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 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，并在投标截止时间前上传至“电子招标投标交易平台”中。  
3.7.2 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，并在投标截止时间前上传至“电子招标投标交易平台”中。编制投标文件中用到的移动CA驱动名称

“CA 互认检测安装工具”、硬件 CA 驱动名称“江苏省公共资源交易 CA 互联互通助手”，以上驱动下载地址 <https://ycggzy.jszfw.gov.cn/gb-web/#/login>。

3.7.3 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。

3.7.4 技术标暗标要求见投标人须知前附表。

3.7.5《入“江苏省公共资源交易经营主体管理平台”承诺书》、《法定代表人诚信投标承诺书》、《盐城市公共资源交易投标信用承诺书》《总承包项目经理投标承诺函》（以上格式详细格式见第八章投标文件格式——资格审查资料——投标承诺书，编制时应满足招标文件要求。）

3.7.6《总承包项目经理投标承诺函》中需要投标项目总承包项目经理手动签字后扫描录入到投标文件编制工具中。

3.7.7 投标文件中涉及从省主体管理平台中获取下载的材料见本章第 3.1.1 项，投标人应在相应章节中建立相应附件，对已在投标文件中省主体管理平台下载的材料进行更新完善。

投标人有义务核查投标文件中相应附件，以及从省主体管理平台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、不完整等情形的，投标人应及时更新省主体管理平台相关材料，并重新获取下载相应信息。

从省主体管理平台中获取下载的材料，未按本项要求从省主体管理平台中获取的，在评标时该材料不予认可。

业绩材料中的“中标通知书、合同、竣工验收证明”和奖项材料中的“获奖证书或获奖文件”资料，须通过互联网：“盐城市公共资源交易平台---主体信息”电子件查看模块可以查询，按上述方式查询不到的，视为未提供。（新查询地址：

<https://ycggzy.jszfw.gov.cn/#/subjectInformation?secondId=23&secondCode=mainBodyInfo>

投标人须知前附表 3.1.1 条无需从省主体管理平台中获取下载，可直接提供扫描件的材料，编制投标文件时可以通过省主体库提供或者直接提供扫描件上传至投标文件制作工具其他材料栏。

(如有) 联合体投标的，应由牵头单位下载标书并制作生成投标文件上传至电子招标投标交易平台。联合体单位投标制作标书时，应先插入牵头单位 CA 锁获取牵头单位省主体管理平台数据信息后，拔掉牵头单位 CA 锁再插上被联合体单位的 CA 锁获取被联合体单位省主体管理平台数据。投标人须知前附表 3.1.1 项要求提供的材料，涉及到牵头单位跟被联合体单位的都需从省主体管理平台中获取下载到标书制作工具中。牵头单位和联合体成员单位各自提供的材料需要分别盖各自单位的公章，共同提供的材料需要一同盖公章或联合体牵头单位盖章，其中联合体协议书需要由牵头单位和联合体成员单位一同盖公章。若未按上述要求编制的，将视为未提供相关材料，涉及到资格审查的资料，资格审查不予通过，涉及到计分项的资料，不予计分，责任投标

人自负。请各位投标人注意。

3.7.8 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。

特别提醒：本招标文件要求的所有扫描件资料，均指原件彩色扫描件，否则不予认可。

## 4 投标

### 4.1 投标文件备份的密封和标记

4.1.1 投标文件应使用数字证书认证并加密。

4.1.2 未按本章第 4.1.1 项要求加密和数字证书认证的投标文件，招标人拒收。

### 4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在招标文件规定的投标截止时间前完成投标文件的递交。电子档投标文件的递交是指使用电子招标投标交易平台在投标截止时间前完成投标文件的上传。投标备份文件是否提交由投标人自主决定。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除招标文件另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

**4.2.4 有下列情形之一的投标文件拒收并退回：**

1) 投标文件逾期递交的或者未指定时间内完成投标文件解密的。

2) 投标文件未按照招标文件规定要求提供齐全的。

3) 投标人 CA 锁无法解密投标文件的。

4.2.5 投标备份文件

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。投标备份文件内容包括：\*\*.13jt 格式文件（如有）；造价文件（如有）；\*\*.GTB8 格式文件；施工组织设计、设计方案（如有）；\*\*.GYCT2 未加密的投标文件）（须单独封装）。

②投标备份文件应当存储于光盘等移动存储介质中。

③投标备份文件是否提交由投标人自主决定。是否递交备份文件不影响正常开评标活动的进行。投标备份文件仅在出现因“网上开评标系统”故障，开、评标活动无法正常进行时的特殊情况下使用。若投标人未在投标截止时间前递交投标备份文件，特殊情况下启用备份文件开、评标时，视同放弃投标资格。

“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。

④投标备份文件的递交地点：盐城市公共资源交易中心 4 楼开标一室。

⑤投标备份文件的密封和标记要求：

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。

- 2) 投标备份文件的封袋上应标明招标人名称、标段名称。
- 3) 未按项要求密封的，招标人不予受理投标备份文件。

#### **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（可现场解密，也可在线解密），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. 4 评标准备（清标）**

5. 4. 1 招标人在投标人须知前附表规定的时间进行评标准备（清标）工作。

#### **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。

**投标人有下列行为之一造成招标人重新招标的，招标人重新招标时可以拒绝其参加投标：**

- (一) 资格预审合格后，投标人无正当理由不获取招标文件或者获取招标文件后放弃投标；
- (二) 在投标截止时间后撤销投标文件；
- (三) 放弃中标；
- (四) 串通投标；
- (五) 存在弄虚作假行为；
- (六) 以可能影响履约的异常低价参加投标；
- (七) 其他违反法律、法规的行为。

对三年内在与招标人合同履行过程中被依法判定存在违约行为导致招标人重大损失或者被列入严重失信主体名单的法人、非法人组织或者自然人，依法必须进行招标的项目的招标人可以拒绝其参加投标。

## 6.3 评标

评标委员会在投标人须知前附表规定的时间，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 评标结果（中标候选人）公示

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

6.4.2 采用“评定分离”法的，中标候选人数量见“投标人须知前附表”；评标结果（中标候选人）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。

## 7 合同授予

### 7.1 定标方式

7.1.1 采用综合评估法的，除“投标人须知前附表”规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见“投标人须知前附表”。

7.1.2 采用“评定分离”法的，由招标人根据苏建规字【2025】4号文件精神、盐城市国有资金投资房屋建筑和市政基础设施工程“评定分离”导则，结合项目特点，参照综合评估法的评分办法制定详细定标方案，具体定标方案见第三章评标办法（评定分离）。

### 7.2 中标通知、拟定中标人公示及中标结果公告

7.2.1 采用综合评估法的，评标结果公示期满无异议或投诉的，招标人应在5日内按规定的

格式以书面形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

7.2.2 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。公示内容包括：拟定中标人的名称、投标价格、项目负责人等信息，采用票决法的应当包括推荐中标人的得票情况，采用集体议事法的应当包括定标委员会负责人推荐中标人的理由，提出异议和投诉的渠道方式，以及法律法规和招标文件规定公示的其他内容。

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，同时发布中标人公告。公告内容包括中标人名称、中标价和项目负责人等信息。

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

### 7.3 履约保证金

7.3.1 在签订合同前，中标人应按“投标人须知前附表”规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约保证金。联合体中标的，其履约保证金由牵头人递交，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。

7.3.2 中标人不能按本章第7.3.1项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

### 7.4 签订合同

7.4.1 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。

7.4.2 拟定中标人放弃中标，或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，本工程直接重新招标，不得确定其他投标人为中标人。

投标人存在串通投标、以他人名义投标、弄虚作假等违法违规行为，或者无正当理由放弃投标、中标资格，造成项目招标失败的，不得参加该项目重新招标的投标。

7.4.3 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

10.1 招标人补充的具体其他内容见“投标人须知前附表”。招投标相关单位及个人 在招投标活动中存在以下 10.1.1 以及 10.1.2 条不良行为的，在“江苏省建设工程招标网”公示期间，本项目的招标人拒绝其投标。

**10.1.1 招投标各方主体及个人在招投标活动中违反法律法规和规章规定受到行政处罚的，公示不少于 3 个月。**

**10.1.2 投标人在招投标活动中出现如下不良行为，公示 1-3 个月：**

(1) 除不可抗力的外，资格预审合格的投标人无故不获取招标文件或者获取招标文件后放弃投标，或者投标人在投标截止后无故撤销投标文件等，公示 2 个月；

(2) 递交无竞争力的投标文件的（无竞争力投标是指不以中标为目的的投标，包括投标报价畸高、投标文件故意漏项缺项、 施工组织设计文件不符合篇幅要求、以及故意违反招标文件中已 醒目标识的无效投标条款且事先未质疑等情形），公示 1 个月；

(3) 企业一年内 4 次在全省投诉反映情况不属实，缺乏事实或法律依据的，公示 1 个月；

(4) 投诉人故意捏造事实、伪造证明材料的，或者以非法手段取得证明材料等进行恶意投诉的，公示 3 个月。

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

(一) 资格预审合格的申请人不足三个；

(二) 在投标截止时间届满时提交投标文件的投标人少于三个；

(三) 所有投标均不符合招标文件要求，被评标委员会否决；

(四) 有效投标不足三个，评标委员会认为缺乏竞争性，决定否决全部投标。

有前款情形重新招标，投标人仍少于三个的，属于必须审批、核准的工程建设项目，报经原审批、核准部门审批、核准后可以不再进行招标 其他工程建设项目，招标人可以自行决定不再进行招标。国家另有规定的，从其规定。

10.3 若招标人对材料有特殊要求的，应当使用技术经济指标体现使用性能质量需求，若必须

使用品牌体现性能质量需求的，则在列出品牌时，不能只列某一厂家的产品品牌，必须列出三家及三家以上符合要求的厂家品牌同档次产品供投标人选择。投标人投标时无需选择某一具体品牌，但供货时必须选择其中一种进行供货。如投标人采用推荐品牌以外的其他产品供货的，质量和性能等技术指标必须优于或者相当于推荐品牌，且必须在投标答疑截止时间前向招标人提出，经招标人认可后以答疑文件的形式发出后方可。一旦中标，除发现涉嫌品牌报备、品牌垄断，价格明显高于周边地区市场价，或本地无法供货，提出相关证据经招标人确认外，中标人不得以任何理由更换推荐品牌。同时报经有关部门对该行为进行不正当竞争调查，对涉嫌指定品牌或变相指定品牌的设计单位、工程量清单编制单位记不良行为，限制其我市国有资金项目投标资格，我市国有资金项目招标不得推荐采用该品牌。同等条件下，不得排斥投标人选用盐城市地产品牌进行投标。

10.4 根据《盐城市人民政府关于印发盐城市发展预拌砂浆管理办法的通知》（盐政发【2009】151号）文件精神，盐城市区规划区范围内的房屋建筑及装饰装修工程、市政基础设施工、交通、水利等建设工程禁止在施工现场搅拌砂浆，必须全部使用预拌砂浆。投标人应将使用预拌砂浆费用考虑进投标报价。

10.5 施工现场应在适当位置悬挂施工标识和文明施工标语，危险区域应当设置危险警示标牌和警示灯。现场围护高度设置不低于2.5米按盐建城【2015】4号文要求执行（具体要求由建设单位将文件内容传中标单位，长度根据招标人要求执行）；施工现场车辆按盐市建管字【2013】2号文执行；施工道路进出口和现场内主要交通道路和物料堆放地点全部敷设硬化路面，车辆进出需要有专门的地方进行自动冲洗，施工材料、裸土须进行有效覆盖，现场产生的扬尘采取遮盖、洒水、封闭等有效控制措施，并不间断洒水降尘。发包人和监理单位有权监督承包人的文明施工措施按照相关规定实施到位。现场必须用硬质隔音材料全封闭。由于承包人疏于采取文明施工措施所造成的必要费用的支出，应由承包人支付，承包人未支付或延迟支付的，发包人可从履约保证金中予以提取。

10.6 评标委员会在评标时，发现投标人有疑似串通投标或者弄虚作假骗取中标行为被否决投标的，应当及时将该单位CA锁操作功能锁定，自被锁定之日起至行政处罚意见作出之日起止我市其他依法必招项目拒绝其投标。

本招标文件未尽事宜，按国家和省法律法规、规章要求处理。

## 第三章评标办法（综合评估，评定分离法）

### 评标办法前附表

本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：先开设计文件及资格审查资料（实行资格后审的）部分，对设计文件及资格审查资料（实行资格后审的）进行评审。在设计文件评审及资格审查（实行资格后审的）合格（得分60%以上，具体合格分在招标文件中明确）的投标人中，只有设计文件得分汇总排在前7名的，才能进入第二阶段开标、评标。设计文件评审合格的投标人少于7名的，全部进入第二阶段开标、评标。

资格评审（实行资格后审的）		
条款号	评审因素	评审标准
1.1.2	营业执照	具备有效的营业执照
	安全生产许可证	具备有效的安全生产许可证（设计单位无须提供）
	资质证书	具备有效的资质证书
	资质等级	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
	财务要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
	业绩要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
	拟派工程总承包项目经理要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
	其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定的其他要求
设计文件评审		
条款号	评审因素	评审标准
2.2.1	设计文件合格性评审	合格分： <u>21</u> （不少于60%）
2.2.1	择优进入第二阶段评审	设计文件合格且排名前 <u>7</u> 名
2.2.2	设计文件得分是否带入第二阶段	√带入口不带入
	.....	.....

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标进行评审。设计文件得分带入第二阶段。

初步评审			
条款号	评审因素	评审标准	
1.1.1	形式性评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致；
		投标函签字盖章	有法定代表人的电子签章并加盖法人电子印章
		报价唯一	只能有一个有效报价
		暗标	符合招标文件有关暗标的要求
1.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		工期	投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		工程质量	投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	投标函附录中承诺的投标有效期符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定；
		其他要求：	无评标办法第 2.2.1.5 条所列情形
详细评审			
条款号	评审因素	评审标准	
1.2.1	商务标	项目管理机构：详见评标方案	
1.2.2	经济标	工程总承包报价：详见评标方案	
1.2.3	技术标	方案设计文件：详见评标方案 项目管理组织方案：详见评标方案	
2.3.4	评标方式、评审因素及评审顺序	1、评标方式 <input type="checkbox"/> 定性评审 <input checked="" type="checkbox"/> 定量评审 <input type="checkbox"/> 定性+定量评审 2、评审因素： <input checked="" type="checkbox"/> 商务标 <input checked="" type="checkbox"/> 经济标 <input checked="" type="checkbox"/> 技术标 3、评审顺序：技术标→经济标→商务标	

2.3.5	入围下一评审阶段的方法	<input checked="" type="checkbox"/> 优选法：优选中标候选人数量 5 名，数量不足的，按实际计取，但不得少于 3 名。
2.5.2	竞争性判断	<p>采用评定分离有效中标候选人数量少于 3 家的：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 本项目不授权评标委员会作出竞争性判断，直接重新招标。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p>

## 评标方案

分值构成 (总分 100 分)			技术标: 方案设计文件: <u>35</u> 分 项目管理组织方案: <u>7</u> 分 经济标: 工程总承包报价: <u>55</u> 分 商务标: 项目管理机构: <u>3</u> 分
序号	评审项	评分因素(偏差率)	评分标准
1	方案设计文件 (35 分)	1. 设计说明 (4 分)	1. 设计说明能对项目解读充分, 理解深刻, 分析准确, 构思新颖。 2. 项目规划设计各项指标满足任务书及规划设计要点并科学、合理。
		2. 总平面布局 (8 分)	1. 功能分区合理, 交通流线顺畅, 公共空间和私密空间的平衡。 2. 日照、通风等符合规范。 3. 地下空间的高效利用。 4. 需要确保布局的合理性和前瞻性。
		3. 住宅户型设计 (9 分)	1. 户型设计多样化, 符合高端客户需求, 功能布局合理, 采光通风好, 得房率高。 2. 空间灵活性, 兼顾不同家庭结构和市场需求。 3. 创新户型的应用。
		4. 建筑造型 (4 分)	1. 具有美学价值、标志性。 2. 功能与形式统一, 与周围环境相协调, 能够很好的体现建筑风格。

	5. 新技术应用（3分）	新技术应用包括但不限于：绿色建筑技术、集中采暖、净水直饮水等，是否经济性提高效率，同时符合当地人群生活需求。
	6. 设计质量、进度、保密、安全等保证措施（2分）	保证措施方面，设计团队的经验、质量管控流程、进度计划、保密和安全措施，是否有应对风险的计划。
	7. 经济指标和投资估算分析（3分）	经济指标和投资估算，要符合规划要求，成本控制措施，投资回报分析是否合理，是否有优化建议。
	8. 设计深度（2分）	1. 是否符合设计任务书要求。 2. 是否符合国家规定的《建筑工程设计文件编制深度规定》。
注：1、设计成果要求详见设计任务书。  概念方案设计阶段（本次招标技术标内容）  根据发包人要求进行概念方案设计，并制作概念方案文件，概念方案文本包括：  1.1 设计说明及主要技术指标（含设计理念等，确保数据的准确性、落地性）  1.2 总体概念性规划总平面渲染图、鸟瞰图、单体效果图（日景鸟瞰图1张，夜景鸟瞰图1张，彩平图1张，住宅单体效果图至少2张，商业单体效果图至少1张）  1.3 总平面图  1.4 区域位置图  1.5 分析图（概念方案深度）  基地分析图  功能分区示意图  水体及绿化系统示意图（如有）  空间序列及景观轴线分析图  交通组织分析图  绿化景观图		

		<p>日照分析图（必须符合项目地的规划要求）</p> <p>其他必要的分析图</p> <p>1.6 各业态平面方案初稿</p> <p>1.7 立面意向图</p> <p>以上成果包含但不限于概念方案设计阶段全部内容，承包人可根据需要增加内容，丰富汇报方案。）</p> <p>2、最终设计方案须根据招标人需求调整，中标人须无条件配合。相关费用包含在设计费中不再额外增加。</p> <p>3、除缺少相应内容的评审要点不得分外，各评审点得分最低得分一般不得小于设定分值的 70%。如果得分小于设定分值的 70%，请评委文字描述具体原因。</p> <p>4、方案设计文件各评分点得分取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。</p>
2	工程总承包报价 (55 分)	<p>报价评审（工程总承包范围内的所有费用）(55 分)</p> <p>注：“剔除不可竞争部分”均指招标文件投标人须知前附表 2.4 条明确的不可竞争部分费用，评标时直接引用，不因任何情形改变。 本评标办法中有效投标文件评标价（剔除不可竞争部分）指：进入第二阶段评审入围的投标人的有效评标价。 评标基准价一经确定后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。第二阶段评审入围投标单位确定后，后续评审过程中因废标、投诉、质疑等造成入围数量不足的，不再替补。 以有效投标文件的评标价（剔除不可竞争部分）进行算术平均，该平均值下浮 3%-4.5%（具体数值为 3%、3.5%、4%、4.5%，开标时随机抽取）为评标基准价。有效投标文件的评标价（剔除不可竞争部分）等于评标基准价的得满分；每低于评标基准价 1% 扣 0.1 分；每高于评标基准价 1% 扣 0.6 分。偏离不足 1% 的，按照插入法计算得分。 说明： 1. 评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投</p>

			<p>标报价；</p> <p>2.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>
3	项目管理组织方案（7分）	1. 总体概述（2分）	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、设计与施工的协调措施等内容进行评分。
		2. 设计管理方案（1分）	对设计执行计划、设计组织实施方案、设计控制措施、设计收尾等内容进行评分。
		3. 施工管理方案（2分）	对施工执行计划、施工进度控制、施工费用控制、施工质量控制、施工安全管理、施工现场管理、施工变更管理等内容进行评分。
		4. 采购管理方案（1分）	对采购工作程序、采购执行计划、采买、催交与检验、运输与交付、采购变更管理、仓储管理等内容进行评分。
		5. 建筑信息模型（BIM）技术（1分）	对建筑信息模型（BIM）技术的使用等内容进行评分。
		注：	<p>1. 项目管理组织方案总篇幅一般不超过 100 页，每超过 1 页扣 0.1 分，扣完为止。</p> <p>2. 项目管理组织方案各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。项目管理组织方案中（项目管理机构评分点除外）除缺少相应内容的评审要点不得分外，各评审点得分最低得分一般不得小于设定分值的 70%。如果得分小于设定分值的 70% 时，请评委文字描述具体原因。</p>
4	项目管理机构（3分）		对工程总承包项目经理、设计负责人、施工项目经理、项目管理机构人员配置中：一级注册建筑师、一级注册结构师、注册公用设备工程师（给水排水）、注册电气工程师、注册公用设备工程师（暖通空调）、注册一级造价工程师（土木建筑工程）、注册一级建造师（建筑工程）的，以上所有人员的注册执业资格证书需在投标文件中提供原件扫描件。有一个得 0.5 分，本项最多 3 分（同一种注册证书只能计 1 次分，同一人有

		多个证书的只能计 1 次分，投标时同时提供上述所有计分人员从 2025 年 10 月开始至投标截止之日当月至少 1 个月在本单位缴纳养老保险缴费记录证明。（退休人员提供在本单位相关证明）。
5	不良记录	该项为扣分项，对投标企业在盐城市建设工程企业不良行为管理系统里存在不良记录，且在公示期内的进行扣分，按照系统里的扣分值直接在总得分里扣除。若联合体方式投标的，牵头单位与联合体均需要参与不良记录评审扣分。

## 1. 评审标准

### 1.1 初步评审标准

- 1.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。
- 1.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。
- 1.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

### 1.2 详细评审标准

- 1.2.1 商务标主要由项目管理机构、投标人类似工程业绩、项目负责人（工程总承包项目经理）类似工程业绩等组成，具体评审标准见评标办法前附表及评标方案。
- 1.2.2 经济标主要由投标报价组成，具体评审标准见评标办法前附表及评标方案。
- 1.2.3 技术标主要由设计文件、项目管理组织方案等组成，具体评审标准见评标办法前附表及评标方案。
- 1.2.4 各评审因素的具体分值由招标人参照综合评估法的评分分值制订。

## 2. 评标程序

### 1. 招标人评标准备工作

评标委员会评标前，招标人组织进行评标准备工作，评标准备工作由招标人组建的评标准备工作组负责。

(1)评标准备工作组:评标准备工作组由招标人和其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表组成。

(2)评标准备工作开展时间:招标人将在开标结束后，评标委员会评审前完成评标准备工作。招标人根据评标准备工作量大小，及时完成评标准备工作并适时组织评标委员会评标。

(3)评标准备工作内容:评标准备工作包括投标人资格审查、投标报价审查和其他方面审查三方面内容。对照省政府第 120 号令要求，进行评标准备工作，核实投标人和项目负责人的资质和资格、经历和业绩、保证金缴纳情况、在建工程和信用状况等方面的情况，评标准备阶段发现投标人有可能低于成本或者影响履约的异常低价投标，通知投标人进行书面澄清说明，提请评标

委员会分析研判认定是否作无效标处理。由于投标单位授权委托人联系不上或在规定时间内未能作出书面澄清说明的，被否决投标责任自负。

## 2. 招标人评标准备工作要求

(1) 评标准备工作组应当依据招标文件，采用同样的标准对所有投标文件进行全面的审查，但不对投标文件作出评价。

(2) 评标准备工作完成后，评标准备工作组应当向评标委员会提交评标准备报告，供评标委员会参考，但不承担评标准备报告内容准确性的责任。

(3) 评标准备工作组向评标委员会提供的评标所需的重要信息、数据和评标准备报告不得带有明示或者暗示倾向或者排斥特定投标人的信息。

(4) 评标准备工作人员不得透露对投标文件的审查以及与评标准备有关的其他情况。

(5) 评标准备工作人员应当遵守招标投标法及其实施条例等法律法规中有关评标委员会及其成员的规定和盐城市公共资源交易中心有关评标委员会现场管理的规定。

3. 评标准备工作结束后，评标委员会收到评标准备报告后方可开始评标；评标委员会应当根据招标文件规定，全面、独立评审所有投标文件，并对招标人提供的评标准备报告进行复核，发现错误或者遗漏的，应当进行补正，并承担相应的责任。

### 2.1 第一阶段评审

2.1.1 先开设计文件及资格审查资料（实行资格后审的）部分。评标前，招标人应当组织进行下列评标准备（清标）工作，并向评标委员会提供相关信息；采用电子招标投标的，应当使用电子交易系统自动开展评标准备（清标）工作：

- (一) 根据招标文件，编制评标使用的相应表格；
- (二) 以评标标准和方法为依据，列出第一阶段开标的投标文件部分相对于招标文件的所有偏差，并进行归类汇总；
- (三) 核实投标人和项目负责人的资质和资格、经历和业绩、在建工程和信用状况等方面的情况。

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

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

评标准备（清标）（清标）工作结束后，评标委员会收到评标准备（清标）（清标）报告后方可开始评标；评标委员会要复核评标准备（清标）（清标）报告，并承担相应责任。

2.1.2 评标委员会成员到达评标现场时应在签到表上签到以证明其出席。

2.1.3 评标委员会成员首先推选一名评标委员会负责人，负责评标活动的组织领导工作。

2.1.4 招标人或招标代理机构应向评标委员会提供评标所需的信息和数据。评标委员会负责人应组织评标委员会成员认真研究招标文件，未在招标文件中规定的标准和方法不得作为评标的依据。

2.1.5 评标委员会应当根据招标文件规定，全面、独立评审所有投标文件，并对招标人提供的评标准备（清标）（清标）相关信息进行复核，发现错误或者遗漏的，应当进行补正。

2.1.6 评标委员会先对设计文件及资格审查资料（实行资格后审的）进行评审。在设计文件评审及资格审查（实行资格后审的）合格（得分 60%以上，具体合格分在招标文件中明确）的投标人中，只有设计文件得分汇总排在前若干名的（不少于 5 名，具体数量在招标文件中明确），才能进入第二阶段开标、评标；设计文件评审合格的投标人少于 7 名的，全部进入第二阶段开标、评标。设计文件评审合格分及择优数量见本章前附表。

若第一阶段设计方案评审，招标文件明确入围单位数量末位出现得分并列时，应全部入围参加第二阶段评审。

2.1.7 设计文件得分是否带入第二阶段按照本章前附表规定执行。

2.1.8 评分分值计算保留小数点后两位，第三位“四舍五入”。

## 2.2 第二阶段评审

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。评标前，招标人应当组织进行下列评标准备（清标）工作，并向评标委员会提供相关信息；采用电子招标投标的，应当使用电子交易系统自动开展评标准备（清标）（清标）工作：

（一）对投标报价进行算术性校核；

（二）以评标标准和方法为依据，列出第二阶段开标的投标文件部分相对于招标文件的所有偏差，并进行归类汇总；

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

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

评标委员会应当根据招标文件规定，全面、独立评审所有投标文件，并对招标人提供的评标准备（清标）（清标）相关信息进行复核，发现错误或者遗漏的，应当进行补正。

评标准备（清标）（清标）工作结束后，评标委员会收到评标准备（清标）（清标）报告后方可开始评标；评标委员会要复核评标准备（清标）（清标）报告，并承担相应责任。评标委员会仅针对进入第二阶段的投标文件进行评审。

### 2.2.1 初步评审

#### 2.2.1.1 形式性评审

评标委员会根据本章前附表列出的评审标准，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

#### 2.2.1.2 响应性评审

评标委员会根据本章前附表列出的评审标准，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

2.2.1.3 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，评标委员会应当否决其投标。

- (1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (2) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误、四舍五入原因的除外；

#### 2.2.1.4 澄清、说明或补正

在初步评审过程中，评标委员会应当就投标文件中不明确的内容要求投标人进行澄清、说明或补正，澄清、说明或补正按照本章第 2.4 款的规定进行。

2.2.1.5 投标文件有下列情况之一的，属于重大偏差，视为未能对招标文件作出实质性响应，应当作为无效投标予以否决：

- (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（不见面开标项目不要提供原件）；
- (4) 投标人资质条件不符合国家有关规定，或不满足招标文件规定的资格条件的；
- (5) 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；
- (6) 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，总承包项目经理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；
- (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投标人以影响履约的异常低价投标或者高于招标文件设定的最高投标限价的；
- (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) 投标文件的报价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；
- (13) 未按招标文件要求提供投标保证金的；
- (14) 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；
- (15) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

- (16) 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;
- (17) 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;
- (18) 未按招标文件要求提供电子投标文件, 或者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;
- (19) 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;
- (20) 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;
- (21) 设计方案(或项目管理组织方案)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;
- (22) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的。
- (23) 未按格式要求提交《入“江苏省公共资源交易经营主体管理平台”承诺书》、《法定代表人诚信投标承诺书》、《盐城市公共资源交易投标信用承诺书》《总承包项目经理投标承诺函》的。
- (24) 未按招标文件规定的格式填写, 未按投标文件编制要求编写, 内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的;
- (25) 投标人投标文件中提供的资格审查资料非有效原件彩色扫描件(或电子证照), 或者关键内容模糊、无法辨认的(钢印除外);
- (26) 不同投标人从同一个投标单位或者同一个自然人的互联网协议地址下载招标文件、上传投标文件(含被盐城市公共资源交易系统记录为IP、MAC地址一致的);
- (27) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出或者不同投标人的投标保证金虽然经由投标人自己的基本账户转出, 但所需资金来自同一单位或者个人的账户;
- (28) 参加投标活动的人员为同一标段或者未划分标段的同一招标项目的其他投标人的在职人员;
- (29) 不同投标人的电子投标文件由同一台电子设备编制、打包、加密或者上传;
- (30) 不同投标人的投标文件由同一投标人的电子设备打印、复印;
- (31) 不同投标人编制的投标文件存在两处以上一致性错误的;
- (32) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异。
- (33) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人或同一单位;
- (34) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制。

## 2.2.2 详细评审

2.2.2.1 评标委员会对进入第二阶段投标人的商务技术文件, 按照本章前附表规定的评分标准进行打分, 并按最终得分由高到低顺序推荐投标人须知前附表第7.1.1款规定数量的中标候选人。

综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人自行确定。

2.2.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，第三位“四舍五入”。

### **2.3 投标文件的澄清和补正**

2.3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交的投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

2.3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

2.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

2.3.4 在评标过程中，评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，有可能影响质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，评标委员会应当否决其投标。

### **2.4 推荐中标候选人**

评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

2.4.1 评标委员会应当按照投标人须知前附表 7.1.1 款规定，推荐相应数量的中标候选人。

2.4.2 如果评标委员会根据本章的规定作无效标处理后，有效投标不足三个，评标委员会应当对是否具有竞争性进行判断。有竞争性的，评标委员会继续推荐中标候选人；缺乏竞争的，评标委员会应当否决全部投标。

2.4.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

2.4.4 采用两阶段评审的项目，中标候选人公示后，除中标候选人因评委计分错误、本身投标资料造假、或存在其他应被取消中标资格因素外，针对其他投标企业的质疑、投诉不影响中标候选人排名。

### **2.5 确定中标人**

评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

2.5.1 评标委员会应当按照投标人须知前附表 6.4.2 款规定，推荐相应数量的中标候选人。

2.5.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。评标报告应当明确记录中标候选人的优势、缺点、风险等 评审情况和推荐理由，并对技术、质量、安全、工期的控制能力等提供技术咨询建议。招标人应当自收到评标报告之日起 3 日内依法进行评标结果公示。

2.5.3 中标候选人公示后，除中标候选人因评委计分错误、本身投标资料造假、或存在其他应被取消中标资格因素外，针对其他投标企业的质疑、投诉不影响中标候选人排名。

#### 2.5.4 定标要求

##### 2.5.4.1 定标委员会由招标人自主组建。

定标委员会成员应当符合下列要求：不得与投标人有利害关系，人数为<sub>5</sub>人以上单数，招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二。定标委员会名单在中标结果确定前应当保密。定标委员会应当推荐定标委员会负责人，招标人的法定代表人或者主要负责人参加定标的，由法定代表人或者主要负责人担任定标委员会负责人。定标委员会应当严格按照定标标准和方法进行定标。

2.5.4.2 定标标准：招标人在评标的评审因素基础上，根据报价因素、评标委员会评标报告、设计方案和项目管理组织方案等直接关系到中标后能否良好履约的因素对各中标候选人进行综合商议。

##### 2.5.4.3 定标方法：

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

## 集体议事定标个人评价意见表

招标标段名称: \_\_\_\_\_

投标人名称	
评价意见:	

定标地点:

年   月   日

定标委员 (签名):

**附件5****集体议事定标意见表**

招标标段名称: \_\_\_\_\_

推荐的中标人名称	
推荐理由:	

定标地点:

年   月   日

定标委员会负责人 (签名):

## 通用评标规则

为进一步规范本次招标项目的评标、定标工作，制定本规则。

**一、评标程序：**

资信标、商务标、技术标应分别评审，评审后不得更改。

**二、不规范标书：**评标审查中有发现投标书或投标人行为属不规范者，评标办法采用综合评估法的，经评标委员会认定后减0.3—2分。

**三、计价文件评审规定：**评标委员会认为投标人的投标报价有可能低于其个别成本时，应当要求投标人以书面方式作出澄清，并提供相关证明材料后再进行认定。

**四、打分及有关计算规则：**评委应记名打分，打分未记名的和未按招标文件规定的打分办法打分的，一律按无效票处理。技术类评委打分在所有成员中去掉一个最高评分和一个最低评分后的算术平均值作为投标人该项（不论大项、小项）得分。每大项记分保留三位小数(第四位四舍五入)；评委打分总得分保留二位小数(第三位四舍五入)。计算过程中评标基准价、B、C、D值保留两位小数(第三位四舍五入)。偏离率百分比、报价得分等均保留三位小数(第四位四舍五入)，最终得分保留两位小数(第三位四舍五入)。

**五、得分并列：**投标人得分并列的，须明确中标候选人或需对中标候选人排序的，比较至小数点后第三位值大小，得分高的排名靠前，若第三位仍相同的，由评标委员会按投标报价由低到高进行排序；如投标报价仍相同的，由招标人确定排序。

**六、投标文件中有评标委员会认为需要投标人作出必要澄清、说明的，**投标人接到通知后应当在规定的时间前赶到指定地点接受质询。逾期未赶到的，作自动放弃处理。投标人的澄清、说明应当采用书面形式，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。评标委员会不得暗示或者诱导投标人作出澄清、说明，不得接受投标人主动提出的澄清、说明。

**七、争议处理：**评标中发生重大情况或重大争议，需要进一步调查了解、协调处理的，现场监督人员报监管机构同意后可暂时休会，待有关问题得到澄清后再行复会。休会期间，所有招投标资料一律封存在评标区，所有与会人员一律不得泄露评标情况。

**八、违法违纪行为：**在招投标过程中发生行贿受贿、扰乱招投标活动秩序及其他严重违法违纪行为的，一律取消有关责任人参与招投标活动的资格；已有评审结果的，应宣布评审结果无效。

**九、资格审查及计分的类似工程业绩要求，**投标时须提供符合业绩要求的中标通知书（非招标项目不需提供，但须提供发包人或主管部门出具的加盖单位公章的直接发包证明）、总承包（设计、施工）合同、竣工验收证明（竣工验收证明需经设计、监理、施工、建设单位四方加盖公章，否则不予认可）扫描件、以及能证明业绩真实性的辅助材料。注：（能证明业绩真实性的辅助材料主要包括：提供的中标通知书或合同已加盖项目所在地工程

招投标管理部门或建设主管部门备案章; 或中标公告官网查询截图; 或提供业绩项目所在地工程招投标管理部门或建设主管部门出具的业绩真实性书面证明扫描件; 或提供该业绩已录入至住房和城乡建设部“全国建筑市场监管公共服务平台”或“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”的查询截图页面, 否则业绩不予认可。)

若中标通知书、总承包(设计、施工)合同、竣工验收证明、“全国建筑市场监管公共服务平台”、“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”项目负责人姓名出现不一致的, 需同时提供建设主管部门或招投标主管部门项目负责人变更手续。变更手续上需明确变更时前一个项目负责人已完成的工作量比例(房屋建筑工程须明确是否在主体结构封顶前变更)。如变更手续上未明确前一个项目负责人已完成的工程量占整个项目工程量的比例, 须另提供建设主管部门或招投标主管部门出具前一个项目负责人已完成的工程量占整个项目工程量的比例的专项证明。房屋建筑工程主体结构封顶前、其它工程完成70%工程量前变更项目负责人的, 个人业绩由变更后的人员所有。

招标文件要求的相关指标需在提供的中标通知书或总承包(设计、施工)合同、竣工验收证明中体现, 如提供的中标通知书、总承包(设计、施工)合同、竣工验收证明中均未能体现本招标文件要求的相关指标的, 须提供业绩项目所在地工程招投标管理部门或建设主管部门出具的能反映相关指标的证明, 或通过“全国建筑市场监管公共服务平台”、“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”查询, 相关指标能够体现, 同一指标, 不一致的, 以最小的为准。如业绩工程不止一名项目负责人的, 本工程只认可排列第一位的项目负责人业绩。

业绩不是投标人承接的工程, 不予认可。

中标通知书、合同、竣工验收证明等有关业绩证明材料, 若有投诉、质疑, 当地主管部门有存档资料的, 招标人调查取证时一律以调取的存档资料为准。

## 第四章合同条款及格式

# 建设项目 EPC 工程总承包合同

(示范文本)

中华人民共和国住房和城乡建设部  
国家市场监督管理总局 制定

# 说 明

为指导建设工程项目总承包合同当事人的签约行为，维护合同当事人的合法权益，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》以及相关法律、法规，住房和城乡建设部、市场监管总局对《建设工程项目总承包合同示范文本（试行）》（GF-2011-0216）进行了修订，制定了《建设工程项目总承包合同（示范文本）》（GF-2020-0216）（以下简称《示范文本》）。现就有关问题说明如下：

## 一、《示范文本》的组成

《示范文本》由合同协议书、通用合同条件和专用合同条件三部分组成。

### （一）合同协议书

《示范文本》合同协议书共计 11 条，主要包括：工程概况、合同工期、质量标准、签约合同价与合同价格形式、工程总承包项目经理、合同文件构成、承诺、订立时间、订立地点、合同生效和合同份数，集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。

### （二）通用合同条件

通用合同条件是合同当事人根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等法律法规的规定，就工程总承包项目的实施及相关事项，对合同当事人的权利义务作出的原则性约定。通用合同条件共计 20 条，具体条款分别为：第 1 条 一般约定，第 2 条 发包人，第 3 条 发包人的管理，第 4 条 承包人，第 5 条 设计，第 6 条 材料、工程设备，第 7 条 施工，第 8 条 工期和进度，第 9 条 竣工试验，第 10 条 验收和工程接收，第 11 条 缺陷责任与保修，第 12 条 竣工后试验，第 13 条 变更与调整，第 14 条 合同价格与支付，第 15 条 违约，第 16 条 合同解除，第 17 条 不可抗力，第 18 条 保险，第 19 条 索赔，第 20 条 争议解决。前述条款安排既考虑了现行法律法规对工程总承包活动的有关要求，也考虑了工程总承包项目管理的实际需要。

### （三）专用合同条件

专用合同条件是合同当事人根据不同建设项目的特性和具体情况，通过双方的谈判、协商对通用合同条件原则性约定细化、完善、补充、修改或另行约定的合同条件。在编写专用合同条件时，应注意以下事项：

1. 专用合同条件的编号应与相应的通用合同条件的编号一致；
2. 在专用合同条件中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的通用合同条件进行细化、完善、补充、修改或另行约定，如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”；
3. 对于在专用合同条件中未列出的通用合同条件中的条款，合同当事人根据建设项目的具体情况认为需要进行细化、完善、补充、修改或另行约定的，可在专用合同条件中，以同一条款号增加相关条款的内容。

## 二、《示范文本》的适用范围

《示范文本》适用于房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包承发包活动。

## 三、《示范文本》的性质

《示范文本》为推荐使用的非强制性使用文本。合同当事人可结合建设工程具体情况，参照《示范文本》订立合同，并按照法律法规和合同约定承担相应的法律责任及合同权利义务。

**四、其他说明：**本项目先期开发范围分阶段实施，发包人将视开发进度分期签订施工合同。

# 第一部分合同协议书

发包人（全称）：盐城祥亿建设投资有限公司

承包人（全称）：\_\_\_\_\_（牵头单位）

承包人（全称）：\_\_\_\_\_（联合体成员单位）（如有）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就都市御景项目的工程总承包及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

## 一、工程概况

1. 工程名称：都市御景项目 EPC 工程总承包。
2. 工程地点：盐城市盐南高新区解放路东、南环路北。
3. 工程审批、核准或备案文号：\_\_\_\_\_。
4. 资金来源：自筹。
5. 工程内容及规模：项目总建设用地面积 68225 平方米，建筑面积约 13 万平方米（最终以规划审批为准），其中包含住宅、配套设施、人防建筑、地下室、绿地建筑等。
6. 工程承包范围：

承包施工内容为都市御景项目 EPC 工程总承包，包括但不限于为保证工程前期开工、工程施工、后续验收所需的各项资料、文件及相关手续的办理及费用（相关文件规定应由发包人承担的费用除外）；项目施工建设及相关物资采购（材料物资及设备）；项目竣工验收（含编制竣工图文件）、移交及缺陷责任期内的保修工作等完成 EPC 合同总承包内容中所有工作。即本项目的设计、采购、施工、试运行、竣工验收、综合验收及相关服务等全过程的 EPC 工程总承包交钥匙工程全部费用（包括招标文件约定以外一切风险费、不可预见费等）。具体包括（但不限于）以下内容：

### 6.1 设计服务内容：

(1) 设计范围：包含（但不限于）都市御景项目全部范围内的勘察、方案设计、施工图设计（包含初步设计、所有专业工程的设计及二次深化设计等）、相关报告文件（含专题研究）编制、优化设计（地库平面布置等）、施工图报审（施工图审查费由招标人支付）、方案论证、绿建三星报审、设计交底、后续设计服务及施工阶段的配合服务，提供现场设计服务、配合人防设计审查和出具平战转换预案、设计变更及分项验收、竣工验收等事项，以及与本项目有关的其他设计咨询服务等，满足绿色建筑三星标识等。设计内容包含（但不限于）地质勘探、桩基、基坑支护及降水设计、地下空间及人防、建筑、三板及装配式设计及深化、结构、给排水、消防、电气、暖通空调、建筑防雷、建筑外立面装饰及深化、室内装修设计、门窗幕墙深化、钢结构深化、栏杆深化、智能化设计（含四网合一、安防、智慧社区、智慧家居等）、室外道路（含路灯）、停车场、海绵城市、导视系统（含地上地下标识标牌、车位划线等）、监控及音响系统、综合管网、雨污水及排水系统、室外附属、道路管网、公区装修设计及深化（下沉庭院室外露台、风雨连廊、景观建筑等）、地下室 BIM 设计

(含室外管综 BIM 设计)、地下室美化(汽车坡道入口、汽车坡道十字节点、中央车站、地库车道室内提升)、充电桩及充电设施设计、绿色建筑(含绿色建筑咨询服务、申报、取得绿建三星设计标识)、电力设计、样板房室内装修设计、架空层装修设计、售楼处及会所装修设计、销售中心、样板房、大门等示范区公区装修设计(含地下室门厅、首层门厅电梯厅、标准层电梯厅、地库与地下室门厅衔接处局部提升)、大区公共区域设计、满足装配式成品房精装修设计、泛光照明设计(建筑外立面、大门、围墙、销售中心、样板房、大门等示范区、大区灯光设计)、全面及户型优化、景观专项设计(包含指导选苗、地型整理、种苗及景观效果验收等工作内容)、室内专项设计等住宅区内及其配套的所有设计和施工现场全程把控、现场配合及项目总结等服务。招标人保留对设计范围适当调整的权利。

#### (2) 关于绿色建筑的补充说明:

按《绿色建筑设计评价标准》及《江苏省绿色建筑设计标准》中国家三星级绿色建筑设计标准设计，并组织编制本项目的绿色建筑设计标识整体申报材料(其中包括自评报告书、绿评申报书、室外风环境模拟分析报告、室内自然通风模拟分析报告、室内采光模拟分析报告、噪声模拟计算分析说明等辅证材料，以及绿评相关材料的二次整合)，并参与发包人的绿评答辩(包括答辩的联系事宜、PPT 的制作、答辩现场辅助工作、答辩通过后的备案材料的撰写、领取证书等)。包括建筑、结构、给排水、电气、暖通专业针对三星级绿色建筑要求所具备的设计施工图纸以及绿色建筑评价过程中提供技术咨询服务等。

#### 6.2 施工总承包范围和内容:

施工总承包范围为: 经发包人确认并经审查合格的施工图范围内的所有工程项目，以及保障项目实施的必要施工内容(如红线苗木迁移、临时设施修建、市政开口施工等)。包括(但不限于)房屋建筑工程与装饰工程[土石方工程、桩基工程、基坑支护工程、降(排)水工程、主体结构工程、砌筑工程、粉刷工程、金属结构工程、木结构工程、门窗工程、屋面及防水工程、保温工程、楼地面工程、外立面装饰及幕墙工程(含坡道钢结构雨棚)、天棚工程、栏杆工程、装修装饰工程(含销售中心、大门、样板房、架空层、公区、地下室会所等所有装修装饰)、地下室工程(含人防)、人防设备(含人防门及通风防化设备)、地下室装修、绿色建筑等]及装配式工程; 通用安装工程[电气设备安装工程、给排水工程、建筑智能化工程(含四网合一、安防等)、消防工程、通风空调及防排烟工程、太阳能工程、建筑防雷、电梯工程、抗震支架等]; 室外及景观绿化工程(包含土方、滤水层、园建、绿化等); 其他配套工程[消防和生活水泵房及设备及其装修工程、配套用房及装修工程、垃圾房、公厕及装修、广电、通信配套工程、室外道路(含路灯)、停车场、综合管网、雨污水及排水系统、室外附属工程、海绵城市、导视系统(含地上地下标识标牌等)、监控及音响系统、小区红线内外正式供电工程、小区永久性供水工程、小区标识标牌(划线)及人防标识标牌工程、智能信报箱工程、泛光照明工程、地下室美化工程、充电桩及充电设备安装工程等]所有小区建筑及所有相关配套项目的施工直至竣工验收合格并交付使用。发包人保留对施工范围及分项适当调整的权利。

#### 6.3 手续办理:

为确保本项目整体目标全面实现，承包人协助办理工程前期手续、开工、施工过程及验收交付并配合取得产权证所需的各项手续，包括（但不限于）规划国土（含临时设施）、住建、市政配套、施工许可（含临时施工许可）、专业报建报装、报监、淤泥排放、排污、排水接驳、质量安全监督、合同备案、开工安全生产条件审查、施工监测、施工测绘、白蚁防治、移交城建档案馆等，以及配合提供符合盐南高新区报建报验的资料归集及政务平台系统的关联操作；负责办理本工程范围内验收所需的各项手续，办理公安技防验收、电梯验收、环保验收、消防验收（含第三方消防检测工作及费用）、人防验收（含第三方检测工作及费用）、防雷、节能（含能效测评工作及费用）、分项分部工程验收、绿色建筑创建评审、各专业验收、网络通邮、外接水、外接电、外接气手续、除甲醛、精保洁、档案资料的收集、整理和报送责任，确保其真实、完整、准确，并承担办理上述所有手续应由中标人缴纳的相关费用[办理手续涉及到应由发包人承担（如规费、市政配套费和人防异地建设费等）的行政事业收费由发包人缴纳。档案整理移交费、各类方案论证费、绿色建筑设计评审（如有）和保险等均由承包人自行承担，包含在报价中。图审费用由发包人支付]。

6.4 材料设备的采购：包含设计施工所需的一切材料设备的采购。

6.5 项目保修期内的缺陷修复和保修养护工作等。

6.6 通过相关部门的各项专业验收和工程竣工验收，全部竣工验收资料移交给发包人。

6.7 本项目如因不可抗力原因或任何其他原因暂停或停止实施的，合同终止，按实结算已完成工程量，发包人不补偿任何费用。投标人投标报价时应将上述因素考虑到投标报价中。

6.8 本项目的所有竣工保洁与展示区精保洁（白手套擦拭无痕），由承包人负责，并要达到发包人的评估要求，承包人投标报价时应将上述因素包含在投标报价中。

注：1、工程总承包的施工内容为包工、包料、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包交付、包工程竣工验收备案、包整体移交（含与市城建档案馆、发包人对接移交档案）及试运行（竣工验收合格及缺陷责任期内的保修）。

2、最终施工总承包的范围以经发包人确认并经报审且审查合格的施工图为准，同时发包人保留对上述所列内容作调整的权利，承包人须无条件服从发包人的调整，予以配合。

## 二、合同期限

1、合同总工期为 803 天（含设计期限）。

### 2、设计期限及设计服务期限：

2.1.1 设计期限： 约 150 日历天。

其中：①销售中心、样板房、大门等示范区范围内所有施工图的设计自规划总平经审查通过后 20 日历天内完成；

②景观方案设计自规划总平经审查通过后 20 日历天内完成；

③主体施工图自中标之日起 80 日历天完成，并通过图审合格；

④管线综合、景观大区施工图、二次深化类设计及其他专项类设计自主体施工图图审合格之日起 70 日历天内完成。

发包人有权根据实际情况适当调整设计期限。

2.1.2 设计服务期限自中标之日起至所设计的工程取得竣工验收备案之日止。

3、施工期限：

施工计划开工日期：2026 年 6 月 8 日。

工程竣工日期：2028 年 4 月 10 日。

工程计划竣工验收备案完成日期：2028 年 5 月 30 日。

具体施工开工时间以发包人或发包人授权的监理总工程师签订的开工令为准，承包人须合理安排工期，确保在规定工期内竣工验收交付使用。

销售中心、样板房、大门等示范区施工完成交付发包人使用的日期为 2026 年 11 月 22 日。（示范区范围具体以发包人确认为准）

### **三、质量标准及目标**

（一）质量要求：合同约定的标准、设计图纸、设计文件中的技术数据和技术条件是工程材料设备采购、施工质量及建筑物竣工验收质量的依据。所有工程设计、采购和施工及双方约定的其他内容须达到建筑物功能需求和国家“合格”标准。

（1）设计质量标准：所有工程设计须符合现行国家、行业、地方的相关设计规范、标准、规定等要求，确保通过施工图审查（包括各专项审查）。设计单位负责施工图送审、对接及配合并按要求进行修改，进行成本控制及设计优化。

（2）施工质量标准：符合现行国家施工及验收规范标准要求，符合招标文件、合同中、交底会相关要求，符合国家“合格”标准。

（3）采购设备标准：所有设备质量等级均为“合格”，并符合招标文件中技术需求、国家现行的相关规范标准及有关部门最新颁布的相应的最新标准，符合招标文件、合同中、交底会相关要求，项目确保按规范和标准验收，且达到国家合格标准。

（二）质量目标：

（1）工程建设后须获得盐城市（盐住建科(2024)5 号）改善型住宅的 3A 级评级的认定，如后续有新的政策性文件，按照新的文件执行。绿化养护期为 3 年，绿化一年成活率达 98%，二年成活率达 100%，三年成活率达 100%。如成活率不足的，由承包人无条件补植到位（期间补植苗木以实际补植时间始至养护期满止为三年）

（2）方案设计须取得缪斯设计奖，罗马设计奖，纽约建筑设计奖，美国泰坦地产奖，国际住宅建筑奖此五项国际奖项中其中任意一项。景观设计方案须各获得至少一项由市级及以上行政主管部门、国内依法注册的协会（学会）或国际行业协会颁发的设计奖项。在图纸送审前组织设计团队完成图纸的设计优化、二次深化，并通知监理、业主参加图纸优化/二次深化评审汇报工作，根据监理、业主意见完成调改，进行成本控制及设计优化，确保设计效果落地率 95%以上。

（3）同时要求承包人严格按照经施工图审查机构审查合格并加盖专用章的施工用图和设计变更等相关设计文件以及施工技术标准和合同约定的质量标准精心组织施工，不擅自修改工程设计，不偷工减料。对施工中采用的建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土严格

按规定进行见证取样检验，并有书面记录，签字齐全；未经检验或者检验不合格的，均不使用于工程。

#### 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）为：

暂定价人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）。最终以合同附件5见附件5《计价及结算原则》的约定进行结算，并以合同约定最终审计价为准。

具体构成详见价格清单。其中：

（1）设计服务费（含税）：

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

①方案设计费：人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；适用税率：\_\_\_\_\_%，税金为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

②地勘费：人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；适用税率：\_\_\_\_\_%，税金为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

③施工图设计费：人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；适用税率：\_\_\_\_\_%，税金为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

④景观设计费：人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；适用税率：\_\_\_\_\_%，税金为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

⑤精装修设计费（包括售楼处、样板房）：人民币（大写）  
（¥\_\_\_\_\_元）；适用税率：\_\_\_\_\_%，税金为人民币（大写）  
（¥\_\_\_\_\_元）；

⑥专项设计费：人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；适用税率：\_\_\_\_\_%，税金为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

（2）建筑工程费（含税）：

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

（3）暂列金额（含税）：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）。

2. 合同价格形式：

合同当事人对合同价格形式的其他约定：见附件5《计价及结算原则》。

#### 五、总承包项目经理

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,确保工程质量与安全,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 年 月 日订立。

### **九、订立地点**

本合同在盐城高新区订立。

### **十、合同生效**

本合同经双方签字盖章后成立,并自 发承包双方签字盖章即生效。

### **十一、合同份数**

本合同一式拾份,均具有同等法律效力,发包人执伍份,承包人执伍份。

发包人: (公章)

承包人: (公章)

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

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:

开户银行:

账号:

电子信箱:

开户银行:

账号:

都市御景项目EPC工程总承包

## 第二部分通用合同条件

同《建设工程项目总承包合同（示范文本）》（GF-2020-0216）通用合同条件

都市御景项目EPC工程总承包

## 第三部分专用合同条款

### 第1条 一般约定

#### 1.1 词语定义和解释

##### 1.1.1 合同

1.1.2 其他合同文件: 经合同当事人约定的与工程实施有关的具有合同约束力的文件或书面协议。

##### 1.1.3 工程和设备

##### 1.1.4 单位/区段工程的范围: /。

##### 1.1.5 作为施工场所组成部分的其他场所包括: /。

##### 1.1.6 永久占地包括: /。

##### 1.1.7 临时占地包括: /。

#### 1.2 语言文字

本合同除使用汉语外, 还使用/语言。

#### 1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件: 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《建设工程质量管理条例》、《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程项目总承包管理规范》(GB-T50358-2017)、国家、部省关于建设工程项目结算的有关规定及部省市建设主管部门现行的法律、法规。

按照通用条款约定执行, 但通用条款中约定范围的技术标准与规范不一致的, 应按两者间最高标准执行; 承包人应当加强对工程总承包项目的管理, 按照《建设工程项目总承包管理规范》(GB-T50358-2017)要求对本工程进行总承包管理。

#### 1.4 标准和规范

##### 1.4.1 适用于本合同的标准、规范(名称)包括: 按通用条款约定。

1.4.2 发包人提供的国外标准、规范的名称: 不提供; 发包人提供的国外标准、规范的份数: 按通用条款约定; 发包人提供的国外标准、规范的时间: 按招标文件要求提出相关技术要求或建设标准。

##### 1.4.3 没有成文规范、标准规定的约定: 按通用条款约定。

1.4.4 发包人对于工程的技术标准、功能要求: 按招标文件要求提出相关技术要求或建设标准。

#### 1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为: 本合同协议书、中标通知书、投标书及其附件(含投标函及其附录)、招标文件及招标答疑文件、合同履行中发包人承包人有关工程的洽商、变更等书面协议或文件、本合同专用条款、通用合同条款、标准规范及有关技术文件、图纸、工程量清单、发包人委托编制的预算书。若对同一问题合同文件出现矛盾和含糊, 则以时间在后的文件或条款为准。

#### 1.6 文件的提供和照管

##### 1.6.1 发包人文件的提供

发包人文件的提供期限、名称、数量和形式: /。

##### 1.6.2 承包人文件的提供

承包人文件的内容、提供期限、名称、数量和形式: 设计进度计划、采购计划、施工总进度计划、周进度计划和施工组织设计,书面一式5份及电子档一份。如因承包人编制的各项计划无法通过监理单位审查,发包人有权终止合同。

### 1.6.3 文件的照管

关于现场文件准备的约定: 按通用条款约定。

### 1.7 联络

#### 1.7.1 发包人指定的送达方式(包括电子传输方式):

发包人联系人: 电话: 送达地址: \_\_\_\_\_。

#### 承包人指定的送达方式(包括电子传输方式):

承包人联系人: 电话: 送达地址: \_\_\_\_\_。

上述约定的联系地址系各方工作联系往来及争议解决时人民法院法律文书的有效送达地址,各方确认上述送达地址适用于诉讼、执行的各阶段。一方当事人变更送达地址信息的,应当在变更后3日内及时书面通知对方当事人,对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达。

因当事人提供的地址信息不准确,或不及时告知变更后的送达地址或拒绝签收等,导致联络函件、法律文书等未能被受送达实际接收的,直接送达的,文书留在该地址之日为送达之日;邮寄送达的,文书被退回之日为送达之日。

### 1.8 知识产权

1.8.1 由发包人(或以发包人名义)编制的《发包人要求》和其他文件的著作权归属:发包人。

1.8.2 由承包人(或以承包人名义)为实施工程所编制的文件、承包人完成的设计工作成果和建造完成的建筑物的知识产权归属: 发包人。

1.8.3 承包人在投标文件中采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费的承担方式由承包人承担。

### 1.9 保密

双方订立的商业保密协议(名称): /, 作为本合同附件。

双方订立的技术保密协议(名称): /, 作为本合同附件。

### 1.10 责任限制

承包人对发包人赔偿责任的最高限额为不设定赔偿责任上限。

### 1.11 建筑信息模型技术的应用

关于建筑信息模型技术的开发、使用、存储、传输、交付及费用约定如下: 承包人承担。

## 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: 按现状。

#### 2.1.2 提供工作条件

关于发包人应负责提供的工作条件包括: 按现状。

#### 2.2 提供基础资料

关于发包人应提供的基础资料的范围和期限: 招标时提供,如需补充,中标通知书发放

后 5 天内。现场障碍资料由承包人自行踏勘现场和收集，发包人仅提供协调服务。发包人不对已经包括在合同内的发包人要求中的任何错误、不准确、或遗漏负责，并不应被认为，对任何数据或资料给出了任何准确性或完整性的表示。承包人从发包人或其他方面收到任何数据或资料，不应免除承包人对设计和工程施工承担的职责。

### 2.3 支付合同价款

2.3.1 发包人提供资金来源证明及资金安排的期限要求：/。

2.3.2 发包人提供支付担保的形式、期限、金额（或比例）：/。

### 2.4 资金来源证明及支付担保

发包人提供资金来源证明的期限要求：/

发包人是否提供支付担保：发包人依法向施工单位提供工程款支付担保。

发包人提供支付担保的形式：担保形式不限，对于资金落实到位的政府投资项目，建设单位可以根据合同约定将有权部门出具的相应资金来源证明作为支付担保凭证。

### 2.5 其他义务

发包人应履行的其他义务：施工场地与公共道路连接通道，由承包人自行完成，发包人配合提供必要资料，红线外的费用按本合同相关计价规定计算；承包人自行勘探现场，并自行承担相关费用，主动向发包人了解地形情况，了解施工现场区域划分位置，充分了解工地位置、地形地貌情况（工地现场的地形对施工可能造成的影响）、道路、储存空间、装卸限制及任何其它足以影响承包价的情况；红线内施工用临时水源、电源，由承包人自行解决，在合同价中自行考虑相关费用；在投标报价时承包人同时需考虑各种地方矛盾协调费；施工现场场内交通及施工条件，如不具备，则由承包人实施，并承担费用；施工期间施工现场内外相关的成品保护均由承包人负责，损坏的无条件恢复至原状，所发生的一切费用由承包人承担。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。

## 第 3 条 发包人的管理

### 3.1 发包人代表

发包人代表的姓名：；

发包人代表的身份证号：；

发包人代表的职务：；

发包人代表的联系电话：；

发包人代表的电子邮箱：；

发包人代表的通信地址：；

发包人对发包人代表的授权范围如下：(1) 设计成果的审核及确认；(2) 对工程质量、施工进度、造价控制、合同管理、信息管理及安全文明的日常检查、督促及指令发布，工程组织协调，根据合同约定组织项目工程管理行为、实体质量、安全文明等项目的工程实体评估工作；(3) 组织工程验收；(4) 工程变更、施工方案、施工计划、工程计量、工程款支付的初审；(5) 工程资料档案的督导检查，工程文件的接收及发放；(6) 对工程监理机构的督促、检查、及监督考核；(7) 发包人的其他后续授权。对减少或免除承包人义务、责任，变更合同条款的，应由发包人盖章确认，若有相应的授权书时，详见授权书；

发包人代表的职责：代表发包人全权行使工程管理中依法规定应给予的发包人职责；根据工程实际需要，提请召开工程协调会，协调工程建设中急需解决的问题。

### 3.2 发包人人员

发包人人员姓名: \_\_\_\_\_;

发包人人员职务: \_\_\_\_\_;

发包人人员职责: \_\_\_\_\_。

### 3.3 工程师

3.3.1 工程师姓名: \_\_\_\_\_; 工程师监督管理范围、内容: 执行本工程发包人和监理人签订的《工程监理合同》的约定; 工程师权限: 根据本工程的《建设工程委托监理合同》行使监理人权限, 监理人权限的行使需预先取得发包人的同意和授权, 监理人应向承包人出具相关同意的证明。

### 3.4 商定或确定

3.4.1 关于商定时间限制的具体约定: 具体按发包人要求执行。

3.4.2 关于商定或确定效力的具体约定: 具体按发包人要求执行; 关于对工程师的确定提出异议的具体约定: 具体按发包人要求执行。

### 3.5 会议

3.5.1 关于召开会议的具体约定: 具体按发包人要求执行。

3.5.2 关于保存和提供会议纪要的具体约定: 具体按发包人要求执行。

## 第4条 承包人

### 4.1 承包人的一般义务

承包人应履行的其他义务: 除执行《建设工程项目总承包管理规范》(GB/T50358-2017)要求和本合同通用条款约定外, 承包人还应根据本项目情况加强如下管理和协调工作, 包括:

(1) 与相关部门沟通协调, 为工程顺利实施创造条件。

(2) 服从发包人、监理人、跟踪审计、质监和安监管理部门及监察、审计部门的监管, 加强质量管理、进度监控、安全文明管理和工程造价控制等。同时承包人须无条件配合发包人/监理人以及第三方评估公司对项目的过程评估(管理行为、质量风险、安全文明、实测实量、底线管理)、交付评估等进行的检查评分, 且承包人应对检查发现问题及时进行整改。

(3) 与其它专业单位及其它协作单位密切配合, 杜绝工程实施的阻力与风险。加强与发包人及其委托的跟踪审计单位沟通, 使项目按预定目标发挥社会效益和经济效益。

(4) 加强与发包人及其委托的跟踪审计单位沟通, 使项目按预定目标发挥社会效益和经济效益。

(5) 承包人必须严格按照经施工图审查机构审查合格并加盖专用章的施工用图和设计变更等相关设计文件以及施工技术标准和合同约定的质量标准精心组织施工, 不擅自修改工程设计, 不偷工减料。对施工中采用的建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土严格按规定进行见证取样检验, 并有书面记录, 签字齐全; 未经检验或者检验不合格的, 均不使用于工程。

方案设计、初步设计、施工图设计、各项深化设计必须得到发包人认可后才能进行下阶段的工作。施工图经发包人及相关部门审查通过后3日内, 承包人须按发包人要求提交12份书面详细的工程施工组织设计方案和所需施工专项方案(含电子档)。对于关键部位和节点工程, 应按发包人要求提交切实可行的专项施工方案, 经审查批准后按方案实施。中标通知书发放后3日内应按发包人要求提供签字盖章的总进度计划和周进度计划各八份, 发包人依此计划进行督查考核。

(6) 承担施工安全保卫工作及夜间施工照明的责任和要求: 承包人必须在施工合同签署后 7 日内提供针对本工程的实施性施工组织设计, 综合考虑本工程所涉及的一切安全因素编写出施工安全预案和各专项方案, 包括但不限于大型施工机械进退场及组拆装、施工现场临时用电、安全挡护、职工安全教育和安全管理、机电设备使用管理办法、突发情况应急方案等, 报送监理工程师和发包人审批后严格执行, 未经监理工程师和发包人书面同意, 不得擅自变更。承包人应及时、严格地按安全规范和安监部门安全管理要求办理一切安全手续, 承包人未按照规定办理相关安全手续, 应承担由此造成的一切安全后果。

施工过程中承包人按照规定负责施工现场的安全保卫工作以及施工照明, 负责施工人员的治安教育、安全教育和安全管理工作, 并对施工安全、人身安全承担一切责任, 非施工人员不得进入现场, 保证施工现场所有人员安全, 采取有效措施, 使施工区域内的施工秩序有条不紊, 竣工结算时发包人不另行增加费用。

(7) 承包人应自行办理的有关施工场地交通、环卫和施工噪音管理等手续包括: 涉及交通、环卫、市容(含建筑垃圾外运)、环保及劳务用工管理等所有协调工作, 承包人须按照地方管理部门及发包人的要求执行并承担所发生的一切费用, 竣工结算时发包人不另行增加费用。

(8) 已完工程成品保护的特殊要求及费用承担: 由承包人负责成品保护并承担费用。同时在做相应成品保护工作前, 上报专项施工方案, 经发包人认可后执行。

(9) 施工场地清洁卫生的要求: 按江苏省、盐城市有关规定执行, 文明施工, 保证工完场清。按发包人要求统一制作承包人施工区域内施工围挡, 各项标识, 标牌并进行日常维护, 便于检查、视察或参观。

(10) 承包人应严格执行江苏省、盐城市相关民工工资保障金管理办法, 不论何种原因, 均不得拖欠民工工资, 如不执行, 发包人有权停止支付工程款, 承包人承担由此造成项目的一切损失, 直至行为改正。

(11) 为确保本项目整体目标全面实现, 承包人协助办理工程前期手续、开工、施工过程及验收交付并配合取得产权证所需的各项手续, 包括(但不限于)规划国土(含临时设施)、住建、市政配套、施工许可(含临时施工许可)、专业报建报装、报监、淤泥排放、排污、排水接驳、质量安全监督、合同备案、开工安全生产条件审查、施工监测、施工测绘、白蚁防治、移交城建档案馆等, 以及配合提供符合盐南高新区报建报验的资料归集及政务平台系统的关联操作; 负责办理本工程范围内验收所需的各项手续, 办理公安技防验收、电梯验收、环保验收、消防验收(含第三方检测工作及费用)、人防验收(含第三方检测工作及费用)、智能化系统、空调系统、三网、燃气、供水、供电工程节能(含能效测评工作及费用)、分项分部工程验收、绿色建筑创建评审、各专业验收、网络通邮、外接水、外接电、外接气手续、除甲醛、精保洁、档案资料的收集、整理和报送等责任, 确保其真实、完整、准确, 并承担办理上述所有手续应由中标人缴纳的相关费用[办理手续涉及到应由招标人承担(如规费、市政配套费和人防异地建设费等)的行政事业收费由招标人缴纳。档案整理移交费、各类方案论证费、绿色建筑设计评审(如有)和保险等均由中标人自行承担, 包含在报价中。图审费用由招标人支付]。

(12) 承包人负责相关设备系统及其专项验收所需费用, 包括深化设计、所有设备材料的购买、安装、调试及验收等全部工作内容。

(13) 承包人完成的其他永久工程或临时工程, 包括但不限于:

①场区围挡, 施工场地内的临时水电方案与临时水电铺设(发包人单独发包的除外),

现场现有建筑物的拆除及建筑垃圾的外运(如有)。临时用地手续办理所有费用由承包人承担。

②承包人须完成的临时设施,包括安全文明施工,绿色建筑施工等。

③基坑支护围护与施工降排水设计方案及其他专项施工方案和所有措施等。

④红线内苗木迁移及过程保护/养护,及阻碍施工的其他障碍处理。

⑤项目施工市政开口、项目正式市政开口、开口后市政道路的修复,以及施工过程所涉及的成品保护等。

(14)除按规定办理施工场地交通、环境保护、施工噪音、安全文明施工等有关手续外,承包人还应重点加强地下管线和文物保护工作,并加强与有关政府部门和地方管理机构的协调,否则由此造成的一切损失由承包人承担。

(15)本工程施工方案、施工图纸、主要设备材料清单、技术参数及品牌须得到发包人认可后才能予以实施,否则发生的所有整改费用均由承包人自行承担。在实施过程中若发现不合理,发包人有权要求承包人改进或调整,承包人不得拒绝。

(16)相关各方约定承包人应做的相关工作:

①应接受发包人、监理人的现场协调管理,合理调动资源,保障工期目标的实现。

②施工协调管理:承包人应与施工现场各方做到协调良好、配合一致、专业互补,在工地现场服从发包人的统筹协调管理,如有违反,承包人承担违约责任,发包人有权对承包人进行处罚。

③承包人必须遵守建设工程施工等方面的相关规定,服从行政主管部门的管理。凡涉及到承包人的施工备案、夜间施工、车辆准运等有关证、照,均由承包人自行办理,发包人给予配合,所发生的费用均由承包人承担,包括排污管理费、噪声管理费、垃圾管理费等。

④工程施工过程中,如因城市重大活动等,可能对工期产生不利影响,承包人应按照要求做出必要的调整和配合,费用自理,工期不顺延。

(17)承包人应承担的其他义务,包括但不限于:

①采取环保措施,达到环保要求的责任和费用,包括:环境污染防治措施;大气污染防治措施;施工噪音防护措施等。

②设计文件存在错误、遗漏、含混、矛盾、不充分之处或其他缺陷,发包人授权的图纸审核单位发现图纸错漏少缺(违反规范设计、重大设计变更、设计造成较大成本浪费),将按照30000元/项扣除设计费用;因设计人设计文件造成发包人成本增加,被发包人授权的图纸审核单位进行优化的,按Σ各专业节省额×10%扣除设计单位设计费用。

③招标阶段发包人提供给承包人的相关资料仅供参考,承包人应自行踏勘现场,了解招标范围、设计要求、工期要求、工艺要求、工作界面、道路装卸限制,现场水源、电源情况,同时根据发包人对总平面的布置,了解中标后临时设施布置、施工临时围挡、平面布置要求,对施工的影响,充分考虑现场沟塘回填处理、杂物及障碍物清除、平整场地、场地硬化处理,满足正常施工要求。上述因素在投标报价时充分考虑,任何因误解工地情况导致的费用索赔发包人不予接受。

(18)本合同范围内的总承包工作由承包人全权负责,理解发包人设计意图,进行方案设计、初步设计、施工图设计、专业深化等并得到发包人的认可、做好采购和施工及竣工验收等全过程的总承包服务,承包人自行负责项目建设全过程中的各项组织管理工作和沟通协调工作。

(19)在工程实施过程中发生未按发包人审核确认后的图纸或交底的工艺工法标准进行

施工的，每发生一次须向发包人支付人民币 20000 元违约金，且须按发包人审核确认后的图纸无条件整改到位，已施工且未按发包人审核确认后图纸要求的部分由承包人自行拆除，并承担由此造成的一切损失（即发包人对上述拆除、整改等增加的费用不给予任何补偿，且工期不予顺延）。

A 在工程实施过程中因地库顶板设置临时道路及材料堆场、后浇带而采取的顶板支撑加固措施，费用已含在投标报价中。

B. 在工程实施过程中开设道口，需要发包人和政府的许可，开设道口的开通、场地固化，围挡等标识费用，费用已含在投标报价中。

(20) 风险约定: 除本合同专用条款约定允许调整的合同价格外，其余一切可预见或不可预见的风险均由承包人承担，其中不可抗力因素按通用条款执行。竣工结算时，发包人不另行增加费用。具体详见本合同专用条款的结算办法。

(21) 发包人单独进行专业发包的工程，由发包人与该专业分包人直接签署专业工程承包合同，发包人委托承包人进行全面的施工管理，施工管理费为按专业工程结算总价（扣除成套设备费用）的 2%，由发包人向承包人直接支付，各方权利义务届时按双方另行签署的委托协议履行：

①对于总承包单位依法分包或发包人专业分包工程施工，总承包单位均应实行现场统一指挥和管理，其内容应包括（但不限于）为：施工现场清洁后交相关专业分包单位，协调安排专业分包单位的临时设施区域及临时设施用房，提供施工用水、用电的接口，提供室内基准线标高控制点，提供单元板块到货作业条件及临时堆放场地，配合进行成品及已完工程保护。

②总承包单位对专业承包工程必须提供必要的脚手架、垂直运输、货梯运输，负责相关专业工程图纸范围内洞口的预留、封堵，专业承包单位进场实施工程前七日内应将施工组织设计的相关内容以书面形式提交发包人、监理单位和总承包单位，由总承包单位负责核查该施工组织设计的相关内容是否与总承包单位提供的现场施工要求、施工条件相吻合。如果出现脚手架不能满足专业工程施工的需要，需要拆除和二次搭设或对现有脚手架补搭均由承包人负责，费用自行承担。

③专业分包工程的竣工验收工作应由总承包单位统一负责协调，由总承包单位统一搜集并报送竣工验收资料。

(22) 承包人应提前制定好施工用电、用水的预案，充分考虑工程所在地停电、停水以及现场用电高峰期发包人所提供的临时用电负荷偏小等的风险，承包人需自备发电机确保工程施工的顺利进行，涉及的所有费用均含在合同价中。任何因承包人原因导致的施工现场供电、供水原因而导致的费用索赔或工期索赔申请将不被批准。如承包人进场前临时用电未完成或临时用电负荷不足，承包人须自备发电设备，不得因此延误工期，自备发电设备的费用包含在合同价中，不另行计取。

(23) 由承包人履行的其它义务：①安排专人 24 小时负责安全保卫工作，非夜间施工照明应注意安全要求，费用由承包人承担；②承包人必须按规定对施工现场成品进行保护，专业施工项目验收合格之日起交付给发包人止，专业工程施工现场成品保护由专业工程施工单位负责；③承包人必须对施工场地周围地下管线和构筑物（含文物保护建筑）做好保护工作，费用由承包人负责；④如因承包人没有及时报告和保护而造成的一切经济损失和法律责任由承包人承担；承包人必须按文明施工要求组织施工，保持场地整洁卫生，费用由承包人负责；⑤承包人在本工程竣工验收后七日内拆除所有临时设施，并清运出现场，费用由承包

人负责。否则，如发生相关费用由发包人在工程竣工结算价款中扣除。⑥如发包人代扣代缴本工程应由承包人缴纳的各种费用，承包人必须履行发包人要求的各项手续，费用由承包人负责；⑦本工程向建设主管部门办理的工程施工许可手续，由承包人代为办理发包人协助，费用包含在投标总价中；⑧承包人负责完成红线范围内的正式水、电、燃气、通讯、广电申报、设计、施工、验收、开通使用及相关竣工验收备案工作，相关费用包含在投标总价中；⑨承包人负责完成红线内临时用电、用水、排水的设计、施工、开通使用及相关手续的办理，相关费用按本合同计价规定计算，如发包人已实施，该部分费用（以审计部门最终审定价为准）由承包人承担。⑩承包人须严格按照苏建质安〔2020〕78号《省住房城乡建设厅关于推进智慧工地建设的指导意见》及江苏省、盐城市关于智慧工作的相关规定要求执行，相关费用包含在投标总价中。承包人须在进场后、临时设施实施前15日内，完成项目智慧工地及安全文明专项实施方案（方案须满足施工全过程期间客户随时观摩的安全文明标准）编制，报送发包人审核后严格按照方案实施，如承包人未执行或执行不到位的，经发包人提出整改意见后仍达不到要求的，发包人有权直接委托第三方施工单位实施，相关费用按实际发生审定费用的1.5倍作为违约金由承包人承担，直接在到期工程款中扣除。

(24) 单项工程土方场内运输（包括但不限于现场堆土费用、翻挖费用等）由承包人在投标报价下浮率中综合考虑，竣工结算时不予考虑；各单项工程之间土方运输，无论实际回填土方运出、运回的运距是否超出一公里（1.0KM），结算时回填土方运出、运回的运距均按1KM计算（仅计取一次）；经建设单位同意，若多余土方需要外运方式处置的，竣工结算时，外运土方量需测绘确定（考虑沉降系数），外运距离均统一按10KM考虑，请承包人在投标报价时必须充分考虑上述因素所可能涉及的相关费用，结算时不因任何情形而改变上述约定要求。

(25) 基坑围护项目，在实际施工时由承包人完成设计、专家论证（专家评审费由承包人承担，请投标人在投标报价中自行考虑），并经项目总监理工程师签发后承包人方可实施。本项目涉及的深基坑开挖、模板工程及支撑体系、起重吊装及安拆、脚手架工程、拆除、爆破等与施工相关的设计方案专家评审、施工方案专家评审均由中标人承担，对专家认证方案的调整，承包人不得提出价格调整，请投标人报价时自行考虑此项费用，竣工结算时发包人不另行增加此项费用。

(27) 承包人应考虑到临时办公区、临时生活区可能出现搬迁的情况，若因发包人要求需要搬迁，产生的一次搬迁发生的所有费用需由承包人承担，结算时发包人不另行增加此项费用。

(28) 因工程为区里及市里的重点关注项目，因此在建设开发期间将会面临检查次数频繁的情况，要求承包人在积极做好配合检查的同时，做好场容场貌的管理工作（如地面冲洗、安全网更换等），保证项目在施工全过程期间可随时接受外来观摩/巡查的安全文明标准其相关费用承包人自行考虑在报价中，若出现承包人不配合的，则发包人有权要求承包人支付2000元/次的违约金，发包人有权在应付进度款中扣除。自行考虑施工期间开放式施工管理模式，并在施工组织设计安全文明方案中单体做“开放式施工管理专项方案”

A 在工程实施过程中因地库顶板设置临时道路及材料堆场、后浇带而采取的顶板支撑加固措施，费用已含在投标报价中。

B 在工程实施过程中开设道口，需要发包人和政府的许可，开设道口的开通、场地固化，围挡等标识费用，费用已含在投标报价中。

(29) 关于销售配合

因销售包装需要,承包人需按规定时间完成有关工作,销售配合时间和范围由发包人另行提前通知。

以下销售配合内容,承包人必须按发包人的要求按时施工完毕,相关费用已包含在本合同的措施费报价中:

销售展示区域(如样板房、业主活动中心、销售中心、样板房、大门等示范区)外施工通道的上层防护措施及安全通道、挑架、安全挂网等;

销售中心、样板房、大门等示范区所有的水电线管线缆必须与工地临时临电区分开独立设置,并且有独立的开关,同时承包人必须在开关设置可上锁的箱体,钥匙全部移交至发包人处保管。

在施工组织设计中充分考虑样板房、业主活动中心、销售中心、样板房、大门等示范区的建设及在施工期间开放使用给总体施工组织带来的影响,同时开工后3日内要求承包人上报相关样板房、业主活动中心、销售中心、样板房、大门等示范区开放和运营的实施策划方案,并对于发包人提出的其他相关要求(如塔吊布置,地上地下施工动线,材料堆场、样板房所在楼栋正式电梯须在销售中心、样板房、大门等示范区开放前安装完成等),承包人应无条件配合与满足,以保证达到展示效果和目的,若延期递交方案的,发包人有权要求承包人支付2000元/天的违约金。

承包人在发包人销售开放日前应对施工现场进行清理,并作好相应的安全措施。

业主开放日活动的配合工作(包括但不限于施工现场清理、企业形象展示标识标牌等)。

承包人须确认于2026年11月22日前完成销售中心、样板房、大门等示范区的全部施工,交付发包人使用,每逾期一天,须向发包人支付违约金20000元。

承包人拒绝配合或在限定时间内整改后仍达不到发包人要求的,发包人有权另行委托,发生费用由承包人双倍承担。

#### 4.2 履约担保

承包人是否提供履约担保: 是。

履约担保的方式、金额及期限:履约保证金为暂定合同价款的10%,承包人在收到中标通知书后,须在7日内向发包人足额提交履约保证金,否则发包人可以取消其中标资格,并要求承包人支付同等金额的违约金,并赔偿发包人的损失。

履约保证金退还:如承包人以货币方式缴纳的,工程竣工验收合格(绿化工程初验)且无违约、无农民工工资拖欠情形下,经承包人申请后30日内一次性无息退还(如遇特殊情况,可通过会商形式确定退还方式和比例)。

#### 4.3 总承包项目经理

4.3.1 总承包项目经理姓名: ;

执业资格或职称类型: ;

执业资格证或职称证号码: ;

联系电话: ;

电子邮箱: ;

通信地址: 。

承包人未提交与总承包项目经理签订的劳动合同,以及没有为总承包项目经理缴纳社会保险证明的违约责任: 发包人有权终止合同,承包人应向发包人支付合同价20%的违约金,不足以弥补发包人损失,还应当赔偿发包人因此造成的损失。

4.3.2 总承包项目经理每月在现场的时间要求: 总承包项目经理, 出勤率每月不少于 26 天(以实名制考核系统记录为准), 每少一天, 须向发包人支付违约金人民币 30000 元, 累计达到 3 天(含), 发包人有权解除本合同, 承包人应向发包人支付违约金为合同价 20%, 不足以弥补发包人损失的, 还应赔偿发包人的损失。

总承包项目经理未经批准擅自离开施工现场的违约责任: 总承包项目经理需离岗必须履行书面请假手续并经发包人同意。若未经发包人同意而擅自离岗的, 须向发包人支付每次 10000 元的违约金, 发包人有权在应付进度款中直接扣除。若擅自离岗累计达 5 次(含)以上的, 发包人有权解除合同, 承包人应向发包人支付违约金为合同价 20%, 不足以弥补发包人损失的, 还应赔偿发包人的损失。

4.3.3 承包人对总承包项目经理的授权范围: 全面负责本合同中所有工程的设计、采购和施工及验收等全过程总承包及其管理协调工作, 并对工程的质量、安全、进度、文明施工等负总责、履行驻现场的管理义务。

4.3.4 承包人擅自更换工程总承包项目经理的违约责任: 承包人未经发包人书面同意更换总承包项目经理, 否则向发包人支付 100000 元/人次(该费用由发包人在支付工程款时从应付的工程款中扣除), 发包人有权要求承包人将投标时的总承包项目经理在岗履职, 否则发包人有权解除合同, 承包人应向发包人支付违约金为暂定合同价 20%, 不足以弥补发包人损失的, 还应赔偿发包人的损失。承包人须根据行业、地方主管部门、发包人的要求和实际施工需要, 增加或调整相关专业的施工负责人。

4.3.5 承包人无正当理由拒绝更换总承包项目经理的违约责任: 发包人对承包人的总承包项目经理提出更换的要求, 承包人应当在三日内更换, 否则, 发包人有权解除合同, 承包人应向发包人支付违约金为暂定合同价 20%, 不足以弥补发包人损失的, 还应赔偿发包人的损失。

#### 4.4 承包人人员

##### 4.4.1 人员安排

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: 中标通知书发放后 3 日内。

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: 中标通知书发放后 3 日内。

关于承包人主要管理人员组织架构及最低资格要求, 包含但不限于以下: 施工项目负责人 1 人、项目技术负责人 1 人、生产经理 2 人、安全员 3 人(施工项目负责人、项目技术负责人除需提供要求的相关证件外, 还需提供能够体现施工项目负责人及项目技术负责人本人姓名的业绩合同或业主证明。承包人必须保证上述人员为承包人本单位职工)

##### 4.4.2 关键人员更换

承包人擅自更换关键人员的违约责任: 承包人更换设计项目经理、施工项目经理、技术负责人(总工)向发包人支付违约金 50000 元/人/次; 更换质量负责人、安全负责人向发包人支付违约金 30000 元/人/次; 更换质检、试验等专业工程师、专职安全员向发包人支付违约金 10000 元/人次。发包人有权在支付工程款时扣除。擅自更换上述人员累计超过 3 次(含)的, 发包人有权解除合同, 承包人应向发包人支付违约金为暂定合同价 20%, 不足以弥补发包人损失的, 还应赔偿发包人的损失。

承包人无正当理由拒绝撤换关键人员的违约责任: 发包人对承包人的关键人员提出更换的要求, 承包人应当在三日内更换, 经发包人提出后, 承包人拒绝更换的, 发包人有权解除合同, 承包人应向发包人支付违约金为合同价 20%, 不足以弥补发包人损失的, 还应赔偿发

包人的损失。

#### 4.4.3 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: 中途主要施工管理人员需离岗必须履行书面请假手续并经发包人同意。

承包人现场管理关键人员擅自离开施工现场的违约责任: 若未经发包人同意而擅自离岗的, 承包人应向发包人支付每人每次 30000 元的违约金, 发包人有权在应付进度款中直接扣除。若擅自离岗累计达 7 次(含)以上的, 经发包人提出仍未改正的, 发包人有权解除合同, 承包人应向发包人支付违约金为暂定合同价 20%, 不足以弥补发包人损失的, 还应赔偿发包人的损失。

承包人须根据行业、地方主管部门、发包人的要求和实际施工需要, 增加或调整相关专业的施工负责人员。工程项目部管理人员必须严格按招投标文件要求及时配备到位。所有人员有持证要求的必须持证上岗, 在项目经理的统一领导下, 尽心尽职地做好本职工作。如不能胜任工作的, 发包人将有权建议更换, 直到更换至能胜任现场管理工作为止。

#### 4.5 转包、分包

##### 4.5.1 一般约定

未经发包人同意不得进行分包。

禁止分包的工程包括: 关键设计任务和关键施工任务。

##### 4.5.2 分包的确定

允许分包的工程包括: 承包人必须就分包事项向发包人提出申请, 经发包人审核批准后方可依法分包, 但不得转包和违法分包。承包人必须按国家相关规定依法组织分包并经发包人同意, 并就分包工程向发包人承担连带责任。分包人应符合国家法律规定的企业资质等级, 并在分包前报发包人审批同意。如承包人擅自分包或转包的, 发包人有权解除合同, 承包人应向发包人支付违约金为暂定合同价 20%, 不足以弥补发包人损失的, 还应赔偿发包人的损失。

其他关于分包的约定: (1) 承包人不得将本合同范围内的关键设计任务和关键施工任务进行分包, 特殊专业工程设计和施工须经招标人同意, 分包单位需具备相应资质及改善型住宅专业工程业绩, 并获得招标人同意。中标人须按照工程总承包合同的约定对招标人负责, 分包单位按照分包合同的约定对工程总承包单位负责。承包人和分包单位就分包工程对招标人承担连带责任。

(2) 承包人可根据法律规定、投标分包计划并经发包人同意, 将专业工程分包给具有相应资质的施工单位。承包人应当加强对分包单位的管理, 监督分包单位不得将工程转包或分包。

(3) 承包人对本工程总承包合同项下所有建设工程的“设计、采购、施工、验收”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。承包人取得批准分包并不解除合同规定的承包人的任何责任或义务, 应对分包商加强监督和管理, 并对分包商的工程质量及其职工的行为、违约和疏忽完全负责。就分包商给发包人造成的损失, 承包人应当承担连带责任, 发包人有权向承包人和分包商共同赔偿。

(4) 如承包人不能按照已批准的进度计划实现节点目标, 且又无切实有效措施保证竣工目标的, 经发包人组织监理单位及相关部门确认后, 发包人有权将承包人承包范围内的相关工程量进行调整或另行发包, 交由其他单位实施, 其他单位实施费用由审计单位确认后, 由总承包人承担, 可以从到期的工程款或结算价中直接扣减, 承包人应无条件服从并给予配

合。

(5) 发包人对承包人与分包单位之间的法律与经济纠纷不承担任何义务和责任。若承包人与分包单位发生纠纷，其他分包单位因此提出索赔给发包人造成损失的，承包人应当承担赔偿责任（含对发包人企业商誉损害的赔偿）。

(6) 对招标时采用暂列金额形式列入工程总造价（该部分设计含在工程总承包设计费内，无论实施与否，不因此增减设计费），发包人应根据中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 16 号要求，施工单项合同估算价在 400 万元以上的专业工程或单项合同估算价在 200 万元以上的重要设备材料等货物的采购，达此限额及以上的发包人采取由发包人组织公开招标，或者由发包人和总承包单位共同招标，承包人对此承担总承包管理责任。依法组织公开招标的项目由发包人根据最终的施工图确定，总承包单位须无条件服从。

(7) 承包人负责按发包人确认的专业工程造价与专业工程施工单位签订专业工程分包合同，对施工现场质量、安全、进度的组织、协调和管理：按专业工程分包合同约定的付款计划向专业施工单位支付工程款（或由发包人直接支付），协调处理工程施工过程中总包队伍与各专业工程分包队伍及各专业分包队伍之间的矛盾，负责收集工程竣工资料，组织工程竣工验收与备案，向专业工程施工队伍无偿提供垂直运输，内、外脚手架、水、电等配合服务。

#### 4.5.3 分包合同价款支付

关于分包合同价款支付的约定：由承包人按分包合同约定向分包人支付。

#### 4.6 联合体（如有）

4.6.1 联合体成员对外（包括对发包人）承担共同连带责任；联合体内部各自分工，各自承担责任；

4.6.2 发包人与联合体成员解除本合同，涉及全体联合体成员。

#### 4.7 承包人现场查勘

4.7.1 双方当事人对现场查勘的责任承担的约定：承包人自行到施工现场进行踏勘，了解招标范围、设计要求、工期要求、工艺要求、工作界面、道路装卸限制，现场水源、电源情况，同时根据发包人对总平面的布置，了解临时设施布置、平面布置要求，现场河、沟、塘对施工的影响，考虑平整场地、河及沟塘回填方案，设计对接，并将上述因素在投标报价时充分考虑，任何因误解工地情况导致的费用索赔发包人不予接受。

#### 4.8 不可预见的困难

不可预见的困难包括：是指不可预见、不能避免并不能克服的客观情况。

### 第 5 条 设计

#### 5.1 承包人文件审查

5.1.1 承包人文件审查的期限：按发包人要求执行。

5.1.2 审查会议的审查形式和时间安排为：根据项目进度安排，具体按发包人要求执行，审查会议的相关费用由承包人承担。

5.1.3 关于第三方审查单位的约定：按发包人要求执行。

#### 设计审查及其他相关要求：

(1) 承包人的所有设计图纸在报相关部门审查前，必须经发包人同意，否则发包人有权不认可，且承包人须按发包人要求重新报审，由此引起的一切责任和涉及到的相关费用均由承包人自行承担。

(2) 承包人向发包人提交相关设计审查阶段的设计文件，并符合现行行政法规对相关设计阶段的设计文件、图纸和资料的设计文件编制深度规定，并满足实际施工需要。承包人必须参加发包人组织的设计审查会议、向审查者介绍、解答、解释，提供审查过程中需提供

的补充资料。由此产生的费用均包含在合同价内，发包人不另行支付。

(3) 发包人有权在各设计审查阶段之前，对相关设计阶段的设计文件、图纸和资料提出建议、审查和确认，承包人应积极采纳，若承包人对发包人的建议、审查和确认有异议的应提出书面的意见并说明理由。发包人的任何建议、审查和确认，并不能减轻或免除承包人的任何合同责任和合同义务。

(4) 承包人未能按发包人要求或设计工期的节点要求的时间，向发包人提交相关设计审查阶段的完整设计文件、图纸和资料的，发包人将追究承包人导致的使相关设计审查阶段的会议无法进行或无法按期进行的违约责任，由此造成的竣工日期延误等相关损失均由承包人自行承担。

(5) 设计缺陷的修复。无论是否为承包人原因造成设计文件存在遗漏、错误、缺陷或不足的，均由承包人自费完善，并承担由此造成发包人的一切损失。

(6) 经合同双方商定，承包人有义务及时查阅发包人提供设计所必须的基础资料及地方相关部门的规定和要求是否完备，如有进一步要求，须在 5 天内提出；未能在 5 天内提出的，视为承包人已认可发包人提供的基础资料等满足设计需求。

(7) 除执行通用条款约定外，发包人对承包人设计的一般要求还包括：

①设计期间派驻专人或指定专人负责与设计相关的业务（包括联系、报建、评审工作等）。施工期间派驻现场设计代表，随时解决施工中的设计问题、协助审查材料样品、配合进行施工及设计方案、初步设计的优化设计、处理现场设计变更、竣工试验及竣工验收等。

②承包人根据发包人的要求进行深化设计及施工图设计。承包人必须根据工程设计依据文件及有关的技术要求、国家有关的设计标准、技术规范、规程完成合同规定的任务，并按条款规定向发包人交付设计文件，确保提交的设计文件满足本工程安全使用和功能使用的需要，符合“安全、适用、耐久、经济、美观”的综合要求，防止因设计不合理导致安全隐患或安全事故的发生，因此发生的一切责任，由承包人承担。未经发包人书面同意，不得对已批准的设计进行修改、增加或删除。

对于出入口及围墙等涉及本项目外在品质的相关内容的设计图纸，必须经发包人同意后方可进行后续实施，相关设计费用及承包人原因导致的返工费用已包含在投标报价中不因设计图纸的调整而改变。

③承包人对设计深度和质量负责，充分了解项目所在地对于节能、绿建等方面设计要求，对设计文件的完整性、正确性、适用性、可靠性、经济合理性及设计时限（或进度）负责，发包人、政府部门或相关单位的审查并不减少承包人的责任。如因设计文件未获政府批准，还应承担反复修改设计的工作与责任。

④承包人认真研究审图单位意见，完善设计工作。并根据发包人提交的设计文件审查意见进行修改设计文件，并提交满足发包人要求的设计文件。

⑤承包人如采用新技术、新材料、新工艺、新设备，且来源唯一、或含有专利技术，或需要供应商研发的，则应在设计文件中说明并尽早函告发包人，并提供专门报告给发包人予以论证说明。报告需包含技术可行性、经济可行性分析，并附至少三个成功实施工程案例；一般材料选用和设备系统的设计，则应在提出有关技术参数及其建议的设备型号和规格；所选用的设备的型号规格和参数须满足三家及以上产品制造商。

⑥承包人在设计中应遵循限额设计原则，通过多方案技术经济比较，对设计方案进行论证、研究，有效地进行投资控制，确保造价符合设计限额要求。

⑦发包人认为有必要进行复核验算时，承包人对涉及安全或对投资影响重大的有关计算，应提供设计计算书（包括设计输入条件、基础数据、计算方法、计算结果等），不得以专利

和知识产权为借口拒绝配合。

⑧承包人就重大设计技术问题应向发包人提出书面审查申请，经专家论证审查，专家意见供承包人参考。属于超规超限的，须按政府相关要求审查。

⑨承包人应根据工程现场条件进行设计，否则导致施工图纸偏差、施工签证及工程量追加、投资增加的，应承担相应的设计责任和赔偿责任。

⑩承包人对发包人或自行委托的专业设计公司的设计文件负责设计协调和办理审核确认盖章手续，其审核确认的费用包含在总设计费中，不得另行向专业设计公司收取审核确认的费用。

⑪承包人应保证设计文件通过政府主管部门审批（含图审合格）。

⑫承包人按时参加发包人安排的本项目设计的审查或设计交底会议，并对设计文件作必要的解释。

⑬承包人应积极配合发包人根据合同进行的阶段检查和过程检查，积极配合发包人组织的对设计工作有积极作用的相关活动。

⑭取得主体建筑的施工许可证，完成业主设计审查验收后，对施工图的修改、完善、变更等，均以设计变更的方式进行后，方可实施。

⑮承包人承担设计总承包职责，应当协调与其设计内容相关的其他设计单位（如有）的设计进度及配合工作。

⑯承包人所提供的经政府部门审批（含图审合格）的施工图份数不少于 20 套；同时承包人应向发包人提供全套施工图电子文件一份（不加密的 CAD 文件等优盘），该项费用已包含在投标报价和合同价中。

⑰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，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，一旦发生此情形的，发包人将对承包人予以所造成实际损失的双倍金额进行处罚。

承包人最终实际设计图纸设计标准、质量、功能、参数、体量、效果、品质等所有指标须满足发包人设计任务书和规划文本要求，同时所有施工图纸必须通过图审部门审查取得审核合格书，并征得发包人的书面同意后，方可施工，否则工程不予结算。

承包人须无条件服从发包人对本合同范围内所有工程的设计质量进行把关和管理，发包人所提出的所有优化设计要求（在符合工程设计依据文件及有关的技术要求、国家有关的设计标准、技术规范、规程的前提下），承包人必须无条件采纳并细化和落实到具体深化设计中，直至发包人确认合格为止。否则，发包人有权要求承包人赔偿发包人的损失。承包人设计的施工图纸出现错、漏、缺、或者交叉套图等原因造成发包人损失的，应赔偿发包人的损失。承包人向发包人支付 50000 元违约金。

⑲BIM 完成时间为：施工开工后 30 个日历天内完成，并经发包人确认合格后，方可合格。每延迟一天向发包人支付违约金 500 元。超过 10 天的，发包人有权不支付 BIM 的费用。

## 5.2 竣工文件

5.2.1 竣工文件的形式、提供的份数、技术标准以及其它相关要求：承包人提供下列齐全的资料后方可申请竣工验收：

（1）承包人完成本合同约定的各项内容。

（2）有竣工图及完整的技术档案和施工管理资料。

（3）有本工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告。

（4）有勘察、设计、施工、监理等单位分别签署的质量合格文件。

(5) 承包人总包范围内各专业已经通过专项验收。

(6) 有承包人签署的工程质量保修书。

5.2.2 关于竣工文件的其他约定: 按发包人要求执行。

5.3 操作和维修手册

5.3.1 对最终操作和维修手册的约定: 按发包人要求执行。

## 第6条 材料、工程设备

### 6.1 实施方法

双方当事人约定的实施方法、设备、设施和材料: /。

### 6.2 材料和工程设备

#### 6.2.1 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。

#### 6.2.2 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: 按发包人要求执行。

竣工后试验的生产性材料的类别或(和)清单: 按发包人要求执行。

#### 关于承包人采购物资的约定:

(1) 除发包人提供的物资外, 本工程其余材料和设备均由承包人自行组织采购。凡由承包人采购的材料和设备, 使用前须得到发包人的认可, 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要求, 发包人有品牌要求的材料、设备, 由承包人在发包人推荐品牌中任选一种, 同时必须满足相关技术规范要求。承包人应按照设计要求、技术标准及招标文件的约定采购符合上述要求的材料和设备。并向发包人提供质量保证书、出厂合格证及现场抽样检测报告等证明材料, 对材料质量负责。如不符合质量及技术标准要求或规格有差异的, 承包人应按发包人要求的时间将不符合要求的材料和设备运出施工场地, 重新采购符合要求的材料和设备。若已使用, 由承包人负责整改处理, 确保达到要求的质量目标。因使用不符合要求的材料和设备对工程造成的损失由承包人负责, 由此延误的工期不予顺延。

(2) 承包人在施工过程中必须将发包人认为需要(性价比波动较大、面层装饰材料和主要设备等)提供样品的材料, 在采购前按推荐品牌表提供样品供发包人审核确认, 只有经发包人书面确认同意后方可采购和施工。如承包人未提供样品或样品未经发包人书面认可而自行施工的, 由承包人负责拆除并承担一切损失。如报送样品不符合发包人要求超过三次的, 发包人有权直接选择品牌让承包人采购, 且价格不予调整; 承包人拒不配合的, 发包人按该项材料价格的双倍向发包人支付违约金, 发包人有权在应付进度款中直接扣除。

(3) 预制构配件进场必须随车携带有效的合格证、质量证明文件, 预制混凝土构件还应该携带相应的检验批以及隐蔽验收记录等质量文件, 同时提供验收规范需要提供的其他文件。

(4) 预制构件生产前7日, 承包人应编制详细的生产方案并报送发包人和监理工程师。生产方案包含但不限于: 生产计划及生产工艺、模具方案及计划、技术质量控制措施、成品存放、运输和保护方案等。

(5) 承包人应根据招标文件中“材料设备推荐品牌表”选择设备、材料拟用品牌, 且所选购的材料、设备档次为推荐品牌的优质产品。对于上述承包人选定并进行报价的品牌, 承包人应认真核实品牌的质量等相关要求。

在合同执行中发包人有权按下列原则对实际使用的品牌在“材料设备推荐品牌表”范围内进行选定:

- ①利于本项目各系统的衔接和管理的统一。
- ②根据各品牌的国家权威机构的检测报告,择优选择。
- ③即使发包人最终选定的同档次品牌与投标文件承包人所选同档次品牌不同,但在招标文件“材料设备推荐品牌表”中,不视为变更。

对于发包人未推荐品牌或厂家的材料、设备,承包人应在现场使用 15 天前递交 3 种以上样品,所选用的品牌、品质须达到国内优等及以上产品,在同类产品中的中高档次,需经发包人审核确认后方可使用。如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,承包人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。

(6) 所有的材料、设备在相同品牌、技术参数的情况下,颜色、型号需经监理人、发包人确认后才允许使用。如承包人提出要更换材料和设备的品牌、型号,须经监理人、发包人、跟踪审计单位确认不低于原材料和设备的品牌、型号后方可使用,且不能对合同价格进行增加。

(7) 对承包人提供的与工程效果直接相关的材料、设备(如石材,墙、地砖,景观,雕塑,小品等)在采购前,须自费将样品或效果图等经发包人确认后方可采购或施工,每件样品应标明其原产地、型号、规格及其在工程中预期的用处及其检验报告,经监理人审核、发包人审批后的材料样品需封样后放置在样品室内。

(8) 承包人应充分考虑材料设备的订货、制作周期,并提前订货周期至少 7 天将所采购材料设备的供货人及品种、技术要求、规格、数量和供货时间等相关文件报送监理人、发包人审核。

(9) 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。发包人和监理人有权在承包人设备材料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;若发包人或监理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,且发包人保留改由委托其他单位供应的权利,由此造成的工期延误责任和费用增加均由承包人承担,发包人不再另行支付。

(10) 本项目严禁挂靠、转包,一经核实挂靠、转包的,发包人有权处以合同金额 5% 的违约金,情节严重的发包人有权立即终止合同,并按相关规定进行处罚,直至建议有关部门按规定予以处罚,同时履约保证金不予退还。

### 6.2.3 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:按发包人要求执行。

发包人提供的库房、堆场、设施和设备:按发包人要求执行。

发包人提供的工程物资:在项目实施过程中,如有工程物资确须发包人提供的,发包人列出清单,承包人须无条件接受。

①发包人采购的材料、设备进场后交由承包人保管,承包人向发包人收取发包人采购的材料、设备价款 1%的保管费。保管过程中材料设备发生的损坏、损耗、遗失均由承包人承担全部责任。

②承包人须在提供经审查合格的施工图纸后 60 日历天内,按发包人规定表格填写甲供设备材料使用计划,承包人在提供按发包人要求填写的甲供设备材料使用计划时,应明确包

含但不限于材料、设备的名称、型号、规格、数量、使用时间、使用部位及样品（有必要），其中，需进行二次设计或二次加工生产的材料设备，至少应提前 90 天向发包人报送使用计划。如因承包人未及时提交发包人采购材料进场计划或提交错漏计划，导致发包人不能及时进行材料采购或采购错漏时，一切不利后果均由承包人自行承担。

③发包人按承包人填写的甲供设备材料使用计划供应材料、设备，并向承包人提供产品合格证明，对其质量负责。发包人采购的材料设备，只要符合承包人报送的材料设备供应计划中对质量、规格型号及国家相关规范要求的，承包人应无条件全部接收；若因承包人编制的材料设备供应计划失误或管理不当，导致停工待料、计划采购量超过定额消耗量、材料设备丢失毁坏的，由承包人自行承担相应损失且工期不顺延。

④发包人在所供材料、设备到货前 24 小时，以书面形式通知承包人，由承包人派人与发包人共同对其质量进行验收，对数量进行确认。验收合格并清点后由承包人妥善保管。因承包人原因发生丢失损坏，由承包人负责赔偿。

⑤承包人在主要施工设备（如起重机械等）在进场前须出示该设备的合格证书和安全许可证等），如果由于承包人在未经同意下使用了不合格的设备而造成的费用和计划的影响由承包人负责。

### 6.3 样品

#### 6.3.1 样品的报送与封存

需要承包人报送样品的材料或工程设备，样品种类、名称、规格、数量：按发包人要求执行。

### 6.4 质量检查

#### 6.4.1 工程质量要求

工程质量的特殊标准或要求：

(1) 本工程质量标准为国家“合格”标准，须符合盐城市(盐住建科(2024)5号)改善型住宅的 34 级评级标准(如后续有新的政策性文件，按照新的文件执行)；

(2) 本项目各单体工程、单项工程及其配套工程质量必须符合现行国家施工及验收规范标准要求，执行合格标准，确保一次性验收合格，如因承包人原因造成工程不能一次性验收合格的，承包人必须自费采取措施限期整改直到合格为止，同时按合同价的 1%向发包人缴纳违约金直接从本工程的履约保证金或工程款中扣除。由此造成的工期延误将不予顺延，给发包人造成实际损失的还将承担经济赔偿责任。同时，承包人必须无偿整改达到符合质量要求，保证工程按期交付使用；

(2) 满足方案审批、样板先行管理要求等的标准；

(3) 非发包人原因，质量整改所发生的费用不予增加。

(4) 质量管理：承包人须严格按照设计图纸、质量标准、验收规范等组织施工，接受发包人、监理单位以及第三方专业评估机构的检查与工程过程评估考核（按照盐城祥亿建设投资有限公司《工程管理手册》执行）。建设标准需满足本协议书所有内容，承包人应建立完善质量管理体系，确保所有分部、分项及工序等工程验收合格率 100%，工程质量标准为合格及以上，须积极响应且不得低于发包人合同中关于施工质量的控制及做法要求，须符合盐城市（盐住建科(2024)5号）改善型住宅的 3A 级评级标准（如后续有新的政策性文件，按照新的文件执行）。在施工过程中，若发生工序、检验批质量经检查（验收）不合格的，承包人须按规定整改到位，另发包人有权按 5000-20000 元/次要求承包人支付违约金；若分项、分部工程经验收（检查）不合格的，承包人须按规定整改到位，另发包人有权每次按

对应楼栋工程造价的 2%-5%要求承包人支付违约金,对于质量缺陷严重的问题发包人有权要求承包人采取返工处理、有权要求承包人更换相应专业分包。另外承包人在执行上述要求的同时,并不免除在限期内整改到位、继续履行其他合同条款的义务,由此发生的所有费用均由承包人承担,工期不顺延、造价不补偿。若未按照发包人要求及时整改到位的,发包人有权委托第三方代为实施,所发生的费用由承包人承担。拒不整改的发包人有权解除合同,承包人应向发包人支付违约金为合同价 20%,不足以弥补发包人损失的,还应赔偿发包人的损失。

承包人必须按发包人审核通过的方案和图纸要求进行施工,除发包人要求变更外,承包人未按上述要求施工,须无条件整改到位,否则发包人有权对该部分工作内容不予结算;材料品种、规格、数量等必须按发包人确认的图实施,如发包人需要调整工程内容时,承包人在接到书面通知后,必须按发包人的要求进行施工,且不得有任何理由拖延工期,确保按期完工;承包人确保竣工验收必须一次性验收合格,如承包人未按承包人须严格按照设计图纸、质量标准、验收规范等组织施工,接受发包人、监理单位以及第三方专业评估机构的检查与工程过程评估考核(详见附件 06《工程管理手册》)。建设标准需满足本协议书所有内容,乙方应建立完善质量管理体系,确保所有分部、分项及工序等工程验收合格率 100%,工程质量标准为合格及以上,须积极响应且不得低于甲方合同中关于施工质量的控制及做法要求,须符合盐城市(盐住建科(2024)5 号)改善型住宅的 3A 级评级标准(如后续有新的政策性文件,按照新的文件执行)。在施工过程中,若发生工序、检验批质量经检查(验收)不合格的,乙方须按规定整改到位,另甲方有权按 5000-20000 元/次要求乙方支付违约金;若分项、分部工程经验收(检查)不合格的,乙方须按规定整改到位,另甲方有权每次按对应楼栋工程造价的 2%-5%要求乙方支付违约金,对于质量缺陷严重的问题甲方有权要求乙方采取返工处理、有权要求乙方更换相应专业分包。另外承包人在执行上述要求的同时,并不免除在限期内整改到位、继续履行其他合同条款的义务,由此发生的所有费用均由承包人承担,工期不顺延、造价不补偿。若未按照发包人要求及时整改到位的,发包人有权委托第三方施工单位代为实施,所发生的费用由承包人 1.5 倍承担。拒不整改的发包人有权解除合同,承包人应向发包人支付违约金为合同价 20%,不足以弥补发包人损失的,还应赔偿发包人的损失。

承包人必须按发包人审核通过的方案和图纸要求进行施工,除发包人要求变更外,承包人未按上述要求施工,须无条件整改到位,否则发包人有权对该部分工作内容不予结算;材料品种、规格、数量等必须按发包人确认的图实施,如发包人需要调整工程内容时,承包人在接到书面通知后,必须按发包人的要求进行施工,且不得有任何理由拖延工期,确保按期完工;承包人确保竣工验收必须一次性验收合格,如承包人未按设计图纸及发包人要求进行施工的,导致竣工验收不合格,承包人必须无条件返工至合格,且每处按 5000 元处罚,承包人必须在发包人处罚决定后 3 日内以现金形式交由发包人。

(5) 质保期:自工程竣工验收通过之日起 2 年(防水 10 年)。在质保期间承包人负责免费维修和定期保养,并免费提供、更换维修保养所需的所有零部件和材料。质保期满后,承包人有义务继续承担本项目的维护保养,可收取相应的材料成本费。工程交付 1 个月内,承包人应安排专人留守现场,负责协调、处理期间内产生的各项使用问题,。

(6) 承包人须按法律法规及相关规定要求将建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土,涉及安全的试块、试件及有关材料等送有相应资质的检测单位检测,承包人最终将凭具有相应资质的检测单位出具的检测报告作为对工程质量评定的依据;此外,承包人对项目施工材料的管理应符合附件 06《工程管理手册》的相关要求,并积极配合监理/发包人完成材料进场报验与验收工作。对关键部位、关键工序及隐蔽部位须按相关规定要求报质量监督部

门验收，并出具合格的质量监督证明，否则发包人不予认可。工程质量应达到质量检验评定标准的合格条件，承包人应认真按照所有适用的标准、规范和设计的要求以及发包人、监理依据合同发出的指令要求组织施工单位施工，承包人施工现场应配有压实度、灰剂量、试块标养室等现场配套设备和人员。除政府部门依照法律法规进行的监督检查以外，发包人或其代表以及发包人委托的质量检测部门还可在工程施工期间对工程建设随时进行监督检查，承包人必须配合做好相关工作。发包人及发包人委托的质量检测部门有权派出代表对本项目的建设过程实施跟踪，并参加定期的进度、质量会议，遇有问题应书面向承包人提出。前述监督、检查等以不影响工程施工为前提。确保本工程的质量达到及优于本工程所要求的质量目标，发包人将确定一质量检测单位对本工程的质量按国家、江苏省及盐城市的相关规定及标准进行检测，承包人应承诺予以配合。按国家规范检测，承包人相关自检发生的检测费用由承包人自行承担。承包人在施工过程中，合理组织、科学安排，因此延误工期承包人负全部责任。本项目对于建筑单体所有外墙面节点、外窗要求零渗漏，①防渗漏施工工艺方面，外墙部位（根部、阳台、空调隔板、楼台等）须设置与外墙同厚的素混凝土反坎，所有外窗须采用七字口工艺组织砌筑、二次结构与模板施工，涉及相关工艺须在专项施工方案中单独编制，报发包人审批后严格按照审批方案交底、施工。②采取模拟暴雨季节的喷水防水检查验收（具体要求：淋水压力：喷嘴处水压应不小于 0.2 MPa 至 0.3 MPa。喷水水量：单位面积水量不小于 3 L/(m<sup>2</sup> · min)，或单个喷嘴流量不小于 0.35 L/s。喷嘴距离：喷嘴与窗扇表面的垂直距离应保持在 300mm 至 500mm 之间。淋水时间：外窗持续淋水时间不应少于 1 小时。5. 淋水范围：必须覆盖整个外窗立面以及窗框与墙体的接缝。），在完成附框及填缝工作后需完成工序防渗漏验收（具体要求：随机抽取 30% 附框，使用水压不低于 1.5mp 的喷壶，正对填缝部位进行持续 1 分钟的冲水实验，如未发生渗漏问题验收合格），方可进行后续工序施工。本项目主体结构钢筋绑扎采用的钢筋保护层垫块需严格使用主体结构同强度的混凝土预制垫块或花岗岩预制垫块，且需采取有效的绑扎措施；本项目主体结构钢筋绑扎严禁使用塑料垫块。

（7）发包人认为须确认外形等的苗木，在采购前必须提供不少于三张照片供发包人挑选，后经发包人/景观设计负责人现场确认苗木后，方可采购、并按照要求做好运输保护及苗木种植。如承包人无法提供符合发包人要求的苗木，发包人有权自行采购，费用直接从当期应付工程款中扣除。种植材料的质量必须达到《江苏省城市园林绿化植物种植技术规定》（试行）第 3.3.1、3.3.2-1、3.3.2-2 的要求。养护期为 3 年，苗木成活率 100%，养护期从竣工验收合格之日起计算，绿化一年成活率达 98%，二年成活率达 100%，三年成活率达 100%。如成活率不足的，由承包人无条件补植到位（补植养护期自补植之日起需满足三年要求，并确保成活。养护期内，按江苏省绿地养护 I 级标准执行，所有苗木为精品苗。工程报审前，必须按照图纸和工作量将死亡苗木及缺株地被全部补植到位，确保绿地景观效果，否则发包人有权不予上报审计，停付工程款。工程满三年养护期，凭最终审计报告，苗木成活率达 100% 后，方可进行移交，养护期内补植苗木的养护期以补植完成之日起算）。

（8）所栽树木必须生长健壮、树形端正、冠形丰满，无病虫害和严重的损伤，土球直径、包装方式符合行业规范要求，并具有必须的观赏性。苗木规格必须达到施工图纸要求，且必须为江苏、山东、浙江、安徽等盐城周围地区苗圃培育的健壮、无病虫害苗木，根系发达、无明显外伤的健壮苗，禁止使用山苗、密塘苗、独杆苗、畸形苗，承包人在乔木起苗前必须经发包人或监理工程师现场核实苗源和规格、树型后方可起苗。养护期满后树木保存率、成活率要求达 100%，承包人应及时补植苗木缺株，补植苗木规格必须不低于原设计要求，

乔木: 胸径增大 0.5cm, 竹类苗木单株须需留设≥30cm 竹鞭。灌木: 修剪整形后与存活苗木一致。如补植苗木养护期不足一年, 按补植苗木综合价款的 30% 扣除承包人工程款。杉木支撑 (去皮, 桐油三遍, 胸径≥8cm, 三爪支撑, 稍径≥10cm, L≥1.5m; 胸径≥8cm, 扁担撑, 稍径≥5cm, 长度 L≥1.2m)。

(9) 本次招标要求树干挺直, 树高定杆高度基本一致(相差不超过±30cm) 保留完整冠形。苗木品种规格必须符合工程量清单中要求, 苗木规格允许负偏差, 相关偏差允许范围按照园林绿化工程施工及验收规范执行, 但出现负偏差苗木数量不得超过苗木单个品种数量的 5%, 且树型优美。进场后必须经发包人代表和监理验收后方可种植, 如验收不合格, 无条件及时更换至合格后方可栽植。管护期间对死亡苗木及无法保证全冠的苗木必须无条件及时更换, 如发包人通知后, 承包人更换不及时的, 须向发包人支付每次人民币 5000 元违约金。

(10) 地被模纹类苗木初验及二次验收时必须达到招标文件约定的修剪后高度、密度及郁闭度(初验时苗木郁闭度不小于 0.8, 二次验收时郁闭度不小于 0.9, 终验时郁闭度达 1.0, 且长势旺盛) 要求方可合格, 达不到招标文件约定的郁闭度、密度要求或长势不好的部分按照验收不合格处理。

(11) 土壤质量要求: 承包人必须按图纸和技术规范要求进行地形整理, 所填土壤必须为适应树木生长的种植土, 并经土壤检测达到植物生长条件。地形改造到位后必须确保表层向下 1m 范围内为耕植土, 且 5cm 以上的渣砾和沥青、混凝土及有毒有机垃圾必须清除, 土壤疏松; 同时必须根据招标文件的相关约定进行土壤改良, 外购土(如有) 进场前, 须经发包人及监理对土源进行现场勘察验收, 验收合格后方可进场。种植或播种前应使该地区的土壤达到种植土的要求: 土壤容重不得高于 1.3g/cm<sup>3</sup>; 土壤排水良好, 非毛管孔隙度不得低于 10%; 土壤 pH 值应为 5.5~7.5, 土壤含盐量不得高于 0.12%; 土壤营养元素平衡, 其中有机质含量不得低于 10g/kg, 全氮量不得低于 1.0g/kg, 全磷量不得低于 0.6g/kg, 全钾量不得低于 17g/kg。根据土壤化验结果, 进行土壤的合理施肥改造。

(12) 园林工程常用名词解释专项: 郁闭度: 地被植物枝叶遮蔽地面的程度。它是地被植物枝叶投影面积与地面面积的比值, 常用十分法表示, 从 0.1~1.0; 密塘苗: 指园林苗圃中大量栽植, 未经过人工修剪、整枝、疏苗或移植处理, 树形瘦弱、树冠较小、密集向上的畸形苗; 胸径: 乔木栽植后地面以上 1.3m 处树杆胸径地径: 树木的树干贴近地面处的直径蓬径: 植株蓬径(蓬径最小处)量取的直径。其余解释专项按《园林绿化工程施工及验收规范》CJJ82-2012; 备案号 J1496-2013 执行。

(13) 大乔木的支撑须严格按照相关规定执行, 同时支撑须采用直径 6cm~8cm 的杉木(去皮、刷桐油油漆)采用井字样式固定牢固。整路段支撑须保持统一样式, 确保牢固、美观。Φ20cm 及以上大规格树木每株应加插 4 根通气管。

(14) 承包人应及时清除和补植死亡苗木及不合格苗木[包括 ①死亡苗木、②成活后长势不良的不合格苗木(如半边苗、半截苗、半冠苗、半死苗、脱脚苗、黄枯苗、破皮苗、病虫苗都为不合格苗木)、③该发叶而未正常发叶苗木、④发叶后落叶的苗木]、清除杂草、浇水施肥、修枝整型, 治虫防病。补植苗木规格必须大于原设计要求, 乔木: 胸径增大 0.5cm, 灌木: 修剪整形后与存活苗木一致。对未能及时清除和补植死亡苗木、不合格苗木的, 发包人可扣除苗木综合价等额的违约金, 并可组织替代施工。

A 苗木单价为综合报价, 所报单价应至少包括全部绿化工程总费用(包括承包工程的苗木的采购、起苗、运输、装卸、±100 cm 之内的地形整理、栽植(确保成活的措施费)、支撑(要求去皮后, 采用桐油油漆)、保护、保管、修剪、检测、场地清理费、养护、肥料

费、管理费、劳务配合、水、电、税费、便道、矛盾协调及赶工措施费其他相关费用。

B 绿化种植前、土方回填前需要清理杂草、垃圾、建筑垃圾等杂物；整理绿化用地，含土壤改良费用（肥料等），改良做法符合设计图纸；种植土壤的消毒，肥力测定费用等投标人综合考虑在投标报价中，结算不再调整。

C 每种苗木定制不少于 5 块标牌，样式满足业主要求，标注苗木的名称、特性及养护方式，该费用包含于苗木价格内。

(15) 反季节栽植产生的费用以及工程投标与工程具体实施的时间节点不同而引起的苗木差价由承包人自行承担。

(16) 质保期：自工程竣工验收通过之日起 2 年，在此期间承包人负责免费维修和定期保养，并免费提供、更换维修保养所需的所有零部件和材料。2 年后，承包人有义务继续承担本项目的维护保养，可收取相应的材料成本费。绿化养护期为 3 年，苗木成活率 100%，养护期从初验合格之日起计算，初验合格标准为苗木成活率达 98% 及以上，并及时补足缺死苗木至 100%。

(17) 本项目景观工程施工时：①室外管网：室外雨污水管、强弱电管分别采取分色管材，以便于验收与后期维修，禁止外网检查井盖设置在园区道路上，检查井盖的布置须考虑遮蔽及美化措施，在室外管网施工前 30 日须完成室外管网放样，并根据放样结果提出合理化处理方案报发包人审核，后严格按照审批方案交底、施工。②地面铺装：铺装施工前须结合附件 06《工程管理手册》中景观施工工艺流程、施工图纸及相关施工规范要求，在铺装工程施工前 30 日，完成专项施工方案（含基层控制、面层工艺、面层排版、材料要求等）的编制并报发包人审核，后严格按照审批方案交底、施工。面层与下一层应结合牢固，无空鼓、裂纹。面层表面密实光洁，无裂纹、脱皮、麻面和起砂等缺陷。使用彩色强化材料的艺术地坪应压印纹理清晰。砖面层应表面洁净，图案清晰，色泽一致，接缝平整，深浅一致，周边顺直。板块无裂缝、掉角和缺楞等现象。面层镶边用料尺寸符合设计要求，边角整齐，光滑。勾缝和压缝应采用同品种、同强度等级、同颜色的水泥。路缘石（道牙）铺设直线段应线直，自然段应弯顺。路缘石（道牙）铺设顶面应平整，无明显错牙，勾缝严密。花岗石面层所用板块的品种、规格、材质应符合设计要求。花岗岩面层的外观质量应满足设计要求和使用要求，表面应洁净，平整，无磨痕，且应图案清晰、色泽一致、接缝均匀、周边顺直、镶嵌正确、板块无裂缝、掉角、缺楞等现象。面层表面的坡度应符合设计要求，不倒泛水，无积水。

(18) 电梯在交货前，承包人应对设备的质量、型号规格、性能、技术要求、数量、品牌等进行详细而全面的检验，并出具一份证明设备符合合同规定的证书。设备运抵现场后，发包人将对设备的质量、型号规格、性能、技术要求、数量、品牌等进行初步检验（或取样送检），并出具检验证书。如发现设备的质量、型号规格、性能、技术要求、数量、品牌等与清单、图纸要求及国家现行的相关规范标准或有关部门最新颁布的相应的最新标准不符时（或检测不合格时），承包人应按发包人规定的时间内将设备运出施工场地，重新采购符合要求的设备，并承担由此发生的一切损失和责任，由此延误的工期不予顺延（如承包人不服从或拒绝按发包人要求的时间运出施工场地，发包人有权单独采购符合要求的设备，其一切费用均在承包人款项中扣除）。发包人根据当地质检部门出具的检验证书向承包人提出索赔。设备的最终验收待项目安装、调试完毕，由发包人组织监理、设计等有关单位和主管部门共同负责验收工作。

设备的检验与验收标准按招标清单、图纸要求和国家现行的相关规范标准或有关部门最

新颁布的相应的最新标准执行。

安装、调试完毕后，提供安装、调试报告，报告中要有各项检测数据和详细的验收标准、验收手册，承包人并无偿借用验收仪器（验收所需的设备仪器由承包人配备，其精度应至少高于被验收设备一个等级）。

#### **(19) 电梯质量保证和售后服务**

按施工组织设计定期到货和安装，安装前承包人需把设备技术文件资料报发包人和监理方审核。承包人应保证其提供的设备技术文件资料完整清晰、准确无误，并能满足设备的检验、安装、调试、验收试验、运行和维护的需要以及本合同的规定。

质量保修期限：在质量保修期内，设备实行“三包”；承包人对设备出现的各类故障应及时提供免费维修服务，对非人为破坏造成的零部件损坏，应及时免费更换。质量保修期为通过最终验收之日起两年，质保期内电梯年检费由承包人承担，若合同设备在质量保修期内因承包人责任十分严重的缺陷，则质量保修期将自该缺陷修复后开始重新计算。在质量保修期内的工作应包括对所有设备每月至少 2 次的常规检查。

所有设备质量等级均为“合格”，并符合招标清单中技术要求、国家现行的相关规范标准及有关部门最新颁布的相应的最新标准；否则，承包人应无条件更换。项目确保按规范和标准验收，且达到国家合格标准；否则，承包人应无条件整改。

所有设备、器材、材料及配件，必须是优质品，要求有厂家出具的设备质量合格证和证明书。承包人应保证所提供的设备、材料是完整的、全新的、未使用过的、技术上先进和成熟的、是用一流的工艺和最佳材料制造而成的，并完全符合招标清单、图纸、国家现行的相关规范标准或有关部门最新颁布的相应的最新标准及合同规定的质量、型号规格、性能、技术要求、数量、品牌的要求。承包人应保证所提供的设备经正确安装、正常运行和保养在其使用寿命期内应具有满意的性能。在质量保修期内，承包人应对由于设备的工艺、材料和制造原因产生的缺陷而发生的任何不足或故障负责。

在质量保修期内，承包人保证提供一个 7\*24 小时值班电话和一个传真号码。如果出现质量、技术问题，发包人首先通过电话通知承包人，并通过传真报告承包人情况，承包人的工程师将通过电话或现场支持方式提供技术服务。如果需要现场处理，承包人应在收到发包人通知后的 24 小时内赶到现场并及时有效地解决问题。若无法有效地解决问题，须标明赔偿标准或补救措施。以上都应是免费的。质量保修期满后实行有偿备品备件、维修配件服务和无偿技术服务，并及时提供备品备件、保证维修配件长期的供应。

由于承包人责任并按合同要求承包人进行现场服务时，若承包人未能在规定时间内到达现场，或承包人在接到发包人电话通知后 2 小时内未反应（超过 2 小时起，即按一天计算），则每推迟一天承包人向发包人支付人民币 2000 元的违约金。

若合同设备在质量保修期内因承包人责任十分严重的缺陷，则质量保修期将自该缺陷修复后开始重新计算。

设备实行终身技术服务，设备最低使用年限为 15 年，15 年内不应发生非人为操作原因的重大故障，否则发包人有权追溯承包人的责任。电梯设备质保期 2 年，质保期满后实行有偿服务、收取成本。

在质量保修期内，如发现承包人提供的设备有缺陷，不符合合同时，发包人有权向承包人提出索赔。承包人在接到发包人索赔文件后，应立即修复或更换设备（最长不超过一周），并承担由此产生的设备费、安装费（含运费）、保险费等一切费用进行赔偿。

承包人为发包人的技术人员、操作人员及维护保养人员免费提供培训，并免费提供详细

的培训资料。承包人免费派遣有工作经验（5年及以上）、身体健康和称职的技术人员（两名及以上）常驻现场提供技术服务，并安排发包人技术人员、操作人员及维护保养人员在设备运行地点、安装和调试现场进行技术培训（包括操作、保养、维修等）。如质保期间电梯出现故障，承包人人员必须30分钟内到达故障现场并进行维修，每迟到一分钟向发包人支付10元的违约金，在质保金中扣除。

非发包人原因，质量整改所发生的费用不予增加，工期也不予顺延。

所有设备必须都有厂家铭牌，设备必须与铭牌一致，发包人拒绝贴牌设备。

(20) 智能化工程质量应达到质量检验评定标准的合格条件，并自行委托相应资质的第三方检测单位完成检测，确保符合国家验收标准要求。承包人在施工过程中，合理组织、科学安排，因此延误工期承包人负全部责任。

(21) 人防设施须确保通过人防部门检测和验收。通信配套工程须一次性通过通信协会最终验收。信包箱须通过邮政部门验收。防雷设施、路灯、环卫设施等须经政府各职能部门及发包人验收通过，非发包人原因，质量整改所发生的费用不予增加。

(22) 工程竣工验收合格后承包人须对各楼栋户内地面、门窗、栏杆保洁；各楼栋公共部位（含门厅、电梯厅、走道、消防通道、楼梯、架空层信报箱、公共卫生间等）墙地面、门窗、栏杆等保洁。满足发包人关于物业保洁服务的各项要求（达到入住要求的精保洁标准）。对未达到清洁标准的部分，发包人发现一处，处罚200元。发包人有权要求承包人重新清洁以达到标准。由此产生的费用由投标人在投标报价中综合考虑，结算时不予增加或调整。

(23) 承包人所有设备不得设置技术壁垒；竣工移交时，承包人有义务对发包人、物业人员等进行技术培训；所有设备需提供3套备品备件、专用工具。

(24) 以上涉及保证项目工程质量相关的工艺措施、验收措施、材料措施等均属于承包人应积极响应的义务范围，如需增加费用承包人须在投标报价时充分考虑到位，合同签订后发包人不再就此承担任何费用。

#### 6.4.2 质量检查

除通用合同条件已列明的质量检查的地点外，发包人有权进行质量检查的其他地点：按发包人要求执行。

#### 6.4.3 隐蔽工程检查

关于隐蔽工程和中间验收的特别约定：施工过程中所有隐蔽工程，承包人应进行自检，并在隐蔽或中间验收前48小时以书面形式通知监理工程师验收，通知中应载明隐蔽检查的内容、时间和地点，并应附有自检记录和必要的检查资料，未经监理工程师验收合格，不得进入下道工序的施工。检查验收不合格时，影响正常施工的费用由承包人承担。如果承包人未自检合格就报验，对存在问题蒙混、侥幸，发现一次，向发包人支付5000元违约金。所有质量问题均由承包人负责，如使用后，发现质量问题，承包人应及时维修，因承包人维修不及时、不到位的一切责任由承包人负责。非发包人原因，质量整改所发生的费用不予增加。

需要质检的隐蔽工程和中间验收部位的分类、部位、质检内容、标准、表格和参检方均按国家、省、市建设行政主管部门的有关规定执行。

#### 6.5 由承包人试验和检验

##### 6.5.1 试验设备与试验人员

试验的内容、时间和地点：按发包人要求执行。

试验所需要的试验设备、取样装置、试验场所和试验条件：由承包人负责。

试验和检验费用的计价原则: 按本合同计价规定计算和承担, 承包人自检、自测、配合第三方检测费用自理。

## 第7条 施工

### 7.1 交通运输

#### 7.1.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定: 根据施工需要, 承包人负责取得出入施工现场所需的批准手续, 以及取得因施工所需修建有关基础设施的权利, 并承担相关手续费和建设费用。承包人应在订立合同前查勘施工现场, 并根据工程规模及技术参数, 合理预见工程施工所需的进出施工现场的方式、手段、路径等。因承包人未合理预见, 所增加的费用或延误的工期由承包人自行承担。

#### 7.1.2 场外交通

关于场外交通的特别约定: ∠。

#### 7.1.3 场内交通

关于场内交通的特别约定: ∠。

关于场内交通与场外交通边界的约定: 场内、外交通均由承包人自行负责解决并承担费用, 承包人应遵守有关交通法规, 严格按照道路和桥梁的限制荷载行驶, 执行有关道路限速、限行、禁止超载的规定, 并配合交通管理部门的监督和检查。场内交通无法满足工程施工需要时, 由承包人负责完善并承担相关费用。承包人负责修建、维修、养护和管理施工所需的其他场内临时道路和交通设施。发包人和监理人为实现合同目的, 可无偿使用承包人修建的场内临时道路和交通设施。因承包人原因造成上述道路或交通设施损坏的, 承包人应负责修复并承担由此增加的费用。承包人必须符合施工现场之外的公路交通安全相关规定。

#### 7.1.4 超大件和超重件的运输

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

### 7.2 施工设备和临时设施

#### 7.2.1 承包人提供的施工设备和临时设施

临时设施的费用和临时占地手续和费用承担的特别约定: 承包人承担。

#### 7.2.2 发包人提供的施工设备和临时设施

发包人提供的施工设备或临时设施范围: ∠。

### 7.3 现场合作

关于现场合作费用的特别约定: 由承包人承担。

### 7.4 测量放线

7.4.1 关于测量放线的特别约定的技术规范: 按发包人要求执行。施工控制网资料的告知期限: 按发包人要求执行。

### 7.5 现场劳动用工

7.5.1 合同当事人对建筑工人工资清偿事宜和违约责任的约定: 按通用条款。

### 7.6 安全文明施工

#### 7.6.1 安全生产要求

合同当事人对安全施工的要求: 1) 承包人必须遵守江苏省建设厅及盐城市建设主管部门颁布的《建设工程施工安全管理规定》和《建设工程文明施工管理规定》。

(2) 承包人进场后，遵守发包人各项规章制度，必须服从发包人和监理单位对施工场地总平面的规划，服从发包人和监理单位的统一调度和指挥。

(3) 本工程必须确保安全，承包人自行承担工程施工过程中的工程质量、任何状况下的安全责任。非发包人原因，发生的一切问题和责任与发包人无关，相关一切费用或民事、刑事责任均由承包人自理。承包人应按有关规定采取严格的安全防护措施，确保工程施工安全管理到位，并接受发包人及相关部门不定时的安全监督和检查，后者的安全监督和检查确保不影响工程施工为前提，对于发包人及相关部门在监督和检查过程中发现安全隐患，承包人必须在限期内进行整改。由于整造成工期延误的责任由承包人承担。发包人及相关部门对于本项目的监督和检查不能免除承包人对于项目建设期间可能发生的安全事故的责任承担，施工期间发生重大伤亡事故时，承包人应按有关规定立即上报有关部门并通知发包人，同时按相关规定处理。若承包人不能及时处理所发生的问题和责任，并且影响到工程进度时，发包人有权处理相关事务，所发生的费用在支付工程款时扣除。承包人必须确保工程安全（施工场地内及施工运输过程中），如发生安全事故，承包人自行负责处理并承担一切责任，除赔偿受害者外，还须向发包人缴纳同等金额的罚款。

(4) 施工过程中如遇地下管线、原预埋管线、电线、电缆等破坏修复费用、施工过程中及保修期内未及时修复而发生的一切安全责任，均由承包人自行承担。

(5) 承包人应保障施工现场过往车辆及行人的安全，对安全生产负责。

(6) 承包人在组织施工时需及时清运施工废弃物，材料堆放整齐有序，保持施工场地整洁、交通畅顺。服从发包人及相关主管部门的管理要求，主动协调、解决问题，若在施工期间出现因场地脏乱、交通不顺等违反文明施工管理规定的情况，所发生的一切费用均由承包人承担，承包人须向发包人支付每次 5000 元的违约金。本工程所有施工建筑垃圾均应由承包人全部清运出施工现场，并自行弃置，费用已包含在合同价中。

(7) 承包人应采取有效措施确保安全管理人员、措施及设施落实到位。若经检查发现问题未及时整改到位的，发包人有权要求承包人按 1000-5000 元/次的标准支付违约金。

(8) 承包人必须确保场内安全（含施工运输过程中），若发生安全事故，承包人自行负责处理并承担一切责任。如承包人不能及时处理造成恶劣影响的，承包人同意发包人有权进行处理，并垫付相关的费用；对发包人所垫付的费用，承包人按垫付费用的 1.5 倍返还给发包人，发包人可直接从应付承包人工程款和履约保证金中扣除。

### 7.6.2 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：①承包人必须遵守江苏省建设厅及盐城市建设主管部门颁布的《建设工程施工安全管理规定》和《建设工程文明施工管理规定》；

②施工现场围护要求坚固、稳定、整洁、美观。发包人和监理人有权监督承包人的文明施工措施按照相关管理规定实施到位。由于承包人疏于采取文明施工措施所造成的必要费用的支出，应由承包人自行承担。发包人将对承包人的现场安全文明施工措施进行考核，未按规定使用到位的，即使有造价管理部门的核定单，结算时也不予计算。承包人在施工中污染周围环境、施工噪音干扰他人等所引起的政府职能部门罚款或停工整改或引起周围居民纠纷和索赔时，其所有发生的费用与损失将全部由承包人自行承担，工期不予顺延。

③承包人进场后，必须服从发包人和监理单位对施工场地总平面的规划，服从发包人和监理单位的统一调度和指挥。如出现不服从管理的，发包人将视情节轻重认定承包人是否违约，并根据情况要求承包人承担违约责任，支付违约金。

④工程必须确保安全，承包人自行承担工程施工过程中的工程质量、任何状况下的安全

责任。非发包人原因，发生的一切问题和责任与发包人无关，相关一切费用或民事、刑事责任均由承包人自理。若承包人不能及时处理所发生的问题和责任，并且影响到工程进度时，发包人有权处理相关事务，所发生的费用，承包人必须在发包人通知后3日内以现金形式交由发包人。

⑤项目实施期间，承包人要积极配合盐城市创文工作，按发包人或上级部门要求制作张贴宣传标语等，并配合创文等市级重大活动。由此引起的费用增加及工期延长均不予接受（经发包人确认的除外）。

⑥发包人将定期对承包人的施工质量、安全、文明施工进行检查，如发现工程现场及生活区内安全、文明施工管理较差的，有权要求承包人整改并通报批评，如发生通报批评情况，承包人每发生一次，向发包人以每次10000元的违约金。

⑦严禁在施工现场焚烧垃圾，承包人每发生一次，向发包人支付每次10000元的违约金。

⑧进入施工现场的所有施工人员必须戴好安全帽，如发现有一人次进入施工现场未戴安全帽，发包人则按200元/人次对承包人处以违约金，如一天发现3人以上进入施工现场未戴安全帽，承包人向发包人支付2000元/人次违约金。

⑨承包人不得在施工现场发生打架、斗殴、偷窃行为，发生一次，承包人向发包人支付2000元/人次违约金。

⑩其它：

1) 承包人须按国家、地方相关法律、法规及相关管理规定要求，完成各项安全文明施工管理工作。

2) 承包人未按国家、地方相关法律、法规及相关管理规定要求完成安全文明施工管理工作的，发包人有权在应付工程款中扣除招标文件和合同规定的未按要求完成部分的安全文明施工措施管理费用。

3) 承包人未按国家及地方相关规定要求完成安全文明管理工程的，须限期改正到位。承包人拒不整改或整改后仍达不到要求的，发包人有权终止施工合同，且发包人可以直接委托第三方按国家及地方相关规定进行代为整改，所发生的费用由承包人承担，承包人必须在发包人接到支付违约金通知后3日内支付给发包人。

4) 承包人必须服从发包人统一管理，发包人可根据现场考核制度对工程的质量、安全、工程等方面进行考核，如未达到发包人要求或国家验收规范标准的，该工程的本期工程款发包人有权不付或缓付、少付，并同时对承包人进行处罚，包括通报和罚款。违约金额由发包人和监理单位根据现场情况和合同约定确定。承包人施工时，不得对现有建筑、环境进行破坏和污染，同时承包人必须对自己施工的各分项工程在合同期间进行保洁管理和安全维护。承包人施工车辆通行必须服从发包人指定路线通行，承包人向发包人支付2000元/车次违约金。如导致道路破坏或损坏，承包人必须及时修整完好，同时发包人有权按实际恢复工程造价的2倍罚款。承包人必须严格执行盐政办发【2013】38号文件《盐城市人民政府办公室转发市城乡建设局关于市区建设工程施工现场扬尘污染防治工作方案和市公安局市城市管理行政执法局关于市区建设工程渣土运输联合整治工作方案的通知》要求，如违反规定，除整改外，承包人向发包人支付2000元/次违约金，承包人必须在发包人处罚决定后3日内以现金形式交由发包人。承包人须充分考虑发包人各种（如廉政文化进工地等）需要的现场打扫、清洗、横幅、宣传等费用，如不积极配合，承包人向发包人支付2000元/次违约金，承包人必须在发包人接到支付违约金通知3日内向发包人支付。

5) 本工程实施期间，施工场地内做到道路平坦畅通，无积水，建筑材料堆放有序；施

工区域裸露地块、易形成扬尘的建筑材料等均须覆盖处理，生活垃圾、建筑垃圾等日产日清，及时清运出场地，如不能清运出场地的，必须覆盖处理，减少扬尘；其他应严格按照文明工地的要求组织施工。

6) 承包人考虑按中标通知书发出之日起的时间进场，接受现场不一定完全具备施工条件，套插施工，合理组织安排工期，确保按期完成。

7) 承包人除做好自身已完工程的保护及进场材料、设备的管护外，还要做好其他施工单位、交叉施工单位的已完工程的保护，如有损坏、污染或其他影响，承包人无偿修复到位。承包人还应考虑保护其他施工单位已经做好的管道或成品，或进场施工期间和可预见到的工程进展变化而完成的管道或成品，包干在综合报价中，并不再提出额外要求。否则发包人另行安排施工队伍恢复，无须得到承包人确认的前提下，在监理、审计见证下，在承包人工程总价中直接扣除所恢复费用的二倍罚款。

8) 承包人须服从发包人委托的监理单位管理，材料、设备进场提供产品合格证和检验报告，每道工序完成后隐蔽前提请发包人及监理单位验收合格才能进入下一道工序。

9) 本工程如被都市集团安全生产领导小组发现存在重大安全隐患实行挂牌督办时，发包人有权要求承包人支付 10000 元/次的违约金；如发生一般安全生产事故的发包人有权要求承包人支付 60000 元/次的违约金；如发生人员重伤及以上的安全生产责任事故并造成一定的社会负面影响的发包人有权要求承包人支付 400000 元/次的违约金，并直接从工程款中扣除。由承包人负责承担赔偿责任。

## 7.7 临时性公用设施

关于临时性公用设施的特别约定： (1) 施工边界设置

1) 施工现场应分别设置车辆与人员出入门，车辆出入门宽度不应小于 5m。

2) 施工现场应设置全封闭、轻质结构、可拆卸周转的围墙，总高度不应低于 2.5m。

3) 建设工程项目的外立面紧邻人行道或者车行道的，承包人应当设置防护棚，杆件涂黄黑警示漆，并设置必要的警示和引导标志。

4) 企业 LOGO 标识及各类宣传，应采用喷绘、涂刷等方式，严禁在结构顶部、塔吊机身和平衡臂、外脚手架、围墙悬挂广告、标语。

### (2) 施工防护设置

1) 外挂式阻燃性密目安全网，续燃、阴燃时间均不应大于 4s，网眼孔径不应大于 12mm，颜色应采用灰色。

2) 承包人应确保安全网整洁无破损，并定期对安全网检查、清洗和维修，并建立安全网清洗专项档案。

### (3) 噪声控制

1) 易产生噪声的作业设备，应采取设置隔声屏障或移动式隔音装置等措施。

2) 施工项目破拆混凝土构件、基坑混凝土支撑等作业时，应采用混凝土静力切割等低音低尘设施设备，严禁使用夯锤、镐头机械、爆破等措施拆除。

### (4) 扬尘控制

1) 施工现场应按规定安装扬尘在线监测系统。

2) 承包人应在围墙上安装喷雾降尘装置，在空气重污染预警启动或易扬尘作业时自动开启。

3) 施工现场的裸露地面，承包人应及时采取简易绿化、防尘网、防尘膜等全覆盖措施。

4) 现场进行混凝土构件拆除、土方开挖等易扬尘作业时，应就近设置移动式抑尘装置。

(5) 施工告示

《施工许可证》《夜间施工许可证》应在工地大门、围墙等醒目位置张贴告示。

(6) 垃圾分类

办公区和生活区应做好垃圾分类工作，分别设置可回收物、有害垃圾、湿垃圾、干垃圾收集容器以便投放，予以明确指引，并由专人负责管理。

(7) 大开间楼层临边、基坑临边、超过 4m 的较大洞口临边、楼梯扶手栏杆、电梯井口防护门、施工升降机防护门等位置，应使用标准化定型化防护网片，固定安全可靠。深基坑应设置定型化上下作业梯笼。

(8) 照明灯灯架应使用定型化的金属材料制作，拆装方便。

(9) 施工现场出入口应设置可移动工具式车辆自动冲洗设施以及配套的排水设施，并建立冲洗台账，由专人负责。

(10) 施工现场外脚手架外须放置外网灰色防尘防火安全网。

(11) 卸料平台、移动登高平台、钢筋加工棚应采用定型化构件，结构应安全可靠。

(12) PC 构件堆放架应使用定型化产品，按预制构件种类及最大重量进行设计和计算，确保架体的整体稳定性。

(13) 施工现场办公区临时设施应使用符合规范要求的箱式钢结构临时房。

(14) 关键岗位实行人脸识别智能考勤。

(15) 施工现场人员出入口应设置身份识别电子门禁系统，与施工现场管理人员、劳务人员实名制相关联。

(16) 施工现场应安装建设工程远程视频监控设备，现场出入口、主要危大工程作业区、渣土车辆冲洗点等重点部位必须安装全天候、无死角高清摄像头，照射距离或角度无法覆盖施工现场的应适当增加摄像头，现场存储设备必须支持存储至少 15 天视频内容，并有专人管理。

(17) 施工现场总平面布置、脚手架模板等杆件布置、危险作业流程事先模拟等施工活动，应运用 BIM 等技术。

## 7.8 现场安保

承包人现场安保义务的特别约定：均由承包人负责并承担费用。

## 第 8 条 工期和进度

### 8.1 开始工作

8.1.1 开始准备工作：承包人须在工程开工前提交经图审通过的设计成果，并取得规划许可证和施工许可证。承包人须无条件确保按规定的工期完成所有工作内容，确保建筑物达到竣工验收要求。

8.1.2 发包人可在计划开始工作之日起 84 日后发出开始工作通知的特殊情形：∠。

8.1.3 关于承包人应完成的其他开工准备工作及期限：

(1) 承包人进场施工前需完成对场地标高的测量，测量过程应通知监理人及发包人到场，并提供测量数据，经监理人及发包人确认后做为工程计量的依据。若承包人未在土方开挖前完成该项工作的，则原始场地标高按发包人提供的数据为准；

(2) 进场后 7 天内提交的施工组织设计、施工进度计划、施工现场的平面布置图、资金支付预测表（按月）等相关工程管理方案，需经发包人认可后方可执行，否则将视为无效，由此产生的损失由承包人自行承担，逾期未提交的发包人有权视情节严重对承包人处以不同

数额的罚款，以上专项方案须按照施工技术标准并结合现场实际情况编制，涉及费用在报价中考虑，结算不予调整；

(3)承包人进场后 15 天内需完成场地硬化、企业形象设计图牌、安全警示图牌等工作，并通过发包人的验收。施工大门、外架、临时围墙文明标化方案需发包人批准后方可实施，相关费用已含在报价中。未达到发包人要求的，发包人有权视情节严重对承包人处以不同数额的罚款，直至整改完成。

## 8.2 竣工日期

竣工日期的约定：确保按合同约定工期达到交付使用条件。

## 8.3 项目实施计划

### 8.3.1 项目实施计划的内容

项目实施计划的内容：按通用条款执行。

### 8.3.2 项目实施计划的提交和修改

项目实施计划的提交及修改期限：按通用条款执行。

## 8.4 项目进度计划

8.4.1 工程师在收到进度计划后确认或提出修改意见的期限：按通用条款执行。

8.4.2 进度计划的具体要求：按通用条款执行。

关键路径及关键路径变化的确定原则：按通用条款执行。

承包人提交项目进度计划的份数和时间：一式 5 份及电子档一份，中标通知书发放 3 日内将进度计划提交总监理工程师审核，并严格按审核的进度计划进行施工并接受发包人的考核。

### 8.4.3 进度计划的修订

承包人提交修订项目进度计划申请报告的期限：按通用条款执行。

发包人批复修订项目进度计划申请报告的期限：按通用条款执行。

承包人答复发包人提出修订合同计划的期限：按通用条款执行。

## 8.5 进度报告

进度报告的具体要求：在确保合同总工期的前提下，关键单项工程开工前 5 天（关键单项工程计划以发包人的要求为准），承包人须提交给总监理工程师，份数满足需要（同时提交相同内容的电子档一份）。

## 8.6 工期延误

### 8.6.1 因承包人原因导致工期延误

①、承包人因自身原因未按开工令的日期开工每逾期一天向发包人支付违约金 50000 元，超过 15 天未开工的，发包人有权解除合同，承包人应向发包人支付违约金为暂定合同价 20%，不足以弥补发包人损失的，还应赔偿发包人的损失。

②、承包人因自身原因未按其提交的施工进度进行施工的，每逾期一天向发包人支付违约金 50000 元，逾期超过 10 天的发包人有权解除合同，承包人应向发包人支付违约金为暂定合同价 20%，不足以弥补发包人损失的，还应赔偿发包人的损失。

③、承包人擅自停工超过 3 天的，发包人有权解除合同，承包人应向发包人支付违约金为暂定合同价 20%，不足以弥补发包人损失的，还应赔偿发包人的损失。

④、承包人因自身原因未按合同约定工期竣工验收合格的，逾期超过 30 天的，发包人有权解除合同，承包人应向发包人支付违约金为暂定合同价 20%，不足以弥补发包人损失的，还应赔偿发包人的损失。

⑤、承包人施工组织设计编制进度计划时，须按月为单位编制工作量，承包人须严格按照进度计划组织施工，发包人将对照该进度计划进行考核，以每月为一个考核周期。连续达三个（不含）月以上考核期未能完成工程进度计划的，发包人有权委托第三方施工单位代为赶工，承包人按发包人所支付的费用的 1.5 倍向发包人支付费用，发包人有权在应付承包人的工程款中和履约保证金直接扣除，同时向发包人支付每次 50000 元的违约金，以上违约金直接从应付承包人工程款和履约保证金中扣除。

⑥、项目的样板房/区开放节点、项目预售节点、竣工备案等关键节点延误的，每延期一天向发包人支付违约金 2-5 万元，其他中间节点每延误一天向发包人支付违约金 1 万元；

#### 8.6.2 行政审批迟延

行政审批报送的职责分工：承包人负责。

#### 8.6.3 异常恶劣的气候条件

双方约定视为异常恶劣的气候条件的情形：/。

#### 8.7 工期提前

8.7.1 承包人提前竣工的奖励：无。

### 第 9 条 竣工试验

#### 9.1 竣工试验的义务

9.1.1 竣工试验的阶段、内容和顺序：按发包人要求执行。

竣工试验的操作要求：按发包人要求执行。

### 第 10 条 验收和工程接收

#### 10.1 竣工验收

10.1.1 关于竣工验收程序的约定：当本工程达到竣工验收条件，承包人完成自评自查工作，填写工程竣工报验单，同时将完整的竣工资料及竣工验收报告，报送监理单位总监理工程师，申请竣工验收。同时向发包人提供竣工资料肆套（包括竣工图四套）、电子竣工图两套（不加密的 CAD、模型等源文件）。承包人提交的竣工图必须为蓝图，设计变更和实际的施工变更必须在竣工图上全面、准确地反映。总监理工程师在 5 天内组织各专业监理工程师对竣工资料及各专业工程的质量情况进行全面检查，检查验收合格，由总监理工程师签署竣工报验单，并向发包人提出质量评估报告。检查验收不合格，督促承包人在限定的时间内整改完毕并重新检查验收。

承包人须按照现行验收管理办法施工，其它在办法中未加以说明的内容须按照国家技术规范；对于办法内施工技术和方法不具备施工条件时或因其它原因无法执行时，承包人须向发包人提供其它施工技术方案，且须经监理单位批准和发包人备案后方可实施。

发包人收到完整的竣工资料和竣工图及监理单位出具的质量评估报告后 28 天内组织有关单位验收，并在验收后 14 天内给予认可或提出修改意见。验收不合格，承包人按要求修改，并承担由自身原因造成修改的费用。工程竣工验收合格，承包人递交竣工验收报告的日期为实际竣工日期。工程按发包人要求修改后通过竣工验收的，实际竣工日期为承包人修改后提请发包人验收的日期。

承包人确保发包人在竣工验收通过后二个月内取得当地建设管理部门为本工程颁发的《建设工程竣工验收备案证明书》。因承包人原因导致迟延的，迟延一天，承包人应承担合同金额千分之一的违约金，并赔偿发包人因此造成的经济损失，因发包人原因造成不能备案的除外。

发包人不按照合同约定组织竣工验收、颁发工程接受证书的违约金的计算方式: ∠。

#### 10.2 工程的接收

10.2.1 工程接收的先后顺序、时间安排和其他要求: 按发包人要求执行。

10.2.2 接受工程时承包人需提交竣工验收资料的类别、内容、份数和提交时间: 按发包人要求执行。

10.2.3 发包人逾期接收工程的违约责任: ∠。

10.2.4 承包人无正当理由不移交工程的违约责任: 承包人如竣工验收合格后不按时移交的, 按暂定合同价的 2%承担违约金, 该违约金直接从应付工程款或履约保证金中扣除。

同时, 发包人有权要求承包人移交工程。

#### 10.3 接收证书

10.3.1 工程接收证书颁发时间: 按通用条款。

#### 10.4 竣工退场

10.4.1 竣工退场的相关约定: 按通用条款。

#### 10.4.2 人员撤离

工程师同意需在缺陷责任期内继续工作和使用的人员、施工设备和临时工程的内容: 按发包人要求执行。

### 第 11 条 缺陷责任与保修

#### 11.1 缺陷责任期

缺陷责任期的期限: 24 个月。

#### 11.2 缺陷调查

##### 11.2.1 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间: 1 天。

#### 11.3 缺陷责任期终止证书

承包人应于缺陷责任期届满后 7 天内向发包人发出缺陷责任期届满通知, 发包人应在收到缺陷责任期满通知后 7 天内核实承包人是否履行缺陷修复义务, 承包人未能履行缺陷修复义务的, 发包人有权扣除相应金额的维修费用。发包人应在收到缺陷责任期届满通知后 7 天内, 向承包人颁发缺陷责任期终止证书。

#### 11.4 保修责任

工程质量保修范围、期限和责任为: 详见工程质量保修书。

### 第 12 条 竣工后试验

本合同工程是否包含竣工后试验: 包含。

#### 12.1 竣工后试验的程序

12.1.1 竣工后试验全部电力、水、污水处理、燃料、消耗品和材料, 以及全部其他仪器、协助、文件或其他信息、设备、工具、劳力, 启动工程设备, 并组织安排有适当资质、经验和能力的工作人员等必要条件的提供方: 承包人。

### 第 13 条 变更与调整

#### 13.1 承包人的合理化建议

13.1.1 工程师应在收到承包人提交的合理化建议后 7 日内审查完毕并报送发包人, 发现其中存在技术上的缺陷, 应通知承包人修改。发包人应在收到工程师报送的合理化建议后 7 日内审批完毕。合理化建议经发包人批准的, 工程师应及时发出变更指示, 由此引起的

合同价格调整按照 13.3.3 项[变更估价] 执行。发包人不同意变更的，工程师应书面通知承包人。

13.1.2 承包人提出的合理化变更建议的利益分享约定：/。

### 13.2 变更程序

#### 13.2.1 变更估价

##### 13.2.1.1 变更估价原则

关于变更估价原则的约定：详见 14.1 条。

#### 13.3 暂估价

##### 13.3.1 依法必须招标的暂估价项目

承包人可以参与投标的暂估价项目范围：按现行相关文件规定。

承包人不得参与投标的暂估价项目范围：按现行相关文件规定。

招投标程序及其他约定：对招标时采用暂列金额、暂估价形式列入工程总造价，清单中未编制的专业工程或未列的材料（或设备）暂估价，相关计价定额或工程造价信息无明确的计算口径，发包人应根据中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 16 号要求，施工单项合同估算价在 400 万元以上的专业工程或单项合同估算价在 200 万元以上的重要设备材料等货物的采购，达此限额及以上的发包人采取由发包人组织公开招标，或者由发包人和总承包单位共同招标，总承包单位对此类项目承担总承包管理责任。依法组织公开招标的项目由发包人根据最终的施工图确定，总承包单位须无条件服从。

##### 13.3.2 不属于依法必须招标的暂估价项目

不属于依法必须招标的暂估价项目的协商及估价的约定：按通用条款执行。

#### 13.4 暂列金额

其他关于暂列金额使用的约定：按通用条款执行。

#### 13.5 市场价格波动引起的调整

13.5.1 关于是否采用《价格指数权重表》的约定：详见 14.1 条。

13.5.2 关于采用其他方式调整合同价款的约定：详见 14.1 条。

### 第 14 条 合同价格与支付

#### 14.1 合同价格形式

14.1.1 关于合同价格形式的约定：详见结算条款附件。

14.1.2 关于合同价格调整的约定：详见结算条款附件。

14.1.3 按实际完成的工程量支付工程价款的计量方法、估价方法：/。

#### 14.2 预付款

##### 14.2.1 工程预付款支付

工程预付款的金额或比例为：建筑安装工程费（扣除暂列金）的 10%。

工程预付款支付期限：取得施工许可证后   。

工程预付款扣回的方式：按 14.3.2.3 施工非绿化部分付款。

##### 14.2.2 预付款担保

提供工程预付款担保期限：按通用条款。

工程预付款担保形式：按通用条款。

#### 14.3 工程进度款

##### 14.3.1 工程进度付款申请

工程进度付款申请方式: 按通用条款。

承包人提交进度付款申请单的格式、内容、份数和时间: 按发包人要求执行。

进度付款申请单应包括的内容: 按发包人要求执行。

#### 14.3.2 进度付款审核和支付

进度付款的审核方式和支付的约定:

##### 14.3.2.1 农民工工资的支付:

根据盐建建筑(2016)35号文件要求,民工工资费用应从工程款中分离。承包人将民工每月用工考勤记录、民工工资清单及民工工资支付申请表(盐建建筑(2016)35号附件2、3),报发包人审核同意后,发包人将该月民工工资费用汇入承包人在建设主管部门指定开设的农民工工资支付专用账户,并由银行代发给民工。如按月代发的民工工资累计超出合同价30%的,则超出部分由承包人承担。

以上发包人支付的民工工资从承包人到期的工程款中扣除。同时承包人须按照盐建建筑(2017)70号文件严格实施从业人员实名制管理。工程款有优先受偿的权利,期限为自发包人应当给付建设工程价款之日起计算18个月。

##### 14.3.2.2 设计服务费的支付:

设计费向 支付。(开户名: 开户行: 账号: )

##### 1、方案费用支付:

(1) 本合同签订后且收到承包人开具的增值税发票后60个日历天内,支付至合同中方案部分设计费总价的20%;

(2) 方案设计完成经发包人确认且收到承包人开具的增值税发票后60个日历天内,支付至合同中方案部分设计费总价的40%;

(3) 完成建筑方案报建文本并交付发包人通过规委会审查且收到承包人开具的增值税发票后60个日历天内,支付至合同中方案部分设计费总价的60%;

(4) 取得施工图图审合格证且收到承包人开具的增值税发票后60个日历天内,支付至合同中方案部分设计费总价的80%;

(5) 配合完成施工阶段,最终审计结束且收到承包人开具的增值税发票后60个日历天内,支付剩余方案部分设计费。

##### 2、施工图费用支付:

(1) 本合同签订后且收到承包人开具的增值税发票后60个日历天内,支付至合同中施工图部分设计费总价的10%;

(2) 取得工程规划许可证且收到承包人开具的增值税发票后60个日历天内,支付至合同中施工图部分设计费总价的40%;

(3) 取得施工图图审合格证且收到承包人开具的增值税发票后60个日历天内,支付至合同中施工图部分设计费总价的80%;

(4) 配合完成施工阶段,经发包人及政府验收合格,及终审结束且收到承包人开具的增值税发票后60个日历天内,支付剩余施工图部分设计费。

##### 3、专项费用支付:

(1) 在完成相应专项服务并经发包人确认且收到承包人开具的增值税发票后60个日历天内,支付至合同中专项设计费总价的80%。

(2) 配合完成施工阶段,经发包人及政府验收合格,及终审结束且收到承包人开具的

增值税发票后 60 个日历天内，支付剩余专项设计费。

4、景观费用支付：

(1) 本合同签订后且收到承包人开具的增值税发票后 60 个日历天内，支付至合同中景观部分设计费总价的 20%；

(2) 概念方案设计完成经发包人确认且收到承包人开具的增值税发票后 60 个日历天内，支付至合同中景观部分设计费总价的 40%；

(3) 深化方案设计完成经发包人确认且收到承包人开具的增值税发票后 60 个日历天内，支付至合同中景观部分设计费总价的 60%；

(4) 施工图设计通过发包人确认且收到承包人开具的增值税发票后 60 个日历天内，支付至合同中景观部分设计费总价的 80%；

(5) 配合完成施工阶段的技术指导工作且景观工程完成，经发包人及政府验收合格，及终审结束且收到承包人开具的增值税发票后 60 个日历天内，支付剩余景观部分设计费。

5、装修费用支付（按实际工作量结算）：

(1) 本合同签订后且收到承包人开具的增值税发票后 60 个日历天内，支付至合同中精装修部分设计费总价的 20%；

(2) 方案设计完成经发包人确认且收到承包人开具的增值税发票后 60 个日历天内，支付至合同中精装修部分设计费总价的 50%；

(3) 施工图完成经发包人确认且收到承包人开具的增值税发票后 60 个日历天内，支付至合同中精装修部分设计费总价的 80%；

(4) 配合完成施工阶段的技术指导工作，精装修工程竣工验收及终审结束且收到承包人开具的增值税发票后 60 个日历天内，支付剩余精装修部分设计费。

6、地勘费用支付：

(1) 本合同签订后且收到承包人开具的增值税发票后 60 个日历天内，支付至合同中地勘部分设计费总价的 10%；

(2) 取得工程规划许可证且收到承包人开具的增值税发票后 60 个日历天内，支付至合同中地勘部分设计费总价的 40%；

(3) 取得施工图图审合格证且收到承包人开具的增值税发票后 60 个日历天内，支付至合同中地勘部分设计费总价的 80%；

(4) 配合完成施工阶段，经发包人及政府验收合格，及最终审结束且收到承包人开具的增值税发票后 60 个日历天内，支付剩余地勘部分设计费。

建筑工程费向 支付。（开户名： 开户行： 账号：）

合同签订且施工许可证办理完成，且收到承包人开具的增值税专用发票后 60 个日历天内，预付暂定施工合同价（扣除暂列金）的 10% 的预付款；在每次付款节点支付时扣除预付款，扣除当期已完成合格工程量产值的 10%，在工程竣工验收合格后扣回所有剩余预付款。

14.3.2.3 施工非绿化部分付款

(1) 工程施工过程中按季度（每年度 3、6、9、12 月底）付款，按每季度实际完成合格工程量的对应的工程款的 80% 付款（先扣除预付款）；于每个季度结束后，根据监理人、跟踪审计及发包人确定的工程量和工程款，在收到承包人开具增值税专用发票后 60 个日历天内支付。

(2) 工程竣工验收合格后收到承包人开具的增值税专用发票后 60 个日历天内付至已完成合格工程量的 80%；

(3) 本工程一审结束后且收到承包人开具的增值税专用发票后 60 个日历天内，付至一审定价的 85%。待由盐南高新区审计部门或盐城市审计局最终审计结束后，且收到承包人开具的增值税专用票后 60 个日历天内，付至最终审定价的 97%；最终审定价的 3%作为质保金，待质保金待质保期满，无质量问题，并办理质保期满的工程移交手续后付清。工程变更减少的按实际完成工程量付款。若市审计局对本项目实施审计，对盐城市审计局未出具政府审计报告但已出具经复核结束《审计结果函》，且明确提出建设单位可按审计结果办理相关价款结算的，视同最终政府审计报告办理结算。对市审计局未出具政府审计报告但已出具未经复核《审计结果函》的，按市审计局的付款建议且不高于 90%付款。

#### 14.3.2.4 绿化部分付款

(1) 工程施工结束并通过相关管理单位验收合格后，且收到承包人开具的增值税专用发票后 60 个日历天内付至实际完成合格工作量的 50%；

(2) 工程竣工验收合格结束后一年养护期满，工程质量满足要求，苗木验收成活率达 98%，且收到承包人开具的增值税专用发票后 60 个日历天内，付至绿化部分的工程款实际完成合格工程量的 70%；

(3) 绿化工程竣工验收合格结束后两年养护期满，且完成一审审计后，苗木验收成活率达 100%，并经发包方验收合格后，凭审计部门出具的工程审核单付且收到承包人开具的增值税专用发票后 60 个日历天内至一审定价的 85%；

(4) 三年养护期满经验收移交后，由盐南高新区审计部门或盐城市审计局最终审计结束后，且收到承包人开具的增值税专用票后 60 个日历天内按最终审定价结清余额。

本工程价款一律通过银行非现金结算，工程款汇入合同约定的承包人的基本账户。发包人每次支付工程款须经监理人、跟踪审计及发包人确认其工程量，并确认工程质量、进度达到要求，否则发包人不予付款。

注：(1) 按以上付款进度，无任何利息补偿。

(2) 工程管理过程评估分数作为过程进度款支付的前提条件，具体详见 6.4.4 条款相关规定；

(3) 每个付款节点应在付款资料齐全、且评估问题整改完成复查合格后 15 日内支付。

(4) 承包人按照合同约定调整的价款、变更增加的费用及承包人应得的索赔款项等，在竣工结算后统一支付。

(5) 联合体承包的，发包人可按照联合体分工范围分别向联合体成员付款。

在退还履约保证金前，施工、监理等相关责任单位须向发包人移交工程档案资料，如未能完整移交的，履约保证金暂不退还（或不支付相应的工程款）。

待缺陷责任期满后，由施工、监理、建设、物业等相关单位现场共同验收，如已发现的质量缺陷均整改到位，则无息退还质保金（必要时需委托相关检测单位进行检测）。

说明：(1) 工程款有优先受偿的权利，期限为自发包人应当给付建设工程价款之日起计算 18 个月。(2) 本工程发包人、承包人严格按照盐建建筑[2017]70 号《盐城市建筑施工从业人员实名制信息化管理办法》、盐建建筑[2016]35 号《关于进一步做好建筑施工拖欠农民工工资治理工作的通知》文件要求执行。承包人进场前必须在银行开设农民工工资支付专用账户，用于支付农民工工资，该账号列入工程项目开工报建内容，并报项目所在地建设行政主管部门备案，由实施建设、承包人共管，确保专款专用。农民工工资视为工程预付款在过程中足额扣回。承包人须保证农民工工资及时发放到位，不得截留和拖欠。并根据盐建建筑[2017]70 号、盐建建筑（2016）35 号文件要求执行。发包人按合同约定的

比例足额支付工程款后，发现承包人因未及时发放农民工工资造成矛盾的，发包人有权直接扣除承包人工程款用于发放，并按发放总额的 30%作为承包人的违约金。

根据发包人与承包人等价有偿的缔约原则，承包人认可并接受发包人在不同情形下可自主选择单笔进度款以现金支付或非现金形式支付，非现金支付包括并不限于银行承兑汇票（承兑汇票不超过合同总价的 15%工程款）等。

承包人接受发包人以非现金付款，若形成成本差异，双方另行签署补充协议，承包人全力配合发包人指定的非直接支付现金付款所需的相关资料。

每次支付进度款时，临时设施费及安全文明措施费等产值按实际完成工程量对应的取费基数乘以对应基本费率计算。

付款前提供 9%的增值税专用发票（设计服务类 6%的增值税专用发票），完成结算审核时，需提供 100%的发票。当增值税税率政策性调整时，税前价格不变，税金按实际费率调整。

发包人应在进度款支付证书或临时进度款支付证书签发后的   /   天内完成支付，发包人逾期支付进度款的，应按照   /   支付违约金。

#### 14.4 付款计划表

14.4.1 付款计划表的编制要求：按通用条款。

14.4.2 付款计划表的编制与审批

付款计划表的编制：按通用条款。

#### 14.5 竣工结算

14.5.1 竣工结算申请

承包人提交竣工结算申请的时间：按通用条款。

竣工结算申请的资料清单和份数：按通用条款。

竣工结算申请单的内容应包括：工程竣工结算：在工程竣工验收合格后 3 个月内，承包人须将齐全、真实、有效、完整的工程竣工结算资料，报送发包人，承包人与发包人双方交接竣工结算资料以签字确认为准。否则，延迟的工程结算时间等责任由承包人自行承担。进入工程结算程序后，承包人不得再增补资料(发包人、审计单位要求增补的除外)。无效、不全的资料均作为核减处理，责任由承包人自负。本工程一审完成后，承包人须配合发包人将齐全、真实、有效、完整的工程竣工结算资料报送至上级复审机关，并积极配合上级复审机关做好结算复审工作。

14.5.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：详见 14.3.2 条。

发包人完成竣工付款的期限：详见 14.3.2 条。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序：按发包人要求执行。

#### 14.6 质量保证金

质量保证金采用以下第 3 种方式：

- (1) 工程质量保证担保，保证金额为：  /  ；
- (2)   /  % 的工程款；
- (3) 其他方式：银行保函或金额为 3% 的工程终审价。

#### 14.7 最终结清

14.7.1 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：发包人要求执行。

14.7.2 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: 发包人要求执行。

## 第 15 条 违约

### 15.1 发包人违约

#### 15.1.1 发包人违约的情形

发包人违约的其他情形 $\_$ 。

#### 15.1.2 发包人违约的责任

发包人违约责任的承担方式和计算方法:  $\_$ 。

### 15.2 承包人违约

#### 15.2.1 承包人违约的情形

承包人违约的其他情形:

##### (1) 组织管理

①承包人违反法律法规规定及发包人的相关要求, 将工程转包或违法分包, 应当向发包人支付所转包、分包的工程造价 30%违约金, 同时发包人有权解除合同、收回其转让和分包的工程内容, 按法律法规另行发包。

②对于不称职的施工、采购分包商, 发包人有权要求承包人解除合同、承包人应当解除与分包单位、采购分包商的的合同, 并在三天内交付施工现场, 如迟延交付施工现场的, 承包人应向发包人支付 2 万元/天的违约金; 承包人承担相应的责任, 并结算相应的款项, 也发包人无关。

③承包人不按合同条款约定, 擅自变更项目管理计划、施工组织设计、安全技术措施、现有设施保护措施、施工采购方案, 发包人不支付因擅自变更部分而增加的额外费用支出, 或不支付擅自变更部分的措施项目费, 或扣除因擅自变更措施(方案)而相应减少的任何费用外, 每发生一次, 承包人应向发包人支付 2 万元的违约金。

④承包人不配合发包方委托的第三方评估单位对本项目质量、安全文明、实测实量、交付评估等进行检查评分或对其检查发现问题不整改的, 承包人须承担违约金 5 万元/次, 同时发包人有权委托第三方施工单位代为整改, 由此产生的费用均由承包人 1.5 倍承担, 发包人直接从应付工程款直接扣除。累计超过 3 次(含)的, 发包人有权解除合同, 承包人应向发包人支付暂定合同价 20%的违约金, 不足以弥补发包人损失, 应赔偿发包人的损失。

##### (2) 设计管理

①承包人违反国家相关现行规范、规程、标准和擅自变更发包人批准后的设计图纸, 发包人将对承包人处以人民币 5 万元/次的违约金, 由此给发包人造成实际损失均由承包人承担, 发包人可在当期应支付的工程进度款中一次性扣除。

②由于承包人自身原因, 承包人未按规定时间提交设计文件(发包人同意延长期限的情况除外), 则每延期 5 天(不足 5 天按 5 天计), 除承担招标文件约定的违约责任外, 承包人应支付人民币 5 万元/天的违约金; 除非经发包人同意, 任一设计阶段延期超过 10 天时, 发包人有权解除合同, 除承担招标文件约定的违约外, 承包人还应向发包人支付人民币 20 万元的违约金; 各阶段累计延期超过 20 天时, 发包人也有权解除本合同, 除接受招标文件约定的处罚外, 发包人有权解除合同, 承包人应向发包人支付合同价 20%的违约金, 不足以弥补发包人损失, 应赔偿发包人的损失。

③因设计失误造成的工期延误及实际损失均由承包人自行承担, 并赔偿发包人的损失。

④承包人应及时处理现场的设计技术问题, 解决一般性设计方面问题时间不超过 24 小

时，其他重大设计问题原则上时间不超过 3 天。非特殊情况，因承包人原因逾期未能解决的，承包人应向发包人支付违约金人民币 1 万元/次，违约金不足以弥补损失的应当赔偿损失。

⑤承包人在发生重大变更设计时，未能在发包人和承包人约定的时间内给予答复或完成的，每延期 5 天（不足 5 天按 5 天计），发承包人向发包人支付 20 万元/次的违约金。

⑥承包人的设计负责人及专业负责人应根据工程需要参与方案论证会及按发包人的规定参加工地例会，因承包人原因未参加的，承包人应向发包人支付人民币 1 万元/次的违约金。

⑦承包人擅自对通过图审后的施工图修改、完善、变更等，因此产生的一切费用均由承包人承担，承包人须承担 10 万元/次的违约金，发包人有权要求承包人赔偿发包人的损失。

⑧如发包人认为承包人设计的施工图纸达不到招标约定的建设功能、建设标准等指标要求，发包人有权要求承包人修改设计施工图纸，直至达到招标约定的功能、技术标准；同时发包人有权要求承包人按照本合同约定的预算计价依据及程序编制施工图预算，并报发包人和审计部门审核，承包人须无条件服从。

### (3) 工程质量管理

①主要工程材料和设备，由设计提出技术要求，承包人须按招标文件的约定和投标文件的选用采购，采购前必须先提供样品，样品须经发包人确认批准后方可进行批量采购，否则，承包人将进场的材料设备退回，同时承包人须承担因此所发生的一切费用，并承担人民币 5 万元/次的违约金。

②承包人应按相关法律法规对其提供的永久性工程设备、材料、部件及对工程质量进行检验，否则承包人应承担人民币 5 万元/次的违约金。无论工程设备、材料是由承包人自行采购供应或是由发包人指定的材料供应商供应，均不得解除承包商所承担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、设备用于本工程。无论何种原因，出现不合格材料、设备用于工程的情况，均由承包人承担应有的责任。

③分部分项工程达到隐蔽验收条件时，由承包人自检合格后，须在验收 24 小时前通知监理人、发包人和有关单位，经验收合格并签字后方可进行隐蔽。若出现未经验收就进行隐蔽施工，中间验收达不到质量要求，中间验收与竣工验收不合格的，承包人应负责返工及采取补救措施，费用由承包人承担，并向发包人支付人民币 5 万元/次的违约金。对发包人造成实际损失高于违约金的，承包人实际损失进行赔偿。

④如承包人不按合同条款施工，因承包人安全文明措施不到位的或承包人未按政府有关部门或发包人要求，未及时清理、修复因施工污染或损坏的城市道路、绿化等公用设施的，在接发包人通知后 3 天内按通知要求整改，费用由承包人承担；若未按要求整改的发包人有权另行安排他人完成，费用由承包人承担，并承担人民币 5 万元/次的违约金。

⑤发包人发现的承包人对各种检验、试验、测试、评定、调试报告弄虚作假的，责令承包人按规范进行返工或采取其它补救措施，直至合格，以上所有费用均由承包人承担，并承担人民币 5 万元/次的违约金。

⑥承包人必须高度重视施工日志、施工原始记录、质检资料、试验资料等内业资料的整理和收集工作，并确保资料的真实性和及时性，严禁补资料或造假资料，做到工程施工完工、竣工资料同时完成。由于内业资料等与实际不符引起的一切纠纷和责任（包括但不限于结算工程量的确认竣工资料的移交和验收、物业管理及维修等）均由承包人承担，并承担人民币 5 万元/次的违约金。

⑦因承包人设计或施工引起的任何质量问题、一般质量事故错误或重大质量事故，承包人承担因事故带来的一切损失。

⑧本项目发包人不要求承包人创建省（市）级优质工程，如承包人自行创建，费用由承包人自理。

⑨关于工程质量管理其他的约定内容：

销售中心、样板房交付：按照合同约定的期限完成并交付发包人使用，进场 60 天内必须完成展示工艺样板，第一幢标准层结构完成后 90 天内必须完成外立面样板（墙）、实体交付样板（包含公共区域、地下室门厅、大堂门厅精装修），第一幢屋面结构板完成后 60 天内必须完成屋面工艺样板，如每迟延一天，向发包人支付违约金 2-5 万元。

⑩工程未获得盐城市（盐住建科(2024)5 号）改善型住宅的 3A 级评级的认定。标准的，承包人应向发包人支付 300 万元违约金；在未评定前，发包人有权在支付至 97% 的工程款中暂扣 300 万元。

⑪方案设计未取得缪斯设计奖，罗马设计奖，纽约建筑设计奖，美国泰坦地产奖，国际住宅建筑奖此五项国际奖项中其中任意一项，发包人有权扣除方案设计费人民币 15 万元（在评奖出来前，发包人有权暂不付方案设计费中的 15 万元）；景观设计方案未获得至少一项由市级及以上行政主管部门、国内依法注册的协会（学会）或国际行业协会颁发的设计奖项，发包人有权扣除承包人景观设计费人民币 5 万元；。

3、承包人必须严格按照施工图及工程施工验收规范等精心组织施工，验收如有不合格工程，承包人应无条件返工、整改、采取相应的补救、修复措施，直至验收合格，由此增加的费用和延误的工期均由承包人负责，同时扣除其全额质量履约保证金。

4、发包人或监理人检查发现的质量问题、拒不整改并擅自进入下一道工序或未执行监理报验程序、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，发包人有权视情节严重对承包人处以不同数额的罚款，在次月工程款支付时直接扣除。

5、混凝土结构楼板采用机械磨平工艺施工，并在初凝前及时覆膜浇水养护（冬季要求覆盖毛毯养护），减少混凝土毛孔及收缩裂缝，相关费用已包含在本合同的措施费报价中。如未按要求实施，发包人有权视情节严重对承包人处以不同数额的罚款。

6、室外所有涉水翻边必须与主体结构一次性浇筑。如未按要求实施，发包人有权视情节严重对承包人处以不同数额的罚款，在次月工程款支付时直接扣除。

7、竣工图必须与实际情况一致，且承包人必须在预埋管线的墙面做好走向标识，如因标识有误造成的损失，均由承包人承担。若竣工图与实际不符，发包人有权根据合同约定要求承包人承担违约责任，在应付工程款中扣除。

8、承包人承建工程范围内的产品按分户验收，如在竣工验收时因施工质量原因有 15% 及以上户数未一次性通过监理、发包人和质监验收，则发包人有权根据合同约定要求承包人承担违约责任；不能一次性通过合格验收，则扣除全部履约保证金。

9、产生质量缺陷经整改仍影响验收和使用的，发包人可从履约保证金中酌情扣罚；发生重大质量事故或不能一次性通过合格验收，发包人有权根据合同约定要求承包人承担违约责任。

10、如承包人有下列情形时暂停承包人签证或付款，直至停止付款原因消除为止。

①工程施工有重大缺失或明显违约行为时；经通知改善而未改善或迟延改善时；或承包人未按照发包人要求完成有关事项的。

②工程各分项进度、总进度较分项计划、总进度计划落后 10% 以上，或明显有不能如期

完工的现象时。

③承包人对其劳务人员及分包人或材料商未付款或其它原因致本工程有纠纷时。

④工程进行中，有应负责赔偿之事由发生，经发包人提出而未获解决前。

⑤因不可归责于发包人的事由，造成与本工程有关的（包括承包人与第三人间）任何诉讼或仲裁发生时。

⑥工程进度、结算款支付前，出现的工程质量安全问题，还未整改完成的。

11、未按附件施工工艺要求与标准的要求落实现场质量要求的，发包人有权根据合同约定要求承包人承担违约责任。

12、现场施工用水要求必须严格用自来水，严禁使用雨水、河水和井水等，一经发现违约，发包人有权视情节严重对承包人处以不同数额的罚款。

#### (4) 人员管理

①在工程实施期间，总承包项目经理、设计总负责人和施工总负责人仅承担本合同工程，否则对承包人处以人民币 50 万元的违约金。

②对设计团队和项目管理团队的成员管理，原则上均不允许更换；确因特殊原因需要更换的，经发包人同意后进行更换，更换后的人员业绩和资格，应具备或高于原承包人人员的业绩和资格。承包人未经发包人许可，更换设计总负责人或施工总负责人的，将处以承包人违约金。总承包项目经理、设计总负责人或施工总负责人的按人民币 50 万元计违约金，专业设计负责人或施工负责人的按人民币 30 万元/人支付违约金，其他人员的按人民币 10 万元/人支付违约金。情节严重的，发包人有权解除合同。

更换后的项目管理团队和设计团队人员与投标时的人员团队相比调整幅度大于 50% 以上的，发包人有权单方面解除合同或解除合同。

③因发生涉及本合同工程的农民工讨薪等群体性事件，每发生一次，承包人应向发包人支付人民币 30 万元的违约金。

④承包人派出的总承包项目经理、施工总负责人、设计总负责人、设计团队和项目管理团队等所有人员须为承包人或分包单位的正式职工，其中总承包项目经理、施工总负责人、设计代表（具体根据发包人要求执行）实施驻场管理。为便于项目推进和安全管理，所有现场施工工人必须常驻施工现场，按照标准化工地要求，统一管理。承包人须服从发包人的管理和考核要求，严格执行发包人要求的驻场管理规定。

⑥承包人必须向监理单位和发包人提交所有进场人员的名册。

#### (5) 安全文明管理

①施工中忽视安全，经发包人或监理人提出后又不立即采取有效措施的，或由于周边居民和单位投诉或新闻媒体负面曝光的等，承包人需承担由此产生的一切后果和费用，每次承包人须支付人民币 5 万元违约金。

②施工期间，承包人若违反施工操作及管理程序，则按人民币 0.1 万元/次标准处以承包人的违约金；若造成人员伤亡事故，发包人将对承包人处以人民币 50 万元/死亡 1 人的违约金，并由承包人承担全部赔偿费用；因事故调查分析而产生的工期延误和费用增加由承包人承担。

③承包人违反环境保护的规定，乱排废水（油）或其他生产生活废弃物，按人民币 5 万元/ 次处承包人的违约金，并应承担其他相关部门的罚款。

④在施工过程中以及工程移交的质量保修期内，由于承包人原因出现的质量问题，安全事故或其他原因，给本工程的社会形象造成负面影响（如受到报纸、电视等媒体的曝光或政

府有关部门的通报、批评等），承包人需承担由此产生的一切后果和费用。每发生一次承包人须向发包人支付人民币 20 万元的违约金。

#### (6) 资料管理

承包人应在工程竣工一个月内编制、整理完整的工程档案，并通过当地档案管理部门的验收工作。

承包人拒绝申请竣工验收或申请竣工验收未提供完整的并满足城建档案管理部门要求的竣工资料，视为承包人工程未竣工，承包人除承担相应工期违约责任外，还应当承担恶意违约的违约责任和人民币 30 万元的违约金。

#### (7) 确保农民工工资按时足额到位的管理

①工程竣工验收后且在合同约定付款时，承包人应当优先全额结清包括但不限于农民工在内的工人工资。

②工程竣工验收后且在合同约定付款时，承包人未按上条约定履行的，或在工程施工过程中、竣工后发生一起包括但不限于农民工在内的工人上访讨薪事件的均视为承包人违约，由发包人垫付，发包人同时对承包人处以 5 倍的罚款。

③承包人须对施工现场所有从业人员，建立电脑用工台账，实行日常考勤管理。

④承包人必须在第一时间内主动向建设单位、监理单位，提供与劳务公司签订的用工合同，或提供班组人员与施工单位签订的用工合同。

⑤由监理单位全程实施检查、监督和管理承包人的农民工工资支付发放工作及信息反馈工作。发现存在拖欠农民工工资现象的，及时向发包人反映。

⑥在履行合同过程中，承包人应遵守国家或地方的法律、法规、规章、条例、规范性文件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。

⑦无论发包人是否给予了批准或同意，承包人应对现场作业、施工方法及所施工工程的完备性、稳定性和安全性承担全部责任，负责完成对工程的稳定、完整、安全、可靠及有效运行所必须的全部工作。

#### 15.2.2 通知改正

工程师通知承包人改正的合理期限是：按发包人要求执行。

#### 15.2.3 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法：本合同有约定按约定执行，没有约定的按发包人实际损失进行赔偿。

### 第 16 条 合同解除

#### 16.1 由发包人解除合同

##### 16.1.1 因承包人违约解除合同

双方约定可由发包人解除合同的其他事由：按通用条款。

除执行通用条款约定外，由发包人解除合同情况下还约定：

(1) 发包人解除合同后，仍然享有向承包人索赔的权利。

(2) 发包人不承担继续使用承包人在施工现场的材料、设备、临时工程、承包人文件和由承包人或以其名义编制的其他文件的费用。

(3) 发包人终止的权利。发包人应有权因政府政策、计划的变更、或者其他需要，通过向承包人发出终止通知，解除合同；此项终止应在承包人收到该通知时生效。合同终止后发包人退回履约担保。发包人不应为了自己实施或安排其他承包人实施工程，根据本款解除

合同。

#### 16.2 由承包人解除合同

##### 16.2.1 因发包人违约解除合同

双方约定可由承包人解除合同的其他事由: /。

#### 第 17 条 不可抗力

##### 17.1 不可抗力的定义

除通用合同条件约定的不可抗力事件之外, 视为不可抗力的其他情形。按照国家法律法规等规定执行, 包括: (1) 战争、叛乱、恐怖主义、骚乱、空中飞行物体坠落或其他非发包人或承包人责任造成的爆炸、火灾、自然灾害等以及《民法典》中不可抗力定义的内容。

##### (2) 本地区发生烈度VII度以上(含VII度)的地震。

##### 17.2 因不可抗力解除合同

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

#### 第 18 条 保险

##### 18.1 设计和工程保险

18.1.1 双方当事人关于设计和工程保险的特别约定: 均由承包人按规定和通用条款要求办理。

18.1.2 双方当事人关于第三方责任险的特别约定: 均由承包人按规定和通用条款要求办理。

##### 18.2 工伤和意外伤害保险

18.2.1 关于工伤保险和意外伤害保险的特别约定: 均由承包人按规定和通用条款要求办理。

##### 18.3 货物保险

关于承包人应为其施工设备、材料、工程设备和临时工程等办理财产保险的特别约定: 均由承包人按规定和通用条款要求办理。

##### 18.4 其他保险

关于其他保险的约定: 均由承包人按规定和通用条款要求办理。

##### 18.5 对各项保险的一般要求

###### 18.5.1 保险凭证

保险单的条件: 按发包人要求执行。

###### 18.5.2 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定: 按通用条款。

#### 第 19 条 争议解决

##### 19.1 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定: 否。

###### 19.1.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的人数: /。

争议评审小组成员的确定: /。

选定争议避免/评审组的期限: /。

评审机构: /。

其他事项的约定: /。

争议评审员报酬的承担人: /。

#### 19.1.2 争议的避免

发包人和承包人是否均出席争议避免的非正式讨论: /。

#### 19.1.3 争议评审小组的决定

关于争议评审小组的决定的特别约定: 。

#### 19.2 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议, 按下列第 2 种方式解决:

- (1) 向 / 仲裁委员会申请仲裁;
- (2) 向 本工程所在地人民法院起诉。

#### 第 20 条 补充条款

1、本工程施工过程中遇到的一切地方矛盾及由此发生的费用均由承包人自行负责, 发包人给予协助。

2、本工程价款一律通过银行非现金结算, 工程款汇入承包人基本帐户, 实行专款专用。

3、承包人自行承担工程施工过程中的质量、安全责任。

4、在本合同履行过程中, 如承包人发生如下情形之一, 发包人将视承包人严重违约, 立即终止合同, 冻结专户资金, 承包人承担违约责任并承担由此造成的一切损失, 承包人在现场的人员无条件退场, 承包人在现场的设备和材料无条件供发包人使用, 其设备租金和材料价值待人民法院判决后, 如有剩余, 在判决书生效后 7 天内支付。

- ① 不同意本工程合同条件;
- ② 自认合同价款比例和时间;
- ③ 停工或故意拖延施工进度或影响施工质量;
- ④ 要挟发包人提高合同价款;
- ⑤ 要挟发包人给予某种补偿者。

5、自觉接受发包人对本工程(项目)监督。发包人发现或者认定承包人存在不符合工程招标文件、工程合同、国家工程技术规范和其他约定等问题, 有权向承包人提出限期整改要求, 承包人应当按期保质予以整改。

6、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须的全部工作。

7、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、行人的影响等, 由承包人负责协调处理, 并承担相关的费用。

8、承包人在中标后须派专人配合发包人办理相关手续, 该人员办理手续期间, 服从发包人工作安排, 相关费用在投标报价时考虑。承包人未按照发包人要求办理的, 发包人有权处以 5000 元的违约金。须根据工程建设进度需要派专人负责工程所有相关资料的填写、审签、完善工作, 服从发包人检查的需要, 相关费用在投标报价时考虑。承包人未按照发包人要求及时完成的, 每发生一次承包人须向发包人承担 5000 元的违约金。

9、承包人需服从发包人对施工现场的统筹管理, 合理组织, 推进工程建设, 参加发包人召集的工作例会, 并按照要求每周向发包人及现场监理上报进度计划, 经监理单位审查后, 如未能按照制定的进度计划完成施工, 需对实际进度与总进度计划进行对比分析, 及时纠偏, 并且采取弥补措施, 赶上原进度计划, 赶工费用由承包人自行承担; 如承包人不服从发包人

管理、无故缺席工作例会、未能按照进度计划完成工作的，发包人有权要求承包人支付 20000 元/次的违约金；

10、发包人根据现场进展情况有权要求承包人增加机械、人员，所发生的费用承包人自行承担，不服从管理的，发包人有权要求承包人支付 20000 元每次的违约金；

11、无论是货物、材料还是施工如有质量问题，承包人必须按发包人或监理提出整改意见整改到位后，提请验收。

12、工程竣工验收前，承包人应完成场地清理，并将所有垃圾运出场外，费用由承包人承担。

13、本招标文件中所有涉及发包人对承包人的违约金，发包人有权直接在履约保证金或应付工程款中扣除。

14、各阶段设计成果均由发包人确认后方可实施，否则发包人有权不支付设计服务费。

## 第 21 条 特定条款

1、交付标准：

(1) 地坪

做法：原细石混凝土面层上后批抗裂砂浆，做一光一毛处理，光面宽度 10cm，毛面宽度 60-80cm，平整度 0-3mm。

墙面地面交界处：四周墙地面走一圈灰色漆，立面与平面各宽 10cm。

(2) 墙面：采用轻质石膏，面层石膏进行二次批刮，垂直度 0-3mm，平整度 0-2mm。

(3) 顶棚：腻子刮平，下挂 5-10 公分，平整度 0-2mm。

(4) 卫生间：面层后批粘做砂浆拉毛工艺；地面防水自门槛处外延 30cm，地面排水管根部向上 20cm、外延 30cm 做防水处理。

(5) 室内分色

范围：门、窗框、梁底、开关盒、面板周边均施工。

样式：灰色，宽度 3cm。

(6) 空调、新风孔洞预留、开关插座，按设计要求预留相应孔洞。空洞预留顶部标高一致，户内开关面板/插座标高误差 0-2mm，并列式开关面板插座标高误差 0-1mm。

(7) 室内分户验收标识

内容包括：客厅区域墙面垂直度、平整度标识；开关电源标识；一米线标识。

(8) 精毛坯工艺实施：总承包单位须在施工组织设计阶段依据合同、设计文件及“附件 06《工程管理手册》”要求完成精毛坯施工工艺专项施工计划（施工及评估要求，参照较高标准的文件内容实施），报监理单位与建设单位审核通过后方可实施。

2、样板引路：

本项目承包人应全过程执行“样板先行与样板引路”，包括“材料样板、工序节点样板、交付样板、成品保护样板及展示样板”，具体流程包括“样板专项方案编制与审批—材料样板封样与工序样板施工及验收—按合格样板组织施工与管控”，且承包人应在项目部单独设置材料样板封样间，将设计、建设单位确认的材料样板集中封样，在项目竣工后整体移交发包人，相关费用视为已包含在承包人工程费用中，不再单独计算；否则视为承包人违约。

3、工程管理考核

项目工程考核包括“项目基坑前期阶段评估考核”与“项目过程评估考核”，具体按附件 06《工程管理手册》执行，合同另有约定的按要求高的标准执行。

(1) 工程月度考核：由监理单位、承包人与发包人三方共同完成，承包人须积极配合

工程考核。具体考核办法如下：

① 实测实量：得分达 96 分及以上，发包人给予承包人 5000 元/次奖励；得分小于 95 分，承包人按 1000 元/分的标准向发包人支付违约金；得分小于 88 分，承包人按 5000 元/次的标准向发包人支付违约金，并由监理人签发整体/局部停工整改通知。承包人须完成评估问题的整改，并向监理人及发包人提交整改完成报告及后续实施计划，经监理人及发包人复查符合要求后，由监理人签发复工通知。

② 红线管理：结构安全类，每发生一项，承包人按 1000 元/项/次的标准向发包人支付违约金；弄虚作假类，承包人按 1000 元/次的标准向发包人支付违约金；材料质量类，承包人按 1000 元/次的标准向发包人支付违约金，不合格材料须在监理单位见证下做退场处理；系统性质量风险类，承包人按 2000 元/项/次的标准向发包人支付违约金，并由监理人签发整体/局部停工整改通知。承包人须完成评估问题的整改，并向监理人及发包人提交整改完成报告及后续实施计划，经监理人及发包人复查符合要求后，由监理人签发复工通知。

③ 安全文明：得分达 86 分及以上，发包人给予承包人 3000 元/次奖励；得分小于 83 分，承包人按 1000 元/分的标准向发包人支付违约金；得分小于 80 分，承包人按 3000 元/次的标准向发包人支付违约金，并由监理人签发整体/局部停工整改通知。承包人须完成评估问题的整改，并向监理人及发包人提交整改完成报告及后续实施计划，经监理人及发包人复查符合要求后，由监理人签发复工通知。

(2) 工程季度考核：由发包人组织监理单位与承包人，配合第三方专业工程评估单位对完成工程进行评估。具体考核办法如下：

① 当季度工程评估综合得分大于 90 分，发包人给予承包人 5000 元/次奖励；② 当季度工程评估综合得分小于 88 分，承包人按 3000 元/分的标准向发包人支付违约金；

③ 当季度工程评估综合得分小于 85 分，承包人按 10000 元/次的标准向发包人支付违约金。承包人须完成评估问题的整改，并向监理人及发包人提交整改完成报告及后续实施计划，经监理人及发包人复查符合要求后，由监理人签发复工通知。

(3) 问题整改：承包人应及时完成问题整改，一般性问题须在 7 天内完成整改，重难点问题须在 15 天内完成整改。特殊问题，承包人须向监理人提报整改方案，并按审批后的方案与计划天数内整改完成。承包人因问题整改造造成发包人损失的，由承包人承担。

(4) 奖罚执行：工程考核中，发包人对承包人的奖励与承包人向发包人支付的违约金，在每次评估考核后的第一期工程款支付时一并支付或扣除。

#### 4、临时围挡

主干道及展示区围挡高度不应低于 5.2 米，其余区域围挡高度应满足施工实际需求，临时围挡的费用考虑在投标报价内。围挡方案须经设计验算，确保安全可靠且经济合理。临时围挡费用包含在投标报价内（承包方需综合考虑下浮率及措施费费率），样式须经发包方确认，不另外增加费用。临时围挡施工的范围与高度须报建设单位审核通过后方可实施。

#### 5、钢筋成品保护措施

楼面钢筋绑扎完成后，应立即实施成品保护。具体措施为：在钢筋面上铺设专用马道或搭设操作平台，供混凝土浇筑等后续作业人员通行，严禁直接踩踏已绑扎成型的钢筋网。此项保护措施应作为钢筋隐蔽工程验收的必要组成部分，与钢筋工程一并向监理报验。验收合格后，方可进行混凝土浇筑作业。该措施须在专项施工方案中明确。

#### 6、施工配合

总承包单位须全力配合建设单位（或委托的监理单位）下发的合理指令，否则将构成违

约。在此情况下，建设单位有权委托第三方施工单位完成相关工作，由此产生的费用经审计核定后，将按 1.5 倍从原合同当期工程款中永久扣除。该扣除款项将视作已支付的工程进度款与结算款组成部分。

都市御景项目EPC工程总承包

## 专用合同条件附件

- 附件 1: 工程质量保修书
- 附件 2: 安全协议
- 附件 3: 廉政协议
- 附件 4: 推荐品牌表
- 附件 5: 计价及结算原则
- 附件 6: 《工程管理手册》详见上传附件

都市御景项目EPC工程总承包

合同附件一：

## 工程质量保修书

发包人（全称）：盐城祥亿建设投资有限公司

承包人（全称）：

发包人和承包人根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，经协商一致就签订都市御景项目 EPC 工程总承包工程质量保修书。

### 一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规定和合同约定，承担工程质量保修责任。

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

本工程保修按中华人民共和国国务院 279 号《建设工程质量管理条例》等法律法规规定执行。

### 二、质量保修期根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质量保修期如下：

1. 地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的工程合理使用年限；
2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗为 10 年；
3. 装修工程为 2 年；
4. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为 2 年；
5. 供热与供冷系统为 2 个采暖期、供冷期；
6. 给排水设施、道路等配套工程为 2 年；
7. 其他项目保修期限约定如下：3 年，其中绿化养护期 3 年，苗木成活率 100%。

上述质量保修期约定的未尽事宜，按中华人民共和国国务院令第 279 号《建设工程管理条例》执行。

质量保修期自工程交工验收合格之日起计算。

### 三、缺陷责任期

本总承包合同范围内所有工程的缺陷责任期为 24 个月，缺陷责任期自各单项工程验收合格之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。

缺陷责任期终止并且质量保修期满无任何质量问题后，发包人应退还剩余的质量保证金。

#### 四、质量保修责任

1. 属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起 1 天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的，发包人可以委托他人修理。
2. 发生紧急事故需抢修的，承包人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。
3. 对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《建设工程质量管理条例》的规定，立即向当地建设行政主管部门和有关部门报告，采取安全防范措施，并由原设计人或者具有相应资质等级的设计人提出保修方案，承包人实施保修。
4. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

#### 五、保修费用：保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

六、双方约定的其他工程质量保修事项：在保修期内，承包人应负责修复工程质量缺陷，并承担因承包人的责任而发生的相应费用。如承包人不及时维修，发包人可委托第三方进行维修。因承包人的责任而发生的相应费用可直接从保修金内扣除，不足部分由承包人补足（若发包人预留保修金已支付完，承包人仍应负责修复工程质量缺陷及相应费用），承包人维修并承担相应费用后，不免除对工程的损失负赔偿责任。未尽事宜按《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》执行。

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

发包人（盖章）

承包人（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

年   月   日

年   月   日

合同附件二:

## 安全生产合同

为在项目施工合同的实施过程中创造安全、高效的施工环境，切实搞好本项目的安全管理工  
作，本项目发包人（以下简称“发包人”）与承包人（以下简称“承包人”）特此签订安全生  
产合同：

### 1. 发包人职责

- (1) 严格遵守国家有关安全生产的法律法规，认真执行工程承包合同中的有关安全要求。
- (2) 按照“安全第一、预防为主”和坚持“管生产必须管安全”的原则进行安全生产管理，  
做到生产与安全工作同时计划、布置、检查、总结和评比。
- (3) 重要的安全设施必须坚持与主体工程“三同时”的原则，即：同时设计、审批，同时  
施工，同时验收，投入使用。

(4) 定期召开安全生产调度会，及时传达中央及地方有关安全生产的精神。

(5) 组织对承包人施工现场安全生产检查，监督承包人及时处理发现的各种安全隐患。

### 2. 承包人职责

(1) 严格遵守《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》等国家有  
关安全生产的法律法规，认真执行工程承包合同中的有关安全要求。

(2) 坚持“安全第一、预防为主”和“管生产必须管安全”的原则，加强安全生产宣传教育，  
增强全员安全生产意识，建立健全各项安全生产的管理机构和安全生产管理制度，配备专职  
及兼职安全检查人员，有组织有领导地开展安全生产活动。各级领导、工程技术人员、生产管理  
人员和具体操作人员，必须熟悉和遵守本合同的各项规定，做到生产与安全工作同时计划、布置、  
检查、总结和评比。

(3) 建立健全安全生产责任制。从派往项目实施的项目经理到生产工人（包括临时雇请的  
民工）的安全生产管理系统必须做到纵向到底，一环不漏；各职能部门、人员的安全生产责任制  
做到横向到边，人人有责。项目经理是安全生产的第一责任人。现场设置的安全机构，应按《建  
设工程安全生产管理条例》规定的最低数量和资质条件配备专职安全生产管理人员，专职负责所  
有员工的安全和治安保卫工作及预防事故的发生。安全机构人员有权按有关规定发布指令，并采  
取保护性措施防止事故发生。

(4) 承包人在任何时候都应采取各种合理的预防措施，防止其员工发生任何违法、违禁、  
暴力或妨碍治安的行为。

(5) 承包人必须具有劳动安全管理等部门颁发的安全生产考核合格证书，参加施工的人员，

必须接受安全技术教育，熟知和遵守本工种的各项安全技术操作规程，定期进行安全技术考核，合格者方准上岗操作。对于从事垂直运输机械作业、起重机械安装拆卸、爆破作业、起重信号工、登高架设作业人员、电气、焊接等特殊工种的人员，经过专业培训，获得《安全操作合格证》后，方准持证上岗。施工现场如出现特种作业无证操作现象时，项目经理必须承担管理责任。

(6) 对于易燃易爆的材料除应专门妥善保管之外，还应配备有足够的消防设施，所有施工人员都应熟悉消防设备的性能和使用方法；承包人不得将任何种类的爆炸物给予、易货或以其他方式转让给任何其他人，或允许、容忍上述同样行为。

(7) 操作人员上岗，必须按规定穿戴防护用品。施工负责人和安全检查员应随时检查劳动防护用品的穿戴情况，不按规定穿戴防护用品的人员不得上岗。

(8) 所有施工机具设备和高空作业的设备均应定期检查，并有安全员的签字记录，保证其经常处于完好状态；不合格的机具、设备和劳动保护用品严禁使用：

(9) 施工中采用新技术、新工艺、新设备、新材料时，必须制定相应的安全技术措施，施工现场必须具有相关的安全标志牌。

(10) 承包人必须按照本工程项目特点，组织制定本工程实施中的生产安全事故应急救援预案；如果发生安全事故，应按照《国务院关于特大安全事故行政责任追究的规定》以及其他有关规定，及时上报有关部门，并坚持“四不放过”的原则，严肃处理相关责任人。

(11) 安全生产费用按照《盐城市建设工程现场安全文明施工措施费核定管理实施细则》的相关规定使用和管理，并及时建立安全文明施工措施费使用台账，并每周报送至项目专班。

### 3. 违约责任

如因发包人或承包人违约造成安全事故，将依法追究责任。

4. 本合同由双方法定代表人或其授权的代理人签署并加盖单位章后生效，全部工程竣工验收后失效。

发包人（盖章）

承包人（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

年   月   日

年   月   日

合同附件三:

## 廉政合同

**订立合同单位** (以下简称发包人)

(以下简称承包人)

根据盐城市人民检察院、监察局等 12 个单位联合颁发的《盐城市市场廉政准入规定(试行)》及有关廉政建设的要求,为加强建设工程招投标活动中的廉政建设,规范工程建设项目承发包各方行为,特订立本合同。

### 第一条 甲、乙双方的权利和义务

(一) 严格遵守国家、省、市有关市场准入、建设项目招投标等有关法律、法规及政策;

(二) 严格执行建设工程项目承发包合同文件,自觉按合同办事;

(三) 坚持业务活动公开、公平、公正、诚信的原则(除法律法规规定需保密的外),不得损害国家、集体利益,不得违反承发包交易的有关规章制度;

(四) 发现对方在建设项目承发包交易活动中违规、违纪及违反廉政规定的行为,应及时提醒对方予以纠正;情节严重的,应及时向有关部门举报。

### 第二条 发包人的义务

(一) 发包人工作人员不准利用为承包人工程交易服务之机搞任何不正当交易;

(二) 发包人工作人员不准索要或接受承包人的礼金、有价证券和贵重物品;

(三) 发包人工作人员不准参加承包人安排的宴请和娱乐活动;

(四) 发包人工作人员不准向承包人推荐工程设备、材料,参加劳务分包等经济活动;

(五) 发包人在接到工程交易活动的各方违反廉政规定的反映或举报时,要及时根据实际情况进行调查和向有关部门报告。

### 第三条 承包人的义务

(一) 承包人在承包工程项目时,应当自觉遵守有关廉政建设的规定;

(二) 承包人不得以任何理由和名义向发包人工作人员馈赠礼金、有价证券和各种礼品;

(三) 承包人不得以任何理由和方式为发包人工作人员报销应由发包人单位或个人支付的任何费用;

(四) 承包人不得以任何理由安排发包人工作人员参加宴请及娱乐活动;

(五) 承包人发现工程交易各方违反廉政规定时,应主动向发包人或相关监督部门反映或举报。

(六) 承包人无条件配合发包人派驻组的再监督工作。

### 第四条 违约责任

(一) 发包人工作人员有违反本合同第一条、第二条不良行为的，按管理权限，依据有关规定给予党、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给承包人造成经济损失的，应予以赔偿。

(二) 承包人工作人员有违反本合同第一条、第三条的不良行为，按管理权限，依据有关规定，给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；在社会上造成不良影响的，将作为不良记录记入档案，限制其一定时间的投标权；给发包人单位造成经济损失的应予以赔偿。

第五条 本合同相关各方接受盐城市检察、监察、财政、国资、建设、公共资源交易监管机构等行政机关的监督。

第六条 本合同作为工程施工合同的附件，与工程施工合同具有同等法律效力。

第七条 本合同的有效期自双方签署盖章之日起至该工程项目竣工验收合格止。

发包人（盖章）

承包人（盖章）

法定代表人人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

年 月 日

年 月 日

## 附件四：推荐品牌表

主要设备材料招标人推荐品牌一览表

序号	材料名称	推荐品牌	备注
一	土建及装饰部分		
1	钢材	首钢、永钢、鞍钢、沙钢、马钢、莱钢、宝钢、武钢、南钢、济钢	
2	铝合金窗、门型材	坚美、亚铝、兴发、凤铝、南山、信元	
3	塑钢型材	海螺、金鹏塑材、中财型材、中德、柯美特	
4	玻璃	耀皮、台玻、南玻、福耀、信义	玻璃效果同效果图颜色，挂样以招标人确认为准
5	结构胶、密封胶	白云、之江、硅宝、中原、道康宁、安泰	材料进场时需提供原厂对本项目的发货单
6	铝合金门窗五金配件	青岛立兴、大连汇荣、山东国强、坚朗、广州合和、春光	
8	防火门	王力、九龙、步阳、星月神、美心、万嘉、盼盼	
9	入户门	梵蒂斯、索福、罗奥、凡帝罗、门博士	
10	机械锁及门五金	名门、顶固、鲁毅、坚朗、汇泰龙、雅洁	
11	室内木门-油漆门	千川、从一、合雅	
12	室内木门-免漆门	金牌、有屋、从一	
13	室内木作	金牌、志邦、泰森日盛、优菲家居、大诚世纪、索菲亚、顾家	
14	全景门	柏厨、玫瑰岛、德立、轩尼斯、顶固	
15	淋浴屏	朗斯、康健、麦华、德立、理想、莱博顿	
16	化学螺栓	喜利得、慧鱼、德国哈芬、美国辛普森	
17	防水卷材	科顺、东方雨虹、卓宝、凯伦、大禹、宏源	
18	防水涂料	宇虹、科顺、卓宝、东方雨虹、大禹、宏源	
19	防霉涂料	多乐士、德高、立邦、三棵树、嘉宝莉、德普威	
20	墙砖、地砖	冠珠、博德、亚细亚、鹰牌、斯米克、金意陶、冠军、蒙娜丽莎、马可波罗、简一	

21	瓷砖胶	立邦、德高、马贝、东方雨虹、科顺、圣戈班伟伯	
22	人造石	利升、鸿源海、华辉、简一	
23	景观仿石砖	鑫中磊、宏鑫、金辉、粤强、印美	
24	纸面石膏板	兔宝宝、圣戈班、龙牌、可耐福	
25	乳胶漆	立邦、三棵树、多乐士、嘉宝莉、美涂士、德普威	
26	地坪漆	三棵树、嘉宝莉、美涂士、立邦	
27	轻质抹灰石膏	聚源、强耐、泰山、伊诺邦、圣戈班	
28	壁纸	欣旺、特普丽、玉兰家居、欧雅壁纸、爱舍墙纸、格莱美墙纸	
29	多层板、木工板	兔宝宝、千年舟、莫干山	
30	石膏板	富雅、绿源、鼎祥、金星、泰山	
31	木地板	得高、贝尔、比嘉、圣象、宏耐、大自然、肯帝亚、书香门地、水墨江南	
32	屋面瓦	VAST、麒麟阁、东方雨虹、桑尼瓦业、阿鲁山	
33	保温一体板	久诺、富思特、三棵树、立邦	
34	空调 (合资)	大金、东芝、日立	
35	空调 (国产)	美的、格力、海尔	
36	新风 (合资)	百朗、日立、霍尼韦尔、兰舍、松下	
37	新风 (国产)	狄耐克、海信、海尔、美的	
38	净水器	3M、霍尼韦尔、A.O. 史密斯、滨特尔 Pentair、倍世 BWT	
39	高端洁具、龙头	当代 Dornbracht、凡蒂尼、THG、汉斯格雅、高仪、唯宝、杜拉维特	
40	洁具、洁具水暖件	东鹏、九牧、法恩莎、箭牌、恒洁	
41	厨房水槽及龙头	铂浪高、摩恩、建霖、美标	
42	卫浴小五金	建霖、九牧、法恩莎、箭牌、美标	
43	游乐设施	飞友、KOMPAN (康攀)、乐真游乐、亦玩游乐、PlayCore	
44	室内健身器材	必确、英吉多、泰诺健、英派斯、力健	
45	集成吊顶	顶上、奥普、法狮龙、友邦、欧陆、名族	
二	电气		
1	电线电缆	远东、上上、宝胜、江南、东强、亨通	
2	母线槽	半径、西朗、振大、谷菱电气、威腾电气	
3	抗震支架	COTSMP、优力可科技、置华抗震、久鹏衡业、安固士	
4	配电箱内主要电气元件 (合资)	施耐德、西门子、ABB、海格 (hager)	

5	配电箱内主要电气元件（国产）	天正、上海人民、德力西、正泰	
6	开关插座	华为、小米、萤石、Aqara、西门子、施耐德、ABB、飞雕	中标人在中标后须提供3种及以上样品供招标人选择。
7	室内灯具	雷士、阳光、欧普、西顿	
8	厨房电器	博世、西门子、老板、方太	
9	电动晾衣架	顶固、好太太、晾霸、欧兰特、盼盼	
10	电动窗帘	奥科、杜亚、绿米、威仕达、科思顿	
11	垃圾处理器	唯斯特姆、霍尼韦尔、爱适易、贝克巴斯、摩恩	
12	浴霸	松下、百朗、雷士、奥普、欧普、飞利浦	
13	燃气热水器	能率、林内、A.O. 史密斯、百乐满、庆东纳碧安	
14	电热水器	COLMO、卡萨帝、A.O. 史密斯、博世	
15	太阳能热水器	中科蓝天、太阳雨、四季沐歌、力诺瑞特	
16	空气能热水器	四季沐歌、海尔、美的、格力、耀罡	
17	壁挂炉	威能、能率、林内、A.O. 史密斯、菲斯曼	
18	充电桩	因威特、麦浪、万马、特来电、出晟科技	
19	柴油发电机	中高、玉柴、潍柴重机、江苏星光	
20	电梯	“上海三菱电梯有限公司（产地：上海市）”、“奥的斯电梯（中国）有限公司（产地：天津市）”、“蒂升电梯（中国）有限公司（产地：中山市）”、“日立电梯（中国）有限公司（产地：广州市）”、“通力电梯（中国）有限公司（产地：昆山市）”、“迅达（中国）电梯有限公司（产地：苏州市）”	
21	电气配管（PVC）	公元、中财、联塑、伟星、上塑	
三	给排水		
1	阀门	竹簧、上海冠龙、天津塘沽、上海沪航、佳福斯	
2	室内 PPR 管（冷热水）及管件	公元、中财、联塑、伟星、上塑、日丰	
3	HDPE 管、UPVC 排水静音管	公元、中财、联塑、伟星、上塑、日丰	
4	水泵	上海凯泉、上海熊猫、上海连成、东方	
5	泳池设备	爱克、威浪仕、碧池、意万仕、瑞凯	
四	智能化		

1	监控系统	大华、海康威视、宇视、华为	
2	报警系统	大华、海康威视、宇视、华为、泰和安	
3	消防应急照明和疏散指示系统	左向、敏华、拿斯特、西默电气	
4	出入口道闸停车场系统	富士、捷顺、海康威视、科拓、立方、宇视、道尔	
5	可视对讲	海康威视、大华、狄耐克、冠林、宇视	
6	住宅车行人行通道与商业速通门	星启、启功、科拓、富士智能	
7	自动门机	松下、纳博克、盖泽、瑞可达	
8	智能门锁	华为、小米、萤石、德施曼、凯迪仕、飞利浦	
9	智能传感器	海曼、华为、萤石、Aqara	
10	智慧温控器	荟学、青玺、华为、萤石、Aqara	
11	全屋智能家居	华为、摩根智能、巴萨、小米、海康威视、海智创	

备注：1、对《主要设备材料投标人推荐品牌一览表》中的所有设备材料，各投标人在投标时无需具体选择品牌投标，但中标后须按投标人选择的品牌进行采购(不论投标人推荐品牌的产品是否存在价差，中标人均须无条件按照投标人选择的品牌进行采购，结算时产品价格不予调整)，产品合格证须随货提供，对质量、安全、外观等有要求的材料须根据招标人要求提供样品，经招标人书面同意后方可进行采购。如招标人选择品牌的产品无法采购或无法达到相关要求，中标人须向招标人说明原因并提出书面申请，经招标人书面同意后按招标人意见调整。招标人将优先在投标人推荐品牌中选择，如招标人推荐品牌的产品无法采购或无法达到相关要求，可以更换为招标人推荐品牌范围外的产品，但所更换品牌的性能、质量须相当于或高于招标人推荐品牌，结算时产品价格不予调整。未经招标人书面同意自行采购所发生的损失由中标人自行承担。施工过程中如发现贴牌的或未经招标人同意使用的品牌，发现一次中标人无条件更换，并处该单项结算价 20%违约金；如隐蔽项目无法在更换了，则本单项不予结算；如发现二次或以上的，每有一项处中标合同价的 1% 违约金。在工程款付款时，一次性扣除。

2、如招标人未推荐品牌的设备及材料，中标人须选用目前市场上知名、优等、主流品牌，经招标人书面确认后方可实施，如招标人认为中标人选用的品牌不能达到要求或不能满足提供的技术标准的，招标人有权更换品牌，涉及的设备、材料价格不予调整。

附件五:

## 计价及结算原则

### 一、报价综合说明

(一) 工程总承包报价范围包括但不限于完成所有招标内容所需要的勘察费、设计费、建筑工程安装工程费、设备购置费、总承包其他费及暂列金额等(具体参考《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价计量规范》); 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。投标人根据招标人提供的设计任务书、设计要点、初步设计、投标人自行深化的成果以及合同中约定的风险等,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、答疑及其补充通知;
2. 设计费参照工程勘察设计收费管理规定(计价格[2002]10号文件);
3. 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;
4. 国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价办法;
5. 企业定额,国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价定额;
6. 招标人提供的设计任务书、设计要点、初步设计、投标人自行深化的成果及相关资料;
7. 施工现场情况、工程特点及拟定的投标施工组织设计或施工方案;
8. 与建设项目相关的标准、规范、规程等技术资料;
9. 工程造价管理机构发布的《盐城工程造价》中的建设工程材料信息价、市场价格信息;
10. 其他的相关资料。

(二) 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。

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

(四) 有关投标报价的其他要求:详见投标须知及本章相关条款。

### 二、工程设计费报价原则

#### (一) 报价依据

本项目参照计价格[2002]10号文件规定的收费标准的方式进行投标报价。投标人应充分考虑本项目的规模、性质、设计勘察服务期间的市场风险和国家政策性调整风险系数以及招标人对服务范围、服务期限、服务质量等的要求,并计入投标报价中。投标报价应根据国家规定的现行设计收费标准,并结合市场行情、自身综合实力、管理水平、充分考虑到项目实施期间各类市场

风险等各项因素自主确定不低于成本价进行投标报价。

## (二) 设计费报价

设计费：采用建筑面积综合单价包干。包含(但不限于)都市御景项目全部范围内的下列设计任务。

单价包含的风险范围：

- (1) 勘察费用单独进行报价。
- (2) 建筑工程基本设计【方案设计、初步设计（含概算编制）、施工图设计（含伴随的二次深化设计）、日照分析，包含但不限于：建筑、结构、给排水、暖通、电气等专业】；
- (3) 专项工程设计专项工程设计【方案设计、施工图设计（含伴随的二次深化设计），设计内容包含（但不限于）地质勘探、桩基、基坑支护及降水设计、地下空间及人防、建筑、三板及装配式设计及深化、结构、给排水、消防、电气、暖通空调、建筑防雷、建筑外立面装饰及深化、室内装修设计、门窗幕墙深化、钢结构深化、栏杆深化、智能化设计（含四网合一、安防、智慧社区、智慧家居等）、室外道路（含路灯）、停车场、海绵城市、导视系统（含地上地下标识牌、车位划线等）、监控及音响系统、综合管网、雨污水及排水系统、室外附属、道路管网、公区装修设计及深化（下沉庭院室外露台、风雨连廊、景观建筑等）、地下室 BIM 设计（含室外管综 BIM 设计）、地下室美化（汽车坡道入口、汽车坡道十字节点、中央车站、地库车道室内提升）、充电桩及充电设施设计、绿色建筑（含绿色建筑咨询服务、申报）、电力设计、样板房室内装修设计、架空层装修设计、售楼处及会所装修设计、示范区公区装修设计（含地下室门厅、首层门厅电梯厅、标准层电梯厅、地库与地下室门厅衔接处局部提升）、大区公共区域设计、满足装配式成品房精装修设计、泛光照明设计（建筑外立面、大门、围墙、示范区、大区灯光设计）、全面及户型优化、景观专项设计（包含指导选苗、地型整理、种苗及景观效果验收等工作内容）、室内专项设计等住宅区内及其配套的所有设计和施工现场全程把控、现场配合及项目总结等服务。招标人保留对设计范围适当调整的权利。

- (4) 负责编制项目设计概算，并配合发包人完成主管部门审查。

风险费用的计算方法：执行本工程设计服务招标文件约定的设计费报价及合同价格计算、调整和确认等内容，在工程实施期间和竣工结算时无论发生方案调整、设计变更、加晒图纸、投资规模增减或遇到市场风险及国家政策性风险等任何情况，中标时的设计费单价在本项目设计合同约定的风险范围以内不作调整。设计费参照国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号）。

## 三、工程设计费结算原则

设计费采取“采用建筑面积综合单价包干”，合同结算价=Σ建筑面积（具体按照分项报价表各部分备注为准）×综合单价，全费用综合单价除合同约定外不作任何调整。（其中，增值税税率为6%）。承包人应充分考虑工程项目的规模、性质、设计服务期间的市场风险和国家政策性调整风险系数以及发包人对设计内容、质量要求、设计周期等的要求，并综合考虑在单价报价中。

建筑面积按照建筑工程规划许可证为准。

在工程实施期间和竣工结算时无论发生方案调整、设计变更、加晒图纸、建安投资规模增加或遇到市场风险及国家政策性风险等任何情况，中标时的设计费全费用综合单价不作调整。

注：1、除重大设计调整和变更（重大设计调整和变更以主管部门的批文为准）外，在合同实施期间，设计费不随国家政策或法规、标准及市场因素的变化而进行调整，也不因实际设计周期的延长或缩短而调整。

2、根据合同规定，应由设计人支付的所有税费、规费都应包括在投标报价中，不单独计列。

3、整个设计工作期间设计人所有用于安全保护及环境保护、保险等所需费用含在投标报价中，不单独计列。

4、投标人没有报价的项目，发包人将认为有关费用已包含在其它项目之中，不另行支付。凡清单项目中未包含的但在设计中又必须完成的工作内容，均被认为已包含在清单各项目报价中，发包人不另行支付。

对招标人已书面审核确认的图纸因招标人书面要求再重新设计的，且涉及的设计内容、范围、规模及功能等发生重大变化时，造成设计人额外增加设计工作量较大时，经招标人审核同意后，对重新设计所涉及的设计费用可按设计费投标报价时的报价下浮后重新计算设计费用。

## 2. 相关考核（部分）。

(1) 中标人应严格履行图纸变更及竣工图绘制责任，提交决/结算审计时，若发现设计变更资料不全，每少一份扣减 5000 元，竣工图与现场不一致的，每一项扣减 2000 元。

(2) 承包人在图纸设计过程中，优先采用《盐城工程造价》中有建材信息价的设备材料，如图纸设计过程中采用《盐城工程造价》无建材信息价的设备材料，须在设计前将所有无建材信息价的设备材料清单报发包人和监理单位审核确认，若未及时提供或未提供，结算时按不利于承包人的原则结算，并对承包人处以 10-50 万元罚款。

### (3) 限额设计及设计优化

1) 针对设计浪费或防止过度设计的管理要求：发包人保留在初步设计完成后，根据初步设计图纸深度，安排发包人管理团队、现场总监理及各专业监理和跟踪审计一起，进行市场调研后，给出有关单项工程或单体工程或分部分项工程的具体限额设计指标（主要指造价控制指标），承包人必须在发包人给定的限额设计指标内进行限额设计；如承包人未能按发包人给定的限额设计指标进行限额设计的，超出限额设计指标部分，发包人在竣工结算时保留不予支付的权利。

2) 承包人须无条件服从发包人及其管理团队对本合同范围内所有工程的设计质量进行把关和管理，发包人及其设计管理团队所提出的所有优化设计要求和优化建议，承包人必须无条件采纳并细化和落实到具体设计中，直至发包人满意为止。

## 四、建安工程费报价原则

(一) 投标人应根据本工程实际情况考虑下列因素，并将所需费用计入投标报价中，竣工结算时不因下列因素而调整中标价格（包括但不限于）：

## 1. 现场踏勘（本条款与投标须知中现场踏勘同效力）

(1) 承包人需自行踏勘出入施工现场及场内外运输情况（场外运输要特别考虑的是：超大件、超重件、道路和桥梁限宽、限高、限载等特殊情况），发包人按现状交给承包人，场外道路承包人负责加固、保护并修复，同时做好现场环境保护和安全文明，在影响主要道路交通时及时向发包人汇报并听从发包人安排，由发包人协调交警、城管等部门解决问题，但相关费用由承包人承担；场内道路和交通设施由承包人根据工程实际需要施工。上述费用由承包人投标时在投标报价中自行考虑，发包人不另支付此项费用。

(2) 承包人自行踏勘现场时应向发包人询问现场“七通一平”相关情况，若承包人认为不能满足施工要求，相关费用需综合考虑在投标报价中，结算时，不另计算。包含但不限于承包人认为发包人提供的水、电、通讯线路、位置和负荷不能满足现场施工要求，须将相关费用（如增加的电缆、管道、配电设备等）考虑到投标报价中，结算时不作调整。承包人须自行将临时用电、用水接至工地施工现场，相关接电、接水费用与供电、供水部门对接办理相关用电、用水手续及由此产生的一切费用均由承包人自行承担，费用由承包人在投标报价中已经充分考虑。为确保工期，发包人有权要求承包人使用备用电源（如发电机）发电、架设临时用电等措施，承包人需无条件服从，承包人在投标时需充分考虑以上因素，结算时，不另计算。

### (3) 地上地下管线方面：

1) 招标人发布招标文件后，投标人应自行到施工场地进行现场踏勘，并主动向招标人了解地形地貌、土质及现有地下管线（包括施工现场及工程施工所必需的毗邻区域内供水、排水、供电、供气、供热、通信、广播电视等）和设施（包括相邻建筑物、构筑物（含文物保护建筑）、古树名木等）情况，索取地质勘探需要的资料（招标人提供的地勘资料仅作参考，承包人应组织复勘，复勘及管线迁移改造等费用应考虑在投标报价中），了解施工场地区域划分位置。投标人应将上述费用（包括地方矛盾处理）及作为有经验的承包人应考虑到的可预见费用考虑到投标报价中，结算时招标人不另行结算。施工过程中中标人必须对施工场地周围地下管线和设施进行保护，所有费用（包括发生的保护或迁移费用、手续办理及与相关单位协调等费用）一律由中标人承担。如管线与施工有冲突，应及时联系相关单位、政府主管部门进行处理。投标人对招标人提供的资料所做出的任何推论、理解和结论，招标人均不负责任。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。施工过程中承包人应编制专业施工方案报建设单位、监理单位或其他相关单位审批后方可保护性实施，费用由承包人承担。因承包人未按照方案实施或作为有经验的承包人应考虑到的施工方案而未考虑到的，由此产生的费用一律由承包人自行承担。

2) 招标人发布招标文件后，如投标人未对施工场地踏勘，且未向招标人了解地形地貌、土质及现有地下管线、设施情况，索取地质勘探需要资料的，施工过程中对施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护建筑）、古树名木进行保护或迁改的费用一律由承包人自行承担。

## 2. 现场施工管理

(1) 承包人须提供建设、监理、跟踪审计、设计等单位满足办公要求的场所及各类办公设施（电脑、打印机除外），上述费用由承包人投标时在投标报价中自行考虑，发包人不另支付此项费用。承包人搭设、布置的临时设施等应经发包人同意，不得影响发包人后续专项工程的施工，否则，承包人必须无条件拆除、重建或者变更线路等，且发生的费用一律由承包人自行承担，与发包人无关。

(2) 安排专人 24 小时负责安全保卫工作，非夜间施工照明应注意安全要求，费用由承包人承担。

(3) 承包人必须按相关规定对其完成的施工现场成品移交给发包人前进行保护，不得随意破坏已完工的工程。如破坏需及时按原状修复，如承包人不能及时完成的，发包人有权另行安排其他施工单位进场修复，所发生的修复费用由发包人安排的施工单位报价并经发包人核定后，按 2 倍的价格在承包人结算总价中扣减，且承包人无任何理由拒绝执行。

(4) 市容和相关活动要求：因政府、行业主管部门和发包人要求，为满足市容市貌、接待或重大节日、重要活动或为满足某一特定专项要求，而进行的重建或调整施工围挡、装饰施工场所，提高或调整文明施工、安全防护、临时设施的具体要求，以及配合舆论宣传和现场协调等增加的成本和费用。

(5) 临时设施及施工期间维护：自市政设施至施工现场的临时水电设施新建，及其施工期间维护、迁移（若有）、完工拆除，临时道路施工期间维护、拆除，洗车池、洗车槽施工期间维护等工作所产生的一切成本和税费。

(6) 施工过程中发现问题后应及时报告并做好防护，如因承包人没有及时报告和保护而造成的一切经济损失和法律责任由承包人承担；承包人必须按文明施工要求组织施工，保持场地整洁卫生，费用由承包人负责。

(7) 本项目涉及的较大危险源（包括但不限于基坑围护、降排水、高支模等）、新工艺、新技术等所有需要提请专家评审的设计方案和施工方案，专家评审费均由中标人承担，请投标人报价时自行考虑，竣工结算时招标人不另行增加此项费用。

(8) 一般情况下，承包人在本专业工程竣工验收后七日内拆除所有临时设施，并清运出场，费用由承包人负责。结算资料中承包人必须提供有建设单位、监理签字确认的临时设施拆除（包括塔吊基础）的工程签证单，如未提供，经核查发现承包人未拆除的，一律按相关计价定额计算（不下浮）并按 2 倍在结算总价中扣减。

(9) 本工程承包人须负责施工现场垃圾清运，承包人自身造成道路、桥梁、路牙、交通设施、市政绿化等损坏的，均由承包人负责及时修复至原状，上述费用承包人已在投标报价中充分考虑。

(10) 关于安全管理、配备、做法、处罚条款、文明施工、方案、相关费用、备案、围墙（档）施工、安全帽、措施等的要求（相关费用在投标报价综合考虑，发包人不再增加任何费用）：

1) 承包人提供给建设单位足够数量的红色安全帽, 每顶安全帽按发包人要求印制专用 logo, 费用承包人已在工程投标报价中考虑。

2) 施工前, 承包单位自行到建设、城管、绿化等主管部门办理各类手续、缴纳押金和办理备案, 费用等已含在工程投标报价内。

3) 承包人已自行勘察现场, 本工程施工过程中遇到的一切施工矛盾、地方矛盾及由此发生的费用与招标人无涉, 均由承包人自行负责, 并已在投标报价中考虑。

### 3. 相关手续办理

(1) 如发包人代扣代缴本工程应由承包人缴纳的各种费用, 承包人必须履行发包人要求的各项手续, 费用由承包人负责。

(2) 为确保本项目整体目标全面实现, 中标人负责办理相关工作, 包括但不限于: 办理规划许可证、施工许可证、建筑工程及各专业工程施工图审查、消防图审和审批、人防图审和手续审批、防雷、绿色建筑审查(如有)、环境保护验收、装配式建筑专项审查(如有)、供电部门验收及送电、供水供气通信相关部门的手续办理等, 并确保审批和验收合格, 招标人予以配合。上述相关费用(供电部门验收及送电、供水供气通信相关部门费用除外)均由中标人承担, 含在合同总价中。供电部门验收及送电、供水供气通信相关部门费用应由招标人承担的可由中标人代缴, 代缴部分由招标人另行支付。

### 4. 其他注意事项(包括但不限于)

(1) 本招标项目招标人要求投标人在投标报价时将建筑工程一切险(含招标人部分)、第三者责任险所需费用计入投标总价, 工程结算时不另列项目计算该项费用给中标人。

(2) 本项目招标文件及合同中未明确提出水土保持、河道通航、防洪防汛、渣土运输、示范性城市创建等盐城市各相关主管部门提出的管理规定, 承包人须按要求执行到位, 相关费用由投标人在投标报价时综合考虑, 招标人不额外支付其他费用。

(3) 请投标人报价时考虑本项目可能存在分批分期实施因素, 结算时招标人不另行增加此项因素产生的一切费用。

(4) 明塘(沟)、暗塘(沟)和河道处理。投标人在投标时需充分考虑清淤、外运出盐南、土方购买、运输到现场、按图纸要求处理等所有费用。

(5) 若招标人对材料有特殊要求的, 应当使用技术经济指标体现使用性能质量需求, 若必须使用品牌体现性能质量需求的, 则在列出品牌时, 不能只列某一厂家的产品品牌, 必须列出三家及三家以上符合要求的厂家品牌同档次产品供投标人选择。投标人投标时无需选择某一具体品牌, 但供货时必须选择其中一种进行供货并经招标人确认。如投标人采用推荐品牌以外的其他产品供货的, 质量和性能等技术指标必须优于推荐品牌(价格不调增), 且必须在投标答疑截止时间前向招标人提出, 经招标人认可后以答疑文件的形式发出后方可。一旦中标, 除发现涉嫌品牌报备、品牌垄断, 价格明显高于周边地区市场价, 或本地无法供货, 提出相关证据经招标人确认外, 中标人不得以任何理由更换推荐品牌。同时报经有关部门对该行为进行不正当竞争调查, 对

涉嫌指定品牌或变相指定品牌的设计单位、工程量清单编制单位记不良行为，限制其我市国有资金项目投标资格，我市国有资金项目招标不得推荐采用该品牌。

若在中标后因特殊原因（如不可抗力、破产、国家政策发生变化等）发包人同意变更品牌的，价格增加的不予核增，减少的予以核减。

(6) 投标人在投标时需充分考虑淤泥渣土弃置费、高大模板支撑系统、施工降排水，对地上地下设施及其他建筑物的调查、监测、保护，垂直运输机械费（招标人不提供垂直运输，垂直运输机械费由投标人在投标时予以充分考虑）、发包人现场用房和为发包人提供的办公设施费，以及基坑支护施工图未包含的其他支护措施以及相关技术措施评审费等。

(7) 承包人应根据发包人提供的资料、投标报价的要求认真组织报价。凡参与本工程投标的承包人，视同已踏勘过项目现场和研究了本招标文件的所有内容，并无保留地接受招标文件的所有条款（含招标答疑、补充通知及招标控制价等）。

(8) 本项目投标报价包含了交付使用前的全部费用，包括但不限于上述设计费用、上述建安工程费用、设备主材及辅材费（包括所有硬件、附件、配件、备品备件及专用工具费等）、保险费、运输费、质保期内的维修费、验收费用、其他费用（如包装费、仓储费、质保、资料费以及完成项目所需要的其他费用等）、招标文件要求的其他费用及所有价内价外税金及合理利润等。

(9) 中标后发包人可结合其他投标单位的设计成果及实际使用需求对承包人的初步设计及施工图提出进一步优化的建议，初步设计优化并形成施工图后，必须经发包人和使用单位书面确认并同意按该图纸施工。

(10) 承包人全权负责和处理土方开挖、集中堆放、多余土方处置及外运、运输车辆等手续办理、各种矛盾协调、土方开挖及运输安全等各项工作，与发包人无关；多余土方需按盐南高新区管委会要求执行，不得在盐南高新区境内弃土，否则发包人可对承包人进行相应处罚，同时承包人还需要自行协调和解决土方外运过程中可能涉及的各种矛盾；涉及到无法采用本招标文件及合同约定计价的相关费用，由承包人自行在投标报价报下浮率中考虑，竣工结算时不予考虑。

(11) 土方运输相关规定。

单项工程土方场内运输（包括但不限于现场堆土费用、翻挖费用等）由承包人在投标报价下浮率中综合考虑，竣工结算时不予考虑；各单项工程之间土方运输，无论实际回填土方运出、运回的运距是否超出一公里（1.0KM），结算时回填土方运出、运回的运距均按1KM计算（仅计取一次）；经建设单位同意，若多余土方需要外运方式处置的，竣工结算时，外运土方量需测绘确定（考虑沉降系数），外运距离均统一按10KM考虑，请承包人在投标报价时必须充分考虑上述因素所可能涉及的相关费用，结算时不因任何情形而改变上述约定要求。

(二) 具体关于建安工程费下浮率计算方式如下：

1. 房屋建筑工程中标下浮率 = $1 - \text{房屋建筑工程投标报价} / \text{房屋建筑工程估算价}$ （扣除暂列金）（其中桩基和基坑支护工程、建筑工程中的土石方工程、内外装饰工程（包含

但不限于涂料、墙地砖、木地板、吊顶、真石漆、铝板、幕墙、门窗、软装、栏杆、石材等全部装饰工程；不含墙体、粉刷、找平、保温、防水、标牌、划线等）和安装工程的合同计价和结算时下浮率均以建筑工程中标下浮率为基础再下浮五个百分点，即均为\*\*\*%）

其他工程的合同计价和结算时下浮率执行建筑工程中标时的下浮率\*\*\*%。

## 五、建安工程费结算原则

本 EPC 总承包合同总价中的工程施工费用在各单项工程的施工图设计完成，经江苏省或盐城市地方图审管理部门审查合格和发包人审核确认后，发包人委托招标代理单位依据合格的施工图，按下列计价原则编制建安工程预算价，同时承包人按同样原则编制建安工程预算价提交发包人，跟踪审计单位核对后提出差异原因，并提出差异处理方法，最终确定建安工程预算价，该预算价下浮中标时的下浮率后确定建安工程施工总承包合同价。暂定合同总价仅作为工程进度款审核和支付的依据。

**备注：** 招标代理单位在接收图纸后 30 日历天内须提供《盐城工程造价》建设工程材料信息价之外的材料、设备对应的数量、价格清单，由监理单位、招标代理单位、跟踪审计单位、施工单位四方询价，提供各方报价清单，并递交至建设单位确认，由建设单位将材料、设备价格反馈至施工单位并在 10 日历天内书面确认，若施工单位无反馈意见，视为认同材料、设备价格，并计入预算价形成暂定总价，结算时材料、设备价格不再进行调整，经发包人认价或通过招标方式确定的材料、设备的价格不参与整体下浮计算，发包人保留更换或另行选择主要材料、设备品牌的权利，亦保留直接选择甲供主要材料及设备的权力。

### （一）建安工程费计价原则

建安工程费计价须按现行工程量清单计价规范、计价定额、江苏省、盐城市相关计价文件进行计价，执行以下具体要求：

计价方式：采用工程量清单计价。

#### 1. 工程量清单计价依据

（1）招标文件、设计任务书、设计要点、图纸、工程地质勘探报告、招标答疑等招标人提供的相关资料；

#### （2）清单工程量计算规范

《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）

《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）

《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）

《园林绿化工程工程量计算规范》（GB50858-2013）

#### （3）计价定额（异地补充定额原则上不执行，结算时仅可参考）

《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 版）

《江苏省安装工程计价定额》（2014 版）

《江苏省市政工程计价定额》（2014 版）

《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》（2007 版）

《江苏省房屋修缮工程计价表》（2009 版）

《江苏省装配式混凝土建筑工程定额》（2017 版）

《江苏省绿色建筑工程计价定额》（2016 版）

《江苏省地下综合管廊定额》（2018 版）

(4) 2014 年《江苏省建设工程费用定额》和省住建厅关于建筑业实施营改增计价依据调整苏建价〔2016〕154 号文及省住建厅〔2019〕第 19 号文（以下简称《费用定额》）、苏建价〔2016〕740 号、江苏省住建厅〔2018〕第 24 号公告、苏建函价〔2019〕178 号等现行计价文件。

(5) 计税方法：增值税一般计税。

注：施工期间无论行业主管部门有无发布新定额，仍执行上述计价文件。

## 2. 单位工程费用计费程序

(1) 分部分项工程费=人工费+除税材料费+除税施工机具使用费+管理费+利润+一定范围内的风险费用。（其中：人工费=计价定额人工消耗量×人工单价；材料费=计价定额材料消耗量×除税材料单价；施工机具使用费=计价定额机械消耗量×除税机械台班单价；管理费及利润按《费用定额》。）

(2) 措施项目费=单价措施费+总价措施费。（单价措施费=除税综合单价×清单工程量（备注：除税综合单价=人工费+除税材料费+除税施工机具使用费+管理费+利润+相关风险费用）；总价措施费=（分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费）×费率或以项计）

(3) 其他项目费（如有）：\*\*\*

(4) 规费=（分部分项工程费+措施项目费+其他项目费-除税工程设备费）×费率。（其中：1) 环境保护税（暂按 0.1% 计取，工程竣工结算时按相关主管部门出具的票据按实调整）；2) 社会保险费（执行《费用定额》）；3) 住房公积金（执行《费用定额》。）

(5) 税金=（分部分项工程量清单费用+措施项目费用+其他项目费用+规费-（除税甲供材料费+除税甲供设备费）/1.01）×税金税率。

（备注：税金税率按现行文件规定执行，按增值税一般计税法）

(6) 工程造价=分部分项工程量清单费用+措施项目费用+其他项目费用+规费-（除税甲供材料费+除税甲供设备费）/1.01+税金。

## 3. 计价标准及要求

### (1) 分部分项工程费用部分

- 1) 工程类别：按《费用定额》中的“工程类别划分”执行。
- 2) 工程量按《建设工程工程量清单计价规范》、《工程量计算规范》、《费用定额》、《计价定额》及施工图纸等计算。
- 3) 人工工资按基准日前 28 日的人工调整文件规定的人工单价执行（费用有区间值的均以中值为准）。
- 4) 材料单价按下列顺序执行：

A. 适用于市场价定价材料。套用定额严重偏离市场价的真石漆、顶管、拉管、卷材防水、涂

料、门窗、外墙保温、环氧地坪、金刚砂、植筋，结算时根据我市常规行情询价确定，按全费用单价计入，不参与下浮（市场询价不得超过套用定额下浮后的价格）。

B. 执行《盐城工程造价》建材信息价（市场参考价、广告价不执行）（1. 若招标人对材料设备品牌有要求的，或建材信息价中有类似材料设备可以换算的，承包人不得以此为理由拒绝执行建材信息价；2. 若在基准日无相关建材信息价，后期出现的，按加权平均价执行），参与下浮。

C. 辅材：按苏建价〔2008〕67号中规定，非主要材料费占比单位工程小于2%且无《盐城工程造价》中的建设工程材料信息价的辅材按定额默认价执行，参与下浮。

D. 以上A/B/C均没有的材料、设备，按我区询价定价或通过招标方式确定价格，不参与下浮。发包人保留更换或另行选择或甲供主要材料、设备品牌的权利。

5) 机械单价中燃料费按《盐城工程造价》材料信息价计取。  
6) 企业管理费按《费用定额》结合苏建价〔2016〕154号文中的“工程费用取费标准及有关规定”对应的取费标准计取。

7) 利润率：按《费用定额》结合苏建价〔2016〕154号文中的“工程费用取费标准及有关规定”对应的取费标准计取。

8) 风险费：投标人需根据企业自身情况以及工程实施过程中的市场风险，在投标报价中自行考虑。

## (2) 措施项目费用部分：

### 1) 单价措施项目：

A. 建筑与装饰工程、装配式混凝土房屋建筑工程（如有）  
 ①脚手架工程：按上述计价依据计算。  
 ②混凝土模板及支架（撑）：按上述计价依据计算，其中模板工程量按《计价定额》中规定的模板接触面积计算。（投标人结合项目特点无论采用何种施工方案，结算时均按复合木模板相应定额计价）  
 ③垂直运输：按上述计价依据计算。

④超高施工增加费：按上述计价依据计算。  
 ⑤大型机械设备进出场及安拆：按上述计价依据计算。（由施工单位提供施工方案，监理审批、建设单位确认，每个单项工程实际进场的大型机械仅计取一次大型机械进退场费用（套定额））  
 ⑥施工降、排水：按上述计价依据70%计算。

### B. 安装工程：

①脚手架：按上述计价依据计算。  
 ②高层建筑增加费：按上述计价依据计算。

### C. 市政工程：

①脚手架工程：按上述计价依据计算。

- ②混凝土模板及支架（撑）：按上述计价依据计算。
- ③围堰：按上述计价依据计算。（具体由建设单位、监理单位认可的施工方案确认计入）。
- ④便道及便桥：按上述计价依据计算。（具体由建设单位、监理单位认可的施工方案确认计入）。
- ⑤大型机械设备进出场及安拆：按上述计价依据计算。（由施工单位提供施工方案，监理审批、建设单位确认，每个单项工程实际进场的大型机械仅计取一次大型机械进退场费用（套定额））
- ⑥施工降、排水：按上述计价依据的 70% 计算。

#### D. 园林工程：

- ①脚手架工程：按上述计价依据计算。
- ②混凝土模板及支架（撑）：按上述计价依据计算。
- ③围堰、排水工程：按上述计价依据计算。

说明：景观工程中的项目按市政、建筑、安装、装饰、仿古建筑与园林等计价表先后次序套用相应子目，前面计价表有相应子目的，优先套用前面计价表，没有的，套用后者。如设计注明要求按某专业规范标准进行施工的或计价定额有明确约定的，则按相应专业计价表套用。

对于管廊、湖体生态治理等专业性强的其他工程类别，有相应计价定额的按相应计价定额执行，若没有相应计价定额则优先执行 2014 版《江苏省市政工程计价定额》中有的或类似子目可换算的；其次执行 2014 版《江苏省建筑与装饰工程计价定额》和《江苏省安装工程计价定额》，再次执行 2007 版《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》等。

#### 2) 总价措施项目：

##### A. 通用的总价措施项目费：

- ①安全文明施工措施项目费：该费用为不可竞争费，各投标人在投标报价时应足额计取基本费、三星级省级标化增加费及扬尘污染防治增加费（工程结算时，按行业主管部门核定的费率进行调整，未提供相关考评手续的，则按相关文件规定执行）。
- ②工程按质论价费：由承包人在投标报价时自行考虑，竣工结算不单独计算。
- ③夜间施工费：不单独计算。
- ④二次搬运费：不单独计算。
- ⑤冬雨季施工增加费：不单独计算。
- ⑥地上地下设施、建筑物的临时保护设施费：不单独计算。
- ⑦已完工程及设备保护费：费率按《费用定额》给定的中间值费率计算。
- ⑧临时设施费：费率按《费用定额》给定的中间值费率计算。
- ⑨赶工措施费：不单独计算。
- ⑩特殊条件下施工增加费：由承包人在投标报价时自行考虑，竣工结算不单独计算。

##### B. 专业措施项目

建筑工程与装饰工程、安装工程、装配式混凝土房屋建筑工程（如有）

- ①非夜间施工照明：不单独计算。
- ②住宅工程分户验收：不单独计算。
- ③建筑工人实名制费用：按相关文件规定计取。

（3）其他项目费用：

总承包服务费（含总承包管理及配合费）：按合同对应条款执行。

1) 总承包服务费是总承包单位为配合协调发包人进行的工程分包、自行采购的设备、材料等进行管理、服务以及提供脚手、垂直运输、水源、电源、施工现场管理、竣工资料汇总整理等服务所需的费用。

2) 在工程总承包范围内，总承包单位依法自行分包的总承包服务费不予计取。非总承包单位实施的本次招标时采用暂估价形式列入工程总造价的专业工程，由发包人按专业工程结算总价（扣除\*\*\*\*设备费用，如电梯等大型设备）的2%向总承包单位支付总承包服务费中的配合服务费。

工程结算时，总包单位须提供建设单位、监理单位出具的已为分包单位提供相关服务的情况说明，方可结算。未提供相关情况说明的，不计取总承包服务费。

（4）规费：

- 1) 环境保护税：按相关主管部门出具的票据按实调整。
- 2) 社会保险费和住房公积金：《费用定额》结合苏建价〔2016〕154号文中的标准执行。

（5）税金：

税金是指根据建筑服务销售价格，按规定税率计算的增值税销项税额，并以除税工程造价为计取基础，费率为9%。

（二）人工、材料、设备价格及风险事项约定：

1、关于基准日的确认：各单项工程以监理工程师批准的开工报告前28日作为基准日，若开工报告存在严重失真情况，以监理日记记录的破土动工日前28天作为基准日。

2、非承包人原因引起的人工调整办法如下：

基准日期后国家的法律、法规、规章和政策发生变化导致工程人工工资单价发生变化，并由省级或行业建设行政主管部门或其授权的工程造价管理机构根据上述变化发布了政策性调整，影响工程造价的，按照建安工程费计价原则结算，并执行相应下浮率；

3、主要材料价格波动较大时，结算时可作调整，具体调整办法如下：

仅允许调整材料单价范围：

房建工程：钢筋、商品混凝土

市政工程：沥青混凝土、水稳

安装工程：电缆

电缆调差机制说明：

调价公式： $P=P_0 + (b-a) \times v$

其中：P：结算单价（元/米）；

P<sub>0</sub>：预算价（元/米）；

a：1#电解铜基准价按基准日上海有色金属网（www.smm.cn）公布的价格执行（不含税价）；

b：实际铜价，即每批次电缆进场日前30天上海有色金属网1#电解铜现货铜现货平均交易价（不含税）（如遇休市，则相应顺延，如25日为周六则取下一交易日周一值）；

v：调价系数：即每米产品铜的净重（吨/米），电线电缆每米铜重量（吨）=电线电缆公称截面积\*8.9\*10<sup>-6</sup>（最后是10的负6次方）。

除上述已列明可调整材料外，其余材料、设备单价均按基准期及询价确认价执行，不允许调整。

（1）材料价格调整方法：本工程主要材料价格执行《盐城工程造价》中的基准日建材信息价，施工期间材料价格按政策需调整的，以施工期间加权平均值计算，计算方法参照江苏省建设厅“苏建价〔2008〕67号”《关于加强建筑材料价格风险控制的指导意见》（施工期间若发布最新文件的执行最新文件规定），结算时由发包人承担的价差只计规费和税金。承包人须根据监理人、跟踪审计单位及承包人每月共同核定的实际形象进度，按月报送使用数量，经监理人、跟踪审计审核后，报发包人备案，作为结算依据。具体调整办法如下：

A、地下空间工程执行施工期间的《盐城工程造价》中的建设工程材料信息价的加权平均价。地下空间建筑面积较大，按后浇带进行分段执行。

B、其余房建项目：①±0.00米以下的材料价格等，执行施工期间的《盐城工程造价》建设工程材料信息价的加权平均价；±0.00米以上的材料价格执行主体结构施工期间（±0.00米到主体结构封顶，不含二次结构及屋面工程）的《盐城工程造价》建设工程材料信息价的加权平均价。②其它施工阶段的材料价格（主要包括主体封顶后的二次结构及屋面工程、一般装饰工程及各专业安装工程）执行实际施工期间《盐城工程造价》建设工程材料信息价的算术平均价。

4、风险范围以外合同价格的调整方法：总价措施费、单价措施费须参照建安工程费计价原则执行，结算执行中标下浮率，若涉及其他措施费由投标人投标时综合考虑，其中安全文明施工措施项目费工程结算时，按行业主管部门核定的费率进行调整，未提供相关考评手续的，则按相关文件规定执行。由于非承包人原因，导致承包人无法办理现场安全文明措施费核定的，由发包人出具无法办理现场安全文明措施费核定的书面情况说明，并确认承包人在施工期间未发生任何安全事故且安全文明施工措施足额投入后，审计部门按现场安全文明措施费基本费率的60%结算（投入费率）。

特别提醒：涉及人工、材料单价调差的，请承包人在施工过程中及时联系建设单位、监理单位、跟踪审计单位，按文件调整的时间节点办理已完工程量书面确认签证手续。

### （三）因法律法规政策变化引起的合同价格的变化

施工期间，因法律、法规、规章和政策发生变化导致规费和不可竞争费用发生变化按规定调整（合同有明确约定的除外）；税金费率发生变化的，按国家政策文件调整工程价款。

#### (四) 因建设单位原因产生的工程变更费用变化

在施工过程中,发包人对已确认的施工图进行变更,且发生的施工内容变化超过本合同承包范围(指建设范围、建设规模、建设标准、功能要求、工期和质量)要求的,经发包人同意的变更部分,其建安工程费参照以下标准调整:

各单项工程的综合单价构成分析:承包人须按本招标文件及总承包合同中已约定的建安工程费报价原则重新组价进行计价。

1. 当变更签证发生时,必须事先经发包人、监理人、跟踪审计单位共同到现场确认,并在变更签证发生七日内按照发包人相关规定完善签证手续,变更签证需有发包人、监理人、跟踪审计单位的签章及相关代表签名后提交发包人备案,否则发包人不认可,隐蔽工程的变更签证要在隐蔽前办理完毕,逾期签证的发包人不认可。

2. 变更引起的调整方法:由承包人按建安工程费的计价标准及中标下浮率编制综合单价,结算时报跟踪审计单位审核。

特别说明:

无论何种原因引起的变更,现场安全文明施工措施费应按三星级省级标化工地足额计取,结算时如有核定单,则按核定单结算(当一个合同项目由多个单位工程组成,经考评的措施费核定单仅显示主要单位工程考评费率时,其它单位工程基本投入费率全额计取,标化增加费率按项目所达标化标准进行计取,基本综合评价费率按比例计算),如没有核定单,则足额扣除。

#### (五) 不可抗力造成的工程费用和工期的变化

因不可抗力造成的工程费用和工期的变化,甲乙双方均不承担违约责任,工期顺延,费用变化按上述计价原则标准及要求据实调整。

#### (六) 因承包人原因引起的价格调整

1. 因承包人设计图纸达不到发包人的设计要求、不满足现行规范要求或设计方案不合理等进行的修改,如修改后投标报价增加的,发包人视为该部分投标报价含在原投标报价中,其投标报价不增加。在施工图经发包人确认后,承包人自行修改设计造成造价减少的,则按本项目合同约定上述施工图计价原则据实调减。

2. 实际施工与设计图纸不一致且无签证或设计变更时,增加部分原则上不予结算,减少部分在发包人书面确认满足使用功能的前提下按实调减。

3. 由于建设单位原因造成现场无法施工或工程量减少,且施工单位此部分材料、设备已购买并运至施工现场,在结算申报时需提供建设单位出具的移交单及明细、移交原因情况说明,但移交和实施的总数量不得超过招标工程量,结算价在扣除原清单综合单价后,按移交数量的市场价与投标价的低值×税金后进行计算,其它费用不计。

#### (七) 其它结算约定。

通用约定

(1) 承包人在施工现场不得就近取土,如发生,发包人有权要求承包人立即用耕植土回填到

位，并处所挖土方的 1 倍投标价格（且不低于市场价）罚款，如果未及时回填到位或回填土质不是耕植土的，按（回填所需耕植土费用+机械挖土费用+5km 内运输费用+回填费用）×2 倍投标价格（且不低于市场价）处罚，从工程款中扣除。

(2) 拆除工程参照《江苏工程造价管理》2012 年第一期相关解释结算。即，修缮工程套用 2009 房屋修缮定额。否则，保护性拆除按照 2014 安装定额×50%，毁坏性拆除按 2014 安装定额人工×50%。保护性拆除时，须保护材料、设备及配件的完整性；若为毁坏性拆除，由发包人进行书面确认。所有拆除材料、设备、管线的利用率及残值率，结合现场实际情况，参照发包人出具的书面意见结算。未约定拆除后材料、设备归属权的，归属权归发包人。如承包人未将拆除的材料、设备移交给发包人，在承包人结算价款中应扣除材料、设备残值费用。

(3) 单位工程招标工程量清单中土方挖或填(石)方工程量无论是否超过 5000m<sup>3</sup>，只要挖或填(石)方结算工程量超过招标工程量清单 15%以上且总工程量超过 5000m<sup>3</sup> 以上时，超 15%以上的工程量单独按大型土石方取费。

(4) 若计算外购土方，按天然密实体积计算。

(5) 土方回填项目灰土回填的，计算外购土土方工程量时需扣除石灰体积，按工程石灰土相关检测资料分析扣除石灰所占体积，如无相关检测资料时则按交通工程同比例石灰土中灰体积扣除。

(6) 除按质论价费用外，工程质量奖惩条款如下：

未达到合同约定的质量创建目标时，结算时处罚 50 万元；

(7) 土方开挖人机配合的约定：土方开挖工程涉及人工配合的，按经监理确认的比例计算，但结算时最高按 10% 考虑人工配合。

(8) 土方放坡系数的约定：常规土方工程（即不包含需专家评审的施工方案及有重大危险源的土方工程），放坡系数按设计图纸、施工方案、计价定额三者中最小值计取；涉及到专家评审方案及重大危险源的土方工程，放坡系数根据专家评审后的方案，经发包人确认按签证计取。

(9) 土方堆放的约定：土方堆放应根据审批后的施工方案进行施工，堆放前后需测绘确定工程量，无审批的施工方案或无测绘成果，结算时不予结算。另外，因施工方案不合理原因导致现场土方需二次翻运的工程量，结算时不予计取。

(10) 临时便道的约定：施工现场临时便道费用在临时设施费和下浮率方面综合考虑，包含但不限于现场临时便道、各单项工程之间的临时便道等。

(11) 关于土方特别说明：1、结算时，无论实际土方为几类土，均按二类土计算；2、套用土方定额时，如现场实际含水量达到或超过 25% 或挖机在垫板上作业，均不勾选相应定额备注，由投标人自行在下浮率中考虑，不另计算；3、如现场需要临时铺设钢板、临时道路等，投标人自行在下浮率中考虑，不另计算。

## 建筑与装饰工程

(1) 二次结构植筋，除设计或建设单位要求使用植筋且明确结算意见、或招标工程量清单列

出、或因设计变更增加且无法预埋的二次结构等情况的植筋原则予以结算外，其它均按预埋结算。

(2) 不管招标模板清单项目特征中是否描述使用塑料垫块和塑料马凳费用，由承包人自行考虑在报价中，结算时均不另行计算塑料垫块和塑料马凳的费用。

(3) 大型构件场外运输费用按合同约定及清单中已进行报价的费用相应运输费用不调整。但设计变更出现大型构件场外运输时，发生在 45 公里以内的场外运输费用按相关定额套用执行建设工程合同下浮率后进行结算；发生 45 公里以外场外运输费用时，其运输分项不执行定额，按合理市场价进行结算。

(4) 雨污水等管道沟槽开挖和回填量土方参照发包人书面确认的坡比。坡比原则上不得超过《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50854-2013)“土石方工程”工程量计算规则的规定。

(5) 由于发包人原因造成工期延长的，不论垂直运输机械为承包人自有机械的，还是为承包人租赁的，均按延长期间的市场租赁费用和操作工工资结算。

#### 安装工程

(1) 单体调试、联合调试费凭有效的调试报验资料按实结算。凡供电设备回路系统中不含“需要调试的元件”(如断路器保护定值数据整定和试验)，则一律不计取调试费。

#### 市政工程

(1) 清表土利用率原则上清表土利用率不低于 50%，具体参照发包人出具的书面意见结算。

(2) 除设计变更外，河道工程清淤工程量超挖部分不计，不足部分按实扣除。

(3) 给排水管道沟槽开挖和回填量土方坡度无测绘或者测量记录时，参照发包人书面确认的坡比。坡比原则上不得超过《市政工程工程量计算规范》(GB50857-2013)“土石方工程”工程量计算规则的规定。

(4) 市政道路中粗细沥青分层施工且清单分列时，沥青厚度按取样厚度分层分别计取。

(5) 人行道中的砂浆找平层与混凝土垫层厚度，按取样厚度分层计取；不能分清时，按总厚度比例分层计取。

(6) 混凝土、沥青道路拆除废料可回收利用时，原则上参照发包人书面确定的残值率，同时结合监理、测绘、跟踪造价咨询单位的相关资料综合考虑。

#### 园林绿化工程

(1) 苗木规格达不到招标要求时，除建设工程合同明确约定苗木规格不得负公差外，苗木规格须符合江苏省工程建设标准《园林绿化工程施工及验收规范》(DGJ32-TJ201-2016)。

当第一指标未达标且在规范允许偏差外，其它指标均达标且长势良好，由建设单位出具书面情况说明，同意结算后，按第一指标实际规格与招标要求规格的截面积比例乘以投标价，与实际规格市场价相比取低值后再乘以 0.7 计算。

当第一指标达标，其他指标未达标但长势良好，由建设单位出具书面情况说明，同意结算后，按苗木价的 5% 扣除。

(2) 绿化土方原则上按竣工验收后测绘的成果数据结算，若测绘日期在竣工验收后满一年的

按自然方考虑；若测绘日期在竣工验收后不满一年的，根据上述时间按松填方和自然方的比例调整，以定额换算系数按比例调整。

(3) 绿化项目询价定价处理办法：仅询苗木市场价，运输、栽植、养护（包成活、养护三年）、支撑（去皮后桐油油漆）等一切费用按以下比例结算：乔木品种在10月至次年5月期间栽植的，按苗木价格乘以0.7结算；乔木品种在6月至9月期间栽植的，按苗木价格乘以0.9结算；灌木及地被品种在10月至次年5月期间栽植的，按苗木价格乘以0.5结算；灌木及地被品种在6月至9月期间栽植的，按苗木价格乘以0.6结算。造型树、名古树（指苗木价单棵达10万元以上）等特殊树种，按上述办法×0.6进行计算。

#### (八) 结算编制要求具体如下：

1. 承包人应在发包人确认的完工日之日起3个月内（绿化工程请在经历冬夏两季后报一审，养护期满并移交后报复审）编制并向发包人报送工程结算。如施工单位未能按时报审，结算审核延期责任由施工单位自行承担。承包人对报审资料的真实性、完整性负责，具备审计条件后，由区审计部门安排造价咨询单位进行审核或市审计局实施政府审计。

2. 本工程提交审计时，承包人应在发包人约定的时间内完成资料整理，并积极配合，要求资料齐全、计算准确，不得高估冒算，要求与审计价差距不得超出5%。

(1) 若承包人的结算报审价与最终审定价≤5%，审计费由发包人承担。

(2) 若承包人的结算报审价与最终审定价>5%，本工程结算审计费用由承包人承担。具体收费标准以发包人签定的审计合同结算条款为准。当一审核减率未超过5%，一审和二审总核减率超过5%时，由二审单位补扣一审审计费，同时扣除二审审计费。由市审计局实施政府决算审计的项目，审计费收取标准按区级二审标准执行。以上审计费均在审定价款中予以扣减。

#### 六、工程进度款支付中相关审计条款

按实际工程量月支付，每月需保证农民工工资付款。

(一) 绿化工程：按合同约定执行

(二) 其它建设工程：按合同约定执行。

工程竣工验收后，区里相关审计部门实施一审，按审定价的70%支付，余款待区里相关审计部门终审结束后或盐城市审计局政府审计结束后，可按审计价的97%付款。

对盐城市审计局未出具政府审计报告但已出具经复核结束《审计结果函》，且明确提出建设单位可按审计结果办理相关价款结算的，视同最终政府审计报告办理结算。

对盐城市审计局未出具政府审计报告但已出具未经复核《审计结果函》的，按市审计局的付款建议且不高于80%付款。

#### 七、特别约定：

(一) 本项目招标文件中如有其它条款与本结算条款存在不一致的，以本结算条款约定为准。

(二) 未尽事宜按照《盐南高新区政府投资项目审计常见结算争议事项处理办法》。

## 第五章 报价清单

### 1. 报价清单综合说明

1.1 工程总承包报价范围一般包括设计费、建筑安装工程费、设备购置费、总承包其他费及暂列金额等（具体参考《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价计量规范》）；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。

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

#### 1.4 有关投标报价的其他要求：

本项目在招标投标阶段投标人的投标报价不作为进度支付的参考、也不作为竣工结算的依据，仅作为计算中标下浮率的依据，最终结算与支付应以合同约定的价格计算为准。

**中标后承包人须按招标文件中约定的计价与计量依据执行。**

**中标下浮率=（招标估算价-中标价）/招标估算价\*100%，计算下浮时的估算价和中标价均不**

含设计费和暂列金额。

都市御景项目EPC工程总承包

# 第六章发包人要求

## 一、概况

### 1 项目概况

都市御景项目位于盐城市城南新区南环路北侧解放南路东，用地面积68225平方米。用地条件详见规划设计要点，其中容积率拟按 $\geq 2.2$ 进行设计，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿化率 $\geq 35\%$ ，建筑退让解放南路道路红线 $\geq 15$ 米，民富路 $\geq 8$ 米，地库外轮廓线退让红线 $\geq 5$ 米，车位配置等其他要求需按照盐城市及江苏省改善型住宅要求来进行设计。

1.1 项目位置：盐城市城南新区南环路北侧解放南路东地块。

1.2 用地四至：本次招标的南环路北侧解放南路东地块位于盐南高新区南环路北、解放路东、学海路南、民富路（已规划）西，属于城南板块。地块周围城市界面已成型，除东侧民富路已规划未实施外，其余路网均已通，东西两面临路（规划民富路未实施），南北两面临河。

1.3 周边现状：东侧为已规划未实施毓秀小学，南北两侧临河，西侧临解放南路。

1.4 用地现状：沿解放路侧市政树木未迁移，红线内河道未迁移。

### 2 设计依据

2.1 国家相关法律、法规、强制性条文、国家及各行业设计规范、规程、行业条例及项目所在地方规定和标准。

2.2 相关政府主管部门对本项目的批复文件、给定的技术条件和意见要求。

2.3 发包人提供的设计任务书、规划设计管控要点和其他相关文件（包括但不限于限额指标、定额设计标准、技术标准等）。

2.4 在项目设计过程中发包人（或发包人指定的委托人）提出的条件、意见和要求。

2.5 各业态房产技术条件、交房条件和建造标准。

2.6 发包人提供的实测地形图、项目用地周边市政管线资料、工程地质勘察报告和水文勘测资料等。

2.7 发包人正式发布的产品线建造标准、标准图集等相关技术文件。

2.8 双方签定的设计合同内所包含的服务性条款及要求（详见本文件）。

## 二、建筑设计任务书

### 1 设计要求

#### 1.1 基本原则：

1.1.1 设计方案必须满足国家及当地建筑设计的相关规范。方案阶段的日晒专项、测绘专项

、人防专项、绿建专项等设计需满足盐城或项目所在地主管部门相关要求。

1.1.2 建筑设计方案应充分尊重和利用现有规划环境，着重分析周边已建和待建建筑之间的空间关系，合理组织功能分区。

1.1.3 规划与建筑设计应充分考虑当地的气候特征，利用自然通风，合理控制直接照射室内的阳光，体现生态思想和节能观念。

1.1.4 建筑设计要求严格控制造价，在造型、选材、施工等方面力求经济合理，满足发包人建造标准。且设计单位必须为发包人提供各种外立面装饰主要材料部品的设计封样，以满足建筑方案效果把控。

1.1.5 设计方案应满足发包人在设计启动会上提供的技术要求及工程规范。

1.1.6 设计前应做好市场分析工作、分析报告中应含有客户类型分析、市场竞争格局分析、市场容量分析等相关内容。

1.1.7 其他补充说明：

①按照盐规委办〔2025〕1号文《关于支持市区住宅品质改善提升 优化规划服务管理若干措施的通知（试行）》、《江苏省改善型住宅设计与建造导则》及(2022)盐资规盐南设字第(0009)号地块规划设计条件中的要求进行设计。

②需配置酒店归家大堂、穹顶星空车道、山水瀑布庭院、多功能泛会所、无界风雨连廊、户外共享空间、居家康养驿站、全龄活动聚场、室外萌宠空间、挑高花园露台、公建艺术立面、绿色智慧材料、全能家政服务等。

③具体要求：酒店式人行大堂要与周边环境协调，风格大气，人车分流，辨识度高，层高9-15米，宽度60-80米。地库出入口要求顶地面风格与小区风格相统一，打造引领盐城改善型住宅顶端配置。机动车停车位车位尺寸(2.5m-3.1m)\*6m，结合大面积段区分设置；设置地下室自然光导管，或地下中央车站。下沉广场面积要满足1000平方米左右，下沉会所需配置健身房、瑜伽室、游泳池、羽毛球馆、私宴、KTV、书吧、茶吧等业主需求功能。小区配套设施中配置社区食堂。外窗采用三玻两腔玻璃。风雨连廊连接户外设施及入户大堂。单体入户大堂要挑高两层设置，入户门头做铝板+石材造型，入户大堂门采用电动门，人脸识别。外立面配置金属铝板外立面，有一定的弧度造型以及屋面做特色造型，提高辨识度，北立面考虑景观效果，空调室外机及室外管线需要做隐蔽设计。洋房大面积段设置对开门，小面积段洋房设置子母门，门锁要求配置带视频功能的智能锁具。设置智能家居，华为、小米或海康威视等。设置架空层，搭配儿童游乐区，棋牌室，台球室，乒乓球室，四点半学堂等，与户外运动设施联动，运动器材不小于四种，需要设置柔性健身步道。宠物活动区间设置必要卫生设施、远离儿童活动区域。考虑集中供暖，采用空

气能热泵+燃气补能的形式。住区实行智能化管理，实现刷脸出入小区及电梯刷脸直达。监控设施需满足电梯进电动车预警、集中电动自行车热成像预警、消防通道占用预警及高空抛物抓拍。绿色建筑考虑三星，并考虑小区在夏季温度达35度时开启“人工降雨”，挑高露台考虑设置无人机停机坪，毛坯交付参照金沙精毛坯交付模式。发包人保留对设计内容适当调整的权利。

## 1.2 项目定位专篇

- 1.2.1 项目定位：改善型住宅。
- 1.2.2 客户需求定位：根据市调。
- 1.2.3 项目建筑立面风格：详见(2022)盐资规盐南设字第(0009)号地块规划设计条件。
- 1.2.4 地上及地下车位要求：详见地块规划设计条件。
- 1.2.5 商业定位：详见地块规划设计条件。

## 2 成果要求

### 2.1 概念方案设计阶段（本次招标技术标内容）（总平、鸟瞰图和分析图）

根据发包人要求进行概念方案设计，并制作概念方案文件，概念方案文本包括：

- 2.1.1 设计说明及主要技术指标（含设计理念等，确保数据的准确性、落地性）
- 2.1.2 总体概念性规划总平面渲染图、鸟瞰图、单体效果图（日景鸟瞰图1张，夜景鸟瞰图1张，彩平图1张，住宅单体效果图至少2张，商业单体效果图至少1张）

2.1.3 总平面图

2.1.4 区域位置图

2.1.5 分析图（概念方案深度）

基地分析图

功能分区示意图

水体及绿化系统示意图（如有）

空间序列及景观轴线分析图

交通组织分析图

绿化景观图

日照分析图（必须符合项目地的规划要求）

其他必要的分析图

2.1.6 各业态平面方案初稿

2.1.7 立面意向图

以上成果包含但不限于概念方案设计阶段全部内容，承包人可根据需要增加内容，丰富汇报

方案。

以上成果设计人中标后提交A3规格设计文件3套，设计成果电子文档一套。

## 2.2 深化方案设计阶段（三个方案）

根据发包人要求进行深化方案设计，并制作深化方案文件，概念深化方案文本包括：

2.2.1 设计说明及主要经济技术指标（含设计理念等，确保数据的准确性、落地性）

2.2.2 总体概念性规划总平面渲染图、鸟瞰图、单体效果图（满足规委会要求）

2.2.3 总平面深化图

2.2.4 区域位置图

2.2.5 分析图（概念方案深度，功能、绿化、交通等）

基地分析图

功能分区示意图

水体及绿化系统示意图

空间序列及景观轴线分析图

交通组织分析图

地下布局深化图（车位数、面积需基本准确）

绿化景观图

日照分析图

消防示意图

其他必要的分析图

2.2.6 各业态平面深化方案

2.2.7 立面初稿（3D MAX建模深度）

2.2.8 概念方案深度的剖面图，说明基地及建筑的竖向空间关系

以上成果包含但不限于方案深化设计阶段全部内容，承包人可根据需要增加内容，丰富汇报方案，最终需满足规委会要求。

以上成果设计人提交A3规格设计文件3套，设计成果电子文档一套。

## 2.3 终稿方案设计阶段

根据发包人要求完成终稿方案设计，并制作终稿方案文件，终稿方案文本包括：

2.3.1 设计说明及主要经济技术指标（含设计理念、各专业报建方案设计说明等，确保数据的准确性、落地性）

2.3.2 总体概念性规划总平面渲染图、鸟瞰图、单体效果图（满足规委会要求）

- 2.3.3 总平面图终稿
- 2.3.4 区域位置图
- 2.3.5 分析图（功能、绿化、交通等）
- 基地分析图
- 功能分区示意图
- 水体及绿化系统示意图
- 空间序列及景观轴线分析图
- 交通组织分析图
- 地下布局图（车位数、面积需基本准确）
- 绿化景观图
- 日照分析图
- 消防示意图
- 其他必要的分析图
- 2.3.6 各业态平面终稿方案
- 2.3.7 立面终稿（3D MAX建模深度）
- 2.3.8 终稿方案深度的剖面图，说明基地及建筑的竖向空间关系
- 2.3.9 外立面控制手册
- 2.3.10 报规文本（需提供3套不同方案）
- 各专业设计说明
- 技术经济指标
- 总平面图
- 单体平面、立面、剖面图（平面图需设置单独的面积框线图层）
- 地下平面图（需有车位编号）
- 效果图（包含彩色总平图，鸟瞰图，单体效果图，数量和要求满足规委会要求）
- 其他报规需要的图纸（日照分析图、绿化图、竖向分析图等）
- 以上成果包含但不限于终稿方案设计阶段全部内容，承包人需根据规委会要求进行设计，配合发包人完成方案报规委会通过。
- 以上成果设计人提交A3规格设计文件3套，设计成果电子文档一套。

## 2.4 建筑专业扩初设计阶段（如有）

2.4.1 根据业主及政府批准的方案文件，编制扩初文件。

- 2.4.2 协助建设单位报批，根据政府相关部门意见调整，直至通过。
- 2.4.3 建筑专业初步设计说明及技术经济指标
- 2.4.4 各单体建筑平、立、剖面图（各号楼（含配套公建、车库等单体）平、立、剖面图）
- 2.4.5 主要墙身节点详图等
- 2.4.6 配合各工种扩初设计和公建配套设计。
- 2.4.7 提供日照分析报告
- 2.4.7 外立面控制手册、立面分缝图
- 2.4.8 建筑材料设计封样展板
- 2.4.9 其他单体报规需要的图纸。
- 2.4.10 各单体三维模型电子文件

以上成果包含但不限于扩初阶段全部内容，承包人需根据政府要求进行设计，配合发包人完成单体报规通过。

以上成果承包人提交设计成果A3规格设计文件3套、设计成果电子文档一套。

- 2.5 后续设计咨询服务
  - 2.5.1 完成图纸交底并对施工图设计成果提出评审意见
  - 2.5.2 协调配合专业景观设计（对成果提供审核意见）
  - 2.5.3 协调配合专业室内装修设计（对成果提供审核意见）
  - 2.5.4 协调配合专业幕墙顾问设计（对成果提供审核意见）
  - 2.5.5 协调配合专业泛光顾问设计（对成果提供审核意见）
  - 2.5.6 协调配合专业销售模型制作
  - 2.5.7 协调配合专业销售用效果图的制作
  - 2.5.8 提供项目整体广告位和LED屏的控制性提案（位置，形式等），并审核专业广告公司和LED公司的成果
  - 2.5.9 对发包人委托的其他顾问公司，如环境标识等涉及建筑效果的成果提供审核意见
  - 2.5.10 提供建筑外立面材料样板并协助发包人选定最终外立面材料

- 2.6 其他服务
  - 2.6.1 承包人项目设计负责人应参与销售沙盘效果把控、不利因素文件审核等。
  - 2.6.2 承包人项目设计负责人及主要专业负责人按要求出席发包人组织的产品说明会、客户座谈会等会议；
  - 2.6.3 参加与设计成果有关的各类、各阶段评审汇报会议；

2.6.4 协助发包人进行方案报规、报建前期咨询工作, 提供报建方案设计成果文本及电子文件。根据送审意见, 进行调整完善, 协助发包人完成方案报规、报建工作;

2.6.5 依据批复意见进行建筑专业的初步设计, 提供建筑专业初步设计成果文本及电子文件。根据送审意见, 进行调整完善, 协助业主完成初步设计报建工作;

2.6.6 施工图设计阶段, 承包人应向发包人另行委托的施工图设计单位提供建筑专业扩初设计成果, 并进行设计答疑交底, 以及对施工图设计单位的建筑专业主要设计图纸进行复核, 并提供复核意见;

2.6.7 营造阶段, 承包人项目负责人及主要建筑设计师应参与建筑外立面效果管控工作。提供单体建筑外立面控制手册, 配合发包人进行建筑外立面材料选择、立面深化图纸审核、样板墙评审等工作, 及时提供施工现场所需的设计补充或变更, 参与关键环节立面相关验收;

2.6.8 设计及营造阶段, 项目设计负责人及主要建筑设计师应参与景观、室内等其他相关专业的设计图纸评审, 协助发包人审核门窗幕墙、灯光、标识等专项设计成果;

2.6.9 承包人项目设计负责人应参与销售沙盘效果把控、不利因素文件审核等。

### 3 说明:

3.1 最终设计成果提交地点为发包人工程项目所在地或者发包人指定的其他地点。

3.2 发包人对已完成的该阶段设计成果进行书面确认后, 承包人方可进行下一阶段的设计。

3.3 承包人在完成合同阶段的设计工作后需将设计成果与下阶段的设计单位进行交底, 并进行配合、指导工作, 直至下阶段的设计单位完成相应报批工作为止。

### 4 时间进度计划

设计阶段	周期	工作内容
概念方案设计	10天	提供多个初步概念设计方向, 供业主比选
		汇报后确定1-2个设计方向, 完成概念方案
方案设计 方案深化设计 方案报批设计	20天	第一轮: 在概念方案基础上进行总图、指标、标准层设计
		第二轮: 各层平面深化、典型单体立面、地库方案、竖向、示范区
		第三轮: 全面深化设计(含效果图), 成果达到规划征询文件深度
建筑专业初步设计(总平及单体设计文件)	10天	根据政府的征询意见完成方案报批文件并配合通过规委会审查
	25天	落实相关部门对方案批复的意见修改, 并解决方案遗留问题
		提交初步设计(总平及单体)文件, 单体报建通过深化成果至施工图交底

建筑外立面控制设计	20天	编制《建筑外立面控制手册》
		外立面材料设计封样
以上设计进度安排仅作为参考，具体的进度安排根据发包人要求执行。		

## 5 设计配合工作

- 5.1 根据发包人要求协调发包人指定的其他设计师或咨询顾问的工作（包括但不限于其他专项设计），并主持有关的设计协调会议。
- 5.2 参加方案介绍以及各设计阶段审批会议，协助发包人进行设计送审，并使所设计的图纸在不影响工程进度的前提下，根据发包人及政府有关部门及配套单位的审批意见进行设计调整。
- 5.3 参加本项目设计协调会、设计施工交底会等，协助并解决施工过程中各工种、各顾问公司及承建公司之间与建筑方案设计相关的设计事宜，并提交会议纪要。
- 5.4 配合完成项目配置、效果的设计及落地，确保产品配置效果需高于周边同类竞品，突出打造亮点特色，同时合理控制成本造价范围，确保合理可落地。
- 5.5 负责设计范围内的所有建筑（亦包括室内外公共部位装修）、结构和机电设备的技术协调和平面布置审核，进行总体协调以及相关的平衡及审核。
- 5.6 负责对施工图设计或深化单位提供的深化图纸进行审核，按规定时间提出审核意见并配合发包人协调施工图设计或深化单位落实相应修改工作。
- 5.7 对施工单位提交的因施工技术无法实施而导致的技术变更及时进行审核确认，自收到申请后，最长审核时间一般情况下不超过2天，特殊情况双方协商确定。
- 5.8 提出对施工单位提交的材料样品的技术性能的评价意见，以确保用于本工程的所有材料的品质满足设计之要求。自收到申请后，最长审核时间一般情况不超过3天，特殊情况另行协商。
- 5.9 配合发包人对本项目的广告宣传工作以及营销展示物料的协助和审核工作。根据发包人需要提供本项目的平面图、立面图、剖面图及效果图、模型等材料和电子文件。
- 5.10 施工过程中根据发包人需要配合进行现场巡检并形成巡检报告。

## 二、建筑施工图设计任务书

### 1 设计范围:

- 1.1 施工图设计(含社区配套、售楼处、设备用房、地下非人防车库)，人防地下室(方案、扩初、施工图设计、转换预案)；
- 1.2 PC(三板+装配率)（按项目最终实际实施的内容结算最终范围）；
- 1.3 基坑设计(包含评审)；

1.4 绿色建筑设计(满足图审要求、取得绿建标识)；

1.5 室外综合管网设计(满足公建配套评审要求，公建配套审查要求的所有专业内容及评审)

1.6 幕墙深化、标识标牌、门窗深化、BIM设计、泛光照明、智能化设计、地库美化等

## 2 设计要求:

2.1 图面要求: 各专业图纸规格需按有关制图规范并尽量做到统一, 图纸表达内容应清晰明确, 构图美观整洁。

2.1.1 建筑如由多个分区组成, 应提供分区拼接示意图, 清晰表达各分区的界限和衔接关系。各分区边界的确定应做到各专业清晰、合理、统一。

2.1.2 不同户型单元应绘制单元平面放大图。图中应清晰表示出墙体构造、隔墙厚度及定位尺寸、门窗洞口尺寸、阳台、挑板尺寸、家俱布置(开关及插座应定位)、洁具摆放(洗手盆、大便器、地漏应定位)及空调机预留洞口位置, 并标明地面降板位置相对标高, 和卫生间排水坡度。

2.1.3 各专业应限制使用通用图纸, 各专业应仔细核查图纸索引位置、标高及尺寸标注情况, 减少不必要的麻烦。

2.1.4 设备夹层(如一层与地下室间的夹层空间)也应绘制建筑图平面图。如地下室独立出图, 则设备层平面归属地下室部分。

2.1.5 地下室部分, 应有顶板平面图, 准确表达地下室通风采光井及出地面楼梯间位置与地上建筑一层平面间的相互关系。

2.1.6 应提供门窗详图, 清晰表示出门窗尺寸, 系列、窗型分格和开启扇位置方向, 并应和立面图统一。

### 2.1.7 电子文件方面的说明:

2.1.7.1 方案图、施工图等必须提供相应的电子文件。电子文件在文件编排组织上要清晰、明确, 文件目录要以建筑栋号命名, 子目录为各专业电子图纸。建筑相同而栋号不同的仍要分别建立相应的目录, 不得以一个目录和一个文件代替。

2.1.7.2 在设计过程中, 设计院在计算面积时画的复线(Pline线), 包括套内面积计算的Pline线, 仍要保留在图中, 放在施工图纸外侧。

2.1.7.3 于设计说明中或单独向发包人提供的材料中应包含住宅建筑的住宅套数及户室比, 提供建筑的基底面积。

2.1.8 时间要求: 本工程的设计出图日期为2026年5月20日截止前。(暂定, 发包人可根据

需要调整)

#### 2.1.9 其他要求:

2.1.9.1 自接本设计任务书之日起,两日内成立项目工作组,指定项目总负责人,并将本项目的设计计划日程表及设计人员配置表(各专业负责人及工作组主要人员应标明资历及工作年限)、联系方式(办公电话及手机号码)传至发包人设计管理部门。

2.1.9.2 施工图设计单位应在三日内对发包人提供的建筑设计方案进行深入研究,从施工技术层面加以分析,及时发现问题并提出合理的解决方案,报发包人研究后确定修改意见。

2.1.9.3 施工图设计阶段应定期召开项目例会,通知发包人项目建筑师参加会议,并应提供项目例会记录单至发包人存档。

2.1.9.4 设计图纸应满足当地节能要求,并提供相应节能计算书。

2.1.9.5 施工时每月至少一次设计单位相关设计人员需在施工现场进行设计巡检。

#### 2.1.10 内容说明

2.1.10.1 本任务书主要表述了发包人对于项目各部分施工图设计的具体要求,提供了发包人惯用的一些特定做法,一般常用做法不再详细说明,请各专业工程师在本项目的施工图设计阶段予以落实。

2.1.10.2 项目设计负责人应保证各专业工程师认真阅读本任务书,相关各专业发生矛盾时,以建筑专业为依据,进行各专业的相应调整。

2.1.10.3 本任务书与国家或地方现行规范有冲突时以现行规范为准,设计单位需提前将冲突内容照会发包人后,方可执行。

2.1.10.4 图纸绘制深度按国家标准、地方有关规定及发包人要求执行;

2.1.10.5 施工图设计需要定期举行例会,原则上前四周每周两次,以后每周一次,讨论相应阶段图纸问题。设计院应在会议前作好准备,提供最新作业图纸及相关设计问题,以备开会研讨、定案,直至最终出图。

2.1.10.6 标识标牌、泛光照明、地库美化等效果类设计需与小区整体风格统一,美观大方,方案经发包人评审通过后进行施工图设计。其中地库美化要求:汽车坡道需要做星空顶,防滑车道采用压痕青石板/马蹄石满铺,入口墙面采用火烧岩板+感应灯带。地下车库行车道地面采用彩色水磨石地面,表面做固化剂,内嵌铜条标识;地下车库停车位采用环氧地坪,表面做固化剂;地下车库行车道部位吊顶采用铝方通照明一体化吊顶。

#### 2.2 总体设计

2.2.1 日照: 需按照国家日照规范要求进行日照测算。

2.2.2 退界：建筑严格按照规划设计要点退红线并满足土地出让文件中相关要求。

2.2.3 消防：按照消防部门的批文及与消防部门沟通所提出的意见进行修改深化设计；总图中应做好消防车道及消防登高面设计，注意人车分流；在满足规范的同时，尽量减少对环境的影响。

2.2.4 竖向：对地形复杂的项目，需对场地的标高进行详细的设计，综合考虑各方面的因素确定场地的标高，做到经济、合理；凡是变标高处，均需要设计出图。

2.2.5 道路：道路系统满足交通、消防等方面的要求。结合地形，合理的选择道路坡度及断面形式，减少土方量；需对小区的人行系统进行规划设计，做到简洁流畅，方便住户出入；人车分离，人行道按无障碍标准规划，包括园林中的步道适当考虑无障碍设计。

2.2.6 环保：提供小区生活垃圾的处理设计：垃圾中转站设计考虑水、电、通风和方便装卸、易于清理等因素；垃圾中转站需设在小区的下风向，减少对住户的干扰。

2.2.7 物业管理：小区按智能化标准规划，设置物业管理中心，物业管理用房的位置需便于小区的管理，方便住户的使用；物业管理中心对小区进行智能化集中管理，包括设置小区消防及保安监控管理中心；小区建立封闭式管理模式，小区出入口设置岗亭或门禁系统。

2.2.8 场地排水：需对场地的排水进行综合设计，做到通畅简洁；尽量使用暗沟组织场地的排水系统，确需使用明沟时，需减少对环境的影响。

2.2.9 室外管井：对小区内综合管线进行有机的组织，小区检查井、雨水井等室外管井不允许设在视觉环境里；将检查井、雨水井、通风井等设于隐蔽处或结合景观巧妙设计。

2.2.10 管网综合：为进行单体建筑施工图时的管网综合与小区系统衔接，规划小区公共管网相关各系统的管网综合平面图及高程图。所有管道设计，都要便于交付后维护。

2.2.11 对分期报建开发的项目，机电及市政综合应与分期开发相协调；主要系统的变电所、分变电机房、弱电主机房、泵房以及管线路由应与之配合。

### 2.3 建筑专业

#### 2.3.1 建筑功能：

2.3.1.1 结构布局合理，可适应平面布局的变化。

2.3.1.2 屋面和外墙保温设计除满足规范要求外，综合考虑经济、使用、对面积的影响等因素的影响；建议采用外保温形式。

2.3.1.3 合理组织雨水排放，雨水口尽量设于隐蔽处。

2.3.1.4 每层公共部分考虑垃圾的收集储放空间。

2.3.1.5 屋面和地下防水设计满足规范要求。

2.3.1.6 需注意建筑各部位防渗漏技术做法。

2.3.1.7 大堂：研究底层大堂的结构和空间效果，提供兼顾经济性及展示、使用效果最佳方案。

2.3.1.9 空调机位：所有户型均考虑中央空调形式集中设备平台放置外机。

2.3.1.10 家具布置：家具布置方式合理实用，并考虑住户使用时的灵活性；户内设备、电器装置的设置要根据家具布置的方式进行设计，避免产生使用上的不便。

2.3.1.11 厨房的各项设备布置：应符合操作流程，并依此进行详图设计。厨房内设置橱柜、调理台、洗涤池、煤气灶、冰箱、电饭煲、微波炉、洗碗机、消毒碗柜、抽油烟机、垃圾处理器等厨房设施的安装位置及电源插座位置。厨房采用集中竖向排烟道。厨房需设置地漏。

2.3.1.12 卫生间洁具的布置：应符合人体工程学原理，需根据户型定位提供设施；卫生间采用 整体降板 设计；需考虑排风扇的设置位置；需预留镜前灯电位及剃须刨插座；有淋浴的卫生间应分设两个地漏；有对视的卫生间窗需采用磨砂玻璃；卫生间立管的设置须在保证外立面简洁的前提下，尽量设在建筑物凹角。

2.3.1.13 需提供以下图纸及材料：

- 提供建筑的总图、所有平面、立面、立面分色图（可后期提交）、剖面；
- 各户型的单元放大图（1: 50），其中应表示出梁的位置（细虚线表示并标明），家具、厨具、洁具的详细布置及相关尺寸，电气开关及插座、配电箱、灯具等位置、细部尺寸的详细标注及做法、预留洞的位置，空调室内外机的位置、尺寸，水、暖立管排布方式并标明管线名称，散热器位置，以及其他需要在单元放大图中表示的设施，以便校核其相互关系；
- 大样图：厨房、卫生间大样；楼梯、电梯大样；墙身大样、门窗大样等；
- 立面放大图：立面复杂位置放大图。
- 小区整体面积统计，各楼栋的户型分布图及详尽精确的面积计算图和分配表，以及机动车停车指标表。（模版见附件一、附表1.1~1.6）
- 配合项目配置的全面清单材料的选择与梳理（模版见附件二（投标人自行下载））、配置标准表：建筑、机电、景观、精装公区）

2.3.2 立面造型：

2.3.2.1 近人尺度范围内的立面、入口、大堂和架空层顶部等重点部位需精心设计，提供局部放大图。

2.3.2.2 需注意各种立管的位置，尽量设在建筑物的凹角处，必须保证立面的整洁美观。

2.3.2.3 立面设计需考虑空调机的隐蔽，减少对立面的影响。

2.3.2.4 对特殊部位——墙地面交接、窗台、窗顶、装饰构件、屋顶、女儿墙等节点均需提供设计详图。

2.3.2.5 外立面材料的选用需和建筑扩初设计保持一致。

## 2.4 结构专业

2.4.1 基础选型与地基处理:

2.4.1.1 合理确定基础的埋深及布置。

2.4.1.2 提供合理的地基处理方案和技术要求, 明确施工、检测及验收要求。

2.4.1.3 如要进行沉降观测, 需落实沉降观测的措施, 同时提出观测要求及测点布置(附测点详图)。

2.4.1.4 明确桩基类型选择、桩的布置、试桩要求、成桩方法、终止沉桩条件、桩的检测及桩基的施工质量验收要求等。

2.4.1.5 深基础施工: 提出施工中施工单位应注意的安全问题, 基坑开挖和工程降水时消除对毗邻建筑物的影响及确保边坡稳定的措施。

2.4.1.6 对有液化土层的地基, 要根据建筑的抗震设防类别、地基液化等级, 结合具体情况采取相应的措施; 液化土中的桩的配筋范围需符合GB50011-2010第4.4.5条的要求。

2.4.1.7 注明对湿陷性黄土、膨胀土、冻土工程处理的一般方法。

## 2.4.2 地基基础设计

2.4.2.1 地基承载力及变形计算、桩基沉降验算, 合理控制高层建筑高层部分与裙房间差异沉降。

2.4.2.2 按照《建筑抗震设计规范》GB50011-2010第4.2.2条进行抗震验算。

2.4.2.3 有软弱下卧层时必须对下卧层进行强度和变形验算。

2.4.2.4 提供单桩承载力的计算, 群桩的承载力计算; 桩身混凝土强度需满足桩的承载力设计要求; 当桩周土层产生的沉降超过基桩的沉降时, 应考虑桩侧负摩阻力。

2.4.2.5 基础设计(包括桩基承台), 除抗弯计算外, 亦须进行抗冲切及抗剪切验算以及必要时的局部受压验算。

2.4.2.6 地下室抗浮设计必须进行整体抗浮和局部抗浮验算。

2.4.2.7 计算所采用的计算简图和荷载取值(包括地下室外墙的地下水压力及地面荷载等)应符合实际情况;

2.4.2.8 人防地下室选合适的结构选型, 设计荷载取值、计算和构造需符合规范规定。

## 2.4.3 其他结构设计建议

2.4.3.1 结构方案应考虑性能、功能、经济、施工等因素。建议选用混凝土剪力墙结构。

2.4.3.2 剪力墙优先布置于外墙、楼电梯间和分户墙。

2.4.3.3 尽量避免户内露柱露梁，不应在主要空间内露柱露梁。

2.4.3.4 卫生间或阳台等部位采取结构降板时，需注意对下层住户的影响。

2.4.3.5 住宅客厅与餐厅之间一般不设置分隔梁，当板跨过大需要设置梁时，必须征求建筑专业统一，设置的分隔梁应充分考虑室内装修要求。

2.4.3.6 特殊结构和构筑物如水池、水箱、烟囱、烟道、地沟、挡土墙、设备基础等，都应该单独出图；应绘出平面、特征部位剖面及配筋等。

2.4.3.7 预埋件应绘出其平面、侧面、注明尺寸、钢材和锚筋的规格、型号、性能和焊接要求。

2.4.3.8 结构设计计算书应包括输入的结构总体计算总信息、周期、振型、地震作用、位移、结构平面简图、荷载平面简图、配筋平面简图；地基基础计算（含沉降）；外墙计算（含抗裂）；人防计算；挡土墙计算；水池计算；楼梯计算等。

2.4.3.9 结构设计应避免过度设计，钢筋含量及混凝土用量符合市场正常水平。

2.4.3.10 本工程抗震设防构造措施按提高一度设计，若项目所在地设防烈度为7度，则按照8度来设计。

## 2.5 设备各专业总则：

### 2.5.1 综合：

2.5.1.1 所有设计的设计说明和图例要具体详细，重要内容不得遗漏，不得套用以往的统一说明，要有针对性。

2.5.1.2 设计单位对设计时参考的产品要有充分的把握，产品技术标准和档次符合项目定位和质量要求，主要材料设备的选型应在出施工图前与发包人沟通，设计选用的新设备材料要知会发包人。

2.5.1.3 设计图纸要按照规定的深度要求做到，如为保证整个系统的完整清晰，同时便于统计所有系统中的大小设备及附件，一定要有完整的水系统图、风系统图、必要时要有反映相对位置的轴侧图。

2.5.1.4 凡重大设备（如冷水机组、发电机组）如在地下室做设备房，一律要求建筑师要事先考虑预留设备入室通道，并做出说明（如“待设备进入后再砌墙”）等；如结构楼面载荷不足以支撑重设备通过的，须预先说明，且待设备进场前无条件提交必须的支撑设计方案给发包人。如有风柜等比设备间门框尺寸还大的设备存在，须由设备工程师预先与建筑工程师沟通，事前在

图纸上明确解决办法。以避免“先砌墙，再打墙”，给发包人造成不必要的损失。

2.5.1.5 图纸必须由各相关工程师会签，否则因设计工种之间沟通不利给发包人造成的经济损失，发包人保留向设计院索赔的权利。

2.5.1.6 所有超过大于200x200或直径200毫米的地面或墙上的结构预留洞口，均须设计师明确位置尺寸标识于建筑图中。

2.5.1.7 结构工程师要事前为电梯机房、发电机房计算并预留将来吊装电梯或发电机用的吊钩。

2.5.1.8 发电机房的气体自动灭火设计为项目必须的设计内容之一。

2.5.1.9 机电设计过程中应加强不同专业间的沟通和配合，协调一致，以避免各专业之间各自为政，相互冲突的现象发生。特别当某一专业发生设计变更时，需充分征询其他各专业工程师的意见，以做到方案最优，避免变更后与其他专业冲突，并将设计变更指令一同发出。

2.5.1.10 在机电设计展开之前，最好能结合燃气、消防、直饮水、电视、电话、智能化的系统图纸，考虑相关的一些主要设备的尺寸和安装位置，以便在机电土建设计过程中综合考虑留出足够的设备安装空间。

2.5.1.11 对于一些规范上要求需进行特殊施工工艺或工序处理的部位和环节，但又未明确具体做法时，需在设计时明确实际做法，如过伸缩缝位置的管线处理方法等。

2.5.1.12 设计过程中对于空间比较狭小的位置进行设备布置设计时，不能只考虑设备的大尺寸，还应预留一定的安装操作空间，以保证施工的顺利进行和较好的施工质量。对一些设备安装的重点部位，如管井和设备房的大小和具体位置，应在充分考虑室内设备的布置和专业验收要求，留足足够的空间，并在布置时充分结合各专业之间的设备尺寸和安装要求，进行布置，出具详细的平面和立面布置图。

2.5.1.13 对于地下室和会所天花等管线比较集中的位置，设计过程中应注意水电风等各专业的交叉，应对建筑专业提出相应的空间和位置要求或调整部分管线走向，以达到既便于安装施工，又美观大方的效果。

2.5.1.14 对厨房阳台的布置，应考虑热水器、燃气表、燃气管线、插座开关位置、给排水管位置、洗衣机位置、阳台门等诸多因素，出具相应图纸，避免相互冲突；厨房内的立管应尽量移在阳台安装，如确实需要放在室内，需尽早考虑装修处理方案。

2.5.1.15 住宅户内精装修专项图纸出具后，土建图的设备部分应根据精装修的布置来配合出具二次设备图纸，以便于现场实施。

2.5.1.16 本项目考虑采用集中供暖系统、全区净水系统，设备各专业需配合相应的所需的

图纸配合及服务工作;

#### 2.5.2 过程管理:

2.5.2.1 安装专业所提供的条件, 消防箱、电气设备的留洞、风管穿越墙体的留洞等需结合建筑结构专项出具留洞图;

2.5.2.2 水电管线穿越防水部位应有具体的施工说明, 各专业须会签, 会签单报发包人存档;

2.5.2.3 水电管线布置应遵守本指引的具体要求, 注意管道不要与厨房卫生间的排气洞、排烟洞冲突;

2.5.2.4 发包人对设计过程的管理与审核, 并不代替设计单位的内部质量管理, 设计单位对设计质量应全面负责(发包人错误要求除外);

2.5.2.5 中间成果: 电气插座的布置图应报发包人审核, 同意后方可进行下道工序的工作;

中间成果: 排水立管的位置、消防箱的位置在报发包人审核后, 方可进行下道工序;

中间成果: 分集水器、散热器的布置图应报发包人审核, 同意后方可进行下道工序工作;

2.5.2.6 在施工过程中, 对于图纸中的问题, 设计单位及时解决;

2.5.2.7 空调的室内室外机位, 插座与排水应报具体设计报发包人审核;

#### 2.6 给排水专业

##### 2.6.1 给水系统

2.6.1.1 从市政供水干管引入一般不超过两路给水管, 在保证用水量的前提下管径大小侧重经济性考虑, 在小区内成环状布置, 环状管网上须设置合理的阀门, 以保证维修时供水的安全, 环状管网上按消防要求设置地上式室外消火栓。

2.6.1.2 除当地供水部门明确要求外, 采用变频加压供水方式, 屋面不设置生活水箱。

2.6.1.3 充分利用市政管网压力, 给水系统竖向分区保证合理安全的情况下偏重经济性考虑。

2.6.1.4 政府强制要求设置太阳能热水系统的户型, 按当地最低要求设置, 系统形式优先考虑集中集热加分户水箱。无太阳能热水设置要求的户型每户热水只考虑预留设计, 有燃气配套的项目应优先预留燃气热水器, 燃气热水器预留的户型不重复考虑电热水器预留设计。

2.6.1.5 高层住宅管道井内应考虑排水措施及照明, 管井的空间大小应考虑维修及抄表方便。

2.6.1.6 分户给水支管的敷设应考虑维修方便及不易于被损坏。

2.6.1.7 如阳台设置洗衣机, 合理安排给水管道的走向和敷设方式, 考虑今后室内专业便

于隐蔽，穿越外圈梁处预留套管。

#### 2.2.6.1.8 生活水泵房设置于地面。

#### 2.6.2 排水系统

2.6.2.1 采用雨、污分流排水系统，需要做管道分色设计，并考虑交付后的维护。污水经化粪池后排入市政污水干管。雨水由立管排下后与小区雨水管汇流入市政雨水干管。如采用不同做法应根据地方职能部门的规定设计。

2.6.2.2 阳台地面排水考虑洗衣机预留的排管应与天面雨水管分开独立设置，地面洗衣机排水排入污水系统。其余设置露天露台部分的雨水排水，可考虑与屋面雨水合设，采用虹吸排水合并立管。

2.6.2.3 在保证排水畅通的前提下，可将部分排水立管设在建筑凹槽内等隐蔽位置，注意不影响窗扇的开启。

#### 2.6.2.4 排水方式在保证排水畅通的前提下，还应满足建筑美观的要求。

#### 2.6.3 室外环境

2.6.3.1 室外绿地一般不考虑设计喷灌设施。采用每隔一定距离设置人工洒水龙头。

#### 2.6.4 消防设计

2.6.4.1 按国家有关规范和当地消防局方案、扩初批文要求进行设计。

2.6.4.2 如果当地消防政策允许，尽量不设置消防水池。

2.6.4.3 住宅内消火栓箱、立管、阀门等考虑暗设或在隐蔽处设置。

2.6.4.4 严寒地区无采暖的地下车库，应考虑系统的防冻措施。

2.6.4.5 地下车库一般采用湿式自动喷淋灭火系统，严寒地区可考虑预作用系统。

2.6.4.6 一般选择小区内高度最高的单体屋面设置消防水箱，同时应考虑小区分期验收对消防系统完整性的要求。

#### 2.6.5 其他

2.6.5.1 水泵房、泳池机房内均设可靠的地面排水措施及清洁用冲洗地面龙头。

2.6.5.2 室外绿化用水均须各自设独立水表以计量用水量。

2.6.5.3 给排水设计须满足建筑户型灵活布置要求。

2.6.5.4 考虑采用卫生间楼板下沉或局部下沉处理等技术措施。

2.6.5.5 给水、消火栓立管及室内消火栓均应按规范要求考虑减压措施。

#### 2.7 暖通专业

##### 2.7.1 空调与通风

- 2.7.1.1 空调外机的设置位置应考虑到其噪音对环境的影响;
- 2.7.1.2 住宅进行一般考虑分体空调设计, 中高档项目考虑户式中央空调设计, 空调设计包含空调室内外机、冷媒管、冷冻水管及冷凝水管等布置;
- 2.7.1.3 住宅空调设计应考虑空调的最佳效果及设备管道对室内的影响;
- 2.7.1.4 空调室外机搁板的位置及大小、空调室内机的安装位置、冷媒管冷冻水管及冷凝水管的预留管预留洞均须根据空调机选型提交土建专业进行设计, 空调室外机搁板的位置务必考虑到空调室外机的尺寸大小及安装方便;
- 2.7.1.5 空调室外机若采用百叶或其它材料遮挡, 须充分考虑空调室外机的散热问题, 空调专业须将空调室外机左右前方的遮挡物的设置要求提交土建专业进行设计;
- 2.7.1.6 消防控制中心、电梯机房、物业管理用房、值班室、小型商铺等根据建筑形式分别进行空调设计; 住宅大堂一般不考虑空调设计。
- 2.7.1.7 所有分体壁挂或柜式分体空调室内外机之间的冷媒管长度不应大于4米;
- 2.7.1.8 地下汽车库及各设备用房进行机械送排风系统设计; 有条件采用自然通风则应严格按照规范要求设计。
- 2.7.1.9 住宅卫生间、公共卫生间、电梯机房等进行机械排风系统设计;
- 2.7.1.10 住宅厨房进行变压式排油烟系统设计;
- 2.7.1.11 严格按《民用建筑设计防火规范》及当地消防部门有关规定进行防排烟系统设计;
- 2.7.1.12 按人防规范和当地人防有关规定进行人防设计;
- 2.7.1.13 建筑专业进行地下室各专业设备及管道综合布置设计, 机电各专业配合;
- 2.7.1.14 提供施工图成果时向发包人提供设计计算书;
- 2.7.1.15 根据设计进度计划, 分批对设计文件图纸进行设计、校对及审核, 分批提供给我司进行确认, 以节省时间缩短设计周期;
- 2.7.2 燃气
- 2.7.2.1 住宅进行燃气管道系统及燃气智能安全监控系统设计, 报警器安装于厨房内, 报警器的安装位置应考虑到橱柜的设置;
- 2.7.2.2 室外燃气管道沿外墙安装, 尽量布置在建筑物凹角处, 并须经建筑专业认;
- 2.7.2.3 所有燃气管道及监控系统管线穿墙孔洞须表示清楚, 并提交给土建专业进行预留套管, 预留套管须规整;
- 2.7.2.4 燃气热水器位置预留于厨房;
- 2.7.2.5 燃气管道接至厨房燃气灶具及燃气热水器预留位置;

2.7.2.6 如果设置泳池锅炉房，室内泳池锅炉房进行燃气管道系统及燃气报警系统设计，燃气表、燃气调压器、燃气电动阀安装于调压室，报警器安装于锅炉房及调压室，燃气管道接至锅炉燃烧器；

2.7.2.7 建筑专业进行厨房阳台墙面各专业设备及管道的综合设计，燃气专业配合；

2.7.2.8 建筑或室内专业在进行厨房橱柜的设计时须考虑到对燃气报警器及燃气灶具连接软管的影响；

2.7.2.9 提供施工图成果时向发包人提供设计计算书；

2.7.2.10 燃气系统及设备材料的设计须按照国家有关规范及地方燃气职能部门的有关规定进行；

2.7.2.11 根据设计进度计划，分批对设计文件图纸进行设计、校对及审核，分批提供给我司进行确认，以节省时间缩短设计周期；

2.7.2.13 配合发包人进行燃气报批报建等工作；提供报批所需的相关设计过程图纸及资料；

2.7.2.14 本项目如考虑采用集中供暖形式，采用空气能加燃气辅助形式，配合相应燃气所需的图纸及服务工作；

## 2.8 电气专业

### 2.8.1 供配电及变电所

2.8.1.1 变配电站应尽量靠近负荷中心设置，考虑进出线方便，并尽量减少对住户的影响。

2.8.1.2 变配电房的门应根据设备的大小确定，并考虑设备运输的路线。

2.8.1.3 配电房内的风管应综合考虑桥架、母线槽及层高的关系，合理布置，无关管线不要穿越配电房。

2.8.1.4 变电所内的灯具不宜设置在设备的上方。

2.8.1.5 用电负荷：每户负荷按供电公司要求设计。

2.8.1.6 由低压柜引出的线路，在地下室室内采用电缆桥架敷设，在室外敷设的电缆采用铠装电缆埋地暗敷设或采用镀锌钢管保护埋地暗敷设。

2.8.1.7 电气专业中各设备的容量及供电点应与水、空调专业的核实统一。

### 2.8.2 室外干线及照明系统

2.8.2.1 室外干线用的人孔井及手孔井应考虑排水措施。

2.8.2.2 室外干线应根据地形高差的不同合理选用敷设方式，并预留足够的进入建筑物的空洞或套管。

2.8.2.3 室外照明应结合园林景观来设计，并预留足够的容量。

2.8.2.4 室外照明配电箱的安装位置，应根据园林景观的分区，合理设置。不同照明功能的灯具，应分不同的回路控制。灯具控制回路采用定时控制，分不同的时间段控制灯具的开关。

2.8.2.5 室外照明回路应考虑使用漏电开关。

### 2.8.3 室内照明系统

2.8.3.1 公共走廊及楼梯间的照明采用人体红外感应开关控制。为满足消防要求应急照明灯具的红外线感应开关应具有消防功能，在发生火灾时能强制点亮。

2.8.3.2 电梯前室的照明灯具应满足足够的照度，管线一次敷设到位，二次装修。

2.8.3.3 疏散楼梯内每层设置楼层疏散指示灯（带楼层显示）。

2.8.3.4 住宅厨房、卫生间插座应单独回路设计。

2.8.3.5 无顶盖的地下室车道灯采用壁灯，并结合反光标志牌使用。

### 2.8.4 有线电视、电话及宽带网络系统

2.8.4.1 考虑在户内设置一个弱电多媒体，连通弱电竖井和户内弱电线路，弱电多媒体箱需引入220V电源设计。

2.8.4.2 弱电竖井内的设备及线路布置，应根据各个系统的情况绘出详图，避免出现线路交叉、设备布置混乱等情况。

2.8.4.3 在地下室应考虑设置电话光纤机房、宽带网络机房及有线电视放大器箱的安装位置。

2.8.4.4 有线电视、电话、宽带网络等的市政进线方向在根据现状面通讯井。

2.8.4.5 每户内应设有足够的电视、电话、电脑网络系统的定型接口。其中客厅、主卧室、父母房等设置电视、电话插座各一个，书房设置电视、电话及宽带网络接口各一个。

### 2.8.5 火灾自动报警系统

2.8.5.1 火灾自动报警系统按照国家相关规范设计。

2.8.5.2 由联动柜引出的控制线路均采用24V。24V/220V的转换继电器均在各设备箱内就地安装。

2.8.5.3 火灾报警警铃与手动报警按钮上下对齐安装。

2.8.5.4 火灾报警系统应考虑在火灾时联动控制应急照明灯具的开启。

### 2.8.6 公共及消防广播系统

2.8.6.1 在小区内、会所等处设置扬声器，监控中心设置CD唱机、功放等设备。

2.8.6.2 公共背景音乐设备与消防广播联网运行，平时消防广播可播放背景音乐，火灾时切换为火灾紧急广播。

3 工期要求:

分项名称	设计阶段	完成时间
大区	初步设计报建图纸和说明	方案提资完成后15天
	施工图	方案提资完成后30天
	施工图审查	方案提资完成后35天
	室外总体（含管线综合）设计施工图及市政配套设计施工图	施工图完成后30天

4 各阶段服务事项:

4.1 第一阶段：扩初设计（如有）

4.1.1 在经审批通过的方案基础上配合发包人审核建筑单体的平面、立面、剖面设计及提供必要的地方法规和政策说明；

4.1.2 技术规范相关条款复印件、材料表及甲供材料、设备招标的技术资料；

4.1.3 提供结构设计方案及初步设计图纸；

4.1.4 提供机电（包括但不限于水、暖通、强电、弱电和智能化等）及设备的系统设计图纸及相应的技术说明；

4.1.5 配合报规技术服务如日照、面积测算等事项的图纸深化及沟通工作；

4.1.6 完成本阶段应由设计单位完成的其他事项。

每阶段设计工作获得发包人书面通知确认后，方视为本阶段设计已经完成，承包人才可进行下一阶段的设计工作；承包人擅自开展后续阶段工作的，发包人不予认可亦将不会给予任何费用或补偿（以下各阶段同之）。

4.2 第二阶段：施工图设计

4.2.1 在原扩初图纸的基础上进一步深化，补充节点详图，提供可以计算工程量并达到施工深度的建筑（含总平面深化图、门窗表及五金配件表）、结构、机电（包括但不限于水、暖通、强电、弱电和智能化等）及设备的施工图（含机电设备留洞图、小区及单体综合管线平衡图）；

4.2.2 修改完善技术要求，并提供材料、设备清单及施工招标技术资料；

4.2.3 完成本阶段应由设计单位完成的其他事项。

4.2.4 PC预制装配率50%（以相关部门审定的比率为准）的服务：

4.2.4.1 PC咨询顾问

承包人将对本项目提供PC技术咨询顾问服务，主要工作范围包括如下：

- 项目方案设计阶段介入，与发包人及相关设计单位主动联系，取得相关设计文件与数据。
- 结合发包人需求与建筑方案设计方意见，确定PC基本内容，包括：PC体系、PC构件类型、PC率。
- 评审PC初步方案与汇报文件并提出优化建议，使PC初步方案满足经济技术指标并获得参与各方认可。
  - 协助发包人测算PC总费用与各分项组成
  - 协助发包人进行PC构件供应商招投标前技术辅导、答疑工作。
  - 协助发包人完善PC构件供应商招标文件。
  - 协助发包人审核PC构件供应商投标书中技术标内容是否符合工程要求。
  - 协助发包人审核PC构件模具设计合理性与用量。
  - 协助发包人进行PC施工单位招投标前技术辅导、答疑工作。
  - 协助发包人完善PC施工单位招标文件。
  - 协助发包人审核PC施工单位投标书中技术标内容是否符合工程要求。
  - 协助发包人审核施工单位PC专项施工方案，确定相关工具、器械、辅材、预埋件等。
  - 协助发包人制定施工进度计划与PC供货周期。
  - 协助发包人制定PC相关配套材料供应单位供货计划。
  - 协助发包人制定各专业不同设计阶段提资或出图计划。
  - 协助发包人审核PC相关工程量清单。
  - 参与PC深化设计与其他各专业设计例会，协助解决设计过程中各专业与PC相关问题。
  - 协助解决PC构件生产过程中的技术问题。
  - 参与对施工方与监理方的PC技术交底会。
  - 协助解决PC施工过程中的技术问题。
  - 参与PC相关的设计交底会、招投标答疑会，并协助解答各专业提出的问题。
  - 参与PC构件生产、PC施工关键节点的验收工作。

#### 5.2.4.2 施工图及深化设计

承包人将对本项目提供PC深化设计，主要工作范围包括如下：

- 项目方案设计阶段介入，根据建筑方案提出PC设计方案初稿。
- 根据项目情况提供不同组合的多版PC方案供发包人决策。
- 通过与多方沟通，综合各方意见，共同确定PC基本内容，包括：PC体系、PC构件类型、PC率。

- 提出PC初步设计方案，包括：
  - PC说明专篇
  - PC平面分布
  - PC节点大样
  - PC工程量初步统计清单
- 进行PC初步设计方案汇报，经发包人评审认可后，承包人据此开展后续深化设计工作。
- 与建筑、结构、水电、暖通、精装等各专业密切配合完成方案设计、总体设计、施工图设计各阶段图纸送审任务。
  - 专业施工图送审通过后 20 日 内，承包人提交完整成册PC深化设计图 5套 白图，交由发包人签定的本项目主体施工图设计单位审核。

- PC深化设计内容包括：
  - 设计总说明
  - 预制构件分布图
  - 预制构件装配图
  - 预制构件加工图
  - 节点大样图
  - 金属件加工图
  - 预制构件强度计算书

#### 5.2.4.3 施工指导

承包人委派经验丰富的资深PC施工技术人员 1 名，协助发包人和施工方进行PC现场施工技术指导工作，工作周期累计 60 日（可间断累计，工作时间以日计算），服务起始日以发包人通知为准。主要工作范围包括如下：

- 协助预制构件生产厂掌握质量主控项及解决技术问题。
- 协助监理对运输进场预制构件进行质量验收。
- 协助施工方制定预制构件进场工期、卸车与堆场方案、成品保护措施、吊装顺序等。
- 坚持按图施工原则，旁站指导PC构件吊装施工，落实PC设计意图，确保PC施工质量。
- 协助施工方协调脚手架、模板、钢筋绑扎等与预制构件吊装施工相关工序及解决技术问题
- 
- 协助监理督查预制构件相关的施工质量。对施工现场巡查，及时发现问题并提出解决方案
-

- 技术指导工作周期结束后提交工作总结报告至发包人。

#### 4.2.4.4 备注

4.4.1 本合同所列明的一切PC技术服务工作将以中文进行。承包人于本项目服务期限内向发包人提供本项目相关的PC设计文件或报告的电子文件，以供发包人备案。

4.4.2 发包人对承包人提交所有设计工作成果应尽到保密义务，未经承包人书面同意，不得传播至与本项目无关第三方。

#### 4.3 第三阶段：施工现场服务

4.3.1 开工后主持现场技术交底会，并提交书面答复；

4.3.2 按发包人要求派驻现场设计人员配合现场施工技术服务并参加与设计有关的现场工程例会，并负责会议所要求的设计配合工作，施工期间主持每周现场设计协调会，并负责做好会议纪要；

4.3.3 对工程承包商提交的因施工技术无法实施而导致的技术变更及时进行审核确认，自收到申请后，最长审核时间一般情况不超过2天，特殊情况另行协商；

4.3.4 根据发包人要求配合现场材料审批（自收到审批流转单后，最长审核时间不超过2天）；

4.3.5 除以上要求外，根据发包人及现场实际需求，项目总负责人或项目经理及时到现场进行现场配合及技术督导；

4.3.6 完成本阶段应由设计单位完成的其他事项。

#### 4.4 第四阶段：报建、销售及客服

4.4.1 配合报建报审阶段所需的非图纸类服务工作，包括但不限于：规证审查 报建资料数据的整合、报建报规文字材料梳理、房产测绘面积计算配合服务、图审专家沟通服务等；

4.4.2 配合销售阶段营销所需的物料提供及审核，包括但不限于：红线内外不利因素提示、户型示意图、沙盘模型提资及审核、户型模型提资及审核、户型差异化提示、外立面差异提示、地下车库分布图；

4.4.3 配合销售后期至交付时期客户服务的内容，包括但不限于：销售合同所需材料的提供与审核、针对业主疑问的技术回复、交付材料的配合如两书数据和附图等。

#### 4 附件：

附件表格需在施工图提交时填写完整。

#### 附件一

附表1.1 住宅单体房型面积统计表

单体房型	房型编号	面积 (m <sup>2</sup> )		套数			户型比例	实用率注		
		套内	建筑	分项	合计	总计				
住宅建筑面积 (m <sup>2</sup> )										
公共建筑面积 (m <sup>2</sup> )										
单体建筑面积 (m <sup>2</sup> )										
计算容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )										
平均K值 (%)										

附表1.2 住宅楼分层面积综合统计表

					备注
地下室					
一层					
二层					
三层					
四层					
五层					
六层					
七层					
八层					
九层					
十层					
.....层					
.....层					
XX层					
屋面层					
机房层					
水箱层					
其他					
总计					
计算容积率 建筑面积					

附表1.3 建筑单体分层面积统计表

建筑 楼层	房间名称	面积指标 (m <sup>2</sup> )		备注
		分项	合计	
地下 室	配电间			
	水泵房			
	通风机房			
	自行车库			
	其他			
底层	商场			
	办公			
	住宅			
	架空层			
	其他			
标准 层				
顶层	屋顶层			
	机房层			
	水箱层			
	其他			
住宅部分建筑面积				
商办部分建筑面积				
其他部分建筑面积				
地上部分建筑面积				
总建筑面积				
计算容积率建筑面积				

附表1.4 住宅小区建筑面积统计表

建筑名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )					备注	
	地下部分	地上部分			总计		
		商场	办公	住宅			
住宅部分							
共计							
公建部分							
门卫							
煤气调压站							
开关站							
垃圾压缩站							
共计							
总建筑面积							
计算容积率 建筑面积							

附表1.5 住宅机动车停车位指标统计

住宅类别	户数	车位指标 (车位/户)	停车位		备注
			合计	总计	
一类 (≥150m <sup>2</sup> )					
二类 (120-150m <sup>2</sup> )					
三类 (100-120m <sup>2</sup> )					
四类 (80-100m <sup>2</sup> )					
五类 (<80m <sup>2</sup> )					

附表1.6 公共建筑机动车停车位指标统计(如有)

建筑类别	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	车位指标 (车位/百平方米)	停车位		备注
			合计	总计	
商场					
办公					
旅馆					
娱乐(饭店)					
体育场(馆)					

### 三、景观设计任务书

#### 1 项目概况

1.1 本案位于江苏省盐城市南环路北侧解放南路东侧。

#### 2 景观设计目标及内容

##### 2.1 设计范围

2.1.1 本项目的设计范围为南环路北侧解放南路东侧地块景观概念方案~施工图。完成景观方案及施工图设计（含示范区、门头、围墙、各项出地面雨棚等）并配合完成公建配套审查。

2.1.2 地块红线内：景观设计面积（暂估）：

景观面积：约45000m<sup>2</sup>。（含示范区、门头、围墙、各项出地面雨棚、露台等）

2.1.3 面积计算公式：用地面积-建筑占地面积（规划部门审批通过版总图）

2.1.4 根据盐城市政府特殊规定，小区内道路、庭院灯设计、绿化设计、桥梁设计等配套报审需具有相关设计资质，资质问题设计单位应自行解决，设计范围具体详建筑平面图及其他已具备的设计条件。

##### 2.2 工作内容及目标

景观设计周期如下：

分项名称	设计阶段	时间周期
示范区	概念方案设计	
	方案深化设计	
	扩初设计	
	施工图设计	
大区	概念方案设计	
	方案深化设计	
	扩初设计	
	施工图设计	

注：具体设计时间计划以发包人项目实际运营进度需要为准，由甲乙双方协调确定。

景观设计工作内容及目标		
事项		说明
1 现场踏勘		1场地踏查和场地条件分析（发包人与设计方共同完成）

及项目研讨 会		2评估总图为建筑规划提出意见，确保景观与建筑规划合理对接。  3 确立设计方向、原则、风格定位等基本策略，统一思路
2 景观概念		1符合项目整体定位，确定景观方案的概念方向  2功能分区合理，各级交通组织清晰，满足国家及当地相关规范要求。  3营造最能体现景观价值的环境，提升项目总体品质  4方案确定后即配合发包人向相关部门汇报及相关内容的修改工作，并根据政府具体要求配合发包人报规报建，如有必要需继续调整深化。
3 方案设计		1确保概念方案的落地，实现平面布局空间合理化并能完整体现各节点设计意图  2竖向与场地关系的梳理  3景观要素尺度、材质、色彩等主要特征的确定  4明确软景效果及各空间植物层次的种类
4 景观初步 设计		1初步确定场地平面尺寸、竖向高程及排水关系  2初步确定铺装形式设计材料样板、明确种植定位及植物规格数量  3灯具音响及景观家具（座椅、垃圾桶遮阳伞等）布点及选型  4景观小品及构筑物详图等与效果相关的全部技术数据  5成本管控
5 景观施工 图设计		1深化总平面尺寸、竖向、定位、铺装的相关内容  2硬景部分主要以材料工艺及构造做法的深化为主  3软景对不适宜的树种进行合理调整，考虑植物的成活率和易采购性  4包括其余发包人认为在项目中需要景观美化区域的施工图设计  5配合发包人进行图纸调整  6成本管控  7提交材料样板及材料封样图
6 设计配合	全施工过	1按发包人要求实时到现场配合施工工作，控制在接发包人通知48h

施工过程	程	内。
------	---	----

注:设计计划需根据发包人的开发进度及政府报批时间进行相应的调整,承包人需积极配合。

### 2.3 设计成果

#### 2.3.1 对设计成果的要求

2.3.1.1 设计成果除须满足各阶段设计任务书的要求外,还应满足下述要求:

2.3.1.2 本合同、设计过程中由甲乙双方确认的会议纪要及传真函件的要求。

2.3.1.3 项目所在城市政府报批要求。

2.3.1.4 各阶段设计成果(含中间交流成果),其文字说明应为简体中文字体,文字的真实含意以中文的理解为准。

#### 2.3.2 设计成果的类别与数量

2.3.2.1 设计成果的类别与数量见表1,详见各阶段的设计任务书要求。

表1

阶段	成果提交内容及数量
概念设计	A3文本图册4份,
方案设计	A3文本图册8份,
初步设计	A3—A1装订白图4份,
施工图设计	施工蓝图10套(折2套A4,其余折A1装订)

2.3.2.2 根据政府相关部门对报建图纸的出图(盖章)要求,报建阶段所需材料数量根据政府实际需求,在本表不做说明,如份数大于表格中所列,承包人不得向发包人增加相关图纸及材料等费用)。

#### 2.3.3 设计成果的交付方式

2.3.3.1 设计工作由甲、乙双方的负责人和联络人进行衔接,设计成果由发包人项目主管和承包人总负责人共同确认。承包人应按照本合同和设计任务书要求,按时向合同中约定的发包人项目主管或项目专员交付各阶段设计成果,并履行签收手续。具体要求如下:

2.3.3.2 承包人将设计成果交付到发包人指定的地点,如发包人无特殊要求,则为发包人设计部办公地点。

2.3.3.3 合同条款中约定的所有设计成果,发包人的收图单位均为发包人公司设计部,所有文件签收以设计部签收的记录为准。

2.3.3.4 正式提交设计成果时严格按照本合同约定一次性供足套数,如发生不能一次提交足够数量的情况,承包人应在5个工作日内补足约定的套数。

2.3.3.5 如发生第一次提交设计成果存在问题或不足需修改，承包人应在5日内重新出图，再次提交修改后的图纸须与合同要求的套数保持一致，同时提供新的电子文档及配套光盘。

2.3.3.6 图纸类电子文档提交标准为：①采用AUTOCAD软件绘制，版本统一为 2004 版；②电子文档与图纸一一对应；③同时提供相应打印样式（线型设置）文件；④电子档提供PDF格式图纸一套。

2.3.3.7 概念、方案设计阶段均需将ppt件作为设计成果，提交时间为图纸成果提交前三天。

2.3.3.8 材料实物样板一式两套，样式应按发包人要求提供，并标明材料、色彩名称、拟用部位等应明示的要素。

### 3 设计依据及基础资料

#### 3.1 设计依据

3.1.1 《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、中华人民共和国《建筑工程设计文件编制深度规定》。

3.1.2 居住区绿地设计规范 DB11/T 214—2003。

3.1.3 居住区环境景观设计与设计规范导则（2006）。

3.1.4 城市道路绿化规范与设计规范CJJ 75-97。

3.1.5 《园林基本术语标准》CJJ/ T91-2002。

3.1.6 项目所在地区相关法律法规。以上规范应实时跟进最新版本内容。

#### 3.2 基础资料

3.2.1 规划设计图纸、现状地形图电子文档各一份。

3.2.2 设计范围详见总平面用地红线图。

3.2.3 其他必要的设计资料：地勘报告（如有）、产品建造标准。

### 4 景观设计原则

#### 4.1 通用景观设计原则

4.1.1 景观整体规划设计。

4.1.2 规划、建筑布局对景观的要求：景观价值的最大化。

4.1.3 着重考虑各节点的空间组织关系。

4.1.4 景观竖向设计。

4.1.5 景观设计应根据具体情况，结合地形合理处理高差，避免大规模采用挡墙的设计。

4.1.6 材料选择、色彩搭配以及细部处理满足效果要求结合本地资源考虑。

4.1.7 配置植物时充分考虑植物的成活率和易采购性，结合特定空间关系充分考虑林荫。

4.1.8 植物布置图采用高、中、低分层表示，以便清晰表达植物的空间效果，草花的品种、色彩、质感需根据项目需求适当栽植。

#### 4.2 通用景观细部设计原则

4.2.1 合理布置景观节点，满足景观设计的空间需求。

4.2.2 亲水设计在不影响景观效果的同时，应该考虑安全设施。水景设计需考虑后期便于清理。

4.2.3 设计中应合理利用景观元素遮挡或弱化环境中出地面的设施设备。

4.2.4 合理布置水体景观，应考虑水利用、水循环系统及过滤、清洗的问题。

#### 4.3 通用软景设计原则

4.3.1 根据各节点设计需求进行详细设计，常绿、落叶、开花等各种植物搭配合理层次丰富。

4.3.2 草花品种的搭配应该有合理的变化，满足整体效果的同时，还应考虑花期满足不同季节的效果。

4.3.3 使用适宜本土生长的树种。

4.3.4 花灌木、藤木植物、绿篱结合草皮作为分隔空间、点缀空间的作用，以适应不同的环境和绿地要求。目的使植物群落搭配自然和谐，构图、色彩、季相丰富变化，具有地域特点。

4.3.5 道路转角处根据效果需求利用植物对视线进行管理。

4.3.6 行道树种植方式考虑树冠投影与道路的关系。

#### 4.4 通用硬景材料设计原则

4.4.1 硬景材料种类控制在合理范围内，以当地材料为主。

4.4.2 景观材料有统一的设计，考虑一定差异性的同时整体上风格应保持一致。

#### 4.5 匹配项目设计原则

4.5.1 确定项目风格及其他特定要求。

4.5.2 示范区景观按造价3000元/ $m^2$ 设计效果，大区景观按造价1200元/ $m^2$ 设计效果进行设计，结合山水元素设计小区景观、一步一景。

4.5.3 不同材质衔接处及收边处，需精细化设计并考虑落地效果，节点详图需明确，避免后期施工无施工依据，降低项目品质。

### 5 景观设计提交文件要求

5.1 设计尺寸应以公制单位标注

5.2 设计沟通文件及设计成果提交图纸中的所有文字均应为中文简体

### 5.3 方案阶段设计成果要求

5.3.1 A3文本图册8份。

5.3.2 设计理念及风格定位关键点文字说明。

5.3.3 现状分析图（包括：区位、交通、建筑、功能分区、场地竖向、以及视线等）。

5.3.4 景观方案彩色平面总图。

5.3.5 总平面分析图（包括：功能分区图、设计景点效果分析、空间节点图、竖向图、景观小品布置图等）。

5.3.6 重要景观区域放大详图及模型表现图（包括竖向设计、功能分区、主要物料、景观小品、景点要素及服务设施等）。

5.3.7 景观立面图（应结合现场相关构筑进行绘制，需明确反映景观构筑物体量大小及与周边的竖向关系）。

5.3.8 场地纵、横断面图（应针对重要的景观节点绘制断面图，需反映景观空间的各项要素：尺度比例、重要高程、地面地下空间关系、周边道路、植物等）。

5.3.9 方向性植物布置平面图（表达空间关系、色彩关系、群落关系、主要树种位置等）。

5.3.10 植物景观意向图片。

5.3.11 硬景意向图片、铺装物料意向。

5.3.12 景观小品及雕塑设计意向图。

5.3.13 重要景观场地软景效果图或立面图、夜间照明平面及效果图以及道路（组团、车行道）两侧种植的全套图纸（平、立以及模型，苗木表）。

5.3.14 基调树种、骨干树种、特色树种苗木表（可替换品种说明）、布置分析图及效果意向图示。

5.3.15 室外景观小品平面布置图及参考选型图片。

5.3.16 灯具意向或参考选型照片及平面布置图。

5.3.17 效果表现类图纸（鸟瞰图、区域透视、主要节点人视图）。

5.3.18 公共设施及背景音乐。

5.3.19 工程成本估算表。

### 5.4 初步设计阶段成果要求。

#### 5.4.1 硬景设计部分

5.4.1.1 硬景设计说明。

5.4.1.2 初步设计总平面图、分区图、放线定位图、索引图、物料分布及色彩分析图、竖向

设计图（包含土壤造型）。

5.4.1.3 分区放大平面图、重要节点剖面图。

5.4.1.4 各节点大样索引图、详图及其平、立、剖图。

5.4.1.5 景观构筑物的平、立、剖及详图。

5.4.1.6 景观小品（垃圾桶、座椅、花盆、遮阳伞等）选型图片及分供方推荐。

5.4.1.7 景观细部构造（台阶、栏杆、道牙、挡墙等）详图及材料选择。

5.4.1.8 铺装大样图（平、剖面）。

5.4.1.9 物料用表，应针对不同区域使用的材料进行分类表达，并提供样板及样板图片、A/B/C管理分类（分级列出材料的重要程度及可替换条件）、新材料及特殊材料应提供相应供应商资料。

5.4.1.10 提供发包人成本概算所需的工程量清单。

5.4.2 植物设计部分

5.4.2.1 植物设计说明。

5.4.2.2 植物配置表（品种、数量、规格及栽植方式）。

5.4.2.3 乔木平面配植图，附乔木配置标准表（胸径、冠幅、高度、分枝点、数量、树型控制图样、重要程度及替换条件、特殊植物种植要求）。

5.4.2.4 灌木及地被植物配置图，附灌木配置标准表（胸径、冠幅、高度、分枝点、数量、树型控制图样、重要程度及替换条件、特殊植物种植要求）。

5.4.2.5 重要节点种植放大平面图及典型立面图。

5.4.2.6 重点位置乔木参考图片、关键点植物组合意向图及效果控制要求。

5.4.2.7 草花参考图片、组合意向图及效果控制要求。

5.4.2.8 提供发包人成本概算所需的工程量清单。

5.4.3 水电设计部分

5.4.3.1 初步室外音响、灯位布置图及给排水、灌溉指示图。

5.4.3.2 提供发包人成本概算所需的工程量清单。

5.4.4 其他

5.4.4.1 导示系统点位布置图。

5.5 施工图设计阶段成果要求

5.5.1 分区总图比例大于1: 300，采用A1-A0幅面；报建总图比例1: 500图幅，按实际大小；详图采用不小于A2，分区图比例不大于1: 300；大剖面图比例1: 50，详图以1: 25为主，大样图

以1: 5为主。

5.5.2 如图纸有修改, 图框中版本号、修订版本、出图日期必须做出相应修改。电子文件如用外部参照, 需绑定。

### 5.5.3 硬景设计部分

5.5.3.1 配合发包人完成园林工作模型制作。

5.5.3.2 完成园林招标条件图(如为施工面积招标)。

5.5.3.3 完成人工湖开挖放线图(如有人工湖)。

5.5.3.4 提供符合要求的园建材料样板一式两套。

5.5.3.5 设计说明及图纸目录。

5.5.3.6 总平面图。

5.5.3.7 总平面铺装索引图。

5.5.3.8 总平面竖向定位图。

5.5.3.9 总平面尺寸图。

5.5.3.10 总平网格放线图。

5.5.3.11 总平家具小品及室外配套(运动、健身、休闲类、儿童游乐, 休闲座椅等)布置图。

5.5.3.12 景石布置总平面图。

5.5.3.13 车库顶板荷载分布及处理平面图。

5.5.3.14 分区定位平面图。

5.5.3.15 分区铺装平面图。

5.5.3.16 分区竖向设计平面图。

5.5.3.17 铺装大样及做法详图。

5.5.3.18 主要场地节点剖面图。

5.5.3.19 景观构筑物、固定设施及小品详图(平、立、剖面及作法详图)及式样、装饰。

5.5.3.20 硬景材料样板或材料封样图。

5.5.3.21 所有园林、景观、水景、喷泉、泳池、围墙、人行道路、建筑小品、广场、灯光线路等环境景观设计的园建、结构、给排水、电气施工图及所有大样节点图, 所有预埋件、灯具基础大样; 石景和石山堆砌要有可实施的施工图; 园林喷灌施工图纸及与园林景观相关的各项专业设备的施工图纸; 绿化树池的排水系统, 室外、会所天台定运动场及其相关配套的全套施工图纸(如足球场篮球场、网球场、羽毛球场、排球场等及其栏杆、围蔽、灯光照明等施工图纸)。

5.5.3.22 所有园林灯、雕塑等专业性较强的设备必须至少提供3份参考图片或图纸。

5.5.3.23 小区背景音乐室外扬声器造型的选定、平面图布局定位图, 园林景观照明 施工图, 对各单体建筑泛光照明的要求。

5.5.3.24 硬景工程量清单。

5.5.4 植物设计部分

5.5.4.1 植物设计说明及图纸目录。

5.5.4.2 植物布置总图。

5.5.4.3 堆坡造型图、微地形图。

5.5.4.4 乔木配置平面图。

5.5.4.5 灌木配置平面图。

5.5.4.6 地被配置平面图。

5.5.4.7 重要景观节点放大平面图及立面图。

5.5.4.8 花卉摆放布置图(临时满足项目需求)。

5.5.4.9 乔木工程量统计表。

5.5.4.10 灌木及地被工程量统计表。

5.5.5 景观给排水部分

5.5.5.1 景观给排水设计说明及图纸目录。

5.5.5.2 景观给排水总平面图。

5.5.5.3 景观给排水设计系统图。

5.5.5.4 景观给水平面布置图。

5.5.5.5 景观排水平面布置图。

5.5.5.6 景观给排水节点安装详图。

5.5.5.7 水景设备安装详图。

5.5.5.8 给排水设备材料统计表。

5.5.6 景观电气部分

5.5.6.1 景观电气设计说明及图纸目录。

5.5.6.2 景观电气总平面图。

5.5.6.3 景观电气设计系统图。

5.5.6.4 电气设备安装详图。

5.5.6.5 电气设备材料统计表。

5.5.6.6 设施、功能系统整合图纸。

5.5.6.7 要求将所有专业的平面图进行重叠，各专业进行分层分线性分颜色绘制，提供电子文档。

5.6 施工图除上述部分外，必须包含以下内容

5.6.1 平面图：总平面图、总平面定位坐标图及各分区线定位图、总平面尺寸及各分区尺寸图、总平面标高定位图（含地形设计）、网格放线总平面图、总平面铺装及各分区材料铺装图、景石布置总平面图、车库顶板荷载布置及处理总平面图、室外设施布置总平面图、雕塑小品布置总平面图。

5.6.2 细部图：铺装/台阶详图、道牙/种植池详图、泳池/儿童戏水池详图、栏杆/花架详图、水景详图、特色铺装详图、硬质结构详图、单体构筑物详图、硬质铺装转角节点大样、硬质铺装接驳点大样详图、特色花基详图、花钵/石凳详图等。

5.6.3 水电图：分区索引平面图、总图及各分区给水平面图、总图及各分区排水平面图、水景给排水平面图及系统图、水泵管道系统图、照明总图及分区平面图、配电系统图、各节点详图〔水景涌泉喷头、冰塔喷头、蘑菇喷头、万向喷头做法、水钵做法、阀门井做法、水泵井做法、取水器做法、雨水篦子做法、树池排水做法、截水沟做法、水景溢流口做法、水景跌级放空做法、装饰井盖做法等。

5.6.4 绿化图：绿化配植总平面图、绿化分区索引总平面图、绿化地形总平面图、精品大树配植总平面图、 $\varnothing 15\text{cm}$ 以上大乔木配置平面图、 $\varnothing 15\text{cm}$ 以下乔木配置平面图、灌木配置平面图、地被配置平面图、绿化种植设计说明、苗木表。

## 6 景观设计深度要求

6.1 设计成果应满足中华人民共和国建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》2003年4月版的要求；必须达到中华人民共和国及当地的有关规范、规定及本项目设计合同规定的设计标准、设计深度、设计效果的要求。

6.2 场地景观给排水（包括绿化浇灌系统/道路排水系统）及照明系统设计。

6.3 水体景观的设计（包括水体、驳岸处理、喷泉、旱喷与厂家的配合深化及选型）。

6.4 景观灯、背景音箱的位置设计及配合厂家的深化选型。

6.5 建设用地内（消防通道、园路、地下车库坡道等）的道路、消防登高面、广场等设计。

6.6 景观小品选型设计。

6.7 园区大门及车库出入口大型构筑物设计（具体设计深度在合同签订前由甲乙双方协商确定并写入合同，如合同内无特殊说明则视为此项完成施工图深度）。

6.8 园区出入口及单体建筑入户平台的设计。

- 6.9 各种景观配套设施的方案位置设计及与厂家的选型配合。
- 6.10 附属建筑物及构筑物（管理用房、设备用房、垃圾站、配电箱等）的外部景观处理（方案深度）。
- 6.11 暴露在室外的与建筑及市政相关的水、电、气和通风管网的景观处理。
- 6.12 与景观相结合的重点警示、指示牌等标识系统的定位与选型（不含国家规定的标准交通识别及警示系统）。
- 6.13 提供各种景观材料的样板或照片（包括：灯具、室外家具、小品、铺装材料等）。
- 6.14 车库顶板及屋顶花园在建筑结构的防水及保护层以上的屋面构造设计属于景观范围；（如有特殊约定例外）。
- 6.15 景观施工过程中配合发包人完成施工标准段（包括但不限于工艺、材料、效果）验收；
- 6.16 庭院（包含精装或简装交付的私家庭院和下沉式庭院）景观设计。
- 6.17 架空层外围景观设计，如何与精装衔接。
- 6.18 园林景观工程投资估算及分区成本分析。

## 7 景观造价估算

7.1 若设计成果由我司成本部门测算超出目标成本，则承包人应在双方协商约定的时间内，无条件修改至发包人预期成本目标内，不得增加设计费。

## 8 合作方式

8.1 承包人进行到施工图设计阶段，并在景观施工图过程中对总体效果把关和负责。

8.2 承包人应对发包人在设计及施工过程中提出的与景观设计相关的困惑及问题在24个小时内进行回复。由于施工图无法细化到实施要求，故要求承包人做现场顾问，解决施工中与设计相关的问题。

# 四、精装设计任务书

## 1 设计范围

- 1.1 地块全部楼栋公共区域装修设计（地下大堂、地上大堂、电梯厅、走道、楼梯间、架空层）。
- 1.2 售楼处、样板房装修设计。
- 1.3 批量精装修设计（根据项目具体情况确定精装成品房范围）。
- 1.4 配套用房（物业、养老）（暂列，最终按实际需求确定）。
- 1.5 具体设计范围界限在设计交底会议中明确。

注：以上均包含硬装方案~施工图。

## 2 设计要求

2.1 设计方案应体现以人为本的原则，具有使用功能合理的室内空间组织和平面布局，符合人体工程学并设置合理的交通线，提供符合使用要求的室内声、光、热效应，以满足室内环境物质功能的需要。

2.2 设计风格：参考营销定位报告。

2.3 要求根据建筑造型、实际空间情况，可适当增加装饰性造型来体现定位；除满足功能外，整体要求色调庄重，豪华。

2.4 具有造型优美的空间构成和界面处理，宜人的光、色和材质配置，符合建筑物性格的环境气氛，用色符合色彩心理学原理，以满足室内环境精神功能的需要。

2.5 采用合理的装修构造和技术措施，选择合适的装饰材料和设施设备，材料使用搭配合理，符合现实要求，使其具有良好的经济效益。

2.6 设计个体的关系及尺度的把握，个体设计上具有技术上的可实施性并在真实的预算范围。其中设计要求：豪华入户大堂按照造价3000元/ $m^2$ 设计效果，其余楼层公区装修按造价800元/ $m^2$ 设计效果进行设计。架空层参照入户大堂造价3000元/ $m^2$ 设计效果进行设计。地下入户大堂按照造价2000元/ $m^2$ 设计效果进行设计，地下大堂要采用电动门，配置人脸识别系统。售楼处及地下会所按照造价2000元/ $m^2$ 设计效果进行设计。样板房硬装设计标准按造价3000元/ $m^2$ 设计效果。软装按造价3000元/ $m^2$ 设计效果进行设计。地下会所布置要结合装修经验，反馈给方案单位，使得整体空间使用舒适，让用户得到充分的体验感和获得感。

2.7 恰当的设计元素的应用和设计的创造性，符合安全、防火、卫生等设计规范，遵守与设计任务相适应的有关定额标准。

2.8 根据可持续性发展的要求，室内环境设计应考虑室内的节能、节材、防止污染，并注意充分利用和节省室内空间。

## 3 成果要求

### 3.1 概念方案阶段成果要求

分类	序号	图纸名称	图纸规格	备注
硬装	1	设计说明	A3	设计理念描述、设计思路、设计定位、本案构思
	2	平面及彩色平面图	A3	标明平面布局及主要尺寸，显示家具安排

	3	设计风格意向	A3	装饰风格意向图片
	4	平面功能分区图	A3	根据要求和空间情况，做设计分析及布置功能
	5	主要空间的概念草图	A3	明确阐述设计风格
软装	1	设计说明	A3	设计理念描述、设计思路、设计定位、本案构思；
	2	家具、灯具与家具饰品的意向图	A3	包含布置分析

3.1.1 本轮成果应提供A3规格的装订册硬装、软装3套，方案电子文件光盘2套。

3.1.2 承包人呈交本阶段设计文件后并向发包人作设计方案汇报，经发包人认可后方可进入下一步设计阶段。

### 3.2 深化方案阶段成果要求

分类	序号	图纸名称	图纸规格	备注
硬装	1	平面布置图	A3	标明主要尺寸，表达设计后的室内一切要素如各空间功能，主要家私配置，地面主要用材、洁具及墙体位置等
	2	地面铺装图	A3	
	3	顶面图	A3	标明天花所采用的各种材料、主要尺寸、标高及排列方式
	4	立面图	A3	彩色，主要功能区域及主要房间的立面：明确表达墙面的造型、材料、颜色、尺寸、排列方式
	5	电气布置图	A3	
	6	设备配置方案	A3	
	7	材料表及材料样板	A3	
	8	主要部位代表性效果图	A2/A3	每套样板房不少于3张，大堂及一层电梯厅不少于2张，标准层电梯厅公共区域不少于1张

		A类：样板房		客厅、卫生间、卧室、厨房、其他等每套不少于5张；
		B类：公共区域		入口大厅、电梯厅、标准层公共区域、其他等不少于4张；
软装	1	整体设计说明	A3	对方案的构思予以说明和讲解
		家具布置图	A3	对家具使用区域、风格形式、款型、材质面料进行详细阐述说明
		饰品、窗帘、地毯 、挂画布置图	A3	对饰品、窗帘、地毯、挂画等使用区域、风格形式、款型、材质、色调、面料进行详细阐述说明。
		灯具布置图	A3	对装饰性固定灯具、移动灯具等使用区域、风格形式、款型、材质面料进行详细阐述说明
		软装效果图深化	A3	在原硬装设计效果图基础上进行深化设计。

3.2.1 本轮成果应提供A3规格的装订册硬装、软装3套，效果图A2展板1套，主要材料样板1套，方案电子文件光盘2套。

3.2.2 承包人呈交本阶段设计文件后并向发包人作设计方案汇报，经发包人认可后方可进入下一步设计阶段。

### 3.3 施工图阶段成果要求

分类	序号	图纸名称	图纸规格	备注
硬装	1	设计说明及图纸目录	A2	包括项目概况简介，主要引用规范的说明主要材料说明，施工做法说明等
	2	装修材料表及说明	A2	文字稿，提供所有装修材料及工艺要求说明书，提供各房间及空间的地面、墙身、天花及细部的材料；
	3	材料样板	A2	注明规格尺寸名称、使用区域说明，实物展示（样板规格不小于20cmX20cm）

	4	平面布局图	A2	标明主要尺寸,表达设计后的室内一切要素如各空间功能,主要家私配置,地面主要用材、洁具及墙体位置等,所有设计范围内的地面,所采用的各种材料、尺寸及排列方式;
	5	墙体放线平面图	A2	标明墙体种类及放线尺寸,门窗开洞尺寸
	6	索引分区平面图	A2	标明立面图索引标号
	7	天花分区平面图	A2	
	8	灯具布置图	A2	标明天花所采用的各种材料、尺寸、标高及排列方式; 标明所有灯具的种类、规格尺寸、安装要求。
	9	照明系统图	A2	照明点位图 顶面灯位尺寸图 墙面插座点位图 顶面照明电路分路图 墙面开关定位图 网线点位图
	10	给排水系统图	A2	给排水点位图 给排水系统图
	11	地面铺装分区平面图	A2	标明铺地的材料编号、详尽尺寸、原点定位、留缝尺寸及铺装方式、起铺点等;
	12	立面图	A2	每个功能区域及每个房间的四个立面; 明确表达所有墙面的造型、材料、颜色、尺寸、排列方式、大样图索引标号、开关、插座安装的位置等
	13	剖面图	A2	须满足合格施工的需要,能清晰反映管线、吊顶、结构梁板及层高的关系
	14	风口布置图	A2	
	15	标准详图	A2	天花详图: 吊顶不同材料的构造标准节点、不同材料相交

			<p>处的节点、不同标高转化处的节点、孔洞收口处的节点；</p> <p>墙身详图：</p> <p>墙身不同材料的构造标准节点、造型变化处的节点、墙面与天花交接处的收口节点、孔洞收口处的节点；</p> <p>地面详图：</p> <p>地面不同材料的构造标准节点、标高变化处的节点、不同材料相交处的节点、地面与墙身交接处的收口节点、孔洞收口处的节点；</p>
16	门、门套及五金配件	A2	<p>提供门、门套大样图及五金配件列表：平、立、剖面，足以表达内部结构、表面材料尺寸、收口形式、安装方式及与五金配件的关系；五金配件清单包括产品说明、品牌、型号、材质、颜色、产地、质量等级及参考图片等。</p>
17	固定家私做法详图、节点大样图、彩色三视图	A2	<p>标明详细尺寸、材料、表面处理方式、颜色；</p> <p>标明五金配件的品牌、型号、材质、颜色、产地、质量等级及参考图片等。</p>
18	洁具选型及清单	A2	<p>按比例在各卫生间的平面图及剖面图上，表达所采用洁具与装修面关系的收口处理；洁具清单应包括产品说明、推荐品牌、型号、材质、颜色、产地、质量等级、款型图片等；</p> <p>卫生间水龙头定位图</p>
19	灯具明细	A2	包含灯具布置图、款型图片、尺寸、材质说明
20	五金明细	A2	款型图片、尺寸、材质说明
21	完整材料表及材料样板	A2	

软装	1	设计说明	A2/A3	
	2	家具布置详图图	A2/A3	分区域、户型详细图示并标明摆放及安装位置
	3	饰品、窗帘、挂画、地 毯布置详图	A2/A3	分区域、户型详细图示并标明摆放及安装位置
	4	灯具布置详图	A2/A3	分区域、户型详细图示并标明摆放及安装位置
	2	活动家具明细	A2/A3	包含款型图片、尺寸、材质详细说明，清单编 制型号要与布置图指示位置一致。
	3	窗帘明细	A2/A3	包含款型图片、尺寸、材质详细说明，清单编 制型号要与布置图指示位置一致。
	4	装饰品明细	A2/A3	包含款型图片、尺寸、材质详细说明，清单编 制型号要与布置图指示位置一致。
	5	艺术灯具明细	A2/A3	包含款型图片、尺寸、材质详细说明，清单编 制型号要与布置图指示位置一致。
	6	装饰品明细	A2/A3	包含装饰品布置图、款型图片、尺寸、材质说 明
	7	软装施工方案说明	A2/A3	注意事项、安装方法

3.3.1 以上设计成果应达到施工单位依图施工之深度，硬装应提供A2规格的装订册8套（蓝图加盖出图章），软装应提供A2/A3规格的装订册2套（加盖出图章）；全部图纸、文字说明、图片应以DWG、JPG、DOC电子文件格式存储于光盘（2套）中提供。

3.3.2 设计过程中承包人应对自己的设计成果有充分的确定性，且由于承包人自身的原因而主动提出的设计修改内容不能超过装修总造价的5%。

4 工程造价  
发包人另定。

5 进度安排

序号	工作模块	完成周期 (非工作日)	备注
1	概念设计	10天	承包人设计时间
2	深化设计	10天	承包人设计时间

3	施工图设计	20天	承包人设计时间
---	-------	-----	---------

5.1 每轮方案汇报提前2日通知设计单位；设计单位必须保证每轮方案汇报至少1个工作日时间做方案的介绍、讨论、修改，以及现场跟进项目发展情况。

5.2 以上各设计阶段需提交成果时间节点请以合同详细规定为准，软硬装设计如为同一家单位应同步进行，此节点可作为合同每阶段设计时间周期参考。

## 6 其他要求

6.1 配合建设单位做好装修工作的招标工作。

6.2 配合建设单位做好现场竣工验收工作。

6.3 配合建设单位做好装修材料样板的确认工作。

6.4 配合建设单位做好整个装修工程的施工配合工作。

6.5 参加由建设单位主持的需由设计人参加的相关工程会议，在施工期间承包人设计人员应每周到施工现场配合发包人对施工质量、设计效果和施工进度巡查一次；并在装修工期内提供不少于8次的现场技术指导的服务工作。

6.6 配合建设单位做好后期软装选样及布置工作。

6.7 包含图纸的消防报审工作；配合建设单位进行图审及消防报审工作，提供相关资料，如遇问题需积极配合调整设计图纸，直至通过图审及消防审核。

6.8 设计单位如参加软装部分的工程投标，如中标设计费应部分减免。

6.9 设计单位每阶段的设计成果，需设计方自行提交至发包人项目负责人，设计合同价格已包含工程施工过程中的图纸变更，来回的图纸邮寄、承包人人员的送图费用、图纸的打印装订费用等费用。

## 第七章发包人提供的资料

具体详见附件。

都市御景项目EPC工程总承包

## 第八章投标文件格式

都市御景项目EPC工程总承包

封面（资格审查资料）

（项目、标段名称）工程总承包招标

## 投标文件

资格审查资料

标段编号：

投标人：（盖单位章）

法定代表人：（签字或盖章）

或其委托代理人：（签字或盖章）

年月日

封面（商务标）

(项目、标段名称) 工程总承包招标

## 投标文件

商务标

标段编号:

投标人: (盖单位章)

法定代表人: (签字或盖章)

或其委托代理人: (签字或盖章)

年月日

## 投标函

1、根据你方项目编号为（招标编号）的（工程名称）工程总承包招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，经踏勘项目现场和研究上述招标文件的投标须知、合同条款、工程建设标准、发包人要求及其他有关文件后，我方愿以人民币（大写）元（RMB¥元）的工程总承包报价，总工期日历天，按合同约定实施本项目的设计-采购-施工工程总承包，并承担任何质量缺陷保修责任。我方保证工程质量达到合格标准。我方拟派总承包项目经理(姓名)（职业资格证书（职称证书）号：\_\_\_\_\_）。本工程以\_\_\_\_\_方式递交投标保证金。

2、我方承诺不存在第二章“投标人须知”第1.4.3项和第1.4.4项规定的任何一种情形。

3、我方承诺拟派总承包项目经理满足招标公告中对总承包项目经理是否有在建工程的相关要求。

我方承诺用于本次投标的总承包项目经理在本次投标截止前无在建工程，无行贿犯罪行为记录，不存在两个或者两个以上单位受聘或者执业情形。同时保证代理人及投标承诺的项目部人员均为本单位的正式职工，并确保均已按本招标文件约定的要求在本单位缴纳养老保险。如有投诉经查实，自愿接受以弄虚作假骗取中标进行处罚。

4、我方承诺在本次投标过程中无弄虚作假和串通投标等违法、违规行为，并愿意承担因弄虚作假和串通投标所引起的一切法律责任。我方知晓，委托他人代为编制投标文件、使用虚拟网卡或外置网卡、使用虚拟操作系统或虚拟电脑、使用公用网络或动态IP下载上传制作招投标文件，出现本标段或跨标段下载招标文件、上传投标文件的IP地址、Mac地址、文件制作机器码（Mac地址@硬盘唯一标识@CUP@主板号）、预算编制软件密码锁号雷同将会被系统记录。在数据筛查时发现，有可能会被记录不良行为以及受到行政处罚，影响公司信誉和后续投标。我方承诺独立投标，不与他人协商、不委托他人（不接受他人委托）代为编制投标文件和报价文件；在公司所在地使用专用网络、专用电脑、正版软件下载、制作、上传招投标文件。

5、我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

6、如我方中标：

- (1) 我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。
- (2) 我方自行完成的项目内容为：；我方拟分包的项目内容为：\_\_\_\_\_。
- (3) 我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。
- (4) 我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同工程。

7、本项目招标人按照有关规定，需对中标人项目部成员出勤情况进行考核并记录后履约不良行为，我单位承诺项目部现场考勤所需设备已考虑到投标报价中，一旦中标无挂靠、转包、违法分包行为，项目部人员全部按规定在岗履职，若被记录到盐城市建设工程企业不良行为管理系统，明白对我单位进入盐城市场投标带来不良影响。

8、其他:

投标人: (盖单位公章)

单位地址:

法定代表人或其委托代理人: (签字或盖章)

邮政编码:

手机号码: (必填)

传真:

日期: 年月日

## 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:	
<input type="checkbox"/> 设计负责人	姓名: 职业资格证书(职称证书)名称及等级:	
<input type="checkbox"/> 施工项目经理	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	
.....		

## 法定代表人身份证明

投标人:

单位性质:

地址:

成立时间: 年月日

经营期限:

姓名: 性别:

年龄: 职务:

系(投标人名称)的法定代表人。

特此证明。

投标人: (盖单位章)

年月日

## 授权委托书

本人(姓名)系(投标人名称)的法定代表人,现委托(姓名)为我方代理人。代理人根据授权,以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改(项目名称)工程总承包投标文件、签订合同、处理投诉(异议)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。

投 标 人: (盖单位章)

法定代表人: (签字)

身份证号码:

委托代理人:

身份证号码:

年月日

## 投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
企业统一社会信用代码						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数:			
企业资质等级			其中	工程总承包项目经理		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围						
备注						

注: 联合体各方分别填写

## 联合体协议书（如有时）

# 联合体协议书

(所有成员单位名称)自愿组成(联合体名称)联合体,共同参加(项目名称)工程总承包投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

- 1、(某成员单位名称)为(联合体名称)牵头人。
- 2、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标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。
- 3、联合体将严格按照招标文件的各项要求,递交投标文件,履行合同,并对外承担连带责任。
- 4、联合体各成员单位内部的职责分工如下:。
- 5、本协议书自签署之日起生效,合同履行完毕后自动失效。
- 6、本协议书一式份,联合体成员和招标人各执一份。

注:本协议书由委托代理人签字的,应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称: (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: (签字)

成员一名称: (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: (签字)

成员二名称: (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: (签字)

.....

年月日

## 项目管理机构组成表

## 工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
职业资格证书（职称证书）名称及等级、证书号		专业			
参加工作时间		从事项目经理年限			
工作简历					

注：本表根据项目的具体特点在招标文件中明确要求填报的具体人员

## 投标人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表

工程总承包项目经理承担过类似工程

业绩类别	公司名称	序号	名称	材料名称	查看资料

## 拟再发包计划表

序号	拟再发包项目名称、范围及理由	拟选再发包人				备注
		拟选再发包人名称	注册地点	企业资质	有关业绩	
		1				
		2				
		3				
		1				
		2				
		3				

备注：本表所列再发包仅限于工程总承包企业将工程的全部设计或者全部施工业务（二者选其一）再发包给具备相应资质条件的设计单位、施工总承包单位；工程总承包企业可以将工程的全部勘察业务再发包给具备相应资质条件的勘察单位。

日期：年月日

## 拟分包计划表

序号	拟分包项目名称、范围及理由	拟选分包人				备注
		拟选分包人名称	注册地点	企业资质	有关业绩	
		1				
		2				
		3				
		1				
		2				
		3				

备注：本表所列分包仅限于承包人其承包工程范围内的非主体、非关键工程。

日期：年月日

## 资格审查资料

注：由招标人参照资格预审文件范本格式编写，包括但不限于以下内容：

### 投标承诺书

#### 入“江苏省公共资源交易经营主体管理平台”承诺书

为维护市场公平竞争，营造诚实守信的招投标交易环境，我单位自愿加入“江苏省公共资源交易经营主体管理平台”（省主体管理平台），自愿将本单位相关信息予以登记并对外发布，省主体管理平台发布的相关信息均经我单位确认无误，对此郑重承诺如下：

一、我单位提交并在省主体管理平台发布的相关信息均真实有效，提交的材料无任何伪造、修改、虚假成份，材料所述内容均为本单位真实拥有。

二、我单位在参加投标过程中严格遵守各项廉政制度，如有违反自愿按规定接受处罚。

三、我单位知晓盐城市有关部门不再对省主体管理平台内容进行审核把关，有关信息一经提交确认，将无法修改撤回，有关信息若有虚假，无论是否作废，均作为对我单位的处理依据，我单位保证审慎提交。

四、我单位保证认真、及时维护和更新省主体管理平台中与我单位有关的内容，保证用于投标的有关资料，关键信息齐全、清晰可辨、真实有效。投标时严格按照招标文件约定从省主体管理平台获取下载的有关资料，如有违反，我单位将自愿承担由此造成的一切不良后果。

承诺人法定名称（法人公章）：

统一社会信用代码：

承诺人法定代表人（签字或盖章）：

年月日

## 法定代表人诚信投标承诺书

本人以企业法定代表人的身份郑重承诺：

- 一、将遵循公开、公正和诚实信用的原则参加\_\_\_\_\_项目的投标；
- 二、保证我公司本次投标文件中所提供的一切材料都是真实、有效、合法的；如有投诉经查实，自愿接受以弄虚作假骗取中标进行处罚；
- 三、保证我公司用于本次投标的总承包项目经理无在建工程，保证代理人及投标承诺的项目部成员均为本单位的正式职工，并确保均已按本招标文件约定的要求在本单位缴纳养老保险。如有投诉经查实，自愿接受以弄虚作假骗取中标进行处罚；
- 四、不出借、转让资质证书，不让他挂靠投标，不以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标；
- 五、不与其他人相互串通投标报价，不排挤其他投标人的公平竞争、损害招标人的合法权益。不与招标人、招标代理机构或其他投标人串通投标，损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益；
- 六、严格遵守开标现场纪律，服从监管人员管理；
- 七、保证中标后不存在转包、违法分包及挂靠等违法行为；
- 八、保证中标之后，按照投标文件承诺派驻管理人员及投入机械设备；
- 九、如在投标过程和公示期间发生异议、投诉行为，保证按照《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号要求进行，不捏造事实恶意投诉（异议），不借投诉（异议）之名进行敲诈勒索，不以非法手段获取相关证据材料。如有投诉（异议），投诉书形式要件合法、有效，内容符合有关规定。不一诉多投、不越级投诉。如投诉（异议）不实，给他人造成损失的，应承担赔偿责任的，我同意招标人在我公司投标保证金中直接扣减相应数额，不足部分补足。
- 十、若对本次投标有投诉（异议），我保证由我投标时授权的代理人全权处理投诉（异议）事项，不再另行委托他人处理，如若违背，招标人或监管机构有权拒绝受理我公司投诉（异议）事项。

以上内容我已仔细阅读，本公司若有违反以上承诺内容或其他弄虚作假，骗取中标的行为，自愿依法接受取消投标、中标资格、行政处罚、被盐城市建设工程企业不良行为管理系统记录不良行为等处理。

投标单位（公章）：

法定代表人（签字并盖章）：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 盐城市公共资源交易投标信用承诺书

### (样本)

为营造公开、公平、公正的公共资源交易环境，树立诚信守法的投标人形象，本人代表本单位作出以下承诺：

一、本单位对所提交的单位基本信息、单位负责人、项目负责人、技术负责人、从业资质和资格、业绩、财务状况、信誉等所有资料，均合法、真实、准确、有效，无任何伪造、修改、虚假成分；

二、严格依照国家和省、市关于招标投标等方面的法律、法规、规章、规范性文件，参加公共资源交易招标投标活动；积极履行社会责任，促进廉政建设；

三、严格遵守即时信息公示规定，及时更新江苏省公共资源交易经营主体管理平台中信息；

四、自我约束、自我管理，守合同、重信用，不参与围标串标、弄虚作假、骗取中标、干扰评标、违约毁约、恶意投诉等行为，主动维护公共资源交易招标投标的良好秩序；

五、自觉接受政府部门、行业组织、社会公众、新闻舆论等监督；

六、本单位自愿接受招标投标有关行政监督部门的依法检查。如发生违法违规或不良行为或存在其他法律法规对招标投标行为予以限制的情形，自愿接受招标投标有关行政监督部门依法给予的行政处罚（处理），并依法承担相应的法律责任；

七、本单位有义务共同维护诚实守信的公共资源交易市场环境，有义务履行招标文件要求、投标文件承诺以及合同约定。在投标和履约过程中若出现不良行为，本单位自觉接受招标人的不良行为记录，我单位知晓经过认定的不良行为记录将影响后续参加盐城市招投标活动。当发现被记录的不良行为不实时，有权向行政监督部门进行申诉。

上述承诺已向本单位员工作了宣传教育。

法定代表人签名：

企业名称（盖章）：

年月日

## 总承包项目经理投标承诺函

本人（姓名）系（投标人名称）参与（项目名称+标段名称） 标段投标的总承包项目经理，我承诺本次投标截止前本人无在建工程、无行贿犯罪行为记录，不存在两个或者两个以上单位受聘或者执业情形，本人身体状况健康，具备项目经理正常履约能力，若我单位中标，本人正常在岗履职，不随意更换项目经理，否则接受除按招标文件及相关规定接受经济处罚外，还将作为不良行计入盐城市建设工程领域招投标及标后履约系统，影响后续参加盐城市建设工程项目招投标。

总承包项目经理：（签字）

身份证号码：

手机号码：（必填）

年月日

**类似工程业绩情况表**

提供链接地址

公司名称	序号	业绩类别	名称	材料名称	查看资料

**近年财务状况表**

近年财务状况应附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书的电子文件，具体要求见投标人须知

年度	说明	查看
----	----	----

**正在实施的和新承接的项目情况表**

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
签约合同价	
开工日期	
计划竣工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目经理	
技术负责人	
总监理工程师及电话	
项目描述	
备注	

备注： 本表应链接以下扫描件：。

附：项目扫描件：

序号	证书名称	查看

### 近年发生的重大诉讼及仲裁情况

近年发生的诉讼及仲裁应在此处说明相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书电子文件，具体要求见投标须知。如没有可忽略此项。

诉讼及仲裁说明	查看

### 企业信誉

证书名称	查看

### 投标需要说明的其它材料

材料名称	查看

**本企业安全生产事故诚信承诺申报表**

本工程无需提供

**投标保证金缴纳证明材料**

提交满足招标文件要求的保证金证明材料

附件 A

**投标保证金信用承诺函**

为维护公平、公正、公开的招投标市场秩序，树立诚实守信的投标人形象，本单位自愿作出以下承诺：

单位名称：

统一社会信用代码：

法定代表人：

一、本单位具备承担招标项目的能力，自愿参加（招标工程项目名称）投标活动，严格遵守《中华人民共和国招标投标法》及相关法律法规，依法诚信经营，无条件遵守招投标活动的各项规定。

二、本单位承诺：本单位在投标文件提交截止日之前，在“信用中国”中未被列入“严重失信主体名单”、“信用承诺”中没有“部分履行”或者“全部未履行”的有关记录，在“中国执行信息公开网”中企业及法定代表人没有被列入“失信被执行人”，在“中国政府采购网”未被列入“政府采购严重违法失信行为记录名单”，未被列入“经营异常名录”及“严重违法失信名单”；本单位和拟派项目负责人近2年内没有因串通投标、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有关部门行政处罚。

三、本单位自愿使用信用承诺函作为免缴投标保证金证明，并自愿承担相关法律责任和风险。

如本单位违反法律、法规、招标文件约定、本信用承诺函承诺或下述任何一种违约行为（1. 在招标文件中规定的投标有效期内撤销投标文件；2. 中标后在规定期限内无正当理由不与招标人签订合同或在签订合同时向招标人提出附加条件、或者未按招标文件规定提交履约保证金；3. 法律、法规规定的其他情形），招标人书面通知不予退还投标保证金的，我公司承诺自收到不予退还投标保证金书面通知书之日起3个工作日内，按所投项目招标文件约定的投标保证金金额以现金方式兑付。未如期兑付自愿接受以下处理，同意被列入违反投标保证金信用承诺企业名单，并进行违反信用承诺行为信息记录公示。

如本单位在违反信用承诺行为信息记录公示期内，承诺不参加盐城市建设工程建设招投标活动，否则视同投标或中标无效，盐城市工程建设项目建设招标人亦可拒绝本单位投标。如公示期满一年内，参与盐城市各类工程建设项目建设均以现金或银行保函方式从投标人法人基本存款账户缴纳投标保证金（不收投标保证金项目除外），否则视同未提交投标保证金。

如本单位未按承诺补缴现金投标保证金，招标人提起诉讼的，相关诉讼费用（包括但不限于案件受理费、律师费、申请费、差旅费等）由本单位承担，盐城市内各公共资源交易中心、招标人有权暂缓退付本单位以现金方式缴纳的其他项目投标保证金，并协助法院执行。

承诺人（盖公章）：

承诺人法定代表人（印章或签字）：

日期：

都市御景项目EPC工程总承包

### 其他资料

1. 招标文件要求提交的其他资料;
2. 投标人认为有必要提供的其他资料。

附件 1

#### 法定代表人申明

本人(法定代表人), 身份证号码: 郑重声明: 本企业此次投标文件及附件材料的全部数据、内容均是真实的, 同样我在此所做的声明也是真实有效的。我知道虚假的声明与资料是严重的违法行为, 此次投标文件提供的资料如有虚假, 本企业愿接受建设行政主管部门及其他有关部门依法给予的处罚。

公 章:

企业法定代表人签名:

年 月 日

封面（经济标）

(项目、标段名称) 工程总承包招标

## 投标文件

经济标

标段编号:

投标人: (盖单位章)

法定代表人: (签字或盖章)

或其委托代理人: (签字或盖章)

年月日

## 工程总承包报价

序号	分项名称	范围、规模 工作内容	投标报价(万元)	限价(万元)	备注
1		工程设计费			
1.1	地勘费	详见招标公告			
1.2	方案设计 费	详见招标公告			(不含景观、精装 修、专项设计)
1.3	施工图设 计费	详见招标公告			(不含景观、精装 修、专项设计，含 其余设计的初步设 计)
1.4	景观设计 费	详见招标公告			(含景观设计方案 及景观施工图设 计)
1.5	精装修设 计费	详见招标公告			(含精装修设计方 案及精装修施工图 设计)
1.6	专项设计 费	详见招标公告			(含专项方案设计 及专项施工图设 计)
2		工程施工费			
2.1	建安工程 费	详见招标公告		详见投标人须知前 附表	
2.2	.....				
3		暂列金额			
3.1	暂列金额		3000	3000	本暂列金额为招 标人所有，作为发 包人为项目预备的 用于项目建设期内 不可预 见的费用 按暂列金额计列。 投标人报价时按招 标清单 中提供 的价格填报，不得更 改，否则作废标处 理。
工程总承包报价					

注：1 工程总承包报价包括但不限于：为保证工程前期开工、工程实施、后续验收所需的各项资

料、文件及相关手续的办理及费用（相关文件规定应由招标人承担的费用除外）；项目施工建设及相关物资采购（材料物资及设备）；项目竣工验收（含编制竣工图文件）、移交及缺陷责任期内的保修工作等完成 EPC 合同总承包内容中所有工作。即本项目的设计、采购、施工、试运行、竣工验收、综合验收及相关服务等全过程的 EPC 工程总承包交钥匙工程全部费用（包括招标文件约定以外一切风险费、不可预见费等）。

2、以上费用均为全费用价格（包含规费和税金）。全费用综合单价包含但不限于完成本项目所需的人工费、材料费、机械费、管理费、利润、规费、税金、措施费（含赶工措施费）、配合费、协调费、安全文明施工费、技术服务费、前期各项报批报建费、设计费、竣工验收费、人员培训费、各项保险（工程一切险和第三方责任险由投标人缴纳）、风险费用、手续、办证、会务等政策性文件规定的其它所有费用，以及合同中明确的其他责任、义务。

3、以上项目和工作内容没有列出或描述到的，详见招标文件、招标人需求及技术要点等的要求等，一切在报价时未报价的项目均被视为已包括在报价金额内。招标文件提供的项目报价清单仅作为投标计算参考，不作为投标报价的依据。投标人根据招标人提供的招标文件、招标人需求及技术要点、设计任务书、总平方案、规划要点、招标人要求等资料，结合自身情况自主编制价格清单。投标人对项目报价清单进行增加、调整、完善等，投标人中标后不得因招标清单不全、漏项等向招标人索赔任何费用和工期。

投标人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

## 各投标分项报价明细表

南环路地块设计费用报价清单							
分类	设计费用分项名称		设计建筑面积 (M <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	总价 (元)	分项总价 (元)	备注 (建议)
地勘	地勘		132899				总建筑面积, 以规划发证面积最终结算
方案	方案设计	地上	89336				以规划发证建筑面积最终结算
		地下	43563				以规划发证建筑面积最终结算
景观	方案-施工图设计		50000				用地面积-建筑占地面积 (规划部门审批通过版总图)
精装修	方案-施工图设计	售楼处、会所	2700				最终以实际发生建筑面积结算
		样板房	609				最终以套内建筑面积结算
		一楼大堂、地下大堂	400				最终以实际发生建筑面积结算
		架空层	1400				最终以实际发生建筑面积结算
		除一楼大堂外楼栋公区	560				最终以实际发生建筑面积结算
	施工图设计	满足装配率 精装设计	78074				地上计容面积, 以规划发证面积最终结算
施工图	施工图设计	地上	89336				以规划发证建筑面积最终结算
		地下非人防车库(含储藏室)	34813				以规划发证建筑面积最终结算
		地下人防车库(含平战转换预案)	8750				以规划发证建筑面积最终结算
	装配设计(含深化设计)		78074				地上计容面积, 以规划发证面积最终结算
	基坑设计(包含评审)		/				总价包干
	绿色建筑设计(满足图审要求、取得三星绿建设计标识)		/				总价包干
	室外综合管网设计(含公建配套评审)		68225				用地面积

专项	地下 BIM 设计（含地库管线及地面管综）	32420			机动车库面积（地下面积扣除业主活动用房及非机动车库/储藏室面积），以规划发证面积最终结算
	居配工程电力设计(红线内)	132899			总建筑面积，以规划发证面积最终结算
	海绵城市设计	68225			用地面积
	外立面门窗幕墙、一体板深化设计（包括但不限于汽车坡道、非机动车坡道、各楼栋室外充电桩等二次深化设计）	89336			地上总建筑面积，以规划发证面积最终结算
	标识标牌深化设计（包括但不限于地上地下导视系统、楼栋标牌、车位划线等）	/			总价包干
	泛光照明（包括但不限于楼栋照明、示范区及大区景观照明、大门照明等）	89336			地上总建筑面积，以规划发证面积最终结算
	地库美化（包含但不限于坡道出入口墙顶地面，行车道顶地面，中央车站墙顶地面等）	/			总价包干
	智能化设计（包含但不限于安防，监控，电子围栏，报警系统，户内智能化系统等）	132899			总建筑面积，以规划发证面积最终结算
合计					以上面积均为暂定值，基于容积率1.14的测算版指标，最终以政府规划发证面积为准。
说明:					
1、设计费采取“采用建筑面积综合单价包干”，合同结算价=Σ建筑面积（具体按照分项报价表各部分备注为准）×综合单价，全费用综合单价除合同约定外不作任何调整。（其中，增值税税率为6%）。承包人应充分考虑工程项目的规模、性质、设计服务期间的市场风险和国家政策性调整风险系数以及发包人对设计内容、质量要求、设计周期等的要求，并综合考虑在单价报价中。					
2、在工程实施期间和竣工结算时无论发生方案调整、设计变更、加晒图纸、建安投资规模增加或遇到市场风险及国家政策性风险等任何情况，中标时的设计费全费用综合单价不作调整。					
3、本次报价包含包括但不仅限于设计服务酬金(包含承包人员工资、社会福利费、公司管理费利润、外勤等特殊津贴费、专业承包人人员现场跟踪服务费、图审费、设计咨询服务费、设计变更费等)、专家评审费、安全鉴定费、考察学习费、可报销费用(指承包人人员为执行本项目服务任务而发生的工作费用，包括国际与国内交通费旅行费、食宿费、通讯费、各种资料的编制、打印、复印和传递费、办公设备和用品费、为当地提供的设施和服务所付的费用)、至工程施工竣工验收合格时止的跟踪咨询伴随服务及不可预见费(指在酬金和可报销费用之外，在执行本设计服务任务的过程中所发生的额外的其它所有费用)等一切费用。					

已标价工程量清单（如有时）

封面（技术标 1）

(项目、标段名称) 工程总承包招标

## 投标文件

技术标 1：设计文件

标段编号:

年月日

## 设计文件

(指方案设计文件、初步设计文件或者专业工程设计文件)  
(符合本次招标文件的要求及评分要求)

都市御景项目EPC工程总承包

封面（技术标 2）

(项目、标段名称) 工程总承包招标

## 投标文件

技术标 2：项目管理组织方案

标段编号：

年月日

## 项目管理组织方案

(符合本次招标文件的要求及评分要求)

都市御景项目EPC工程总承包

## 第一阶段开标记录表

项目名称: 都市御景项目EPC 工程总承包

项目编号: E3209410002000085001

标段(包)名称: 都市御景项目EPC 工程总承包

标段(包)编号: E3209410002000085001001

招标人: 盐城祥亿建设投资有限公司

序号	投标单位名称	工期(日历天)	项目负责人	质量标准	异常记录
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

监督人员签字:

交易中心签字:

招标人签字:

招标代理签字:

## 第二阶段开标记录表

项目名称：都市御景项目EPC 工程总承包

项目编号：E3209410002000085001

标段(包)名称：都市御景项目EPC 工程总承包

标段(包)编号：E3209410002000085001001

招标人：盐城祥亿建设投资有限公司

序号	投标单位名称	投标总报价 (元)	工期(日历天)	项目负责人	投标文件递交 情况
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

序号	投标单位名称	异常记录
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

序号	投标单位名称	异常记录
8		

监督人员签字:

交易中心签字:

招标人签字:

招标代理签字:

# 评标办法附表

## 评标办法附表

### 第一阶段评标步骤

分值构成(总分35)		(1) 设计文件评审: 35分	
序号	步骤名称	评审因素	评审标准
1	资格评审	营业执照	具备有效的营业执照
		安全生产许可证	具备有效的安全生产许可证
		资质证书	具备有效的资质证书
		资质等级	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		财务要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		类似项目业绩	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		拟派工程总承包项目经理要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
2	设计文件评审	设计说明 (2.8 ~ 4)	1. 设计说明能对项目解读充分,理解深刻, 分析准确, 构思新颖。2. 项目规划设计各项指标满足任务书及规划设计要点并科学、合理。

序号	步骤名称	评审因素	评审标准
		总平面布局 (5.6 ~ 8)	1. 功能分区合理，交通流线顺畅，公共空间和私密空间的平衡。2. 日照、通风等符合规范。3. 地下空间的高效利用。4. 需要确保布局的合理性和前瞻性。
		住宅户型设计 (6.3 ~ 9)	1. 户型设计多样化，符合高端客户需求，功能布局合理，采光通风好，得房率高。2. 空间灵活性，兼顾不同家庭结构和市场需求。3. 创新户型的应用。
		建筑造型 (2.8 ~ 4)	1. 具有美学价值、标志性。2. 功能与形式统一，与周围环境相协调，能够很好的体现建筑风格。
		新技术应用 (2.1 ~ 3)	新技术应用包括但不限于：绿色建筑技术、集中采暖、净水直饮水等，是否经济性提高效率，同时符合当地人群生活需求。
		设计质量、进度、保密、安全等保证措施 (1.4 ~ 2)	保证措施方面，设计团队的经验、质量管控流程、进度计划、保密和安全措施，是否有应对风险的计划。
		经济指标和投资估算分析 (2.1 ~ 3)	经济指标和投资估算，要符合规划要求，成本控制措施，投资回报分析是否合理，是否有优化建议。
		设计深度 (1.4 ~ 2)	1. 是否符合设计任务书要求。 2. 是否符合国家规定的《建筑工程设计文件编制深度规定》。 注：本项可视设计深度符合程度在0~2分之间酌情打分

## 第二阶段评标步骤

分值构成 (总分65)	(1) 报价打分: 55分 (2) 项目管理组织方案评审: 7分 (3) 项目管理机构评审: 3分 (4) 不良记录评审: 0分
-------------	---

序号	步骤名称	评审因素	评审标准
1	形式评审	投标人名称	与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致
		投标函签字盖章	有法定代表人的电子签章并加盖法人电子印章
		报价唯一	只能有一个有效报价
		暗标	符合招标文件有关暗标的要求
2	响应性评审	投标内容	符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定
		工期	投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定
		工程质量	投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定
		投标有效期	投标函附录中承诺的投标有效期符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第3.4.1项规定
		其他要求	无评标办法第2.2.1.5条所列情形

序号	步骤名称	评审因素	评审标准
3	报价打分	<p>投标总报价  注：“剔除不可竞争部分”均指招标文件投标人须知前附表2.4条明确的不可竞争部分费用，评标时直接引用，不因任何情形改变。</p> <p>本评标办法中有效投标文件评标价（剔除不可竞争部分）指：进入第二阶段评审入围的投标人的有效评标价。</p> <p>评标基准价一经确定后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。第二阶段评审入围投标单位确定后，后续评审过程中因否决投标、投诉、质疑等造成入围数量不足的，不再替补。</p> <p><b>确定报价评审方法：（二选一）</b></p> <p><input type="radio"/>方法一  <input checked="" type="radio"/>方法二</p> <p>方法二：以有效投标文件的评标价（剔除不可竞争部分）进行算术平均，该平均值下浮3%-7%，请确定下浮范围，逗号分隔 <u>3%,3.5%,4%,4.5%</u> （具体数值由招标人在3%、3.5%、4%、4.5%、5%、5.5%、6%、6.5%、7%中确定四个及以上数值，开标时随机抽取）为评标基准价。</p> <p>有效投标文件的评标价（剔除不可竞争部分）等于评标基准价的得满分；每低于评标基准价1%扣<u>0.1</u>分；每高于评标基准价1%扣<u>0.6</u>分。偏离不足1%的，按照插入法计算得分。</p>	
4	项目管理组织方案评审	总体概述（1.4 ~ 2）	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、设计与施工的协调措施等内容进行评分。
		设计管理方案（0.7 ~ 1）	对设计执行计划、设计组织实施 方案、设计控制措施、设计收尾等内容进行评分。

序号	步骤名称	评审因素	评审标准
		施工管理方案 (1.4 ~ 2)	对施工执行计划、施工进度控制、施工费用控制、施工质量控制、施工安全管理、施工现场管理、施工变更管理等内容进行评分。
		采购管理方案 (0.7 ~ 1)	对采购工作程序、采购执行计划、采买、催交与检验、运输与交付、采购变更管理、仓储管理等内容进行评分。
		建筑信息模型 (BIM) 技术 (0.7 ~ 1)	对建筑信息模型 (BIM) 技术的使用等内容进行评分。
5	项目管理机构评审	项目管理机构 (0 ~ 3)	对工程总承包项目经理、设计负责人、施工项目经理、项目管理机构人员配置中：一级注册建筑师、一级注册结构师、注册公用设备工程师（给水排水）、注册电气工程师、注册公用设备工程师（暖通空调）、注册一级造价工程师（土木建筑工程）、注册一级建造师（建筑工程）的，以上所有人员的注册执业资格证书需在投标文件中提供原件扫描件。有一个得0.5分，本项最多3分（同一种注册证书只能计1次分，同一人有多个证书的只能计1次分，投标时同时提供上述所有计分人员从2025年10月开始至投标截止之日当月至少1个月在本单位缴纳养老保险缴费记录证明。（退休人员提供在本单位相关证明）。

序号	步骤名称	评审因素	评审标准
6	不良记录评审	不良记录 (-2 ~ 0)	该项为扣分项，对投标企业在盐城市建设工程企业不良行为管理系统里存在不良记录，且在公示期内的进行扣分，按照系统里的扣分值直接在总得分里扣除。若联合体方式投标的，牵头单位与联合体均需参与不良记录评审计分。

# 投标文件格式

## 投标文件格式

一阶段

序号	文件夹/文件名称
1	封面（资格审查资料）
1. 1	封面
1. 2	投标人基本情况表
1. 3	投标人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表
1. 4	项目管理机构组成表(第一阶段评审)
2	资格审查资料
2. 1	投标承诺书
2. 2	类似工程业绩情况表
2. 3	近年财务状况表
2. 4	正在实施的和新承接的项目情况表
2. 5	近年发生的重大诉讼及仲裁情况
2. 6	企业信誉
2. 7	投标需要说明的其它材料
2. 8	本企业安全生产事故诚信承诺申报表
2. 9	投标保证金缴纳证明材料
2. 10	其他资料
3	法定代表人身份证明
4	授权委托书

序号	文件夹/文件名称
5	联合体协议书（如有时）
6	设计文件评审
6. 1	设计说明
6. 2	总平面布局
6. 3	住宅户型设计
6. 4	建筑造型
6. 5	新技术应用
6. 6	设计质量、进度、保密、安全等保证措施
6. 7	经济指标和投资估算分析
6. 8	设计深度

封面（资格审查资料）

(项目、标段名称) 工程总承包招标

投标文件

资格审查资料

标段编号:

投 标 人: (盖单位章)

法定代表人: (签字或盖章)

或其委托代理人: (签字或盖章)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



## 投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
企业统一社会信用代码						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数:			
企业资质等级			其中	工程总承包项目经理		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围						
备注						

注 : 联合体各方分别填写



## 投标人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表

工程总承包项目经理承担过类似工程

业绩类别	公司名称	序号	名称	材料名称	查看资料
------	------	----	----	------	------



## 项目管理机构组成表（第一阶段评审）

序号	职务	姓名	执业或职业资格证明			职称		备注
			证书名称	级别	证书编号	职称	级别	
1	工程总承包项目经理							
2	设计							
2.1	设计负责人							
2.2	.....							
3	施工							
3.1	施工项目经理							
3.2	.....							
4	采购(如有)							
4.1	采购经理							
4.2	.....							

附件:

公司名称	序号	职务	姓名	材料名称	查看资料

## 资格审查资料

注：由招标人参照资格预审文件范本格式编写，包括但不限于以下内容：

### 投标承诺书

#### 入“江苏省公共资源交易经营主体管理平台”承诺书

为维护市场公平竞争，营造诚实守信的招投标交易环境，我单位自愿加入“江苏省公共资源交易经营主体管理平台”（省主体管理平台），自愿将本单位相关信息予以登记并对外发布，省主体管理平台发布的相关信息均经我单位确认无误，对此郑重承诺如下：

一、我单位提交并在省主体管理平台发布的相关信息均真实有效，提交的材料无任何伪造、修改、虚假成份，材料所述内容均为本单位真实拥有。

二、我单位在参加投标过程中严格遵守各项廉政制度，如有违反自愿按规定接受处罚。

三、我单位知晓盐城市有关部门不再对省主体管理平台内容进行审核把关，有关信息一经提交确认，将无法修改撤回，有关信息若有虚假，无论是否作废，均作为对我单位的处理依据，我单位保证审慎提交。

四、我单位保证认真、及时维护和更新省主体管理平台中与我单位有关的内容，保证用于投标的有关资料，关键信息齐全、清晰可辨、真实有效。投标时严格按照招标文件约定从省主体管理平台获取下载的有关资料，如有违反，我单位将自愿承担由此造成的一切不良后果。

承诺人法定名称（法人公章）：

统一社会信用代码：

承诺人法定代表人（签字或盖章）：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 法定代表人诚信投标承诺书

本人以企业法定代表人的身份郑重承诺:

- 一、将遵循公开、公正和诚实信用的原则参加\_\_\_\_\_项目的投标;
- 二、保证我公司本次投标文件中所提供的一切材料都是真实、有效、合法的;如有投诉经查实,自愿接受以弄虚作假骗取中标进行处罚;
- 三、保证我公司用于本次投标的项目负责人无在建工程,保证代理人及投标承诺的项目部人员均为本单位的正式职工,并确保均已按本招标文件约定的要求在本单位缴纳养老保险。如有投诉经查实,自愿接受以弄虚作假骗取中标进行处罚;
- 四、不出借、转让资质证书,不让他挂靠投标,不以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假,骗取中标;
- 五、不与其他人相互串通投标报价,不排挤其他投标人的公平竞争、损害招标人的合法权益;不与招标人、招标代理机构或其他投标人串通投标,损害国家利益、社会公共利益或者其他人的合法权益;
- 六、严格遵守开标现场纪律,服从监管人员管理;
- 七、保证中标后不存在转包、违法分包及挂靠等违法行为;
- 八、保证中标之后,按照投标文件承诺派驻管理人员及投入机械设备;
- 九、如在投标过程和公示期间发生异议、投诉行为,保证按照《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号要求进行,不捏造事实恶意投诉(异议),不借投诉(异议)之名进行敲诈勒索,不以非法手段获取相关证据材料。如有投诉(异议),投诉书形式要件合法、有效,内容符合有关规定。不一诉多投、不越级投诉。如投诉(异议)不实,给他人造成损失的,应承担赔偿责任的,我同意招标人在我公司投标保证金中直接扣减相应数额,不足部分补足。
- 十、若对本次投标有投诉(异议),我保证由我投标时授权的代理人全权处理投诉(异

议)事项,不再另行委托他人处理,如若违背,招标人或监管机构有权拒绝受理我公司投诉(异议)事项。

以上内容我已仔细阅读,本公司若有违反以上承诺内容或其他弄虚作假,骗取中标的行为,自愿依法接受取消投标、中标资格、行政处罚、被盐城市建设工程企业不良行为管理系统记录不良行为等处理。

投标单位(公章):

法定代表人(签字并盖章):

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## **盐城市公共资源交易投标信用承诺书**

### **(样 本)**

为营造公开、公平、公正的公共资源交易环境，树立诚信守法的投标人形象，本人代表本单位作出以下承诺：

- 一、本单位对所提交的单位基本信息、单位负责人、项目负责人、技术负责人、从业资质和资格、业绩、财务状况、信誉等所有资料，均合法、真实、准确、有效，无任何伪造、修改、虚假成分；
- 二、严格依照国家和省、市关于招标投标等方面的法律、法规、规章、规范性文件，参加公共资源交易招标投标活动；积极履行社会责任，促进廉政建设；
- 三、严格遵守即时信息公示规定，及时更新江苏省公共资源交易经营主体管理平台中信息；
- 四、自我约束、自我管理，守合同、重信用，不参与围标串标、弄虚作假、骗取中标、干扰评标、违约毁约、恶意投诉等行为，主动维护公共资源交易招标投标的良好秩序；
- 五、自觉接受政府部门、行业组织、社会公众、新闻舆论等监督；
- 六、本单位自愿接受招标投标有关行政监督部门的依法检查。如发生违法违规或不良行为或存在其他法律法规对招标投标行为予以限制的情形，自愿接受招标投标有关行政监督部门依法给予的行政处罚（处理），并依法承担相应的法律责任；
- 七、本单位有义务共同维护诚实守信的公共资源交易市场环境，有义务履行招标文件要求、投标文件承诺以及合同约定。在投标和履约过程中若出现不良行为，本单位自觉接受招标人的不良行为记录，我单位知晓经过认定的不良行为记录将影响后续参加盐城市招投标活动。当发现被记录的不良行为不实时，有权向行政监督部门进行申诉。

上述承诺已向本单位员工作了宣传教育。

法定代表人签名：

企业名称（盖章）：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 总承包项目经理投标承诺函

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人名称）参与  
（项目名称+标段名称）\_\_\_\_\_

标段投标的**总承包项目经理**，我承诺本次投标截止前本人无在建工程、无行贿犯罪行为记录，  
不存在两个或者两个以上单位受聘或者执业情形，本人身体状况健康，具备项目经理正常  
履约能力，若我单位中标，本人正常在岗履职，不随意更换总承包项目经理，否则接受除按  
招标文件及相关规定接受经济处罚外，还将作为不良行为计入“盐城市建设工程企业不良行  
为管理系统”，影响后续参加盐城市建设工程项目招投标。

总承包项目经理: \_\_\_\_\_ (签字)

身份证号码: \_\_\_\_\_

手机号码: \_\_\_\_\_ (必填)

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

**类似工程业绩情况表**

提供链接地址

公司名称	序号	业绩类别	名称	材料名称	查看资料

### 近年财务状况表

近年财务状况应附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书的电子文件，具体要求见投标人须知

年度

说明

查看

## 正在实施的和新承接的项目情况表

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
签约合同价	
开工日期	
计划竣工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目经理	
技术负责人	
总监理工程师 及电话	
项目描述	
备注	

备注： 本表应链接以下扫描件：。

附：项目扫描件：

序号	证书名称	查看

--	--	--

### 近年发生的重大诉讼及仲裁情况

近年发生的诉讼及仲裁应在此处说明相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书电子文件，具体要求见投标须知。如有可忽略此项。

诉讼及仲裁说明	查看

企业信誉

证书名称	查看

## 投标需要说明的其它材料

材料名称	查看

**本企业安全生产事故诚信承诺申报表**

本工程无需提供

**投标保证金缴纳证明材料**

提交满足招标文件要求的保证金证明材料

附件 A

**投标保证金信用承诺函**

为维护公平、公正、公开的招标投标市场秩序，树立诚实守信的投标人形象，本单位自愿作出以下承诺：

单位名称：

统一社会信用代码：

法定代表人：

一、本单位具备承担招标项目的能力，自愿参加(招标工程项目名称)投标活动，严格遵守《中华人民共和国招标投标法》及相关法律法规，依法诚信经营，无条件遵守招标投标活动的各项规定。

二、本单位承诺：本单位在投标文件提交截止日之前，在“信用中国”中未被列入“严重失信主体名单”、“信用承诺”中没有“部分履行”或者“全部未履行”的有关记录，在“中国执行信息公开网”中企业及法定代表人没有被列入“失信被执行人”，在“中国政府采购网”未被列入“政府采购严重违法失信行为记录名单”，未被列入“经营异常名录”及“严重违法失信名单”；本单位和拟派项目负责人近2年内没有因串通投标、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有关部门行政处罚。

三、本单位自愿使用信用承诺函作为免缴投标保证金证明，并自愿承担相关法律责任和风险。

如本单位违反法律、法规、招标文件约定、本信用承诺函承诺或下述任何一种违约行为（1.在招标文件中规定的投标有效期内撤销投标文件；2.中标后在规定期限内无正当理由不与招标人签订合同或在签订合同时向招标人提出附加条件、或者未按招标文件规定提交履约保证金；3.法律、法规规定的其他情形），招标人书面通知不予退还投标保证金的，我公司承诺自收到不予退还投标保证金书面通知书之日起3个工作日内，按所投项目招标文件约定的投标保证金金额以现金方式兑付。未如期兑付自愿接受以下处理，同意被列入违反投标保

证金信用承诺企业名单，并进行违反信用承诺行为信息记录公示。

如本单位在违反信用承诺行为信息记录公示期内，承诺不参加盐城市工程建设招标投标活动，否则视同投标或中标无效，盐城市工程建设项目招标人亦可拒绝本单位投标。如公示期满一年内，参与盐城市各类工程建设项目均以现金或银行保函方式从投标人法人基本存款账户缴纳投标保证金（不收投标保证金项目除外），否则视同未提交投标保证金。

如本单位未按承诺补缴现金投标保证金，招标人提起诉讼的，相关诉讼费用（包括但不限于案件受理费、律师费、申请费、差旅费等）由本单位承担，盐城市内各公共资源交易中心、招标人有权暂缓退付本单位以现金方式缴纳的其他项目投标保证金，并协助法院执行。

承诺人（盖公章）：

承诺人法定代表人（印章或签字）：

日期：

## 其他资料

1. 招标文件要求提交的其他资料;
2. 投标人认为有必要提供的其他资料。

附件 1

### 法定代表人申明

本人 \_\_\_\_\_(法定代表人), 身份证号码:  
郑重声明: 本企业此次投标文件及附件材料的全部数据、内容均是真实的, 同样我在此所做的声明也是真实有效的。我知道虚假的声明与资料是严重的违法行为, 此次投标文件提供的资料如有虚假, 本企业愿接受建设行政主管部门及其他有关部门依法给予的处罚。

公 章:

企业法定代表人签名: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

## 法定代表人身份证明

投标人:

单位性质:

地址:

成立时间: 年月日

经营期限:

姓名: 性别:

年龄: 职务:

系(投标人名称)的法定代表人。

特此证明。

投标人: (盖单位章)

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 授权委托书

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人，现委托（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称）工程总承包投标文件、签订合同、处理投诉（异议）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。

投 标 人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字）

身份证号码：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



## 联合体协议书（如有时）

# 联合体协议书

\_\_\_\_\_（所有成员单位名称）自愿组成（联合体名称）联合体，共同参加（项目名称）工程总承包投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

- 1、\_\_\_\_\_（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。
- 2、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标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。
- 3、联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行合同，并对外承担连带责任。
- 4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：\_\_\_\_\_。
- 5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。
- 6、本协议书一式\_\_\_\_\_份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

成员一名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

成员二名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

.....

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 二阶段

序号	文件夹/文件名称
1	商务文件
1. 1	商务文件封面
1. 2	投标函
1. 3	投标函附录
1. 4	项目管理机构组成表
1. 5	工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表
1. 6	拟再发包计划表
1. 7	拟分包计划表
2	经济标文件
2. 1	经济标文件封面
2. 2	工程总承包报价
2. 3	各投标分项报价明细表
2. 4	已标价工程量清单（如有时）
3	项目管理组织方案评审
3. 1	总体概述
3. 2	设计管理方案
3. 3	施工管理方案
3. 4	采购管理方案
3. 5	建筑信息模型（BIM）技术



封面（商务标）

(项目、标段名称) 工程总承包招标

## 投标文件

商务标

标段编号:

投 标 人: (盖单位章)

法定代表人: (签字或盖章)

或其委托代理人: (签字或盖章)

年 月 日

## 投标函

1、根据你方项目编号为(招标编号)的(工程名称)工程总承包招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，经踏勘项目现场和研究上述招标文件的投标须知、合同条款、工程建设标准、发包人要求及其他有关文件后，我方愿以人民币（大写）元（RMB¥  元）的工程总承包报价，总工期  日历天，按合同约定实施本项目的□设计-采购-施工/□设计-施工工程总承包，并承担任何质量缺陷保修责任。我方保证工程质量达到合格标准。我方拟派总承包项目经理(姓名)                （职业资格证书（职称证书）号：                ）。本工程以                方式递交投标保证金。

2、我方承诺已认真阅读招标公告及文件有关要求，我单位投标资格符合要求，不存在本项目招标公告“信誉要求”、“投标人及拟派总承包项目经理应具备其他要求”以及第二章“投标人须知”第1.4.3项和第1.4.4项规定的任何一种情形。若违反本承诺，本单位自愿接受以弄虚作假骗取中标进行处罚。

3、我方承诺拟派总承包项目经理满足招标公告中对总承包项目经理是否有在建工程的相关要求。

我方承诺用于本次投标的总承包项目经理在本次投标截止前无在建工程，无行贿犯罪行为记录，不存在两个或者两个以上单位受聘或者执业情形。同时保证代理人及投标承诺的项目部人员均为本单位的正式职工，并确保均已按本招标文件约定的要求在本单位缴纳养老保险。如有投诉经查实，自愿接受以弄虚作假骗取中标进行处罚。

4、我方承诺在本次投标过程中无弄虚作假和串通投标等违法、违规行为，并愿意承担因弄虚作假和串通投标所引起的一切法律责任。我方知晓，委托他人代为编制投标文件、使用虚拟网卡或外置网卡、使用虚拟操作系统或虚拟电脑、使用公用网络或动态IP下载上传制作招投标文件，出现本标段或跨标段下载招标文件、上传投标文件的IP地址、MAC地址、文件制作机器码（MAC地址@硬盘唯一标识@CUP@主板号）、预算编制软件密码锁号雷同将会被系统记录。在数据筛查时发现，有可能会被记录不良行为以及受到行政处罚，影响公司信誉和后续投标。我方承诺独立投标，不与他人协商、不委托他人（不接受他人委托）代为编制投标文件和报价文件；在公司所在地使用专用网络、专用电脑、正版软件下载、制作、上传招投标文件。若违反本承诺本单位自愿放弃中标候选人资格。

5、我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

6、如我方中标：

- (1) 我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。
- (2) 我方自行完成的项目内容为：\_\_\_\_\_；我方拟分包的项目内容为：\_\_\_\_\_。
- (3) 我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。
- (4) 我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同工程。

7、本项目招标人按照有关规定，需对中标人项目部成员出勤情况进行考核并记录标后履约不良行为，我单位承诺项目部现场考勤所需设备已考虑到投标报价中，一旦中标无挂靠、转包、违法分包行为，项目部人员全部按规定在岗履职，若被记录到盐城市建设工程企业不良行为管理系统，明白对我单位进入盐城市场投标带来不良影响。

8、其他：

投标人：（盖单位公章）

单位地址：

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

邮政编码：

手机号码：                        （必填）

传真：

日期：      年      月      日

## 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:	
<input type="checkbox"/> 设计负责人	姓名: 职业资格证书(职称证书)名称及等级:	
<input type="checkbox"/> 施工项目经理	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	

.....		
-------	--	--

## 项目管理机构组成表

## 工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
职业资格证书(职称证书)名称及等级、证书号		专业			
参加工作时间		从事项目经理年限			
工作简历					

注：本表根据项目的具体特点在招标文件中明确要求填报的具体人员

## 拟再发包计划表

序号	拟再发包项目名称、范围及理由	拟选再发包人				备注
		拟选再发包人名称	注册地点	企业资质	有关业绩	
		1				
		2				
		3				
		1				
		2				
		3				

备注: 本表所列再发包仅限于工程总承包企业将工程的全部设计或者全部施工业务  
 (二者选其一) 再发包给具备相应资质条件的设计单位、施工总承包单位; 工程总承包企业可以将工程的全部勘察业务再发包给具备相应资质条件的勘察单位。

日期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 拟分包计划表

序号	拟分包项目名称、范围及理由	拟选分包人				备注
		拟选分包人名称	注册地点	企业资质	有关业绩	
		1				
		2				
		3				
		1				
		2				
		3				

备注：本表所列分包仅限于承包人其承包工程范围内的非主体、非关键工程。

日期: \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

封面（经济标）

(项目、标段名称) 工程总承包招标

## 投标文件

经济标

标段编号:

投 标 人: (盖单位章)

法定代表人: (签字或盖章)

或其委托代理人: (签字或盖章)

年 月 日

## 工程总承包报价

(格式自理, 参照现行计价规范要求)

## 各投标分项报价明细表

(略)

## 已标价工程量清单（如有时）