

CR21032 地块建设项目（项目名称）  
CR21032 地块建设项目 15、16、17#楼装修  
工程（标段）施工招标

## 招标文件

项目编号：A3206010318000810009

标段编号：A3206010318000810009001

招标人：南通道达置业有限公司（盖单位公章）

招标代理机构：江苏希地丰华项目管理集团有限公司（盖单位公章）

编制人：顾欢欢（签字或盖章）

2026 年 4 月 10 日

# 目 录

目 录 .....	2
第一章 招标公告 .....	5
第二章 投标人须知 .....	14
投标人须知前附表 .....	14
1. 总则 .....	19
1.1 项目概况 .....	19
1.2 资金来源和落实情况 .....	19
1.3 招标范围、要求工期和质量要求 .....	19
1.4 投标人资格要求 .....	19
1.5 费用承担 .....	20
1.6 保密 .....	21
1.7 语言文字 .....	21
1.8 计量单位 .....	21
1.9 踏勘现场 .....	21
1.10 分包 .....	21
1.11 偏差 .....	21
1.12 知识产权 .....	21
1.13 同义词语 .....	21
2. 招标文件 .....	22
2.1 招标文件的组成 .....	22
2.2 招标文件的澄清 .....	22
2.3 招标文件的修改 .....	23
2.4 最高投标限价 .....	23
2.5 暂估价招标 .....	23
2.6 招标文件的异议 .....	23
3. 投标文件 .....	23
3.1 投标文件的组成 .....	23
3.2 投标报价 .....	23
3.3 投标有效期 .....	24
3.4 投标保证金 .....	24
3.5 资格审查资料 .....	25
3.6 备选投标方案 .....	25
3.7 投标文件的编制 .....	26
4. 投标 .....	26
4.1 投标文件的加密和数字证书认证 .....	26
4.2 投标文件的递交 .....	26
4.3 投标文件的修改与撤回 .....	26
5. 开标 .....	27
5.1 开标时间和地点 .....	27
5.2 开标程序 .....	27
5.3 开标异议 .....	27
6. 招标人评标前准备 .....	28

7. 评标	28
7.1 评标委员会	28
7.2 评标原则	29
7.3 评标	29
7.4 评标结果（中标候选人）公示	29
8. 合同授予	29
8.1 定标方式	29
8.2 拟定中标人公示、中标结果公告及中标通知	29
8.3 履约担保及支付担保	30
8.4 签订合同	30
9. 重新招标和不再招标	30
9.1 重新招标	31
9.2 不再招标	31
10. 纪律和监督	31
10.1 对招标人的纪律要求	31
10.2 对投标人的纪律要求	31
10.3 对评标委员会成员的纪律要求	31
10.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求	32
10.5 投诉	32
11. 解释权	32
12. 需要补充的其他内容	32
第三章 评标办法（合理低价法）	33
评标办法前附表	33
1. 评标方法	37
2. 评审标准	37
2.1 初步评审标准	37
2.2 评标入围标准	37
2.3 详细评审	37
3. 评标程序	37
3.1 组建评标委员会	38
3.2 初步评审	38
3.3 评标入围	38
3.4 详细评审	38
3.5 投标文件的澄清和补正	40
3.6 推荐中标候选人或直接确定中标人	40
3.7 评标争议处理	41
4. 无效标条款	41
第四章 合同主要条款	43
第一部分 合同协议书	44
第二部分 通用合同条款	48
第三部分 专用合同条款	49
第五章 招标工程量清单	115
第六章 发包人要求	116

第七章 发包人提供的资料 .....	117
第八章 投标文件格式 .....	118
目    录 .....	118
一、封面 .....	119
二、投标函 .....	120
三、法定代表人身份证明 .....	121
四、授权委托书 .....	122
五、共同投标协议（本项目不涉及） .....	123
六、承诺书 .....	124
七、施工组织设计（本项目不涉及） .....	125
八、拟分包项目计划表（如有） .....	126
九、资格审查资料 .....	127
（一）投标人基本情况表 .....	128
（二）项目负责人简历表 .....	129
（三）近年完成的类似项目情况表 .....	130
（四）其他情况 .....	131
（五）投标人认为需要的其他材料 .....	132
十、投标保证金凭证 .....	133
十一、已标价工程量清单 .....	134
十二、业绩资料 .....	135
十三、中小企业声明函（本项目不涉及） .....	136
十四、其他材料 .....	137

# 第一章 招标公告

CR21032 地块建设项目（项目名称）CR21032 地块建设项目

15、16、17#楼装修工程（标段名称）施工

## 招标公告

A3206010318000810009001

### 1. 招标条件

本招标项目 CR21032 地块建设项目（项目名称） 已由 南通市行政审批局（项目审批、核准或备案机关名称） 以 通行审批备【2021】27 号（批文名称及编号） 批准建设，项目业主 南通通达置业有限公司，招标人为 南通通达置业有限公司，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 CR21032 地块建设项目 15、16、17#楼装修工程（标段名称） 的施工进行公开招标。

江苏希地丰华项目管理集团有限公司（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：CR21032 地块建设项目 15、16、17#楼装修工程；
- 2.2 建设地点：崇川区崇川路南、静海大道西、科泰路北；
- 2.3 建设内容：15、16、17#楼装修工程；
- 2.4 质量要求：合格；
- 2.5 工程规模：CR21032 地块建设项目 15、16、17#楼公区、户内装修；
- 2.6 工程合同估算价：约 1600 万元；
- 2.7 单位工程及招标范围说明：施工图及工程量清单所示的 CR21032 地块建设项目 15、16、17#楼装修工程，完成招标人提供的施工图纸、工程量清单以及合同中约定的全部内容。
- 2.8 工程类别和技术复杂程度：  
工程类别： 小型  中型  大型  特大型  
 技术复杂工程：   /
- 2.9 工期：138 日历天，具体开工日期以监理单位签发的开工令为准。
- 2.10 是否属于政府采购工程： 否

### 3. 投标人资格要求

3.1 投标人资质类别和等级：投标人须具备独立法人资格和建筑装饰装修专业承包二级及以上资质，具有有效的安全生产许可证，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：**拟派项目负责人具备建筑工程专业二级及以上注册建造师(注册在投标单位且在有效期内)，并具备安全生产考核合格证书（B证）。（本工程不接受退休返聘人员担任项目负责人）。

特别提醒：本工程投标人拟派项目负责人为一级注册建造师的，必须根据《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40号）文件要求使用并提供电子证书，如未按文件要求提供电子证书，该电子证书无效，视为项目负责人的资格不符合要求。（建办市〔2021〕40号）文件内容详见本章附件。电子证书在资格审查当天应处于有效期内。

### **3.3 资格审查必要条件：**

3.3.1 投标人具有独立承担民事责任的能力；

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

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

3.3.4 投标人具备安全生产条件，并取得安全生产许可证（相关规定不作要求的除外）；

3.3.5 项目负责人必须满足下列条件：

（1）项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业；

（2）项目负责人是非变更后无在建工程，或项目负责人是变更后无在建工程（必须原合同工期已满且变更备案之日已满6个月），或因非承包方原因致使工程项目停工超过120天（含），经建设单位同意的或因故不能按期开工、且已办理了项目负责人解锁手续，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。

3.3.6 投标人不得有招标文件第二章投标人须知第1.4.3项规定的情形。

### **3.4 资格审查可选条件：**

3.4.1 企业 项目负责人 承担过类似工程；

类似工程认定标准：投标人自2023年3月1日以来（以竣工验收时间为准），承担过单个合同金额1000万元及以上的房屋建筑装修工程。

注：①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）组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件。竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、设计单位、施工单位盖章】三项证明材料，缺一不可。评审元素在以上三个材料中有不一致的，以时间顺序后的材料上体现的为准。上述业绩材料中未体现合同金额的，则需提供加盖建设单位公章及第三方咨询单位公章的结算审计报告，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。

②如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包(EPC 或设计施工一体化)的,仅认定投标人在该项目中承担装饰装修工程施工的部分(需提供加盖建设单位公章及第三方咨询单位公章的结算审计报告证明材料);如投标人独立(非联合体形式)承担工程总承包(EPC 或设计施工一体化)的,仅认定投标人在该项目中承担装饰装修工程施工的部分(需提供加盖建设单位公章及第三方咨询单位公章的结算审计报告证明材料)。

③包含在建筑工程施工总承包合同施工范围内的装饰装修工程不予认可,如总包合同范围内装饰装修工程作为专业工程暂估价单独招标分包且满足上述业绩要求的,该分包单位业绩予以认可。(纯劳务分包业绩不予认可)

④如投标人提供的室内装饰装修工程业绩还包含智能化、幕墙等专业工程的,仅认定投标人在该项目中承担室内装饰装修工程施工的部分。如业绩资料中未载明其承担该部分金额的,需提供加盖建设单位公章及第三方咨询单位公章的结算审计报告证明材料;

⑤如投标人提供的室内装饰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。

⑥业绩材料须扫描上传至江苏省公共资源交易经营主体信息库系统,如不能在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中显示,该业绩不予认可。

3.4.2 自 2024 年 3 月 1 日以来,投标人和拟派项目负责人没有因串通投标、弄虚作假、以他人名义投标、骗取中标、转包、违法分包等违法行为受到建设等有关部门行政处罚的;

3.4.3 自 2025 年 3 月 1 日以来,投标人没有无正当理由放弃中标资格(不含项目负责人多投多中后放弃)、不与招标人订立合同、拒不提供履约担保情形的;

3.4.4 自 2021 年 3 月 1 日以来,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。

#### 4. 资格审查办法

本次招标采用资格后审方式进行资格审查,资格评审标准详见招标文件第三章。

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（本项目不涉及）。
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具有有效的营业执照
		安全生产许可证	企业具备安全生产条件，并取得安全生产许可证
		资质等级	建筑装饰装修专业承包二级及以上资质
		项目负责人资质	建筑工程专业二级及以上注册建造师。（本工程不接受退休返聘人员担任项目负责人） 注：有效的建造师注册证书（注册在投标人单位）； 特别提醒：本工程投标人拟派项目负责人为一级注册建造师的，必须根据《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40号）文件要求使用并提供电子证书，如未按文件要求提供电子证书，该电子证书无效，视为项目负责人的资格不符合要求。（建办市〔2021〕40号）文件内容详见本章附件。电子证书在资格审查当天应处于有效期内。
		项目负责人安全生产考核	具有有效的施工项目负责人安全生产考核合格证书（B类）
		项目负责人其他要求	项目负责人必须满足下列条件： （1）项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业； （2）项目负责人是非变更后无在建工程，或项目负责人是变更后无在建工程（必须原合同工期已满且变更备案之日已满6个月），或因非承包方原因致使工程项目停工超过120天（含），经建设单位同意的或因故不能按期开工、且已办理了项目负责人解锁手续，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。 <b>提供资料：①诚信承诺书（格式见第八章）或②原合同工期已满且变更备案之日已满6个月；或因非承包方原因致使工程项目停工或因故不能按期开工、且已办理项目负责人解锁手续证明。</b>
投标人业绩要求	投标人自2023年3月1日以来（以竣工验收时间为准），承担过单个合同金额1000万元及以上的房屋建筑工程。 注：①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）组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工		

初步评审		
条款号	评审因素	评审标准
		<p>程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件。竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、设计单位、施工单位盖章】三项证明材料，缺一不可。评审元素在以上三个材料中有不一致的，以时间顺序后的材料上体现的为准。上述业绩材料中未体现合同金额的，则需提供加盖建设单位公章及第三方咨询单位公章的结算审计报告，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。</p> <p>②如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包(EPC 或设计施工一体化)的，仅认定投标人在该项目中承担装饰装修工程施工的部分(需提供加盖建设单位公章及第三方咨询单位公章的结算审计报告证明材料)；如投标人独立(非联合体形式)承担工程总承包(EPC 或设计施工一体化)的，仅认定投标人在该项目中承担装饰装修工程施工的部分(需提供加盖建设单位公章及第三方咨询单位公章的结算审计报告证明材料)。</p> <p>③包含在建筑工程施工总承包合同施工范围内的装饰装修工程不予认可，如总包合同范围内装饰装修工程作为专业工程暂估价单独招标分包且满足上述业绩要求的，该分包单位业绩予以认可。</p> <p>④如投标人提供的室内装饰装修工程业绩还包含智能化、幕墙等专业工程的，仅认定投标人在该项目中承担室内装饰装修工程施工的部分。如业绩资料中未载明其承担该部分金额的，需提供加盖建设单位公章及第三方咨询单位公章的结算审计报告证明材料；</p> <p>⑤如投标人提供的室内装饰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。</p> <p>⑥业绩材料须扫描上传至江苏省公共资源交易经营主体信息库系统，如不能在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中显示，该业绩不予认可。</p>
	投标保证金	<p>须同时提供以下材料：</p> <p>1) 有效的投标保证金缴纳凭证；</p> <p>2) 如采用现金形式递交投标保证金的须提供基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）扫描件、投标保证金成功缴纳或办理凭证；</p> <p>3) 如采用非现金方式：①银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的已生效的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（见第八章《见索即付投标保证金》）。</p> <p>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</p>

初步评审			
条款号	评审因素	评审标准	
		凭证)。 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。	
	远程参与开标会议诚信承诺书	提供有效的远程参与开标会议诚信承诺书(格式见第八章投标文件格式“远程参与开标会议诚信承诺书”)。	
	投标人在投标文件递交截止时间当日,建筑业企业资质动态监管结果(指本项目要求的资质)处于合格状态	由招标人(或招标代理机构)在投标文件递交截止时间当日,登陆“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”,检查投标人的建筑业企业资质(指本项目要求的资质)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,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。
		投标报价	无下列情形之一:(1)低于成本;(2)高于招标文件设定的最高投标限价;(3)不符合第二章“投标人须知”第3.2项的规定。
		承诺书	按照招标文件要求提交有效的承诺书。
		其他	无第三章“评标办法”4.无效标条款所列情形。

## 5. 评标办法

本次招标采用合理低价法方式,评标标准和方法详见招标公告附件及招标文件第三章。

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)	<input checked="" type="checkbox"/> 以投标报价和信用评价为评审因素 投标报价: <u>94</u> 分 投标人市场信用评价: <u>6</u> 分
2.3.2	评标基准价计算方法	一、评标基准价计算方法: <input checked="" type="checkbox"/> 在投标文件开启(解密)后,由 <u>招标人代表</u> 从以下

		<p><u>方法一、方法三中随机抽取一种。</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>方法一：</b>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&lt;4时，则次低报价作为投标平均价A）。</p> <p>评标基准价=A×K，K值在投标文件开启（解密）后由<b>招标人代表</b>随机抽取确定，K值的取值范围为：<u>95%、96%、97%、98%</u>；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>方法三：</b>以有效投标文件的次低评标价为评标基准价。</p> <p><b>二、特殊情形下，评标基准价调整方式：</b></p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p>		
2.3.3	投标报价的偏差率计算公式	$\text{偏差率} = 100\% \times (\text{投标人报价} - \text{评标基准价}) / \text{评标基准价}$		
<b>条款号</b>		<b>评分因素</b>	<b>评分标准</b>	<b>分值</b>
2.3.4(1)	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满分 <u>94</u> 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 <u>0.9</u> 分，每偏低1%扣 <u>0.6</u> 分，偏离不足1%的，按照插入法计算得分。	<u>94</u> 分
2.3.4(2)	投标人市场信用评价	信用评价评审	投标人市场信用评价得分=企业（ <u>装饰装修类</u> ）信用得分* <u>6</u> %（计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入）。	6分

	评分标准	<p>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（装饰装修类）信用得分为准。</p> <p>②未参加南通市装饰装修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。</p>
--	------	---

## 6. 招标文件的获取

6.1 招标文件获取时间为：2026年4月10日至2026年4月28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4月28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：无。

## 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：南通道达置业有限公司

招标人地址：南通市青年中路198号

联系人：章工

电话：0513-89018832

传真：/

邮编：226000

电子邮箱：/

招标代理机构：江苏希地丰华项目管理集团有限公司

招标代理机构地址：南通经济技术开发区创业外包中心E座

联系人：顾欢欢

电话：0513-83109381

项目负责人：顾欢欢

传真：

邮编：226000

电子邮箱：xdhqgs@163.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：南通通达置业有限公司 地址：南通市青年中路 198 号 联系人：章工 电话：0513-89018832 电子邮箱：/
1.1.3	招标代理机构	名称：江苏希地丰华项目管理集团有限公司 地址：南通经济技术开发区创业外包中心 E 座 联系人：顾欢欢 电话：0513-83109381 电子邮箱：xdhqgs@163.com
1.1.4	招标项目及标段名称	项目名称：CR21032 地块建设项目 标段名称：CR21032 地块建设项目 15、16、17#楼装修工程
1.1.5	招标方式	<input checked="" type="checkbox"/> 公开招标 <input type="checkbox"/> 邀请招标
1.1.6	建设地点	崇川区崇川路南、静海大道西、科泰路北 15、16、17#楼
1.2.1	资金来源	<b>自筹</b> 本工程属于 <input type="checkbox"/> 政府投资项目 <input checked="" type="checkbox"/> 国有非政府投资项目 <input type="checkbox"/> 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	施工图及工程量清单所示的 CR21032 地块建设项目 15、16、17#楼装修工程，完成招标人提供的施工图纸、工程量清单以及合同中约定的全部内容。
1.3.2	要求工期	要求工期：138 日历天 计划开工日期：2026 年 5 月 8 日 计划竣工日期：2026 年 9 月 20 日 具体开工日期以监理单位签发的开工令为准。
1.3.3	质量要求	质量标准：合格
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	投标人资质条件：详见招标公告 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：详见招标公告 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：详见招标公告 符合法律、法规规定的其他条件：详见招标公告
1.4.2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受，应满足下列要求：_____
1.5.2	招标代理服务费	<input checked="" type="checkbox"/> 招标人支付
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘（15#402 交付样板及已交付楼栋公区）

条款号	条款名称	编列内容
1.10	投标预备会	不召开
1.11	分包	<input type="checkbox"/> 不允许 <input checked="" type="checkbox"/> 允许，分包内容要求： <u>  劳务分包  </u> 分包金额要求： <u>                    </u> 接受分包的第三人资质要求： <u>                    </u>
1.12.1	偏差	不允许
2.1.1 (9)	构成招标文件的其他材料	工程图纸、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	<u>2026年4月22日17时00分</u>
2.2.2	招标文件澄清发布时间	<u>2026年4月24日17时00分</u>
2.4	最高投标限价	金额： <u>15566937.96元</u> 其中：暂列金额（以工程量清单为准）： <u>100万元</u> 暂估价： <u>  /  </u>
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： <u>  /  </u>
3.1.1	投标文件的组成	<b>评标是否分两个阶段进行：</b> <input checked="" type="checkbox"/> 不采用两阶段评标方式 投标文件组成： <input checked="" type="checkbox"/> 投标函； <input checked="" type="checkbox"/> 已标价工程量清单； <input checked="" type="checkbox"/> 法定代表人身份证明； <input checked="" type="checkbox"/> 授权委托书； <input checked="" type="checkbox"/> 诚信承诺书； <input checked="" type="checkbox"/> 远程参与开标会议诚信承诺书； <input checked="" type="checkbox"/> 项目管理机构组成表； <input checked="" type="checkbox"/> 资格审查资料； <input checked="" type="checkbox"/> 企业营业执照； <input checked="" type="checkbox"/> 企业资质证书； <input checked="" type="checkbox"/> 安全生产许可证（如有）； <input checked="" type="checkbox"/> 建造师注册证书； <input checked="" type="checkbox"/> 安全生产考核合格证（B类证书）； <input checked="" type="checkbox"/> 企业类似工程业绩材料（含中标通知书、合同、工程竣工验收证明材料、其他，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）； <input checked="" type="checkbox"/> 投标保证金缴纳凭证（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）； <input type="checkbox"/> 其他材料 <u>                    </u> ； <b>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：</b> <input checked="" type="checkbox"/> 企业营业执照； <input checked="" type="checkbox"/> 企业资质证书； <input checked="" type="checkbox"/> 安全生产许可证（如有）； <input checked="" type="checkbox"/> 建造师注册证书； <input checked="" type="checkbox"/> 安全生产考核合格证（B类证书）；

条款号	条款名称	编列内容
		<input checked="" type="checkbox"/> 企业类似工程业绩材料（含中标通知书、合同、工程竣工验收证明材料、其他，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）；
3.2.3	合同价格形式	<input checked="" type="checkbox"/> 单价合同 <input type="checkbox"/> 总价合同
3.3.1	投标有效期	60天（从投标截止之日起算）
3.4.1	投标保证金	<p>1、投标保证金的形式：（投标人不按下列要求提交保证金的，其投标文件无效）            现金方式：银行转账；非现金方式：银行保函（格式按招标文件第八章）；</p> <p>2、投标保证金金额：人民币 15 万元</p> <p>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。</p> <p>（2）①银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的已生效的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（保函有效期需覆盖投标有效期）。保函的保证范围应当包含招标文件投标人须知第 3.4.4 条规定的不予退还保证金的情形；            ②投标人须在投标文件中上传保函扫描件或电子保函、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函银行的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证，出函银行免收保函手续费的，提供出函银行开具的免收凭证）。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。            （3）如若采用信用承诺等其他方式免收投标保证金的，招标人应在文件中明确建立相应评价体系和应用方式。</p>
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	详见招标文件第三章评标办法资格评审标准
3.5.2	项目负责人资料表材料要求	详见招标文件第三章评标办法资格评审标准
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	详见招标文件第三章评标办法资格评审标准

条款号	条款名称	编列内容
	求	
3.6	是否允许递交备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许
3.7.4	施工组织设计暗标要求	<input checked="" type="checkbox"/> 不采用
3.7.5	其他编制要求	本工程投标时不需要提供纸质投标文件。中标单位在确定中标后，领取中标通知书前需提供捌份使用 CA 系统打印出来的完整的投标文件交招标人（其中，正本壹份，副本肆份）及不加密 NJSTF 格式文件（光盘一份）。
4.1.1	加密要求	具体操作详见“南通市公共资源交易电子交易平台投标文件制作软件操作手册”和“南通市公共资源交易电子交易平台建设工程项目响应方业务操作手册”
4.2.1	投标截止时间	2026 年 4 月 28 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 <input type="checkbox"/> 开标地点（见面开标）： <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 解密投标文件： 解密时间：30 分钟，以鸿雁系统倒计时为准，若遇系统问题，可根据情况适当延长解密时限。 解密地点：投标人自行选择任意地点参加远程解密
7.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：5 人或以上单数（其中 1 人为招标人代表）。 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	<input type="checkbox"/> 综合评估法 <input type="checkbox"/> 综合评估法—采用评定分离方式 <input type="checkbox"/> 经评审的最低投标价法 <input checked="" type="checkbox"/> 合理低价法
7.3.2	评标委员会推荐中标候选人数量	推荐中标候选人数量 <u>3</u> 名。
8.1.1 (A)	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否，推荐的中标候选人数量： <u>3</u> 。
8.1.1 (B)	采用“评定分离”方式时定标方法	/
8.3	履约担保及支付担保	履约担保的形式：银行转账或银行保函或数字人民币，详见第四章合同“履约担保”。 履约担保的金额：合同价的 10%（不含暂列金） 支付担保的形式：书面 支付担保的金额：合同总价（不含暂列金）的 10% 差额履约担保：/

条款号	条款名称	编列内容
		<input type="checkbox"/> 采用 <input checked="" type="checkbox"/> 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
<b>12</b>	<b>需要补充的其他内容</b>	
<p>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：</p> <p>1. 远程开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准。</p> <p>2. 本项目招投标文件均用专用招投标工具软件编制，并通过网上招投标平台完成招投标过程。投标人投标文件的编制和递交，应依照招标文件的规定进行。如未按招标文件要求编制、递交电子投标文件，将可能导致废标，其后果由投标人自负。投标人如对正确使用招投标专用工具软件有疑问的，请尽早和软件公司的服务人员联系，他们会根据投标人要求，提供必要的培训和技术支持。</p> <p>3. 投标人通过网上招投标平台递交的电子投标文件为评标依据，投标人须使用工具制作电子投标文件时生成两个文件，一个是加密投标文件，用于上传到网上；另一个即为不加密 NJSTF 格式文件，刻录到空白光盘上作为备用投标文件（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。</p> <p>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 <a href="http://ggzyjy.nantong.gov.cn/">http://ggzyjy.nantong.gov.cn/</a>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。</p> <p>5. 投标文件递交截止时间后，招标人将在系统内公布投标人名单，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）。</p> <p>6. 开评标全过程中，各投标人参与远程交互的授权委托人或法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均将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。</p> <p>7. 为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA 锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响）、扫描仪、打印机、传真机、高清视频监控等；建议投标人具备的软件设施有：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。</p> <p>8. 评标办法及其系数的抽取时，现场数字高频变换，抽取结果随机，抽取人无法人为设定，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，</p>		

条款号	条款名称	编列内容
		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在南通市公共资源交易平台操作和发布，网址为 <a href="http://ggzyjy.nantong.gov.cn/">http://ggzyjy.nantong.gov.cn/</a> ，本工程提供多个品牌投标文件制作软件，由投标人自行选择投标文件制作软件，投标文件制作软件请在南通市公共资源交易平台首页办事指南“交易指引-系统帮助”中下载。 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”。

## 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](http://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

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。

## 2.5 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。

### 3.3 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。

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

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；
- (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（本项目不涉及）**

8.1.1 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 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 履约担保及支付担保**

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

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

8.3.3 招标人应按规定向中标人提供工程款支付担保。

#### 8.4 签订合同

8.4.1 中标人确定后，招标人应当与中标人在投标有效期内以及中标通知书发出之日起30日内签订合同。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

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

采用“评定分离”方式的，中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而且在规定的期限内未能提交的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。

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

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

### 9. 重新招标和不再招标

#### 9.1 重新招标

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

9.1.1 获取招标文件的潜在投标人少于3个的；

9.1.2 投标人少于3个的；

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

9.1.4 所有投标均不符合招标文件要求，被评标委员会否决；

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

9.1.6 评标委员会认为按照评标办法，无法确定中标候选人或者中标人的；

9.1.7 法律、法规规定的其他情形。

## **9.2 不再招标**

有前款 9.1.1-9.1.5 情形重新招标，投标人仍少于三个的，属于必须审批、核准的工程项目，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 日内向招标人须知前附表明确的有关招标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。招标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。

## 第三章 评标办法（合理低价法）

### 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	评标委员会将根据各投标人总得分由高到低的顺序推荐 3 名中标候选人，若总得分相同时以投标报价低者优先，若投标报价也相同时，则由招标人代表抽签决定排名。	
<b>初步评审</b>			
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（本项目不涉及）。
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具有有效的营业执照
		安全生产许可证	企业具备安全生产条件，并取得安全生产许可证
		资质等级	建筑装饰装修专业承包二级及以上资质
		项目负责人资质	建筑工程专业二级及以上注册建造师。（本工程不接受退休返聘人员担任项目负责人） 注：有效的建造师注册证书(注册在投标人单位)； 特别提醒：本工程投标人拟派项目负责人为一级注册建造师的，必须根据《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》(建办市〔2021〕40 号)文件要求使用并提供电子证书，如未按文件要求提供电子证书，该电子证书无效，视为项目负责人的资格不符合要求。（建办市〔2021〕40 号)文件内容详见本章附件。电子证书在资格审查当天应处于有效期内。
		项目负责人安全生产考核	具有有效的施工项目负责人安全生产考核合格证书(B 类)
	项目负责人其他要求	项目负责人必须满足下列条件： （1）项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业； （2）项目负责人是非变更后无在建工程，或项目负责人是变更后无在建工程（必须原合同工期已满且变更备案之日已满 6 个月），或因非承包方原因致使工程项目停工超过 120 天（含），经建设单位同意的或因故不能按期开工、且已办理了项目负责人解锁手续，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。 <b>提供资料：①诚信承诺书（格式见第四章）或②原合同工期已满且变更备案之日已满 6 个月；或因非承包方原因致</b>	

条款号	评审因素	评审标准
		<p><b>使工程项目停工或因故不能按期开工、且已办理项目负责人解锁手续证明。</b></p> <p>投标人自 2023 年 3 月 1 日以来（以竣工验收时间为准），承担过单个合同金额 1000 万元及以上的房屋建筑工程。</p> <p>注：①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）组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件。竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、设计单位、施工单位盖章】三项证明材料，缺一不可。评审元素在以上三个材料中有不一致的，以时间顺序后的材料上体现的为准。上述业绩材料中未体现合同金额的，则需提供加盖建设单位公章及第三方咨询单位公章的结算审计报告，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。</p> <p>②如投标人以联合体形式承担联合体业绩或工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，仅认定投标人在该项目中承担装饰装修工程施工的部分（需提供加盖建设单位公章及第三方咨询单位公章的结算审计报告证明材料）；如投标人独立（非联合体形式）承担工程总承包（EPC 或设计施工一体化）的，仅认定投标人在该项目中承担装饰装修工程施工的部分（需提供加盖建设单位公章及第三方咨询单位公章的结算审计报告证明材料）。</p> <p>③包含在建筑工程施工总承包合同施工范围内的装饰装修工程不予认可，如总包合同范围内装饰装修工程作为专业工程暂估价单独招标分包且满足上述业绩要求的，该分包单位业绩予以认可。（纯劳务分包业绩不予认可）</p> <p>④如投标人提供的室内装饰装修工程业绩还包含智能化、幕墙等专业工程的，仅认定投标人在该项目中承担室内装饰装修工程施工的部分。如业绩资料中未载明其承担该部分金额的，需提供加盖建设单位公章及第三方咨询单位公章的结算审计报告证明材料；</p> <p>⑤如投标人提供的室内装饰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。</p> <p>⑥业绩材料须扫描上传至江苏省公共资源交易经营主体信息库系统，如不能在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中显示，该业绩不予认可。</p> <p><b>投标人业绩要求</b></p>
		<p><b>投标保证金</b></p> <p>须同时提供以下材料：</p> <p>1) 有效的投标保证金缴纳凭证；</p> <p>2) 如采用现金形式递交投标保证金的须提供基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）扫描件、投标保证金成功缴纳或办理凭证；</p> <p>3) 如采用非现金方式：①银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的已生效的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（见第八章《见索即付投标保函》）。</p>

条款号	评审因素	评审标准	
			②投标人须在投标文件中上传银行保函扫描件、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函银行的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证，出函银行免收保函手续费的，提供出函银行开具的免收凭证）。 提醒：银行保函开具对象（受益人）须为招标人，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。
		远程参与开标会议诚信承诺书	提供有效的远程参与开标会议诚信承诺书（格式见第八章投标文件格式“远程参与开标会议诚信承诺书”）。
		投标人在投标文件递交截止时间当日，建筑业企业资质动态监管结果（指本项目要求的资质）处于合格状态	由招标人（或招标代理机构）在投标文件递交截止时间当日，登陆“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”，检查投标人的建筑业企业资质（指本项目要求的资质）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，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。
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定。
2.1.3	响应性评审标准	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。
		投标报价	无下列情形之一：（1）低于成本；（2）高于招标文件设定的最高投标限价；（3）不符合第二章“投标人须知”第3.2项的规定。
		承诺书	按照招标文件要求提交有效的承诺书。
		其他	无第三章“评标办法”4.无效标条款所列情形。
<b>评标入围</b>			
2.2.1	评标入围条件	通过初步评审	
2.2.2	评标入围方法和数量	<p><b>评标入围方法：</b></p> <p>（一）当满足评标入围条件的投标文件小于等于40家时，全部确定为进入后续评标程序入围投标人；</p> <p>（二）当满足评标入围条件的投标文件超过40家时，  <input checked="" type="checkbox"/> 招标人直接确定以下<u>方法三</u>的评标入围方法，确定进入后续评标程序入围投标人。  <input type="checkbox"/> <b>方法一：全部入围法</b>  进入评标入围环节的投标人全部进入后续评标程序。  <input type="checkbox"/> <b>方法二：低价排序法</b>  先按报价由低到高去除进入评标入围环节的投标人数量×G1（G1值为10%、15%、20%、25%、30%）最低报价的投标人和由高到低去除进入评标入围环节的投标</p>	

条款号	评审因素	评审标准
		<p>人数量×G2（G2 值为 10%、15%、20%）最高投标报价的投标人（去高、去低的数量分别四舍五入后取整，末位报价相同的均去除），G1 和 G2 在开标时抽取；再按报价由低到高取不少于 <u>R</u> 家（R 一般不少于 15 家，具体数量在招标文件中明确）投标人进入后续评标程序。排序第 <u>R</u> 位存在两个及以上报价并列相同的，同时入围；不足 <u>R</u> 家时，按实际数量计取。</p> <p><b>☑方法三：均值入围法</b> 先按报价由低到高去除进入评标入围环节的投标人数量×G1（G1 值为 10%、15%、20%）最低报价的投标人和由高到低去除进入评标入围环节的投标人数量×G2（G2 值为 10%、15%、20%、25%、30%）最高投标报价的投标人（去高、去低的数量分别四舍五入后取整，末位报价相同的均去除），G1 和 G2 在开标时抽取，已经去除的投标人不再参与报价平均值计算和后续评标；计算剩余投标人的报价平均值，取平均值（含）以上和平均值以下若干家投标人进入后续评标程序。取平均值（含）以上的具体数量为 <u>18</u> 家，取平均值以下的具体数量为 <u>22</u> 家，平均值以下投标人应多于取平均值（含）以上的投标人，合计数量不少于 <u>40</u> 家。评标入围过程中，当投标人平均值（含）以上（或平均值以下）的数量不足时按实际数量计取，但不因此增加平均值以下[或平均值（含）以上]的数量。按顺序取平均值（含）以上的投标人时，末位报价相同的投标人均不入围；按顺序取平均值以下的投标人时，报价相同的投标人同时入围。</p> <p><b>（三）未入围评标的投标人，不再参与后续的评标程序，其投标文件不再进行下一步评审。</b></p> <p><b>（四）评标入围结果调整方式：</b> 评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，评标入围结果不因其他任何情形而改变。</p>
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)	<input type="checkbox"/> 以投标报价为评审因素 投标报价： <u>100</u> 分 <input checked="" type="checkbox"/> 以投标报价和信用评价为评审因素 投标报价： <u>94</u> 分 投标人市场信用评价： <u>6</u> 分
2.3.2	评标基准价计算方法	<p><b>二、 评标基准价计算方法：</b>  <input checked="" type="checkbox"/>在投标文件开启（解密）后，由 <u>招标人代表</u> 从以下 <b>方法一、方法三</b> 中随机抽取一种。  <input checked="" type="checkbox"/> <b>方法一：</b>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 &lt; 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 <u>招标人代表</u> 随机抽取确定，K 值的取值范围为：<u>95%、96%、97%、98%</u>；  <input checked="" type="checkbox"/> <b>方法三：</b>以有效投标文件的次低评标价为评标基准价。</p> <p><b>二、特殊情形下，评标基准价调整方式：</b>  <input type="checkbox"/>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。  <input checked="" type="checkbox"/>评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，评标基准</p>

条款号	评审因素	评审标准	
			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。
2.3.3	投标报价的偏差率计算公式	<b>偏差率=100%×（投标人报价-评标基准价）/评标基准价</b>	
条款号	评分因素	评分标准	分值
2.3.4(1)	投标报价评分标准	评标价等于评标基准价的得满分 <u>94</u> 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 <u>0.9</u> 分，每偏低1%扣 <u>0.6</u> 分，偏离不足1%的，按照插入法计算得分。	<u>94</u> 分
2.3.4(2)	投标人市场信用评价评分标准	投标人市场信用评价得分=企业（装饰装修类）信用得分* <u>6</u> %（计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入）。 注：①企业信用得分以评标系统获取的南通市建设主管部门最新评定的（装饰装修类）信用得分为准。 ②未参加南通市装饰装修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。	6分

## 1. 评标方法

本次评标采用合理低价法。评标委员会依次按照评标入围、初步评审、详细评审的顺序进行评审，对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第2.3款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。若总得分相同时以投标报价低者优先，若投标报价也相同时，则由招标人代表抽签决定排名。

## 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

投标报价：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

投标报价评分标准：见评标办法前附表；

投标人市场信用评价评分标准：见评标办法前附表。

## 3. 评标程序

### 3.1 组建评标委员会

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

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

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

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

### 3.2 初步评审

#### 3.2.1 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。

#### 3.2.2 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。

### 3.2.3 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。

3.2.4 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。

3.2.5 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。

### 3.3 评标入围

3.3.1 评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准在初步评审前确定进入初步评审的投标人名单。

3.3.2 当满足评标入围条件的投标文件超过 40 家时，评标委员会根据评标办法前附表载明的评标入围方法和数量，确定进入后续评标程序入围投标人。评标委员会根据本章第 2.1.1 款列出的评标入围评审标准，对投标文件进行评标入围评审，有所列情况之一的，不再进行后续评标。

### 3.4 详细评审

3.4.1 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，并计算出合计得分。

(1) 按本章第 2.3.4 (1) 项规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分 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市场信用评价计算出得分 B；

3.4.2 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。）

3.4.3 以投标报价为评审因素的，投标人得分=A；

以投标报价和信用评价为评审因素：投标人得分=A+B；

#### 3.4.4 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的，招标人可以在评标准备报告中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。

### 3.5 投标文件的澄清和补正

3.5.1 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。

3.5.2 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。

3.5.3 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。

3.5.4 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。

### 3.6 推荐中标候选人或直接确定中标人

3.6.1 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。

3.6.2 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。

3.6.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

### 3.7 评标争议处理

3.7.1 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。

3.7.2 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。

3.7.3 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。

3.7.4 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、暂列金额及甲供材料价格不一致的；

(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号、项目名称、项目特征、计量单位、工程量不一致的；

(12) 未按招标文件要求提供投标保证金的；

(13) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；

(14) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

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

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

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

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

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

(20) 施工组织设计（施工方案）存在明显技术方案错误、或者不符合招标文件有关暗标要求的；

(21) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的。

(22) 不同投标人的电子投标文件由同一台电子设备编制、打包、加密或者上传；

(23) 不同投标人的投标文件由同一投标人的电子设备打印、复印；

(24) 不同投标人的投标文件由同一投标人的电子设备打印、复印；

(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；

除上述无效标条款外，招标人一般不得另行规定无效标条款。

## 第四章 合同主要条款

(GF—2017—0201)

### 建设工程施工合同

住房和城乡建设部  
国家工商行政管理总局 制定

# 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、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就CR21032 地块建设项目 15、16、17#楼装修工程 施工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：CR21032 地块建设项目 15、16、17#楼装修工程。
2. 工程地点：崇川区崇川路南、静海大道西、科泰路北。
3. 工程立项批准文号：通行审批备【2021】27 号。
4. 资金来源：自筹。
5. 工程内容：施工图及工程量清单所示的 CR21032 地块建设项目 15、16、17#楼装修工程，完成招标人提供的施工图纸、工程量清单以及合同中约定的全部内容。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件 1）。

6. 工程承包范围：施工图及工程量清单所示的 CR21032 地块建设项目 15、16、17#楼装修工程，完成招标人提供的施工图纸、工程量清单以及合同中约定的全部内容。

## 二、合同工期

计划开工日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

计划竣工日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

工期总日历天数：138 日历天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。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。

## 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. 签约合同价为：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

其中：

- （1）安全文明施工费：

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：\_\_\_\_\_。

3. 上述条款约定的合同价款均为含税价，已包含发包人在本合同项下需要向承包人支付的全部款项。增值税税率为：\_\_，如有政策性调整按政策文件执行，但不含税价格不变；因乙方原因导致上述增值税税率提高的，含税价格不作调整。除本合同中另有约定，发包人无需向承包人支付上述合同价款以外的任何其他款项，相关税费由承包人承担。

4. 双方协商同意：双方开展本合同项下业务时，承包人应当按本合同约定向发包人提供符合国家规定的增值税专用发票，不得以纳税人资格变化、税收法律法规变化等任何理由要求提高本条约定的合同价款。

## 五、项目经理

承包人项目经理：\_\_\_\_\_。

## 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书（如果有）；
- (2) 投标函及其附录（如果有）；
- (3) 专用合同条款及其附件；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 技术标准和要求；
- (6) 图纸；
- (7) 已标价工程量清单或预算书；
- (8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

## 七、承诺

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

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

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

## 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

## 九、签订时间

本合同于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日签订。

## 十、签订地点

本合同在\_\_\_\_\_签订。

## 十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

## 十二、合同生效

本合同自\_\_\_\_\_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：

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

（签字）

组织机构代码：

组织机构代码：

地 址：

地 址：

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：  
传 真：  
电子信箱：  
开户银行：  
账 号：

电 话：  
传 真：  
电子信箱：  
开户银行：  
账 号：

## 第二部分 通用合同条款

详见《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）通用合同条款

## 第三部分 专用合同条款

### 1. 一般约定

#### 1.1 词语定义

##### 1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件包括：招标文件、招标补充文件、招标答疑、招标控制价文件及编制说明、招标文件附件、投标文件、其他合同文件、附件等。

##### 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：江苏省以及南通市现行的法规、制度、办法等文件。

##### 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。

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) 合同协议书、发包人与承包人协商备忘、合同补充文件、承诺书；(2) 招标文件及书面答疑等补充修改文件、工程量清单编制说明、招标文件附件；(3) 专用合同条款及其附件；(4) 投标函及其附录；(5) 通用合同条款；(6) 技术标准和要求；(7) 图纸及发包人认可的设计变更；(8) 经发包人确认有效的工程签证单（发包人签字盖章后方可生效）；(9) 已标价工程量清单或预算书；(10) 投标文件；(11) 其他合同文件。

### 1.6 图纸和承包人文件

#### 1.6.1 图纸的提供

发包人向承包人提供图纸的期限：开工前 3 天；

发包人向承包人提供图纸的数量：4 套；

发包人向承包人提供图纸的内容：本合同发包内容中的全部图纸。

#### 1.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：承包人收到施工图后，应在 15 天内做出详细的施工组织设计与总进度计划，报发包人及监理审批，书面审批同意后作为施工总进度控制的依据。若在施工期间有特殊情况出现，发包人认为必须修改已认可的施工组织部署及进度计划表，承包人须按发包人要求修改其施工组织部署及进度计划表，并在 5 天内提交。承包人应主动协调发包人和监理有关文件的修改确认事宜。发包人和监理对承包人提交的工程进度计划的任何确认、调整和修改意见不免除和减轻承包人的任何其他合同责任。承包人不按时报送以上资料，造成发包人无法判断工程进展顺利进行的，发包人可按照现实情况对承包人按 1000-5000 元进行处罚，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。承包人的项目管理人员和施工人员应按照发包人要求每天在智慧工地系统上进行打卡。

实际进度滞后计划进度时，承包人在接到监理通知单（或发包人工作联系单）后，2 天内向监理（或发包人）书面提交切实可行的纠偏措施，必须落实纠偏调整措施并认真实施，否则按 2000 元/次进行处罚；

承包人提供的文件的数量为：施工组织设计、总进度计划叁套，其余按发包人要求；

承包人提供的文件的形式为：书面形式；

发包人审批承包人文件的期限：收到文件后 10 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。

### 1.7 联络

在各方履行本合同及相关补充协议、补充约定、承诺书和确认书等的过程中、以及在本协议任一方参与的诉讼（包括一审、二审、执行、再审等）、仲裁、破产、清算程序中，相关方（包括但不限于本协议各方、法院、仲裁机构、破产管理人、清算组等）均有权按照本条约定进行文

书（包括但不限于通知、回函、律师函、催告函、诉讼/仲裁/破产/清算过程中的文书等）送达，相关文件将按照本条约定发生送达的法律效力。

任何一方的任一项联系方式发生变更的，该方应立即通知其他方，前述变更自变更通知送达其他方时生效，变更生效之前，一方根据原联系方式发出的通知仍然按本条约定发生送达的法律效力。

任何与本协议有关的通知、函件及其他往来文件，必须以书面形式并选择如下方式送达至收件人的有效联系地址：

专人递交：往来文件在收件人或其工作人员签收时视为送达，签收材料作为有效证明。

邮政（EMS）特快专递邮寄：往来文件在特快专递公司的官方网站或签收凭证上载明的送达之日（以时间在先的为准）视为送达给收件人。无签收凭证或无法在特快专递公司查询到物流信息或邮件被退回的，在往来文件寄出之日后第3日视为送达。特快专递公司出具的交邮、投送或签收凭证或其官方网站上查询到的物流信息将作为有效的送达证明。

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

1.7.2 发包人接收文件的地点：\_\_\_\_\_；

发包人指定的接收人为：\_\_\_\_\_。

承包人接收文件的地点：\_\_\_\_\_；

承包人指定的接收人为：\_\_\_\_\_。

监理人接收文件的地点：\_\_\_\_\_；

监理人指定的接收人为：\_\_\_\_\_。

## 1.10 交通运输

### 1.10.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：\_\_\_\_\_。

### 1.10.3 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定：\_\_详见现场，不得使用地下车库及坡道\_\_。

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招标项目图纸转给第三人，不得进行复制，不得向承包人以外的人泄露有关图纸内容\_\_。



#### 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：自签订合同之日开始的开工前 7 天为图纸会审和设计交底时间。

#### 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：施工过程中承包人不得因发包人前期手续而出现不进行施工准备、索赔、消极施工等情形，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：不提供。

发包人是否提供支付担保：/。

发包人提供支付担保的形式：/。

### 3. 承包人

#### 3.1 承包人的一般义务

1、承包人项目现场须设置实测实量小组（原则上不低于 2 人），负责本招标项目的实测实量工作，该笔费用包含在合同总价中。实测实量成果的时限要求：地坪基层、贴砖、涂饰、涂饰本层施工完成后 5 天内出具实测成果，如出现滞后情况则按 500 元/层数累计违约金。

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

#### 3、图纸审查：

(9) 承包人提交的竣工资料的内容：承包人提供监理工程师审查通过的完整的竣工图、竣工备案资料、符合审计要求的竣工结算及其他资料。A. 施工中没有设计变更，施工后由承包人在发包人认可的施工图纸上加盖竣工图章，提交发包人；B. 施工中只有零星的少量设计变更，承包人在施工图变更位置注明，并连同经发包人同意的变更签证，竣工后由承包人加盖竣工图章交给发包人；C. 施工中对原设计中变更较多，原施工图难于作为竣工图，应由承包人组织重新绘制竣工图，并承担相应费用。

承包人需要提交的竣工资料套数：四套，满足档案要求。

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：工程项目竣工通过验收后，承包人需按当地建设工程验收档案规定要求在 15 个工作日内向发包人报送竣工档案。后期本项目竣工验收时，需无条件配合完成所施工部位的竣工验收及资料归档工作。

承包人提交的竣工资料形式要求：书面及电子文件形式，承包人提供的竣工图必须与实际相符合，否则由此对发包人所造成的所有损失由承包人承担。承包人提供的竣工图和资料必须经质量监督部门和城建档案部门验收合格。竣工档案由建安总包负责主送，承包人无条件配合竣工资

料的提供，发包人协同档案馆验收（部分需发包人提供的资料，在承包人提出后5日内提供）。  
工程结算必须在竣工档案通过发包人验收后方可进行。竣工图编制费和档案编制费、第三方档案机构整理、装订、送档费用已经包含在本合同价中，结算时不予调整。

(10) 承包人应履行的其他义务：

1. 开工前，承包人应对施工图纸认真核查，积极参与发包人组织的施工图纸交底及会审工作，在承包人拿到施工图3天内应指出图纸上有悖国家强制性规范、施工质量与安全之处，并做好各系统管线的综合平衡工作。

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

3. 承包人应配合发包人对空调、新风等专业施工图纸进行审查，侧重于预埋和业主自理施工的条件。

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

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

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

7. 承包人须设立售后服务及保修团队，确保与承包人相关的各类保修问题第一时间得到处理。

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

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

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

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

12. 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。

13. 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，对邻近居民、行人的施工期间的影响等，由承包人负责协调处理，需发包人配合的，发包人提供必要的配合，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，以上费用已含在合同价中，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，竣工结算时一律不作调整。如污染城市道路和下水管网，一切责任由承包人负责。

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

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

16. 承包人项目部主要管理人员配置不得低于当地建设主管部门要求的人员配置标准，并根据项目所处阶段进行管理人员动态调整，管理人员配置应满足现场施工需求。H. 承包人项目部安全管理人员不得低于国家《建筑施工企业安全生产管理机构设置及专职安全生产管理人员配备办法》中要求的配置标准，并根据项目所处阶段进行安全管理人员动态调整，安全管理人员配置应满足现场施工需求。

17. 完工工程成品保护的的特殊要求及费用承担: 承包人必须按照南通轨道置业《精装修工程成品保护实施细则》做好成品保护工作，费用已包含在包干措施费中。如因承包人原因造成的损失，由承包人照价赔偿。

18. 施工现场清洁卫生的要求: 承包人应保证每日工完场清，费用由承包人自行承担。

19. 配合发包人组织的现场看房和参观活动，保证现场的安全、整洁、美观，费用已包含在包干措施费中。

20. 承包人按规定的时间申报甲供材料需用计划，需用计划须明确材料规格、型号、数量和到货时间，如因承包人上报数量错误导致材料供应不足而影响工程进度或出现材料堆积现象，由此引起的一切责任均由承包人承担，同时发包人有权视情况要求承包人支付违约金；承包人负责验收、保管，承包人有义务配合甲指乙供材料卸货。承包人保证不将甲供材料挪作他用，否则，发包人有权要求承包人支付违约金。

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

22. 配合协调发包人进行的工程分包和材料设备采购，对分包工程的总包管理和配合服务，费用已包含在包干措施费中。工作内容包括但不限于以下内容：a. 承包人应积极与各供货商、专业施工单位协调确保本招标项目进度满足整个工程要求；b. 各专业工程系统调试配合及成品的保护；c. 承包人应进行实地测量来订购货物或开始施工，仅根据工程量清单所述工程量及图纸尺寸进行订货而导致的错误或损失，其责任和相应费用由承包人自行承担。d. 双方特别约定的其他内容。

23. 承包人在投标书中承诺选定的本招标项目项目经理及相应的专业技术、质量、实测实量等管理人员，务必经过发包人面试通过后才允许录用，未经发包人同意，不得进入本招标项目任职。

24. 承包人需无条件配合发包人使用移动质检相关 APP 的使用。

### 3.2 项目经理

#### 3.2.1 项目经理：

姓 名：\_\_\_\_\_；

身份证号：\_\_\_\_\_；

建造师执业资格等级：\_\_\_\_\_；

建造师注册证书号：\_\_\_\_\_；

建造师执业印章号：\_\_\_\_\_；

安全生产考核合格证书号：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；

电子信箱：\_\_\_\_\_；

通信地址：\_\_\_\_\_；

承包人对项目经理的授权范围如下：负责现场工程管理、协调关系、听从发包人和监理的指挥。受承包人委派，代表承包人行使合同约定的权利，履行合同约定的职责。承包人的要求、请求和通知，应以书面形式由项目负责人签章后交发包人代表，方视为有效文件。项目负责人按发包人代表批准的施工组织设计（或施工方案）和依据合同发出的指令、要求组织施工。在情况紧急且无法与发包人代表或监理联系的情况下，可采取保证工程和人员生命、财产安全的紧急措施，并在采取措施后 12 小时内向发包人代表送交报告。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：项目负责人保证出勤每周六天及以上，并且每天在施工现场工作不少于 8 小时，离开施工现场两天及以上必须向发包人请假，请假必须得到发包人项目负责人的书面批准。

承包人未提交劳动合同，以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：承包人应在本合同签订后【7】日内，向发包人提交拟派驻本项目项目经理的有效劳动合同、社会保险缴纳证明（含近【3】个月社保缴费记录）及注册建造师执业证书、安全生产考核合格证书（B 证）等完整任职证明材料，确保项目经理为承包人正式在册员工且劳动关系真实有效。若承包人未按约定提交或提交材料虚假、无效：项目经理无权履行本项目岗位职责，发包人有书面通知承包人限期【5】日内整改并补齐合规材料。逾期未整改或整改仍不合格的，承包人应向发包人支付违约金 0.5 万元/日违约金。发包人有权直接更换项目经理，由此产生的人员更换费用、工期延误损失及发包人额外支出均由承包人承担。若该情形导致项目被主管部门通报、处罚或影响招投标信用评价的，承包人应另行支付违约金 5 万元，并承担全部法律责任及经济损失。承包人承诺，若因未提交劳动合同及社保证明引发劳动纠纷、挂靠或违法分包认定，由承包人承担全部责任，与发包人无涉。

项目经理未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：不在现场发包人有权收取承包人 5000 元/人·天的违约金。如缺勤次数过多，且施工质量、进度等不能满足要求，发包人有权将承包人清出施工现场，已完工程量不予结算，承包人常驻项目负责人及项目部组成人员经发包人和监理方考核不合格者，承包方一周内必须无条件更换。

3.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任：30 万元/次。（除重大疾病、离职以社保证明为准等不可抗力因素）。

3.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：30 万元/次。（除重大疾病、离职以社保证明为准等不可抗力因素）。

### 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：施工合同签订前。如需变更①人员安排、②机械设备、③施工方案、④安全文明施工计划等，必须提前 5 天书面上报发包人并经同意方可执行。承包人在开工前应向发包人监理提供有关人员上岗证、有关设备合格证和年审证等证件，并需保证现场施工劳动力、机械设备能满足本招标项目进度要求。

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：按更换每人每次 5 万元向发

包人支付违约金。

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：承包人必须指派投标书中承诺的  
施工员、安全员、质量员到施工现场负责施工管理，坚守岗位，不得兼职本招标项目以外的工作，  
且保证施工全过程在本招标项目工地工作，若有变动，须得到发包人面试认可。

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：项目部的施工员、安全员、质量员  
必须在本招标项目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  
向发包人请假并取得书面批准。未经发包人同意，发现施工管理人不在现场的，发包人有权收取  
承包人 2000 元/人·次的违约金。每月累计 6 次，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，同时承包人须向发包人支付 5 万元/次/人的违约金。

承包人主要管理人员的调动及减少须征得发包人同意。承包人以下人员，经发包人提出后，  
必须在 24 小时内调离本招标项目范围，否则每人每次承包人支付发包人违约金人民币【5000】元；  
同时，承包人应在 3 天内用发包人批准的合格的人员代替上述调离的任何人员。（超过 3 天后，  
每延迟一天，支付违约金人民币【5000】元/人）

①发包人确认无法胜任工作者，包括：对分部分项工程施工进度及施工质量达不到合同要求  
负有责任的施工人员、不熟悉本专业工作的施工人员等；

②不能积极配合监理及发包人正常工作；

③违反发包人或承包人工地现场管理规定者；

④无证上岗者（适用于按规定必须有上岗证）；

⑤与本合同规定名册不符且未经发包人监理认可者；

⑥与本招标项目施工无关的人员。

未经发包人许可，本招标项目禁止任何不属于承包人之人员（发包人、发包人授权人员除外，  
发包人及发包人授权人员均配带工作牌）以任何名义进入承包人施工现场。承包人如出于需要安  
排有关人员参观本招标项目，必须经过发包人书面认可，否则视为承包人违约，并支付发包人  
人民币 500 元/人次违约金。

在本招标项目施工作业区内，不允许人员住宿（除现场看守人员外）。发包人不提供办公地  
点、工人宿舍用地，投标人自行考虑相应场所，所发生的费用综合考虑在投标报价中。

### 3.5 分包

#### 3.5.1 分包的一般约定

禁止分包的工程包括：本工程关键性装修工序、核心施工内容均禁止分包，本项目仅允许劳  
务分包，且劳务分包必须经发包人书面同意后方可实施，禁止任何形式的转包、违法分包、挂靠。  
承包人确需进行劳务分包的，需提前将分包工程内容、分包单位资质、分包合同文本提前书面报  
发包人审查，获得发包人同意后，方可签订分包合同，分包单位不得再次分包或转包。发包人可  
责令承包人纠正，并可对承包人收取不少于 30 万元的违约金，并有权解除本合同，由此产生的一



包人不承担任何责任；竣工资料履约保证金占1%，待竣工资料移交审核完成后7日内返还。

如承包人履约保证金缴纳形式为保函，发生以上扣款发包人从工程进度款中扣除。

#### 4. 监理人

##### 4.1 监理人的一般规定

关于监理人的监理内容：对本招标项目施工阶段及保修阶段的质量、进度、投资进行控制，对安全生产、文明施工、信息管理、合同管理、组织协调施工现场和各方关系。

关于监理人的监理权限：详见《委托监理合同》内发包人委托的职权。

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) 完成精装修各阶段实测实量工作，验收通过后承包人方能进入下道工序的施工。

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

(3) 无论监理工程师是否进行并通过了各项检验，均不解除承包人对自己承包的工程的质量所负责任，在采用承包人设计的施工图施工时，所引起的一切质量责任由承包人承担。

(4) 无论工程材料设备是由承包人自行采购供应或是由发包人推荐的材料设备品牌，均不解除承包人所负的工程全面质量责任，承包人应该对各种材料、设备按规范、规程进行检查，拒绝不符合要求的材料、设备用于工程。

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

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

#### (7) 检查和返工

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

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

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

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

(7.5)发包人在任何时间均有权对已完工工程的不少于 1%进行破坏性抽检。

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

(7.7)其他工程质量管理要求详见附件中工程质量管理相关文件约定。

关于工程奖项的约定： /\_\_\_\_\_。

### 5.3 隐蔽工程检查

5.3.2 承包人提前通知监理人隐蔽工程检查的期限的约定：工程具备隐蔽条件或达到本合同约定的中间验收部位，承包人进行自检，并在隐蔽或中间验收前 36 小时以书面形式通知监理和发包人验收。通知包括隐蔽和中间验收的内容、验收时间和地点。承包人准备验收记录，验收合格，监理在验收记录上签字后，承包人可进行隐蔽和继续施工。验收不合格，承包人在监理限定的时间内修改后重新验收。若隐蔽部位需经过政府相关部门检查验收，承包人须及时通知政府相关部门进行验收，由于承包人未及时通知政府部门验收而造成的罚款或工期延误均需由承包人承担。承包人在未经过监理及发包人验收的情况下，私自对工程隐蔽部位进行覆盖，发包人代表及监理有权要求承包人进行剥露或揭开检查，无论工程隐蔽部位质量是否合格，由此造成的费用和（或）工期延误均由承包人自行承担。当发包人代表和监理提出对已隐蔽工程重新检验要求时，承包人应按要求进行剥露，并在检验后重新进行覆盖或修复。检验合格后，发包人承担由此发生的经济支出，赔偿承包人损失并相应顺延工期。检验不合格，承包人承担发生的费用及相应违约金，工期不予顺延。为方便维修，承包人应在工程隐蔽前，按照发包人的要求建立每户水电竣工图，详细记录各种管线的具体位置和详细尺寸。严格落实分部分项隐蔽工程验收制度，未执行分部分项隐蔽验收的承包人按每个作业段、每个作业面承担 1000 元/次的违约金，弄虚作假的承担 2000 元/次的违约金。

## 6. 安全文明施工与环境保护

### 6.1 安全文明施工

#### 6.1.1 项目安全生产的达标目标及相应事项的约定：

(1) 承包人须对本合同范围内所有施工范围和施工人员负全部安全施工责任。承包人应严格按《建设工程安全生产管理条例》等法律、工程建设安全生产有关管理规定、发包人安全管理相关规定以及发包人制定的相关规章制度。采取安全措施组织施工。若发生安全事故，一切责任由承包方承担。

(2) 承包人对施工现场的安全生产负总责。承包人在工地现场必须按规定配备专职安全员。如发包人检查到承包人人员不到位的，则发包人有权按 5000 元/人·次计取违约金，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；对达到一定规模的危险性较大的分部分项工程及其它有关法规要求的施工，应编制专项施工方案，并附安全验算结果，经承包人技术负责人批准（如需专家论证必须经专家论证通过后），报发包人代表和现场监理批准后实施，由专职安全员进行现场监督。

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

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

(6) 特种作业人员, 必须按照国家有关规定经过专门的安全作业培训, 并取得特种作业操作资格证书后, 方可上岗作业。如发包人检查到特种作业人员不到位的或未持证上岗的, 则发包人有权按 2000 元/人·次计取违约金, 从工程款中直接扣除。

(7) 承包人必须建立安全制度、安全检查制度、安全教育制度、工地班前活动制度、文明施工检查制度。满足江苏省、南通市等安监部门安全文明生产的要求以及发包人的安全文明生产要求, 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。未能达到上述要求, 发包人有权按 5000 元/次计取违约金, 从工程款中直接扣除。

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; 发包人另行发包的工程每项工程完成后, 经发包方、承包方、分包方三方验收合格后, 交承包人负责总包管理。未竣工或已竣工工程未交付发包人之前, 由总包单位负责已完成工程的保护工作, 所需费用含在本合同内。对需要保护的产品和材料须在保护期内发生损坏由承包人无条件、自费、限期予以修补。

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。

#### 6.1.5 文明施工

合同当事人对文明施工的要求:

(1) 承包人必须按照文明工地标准和要求。施工现场的材料堆放要整齐, 机械停放有序, 做到工完料清; 遵守环境卫生管理的有关规定, 符合清洁卫生要求, 承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款; 定期地将所有建筑垃圾从施工场地清除; 交工前, 将所有剩余的建筑材料运走或运至指定地点堆放, 将所有施工机械和设备从施工场地运走。做好场地清理及相关工作。上述费用包含在合同价中。未能达到上述要求发包人有权扣除承包人安全文明施工履约保证金 10000 元/次。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, 按发包人审核的实际发生的费用 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。

(2) 承包人安全管理必须保证在整个施工工期内施工现场符合省级安全文明工地标准, 确保无人员伤亡和直接经济损失超过人民币 30000 元的安全事故; 若发生事故(含重大质量安全事故), 责任及经济损失全部由承包人承担, 同时承包人还要给予发包人人民币 5000 元/次的经济补偿。发生重大安全事故造成人员死亡的, 承包人给予发包人人民币 50000 元/人的经济补偿, 同时扣光履约保证金中安全文明部分。

(3) 承包人应保持现场机械的正常运转, 无主管部门出具的合格证明不得进场施工。进场施工机械(含设备)必须是正规厂家生产的机械, 性能必须保证符合设计和规范要求。若经主管部

门、监理、发包人检查后发现承包人不按上述要求进行机械、设备配置，且监理下发整改通知单后3日内承包人不及时整改的，每发生一次不符合本规定的(以发包人同意的监理书面通知为准)，承包人给予发包人1000元/次经济补偿。

(4) 施工过程中，承包人不得以任何理由和借口在项目周边河流、绿化带内临时堆放任何施工垃圾、中转材料。

6.1.6 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定：/。

## 7. 工期和进度

### 7.1 施工组织设计

7.1.1 合同当事人约定的施工组织设计应包括的其他内容：按本合同1.6.4条款执行需重点结合招标文件附件。

#### 7.1.2 施工组织设计的提交和修改

承包人提交详细施工组织设计期限的约定：按本合同1.6.4条款执行。

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：收到文件后3天内。

### 7.2 施工进度计划

#### 7.2.2 施工进度计划的修订

发包人和监理人在收到修订的施工进度计划后确认或提出修改意见的期限：收到文件后3天内。

### 7.3 开工

#### 7.3.1 开工准备

关于承包人提交工程开工报审表的期限：                  /                  。

关于发包人应完成的其他开工准备工作及期限：          /                  。

关于承包人应完成的其他开工准备工作及期限：          /                  。

#### 7.3.2 开工通知

因发包人原因造成监理人未能在计划开工日期之日起90天内发出开工通知的，承包人有权提出价格调整要求，或者解除合同。

### 7.4 测量放线

7.4.1 发包人通过监理人向承包人提供测量基准点、基准线和水准点及其书面资料的期限：开工通知后7天。

### 7.5 工期延误

#### 7.5.1 因发包人原因导致工期延误

(7) 因发包人原因导致工期延误的其他情形：

①因发包人未在开工前提供施工场地，提供图纸；②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）；③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 20%以上的；④由市级以上有关部门正式发布和认定的自然灾害。

上述情况发生后，承包人须就延误的内容，向发包人提交书面报告办理延期手续，经发包人书面批准后方可顺延工期，否则工期不予顺延。

因发包人原因导致工期延误，不论工期是否顺延，承包人不得向发包人主张相应的误工、窝工等费用赔偿。

承包人应当按照发包人书面通知的开工日期开工。承包人不能按时开工，应当不迟于协议约定的开工日期前 7 天，以书面形式向发包人代表提出延期开工的理由和要求，并经发包人书面审批同意。承包人应主动协调发包人对延期开工申请的书面确认事宜。发包人未出具书面文件同意延期的，视为不同意，工期不顺延。

因发包人原因不能按照发包人指定的开工日期开工，发包人代表应以书面形式通知承包人，推迟开工日期，总工期相应顺延，承包人应仅保留现场最少资源配置，配合发包人延期开工并相应顺延工期。

#### 工期延误

(1) 因以下原因在施工关键线路(由承包人提交的，并经发包人、监理公司确认的施工计划中关键线路)造成工期延误，经承包人申请，发包人及监理书面确认后，工期相应顺延。

1.1 不可抗力。

1.2 发包人未按合同约定提供所需指令、批准等，致使施工不能正常进行。

1.3 发包人未能按本合同的约定时间提供图纸及开工条件。

1.4 合同中约定或发包人同意工期顺延的其他情况。

1.5 当第(1)款所述情况出现时，为获得相应的工期延长，承包人必须：

在事件开始发生后的 14 天内书面通知发包人和监理工程师；

上述通知之后的 14 天内，向发包人和监理工程师提交申请延期的详情报告，以便发包人和监理工程师可以及时对其申述的情况进行分析；

在收到最终的详情申述报告后，发包人将与监理工程师将复查核实全部情况，根据实际最终决定批准延长工期的时间。如果承包人未按照本条约定申请工期延长或提交详情报告，则发包人可以不予批准工期延长。

承包人应积极配合发包人开展所有推动竣工验收的各项工作，承包人有义务确保竣工验收按期完成。非上述(1)原因，工程不能按合同工期竣工备案且完成所有清单约定的施工内容，按照发包人移交标准移交发包人的，承包人应向发包人支付违约金，每延误一天，违约金为合同总价的 5%及由此引起的所有相关损失。发包人可从应向承包人支付的任何金额中扣除此项违约金，此赔偿费的支付并不能解除承包人应完成工程的责任或本合同规定的其他责任。

承包人需提前考虑项目实施过程中停工因素(如汛期、疫情防控、大型赛事、恶劣雾霾天气、雨雪天气、政要视察、中高考等)的影响，后期不得为此进行任何索赔。工期节点依据政府下发的正式停工等文件予以顺延工期，因工期顺延造成的经济损失均已经在综合单价中包含(风险包

干)，承包人不得向发包人索赔额外任何费用。

#### 7.5.2 因承包人原因导致工期延误

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的计算方法为：

(1) 尽管合同已有其它约定，若因承包人工期延误而引发购房者退房或索赔时，承包人应承担由此给发包人带来损失，发包人有权在任意一次对承包人的付款中扣除该损失，同时发包人保留向承包人进一步追偿的权利。

(2) 若因承包人原因不能按合同约定的工期完成本招标项目，除承担相应违约责任外，总工期推迟日历天数在 7 个日历天内的，每推迟一天按 1000 元/天收取违约金；若总工期推迟日历天数在 7~15 日历天内，每推迟一天按 2000 元/天收取违约金；若总工期推迟天数超过 15 个日历天的，每推迟一天交工按 5000 元/天收取违约金。因承包人原因导致工期延误所引起的罚款，在结算终审完成后按合同约定由发包人处理。

(3) 发、承包双方在确定竣工日期及各项控制工期时，已充分考虑：可能出现的各种规模的雨雪、雾霾（除政府有明文规定必须予以停工的除外）、高温天气、停水、停电、节假日、中高考、工地及周边环境等影响因素；招标单位分包工程的合理工期；劳务市场变化的影响；为了配合发包人的进度要求，承包人应自行考虑赶工的措施（如增加砼早强剂等），承包人须在报价中考虑，发包人不再另行支付费用；设计变更对工期的影响，由发包人、承包人、监理共同确认后执行。

(4) 在施工过程中，不排除发包人将根据项目发展需要而调整施工顺序，其各阶段的工期和总工期不进行调整，相关费用包含在本次投标总价内。

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的上限： $\angle$ 。

#### 7.6 不利物质条件

不利物质条件的其他情形和有关约定：不利物质条件的其他情形包括停水、停电、节假日、扰民和民扰、市政、疫情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。

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误工、窝工等费用赔偿。

#### 7.7 异常恶劣的气候条件

发包人和承包人同意以下情形视为异常恶劣的气候条件：

- (1) 另行协商；
- (2) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；
- (3) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

#### 7.9 提前竣工的奖励

7.9.2 提前竣工的奖励：提前完工不奖。

### 8. 材料与设备

## 8.2 承包人采购材料与工程设备

承包人供应的材料和设备，必须按有关规定提供相应的出厂证明、合格证、质保书、化验检测报告等，并负责对国家（或地方）规范、强制性条文规定的材料性能到发包人指定的检测机构进行施工前或施工后的检测，同时对材料数量、规格、质量由发包人现场工程师和监理人验收合格后方可进入施工现场使用。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。

招标时暂定价和认质认价的材料发包人保留甲供权利。

承包人对专业分包单位采购的材料，承包人应该对各种材料、器材、设备按规范进行检查，拒绝不符合要求的材料、器材、设备用于工程。无论何种原因，承包人在工程中使用不合格材料，除更换合格材料外，另向发包人支付 10000 元/次的违约金。

施工原材料[含甲供材、甲指乙供、甲限乙供]进场后，承包人应在材料进场后及时通知监理部进行验收、见证取样复试工作，避免由于材料规格、品牌、型号、质量、材料复试日期延误等问题导致施工进度、质量无法保证。若经监理、发包人检查后发现承包人不按上述要求进行材料验收和复试，按每批材料进场一次计，每发现一次不符合本规定的（以发包人同意的监理书面通知为准），承包人给予发包人 1000 元/次的违约金。

本招标项目公区墙地砖、岩板、金属线条、铝板、智能锁花色造型需与本小区已交付的楼栋花色造型保持一致。否则将不予验收，并要求承包人无条件返工至符合标准，由此产生的工期延误及费用均由承包人承担。

## 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：由承包人承担，相关费用已综合计入合同价，结算时不做调整。

## 8.6 样品

### 8.6.1 样品的报送与封存

需要承包人报送样品的材料或工程设备，样品的种类、名称、规格、数量要求：

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

(2) 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发包人认可的试验单位对材料、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发包人的确认后方可使用。在合理使用寿命内因承包方材料质量问题而导致的一切责任由承包人承担。

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

(4) 施工中所有的材料必须符合国家或行业有关质量标准。承包人应对所有进场材料按有关规定进行严格把关, 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。

(5) 本招标项目招标时为暂估材料价的材料, 发包人必须认质认价或保留甲供及发包人分包的权利。投标人需在报价时考虑可能甲供的材料卸车、搬运、保管费及可能分包的项目总包管理费或配合费, 竣工结算时不调整。所有需发包人认质认价的材料, 承包人须在使用一个月前同时报监理方及发包人, 否则向承包人收取 1000 元/天的违约金, 且因此引起的工期延误由承包人负责。

(6) 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, 选用知名品牌且符合国家标准及以上的合格产品, 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且需满足项目绿建要求。在实际施工中, 发包人 can 无条件要求承包人更换不符合要求的产品, 购进的材料设备与提供的样品不一致时, 由承包人无条件退货, 如因使用不符合国家标准及各项指标的材料, 由此引起的相关费用由承包人承担, 结算时一律不作调整。本招标项目所使用的产品必须满足消防等专业部门认定的标准及品牌, 确保联动与匹配, 且必须保证消防等各部门的专业验收。

(7) 施工用各类乙供材料和设备, 其中包括材料设备样品、各种质量证明和其他有关技术资料, 经监理审核、发包人审定并封样后方可采购与使用。在实际施工中, 发包人 can 无条件要求承包人更换不符合要求的产品和对同类材料进行更换颜色, 购进的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, 以及发包人未认可的材料, 由此引起的相关费用由承包人承担, 结算时一律不作调整。若发包人、监理单位对某批材料持有异议时, 承包人须无条件、积极主动地配合发包人、监理单位进行检测, 发生的费用按相关规定执行。承包人采购的所有材料和设备均由承包人负责送检测部门进行检测, 材料的送检抽样必须在施工现场进行, 且须由监理或发包人在场监督, 送检合格后方可使用, 材料送检不合格产生的重复检测费用由承包人承担。

(8) 本招标项目严禁使用不合格或不符合设计要求的材料，一经发现，限期退场，不按要求退场的，造成的损失由承包人负责。如购进的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。

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

(10) 需按照南通市质监站的要求进行材料送检。

## 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，因承包人自身原因导致的工程变更，承包人无权要求签证或追加合同价款。发包人要求变更的按下列方式处理：

10.1.1 设计变更、签证资料必须及时经发包人确认，隐蔽性工程的变更签证要在 7 日内办理完：

10.1.2 承包人接收发包人发出的变更通知单后 7 日内（从通知单盖章签收日起计算），向发包人递交完整变更签证费用计算书：

10.1.3 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。

10.1.4 特急变更签证的实施以发包人工程部门负责人或派驻的工程师签字为依据，承包人可事先就计价方式或价格与发包人协商一致。但实施后 7 日内，双方必须办理相关手续，方可作为结算依据：

10.1.5 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和发包人派驻的工程师

在完工后 7 日内签字确认。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、发包人工程部负责人共同完成工程量的确认；

10.1.6 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，变更签证资料应包括：①变更签证通知单及完成回执；②申报的变更签证预算书；③原合同相同工作内容的综合单价；④变更签证单原件及所有相关的往来函件、其他需要说明的与造价有关的问题。

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

#### 10.4 变更估价

##### 10.4.1 变更估价原则

关于变更估价的约定：1. 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，承包人无权要求签证或追加合同价款。承包人提出的合理化建议等涉及到设计变更或补充的，应征得总监及发包人同意。2. 设计变更、签证资料必须及时报经监理初审，并报发包人确认，隐蔽性工程的变更签证要在五日内办理完成，其它变更签证半月内办理完成，逾期签证发包人将不予受理。

##### 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

暂估价材料和工程设备的明细详见附件 11：《暂估价一览表》。

##### 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1种方式确定。二次设计方案、招标流程及分包合同条款均须经发包人认可后方可实施。发包人必须全程参与专业工程暂估价中分包工程的招标、定标工作，有不合理之处发包人有权否定。分包合同应经发包人审核同意，否则即为无效分包。

##### 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。发包人必须全程参与，有不合理之处发包人有权否定。

第 3 种方式：承包人直接实施的暂估价项目

承包人直接实施的暂估价项目的约定：由监理人及发包人认可后方可实施。

暂估价部分在竣工结算时先按招标时提供的暂估价格统一扣除，投标函中材料数量如与定额含量相差不超过 2%，则按照投标数量扣除，如相差超过 2%，则以定额含量为准。但若承包人在投标报价时调整暂估价报价，且评标时未被发现的，则结算时暂估价可按以下原则调整：投标报价

低于暂估价的按暂估价调整，高于暂估价的按报价调整。

#### 10.8 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定：按通用条款。

### 11. 价格调整

#### 11.1 市场价格波动引起的调整

市场价格波动是否调整合同价格的约定：(1) 本招标项目的主要建筑材料的价款调整参照通建价(2016)22号文“关于建筑业实施营改增后进一步明确建设工程材料价格风险控制及价差调整计算方法的通知”。最终按除税价进行调整。本招标项目主要材料特指商品砼；非主要建筑材料价格上涨或下降的，其价差均由承包人承担或收益。

(2) 人工费的调整按通建价(2015)10号文《关于发布南通市建设工程人工工资指导价动态管理实施细则的通知》执行。

### 12. 合同价格、计量与支付

#### 12.1 合同价格形式

##### 1. 单价合同。

综合单价包含的风险范围：(1) 本招标项目建筑材料的材料价格涨跌风险。(11.1规定调整的除外)(2) 实际施工期间本招标项目招标文件投标人须知中相关条款规定以外的风险及其他应考虑到的风险。

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

风险范围以外合同价格的调整方法：

(1) 本招标项目以投标截止日前28天为基准值，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调整合同价格。

(2) 当招标工程量清单出现错误或者工程变更(如有取消部分楼栋户型精装修的除外，即剩余楼栋的工程量清单综合单价，仍然执行原投标时综合单价)等发包人原因导致工程量清单偏差需要对综合单价应进行调整的，按照以下的计价办法结算：

A、当工程因变更(包含增加项目或减少项目)、签证或清单工程量错误等原因导致实际工程量变化时，该项目的单价应按下列方式调整：

当  $Q_1 > 1.15Q_0$  时： $S = 1.15Q_0 \times P_0 + (Q_1 - 1.15Q_0) \times P_1$

当  $0.85Q_0 \leq Q_1 \leq 1.15Q_0$  时： $S = Q_1 \times P_0$

当  $Q_1 < 0.85Q_0$  时： $S = Q_1 \times P_1 + 0.85Q_0 \times (P_0 - P_1)$

S—调整后的某一部分分项工程费结算价

Q<sub>1</sub>—最终完成的工程量

Q<sub>0</sub>—招标工程量清单中列出的工程量

P<sub>1</sub>—按照最终完成工程量重新调整后的综合单价(即按招标控制价编制依据计价×(1-承包

人报价浮动率) [报价浮动率  $c = (1 - \text{中标价} / \text{招标控制价}) \times 100\%$ , 中标价、招标控制价须扣除暂估价、暂列金额及相应的规费税金] 提出变更工程项目的单价, 并应报发包人确认后调整。)

P0—承包人在工程量清单中填报的综合单价。

B、已标价工程量清单中有适用于变更工程项目的, 应采用该项目的单价; 已标价工程量清单中没有适用但有类似于变更工程项目的, 可在合理范围内参照类似项目的单价。

C、已标价工程量清单中没有适用也没有类似于变更工程项目的, 应由承包人根据变更工程资料、计量规则和按招标控制价编制依据计价  $\times (1 - \text{承包人报价浮动率})$  [报价浮动率  $c = (1 - \text{中标价} / \text{招标控制价}) \times 100\%$ , 中标价、招标控制价须扣除暂估价、暂列金额及相应的规费税金] 提出变更工程项目的单价, 并应报发包人确认后调整。

D、已标价工程量清单中没有适用也没有类似于变更工程项目, 且南通市建设工程造价管理处发布的信息价格缺价的, 应由承包人根据变更工程资料、计量规则和计价办法和通过市场调查等取得有合法依据的市场价格提出变更工程项目的单价, 并应报发包人确认后调整。

(3) 因工程变更造成施工方案变更, 引起措施项目发生变化时, 措施项目费的调整, 合同有约定的, 按合同执行。合同中没有约定的按下列原则调整: 单价措施项目变更原则同分部分项工程; 总价措施项目中以费率报价的, 费率不变; 总价项目中以费用报价的, 结算时不予调整。

(4) 工程量计量时, 若发现工程量清单中出现的漏项或缺项部分按实结算, 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。

(5) 本招标项目的主要建筑材料的价款调整参照通建价(2016)22号文“关于建筑业实施营改增后进一步明确建设工程材料价格风险控制及价差调整计算方法的通知”。

(6) 人工费调整按通建价[2015]10号文《关于发布南通市建设工程人工工资指导价动态管理实施细则的通知》执行。

(7) 报价如有遗漏、少算等, 如投标单位对招标文件中所列的工程量清单项目未给出综合单价或没有计算工程造价的种种情况, 发包人将视作投标人对发包人的优惠, 并认为此项目的综合单价为零。

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规范》（GB50500-2013）、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）、《江苏省建筑与装饰工程计价定额 2014 年版》、《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）、《江苏省安装工程计价定额》2014 年版、《江苏省建设工程费用定额》2014 年版、《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〔2024〕83 号）、《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后的江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价〔2016〕154 号）、《南通建设工程造价信息》2026 年第 3 期以及相应的补充规定和南通市现行的有关文件。

##### 12.3.3 单价合同的计量

关于单价合同计量的约定：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。

##### 12.3.4 总价合同的计量

关于总价合同计量的约定： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

##### 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、预付款：缴纳履约保证金并签订合同且进场施工后 7 日内支付合同总价（扣除暂列金）的 10%。

2、按每月完成形象进度产值的 60%支付工程进度款（扣除暂列金）。

3、精保洁完成且项目竣工备案完成付至合同总价 80%（扣除暂列金）。

4、按规定应交的竣工资料全部交给发包人后，工程经建设单位委托的第三方造价咨询单位审计后支付至工程审计价的 100%（其中的 3%转为质保金待工程质保期满，且经建设单位确认无质量问题后一个月内付清）。承包人需提供全额增值税发票。

注：每月工程进度款中含农民工工资，所有的增值税专用发票税率为 9%，如有政策性调整按政策文件执行，但不含税价格不变。

根据《国务院办公厅关于全面治理拖欠农民工工资问题的意见》（国办发[2016]1号）和《保障农民工工资支付条例》（国务院令 第724号）文件要求及南通市住房和城乡建设局《通住建筑[2020]253号》文件，人工费与工程款实行分账管理，将工程款中的人工费每月单独拨付到农民工工资专用账户，用于支付农民工工资，农民工工资按每月完成形象进度产值的20%支付。承包人应于每月25日前将本月已完成的合格工程量及有关资料报监理单位及发包人审核，审核通过后发包人应在次月10日前完成支付。（例：本月完成形象进度产值100万元，按照付款周期的约定，发包人应支付60万元，其中20万元支付至农民工账户、40万元支付至工程款账户）

发包人有权对承包人申请支付的所有工程款的使用进行监管，承包人必须保证发包人支付的工程款项全部用于本招标项目的建设，承包人必须在申请每笔工程款的同时向发包人提供上述工程款的详细分配方案，并保证按上述方案足额按时分配。

承包人应执行苏人社规[2022]4号江苏省关于印发《江苏省工程建设领域农民工工资保证金管理办法》的通知的相关规定。

#### 12.4.2 进度付款申请单的编制

关于进度付款申请单编制的约定：\_\_\_\_/\_\_\_\_。

#### 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：按通用条款执行。

(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) 监理人审查并报送给发包人的期限：按通用条款执行。

发包人完成审批并签发进度款支付证书的期限：按通用条款执行。

(2) 发包人支付进度款的期限：按通用条款执行。

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24小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：48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：

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

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

3. 政府验收：

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

3.2 属于发包人应提供的资料由发包人负责及时提供给承包人，由承包人汇总整理后移交档案馆。因承包人原因工程竣工资料（按档案馆要求，含相应的电子磁盘资料、声像资料）延误移交，每延误一天，承包人支付发包人资料履约保证金人民币 1000/天，直至扣完为止。

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

4. 承包人应在发包人取得竣工验收备案证明书后 30 日内：

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

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

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

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

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：延期一天按该单位工程总价的 0.5%向发包人支付违约金。

### 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：承包人在工程竣工后七天内拆除现场所有临时设施。

## 14. 竣工结算

### 14.1 竣工结算申请

承包人提交竣工结算申请单的期限：      /      。

竣工结算申请单应包括的内容：承包人配合建安总承包单位在工程竣工验收合格后应根据市质监站和市档案馆对竣工资料的要求在 20 日内完成上交市城建档案馆的工作，因承包人原因工程竣工资料（按档案馆要求，含相应的电子磁盘资料、声像资料）延误移交，每延误一天，承包人应支付 1000 元/天违约金。同时发包人可拒绝递交审核或延期审核，由此带来的一切后果由承包人承担。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 施工中对原设计中变更较多，原施工图难于作为竣工图，应由承包人组织重新绘制竣工图，并承担相应费用。

### 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：在工程结算审核期间，承包人应积极配合审计工作，如承包人无正当理由不积极配合，则审计机构将出具的最终审核结果送达承包人，承包人收到审计机构出具的最终审核结果后，7 个工作日内未书面提出异议，或提出异议后无正当理由不配合审计机构完成异议核对，超过 15 日的，均视为承包人认可最终审核结果。

### 14.4 最终结清

#### 14.4.1 最终结清申请单

承包人提交最终结清申请单的份数：按发包人相关规定执行。

承包人提交最终结清申请单的期限：按发包人相关规定执行。

#### 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：按通用条款执行。

(2) 发包人完成支付的期限：按通用条款执行。

## 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：扣留。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

承包人可以选择以下方式：(2)

(1) 质量保证金保函，保证金额为：工程价款结算总额的\_\_\_\_\_ %；

(2) 结算审定价\*3%的工程结算款；

(3) 保险公司保单，保证金额为：工程价款结算总额的\_\_\_\_\_ %；

(4) 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：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

#### 15.4 保修

##### 15.4.1 保修责任

工程保修期为：质量保修期自工程竣工验收合格之日起计。

保修期内，修复的费用按照以下约定处理：

(1) 保修期内，因承包人原因造成工程的缺陷、损坏，承包人应负责修复，并承担修复的费用以及因工程的缺陷、损坏造成的人身伤害和财产损失；

(2) 保修期内，因发包人使用不当造成工程的缺陷、损坏，可以委托承包人修复，但发包人应承担修复的费用；

(3) 因其他原因造成工程的缺陷、损坏，可以委托承包人修复，发包人应承担修复的费用，因工程的缺陷、损坏造成的人身伤害和财产损失由责任方承担。

(4) 修补质量问题是由下述情况造成的，则所涉及的全部工作产生的费用及相关责任应由承包人完全承担：

因承包人施工质量问题导致工程出现质量问题（含质量瑕疵、质量缺陷）；

承包人未按合同规定使用材料、工程设备或工艺；

承包人负责设计的部分永久工程出现了质量问题（含质量瑕疵、质量缺陷）；

由于承包人的疏忽或者未能按照本合同规定履行承包人应承担的责任；

明显的设计问题承包人未能提出书面意见。

对以上情况发、承包双方发生争议时，以具有国家认可检测资质的第三方检测结果为准。但第三方的检测不影响质量问题的解决，出现质量问题后，承包人仍应按照发包人要求进行修复，且发包人有权在不通知承包人的情况下直接启用第三方进行维修，维修费用最终根据检测结果由责任方承担。



(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：按签订合同时一年期 LPR 承担逾期付款违约金。

(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. 承包人出现严重安全、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，建设单位有权要求承包人退场，并按验收合格的工程量的 60% 款项结算。2. 监理、承包人对所有进场材料的质量共同把关，承包人必须根据有关规定要求由具备相应专业资质的试验单位对材料、设备进行必要的试验、检验，如发现质量问题时，应及时退货。如承包人不按规定送检或明知有问题而不予处理，继续施工，由此引起返工而造成的材料、人工、机械、工期损失等一切费用全部由承包人承担。监理根据需要可在事前、事中、事后进行抽检，不论在哪个阶段查出问题，所造成的损失均由承包人负责。

### 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：（1）承包人不履行合同义务或不按合同约定履行义务，应当承担违约责任，赔偿因其违约给发包人造成的损失，以及发包人为此支出的费用（包括但不限于：诉讼费、保全费、保全担保费、鉴定费、评估费、律师费及为处理此事所支付的其他全部费用等）。当发生下列情况之一时，承包人同样承担违约责任：

A、工程完成前无理停工；

B、未能有规律和不懈地执行本招标项目工作；

C、拒绝遵循或顽固地漠视发包人指令，而使本招标项目受到实质性影响。

（2）承包人应保证工人与其、或劳务公司、或分包公司签订劳动合同，并将劳动合同报发包人备案。若承包人有拖欠、克扣工人劳动报酬行为的发包人有权收取承包人欠薪款项 30% 的违约金，且发包人有权暂停支付后续所有工程款，直至承包人妥善解决并提交全部结清证明。同时发包人有权解除合同。若承包人、劳务公司和分包公司均未与工人签订劳动合同、或签订了劳动合

同未报发包人备案的，发包人有权收取工程款 5%的违约金。

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

(4) 发包人付予承包人的工程款，承包人须优先支付工人及所雇人员工资或报酬；若承包人拖欠工资或报酬，不论承包人或其分包人，发包人有权将各期进度款分两步支付，先支付上月(期)民工工资，待发包人代承包人发放民工工资完毕并提供相关凭证，再支付进度款的余额；同时发包人有权收取承包人欠薪款项 30%的违约金。

(5) 违约金规定

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

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

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

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

E、在工程施工过程中以及保修期内，由于非发包人原因出现质量问题、安全事故、侵权纠纷、劳资纠纷、拖欠员工工资、工人工资、拖欠分包单位/材料供应商款项、人身财产损害、或者其他非发包人原因，使发包人或其关联方受到人员围堵发包人或其关联公司控制或使用的办公大楼、售楼部、项目部、工地现场、其他场所以及公共场所、报纸、电视等媒体的曝光、政府有关主管部门的约谈、通报批评等、或给发包人造成负面影响的，或发包人或其关联方因此被投诉、起诉、提起仲裁、遭受行政处罚等的，每发生一次，则承包人向发包人支付人民币【20000】元的违约金。

(6) 因承包人原因导致承包人员工或其分包人员到发包人或发包人关联公司办公室、售楼处等处围攻、静坐等现象发生的，每发生一次承包人支付发包人违约金人民币 2 万元。

(7) 因承包人原因导致发包人解除合同的、承包人擅自解除合同或中途退场的，承包人须按合同总价或暂定总价的 10%向发包人支付违约金，如上述违约金不足以弥补发包人的损失，则发包人有权对不足部分予以追偿。

(8) 本合同中其它不在本款第（2）条款规定的违约金事项，除本合同另有特别规定外，发包人有权在人民币 200-20000 元范围内要求承包人支付违约金。

(9) 如承包人出现本合同项下的违约行为，发包人有权且承包人同意发包人可在本招标项目履约保证金、质量保证金及任何应付承包人的款项（包括但不限于工程进度款、结算款）中直接

抵扣上述违约金、赔偿金及发包人垫付的费用，不足部分，发包人有权继续追偿。

(10) 发包人不履行合同义务或不按合同约定履行义务，应当承担违约责任，赔偿因其违约给承包人造成的损失。除非另有约定，发包人和承包人一方违约后，另一方要求违约方继续履行本合同时，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。

(11) 本招标项目工期提前不予奖励，逾期将予以相应处罚。

(12) 实际进度滞后进度计划超过 30 天时，发包人有权采取以下一种或几种措施，承包人应无条件服从并予以配合：

①解除本合同；

②要求承包人及时更换项目施工管理团队；

③另行委托第三方完成相关工程，所发生的费用（另加 20%的管理费）由承包人承担，发包人有权直接从工程进度款中扣除，也有权在工程结算完成后从结算款中扣除。

(13) 发包人或监理工程师检查发现的质量问题，在书面整改通知的时间内未整改，每延迟整改一天承包人支付违约金 500 元/项；未执行监理报验程序而进行下道工序的承包人支付违约金 500 元/次；经主管部门检查（包括发包人组织的检查）发现的明显质量问题，承包人支付违约金 500 元/项。罚金发包人有权直接从工程款中扣除。

(14) 承包人承建工程范围内的产品按分项进行竣工验收，如在竣工验收时因施工质量原因未按竣工节点通过质监、发包人和监理验收，则每延误一天处罚 20000 元，该违约金直接从工程结算款中扣除；存在质量缺陷经整改仍影响验收和使用的，承包人需无条件彻底整改到位，发包人可从履约保证金中酌情扣罚。

发包人有权对各施工节点及工艺（例如石材干挂、瓷砖铺贴、双层石膏板、淋浴房止水槛等）进行抽查，如按发包人要求节点施工的，拆除费用由发包人承担，否则全数返工并处于不低于 10000 元/次罚款，拆除费用也一并由承包人承担，所有因质量问题给发包人带来的损失由承包人承担。

如在施工过程中经主管部门检查（包括发包人组织的检查）文明、安全施工不合格，每出现一次不合格，承包人应向发包人支付违约金 2000 元，如整改后仍达不到要求，承包人应向发包人加倍支付违约金，并应无条件进行整改直至合格。

各施工队伍间若出现打架现象，发包人有权视情节严重程度要求承包人向发包人支付 2000—20000 元/次违约金。

承包人在施工过程中不论遇到何种困难，均不得以任何理由（例如发包人未签证费用、材料涨价等）擅自停工或变相停工，否则由此造成的一切后果和经济损失均由承包人承担，同时承包人应按合同金额的 10%向发包人支付违约金。

### 16.2.3 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, 承包人将本招标项目转包或分包的; f. 合同中规定的其他情形。

发包人继续使用承包人在施工现场的材料、设备、临时工程、承包人文件和由承包人或以其名义编制的其他文件的费用承担方式: 若承包人逾期不退场, 视为承包人放弃现场所有物品, 发包人有权清场、处置、另行发包, 费用与损失由承包人全额承担。

#### 16.2.4 因承包人违约解除合同的特别提醒

发包人对承包人一直保持着严谨而明确的管理要求, 以确保项目的顺利进行和高质量完成。在施工过程中, 一旦承包人发生如下情况(包括但不限于):

发生破产等严重财务状况, 导致无法继续履行合同条款;

现场拒不配合业主方的正常管理工作, 拒绝履行合同、拖延履行合同义务或采取其他方式明示或默示不履行合同的行为;

在合同约定的期限内未能完成工程, 并且在发包人催告的合理期限内仍未完工;

已经完成的建设工程质量不合格, 且承包人拒绝修复, 工程质量未达到约定的标准或存在严重安全隐患等;

承包人将承包的建设工程非法转包或违法分包;

发生农民工讨薪等社会影响恶劣的事件。

发包人将有权单方面解除与承包人的合同关系。

在此情况下, 发包人将要求承包人立即停止所有现场作业, 并在规定时间内完成清退出场的工作, 包括但不限于撤出施工人员、设备、材料等, 以确保项目现场的安全与秩序。对于由此产生的损失, 发包人将保留进一步追究承包人法律责任的权利。

同时, 为了保障项目进度不受影响, 发包人将根据实际情况, 及时启动应急机制, 将剩余工程量交由其他标段的承包人继续施工, 或通过重新发包的方式, 选择具有相应资质和能力的承包人接手剩余工作。在此过程中, 发包人将确保施工质量和进度的连续性, 以及项目整体的稳定推进。

总之, 发包人对承包人的管理要求严格而明确, 旨在维护项目的顺利进行和各方利益的平衡。任何违反合同条款或造成不良影响的行为, 都将受到发包人的严肃处理。

## **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: 无。

### 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 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:

(1) 承包人应按国家相关规定负责办理承包人施工现场人员的生命财产、现场各种施工用设施、设备、材料的保险，并支付相应的费用，费用已含在合同价款中。因承包人原因造成的任何事故(包括第三方人员在内)所发生的依法应该支付的损失、赔偿费、补偿费用等责任由承包人承担。

(2) 发包人对任何雇员的意外或伤亡，不论该人是受雇于承包人或其分包人，皆不负任何法律上的赔偿责任，承包人须保障发包人免负任何有关的索偿、要求、诉讼、成本、费用和支出。

(3) 承包人须对与本招标项目有关或本招标项目进行期间发生或由本招标项目引致的现场和周围人身伤亡及财产损失负费用、责任、损失、索偿或诉讼的法律责任。不论其是否购买工程一切险和第三方责任险，所有与此有关的责任均由承包人承担，发包人概不负责，除非有关伤亡是发包人或其应负责的人所引致的。

(4) 为清楚起见，双方特此同意对整个工地，包括所有执行的工作和所有送到工地上或邻近工程用的未安装物料或机械的风险全归承包人承担，包括对第三者的任何和所有责任及因为（但不限于）火灾、雷电、爆炸、暴风雨、飓风、水灾、仪器或水管的爆裂溢泻、地震、飞机、飞行物体及从其跌下的物体、尘埃和暴动等事故所造成损坏。因承包人原因而延长保险期所需增加的保险费由承包人承担。

### 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：  / 。

### 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) 向工程所在地仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向工程所在地有管辖权的人民法院起诉。

2.4.2 发生争议后，除非出现下列情况的，双方都应继续履行合同，保持施工连续，保护好已完工程：

(1) 单方违约导致合同确已无法履行，双方书面协议停止施工；

(2) 调解要求停止施工，且为双方接受；

(3) 法院要求停止施工；

## 补充条款

① 承包人在施工过程中必须文明、安全、规范施工，保持环境整洁，减少扰民影响，并就工地围墙、照明、防护、标志、警告信号和门卫等做出具体安排，若有违章行为按规定处罚，一切责任自负。

② 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。

③ 本招标项目质量验收承包人负责一次性通过，并承担涉及验收过程中的相关费用。

④ 在履行合同过程中应遵守发包人的所有规章制度。

⑤ 无论发包人是否给予了批准或同意，承包人应对现场作业、施工方法及所施工工程的完备性、稳定性和安全性承担全部责任，负责完成对工程的稳定、完整、安全、可靠及有效运行所必需的全部工作。

⑥ 本招标项目实行监理制度。承包人必须服从发包人和监理工程师的管理监督，施工中发生的质量问题必须及时整改，因承包人原因被责令停工和返工，所造成的一切损失由承包人负责。

⑦ 开工令以发包人及监理签发的开工令为准。

⑧ 施工过程中，因承包人施工原因造成煤气、自来水管、雨污分流管、供电电缆、高压线、轨道交通等公共设施受到破坏的，除承包人须按规定承担修复及相关损失的所有费用外，发包人可向承包人收取 5000-50000 元/次的违约金。

⑨ 垃圾（含拆迁建筑垃圾）处理实际施工中不再签证，结算时不予调整。

⑩ 承包人具备竣工初验条件，在报验前应对每个楼道加装临时防护门，费用已包含在本合同价中，竣工结算时发包人不再另行支付此项费用。

⑪ 工程开工后，项目部必须至少安排 1 名 24 小时专职值班电工（证件齐全），如被发标人或监理单位发现无故不在岗，则处罚 2000 元/次。

⑫ 本合同价中已包含工地临时施工道路的铺设、拆除外运等工程施工所发生一切费用，竣工结算时发包人不再另行支付此项费用。

⑬ 承包人中标后应根据国家、省、市、工程所在地政府及相关部门的规定缴纳有关费用，该费用已包含在合同价中，发包人不另行给付，费用缴纳的标准承包人可向有关部门查询。

⑭ 关于结算：审计费（包含但不限于一审、二审），合计核减率 $<3\%$ 的，审计费由发包人承担；合计核减率 $\geq 3\%$ 的所有审计费全部由承包人承担。审计费以发包人确定的第三方审计单位收费标准为准。

⑮ 计量计价补充说明：涉及费用计算依据、增加费用的工程量记录会签文件（如隐蔽验收资料、现场记录表、现场收方表等），无发包人项目主管工程师、发包人项目经理、发包人成本合约工程师联合签字的，一律无效。

⑯ 签证变更补充说明：变更指令须事前审批，若承包人未收到有效的监理单位、发包人项目部/设计部、发包人

成本部签字确认的工程指令、设计变更仍然实施的，则视为承包人让利，承包人承担该部分工程的所有费用。

⑰ 本招标项目所有须承包人签字的资料不得出现代签情形，所签字与签字人必须同时给发包人确认后有效。

⑱ 承包人应对施工现场进行封闭管理，牵头对施工现场内的财物进行保管，并承担相应保管责任。

⑲ 下列费用在竣工结算时不作任何调整：

a 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。包括所有的机械设备、材料、建筑垃圾及剩余材料全部清运出现场，清理标准应得到发包人认可，否则如发生相关费用，承包人同意由发包人在工程竣工结算价款中扣除，并按 1000 元/天向发包人支付违约金。环卫部门预收保证金由承包人负责清退。

b 对未设暂定价，且未指定品牌的材料，承包人在投标报价时已考虑。在实际施工中，发包人可以无条件要求承包人更换不合格的产品，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，如承包人使用不符合国家标准及各项指标的材料，发包人有权要求承包人返工，由此引起的相关费用由承包人承担。

c 承包人为了保证工程正常进行，采取的与经审核通过的施工组织设计所述不同的其他各种措施费用。

d 不可竞争费用。

⑳ 监理、发包人与承包人必须加强配合，积极协助发包人办理施工所需证件及验收手续，规范工程资料及行文管理，来往行文必须签收，且必须在收文后 72 小时内作出回复，如不及时回复，视为确认。

㉑ 承包人项目负责人、技术负责人、质检员、安全员、施工员、资料员应参加由监理组织的每周一次工程例会，对施工质量、进度、安全等要求协调事宜进行书面和口头汇报，并对下周进度、质量提出合理安排与布置，并回答监理、发包人提出的问题；若项目负责人和技术负责人确因紧要事情无法到会，应提前向监理、发包人提出请假要求，并委托公司分管领导参加工程例会。每缺席一次或迟到 5 分钟以上（以监理、发包人的书面通知或会议纪要为准）按每人 1000 元计取承包人给予发包人经济补偿，并从当期工程款中扣除。

㉒ 因承包人违约而造成的一切经济补偿均无上限，上不封顶；各项违约补偿可同时累加使用；违约补偿在每次支付工程款时一次性扣除，承包人每延误一天不交付违约补偿，按每天人民币 2000 元向发包人支付额外经济补偿金。

㉓ 由承包人配合交房工作，由于承包人原因造成无法交房的，所有的责任和经济损失由承包人承担。

㉔ 现场管理要求

(1) 遵守国家和地方的法律法规条例规范，执行发包人、监理公司指令，按照施工图纸、设计变更单、图纸会审纪要、施工及验收规范进行施工。按合同约定完成全部承建内容。合同规定由承包人完成或提供配合的工作（包括合同、会议纪要约定内容以及设计变更工程指令执行、安全文明施工、成品保护、示范区或样板房的开放等），凡承包人原因未能完成或未能按质按期完成，承包人负责赔偿发包人的有关损失；上述情况下，发包人有权另择承包人完成，所发生的费用（另加费用金额 20% 的管理费）由承包人承担，工期不予延长。对于新增零星工程等合同外内容，承包人若以不在合同范围以内为由，对变更指令新增的工作内容不予以执行、不按合同价格执行或者恶意拖延现场进度，恶意

抬高价格的现象，每发生一次承包人支付发包人违约金 5000 元/次，情节恶劣者发包人有权暂停支付承包人工程款。

(2) 对发包人移交后的施工场地上发生的一切负责，包括但不限于工期、财产、人员等。对与本招标项目有关或本招标项目进行期间因承包人原因导致的人身伤亡及财产损失承担费用索偿或法律诉讼责任。

(3) 应对所有现场作业、所有施工方法和全部工程的完备性、稳定性和安全性负全部责任。并对其所用施工技术、方法、材料承担权利瑕疵担保义务。除非合同另有规定，对其签署的文件、临时工程及施工技术承担责任，虽不对其它永久工程的设计负责，但作为一个有经验的承包单位，承包人应有责任及时发现设计中存在的明显错误，并立即通知发包人。

(4) 为发包人直接发包及甲供材提供配合，负责对其现场安全和文明施工、成品保护进行管理和总协调。

(5) 在施工中严格遵守“样板引路”制度，进场后 20 天内提供施工样板计划并报监理审批，经同意后方可实施。样板经监理、发包人确认后方可大面积开展。未经审批擅自施工，所产生的一切后果由承包人承担。

(6) 承包人须做好施工日志、施工记录，隐蔽工程记录，包括摄影资料；按发包人或监理单位要求，开放上述资料供查阅。工程施工过程中，承包人应注意收集有关经验，工程施工完成后，承包人应向发包人提交完整的施工总结报告。

(7) 红线内的施工通道建造、维护及破除清理外运由承包人自行负责，费用已综合考虑在合同价内，施工道路（含通道）需根据发包人不同时期（室外回土、室外景观）的现场施工布置要求实施或调整，费用已综合考虑在合同价中。

(8) 工地实行日报制度，日报在每天 18:00 前报送发包人和监理，日报包括本日工作完成情况和次日工作计划、当日现场质量安全文明情况、未完成情况说明（包括拟采取措施、最终完成时间等），以经过承包人项目负责人或负责人确认的版本为准。

(9) 监理单位发出的监理通知单、整改单及发包人发出的涉及现场整改的工作通知单必须 72 小时内回复，若未规定时间内回复，承包人须向发包人支付 5000 元/人次的违约金，且发包人有权指定其他队伍代为实施，相应费用（另加 20%的管理费）及责任由承包人承担，发包人可直接从合同费用中进行扣除。

(10) 承包人需遵从法律及相关法规政策等要求，以免除发包人因承包人工作引起诉讼/仲裁、投诉、遭受行政处罚、受到报纸、电视等媒体的曝光、政府有关主管部门的约谈、通报批评等的风险。

(11) 承包人应保障和保持使发包人、发包人人员以及他们各自的代理人免受以下所有索赔、损害赔偿费、损失和开支（包括法律费用和开支）带来的伤害。

(12) 任何人员的人身伤害、疾病或死亡，除非是由于发包人、发包人人员的任何故意行为、或违反合同造成的。

(13) 由下列情况造成的对任何财产、不动产或动产的损害或损失：

① 由承包人的施工、竣工以及修补任何缺陷引起，或在其过程中、或因其原因产生的；

② 由承包人、承包人人员或他们各自的代理人，或由他们中任何人员直接或间接雇用的任何人员的疏忽、故意行

为、或违反合同造成的。

②⑤ 本招标项目施工的相关要求

(1) 进入现场人员必须戴好安全帽、统一着装。现场应按要求设置各种安全标志牌。现场的机具设备一律应设安全防护罩。

(2) 做好场容场貌管理工作，建筑材料按区域整齐堆放，施工区域内做到“工完料尽场地清”。

(3) 作业环境强调落手清，建筑垃圾及时归堆，物料堆放要整齐，不乱倒生活垃圾。

(4) 现场施工时须采取可靠必要的成品保护施工措施，对自身成品及其他成品进行保护。

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

②⑥ 施工道口开设及恢复的所有费用由承包人承担，道口的开设及恢复应得到政府、发包人项目部的许可。

②⑦ 被发包人或被发包人上级单位要求停工整改后，发包人暂停支付进度款，待事项整改完成并经发包人确认后，方可继续支付进度款，因此导致的工期延误及费用增加由承包人自行承担。

②⑧ 出现以下情况时，发包人有权更换项目负责人；以下情况发生两次时，强制性更换项目负责人。

(1) 因项目管理团队管理不当，发生安全生产事故，导致人员死亡；

(2) 对各参建方人员采取人身威胁，围堵办公场所等造成不良影响的过激行为；

(3) 发生工友欠薪情况，且事态严重，影响恶劣；

(4) 出现系统性质量问题、工期严重延误、因资金链断裂或工程款挪用导致停工的情况；

(5) 出现转包行为；

(6) 出现偷工减料、弄虚作假、假冒伪劣、恶意索赔、行贿受贿等违反职业道德底线行为。

②⑨ 承包人须满足以下技术要求、规定，如承包人不按照如下技术要求、规定组织施工，发包人有权对其进行相应的处罚。部分区域由于净空限制，所有管线为满足设计及建筑物使用功能需求而增加的翻弯按工程量计算规则计算，因翻弯而增加的配件、人工降效等费用均含在合同清单综合单价中，结算时不作调整。

③⑩ 合同与招标公告、招标文件内容或合同的内容前后不一致的，以发包人确认为准。合同内的奖罚措施因非承包人原因导致的，则不予奖罚。

③⑪ 一房五验工作：第一次验房：承包人自检，第二次验房：承包人、监理部检查，第三次验房：发包人工程部检查，第四次验房：发包人工程、物业、营销检查，第五次验房：第三方飞检单位检查。第四次验房起利用验房软件进行检查，承包人在验房软件收到整改问题后需立即把问题指派给责任班组进行维修整改，维修时效性需满足发包人的要求，每批次验房整改率必须达到 100%，否则发包人有权进行工程款停付等处罚措施。

③⑫ 承包人需配合发包人组织的各项政府验收，包括但不限于热工检测、室内环境检测、隔声检测、能效测评等。

③⑬ 精保洁：承包人应按照发包人的要求做好整个项目的交付前的精保洁工作。精保洁次数不得低于 3 次，具体

保洁次数、起始时间以发包人书面通知为准。精保洁费用已包含在合同总价中，不另行计取。

③④ 为保证施工质量及交付品质，户内公区所有涉及打胶收口的费用已综合考虑在合同价中（包括但不限于户内门套边、窗框边（户内）、公区瓷砖与防火门框、入户门边及门下槛、电梯不锈钢边的打胶收口等）。

③⑤ 施工过程中，承包人不得拒绝发包人为调整工程效果而导致的已完项目的开凿、重做等工作内容，该部分参照本合同设计变更合同条款结算。否则，发包人有权该部分工作内容费用不予支付。

③⑥ 承包人在投标之前已到工地进行现场考察，已充分了解工地位置、周围条件、道路、储存空间、装卸限制、总包和其他分包单位现场状况、现场实际状态以及任何其它足以影响报价的情况。承包人均不得以不了解现场情况、主要材料设备进场等为由，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，均由承包人自行承担，结算时不予调整。任何因忽视或误解工地情况而导致的费用索赔或工期索赔将不予批准。因施工场地局限性所发生的一切费用由承包人自行考虑，所有费用包含在合同价中，竣工结算时一律不作调整。

③⑦ 本项目需单独领取施工许可证，单独至安监站、质监站报监。投标人需考虑购买相关保险、办理农民工专户等主管部门要求的工作。

③⑧ 由承包人统一进行工地管理，负责场内的扬尘覆盖、进出车辆冲洗、实施北侧大门、冲洗设施、实名制通道、门卫室、电动车充电停放区的建设和管理，竣工备案前，均需要 24 小时专人值守（值班人员不得超过 60 周岁）。投标人负责建设工地大门、冲洗区域、实名制通道等需满足领取施工许可证和报安监的标准。相应的费用自行考虑在投标报价中，结算时不调整。

③⑨ 工程结束后，北大门周边所有硬化及临时道路的破除外运均由施工单位承担（包括招标阶段现场预留的硬化区域）。

④⑩ 招标人提供施工临时水、电的接入点，各个楼栋和部位的接入由中标人统一考虑在临时用电用水方案内，施工过程中不再增加。同时中标人需配合小区的正式水、电验收工作，该 3 栋楼的水电费用需承担至竣工备案的次月底（含安装电表后每户的电费）。

④⑪ 楼层内每层配置两个灭火器，每 3 层配置 1 处小便斗。

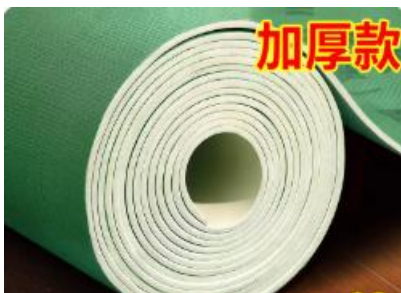
④⑫ 签订合同后需立即启动 15#楼顶楼 230 户型、17#楼顶楼 160 户型交付样板的施工，工期 30 天，地坪浇筑方式投标人自行考虑在综合报价内（接泵管等措施），不得以刚进场泵管不好接等理由拒绝。

④⑬ 成品保护、保洁要求

1、楼栋内所有保洁和卫生均由中标人承担（含室内门窗、公区楼梯间、公区门窗、各类管井内），无法恢复的污染需重新施工到位；

2、汽车库环氧地坪已经施工完成且通过竣工验收。中标人不得随意在汽车库内堆放材料和污染。在地库光厅、地下室大堂装修阶段，需对影响范围内的地坪进行整体保护（软垫，拼缝处粘贴胶带，

不得使用塑料薄膜、蓝红油布)；竣工验收后对北区汽车库负1层、负2层，整体一遍保洁。汽车坡道、自行车坡道，需重点保护，竣工验收前，整体涂刷一遍面层(防止污染影响交付效果)所有因成品保护不到位、交叉污染部位，由施工单位统一恢复。



3、所有室内门窗按照成品保护管理办法，气泡膜+黄黑胶带全包裹保护。阳台移门下坎用铁皮或模板保护。(合同签订后15日内完成)



④④ 分户验收前，施工单位需根据质监站要求，将所有户内分户验收有关的弹线、数据、标记喷涂等工作实施到位，将室内平面图、水电示意图、分户验收合格证张贴到位。

④⑤ 建安单位防火门安装后，门框四周与装饰面之间的美容胶由中标人统一实施。

④⑥ 15#、17#楼应从首层北侧进入。

④⑦ 1、进户门内侧3边粉刷石膏收口，门槛底部塞实抹平后刮2遍腻子刷灰色踢脚线。地坪浇筑后，墙面粉刷石膏收至地坪。

特别注意点：

1 承包人需在合同签订后 15 天内完成所有材料的打样和确认样板工作。

2 若结算时发现承包人有明显的不平衡报价，发包人可自行按有利发包人利益的调整，无须承包人确认。调整时按照招标控制价编制依据计算的项目单价乘以承包人整体报价浮动率确定新的结算单价，调整后的单价作为该项目的结算依据。

3 承包人不得因自身报价低于市场价或自身报价错误而要求发包人增加任何费用或进行补偿，所有报价风险由承包人自行承担。承包人应充分理解工程范围、技术要求及市场环境，在投标报价中综合考虑各类成本与风险因素。一经中标，即视为承包人已认可其报价的完整性与准确性，合同履行过程中不得以任何理由主张因报价偏低导致的亏损。承包人应自行承担施工期间市场价格波动带来的风险。所有施工工艺及材料必须严格按确认样板执行，未经发包人书面同意不得擅自变更。因承包人原因导致工期延误或工程质量不达标的，发包人有权按合同约定扣减相应款项并追究违约责任。如承包人拒绝、拖延施工，发包人有权将剩余工程交由第三方完成，由此产生的全部费用及损失由承包人承担。承包人还须赔偿因此造成的工期延误、业主索赔及其他连带经济损失，且不得以任何理由提出反索赔或抗辩。

4 对于工程中涉及达到一定规模的危险性较大的分部分项工程，如脚手架等根据苏建质安（2019）378 号文明确的危大工程需编制专项施工方案，并组织专家进行论证审查，施工时应按审查后的施工方案进行施工。上述工程所涉及到的所有措施费用、专家论证评审费等由承包人自行考虑，计入报价，结算时不作调整。

5 承包人应独立、有效地做好该工程周边的有关群众、总分包工作，并充分考虑工程实施范围内外的单位、个人和其他可能出现阻挠施工的情况，对施工现场及周边发生的施工条件变化引起施工费用增加及可能发生的机械台班停置费、二次机械进退场费、人员窝工、处理周边群众纠纷等费用和损失，由承包人自行考虑，并列入合同价，工程竣工结算时不作调整。

6 根据现场实际施工进度，如需对临时设施进行二次（含二次以上）的搬迁的情况，承包人需考虑并将费用计入合同价，结算时不做调整。竣工验收后七日内，承包人须拆除现场所有临时设施（含机械设备基础等），所有的机械设备、材料、建筑垃圾全部清运出现场，所发生的费用由承包人自行考虑并列入合同价，工程结算时不作调整。未在发包人规定期限内完成搬迁的，每延迟一天，承包人需向发包人支付 1000 元违约金。

7 因施工场地狭小而发生的一切费用，包括但不限于室外景观配套施工造成的材料多次倒运、电梯不能专供使用造成的材料多次搬运，由承包人自行考虑，所有费用包含在合同价中，工程结算时一律不作调整。

8 承包人应自行根据现场实际情况，装修施工垃圾（含拆除建筑垃圾）拆除、清运费用由承包人自行计入报价（垃圾装袋临时堆放在建安总包指定的垃圾堆放点、由承包人负责定期外运，必须清运至政府主管部门指定建筑垃圾处置点），实际施工中不再签证，结算时不予调整。如不按此要求执行，除须接受相关部门的处罚外，发现一次，承包人将向发包人支付 2000 元/次的违约金，并承担二次运输费用、相关罚款和其他违约责任。

9 本招标项目所用的材料（除甲供材以外）由承包人负责采购。所有推荐品牌的主材、辅材如因市场原因（例如品牌商倒闭退市等）不能供货的或供应商不能按时供货的，发包人可另行增补其他同档次品牌，费用不做调整。因品牌更换导致的工期延误、费用增加全部由承包人承担。采购的材料品牌、品名、型号、规格、材质等必须经发包人及监理书面认可。未经发包人认可，承包人擅自使用的，需全部拆除，经发包人认可后重新施工，所产生的一切费用由承包人承担，对发包人造成损失的由承包人负责赔偿。材料必须得到发包人认可的有关部门送检，合格后方可使用。承包人承担所有采购的材

料一切责任。

10 本招标项目如有暂估价材料、甲供材、甲指乙供、甲限乙供的材料运送至现场集中堆放点，由本招标项目承包人负责场地搬运，保管费由本招标项目承包人承担，相关费用自行综合计入合同价中，结算时不做调整。

11 本招标项目未推荐品牌的材料或设备，承包人在报价时考虑选用知名品牌且符合国家标准及以上的合格产品进行报价（需满足项目绿建要求），在结算时价格不予调整。若承包人表示发包人选用的材料、设备品牌无法采购或采购不及时，发包人可扣除该部分材料、设备的价格，材料、设备由发包人供应，并且不得向发包人收取该部分材料、设备的保管费。扣除部分材料、设备的价格按照招标控制价的价格和发包人采购价格\*1.25中的较高者执行。在实际施工中，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，由此引起返工损失和赔偿的相关费用由承包人承担，工程结算时一律不作调整。

12 承包人不得拒绝完成发包人的变更或要求增加和减少的所有工程内容，产生的相关费用后期结算，承包人不得以需核价等其他原因耽误发包人对变更内容施工的相关时间节点要求，延误工期扣除工期履约保证金。

13 本招标项目配合总承包单位江苏省建筑施工标准化二星级工地。承包人定期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；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。施工期间应做好施工现场环境保护工作，包含但不限于隔声降噪、防尘、美化等处理，以及在重要活动期间服从发包人现场管理，上述费用综合计入合同价中，结算时不做调整。

14 承包人应接受建安总承包单位的现场管理，主要管理内容包括但不限于：安全文明施工管理、质量管理、进度管理、信息管理、现场协调、现场材料合理布置、消防工作、竣工验收及竣工资料、进场人员的安全技术交底工作，主管部门沟通协调等。现场施工过程中，与总包单位存在部分工作面交叉，承包人需自行协调与总包之间的工作关系。上述费用综合计入合同价中，结算时不做调整。

15 本招标项目承包人对承包范围内所有专业的现场施工负有管理责任，承包人必须在发包人、监理单位的协调下，做好管理工作，无条件落实有关安全文明卫生、施工管理、质量管理、进度管理、信息管理、现场协调、现场材料合理布置、消防工作、成品保护、进场人员的安全技术交底工作，并做好农民工工资发放上报工作、工程资料填写与报验、工序质量验收、创优奖的申报等工作，承包人无正当理由不得拒绝发包人或建安总包单位的管理及配合工作。如承包人不遵从以上管理工作、管理不到位或未能在发包人指定的时间内完成，发包人每发现一次，按 5000 元/次在工程进度款中扣除；如造成损失的，双倍赔偿发包人的损失。因承包人不在发包人指定的时间内完成，或不能满足发包人要求，发包人有权安排其它单位施工，施工费用将从承包人的工程款中双倍抵扣。

16 上述所提现场管理配合相关工作，如产生费用由承包人自行计入合同价中。如承包人要求提供除上述必需和现有以外的增加配合与服务内容，由承包人与施工总承包单位自行协商相关费用承担与支付，承包人自行考虑并计入合同价中，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。承包人和施工总承包单位均不得要求发包人承担任何费用。

17 关于装修单位临时使用电梯：临时使用期间由电梯公司安排专业人员负责操作电梯（1 单元/台/人），操作人员持证上岗，每天工作时间 10 小时；临时使用期间电梯所有维修、保养费用（包括但不限于大修费用、常规保养等）、人员由电梯公司提供，承包人需承担以上临时用梯费用（8000 元/月/台），以上费用包含在合同总价中。

18 电梯验收合格后，如装修单位自行协调安排专业人员负责操作电梯（1单元/台/人），临时用梯由装修单位负责管理、使用，临时使用至移交物业期间电梯所有人工费、维修、保养费用（包括但不限于大修费用、常规保养等）由装修单位承担，电梯移交整改必须委托电梯厂家进行移交检查及问题整改。

19 每栋楼原则上只利用1台电梯做为施工梯，另一台电梯供销售带看和施工应急使用。承包人同时也承担合同履行期间销售带看电梯的维保费用。竣工备案时承包人完成3栋楼6台电梯的大修1次，包含每个电梯基坑的清理。

20 施工前6台电梯内轿厢保护、竣工备案后轿厢保护各一次，竣工备案后的轿厢保护需与南侧已交付楼栋的电梯样板一致（面漆板+冲孔顶）。因楼层高，楼层用水多，施工单位需在每层电梯门槛处设置拦水措施，以防电梯进水。如因进水等导致电梯损失，一切由施工单位负责。

21 因电梯空间狭小和单元门厅不允许使用（15#、17#楼）而产生的人工搬运等增加的费用和措施由承包人自行承担。

22 现场安全文明施工措施费率为暂定，承包人应足额计取，不得更改费率。竣工结算时，现场安全文明施工措施费基本费根据《关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价【2016】154号文）规定足额计取，不得更改费率；扬尘污染防治增加费根据《省住房城乡建设厅关于调整建设工程按质论价等费用计取方法的公告》（江苏省住房和城乡建设厅公告（2018）第24号）规定足额计取，不得更改费率；建设工程达到合同约定的标化工地创建目标时，按照达到的标化工地等级，根据《省住房城乡建设厅关于调整建设工程按质论价等费用计取方法的公告》（江苏省住房和城乡建设厅公告（2018）第24号）规定计取标化工地增加费用，未达到合同约定的标化工地创建目标时，按照实际获得的标化工地等级计取标化工地增加费，超出合同约定的标化工地创建目标时，仍按合同约定的标化工地创建目标计取标化工地增加费，标化工地增加费费率不得调整。

23 承包人在现场配置足够临时应急使用的发电设备，用于满足现场临时设施设备及施工使用，上述费用综合计入合同价中，结算时不做调整。

24 考虑到本招标项目工期较紧，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）、室内门窗未完成的临时封闭措施、增加机械、设备、工具、脚手支撑等措施费，不同专业交叉作业、成品保护费、临时停电、停水、二次搬运费、天气变化、材料到位、道路维护等等]，其所有费用列入合同价中，工程结算时不作调整。

25 经公安消防部门抽检的消防设施、设备及具有防火等级要求的装修材料由承包人负责送检（相关手续由发包人配合办理），所发生的送检样品的材料费、车旅费等由承包人自行考虑计入合同价中，结算时一律不作调整。涉及消防验收要求的装修材料如需要消防检测的由承包人负责，且满足消防验收要求。消防产品和有防火性能要求的建筑构件、建筑材料应当选用符合国家标准或者行业标准且符合市场准入规则的合格产品。装修材料进入施工现场后，按照《建筑内部装修防火施工及验收规范》（GB50354）规定需要进行见证取样检验和抽样检验的，应当按照规定进行现场取（抽）样，并送至发包人委托的检验机构进行检验，检验合格后方可在工程中使用。

26 承包人在施工过程中必须收集隐蔽项目关键部位的影像视频资料以供后期审计使用，在送审结算资料时必须一并提交（每月不少于80张水印照片）。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物（参照物为可以确定部位建筑物、构筑物，对无法利用建筑物、构筑物作为参照物的部位，所摄照片应当包含可清晰辨认的发包人、监理人、施工承包人三方现场代表人员在内）。如影像资料未能反映签证、清单或招标文件列明的工作内容，则结算时该项内容不予认可。

27 承包人在合同价时每个灯具需包含光源费用。

28 吊顶或墙面装饰板安装应配合各专业单位（电梯、智能化、消防等）开孔留设开关面板、检修口。费用由承包人自行综合计入合同价，结算时一律不作调整。

29 施工期间和竣工移交时的保洁工作及费用（如因承包人施工产生对外立面的污染需由承包人无条件进行保洁），由承包人负责，若承包人达不到管理标准及发包人要求的，按合同价千分之二扣除费用。上述费用综合计入在合同价中，结算时不做调整。

30 承包人在施工过程中须对已完成面如石材墙地面、吊顶面、饰面板装饰面等进行防护、保洁（可采用铺设木板、纸板等），防止出现材料破损及二次修补，竣工验收前进行开荒保洁。上述费用综合计入合同价中，结算时不做调整。

31 在施工过程中，承包人为保证施工质量、加快工程进度而采取的各项措施费用包含在合同价中，发包人不再另行支付。

32 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，并无条件接受发包人的管理，不再另行支付任何涉及工序交叉影响的费用。

33 承包人考虑施工过程中对原有建筑工程结构及饰面造成破损及损坏部分进行修复，使其恢复原样等所需的各项费用包含在合同价中，竣工结算时一律不再另行支付其费用。

34 材料及实体检测、检验、试验结果为不合格，则承包人须进行整改，直至结果合格。整改所发生的一切直接费用、间接费用及再次复检的费用均由承包人承担。

35 招标工程量清单项目特征中未作明确的部分，承包人应结合招标文件、招标补充文件、招标答疑、招标控制价文件及编制说明、图纸、技术文件、物料手册、合同、合同附件中的技术、参数、要求结合阅读理解，并在合同价中充分考虑，工程结算时，不因图纸或物料手册中的要求或技术标准在项目特征中未作明确而提出相关的费用调整。本招标文件、招标补充文件、招标答疑、招标控制价文件及编制说明、图纸、技术文件、物料手册、合同、合同附件中的技术、参数、要求等对同一事项约定有不一致处，以要求较高或者发包人指令为准。招标清单项目特征无法详细全面的描述招标文件、招标补充文件、招标答疑、招标控制价文件及编制说明、图纸、技术文件、物料手册、合同、合同附件中的技术、参数、要求上面的全部信息及参数要求，承包人应充分复核与校对，不得因招标清单项目特征描述不全面而要求调整综合单价，如涉及费用，需承包人综合考虑计入合同价中，结算时不做调整。

36 对墙面进行二次开槽粉刷，并采取防裂缝措施所发生的费用包含在合同价中，结算时不作调整。结构预留管压槽的剔槽费用由承包人承担，费用综合考虑在合同价中。

37 根据《民用建筑工程室内环境污染控制标准》承包人必须保证采用环保材料、进行环保施工、装修后室内空气质量达到国家环保标准；本装修工程预验收前，对室内空气质量进行检测，委托具有国家资质的检测机构进行室内环境空气质量检测，检测项目中含“甲醛”、“苯类”、“TVOC”等项；检测数据以具有国家资质的检测机构出具的《环境检测报告》为准（室内污染物浓度满足《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325-2020 中的要求。同时，主要污染物浓度需在《室内空气质量标准》GB/T 18883-2022 的基础上降低 20%）。不满足以上要求的检测报告或报告不全，工程不得验收。以上费用综合计入合同价。

38 如本招标项目涉及到机电点位二次改造，相关改造点位的费用包含在合同价中，请承包人自行考虑。

39 承包人必须服从发包人、建安总包、监理的管理监督，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。

40 进场交接：承包人进场后，需与建安总包进行交接，一房一验，对层高、墙间尺度、方正度、门洞尺寸、墙体厚度、墙面空鼓、平整度、垂直度等项目逐条检验，如

发现技术偏差或施工质量问题，及时向总包提出，确定整改完成时间。以上工作均需作好书面记录，并以联系单加表格形式，一式三份上呈给甲方、监理单位做备份存档。交接发现问题，由上道责任单位负责整改，整改通过后，四方确认后，方可投入施工。

41 承包人考虑备品备件清单移交给物业，具体备货比例按附件要求，相关费用综合计入合同价中。

42 承包人需无条件接收甲指乙供单位的成品保护管理工作，相关费用已包含在合同价款中，若承包人不接收或因承包人对成品保护的管理不善，造成的相关成品维修费用，从该笔成品保护管理费中扣除。

43 承包人需做好二次成品保护工作，包括木地板保护完成后、墙顶面腻子打磨的二次地面保护，若因此造成的地板跑灰、承包人无条件进行地板拆除吸灰，并按每发生一次处罚 2000 元。

44 施工过程中需做好成品保护，包括已施工部位成品保护及门窗、栏杆等工作面交

界处的成品保护；户内开关底盒施工前使用塑料卡片进行封闭；腻子涂料施工中，需对户内门窗（包含外立面及进户门的门扇和门框）使用半透明无纺布窗膜进行成品保护，验收拆除前须保证成品保护无破损及表面清洁整齐。公用墙面阳角（包括乳胶漆、瓷砖墙面、楼梯间防火门及公区窗四周）交付前统一用通长 L 形状 PVC 板（与墙砖同色）进行移交；成品保护费已综合计入在合同总价中。

45 承包人需配置保洁、清理团队，保证每日不低于 1 人/栋楼，负责每日工地施工垃圾清理、地面清扫工作，否则，扣除安全文明履约保证金 1000 元/次/天。

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

47 招标文件附件为发包人推荐的优秀做法，承包人在满足设计文件、国家规范的基础上，根据发包人的要求及现场实际需要无偿配合执行。

48 承包人必须先施工样板，经发包人、监理确认后方可进行大面积施工。发包人对样板的确认不是对工程质量最终的确认，最终须按本合同约定的标准进行验收。交付样板施工时间节点要求：精装单位批量正式进场后 30 天内需完成施工标段内的交付样板施工。合同总价中已包含样板恢复至交付标准的费用，不再另行计取。

49 承包人在接到签证、变更等指令单后，必须立即启动工作，不得因为现场状况、造价问题、认质认价流程未完成而拒接工作。紧急项目先行施工，承包人、监理单位、建设单位、审计单位做好现场工程量确认、完工确认等，最终结算审计时一并处理。

50 中标人中标后施工现场必须安装摄像头，并在合同价时自行综合考虑并计入报价。

51 本招标项目墙地砖超定额正常损耗外的其他所有损耗（包括但不限于施工、运输、切割、排版损耗等），报价时在清单项中综合考虑，结算时不予调整。墙地砖批刮背胶等防空鼓、防脱落措施，相关费用承包人自行综合计入合同价中，结算时不予调整。

52 本招标项目如有需求，承包人应无条件配合，包括但不限于本招标项目取消部分精装修或减少精装修工程量、工作内容，配合定制化、差异化装修等。如有取消部分精装修的，（或减少精装修工程量工作内容，）剩余的工程量清单综合单价不执行合同 12.1 条，仍然执行原投标时综合单价。相关风险及费用承包人在合同价时自行综合考虑，中标后不得以此进行索赔或毁约。

53 本招标项目装饰装修施工过程中，需对墙体、梁、板等进行开洞和补洞产生的费用及对已完构件未及时预埋而产生的相关费用，由承包人自行考虑，已综合包含在合同价中，结算时不予调整。

54 本招标项目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发包人、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。

55 本招标项目所有石材、墙地砖(含踢脚线)需切边、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;墙地砖阴阳角按图纸结合样板房方式处理,费用由承包人综合计入在合同价内,结算时费用不予调整。装修中所涉及到的管线须由承包人开槽布管后修补,费用由承包人计入在合同价内,结算时费用不予调整。

56 天棚吊顶中所用吊筋,承包人报价时,已根据现场勘察结论及施工图自行确定报价高度,且对吊顶超高部位已考虑转换层等措施,费用已包含在合同价中,如实际施工中相对于预算图纸除高度变化外无其他变更,结算时价格不予调整。

57 本招标项目所有乙供材料均由承包人在确保质量的前提下自行采购。发包人及监理对材料的质量有认定权(如发包人及监理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,直至合格为止),施工时承包人需提供样品供发包人选择,涉及到的价格不再调整。

58 承包人需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合同价,结算时不再增加费用。

59 本招标项目在施工过程中涉及到的过程验收、观摩工地、工地开放等内容,承包人需无条件配合,做好相应的准备及配合工作,因此产生的人工、管理、加班、保洁等费用,该费用由承包人自行考虑,包含在合同总价中。

60 因本招标项目分批次施工,开竣工时间不一致,需分批次进场施工,引起的二次或多次进场等因素导致的增加费用,由承包人自行计入合同价内,结算不予调整。

61 本工程涉及的石材需经设计部及项目部确认大板;涉及到的不锈钢线条需在工厂内进行深化及加工,禁止在现场随意加工。涉及费用承包人自行计入报价中,结算时不做调整。不锈钢线条如有现场随意加工,处罚承包人1000元/次。

62 本招标项目施工期间,若发包人要求进行夜间加班施工,承包人需无条件安排人员配合施工。涉及费用承包人自行计入报价中,结算时不做调整。

63 本项目住宅塔楼地上、地下大堂单元门要求为专业厂家在厂里加工定制,运至现场组装安装,不可现场进行铝板不锈钢折型。

64 承包人需在红线范围内设置临时厕所不少于2处,相关费用综合计入合同价。

65 所有需要送检(包括破坏性试验)的主材、辅材相关材料费用综合计入投标价中。

66 承包人可自行至现场踏勘现场主体结构施工情况及现场布局,其中展示样板位于15#402。

67 本项目在施工过程中涉及到的过程验收、观摩工地、工地开放等内容,承包人需无条件配合,做好相应的准备及配合工作,因此产生的人工、管理、加班、保洁等费用,该费用由承包人自行考虑,包含在合同总价中。

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

69 因双限(限电限产)等所引起的项目成本或供货等事宜,承包人应自行考虑,结算时不予调增费用,不得因此影响工期,否则按合同条款执行。

70 卫生间闭水试验,相关费用考虑在投标总价中。

71 本工程精装修施工阶段给水管内保持带压状态,保压所需的压力表、角阀及过程中压力观测、补压保压工作由本工程承包人负责,相关费用考虑在投标总价中,不单独列项。

72 户内配电箱、弱电箱内线需挂回路标签(其中弱电箱内线需进行盘线),标签

形式及标注内容须经发包人项目部审核同意方可用于批量安装，以上费用包含在合同总价中，不单独列项。

73 在总包临时消防水拆除至户内正式通水的过渡阶段，由本工程承包人负责每栋楼临时水的布置，要求每单元单独布置临时水，并提供加压泵。

74 由本工程承包人负责对户内栏杆、进户门、开关插座面板等部品安装及后期销项过程中不可避免出现的对墙面的破损和污染的修复工作，费用综合考虑在合同价中，后期不再单独计取。

75 本工程承包人在公区、地下/地上大堂、户内吊顶封板前，需严格按图纸对烟感、温感、喷淋、消防应急灯（由本工程承包人吊顶定位及开洞）、消防扬声器等各类机电、消防类点位进行复核，相应点位留洞、开孔由本工程承包人进行负责，费用综合考虑在吊顶施工清单中，孔洞的定位严格按照图纸或居中的对位关系，若由于灯孔的定位没有达到我司要求，则重新开孔和修补原灯孔的费用由本工程承包人承担。

76 如有专业分包工程，精装单位收取配合费不得超过分专业分包工程合同价的1%，配合费包含（现场管理费、施工配合费、水电费、保险费、企业所得税、印花税、履约保函手续费用、预付款保函费用、实名制管理系统、材料保管费等）。配合费包含现场协调、安全管理、水电接驳、垃圾清运、成品保护等全部配合工作内容，承包人不得再以任何名义向分包单位收取额外费用。

发包人推荐品牌详见下表：

品牌详见下表

序号	品类	品牌 1	品牌 2	品牌 3	品牌 4	品牌 5
户内						
1	智能锁	德施曼	松下	西屋	西门子	凯迪仕
2	同层排水管	恩仕	吉博力	瓦西	威文	班尼戈
3	开关插座	西蒙	良信	公牛	德力西	正泰
公区						
1	公区灯具	欧普	雷士	三雄极光	西顿	
辅材						
1	电线电缆	远东	江南	亨通	中天科技	上上
2	乳胶漆、腻子粉	多乐士	立邦	嘉宝莉	华润	三棵树
3	瓷砖粘接剂	华砂	德高	汉高	立邦	雷帝

本合同推荐品牌表中所列品牌为参考示例，承包人可选择推荐品牌或选用与推荐品牌同等质量标准及技术参数的其他品牌产品，选用非推荐品牌时需满足以下要求：

①非推荐品牌产品的核心技术参数、质量等级、安全性能、环保标准等须不低于推荐品牌对应产品，且符合本工程设计文件及国家、行业现行相关规范要求；

②承包人选用非推荐品牌前，应向发包人提交该品牌产品的详细资料（包括但不限于产品合格证、检测报告、技术说明书、样品等），经发包人书面确认同意后，方可用于工程施工；

③发包人对非推荐品牌的确认仅为符合性审查，不免除承包人对产品质量承担的最终责任，若选用产品存在质量问题或不符合约定要求，承包人应无条件更换为合格产品，并承担由此造成的一切损失及工期延误责任。

## 77 禁止转包、违法分包

### 一、定义与认定

(1) 转包：承包人将承包的全部精装修工程转给他人、或肢解后以分包名义全

部转出；未在现场设项目机构、未派驻项目负责人、技术负责人、质量、安全负责人；不履行管理、只收管理费、主材与设备由他人采购；劳务单位承接全部工程内容，均视同转包。

(2) 违法分包：将精装修工程分包给个人；分包给无装饰装修资质、超越资质单位；未经发包人书面同意分包；分包后再分包；将合同约定应由承包人自行施工的关键工序、整体饰面、水电安装、收口等甩项分包，均为违法分包。

## 二、禁止行为

承包人严禁转包、违法分包、挂靠；严禁以劳务分包、管理分包、材料分包等名义变相转包、违法分包。

住宅精装修的深化设计、放线、湿作业、木作安装、涂饰、安装收口、成品保护、验收交付必须由承包人自有班组与管理人员实施，不得分包。

## 三、合法分包边界

确需专业分包的非核心工序（需经发包人书面确认），承包人对分包工程质量、安全、工期、造价、农民工工资承担全部连带责任。

## 四、违约责任

承包人存在转包、违法分包、变相转包、分包的，发包人有权单方解除合同、责令退场，并扣除全部履约保证金，并向发包人支付合同总价 5%的违约金；由此造成的工期延误、质量缺陷、索赔、罚款、工资纠纷等全部损失与法律责任由承包人承担。

## 五、核查义务

承包人应配合发包人、监理核查人员社保、劳动合同、现场考勤、材料发票、付款凭证、分包合同，拒不提供或无法合理解释的，直接认定为转包、违法分包。

## 78 承包人违约退场与合同解除

### 一、触发解除与退场的情形

承包人发生下列任一行为，视为根本违约，发包人有权单方解除合同、责令立即退场，无需承包人同意：

(1) 无正当理由拒绝施工、擅自停工、消极怠工，经书面催告后 3 日内仍不整改；

(2) 严重拖延工期、劳动力 / 材料严重不足，无法满足进度计划，催告后仍无改善；

(3) 拒不配合发包、监理、总包管理，拒不执行指令、工序移交、交叉作业、成品保护、验收整改；

(4) 因管理混乱、质量缺陷、安全隐患、拖欠民工工资，造成项目无法正常推进；

(5) 以行为、口头或书面明确表示不履行合同主要义务。

### 二、退场与移交要求

(1) 发包人发出解除合同及退场通知后，承包人必须在 24 小时内停止施工，7 日内完成全部退场：人员、机械、材料、临设、垃圾全部清场，移交现场、工序、资料、钥匙。

(2) 承包人必须移交：已完工程、深化图纸、隐蔽资料、材料合格证、样品、工班名单、工资发放记录、分包合同等全部工程资料。

(3) 逾期不退场，视为承包人放弃现场所有物品，发包人有权清场、处置、另行发包，费用与损失由承包人全额承担。

### 三、结算与付款

(1) 合同解除后，仅对验收合格工程量按合同单价结算；不合格部分不予计量、不予支付，并由承包人承担返工费用。

(2) 承包人承担：赶工费、第三方修复费、另行发包差价、工期违约金、赔偿费、律师费、诉讼费等全部损失。

(3) 发包人有权从应付款中直接抵扣上述费用，款项不足的，发包人有权继续追偿。

#### 四、违约责任

(1) 承包人违约导致解除退场，向发包人支付合同总价 10%的违约金，同时发包人有权就实际损失（包括但不限于赶工费、重新发包差价、索赔费用等）另行追偿。

(2) 逾期退场，每逾期一天按 0.5 万元/天支付违约金，直至清场完毕。

(3) 因承包人拒不退场、闹事、阻挠新单位进场，一切法律与经济责任由承包人承担。

#### 五、特别约定

双方确认：本条款所述情形，不以发包人未完成结算、未支付工程款作为抗辩理由；承包人不得以任何理由滞留现场、阻挠施工、围堵闹事。

#### 79 安全生产责任

承包人应严格按《建设工程安全生产管理条例》等法律、法规采取安全措施、组织施工，并严格执行发包人制定的相关规章制度，承包人须对本合同范围内所有施工范围和施工人员负全部安全施工责任。

承包人对因工程施工可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物和地下管线等，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、环境保护等负责任，禁止外单位施工车辆、人员出入工地。承包人还须对施工围挡、照明、防护、标志、警告信号和值守人员等做出具体安排，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。



## 附件

协议书附件：

附件 1：承包人承揽工程项目一览表

专用合同条款附件：

附件 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：承包人用于本工程施工的机械设备表

附件 6：承包人主要施工管理人员表

附件 7：分包人主要施工管理人员表

附件 8：暂估价一览表附件

附件 9：建设工程廉政责任书





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）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。

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\_\_ 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\_\_ / \_\_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\_\_ 24 \_\_个月，缺陷责任期自工程通过竣工验收之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。

缺陷责任期终止后，发包人应退还剩余的质量保证金。

#### 四、质量保修责任

1. 属于保修范围、内容的项目，承包人在接到保修通知后 48 小时内必须派人到场开展保修工作，逾期未到场或未按要求完成保修的，发包人有权委托第三方维修，维修费用从质量保证金中直接扣除，不足部分由承包人另行支付。

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

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

4. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

#### 五、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

#### 六、双方约定的其他工程质量保修事项：

\_\_\_\_\_。

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）：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_ 地 址：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_ 法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_

委托代理人（签字）：\_\_\_\_\_ 委托代理人（签字）：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_ 电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_ 传 真：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_ 开户银行：\_\_\_\_\_

账 号：\_\_\_\_\_ 账 号：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_





附件 6:

承包人主要施工管理人员表

名 称	姓名	职务	职称	主要资历、经验及承担过的项目
一、总部人员				
项目主管				
其他人员				
二、现场人员				
项目经理				
项目副经理				
技术负责人				
造价管理				
质量管理				
材料管理				
计划管理				
安全管理				
其他人员				

附件 7:

分包人主要施工管理人员表

名 称	姓名	职务	职称	主要资历、经验及承担过的项目
一、总部人员				
项目主管				
其他人员				
二、现场人员				
项目经理				
项目副经理				
技术负责人				
造价管理				
质量管理				
材料管理				
计划管理				
安全管理				
其他人员				







## 附件 9

### 建设工程廉政责任书

发包人：\_\_\_\_\_

承包人：\_\_\_\_\_

为加强建设工程廉政建设，规范建设工程各项活动中发包人承包人双方的行为，防止谋取不正当利益的违法违纪现象的发生，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设的有关规定，订立本廉政责任书。

#### 一、双方的责任

1.1 应严格遵守国家关于建设工程的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

1.2 严格执行建设工程合同文件，自觉按合同办事。

1.3 各项活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则(除法律法规另有规定者外)，不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反建设工程管理的规章制度。

1.4 发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

#### 二、发包人责任

发包人的领导和从事该建设工程项目的工作人员，在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

2.1 不得向承包人和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

2.2 不得在承包人和相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用。

2.3 不得要求、暗示或接受承包人和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

2.4 不得参加有可能影响公正执行公务的承包人和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

2.5 不得向承包人和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同发包人工程

建设管理合同有关的业务活动；不得以任何理由要求承包人和相关单位使用某种产品、材料和设备。

### 三、承包人责任

应与发包人保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，执行工程建设强制性标准，并遵守以下规定：

3.1 不得以任何理由向发包人及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

3.2 不得以任何理由为发包人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

3.3 不得接受或暗示为发包人、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

3.4 不得以任何理由为发包人、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

### 四、违约责任

4.1 发包人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，依据有关法律、法规给予处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给承包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

4.2 承包人工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，依据有关法律法规处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给发包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

4.3 本责任书作为建设工程合同的组成部分，与建设工程合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

### 五、责任书有效期

本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

### 六、责任书份数

本责任书一式二份，发包人承包人各执一份，具有同等效力。

发包人：（公章）                      承包人：（公章）

法定地址：                              法定地址：

法定代表人或其                      法定代表人或其

委托代理人：（签字）

委托代理人：（签字）

电话：

电话：

电子邮箱：

电子邮箱：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

邮政编码：

邮政编码：

# 第五章 招标工程量清单

工程量清单及投标报价说明

---

随本招标文件同时发布电子工程量清单文件。

## 第六章 发包人要求

### 一、基本要求

1. 项目概况与基本目标。
2. 性能与功能要求。
3. 工程范围与工作界面。
4. 设计要求。
5. 技术标准、规范与规格。
6. 国家标准、行业标准、工程所在地的地方标准以及相应的规范、规程等要求。
7. 材料与设备技术要求。
8. 施工工艺与质量要求。
9. 试验、检验与验收。
10. 竣工交付与培训。
11. 质量保修。
12. 其他：\_\_\_\_\_。

### 二、特殊要求：

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

---

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

---

3. 特殊管控要求：如扬尘、噪音、建筑垃圾减量化等，需提出具体的实施要求。

---

注：属于承包人自行采购的主要材料、设备，招标人可以在招标文件中提出材料、设备的技术标准或者质量要求，也可以推荐 3 个以上符合拟招标项目的技术标准或者质量要求的不同厂家品牌的产品供投标人参照选择。招标文件中不得规定投标人只能选择招标人推荐的厂家品牌的产品。

投标人可以在投标时明确所选的厂家品牌的产品，也可以在投标时承诺使用招标人推荐的厂家品牌的产品并在合同履行过程中进行选择。投标人选择推荐的厂家品牌以外的产品的，应当满足招标文件中提出的技术标准和质量要求。具体要求招标人应当在招标文件中明确。

## 第七章 发包人提供的资料

1. 现场条件与基础资料：场地现状图及地形图、地下管线及设施资料、相邻建筑物及构筑物资料、现场水电接驳点位置。
2. 地质与勘察资料：岩土工程勘察报告。
3. 设计文件与技术要求：随本招标文件同时发布电子图纸。
4. 项目批准与许可文件。
5. 环境与外部条件资料：气象水文资料、周边交通与物流条件、场地及周边环境敏感点等。
6. 国家标准、行业标准、工程所在地的地方标准以及相应的规范、规程等要求。
7. 合同及相关商务文件：合同条件（草案）；发包人制定的现场管理、质量管理、安全文明、信息报送等具体规定。
8. 其他：\_\_\_\_\_。

# 第八章 投标文件格式

## 目 录

- 一、封面
- 二、投标函
- 三、法定代表人资格证明
- 四、授权委托书
- 五、诚信承诺书
- 六、远程参与开标会议诚信承诺书
- 七、资格审查资料
- 八、投标保证金凭证
- 九、已标价工程量清单
- 十、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（详见 CA 系统）

三、法定代表人身份证明（详见 CA 系统）

四、授权委托书（详见 CA 系统）

五、诚信承诺书（详见 CA 系统）

## 六、远程参与开标会议诚信承诺书

致：（招标人）、南通市公共资源交易中心

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

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

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

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

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

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

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

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

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

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

承诺单位（盖章）：

法定代表人（签名）：

年 月 日

## 七、资格审查资料

## 八、投标保证金凭证

### 保函格式（如采用）

#### 见索即付投标保函

我行编号：\_\_\_\_\_

开立日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

致：\_\_\_\_\_（以下简称“贵方”）

地址：\_\_\_\_\_

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

## 九、已标价工程量清单

十、其他材料

其他材料