

泰州市房屋建筑和市政基础设施项目
工程总承包招标文件示范文本
(2023 年版)

使用说明

一、《泰州市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标文件示范文本(2021年版)》(以下简称《工程总承包招标文件》)。适用于泰州市国有资金占控股或者主导地位的房屋建筑和市政基础设施项目采用工程总承包模式进行招标的项目。

二、《工程总承包招标文件》用相同序号标示的章、节、条、款、项、目，供招标人和投标人选择使用；以空格标示的系由招标人填写的内容，招标人应根据招标项目具体特点和实际需要具体化，无需填写的在空格中用“/”标示；以“□”标识的，由招标人根据具体特点和实际需要勾选。

三、招标人按照《工程总承包招标文件》第一章“招标公告”的格式发布招标公告后，将实际发布的招标公告编入招标文件中，作为投标邀请，并同时注明发布媒介名称。

四、《工程总承包招标文件》第二章“投标人须知”正文和前附表，除以空格标示的由招标人填空的内容、选择性内容和可补充内容外，均应不加修改地直接引用。填空、选择和补充内容由招标人根据国家 and 地方有关法律法规的规定以及招标项目具体情况确定。

五、《工程总承包招标文件》第三章“评标办法”，分综合评估法和评定分离法。综合评估法包括可行性研究完成后、方案设计完成后、初步设计完成后、专业工程等四种方法。招标人根据招标项目的具体特点和实际需要选择使用，具体评审因素的评审标准、分值和权重等由招标人根据有关规定和招标项目具体情况确定。

第三章“评标办法”前附表应列明全部评审因素和评审标准，并在本章(前附表及正文)标明投标人不满足其要求即导致投标被否决的全部条款。

六、《工程总承包招标文件》第四章“合同条款及格式”由招标人参照住房和城乡建设部、国家市场监督管理总局印发的《建设项目工程总承包合同（示范文本）》（GF-2020-0216）以及招标项目具体情况自行编制。

七、《工程总承包招标文件》第五章“报价清单”及第六章“发包人要求”由招标人根据招

标项目具体特点和实际需要编制。

八、《工程总承包招标文件》第七章“发包人提供的资料”由招标人根据招标项目具体特点和实际需要编制，并与一至六章内容相衔接。

九、《工程总承包招标文件》，将根据实际执行过程中出现的问题及时进行修改。各使用单位或个人对《工程总承包招标文件》的修改意见和建议，可向泰州市住建局招投标与造价管理处反映。

莲溪湖 2 号、3 号地块开发项目代建代销+EPC
工程总承包招标

招标文件

标段编号：A3212811886000061001001

招 标 人：兴化市昇禾置业有限公司(盖单位章)

招标代理机构：兴化国投项目管理有限公司(盖单位章)

2025 年 07 月 27 日

目录

第一章招标公告	1
1. 招标条件	1
2. 项目概况与招标范围	1
3. 投标人资格要求	3
4. 招标文件的获取	5
4. 招标文件的获取	3
5. 投标截止时间	5
6. 评标办法	5
7. 发布公告的媒介	5
8. 联系方式	6
第二章 投标人须知	7
投标人须知前附表	7
投标人须知	34
1 总则	34
1.1 项目概况	34
1.2 资金来源和落实情况	34
1.3 招标范围、计划工期和质量要求	34
1.4 投标人资格要求	34
1.5 费用承担和设计成果补偿标准	35
1.6 保密	36
1.7 语言文字	36
1.8 计量单位	36
1.9 踏勘现场	36
1.10 分包	36
1.11 偏离	36
1.12 知识产权	36
1.13 同义词语	36
2 招标文件	36
2.1 招标文件的组成	36
2.2 招标文件的澄清	37
2.3 招标文件的修改	37
2.4 最高投标限价	37
3 投标文件	38
3.1 投标文件的组成	38
3.2 投标报价	38
3.3 投标有效期	38
3.4 投标保证金	38
3.5 备选投标方案	39
3.6 资格审查资料	39
3.7 投标文件的编制	40
4 投标	40
4.1 投标文件备份的密封和标记	40
4.2 投标文件的递交	40
4.3 投标文件的修改与撤回	41
5 开标	41
5.1 开标时间、地点和投标人参会代表	41
5.2 开标程序	41

5.3 特殊情况处理	41
6 评标	42
6.1 评标委员会	42
6.2 评标原则	42
6.3 评标	42
6.4 评标结果（定标候选人）公示	42
7 合同授予	42
7.1 定标方式	42
7.2 中标通知、中标候选人公示及中标结果公告	43
7.3 履约保证金	43
7.4 签订合同	43
8 纪律和监督	44
8.1 对招标人的纪律要求	44
8.2 对投标人的纪律要求	44
8.3 对评标委员会成员的纪律要求	44
8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求	44
8.5 异议与投诉	44
9 解释权	45
10 招标人补充的其他内容	45
第三章评标办法	46
评标办法前附表	46
综合评估法	48
1. 评审标准	51
1.1 初步评审标准	51
1.2 详细评审标准	51
2. 评标程序	51
2.1 第一阶段评审	51
2.2 第二阶段评审	52
2.3 投标文件的澄清和补正	54
2.4 推荐中标候选人	55
第四章合同条款及格式	56
专用合同条件附件	74
第五章 报价清单	83
1. 报价清单综合说明	83
2. 设计计价原则：	83
3. 施工计价原则：	83
4. 采购计价原则：	83
5. 其他说明：	83
第六章 发包人要求	84
第七章发包人提供的资料	84
第八章投标文件格式	85
一、投标函及投标函附录	87
二、法定代表人身份证明	89
三、授权委托书	90
四、联合体协议书	91
五、投标保证金	92

六、资格审查资料.....	93
七、项目管理机构.....	95
八、拟再发包（分包）计划表.....	98
九、经济标.....	100
十、技术标.....	103
十一、诚信投标承诺书.....	105
十二、其他资料.....	106

第一章招标公告

项目编号：A3212811886000061

1. 招标条件

本招标项目莲溪湖 2 号、3 号地块开发项目已由兴化市数据局以关于同意兴化市莲溪湖 2 号、3 号地块开发项目核准的批复（兴数核发[2025]10 号）批准建设，招标人为兴化市昇禾置业有限公司，招标代理机构为兴化国投项目管理有限公司，建设资金来自自筹。项目已具备招标条件，现对莲溪湖 2 号、3 号地块开发项目代建代销+EPC 工程总承包进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

- 2.1 建设地点：项目位于南亭路北侧，桃李园项目东西两侧，占地约 93 亩
- 2.2 建设规模：商品住宅开发及相关配套
- 2.3 招标范围及标段划分

标段编号	标段名称	发包内容	合同估算价（万元）	计划工期
A321281188 6000061001 001	莲溪湖 2 号、3 号地块开发项目代建代销+EPC 工程总承包	包括但不限于红线范围内的地勘、初步设计、工程施工图设计、施工图预算编制、工程施工、安装调试直至竣工验收合格整体移交及缺陷责任期内的保修，以及代建、代销等总承包项目的全部内容。具体参考招标人提供的资料：实施区域红线图、设计任务书、可行性研究报告（其中红线图、设计任务书以主管部门出具的相关成果为准）。	41281.78	865 天

- 2.4 付款方式：（1）**项目管理费**：合同签订后支付 200 万元；（2）取得所有地块工程规划许可证后支付管理费的 10%；工程施工许可证领取后支付项目管理费的 15%；（3）所有地块土建±0.00 完成后支付项目管理费的 15%；（4）土建主体工程结项后支付项目管理费的 20%；（5）所有地块外架拆除完成后支付项目管理费的 10%；（6）所有地块工程竣工五方验收合格后支付项目管理费的 10%；（7）尾款待考核期满后，按照暂定销售额（即 86000 万元）*中标费率结清。
- （2）**品牌使用费**：项目开盘后，按照实际合同销售额×品牌使用费费率，按季度支付。
- （3）**营销管理费**：合同签订后支付 100 万元额度，取得施工许可证后的 3 个月，每月支付 150 万元额度用于前期营销支出，开盘销售后，每季度按实际回款及中标费率支付营销费，已支付前期费用在不影响项目实际营销预算的情况下，分 4 期优先从应付每季度营销费中扣除。营销

管理费每季度预算由代建代销单位报我司审批后执行。

(4) **设计费：**规划方案批复后付至设计费合同价的 20%；所有地块建筑施工图通过审查并取得图审合格证后付至合同价的 55%；所有专项施工图审查通过后并取得图审合格证后，付至合同价的 70%；工程竣工验收合格、竣备后付至设计费合同价的 95%；工程结算审计完成后付至设计费结算总额 100%。

(5) **施工（含采购）费：**

5.1 为保障农民工工资按时足额支付，本工程人工费由建设单位按月拨付至施工单位农民工工资专用账户。每月 10 日前施工方须将上月已完工程的人工费报建设单位审核，建设单位在当月的月底前付清上个月的人工费，最终支付的人工费总额不得超过合同范围内所有工作中所含人工费总额。

5.2 安全文明措施费单独支付条款：合同签订后一个月内，预付安全文明施工费总额（含规费、税金）的 50%；其余费用按照施工进度支付。

5.3 工程款支付条款：1) 预付款：合同签订进场后向承包人预付合同价的 10%（含应预付的安全文明施工措施费）；预付款的扣回从工程进度款支付始起扣，共分 2 次扣回，每次扣回预付款金额的 50%；如遇当期进度款金额（扣除当期应支付的农民工工资后）不足以扣回对应预付款的，可延至下一期扣回。工程进度款：土建±0.00 完成付至通过已验收工程价款的 80%（按照监理、跟踪审计、代建、建设单位审核结果）；±0.00 至主体施工完成期间按季度支付已完成工程价款的 80%（按照监理、跟踪审计、代建、建设单位审核结果）；主体施工完成并通过验收付至已完成工程价款的 80%（按照监理、跟踪审计、代建、建设单位审核结果）。3) 工程竣工验收合格后付至已完成工程价款的 80%；4) 竣工验收备案完成满一年后付至竣工结算审定价的 97%，剩余 3%质保金待质保期满后一次性付清（无息）。已拨付的人工费用在每次应付工程款中直接扣减。5) 承包人如有违约行为，其按照法律规定或本协议约定应承担的违约金、赔偿金、罚款、损失等发包人有权直接从应支付承包人的款项中扣除，承包人不得以此主张发包人未足额支付进度款、工程款，承包人对此理解并无任何异议。承包人不得以此为由拒绝或者延期履行本合同。

5.4 付款补充说明：每次节点付款均扣除已拨付的农民工工资、安全文明措施费、专业工程暂估价等，本工程所涉及款项皆不计取利息。

(6) **销售考核：**

项目销售期为 2 年，自首次开盘之日起，2 年内住宅去化率达到 80%及以上认定为完成销售目标。自项目首次开盘销售满 2 年，如销售目标完成，剩余未售住宅按照过去 12 个月实现的平均售价的 8 折计算销售收入。如完成去化率 50%，但销售目标未完成，剩余未售住宅按照过去 12 个月实现的平均售价的 6.5 折计算销售收入。如完成去化率不足 50%，剩余未售住宅不计入销售收入。

超额收益分配：如完成销售目标，季度内可售住宅已售均价以地上产权面积为基数时（不含

活动室和车位面积)达到【19500】元/m²,计提超额收益,按季度结算,于每季度结束后10日内支付给代建单位(样板房销售不列入超额收益计算):

代建单位分配比例	已售均价(元/m²)
25%	[19500, 20000]
35%	[20000, + ∞]

3. 投标人资格要求

3.1 投标人资质条件:

- (1) 具备/及以上资质;
- (2) 具备有效的营业执照;

3.2 投标人拟派项目负责人资格: /

3.3 投标人及拟派总承包项目经理、设计负责人应具备的要求:

(1) 投标人(含采用联合体形式投标的投标人)资质须同时满足下列①、②、③要求:

①投标人(投标人采用联合体形式参加投标的,投标人资质按照联合体协议约定的分工认定,其中负责代建代销全周期管理的单位其资质须符合本项要求)房地产开发企业资质:具备房地产开发企业二级及以上资质;

②投标人(投标人采用联合体形式参加投标的,投标人资质按照联合体协议约定的分工认定,其中负责设计的单位其资质须符合本项要求)设计资质:具备【工程设计综合甲级资质或建筑行业设计乙级资质或建筑行业(建筑工程)专业设计乙级】及以上资质;

③投标人(投标人采用联合体形式参加投标的,投标人资质按照联合体协议约定的分工认定,其中负责施工的单位其资质须符合本项要求)施工资质:具备【施工总承包·建筑工程·建筑工程二级】及以上资质;

(2) 投标人中的施工企业具备有效的建筑施工企业安全生产许可证;

(3) 投标人拟派总承包项目经理应当具有有效的一级注册建筑师资格或一级注册建造师(建筑工程专业),无在建工程,且为代建代销全周期管理单位(即负责代建代销全周期管理的单位)正式员工;

(4) 项目施工负责人具备有效的一级注册建造师建筑工程专业且具有安全生产考核合格证书B证,且在本施工单位注册;

(5) 投标人拟派设计负责人应当具有有效的一级注册建筑师资格,且为设计单位(即负责设计的单位)正式员工;

(6) 总承包项目经理、项目施工负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业,

包括但不限于以下情形：

- ①同时在两个及以上单位签订劳动合同或交纳社会保险；
- ②将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。
- ③在其他企业担任法定代表人。

（7）投标人（含成员单位）为拟派总承包项目经理、项目施工负责人、设计负责人及项目管理机构人员（如有）缴纳的养老保险（时间要求：2025 年 4 月-2025 年 6 月内任意一个月，其他要求：应载明缴费单位名称、姓名、缴费时间，并盖有社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，不能提供养老保险缴纳证明的高等院校、科研机构、军事管理、事业单位等的人员、须由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料），退休人员（不超过 65 岁）提供退休证明以及劳务关系证明（如劳务合同等）。

（8）工程总承包项目经理可兼任项目施工负责人，不可兼任设计项目负责人。

3.4 业绩要求

（1）工程总承包项目经理应当具有以下类似工程业绩之一：

（A）工程总承包业绩要求：以工程总承包项目经理身份承担过单项合同建筑面积在 5 万平方米（含）以上的住宅类总承包业绩；

（B）设计业绩要求：以设计负责人身份承担过单项合同建筑面积在 5 万平方米（含）以上的住宅类设计业绩；

（C）施工业绩要求：以施工负责人身份承担过单项合同建筑面积在 5 万平方米（含）以上的住宅类施工业绩；

（D）代建代销业绩要求：以项目负责人身份承担过单项合同建筑面积在 5 万平方米（含）以上的住宅类代建代销业绩；

业绩有效期自 2020 年 1 月 1 日起至招标公告发布之日止（施工业绩、代建代销业绩和工程总承包业绩以竣工验收佐证资料中载明的竣工验收日期为准；设计业绩以设计合同签订的时间为准；面积以竣工验收证明上载明的数值为准）；证明材料详见投标人须知前附表 10.5 项要求。

（2）投标人应当具有以下类似工程业绩之一：

（A）工程总承包业绩要求：无

（B）设计业绩要求：无

（C）施工业绩要求：无

业绩有效期自 年 月 日起至招标公告发布之日止（施工业绩和工程总承包业绩以竣工验收佐证资料中载明的竣工验收日期为准；设计业绩以设计合同签订的时间为准；面积以竣工验收证明上载明的数值为准）；证明材料详见投标人须知前附表 10.5 项要求。

注：如果投标人采用非联合体形式参加投标的，投标人类似工程业绩不是投标人承担的项目，不予认可；如果投标人采用联合体形式参加投标的，投标人类似工程业绩不是联合体成员承担的项目，不予认可；

3.5 信誉要求：投标人及拟派项目负责人不得存在下列情形：

- (1) 在江苏建设工程招标网的曝光台上被曝光且正在曝光期间的；
- (2) 在泰州市住房和城乡建设局官网的曝光台上被曝光且正在曝光期间的（曝光仅限以下行为：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）；

以上被曝光的行为，有相关部门正式公文证明曝光已被取消或曝光期已满的除外。

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。

注：上述 3.3（6）、3.3（7）、3.5、3.6 项评审方式为承诺制，如查实投标人在《诚信投标承诺书》中虚假承诺，按弄虚作假处理。

3.7 本次招标（接受）联合体投标。

采用联合体投标的，除应满足招标文件第二章投标人须知第 1.4.2 项的规定外，还应满足下列要求：联合体成员不超过 3 家，联合体牵头人须为房地产开发企业。

3.8 其他要求：

3.8.1 信用要求：①根据苏信用办[2018]23 号文规定，经查询，未列为联合惩戒对象的，未被限制投标的。②未被兴化市安全生产委员会通报停止投标资格的。

3.8.2 投标人应自行在泰州市公共资源交易网下载本工程招标文件、招标控制价、招标答疑、图纸等资料，下载时间在招标公告发布的同时开始，请各投标人自行关注，否则，引起的后果由投标人自行承担。

3.8.3 本项目由兴化市住建局履行招投标活动监督管理职能，监督电话：0523-80518903。

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间为：2025 年 07 月 31 日 8 时 30 分至 2025 年 08 月 06 日 18 时 00 分；

4.2 招标文件获取方式：投标人使用“江苏 CA 数字证书”登录“电子交易平台”获取；

本招标公告及招标文件中“电子交易平台”是指：泰州市建设工程网上招投标系统；
投标人访问“电子交易平台”的网址和方法：<http://ggzy.taizhou.gov.cn/>；

5. 投标截止时间

5.1 投标截止时间为：2025 年 09 月 01 日 9 时 30 分。

6. 评标办法

6.1 是否评定分离：是。

6.2 本次招标采用：综合评估法。

7. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在江苏建设工程招标网、江苏省公共资源交易平台、泰州市公共资源交易平台上发布。

8. 联系方式

招 标 人：兴化市昇禾置业有限公司 招标代理机构：兴化国投项目管理有限公司

地 址：兴化市

地 址：兴化市政务服务中心南大门东侧

电子邮箱：

电子邮箱：

联 系 人：张先生

联 系 人：蔡先生

电 话：0523-83282009

电 话：0523-83555089

9. 电子交易平台相关说明及注意事项

9.1 “交易平台”的注册、CA 数字证书申请及绑定、招标文件下载、投标文件制作、投标文件加密与上传等各环节的操作手册详见“服务平台”或“交易平台”公布的相关操作手册。

9.2 开标以投标人上传至交易平台的电子加密投标文件为准，如需递交纸质文件仅在现场无法进行电子开评标时备用。未按照招标文件要求递交电子或纸质投标文件的，招标人均不予受理。

9.3 开标时投标文件解密时间限定在招标文件约定的时间内完成，如所有投标人都已完成解密，招标人可提前结束解密环节进入下一环节。

9.4 因投标人未按操作手册要求配置软硬件、忘记 CA 登录密码、CA 数字证书发生故障或用错、未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，视为投标人放弃投标，由投标人自身承担一切后果。

9.5 若投标人已申请多个 CA 数字证书，请注意使用差别，确保制作的投标文件和开标解密时使用的 CA 数字证书是一致的，否则造成解密失败的，由投标人负责。

9.6 投标人应充分考虑到网络及系统平台可能存在的非正常情况，在投标文件递交截止时间之前完成上传。

9.7 如遇操作相关问题可咨询招标人或者技术服务。技术咨询电话：400-998-0000、0523-86898618。

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	见招标公告
1.1.3	招标代理机构	见招标公告
1.1.4	项目名称及标段名称	见招标公告
1.1.5	建设地点	见招标公告
1.1.6	建设规模	见招标公告
1.1.7	合同估算价	见招标公告
1.2.1	资金来源	见招标公告
1.2.2	出资比例	出资比例：自筹资金 100% ； 财政资金 %
1.2.3	资金落实情况	√ 已落实
1.2.4	合同价款支付方式	见招标公告/投标邀请书 ☐ 上年度获评泰州市建筑业综合实力三十强和专业十强企业,或在建筑业企业信用考评中当期得分达到 90 分以上的企业,在承建该领域的工程项目时,可减半缴纳质量保修保证金。
1.3.1	招标范围	包括但不限于红线范围内的地勘、方案设计、初步设计、工程施工图设计、施工图预算编制、工程施工(含“三通一平”、样板房、售楼处装修)、安装调试直至竣工验收合格整体移交及缺陷责任期内的保修、品牌运营、销售、前期物业等总承包项目的全部内容。具体参考招标人提供的资料:实施区域红线图、设计任务书、可行性研究报告(其中红线图、设计任务书以主管部门出具的相关成果为准)。 (一) 代建代销全周期管理:根据招标人要求,承担项目从立项到竣工备案交付使用全过程委托开发管理职责,主要包含项目管理及营销服务,包括但不限于:前期管理(包括但不限于案场物业、项目的报建、报批)、设计管理、工程建设管理、成本管理、招投标管理、行政管理、人力资源管理、档案管理、竣工验收和交付管理、策划指导及技术支持、协

条款号	条款名称	编 列 内 容
		助财务管理等，并授权品牌字样及商标图形供本项目使用，除政府规定的自持的配套用房外，本项目所有的商品房及地下车位的销售工作(含向业主交房工作)。 项目的报建、报批具体包括但不限于以下事项：（1）协助业主办理工程前期的报建、报批工作；（2）协助办理市政管线的报批、报建工作；（3）协助办理行政主管部门的报审手续；（4）协助施工图预算编制及相应的报审工作。 （二）设计:设计范围包括地勘、方案设计、初步设计、施工图设计及专项设计【景观设计、室内精装修硬装设计(售楼处、住宅样板房及公共区域)、幕墙设计、门窗深化设计、人防设计(含平战转换方案)、智能化设计、泛光照明设计、基坑围护及边坡设计、地下室 BIM 设计、土方平衡设计、海绵城市、标识标牌及导示、交通标志标线、气体灭火设计、节能设计、用地红线内市政及室外配套管线综合设计及相关的深化设计】、概算编制；含有特殊要求的水、电、燃气的专项设计利用等竣工验收前所有设计，含第三方相关评估报告费用（包括不限于交评、环评、安评、水土保持、初步设计评审、海绵城市评审等）。 （三）施工总承包：施工图所示本项目的试桩、前期“三通一平”、房屋建筑及安装工程、室外配套工程、景观绿化工程(包括本项目范围内小区道路)、电梯、全维示范区【包括但不限于展示中心装修工程(含硬装软装)、样板房装修工程(含硬装软装)、售楼中心、会所以及配套室外示范区】，项目从立项至综合竣工验收合格并交付使用，并负责房屋保修期内的房屋维修工作。本项目施工总承包范围仅限用地红线内的工程内容，不包括红线外市政道路、给排水管网、电力供应设施、燃气主干管等需由政府主管部门或公用事业单位实施的大市政配套工程。其中市政接口接入点以规划审批图纸标注位置为准。室外配套工程包含由广电、自来水、三网合一、5G 网络覆盖、燃气部门负责的专项配套工程外的所有配套工程；包含但不限于室外污雨水工程、技防、道路(停车位)、路灯、消防(含消火栓、喷淋、消防弱电等)、泵房、配电房、智能化、门禁道闸、围墙、门卫、标识标线等。

条款号	条款名称	编 列 内 容
		(四)由中标单位提供1年前期物业服务,物业单位由中标单位委派,委派单位须招标人认可,否则不予进场。
1.3.2	要求工期	总工期要求:865日历天; 其中: 设计工期:75日历天,其中,中标之日起35天内根据本地块规划条件完成方案设计并交给招标人审核(方案设计的同时进行勘察并提交勘察成果文件),方案设计确认后40日历天内完成施工图设计。 施工工期:790日历天(毛坯交付),具体开工时间以签发的开工令为准。 开发建设管理周期:为自合同签订之日起至取得《新建住宅交付使用许可证》为止,按照两个地块同步开发,且整体开发周期自合同签订至竣工交付不超过28个月。
1.3.3	质量要求	设计要求的质量标准:合格 施工要求的质量标准:合格
1.4.1	投标人资格要求	(1)资质要求:见招标公告 (2)财务要求:√无要求,□有要求,具体如下: (3)业绩要求:见招标公告 (4)信誉要求:见招标公告 (5)工程总承包项目经理、项目施工负责人、设计负责人要求:见招标公告 (6)其他要求:投标总价低于最高限价
1.4.2	是否接受联合体投标	见招标公告 联合体投标应满足下列要求: 1、联合体单位最多不超过3家; 2、联合体资质必须满足申请人资质类别和等级要求; 3、应提供联合体协议书; 4、联合体成员不得组成新的联合体或参加其他联合体在同一项目中投标。 5、联合体投标单位履约保证金可由成员单位缴纳。 6、由联合体牵头人参与报名、开标并签署投标相关资料。
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	1.处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态,以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期。 其中,财产被冻结是指,被冻结财产占企业注册资本的%及

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		以上。 ☐2.自年月日起至投标截止时间止，因违反招标投标规定受到行政处罚的。 ☐3.自年月日起至投标截止时间止，被人民法院生效裁判认定存在违约情形的。
1.5.2	费用承担和设计成果 补偿标准	无
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘。
1.10	分包	分包要求： 非主体非关键性专业工程允许分包，但必须经发包方同意。总承包单位和分包单位就分包工程对招标人承担连带责任。
1.11	偏离	☒不允许 ☐允许，允许偏离的内容、偏离范围和幅度
2.1.1 (9)	构成招标文件的其他 材料	招标文件的澄清、修改、补充通知等内容
2.2.1	投标人要求澄清招标文件 的截止时间	2025 年 8 月 07 日 17 时 30 分前
2.4	最高投标限价 (招标控制价)	最高投标限价金额：<u>41281.78 万元</u>； 其中： ①项目管理费：为暂定总货值 86000 万元×最高限价费率（固定费率）<u>1.5%</u>=<u>1290</u> 万元，具体指项目管理人员（含委派人员）的薪酬福利，包括人员的工资、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费和其他现金或实物形式的福利、行政类及办公类费用等。 ②品牌使用费：为暂定总货值 86000 万元×最高限价费率（固定费率）<u>2%</u>=<u>1720</u> 万元，具体指为获取提供的专业项目开发管理服务以及对房地产品牌(含商标)用于本项目宣传、推广、冠名、营销等所有用于本项目的品牌使用权而支付的费用。 ③营销管理费：为暂定总货值 86000 万元×固定费率 <u>2.5%</u>=<u>2150</u> 万元，具体指营销管理人员及销售人员的职工薪酬、办公费、差旅费、培训费、业务招待费、交通费、样板房水电费、案场物业费等；促销费用，包括广告费、业务宣

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		传费、印刷制作费、展览展示费、售楼处的沙盘费、赠品费用、促销人员工资等；代理销售公司或销售顾问（如有）的佣金、咨询策划费等，但不包含销售展示中心、样板房、临时样板展示区建造、设计、装修装饰费用等。本项为不可竞争费用，实施过程中按照招标总体预算总体控制并在项目按实列支。 ④设计费：最高限价为 <u>900</u> 万元； ⑤施工（含采购）费：<u>35221.78</u> 万元 中标下浮率=1-（中标价/最高限价） 前期物业费包含在总报价中，不单独列支。
3.1.1	构成投标文件的材料	1、商务标： √ 投标函及投标函附录； √ 法定代表人身份证明或授权委托书； √ 联合体协议书（如有）； √ 投标人基本情况表； √ 项目管理机构组成表； √ 工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表 √ 投标人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表 √ 拟再发包计划表（如有）； √ 拟分包计划表（如有）； 2、经济标： √ 工程总承包报价； √ 投标分项报价汇总表； √ 各投标分项报价明细表； 3、技术标： √ 方案设计文件； √ 项目管理组织方案； □..... 需从诚信库中获取的材料： √ 企业营业执照（联合体成员单位均需）； √ 企业资质证书（联合体成员单位均需）； √ 企业开户许可证； √ 安全生产许可证； √ 工程建设类注册执业资格证书或工程建设类高级专业技术职称证书； √ 施工负责人安全生产考核 B 证； √ 企业或工程总承包项目经理类似工程业绩（含中标通知书、工程总承包合同、竣工验收证明材料，直接发包项目可

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		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); ☐..... 需提供扫描件的材料: ☐投标保证金缴纳凭证; ☐会计师事务所审计的财务审计报告和财务报表(年-年); √工程总承包项目经理、项目施工负责人、设计负责人及项目管理机构人员(如有)养老保险缴费证明 (其他要求:应载明缴费单位名称、姓名、缴费时间,并盖有社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章,不能提供养老保险缴纳证明的高等院校、科研机构、军事管理、事业单位等的人员、须由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料) √企业业绩、工程总承包项目经理业绩其他证明材料 √诚信投标承诺书(上传至其他材料中) √项目管理机构人员证明材料(上传至其他材料中)
3.2.1	合同价格形式	1. 合同形式:本工程合同形式为固定总价合同(最终以结算的总价为准)。 2. 合同价计算方式: 本项目合同价=项目管理费+品牌使用费+营销管理费+设计费+建筑安装工程费; ①项目管理费=暂定总货值 86000 万元×项目管理费中标费率(实施过程中按照暂定总货值×管理费中标费率结算,中标价即为结算价); ②品牌使用费=暂定总货值 86000 万元×品牌使用费中标费率(实施过程中按照实际合同销售额×品牌使用费中标费率结算); ③营销管理费=暂定总货值 86000 万元×营销管理费中标费率(实施过程中按照合同总体预算总体控制并在项目按实列支); ④设计费:中标设计费为固定总价,中标价即为结算价; ⑤施工(含采购)费:中标建安费;实施过程中按照以下原则进行结算: 1) 中标单位在完成施工图设计经施工图审查合格后,需根据审查合格的施工图进行施工图预算送审。招标人将委托具有相应资质的造价咨询单位对施工图预算审核,中标单位应积极配合。经招标人审核后确认的工程施工图预算按工程施工费中标价与对应的下浮的价格作为合同的组成部分,是发包人及承包人双方工程价款结算的依据之一。 2) 施工图审查合格后因招标人提出的变更、签证而增加或

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		减少的施工工程量，结算时按工程定额计价原则进行计算，并按施工（含采购）中标下浮率同比下浮结算。 3）本项目施工（含采购）费的最终结算总价不得高于总承包中标价中的施工（含采购）费，若最终结算总价小于等于总承包中标价中的施工（含采购）费时按最终结算总价结算；若最终结算总价高于总承包中标价中的施工（含采购）费时按总承包中标价中的施工（含采购）费结算（招标人提出的变更或调整以及招标文件或合同约定可以调整的因素除外）。
3.2.6	投标报价的其他要求	1. 投标人所报价格应为实现招标要求全部功能（必须达到国家、行业规范、技术要求的全部验收标准）的所有费用。投标人应仔细阅读招标文件，了解拟投标项目的全部工程内容。投标人的投标报价应是招标文件所确定的招标范围内全部工程内容的价格体现。 2. 投标人应根据招标文件、设计文件、施工现场实际情况等有关要求，结合自身实际情况逐项填写涉及到本项目的所有内容及相关报价，投标人投标报价明细表中如存在漏项、缺项、少项的，都将视为是中标人的报价让利行为，各种损失由中标人自行承担，同时中标人应无条件按招标文件、设计文件对“漏项、缺项、少项”的项目进行实施外，且不得以“漏项、缺项、少项”为由提出重新报价的要求，招标人不再支付该项任何费用。 3. 本工程合同形式为固定总价合同。除招标人提出重大设计变更或调整以及招标文件或合同约定可以调整的因素外，合同价格（即设计费、工程施工费、预备费的总和）不予调整。 4. 承包人为完成本工程所承担除以下内容外的一切风险： （1）招标人在施工图审图合格后提出的建设范围、建设规模、建设标准、功能需求、工期或者质量要求的调整； （2）主要工程材料价格参照《泰州市住房和城乡建设局关于加强建筑材料价格风险管控的通知》泰建发〔2021〕167 号文执行； （3）人工单价因国家法律法规政策变化引起的调价； （4）不可抗力所造成的影响。 5. 投标人的投标报价均包括完成招标文件规定的全部工程内容及为达到质量和工期目标、安全文明、环境保护等要求

条款号	条款名称	编 列 内 容
		的直接费、间接费、利润、税金、风险费等所有费用。为满足工程建设标准和技术规范要求所发生的费用应包括在投标报价中，投标报价为投标人在投标文件中提出的各项支付金额的总和。 6. 本项目不单独计取总承包管理费，投标人在投标时自行考虑在报价中。 7. 计价原则、综合单价包含的风险范围、风险范围以外合同价格的调整方法详见“报价清单”。 报价清单 （一）施工图预算报价清单综合说明： 1.1 施工图预算报价范围包括建筑安装工程费、设备及工器具购置费、工程建设其他费及预备费等；投标人应充分了解施工场地的位置、周边环境、道路、装卸、保管、安装限制以及影响施工图预算报价的其他要素。投标人根据投标设计，结合市场情况进行施工图预算报价。施工图预算报价应根据招标文件中的有关计价要求，并按照下列依据自主报价，但不得低于成本。 (1) 本招标文件及其补充通知、答疑纪要； (2) 参考《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)及其 9 本计算规范； (3) 国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价办法； (4) 企业定额，国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价定额； (5) 投标设计文件及相关资料； (6) 施工现场情况、工程特点及拟定的投标施工组织设计或施工方案； (7) 与建设项目相关的标准、规范、规程等技术资料； (8) 市场价格信息或工程造价管理机构发布的工程造价信息； (9) 其他的相关资料。 1.2 施工图预算报价中应考虑招标文件中要求投标人承担的风险范围以及相关的费用。 1.3 施工图预算总价为投标人在投标文件中提出的各项支

条款号	条款名称	编 列 内 容
		付金额的总和，为实施、完成招标工程并修补缺陷以及履行招标文件中约定的风险范围内的所有责任和义务所发生的全部费用。 1.4 有关投标报价的其他要求： （二）施工图预算计价原则： 本工程计价模式采用《建设工程工程量清单计价规范》（GB-50500-2013），各投标人按自行编制的工程量清单，采用综合单价法进行施工图预算编制。 具体计价原则如下： 1. 采用工程量清单计价模式进行计价，其依据：《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013、2014 版《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、2014 版《江苏省安装工程计价定额》、2014 版《江苏省市政工程计价定额》、2007 版《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》、《江苏省装配式混凝土建筑工程定额（试行）》（2017 年）和《江苏省建设工程费用定额》（2014）及营改增后调整内容，江苏省、泰州市及兴化市现行有关文件规定。 2. 主材基准价：以投标截止日期前 28 天泰州造价管理部门发布的信息指导价为准，无指导价由五方共同询价，认质认价确定，最终价格须经招标人确认，确认后的价格不参与下浮。 3. 投标人的定额人工费可参照施工同期江苏省建设厅发布的人工工资调整办法（注：如属承包人原因造成进度延误而引起的人工费增加，发包人有权不予调整）。 4. 措施费及安全文明施工费： （1）安全文明施工费基本费、扬尘污染防治增加费按《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）及营改增后调整内容的文件、省住建厅[[2018]第 24 号文计取，结算时按照省住建厅 [2020]第 11 号《省住房和城乡建设厅关于实施安全文明施工措施费动态计价管理的公告》的要求进行调整； （2）临时设施费、夜间施工、冬雨季施工、已完工程及设备保护费等总价措施费用参照《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）和《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增

条款号	条款名称	编 列 内 容
		后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价[2016]154号)，投标人自行考虑报价； (3)地上设施的临时保护费由投标人按自报方案自行考虑计取； (4)二次搬运费及特殊工艺所发生的增加费由投标人按自报方案自行考虑计取； (5)本工程质量标准为合格； (6)脚手架、垂直运输费按文件江苏省及泰州市现有关文件规定计取； 5. 企业管理费与利润：分工程类别按江苏省及泰州市现有关文件规定执行。 6. 规费： (1)社会保险费、住房公积金按《江苏省建设工程费用定额》（2014年）及营改增后调整内容的文件分工程类别取定； (2)环境保护税根据江苏省住房和城乡建设厅[2018]第24号文执行。 7. 税金：按最新的计税规范文件计取。 8. 投标报价应为实施、完成招标工程并修补缺陷、履行招标文件中约定的风险范围内所有责任和义务所发生的全部费用。 注：如项目实施过程中国家政策文件有实质性调整的，以最新文件执行。
3.3.1	投标有效期	投标截止日后 90 日历天
3.4.1	投标保证金递交	本项目不要求提交投标保证金
3.4.3	投标保证金退还方式	根据泰行审发【2023】8号文精神，本项目免收投标保证金。
3.5	是否允许递交备选 投标方案	☐ 允许 ☒ 不允许
3.6.5	近年发生的重大诉讼 及仲裁情况	/

条款号	条款名称	编 列 内 容
3.7.5	技术标暗标要求	内容、文字均不得出现投标人名称、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。 其他：_____。
3.7.6	其他编制要求	第八章投标文件格式中标明盖章、签字的地方均需按要求盖章、签字。
4.2.1	投标截止时间	见招标公告
4.2.3	投标文件上传系统和递交地点	电子投标文件由各投标人在投标截止时间前自行上传至“电子交易平台”； 投标文件备份递交地点：
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标形式： ☒ 不见面开标 ☐ 见面开标 开标地点： 其他说明及要求： .
5.1.2	开标会要求	见面开标： （1）投标人拟派的工程总承包项目经理应当作为投标人的委托代理人按时参加开标会，并持个人二代身份证原件、投标保证金银行保函（如有），在投标截止时间前签到。 投标人拟派项目负责人出席开标会迟到，或未持个人二代身份证原件签到的，或者签到的工程总承包项目经理与投标文件中载明的工程总承包项目经理不是同一人的，由招标人核实确认并如实记录，由评标委员会作否决投标处理。 （2）投标人未携带 CA 证书参加开标会或在开标现场拒绝解密的，视为撤销其投标文件。 不见面开标： 招标人在投标人须知前附表规定的投标截止时间（开标时间）在“电子交易平台”上公开进行开标，所有投标人均应当准时在线参加开标。
5.2.1	开标程序	一、见面开标开标程序（非两阶段） 招标人在规定的时间内，按下列程序进行开标： （1）宣布开标纪律； （2）宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名； （3）核验投标人代表的身份后，公布投标人名称及投标人代表参加开标会签到情况； （4）检查并确认投标文件的密封是否完好并符合招标文件的要求； （5）按照上传投标文件的先后顺序依次由投标人代表持

条款号	条款名称	编 列 内 容
		CA 锁解密； （6）招标人代表随机抽取评标基准价计算方法、K 值、K1 值、Q1 值、Δ 值；（如有） （7）招标代理对投标文件进行解密； （8）公布解密情况（解密是否成功、投标人名称、投标家数等情况）； （9）公布投标人名称、标段名称、投标保证金的递交情况、投标报价、质量目标、工期及其他内容； （10）开标现场异议处理并制作记录； （11）开标结束。 二、见面开标开标程序（两阶段） 招标人在规定的时间内，按下列程序进行开标： 第一阶段 （1）宣布开标纪律； （2）宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名； （3）核验投标人代表的身份后，公布投标人名称及投标人代表参加开标会签到情况； （4）检查并确认投标文件的密封是否完好并符合招标文件的要求； （5）按照上传投标文件的先后顺序依次由投标人代表持 CA 锁解密资格审查申请文件、设计文件； （6）招标代理对投标文件进行解密； （7）公布解密情况（解密是否成功）； （8）公布投标人名称、标段名称、第二阶段的开始时间及其他内容； （9）开标现场异议处理并制作记录； （10）宣布第一阶段开标结束 第二阶段 （1）宣布开标纪律； （2）宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名； （3）公布进入第二阶段的投标人名单； （4）核验投标人代表的身份后，公布投标人代表参加开标会签到情况； （5）检查并确认投标文件的密封是否完好并符合招标文件的要求； （6）按照上传投标文件的先后顺序依次由投标人代表持 CA 锁解密商务标文件、经济标文件、项目管理组织方案； （7）招标人代表随机抽取评标基准价计算方法、K 值、

条款号	条款名称	编 列 内 容
		K1 值、Q1 值、Δ 值；（如有） （8）公布投标保证金的递交情况、投标报价、质量目标、工期及其他内容； （9）开标现场异议处理并制作记录； （10）宣布第二阶段开标结束 三、不见面开标开标程序（非两阶段） 主持人按下列程序在“电子交易平台”进行在线开标： （1）宣布开标纪律； （2）公布主持人、招标人代表、监标人等有关人员姓名； （3）公布在投标截止时间前投标文件的递交情况； （4）投标人根据提示在投标人须知前附表规定的时间内解密投标文件； （5）招标人代表随机抽取评标基准价计算方法、K 值、K1 值、Q1 值、Δ 值；（如有） （6）招标代理对投标文件进行解密； （7）公布投标人名称、标段名称、投标保证金的递交情况、投标报价、项目负责人姓名及其他内容，并生成开标记录； （8）开标结束。 四、不见面开标开标程序（两阶段） 第一阶段 主持人按下列程序在“电子交易平台”进行在线开标： （1）宣布开标纪律； （2）公布主持人、招标人代表、监标人等有关人员姓名； （3）公布在投标截止时间前投标文件的递交情况； （4）投标人根据提示在投标人须知前附表规定的时间内解密资格审查申请文件、设计文件； （5）招标代理对投标文件进行解密； （6）公布解密情况（解密是否成功）； （7）公布投标人名称、标段名称、第二阶段的开始时间及其他内容，并生成开标记录； （8）开标现场异议处理并制作记录； （9）宣布第一阶段开标结束 第二阶段 主持人按下列程序在“电子交易平台”进行在线开标： （1）宣布开标纪律； （2）公布主持人、招标人代表、监标人等有关人员姓名； （3）公布进入第二阶段的投标人名单； （4）投标人根据提示在投标人须知前附表规定的时间内解密商务标文件、经济标文件、项目管理组织方案；

条款号	条款名称	编 列 内 容
		(5) 招标人代表随机抽取评标基准价计算方法、K 值、K1 值、Q1 值、Δ 值；（如有） (6) 招标代理对投标文件进行解密； (7) 公布解密情况（解密是否成功）； (8) 公布投标保证金的递交情况、投标报价、质量目标、工期及其他内容，并生成开标记录； (9) 开标现场异议处理并制作记录； (10) 宣布第二阶段开标结束
5.2.2	解密时间	20 分钟
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：9 人。 评标专家确定方式（不含招标人代表）： ☒ 计算机随机抽取语音通知 ☐ 其他方式确定
6.4.2	采用“评定分离”法时：评标结果（定标候选人）公示	定标候选人数量：7 异议成立，取消相应定标候选人资格后： ☒ 继续定标 ☐ 组织原评标委员会重新评审补充推荐定标候选人
7.1.1	是否授权评标委员会/定标委员会)确定中标人	☐ 是 ☒ 否，推荐的中标候选人：1
7.1.2	采用“评定分离”法时：定标方法	定标方法为： ☐ 价格竞争定标法： ☒ 票决法：票决法是指定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后记名票决，并确定得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。 ☐ 票决抽签定标法： ☐ 集体议事法： ☐ 其他定标方法：
7.3.1	履约保证金	是否要求中标人提交履约保证金： ☒ 要求，履约保证金的形式： ☒ 银行电汇或网上银行支付 ☒ 银行保函 ☒ 专业担保公司担保或综合保险的保证担保 履约担保金额：中标金额的 10%，取整万元 递交要求： 1、中标人提供的履约保函必须为发包人认可的银行保函、专业担保公司保单；其他保函不予认可。

条款号	条款名称	编 列 内 容
		2、采用银行保函的，银行保函必须是中标人基本账户开户行或兴化本地各银行（含分支机构）出具的。 3. 采用专业担保公司保单的，应提供出单机构官方网站查询地址供查询，查询不到的不予认可。 4. 银行保函和专业担保公司保单格式应参照住房和城乡建设部《关于印发工程保函示范文本的通知》（建市〔2021〕11号）中的《履约保函示范文本》格式，保函保单主要条款不得修改，否则不予认可。 5. 中标人拒绝或因中标人原因（除不可抗力外）未能按期足额提交履约保证金的，招标人取消其中标资格，投标保证金不予退还。 6. 履约保函保单有效期不得低于合同工期。如工程未按合同工期要求完成，承包人在履约保函保单到期前一个月及时办理履约保函保单延期手续，未及时续办，按空档期每月不低于保函保单金额千分之二进行处罚。 履约保证金优惠政策（以下优惠政策不得累加享受）： □1. “党建惠企”履约保证金优惠： （1）牵头人为施工单位 在泰州市非公企业“四同八助”党组织创建中获得A类三星级、B类三星级、C类三星级的，按上述履约担保金额的50%提交； 在泰州市非公企业“四同八助”党组织创建中获得A类二星级、B类二星级的，按上述履约担保金额的70%提交； （2）牵头人为设计单位 在泰州市非公企业“四同八助”党组织创建中获得A类三星级的按上述履约担保金额的50%提交； 在泰州市非公企业“四同八助”党组织创建中获得A类二星级的按上述履约担保金额的60%提交； 在泰州市非公企业“四同八助”党组织创建中获得B类三星级的按上述履约担保金额的70%提交； 在泰州市非公企业“四同八助”党组织创建中获得B类二星级的按上述履约担保金额的80%提交； 在泰州市非公企业“四同八助”党组织创建中获得C类三星级的按上述履约担保金额的90%提交； 企业获得市级党组织荣誉表彰享受A类企业二星级优惠，获得省级及以上党组织荣誉表彰享受A类企业三星级优惠，优惠期限均为一年； 参与“四同八助”党组织创建的企业，根据当年度创建结果，次年度按相应类别和星级享受优惠政策；受

条款号	条款名称	编 列 内 容
		市级及以上党组织荣誉表彰的,从当年度评定之日起一年内,按不同层次享受优惠政策。 注:若中标人为非联合体,按上述优惠较大的标准提交履约保证金。 ☐2. 中标人中的施工单位为上年度获评泰州市建筑业综合实力三十强和专业十强企业,或在建筑业企业信用考评中当期得分达到 90 分以上的企业,在承建该领域的工程项目时,中标人可减半提交履约保证金。 ☐不要求 中标人中标后在签订合同前需按招标人要求将履约保证金按以上要求办理到位,否则招标人有权取消中标资格。 退还方式及时间:项目竣工验收后退还
8.5.2	招投标行政监督部门	本项目的招标投标活动及其相关当事人应当接受有管辖权的建设工程招标投标行政监督部门依法实施的监督
10. 需要补充的其他内容		
10.2	采用“评定分离”法的: 定标方案	具体定标方案如下: (1) 招标人在定标前可能对投标人及拟派总承包项目经理进行考察。经考察,定标候选人的投标所提供的业绩、奖项等弄虚作假,或是经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为,可能影响其履约能力的,招标人将如实记录并提交定标委员会参考。 (2) 招标人在定标候选人公示结束后 10 日内进入兴化市公共资源交易中心召开定标会。招标人定标前组织考察的,定标会议时间可以适当推迟。 (3) 定标委员会由招标人组建,定标委员会人员数量为<u>7</u>人。招标人单位人员不少于成员总数的三分之二,招标人(不含招标代理机构)的法定代表人或主要负责人参加定标委员会的应由其直接担任定标委员会组长。 (4) 定标,确定中标候选人 定标委员会依据评标委员会的书面评标报告,根据定标因素采用“票决法”确定中标候选人。 ①招标人择优时将综合考虑的定标因素:工程总承包项目经理在定标会上的陈述,并综合考虑投标人的投标报价、财务状况、过往业绩(含业绩影响力、难易程度)、企业实力及信誉、信用分、纳税情况、施工奖项、品牌影响力等因素。同时重点关注近几年的不良信息,包括建设行政主管部门作

条款号	条款名称	编 列 内 容
		出的各种处罚和不良行为记录、建设单位对其的不良行为记录、履约评价不合格记录以及其他失信记录。 ②招标人将采用票决法确定中标人。定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后记名票决，并确定得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。 （5）中标候选人公示：招标人应当在定标工作完成后的 3 日内，对中标候选人公示，公示期不少于 3 日。公示期内对定标结果异议的提出和处理，适用《招标投标法实施条例》第五十四条的规定。中标候选人公示期间，投标人提出的针对中标候选人以外的异议，无论调查结果是否属实，均不改变定标委员会已确定并公示的中标候选人名单。 （6）确定中标人：招标人确定排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人出现下列情形之一的，招标人将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。如其他中标候选人与招标预期差距较大，或者依次选择中标人对招标人明显不利时，招标人可重新招标： ①因不可抗力不能履行合同的，或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； ②定标结束后，中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力，经定标委员会按招标文件规定的办法重新审查，确认其不符合招标文件规定的标准，取消其候选人资格的。 ③被确定为中标人后，放弃中标的，或不按照招标文件要求提交履约保证金的； ④被确定为中标人并与招标人签订合同后，因不可抗力不能履行合同的。 ⑤法律、法规规定的其他情形。
10.3	异议和投诉提出的形式	执行泰州市住房和城乡建设局《关于泰州市建设工程招投标异议投诉递交有关事项的通知》。
10.4	业绩和奖项核实	本招标文件中设置类似工程业绩和奖项的，类似工程业绩和奖项的真实性由招标人负责核实。经查实投标人类似业绩和奖项弄虚作假的，其投标保证金不予退还。
10.5	类似工程业绩证明材料	类似工程业绩证明材料：提供中标通知书（非招标项目不需

条款号	条款名称	编 列 内 容
	料	提供,但须提供发包人或主管部门出具的加盖单位公章的直接发包证明)、合同、竣工验收证明(竣工验收证明需经设计、监理、施工、建设单位四方签字和盖章;或加盖项目所在地竣工验收备案主管部门盖章的竣工验收备案表,否则不予认可)、以及能证明业绩真实性的辅助材料。 注:能证明业绩真实性的辅助材料主要包括以下6项,投标时满足以下任何一项即可: (1)中标通知书或施工合同已加盖项目所在地工程招投标管理部门或建设行业主管部门备案章; (2)竣工验收备案表已经项目所在地竣工验收备案主管部门盖章; (3)中标公告官网查询截图; (4)业绩项目所在地工程招投标管理部门或建设行业主管部门出具的业绩真实性书面证明扫描件; (5)该业绩施工许可证扫描件; (6)该业绩已录入至住房和城乡建设部“全国建筑市场监管公共服务平台”或“业务所在地省级建筑市场监管与诚信信息一体化平台”的查询截图页面 (若中标通知书、合同、竣工验收证明中所载总金额不一致,则以金额最小者为计分依据,否则不予得分)。 以上材料(中标通知书、合同、竣工验收证明、辅助材料)需提供扫描件,缺一不可,否则不予认可。 辅助材料在其他材料中上传。
10.6	资质动态核查	(1)评标时,投标人投标所用施工资质核查结果为不达标的,视为投标人资质条件不符合国家有关规定,或不满足招标文件规定的资格条件。 (2)中标公示期间,中标候选人投标所用施工资质核查结果为不达标的,视为其资质条件不符合国家有关规定。 动态监管不合格资质查询网址: http://221.226.118.170:8080/app/jscesis/qualCheck/queryQualCheckPublic.ftl
10.7	串通投标、弄虚作假行为认定	执行《江苏省国有资金投资工程建设项目招标投标管理办法》(省政府令第120号)、《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标中串通投标和弄虚作假行为认定处理办法(试行)》(苏建规字〔2014〕2号)。

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
10.8	企业综合信用评价	企业信用分执行泰州市住房和城乡建设局关于印发《泰州市建筑业企业信用综合评价办法(试行)》的通知(泰建规(2024)3号)文件、泰州市住房和城乡建设局关于印发《泰州市建筑装修装饰企业信用综合评价办法(试行)》的通知(泰建规(2024)4号)文件、关于印发《泰州市园林绿化施工企业信用管理办法(修订)》的通知(泰建规(2024)2号)文件。投标人应及时向泰州市住房和城乡建设局查询、申报企业综合信用评价分值。 如果无法查询到投标人投标所用资质评标当时的企业信用综合评价分值的,则该投标人的信用综合评价分值为0。 投标人自行核查企业信用综合评价得分中的企业名称是否与投标人投标文件中的企业名称一致,不一致的,投标人需提供相关行政主管部门出具的企业名称变更证明,否则因企业名称不一致而查询不到投标人企业信用综合评价得分的,则该投标人的信用综合评价分值为0。 如为联合体投标,按联合体成员单位中信用分最高的计取,如为EPC项目,则以施工企业信用评价得分计取。 招标人不接受投标人等利害关系人对已经公布的企业综合信用评价分值的异议,招投标行政监督部门不接受招标人、投标人等利害关系人对已经公布的企业综合信用评价分值的投诉。
10.9	如采用联合体方式投标,仅需要牵头单位报名、付费下载招标文件。	
10.10	一、项目实施要求 1.人员配置 (1)项目部主要管理人员在签订合同时按省住房城乡建设厅关于印发《江苏省建设工程施工项目经理部和项目监理机构主要管理人员配备办法》的通知(苏建建管[2014]701号)、《建设项目工程总承包管理规范》GB/T50358-2017及相关文件的要求配备。 (2)确定中标人后,重要节点(视发包方要求)中标人应派出设计团队驻场,驻场设计人员年龄、专业配备应满足工程施工实际需要,阶段性的图纸成果文件按建设单位要求提供。在合同执行期间招标人有权对不称职的设计人员提出更换,中标人不得拒绝和拖延。中标人需提供不少于8套完整的施工图纸给建设单位。 (3)工程施工时,中标人必须派设计经理驻场服务,及时解决施工中碰到的设计问题,包括修改、完善设计或变更设计,负责与招标人、施工单位及其他相关单位的设计对接及协调,项目负责人须参加分部分项工程的验收及单位工程竣工验收工作。驻场人员必须是本项目的设计人员,做到一般设计问题现场立即解决,非一般设计问题经联络协调后原则上在接到通知24小时内解决。完成以上条款规定所产生的费用全部包含在投标报价中,招标人不再另行支付费用。 设计 (1)二次深化设计需满足招标人功能需求,深化图纸引起工程量的变动,费用不	

条款号	条款名称	编 列 内 容
		增加，由中标人承担。 （2）需由有专项资质的单位进行专业设计的，由承包人委托，设计费用不另行增加，视为在投标时已考虑在设计费报价中。 （3）若建设行政主管部门或招标人认为中标人提供的设计文件需要进一步完善设计、修改时，中标人须无条件响应招标人要求，并无条件接受因审核过程中发生的调整。审图意见中所要求的变更及图纸会审所引起的费用增加不予调整，由中标人自行承担。 （4）如取得施工图审查合格证后涉及国家、江苏省及行业相关质量标准、验收规范调整，或因规划、住建等行政职能部门提出方案、施工图变更修改的，中标人须按照相关标准规范无偿调整到位。 （5）本项目与设计有关的所有费用均由承包人承担。 现场条件及要求 （1）本项目场地高程以实际交付高程为准，中标人施工时需留足本工程所需符合回填要求的土方（具体外运运距及堆放场地中标人自行考虑），剩余土方及渣土（含现场垃圾及淤泥）需满足国家相关规定的要求下由中标人自行外运处理，留土及外运过程中产生的相关费用（包括城管部门收费）均由中标人承担；若需外购符合回填要求的土方，外购、运输、回填过程中产生的相关费用（包括城管部门收费）均由中标人承担，招标人不承担任何费用。 （2）本项目临时设施搭设场地中标人自行考虑，相关费用已考虑，投标人报价时自行报价，招标人不再额外支付费用。 施工 （1）承包人应做好施工现场扬尘排放控制措施，严格按照《兴化市大气污染防治百日攻坚行动实施方案》的要求执行，如因承包人原因导致施工扬尘环境保护税税费的增加，该增加的税费由承包人承担。 （2）本项目涉及的危险性较大的分部分项工程施工方案，必须组织相关专家论证通过后，方可实施，相关费用（含专家评审费）包含在投标报价中。 （3）中标单位基础施工前，必须请兴化市自然资源和规划局复核校验桩位是否偏移；施工至±0.00时，必须请兴化市自然资源和规划局复核校验±0.00的控制线。 （4）投标人应综合考虑现场情况，根据实际进度及时调整施工方案，要充分考虑春节假期、中高考、疫情防控、政府指令性要求及恶劣天气对工期的影响，必要时应采取赶工措施以完成节点考核目标，相关费用在投标报价时自行考虑，招标人不再额外支付；如招标人在此考核节点的基础上要求承包人另行赶工的，承包人应提交赶工方案，相关费用双方另行商定。 （5）因承包人原因造成考核节点延误的，中标单位要认真履行投标工期承诺，对于建设过程中的关键节点，招标单位将对中标单位提出督促整改意见，中标单位必须严格执行，并采取一切有效的措施，确保总工期目标的实现。最后的竣工工期延误处罚：每延误1天的误期赔偿金额为总中标价的0.01%，累计最高赔偿金额为总中标价的2%。 （6）本次招标范围的工程，在实施过程中，如出现设计变更增减工程量，或招标人取消或暂缓部分工程，中标人认可招标人的上述行为不视为违约行为，中标人需

条款号	条款名称	编 列 内 容
		无条件接受招标人的此类指令。同时，不得以此为要求赔偿损失（包括但不限于认为招标人取消、暂缓的部分工程履行后可以获得的利益）。另中标人承包范围的工程或中标人自行采购材料设备，因中标人原因未能按进度计划组织实施的，招标人可自行采购或另行发包给第三方采购、施工，且无需向中标人支付任何费用，如另行发包造成工期延误、造价超过依据中标人的投标报价等其他的损失，全部由中标人承担。 安全 （1）承包人应办理人员工伤保险、团体意外伤害险等，并承担保险费用。 （2）所有外脚手架和超规模的模板支架必须按规范执行，采用承插型盘扣式脚手架。 （3）中标单位负责施工过程中的一切安全责任，特别要做好防火、防台、防汛、防疫、防尘、防高空坠落等方面的安全文明施工管理工作；对于超过一定规模的危险性较大的分部分项工程（深基坑、高支模等）严格按照相关规定要求组织专家论证后，按论证通过的方案实施；本工程中标单位应遵守工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。由于中标单位安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由中标单位承担。中标人必须成立项目安全管理小组，所有工程施工过程均必须有专职安全管理人员在施工现场，实施安全监督。中标单位应按国家规定缴纳工伤、意外伤害等相关保险，此费用包含在投标报价中。 （4）现场施工须遵守招标人相关规定，不限于安全、环保等要求。 其他要求 （1）投标人被视为充分熟悉本招标项目所在地的周边情况以及与履行合同有关的各种情况，包括自然环境、气候条件、交通条件、劳动力、施工现场（已实施项目的现状）及公用设施等，本招标文件不再对上述情况进行描述。投标人应勘察现场并认真阅读和充分理解招标文件中所有的内容，一旦中标后，上述风险在合同履行过程中由中标人自行承担。 （2）关于农民工工资发放，严格按照中华人民共和国国务院第 724 号令《保障农民工工资支付条例》、人社部发〔2021〕53 号《工程建设领域农民工工资专用账户管理暂行办法》及江苏省《省住房城乡建设厅关于认真贯彻落实国务院保障农民工工资支付条例扎实推进建筑工人实名制管理工作的通知》执行。 ①招标单位及时将工程款中农民工工资部分按月单独拨付至农民工工资专用账户，每月拨付金额以中标单位提供的项目现场农民工实名制考勤、劳动合同等薪酬规定编制的工资支付表（需农民工本人签字确认）为准，招标单位在最近一次支付工程进度款时扣除相应金额。 ②中标单位承担本工程所有的农民工工资发放责任，包括分包单位和劳务企业。中标单位应做到按月足额支付农民工工资，不得以生活费、代发工资等名义支付，应按农民工当月实际完成工程量核算并确认的工资明细表支付。 ③工程实施过程中，若遇国家政策性调整，则按最新国家及省、市规定执行。 （3）工程总承包企业应当加强对工程总承包项目的管理，根据本项目的特点，制定项目管理计划和项目实施计划，建立工程管理与协调制度，加强设计、采购与施

条款号	条款名称	编 列 内 容
		工的协调,完善和优化设计,改进施工方案,合理调配设计、采购和施工力量,实现对本项目的有效控制,工程总承包企业对本项目的质量和安全全面负责。 (4)施工过程中中标人必须对施工场地周围地下管线和设施进行保护,如因施工原因造成损坏的,中标人需无条件修复,所有费用一律由中标人承担。招标人发布招标文件后,投标人应自行对施工场地进行踏勘并留存原始的影像资料。投标人需对施工范围及可能涉及的范围内地形地貌、地质及现有地下管线、设施情况进行详细踏勘;施工过程中对施工现场周围地下管线和邻近建筑物、构筑物(含文物保护单位)、古树名木进行保护或迁改的费用一律由承包人自行承担。 (5)中标人在收到中标通知书后除按照工期要求开展设计等工作外,进行其他工程准备工作时应充分与招标人沟通后进行,以便于招标人根据实际情况统筹安排,中标人不得以工程准备工作已完成而因非中标人原因无法进场对招标人提出费用和工期的索赔。 (6)总工期要求:865日历天;其中:设计工期:75日历天,其中,中标之日起35天内根据本地块规划条件完成方案设计并交给招标人审核(方案设计的同时进行勘察并提交勘察成果文件),方案设计确认后40日历天内完成施工图设计。施工工期:790日历天(毛坯交付),具体开工时间以签发的开工令为准。 (7)工期考核节点:规划方案取得市政府批复后,3个月内领取施工许可证;取得施工许可证后,2个月内完成桩基工程施工,8个月内完成全部地下室施工,9个月取得预售许可,12个月内完成全部主体结构封顶,22个月内完成房建单体工程验收,24个月内完成合同要求全部内容并经竣工验收合格,26个月内完成全部竣工验收备案。 主要设备 (1)由中标人自行采购的材料质量引起的工程问题由中标人承担所造成的一切损失;中标人采购前须报招标人审查后方可采购,但该审查行为并不以为是对中标人所选用材料质量的认可,即中标人仍需就所选用材料质量对招标人负责。 (2)中标人自行采购的材料(设备)应满足设计任务书要求和技术规范要求的质量等级,并须按有关技术规范要求对材料(设备)质量进行检验。所有材料的检测单位及第一次检测费用由发包人负责。若因中标人送检材料(设备)不合格引起的二次复检等一切费用由中标人承担。如招标人和监理单位对某种或某些材料的质量有异议,有权提出停止使用的要求,中标人必须服务该要求。若该材料经权威政府检验部门鉴定确有质量问题,由此而发生的一切费用由中标人承担。 (3)招标人提出的重大设计变更(指建设范围、建设规模、建设标准、功能需求、工期或者质量要求的调整)中使用的主材、主要设备品牌在本次招标人推荐品牌中未列出的,中标后由招标人及相关部门组成询价小组按照认质认价的方法确定品牌及价格。 1、组织管理 (1)承包人违反法律法规规定及合同约定,将工程转让或违法分包或未按合同约定分包的,每次按其转让和分包工程造价的10%支付违约金,发包人有权收回其转让和分包的工程内容,按法律法规另行发包。因承包人违法分包、转包、拖欠农民工工资或工程款等事项导致发包人被第三方起诉、投诉或索赔的,由此造成的发

条款号	条款名称	编 列 内 容
		人损失包括但不限于额外支付的款项、资金成本、诉讼费、代理费、公证费、调查取证费等。 (2)对于不称职的施工、采购分包商，发包人有权强令其退场，且必须无条件在 3 天内清场，清场时间延误的，处以承包人 1 万元/天的违约金。 (3)承包人不按合同条款约定，擅自变更项目管理计划、施工组织设计、安全技术措施、现有设施保护措施、施工采购方案，发包人不支付擅自变更部分的措施项目费或扣除因擅自变更措施(方案)而相应减少的费用外，每发生一次，承包人应支付 1 万元的违约金。 2、设计管理 (1)承包人违反国家相关现行规范、规程、标准和擅自变更发包人批准后的设计图纸，发包人处承包人 1 万元违约金/次。发包人对图纸及方案的确认并不免除承包人违反强制性要求的责任，因此产生所有责任均由承包人承担同时工期不予顺延。 (2)由于承包人自身原因，承包人未按规定时间提交设计文件（发包人同意延长期限的情况除外），则每逾期 1 天，承包人应支付 0.5 万元的违约金。 (3)因设计失误造成的损失由承包人承担，并根据损失程度向发包人支付赔偿金，赔偿金数额由双方商定为实际损失的该部分设计费的 2 倍，最高限额不超过本工程总设计费。 (4) 承包人应及时处理现场的设计技术问题。做到一般设计问题现场立即解决，非一般设计问题经联络协调后原则上在接到通知 24 小时内解决。若承包人未能在规定的时间内处理好设计技术问题，承包人应支付 0.5 万元/次的违约金。 （5）承包人在发生重大变更设计时未能在发包人和承包人约定的时间内给予答复或完成的，按 1 万元/逾期 1 天/次的标准承担违约责任。 （6）承包人应按照省市各级政府的要求组织现场安全文明施工，若达不到要求的，承包人应在 3 日内整改到位，否则，发包人有权自行组织实施，相关费用从未付合同价款中直接扣减。 （7）设计负责人及专业负责人无正当理由未参加方案论证会或工地例会的，承包人应承担 0.5 万元/次的违约金。 （8）承包人对设计资料及文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人员错误造成工程质量事故损失的，承包人除负责采取补救措施外，应免收当前阶段的设计费并赔偿发包人所遭受的损失。由于承包人的失误造成的设计资料及文件出现的包括但不限于遗漏、错误或需返工而引起的人员伤亡或发包人处的工作人员因此而受到党纪或政务问责的情形时视为损失严重。承包人除承担人身损害赔偿外另须向发包人承担 10 万的违约金。 （9）作为联合体一方的设计单位拥有承揽本合同约定设计项目所需的全部设计资质及对应的资质等级且不存在借用、挂靠资质等情形。如资质造假或合同履行期间因遭受吊销或降低资质等级或停业整顿等行政处罚的，承包人须向发包人承担 10 万元的违约金。 3、工程质量管理 （1）主要工程材料和设备，由设计提出技术要求，承包人并提供样板由发包人确认批准后方可进行采购。若承包人违反以上要求，承包人将进场的材料设备退回，

条款号	条款名称	编 列 内 容
		所有费用由承包人承担，并处以 0.4 万元/次的违约金。 （2）承包人应按相关法律法规对其提供的永久性工程设备、材料、部件及对工程质量进行检验，否则承包人处以 1 万元/次的违约金。无论工程设备、材料是由承包商自行采购供应或是由发包人指定的材料供应商供应，均不免除承包商所负的工程全面质量责任，承包商应该对各种材料、器材、设备按规范、规程进行检查，拒绝不符合要求的材料、器材、设备用于工程。无论何种原因，出现不合格材料、器材、设备用于工程的情况，均由承包商承担应有的责任。 （3）分部分项工程达到隐蔽条件，承包人自检合格后，须在验收 24 小时前通知监理人、发包人和有关单位，经验收合格并签字后方可进行隐蔽；若出现未经验收就进行隐蔽施工，中间验收达不到质量要求，中间验收与竣工验收不合格的，承包人应负责返工及采取补救措施，费用由承包人承担，并且处以 1 万元/次的违约金。发包人的实际损失高于违约金的，承包人赔偿实际损失。 （4）如承包人不按合同条款施工，因承包人安全文明措施不到位的或承包人未按政府有关部门或发包人要求，未及时清理、修复因施工污染或损坏的城市道路、广场等公用设施的，在接发包人通知后 3 天内按通知要求整改，费用由承包人承担；若未按要求整改的发包人有权另行安排他人完成，费用由承包人承担。并处以 1 万元/次的违约金。 （5）发包人发现的承包人对各种检验、试验、测试、评定、调试报告弄虚作假的，责令承包人按规范进行返工或采取其它补救措施，直至合格，以上所有费用均由承包人承担，并处以 1 万元/次的违约金。 （6）承包人必须高度重视施工日志、施工原始记录、质检资料、试验资料等内业资料的整理和收集工作，并确保资料的真实性和及时性，严禁补资料或造假资料，做到工程施工完工、竣工资料同时完成。 （7）因承包人设计或施工引起的任何质量问题、一般质量事故错误或重大质量事故，承包人承担因事故带来的一切损失。 4、人员管理 在签约后，承包人必须保证按照“投标文件”中承诺的配备人员投入本工程，必须单独配备防疫、防尘、劳资专员，不可由其他岗位人员兼职，具体配备数量根据现场实际需要及发包人要求。 （1）合同生效后 10 日内承包方向发包方提交工程总承包项目项目经理、项目施工负责人、项目设计负责人、项目部组成人员与承包人之间的劳动合同，以及承包人为其缴纳社会保险的有效证明。不能提供的，相关人员无权履行职责，由此影响工程进度或发生其它问题的，由承包人承担责任。 （2）工程实施期间，工程总承包项目经理只担任本工程的项目经理。原则上不允许更换，确因特殊原因需要更换的，经发包人同意后进行更换，更换后的人员业绩和资格，应具备或高于原投标人员的业绩和资格。 （3）施工合同签订后，合同中确定的总承包项目经理、项目施工负责人、设计负责人及其项目部组成人员应当全面履行合同约定的义务，除有下列情形之一的，不得随意更换：①因自身原因导致工程项目发生重大质量、安全事故的；②有违法、违规、违纪行为，被暂停或者吊销担任项目经理的资格的；③不能胜任所承担的工

条款号	条款名称	编 列 内 容
		程任务，发包人要求更换的；④变更工作单位的；⑤罹患严重疾病需要治疗或者修养，时间在一个月以上或者超过合同工期二分之一以上的。 除上述第⑤情形外，发包人将对承包人进行相应的处罚：更换总承包项目经理的处罚 10 万元；更换项目施工负责人、设计负责人的处罚 5 万元；更换合同中确定的其他项目组成员的处罚 2 万元每人次。 （4）承包人未经发包人许可更换工程总承包项目经理、项目施工负责人或设计负责人，将处以承包人违约金。未经发包人许可，更换工程总承包项目经理、项目施工负责人的按 15 万元计违约金，更换设计负责人的按 10 万元计违约金。 如果施工团队和设计团队不能胜任相关工作，发包人有权要求撤换。 （5）项目施工负责人、技术负责人必须保证每周不少于 6 天在现场，每天不少于 8 小时在现场（以上除天气影响未能施工外）。驻场设计管理人员及五大员必须做到每天在施工现场上班并实施签到、签退考勤制度。项目施工负责人每迟到、早退一次罚款 500 元，其他管理人员每次罚款 300 元。项目施工负责人脱岗一天罚款 2000 元，其他管理人员脱岗一天罚款 1000 元。工程总承包项目经理、项目施工负责人、技术负责人及驻场设计管理人员如遇特殊情况离岗，须书面请假，待监理及建设单位同意后方可离场，请假时间连续不超过 2 天。 （6）在工程实施期间，如果发生农民工讨薪等群体性事件，每发生一次，承包人应向发包人支付 5 万元的违约金。 （7）代建、代销人员派驻要求（中标后提供详细名单至甲方备案）： 非营销岗： 1) 本合同签订后 5 个工作日内，首批派驻 3 人； 2) 规划设计方案审批通过后，派驻人员增加至 5 人； 3) 施工图图审通过后，派驻人员增加至 6 人； 4) 施工许可办理完成后，派驻人员增加至 11 人； 5) 基坑围护完成后，派驻人员增加至 14 人。 人员更换：乙方现场管理班子人员未按承诺到位的处罚：中标后，不得擅自更换标书中明确的现场管理班子人员，否则视为违约，每违约更换一人，承包人应向发包人支付 5 万元的违约金。因特殊情况，更换人员须经甲方同意，经甲方同意后乙方方可更换项目负责人及班子其他成员。 5、安全文明管理 （1）施工中忽视安全、防疫等，经发包人提出后又不立即采取有效措施的，或新闻媒体负面曝光的等，承包人需承担由此产生的一切后果和费用，每次承包人须支付 3 万元违约金； （2）在施工期间，承包人若违反施工操作及管理程序，则按 3000 元/次标准处以承包人的违约金；若造成人员伤亡事故，发包人将处以承包人 50 万元/死亡 1 人的违约金，并承担全部赔偿费用；因事故调查分析而产生的工期延误和费用增加由承包人承担。 （3）承包人违反环境保护的规定，扬尘管控不力、乱排废水（油）或其他生产生活废弃物，按 3000 元/次处承包人的违约金，并应承担其他相关部门的罚款。 6、资料管理 承包人拒绝申请竣工验收或申请竣工验收未提供完整的竣工资料的，视为承包人工程未竣工，承包人除承担相应工期违约责任外，还应当承担恶意违约的责任。 7、本项目质保期 2 年。

条款号	条款名称	编 列 内 容
		8、权利瑕疵方面违约情形：承包人应确保在进场后施工过程中使用的与施工、设计有关的设备、材料、工序工艺及其他知识产权系完全合法享有的，并保证合同履行过程中及竣工验收合格后移交发包人在本国使用已凝结上述技术、工艺工序等的建设工程不存在被任何第三方请求包括但不限于停止使用、赔礼道歉、支付侵权赔偿费用的诉讼或行政索赔的，承包人除承担上述损失外，如导致工期延误的，工期不予顺延；如导致发包人无法使用或施工过程面临履行不能的，发包人有权解除合同并追究承包人不超过合同总价款 50%的违约责任。 9、本项目的最终实施方案可能会发生变动，招标人可能会根据政策需求取消部分或全部实施内容，投标单位需自行考虑成本分析，具体实施内容以招标人书面通知为准；如取消部分或全部实施内容，中标单位不得向招标人收取费用，不得向招标人索赔。 10、为了保证质量、便于验收，以及日后的维护管理，招标人对相应材料设备推荐了品牌（厂家），投标人投标选用的品牌不是招标人推荐品牌（厂家）的，应在投标文件递交截止 3 日前向招标人递交书面申请书及相关品牌的参数说明，经招标人书面确认后参与投标，确认函一式两份，招标人与投标人各留存一份，确认函扫描件在投标文件其他文件中上传。投标人未在投标文件中明确投标选用品牌的，视为响应招标文件要求。若投标文件中投标选用的品牌不是招标人推荐品牌且未上传招标人确认函扫描件的，中标后须无条件按招标人推荐品牌执行到位。如果使用其他品牌的，需要中标单位的法定代表人到我公司当面提出书面申请，说明更换理由和依据，同时需要提请招标人组织进行考察，并在此基础上召开相关各方会议进行研究，依据择优选择的原则，经会议研究通过后才能使用。 交付配置及装修标准包括但不限于： 1. 地下工程：砼地坪+环氧地坪漆（采用防滑加砂或者橘皮）； 墙面以及顶部：采用无机纳米腻子； 2. 住宅的公共部位、物管及社区商业辅助用房： 住宅部位：室内毛坯； 外墙装饰：线条、涂料/石材干挂/铝板干挂； 窗：铝合金门窗，铝合金型材、玻璃、五金件、辅材以及加工厂等需提前考察明确； 进户门：群升、步阳、赛银将军、王力、美心、新多； 电线电缆：江苏上上、江苏宝胜、远东、宝胜、西电； 防水材料：科顺、三棵树、东方雨虹、凯伦、卓宝； 室外道路：PC 铺装、花岗岩铺装、柏油路等根据不同情况综合考虑。 3. 售楼中心、样板房及其周边景观标准： 外立面：含天然石材幕墙面板及线条综合单价不低于 850 元/m²、铝板及线条综合幕墙不低于 680 元/m²、铝合金门窗不低于 750 元/m²、铝合金玻璃栏板单价不低于 50 元/m²，钢结构玻璃雨棚单价不低于 1200 元/投影 m²。 售楼中心、生活馆：展示区硬装标准不低于 7500 元/m²，其中包含设备安装，设备安装标准不低于 270 元/m²，软装标准不低于 4500 元/m²。 样板房：含地下室面积，硬装标准不低于 4000 元/m²，其中包含设备安装，设备安装标准不低于 800 元/m²，软装标准不低于 4000 元/m²。

条款号	条款名称	编 列 内 容
		景观：示范区景观不低于 1000m²，景观标准不低于 4000 元/m²（包括硬质、绿化、景观市政管网等）。 4. 项目其他区域标准： 外立面：含天然石材幕墙面板及线条综合单价不低于 850 元/m²、铝板及线条综合幕墙不低于 680 元/m²、铝合金门窗不低于 750 元/m²、铝合金玻璃栏板单价不低于 650 元/m²，钢结构玻璃雨棚单价不低于 1200 元/投影 m²。 公共区域精装修（含软装）施工图内如有：按装修面积，入园大堂不低于 8000 元/m²、首层大堂不低于 8000 元/m²、标准层电梯厅不低于 1500 元/m²、地下门厅不低于 2000 元/m²、地下光厅不低于 2500 元/m²。配套用房精装修（含软装）：修交付标准不低于 800 元/m²（不配置空调等安装设备）。其中公厕装修按交付标准，综合单价不低于 1500 元/m²。 景观标准：大区红线内不低于 680 元/m²（包括硬质、绿化、景观市政管网等）。 以上单价须经招标人确认。 如承包人未按上述标准设计和施工，承包人必需无条件返工，返工的工期不予顺延，返工的费用由承包人自行承担，并按返工部分工程定额造价的百分之二十支付违约金。 承包人有任何违约行为的，除按合同约定承担违约责任外须承担发包人为维护权益而支出的包括但不限于诉讼费、律师代理费、保全担保（保险）费、鉴定（审定）费、强制执行费等费用。 须给设备供应商提供必要的支持和配合，以便其完成设备安装工作，不限于螺栓预埋等。

投标人须知

1 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本标段工程总承包进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见“投标人须知前附表”。

1.1.3 本标段招标代理机构：见“投标人须知前附表”。

1.1.4 本招标项目及标段名称：见“投标人须知前附表”。

1.1.5 本标段建设地点：见“投标人须知前附表”。

1.1.6 建设规模：见“投标人须知前附表”。

1.1.7 合同估算价：见“投标人须知前附表”。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见“投标人须知前附表”。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见“投标人须知前附表”。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见“投标人须知前附表”。

1.2.4 本招标项目的合同价款支付方式：见“投标人须知前附表”。

1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见“投标人须知前附表”。

1.3.2 本标段的要求工期：见“投标人须知前附表”。

1.3.3 本标段的质量要求：见“投标人须知前附表”。

1.4 投标人资格要求

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

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

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

（2）联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

（4）联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶

段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；

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

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

- （1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- （2）工程总承包招标的投标人不得是工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、全过程工程咨询单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位或者与前述单位有利害关系的关联单位。
- （3）与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；
- （4）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；
- （5）处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；
- （6）因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；
- （7）投标人近3年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过5年的；
- （8）被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人的；
- （9）被国家企业信用信息公示系统列入严重违法失信企业名单；
- （10）法律法规或投标人须知前附表1.4.3规定的其他情形。

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

1.4.5 招标人公开已完成的项目建议书、可行性研究报告、工程方案设计、初步设计的，编制项目建议书、可行性研究报告、工程方案设计、初步设计的单位满足招标文件前附表资质要求的，可以参加投标。

1.5 费用承担和设计成果补偿标准

1.5.1 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.5.2 招标人应当对符合招标文件规定的未中标人的设计成果进行补偿，并有权免费使用未中标人设计成果，具体补偿标准见“投标人须知前附表”。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人根据需要自行踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.10 分包

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

1.11 偏离

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

1.12 知识产权

构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。

1.13 同义词语

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

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

（1）招标公告

（2）投标人须知；

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

2.1.2 根据本章第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改,构成招标文件的组成部分。招标文件的澄清、修改内容前后相互矛盾时,以发布时间在后的文件为准。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容,如发现缺页或附件不全,应及时向招标人提出,以便补齐。投标人如有疑问,应在投标人须知前附表规定的时间,通过“电子交易平台”提交,要求招标人对招标文件予以澄清。

投标人不在澄清期限内提出,招标人有权不予答复。

2.2.2 招标文件的澄清将通过“电子交易平台”发给所有投标人,但招标人不指明澄清问题的来源,招标人不再另行通知。

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

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标文件发布后,招标人确需对招标文件进行修改的,招标人将通过“电子交易平台”发给所有投标人。

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

2.4 最高投标限价

最高投标限价,是招标人依据经批准的投资估算,根据不同阶段的设计文件,并参考工程造价指标、估算定额或设计概算等设定的招标控制价。本工程最高投标限价金额或其计算方法见“投标人须知前附表”,最高投标限价文件随本项目招标文件在指定媒介发布,并通过“电子交易平台”发给所有投标人。招标人确需对已发布的最高投标限价进行修改的,应

在投标截止时间 15 日前通过“电子交易平台”将修改后的最高投标限价发给所有投标人。

3 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件组成见“投标人须知前附表”；

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

3.1.3 “投标人须知前附表”规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括联合体协议书。

3.2 投标报价

3.2.1 工程总承包项目的合同价格形式见投标人须知前附表。

3.2.2 投标人应按第八章“投标文件格式”的要求填写价格清单和投标报价。

3.2.3 投标人应充分了解施工场地的位置、周边环境、道路、装卸、保管、安装限制以及影响投标报价的其他要素。投标人根据投标设计，结合市场情况进行投标报价。

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

3.2.5 投标人的投标报价不得超过最高投标限价。

3.2.6 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

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

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人将通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人应按投标人须知前附表规定的金额、缴纳账号、担保形式和第八章“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。投标人应充分考虑投标保证金在途时间，确保投标保证金在投标截止时间前到达负责受理投标保证金的单位账户（采用银行保函和电子保函的除外）。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

投标保证金采用银行电汇或网上银行支付形式的必须从投标人的基本账户转出。采用银行保函的应当由投标人基本账户所在网点的当地行或其上级银行机构出具。采用电子保函必须由投标人基本账户出具。

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个工作日内，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投标人在投标有效期内撤销或修改其投标文件；
- ②投标人违反《诚信投标承诺书》；
- ③中标人无正当理由不与招标人订立合同；
- ④中标人在签订合同时向招标人提出附加条件；
- ⑤中标人不按照招标文件要求提交履约保证金的；
- ⑥投标人有其他违法、违规行为的。

3.5 备选投标方案

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

3.6 资格审查资料

3.6.1 “投标人基本情况表”应附投标人营业执照副本、资质证书副本、安全生产许可证、企业基本存款账户开户许可证（或基本存款账户证明材料）等电子扫描件。

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

3.6.3 “投标人类似工程业绩一览表”应附中标通知书和（或）合同协议书、工程竣工验收资料（如需）等电子扫描件。

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

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

3.6.6 投标人须知前附表规定接受联合体投标的,本章第 3.6.1 项至第 3.6.5 项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

3.7 投标文件的编制

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

3.7.2 电子投标文件应使用“电子交易平台”可接受的投标文件制作工具进行编制、签章和加密,并在投标截止时间前上传至“电子交易平台”中。

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

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

未按本项要求从企业诚信库中获取的材料,在评标时该材料不予认可。

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

3.7.5 技术标暗标要求见投标人须知前附表。

3.7.6 补充内容:投标文件编制的其它要求详见投标人须知前附表。

4 投标

4.1 投标文件备份的密封和标记

4.1.1 投标备份文件应放入封袋内,并在封袋上加盖投标人单位公章。技术复杂的方案设计文件也可以采用书面等形式随投标文件备份一并密封。

4.1.2 投标文件备份的封袋上应标明招标人名称、标段名称。

4.1.3 未按本章第 4.1.1 项要求密封的,招标人不予受理投标文件备份。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前,向“电子交易平台”传输递交加密后的电子投标文件,并同时递交密封后的投标文件备份(含非网上递交的设计文

件)。投标文件备份是否提交由投标人自主决定。

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

4.2.3 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.4 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

4.2.5 通过“电子交易平台”中上传的电子投标文件应使用数字证书认证并加密，未按要求加密和数字证书认证的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件。

5 开标

5.1 开标时间、地点和投标人参会代表

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标；

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

5.2 开标程序

5.2.1 开标程序见投标人须知前附表。

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

5.3 特殊情况处理

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

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

5.3.2 因投标人原因造成投标文件未解密的，视为投标人撤销其投标文件；因投标人之外的原因造成投标文件未解密的，视为投标人撤回其投标文件

6 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见“投标人须知前附表”。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

6.4 评标结果（定标候选人）公示

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

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

7 合同授予

7.1 定标方式

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

7.1.2 采用“评定分离”法的，招标人应当按照《评定分离操作导则》制定定标方案，具体定标方案见本章10.2款，其中定标方法见“投标人须知前附表”。定标程序应当符合

《评定分离操作导则》相关规定，定标委员会按照招标文件规定的定标方案，在评标委员会推荐的定标候选人中择优确定中标候选人，并向招标人提交定标报告。

7.2 中标通知、中标候选人公示及中标结果公告

7.2.1 采用综合评估法的，评标结果公示期满无异议或投诉的，招标人应在 5 日内按规定的格式以书面形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

7.2.2 采用“评定分离”法的，招标人应当在定标工作完成后的 3 日内，在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布中标候选人公示，公示期不少于 3 日。公示内容包括：定标候选人名单（有排序）、定标时间、定标方法、集体议事法的定标理由、拟中标人等内容。

中标候选人公示期满无异议或投诉的，招标人应在 5 日内按规定的格式以书面形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

7.3 履约保证金

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

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

7.4 签订合同

7.4.1 招标人和中标人应当在投标有效期内以及中标通知书发出之日起 30 天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。对依法必须进行招标的项目的中标人，由有关行政监督部门责令改正。

7.4.2 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。

7.4.3 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，由有关行政监督部门给予警告，责令改正。同时招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

8 纪律和监督

8.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄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。

8.2 对投标人的纪律要求

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

8.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

8.5 异议与投诉

8.5.1 异议

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

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

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

作出答复前，应当暂停招标投标活动。

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

8.5.2 投诉

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

9 解释权

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

10 招标人补充的其他内容

10.1 招标人补充的具体其他内容见“投标人须知前附表”。

10.2 采用“评定分离”法的，具体定标方案见“投标人须知前附表”。

第三章评标办法

评标办法前附表

第一阶段：先对设计文件及资格审查资料（实行资格后审的）进行评审。在设计文件评审及资格审查（实行资格后审的）合格（得分 60%以上，具体合格分在招标文件中明确）的投标人中，只有设计文件得分汇总排在前若干名的（不少于 5 名，具体数量在招标文件中明确），才能进入第二阶段评标，设计文件评审合格的投标人少于 7 名的，全部进入第二阶段评标。

资格评审		
条款号	评审因素	评审标准
1.1.2	营业执照	具备有效的营业执照
	安全生产许可证	具备有效的安全生产许可证（设计单位无须提供）
	资质证书	具备有效的资质证书
	资质等级	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
	财务要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
	业绩要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
	拟派工程总承包项目经理、项目施工负责人、设计负责人要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
	信誉要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
	其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定的其他要求
设计文件评审		
条款号	评审因素	评审标准
2.1.6	设计文件合格性评审	合格分：21 分
2.1.6	择优进入第二阶段评审	设计文件合格且排名前 7 名，末位排名并列的，并列的全部进入。
2.1.7	设计文件得分是否带入第二阶段	√ 带入 □ 不带入
		

第二阶段：评标委员会按照招标文件规定的评标方法对商务技术标进行评审。设计文件得分带入第二阶段。

初步评审			
条款号		评审因素	评审标准
1.1.1	形式性评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致；
		投标文件签字盖章	符合第二章投标人须知 3.7.6 签字盖章的要求
		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
			
1.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		工期	投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		工程质量	投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	投标函附录中承诺的投标有效期符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定
		诚信投标承诺书	符合招标文件要求
		其他要求	无评标办法第 2.2.1.5 条所列情形
			
详细评审			
条款号	评审因素		分值
2.3.2.1	项目管理组织方案		7 分
2.3.2.2	工程总承包报价		58 分
			
			
			

综合评估法

分值构成 (总分 100 分)			技术标：方案设计文件（含营销管理方案）： 35 分 项目管理组织方案：7 分 经济标：工程总承包报价：58 分
序号	评审项	评分因素（偏差率）	评分标准
1	1.1 方案设计文件（含营销管理方案）（35 分）	1. 总平面布局（5 分）	总体布局是否合理科学； 交通流线是否合理实用、可操作； 机动车、人行出入口是否合理，是否有利于人车分流、配置是否满足规范等要求； 是否满足间距、日照等规范要求； 总平与周边建筑及市政道路的关系处理； 消防环道及登高等是否满足要求。 打分标准为：90% $\leq$ 优<100%；80% $\leq$ 良<90%；70% $\leq$ 中<80%，缺少相应评分要点内容不得分。
		2. 功能布局（4 分）	建筑平面布局紧凑； 功能分区明确，流线清晰相互联系； 地下层平面布局合理性； 户型舒适。 打分标准为：90% $\leq$ 优<100%；80% $\leq$ 良<90%；70% $\leq$ 中<80%，缺少相应评分要点内容不得分。
		3. 建筑外观（4 分）	建筑外观体现项目品质与形象； 建筑立面、色彩等是否合理科学。 打分标准为：90% $\leq$ 优<100%；80% $\leq$ 良<90%；70% $\leq$ 中<80%，缺少相应评分要点内容不得分。
		4. 绿化景观（4 分）	绿化景观设计思路、设计风格和空间意向图是否合理科学，与周围环境是否相协调。 打分标准为：90% $\leq$ 优<100%；80% $\leq$ 良<90%；70% $\leq$ 中<80%，缺少相应评分要点内容不得分。

		5. 专业设计方案（4分）	消防、人防、节能、海绵城市设计等是否符合国家及地方规范要求。 打分标准为：90% $\leq$ 优<100%；80% $\leq$ 良<90%；70% $\leq$ 中<80%，缺少相应评分要点内容不得分。
		6. 设计深度（4分）	1. 是否符合设计任务书要求。 2. 是否符合国家规定的《建筑工程设计文件编制深度规定》。 打分标准为：90% $\leq$ 优<100%；80% $\leq$ 良<90%；70% $\leq$ 中<80%，缺少相应评分要点内容不得分。
		7. 营销管理方案（10分）	市场调研、项目理解、客户及产品定位、营销策略、价格策略、针对市场变化所采取的应对策略。 打分标准为：90% $\leq$ 优<100%；80% $\leq$ 良<90%；70% $\leq$ 中<80%，缺少相应评分要点内容不得分。
		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。缺少相应内容的评审要点不得分。	
2	工程总承包 报价(58分)	报价评审（工程总承包范围内的所有费用）(58分)	1. 评标基准值计算方法的确定 以有效投标文件的评标价进行算术平均，该平均值下浮 3%-5%（具体数值由招标人在 3%、3.5%、4%、4.5%、5%中开标时随机抽取）为评标基准价。评标价等于评标基准价的得满分；每低于评标基准价 1%扣 0.1 分；每高于评标基准价 1%扣 0.6 分。偏离不足 1%的，按照插入法计算得分。 2. 特殊情形下，评标基准价调整方式： ☐ 评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变； ☐ 除确认存在计算错误外，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变； ☒ 除确认存在评委评审和计算错误外，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变。

			前款所称评审错误仅限于评标委员会基于招标文件中约定的查询方式、查询地址以及投标文件进行评审时发生的错误。投标人提供虚假材料、或者隐瞒事实、或者作出虚假承诺等情形，造成招标人、投标人对评标结果产生争议的，不属于评委评审错误。
			说明： 1. 评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价； 2. 有效投标文件是指未被评标委员会判定为无效标的投标文件。
3	项目管理组织方案（7分）	1. 项目管理难点及特点分析及建设总体安排（2分）	1、现状分析、设计要求分析、进度、质量控制分析、安全及环境保护分析等；项目管理重点、难点分析； 2、项目管理目标；技术管理、资金管理、信息管理、风险管理、竣工验收管理；工程结算；交付与产权办理；项目回访保修管理等。
		2. 组织协调及质量、进度控制（2分）	项目内外部的组织协调；项目质量控制（准备阶段、实施阶段、竣工验收等阶段质量控制）、项目进度控制（计划网络图、各阶段进度控制）。
		3. 造价控制、安全文明措施及新技术应用（3分）	造价控制计划、成本目标设定及实现措施；变更管理、竣工验收及结算管理；安全保证计划的制定与实施，重点部位的安全防控措施；文明施工及环境保护控制措施等；新技术应用，提升工程质量和效率等。
		注：1. 项目管理组织方案各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。项目管理组织方案中（项目管理机构评分点除外）除缺少相应内容的评审要点不	

		得分外，其它各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的 70%。 2、项目管理组织方案不得超过 120 页，超过扣 2 分。
--	--	--

1. 评审标准

1.1 初步评审标准

1.1.1 形式性评审标准：见评标办法前附表。

1.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

1.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

1.2 详细评审标准

1.2.1 商务标主要由项目管理机构、投标人类似工程业绩、工程总承包项目经理类似工程业绩等组成，具体评审标准见评标办法。

1.2.2 经济标主要由投标报价组成，具体评审标准见评标办法。

1.2.3 技术标主要由设计文件、项目管理组织方案组成，具体评审标准见评标办法。

1.2.4 各评审因素的具体分值由招标人参照综合评估法的评分细则制订。

2. 评标程序

2.1 第一阶段评审

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

（一）根据招标文件，编制评标使用的相应表格；

（二）以评标标准和方法为依据，列出第一阶段开标的投标文件部分相对于招标文件的所有偏差，并进行归类汇总；

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

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

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

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

2.1.2 评标委员会成员到达评标现场时应在签到表上签到以证明其出席。

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

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

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

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

2.1.7 设计文件得分是否带入第二阶段按照本章前附表规定执行。

2.1.8 评分分值计算保留小数点后两位，第三位“四舍五入”。

2.2 第二阶段评审

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

（一）对投标报价进行算术性校核；

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

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

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

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

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

2.2.1 初步评审

2.2.1.1 形式性评审

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

2.2.1.2 响应性评审

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

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

(1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误、四舍五入原因的除外；

2.2.1.4 澄清、说明或补正

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

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

(1) 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；

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

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

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

(5) 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；

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

(7) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；

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

(9) 联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；

(10) 投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的最高投标限价的；

(11) 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交

备选投标的除外；

(12) 投标文件的报价清单与招标文件明确列出的不可竞争费用项目或费率或计算基础不一致的；

(13) 未按招标文件要求提供投标保证金的；

(14) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；

(15) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

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

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

(18) 未按招标文件要求提供电子投标文件，或者投标文件未能解密且按照招标文件明确的投标文件解密失败的补救方案补救不成功的；

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

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

(21) 设计方案（或项目管理组织方案）不符合招标文件有关暗标要求的；

(22) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的。

2.2.2 详细评审

2.2.2.1 评标委员会根据规定的评分细则，对满足招标文件实质要求的投标文件的各评审因素进行评审、比较、打分，并推荐中标候选人。

2.2.2.2 评标委员会根据评标方案载明的进入下一评审环节的方法，根据各投标文件中相应的评审因素进行评审确定进入下一个评审环节的投标人名单。入围下一评审环节的具体方法见本章前附表。

2.2.2.4 评分分值计算保留小数点后两位，第三位“四舍五入”。

2.3 投标文件的澄清和补正

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

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

2.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步

澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

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

2.4 推荐定标候选人

评标委员会在推荐定标候选人时，应遵照以下原则：

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

2.4.2 经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于投标人须知前附表 6.4.2 规定的定标候选人数量时，如招标人授权评标委员会作出是否具备竞争性判断的，评标委员会应当根据招标文件规定作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐定标候选人。招标人是否授权评标委员会作出竞争性判断以及竞争性判断的方式见本章前附表。

2.4.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

第四章合同条款及格式

建设项目工程总承包合同

（示范文本）

说 明

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

一、《示范文本》的组成

《示范文本》由合同协议书、通用条款和专用条款三部分组成。

（一）合同协议书

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

（二）通用合同条件

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

（三）专用合同条件

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

1. 专用合同条件的编号应与相应的通用合同条件的编号一致；

2. 在专用合同条件中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的通用合同条件进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”；

3. 对于在专用合同条件中未列出的通用合同条件中的条款，合同当事人根据建设项目的具体情况认为需要进行细化、完善、补充、修改或另行约定的，可在专用合同条件中，以同一条款号增加相关条款的内容。

二、《示范文本》的适用范围

《示范文本》适用于房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包承发包活动。

三、《示范文本》的性质

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

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：__兴化市昇禾置业有限公司__

承包人（全称）：_____

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，合同双方就项目工程总承包事宜经协商一致，共同达成如下协议。

一、工程概况

1. 工程名称：莲溪湖 2 号、3 号地块开发项目代建代销+EPC 工程总承包。
2. 工程地点：项目位于南亭路北侧，桃李园项目东西两侧，占地约 93 亩。
3. 工程审批、核准或备案文号：关于同意兴化市莲溪湖 2 号、3 号地块开发项目核准的批复（兴数核发[2025]10 号）。
4. 资金来源：自筹。
5. 工程内容及规模：商品住宅开发及相关配套。
6. 工程承包范围：。

二、合同工期

计划开始工作日期： 年月日。

计划开始现场施工日期：年月日。

计划竣工日期：年月日。

工期总日历天数：865 天，工期总日历天数与根据前述计划日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量标准：_____。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）为：

人民币（大写）（¥元）。

具体构成详见价格清单。其中：

- （1）设计费（含税）：

人民币（大写）（¥元）；适用税率：%，税金为人民币（大写）（¥元）；

- （2）设备购置费（含税）：

人民币（大写）（¥元）；适用税率：%，税金为人民币（大写）（¥元）；

- （3）建筑安装工程费（含税）：

人民币（大写）（¥元）；适用税率：%，税金为人民币（大写）（¥元）；

(4) 暂估价(含税):

人民币(大写)(¥元)。

(5) 暂列金额(含税):

人民币(大写)(¥元)。

(6) 双方约定的其他费用(含税):

人民币(大写)(¥元); 适用税率: %, 税金为人民币(大写)(¥元)。

2. 合同价格形式:

合同价格形式为总价合同, 除根据合同约定的在工程实施过程中需进行增减的款项外, 合同价格不予调整, 但合同当事人另有约定的除外。

合同当事人对合同价格形式的其他约定: 。

五、工程总承包项目经理

工程总承包项目经理: 。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

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

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

七、承诺

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

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

八、订立时间

本合同于年月日订立。

九、订立地点

本合同在订立。

十、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立, 并自生效。

十一、合同份数

本合同一式份，均具有同等法律效力，发包人执份，承包人执份。

发包人：（公章）

承包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

统一社会信用代码：

统一社会信用代码：

地址：

地址：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

传真：

传真：

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

第二部分 通用合同条件

采用《建设工程总承包合同（示范文本）》（GF-2020-0216）

第三部分 专用合同条件

第1条 一般约定

1.1 词语定义和解释

1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件：。

1.1.3 工程和设备

1.1.3.5 单位/区段工程的范围：。

1.1.3.9 作为施工场所组成部分的其他场所包括：。

1.1.3.10 永久占地包括：。

1.1.3.11 临时占地包括：。

1.2 语言文字

本合同除使用汉语外，还使用语言。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：。

1.4 标准和规范

1.4.1 适用于本合同的标准、规范（名称）包括：。

1.4.2 发包人提供的国外标准、规范的名称：；发包人提供的国外标准、规范的份数：；
发包人提供的国外标准、规范的时间：。

1.4.3 没有成文规范、标准规定的约定：。

1.4.4 发包人对于工程的技术标准、功能要求：。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：。

1.6 文件的提供和照管

1.6.1 发包人文件的提供

发包人文件的提供期限、名称、数量和形式：。

1.6.2 承包人文件的提供

承包人文件的内容、提供期限、名称、数量和形式：。

1.6.4 文件的照管

关于现场文件准备的约定：。

1.7 联络

1.7.2 发包人指定的送达方式（包括电子传输方式）：。

发包人的送达地址：。

承包人指定的送达方式（包括电子传输方式）：。

承包人的送达地址：。

1.10 知识产权

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

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

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

1.11 保密

双方订立的商业保密协议（名称）：，作为本合同附件。

双方订立的技术保密协议（名称）：，作为本合同附件。

1.13 责任限制

承包人对发包人赔偿责任的最高限额为。

1.14 建筑信息模型技术的应用

关于建筑信息模型技术的开发、使用、存储、传输、交付及费用约定如下：。

第2条 发包人

2.2 提供施工现场和工作条件

2.2.1 提供施工现场

关于发包人提供施工现场的范围和期限：。

2.2.2 提供工作条件

关于发包人应负责提供的工作条件包括：。

2.3 提供基础资料

关于发包人应提供的基础资料的范围和期限：。

2.5 支付合同价款

2.5.2 发包人提供资金来源证明及资金安排的期限要求：。

2.5.3 发包人提供支付担保的形式、期限、金额（或比例）：。

2.7 其他义务

发包人应履行的其他义务：。

第3条 发包人的管理

3.1 发包人代表

发包人代表的姓名：；

发包人代表的身份证号：；

发包人代表的职务：；

发包人代表的联系电话：；

发包人代表的电子邮箱：；

发包人代表的通信地址：；

发包人对发包人代表的授权范围如下：；

发包人代表的职责：。

3.2 发包人人员

发包人人员姓名：；

发包人人员职务：；

发包人人员职责：。

3.3 工程师

3.3.1 工程师名称：；工程师监督管理范围、内容：；工程师权限：。

3.6 商定或确定

3.6.2 关于商定时间限制的具体约定：。

3.6.3 关于商定或确定效力的具体约定：；关于对工程师的确定提出异议的具体约定：。

3.7 会议

3.7.1 关于召开会议的具体约定：。

3.7.2 关于保存和提供会议纪要的具体约定：。

第4条 承包人

4.1 承包人的一般义务

承包人应履行的其他义务：。

4.2 履约担保

承包人是否提供履约担保：。

履约担保的方式、金额及期限：。

4.3 工程总承包项目经理

4.3.1 工程总承包项目经理姓名：；

执业资格或职称类型：；

执业资格证或职称证号码：；

联系电话：；

电子邮箱：；

通信地址：。

承包人未提交劳动合同，以及没有为工程总承包项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：。

4.3.2 工程总承包项目经理每月在现场的时间要求：。

工程总承包项目经理未经批准擅自离开施工现场的违约责任：。

4.3.3 承包人对工程总承包项目经理的授权范围：。

4.3.4 承包人擅自更换工程总承包项目经理的违约责任：。

4.3.5 承包人无正当理由拒绝更换工程总承包项目经理的违约责任：。

4.4 承包人人员

4.4.1 人员安排

承包人提交项目管理机构及施工现场人员安排的报告的期限：。

承包人提交关键人员信息及注册执业资格等证明其具备担任关键人员能力的相关文件的期限：。

4.4.2 关键人员更换

承包人擅自更换关键人员的违约责任：。

承包人无正当理由拒绝撤换关键人员的违约责任：。

4.4.3 现场管理关键人员在岗要求

承包人现场管理关键人员离开施工现场的批准要求：。

承包人现场管理关键人员擅自离开施工现场的违约责任：。

4.5 分包

4.5.1 一般约定

禁止分包的工程包括：。

4.5.2 分包的确定

允许分包的工程包括：。

其他关于分包的约定：。

4.5.5 分包合同价款支付

关于分包合同价款支付的约定：。

4.6 联合体

4.6.2 联合体各成员的分工、费用收取、发票开具等事项：。

4.7 承包人现场查勘

4.7.1 双方当事人对现场查勘的责任承担的约定：。

4.8 不可预见的困难

不可预见的困难包括：。

第5条 设计

5.2 承包人文件审查

5.2.1 承包人文件审查的期限：。

5.2.2 审查会议的审查形式和时间安排为：，审查会议的相关费用由承担。

5.2.3 关于第三方审查单位的约定：。

5.3 培训

培训的时长为，承包人应为培训提供的人员、设施和其它必要条件为。

5.4 竣工文件

5.4.1 竣工文件的形式、提供的份数、技术标准以及其它相关要求：。

5.4.3 关于竣工文件的其他约定：。

5.5 操作和维修手册

5.5.3 对最终操作和维修手册的约定：。

第6条 材料、工程设备

6.1 实施方法

双方当事人约定的实施方法、设备、设施和材料：。

6.2 材料和工程设备

6.2.1 发包人提供的材料和工程设备

发包人提供的材料和工程设备验收后，由负责接收、运输和保管。

6.2.2 承包人提供的材料和工程设备

材料和工程设备的类别、估算数量：。

竣工后试验的生产性材料的类别或（和）清单：。

6.2.3 材料和工程设备的保管

发包人供应的材料和工程设备的保管费用由承担。

承包人提交保管、维护方案的时间：。

发包人提供的库房、堆场、设施和设备：。

6.3 样品

6.3.1 样品的报送与封存

需要承包人报送样品的材料或工程设备，样品种类、名称、规格、数量：。

6.4 质量检查

6.4.1 工程质量要求

工程质量的特殊标准或要求：。

6.4.2 质量检查

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

6.4.3 隐蔽工程检查

关于隐蔽工程和中间验收的特别约定：。

6.5 由承包人试验和检验

6.5.1 试验设备与试验人员

试验的内容、时间和地点：。

试验所需要的试验设备、取样装置、试验场所和试验条件：。

试验和检验费用的计价原则：。

第7条 施工

7.1 交通运输

7.1.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：。

7.1.2 场外交通

关于场外交通的特别约定：。

7.1.3 场内交通

关于场内交通的特别约定：。

关于场内交通与场外交通边界的约定：。

7.1.4 超大件和超重件的运输

运输超大件或超重件所需的道路和桥梁临时加固改造费用和其他有关费用由承担。

7.2 施工设备和临时设施

7.2.1 承包人提供的施工设备和临时设施

临时设施的费用和临时占地手续和费用承担的特别约定：。

7.2.2 发包人提供的施工设备和临时设施

发包人提供的施工设备或临时设施范围：。

7.3 现场合作

关于现场合作费用的特别约定：。

7.4 测量放线

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

7.5 现场劳动用工

7.5.2 合同当事人对建筑工人工资清偿事宜和违约责任的约定：。

7.6 安全文明施工

7.6.1 安全生产要求

合同当事人对安全施工的要求：。

7.6.3 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：。

7.9 临时性公用设施

关于临时性公用设施的特别约定：。

7.10 现场安保

承包人现场安保义务的特别约定：。

第8条 工期和进度

8.1 开始工作

8.1.1 开始准备工作：。

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

8.2 竣工日期

竣工日期的约定：。

8.3 项目实施计划

8.3.1 项目实施计划的内容

项目实施计划的内容：。

8.3.2 项目实施计划的提交和修改

项目实施计划的提交及修改期限：。

8.4 项目进度计划

8.4.1 工程师在收到进度计划后确认或提出修改意见的期限：。

8.4.2 进度计划的具体要求：。

关键路径及关键路径变化的确定原则：。

承包人提交项目进度计划的份数和时间：。

8.4.3 进度计划的修订

承包人提交修订项目进度计划申请报告的期限：。

发包人批复修订项目进度计划申请报告的期限：。

承包人答复发包人提出修订合同计划的期限：。

8.5 进度报告

进度报告的具体要求：。

8.7 工期延误

8.7.2 因承包人原因导致工期延误

因承包人原因使竣工日期延误，每延误1日的误期赔偿金额为合同协议书的合同价格的%或人民币金额为：、累计最高赔偿金额为合同协议书的合同价格的：%或人民币金额为：。

8.7.3 行政审批迟延

行政审批报送的职责分工：。

8.7.4 异常恶劣的气候条件

双方约定视为异常恶劣的气候条件的情形：。

8.8 工期提前

8.8.2 承包人提前竣工的奖励：。

第9条 竣工试验

9.1 竣工试验的义务

9.1.3 竣工试验的阶段、内容和顺序：。

竣工试验的操作要求：。

第10条 验收和工程接收

10.1 竣工验收

10.1.2 关于竣工验收程序的约定：。

发包人不按照合同约定组织竣工验收、颁发工程接受证书的违约金的计算方式：。

10.3 工程的接收

10.3.1 工程接收的先后顺序、时间安排和其他要求：。

10.3.2 接受工程时承包人需提交竣工验收资料的类别、内容、份数和提交时间：。

10.3.3 发包人逾期接收工程的违约责任：。

10.3.4 承包人无正当理由不移交工程的违约责任：。

10.4 接收证书

10.4.1 工程接收证书颁发时间：。

10.5 竣工退场

10.5.1 竣工退场的相关约定：。

10.5.3 人员撤离

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

第 11 条 缺陷责任与保修

11.2 缺陷责任期

缺陷责任期的期限：。

11.3 缺陷调查

11.3.4 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：。

11.6 缺陷责任期终止证书

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

11.7 保修责任

工程质量保修范围、期限和责任为：。

第 12 条 竣工后试验

本合同工程是否包含竣工后试验：。

12.1 竣工后试验的程序

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

第 13 条 变更与调整

13.2 承包人的合理化建议

13.2.2 工程师应在收到承包人提交的合理化建议后日内审查完毕并报送发包人，发现其中存在技术上的缺陷，应通知承包人修改。发包人应在收到工程师报送的合理化建议后日内审批完毕。合理化建议经发包人批准的，工程师应及时发出变更指示，由此引起的合同价格调整按照执行。发包人不同意变更的，工程师应书面通知承包人

13.2.3 承包人提出的合理化变更建议的利益分享约定：。

13.3 变更程序

13.3.3 变更估价

13.3.3.1 变更估价原则

关于变更估价原则的约定：。

13.4 暂估价

13.4.1 依法必须招标的暂估价项目

承包人可以参与投标的暂估价项目范围：。

承包人不得参与投标的暂估价项目范围：。

招投标程序及其他约定：。

13.4.2 不属于依法必须招标的暂估价项目

不属于依法必须招标的暂估价项目的协商及估价的约定：。

13.5 暂列金额

其他关于暂列金额使用的约定：。

13.8 市场价格波动引起的调整

13.8.2 关于是否采用《价格指数权重表》的约定：。

13.8.3 关于采用其他方式调整合同价款的约定：。

第14条 合同价格与支付

14.1 合同价格形式

14.1.1 关于合同价格形式的约定：。

14.1.2 关于合同价格调整的约定：。

14.1.3 按实际完成的工程量支付工程价款的计量方法、估价方法：。

14.2 预付款

14.2.1 预付款支付

预付款的金额或比例为：。

预付款支付期限：。

预付款扣回的方式：。

14.2.2 预付款担保

提供预付款担保期限：。

预付款担保形式：。

14.3 工程进度款

14.3.1 工程进度付款申请

工程进度付款申请方式：。

承包人提交进度付款申请单的格式、内容、份数和时间：。

进度付款申请单应包括的内容：。

14.3.2 进度付款审核和支付

进度付款的审核方式和支付的约定：。

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

14.4 付款计划表

14.4.1 付款计划表的编制要求：。

14.4.2 付款计划表的编制与审批

付款计划表的编制：。

14.5 竣工结算

14.5.1 竣工结算申请

承包人提交竣工结算申请的时间：。

竣工结算申请的资料清单和份数：。

竣工结算申请单的内容应包括：。

14.5.2 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：。

14.6 质量保证金

14.6.1 承包人提供质量保证金的方式

质量保证金采用以下第种方式：

(1) 工程质量保证担保，保证金额为：；

(2) %的工程款；

(3) 其他方式：。

14.6.2 质量保证金的预留

质量保证金的预留采取以下第种方式：

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

(2) 工程竣工结算时一次性预留专用合同条件第 14.6.1 项第(2)目约定的工程款预留比例的质量保证金；

(3) 其他预留方式：。

关于质量保证金的补充约定：。

14.7 最终结清

14.7.1 最终结清申请单

当事人双方关于最终结清申请的其他约定：。

14.7.2 最终结清证书和支付

当事人双方关于最终结清支付的其他约定：。

14.8 工程款账户相关约定

1、账户信息

发包人应将合同价款依照合同约定，支付至合同协议书中约定的承包人账户，账户信息以合同协议书中承包人的开户银行和账号为准。

2、账户变更

合同双方是否能自行变更支付账号：☐是 ☐否

如勾选“否”，则变更支付账号，需经原账户开户银行书面同意。”

注：承包人账户信息（开户行、账号），在主合同“合同协议书”中有明确表述。

第 15 条 违约

15.1 发包人违约

15.1.1 发包人违约的情形

发包人违约的其他情形。

15.1.3 发包人违约的责任

发包人违约责任的承担方式和计算方法：。

15.2 承包人违约

15.2.1 承包人违约的情形

承包人违约的其他情形：。

15.2.2 通知改正

工程师通知承包人改正的合理期限是：。

15.2.3 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法：。

第 16 条 合同解除

16.1 由发包人解除合同

16.1.1 因承包人违约解除合同

双方约定可由发包人解除合同的其他事由：。

16.2 由承包人解除合同

16.2.1 因发包人违约解除合同

双方约定可由承包人解除合同的其他事由：。

第 17 条 不可抗力

17.1 不可抗力的定义

除通用合同条件约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形：。

17.6 因不可抗力解除合同

合同解除后，发包人应当在商定或确定发包人应支付款项后的天内完成款项的支付。

第 18 条 保险

18.1 设计和工程保险

18.1.1 双方当事人关于设计和工程保险的特别约定：。

18.1.2 双方当事人关于第三方责任险的特别约定：。

18.2 工伤和意外伤害保险

18.2.3 关于工伤保险和意外伤害保险的特别约定：。

18.3 货物保险

关于承包人应为其施工设备、材料、工程设备和临时工程等办理财产保险的特别约定：。

18.4 其他保险

关于其他保险的约定：。

18.5 对各项保险的一般要求

18.5.2 保险凭证

保险单的条件：。

18.5.4 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定：。

第 20 条 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人数：。

争议评审小组成员的确定：。

选定争议避免/评审组的期限：。

评审机构：。

其他事项的约定：。

争议评审员报酬的承担人：。

20.3.2 争议的避免

发包人和承包人是否均出席争议避免的非正式讨论：。

20.3.3 争议评审小组的决定

关于争议评审小组的决定的特别约定：。

20.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第种方式解决：

(1) 向仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向人民法院起诉。

专用合同条件附件

- 附件 1：发包人要求
- 附件 2：发包人供应材料设备一览表
- 附件 3：工程质量保修书
- 附件 4：主要建设工程文件目录
- 附件 5：承包人主要管理人员表
- 附件 6：价格指数权重表

附件 1 《发包人要求》

《发包人要求》应尽可能清晰准确，对于可以进行定量评估的工作，《发包人要求》不仅应明确规定其产能、功能、用途、质量、环境、安全，并且要规定偏离的范围和计算方法，以及检验、试验、试运行的具体要求。对于承包人负责提供的有关设备和服务，对发包人人员进行培训和提供一些消耗品等，在《发包人要求》中应一并明确规定。

《发包人要求》通常包括但不限于以下内容：

一、功能要求

- （一）工程目的。
- （二）工程规模。
- （三）性能保证指标（性能保证表）。
- （四）产能保证指标。

二、工程范围

- （一）概述
- （二）包括的工作

- 1. 永久工程的设计、采购、施工范围。
- 2. 临时工程的设计与施工范围。
- 3. 竣工验收工作范围。
- 4. 技术服务工作范围。
- 5. 培训工作范围。
- 6. 保修工作范围。

- （三）工作界区

- （四）发包人提供的现场条件

- 1. 施工用电。
- 2. 施工用水。
- 3. 施工排水。
- 4. 施工道路。

- （五）发包人提供的技术文件

除另有批准外，承包人的工作需要遵照发包人的下列技术文件：

- 1. 发包人需求任务书。
- 2. 发包人已完成的设计文件。

三、工艺安排或要求（如有）

四、时间要求

- （一）开始工作时间。
- （二）设计完成时间。
- （三）进度计划。
- （四）竣工时间。
- （五）缺陷责任期。
- （六）其他时间要求。

五、技术要求

- （一）设计阶段和设计任务。
- （二）设计标准和规范。

（三）技术标准和要求。

（四）质量标准。

（五）设计、施工和设备监造、试验（如有）。

（六）样品。

（七）发包人提供的其他条件，如发包人或其委托的第三人提供的设计、工艺包、用于试验检验的工器具等，以及据此对承包人提出的予以配套的要求。

六、竣工试验

（一）第一阶段，如对单车试验等的要求，包括试验前准备。

（二）第二阶段，如对联动试车、投料试车等的要求，包括人员、设备、材料、燃料、电力、消耗品、工具等必要条件。

（三）第三阶段，如对性能测试及其他竣工试验的要求，包括产能指标、产品质量标准、运营指标、环保指标等。

七、竣工验收

八、竣工后试验（如有）

九、文件要求

（一）设计文件，及其相关审批、核准、备案要求。

（二）沟通计划。

（三）风险管理计划。

（四）竣工文件和工程的其他记录。

（五）操作和维修手册。

（六）其他承包人文件。

十、工程项目管理规定

（一）质量。

（二）进度，包括里程碑进度计划（如果有）。

（三）支付。

（四）HSE（健康、安全与环境管理体系）。

（五）沟通。

（六）变更。

十一、其他要求

（一）对承包人的主要人员资格要求。

（二）相关审批、核准和备案手续的办理。

（三）对项目业主人员的操作培训。

（四）分包。

（五）设备供应商。

（六）缺陷责任期的服务要求。

附件 2 发包人供应材料设备一览表

[illegible]

附件3 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（工程全称）订立工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规范和合同约定，承担工程质量保修责任。

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

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漏为年；
3. 装修工程为年；
4. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为年；
5. 供热与供冷系统为个采暖期、供冷期；
6. 住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为年；
7. 其他项目保修期限约定如下：。

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为个月，缺陷责任期自工程通过竣工验收之日起计算。单位/区段工程先于全部工程进行验收，单位/区段工程缺陷责任期自单位/区段工程验收合格之日起算。

缺陷责任期终止后，发包人应返还剩余的质量保证金。

四、质量保修责任

1. 属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起7天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的，发包人可以委托他人修理。

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

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

4. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

五、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

六、双方约定的其他工程质量保修事项：。

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

发包人(公章)：

承包人(公章)：

地 址：
法定代表人(签字)：
委托代理人(签字)：
电 话：
传 真：
开户银行：
账 号：
邮政编码：

地 址：
法定代表人(签字)：
委托代理人(签字)：
电 话：
传 真：
开户银行：
账 号：
邮政编码：

附件 4 主要建设工程文件目录

文件名称	套数	费用（元）	质量	移交时间	责任人

附件 5 承包人主要管理人员表

名 称	姓 名	职 务	职 称	主要资历、经验及承担过的项目
一、总部人员				
项目主管				
其他人员				
二、现场人员				
工程总承包 项目经理				
项目副经理				
设计负责人				
采购负责人				
施工负责人				
技术负责人				
造价管理				
质量管理				
计划管理				
安全管理				
环境管理				
其他人员				

附件 6 价格指数权重表

序号	名称		变更权重 B		基本价格指数 F0		备注
			代号	权重	代号	指数	
	变 值 部 分		B1		F01		
			B2		F02		
			B3		F03		
			B4		F04		
定值部分权重 A							
合计							

第五章 报价清单

1. 报价清单综合说明

1.1 工程总承包报价范围一般包括勘察费、设计费、建筑安装工程费、设备购置费、总承包其他费及暂列金额等（具体参考《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价计量规范》）；投标人应充分了解施工场地的位置、周边环境、道路、装卸、保管、安装限制以及影响投标报价的其他要素。投标人根据投标设计，结合市场情况进行投标报价。投标报价应根据招标文件中的有关计价要求，并按照下列依据自主报价，但不得低于成本。

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

1.2 投标报价中应考虑招标文件中要求投标人承担的风险范围以及相关的费用。

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

1.4 有关投标报价的其他要求：

2. 设计计价原则：

3. 施工计价原则：

4. 采购计价原则：

5. 其他说明：

第六章 发包人要求

详见任务书

第七章 发包人提供的资料

详见附件

第八章投标文件格式

（项目、标段名称）工程总承包招标

投标文件

投标人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期：

一、投标函及投标函附录

（一）投标函

1、根据你方标段编号为（标段编号）的（标段名称）招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，经踏勘项目现场和研究上述招标文件的投标须知、合同条款、工程建设标准、发包人要求及其他有关文件后，我方愿以人民币（大写）（RMB¥元）的工程总承包报价，总工期日历天，按合同约定实施本项目的工程总承包，并承担一切质量缺陷保修责任。我方保证工程质量达到标准。我方拟派总承包项目经理(姓名)〔职业资格证书（职称证书）号：〕。

2、我方承诺不存在第二章“投标人须知”第1.4.3项和第1.4.4项规定的任何一种情形。

3、我方承诺拟派项目负责人满足第二章“投标人须知”第1.4.1项中对项目负责人是否有在建工程的相关要求。

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、我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

6、如我方中标：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）随同本投标函递交的投标函附录是本投标函的组成部分，对我方构成约束力。

（3）我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

（4）我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同工程。

投标人：（盖单位公章）

单位地址：

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

电话：

传真：

日期：年月日

（二）投标函附录

条款名称	约定内容
投标人名称	
投标报价	元
工程总承包项目经理	姓名：
设计负责人	姓名：
施工项目经理	姓名：
投标有效期	天数：____日历天
投标保证金缴纳方式	
总工期	____日历天，
设计服务期	日历天，
施工工期	日历天，
.....	

二、法定代表人身份证明

投标人：

单位性质：

地址：

成立时间：年月日

经营期限：

姓名：性别：

年龄：职务：

系（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：（盖单位章）

年月日

三、授权委托书

本人（姓名）系（投标人名称）的法定代表人，现委托（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称）（标段名称）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。

投标人：（盖单位章）

法定代表人：（签字或盖章）

身份证号码：

委托代理人：

联系电话：

身份证号码：

年月日

四、联合体协议书

（所有成员单位名称）自愿组成（联合体名称）联合体，共同参加（项目名称）工程总承包投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

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

3、联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行合同，并对外承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下： 。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

成员一名称：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

成员二名称：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

.....

年月日

五、投标保证金

注：投标保证金应符合以下规定：

1. 如采用银行保函，投标人需将银行保函电子扫描件附加在本页，按照《住房和城乡建设部关于印发工程保函示范文本的通知》（建市〔2021〕11号）中明确的格式递交；
2. 如采用电汇或网上银行支付的，投标人需将支付凭证电子扫描件附加在本页；
3. 如采用电子保函的，投标人需要将保函电子扫描件附加在本页。

六、资格审查资料

（一）投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
企业统一社会信用代码						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	工程总承包 项目经理		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围						
备注						

注：联合体各方分别填写

（二）投标人类似工程业绩一览表

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	
项目经理	
技术负责人	
项目描述：	
备注	

注：本表后所附材料应同步诚信库后自动获取。

七、项目管理机构

(一) 项目管理机构组成表

[illegible]

（二）工程总承包项目经理简历表

姓名		年龄		身份证号	
职务		职称		学历	
职业资格证书（职称证书）名称及等级、证书号		专业			
参加工作时间					
主要工作经历					
时间	参加过的类似项目	工程概况说明		发包人及联系电话	

注：本表根据项目的具体特点在招标文件中明确要求填报的具体人员

(三) 其他项目经理简历表

姓名		年龄		身份证号	
职务		职称		学历	
职业资格证书（职称证书）名称及等级、证书号		专业			
参加工作时间					
主要工作经历					
时间	参加过的类似项目	工程概况说明		发包人及联系电话	

注：本表根据项目的具体特点在招标文件中明确要求填报的具体

八、拟再发包（分包）计划表

（一）拟再发包计划表

序号	拟再发包项目名称、范围及理由	拟选再发\\包人					备注
		拟选再发\\包人名称	注册地点	企业资质	有关业绩		
		1					
		2					
		3					
		1					
		2					
		3					

注：本表所列再发包仅限于工程总承包企业可以将工程的全部勘察业务再发包给具备相应资质条件的勘察单位。

日期：年月日

(二) 拟分包计划表

序号	拟分包项目名称、 范围及理由	拟选分包人					备注
		拟选分包人名称	注册地点	企业资质	有关业绩		
		1					
		2					
		3					
		1					
		2					
		3					

注：本表所列分包仅限于承包人其承包工程范围内的非主体、非关键工程。

日期： 年 月 日

九、经济标

（一）工程总承包报价

（格式自理，参照现行计价规范要求）

（二）投标分项报价汇总表

序号	分项名称	范围、规模	工作内容	投标报价	备注
1	项目管理费				
1.1	项目管理费				
2	品牌使用费				
2.1	品牌使用费				
3	营销管理费				
3.1	营销管理费				
4	设计费				
4.1	设计费				
5	施工（含采购）费				
5.1	施工（含采购）费				
工程总承包报价					

投标人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期：年月日

注：投标报价附表的格式及内容可由招标人根据项目具体情况修改调整。

（三）各投标分项报价明细表

（略）

十、技术标

（一）设计文件

（指方案设计文件、初步设计文件或者专业工程设计文件）
（符合本次招标文件的要求及评分要求）

（二）项目管理组织方案

（符合本次招标文件的要求及评分要求）

十一、诚信投标承诺书

（招标人）：

我单位自愿参加（标段名称）的投标活动，并做如下承诺：

1. 在本项目的投标活动中，自觉遵守相关法律法规的规定，遵循诚实信用的原则。
2. 投标文件中所有内容均为我单位真实意思表示，且均已核实并保证真实有效。
3. 无法律、法规及招标文件中规定的限制参加投标的行为。
4. 不以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标。
5. 不与招标人（招标代理）或其他投标人相互串通投标，损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益。
6. 公平竞争，不背后搞小动作，无恶意投诉、诋毁、排挤其他投标人的行为。
7. 不向招标人（招标代理）或者评标委员会成员行贿、打招呼，以谋取中标。
8. 中标后在招标文件规定的时间内依法与招标人签订合同。
9. 不进行缺乏事实根据或法律依据的投诉。
10. 本公司拟派往本工程的项目施工负责人现阶段没有担任其他在建工程项目的项目经理。
11. 本公司拟派往本工程的工程总承包项目经理未同时在两个或两个以上项目中担任工程总承包项目经理、项目施工负责人。
12. 本公司拟派往本工程的工程总承包项目经理、项目施工负责人未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。
13. 无建筑市场不良行为在江苏省建设工程招标网、泰州市住房和城乡建设局官网、泰州市公共资源交易平台上被曝光。
14. 不存在招标文件第二章投标人须知第 1.4.3、1.4.4 项规定的情形。

如我单位违反上述承诺内容，自愿接受招标人、主管部门调查处理，并承担由此引发的一切后果。

牵头人名称：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

成员二名称：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

年 月 日

十二、其他资料

1. 招标文件要求提交的其他资料；
2. 投标人认为有必要提供的其他资料。