R25013 地块建设项目（项目名称）

R25013 地块建设项目一期精装修工程一标段、二标段（标段）施

工招标

招标文件

项目编号：A3206010318001138
一标段编号：A32060103180011380120 01
二标段编号：A32060103180011380120 02

招标人：南通建交建筑工程有限公司（盖单位公章）

招标代理机构：南通新江海建设项目管理咨询有限公司 （盖单位公章）

编制人：柴九玲（签字或盖章）

2026 年 9 月 1 日

目　　录

第一章 招标公告 3
第二章 投标人须知 19
第三章 评标办法（综合评估法） 58
第四章 合同主要条款 78
第五章 工程量清单 136
第六章 发包人要求 137
第七章 发包人提供的资料 138
第八章 投标文件格式 140

第一章 招标公告

R25013 地块建设项目（项目名称）

R25013 地块建设项目一期精装修工程一标段、二标段（标段名称）施工

招标公告

A3206010318001138012001、A3206010318001138012002（标段编号）

1.招标条件

本招标项目 R25013 地块建设项目（项目名称）已由南通市崇川区数据局（项目审批、核准或备案机关名称）以崇数据备〔2025〕615 号（批文名称及编号）批准建设，项目业主南通致同房地产开发有限公司，招标人为南通建交建筑工程有限公司，建设资金来自自筹（资金来源），项目建设采用：☑自建☐代建☐集中建设。项目已具备招标条件，现对该项目一期精装修工程一标段、二标段（标段名称）的施工进行公开招标。南通新江海建设项目管理咨询有限公司（招标代理机构名称）受招标人的委托具体负责本工程的施工招标事宜。

2.项目概况与招标范围

2.1 标段名称：R25013 地块建设项目一期精装修工程一标段、二标段

2.2 建设地点：南通市崇川区红星路南、城山路西

2.3 建设内容：R25013 地块建设项目一期精装修工程，具体详见工程量清单和施工图纸。

2.4 质量要求：合格

2.5 工程规模（工程特征、结构层次、建筑高度、道路宽度长度等）：R25013 地块建设项目一期精装修工程，一标段约 2500 万元；二标段约 2600 万元，具体详见工程量清单和施工图纸。

2.6 工程合同估算价（万元）：一标段约 2500 万元；二标段约 2600 万元。

2.7 单位工程及招标范围说明：

本项目共计两个标段，每位申请人可申请参加一个或多个标段的投标，但每个单位最多只能中一个标段，具体标段划分如下：

一标段：物业邮政用房（售楼处及会所）、10#、16#、11#、12#精装修工程；

二标段：19#架空平台（一期）、地下室、8#、15#、17#、18#精装修工程；

注：车库层及地下室入户大堂（车库层及地下室入户单元门以内）划入所属楼栋范围，车库层及地下室入户单元门以外由二标段精装施工。

2.8 **工程类别和技术复杂程度：**

工程类别：☐小型 ☐大中型 ☑大型 ☐特大型 ☐技术复杂工程：

2.9 工期：

一标段 639 **日历天**，计划开工日期：2026 年 10 月 1 日，计划竣工日期：2028 年 6 月 30 日；

二标段 639 **日历天**，计划开工日期：2026 年 10 月 1 日，计划竣工日期：2028 年 6 月 30 日 ；

具体开工日期以监理单位和发包人签发的书面开工通知为准，**详细工期要求详见第四章专用条款 7.1 条工程进度目标**。

2.10 是否属于政府采购工程：

☑否

□是。本工程所属行业：_____

3.投标人资格要求

3.1 **投标人资质类别和等级：**独立法人资格和有效的建筑装修装饰工程专业承包一级资质，并在人员、设备、资金等方面具有相应的施工能力；

3.2 **拟选派项目负责人专业及资质等级：**具备有效的建筑工程专业一级注册建造师且注册在投标人单位，同时具有有效的安全生产考核合格证书（B 证）。

3.3 资格审查必要条件：

3.3.1 投标人具有独立承担民事责任的能力；

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

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

3.3.4 投标人具备安全生产条件，并取得安全生产许可证；

3.3.5 项目负责人必须满足下列条件：

（1）项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业；

（2）项目负责人是非变更后无在建工程；或项目负责人是变更后无在建工程；或因非承包方原因致使工程项目停工超过 120 天（含），经建设单位同意的；或项目负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在项目负责人执业范围之内。

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

3.3.6 投标人不得有招标文件第二章投标人须知第 1.4.3 项规定的情形。

3.4 资格审查可选条件：

☑3.4.1☑企业 □项目负责人 承担过类似工程；

类似工程认定标准：投标企业自 2021 年 9 月 1 日(时间以“竣工验收证明”上的竣工验收合格日期为准)以来，承担过单项合同金额 1900 万元及以上的住宅项目精装修工程施工业绩（不含公寓、厂房及其配套用房、仓储建筑）。

注：（1）证明材料须同时提供中标通知书（直接发包的项目可不提供中标通知书，但必须提供发包人出具的加盖公章的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单

位（或监理单位）组织工程建设各方验收合格，并签署出具证明工程符合相关标准的证明文件。竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、设计单位、施工单位盖章】三项证明材料，缺一不可；

（2）如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包（EPC 或设计施工一体化）或施工总承包的，投标人须为联合体牵头人且为精装修工程施工单位，且仅认定投标人在该项目中承担精装修施工的部分；如投标人独立（非联合体形式）承担工程总承包（EPC 或设计施工一体化）或施工总承包的，仅认定投标人在该项目中承担精装修施工的部分。如业绩资料中未载明其承担部分的内容及金额的，需提供建设单位出具的相关证明材料；

（3）上述业绩材料中未体现合同金额或精装修工程的，则须提供加盖建设单位公章的相关证明材料，并同时提供建设单位联系人、岗位及联系电话，否则该业绩不予认可；

（4）如投标人提供的精装修工程业绩为同一项目分别签订的多份施工合同或补充协议，则合同金额不可累计。

（5）业绩材料须扫描上传至诚信库，否则该业绩不予认可。

（注：除法律法规规定的项目负责人业绩不予认可的情形外，以下情形也不予认可：（1）项目负责人业绩不是投标人承担的；（2）合同履行时，项目负责人不具备注册建造师资格或者超越注册建造师执业规模范围执业的；（3）项目负责人未取得建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书的；（4）项目负责人违反规定同时在两个及以上建设工程项目上担任项目负责人的。）

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

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

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

□符合法律法规规定的其他条件：__/__

3.5 本工程□接受☑不接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：__/__

4．资格审查办法

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格评审标准见“5.评标办法”。

5．评标办法

本次招标采用综合评估法，评标标准和方法如下。

本工程划分为两个标段，投标人可选择任一标段投标，也可同时参与两个标段投标，但同一投标人不得同时中标两个标段。本项目两个标段同时开标及评标。若同一投标人同时被评定为两个标段第一中标候选人，则确定该投标人为一标段第一中标候选人；二标段中标候选人名次按评审排序依次调整，原第二名调整为第一中标候选人，原第三名调整为第二中标候选人，后续名次依次顺延。

若某标段第一中标候选人放弃中标资格的或者被取消中标资格的，则由该标段第二中标候选人

依次替补，如该第二中标候选人为其他标段的第一中标候选人，则由该标段的第三中标候选人替补，招标人也可以选择重新招标。

任一标段不因本标段中标结果的改变而影响其他标段的中标结果。且招标人有权按招标文件有关规定对原中标单位进行处理。**若第一中标候选人因质疑投诉问题被取消中标候选人资格，招标人将重新招标。**

条款号	评审因素	评审标准
1	中标候选人排序方法	评标委员会按照最终得分由高至低的次序排列，将排序在前三名的投标人推荐为中标候选人。
初步评审		

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	形式性评审标准	投标人名称	投标人名称与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致；不一致的，有有效证明材料。
		投标函签字盖章	投标函加盖企业公章和企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）。
		投标文件的组成	符合第二章“投标人须知”3.1.1 的要求。
		报价唯一	只能有一个有效报价。
		暗标	符合招标文件有关暗标的要求。
2.1.2	资格评审标准	法定代表人身份证明	按照招标要求格式要求填写（格式见招标文件第八章）
		授权委托书（如有授权）	按照招标要求格式要求填写（格式见招标文件第八章）
		营业执照	有效的企业营业执照
		安全生产许可证	有效的安全生产许可证
		资质等级	建筑装修装饰工程专业承包一级资质，提供有效企业资质证书
		项目负责人资质	建筑工程专业一级注册建造师且注册在投标人单位，提供有效的中华人民共和国建造师注册证书（注册在投标人单位） **特别提醒：项目负责人提供一级注册建造师证书的，必须满足《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市[2021]40 号）文件要求且证书注册期和使用期在有效期内的。**
		项目负责人	有效的安全生产考核合格证书（B 证）

		安全生产考核	
		项目负责人其他要求	1、项目负责人必须满足下列条件： （1）项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业； （2）项目负责人是非变更后无在建工程；或项目负责人是变更后无在建工程；或因非承包方原因致使工程项目停工超过 120 天（含），经建设单位同意的；或项目负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在项目负责人执业范围之内。 （3）拟派项目负责人为投标企业正式员工，不接受退休返聘人员。 提供资料：①诚信承诺书（格式见第八章投标文件格式“诚信承诺书”）或因非承包方原因致使工程项目停工超过 120 天（含），经建设单位同意的相关证明材料；②投标企业与拟派项目负责人双方签订的有效劳动合同书。
		业绩要求	投标企业自 2021 年 9 月 1 日(时间以“竣工验收证明”上的竣工验收合格日期为准）以来，承担过单项合同金额 1900 万元及以上的住宅项目精装修工程施工业绩（不含公寓、厂房及其配套用房、仓储建筑）。 注：（1）证明材料须同时提供中标通知书（直接发包的项目可不提供中标通知书，但必须提供发包人出具的加盖公章的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位（或监理单位）组织工程建设各方验收合格，并签署出具证明工程符合相关标准的证明文件。竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、设计单位、施工单位盖章】三项证明材料，缺一不可； （2）如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包(EPC 或设计施工一体化）或施工总承包的，投标人须为联合体牵头人且为精装修工程施工单位，且仅认定投标人在该项目中承担精装修施工的部分；如投标人独立（非联合体形式）承担工程总承包（EPC 或设计施工一体化）或施工总承包的，仅认定投标人在该项目中承担精装修施工的部分。如业绩资料中未载明其承担部分的内容及金额的，需提供建设单位出具的相关证明材料； （3）上述业绩材料中未体现合同金额或精装修工程的，则须提供加盖建设单位公章的相关证明材料，并同时提供建设单位联

			系人、岗位及联系电话，否则该业绩不予认可； （4)如投标人提供的精装修工程业绩为同一项目分别签订的多份施工合同或补充协议，则合同金额不可累计。 （5)业绩材料须扫描上传至诚信库，否则该业绩不予认可。(注：除法律法规规定的项目负责人业绩不予认可的情形外，以下情形也不予认可：（1）项目负责人业绩不是投标人承担的；（2）合同履行时，项目负责人不具备注册建造师资格或者超越注册建造师执业规模范围执业的；（3）项目负责人未取得建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书的；（4）项目负责人违反规定同时在两个及以上建设工程项目上担任项目负责人的。）
		动态监管查询结果	根据《关于在我省国有资金投资工程建设项目招标投标中应用建筑企业资质动态监管结果有关要求的通知》(苏建招办【2022】2 号）文件要求，投标人在投标文件递交截止时间当日，建筑企业资质动态监管结果不处于不合格状态。注：投标人某项被核查为不合格的资质，不得参加该资质的招投标、合同备案等经营活动。 在投标文件递交截止时间当日，招标人（或招标代理机构）登录“江苏省工程建设数字化监管平台”，检查投标人的建筑业企业资质动态监管状态，对动态监管处于不合格状态的投标人进行截图保存，并提供给评标委员会。
		联合体投标人（如有）	本项目不接受联合体
		其他禁止性情形	无第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任一项情形。
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定的其他要求。
2.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定。
		工期	投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定。
		工程质量	投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定。
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定。
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定。 投标保证金缴纳方式包括现金方式和非现金方式。现金方式包含：银行转账；非现金方式包含：银行保函。各投标人必须以企业法人基本存款账户办理保证金缴纳手续。 须同时提供以下材料：

			（1）现金形式：投标人须在投标文件中上传有效的投标保证金缴纳凭证、基本存款账户证明材料； （2）非现金形式： **①银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的已生效的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（见第八章《见索即付投标保函》）** **②投标人须在投标文件中上传银行保函扫描件、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函银行的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证，出函银行免收保函手续费的，提供出函银行开具的免收凭证）。** **③银行保函开具对象（受益人）须为南通建交建筑工程有限公司，银行保函格式按招标文件格式开具并提供，否则作无效投标处理。**
		承诺书	按照招标文件要求提交有效的承诺书。 （1）提供经投标人法定代表人或其委托代理人签字（或盖章）并加盖单位公章的诚信承诺书(格式见第八章投标文件格式“诚信承诺书”） （2）提供经投标人法定代表人签字（或盖章）并加盖单位公章的远程参与开标会议诚信承诺书（格式见第八章投标文件格式“远程参与开标会议诚信承诺书”） （3）现场踏勘承诺函：因本地块周边市政道路车流密集，红线范围受限，环保与交通管控要求严苛，施工场地交叉作业情况复杂，施工组织难度高，投标人须在开标时间截止前自行现场踏勘。 招标人提供主要材料样品供投标人在投标前自行踏勘实样。 材料样品踏勘地址：江苏省南通市崇川区翰林府 12 号楼一层大厅。 提供加盖单位公章的现场踏勘承诺函(格式见投标文件格式“现场踏勘承诺函”）
		其他	无第三章“评标办法”4.无效标条款所列情形。
评标入围			
2.2.1	评标入围条件	通过初步评审	
2.1.2	评标入围方法和数量	进入评标入围环节的投标人全部进入后续评标程序。	
详细评审			

条款号	条款内容	编列内容
2.3.1	分值构成 （总分 100 分）	评标是否分两个阶段进行： **☑采用两阶段评标方式** 评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，进入第二阶段的投标人不因其他任何情形而改变。 **第一阶段详细评审分值构成：** ☐不采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计：_____分 投标人业绩：_____分 ☑采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计：_10_分 投标人业绩：_2_分 投标人市场信用评价：_4_分 **第一阶段汇总得分是否带入第二阶段☑是 ☐否** **第二阶段详细评审分值构成：** ☐不采用投标人市场信用评价评审因素 投标报价合理性：_____分 投标报价：_____分 ☑采用投标人市场信用评价评审因素 投标报价合理性：_____分 投标报价：_84_分 **☐不采用两阶段评标方式** ☐不采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计：____分 投标人业绩：_____分 投标报价合理性：_____分 投标报价：____分 ☐采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计：____分 投标人业绩：_____分 投标人市场信用评价：_____分 投标报价合理性：____分 投标报价：____分
2.3.2	评标基准价计算方法	**一、评标基准价计算方法：** **☐招标人直接选择方法五作为评标基准价的计算方法；** **☑在投标文件开启（解密）后，由_招标人代表_从以下方法一、方法二中随机抽取一种。** **本工程一标段、二标段评标基准价计算方法及系数，由**

		招标人代表在各标段开标现场分别随机抽取确定。 **☑方法一：**以有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同）算术平均值为A〔当有效投标文件≥7 家时，去掉最高和最低 20%（四舍五入取整，末位投标报价相同的均保留）后进行平均；当有效投标文件 4－6 家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件＜4 时，则次低报价作为投标平均价 A〕。 评标基准价=A×K，K 值在投标文件开启（解密）后由 **招标人代表** 随机抽取确定，K 值的取值范围为：95%、96%、97%、98%； **☑方法二：**以有效投标文件的评标价算术平均值为 A〔当有效投标文件≥7 家时，去掉最高和最低 20%（四舍五入取整）后进行平均；当有效投标文件 4－6 家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件＜4 时，则次低报价作为投标平均价 A〕，最高投标限价为 B，则： 评标基准价=A×K1×Q1+B×K2×Q2 Q2=1－Q1；Q1 的取值范围为：65%、70%、75%、80%、85%； K1 的取值范围为：95%、96%、97%、98%； Q1、K1 值在投标文件开启（解密）后由 **招标人代表** 随机抽取确定。K2 的取值为：90%。 **□方法三：**以有效投标文件的次低评标价为评标基准价。 **□方法四：**以合理最低价作为评标基准价。 对有效投标文件工程量清单中的分部分项工程项目清单综合单价子目（指单价）、单价措施项目清单综合单价子目（指单价）、总价措施项目清单费用（指总费用）、其他项目清单费用（指总费用）等所有报价由低到高分别依次排序。 当有效投标文件≥7 家时，先剔除各报价中最高的 20%项（四舍五入取整，投标报价相同的均保留）和最低的 20%项（四舍五入取整，投标报价相同的均保留）后进行算术平均；当有效投标文件 4－6 家时，剔除各报价中最高值（最高值相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件＜4 时，取各报价中的次低值。 将上述计算结果按计价规范，分别生成分部分项工程费、措施项目费和其他项目费，再按招标清单所列费率计算规费、税金，得出总价 A。 评标基准价（合理最低价）=A×K。

下浮率 K 值的确定（下浮率取整）：

本工程下浮率 K 值

□在投标文件开启（解密）后，_____从下浮区间随机抽取确定，本工程下浮区间为：_____；

□招标人明确确定固定下浮率 K 值为：_____；

K 值建筑工程下浮范围为 97%～93% ，装修、安装工程下浮范围为 95%～90% ，市政工程下浮范围为 93%～88%，园林绿化工程下浮范围为 92%～85%，其他工程下浮范围为 95%～90%，各地可根据情况适时对下浮范围进行调整。

□方法五：ABC 合成法。

评标基准价=（A×50%＋B×30%＋C×20%）×K

A=最高投标限价×(100%－下浮率Δ）；

B=在规定范围内的评标价除 C 值外的任意一个评标价，随机抽取确定；抽取方式：若评标价在 A 值的 95%（及以上）范围内，则该类评标价不纳入 B 值抽取范围；若在 A 值的 95%-92%（含）、92%-89%（含）范围内，则在两个区间内各抽取一个评标价，与在 A 值的 89%以下至规定范围内的其他评标价合并后作为 B 值抽取范围。若按上述办法未能抽取 B 值，则在规定范围内的任意一个评标价（除 C 值外）中随机抽取 B 值；

C=在规定范围内的最低评标价；

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

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

本次招标项目下浮率Δ分类为____

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

<table>
<tr><td colspan="2"></td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td>19%、20%</td></tr>
<tr><td></td><td>绿化工程</td><td>17%、18%、19%、20%、21%、22%、23%、24%、25%</td></tr>
</table>
上述方法五最高投标限价和评标价均应扣除专业工程暂估价（含税金）后参与计算和抽取；应扣除的专业工程暂估价（含税金）为_____，开标时不再另行计算。
二、特殊情形下，评标基准价调整方式：
□评标结束后，评标基准价不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。
☑评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，评标基准价不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。
□评标结束后，除确认存在计算错误外，评标基准价不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。
三、未参加项目负责人陈述及答辩环节的投标人，其投标按废标处理。</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.3.3</td><td>投标报价的偏差率计算公式</td><td>偏差率=100%×（投标人报价－评标基准价）／评标基准价</td></tr>
<tr><td colspan="4">详细评审</td></tr>
<tr><td colspan="2">条款号</td><td>评分因素</td><td>评分标准</td></tr>
<tr><td>2.3.4
(1)</td><td>施工组织设计评分标准</td><td>施工组织设计评分评审</td><td>（1）评标委员会对各投标人的施工组织设计按照以下评审要点进行评分，施工组织设计中除缺少相应内容的评审要点不得分外，其他各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的70%（不包含第（3）项篇幅扣分和项目负责人陈述及答辩）。
（2）施工组织设计各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。
（3）篇幅要求：
☑施工组织设计各评分点篇幅要求如下，每超过 1 页的，扣0.1分。
□施工组织设计总篇幅要求如下，总篇幅不超过____页，每超过 1 页的，扣____分。
（4）项目负责人陈述及答辩，必须采用“暗标”法进行评审。
<table>
<tr><td>评分因素</td><td>页数要求</td><td>分值</td></tr>
<tr><td>☑总体概述：施工组织总体设想、方案针对性、施工段划分及</td><td>不超过5页</td><td>2分</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

			施工平面布置		
			☑各阶段材料、进度、质量、安全保证措施	不超过6页	2分
			☑关键施工技术、工艺及工程项目实施的重点、难点和解决方案	不超过8页	2分
			☑BIM等信息技术的使用： 利用动态视频演示并展示本项目工程概况，以动画形式介绍各阶段场地布置的漫游、进度推演、竣工后的效果等。**投标人制作mp4格式漫游视频文件，视频大小不得超过800M，视频时长不少于3分钟。** **注：** **（1）视频采用旁白的，统一要求语言为普通话。** **（2）暗标要求：视频文件（含旁白陈述）不得出现投标人单位名称、投标人单位的人员姓名、企业签章、徽标、业绩等可识别投标人身份标志，否则为无效投标文件。** **（3）上传的压缩包文件名及压缩包内含文件的文件名统一命名为:BIM动画演示。** **（4）展示视频文件在系统中上传至图纸文件，投标文件和图纸文件分开上传。** **（5）请各投标人注意视频容量大小及相关暗标要求，若因投标人自身原因视频无法上传或视频模糊无法分辨或不满足暗标要求的，其责任由投标人自行承担。**		2分
			☑项目负责人陈述及答辩 1、答辩题目共两道题，每题1分，本项满分2分。针对本项目，由评标委员会设计题目（每位技术标评委出1道题，随机抽取2道题目），对拟派项目负责人的专业能力进行考核（答辩内容包括但不限于：为确保达到本项目的质量、进度、安全、造价控制等招标文件载明的目标，在施工、竣工验收、质量保修拟采用的各项技术、管理措施等），评委根据拟派项目负责人的现场答辩情况进行打分，分值区间0-2分。 2、拟派**项目负责人在2026年9月23日13时30分前到达**南通市工农南路150号政务		2分

			中心裙楼 4 楼南通市公共资源交易中心开标室（以开标当日电子屏显示的为准）签到并参加答辩。 投标人拟派项目负责人在评标环节现场回答评标委员会提出的问题（书面）。 **注：** **（1）拟派项目负责人须携带身份证原件、拟派项目负责人委任书原件（格式自拟，加盖投标单位公章）按规定时间、地点签到并参加答辩。拟派项目负责人未携带身份证原件、拟派项目负责人委任书原件或未按规定时间、地点签到、未参加答辩的，则按无效标处理。** **（2）拟派项目负责人服从现场安排。** **（3）暗标要求：项目负责人答辩的内容不得出现或暗示可以识别投标单位名称及人员姓名的任何标识。否则，作无效投标处理。** **（4）拟派项目负责人现场答辩与资格审查评审可以同步进行，若投标人资格审查不通过的，其拟派项目负责人现场答辩将按无效处理；资格审查不通过的投标人将不再进入后续的评审阶段。** **（5）如有特殊原因，招标人有权更改答辩方式，投标人不得有任何异议。**	
			□其他（≤2 分）：_____ （注：根据发包内容自行填写，并明确评分要点。）	__分
2.3.4 (2)	投标人业绩评分标准	☑企业类似工程业绩 □项目负责人类似工程业绩	投标企业自 2021 年 9 月 1 日(时间以“竣工验收证明”上的竣工验收合格日期为准）以来，承担过单项合同金额 1900 万元及以上的住宅项目精装修工程施工业绩（不含公寓、厂房及其配套用房、仓储建筑），有一个得 1 分，本项最多得 2 分。 （1）证明材料须同时提供中标通知书（直接发包的项目可不提供中标通知书，但必须提供发包人出具的加盖公章的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位（或监理单位）组织工程建设各方验收合格，并签署出具证明工程符合相关标准	_2_分

			的证明文件。竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、设计单位、施工单位盖章】三项证明材料，缺一不可； （2）如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包（EPC 或设计施工一体化）或施工总承包的，投标人须为联合体牵头人且为精装修工程施工单位，且仅认定投标人在该项目中承担精装修施工的部分；如投标人独立（非联合体形式）承担工程总承包（EPC 或设计施工一体化）或施工总承包的，仅认定投标人在该项目中承担精装修施工的部分。如业绩资料中未载明其承担部分的内容及金额的，需提供建设单位出具的相关证明材料； （3）上述业绩材料中未体现合同金额或精装修工程的，则须提供加盖建设单位公章的相关证明材料，并同时提供建设单位联系人、岗位及联系电话，否则该业绩不予认可； （4）如投标人提供的精装修工程业绩为同一项目分别签订的多份施工合同或补充协议，则合同金额不可累计。 （5）业绩材料须扫描上传至诚信库，否则该业绩不予认可。 **本项业绩与资格审查业绩为同一业绩的，不予计分。**	
2.3.4 (3)	投标报价评分标准	投标报价评审	评标价等于评标基准价的得 84 分，评标价偏离评标基准价的相应扣减得分，评标价相对评标基准价每偏离 1%，扣减一定的分值，每偏高 1%扣 0.9 分，每偏低 1%扣 0.6 分，偏离不足 1%的，按照插入法计算得分。 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。偏差率计算保留小数点后四位，小数点后第五位“四舍五入”。	84 分
2.3.4 (4)	报价合理性得分标准	/	（1）报价合理性分析基准值的确定。最高投标限价各子目综合单价下浮_____%乘以权重系数_____%（50%及以上），加所有进入详细评审的投标报价中相应子目综合单价的算术平均值（剔除超过最高投标限价中相应价格正负 20%的综合单价）乘以权重系数_____%（50%及以	/ 分

			下），确定报价合理性分析基准值。 （2）将投标文件中工程量清单相应子目的综合单价金额与报价合理性分析基准值进行比较，其偏差率的绝对值>10%且该子目的合价金额超过该投标文件的评标价__%（一般为评标价的0.5%-1%）的，有一项扣0.1分，最多扣1分。 （3）特殊情形下，报价合理性分析基准值调整方式： □评标结束后，报价合理性分析基准值不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。 □评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，报价合理性分析基准值不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。 □评标结束后，除确认存在计算错误外，报价合理性分析基准值不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。	
2.3.4（5）	投标人市场信用评价评分标准	信用评价评审	投标人市场信用评价得分=企业（装饰装修）信用得分*4%（计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入）。 注：①企业信用得分以评标系统获取的南通市建设主管部门最新评定的（装饰装修）信用得分为准。 ②未参加南通市建筑业（房建、市政）企业信用评价的企业可按照《关于申领南通市建筑企业（含监理）信用评价初始信用分的通知》申领信用分，具体要求详见该通知文件。	4分

6.招标文件的获取

6.1 招标文件获取时间为：2026年9月1日至2026年9月23日9时30分。

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

7.投标文件的递交

7.1 投标截止时间为 ：**2026年9月23日9时30分**。投标人在投标截止时间前，登录“电子招标投标交易平台”，递交投标文件。

7.2 以联合体形式投标的，由联合体牵头人完成投标文件递交。

7.3 逾期未完成投标文件递交，“电子招标投标交易平台”将拒绝接收。

8.其他要求

8.1 本工程采用远程不见面交易的模式，具体详见招标文件。

8.2 未按招标文件要求提交投标保证金的，其投标文件不予接受。

8.3 招标公告系招标文件的组成部分，与招标文件具有同等法律效力。

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

9．发布公告的媒介

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

9.2 本次招标公告为第 1 次发布。

10.联系方式

10.1 招标主体

招标人：南通建交建筑工程有限公司 招标代理机构：南通新江海建设项目管理咨询有限公司

招标人地址：崇川区通甲路与文秀交叉口往北 260 米 招标代理机构地址：南通市南大街 129 号兴胜大厦 5 楼

联系人：刘云 联系人：柴九玲、王馨雨

电话：17778753770 电话：18012880304、18012880303

传真：/ 项目负责人：柴九玲

邮编：226000 传真：0513-85510352

电子邮箱：/ 邮编：226001

电子邮箱：1585059451@qq.com

10.2 相关部门

招投标行政监督部门： 南通市住房和城乡建设局

联系电话：0513-59000361

10.3 异议渠道

实行网上受理与处理异议，除开标现场的异议外，异议人一般应在南通市公共资源交易平台依法提出异议，收到异议之日起招投标活动暂停，招标人必须妥善处理并在上述平台系统进行答复。

招标人及其委托的招标代理机构 （盖单位公章）：

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
1.1.2	招标人	名　称：南通建交建筑工程有限公司 地　址：崇川区通甲路与文秀交叉口往北 260 米 联系人：刘云 电　话：17778753770 电子邮箱：/
1.1.3	招标代理机构	名　称：南通新江海建设项目管理咨询有限公司 地　址：南通市南大街 129 号兴胜大厦 5 楼 联系人：柴九玲 电　话：18012880304 电子邮箱：1585059451@qq.com
1.1.4	招标项目及标段名称	项目名称：R25013 地块建设项目一期精装修工程 标段名称：R25013 地块建设项目一期精装修工程一标段 标段名称：R25013 地块建设项目一期精装修工程二标段
1.1.5	招标方式	☑公开招标 ☐邀请招标
1.1.6	建设地点	南通市崇川区红星路南、城山路西
1.2.1	资金来源	自筹 本工程属于 ☐政府投资项目☑国有非政府投资项目☐其他
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.2.4	工程款支付方式	详见招标文件施工合同相关条款
1.3.1	招标范围	见招标公告
1.3.2	要求工期	要求工期： **一标段 639 日历天**，计划开工日期：**2026 年 10 月 1 日**，计划竣工日期：**2028 年 6 月 30 日**；详细工期如下： （1）物业邮政用房（售楼处及会所）：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工； （2）12#楼地下大堂、架空层、样板房、样板房动线范围内

		公区：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工； （3）10#楼地下大堂、样板房、样板房动线内范围公区：暂定于 2026 年 11 月 10 日开工，2027 年 1 月 20 日完工； （4）大区装修：2028 年 5 月 30 日大面完成，2028 年 6 月 30 日收尾完成。 **二标段 639 日历天**，计划开工日期：**2026 年 10 月 1 日**，计划竣工日期：**2028 年 6 月 30 日**；详细工期如下： （1）15#楼架空层：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工； （2）18#楼样板房、样板房动线范围内公区：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工； （3）车库示范区：Ⅰ阶段范围暂定于 2026 年 10 月 15 日开工，2026 年 12 月 15 日完工，Ⅱ阶段范围暂定于 2026 年 12 月 1 日开工，2027 年 1 月 30 日完工； （4）大区装修（含地库）：2028 年 5 月 30 日大面完成，2028 年 6 月 30 日收尾完成。 具体开工日期以监理单位和发包人签发的书面开工通知为准。 **详细工期要求详见第四章专用条款 7.1 条工程进度目标**。
1.3.3	质量要求	质量标准：合格
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	投标人资质条件：见招标公告 资料要求详见招标文件第二章投标人须知前附表 3.5.1 项目负责人资格：见招标公告 资料要求详见招标文件第二章投标人须知前附表 3.5.2 资格审查可选条件：见招标公告 符合法律、法规规定的其他条件：/
1.4.2	是否接受联合体投标	☑不接受 □接受，应满足下列要求：_____
1.5.2	招标代理服务费	☑招标人支付 □ 中标人代为支付，根据招标代理合同约定，本标段招标代理服务费由中标人代为支付，费用包含在投标报价中，最高投标限价暂列金额中已列出，投标报价时不得调整。具体如下： 费用金额： 支付时间：

1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘
1.10	投标预备会	不召开
1.11	分包	☑不允许 ☐允许，分包内容要求：_____ 分包金额要求：_____ 接受分包的第三人资质要求：_____
1.12.1	偏差	不允许
2.1.1 (9)	构成招标文件的其他材料	工程图纸、工程量清单及招标答疑、澄清、通知、说明等
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	2026 年 9 月 7 日 17 时 00 分前
2.2.2	招标文件澄清发布时间	2026 年 9 月 7 日 17 时 00 分后
2.4	最高投标限价	**一标段** 金额：24795327.52 元。 其中： 暂估价（以工程量清单为准）：___/___ 暂列金额（以工程量清单为准）：___/___ **二标段** 金额：25750751.84 元。 其中： 暂估价（以工程量清单为准）：___/___ 暂列金额（以工程量清单为准）：___/___
2.5	暂估价招标	以暂估价形式包括在总承包范围内的工程、货物、服务属于依法必须进行招标的项目范围且达到规定的规模标准的，应当依法进行招标，可以由发包人或者承包人单独组织招标，也可以由发包人和承包人共同组织招标。 招标主体及其权利义务：_____
3.1.1	投标文件的组成	**评标是否分两个阶段进行：** ☑**采用两阶段评标方式** 投标文件组成： 第一阶段投标文件： ☑ 第一阶段投标函； ☑ 法定代表人身份证明； ☑ 授权委托书； ☐ 共同投标协议（如有）； ☑ 承诺书；

		☑ 施工组织设计； ☑ 项目管理机构组成表； ☐ 中小企业声明函（如有）； ☐ 拟分包项目计划表（如有）； ☑ 资格审查资料； ☑ 投标保证金凭证（如为银行保函银行递交的，还包含符合要求的手续费用凭证）； ☐ 投标保证金信用承诺书（如有）； ☑ 业绩资料； ☑ 项目经理简历表； ☑ 其他材料： 评标办法中第一阶段要求提供的其他相关资料； ☐ 定标材料； 第二阶段投标文件： ☑ 第二阶段投标函； ☑ 已标价工程量清单； ☑ 其他材料：评标办法中第二阶段要求提供的其他相关资料； **☐不采用两阶段评标方式** 投标文件组成： ☐ 投标函； ☐ 法定代表人身份证明； ☐ 授权委托书； ☐ 共同投标协议（如有）； ☐ 承诺书； ☐ 已标价工程量清单； ☐ 施工组织设计（如有）； ☐ 项目管理机构组成表； ☐ 中小企业声明函（如有）； ☐ 拟分包项目计划表（如有）； ☐ 资格审查资料； ☐ 业绩资料； ☐ 投标保证金凭证（如为银行保函银行递交的，还包含符合要求的手续费用凭证）； ☐ 投标保证金信用承诺书（如有）； ☐ 其他材料_____； ☐ 定标材料； **需从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中获取的材**

		料： ☑企业营业执照； ☑企业资质证书； ☑安全生产许可证（如有）； ☑建造师注册证书； ☑安全生产考核合格证（B 类证书）； ☑投标企业与拟派项目负责人双方签订的有效劳动合同书； ☑企业或项目负责人类似工程业绩材料（含中标通知书、合同、工程竣工验收证明材料，直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）（如有）； ☐定标材料（如有，且需电子文件）； ☑基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）；
3.2.3	合同价格形式	☑单价合同 ☐总价合同
3.3.1	投标有效期	90 天（从投标截止之日起算）
3.4.1	投标保证金	1、投标保证金的形式：（投标人不按下列要求提交保证金的，其投标文件无效） 现金方式：银行转账；非现金方式：银行保函； 2、投标保证金金额：**一标段人民币 48 万元/标段，二标段人民币 50 万元/标段；** **3、递交方式和要求：（投标人不按以下要求提供投标保证金的，其投标文件无效）** **（1）投标保证金必须从投标人的基本存款账户汇到招标文件规定的投标保证金账户。** **账户名称：南通市公共资源交易中心** **开户银行：中国银行股份有限公司南通分行/江苏银行股份有限公司南通崇川支行/中国工商银行股份有限公司南通分行/南京银行股份有限公司南通分行崇川支行。** **银行账号：投标人在“招标文件下载页面—保证金信息”查看本标段对应的相关信息。** **（2）①银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的已生效的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（见第八章《见索即付投标保函》）。**

		②投标人须在投标文件中上传银行保函扫描件、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函银行的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证，出函银行免收保函手续费的，提供出函银行开具的免收凭证）。 **③银行保函开具对象（受益人）须为南通建交建筑工程有限公司，银行保函格式按招标文件格式开具并提供，否则作无效投标处理。**
3.4.4(3)	投标保证金将不予退还的其他情形	1、提供虚假材料、串通投标、骗取中标等违法违规行为的情形； 2、其他情形： /
3.5.1	投标人基本情况表材料要求	按招标文件附件要求提供
3.5.2	项目负责人资料表材料要求	按招标文件附件要求提供
3.5.3	近年完成的类似项目及获奖情况表（包括企业和项目负责人业绩）材料要求	按招标文件附件要求提供
3.6	是否允许递交备选投标方案	☑不允许 ☐允许
3.7.4	施工组织设计暗标要求	☐不采用 ☑采用，具体规定： 施工组织设计电子文件名称、内容、文字、图片均不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等； **施工组织设计无需制作封面，页面尺寸一律采用 A4 版面，施工组织设计不得出现明示或暗标投标人身份的任何字符（包括投标人的标识、标志、企业名称、人员姓名等）。字体统一用四号黑色宋体字，行距统一 1.5 倍，不得设置页眉、页脚、页码，可以设定目录，分栏数为一，不得有任何加粗、斜体、下划线、边框、阴影、水印等标记，不得出现修改和行间插字、彩色显示内容或其他标记，可以引用图表、图框、图片（项目负责人陈述及答辩暗标要求详见评标办法。）。**
3.7.5	其他编制要求	本工程投标时不需要提供纸质投标文件。中标人在确定中标后，领取中标通知书时需提供伍份（正本壹份，副本肆份）使用 CA 系统打印出来的完整的投标文件交招标人或招标代

		理及不加密 NJSTF 格式文件（光盘一份）。
4.1.1	加密要求	按电子招标投标交易平台规定自行加密
4.2.1	投标截止时间	2026 年 9 月 23 日 9 时 30 分
4.2.2	递交投标文件地点	投标文件由各投标人在投标截止时间前自行在“电子招标投标交易平台”中递交。
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 ☐开标地点（见面开标）： ☑开标地点（不见面开标）：**投标人自行选择任意地点参加远程开标会。**
5.2	开标程序	采用两阶段开标 ☐是 ☑否 解密投标文件： 解密时间：30 分钟，以鸿雁系统倒计时为准，若遇系统问题，可根据情况适当延长解密时限。 解密地点：南通市区不见面开标大厅
7.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成： 7 人或以上单数。 评标专家确定方式：在政府组建的专家库中随机抽取，采用语音系统自动通知。
7.3.1	评标方法	☑综合评估法 ☐综合评估法—采用评定分离方式 ☐经评审的最低投标价法 ☐合理低价法
7.3.2	评标委员会推荐中标候选人的数量	采用评定分离方式 ☐是 1.推荐中标候选人数量___名。 （评标委员会应当依法开展评标活动，评标结束后应当向招标人提交评标报告，按照评标结果的优劣顺序推荐 3 至 7 名不排序的中标候选人。） 2.经评标委员会评审，有效投标不足三个的，评标委员会应当对有效投标是否仍具有竞争性进行评审。评标委员会一致认为有效投标仍具有竞争性的，应当继续推荐中标候选人；评标委员会对有效投标是否仍具有竞争性无法达成一致意见的，应当否决全部投标。

		评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。 ☑否 推荐中标候选人数量 3 名。
8.1.1 (A)	是否授权评标委员会确定中标人	□是 ☑否 ，推荐的中标候选人数： 3 。
8.1.1 (B)	采用“评定分离”方式时定标方法	1.定标方法为： □ 票决法：定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后票决，并确定得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。 □ 集体议事法：由定标委员会根据定标标准对各中标候选人进行集体商议，成员各自发表评价意见，最终由定标委员会负责人确定中标人。 2.定标委员会的组建 定标委员会成员应当符合下列要求：不得与投标人有利害关系，人数为____人。
8.3	履约担保及支付担保	履约担保的形式： 银行转账（必须从投标人基本账户转出）或银行保函，具体缴纳方式由招标人与中标单位确认后进行缴纳。 履约担保的金额：合同价（扣除暂列金额及其相应取费）的5%，履约保证金如采取银行保函的，保函出具银行仅为中国建设银行、中国工商银行、中国银行、中国农业银行或承包人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行，银行保函的费用应由投标人基本账户汇出，且须采取见索即付方式。 支付担保的形式： 书面 。 支付担保的金额：合同价款的 5% 。 差额履约担保： □采用 ☑不采用 差额履约担保的形式：_____ 差额履约担保金额：_____
10.5.1	招投标行政监督部门	招投标行政监督部门：南通市住房和城乡建设局 联系号码：0513-59000361
12	**需要补充的其他内容**	

因本工程采用**远程不见面交易**模式，故招标人特别说明如下：

1.远程开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准。

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

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

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

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

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

7.为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA 锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响）、扫描仪、打印机、传真机、高清视频监控等；建议投标人具备的软件设施有：IE 浏览器**（版本必须为 11 及**

11 以上），相关驱动。为保证交互效果，建议投标人选择封闭安静的地点参与远程交互。因投标人自身软硬件配备不齐全或发生故障等问题而导致在交互过程中出现不稳定或中断等情况的，由投标人自身承担一切后果。

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

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

（1） 国泰新点投标工具：请在南通市公共资源交易平台首页交易指引中下载，投标人使用操作遇到问题时，请及时向软件公司徐卫星咨询，咨询联系方式为手机：13348071025，QQ：1012486868 或座机：0513-59001839。

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

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

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

12.本项目评审结束后，各标段排名第一的投标单位须在自中标候选人公示发布之日起 7 日内提供材料样板小样，材料样板小样须满足建设单位、招标人要求并得到招标人确认；一次送样未合格的材料须在 5 日内二次送样并经建设单位及招标人确认合格。如未按上述要求提供材料样板小样或第一次送样不合格后，第二次送样仍未将不符合招标人要求的材料样板小样调整修改到位并经建设单位、招标人确认的，招标人有权取消其中标人资格，并按照定标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人（重新确定的中标人同样须按上述要求提供样品），也可以重新招标。

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关

法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本标段施工进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目及标段名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本招标项目招标方式：见投标人须知前附表。

1.1.6 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.2.4 本招标项目的工程款支付方式：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、要求工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的要求工期：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

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

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

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

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

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

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

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

（4）与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

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

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

（7）处于财产被冻结，导致不具备履行本次招标项目能力的；

（8）因拖欠工人工资被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；

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

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

（11）法律、法规规定的其他条件。

1.5 费用承担

1.5.1 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

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

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

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

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

1.9.4 招标人向投标人提供的有关施工现场的资料和数据是招标人现有的能使投标人利用的资料。招标人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

1.10 分包

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

1.11 偏差

1.11.1 投标人须知前附表不允许投标文件偏离招标文件。

1.12 知识产权

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

1.13 同义词语

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

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

（1）招标公告

（2）投标人须知；

（3）评标办法；

（4）合同主要条款；

（5）招标工程量清单；

（6）发包人要求；

（7）发包人提供的资料；

（8）投标文件格式；

（9）投标人须知前附表规定的其他材料。

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

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前通过“电子招标投标交易平台”提交招标人（或招标代理机构），要求招标人对招标文件予以澄清。投标人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

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

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

2.3 招标文件的修改

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

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

2.4 最高投标限价

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

2.4.2 最高投标限价编制依据

(1)本工程施工图及其工程量清单、招标答疑（如有）等有关技术资料。

(2) 《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024）、《房屋建筑与装饰工程工程量计算标准》（GB/T50854-2024）、《通用安装工程工程量计算标准》（GB/T50856-2024）、《江苏省建筑与装饰工程消耗量》2026 年版、《江苏省通用安装工程消耗量》2026 年版、《江苏省建设工程费用参考》以及相应补充规定和现行省、市有关规定；

(3) 人工工资参照《江苏省建筑与装饰工程消耗量》总说明第十二条第 5 点、《江苏省建设工

程费用参考》第一条第10点，未更新为消耗量的专业工程人工工资单价参照“江苏省建设工程费用参考”中人工单价。材料价以南通市造价管理部门2025年12月发布的建设工程材料信息价乘以2026年第7期价格指数执行或同期市场价执行，该价格已考虑营改增的调整内容，材料按价格指数中含税价格除税，计税方法采用一般计税法；

安全生产措施费按《江苏省建设工程费用参考》对应专业的参考费率计。

(4)相关费用（费率/计算基础）：

费用名称	金额（费率/计算基础）
暂列金额	/
专业工程暂估价（含税）	/
材料暂估价	/
安全生产措施费费率	房屋建筑与装饰工程3.8%;通用安装工程 2.9%。（计算基础：分部分项工程费-除税工程设备费）
增值税税率	9% 【计算基础：分部分项工程项目清单、措施项目清单、其他项目清单（甲供材料费、专业工程暂估价除外）的合计金额】

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

(5) 其它有关费率：详见最高投标限价文件。

（6）所有工程采用增值税一般计税方法结算，增值税税金按相关文件规定。

2.4.3 投标人应对招标人提供的最高投标限价进行复核，如有异议须在招标文件提疑截止前以书面形式提出。在施工过程中，中标人不得以投标时综合单价低于成本价为由拒绝施工，否则招标人有权解除合同，并限令退场，全部履约保证金不予退还，对已完工程量，按已验收合格工程量的60%结算工程价款，招标人有权追究由此所导致的一切经济责任。若结算时发现投标人有明显的不平衡报价，招标人可自行按有利招标人利益的调整，无须中标人确认。

2.5 暂估价招标

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

2.6 招标文件的异议

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

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件的组成见投标人须知前附表。

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

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第五章“招标工程量清单”的要求编制投标报价。

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

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

3.2.4 **投标报价编制具体要求**

（1）采用工程量清单计价方式，投标人不得采用总价让利或以总价百分比让利等办法进行投标报价。工程量清单中投标人没有填入单价或价格的子目，其费用视为已分摊在工程量清单中其他子目的单价或价格之中。

（2）投标人应按本企业定额计价，若无本企业定额，则可按照《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T 50500-2024）、《房屋建筑与装饰工程工程量计算标准》（GB/T50854-2024）、《通用安装工程工程量计算标准》(GB/T50856-2024)等计算标准、江苏省住房和城乡建设厅发布的《江苏省建筑与装饰工程消耗量》（2026）、《江苏省市政工程消耗量》（2026）、《江苏省通用安装工程消耗量》（2026）、《江苏省建设工程费用参考》、《江苏省建设工程施工机具台班费用编制参考表》（2026 年 5 月）以及相应的补充规定和南通市现行的有关文件相关要求执行。

（3）投标报价应包括：招标文件所确定招标范围内相应工程量清单及相关资料包括的全部内容。以及为完成上述内容所必须的附属工程、临时工程、材料、劳务、机械、成品保护、脚手架搭设使用与各工种间的协调配合工作、清洗、养护、淋水、验收、创优、安全措施、技术措施，作为一名有经验的投标人所应考虑到的各种因素、风险及所需的全部费用。材料、设备、下车力资、运输、劳务、安装、调试、测试、成品保护、缺陷修补、维护、培训、售后服务、管理、利润、规费、措施费、税金、技术措施、施工方法、甲供材料的下车力资、设备档案、工程档案、合同履行过程中可能发生的风险及所需的全部费用。根据国家、地方规范和标准、各种文件规定、质监部门要求执行的而施工图和工程量清单中未明确的施工内容，在投标报价时必须综合到相关子目中进行报价，施工时不另行签证。

（4）投标人在投标报价时，招标人提供的暂估价、暂列金额等不可竞争费用不得调整，否则按无效投标文件处理。评标时如未发现，则在结算时按有利于建设单位的办法扣除并结算。

（5）投标人应在接收招标文件后，应根据工程特点、合同要求及现场踏勘情况，复查措施项目清单列项的完整性和适用性，若投标人认为需要增加措施项目的，可在措施项目中补充列项及报价，除工程变更引起施工方案改变外，承包人不得以招标工程措施项目缺项为由要求新增措施项目，结算时一律不作调整。

（6）本工程量清单应与施工图、招标文件、技术要求、技术规范等文件结合起来阅读，除设计变更外，招标人在工程量清单中未列明或项目特征描述不全，但投标人为满足招标人和设计图纸的要求而必须完成的工作，投标人应计入工程量清单相应子目中，工程结算时招标人不为此类项目另外支付费用。

（7）除不可竞争费用费率（现场安全生产措施项目费率、增值税税率）、暂列金额（使用权归业主方）、暂估价（如有，不允许调整，暂估材料最终价格由招标人通过合适的方法确定）不得调整外，投标单位可根据自己的施工方案及企业自身情况不低于成本报价。投标人应根据图纸、清单及现场情况报价，不得恶意报低价，否则招标人有权没收履约保证金。

（8）投标人所报设备价、材料价如低于同期的省、市、县的造价信息或低于同期的市场价格信息，视为对招标人的优惠。投标人标函中所报设备、材料其规格、尺寸、等级不得低于主要材料技术标准附件、图纸、清单及样品的要求，中标人应根据图纸、清单及样品确定的标准、等级、规格组织施工。

（9）因施工场地限制、周边老旧建筑保护等发生的一切费用由各投标人自行考虑，所有费用包含在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。场内临时施工、场内外运输道路，包括周边维护等，均由承包人自行考虑，工程结算时不作调整。

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

（11）投标单位应充分了解工地位置、环境、道路、储存空间、装卸条件及任何其他足以影响承包价的情况。任何忽视、猜测或误解工地情况而导致的成本增加或工期延长等申请一律不予认可。

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

（13）本工程不可竞争费用项目及其费率见本章 2.4.2(5)最高投标价编制依据。

（14）投标报价应包括招标文件所确定招标范围内相应图纸及工程量清单的全部内容，以及为按招标文件所确定的工期、质量、安全要求，完成上述内容所必须的附属工程、临时工程、机械设备、材料、劳务、技术措施、施工方法、冬雨季施工措施费、夜间施工增加费、工程定位、复测、点交、场地清理费用，有关材料和构件场内外二次搬运费，垃圾的清理外运所有费用(含渣土证费用、城管等部门要求缴纳的渣土处置费），文明施工措施费，赶工措施费，埋件的现场拉拔检测费用，避雷装置连接，遮封装饰，测试费用，设置防撞设施，安全生产，文明施工，成品保护及工程实施范围内外的单位、个人和其他可能出现的阻挠施工所发生的费用等合同履行过程中可能发生的风险及所需的全部费用。作为一个有经验的承包商，工序施工前应提前预见施工图纸与现行规范有出入或不详之处，并及时向招标人书面提出。

（15）各投标人必须认真仔细踏勘施工现场并根据现场情况及本工程特点，并在投标报价时综合考虑

多次进出场费、临时设施费、赶工费、多次搬运费、夜间施工增加费、特殊条件下施工增加费、冬雨季施工增加费、已完工程及设备保护费、环境保护费、建筑工人实名制费用、非夜间施工照明费、地上地下设施建筑物的临时保护设施、机械进退场费等，该类措施项目费由各投标人自行报价，一次性包定，结算时不作调整。如有已完工程或设备损坏，应按照不低于原设计标准恢复，费用列入报价。

（16）投标人应充分考虑开工时间、季节、气候问题对投标报价时的影响，一旦中标，不得提出额外增加费用的要求。

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

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

（19）本工程纳入施工总承包统一管理，投标报价包含总承包服务费，由投标人自行考虑、自主报价，进场后双方自行协商。如报价中未包含总承包服务费或报价中总承包服务费不足以支付施工总承包单位收取的总承包服务费，视为已包含在其他报价中。施工总承包提供的总承包服务内容及费用参考《江苏省建设工程费用定额(2014 年)》关于其他项目取费标准及规定中对总承包服务费的约定。如中标人与施工总承包单位无法达成一致，中标人必须自行解决并承担所有费用。中标人和施工总承包单位均不得要求建设单位承担任何费用。施工总承包服务费在进度款支付时由总承包单位按进度款同比例扣除。施工总承包服务费的税金由受益人承担。

（20）施工总承包单位按土建交付标准交接，投标人一旦中标，不得因基层未达到精装修施工标准主张任何费用补偿；报价中须综合考虑土建交付标准与精装修施工标准偏差产生的局部修补、找平、加固等费用，相关费用纳入对应子目报价，中标后不予另行签证。若出现墙面垂直度超标、基层空鼓开裂、结构渗漏、预埋件位置偏差等不符合土建交付标准的情形，投标人应于进场施工前核查，并及时书面通知建设单位及施工总承包单位整改至达标；否则，建设单位及施工总承包单位不因此给予任何工期或费用补偿。

（21）本工程实施时，项目各楼栋主体结构、室外配套工程同期施工，材料运输可能存在道路中断现象，需采取人力搬运或铺设临时道路等措施，发生的材料多次搬运费用，各投标人应充分考虑并包含在报价中，施工总承包单位及建设单位不会因上述原因给予投标方任何工期或费用补偿。

（22）垃圾清运费、按要求分次完成各阶段保洁费、精装修及相关界面的各类打胶（详见招标文件清单、招标文件附件《工程界面划分》）由投标单位自主报价，包含在投标总价中。结算时不再另行支付此费用。

（23）项目工期紧，施工总承包单位与中标人的移交工作会分阶段实施。中标人不得以工作量少为由拒绝接收，相关费用由投标人自行考虑并包含在投标报价内，招标人不再额外支付相关费用。

（24）各投标人须按招标文件推荐的材料品牌，或不低于推荐品牌档次及标准的其他品牌进行投标报价。中标后，中标人须优先按照招标人推荐的材料、设备品牌采购；若中标人拟选用推荐品牌以外的其他品牌，须提供该品牌不低于推荐品牌档次及标准的证明材料，经招标人审核确认后方可采用。若中标人不

响应上述要求，招标人保留在推荐品牌中自主选用任一品牌的权利，且合同价格不作调整。中标人采购材料前，须将材料的品种、规格、质量、品牌、产地等信息书面报送招标人，经招标人书面确认后方可采购。材料进场时，须随附质保书或出厂合格证，并已完成必要的检验或试验；材料进场后，中标人须及时通知招标人及监理工程师进行验收，经双方书面确认后方可投入使用。

序号	材料名称	推荐的生产厂家或品牌
1	锅炉	菲斯曼、威能、博世
2	暖风机	松下、百朗、三菱电机
3	厨房水槽及龙头	弗兰卡、铂浪高、高仪
4	空调	日立、东芝、三菱重工
5	新风	霍尼韦尔、松下、爱迪士、兰舍
6	开关插座	西蒙、西门子、罗格朗
7	小五金	科勒、摩恩、乐家

（25）招标图纸、物料清单中对主要材料或设备的款式、技术参数等有要求的，投标人须完全响应，中标后不得因与招标图纸、物料清单等要求的差异提出任何额外费用要求。对于涉及进口材料和设备的，进场验收时须同时提供相应的进口报关单及关税发票，否则招标人有权拒收。

（26）本项目空调系统由中标人结合设计图纸及优化要求进行二次优化设计，优化费用包含在投标报价中，结算一律不予调整。优化后的设计图纸、空调室内外机的选用（包括参数、数量、节能效果等）必须经原设计单位、监理单位及招标人确认后方可实施，否则招标人有权要求中标人进行整改，整改仍不能满足的，招标人有权解除合同。空调安装所需的铜管、电线、电管等配件综合考虑在安装费用中，结合点位、管线布置等包干计价，结算时不作调整。

（27）本工程的甲供材有：样板房及售楼处会所卫浴洁具、部分石材（维多利亚绿、蓝金沙、蓝色恋人、意境山水），具体详见工程量清单。

①招标人有权视情况更改本工程所有材料的供应方式，中标人不得有异议，并不得为此向招标人提出任何索赔。

②甲供材的卸车由供货人负责，集中卸至送货车辆可一次性抵达的招标人指定的施工现场使用人的场地或仓库，场内二次或多次运输、短驳等费用由中标人自行考虑并包含在报价中，保管由甲供材的相应使用人负责。所有甲供货物的数量及完整性双方当场交接完成并办理书面手续，货物的损毁风险在双方交接签字前由供货人负责，交接签字后由接收人负责，所涉及的费用由投标人在投标报价时考虑，中标后发包人对此项费用不予签证。

③甲供材损耗率：石材为 2 %，卫浴洁具为 1 %，超出给定损耗率部分的材料费用由中标人承担，在结算时予以扣减。

（28）本工程中标人负责将本项目临时样板房的部品部件（包括但不限于厨房电器、卫浴花洒、马桶、厨房龙头等）进行无损拆除并视建设单位要求在实体样板房中进行重新安装。如实际未发生拆除安装事项，则招标人有权扣除相应费用。

（29）招标人未推荐品牌的材料（除甲供材或甲方分包项目）均由中标人在确保质量的前提下自行采购，材料价格按照中档及以上的质量自行市场询价进入报价，但招标人对材料的质量有认定权（如招标人对施工方采购的材料认定为不合格的，施工单位必需重新采购，直到合格为止），施工前，材料必须报验并得到监理及招标人的书面确认后方可进场使用。在实际施工中，招标人可以要求中标人无条件更换不符合要求的产品，购进的材料设备与材料报验不一致时，由中标人无条件退货，如因使用不符合国家标准或各项指标的材料而引起的返工，相关费用由中标人承担，结算时一律不作调整。

（30）施工现场的材料堆放要整齐，机械停放有序，做到工完料清；遵守环境卫生管理的有关规定，符合清洁卫生要求；施工区域内产生的所有垃圾，统一由精装修单位装袋，并根据垃圾分类要求进行分类后，运输至施工总承包单位指定的垃圾堆放点；交工前，将所有剩余的建筑材料运走或运至指定地点堆放，将所有施工机械和设备从施工场地运走。上述费用包含在投标报价中。

（31）考虑到本工程工期较紧，并且施工中可能会受到季节、气候等的影响。投标人须认真了解施工现场情况，充分考虑施工过程中可能出现的不利因素[如因赶工投入的人工（含节假日等加班工资）、模板、脚手支撑等措施费（含外聘专家咨询费），不同专业交叉作业、成品保护费、临时停电、停水、天气变化、材料到位、道路维护等等]，其所有费用列入投标报价中，工程结算时不作调整。

（32）材料由中标人负责送检，检验试验费的承担按现行有关规定执行，所发生的送检样品的材料费、车旅费等由中标人自行考虑计入投标报价中，结算时一律不作调整。

（33）对于石材、饰面板、玻璃、瓷砖、木地板、成品门、乳胶漆等重要施工环节，中标人应保证材料的色差、工艺统一， 符合国家相关施工标准，石材铺贴及木饰面施工不能存在交接高差(设计有的除外）、裂纹、坏点等工艺缺陷。

（34）投标人所报各种灯具的综合单价应包含灯具及光源的价格、灯位盒与灯具之间的金属软管及连接线。

（35）所有检修孔应采用成品检修孔，具体的位置应结合图纸、现场实际情况、信号放大器、空调等吊顶内的设施设备综合考虑，具体费用由投标人在投标报价中自行考虑，结算时不作调整。

（36）各投标人在投标报价中须考虑主材的大面视觉样板制作费用，并考虑施工工艺复杂可能引起的替代样板费用、铺设安装费用。

（37）批量施工前，中标单位按建设单位要求先行施工工序样板、工法样板等，具体详见附件，增加的费用由投标人在投标报价中自行考虑，结算时不作调整。

（38）中标人供应的石材须进行严格的色差控制，保证整体饰面无明显色差。石材厚度不得有负公差，需考虑切边、倒角、磨边、拼花、分缝卡、填缝、勾缝、打胶、打孔、墙面砖背胶处理、石材二遍六面防护、抛光、结晶、镜面处理等；窗台板按节点做法（需考虑墙面开槽、钢针加固等）；墙地砖阴阳角按图纸结合样板房方式处理；费用由投标人考虑在投标报价内，结算时费用不予调整。

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

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

（41）本工程材料的环保等级须符合清单及国家相应的规定，需经复试后使用，中标人须提供经有关资质单位出示的相关检测报告。

（42）中标人须对工程整体进度负责，熟悉精装类各专业工程的具体要求，尤其是对影响整体施工进度的分部分项工程需特别注意，对施工工序中有矛盾的地方进行协调并找出解决办法。

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

（44）本工程施工期间，招标人不提供垂直运输支持，投标单位需考虑好现场外架、塔吊、人货梯等垂直运输无法及时配合的情况，采取活动架、吊篮、汽车吊、升降机等必要措施确保现场施工正常运转，投标人在投标报价中应综合考虑所有垂直运输、水平运输、多次搬运等费用，结算时不作调整。

（45）成品保护方案详见附件，经建设单位、招标人审核通过后方可实施，相关费用由投标人在投标报价中自行考虑，结算时不作调整。

（46）示范区施工期间和竣工移交时的精保洁工作及费用由中标人负责，共进行五次精保洁，分别是示范区开放前精保洁、工地开放前精保洁，竣备前精保洁，交付检查前精保洁，交付前精保洁。每次精保洁工作开始均需取得建设单位书面通知，每次精保洁工作结束均需取得建设单位验收认可（认可标准：监理、建设单位、物业公司书面认可即通过），若中标人达不到建设单位或招标人管理标准及要求的，建设单位或招标人有权自行安排保洁公司进行相关精保洁工作，发生的费用在工程款内扣除。

（47）本项目建设单位将聘用第三方服务单位对本工程的质量、安全、管理等行为进行实测实量、测评（评估内容详见招标文件附件《第三方评估体系》），并严格按合同考核，施工单位应积极配合相关检查，充分考虑各项工作内容可能增加的费用，所有费用由投标人自行考虑计入报价。

（48）与其他承包商间的协调、配合、通信关系，由中标人自行解决，确保各分项工程满足设计图纸、验收规范等要求，发生的费用由投标人自行承担，并相互做好成品保护工作，并无条件接受总承包单位的总包管理，建设单位不再另行支付任何涉及工序交叉影响的费用。

（49）中标人应根据市政府办公室《市区扬尘整治“654”专项行动方案》（通政传发〔2020〕39 号）、《南通市市区市政和园林工程扬尘治理“654”专项整治行动方案》（通质安监〔2020〕3 号）等文件的要求，加强扬尘污染防治工作，严格落实“六个百分百”标准，并将相关费用综合考虑在投标报价中。

（50）中标人严格服从招标人的现场统一管理，禁止将工程的全部或部分再转包或分包给他人实施（劳务除外）；项目部管理人员须按规定配置；依法为员工办理社保、意外伤害保险等；工程款务必专款专用，不得拖欠农民工工资。

（51）招标人保留根据整个工程建设的实际情况，对合同工程施工进度进行协调的权力，包括对关键工期的合理调整。在进度协调时，按照招标人进度节点要求，不论任何原因出现赶工，中标人必须采取一切措施赶工，在施工过程中不得向招标人提出任何相关的费用要求，赶工措施费由投标人在报价中考虑，结算时不做调整。同时，招标人根据中标人的工程进度、工程质量有权调整中标人的承包工程量，以达到整个工程能按招标人的工程节点完工。

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

（53）中标人须无条件配合本项目智慧工程软件的使用。

（54）中标人在施工过程中必须收集变更、签证及所有隐蔽项目的施工全过程影响视频资料以供后期审计使用，在送审结算资料中U盘必须一并提交。所有签证资料必须附有详细影像彩色照片，所摄照片必须有可参照性。如影像资料未能反映签证、掩蔽项目清单或招标文件等列明的工作内容则结算时该项内容不予认可。

（55）中标单位不得拒绝完成建设单位在施工地点范围内变更或要求增加和减少的工程内容。如不接受，招标人有权委托其他单位实施，所产生的费用在中标人工程款中予以双倍扣除，并按50000元/次进行处罚。

（56）本工程临时用水由施工总承包人提供接驳点，精装单位根据自身需要设置立管及龙头，设置于公区楼梯间或建筑水管井内，并做好防渗漏保护措施；从接驳点至施工现场的临水管线由精装单位按照总承包人的临水方案要求铺设，相关费用在投标报价中综合考虑，结算时不作调整。

（57）本工程施工总承包人每单元提供一个二级电箱接驳点，后续二级电箱由精装单位设置，施工临时照明用电采用LED灯具，所有公区部位需设置临时照明，套内根据施工进度视情况布置，从二级配电箱出口位置至施工现场电缆布设，由精装单位按照临电方案要求铺设。相关费用在投标时综合考虑，结算时不作调整。

（58）本工程精装材料需分类码放整齐、下垫上盖、标识清晰，配备相应的消防器材，堆放区域需采用定型化围栏或围挡进行围合，现场集中材料堆场、临时加工场、各楼栋单元主要出入口等部位安装监控探头（探头必须含夜视功能、分辨率720p以上、视频储存时间不低于60天），相关费用在投标时综合考虑，结算时不作调整。除此之外，若现场堆放材料影响其他单位施工时，经招标人确认并督促进行材料转移堆放地点时，中标单位须无条件按照建设单位或招标人的要求进行转运，若超过约定期限未完成，建设单位或招标人有权委托第三方进行转运，转运费用按照实际发生的费用双倍在中标单位当期进度款中扣除。

（59）电梯轿厢装修施工，中标人须与电梯单位全程配合，包括但不限于安全责任、技术交底、方案确认、电梯保护及移交、联合调试及验收、资料归集等。施工过程中要注意对电梯的保护，如因中标单位原因导致电梯的任何损坏，除中标人须按规定修复外，招标人可对承包人收取5000元/次的违约金。如中标人拒不修复，由招标人安排其他施工单位进行施工，所发生费用直接按实际费用的2倍或以上金额从中标人合同价款中扣除，同时招标人视情节严重有权扣除部分或全部履约保证金金额。

（60）本项目评审结束后，各标段排名第一的投标单位须在自中标候选人公示发布之日起7日内提供以下表格内的材料样板小样，材料样板小样须满足建设单位、招标人要求并得到招标人确认；一次送样未合格的材料须在5日内二次送样并经建设单位及招标人确认合格。如未按上述要求提供材料样板小样或第一次送样不合格后，第二次送样仍未将不符合招标人要求的材料样板小样调整修改到位并经建设单位、招标人确认的，招标人有权取消其中标人资格，并按照定标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人（重新确定的中标人同样须按上述要求提供样品），也可以重新招标。

1）一标段送样表格：

序号	名称	图片示意	送样规格	送样要求 备注	位置
1	白金沙石材		送样尺寸不得小于200x200x18（mm），并配送石材大板照片	光面	272 户型客餐厅地面
2	拼花地板		送样尺寸不得小于 200x80（mm）		272 户型卧室地板
3	墙布		送样尺寸不得小于 600x600（mm）		272 户型客餐厅中庭挑空墙面
4	木纹贴膜		送样尺寸不得小于 600x600（mm）		272 户型吊顶顶部
5	磁化膜		送样尺寸不得小于 600x600（mm）		193 户型奇数客厅沙发背景墙
6	墙布		送样尺寸不得小于 600x600（mm）		193 户型奇数卧室背景
7	木饰面		送样尺寸不得小于 600x600（mm）		193 户型奇数墙面

8	高光影木木饰面		送样尺寸不得小于 200x200（mm）		198 户型偶数墙面
9	白玉兰		送样尺寸不得小于 200x200x18（mm），并配送石材大板照片		售楼处一层地面
10	木饰面		送样尺寸不得小于 600x600（mm）		售楼处会所通用大面积
11	墙布		送样尺寸不得小于 100x100（mm）		棋牌室
12	木纹铝板		送样尺寸不得小于 600x600（mm）		15#楼架空层局部顶面
13	大理石		送样尺寸不得小于 200x200x18（mm），并配送石材大板照片		公区一层地面
14	墙砖		送样尺寸不得小于 200x200x9.5（mm），并配送照片		公区墙面
15	液态金属		送样尺寸不得小于 200x200（mm），并配送照片		公区入户门门套造型

2）二标段送样表格：

序号	名称	图片示意	送样规格	送样要求 备注	位置
1	昆仑灰		送样尺寸不得小于600x600x18（mm），并配送石材大板照片	光面	145 户型客餐厅地面
2	浅色木饰面		送样尺寸不得小于600x600*12（mm）		145 户型
3	墙布		送样尺寸不得小于 600x600（mm）		145 户型
4	皮革		送样尺寸不得小于 600x600（mm）		145 户型
5	透光亚克力		送样尺寸不得小于 600x600（mm）		车行道顶面
6	无机水磨石		送样尺寸不得小于 600x600（mm） 中标后送图册确认颜色		车行道地面
7	环氧磨石		送样尺寸不得小于 600x600（mm） 中标后送图册确认颜色		主入口车行道地面
8	白金沙石材		送样尺寸不得小于200x200x18（mm），并配送石材大板照片		15#楼架空层门套
9	泥客石		送样尺寸不得小于200x200x18（mm），并配送石材大板照片		15#楼架空层墙面

10	大理石		送样尺寸不得小于200x200x18（mm），并配送石材大板照片		公区一层地面
11	墙砖		送样尺寸不得小于200x200x9.5（mm），并配送照片		公区墙面
12	岩板		送样尺寸不得小于200x200x9.5（mm），并配送照片		公区墙面
13	液态金属		送样尺寸不得小于200x200（mm），并配送照片		公区入户门门套造型

（61）本工程中标人须在合同签订后30日内将工程主要材料选型意向、部品构件二次深化方案报送建设单位、发包人确认，逾期未完成的，建设单位或发包人有权对承包人按2000元/日进行处罚。

（62）根据发包人楼盘示范区开放及销售需求，承包人必须无条件配合发包人楼盘示范区开放及销售的节点，自行判断是否需要采取额外的垂直运输及其他赶工措施，涉及的所有费用由承包人自行考虑并计入报价，工程结算时不做调整。

（63）投标单位须考虑示范区与大区施工因进度计划安排可能产生的间隔，期间所产生的相关费用在投标报价中综合考虑，工程结算时不做调整。

（64）本工程中标人负责项目交付后的成品保护工作，具体要求详见附件，相关费用综合考虑在投标报价中，结算时不予调整。

（65）本工程中标人在项目集中交付后须按招标人要求安排专业团队驻场配合维修事项，并在项目集中交付后45天内完成所有业主报修事项，否则招标人有权按2000元/天进行处罚，同时招标人可另行委托维修单位进行维修，所产生的一切费用由中标人承担。

（66）本工程标段划分及详细工期要求如下：

标段划分：



说明：
1、本工程拟划分为2个标段：
一标段：物业邮政用房（售楼处及会所）、10#、16#、11#、12#；
二标段：19#架空平台（一期）、地下室、8#、15#、17#、18#；
2、车库层及地下室入户大堂（车库层及地下室入户单元门以内）划入所属楼栋范围，车库层及地下室入户单元门以外由二标段精装施工；

一期一标段

一期二标段

二期（非本次招标范围）

一标段工期 639 日历天，计划开工日期：2026 年 10 月 1 日，计划竣工日期：2028 年 6 月 30 日；详细工期如下：

1）物业邮政用房（售楼处及会所）：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工；

2）12#楼地下大堂、架空层、样板房、样板房动线范围内公区：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工；

3）10#楼地下大堂、样板房、样板房动线内范围公区：暂定于 2026 年 11 月 10 日开工，2027 年 1 月 20 日完工；

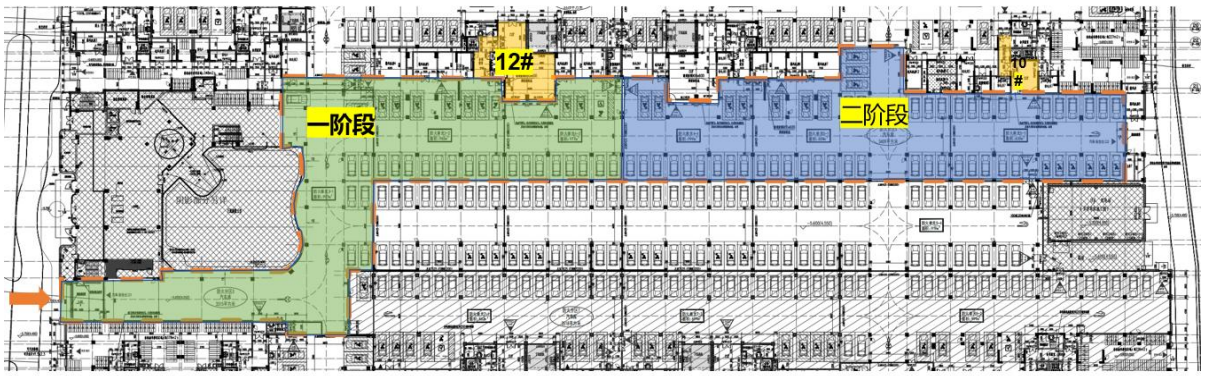
4）大区装修：2028 年 5 月 30 日大面完成，2028 年 6 月 30 日收尾完成。

二标段工期 639 日历天，计划开工日期：2026 年 10 月 1 日，计划竣工日期：2028 年 6 月 30 日；详细工期如下：

1）15#楼架空层：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工；

2）18#楼样板房、样板房动线范围内公区：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工；

3）车库示范区：Ⅰ阶段范围暂定于 2026 年 10 月 15 日开工，2026 年 12 月 15 日完工，Ⅱ阶段范围暂定于 2026 年 12 月 1 日开工，2027 年 1 月 30 日完工；



4）大区装修（含地库）：2028 年 5 月 30 日大面完成，2028 年 6 月 30 日收尾完成。

（67）招标文件“第四章 合同条款及格式”及相关附件有关内容请仔细阅读。投标人在确定投标报价时，应综合考虑合同中包含的风险、责任等各项费用。

（68）未尽事宜在书面答疑中明确。

3.3 投标有效期

3.3.1 投标有效期见投标人须知前附表。

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

3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人应予以书面答复，同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金及以现金或者支票形式递交的投标保证金的银行同期存款利息。

3.4 投标保证金

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

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

3.4.1.2 投标保证金金额：见投标须知前附表；

3.4.1.3 如采用现金方式按以下要求办理：

（1）接受投标保证金的指定账户信息：

开户名：南通市公共资源交易中心；

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

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

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

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

（4）保证金汇款成功之后，投标人须将银行回执单保存好，以备开标时查验。

3.4.1.4 如采用非现金方式按以下要求办理：

（1）银行保函按照“一标段一保函”的原则。

（2）银行保函须在招标文件规定的投标截止时间前办理完成。

（3）银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的已生效的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（保函有效期需覆盖投标有效期）。保函的保证范围应当包含招标文件投标人须知第 3.4.4 条规定的不予退还保证金的情形；

（4）投标人须在投标文件中上传保函扫描件或电子保函、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函银行的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证，出函银行免收保函手续费的，提供出函银行开具的免收凭证）。保函索赔条款中不要求受益人索赔时提供保函原件的，须在投标文件中提供保函核验方式；保函索赔条款中要求受益人索赔时提供保函原件的，保函原件须在投标截止时间前 30 分钟内提交给招标人核验和保存，提交地点同开标地点一致，未按时送达的视为未提交投标保证金。

提醒：银行保函开具对象（受益人）须为招标人，银行保函格式按招标文件格式开具并提供，否则作无效投标处理。

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

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

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

（1）投标截止后投标人撤销投标文件的；

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

（3）发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

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

3.5 资格审查资料

投标人在编制投标文件时，应按本章第 3.1 项的要求在投标文件中提供资料。

3.6 备选投标方案

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

3.7 投标文件的编制

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

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

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

3.7.4 施工组织设计暗标要求见投标人须知前附表。

3.7.5 投标文件编制的其他要求详见投标人须知前附表。

4. 投标

4.1 投标文件的加密和数字证书认证

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

4.2 投标文件的递交

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

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

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

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

5. 开标

5.1 开标时间和地点

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

5.1.2 投标人参加开标会人员要求：见前附表须知。

5.2 开标程序

5.2.1 两阶段开标

主持人按下列程序进行开标：

（1）公布投标人名单；

（2）在规定的时间内解密投标文件；

（3）按招标文件要求随机抽取评标相关参数（如有）；

（4）公布开标结果；

（5）投标人提出异议（如有）；

（6）招标人答复投标人提出的异议（如有）；

（7）开标结束。

5.3 开标异议

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

6. 招标人评标前准备

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

（1）根据招标文件，编制评标使用的相应表格；

（2）对投标报价进行算术性校核；

（3）以评标标准和方法为依据，列出投标文件相对于招标文件的所有偏差，并进行归类汇总；

（4）核实投标人和项目负责人的资质和资格、经历和业绩、在建工程和信用状况等方面的情况。

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

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

评标准备工作结束后，招标人应当向评标委员会提交评标准备报告。

7. 评标

7.1 评标委员会

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

7.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）投标人或投标人的主要负责人的近亲属；

（2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；

（3）与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

（4）曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

（5）与投标人有其他利害关系。

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

7.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

7.3 评标

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

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

7.4 评标结果（中标候选人）公示

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

7.4.2 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在评标结果公示期间向招标人提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。投标人或者

其他利害关系人对招标人的答复不满意或者招标人拒不答复的，可以按照本章 10.5 条的规定程序向有关招投标行政监督部门提出投诉。

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

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

8. 合同授予

8.1 定标方式

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

8.2 拟定中标人公示、中标结果公告及中标通知

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

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

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

8.3 履约担保

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

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

8.3.3 招标人应按规定向中标人提供工程款支付担保。

8.4 签订合同

8.4.1 中标人确定后，招标人应当与中标人在投标有效期内以及中标通知书发出之日起 30 日内

签订合同。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

8.4.2 不采用“评定分离”方式的，排名第一的中标候选人（或者评标委员会依据招标人的授权直接确定的中标人）放弃中标，或因不可抗力提出不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，依次确定其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。

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

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

9. 重新招标和不再招标

9.1 重新招标

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

9.1.1 获取招标文件的潜在投标人少于 3 个的；

9.1.2 投标人少于 3 个的；

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

9.1.4 所有投标均不符合招标文件要求，被评标委员会否决；

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

9.1.6 评标委员会认为按照评标办法，无法确定中标候选人或者中标人的；

9.1.7 法律、法规规定的其他情形。

9.2 不再招标

有前款 9.1.1-9.1.5 情形重新招标，投标人仍少于三个的，属于必须审批、核准的工程建设项目，报经原审批、核准部门审批、核准后可以不再进行招标；其他工程建设项目，招标人可以自行决定不再进行招标。国家另有规定的，从其规定。

10. 纪律和监督

10.1 对招标人的纪律要求

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

10.2 对投标人的纪律要求

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

10.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

10.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

10.5 投诉

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

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

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

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

11. 解释权

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

12. 需要补充的其他内容

招标人补充的具体其他内容见投标人须知前附表。

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

为保证本项目远程开标会议顺利进行，特做如下提醒：

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

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

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

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

附件 1

远程开标会议标前解说词（用于设备测试）

尊敬的投标人：

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

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

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

（3）确保设施、设备工况良好。投标人应当提前检查电力供应、网络环境和远程开标会议有关设施、设备的稳定性和安全性，因您自身设施、设备故障导致无法完成投标或者不能进行现场实时交互的，均由您自行承担一切后果。

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

在开评标会议进行过程中，您可以在法律、法规框架允许的范围内就有关评审过程中的事项向管理人员提出咨询或疑问，也可以按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》（苏建规字（2016）4 号）规定，提出书面异议（加盖企业印鉴后通过网络传输扫描件），符合受理条件的，项目管理人员将依法依规进行答复和处理。

希望我们能够共同携手努力完成此次开、评标会议。

南通市公共资源交易中心

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

附件 2

远程参与开标会议诚信承诺书

致：_____（招标人）、南通市公共资源交易中心

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

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

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

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

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

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

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

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

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

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

承诺单位（盖章）：

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期：　　年　　月　　日

附件 3

南通市公共资源交易电子交易平台

鸿雁不见面交易 V3.0 系统

投标人操作手册

（请自行在南通市公共资源交易网-交易指引中下载查看）

第三章 评标办法（综合评估法）

本工程划分为两个标段，投标人可选择任一标段投标，也可同时参与两个标段投标，但同一投标人不得同时中标两个标段。本项目两个标段同时开标及评标。若同一投标人同时被评定为两个标段第一中标候选人，则确定该投标人为一标段第一中标候选人；二标段中标候选人名次按评审排序依次调整，原第二名调整为第一中标候选人，原第三名调整为第二中标候选人，后续名次依次顺延。

若某标段第一中标候选人放弃中标资格的或者被取消中标资格的，则由该标段第二中标候选人依次替补，如该第二中标候选人为其他标段的第一中标候选人，则由该标段的第三中标候选人替补，招标人也可以选择重新招标。

任一标段不因本标段中标结果的改变而影响其他标段的中标结果。且招标人有权按招标文件有关规定对原中标单位进行处理。**若第一中标候选人因质疑投诉问题被取消中标候选人资格，招标人将重新招标。**

评标办法前附表

条款号	评审因素	评审标准
1	中标候选人排序方法	评标委员会按照最终得分由高至低的次序排列，将排序在前三名的投标人推荐为中标候选人。
初步评审		
条款号	**评审因素**	**评审标准**
2.1.1 形式性评审标准	投标人名称	投标人名称与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致；不一致的，有有效证明材料。
	投标函签字盖章	投标函加盖企业公章和企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）。
	投标文件的组成	符合第二章“投标人须知”3.1.1 的要求。
	报价唯一	只能有一个有效报价。
	暗标	符合招标文件有关暗标的要求。
2.1.2 资格评审标准	法定代表人身份证明	按照招标要求格式要求填写（格式见招标文件第八章）
	授权委托书	按照招标要求格式要求填写（格式见招标文件第八章）

		（如有授权）	
		营业执照	有效的企业营业执照
		安全生产许可证	有效的安全生产许可证
		资质等级	建筑装修装饰工程专业承包一级资质，提供有效企业资质证书
		项目负责人资质	建筑工程专业一级注册建造师且注册在投标人单位，提供有效的中华人民共和国建造师注册证书（注册在投标人单位） **特别提醒：项目负责人提供一级注册建造师证书的，必须满足《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市[2021]40 号）文件要求且证书注册期和使用期在有效期内的。**
		项目负责人安全生产考核	有效的安全生产考核合格证书（B 证）
		项目负责人其他要求	1、项目负责人必须满足下列条件： （1）项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业； （2）项目负责人是非变更后无在建工程；或项目负责人是变更后无在建工程；或因非承包方原因致使工程项目停工超过 120 天（含），经建设单位同意的；或项目负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在项目负责人执业范围之内。 （3）拟派项目负责人为投标企业正式员工，不接受退休返聘人员。 提供资料：①诚信承诺书（格式见第八章投标文件格式“诚信承诺书”）或因非承包方原因致使工程项目停工超过 120 天（含），经建设单位同意的相关证明材料；②投标企业与拟派项目负责人双方签订的有效劳动合同书。
		业绩要求	投标企业自 2021 年 9 月 1 日(时间以“竣工验收证明”上的竣工验收合格日期为准)以来，承担过单项合同金额 1900 万元及以上的住宅项目精装修工程施工业绩（不含公寓、厂房及其配套用房、仓储建筑）。 注：（1）证明材料须同时提供中标通知书（直接发包的项目可不提供中标通知书，但必须提供发包人出具的加盖公章的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位（或监理单位）组织工程建设各方验收合格，并

			签署出具证明工程符合相关标准的证明文件。竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、设计单位、施工单位盖章】三项证明材料，缺一不可； （2)如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包（EPC 或设计施工一体化）或施工总承包的，投标人须为联合体牵头人且为精装修工程施工单位，且仅认定投标人在该项目中承担精装修施工的部分；如投标人独立（非联合体形式）承担工程总承包（EPC 或设计施工一体化）或施工总承包的，仅认定投标人在该项目中承担精装修施工的部分。如业绩资料中未载明其承担部分的内容及金额的，需提供建设单位出具的相关证明材料； （3）上述业绩材料中未体现合同金额或精装修工程的，则须提供加盖建设单位公章的相关证明材料，并同时提供建设单位联系人、岗位及联系电话，否则该业绩不予认可； （4)如投标人提供的精装修工程业绩为同一项目分别签订的多份施工合同或补充协议，则合同金额不可累计。 （5)业绩材料须扫描上传至诚信库,否则该业绩不予认可。（注：除法律法规规定的项目负责人业绩不予认可的情形外，以下情形也不予认可：(1)项目负责人业绩不是投标人承担的；（2）合同履行时，项目负责人不具备注册建造师资格或者超越注册建造师执业规模范围执业的；（3）项目负责人未取得建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书的；（4）项目负责人违反规定同时在两个及以上建设工程项目上担任项目负责人的。）
		动态监管查询结果	根据《关于在我省国有资金投资工程建设项目招标投标中应用建筑企业资质动态监管结果有关要求的通知》（苏建招办【2022】2 号）文件要求，投标人在投标文件递交截止时间当日，建筑企业资质动态监管结果不处于不合格状态。注:投标人某项被核查为不合格的资质，不得参加该资质的招投标、合同备案等经营活动。 在投标文件递交截止时间当日，招标人（或招标代理机构）登录“江苏省工程建设数字化监管平台”，检查投标人的建筑业企业资质动态监管状态，对动态监管处于不合格状态的投标人进行截图保存，并提供给评标委员会。

		联合体投标人（如有）	本项目不接受联合体
		其他禁止性情形	无第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任一项情形。
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定的其他要求。
2.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定。
		工期	投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定。
		工程质量	投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定。
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定。
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定。 投标保证金缴纳方式包括现金方式和非现金方式。现金方式包含：银行转账；非现金方式包含：银行保函。各投标人必须以企业法人基本存款账户办理保证金缴纳手续。 须同时提供以下材料： （1）现金形式：投标人须在投标文件中上传有效的投标保证金缴纳凭证、基本存款账户证明材料； （2）非现金形式： **①银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的已生效的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（见第八章《见索即付投标保函》）** **②投标人须在投标文件中上传银行保函扫描件、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函银行的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证，出函银行免收保函手续费的，提供出函银行开具的免收凭证）。** **③银行保函开具对象（受益人）须为南通建交建筑工程有限公司，银行保函格式按招标文件格式开具并提供，否则作无效投标处理。**
		承诺书	按照招标文件要求提交有效的承诺书。 （1）提供经投标人法定代表人或其委托代理人签字（或盖章）并加盖单位公章的诚信承诺书(格式见第八章投标文件格式“诚信承诺书”） （2）提供经投标人法定代表人签字（或盖章）并加盖单位公章

			的远程参与开标会议诚信承诺书（格式见第八章投标文件格式“远程参与开标会议诚信承诺书”） （3）现场踏勘承诺函：因本地块周边市政道路车流密集，红线范围受限，环保与交通管控要求严苛，施工场地交叉作业情况复杂，施工组织难度高，投标人须在开标时间截止前自行现场踏勘。 招标人提供主要材料样品供投标人在投标前自行踏勘实样。 材料样品踏勘地址：江苏省南通市崇川区翰林府 12 号楼一层大厅。 提供加盖单位公章的现场踏勘承诺函（格式见投标文件格式“现场踏勘承诺函” ）
		其他	无第三章“评标办法”4.无效标条款所列情形。
评标入围			
2.2.1	评标入围条件	通过初步评审	
2.1.2	评标入围方法和数量	进入评标入围环节的投标人全部进入后续评标程序。	

详细评审		
条款号	**条款内容**	**编列内容**
2.3.1	分值构成 （总分 100 分）	评标是否分两个阶段进行： **☑采用两阶段评标方式** 评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，进入第二阶段的投标人不因其他任何情形而改变。 **第一阶段详细评审分值构成：** ☐不采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计：_____分 投标人业绩：_____分 ☑采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计：10 分 投标人业绩：2 分 投标人市场信用评价：4 分 **第一阶段汇总得分是否带入第二阶段☑是 ☐否** **第二阶段详细评审分值构成：** ☐不采用投标人市场信用评价评审因素 投标报价合理性：_____分 投标报价：_____分 ☑采用投标人市场信用评价评审因素 投标报价合理性：_____分

		投标报价：84 分 **□不采用两阶段评标方式** □不采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计：____分 投标人业绩：_____分 投标报价合理性：_____分 投标报价：____分 □采用投标人市场信用评价评审因素 施工组织设计：____分 投标人业绩：_____分 投标人市场信用评价：_____分 投标报价合理性：____分 投标报价：____分
2.3.2	评标基准价计算方法	**一、评标基准价计算方法：** **□招标人直接选择方法五作为评标基准价的计算方法；** **☑在投标文件开启（解密）后，由 招标人代表 从以下方法一、方法二中随机抽取一种。** **本工程一标段、二标段评标基准价计算方法及系数，由招标人代表在各标段开标现场分别随机抽取确定。** **☑方法一：**以有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同）算术平均值为A〔当有效投标文件≥7 家时，去掉最高和最低 20%（四舍五入取整，末位投标报价相同的均保留）后进行平均；当有效投标文件 4－6 家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件＜4 时，则次低报价作为投标平均价 A〕。 评标基准价=A×K，K 值在投标文件开启（解密）后由 **招标人代表** 随机抽取确定，K 值的取值范围为：95%、96%、97%、98%； **☑方法二：**以有效投标文件的评标价算术平均值为 A〔当有效投标文件≥7 家时，去掉最高和最低 20%（四舍五入取整）后进行平均；当有效投标文件 4－6 家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件＜4 时，则次低报价作为投标平均价 A〕，最高投标限价为 B，则： 评标基准价=A×K1×Q1+B×K2×Q2 Q2=1－Q1；Q1 的取值范围为：65%、70%、75%、80%、85%； K1 的取值范围为：95%、96%、97%、98%； Q1、K1 值在投标文件开启（解密）后由 **招标人代表** 随

		机抽取确定。K2 的取值为：90%。 □**方法三：**以有效投标文件的次低评标价为评标基准价。 □**方法四：**以合理最低价作为评标基准价。 对有效投标文件工程量清单中的分部分项工程项目清单综合单价子目（指单价）、单价措施项目清单综合单价子目（指单价）、总价措施项目清单费用（指总费用）、其他项目清单费用（指总费用）等所有报价由低到高分别依次排序。 当有效投标文件≥7 家时，先剔除各报价中最高的 20%项（四舍五入取整，投标报价相同的均保留）和最低的 20%项（四舍五入取整，投标报价相同的均保留）后进行算术平均；当有效投标文件 4－6 家时，剔除各报价中最高值（最高值相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件＜4 时，取各报价中的次低值。 将上述计算结果按计价规范，分别生成分部分项工程费、措施项目费和其他项目费，再按招标清单所列费率计算规费、税金，得出总价 A。 评标基准价（合理最低价）=A×K。 下浮率 K 值的确定（下浮率取整）： 本工程下浮率 K 值 □在投标文件开启（解密）后，_____从下浮区间随机抽取确定，本工程下浮区间为：_____； □招标人明确确定固定下浮率 K 值为：____； K 值建筑工程下浮范围为 97%～93%，装修、安装工程下浮范围为 95%～90%，市政工程下浮范围为 93%～88%，园林绿化工程下浮范围为 92%～85%，其他工程下浮范围为 95%～90%，各地可根据情况适时对下浮范围进行调整。 □**方法五：**ABC 合成法。 评标基准价=（A×50%＋B×30%＋C×20%）×K A=最高投标限价×(100%－下浮率Δ）； B=在规定范围内的评标价除 C 值外的任意一个评标价，随机抽取确定；抽取方式：若评标价在 A 值的 95%（及以上）范围内，则该类评标价不纳入 B 值抽取范围；若在 A 值的 95%-92%（含）、92%-89%（含）范围内，则在两个区间内各抽取一个评标价，与在 A 值的 89%以下至规定范围内的其他评标价合并后作为 B 值抽取范围。若按上述办法未能抽取 B 值，则在规定范围内的任意一个评标价（除 C 值外）中随机抽取 B 值； C=在规定范围内的最低评标价； 规定范围内：评标价算术平均值×70%与最高投标限价×30%之和下浮 25%以内的所有评标价； 下浮系数 K、下浮率Δ在____阶段按下表取值范围内随

<table>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>机抽取 ，B 在____阶段抽取。
本次招标项目下浮率Δ分类为____
<table><tr><td colspan="2">分类</td><td>取值范围</td></tr><tr><td colspan="2">下浮系数 K</td><td>95%、95.5%、96%、96.5%、97%、97.5%、98%</td></tr><tr><td rowspan="5">下浮率Δ</td><td>房屋建筑工程</td><td>6%、7%、8%、9%、10%、11%、12%</td></tr><tr><td>装饰装修、建筑幕墙、钢结构工程</td><td>8%、9%、10%、11%、12%、13%、14%、15%</td></tr><tr><td>机电安装工程</td><td>9%、10%、11%、12%、13%、14%、15%、16%</td></tr><tr><td>市政工程</td><td>12%、13%、14%、15%、16%、17%、18%、19%、20%</td></tr><tr><td>绿化工程</td><td>17%、18%、19%、20%、21%、22%、23%、24%、25%</td></tr></table>上述方法五最高投标限价和评标价均应扣除专业工程暂估价（含税金）后参与计算和抽取；应扣除的专业工程暂估价（含税金）为_____，开标时不再另行计算。
二、特殊情形下，评标基准价调整方式：
□评标结束后，评标基准价不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。
☑评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，评标基准价不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。
□评标结束后，除确认存在计算错误外，评标基准价不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。
四、未参加项目负责人陈述及答辩环节的投标人，其投标按废标处理。</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.3.3</td><td>投标报价的偏差率计算公式</td><td>偏差率=100%×（投标人报价－评标基准价）／评标基准价</td></tr>
<tr><td colspan="4">详细评审</td></tr>
<tr><td colspan="2">条款号</td><td>评分因素</td><td>评分标准</td></tr>
<tr><td>2.3.4
(1)</td><td>施工组织设计评分标准</td><td>施工组织设计评分评审</td><td>（1）评标委员会对各投标人的施工组织设计按照以下评审要点进行评分，施工组织设计中除缺少相应内容的评审要点不得分外，其他各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的70%（不包含第（3）项篇幅扣分和项目负责人陈述及答辩）。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>（2）施工组织设计各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。
（3）篇幅要求：
☑施工组织设计各评分点篇幅要求如下，每超过 1 页的，扣 0.1 分。
☐施工组织设计总篇幅要求如下，总篇幅不超过____页，每超过 1 页的，扣____分。
（4）项目负责人陈述及答辩，必须采用“暗标”法进行评审。
<table><tr><td>评分因素</td><td>页数要求</td><td>分值</td></tr><tr><td>☑总体概述：施工组织总体设想、方案针对性、施工段划分及施工平面布置</td><td>不超过 5 页</td><td>2 分</td></tr><tr><td>☑各阶段材料、进度、质量、安全保证措施</td><td>不超过 6 页</td><td>2 分</td></tr><tr><td>☑关键施工技术、工艺及工程项目实施的重点、难点和解决方案</td><td>不超过 8 页</td><td>2 分</td></tr><tr><td colspan="2">☑BIM 等信息技术的使用：
利用动态视频演示并展示本项目工程概况，以动画形式介绍各阶段场地布置的漫游、进度推演、竣工后的效果等。投标人制作 mp4 格式漫游视频文件，视频大小不得超过 800M，视频时长不少于 3 分钟。
注：
（1）视频采用旁白的，统一要求语言为普通话。
（2）暗标要求：视频文件（含旁白陈述）不得出现投标人单位名称、投标人单位的人员姓名、企业签章、徽标、业绩等可识别投标人身份标志，否则为无效投标文件。
（3）上传的压缩包文件名及压缩包内含文件的文件名统一命名为:BIM 动画演示。
（4）展示视频文件在系统中上传至图纸文件，投标文件和图纸文件分开上传。
（5）请各投标人注意视频容量大小及相关暗标要求，若因投标人自身原因视频无法上传或视频模糊无法分辨或不满足暗标要求的，其责任由投标人自行承担。</td><td>2 分</td></tr><tr><td colspan="2">☑项目负责人陈述及答辩</td><td>2 分</td></tr></table></td></tr>
</table>

			2、答辩题目共两道题，每题 1 分，本项满分 2 分。针对本项目，由评标委员会设计题目（每位技术标评委出 1 道题，随机抽取 2 道题目），对拟派项目负责人的专业能力进行考核（答辩内容包括但不限于：为确保达到本项目的质量、进度、安全、造价控制等招标文件载明的目标，在施工、竣工验收、质量保修拟采用的各项技术、管理措施等），评委根据拟派项目负责人的现场答辩情况进行打分，分值区间 0-2 分。 2、拟派**项目负责人在 2026 年 9 月 23 日 13 时 30 分前到达**南通市工农南路 150 号政务中心裙楼 4 楼南通市公共资源交易中心开标室（以开标当日电子屏显示的为准）签到并参加答辩。 投标人拟派项目负责人在评标环节现场回答评标委员会提出的问题（书面）。 **注：** **（1）拟派项目负责人须携带身份证原件、拟派项目负责人委任书原件（格式自拟，加盖投标单位公章）按规定时间、地点签到并参加答辩。拟派项目负责人未携带身份证原件、拟派项目负责人委任书原件或未按规定时间、地点签到、未参加答辩的，则按无效标处理。** **（2）拟派项目负责人服从现场安排。** **（3）暗标要求：项目负责人答辩的内容不得出现或暗示可以识别投标单位名称及人员姓名的任何标识。否则，作无效投标处理。** **（4）拟派项目负责人现场答辩与资格审查评审可以同步进行，若投标人资格审查不通过的，其拟派项目负责人现场答辩将按无效处理；资格审查不通过的投标人将不再进入后续的评审阶段。** **（5）如有特殊原因，招标人有权更改答辩方式，投标人不得有任何异议。**	
			□其他（≤2 分）：_____ （注：根据发包内容自行填写，并明确评分要点。）	__分
2.3.4 (2)	投标人业绩评分标	☑企业类似工程业绩	投标企业自 2021 年 9 月 1 日(时间以“竣工验收证明”上的竣工验收合格日期为准)以来，承担过单项合同金额 1900 万元及以上的住	_2_分

	准	□项目负责人类似工程业绩	宅项目精装修工程施工业绩（不含公寓、厂房及其配套用房、仓储建筑），有一个得 1 分，本项最多得 2 分。 （1）证明材料须同时提供中标通知书（直接发包的项目可不提供中标通知书，但必须提供发包人出具的加盖公章的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位（或监理单位）组织工程建设各方验收合格，并签署出具证明工程符合相关标准的证明文件。竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、设计单位、施工单位盖章】三项证明材料，缺一不可； （2）如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包（EPC 或设计施工一体化）或施工总承包的，投标人须为联合体牵头人且为精装修工程施工单位，且仅认定投标人在该项目中承担精装修施工的部分；如投标人独立（非联合体形式）承担工程总承包（EPC 或设计施工一体化）或施工总承包的，仅认定投标人在该项目中承担精装修施工的部分。如业绩资料中未载明其承担部分的内容及金额的，需提供建设单位出具的相关证明材料； （3）上述业绩材料中未体现合同金额或精装修工程的，则须提供加盖建设单位公章的相关证明材料，并同时提供建设单位联系人、岗位及联系电话，否则该业绩不予认可； （4）如投标人提供的精装修工程业绩为同一项目分别签订的多份施工合同或补充协议，则合同金额不可累计。 （5）业绩材料须扫描上传至诚信库，否则该业绩不予认可。 **本项业绩与资格审查业绩为同一业绩的，不予计分。**	
2.3.4 (3)	投标报价评分标准	投标报价评审	评标价等于评标基准价的得 84 分，评标价偏离评标基准价的相应扣减得分，评标价相对评	84 分

			标基准价每偏离 1%，扣减一定的分值，每偏高 1%扣 0.9 分，每偏低 1%扣 0.6 分，偏离不足 1%的，按照插入法计算得分。 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。偏差率计算保留小数点后四位，小数点后第五位“四舍五入”。	
2.3.4 (4)	报价合理性得分标准	/	（1）报价合理性分析基准值的确定。最高投标限价各子目综合单价下浮_____%乘以权重系数_____%（50%及以上），加所有进入详细评审的投标报价中相应子目综合单价的算术平均值（剔除超过最高投标限价中相应价格正负 20%的综合单价）乘以权重系数_____%（50%及以下），确定报价合理性分析基准值。 （2）将投标文件中工程量清单相应子目的综合单价金额与报价合理性分析基准值进行比较，其偏差率的绝对值>10%且该子目的合价金额超过该投标文件的评标价__%（一般为评标价的 0.5%-1%）的，有一项扣 0.1 分，最多扣 1 分。 （3）特殊情形下，报价合理性分析基准值调整方式： □评标结束后，报价合理性分析基准值不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。 □评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，报价合理性分析基准值不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。 □评标结束后，除确认存在计算错误外，报价合理性分析基准值不因招投标当事人异议、投诉、复核或者复议以及其他任何情形而改变。	/ 分
2.3.4 （5）	投标人市场信用评价评分标准	信用评价评审	投标人市场信用评价得分=企业（装饰装修）信用得分*4%（计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入）。 注：①企业信用得分以评标系统获取的南通市建设主管部门最新评定的（装饰装修）信用得分为准。 ②未参加南通市建筑业（房建、市政）企业信用评价的企业可按照《关于申领南通市建筑企业（含监理）信用评价初始信用分的通知》	4 分

			申领信用分，具体要求详见该通知文件。	

评标办法中所需投标人提供的可在诚信库备案的证明材料（具体材料详见投标人须知前附表中的“需从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中获取的材料”） 一律经江苏省公共资源交易经营主体库信息系统导入投标文件中的相应模块作为评审依据，否则在评标时评委会将不予认可。无需在诚信库备案的证明材料，投标人应将其清晰扫描并直接上传于投标文件中的其他材料中，投标人自行承担因扫描模糊所产生的一切后果。尚未在江苏省公共资源交易经营主体库信息系统备案的投标人应在编制投标文件之前尽快办理。

特别说明：

1、本工程采用远程不见面交易的模式，开标当日，投标人无需到达开标现场，仅需在任意地点通过鸿雁不见面交易系统及相应的配套硬件设备（摄像头、话筒、麦克风等），完成远程解密、评标办法与系数抽取、文件传输、提疑澄清、开标唱标、结果公布等交互环节，具体内容和规定详见招标文件。拟派项目负责人现场答辩与资格审查评审将同步进行，若投标人资格审查不通过的，其拟派项目负责人现场答辩将按无效处理；资格审查不通过的投标人将不再进入后续的评审阶段。

2、本项目评审结束后，排名第一的投标单位须在自中标候选人公示发布之日起 7 日内提供材料样板小样，材料样板小样须满足建设单位、招标人要求并得到招标人确认；一次送样未合格的材料须在 5 日内二次送样并经建设单位及招标人确认合格。如未按上述要求提供材料样板小样或第一次送样不合格后，第二次送样仍未将不符合招标人要求的材料样板小样调整修改到位并经建设单位、招标人确认的，招标人有权取消其中标人资格，并按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人（重新确定的中标人同样须按上述要求提供样品），也可以重新招标。

1. 评标方法

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

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式性评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 评标入围标准

2.2.1 评标入围条件：见评标办法前附表。

2.2.2 评标入围方法和数量：见评标办法前附表。

2.3 详细评审

2.3.1 分值构成

☑采用两阶段评标方式

第一阶段详细评审分值构成：

（1）施工组织设计：见评标办法前附表；

（2）投标人业绩：见评标办法前附表；

（3）投标人市场信用评价：见评标办法前附表。

（4）其他：见评标办法前附表。

第二阶段详细评审分值构成：

（1）投标报价：见评标办法前附表；

（2）报价合理性：见评标办法前附表。

□不采用两阶段评标方式

（1）施工组织设计：见评标办法前附表；

（2）投标人业绩：见评标办法前附表；

（3）投标报价：见评标办法前附表；

（4）报价合理性：见评标办法前附表；

（5）投标人市场信用评价：见评标办法前附表。

2.3.2评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.3.3投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表

2.3.4评分标准

（1）施工组织设计评分标准：见评标办法前附表；

（2）投标人业绩评分标准：见评标办法前附表；

（3）投标报价评分标准：见评标办法前附表；

（4）投标人市场信用评价评分标准：见评标办法前附表；

（5）报价合理性评分标准：见评标办法前附表；

（6）其他：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 组建评标委员会

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

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

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

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

3.2 ☑**采用两阶段评标方式**

（一）第一阶段评审

3.2.1 初步评审

（1）形式性评审

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

（2）资格评审

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

（3）响应性评审

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

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

3.2.2 第一阶段详细评审

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

①按照投标人商务技术文件得分由高到低的顺序进行排序，投标人得分相同时，得分相同的单位并列排序；投标人得分家数为 12 个及以上的，取前 9 名；投标人得分家数为 9-11 个的，取前 7 名；投标人得分家数为 8 个及以下的，取前 5 名。投标人得分家数为 3-5 个的，则全部进入第二阶段评标。投标人得分未进入上述规定名次的，不再进入第二阶段详细评审。

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

③第一阶段汇总得分是否带入第二阶段，见评标办法前附表 2.3.1 项规定。

（2）评标委员会按本章第 2.3 项规定的量化因素和分值进行打分。

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

算出得分 A；

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

③评标委员会按本章第 2.3.4（5）项规定的评审因素和分值对投标人市场信用评价分进行打分，并计算出得分 E。

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

（二）第二阶段评审

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

3.2.3 第二阶段详细评审

（1）**投标报价重点评审**

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

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

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

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

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

②按本章第 2.3.4（4）项规定的评审因素和分值对投标报价合理性计算出得分 D。

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

3.2.4 评标过程中，造价数据以元为单位保留两位有效小数，小数点后第三位“四舍五入”。评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。偏差率计算保留小数点后四位，小数点后第五位“四舍五入”。（招标人根据实际情况，可以在招标文件评标办法前附表中明确计算细则。）

3.2.5 投标人最终得分（第一阶段汇总得分带入第二阶段）=A+B+E+C。

3.2.6 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投

标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，其投标作无效标处理。

（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

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

国家有新的规定的，从其规定。

□不采用两阶段评标方式

3.2.1 初步评审

（1）形式性评审

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

（2）资格评审

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

（3）响应性评审

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

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

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

①投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

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

国家有新的规定的，从其规定。

3.2.2 详细评审

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

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

②按本章第 2.3.4（2）项规定的评审因素和分值对投标人业绩计算出得分 B；

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

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

⑤按本章第 2.3.4（5）项规定的评审因素和分值对投标人市场信用评价计算出得分 E。

3.2.3 评标过程中，造价数据以元为单位保留两位有效小数，小数点后第三位“四舍五入”。评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。偏差率计算保留小数点后四位，

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

3.2.4 投标人最终得分=A+B+C+D+E。

3.2.5**投标报价重点评审**

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

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

3.3 投标文件的澄清和补正

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

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

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

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

国家有新的规定的，从其规定。

3.4 推荐中标候选人或直接确定中标人

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

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

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

3.4.2 投标人须知前附表授权评标委员会直接确定中标人的，评标委员会按照最终得分由高至

低的次序排列，并确定排名第一的投标人为第一中标候选人。

3.4.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

3.5 评标争议处理

3.5.1 评标委员会全体成员应独立评审，对所提出的评审意见承担个人责任。

3.5.2 评标委员会成员对同一事项有不同意见，按照下列程序处理：

（1）评标委员会成员分别陈述意见；

（2）集体讨论；

（3）评标委员会成员表决；

（4）按照少数服从多数原则确定结果。

评标委员会成员的不同意见以及最终处理结果，应当如实记入评标报告。

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

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

4. 无效标条款

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

（1）投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；

（2）投标文件中的投标函未加盖企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）的；

（3）投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字），企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书（原件）的；

（4）投标人资质条件不符合国家有关规定，或者不满足招标文件规定的资格条件的；

（5）组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；

（6）在同一招标项目中，联合体成员以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的；

（7）投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的最高投标限价的；

（8）同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；

（9）投标文件中已标价工程量清单与招标文件规定的暂估价（含税）、材料暂估价、暂列金额、发包人供应材料价格、增值税税率、安全生产措施费费率、计算基础不一致的；

（10）投标文件中已标价工程量清单与招标文件明确列出的不可竞争费用项目或费率或计算基础不一致的；

（11）投标文件的已标价工程量清单与招标文件提供的工程量清单中的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量不一致的；

（12）未按招标文件要求提供投标保证金的；

（13）投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；

（14）明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

（15）投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求的；

（16）投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的工程验收、计量、价款结算和支付办法的；

（17）投标文件未能解密且按照招标文件明确的投标文件解密失败的补救方案补救不成功的；

（18）不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

（19）以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；

（20）施工组织设计（施工方案）存在明显技术方案错误、或者不符合招标文件有关暗标要求的、或者拟派项目负责人未携带身份证原件、拟派项目负责人委任书原件或未按规定时间、地点签到、未参加答辩的；

（21）投标文件关键内容模糊、无法辨认的。

（22）不同投标人的电子投标文件由同一台电子设备编制、打包、加密或者上传；

（23）不同投标人的投标文件由同一投标人的电子设备打印、复印；

（24）不同投标人的投标报价用同一个预算编制软件密码锁制作或者出自同一投标人的电子文档；

（25）不同投标人从同一个投标单位或者同一个自然人的互联网协议地址下载招标文件、上传投标文件；

（26）不同投标人的投标保证金虽然经由投标人自己的基本账户转出，但所需资金来自同一单位或者个人的账户；

（27）参加投标活动的人员为同一标段或者未划分标段的同一招标项目的其他投标人的在职人员。

（28）需在主体库获取的材料未在主体库备案且未链接到电子投标文件中的；

第四章 合同主要条款

(GF—2017—0201)

建设工程施工合同

（示范文本）

第一部分　合同协议书

发包人（全称）： _____

承包人（全称）： _____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 R25013 地块建设项目一期精装修工程 标段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：R25013 地块建设项目一期精装修工程　　标段。

2.工程地点： 南通市崇川区红星路南、城山路西

3.工程立项批准文号： 崇数据备〔2025〕615 号

4.资金来源：自筹资金

5.工程内容：一标段：物业邮政用房（售楼处及会所）、10#、16#、11#、12#精装修工程；二标段：19#架空平台（一期）、地下室、8#、15#、17#、18#精装修工程；

注：车库层及地下室入户大堂（车库层及地下室入户单元门以内）划入所属楼栋范围，车库层及地下室入户单元门以外由二标段精装施工。

6.工程承包范围： 同工程内容。

二、合同工期

一标段 639 日历天，计划开工日期：**2026 年 10 月 1 日**，计划竣工日期：**2028 年 6 月 30 日**；详细工期如下：

1）物业邮政用房（售楼处及会所）：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工；

2）12#楼地下大堂、架空层、样板房、样板房动线范围内公区：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工；

3）10#楼地下大堂、样板房、样板房动线内范围公区：暂定于 2026 年 11 月 10 日开工，2027 年 1 月 20 日完工；

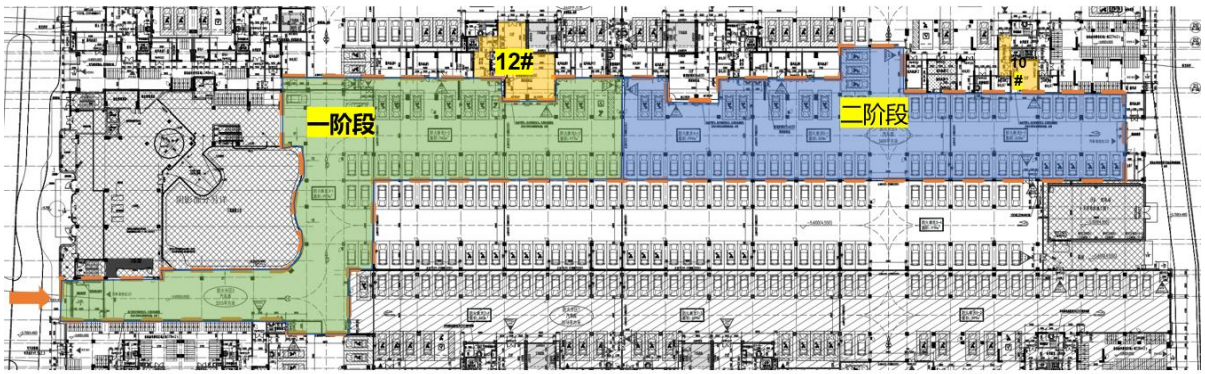
4）大区装修：2028 年 5 月 30 日大面完成，2028 年 6 月 30 日收尾完成。

二标段 639 日历天，计划开工日期：**2026 年 10 月 1 日**，计划竣工日期：**2028 年 6 月 30 日**；详细工期如下：

1）15#楼架空层：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工；

2）18#楼样板房、样板房动线范围内公区：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工；

3）车库示范区：Ⅰ阶段范围暂定于 2026 年 10 月 15 日开工，2026 年 12 月 15 日完工，Ⅱ阶段范围暂定于 2026 年 12 月 1 日开工，2027 年 1 月 30 日完工；



（4）大区装修（含地库）：2028 年 5 月 30 日大面完成，2028 年 6 月 30 日收尾完成。

具体开工时间以建设单位通知为准，节点工期详见合同专用条款，示范区实际开工时间与计划开工时间不一致的，以示范区工期总日历天为准；大区竣工日期不予调整。

三、质量标准

工程质量符合 **合格** 标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约暂定合同价为：

人民币（大写）_____(¥_____元)；

其中：

（1）安全生产措施费：

人民币（大写）_____ (¥_____元)；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）_____ (¥_____元)；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）_____ (¥_____元)；

（4）暂列金额：

人民币（大写）_____ (¥_____元)。

2. 合同价格形式：固定单价合同，最终以审计为准。

五、项目经理

承包人项目经理：_____。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

（1）中标通知书（如果有）；

（2）投标函及其附录（如果有）；

（3）专用合同条款及其附件；

（4）通用合同条款；

（5）技术标准和要求；

（6）图纸；

（7）已标价工程量清单或预算书；

（8）其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

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

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

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于_____年____月____日签订。

十、签订地点

本合同在____南通市崇川区____签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 承包人缴纳履约保证金且双方签字盖章后 生效。

十三、合同份数

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

发包人：　（公章）　　承包人：　（公章）

法定代表人或其委托代理人（签字）：	法定代表人或其委托代理人（签字）：
组织机构代码：_____	组织机构代码：_____
地　址：_____	地　址：_____
邮政编码：_____	邮政编码：_____
法定代表人：_____	法定代表人：_____
委托代理人：_____	委托代理人：_____
电　话：_____	电　话：_____
传　真：_____	传　真：_____
电子信箱：_____	电子信箱：_____
开户银行：_____	开户银行：_____
账　号：_____	账　号：_____

第二部分 通用合同条款

采用《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2017—0201）。

第三部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义

1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件包括：(1)承诺书、协商备忘、合同补充文件；(2)中标通知书；(3)招标文件、答疑及其附件；(4) 投标书及其附件；(5) 本合同专用条款；(6) 本合同通用条款；(7)标准、规范及有关技术资料；(8)图纸及建设单位认可的设计变更；(9)经建设单位确认有效的工程签证单（发包人签字盖章后方可生效）；（10）工程报价单或预算书。

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.4 监理人：

名　　称：_____；

资质类别和等级：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____。

1.1.2.5 设计人：

名　　称：_____；

资质类别和等级：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____。

1.1.3 工程和设备

1.1.3.7 作为施工现场组成部分的其他场所包括：/。

1.1.3.9 永久占地包括：/。

1.1.3.10 临时占地包括：/。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、七部委第 12 号令《评标委员会和评标方法暂行规定》、建设部第 89 号令《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》、《工程建设项目施工招标投

标办法》（七部委第 30 号令）、《建设工程质量管理条例》（国务院令第 279 号）、《江苏省工程建设管理条例》、《江苏省建筑市场管理条例》。

1.4 标准和规范

1.4.1 适用于工程的标准规范包括：国家、地方、行业现行的建设工程规范和标准；国家、地方、行业现行的有关材料、设备的规范和标准；现行的江苏省工程预算定额及相关规定。标准间不一致或冲突的，以严格的为准。如果“标准、规范及有关技术说明”与“合同图纸”之间出现歧义或矛盾时，数量以“合同图纸”为准，质量要求或工艺标准以“标准、规范及有关技术说明”为准（当“合同图纸”技术标准明确要求高于“标准、规范及有关技术说明”应以“合同图纸”为准）。

1.4.2 发包人提供国外标准、规范的名称： 无 ；

发包人提供国外标准、规范的份数： 无 ；

发包人提供国外标准、规范的名称： 无 。

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：按设计要求执行 。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：(1)本合同协议书、承诺书、协商备忘、合同补充文件；(2)中标通知书；(3)招标文件、答疑及其附件；(4) 投标书及其附件；(5) 本合同专用条款；(6) 本合同通用条款；(7)标准、规范及有关技术资料；(8)图纸及建设单位认可的设计变更；(9)经建设单位确认有效的工程签证单（建设单位签字盖章后方可生效）；（10）工程报价单或预算书。

1.6 图纸和承包人文件

1.6.1 图纸的提供

发包人向承包人提供图纸的期限：发包人于工程开工前向承包人提供；

发包人向承包人提供图纸的数量： 肆套 ；

发包人向承包人提供图纸的内容： 本合同发包内容中的全部图纸 。未经建设单位、发包人同意不得复制，不得向承包人以外的人员泄露有关图纸内容。

1.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：开工前 3 天提供详细的施工组织设计、项目管理机构名册、总进度计划、图纸会审记录（图纸会审要求详见招标文件附件：图纸会审要求），图纸会审及设计交底后一周内提供甲供材料进场计划、乙供材料计划，每月 25 日前分别向建设单位、发包人及监理方提供详细的施工进度计划、材料进场计划，每月 28 日前向建设单位、发包人及监理方提供本月（上月 26 日至本月 25 日）已完产值报表。每周四向监理、发包人、建设单位提供下一周详细的施工进度计划及本周施工进度报表。具体计划及时间要求根据工程需要补充明确。施工组织设计经建设单位及监理认可后方可开工。建设单位批准的施工组织设计将作为工程款支付的参考依据之一。具体计划及时间要求根据工程需要补充明确。承包人不按时报送以上资料，造成建设单位或发包人无法判断工程进展顺利进行的，建设单位或发包人可视情节向承包人收 10000 元的

违约金，并可拒付相应部分工程进度款，责任由承包人承担。

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

实际进度滞后计划进度时，承包人在接到监理通知单后，必须落实纠偏调整措施并认真实施，否则向建设单位或发包人支付违约金 2000 元/次。实际进度严重滞后进度计划明显不满足工期要求时，则视情节严重扣除工期履约保证金，且发包人有权解除合同。

示范区范围内的主要材料、部品部件等，由承包人在进场后 3 天内提交符合建设单位或发包人及监理单位要求的采购、到货计划，实际采购或到货进度如有偏差，由承包人及时纠偏，否则向发包人支付违约金 2000 元/天。

承包人提供的文件的数量为：视发包人要求 ；

承包人提供的文件的形式为： 书面形式 ；

发包人审批承包人文件的期限： 收到文件后 7 天内 。

1.6.5 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定： 施工现场保留一套完整图纸供发包人、监理人及有关人员使用。

1.7 联络

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

1.7.2 发包人接收文件的地点： 工地现场 ；

发包人指定的接收人为： 。

承包人接收文件的地点： 工地现场 ；

承包人指定的接收人为： 。

监理人接收文件的地点： 工地现场 ；

监理人指定的接收人为： 。

1.10 交通运输

1.10.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定： 非现场人员未经允许不得出入施工现场。承包人必须统一佩戴有公司标志的合格安全帽 。

1.10.3 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定： / 。

关于发包人向承包人免费提供满足工程施工需要的场内道路和交通设施的约定：无。

1.10.4 超大件和超重件的运输

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

1.11 知识产权

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

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：按通用条款执行 。

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

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：按通用条款执行 。

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

1.13 工程量清单错误的修正

出现工程量清单错误时，是否调整合同价格：本工程量清单应与施工图、招标文件、技术要求、技术规范等文件结合起来阅读，除设计变更外，招标人在工程量清单中未列明或项目特征描述不全，但投标人为满足招标人和设计图纸的要求而必须完成的工作，投标人应计入工程量清单相应子目中，工程结算时招标人不为此类项目另外支付费用。竣工结算的工程量按发承包双方在合同中约定应予计量且实际完成并验收合格的工程量和项目确定，完成发包人要求的合同以外的零星工作或发生非承包人责任事件的工程量按现场签证确定。具体调整办法详见本合同条款 12.1 。

允许调整合同价格的工程量偏差范围：按本合同条款中第 12.1 相应条款执行。

2. 发包人

2.2 发包人代表

发包人代表：

姓　　名：_____；

身份证号：_____；

职　　务：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____。

发包人对发包人代表的授权范围如下：代表发包方行使本合同约定的发包方的权力和管理承包方。

2.4 施工现场、施工条件和基础资料的提供

2.4.1 提供施工现场

关于发包人移交施工现场的期限要求：以施工场地的现状为准，承包人应在规定的工期前与施工总承包单位做好移交工作，确保按期开工 。

2.4.2 提供施工条件

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

2.5 资金来源证明及支付担保

发包人提供资金来源证明的期限要求：_____。

发包人是否提供支付担保：按合同约定。

发包人提供支付担保的形式：书面。

3. 承包人

3.1 承包人的一般义务

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

承包人施工过程中的工程资料，应采用计算机系统多方协同及发包人认可的电子签章技术，在线收集制作、流转审批生成工程电子资料，保证工程资料的及时性、准确性、完整性、安全性，并须实现 PC 端、移动端数据同步，方便随时查询、调用、签批。工程电子资料需要符合《房屋建筑和市政基础设施工程档案资料管理规程》（江苏省地方标准 DB32/T 4353-2022）。承包人在工程竣工后 20 日内向发包人移交完整建设项目工程电子档案数据，电子原件率不少于 60%，同时还须满足南通市城建档案馆进馆备案要求。

承包人需要提交的竣工资料套数：竣工资料肆套，竣工图纸陆套。

承包人提交的竣工资料的费用承担：由承包人承担。

承包人提交的竣工资料移交时间：工程竣工验收合格之日算起 28 天内，逾期罚款 1000 元/天，竣工验收合格之后，三个月内报竣工结算书和结算资料（要求详见附件），逾期罚款 200 元/天。

承包人提交的竣工资料形式要求：书面及电子文件形式，承包人提供的竣工图必须与实际相符合，否则由此对建设单位、发包人造成的所有损失均由承包人承担。承包人提供的竣工图和资料必须经质量监督部门和城建档案部门验收合格。如承包人提供的竣工资料或竣工图不符合有关规定，每整改一张（包括资料不齐需补充），发包人向承包人收取人民币贰佰元。竣工时，承包人根据发包人的要求在竣工图标出各类管线的实际走向和定位。

（10）承包人应履行的其他义务：

A.现场施工条件和情况由承包人自行勘察，机械设备布置和防护由承包人自行负责并承担费

用。

B.在施工过程中不得破坏施工场地周围的自然景观和环境。

C.如果在现场工作的过程中，发现电线、水管管道，或者其他公共设施，承包人应立即停止工作，并及时报告发包人或专门机构。承包人根据有关指示，负责修理那些已被破坏的公共设施，并恢复原状，费用由责任方承担。

D.承包人应按发包人的指令，完成发包人要求的工程内容增减。发包人对合同范围外的工程变更，承包人须接受并予以施工，所发生的费用经发包人核实后纳入工程结算。如承包人拒不执行建设单位或发包人指令或工程变更，无论金额多少，按10000元/次进行处罚。且发包人有权另选施工单位，承包人的机械须无条件免费优先配合，免费使用承包人现场已有的任何材料，同时承包人须向发包人支付该变更项目费用20%的违约金。

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

F.在施工合同范围内，为完成施工合同内容所采取的任何措施均由承包人承担。

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

H. 在工程施工过程中以及工程保修期内，由于承包人责任出现的质量问题、安全事故或者因其他原因，受到报纸、电视等媒体的曝光或被政府有关主管部门的通报批评，均会给本工程的社会形象造成影响，视情节严重每次由承包人向发包人支付5万元的违约金，并承担由此给发包人造成的直接或间接损失，违约金及损失由承包人缴纳至发包人指定账户或从其工程款中扣除。

I.需承包人办理的有关施工场地交通、环卫和施工噪音管理等手续：遵守政府有关主管部门对施工场地交通、施工噪音、环境保护和安全生产等的管理规定，按规定办理有关手续，并以书面形式通知发包人。所需费用均包含在合同价中。

J. 在工程保修期内工程交付使用前，对发包人组织的回头看中发现的质量问题，承包人应根据发包人要求整改完成，如发生组织不力、整改不到位，每发生一次承包人须向发包人支付5000元的违约金，并承担由此给发包人造成的直接或间接损失，违约金及损失由承包人缴纳至发包人指定账户或从其工程款中扣除。

K. 施工过程中涉及排污、环保、市容、城建城管、消防、治安、人口管理、居委会、派出所等相关部门收取的费用及相关手续，对临近居民、行人的影响等，夜间文明施工、保护周边地下管线和架空线的安全的费用等已含在合同价中，由承包人负责协调处理，竣工结算时一律不作调整。现场生活污水和生活垃圾必须定期清运，场地雨水和施工下水必须排入指定的排水沟或排水

井内，并保持道路畅通整洁，费用由承包人承担。如污染城市道路和下水管网，一切责任由承包人负责。

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

M.已完工程成品保护的特殊要求及费用承担：已完工程（包含且不限于精装修部分甲分包工程）未交付给建设单位之前，承包人负责已完成工程的保护工作，所需费用包含在合同价内。成品保护要求详见招标文件附件《成品保护要求》。

N.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）、古树名木的保护要求及费用承担：保护措施由承包人根据实际情况制定，报建设单位和现场监理审核批准后执行。

O.承包人有义务根据发包人提供的图纸及有关文件提出合理化建议，以及对于设计中存在的问题在施工之前提出。

3.2 项目负责人

3.2.1 项目负责人：

姓　　名：_____；

身份证号：_____；

建造师执业资格等级：_____；

建造师注册证书号：_____；

建造师执业印章号：_____；

安全生产考核合格证书号：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____；

承包人对项目经理的授权范围如下：全面履行本合同工程的施工管理职责，为工程参与各方做好协调和服务，在资金、技术、工程进度、质量、安全、环境保护、文明施工等合约目标范围向建设单位、发包人直接负责，听从建设单位、发包人和监理的指挥。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：本工程施工期内，项目负责人保证每天在施工现场工作不少于 8 小时，每周有 6 天以上出勤，离开施工现场必须向发包人请假 ；

承包人未提交劳动合同，以及没有为项目负责人缴纳社会保险证明的违约责任：除须补交资料及补齐手续外，另缴纳 50000 元违约金。

项目负责人未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：未经发包人同意，项目负责人擅自离开现场，承包人向建设单位或发包人缴纳 5000 元/天的违约金。每月累计缺勤 10 天或连续缺勤 5 天，且未经发包方或监理认可，发包人有权解除合同，勒令退场，已完成工程量不予结算，并由

承包人承担由此发生的全部责任和损失。

3.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任：承包人必须指派投标书中承诺的项目负责人到施工现场负责施工管理，不得更换，工程施工期间必须保证施工全过程在本项目工地工作，不得兼职本工程以外的工作，除不可抗力因素外，项目经理不能按合同履约的，建设单位有权要求发包人解除合同并将承包人清出施工现场，已完工程量不予结算确实需要更换的。特殊情况或政策性变化需更换项目经理的，须经发包人书面批准，同时须向建设单位或发包人支付 10 万元/次的违约金（发包人书面认可的情形中，因重大疾病、不可抗力原因的，可免除违约金）。

3.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目负责人的违约责任：投标书中承诺的项目负责人经发包人和监理方考核不合格者，承包人必须在一周内无条件更换，同时须向建设单位或发包人支付 10 万元/次的违约金。

3.2.5 本工程示范区与大区施工间隔时间较长，承包人不得以此为由在施工过程中更换项目经理，否则按 3.2.3 条承担相应违约责任。

3.3 承包人人员

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

3.3.3 承包人无正当理由拒绝撤换主要施工管理人员的违约责任：承包人常驻项目部其他主要管理人员（生产经理、机电施工员、精装施工员、安全员、质检员、资料员）经发包人和监理方考核不合格者，承包人必须在一周内无条件更换，同时须向建设单位或发包人支付 5 万元/人·次的违约金；若无正当理由拒绝更换，须向建设单位或发包人支付 10 万元/ 人·次的违约金（发包人书面认可的情形中，因重大疾病、不可抗力原因的，可免除违约金）。承包人常驻项目部其他主要管理人员不接受退休返聘人员

承包人人员资格的特别规定：所有特殊工种人员均应符合有关规定，获得上岗资格，持有有关部门颁发的资质证书或上岗证，并在施工上岗之前提供给监理工程师审查，施工中持证上岗。在特殊工种的施工中，若发现未持有资格证书施工，则按每发现一次，收取 1000 元/人次的违约金，累计 3 次则停工整顿，由此造成的损失由承包人承担。

发包人有权更换其认为不称职的主要施工管理人员。

3.3.4 承包人主要施工管理人员离开施工现场的批准要求：须经监理及发包人现场代表书面同意。

3.3.5 承包人擅自更换主要施工管理人员的违约责任承包人必须指派投标书中承诺的项目部其他主要管理人员（生产经理、机电施工员、精装施工员、安全员、质检员、资料员）到施工现场负责施工管理，坚守岗位，不得兼职本工程以外的工作，且保证施工全过程在本项目工地工作，若有变动，除须得到招标人书面认可外，同时须向建设单位或发包人支付 5 万元/次/人的违约金。

承包人主要施工管理人员擅自离开施工现场的违约责任：项目部的生产经理、机电施工员、精装施工员、安全员、质检员、资料员必须在本工程施工期内必须每月出勤达 26 天以上，每天不少于 8 小时，离开施工现场时必须向发包人请假。未经发包人同意，发现施工管理人不在现场的，承包人向建设单位或发包人缴纳 1000 元/人·天的违约金。每月累计缺勤 10 天或连续缺勤 5 天，

且未经发包方或监理认可，发包人有权要求承包人无条件更换施工管理人员，同时承包人须向建设单位或发包人支付 5 万元/次/人的违约金。

承包人须配备专职深化设计人员，并根据现场实际施工情况，按发包人要求进行驻场服务。

上述更换的项目负责人、主要管理人员应是承包人本单位人员，资历、业绩等均须等同或优于被更换人员。

3.5 分包

3.5.1 分包的一般约定

禁止分包的工程包括：在履行合同过程中，承包人不得转包和分包，一经发现，发包人可以解除本合同，不予退还全额履约保证金，并且已完成的工程量不予结算，所造成的责任与损失均由承包人承担。

主体结构、关键性工作的范围： / 。

3.5.2 分包的确定

允许分包的专业工程包括： / 。

其他关于分包的约定： /。

3.5.4 分包合同价款

关于分包合同价款支付的约定： / 。

3.6 工程照管与成品、半成品保护

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

3.7 履约担保

承包人是否提供履约担保： 提供 。

承包人提供履约担保的形式、金额及期限的：人民币 元（合同价扣除暂列金额及其相应取费后的 5%），履约保证金以银行转账（必须从投标人基本账户转出）或银行保函形式提交，具体缴纳方式由发包人与中标单位确认后进行缴纳，履约保证金如采取银行保函的，保函出具银行仅为中国建设银行、中国工商银行、中国银行、中国农业银行或承包人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行；银行保函的费用应由投标人基本账户汇出，且须采取见索即付方式。中标人在中标通知书发出后、合同签订前提交履约保证金，否则视为自动放弃中标资格，且投标保证金不予退还，并承担因此对招标人造成的损失。其中：A.工期履约保证金占 2%，工期履约保证金待工程按合同规定的工期完成并经验收合格且提供完整的竣工资料、结算资料后返还；B.质量履约保证金占 1%，如达不到本协议书约定的质量标准，则履约质量保证金不予退还，同时承包人必须在发包人要求的期限内整改到位达到验收标准，否则已完成合格工作量在结算时按 60%计算。质量履约保证金待工程竣工验收，且完成约定的验收标准后返还；C.安全文明施工履约保证金占 1%（承包人对项目现场的施工和施工人员负全部安全施工责任），待竣工验收合格且无安全事故后返还，凡在施工期间，由于承包人原因造成的事故，除根据事故的严重程度或等级扣除

安全文明施工保证金外，还须承担全部责任及由此引起的一切费用，发包人不承担任何责任及费用； D.项目负责人到岗保证金 1%，施工期间经发包人考核未达到要求的，除扣除项目负责人到岗保证金外，还应按合同约定予以处罚。

承包人采用银行履约担保形式递交履约保证金的，如发生违约情况，发包人有权在工程进度款中直接扣除相应违约金。

本项目履约保证金按缴纳金额扣除违约金（如有）后退还。

4. 监理人

4.1 监理人的一般规定

关于监理人的监理内容：见《建设工程委托监理合同》。

关于监理人的监理权限：见《建设工程委托监理合同》。

关于监理人在施工现场的办公场所、生活场所的提供和费用承担的约定：/ 。

4.2 监理人员

总监理工程师：

姓　　名：_____；

职　　务：_____；

监理工程师执业资格证书号：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____；

关于监理人的其他约定：_____。

4.4 商定或确定

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

（1）_____；

（2）_____；

（3）_____。

5. 工程质量

5.1 质量要求

5.1.1 特殊质量标准和要求：

1、满足国家验收合格标准、招标文件及合同约定的相关要求，不影响项目总体质量目标。

2.承包人对承包范围内的全部工程的质量承担相应责任。承包人必须严格按照施工图纸、工程技术要求及有关工程施工规范、规格和标准施工，并无条件的接受发包人委托的监理单位全方位、全过程的监督管理。

3.无论监理工程师是否进行并通过了各项检验，均不解除承包人对自己承包的工程的质量所负责任，在采用承包人设计的施工图施工时，所引起的设计质量责任由承包人承担。

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

5.若竣工验收时经质量监督部门验收认定未达到合格，则承包人须无偿返工直至达到合格。

关于工程奖项的约定：工程质量达不到协议书中约定的质量标准的,没收质量履约保证金作为违约金，另须负责无条件返修，所延误工期不予顺延，还应据实赔偿（含发包人、监理、总包单位等相关损失）；同时承包人必须在发包人要求的期限内整改到位达到验收标准，否则已完成合格工作量在结算时按60%计算,经返修仍不合格的,承包人同意放弃要求支付任何工程价款的权利。

5.3 隐蔽工程检查

5.3.2 承包人提前通知监理人隐蔽工程检查的期限的约定：隐蔽工程检查前48小时书面通知监理人 。

监理人不能按时进行检查时，应提前 24 小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过： 48 小时。

5.3.3 发包人对承包人隐蔽工程若有质量疑问时，可委托专业测量机构检测，如检测结果符合质量验收要求，检测费用由发包人承担。如检测结果不能满足验收要求，检测费用由承包人承担，同时发包人保留对承包人进行索赔的权利。

5.3.4 无论发包人和监理是否已经验收，当其提出对已隐蔽工程重新检验的要求时承包人应按要求进行剥露或复测，并在检验后重新进行覆盖后修复。检验合格，发包人承担由此发生的费用。检验不合格，承包人承担发生的费用，工期不予顺延，并承担不合格工程造成的责任。

5.3.5 为方便维修，承包人应在工程隐蔽前，详细记录各种管线的具体位置和详细尺寸。

5.3.6 关键工序施工完毕后，须经监理、发包人验收合格并签字后（承包人应在验收前向发包人提交三检记录、施工交底记录等资料），方可进行下道工序施工，否则每次承包人须支付违约金10000元，并且暂停支付该期进度款，直至发包人确认该工程合格为止。

5.3.8 规范：

（1）本招标文件中约定的任何承包人应予遵照执行的规范、规程和标准都指他们各自的最新版本。如果在任何规范、规程和标准之间出现相互矛盾之处或存有任何疑问之处，中标方都应书面请求招标人予以澄清：除非招标人有特别的指示，中标方应按照其中要求最严格的标准执行。材料、施工工艺和本工程都应依照相关规范、规程和标准的最新版本；或把最新版本的要求当作对中标方工作的最起码的要求，而执行更高的标准。

投标方尚应遵守工程所在地质量监督部门的规定以及招标人在招标文件中明确规定的特殊要求。

（2）技术规范详见图纸、行业的相关规范、规程和标准。

（3）若承包人采用的设计原理，材料及安装工艺在上述技术规范中未明确，承包人应明确说明其所执行的标准或使用规范的出处，同时提供所使用的标准文本，并报发包人同意后方可实施。如承包人所使用的标准低于上述标准，发包人将有权不予接受。若在工程施工期间，有新的国家和本地标准出台，应满足新的标准。

6. 安全文明施工与环境保护

6.1 安全文明施工

（1）**承包人须无条件服从施工总承包单位的安全文明工地管理，并配合施工总承包单位获取相关安全文明工地评定（不限于市级或省级），相关费用含在投标报价内，结算时不作调整。**承包人对现场人员的施工安全、现场秩序、工程保护、环境保护等负责，并就工地围墙、照明、防护、标志、警告信号和门卫等做出具体安排。承包人须对本合同范围内所有施工范围和施工人员负全部安全施工责任。承包人应严格按《建设工程安全生产管理条例》等法律、工程建设安全生产地有关管理规定，采取安全措施组织施工，并服从发包人和监理方的管理。若发生安全事故，一切责任由承包方承担。若发生受伤事故，承包人每次缴纳违约金 10000 元/次，并承担所有损失；若发生死亡事故，安全文明履约保证金不予退还，并依据相关条款缴纳违约金并承担因此引起的所有损失。

（2）承包人对施工现场的安全生产负总责。承包人在工地现场必须按规定配备专职安全员。如发包人检查到承包人人员不到位的，则承包人根据合同 3.2、3.3 条款向发包人缴纳违约金，从工程款中直接扣除。

（3）工程施工前和施工中，承包人项目负责人或技术负责人应当对有关安全施工技术进行交底； 承包人必须编制安全施工措施和施工现场临时用电、施工现场周边及主要通道的安全防护措施及其它有关法规要求的专项施工方案，专项施工方案必须经本单位技术负责人批准后，报建设单位、发包人代表和现场监理批准后实施。

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

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

C. 特种作业人员，必须按照国家有关规定经过专门的安全作业培训，并取得特种作业操作资格证书后，方可上岗作业。现场必须配置专职电工，持证上岗，24 小时值班，如缺岗，处罚 5000 元/次。

未能达到上述要求，发包人有权扣除承包人履约保证金 30%的 15%～30%。

（4）建立安全制度、安全检查制度、安全教育制度、工地班前活动制度、文明施工检查制度。满足江苏省、南通市等安监部门安全文明生产的要求，做好安全技术教育及交底，落实所有安全技术措施和人身防护用品。

（5）凡在施工期间，由于承包人原因造成的事故，须承担全部责任及由此引起的一切费用，建设单位、发包人不承担任何责任及费用。

（6）本工程设安全文明施工保证金，凡在施工期间，由于承包人原因造成的事故，除根据事故的严重程度或等级扣除部分或全安全文明施工履约保证金外，还需承担全部责任及由此引起的一切费用，建设单位、发包人不承担任何责任。

上述内容涉及到的费用已包含在合同价中，建设单位、发包人、监理单位管理人员在安全检查和日常安全巡查时发现承包人出现上述违规作为行为时，可直接记录、拍照后下发违约金处理通知单。

6.1.4 关于治安保卫的特别约定：提供和维修非夜间施工使用的照明、围栏设施，并负责安全保卫。施工期间承包人按发包人要求做好成品保护工作。未竣工或已竣工工程未交付发包人之前，承包人负责已完成工程的保护工作，所需费用含在报价内。对需要保护的产品和材料在保护期内发生损坏由承包人无条件、自费、限期予以修补。竣工验收合格并交付后由发包人负责保护，如发包人有特殊要求的可另行补充协议加以约定。

关于编制施工场地治安管理计划的约定：开工前三天提供施工场地治安管理计划，并得到发包人和监理方的认可。 。

6.1.5 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：承包人必须按文明工地要求，做好场地清理及相关工作。施工现场的材料堆放要整齐，机械停放有序，做到工完料清；遵守环境卫生管理的有关规定，符合清洁卫生要求；定期地将所有建筑垃圾从施工场地清除，并运出场外；交工前，将所有剩余的建筑材料运走或运至指定地点堆放，将所有施工机械和设备从施工场地运走。上述费用包含在合同价中。未能达到上述要求发包人有权扣除承包人履约保证金的 5%。若承包人现场施工作业面、办公区、生活区内清洁卫生满足不了文明施工要求，发包人有权安排其它单位或个人打扫，按具体发生的费用 2 倍及以上从进度款中扣除。承包人必须服从发包人现场的统一管理和协调，做到文明施工。施工现场要设立标语、标牌，做到文明施工，树立企业形象，主动接受社会监督和有关部门的管理。

场地内现有建筑、生活垃圾，施工过程中发生或产生的淤泥、泥浆、渣土、建筑垃圾等，应清理并运出施工现场，不得随意堆放至在现场红线内，涉及的所有费用包含在投标报价中，结算时一律不作调整。运出、堆放的地点应符合相关部门规定，并考虑需缴纳的相关处置等费用。为满足安全文明施工的需要、防止扬尘污染，施工过程中须做好裸土覆盖、运输车辆进出大门进行冲洗等措施。承包人施工过程中涉及到相关政府部门的处罚均由承包人自行承担。如造成工地停工或其他单位进度滞后等情况，建设单位有权进行处罚以及追究相关损失。

6.1.6 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定： 进度款中已包含，按进度款同比例支付。施工单位在签订合同时请将安全文明施工费用的使用计划报甲方和监理，经监理审核同意后，按计划实施。

6.1.9 安全生产责任

承包人应严格按《建设工程安全生产管理条例》等法律、法规采取安全措施、组织施工，承包人须对本合同范围内所有施工范围和施工人员负全部安全施工责任。承包人应严格按工程建设安全生产地有关管理规定，采取安全措施组织施工。若发生安全事故，一切责任由承包方承担。

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

承包人必须建立完善的消防管理制度，并有专人负责现场的消防管理，施工现场须配备足够的消防器材，满足消防要求。承包人应当在施工现场建立消防安全责任制，确定消防安全责任人，制定用火、用电，使用易燃易爆材料等各项消防安全管理制度和操作规程，设置消防通道、消防水源，配备消防设施和灭火器材，并在施工现场设置明显标志。

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

7. 工期和进度

7.1 工期要求

工程进度目标：

进场前进度要求				
序号	工程分项	开始时间	完成时间	备注
1	材料封样	2026/9/ 25	2026/10/ 15	
2	进场前准备：料场、办公、仓库、宿舍、现场用电	2026/9/ 25	2026/10/ 5	

一标段 639 **日历天**，计划开工日期：2026 年 10 月 1 日，计划竣工日期：2028 年 6 月 30 日；详细工期如下：

（1）物业邮政用房（售楼处及会所）：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工；

（2）12#楼地下大堂、架空层、样板房、样板房动线范围内公区：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工；

（3）10#楼地下大堂、样板房、样板房动线内范围公区：暂定于 2026 年 11 月 10 日开工，2027 年 1 月 20 日完工；

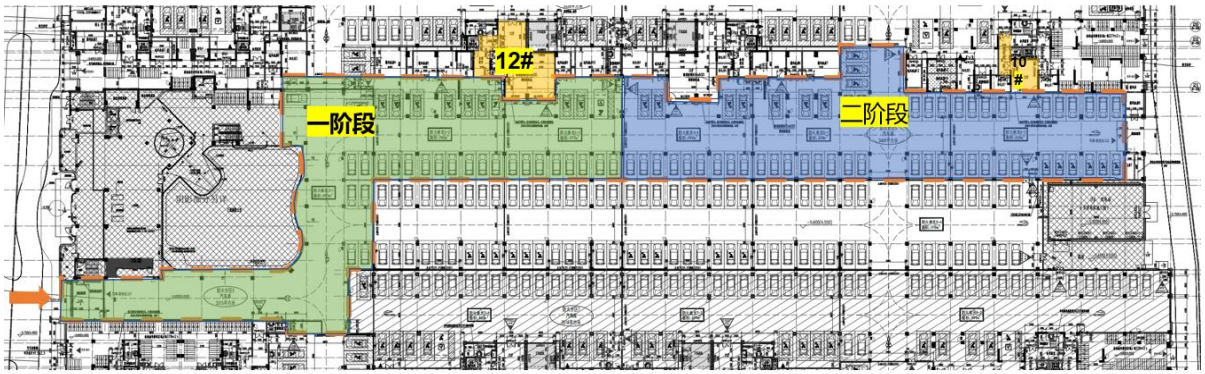
（4）大区装修：2028 年 5 月 30 日大面完成，2028 年 6 月 30 日收尾完成。

二标段 639 **日历天**，计划开工日期：2026 年 10 月 1 日，计划竣工日期：2028 年 6 月 30 日；详细工期如下：

（1）15#楼架空层：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工；

（2）18#楼样板房、样板房动线范围内公区：暂定于 2026 年 10 月 1 日开工，2026 年 12 月 15 日完工；

（3）车库示范区：Ⅰ阶段范围暂定于 2026 年 10 月 15 日开工，2026 年 12 月 15 日完工，Ⅱ阶段范围暂定于 2026 年 12 月 1 日开工，2027 年 1 月 30 日完工；



（4）大区装修（含地库）：2028 年 5 月 30 日大面完成，2028 年 6 月 30 日收尾完成。

注：

1、以上开始时间为暂定时间，具体开工时间以发包人开工令为准，完成时间以乙方完成该区域合同约定的工程量，并经甲方验收合格书面确认时间为准，乙方不得因开工时间提前或滞后提出索赔并须确保绝对工期保持不变。

2、以上工期已包含春节假期、冬雨季、政府管控等影响，乙方需按照合同文件及合同要求，全力配合甲方进度、安全、文明施工等管理。

3、发包人具有对施工时间及计划的调整权利（以甲方相关指令单为准），分包人需无条件执行，相关费用考虑在合同价格内。

4、施工单位必须服从业主进度要求，现场只具备部分工作面的情况下发包方有权要求单位立即进场施工，坚决不允许以任何理由推诿、拖延，所有因现场施工条件不够而产生的费用含在合同总价内。

5、施工单位须根据业主方的总体进度要求安排施工，随时服从业主对现场进度进行的调整，必须严格服从业主计划安排，不得以任何现场条件不成熟或困难等为由拒不进场或要求增加费用。

6、现场施工人员数量必须满足施工进度要求，当业主发现施工人员数量无法满足施工进度要求时，有权要求施工单位随时增加施工人员和管理人员，施工单位需在 48 小时内按业主要求将人员补充到位，且不得以任何形式要求业主方增加费用。如在 3 天时间内，现场还未增加人员到位，业主方将对其处以 1000 元/天的违约金，直到人员按要求到位为止。

7、对一些关键节点、工序或业主有特殊要求必须在某个时间段完成的工作，施工单位必须在人员、材料、机械方面全力予以配合，确保在业主要求的时间内完成，施工单位不得据此要求业主增加诸如抢工费、配合费等方面的费用，该笔费用含在合同总价内。

8、施工单位在业主发出进场通知之日起 3 天内进场，进场 3 天内向业主项目部提交项目总进

度计划、劳动力进场计划、材料及施工机械进场计划、周月施工计划。

7.2 施工组织设计

7.2.1 合同当事人约定的施工组织设计应包括的其他内容：承包人在开工前必须提交详细的施工组织设计，报建设单位、发包人及总监审批，施工组织设计经建设单位、发包人及监理认可后方可开工。施工组织设计将作为工程款支付的参考依据之一。

7.2.2 施工组织设计的提交和修改

承包人提交详细施工组织设计的期限的约定：开工前 3 天。

发包人和监理人在收到详细的施工组织设计后确认或提出修改意见的期限：收到上述完整的、符合要求的文件后 3 个工作日内予以确认或提出修改意见。

7.3 施工进度计划

7.3.2 施工进度计划的修订

发包人和监理人在收到修订的施工进度计划后确认或提出修改意见的期限：收到施工组织设计（施工方案）和进度计划后 3 日内予以确认或提出修改意见，逾期视为已确认。

7.4 开工

7.4.1 开工准备

关于承包人提交工程开工报审表的期限：合同签订后 3 天内。

关于发包人应完成的其他开工准备工作及期限：开工前发包人提供施工用水源及电源，水、电费用由承包人承担；开工前组织图纸会审和设计交底 。

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

7.5 测量放线

7.5.1 发包人通过监理人向承包人提供测量基准点、基准线和水准点及其书面资料的期限：承包人有义务对发包人提供的原始数据进行复核；若承包人未尽复核义务而造成不良后果的，其责任由承包人承担。

7.6 工期延误

7.6.1 因发包人原因导致工期延误

双方在确定竣工日期、施工工期及各控制节点工期时，已充分考虑可能出现的各种形式的暴雨、台风、高温天气、停水、停电、节假日、扰民和民扰、市政影响等不利因素的影响，因此施工过程中，除下列情况外，不管发生任何情况，均不顺延工期。

A.因发包人未在开工前提供施工场地，提供图纸；

B.因发包人原因造成工程延期开工、停建、缓建、暂停施工（不含勒令停工）；

C.因发包人原因提出的单次设计变更导致工程量增加超过合同总价的 8%以上的；

D.由市级以上有关部门正式发布和认定的自然灾害。

上述情况发生后 3 天内，承包人须就延误的内容对工程进度造成的影响，向发包人提交书面

报告，办理延期手续（须得到甲方代表签字的书面认可），经发包人批准后方可顺延工期，否则工期不予顺延。为体现承包人的合作诚意，承包人同意因发包人原因的工期顺延，且自愿放弃索赔的权利。

7.6.2 因承包人原因导致工期延误

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的计算方法为：

因承包人原因延误工期，合同条款 7.2.1 规定的工期未能完成，工期每推迟一天，支付给建设单位或发包人违约金 2000 元/天，超过 15 日历天，发包人有权解除合同，并要求承包人清退出场，所完成的合格工程量按 60%计算，或者由发包人安排其他施工单位进行施工，所发生费用直接按实际费用的 2 倍或以上金额从承包人合同价款中扣除。其他按通用条款中约定内容执行。

7.7 不利物质条件

不利物质条件的其他情形和有关约定：双方在确定竣工日期、施工工期及各控制点工期时，已充分考虑可能出现的各种形式的雨雪、冰雹、台风、高温天气、低温天气、停水、停电、节假日、扰民和民扰、市政影响等不利因素及发包人分包工程的影响，因此施工过程中除本合同 7.5.1 规定的情况外，不管发生任何情况，均不顺延工期。为体现承包人的合作诚意，承包人同意因发包人原因的工期顺延，承包人自愿放弃索赔的权利。因不利物质条件影响承包人施工的，不论工期是否顺延，承包人不得据此向发包人主张相应的费用赔偿(含误工、窝工、机械台班停滞、周转材料租赁等)。

7.8 提前竣工的奖励

7.8.2 提前竣工的奖励：无。

8. 材料与设备

8.1 发包人供应材料与工程设备

8.1.1 承包人应编制材料供应计划。合同生效后承包人应在 15 日内向发包人提交甲供材料总计划表，提前 60 天向发包人按实提交详细的甲供材料计划表，否则延迟供货造成的工期延误及相关损失由承包人自行承担。计划表所需材料品种、数量、型号、规格、质量等级，如有误差造成的损失由承包人承担。

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

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

8.1.4 发包人供应材料设备的结算方法：

8.1.4.1 甲供材料按招标人给定的暂定价计取相关费用，不得下浮或改动招标人给定的甲供材料暂定价，甲供材料费不计入投标总价。工程结算时，甲供材料的取费按竣工结算的材料数量与实际采购价进行计算。

8.1.4.2 承包人领用发包人供应材料的数量超过结算数量的 5%以内（含 5%）的部分按超领数量乘以发包人采购平均单价在结算时进行扣除；承包人领用发包人供应材料的数量超过结算数量 5%以外的部分按超领数量乘以发包人采购平均单价的 1.3 倍在结算时进行扣除；承包人领用发包人供应材料的数量大于结算数量的 98%（不含 98%）且小于结算用量时，此少领部分按节约数量乘以发包人的采购平均单价奖励给承包人，在结算时计入结算中；对领用发包人供应材料的数量小于结算数量的 98%（不含 98%）部分时，此少领部分的费用归发包人所有。

8.1.4.3 甲供材损耗率：石材为 2 %，卫浴洁具为 1 %，超出给定损耗率部分的材料费用由承包人承担，在结算时予以扣减。

8.1.5 发包人供应材料：样板房及售楼处会所卫浴洁具、部分石材（维多利亚绿、蓝金沙、蓝色恋人、意境山水），具体详见工程量清单。

8.2 承包人供应材料与工程设备

（1）凡是工程量清单中暂定单价的材料设备，承包人在采购前须将材料设备的品种、规格、颜色、质量、价格、样品报送监理和发包人（由承包人提前 60 天以上向发包人提出）。提报的资料中应明确材料设备档次、参数、规格等详细要求，同时应提供不少于 3 个品牌的询价报价，承包人对于建设单位、发包人的材料认价价格须无条件接受。

凡是招标文件（工程量清单）中推荐品牌的材料设备或者承包人选用发包人推荐品牌以外其他品牌的材料设备（承包人已在报价时提供地级市及以上质检部门出具的该品牌不低于发包人推荐品牌档次及标准的证明原件且发包人已书面认可），承包人必须按招标时确认的品牌及发包人要求的相关标准进行采购，采购前应将拟用品牌型号的书面材料报告及样品报送监理和发包人、建设单位；

发包人在招标时推荐品牌或厂家的材料，承包人在实际采购前，必须由发包人和监理认质认生产厂家后方可采购。

其他主要材料须承包人在进场之前提供三个及以上品牌，报送监理、发包人、建设单位选择；

对未设暂估价，且未指定品牌的非主要材料均由承包人在确保质量的前提下自行采购，材料须使用国产中档以上且符合国家标准的合格产品，其规格、技术指标、质量等级必须满足相应技术规范或技术标准的要求，主要材料须满足合同附件中材料技术标准要求。承包人必须按有关规定提供相应的出厂证明、合格证、质保书、化验检测报告等，并负责对国家（或地方）规范、强制性条文规定的材料性能到建设单位、发包人指定的检测机构进行施工前或施工后的检测，同时对材料数量、规格、质量由建设单位、发包人和监理人验收合格后方可进入施工现场使用。

建设单位、发包人及监理对上述材料及用于本工程的所有材料有质量认定权（如发包人对承包人采购的材料认定为不合格的，承包人必须重新采购，直到合格为止），经总监、发包人、建

设单位书面确认后，方可采购，涉及到的价格不再调整。

承包人应对所有进场材料的质量按有关规定进行严格把关，必须根据有关规定要求由具备相应专业资质的试验单位对材料、设备进行必要的试验、检验，如因材料出现质量问题时，应及时退货。如承包人不按规定送检或明知有问题而不予处理，继续施工，由此引起返工而造成的材料、人工、机械、工期损失等一切费用全部由承包人承担，由此发生安全事故由承包人负全责，并赔偿相应损失。施工中所有的材料必须符合国家或行业有关质量标准，材料必须报验并得到监理方及甲方的确认后方可使用。在合理使用寿命内因承包方材料质量问题而导致的一切责任由承包人承担。

（2）建设单位、发包人和工程监理有权对承包人提供的材料和设备进行抽检，对不符合设计要求及验收规范的材料和设备，有权终止使用，发生的一切损失和费用由承包人承担。监理根据需要可在事前、事中、事后进行抽检，不论在哪个阶段查出问题，所造成的损失均由承包人负责。

（3）检验试验费包含本工程所有按规定应进行建筑材料、构配件等试样的制作、封样、送检和其它为保证工程质量进行的材料检验试验工作。检验试验费的承担按现行有关规定执行，由建设单位指定工程质量检测机构进行检测。

（4）主要材料设备进场前要有质保书、出厂合格证，并已进行有关必要的检验或试验；主要材料设备进场前须通知建设单位、发包人及监理工程师验收并经书面确认后方可使用。

（5）在实际施工中，建设单位、发包人可以无条件要求承包人更换不符合要求的产品和对同类材料进行更换颜色，购进的材料设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，如因使用不符合国家标准及各项指标的材料，以及建设单位、发包人未认可的材料，由此引起的相关费用由承包人承担，结算时一律不作调整。若建设单位、发包人、监理单位对某批材料持有异议时，承包人须无条件、积极主动地配合建设单位、发包人、监理单位进行检测，发生的费用按相关规定执行。

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

（7）招标时暂定价和认质认价材料发包人保留甲供或另行发包权利。

（8）承包人应对所有进场材料按有关规定进行严格把关，如因材料出现的质量和安全事故由承包人负全责，并赔偿相应损失。

（9）承包人必须按照发包人推荐的品牌范围并根据市场行情自行考虑报价，实际施工时发包人可指定下列推荐品牌中的任一种，由建设单位、发包方和监理方认质，且价格不予调整。

（10）承包人采用发包人推荐的品牌并不免除承包人对产品的质量、瑕疵等责任，承包人选用的产品均应保证能满足招标文件及图纸设计要求，并保证一次性验收合格。

（12）本工程所有定制产品，承包人应综合考虑其型式、样式，价格的风险费用应考虑在报

价中，发包人对定制产品有最终的认定权，且价格不予调整。

（13）承包人采购的材料：承包人须按发包人要求建立材料台账，供建设单位、发包人检查，材料台账中必须注明并包含下列内容：材料名称、规格型号或等级、厂家、进场数量、出厂合格证、编号、进场日期、使用部位、施工单位验收人、检测情况、监理见证人、发包人代表等。承包人在材料使用前，应有向监理报验、提供材料台账的程序，并见证抽样送检。不合格的材料不得使用，建设单位、发包人或监理抽查发现使用的材料无报验手续及材料台账（或材料台账不符合要求的）或不合格，可指令停工，要求返工剥离。所发生的费用由承包人承担，工期不予顺延。

（14）凡建设单位、发包人或行业主管部门禁止使用的材料，或使用不合格或不符合设计要求的材料，一律不得进入施工现场，一经发现，视同使用。除限期退场外，发包人将视情节严重程度，按每次 2000 元—10000 元违约处罚交建设单位或发包人，现金直接支付，同时由此产生的一切后果，由承包人自行承担。

（15）如购进的材料设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，造成的损失由承包人负责。

若承包人不按上述有关条款采购材料，则由此引起的一切责任与后果均由承包人承担。

（16）因承包人投标价原因导致所采购材料无法满足发包人要求时，发包人有权在最高投标限价的标准范围内进行采购，并按最终发生金额在工程结算中予以扣除，由此产生的损失均由承包人承担。

8.4 材料与工程设备的保管与使用

8.4.1 发包人供应的材料设备的保管费用的承担：_____/_____。

8.6 样品

8.6.1　样品的报送与封存

需要承包人报送样品的材料或工程设备，样品的种类、名称、规格、数量要求：

承包人采购的材料、设备，须在采购前向建设单位、发包人和监理工程师提交材料样品，及材料的规格、产地、出厂合格证等相关资料；若拟选用的材料、设备品牌未在招标文件推荐范围内，承包人还须额外提供该品牌不低于推荐品牌档次及标准的证明材料，经建设单位、发包人和监理工程师共同书面确认后方可采购使用。建设单位、发包人保留对已确认材料样品的支配权。若招标文件（工程量清单）中已明确材料品牌、生产厂家及规格型号，承包人必须严格按照招标文件（工程量清单）及建设单位、发包人要求的相关标准采购；采购前，须将拟用材料的品牌、型号等信息书面报告及样品报送监理，若涉及非推荐品牌，还须补充提交档次标准证明材料，经总监人、发包人、建设单位共同书面确认后方可采购，且由此产生的价格差异不作调整。建设单位、发包人及监理对本工程所用全部材料拥有质量认定权，若建设单位或发包人认定承包人采购的材料不合格，承包人必须无条件重新采购，直至材料合格为止，相关费用由承包人自行承担。

招标阶段已明确推荐材料品牌、规格、型号及质量要求的，施工过程中承包人须严格按此要求使用材料，不得以任何借口要求发包人更换材料或追加费用。若承包人因特殊情况拟选用非推

荐品牌材料，须提前提供该品牌不低于推荐品牌档次及标准的证明材料，经发包人、监理审核确认后方可使用，且合同价格不作调整。承包人须对所有进场材料的质量严格把关，确保材料符合国家或行业相关质量标准，并根据规定委托具备相应专业资质的试验单位对材料、设备进行必要的试验、检验。若材料出现质量问题，承包人须及时退货处理，不得投入使用。施工中所有材料必须履行报验程序，经监理方及甲方书面确认后方可使用。若承包人未按规定送检，或明知材料存在质量问题却未处理、继续施工，由此引发的返工损失（包括材料、人工、机械费用）及工期延误责任，全部由承包人承担；且在工程合理使用寿命内，因承包人采购材料的质量问题导致的一切责任，均由承包人承担。

序号	材料名称	推荐的生产厂家或品牌
1	锅炉	菲斯曼、威能、博世
2	暖风机	松下、百朗、三菱电机
3	厨房水槽及龙头	弗兰卡、铂浪高、高仪
4	空调	日立、东芝、三菱重工
5	新风	霍尼韦尔、松下、爱迪士、兰舍
6	开关插座	西蒙、西门子、罗格朗
7	小五金	科勒、摩恩、乐家

招标图纸、物料清单中对主要材料或设备的款式、技术参数等有要求的，投标人须完全响应，中标后不得因与招标图纸、物料清单等要求的差异提出任何额外费用要求。对于涉及进口材料和设备的，进场验收时须同时提供相应的进口报关单及关税发票，否则招标人有权拒收。

建设单位、发包人和监理有权对承包人提供的材料和设备进行抽检，对不符合设计要求及验收规范的材料和设备，有权终止使用，发生的一切损失和费用由承包人承担。监理根据需要可在事前、事中、事后进行抽检，不论在哪个阶段查出问题，所造成的损失均由承包人负责。

对未设暂估价，且未指定品牌的材料均由承包人在确保质量的前提下自行采购，材料须使用中档及以上且符合国家标准的合格产品，其规格、技术指标、质量等级必须满足相应技术规范或技术标准的要求。在实际施工中，建设单位、发包人可以无条件要求承包人更换不符合要求的产品，购进的材料设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，如因使用不符合国家标准及各项指标的材料，产生的相关费用由承包人承担。若建设单位、发包人、监理单位对某批材料持有异议时，承包人须无条件、积极主动地配合建设单位、发包人、监理单位进行检测，发生的费用按相关规定执行。

承包人选用的材料、设备须满足合同及图纸中的技术要求，合同履行过程中不得因与合同及图纸技术要求的差异提出任何额外费用要求。因承包人投标价原因所采购材料等无法满足建设单位、发包人要求时，建设单位、发包人有权在招标控制价范围内采购并计取管理费，所产生的费用均由承包人承担。

8.8 施工设备和临时设施

8.8.1 承包人提供的施工设备和临时设施

关于修建临时设施费用承担的约定：由承包人承担。

9. 试验与检验

9.1试验设备与试验人员

9.1.2 试验设备

施工现场需要配置的试验场所：按有关规定执行。

施工现场需要配备的试验设备：按有关规定执行。

施工现场需要具备的其他试验条件：按有关规定执行 。

9.4 现场工艺试验

现场工艺试验的有关约定：/。

10. 变更

10.1变更的范围

关于变更的范围的约定：

承包人不得随意更改设计（除发包人要求）。如因发包人提供的设计图纸某节点的深度不满足施工要求，作修改完善，但不涉及到费用的调整。

若施工过程中发现有节点不详、漏项、缺项、施工部位尺寸有偏差等影响验收，承包人须无条件深化，并经发包人、监理单位书面认可。若因承包人不能积极发现、解决、影响后道工序的施工、单项验收等所发生的费用由承包方承担。

10.2变更权

监理单位、承包人、设计单位根据工程需要提出工程变更，需由建设单位、发包人技术组组织审核其必要性、技术性、可行性、经济性等。设计单位出具变更通知单或变更图纸应经建设单位、发包人审核同意签字盖章后，方可按工程变更实施。

承包人不得随意更改设计，因承包人自身原因导致的工程变更，承包人无权要求追加合同价款。

如承包人擅自变更，发包人有权对其进行处罚，视情节严重每次处以 1 万元的处罚。

10.3 变更程序

合同履约中，双方填制的变更、签证通知单以及办理相关手续，都应严格按照建设单位、发包人的内部工作管理制度执行，按顺序进行统一分类编号，并附有相应的真实图片及发生的费用，否则发包人可以不予审核。

承包人作为有经验的承包商，对工程技术及施工图纸中的问题应提前发现，并在图纸会审时或以技术核定单的形式及时提出；如果承包人由于各种原因不提出或未及时提出而导致工程产生的质量、进度、安全、成本等问题及后果，承包人承担一切责任。

10.4 变更估价

10.4.1 变更估价原则

1、若项目发生临时用工、零星点工，按照当期建设工程人工工资指导价的点工工资价格执行。

2、设计变更、签证资料必须及时报经监理初审，报发包人确认，并满足《工程签证制度》，详见附件。

3、承包人报送的变更签证费用计算书必须按照每份变更、签证通知单编制，发包人不接受承包人以汇总方式编制的多项变更、签证事项的计算书。

4、当变更、签证的工作内容完成之后，承包人要及时督促监理人、发包人、建设单位派驻的工程师在完工后 14 日内签字确认，否则建设单位、发包人可以不予支付费用。对于隐蔽工程和事后无法计算工程量的变更和签证，必须在覆盖或拆除前，会同监理人、发包人派驻的工程师、建设单位工程部负责人共同完成工程量的确认和费用谈判，否则建设单位、发包人可以不计价款。

5、合同履约中，发包承包双方填制的变更、签证通知单都应使用建设单位统一发放的标准表格，否则发包人可以不予审核费用。

7、承包人违反建设单位工程变更管理规定，造成项目投资失控或浪费的，发包人将根据企业诚信、市场准入、资质管理等方面的要求，依法报请建设主管部门进行处理，承包人须承担由此造成的损失。

8、合同结算时，承包人须将完整的变更签证资料装订成册作为结算书一部分，具体详见附。

9、工程变更价款调整：详见本合同专业条款第 12.1 条。

10、承包人不得因设计变更金额、价款审核、材料单价认定等原因延误施工或拒绝施工，如发生此类情况，发包人有权按 50000 元/次向承包人收取违约金。

10.5 承包人的合理化建议

监理人审查承包人合理化建议的期限：_____/_____。

发包人审批承包人合理化建议的期限：_____/_____。

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

10.7 暂估价

10.7.1 依法必须招标的暂估价项目

对于依法必须招标的暂估价项目的确认和批准采取第____种方式确定。

第 1 种方式：对于依法必须招标的暂估价项目，由承包人招标，对该暂估价项目的确认和批准按照以下约定执行：

（1）承包人应当根据施工进度计划，在招标工作启动前 14 天将招标方案通过监理人报送发包人审查，发包人应当在收到承包人报送的招标方案后 7 天内批准或提出修改意见。承包人应当按照经过发包人批准的招标方案开展招标工作；

（2）承包人应当根据施工进度计划，提前 14 天将招标文件通过监理人报送发包人审批，发包人应当在收到承包人报送的相关文件后 7 天内完成审批或提出修改意见；发包人有权确定招标

控制价并按照有关规定参加评标；

（3）承包人与供应商、分包人在签订暂估价合同前，应当提前 7 天将确定的中标候选供应商或中标候选分包人的资料报送发包人，发包人应在收到资料后 3 天内与承包人共同确定中标人；承包人应当在签订合同后 7 天内，将暂估价合同副本报送发包人留存。

第 2 种方式：**对于依法必须招标的暂估价项目，由承包人作为招标主体，发包人全过程监督，共同通过公开招标方式确定暂估价供应商或分包人的，承包人应按照施工进度计划，在招标工作启动前 60 天通知发包人，并提交暂估价招标方案和工作分工。发包人应在收到后完成审批或提出修改意见；发包人有权确定招标控制价并按照有关规定参加评标。确定中标人后，由发包人、承包人与中标人共同签订暂估价合同。**

10.7.2 不属于依法必须招标的暂估价项目

对于不属于依法必须招标的暂估价项目的确认和批准采取第 1 种方式确定；如发包人认为采用第 1 种方式确定的供应商、分包人始终无法满足工程质量或合同要求的，有权调整为第 2 种方式确定。

第 1 种方式：对于不属于依法必须招标的暂估价项目，按本项约定确认和批准：

（1）承包人应根据施工进度计划，提前 60 天将需要认质认价的材料报送发包人；

（2）发包人认为承包人确定的供应商、分包人无法满足工程质量或合同要求的，发包人可以要求承包人重新确定暂估价项目的供应商、分包人。

（3）承包人应当在签订暂估价合同后 7 天内，将暂估价合同副本报送发包人留存。

第 2 种方式：承包人按照第 10.7.1 项〔依法必须招标的暂估价项目〕约定的第 2 种方式确定暂估价项目。

第 3 种方式：承包人直接实施的暂估价项目

承包人直接实施的暂估价项目的约定：无 。

发包人在工程量清单中给定的暂估价的材料、工程设备（见清单《材料暂估价格表》）属于依法必须招标的范围并达到规定的规模标准的，由承包人以招标的方式选择供应商，发包人参与货物的招标决策，材料采购招标有关招标文件只有经发包人加盖法人印鉴后才能生效，发包人将派代表参加评标委员会参与评标，否则中标结果对业主没有约束力。招标有关费用由承包人承担。发包人在工程量清单中给定的暂估价材料和设备不属于依法必须招标的范围或未达到规定的规模标准的，由承包人按通用条款约定提供，报发包人确认材料的价格。

工程招标时暂估价材料竣工结算办法：承包人在投标报价时擅自改变暂估价或暂列金额且评审时未被发现，报价低于暂估价或暂列金额结算时统一先按招标文件明确暂估价或暂列金额扣除，报价高于暂估价或暂列金额时统一先按报价扣除。

10.8 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定：暂列金是指发包人为可能发生工程变更而暂列的金额，包括因发包人提供的工程量清单漏项、清单有误引起的工程数量增加和施工过程中设计变更引起

新的清单项目或工程数量增加等需要增加的金额。暂列金是招标人自行确定设立的，承包商无权使用此笔费用。此费用按实际发生经招标人签证后确定全部使用、部分使用或不使用。暂列金不计入工程款付款的基数。

11. 价格调整

11.1 市场价格波动引起的调整 ：

11.1.1 本工程涉及的建筑材料价格上涨或下降的，其差价均由承包人承担或受益。

11.1.2 人工工资调整：本工程的人工工资按江苏省住房和城乡建设厅发布的建设工程人工工资指导价调整，施工期间，如遇人工工资调整，承包人应及时办理相关工程量或形象进度确认手续，如未办理相关确认手续，发生的人工单价上涨差额不予调增。因承包人原因造成工期延误的，延误期间发生的人工单价上涨差额由承包人承担。人工工资价差同比例下浮后计入结算中。基准日人工工资执行《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价（2025）273 号）。

12. 合同价格、计量与支付

12.1 合同价格形式：固定单价合同。

即发承包双方约定以工程量清单及其综合单价进行合同价款计算、调整和确认的建设工程施工合同。合同中的工程量清单项目综合单价在合同约定的条件内固定不变，超过合同约定条件时，依据合同约定进行调整；工程量清单项目及工程量依据承包人实际完成且应予计量的工程量确定。

综合单价包含的风险范围：**除下述风险范围内容可调整外，其余不可调整。**

（1）工程量偏差；

（2）与招标清单项目特征描述不符；

（3）工程量清单缺、漏项；

（4）发包方要求并认可的工程设计变更；

（5）发包方和监理方均认可的现场签证、工程事项联系单及技术核定单；

（6）暂列金额及暂估价；

（7）政策性风险；

（8）发承包人双方约定的其他调整事项。

风险费用的计算方法：**风险范围内的由承包人承担，风险范围外的按合同约定。**

风险范围以外合同价款的调整方法：

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

1.工程量清单缺陷及工程变更导致项目特征描述不符价款调整方式；

已标价工程量清单的分部分项工程项目清单中所列的清单项目于对应的合同图纸及合同规范（即招标文件提供的设计文件和招标人在招标过程中发出的有关设计文件的补充、澄清或修改文

件）所要求的清单项目在项目特征描述上存在差异，应按下列要求调整价款：

（1）实施相同项目特征的清单项目，应采用相应的合同单价；

（2）实施类似项目特征的清单项目，

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

②有两项以上项目特征或施工内容组成的清单项目，当其中的部分项出现项目特征描述不符时，仅按同口径调整项目特征描述不符项的价款，其余不变，即原项目特征与新项目特征价格确定办法根据本工程最高投标限价的编制原则同比例下浮扣除并计算，下浮率=（1-中标价/最高投标限价）×100%（中标价、最高投标限价须扣除暂估价、暂列金额及其相应取费），由发包人根据相关规定进行认价的费用不参与下浮，其中材料价格在施工前，由承包人向监理、发包人提交需认价材料的品种、规格、数量等内容。

（3）项目特征或施工内容完全不同的清单项目，应根据本工程最高投标限价的编制原则同比例下浮计算，下浮率=（1-中标价/最高投标限价）×100%（中标价、最高投标限价须扣除暂估价、暂列金额及相应取费），由发包人根据相关规定进行认价的费用不参与下浮，其中材料价格在施工前，由承包人向监理、发包人提交需认价材料的品种、规格、数量等内容。

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

2.工程量清单缺陷及工程变更导致清单漏项价款调整方式

本项目单位工程中已标价工程量清单的分部分项工程项目清单中于对应的合同图纸及合同规范（即招标文件提供的设计文件和招标人在招标过程中发出的有关设计文件的补充、澄清或修改文件）所要求的清单项目存在清单漏项，应按下列要求调整价款：根据本工程最高投标限价的编制原则同比例下浮计算，下浮率=（1-中标价/最高投标限价）×100%（中标价、最高投标限价须扣除暂估价、暂列金额及相应取费），由发包人根据相关规定进行认价的费用不参与下浮，其中材料价格在施工前，由承包人向监理、发包人提交需认价材料的品种、规格、数量等内容。

3.工程量清单缺陷及工程变更导致工程量偏差价款调整方式

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

（1）定义：

S一最终完成工程量清单缺陷调整后的某一分部分项工程量清单费用；Q1—最终完成工程量清单缺陷调整后的工程量；Q0—招标工程量清单中列出的工程量；P0—合同单价；P1—根据最高投

标限价编制原则重新计算的综合单价*L，由发包人根据相关规定进行认价的费用不参与下浮，其中材料价格在施工前，由承包人向监理、发包人提交需认价材料的品种、规格、数量等内容；L—下浮率，计算公式如下：L=（1-中标价/最高投标限价）×100%（中标价、最高投标限价须扣除暂估价、暂列金额及相应取费）。

（2）价款调整方法：

①当工程量偏差在±15%幅度以内（含±15%）时，S=Q1×P0;

②当工程量增加幅度超过+15%时，S=1.15Q0×P0+(Q1－1.15Q0)×P1;

③当工程量减少幅度超过 15%时，S＝Q1×P1。

4.以项计价的分部分项工程清单项目在合同约定范围内不再重新计量及调整其价格。上述合同价款调整方法：所有涉及价款调整的项目，均须由承包人提出调整方案及明细报发包人审核通过后方可计入造价，如发包人审核不通过的不得作为结算依据，承包人不得有任何异议。

5.安全生产措施费按《江苏省建设工程费用参考》对应专业的参考费率计。

6.措施项目中的总价项目按下列要求报价：

承包人投标报价时已根据工程特点、合同要求及现场踏勘情况复查措施项目清单的完整性和适用性。措施项目清单计价应符合招标文件、合同文件的要求和相关国家及行业工程量计算标准的措施项目列项及其工作内容的有关规定，包括履行合同责任和义务、全面完成工程所发生的不限于下列费用：

①工地内及附近临时设施、临时用水、临时用电、通风排气及其他同类费用；

②在地下空间(地下室、暗室、库内、洞内等)、高层或超高层建筑、有害身体健康的环境、恶劣气温气候、冬雨季、交叉作业等环境下进行施工所需的措施费用；

③施工中的材料堆放场地整理、工程用水加压、施工雨(污)水排除、建筑施工及生活垃圾外运及消纳(已列入拆除和修缮工程分部分项工程项目清单除外)、成品保护、完工清洁和清场退场等费用；

④满足政府主管部门有关安全生产措施要求所需的费用，包括执行其要求引起的相关安全生产措施费用；

⑤除按《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024）第 8.3.2 条、第 8.3.4 条规定的措施项目费用可调整外，完成暂列金额清单项目所需的措施费用；

⑥承包人为履行合同责任和义务所发生的其他措施费用。2、总价合同。

总价包含的风险范围：/。

风险费用的计算方法：/。

风险范围以外合同价格的调整方法：/。

3、其他价格方式：/。

12.2 预付款

12.2.1 预付款的支付

预付款支付比例或金额：/。

预付款支付期限：/。

预付款扣回的方式：/。

12.2.2 预付款担保

承包人提交预付款担保的期限：/。

预付款担保的形式为：/。

12.3 计量

12.3.1 计量原则

工程量计算规则：**建设工程工程量清单计价标准》（GB/T 50500-2024）及对应专业工程量计算标准；《江苏省建筑与装饰工程消耗量》（2026）、《江苏省通用安装工程消耗量》（2026）、《江苏省建设工程费用参考》、《江苏省建设工程施工机具台班费用参考表》以及相应的补充规定和省市颁布的有关工程造价文件。**

12.3.2 计量周期

关于计量周期的约定：/。

12.3.3 单价合同的计量

关于单价合同计量的约定：竣工结算的工程量按发承包双方在合同中约定应予计量且实际完成的工程量确定，完成发包人要求的合同以外的零星工作或发生非承包人责任事件的工程量按现场签证确定。

12.3.4 总价合同的计量

关于总价合同计量的约定：/。

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

12.3.6 其他价格形式合同的计量

其他价格形式的计量方式和程序：/。

12.4 工程进度款支付

12.4.1 付款周期

关于付款周期的约定：

（1）因精装修工程纳入施工总承包招标范围，所有工程款的支付由施工总承包人支付，由建设单位担保专款专用。如工程分批进行，工程款按批次支付。

①本工程无预付款；按每月已完合同产值的 70%支付工程款，其中每月已完合同产值的 20%计入农民工专用账户。每月工程进度款的支付方法为：至每月 25 日为止完成的当期合同工程量（不含工程变更、现场签证及人工、材料调差费用的调整）且达到合同约定的质量标准后，承包人每月 28 日前提交付款申请书及满足工程所在地税务机关和甲方要求的增值税专用发票，付款文件齐

全后 30 个工作日内支付当期已完且经过第三方咨询单位审核确定的已完合同产值的 70% 。

②本合同承包范围内的所有工程竣工验收合格、移交发包人后，并提供合同暂定总价的 95%的工程发票后，支付至已完成合同产值（不含工程变更、现场签证及人工、材料调差费用的调整）的 80%，其中已完成合同产值的 20%进入农民工专用账户

③承包人提交完整的竣工结算资料报施工总承包单位及建设单位，工程结算经建设单位委托的第三方造价咨询单位第一次审计完成，付款文件齐全后 60 个工作日累计支付至本合同一审结算金额的 90%；

④经建设单位委托的第三方造价咨询单位复审完成后，且承包人提供含质保金金额在内的全额增值税专用发票后，累计支付至复审结算金额的 97%。

⑤余款 3%作为保修金，建设单位开具《工程竣工验收交接单》维保起始时间满一年且无质量问题后付至二审结算金额的 98.5%；余款待工程质量保修书内本工程保修范围内的保修期限均满足要求后付清（保修金不计利息）。

（2）施工期间农民工工资的相关约定：

①每月 20 日，承包人将实名制通道中的进场工人考勤记录、人工费用汇总表报监理部签字确认；

②发包人根据每月考勤记录，次月先行支付农民工工资；

③待达到合同支付节点时，发包人在进度款中扣除当期先行累计已付农民工工资。

④在实名制未拆除之前，所有工人必须走实名制系统；若实名制系统在施工前已拆除，由精装修施工单位安装打卡机器，纸质考勤与影像资料同步留存，并报监理及业主备案；工资支付按照建设方约定，由监理审核，甲方发放。发放模式可参照建设方目前给甲分包付农民工工资的要求。

（3）每期工程款支付时，承包人应配合建设单位、发包人完成当期工程设计变更、工程签证的审核工作，并在审定的汇总表上加盖公章。如因承包人原因未完成工程设计变更、工程签证的审核，则建设单位、发包人有权暂停工程款支付。

（4）每次支付前，承包人均应出具税务部门认可且符合发包人财务制度规定的正式发票。承包人交付发票为本合同主要义务之一，若承包人逾期交付发票，则发包人可延期付款且不承担违约责任，承包人不得因此暂停或停止履行合同。

（5）因涉及工程款支付审批等事项，与工程款支付有关的合同履行地均在发包人处，承包人应及时到发包人处办理付款手续并提交完整的付款申请材料；如承包人未及时到发包人处办理付款或付款申请材料不齐全的，均不视为发包人逾期付款违约或者拖欠工程款，与之相关的责任均

由承包人自行承担。如超过最后付款期限的三年后，承包人仍未到发包人处办理付款手续的，视为承包人放弃相关权利，发包人可以超过诉讼时效为由主张不予支付、不作应付账款处理。

（6）承包人必须保证发包人支付的工程款项全部用于本工程的建设,发包人有权对承包人工程款使用情况进行跟踪。发包人向承包人支付工程款后，承包人的施工人员、材料供应商、机械与设备出租人、与本工程施工建设相关人员及单位等向发包人索要工资、材料款、机械与设备出租费等，承包人须承担由此引起的一切责任与费用，并且按该合同总价的 20%或拖欠款的 50%（取金额较高者）向发包人处缴违约金。如因承包人（含分包人）不按时支付民工工资产生任何纠纷、上访、事故、影响正常办公等，均由承包人承担全部责任和赔偿，发包人暂停支付工程款，耽误的工期不顺延，剩余的工程款将优先支付承包人农民工工资。

（7）承包人不得因拖欠材料商工程款、劳务费用而影响工程进度、质量和安全，否则承包人除承担违约责任外，还须向发包人缴纳违约金，金额为拖欠款的 50%，并同意发包人直接向材料商、分包商支付欠款，且所支付欠款从承包人的工程款中扣除。

（8）发包人有权每次从工程进度款中直接扣除按合同规定对承包人的罚款或承包人应支付的违约金，并以工程联系单的形式发放给承包人。承包人无故不得拒签，若拒签每次另支付 2000 元违约金。

每期工程款支付时，应付款项扣除农民工工资后剩余款项汇至承包人账户。

12.4.2 进度付款申请单的编制

关于进度付款申请单编制的约定：___/_____。

12.4.3 进度付款申请单的提交

（1）单价合同进度付款申请单提交的约定：___/_____。

（2）总价合同进度付款申请单提交的约定：_____/_____。

（3）其他价格形式合同进度付款申请单提交的约定：___/_____。

12.4.4 进度款审核和支付

（1）监理人审查并报送发包人的期限：___/_____。

发包人完成审批并签发进度款支付证书的期限：___/_____。

（2）发包人支付进度款的期限：___/_____。

发包人逾期支付进度款的违约金的计算方式：___/_____。

12.4.6 支付分解表的编制

2、总价合同支付分解表的编制与审批：___/_____。

3、单价合同的总价项目支付分解表的编制与审批：___/_____。

13. 验收和工程试车

13.1 分部分项工程验收

13.1.2 监理人不能按时进行验收时，应提前 / 书面延期要求。

关于延期最长不得超过： / 小时。

13.2 竣工验收

13.2.2 竣工验收程序

关于竣工验收程序的约定： 按通用条款执行 。

发包人不按照本项约定组织竣工验收、颁发工程接收证书的违约金的计算方法： / 。

13.2.5 移交、接收全部与部分工程

承包人向发包人移交工程的期限： 按通用条款执行 。

发包人未按本合同约定接收全部或部分工程的，违约金的计算方法为： / 。

承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为： / 。

13.3 工程试车

13.3.1 试车程序

工程试车内容： / 。

（1）单机无负荷试车费用由 / 承担；

（2）无负荷联动试车费用由 / 承担。

13.3.3 投料试车

关于投料试车相关事项的约定： / 。

13.6 竣工退场

13.6.1 竣工退场

承包人完成竣工退场的期限：承包人须在工程竣工验收后 7 天内拆除现场所有临时设施。包括所有的建筑垃圾及剩余材料全部清运出现场的费用。清理标准应得到发包人认可，否则，如发生相关费用则由发包人按实际发生费用的 2 倍及以上在工程结算价款中扣除。环卫等部门预收保证金由承包人负责清退。

工程竣工验收后（发包人批准的除外），承包人的管理、施工人员，材料、设备必须在十天内全部退出现场；建筑、生活垃圾应随时清理出现场，确保场地清洁。人员全部撤离现场后仍然有配合监理和审计工作的义务，并能及时处理现场事务。

14. 竣工结算

14.1 竣工结算申请

竣工结算申请单应包括的内容：承包人在工程竣工后按本合同 3.1 条的有关内容递交竣工资料。竣工资料必须满足工程备案要求，送档案馆存档，否则按每迟一日向发包人支付 5000 元/天的违约金，同时发包人可拒绝递交审计或延期审计，由此带来的一切后果由承包人承担。工程竣工验收合格后三个月内，承包人应向发包人递交完整的符合发包人要求的结算资料，若承包人原因不能提交结算资料的，发包人有权拒绝或延期审计，承包人还必须赔偿发包人因此多交的所得

税及其他费用，发包人有权拒付剩余工程款。

14.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：/ 。

发包人完成竣工付款的期限：/ 。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序：在审计期间，承包人应积极配合审价工作，如承包人无正当理由不积极配合，则审价机构将出具的最终审计结果送达承包人，承包人在收到最终审计结果 7 个工作日内未书面提出异议，则视为承包人确认审价结果。

本工程实行竣工结算二审制，二审送审资料及价格以一审终稿为准，发包人有权将初审单位的审计成果提交给发包人指定的第三方审计单位进行最终审计，最终的工程竣工结算金额以二审审计单位的审计报告为准，承包人必须无条件的服从并做好配合工作。

竣工结算及二审时，承包人应积极配合发包人、审计单位完成审计工作，承包人收到审计结果后二十天内提出异议，提出异议后一周内派人核对审计结果，并在三个月内配合审计单位完成审计工作。如因承包人原因不能按期提出异议或完成审计工作的，每延期一天，发包人可向承包人收取 2000/天的违约金。违约金在结算时直接扣除。二审核对时参照以上时间执行。

工程竣工结算以发包人指定的审计部门出具的最终审计结果为准。承包人应对申报的竣工结算的真实性、正确性负责，申报的过程结算资料（含变更、现场签证）及竣工结算经审计部门审核后，核减额超过送审数的 5%（不含 5%）的，超过 5%以外的审计费用由承包人承担。审计单位有权扣除承包人未实施的工作内容以及明显有错误的地方。二审审减额不计入核减率。因承包人原因提交送审资料不积极、不能及时完整提交结算资料，以及不配合发包人的结算审计工作，由此导致审计结果延误的责任及法律后果由承包人承担，包括工程款的延期支付、承担发包人多交的所得税及其他费用。

14.4 最终结清

14.4.1 最终结清申请单

承包人提交最终结清申请单的份数：/。

承包人提交最终结算申请单的期限：/。

14.4.2 最终结清证书和支付

（1）发包人完成最终结清申请单的审批并颁发最终结清证书的期限：/。

（2）发包人完成支付的期限：/。

15. 缺陷责任期与保修

15.2 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限： **两年** 。

15.3 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定： **是** 。在工程项目竣工前，承包人按专用合同条款第 3.7 条提供履约担保的，发包人不得同时预留工程质量保证金。

15.3.1 承包人提供质量保证金的方式

质量保证金采用以下第 2 种方式：

（1）质量保证金保函，保证金额为：/；

（2）3%的工程总价（审计后）工程款；

（3）其他方式:/。

15.3.2 质量保证金的扣留

质量保证金的扣留采取以下第 2 种方式：

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

（2）工程竣工结算时一次性扣留质量保证金；

（3）其他扣留方式:/。

关于质量保证金的补充约定：发包人接收来自数字化城市管理热线 12319、政府服务热线 12345、城建服务热线 83531111 以及市长信箱、市民来函来电等涉及项目区域内的安全、文明、环境保护和卫生保洁、设施维修等方面的举报投诉等，承包人应当在质量缺陷责任期内按照发包人或在相关部门指令下于限定时间内完成指定整改任务并按要求做好回复和档案记录工作。未能按照要求及时整改且未说明理由的，由建设单位或发包人根据承包人的实际情况在缺陷质量保证金 1.0-1.5% 的范围内决定扣罚金额。 。

15.4 保修

15.4.1 保修责任

工程保修期为：见工程质量保修书。

15.4.3 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间：收到通知后 2 小时内。若承包人未在前述期限内开展保修工作，则发包人有权自行或另行委托第三方进行报修工作，由此产生的损失及费用均由承包人承担。

16. 违约

16.1 发包人违约

16.1.1 发包人违约的情形

发包人违约的其他情形：/。

16.1.2 发包人违约的责任

发包人违约责任的承担方式和计算方法：

（1）因发包人原因未能在计划开工日期前 7 天内下达开工通知的违约责任：/。

（2）因发包人原因未能按合同约定支付合同价款的违约责任：双方另行协商 。

（3）发包人违反第 10.1 款〔变更的范围〕第（2）项约定，自行实施被取消的工作或转由他人实施的违约责任：双方另行协商 。

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

（5）因发包人违反合同约定造成暂停施工的违约责任：双方另行协商 。

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

（7）其他：/ 。

16.1.3 因发包人违约解除合同

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

16.2 承包人违约

16.2.1 承包人违约的情形

承包人违约的其他情形：

（1）施工单位出现严重安全、质量事故，或在建设单位规定的整改期限内达不到整改要求或明显无法按期完工的，建设单位有权要求施工单位退场，并按验收合格的已完工程量的60%款项结算。

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

（3)若承包人在施工过程中出现严重质量问题,则根据质量问题的严重程度发包人按每起1～5万元向承包人收取违约金。若存在严重缺陷，则发包人有权终止合同，勒令退场，且履约保证金不予退还。

（4）承包人的施工质量不符合要求时，监理人有权要求承包人进行整改，承包人若无正当理由拒不整改的，建设单位或发包人根据严重程度有权对承包人收取1000～5000元的违约金；如因承包人拒不整改导致施工出现严重质量问题的，建设单位或发包人有权根据严重程度对承包人收取10000～100000元的违约金。

（5）承包人必须确保在施工期间24小时派驻指定管理人员进行现场指导管理，否则建设单位或发包人有权对承包人收取10000的违约金。

（6）承包人在工程施工期间必须抓好安全生产工作，如在施工期间发生安全事故，则不予退还安全文明履约保证金，并且由此所造成的损失均由承包人承担。

（7）承包人在施工过程中，如有以下情形，建设单位或发包人可对承包人直接收取10000元/次的违约金：施工期间工程资料不能及时到位的；隐蔽部位不经验收通过就进行下一道工序的；不论以何种形式被检查发现偷工减料、以次充好的；不按施工图及设计规范的要求，擅自施工的；承包人未能达到经审批的总进度计划或阶段性进度计划要求的。

（8）施工过程中，因承包人施工原因，而造成煤气、自来水管道、雨污分流管等受到破坏的，除承包人须按规定修复外，建设单位或发包人可对承包人收取5000元/次的违约金。

（9）如果工程中标后，因承包人自身的原因，未能兑现其投标时承诺条件或工程质量较差，或其工期进度严重脱节，发包人有权终止合同，并且已完成的有效工程量只按60%计算结算或者由发包人安排其他施工单位进行施工，所发生费用直接按实际费用的2倍或以上金额从承包人合同价款中扣除，同时发包人视情节严重有权扣除部分或全部履约保证金金额。

16.2.2 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法：由承包人按本协议约定支付违约金或赔偿发包人全部经济损失并承担相关法律责任。

16.2.3 因承包人违约解除合同

关于承包人违约解除合同的特别约定：a.因承包人原因未按期开工超过十五天；b. 由于承包人原因造成施工质量存在严重缺陷；c.承包人未经发包人许可擅自停工；d. 承包人出现严重安全、质量事故，或在发包人规定的整改期限内达不到整改要求或明显无法按期完工的；e.未经发包人同意，承包人将本工程转包或违法分包的；f.合同中规定的其他情形。

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

17. 不可抗力

17.1 不可抗力的确认

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

17.4 因不可抗力解除合同

合同解除后，发包人应在商定或确定发包人应支付款项后按通用条款天内完成款项的支付。

18. 保险

18.1 工程保险

关于工程保险的特别约定：

承包人投保内容：从事危险作业职工的意外伤害险、施工场地内自有人员的生命财产险、施工机械设备的财产险、第三人人员的生命财产险、运至施工场地内用于工程的材料和待安装设备的财产险等。

18.3 其他保险

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

承包人是否应为其施工设备等办理财产保险：是。

18.7 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定：/。

20. 争议解决

20.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：__/____。

20.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：_____/_____。

选定争议评审员的期限：_____/_____。

争议评审小组成员的报酬承担方式：_____/_____。

其他事项的约定：_____/_____。

20.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本项的约定：_____/_____。

20.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第（2）种方式解决：

（1）向 南通 仲裁委员会申请仲裁；

（2）向 工程所在地 人民法院起诉。

20.6 通知送达

双方确认本合同载明的联系方式(联系电话、电子信箱、传真号码及通信地址)准确无误，如有变更应以书面方式及时通知另一方。由于一方联系方式错误、不详或者无法识别等导致无法送达，或者联系方式变更未及时通知另一方，以及其他不可归责于送达方原因造成相关通知或者文件无法送达、拒绝签收，则相关通知或文件自寄送或发送后第 7 天起视为已送达。

21.补充条款

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

（2）中标后承包人不得实质或形式转包，否则发包人有权没收履约保证金，并有权取消中标资格。

（3）承包人在施工过程中必须文明、安全、规范施工，保持环境整洁，减少扰民影响，并就工地围墙、照明、防护、标志、警告信号和门卫等按相关要求做出具体安排，若有违章行为按规定处罚，一切责任自负。

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

（5）在履行合同过程中应遵守建设单位、发包人的所有规章制度。

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

（7）本工程实行监理制度。承包人必须服从建设单位、发包人和监理工程师的管理监督，施

工中发生的质量问题必须及时整改，因承包人原因被责令停工和返工，所造成的一切损失由承包人负责。

（8）承包人根据施工现场情况及现行规定，报价时已自行根据可行的施工方案对措施费用进行报价，结算时一律不作调整。

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

（10）与其他承包商间的协调、配合、通信关系，由承包人自行解决，确保各分项工程满足设计图纸、验收规范等要求，发生的费用由承包人自行承担，并相互做好成品保护工作，建设单位、发包人不再另行支付任何涉及工序交叉影响的费用。

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

（12）若结算时发现承包人有明显的不平衡报价，建设单位、发包人可自行按有利发包人利益的调整，无须承包人确认。承包人不得以最高投标限价中可能存在的不合理或错误作为借口而要求签证或索赔。

（13）若承包人在投标报价时擅自改变招标文件及清单内容，评审时未被发现，实际施工时均按招标文件及清单内容执行，结算时不予调整。

（14）承包人承包范围内垃圾（含甲供材垃圾）拆除清运费已列入本合同价中，实际施工中不再签证，结算时不予调整。

（13）承包人已充分了解工地位置、环境、道路、储存空间、装卸条件及任何其他足以影响承包价的情况。任何忽视、猜测或误解工地情况而导致的成本增加或工期延长等申请一律不予认可。进出本项目的载重汽车必须限载，限载标准为总重不得超过 30 吨、轴重不得超过 13 吨。同时必须提供不超限载的佐证资料（载重车辆及证件照片，运输视频，过磅记录影像等）。

（14）本项目出入口位于市区主要道路，需考虑交通现状，并严格按照市政主管部门要求进行出入口清洗及管理工作，其费用已包含在其报价中综合考虑，结算时不作调整。

（15）承包人必须充分考虑场地狭窄对工程施工的影响，要加强施工区域内的管理，文明施工，注意环保。承包人还应独立、有效地做好该工程周边的有关群众工作，并充分考虑工程实施范围内外的单位、个人和其他可能出现阻挠施工等不可预料突发的情况，对因此可能发生的机械台班停置费、二次机械进退场费、人员窝工、处理周边群众纠纷等费用和损失等，由承包人自行考虑，并列入投标报价，工程结算时不作调整。承包人无条件接受发包单位、监理单位的协调、管理，做好与其他专业工程单位的配合、成品保护、防盗等工作。承包人务必自行认真踏勘现场条件，如若对现场施工条件有疑问，请在提交疑问截止时间之前提出，否则视同认可。一旦中标，承包人不得以不了解施工现场为借口，而提出额外赔偿，或延长工期的要求。

（16）因施工场地狭小、周边老旧建筑保护等发生的所有费用包含在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。场内临时施工、场内外运输道路，包括周边维护等，均由承包人自行考虑，工

程结算时不作调整。

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

（18）本工程的施工须严格按国家规范要求，承包人必须严格按照建设单位、发包人要求的日期进场施工。由于承包人原因引起的工程投资增加由承包人负责，由于供货等承包人原因影响工期进度安排的，所产生的一切后果由承包人承担。施工过程中因违反国家有关规定而发生的罚款等费用由责任人承担。

（19）投标报价应包括招标文件所确定招标范围内相应图纸及工程量清单的全部内容，以及为按招标文件所确定的工期、质量、安全要求，完成上述内容所必须的附属工程、临时工程、机械设备、材料、劳务、技术措施、施工方法、冬雨季施工措施费、夜间施工增加费、工程定位、复测、点交、场地清理费用，有关材料和构件场内外二次搬运费，垃圾的清理外运所有费用(含渣土证费用、城管等部门要求缴纳的渣土处置费），现场安全文明施工措施费，赶工措施费，埋件的现场拉拔检测费用，避雷装置连接，遮封装饰，测试费用，设置防撞设施，安全生产，文明施工，成品保护及工程实施范围内外的单位、个人和其他可能出现的阻挠施工所发生的费用等合同履行过程中可能发生的风险及所需的全部费用。作为一个有经验的承包商，工序施工前应提前预见施工图纸与现行规范有出入或不详之处，并及时向建设单位、发包人书面提出。合同价中包含对原有建筑工程结构及饰面造成破损及损坏部分进行修复,使其恢复原样等所包含的各项费用，竣工结算时一律不再另行支付其费用。

（20）承包人必须认真仔细踏勘施工现场并根据现场情况及本工程特点，并在投标报价时综合考虑多次进出场费、临时设施费、赶工费、多次搬运费、夜间施工增加费、特殊条件下施工增加费、冬雨季施工增加费、已完工程及设备保护费、建筑工人实名制费用、非夜间施工照明费、地上地下设施建筑物的临时保护设施、机械进退场费等，该类措施项目费一次性包定，结算时不作调整。如有已完工程或设备损坏，应按照不低于原设计标准恢复，费用列入报价。

（21）承包人根据施工现场情况及现行规定，自行根据可行的施工方案对措施费自行增加清单进行报价，结算时，除工程变更引起施工方案改变外，承包人不得以招标工程措施项目缺项为由要求新增措施项目，结算时一律不作调整。

（22）承包人应充分考虑开工时间、季节、气候问题对投标报价时的影响，一旦中标，不得提出额外增加费用的要求。

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

（24）承包人必须保护现有房屋、道路、结构物等成品，如有损坏，应按照不低于原设计标准恢复，费用列入报价，结算时不予调整。

（25）本工程纳入施工总承包统一管理，投标报价已包含总承包服务费，由承包人自行考虑、自主报价（不低于扣除暂列金、暂估价后的合同价款的2.5%），进场后双方自行协商。如报价中未包含总承包服务费或报价中总承包服务费不足以支付施工总承包单位收取的总承包服务费，视为已包含在其他报价中。施工总承包提供的总承包服务内容及费用参考《江苏省建设工程费用定额(2014年)》关于其他项目取费标准及规定中对总承包服务费的约定。如承包人与施工总承包单位无法达成一致，承包人必须自行解决并承担所有费用。承包人和施工总承包单位均不得要求建设单位承担任何费用。施工总承包服务费在进度款支付时由总承包单位按进度款同比例扣除。施工总承包服务费的税金由受益人承担。

（26）承包人中标后需由发包人代为缴纳的相关费用以及根据国家、省、市、工程所在地政府及相关部门的规定缴纳有关费用包含在合同价中，发包人不另行给付，费用缴纳的标准承包人自行咨询。

（26）施工总承包单位根据土建交付标准交接，承包人一旦中标不再因上述基层未达到精装修标准而补偿任何费用；报价中须考虑土建交付标准与精装修标准之间的偏差而导致的局部修补费用，在相关子目投标报价中综合考虑，中标后不再另行签证。如碰到墙面不垂直、空鼓、渗漏、顶棚不平整等不满足土建交付标准的，承包人应在进场施工前检查并及时书面通知建设单位及施工总承包单位整改至满足土建交付标准，否则建设单位及施工总承包不会因上述原因给予承包人任何工期或费用补偿。

（26）本工程实施时，项目各楼栋主体结构、室外配套工程同期施工，材料运输可能存在道路中断现象，需采取人力搬运或铺设临时道路等措施，发生的材料多次搬运费用应充分考虑并包含在报价中，施工总承包单位及建设单位不会因上述原因给予投标方任何工期或费用补偿。

（21）垃圾清运费、按要求分次完成各阶段保洁费、室内各类打胶（详见招标文件清单、招标文件附件《工程界面划分》）由承包人自主报价，包含在投标总价中。结算时不再另行支付此费用。

（23）项目工期紧，施工总承包单位与承包人的移交工作会分阶段实施。承包人不得以工作量少为由拒绝接收，相关费用由承包人自行考虑并包含在投标报价内，建设单位、发包人不再额外支付相关费用。

（24）施工现场的材料堆放要整齐，机械停放有序，做到工完料清；遵守环境卫生管理的有关规定，符合清洁卫生要求；施工区域内产生的所有垃圾，统一由精装修单位装袋，并根据垃圾分类要求进行分类后，运输至施工总承包单位指定的垃圾堆放点；交工前，将所有剩余的建筑材料运走或运至发包人指定地点堆放，将所有施工机械和设备从施工场地运走。上述费用包含在投标报价中。

（25）考虑到本工程工期较紧，并且施工中可能会受到季节、气候等的影响。承包人须认真了解施工现场情况，充分考虑施工过程中可能出现的不利因素[如因赶工投入的人工（含节假日等加班工资）、模板、脚手支撑等措施费（含外聘专家咨询费），不同专业交叉作业、成品保护费、临时停电、停水、天气变化、材料到位、道路维护等等]，其所有费用列入投标报价中，工程结算时不作调整。

（26）材料由承包人负责送检，检验试验费的承担按现行有关规定执行，所发生的送检样品的材料费、车旅费等由承包人自行考虑计入投标报价中，结算时一律不作调整。

（27）对于石材、饰面板、玻璃、瓷砖、木地板、成品门、乳胶漆等重要施工环节，承包人应保证材料的色差、工艺统一， 符合国家相关施工标准，石材铺贴及木饰面施工不能存在交接高差(设计有的除外）、裂纹、坏点等工艺缺陷。

（28）承包人所报各种灯具的综合单价应包含灯具及光源的价格、灯位盒与灯具之间的金属软管及连接线。

（29）所有检修孔应采用成品检修孔，具体的位置应结合图纸、现场实际情况、信号放大器、空调等吊顶内的设施设备综合考虑，具体费用由承包人在投标报价中自行考虑，结算时不作调整。

（30）承包人报价中须考虑主材的大面视觉样板制作费用，并考虑施工工艺复杂可能引起的替代样板费用、铺设安装费用。

（31）批量施工前，承包人按建设单位、发包人要求先行施工工序样板、工法样板等，具体详见附件，增加的费用由承包人在投标报价中自行考虑，结算时不作调整。

（32）承包人供应的石材须进行严格的色差控制，保证整体饰面无明显色差。石材厚度不得有负公差，需考虑切边、倒角、磨边、拼花、分缝卡、填缝、勾缝、打胶、打孔、墙面砖背胶处理、石材二遍六面防护、抛光、结晶、镜面处理等；窗台板按节点做法（需考虑墙面开槽、钢针加固等）；墙地砖阴阳角按图纸结合样板房方式处理；费用由承包人考虑在投标报价内，结算时费用不予调整。

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

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

（35）本工程材料的环保等级须符合清单及国家相应的规定，需经复试后使用，承包人须提供经有关资质单位出示的相关检测报告。

（36）承包人须对工程整体进度负责，熟悉精装类各专业工程的具体要求，尤其是对影响整体施工进度的分部分项工程需特别注意，对施工工序中有矛盾的地方进行协调并找出解决办法。

（37）承包人须自行考虑临时设施及施工人员宿舍的搭设与选址，发包人不负责提供场地及临时设施。该部分费用由承包人充分考虑后计入投标报价，结算时不再增加费用。

（38）本工程施工期间，发包人不提供垂直运输支持，承包人需考虑好现场外架、塔吊、人货梯等垂直运输无法及时配合的情况，采取活动架、吊篮、汽车吊、升降机等必要措施确保现场施工正常运转，投标人在合同价格中应综合考虑所有垂直运输、水平运输、多次搬运等费用，结算时不作调整。

（39）成品保护方案详见附件，经建设单位、发包人审核通过后方可实施，相关费用由承包人在投

标报价中自行考虑，结算时不作调整。

（40）示范区施工期间和竣工移交时的精保洁工作及费用由承包人负责，共进行五次精保洁，分别是示范区开放前精保洁、工地开放前精保洁，竣备前精保洁，交付检查前精保洁，交付前精保洁。每次精保洁工作开始均需取得建设单位书面通知，每次精保洁工作结束均需取得建设单位验收认可（认可标准：监理、建设单位、物业公司书面认可即通过），若承包人达不到建设单位或发包人管理标准及要求的，建设单位或发包人有权自行安排保洁公司进行相关精保洁工作，发生的费用在工程款内扣除。

（41）本项目建设单位将聘用第三方服务单位对本工程的质量、安全、管理等行为进行实测实量、测评（评估内容详见招标文件附件《第三方评估体系》），并严格按合同考核，施工单位应积极配合相关检查，充分考虑各项工作内容可能增加的费用，所有费用由投标人自行考虑计入报价。

（42）与其他承包商间的协调、配合、通信关系，由承包人自行解决，确保各分项工程满足设计图纸、验收规范等要求，发生的费用由承包人自行承担，并相互做好成品保护工作，并无条件接受总承包单位的总包管理，建设单位不再另行支付任何涉及工序交叉影响的费用。

（43）承包人应根据市政府办公室《市区扬尘整治“654”专项行动方案》（通政传发〔2020〕39号）、《南通市市区市政和园林工程扬尘治理“654”专项整治行动方案》（通质安监〔2020〕3号）等文件的要求，加强扬尘污染防治工作，严格落实“六个百分百”标准，并将相关费用综合考虑在投标报价中。

（44）承包人严格服从发包人的现场统一管理，禁止将工程的全部或部分再转包或分包给他人实施（劳务除外）；项目部管理人员须按规定配置；依法为员工办理社保、意外伤害保险等；工程款务必专款专用，不得拖欠农民工工资。

（45）建设单位、发包人保留根据整个工程建设的实际情况，对合同工程施工进度进行协调的权力，包括对关键工期的合理调整。在进度协调时，按照发包人进度节点要求，不论任何原因出现赶工，承包人必须采取一切措施赶工，在施工过程中不得向建设单位、发包人提出任何相关的费用要求，赶工措施费由承包人在报价中考虑，结算时不做调整。同时，发包人根据承包人的工程进度、工程质量有权调整承包人的承包工程量，以达到整个工程能按建设单位、发包人的工程节点完工。

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

（47）承包人在施工过程中必须收集变更、签证及所有隐蔽项目的施工全过程影响视频资料以供后期审计使用，在送审结算资料中U盘必须一并提交。所有签证资料必须附有详细影像彩色照片，所摄照片必须有可参照性。如影像资料未能反映签证、掩蔽项目清单或招标文件等列明的工作内容则结算时该项内容不予认可。

（48）承包人须无条件配合本项目智慧工程软件的使用。

（49） 承包人不得拒绝完成建设单位在施工地点范围内变更或要求增加和减少的工程内容。如不接受，招标人有权委托其他单位实施，所产生的费用在中标人工程款中予以双倍扣除，并按50000元/次进行处罚。

（50）本工程的甲供材有：样板房及售楼处会所卫浴洁具、部分石材（维多利亚绿、蓝金沙、蓝色恋人、意境山水），具体详见工程量清单。

①发包人有权视情况更改本工程所有材料的供应方式，承包人不得有异议，并不得为此向发包人提出任何索赔。

②甲供材的卸车由供货人负责集中卸至送货车辆可抵达的发包人指定的施工现场使用人的场地或仓库，场内二次或多次运输、短驳等费用由中标人自行考虑并包含在报价中，保管由甲供材的相应使用人负责。所有甲供货物的数量及完整性双方当场交接完成并办理书面手续，货物的损毁风险在双方交接签字前由供货人负责，交接签字后由接收人负责，所涉及的费用由承包人在合同价格中考虑，发包人对此项费用不予签证。

③甲供材损耗率：石材为 2 %，卫浴洁具为 1 %，超出给定损耗率部分的材料费用由承包人承担，在结算时予以扣减。

（51）本项目空调系统由承包人结合设计图纸及优化要求进行二次优化设计，优化费用包含在合同价格中，结算一律不予调整。优化后的设计图纸、空调室内外机的选用（包括参数、数量、节能效果等）必须经原设计单位、监理单位及招标人确认后方可实施，否则发包人有权要求承包人进行整改，整改仍不能满足的，招标人有权解除合同。空调安装所需的铜管、电线、电管等配件综合考虑在安装费用中，结合点位、管线布置等包干计价，结算时不作调整。

（52）本工程承包人负责将本项目临时样板房的部品部件（包括但不限于厨房电器、卫浴花洒、马桶、厨房龙头等）进行无损拆除并视建设单位要求在实体样板房中进行重新安装。如实际未发生拆除安装事项，则招标人有权扣除相应费用。

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

（54）本工程临时用水由施工总承包人提供接驳点，精装单位根据自身需要设置立管及龙头，设置于公区楼梯间或建筑水管井内，并做好防渗漏保护措施；从接驳点至施工现场的临水管线由精装单位按照总承包人的临水方案要求铺设，相关费用含在合同价格中，结算时不作调整。

（55）本工程施工总承包人每单元提供一个二级电箱接驳点，后续二级电箱由精装单位设置，施工临时照明用电采用 LED 灯具，所有公区部位需设置临时照明，套内根据施工进度视情况布置，从二级配电箱出口位置至施工现场电缆布设，由精装单位按照临电方案要求铺设。相关费用含在合同价格中，结算时不作调整。

（56）本工程精装材料需分类码放整齐、下垫上盖、标识清晰，配备相应的消防器材，堆放区域需采用定型化围栏或围挡进行围合，现场集中材料堆场、临时加工场、各楼栋单元主要出入口等部位安装监控探头（探头必须含夜视功能、分辨率 720p 以上、视频储存时间不低于 60 天），相关费用含在合同

价格中，结算时不作调整。除此之外，若现场堆放材料影响其他单位施工时，经发包人确认并督促进行材料转移堆放地点时，承包人须无条件按照建设单位或发包人的要求进行转运，若超过约定期限未完成，建设单位或发包人有权委托第三方进行转运，转运费用按照实际发生的费用双倍在承包人当期进度款中扣除。

（57）本工程承包人须在合同签订后30日内将工程主要材料选型意向、部品构件二次深化方案报送建设单位、发包人确认，逾期未完成的，建设单位或发包人有权对承包人按2000元/日进行处罚。

（58）根据发包人楼盘示范区开放及销售需求，承包人必须无条件配合发包人楼盘示范区开放及销售的节点，自行判断是否需要采取额外的垂直运输及其他赶工措施，涉及的所有费用由承包人自行考虑在合同价格中，工程结算时不做调整。

（59）承包人须考虑示范区与大区施工因进度计划安排可能产生的间隔，期间所产生的相关费用在合同价格中综合考虑，工程结算时不做调整。

（60）本工程承包人负责项目交付后的成品保护工作，具体要求详见附件，相关费用综合考虑在投标报价中，结算时不予调整。

（61）本工程承包人在项目集中交付后须按发包人要求安排专业团队驻场配合维修事项，并在项目集中交付后45天内完成所有业主报修事项，否则招标人有权按2000元/天进行处罚，同时招标人可另行委托维修单位进行维修，所产生的一切费用由中标人承担。

（62）在本合同履行过程中，承包人应负责本合同项下全部测量、检测、装卸、清理、搬运、施工、维修、保养等工作的安全，由测量、检测、装卸、清理、搬运、施工、维修、保养等工作产生的全部安全责任均应由承包人承担。进一步说，除非发包人过错所致，合同在履行过程中的安全责任及由此所产生的费用均由承包人承担，尤其是测量、检测、装卸、清理、搬运、施工、维修、保养等工作所引起的人员事故及损失，由承包人承担。

（63）招标文件约定的内容均作为本合同的附件。

附件

协议书附件：

附件 1：工程质量保修书

附件 2：安全生产合同

附件 3：关于禁止违法转包、违法分包及挂靠等违法行为的协议

附件 4：廉洁协议

附件 5：不拖欠农民工工资的承诺

附件 6：施工界面划分

附件 7：工程技术规范

附件 8：成品保护管理规定

附件 9：安全文明实施标准

附件 10：工程签证管理制度

附件 11：图纸会审要求

附件 12：工序样板分类及实施内容要求

附件 13：工程款支付申请表

附件 14：农民工工资管理办法

附件 15：工程现场材料管理实施标准

附件 16：工程现场消防管理实施标准

附件 17：工程部检查表

附件 18：工程结算送审资料的内容及相关要求

附件 19：建设单位空调内机库存表

附件 20：交付后成品保护要求

附件 21：第三方评估体系

附件 22：示范区精装范围

附件 1：

工程质量保修书

发包人(全称)：_____

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R25013 地块建设项目精装修工程 （工程全称）签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规定和合同约定，承担工程质量保修责任。

具体保修的内容，双方约定如下：

二、质量保修期

根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质量保修期如下：

1．地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的工程合理使用年限；

2．屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗为 5 年；

3．装修工程为 2 年；

4．电气管线、给排水管道、设备安装工程为 2 年；

5．供热与供冷系统为 2 个采暖期、供冷期；

6．住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为 2 年；

7．其他项目保修期限约定如下： 本工程保修期为 2 年 。

质量保修期自集中交房小业主签收之日起计算。

三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为 **二十四** 个月，缺陷责任期自集中交房小业主签收之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自集中交房期间小业主签收之日起算。

四、质量保修责任

1．属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起 24 小时内派人保修。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．因承包人原因致使工程在设计使用期内造成人身和财产损害的，承包人应承担损害赔偿责任。

5.质量保修完成后，由发包人组织验收。

五、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担，工程质量保修金为最终确认结算价的3%。

六、双方约定的其他工程质量保修事项：

（1）工程保修期内，承包人委托一名代表专职处理本工程的维修工作。

（2）本合同约定的质量保修金银行利率为0。

（3）承包人实施工程质量保修须遵守有关规定。

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

本工程质量保修书，由施工合同发包人、承包人双方在竣工验收前共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

发包人(公章)：　　承包人(公章)：

法定代表人(签字或盖章)：　　法定代表人(签字或盖章)：

年　月　日　　年　月　日

附件 2：

安全生产合同

为在_____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“甲方”）与承包人___（以下简称“乙方”）特此签订安全生产合同：

一、甲方职责

1.严格遵守国家有关安全生产的法律法规，认真执行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.组织对乙方施工现场安全生产检查，监督乙方及时处理发现的各种安全隐患。

二、乙方职责

1.严格遵守国家有关安全生产的法律法规及建筑工程有关安全生产的规定，认真执行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，必须熟悉和遵守本条款的各项规定，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负责人到生产工人（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。项目负责人是安全生产的第一责任人。现场设置的安全机构，应按施工人员的 1%～3%配备安全员，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.乙方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.乙方必须具有劳动安全管理部门颁发的安全生产证书，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。对于从事电气、起重、建筑登高架设作业、锅炉、压力容器、焊接、机动车船艇驾驶、爆

破、潜水、瓦斯检验等特殊工种的人员，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，项目负责人必须承担管理责任。

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；乙方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。项目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.所有施工机械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.乙方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》以及其它有关规定，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。

三、违约责任

如因甲方或乙方违约造成安全事故，将依法追究责任。

本合同作为合同附件，正本和副本份数与建设工程施工合同的约定相同。由双方法定代表人或其授权的代理人签署与加盖公章后生效，全部工程交工验收后失效。

（以下无正文）

发包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

地　址：

年　月　日

承包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

地　址：

年　月　日

附件 3：

关于禁止违法转包、违法分包及挂靠等违法行为的协议

发包人：_____

承包人：_____

为保证本项目顺利实施，按期完成本项目既定的安全、质量、进度、投资、廉政目标，有效避免违法转包、违法分包及挂靠等违法行为，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国民法典》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律法规，以及住房和城乡建设部 2019 年 1 月制定的《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》，特制定本协议。

一、定义

本协议所称转包，是指承包单位承包工程后，不履行合同约定的责任和义务，将其承包的全部工程或者将其承包的全部工程肢解后以分包的名义分别转给其他单位或个人施工的行为。

本协议所称挂靠，是指单位或个人以其他有资质的施工单位的名义承揽工程的行为。承揽工程，包括参与投标、订立合同、办理有关施工手续、从事施工等活动。

本协议所称违法分包，是指承包单位承包工程后违反法律法规规定，把单位工程或分部分项工程分包给其他单位或个人施工的行为。

二、转包行为的认定

存在下列情形之一的，应当认定为转包，但有证据证明属于挂靠或者其他违法行为的除外：

1. 承包单位将其承包的全部工程转给其他单位（包括母公司承接建筑工程后将所承接工程交由具有独立法人资格的子公司施工的情形）或个人施工的；

2.承包单位将其承包的全部工程肢解以后，以分包的名义分别转给其他单位或个人施工的；

3.施工总承包单位或专业承包单位未派驻项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人等主要管理人员，或派驻的项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人中一人及以上与施工单位没有订立劳动合同且没有建立劳动工资和社会养老保险关系，或派驻的项目负责人未对该工程的施工活动进行组织管理，又不能进行合理解释并提供相应证明的；

4.合同约定由承包单位负责采购的主要建筑材料、构配件及工程设备或租赁的施工机械设备，由其他单位或个人采购、租赁，或施工单位不能提供有关采购、租赁合同及发票等证明，又不能进行合理解释并提供相应证明的；

5.专业作业承包人承包的范围是承包单位承包的全部工程，专业作业承包人计取的是除上缴给承包单位“管理费”之外的全部工程价款的；

6.承包单位通过采取合作、联营、个人承包等形式或名义，直接或变相将其承包的全部工程转给其他单位或个人施工的；

7.专业工程的发包单位不是该工程的施工总承包或专业承包单位的，但建设单位依约作为发包单位的除外；

8.专业作业的发包单位不是该工程承包单位的；

9.施工合同主体之间没有工程款收付关系，或者承包单位收到款项后又将款项转拨给其他单位和个人，又不能进行合理解释并提供材料证明的。

三、挂靠行为的认定

存在下列情形之一的，属于挂靠：

1.没有资质的单位或个人借用其他施工单位的资质承揽工程的；

2.有资质的施工单位相互借用资质承揽工程的，包括资质等级低的借用资质等级高的，资质等级高的借用资质等级低的，相同资质等级相互借用的；

3.本办法第二条第 3 至 9 项规定的情形，有证据证明属于挂靠的。

四、违法分包行为的认定

存在下列情形之一的，属于违法分包：

1.承包单位将其承包的工程分包给个人的；

2.施工总承包单位或专业承包单位将工程分包给不具备相应资质单位的；

3.施工总承包单位将施工总承包合同范围内工程主体结构的施工分包给其他单位的，钢结构工程除外；

4.专业分包单位将其承包的专业工程中非劳务作业部分再分包的；

5.专业作业承包人将其承包的劳务再分包的；

6.专业作业承包人除计取劳务作业费用外，还计取主要建筑材料款和大中型施工机械设备、主要周转材料费用的。

五、双方的约定

1.发包人不得有违法发包行为；

2.承包人不得有违法转包、违法分包、挂靠行为。

六、乙方的义务

乙方应主动提供没有违法转包、违法分包、挂靠行为的所有证明材料，包括但不限于：

6.1 所有合同约定人员的社保资料，并提供查询办法供发包人核实。应在合同签订后一周内提供。

6.2 所有专业分包、材料采购及劳务分包的合同；应在分包合同签订后一周内提供。如有涉及商业秘密，可以隐藏处理。

6.3 所有与专业分包单位、主要材料供应单位及劳务分包单位、劳务人员的资金往来证明。上述所有的资金往来均应由承包人单位直接发生资金往来；应在资金支付后一周内提供。

七、违约责任

7.1 一旦发现承包人有违法转包、违法分包及挂靠等违法行为：承包将承担下述违约处罚。

（1）扣除本合同所有履约保证金。

（2）扣除本合同总价的 20%作为违约金处罚。

（3）发包人有权对已完成工程量不予结算。

（4）对发包人造成的损失由承包人承担。

7.2 一旦发现承包人有违法转包、违法分包及挂靠等违法行为，发包人将对承包人及相关违法人员列入黑名单，不得在发包人、建设单位及关联单位参与任何工程项目。

7.3 一旦发现承包人有违法转包、违法分包及挂靠等违法行为，发包人将对承包人及相关违法人员上报上级主管部门。

发包人：（公章）	承包人：（公章）
地　址：	地　址：
法定代表人或其委托代理人：（签字）	法定代表人或其委托代理人：（签字）
电　话：	电　话：
年　月　日	年　月　日

附件 4：

廉 洁 协 议

甲方（发包人）：_____

乙方（承包人）：_____

为了在工程建设中保持廉洁自律的风气，防止各种不正当行为的发生，根据国家和省、市有关建设工程承发包和廉政建设的各项规定，结合工程建设的特点，特订立本协议如下：

一、甲、乙双方应当自觉遵守国家、省、市关于建设工程承发包工作规则以及有关廉政建设的各项规定。

二、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

三、甲方工作人员应保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应当由个人支付的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

五、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

六、甲方工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方工程有关的材料设备供应、工程分包等经济活动。

七、乙方应当通过正常途径开展相关业务工作，不得为获取某些不正当利益向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

八、乙方不得为谋取利益擅自与甲方工作人员就工程承包、工程费用、材料设备供应、工程量变动、工程验收、工程质量问题处理等进行私下商谈或者达成默契。

九、乙方不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性娱乐场所娱乐。

十、乙方不得为甲方单位和个人购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

十一、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方领导或者甲方上级单位举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉洁协议的乙方，在同等条件下给予承接后续工程的优先邀请投标权。

十二、乙方在工程实施中必须守法经营。如乙方（含承包人的相关人员）被纪检部门查实存在违纪行为的，甲方将扣减乙方合同额的 1%作为违约金；如果乙方（含承包人的相关人员）被司法机关查实认定有犯罪行为的，甲方将扣减乙方合同额的 2%作为违约金。

十三、本廉洁协议作为_____的附件，与工程施工合同具有同等法律效力。经协议双方签署后立即生效。

甲方：　　乙方：

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）

签约日期：2026 年 ___月__日

附件 5：

不拖欠农民工工资的承诺

致：_____

我单位_____在工程施工招标中,有幸中标,在这项工程的实施过程中,我们除响应本项目招标文件的所有条款、履行合同内容外,并郑重承诺：

1、在项目实施过程中,我单位将根据工程进度,及时支付农民工工资,不从农民工工资中扣留质保金等其他费用,同时也不以工程变更或计量支付未批复为借口延期支付农民工工资。如果项目资金不能及时到位,我单位将用自有流动资金及时支付农民工工资,避免恶意拖欠。

2、解决好农民工食宿问题,确保食堂卫生,住宿整洁。

3、我单位承诺在发包方指定的银行开设该项目“农民工工资专用账户”,用于该项目已实名登记的农民工工资发放,实行工程项目人工费用与其他工程款分账管理,每笔工程款支付时由发包人直接将 20%的应支付的工程款汇至“农民工工资专用账户”。

4、我单位若拖欠民工工资引起民工上访事件,发包人将有权无条件地暂停支付当期工程进度款用于支付民工工资,或启用履约保证金以及发包人应付我单位的任何款项用于支付民工工资。我单位因拖欠货款工程款而使其直接向发包人追索价款或到发包人处、政府滋生事端的,我单位应向发包人支付本合同价款 1%的违约金,发包人有权启用履约保证金或动用发包人应付我单位的任何款项支付货款或工程款。我单位出现拖欠工资等债务纠纷或在现场产生公害等不正当行为,或发生其它给发包人造成不便或影响公众形象,则每出现一次上述情况,我单位应向发包人支付人民币 2 万元的违约金。若违约金无法弥补发包人的损失，我单位应赔偿发包人的经济损失,即使这种不正当行为或违约是在工程竣工之后发现。

5、发包人将定期或不定期对我单位施工期间的农民工工资发放进行调查,每调查发现一次我单位及其下属分包人拖欠民工工资以及拖欠分承包人、供应商等单位和人员债务,我单位应向发包人支付 2-5 万元/次的违约金,具体金额由发包人确定。

承诺单位（盖章）

法人代表(签字)

年　月　日

注：中标人于签订合同前三个工作日内必须向业主提供该承诺书原件，否则业主有权取消投标人中标资格。

第五章 工程量清单

第六章 发包人要求

一、基本要求

1.项目概况与基本目标。

2.性能与功能要求。

3.工程范围与工作界面。

4.设计要求。

5.技术标准、规范与规格。

6.国家标准、行业标准、工程所在地的地方标准以及相应的规范、规程等要求。

7.材料与设备技术要求。

8.施工工艺与质量要求。

9.试验、检验与验收。

10.竣工交付与培训。

11.质量保修。

12.其他：___/__。

二、特殊要求：

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

按招标文件要求执行。

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

按招标文件要求执行。

3.特殊管控要求：如扬尘、噪音、建筑垃圾减量化等，需提出具体的实施要求。

按招标文件要求执行。

注：属于承包人自行采购的主要材料、设备，招标人可以在招标文件中提出材料、设备的技术标准或者质量要求，也可以推荐 3 个以上符合拟招标项目的技术标准或者质量要求的不同厂家品牌的产品供投标人参照选择。招标文件中不得规定投标人只能选择招标人推荐的厂家品牌的产品。投标人可以在投标时明确所选的厂家品牌的产品，也可以在投标时承诺使用招标人推荐的厂家品牌的产品并在合同履行过程中进行选择。投标人选择推荐的厂家品牌以外的产品的，应当满足招标文件中提出的技术标准和质量要求。具体要求招标人应当在招标文件中明确。

第七章 发包人提供的资料

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

现场条件

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

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

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

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

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

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

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

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

2.地质与勘察资料：岩土工程勘察报告。

3.设计文件与技术要求：随本招标文件同时发布电子图纸。

4.项目批准与许可文件。

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

6.国家标准、行业标准、工程所在地的地方标准以及相应的规范、规程等要求。

7.合同及相关商务文件：合同条件（草案）；发包人制定的现场管理、质量管理、安全文明、

信息报送等具体规定。

8. 其他：__/__。

第八章 投标文件格式

目 录

一、封面

二、投标函

三、法定代表人资格证明

四、授权委托书

五、共同投标协议（如有）

六、承诺书

七、施工组织设计

八、拟分包项目计划表（如有）

九、资格审查资料

十、投标保证金凭证

十一、已标价工程量清单

十二、业绩资料

十三、其他材料

一、封面

_____（项目名称）___（标段）施工招标

投　标　文　件

项目编号：_____

标段编号：_____

投标人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或印章）

_____年_____月_____日

二、投标函

第一阶段投标函（适用于两阶段开评标项目）

_____（招标人名称）：

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

2.我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形。

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

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

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

6.如我方中标：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

（3）我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同工程。

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

7. _____。

投 标 人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或印章）

日期：_____年_____月_____日

第二阶段投标函（适用于两阶段开评标项目）

_____（招标人名称）：

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

2. _____。

投 标 人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或印章）

日期：_____年_____月_____日

三、法定代表人身份证明

法定代表人身份证明

投标人单位名称：_____

投标人单位地址：_____

姓　　名：_____　　性　　别：_____

年　　龄：_____　　职　　务：_____

系_____（投标人单位名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：_____（盖单位公章）

_____年_____月_____日

四、授权委托书

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人单位名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）（身份证号码：_____）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）施工投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

代理人：_____性别：_____年龄：_____

代理人单位：_____部门：_____职务：_____

投标人：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或印章）

_____年_____月_____日

五、共同投标协议（如有）

共同投标协议

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

1._____（某成员单位名称）为_____（联合体名称）牵头人。

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

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

4.联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____

_____

_____

_____

_____。

5.其他约定：_____

_____

_____

_____

_____。

6.本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

7.本协议书一式___份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或印章）

成员一名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或印章）

成员二名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或印章）

_____年_____月_____日

六、承诺书

诚信承诺书

南通建交建筑工程有限公司：

我方已认真阅读了本项目的招标文件，现就本次投标，作出如下承诺：

1. 我方拟派项目负责人_____无在建工程，如果我方经本工程评标委员会评定为中标候选人，在公示期间被他人举报并经核实，确认拟派项目负责人有在建工程，且不符合招标文件的规定，你方即可取消我方中标候选人资格，并同意投标保证金不予退还。

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

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

4.我方承诺：⑴遵守指令、不擅离职守。我方委托代理人将坚持全程参加开评标会议，积极响应招标人的指令和操作要求，不擅离职守，始终保持通讯顺畅，因我方原因导致 10 分钟内无法与管理端建立起联系的，即视为放弃交互的权利，我方认可招标人的处置决定，接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。⑵确保设施、设备工况良好。我方将负责提前检查电力供应、网络环境和远程开标会议有关设施、设备的稳定性和安全性，因我方原因导致无法完成投标或者不能进行现场实时交互的，均由我方自行承担一切后果。

5.我方承诺不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

6.我方承诺不存在围标串标、借资质挂靠、恶意竞标等违法违规行为。

7.如我方中标：

⑴我方承诺在收到中标通知书后，在招标文件规定的期限内与你方签订合同。

⑵我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

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

投 标 人：（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

年 月 日

远程参与开标会议诚信承诺书

致：南通建交建筑工程有限公司、南通市公共资源交易中心

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

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

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

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

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

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

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

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

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

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

承诺单位（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

年　月　日

现场踏勘承诺函

致：（招标人）：

依据贵单位（招标项目名称）(标段名称） 招标文件的要求。我方已于2026年月日对该项目进行了现场勘察，现就现场勘察情况做如下承诺:

1、经现场勘察，我方已熟悉与该项目相关的服务范围、现场环境、周边环境等所有情况。

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

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

4、我方一旦被评为第一中标候选人，承诺自中标候选人公示发布之日起7日内按招标文件要求提供材料样板小样，材料样板小样须满足建设单位、招标人要求并得到招标人确认；一次送样未合格的材料须在5日内二次送样并经建设单位及招标人确认合格。如未按上述要求提供材料样板小样或第一次送样不合格后，第二次送样仍未将不符合招标人要求的材料样板小样调整修改到位并经建设单位、招标人确认的，招标人有权取消其中标人资格，且我单位自愿放弃中标资格。

5、我方承诺一旦中标，在后期施工中按照样品等级与档次、招标文件材料技术标准、图纸及清单要求供货并施工；否则招标人有权在工程款中扣除相应费用，我方将承担因此对招标人造成的一切损失。

承诺单位（盖章）

年 月 日

七、施工组织设计（如有）

施工组织设计

由投标人根据需要自行对施工组织设计内容进行编制。

八、拟分包项目计划表（如有）

拟分包项目计划表

分包人名称		地 址	
法定代表人		电 话	
营业执照号码		资质等级	
拟分包的工程项目	主 要 内 容	预计造价或比例	已经做过的类似工程

九、资格审查资料

（一）投标人基本情况表

投标人基本情况表（含附件）

<table>
<tr><td>投标人名称</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td>注册地址</td><td colspan="3"></td><td>邮政编码</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">联系方式</td><td>联系人</td><td colspan="2"></td><td>电 话</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>传 真</td><td colspan="2"></td><td>网 址</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>组织结构</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td>法定代表人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td></td><td>电话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>技术负责人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td></td><td>电话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>成立时间</td><td colspan="2"></td><td colspan="6">员工总人数：</td></tr>
<tr><td>企业资质等级</td><td colspan="2"></td><td rowspan="8">其中</td><td colspan="2">项目负责人</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>营业执照号</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">高级职称人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>安全生产许可证号</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">中级职称人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>信用手册</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">初级职称人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>开户银行</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">技 工</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>账号</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>经营范围</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="8"></td></tr>
</table>

说明：

1.投标人编制投标文件时，应将（投标人须知前附表 3.1.1 款规定的材料）作为本表的附件。

（二）项目负责人简历表

项目负责人简历表

姓　名		年 龄		身份证号码	
职　称		职 务			
建造师专业等级					
学历			所学专业		
参加工作年限			从事项目负责人年限		
近年来完成的类似项目情况					
项目名称	建设规模	开、竣工日期	项目描述	合同价	其他说明

说明：

1.投标人编制投标文件时，应将项目负责人（投标人须知前附表 3.1.1 款规定的材料）作为本表的附件。

（三）近年完成的类似项目情况表

近年完成的类似项目情况表

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

说明：

1.近年来完成的类似项目情况包括企业和项目负责人业绩；

2.投标人编制投标文件时，应将表中所填类似工程的（投标人须知前附表 3.1.1 款规定的材料）作为本表的附件；

3.（投标人须知前附表 3.1.1 款规定的材料）等从**江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中**获取。

（四）其他情况

具体要求见招标文件要求。

（五）投标人认为需要的其他材料

投标人认为需要提交的其他资格审查材料。

十、投标保证金凭证

见索即付投标保函（如采用）

我行编号：_____

开立日期：_____ 年 _____ 月 ___ 日

致：南通建交建筑工程有限公司（以下简称“贵方”）

地址：崇川区通甲路与文秀交叉口往北 260 米

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

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

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

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

3、投保人与其他投标人串通参与投标的；

4、法律法规及招标文件规定的其他应当不予退还投标保证金情形的。

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

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

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

本保函不可转让，我行对贵方之外任何第三人不承担责任。

签发日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

十一、已标价工程量清单

十二、业绩资料

业绩资料

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

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

十三、其他材料（含定标材料）

其他材料