

# R25004 地块建设项目施工总承包工程

## 招 标 文 件

（资格后审）

招 标 人：南通盛耀置业有限公司

代 理 机 构：建银工程咨询有限责任公司

日 期：2025 年 12 月 30 日

工程招标文件备案表

编制人：陆女士

日 期：2025 年 12 月 30 日

招标人（盖章）

法定代表人（签字或盖章）

招标代理机构（盖章）

法定代表人（签字或盖章）

日 期：2025 年 12 月 30 日

## 目 录

第一章 招标公告.....	4
第二章 投标人须知.....	15
第三章 评标办法.....	56
第四章 合同条款及格式.....	70
第五章 工程量清单.....	159
第六章 图 纸.....	163
第七章 技术标准和要求.....	164
第八章 投标文件格式.....	165

# 第一章 招标公告

## R25004 地块建设项目施工总承包工程招标公告

### 1. 招标条件

本招标项目 R25004 地块建设项目 已由 南通市崇川区数据局 批准建设，项目招标人为 南通盛耀置业有限公司，建设资金来自 自筹，项目出资比例为 100%。项目已具备招标条件，现对该项目的 施工总承包 进行公开招标，特邀请有兴趣的潜在投标人参加投标。

### 2. 项目概况与招标范围

#### 2.1 项目概况

2.1.1 建设地点：南通市崇川区青年西路南、劳护后巷西。

2.1.2 建设规模：本次招标总建筑面积约 6.62 万 m<sup>2</sup>，其中地上约 4.45 万 m<sup>2</sup>，地下约 2.17 万 m<sup>2</sup>。

2.1.3 工期要求：544 日历天，计划开工日期：2026 年 2 月 1 日，竣工日期：2027 年 7 月 30 日；其中示范区整体工期 78 日历天，计划开工日期：2026 年 2 月 1 日，竣工日期：2026 年 4 月 20 日，示范区范围为 14#楼售楼处、6#~8#楼、周边地库。（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。）

2.1.4 其他：质量要求：合格。

2.2 招标范围及标段划分：一个标段，R25004 地块 1#~14#、地下车库（含人防地库）及配套用房，包括但不限于桩基、基坑支护、土方、降水、建筑、结构、装配式构件、电气、给排水、通风、消防、人防、暖通、门窗、曲面幕墙及外立面装饰、栏杆、精装修工程、景观绿化等配套工程，具体招标范围详见施工图纸、工程量清单内容。

### 3. 投标人资格要求

3.1 投标人须具备独立订立合同的能力，具备 建筑工程施工总承包叁级及以上资质，同时具备有效安全生产许可证，并在人员、设备、资金等方面具有相应的施工能力。（如为联合体投标，联合体所有单位均须满足本要求）

3.2 投标人拟派项目负责人须具备 建筑工程专业贰级及以上注册建造师执业资格，同时具有有效的安全生产考核合格证书（B 证）（以上证书注册在投标单位），且必须满足下列条件：

（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。

注：

①拟派项目负责人为投标人的正式员工（如为联合体投标，牵头人单位或成员方（非牵头人）单位提供的正式员工均予以认可），不接受退休返聘人员；

②项目负责人提供一级注册建造师证书的，必须满足《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市[2021]40号）文件要求且证书注册期和使用期在有效期内的；项目负责人提供江苏省二级建造师证书的，必须按照《省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告》（（2023）第26号）文件要求换发新的注册证书电子证照，并及时更新诚信库，否则不予认可。省外从其规定。

3.3 投标人及拟派项目负责人应具备其他要求：

3.3.1 ☐ 投标人 ☒ 项目负责人 承担过类似工程；

拟派项目负责人自2020年12月1日以来（以竣工验收证明上的验收日期为准）承担过单项合同单项合同建筑面积4万平方米及以上的住宅房屋建筑工程（不含厂房及配套用房、商业楼、办公楼、公寓楼、商办综合体、仓储建筑等）项目的施工业绩。

注：

①业绩证明材料须同时提供：中标通知书（或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明，三项证明材料缺一不可。

②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交工或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。

③上述业绩材料中，时间以“竣工验收证明”上注明的竣工验收日期为准，如竣工验收证明上未体现竣工验收日期的，则该业绩不予认可。面积以中标通知书或施工合同为准，若中标通知书与施工合同体现的面积不一致的，则以施工合同为准。

④如为联合体投标，牵头人单位或成员方（非牵头人）单位提供的业绩均予以认可。

⑤业绩证明材料均须从诚信库获取，否则该业绩可以不予认可。

3.4 投标人不得有招标文件第二章投标人须知第1.4.3项规定的情形。

3.5 本次招标接受联合体投标。

（a）联合体成员总数不得超过2家；

（b）联合体各方应按招标文件提供的格式签订指定联合体牵头人授权书、联合体协议书，自行协商明确各方权利义务；

（c）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体进行投标；

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

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

3.6 根据《关于在我省国有资金投资工程建设项目招标投标中应用建筑企业资质动态监管结果有关要求的通知》（苏建招办【2022】2号）文件要求，投标人在投标文件递交截止时间当日，建筑业企业

资质动态监管结果（指本项目要求的资质）处于不合格状态的，其资格审查不予通过。

3.7 根据苏建函建管〔2025〕183 号要求，被限制市场准入的建筑施工企业和人员不得参与省内工程投标。

未尽之处具体详见招标文件第三章“评标办法”中的“资格评审标准”。

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间为：2025 年 12 月 30 日至 2026 年 1 月 23 日 9 时 30 分；

4.2 招标文件获取方式：投标人使用“标证通”、“国信 CA”或“CFCA”登录“电子招标投标交易平台”获取；

本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”是指：南通市公共资源电子交易平台；

5. 投标截止时间

5.1 投标截止时间为：2026 年 1 月 23 日 9 时 30 分。

5.2 逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

6. 资格审查

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格评审标准详见招标文件第三章。

7. 评标方法

本次招标采用评定分离（评标采用“综合评估法”、定标采用“票决法”），评标、定标标准和方法详见招标文件第三章。

（一）资格审查必要合格条件标准

（1）形式评审

资格审查形式评审的评审因素和评审标准

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

（2）资格评审标准

资格审查的必要合格条件

序号	项目内容	合格条件	提供的资料
1	法定代表人身份证明	必须盖单位公章	按照附表格式要求填写（格式见招标文件第八章）

2	授权委托书（如有授权）	①必须盖单位法定代表人章（或签字）及单位公章； ②授权委托书必须有效。	按照附表格式要求填写（格式见招标文件第八章）
3	企业营业执照	提供营业执照	有效的企业营业执照（副本）（如为联合体投标，联合体中所有单位均须提供）
4	企业资质类别等级	建筑工程施工总承包叁级及以上资质	有效企业资质证书（副本）（如为联合体投标，联合体中所有单位均须提供）
5	企业安全生产许可证	企业具备安全生产条件，并取得安全生产许可证。	提供有效的安全生产许可证（副本）（如为联合体投标，联合体中所有单位均须提供）
6	拟派项目负责人（建造师）资质等级	建筑工程专业贰级及以上注册建造师执业资格 （特别提醒：①项目负责人提供一级注册建造师证书的，必须满足《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市[2021]40号）文件要求且证书注册期和使用期在有效期内的； ②项目负责人提供江苏省二级建造师证书的，必须按照《省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告》（2023）第26号）文件要求换发新的注册证书电子证照，并及时更新诚信库，否则不予认可。省外从其规定。）	有效的中华人民共和国建造师注册证书（注册在投标单位）
7	拟派项目负责人（建造师）安全生产考核	拟派项目负责人具有有效的项目经理安全生产考核合格证（B证）	有效的施工项目负责人安全生产考核合格证（B证）
8	项目负责人为投标企业正式人员（如为联合体投标，牵头单位或成员方（非牵头人）单位提供的正式员工均予以认可。）	投标企业与项目负责人双方签订的有效劳动合同书，不接受退休返聘人员。	有效的劳动合同书

9	拟派项目负责人 (项目经理) 无在建工程	<p>必须满足下列条件:</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>提供①诚信承诺书(格式见招标文件第八章“诚信承诺书”)和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、且已办理了项目负责人解锁手续的证明等。</p>
10	项目负责人业绩	<p>拟派项目负责人自2020年12月1日以来(以竣工验收证明上的验收日期为准)承担过单项合同单项合同建筑面积4万平方米及以上的住宅房屋建筑工程(不含厂房及配套用房、商业楼、办公楼、公寓楼、商办综合体、仓储建筑等)项目的施工业绩。</p>	<p>①业绩证明材料须同时提供:中标通知书(或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明)、施工合同、竣工验收证明,三项证明材料缺一不可。</p> <p>②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交工或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。</p> <p>③上述业绩材料中,时间以“竣工验收证明”上注明的竣工验收日期为准,如竣工验收证明上未体现竣工验收日期的,则该业绩不予认可。面积以中标通知书或施工合同为准,若中标通知书与施工合同体现的面积不一致的,则以施工合同为准。</p> <p>④拟派项目负责人的业绩证明材料未体现拟派项目负责人姓名的,还应提供能体现该项目负责人姓名的相关佐证材料,若中标通知书(或</p>



			<p>直接发包证明材料）、施工合同和竣工验收证明这三项证明材料中载明项目负责人姓名，则载明的项目负责人须为同一人，如项目负责人发生变更的，则需提供经原建设单位（发包人）同意的变更证明及建设行政主管部门备案材料（项目负责人发生过变更的，该业绩归属按《省住房城乡建设厅关于明确施工项目经理部关键岗位人员网上备案标准及有关管理要求的通知》苏建建管〔2017〕236号规定执行，同时提供有效的证明材料。）。  ⑤如为联合体投标，牵头人单位或成员方（非牵头人）单位提供的业绩均予以认可。  ⑥业绩证明材料均须从诚信库获取，否则该业绩可以不予认可。</p>
11	投标人建筑企业资质动态核查	根据《关于在我省国有资金投资工程建设项目建设招标投标中应用建筑企业资质动态监管结果有关要求的通知》（苏建招办【2022】2号）文件要求，投标人在投标文件递交截止时间当日，建筑业企业资质动态监管结果（指本项目要求的资质）处于不合格状态的，其资格审查不予通过。	投标文件递交截止时间当日，代理机构登录“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”，检查资格投标人的建筑业企业资质动态监管状态，对动态监管处于不合格状态的投标人进行截图保存，并提供给评标委员会。
12	投标保证金	投标保证金按规定缴纳凭证	<p>须同时提供以下材料：</p> <p>1、投标保证金缴纳凭证；（如为非现金形式缴纳投标保证金，则须按招标文件格式提供银行保函）</p> <p>2、投标人的基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）；</p> <p>3、如采用银行保函方式缴纳投标保证金的，还须提供办理银行保函的费用是由投标人基本账户汇出到出具保函的银行的账户的相关证明材料。</p> <p>注：（1）以上材料全部上传至“投标保证金（投标保函）”板块。</p>

			(2) 如采用银行保函方式的, 保函须符合招标人要求, 格式详见附件见《索即付投标保函》。 (3) 银行保函应由投标人基本账户所在网点的当地银行或其上级银行机构出具, 保函中应明确投标项目, 担保金额、受益人、保证人、被保证人等具体内容。
13	远程参与开标会议诚信承诺书	远程参与开标会议诚信承诺书	提供“远程参与开标会议诚信承诺书”(格式见招标文件第八章)
14	指定联合体牵头人授权书和联合体协议书(如有)	仅联合体投标时提供	提供“指定联合体牵头人授权书”和“联合体协议书”(格式见招标文件第八章)
15	关于总承包服务费及配合费的承诺书	有效的关于总承包服务费及配合费的承诺书(格式详见第八章)	
友情提醒: 评标办法中所需投标人提供的可在诚信库备案的证明材料(具体材料详见投标人须知前附表中的“需从诚信库中获取的材料”)一律经江苏省公共资源交易经营主体库信息系统(网址: <a href="http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F">http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F</a> )导入投标文件中的相应模块作为评审依据, 否则在评标时评委会将不予认可。无需在诚信库备案的证明材料, 投标人应将其清晰扫描并直接上传于投标文件中的其他材料中, 投标人自行承担因扫描模糊所产生的一切后果。尚未在江苏省公共资源交易经营主体库信息系统备案的投标人应在编制投标文件之前尽快办理。			

本次资格审查采用合格制, 各投标人只有满足资格审查必要合格条件满足招标文件要求, 方可参加后续评审。

## (二) 技术标评审(满分 12 分)

投标人的投标文件违反招标文件暗标要求的, 投标文件技术评审不通过, 按废标处理。

本工程采用综合评估法评标办法, 各投标人的投标文件应对招标文件提出的所有实质性要求和条件作出实质性响应, 并且技术标通过评标委员会评审, 才能参加后续评审。

### (1) 施工组织设计评审(满分 10 分)

序号	评审项目	评审内容	分值	最大页数
1	总体概述	施工组织总体设想、方案针对性及施工段划分等内容进行评分。	0.7-1 分	5 页
2	施工平面布置	施工现场平面布置和临时设施、临时道路布置	0.7-1 分	4 页
3	施工进度	施工进度计划和各阶段进度的保证措施	1.4-2 分	10 页
4	施工质量	施工过程中各阶段质量安全的保证措施	1.4-2 分	10 页
5	施工资源投入计划	劳动力、机械设备和材料投入计划	0.7-1 分	10 页
6	施工的重点难点	关键施工技术、工艺及工程项目实施的重点、难点和解决方案	1.4-2 分	26 页

7	新技术应用	新技术、新产品、新工艺、新材料应用	0.7-1 分	15 页
<p>注：</p> <p>1、 施工组织设计采用暗标，暗标评审部分的文件在制作投标文件时在相应模块按要求上传，暗标要求：施工组织设计无需制作封面，页面尺寸一律采用 A4 格式，施工组织设计内容中不得出现明示或暗示投标人身份的任何字符和徽标（包括投标人的标识、标志、企业名称、人员名称、页眉页脚、页码、水印等任何可以识别投标人的标记）。字体格式统一为黑色宋体，字体大小统一为小四号字体，行距统一 1.5 倍。投标人的投标文件违反暗标要求的，投标文件技术评审不通过，按无效标处理。</p> <p>2、 对于各评审项目评分，若评分低于计分标准上限的 70%时，则评委应出具低于计分标准上限的 70%的书面评审意见。</p> <p>3、 技术标文件每个评审项目不得超过对应最大页数，每超过 1 页扣 0.1 分，扣完为止。</p> <p>4、 各投标人施工组织设计最终得分为汇总各技术评委打分，去掉一个最高分和一个最低分后的算术平均值。得分按四舍五入法保留两位小数。</p>				

(2) 拟派项目负责人答辩（满分 2 分）

拟派项目负责人答辩（分值 2 分）	<p>1、答辩题目共两道题，每道题 1 分，满分 2 分。针对投标项目，由评标委员会设计题目（每位技术标评委出 1 道题，随机抽取 2 道题目），对拟派项目负责人的专业能力进行考核（答辩内容包括但不限于：为确保达到本项目的质量、进度、安全、造价控制等招标文件载明的目标，在施工、竣工验收、质量保修拟采用的各项技术、管理措施等），评委根据拟派项目负责人的现场答辩情况进行打分，分值 0-2 分。</p> <p>2、答辩统一使用黑色墨水笔（自带）进行答题，且答辩内容不得出现或暗示可以识别投标单位名称及人员姓名的任何标识，否则，项目负责人答辩分为 0 分。拟派项目负责人须在开标现场服从公共资源交易中心工作人员、招标人及招标代理机构工作人员的安排。</p> <p>3、拟派项目负责人须和授权委托书持本人身份证原件在 2026 年 1 月 23 日 12 时 00 分前到达南通市工农路 150 号政务中心裙楼 4 楼南通市公共资源交易中心开标室（以开标当日电子屏显示的为准）签到并参加答辩。</p> <p>投标人拟派项目负责人在评标环节现场回答评标委员会提出的问题（书面）。</p> <p>注：</p> <p>（1）拟派项目负责人须携带身份证原件、拟派项目负责人委托书原件（格式自拟，加盖投标单位公章）按规定时间、地点签到并参加答辩。拟派项目负责人未携带身份证原件、拟派项目负责人委托书原件或未按规定时间、地点签到、未参加答辩的，则拟派项目负责人答辩不得分。</p> <p>（2）拟派项目负责人服从现场安排，答辩顺序随机抽取（如需）。</p> <p>（3）项目负责人答辩的内容不得出现或暗示可以识别投标单位名称及人员姓名的任何标识。否则，项目负责人答辩不得分。</p> <p>（4）拟派项目负责人现场答辩与资格审查评审将同步进行，若投标人资格审查不通过的，其拟派项目负责人现场答辩将按无效处理；资格审查不通过的投标人</p>
-------------------	--

	将不再进入后续的评审阶段。
	(5) 如有特殊原因，招标人有权更改答辩方式，投标人不得有任何异议。
注：各投标人的拟派项目负责人现场答辩的最终得分为所有技术评委评分去掉一个最高分和一个最低分后的算术平均值（四舍五入，保留小数点后两位小数）。	

### （三）经济标评审

投标报价（88分）	<p>(1) 投标报价不高于对应标段招标控制价（最高投标限价）的为有效报价；投标报价高于对应标段招标控制价（最高投标限价）的，则为无效标。</p> <p>(2) 投标报价为有效报价的，其投标报价评审等级为“合格”。</p> <p>(3) 如投标文件作无效标处理的，其投标报价评审等级为“不合格”。</p> <p>(4) 投标报价评审等级为“合格”的得 88 分，投标报价评审等级为“不合格”的作无效报价处理。</p>
-----------	--

### （四）确定中标候选人

各投标人总得分=技术标得分+经济标得分，评标委员会将根据各投标人总得分由高到低依次排序，若总得分相同时以拟派项目负责人答辩得分高者排名优先，若答辩得分也相同时，则由招标人代表抽签决定排名。

(1) 合格投标单位<3 家，本次招标失败，招标人可以重新招标；

(2) 3 家≤合格投标单位≤7 家，则全部推荐为中标候选人；

(3) 中标候选人>7 家，按总得分由高到低排名推荐前 7 名单位为中标候选人(中标候选人不排序)，总得分相同时，以拟派项目负责人答辩得分高者排名优先，若答辩得分也相同时，则由招标人代表抽签决定排名。

### （五）评标报告

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

### （六）评标结果公示

招标人在评标工作完成后的3日内，对中标候选人进行公示。公示期为3日。评标结果公示期间因投诉或质疑导致中标候选人少于3家时，则重新招标。

本项目中标候选人因投诉或质疑被取消中标候选人资格的，中标候选人人数不进行替补。

### （七）定标程序

定标工作由招标人组建的定标委员会负责。

1、组建定标委员会，定标委员会成员数量为 5 人或以上单数（招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二。定标委员会名单在中标结果确定前应当保密。定标委员会应当推荐定标委员会负责人，招

标人的法定代表人或者主要负责人参加定标的，由法定代表人或者主要负责人担任定标委员会负责人。）；

## 2、定标会议

招标人应当收到评标报告之日起 10 日内召开定标会。

定标委员会成员应当遵循择优的原则，采用票决定标的方法在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定拟中标人。

招标人或招标代理机构在定标前介绍项目情况、招标情况、清标情况等。

招标人或招标代理机构介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提醒注意事项。

## （八）定标（票决法）

### （1）票决法

票决法是指定标委员会成员根据定标因素对各中标候选人进行评价比较后记名票决，并确定得票数最多的为中标人，当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次决票。

### （2）定标因素

定标委员会根据下列内容对中标候选人进行综合评定，投票决定：

①投标人自 2020 年 12 月 1 日以来获得过市级及以上政府主管部门或协会颁发的关于安全、质量相关奖项的优于未获得过的。（时间以获奖证书或文件发布时间为准）；

②投标报价合理的优于不合理的；（此项内容，定标时无须提供资料，以投标文件中的内容为准。）

③投标企业认为所提供的其他材料。

### （3）中标候选人递交的定标因素资料：

中标候选人在评标结果公示期间须向招标代理机构递交详细的定标因素相关资料作为定标评审参考依据。递交的所有定标因素资料必须在投标截止时间前上传至 CA 系统中，如未在 CA 系统中按时递交或被发现与在 CA 系统上传的内容不一致的，视作放弃本项目中标候选人资格。注：项目负责人投标业绩须同本项目资格审查的业绩保持一致。

中标候选人须自制定标因素资料的封面与目录，并将上述资料中的复印件按顺序装订成册并密封在封袋内提交，一式伍份（正本壹份、副本肆份），封袋上应标明项目名称、“定标资料”、投标人名称、日期，且封袋上加盖投标人公章。所有复印件均须加盖投标人公章。招标人在定标现场开启定标资料。

投标文件内未涉及到的定标（择优）因素的相关资料，如投标文件其他节点未上传的，需将其证明材料原件的扫描件上传至定标所需其它材料中，并制作好相关目录。

## （九）定标结果公示

在定标结束后将对定标结果公示在规定的媒介上发布，公示期不少于三日。

## （十）其他

拟中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，不按照招标文件要求提交履约保证金，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。

拟中标人因质疑投诉问题被取消中标资格，招标人将重新招标。

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

8. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在[江苏建设工程招标网](#)、[南通市公共资源交易网](#)上发布。

9. 特别提醒：

- (1) 本工程采用远程不见面交易的模式，具体详见招标文件。
- (2) 未按招标文件要求提交投标保证金的，其投标文件不予接受。
- (3) 招标公告系招标文件的组成部分，与招标文件具有同等法律效力。
- (4) 投标人同步的诚信库链接为江苏省公共资源交易经营主体信息库中的信息，如需调整请前往省库调整完善，投标人需及时更新信息，确保投标文件的完整性和准确性。
- (5) 异议向招标人提出：南通盛耀置业有限公司，联系电话：17778757762。
- (6) 招投标监督管理部门：南通市住房和城乡建设局，联系电话：0513-59000361。

10. 联系方式

招标人	南通盛耀置业有限公司	招标代理机构	建银工程咨询有限责任公司
地址	南通市崇文路 1 号启瑞广场主楼 16 楼	地址	南通市崇川区姚港路 1 号
联系人	陆工	联系人	陆女士 蒋先生
电话	17778757762	电话	15365590356 15262720620

2025 年 12 月 30 日

## 第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.1.2	招标人	招 标 人：南通盛耀置业有限公司 地 址：南通市崇文路 1 号启瑞广场主楼 16 楼 联 系 人：陆工 电话：17778757762
1.1.3	招标代理机构	名称：建银工程咨询有限责任公司 地址：南通市崇川区姚港路 1 号 联系人：陆女士 蒋先生 联系电话：15365590356 15262720620
1.1.4	招标项目及标段名称	R25004 地块建设项目施工总承包工程
1.1.5	建设地点	南通市崇川区青年西路南、劳护后巷西
1.2.1	资金来源	自筹
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.2.4	工程款支付方式	详见合同条款 12.4 条
1.3.1	招标范围	R25004 地块 1#~14#、地下车库（含人防地库）及配套用房，包括但不限于桩基、基坑支护、土方、降水、建筑、结构、装配式构件、电气、给排水、通风、消防、人防、暖通、门窗、幕墙及外立面装饰、栏杆、精装修工程、景观绿化等配套工程，具体招标范围详见施工图纸、工程量清单内容。
1.3.2	要求工期	544 日历天，计划开工日期：2026 年 2 月 1 日，竣工日期：2027 年 7 月 30 日；其中示范区整体工期 78 日历天，计划开工日期：2026 年 2 月 1 日，竣工日期：2026 年 4 月 20 日，示范区范围为 14#楼售楼处、6#~8#楼、周边地库。（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。）
1.3.3	质量要求	质量标准：合格。
1.4.1	投标人资格要求	见招标公告。
1.4.2	是否接受联合体投标	接受。
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘。

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
1.10	分 包	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，分包内容要求： 分包金额要求： 接受分包的第三人资质要求：
1.11	偏 离	不允许
2.1.1（9）	构成招标文件的其他材料	施工图纸、工程量清单及招标答疑、澄清、通知、说明等。等相关材料登录 CA 系统自行下载
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	2026 年 1 月 10 日 17 时 00 分前
2.2.2	招标文件澄清发布时间	2026 年 1 月 13 日 17 时 00 分前
2.4	招标控制价	金额：250328706.82 元（其中含：暂列金额为 850 万元，专业工程暂估价 6250 万元） <b>投标人报价超过招标控制价的，作无效报价处理。</b>
3.1.1	构成投标文件的材料	<input checked="" type="checkbox"/> 投标保证金缴纳凭证和基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）； <input checked="" type="checkbox"/> 办理保函的手续费用由投标人基本账户汇出的证明；（如采用非现金方式）； <input checked="" type="checkbox"/> 投标函； <input checked="" type="checkbox"/> 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书； <input checked="" type="checkbox"/> 已标价的工程量清单； <input checked="" type="checkbox"/> 计划投入的主要施工机械设备表； <input checked="" type="checkbox"/> 主要施工管理人员表； <input checked="" type="checkbox"/> 投标人基本情况表； <input checked="" type="checkbox"/> 项目负责人简历表； <input checked="" type="checkbox"/> 项目管理机构组成表； <input checked="" type="checkbox"/> 施工组织设计 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩证明材料； <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"/> 招标文件（含网上招投标平台系统）中要求填写的其他资料。 <b>需从诚信库中获取的材料：</b> <input checked="" type="checkbox"/> 企业营业执照；



条款号	条款名称	编 列 内 容
		<input checked="" type="checkbox"/> 企业资质证书； <input checked="" type="checkbox"/> 安全生产许可证； <input checked="" type="checkbox"/> 拟派项目负责人的注册建造师证书； <input checked="" type="checkbox"/> 拟派项目负责人的安全生产考核 B 证； <input checked="" type="checkbox"/> 拟派项目负责人与企业签订的有效劳动合同。 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩 <b>无需从诚信库中获取的材料：</b> <input checked="" type="checkbox"/> 投标保证金缴纳凭证和基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）； <input checked="" type="checkbox"/> 办理保函的手续费用由投标人基本账户汇出的证明；（如采用非现金方式）； <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"/> 关于总承包服务费及配合费的承诺书 <input checked="" type="checkbox"/> 招标文件（含网上招投标平台系统）中要求填写的投标所需其他资料。 <b>特别说明：如为联合体投标，则联合体成员方（即非牵头人单位）的相关资料可不上传至诚信库，可以上传至投标所需其他资料。</b>
3.3.1	投标有效期	投标截止日后 <u>60</u> 日历天
3.2.3	合同价格形式	<input checked="" type="checkbox"/> 单价合同 <input type="checkbox"/> 总价合同
3.4.1	投标保证金递交	<b>1、投标保证金的缴纳形式：现金方式和非现金方式，现金方式包含银行转账、网银、电汇等，非现金形式包含保函（独立保函，见索即付）。各投标人根据企业实际情况合理选择投标保证金的缴纳形式，各类缴纳形式具有同等法律效力。</b> <b>2、投标保证金金额：人民币 <u>叁拾万整</u>（¥300000 元）</b> 3、具体操作详见投标人须知 3.4 投标保证金。
3.4.3	投标保证金退还	开标结束后，转账、电汇、网银形式缴纳的保证金由招标代理或招标人统一办理中标人和未中标人的保证金退还事宜。如本项目招标中遇质疑，投诉，复议等特殊情况，保证金退还时间按相关规定执行。银行电子保函形式缴纳的投标保证金按协议执行，无需办理退款手续。
3.5	是否允许递交备选投	不允许

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
	标方案	
3.6.5	施工组织设计暗标编制要求	<input type="checkbox"/> 不采用 <input checked="" type="checkbox"/> 采用， <u>具体详见第三章评标办法中关于暗标的要求</u>
3.6.6	其他编制要求	本工程投标时不需要提供纸质投标文件。中标单位在确定中标后，领取中标通知书时需提供伍份使用 CA 系统打印出来的完整的投标文件交招标人或招标代理（其中，正本壹份，副本肆份）及不加密 NJSTF 格式文件（光盘一份）。
4.2.1	投标截止时间	<u>2026 年 1 月 23 日 09 时 30 分</u>
4.2.3	递交投标文件地点	电子投标文件由各投标人在投标截止时间前自行在“电子招标投标交易平台”上传。
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点： <u>投标人自行选择任意地点参加远程开标会</u>
5.1.2	参加开标会的投标人代表	1、远程参加开标，无需亲临开标现场 2、拟派项目负责人须携带本人身份证原件在投标截止时间前到达南通市工农南路 150 号裙楼四楼南通市公共资源交易中心开标室（按开标大厅电子大屏显示）签到参加现场答辩。未在规定时间内到达答辩现场参加答辩的均视为主动放弃本项目答辩，答辩不得分。
5.2.1	开标程序	（1）宣布开标纪律； （2）公布投标人名称； （3）随机抽取入围单位（如有）； （4）投标人解密其投标文件； （5）招标人（招标代理机构）解密并导入投标文件； （6）抽取评标办法及相关系数； （7）开标结束。
5.2.2	解密时间	<u>解密截止时间：系统默认的 30 分钟为解密时限（以鸿雁系统倒计时为准），若遇系统问题，可根据情况适当延长解密时限。</u>
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成： <u>7 人或 7 人以上</u> 评标专家确定方式： <u>在政府组建的专家库中随机抽取，采用语音系统自动通知。</u>
6.3	评标方法	<input checked="" type="checkbox"/> 综合评估法（评定分离） <input type="checkbox"/> 经评审的最低投标价法

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		<input type="checkbox"/> 合理低价法
7.1	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否，推荐的中标候选人。定标方法：票决法。
7.3.1	履约保证金	<input checked="" type="checkbox"/> 是 履约保证金的形式：银行转账、银行履约保函或保险保函（如开具保函需要开具见索即付的独立保函）。 履约保证金的金额：合同价款的 5 %； <input type="checkbox"/> 否
8.5.1	异议提出的时间	（1）招标文件有异议的， <u>应在 2026 年 1 月 10 日 17 时之前</u> 提出； （2）对开标有异议的，应当在开标现场提出。根据省住房城乡建设厅《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》（苏建规字[2016]4 号） 第九条之规定：异议人对涉及开标事项提出异议的，应当在开标现场以书面形式提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。开标结束后投标人不得对开标事项再提出异议。 （3）对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。
8.5.2	招投标监督管理部门	南通市住房和城乡建设局

#### 10. 需要补充的其他内容

因本工程采用远程不见面交易模式，故招标人特别说明如下：

1、远程开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准。

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

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

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

5、投标文件递交截止时间后，招标人将在系统内公布投标人名单，然后通过开标会议区发出投标文件解密的指令，投标人在各自地点按规定时间自行实施远程解密（投标人远程解密方法见附件 3），投标人解密在限定时间之前完成。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

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		<p>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人代表应始终为同一个人，中途不得更换，在废标、澄清、提疑、传送文件等特殊情况下需要交互时，投标人一端参与交互的人员均被视为是投标人的授权委托人或法人代表，投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人自行承担随意更换人员所导致的一切后果。</p> <p>7、为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、“标证通”或“国信 CA”或“CFCA”、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，若投标人需要调阅开标现场视频影像资料的，可以在评标完成后 3 个工作日之内以书面方式提出，逾期的概不受理现场视频调阅申请。</p> <p>9、特别提醒：本项目招投标全流程均使用新的招投标系统操作和发布，操作和发布平台为南通市公共资源交易平台，网址为 <a href="http://ggzyjy.nantong.gov.cn/">http://ggzyjy.nantong.gov.cn/</a>，本工程提供二个品牌投标文件制作工具，由投标人自行选择投标文件制作工具。</p> <p>国泰新点投标工具：请在南通市公共资源交易平台首页交易指引中的“系统帮助”中下载，投标人使用操作遇到问题时，请及时向软件公司张建彬咨询，咨询联系方式为手机：17625213828，QQ:960616741 或座机：0513-59001839。</p> <p>九稳宝投标工具：请在南通市公共资源交易平台首页交易指引中的“系统帮助”中下载，投标人使用操作遇到问题时可及时向软件公司储晶晶咨询，咨询联系方式为手机：13862712918。</p> <p>10、不见面开标过程中一律使用鸿雁系统进行远程交互，若遇特殊情况，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 10 分钟内既没有在系统中响应远程交互，也无法通过电话、QQ 等与其取得联系，由投标人自负后果。</p> <p>11、为进一步强化提升服务质效，树立全国领先的不见面交易品牌，即日起就公共资源不见面交易工作开始试行微信公众号服务，凡参与不见面交易的用户，均可通过微信公众号搜索并关注“公共资源不见面交易”订阅号，公众号作为公共资源不见面交易工作的信息发布源，主要提供项目交易的技术支持和服务工作，适时发布不见面交易有关的舆论宣传报道和理论研究成果，提供公共资源交易大数据分析报告，开展调查问卷和用户评价，助力提升南通不见面交易工作再上新台阶。</p>



条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		<p>订阅号名称“公共资源不见面交易”</p> <p>12、开标会议登录：各投标人使用 CA 锁或移动 CA 全国互认扫码登录参与开标会议。开标之前，必须在江苏省公共资源交易经营主体信息库注册完善信息并确保开标用的锁已激活、绑定单位。</p> <p>13、投标人同步的诚信库链接为江苏省公共资源交易经营主体信息库中的信息，如需调整请前往省库调整完善，投标人需及时更新信息，确保投标文件的完整性和准确性。</p> <p>14、如为联合体投标，则本招标文件第八章的“指定联合体牵头人授权书”及“联合体协议书”必须填写并按规定进行盖章、签字。提供了有效的“指定联合体牵头人授权书”及“联合体协议书”后，投标人由联合体牵头人制作标书，除特殊说明外，相关盖章、签字由联合体牵头人盖章、签字即可。</p>

## 投标人须知

### 1 总则

#### 1.1 项目概况

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

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、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见“投标人须知前附表”。

1.3.2 本标段的要求工期：见“投标人须知前附表”。

1.3.3 本标段的质量要求：见“投标人须知前附表”。

#### 1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本项目施工的资格要求，见招标公告。

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

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

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

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

（4）联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；

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

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

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

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

(4) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

(5) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；

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

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

### 1.5 费用承担

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

### 1.6 保密

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

### 1.7 语言文字

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

### 1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

### 1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人根据需要自行踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 现场条件

(1) 施工现场拆迁及平整情况：以施工场地的现状为准。招标人提供的现状场地，各投标人必须无条件接受并结合测绘报告和地勘报告认真组织现场踏勘，自行制定相应措施，所发生的费用由各投标人自行考虑，并列入投标报价。项目现场及招标文件附件材料中已明晰的不利条件所产生的增补费用（含地上植被及建筑垃圾清理、地上地下障碍物清运、沟塘清淤回填（含明沟、暗沟等地基处理）、地勘报告中已体现且必须采取地基加固措施等），工程结算时不予调整。项目现场及招标文件附件材料中未明晰的不利条件所产生的增补费用（含地下障碍物清运、沟塘清淤回填（含明沟、暗沟等地基处理）、基础换填等）经招标人审计后在 5 万以内的由投标人自行考虑在投标报价中，增补费用超过 5 万的，超出部分按实签证，并纳入工程结算。

(2) 施工用水、电：开工前接至施工现场周边，现场内施工用临时水、电管线由中标人自行接入，相关费用列入报价，结算时不予调整。施工用水电费按定额分析用量扣除，装表计量作为参考，如表示用量大于定额分析用量，则按表示用量扣除。

(3) 场内外道路：施工便道由投标人自行考虑，需提供项目开工至竣工期间所有单位相应施

工便道，并列入投标报价，工程结算时不作调整。

(4) 其他：投标人应认真对现场环境进行踏勘，对施工现场情况和影响施工的因素以及困难条件进行周密的勘察和研究，作出自己的判断结论和估价。合理规划施工材料、设备运输线路及时间，施工中不得影响项目相邻单位和周边交通的正常运转。中标后和签订合同时及施工过程中，中标人均不得以不了解现场情况为由，提出任何形式增加工程造价的要求，施工时因外部环境问题引起的成本费用（含清苗补偿等）增加，均由投标人自行承担，结算时不予调整。

投标人应独立、有效地做好该工程周边的有关群众工作，并充分考虑工程实施范围内外的单位、个人和其他可能出现阻挠施工的情况，若发生的机械台班停置费、二次机械进退场费、人员窝工、处理周边群众纠纷等费用和损失，由投标人自行考虑，并列入投标报价，工程结算时不作调整，并无条件接受监理单位的协调、管理，做好与其他专业分包单位的配套、成品保护、防盗等工作。

投标人务必自行认真踏勘现场条件，如若对现场施工条件有疑问，请在招标文件规定的时间前提出（网上答疑具体操作详见《南通市公共资源交易电子交易平台建设工程响应方业务操作手册》，否则视同认可。一旦中标不得对现场条件提出额外要求，不得要求增加费用。

## 1.10 分包

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

## 1.11 偏离

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

## 1.12 知识产权

构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。招标人全部或者部分使用未中标人投标文件中的技术成果或技术方案时，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”、“技术标准和要求”和“工程量清单”等章节中出现的措辞“发包人”和“承包人”，在招标投标阶段应当分别按“招标人”和“投标人”进行理解。

# 2 招标文件

## 2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；



- (5) 工程量清单;
- (6) 图纸;
- (7) 技术标准和要求;
- (8) 投标文件格式;
- (9) “投标人须知前附表”规定的其他材料。

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

## 2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容,投标人如有疑问,应在投标人须知前附表规定的时间,通过“电子招标投标交易平台”提交,要求招标人对招标文件予以澄清。

投标人不在澄清期限内提出,招标人有权不予答复。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定时间前通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人,但招标人不指明澄清问题的来源,招标人不再另行通知。

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

## 2.3 招标文件的修改

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

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

2.3.3 根据《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》等有关文件规定,招标文件中,存在的遗漏、错误、含义不清甚至多处表述不一致或者前后矛盾情况的,不属于异议,属于疑问,疑问应当在资格预审文件或者招标文件规定的时间内提出。

## 2.4 招标控制价

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

2.4.1 本工程实行工程量清单招标,且编制招标控制价。投标人的投标报价高于招标控制价的,招标人将视其为无效标处理。

### 2.4.2 招标控制价编制依据

- (1) 本工程招标文件、施工图纸及现有的设计变更、图纸审查意见及回复、招标答疑(如有)

等有关技术资料。

(2) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《房屋建筑与装饰工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《通用安装工程工程量清单计价规范》(GB50856-2013)、《市政工程工程量计算规范》(GB50857-2013);《江苏省建筑与装饰工程计价定额》2014 版、《江苏省安装工程计价定额》2014 年版、《江苏省市政工程计价定额》2014 年版、《江苏省建设工程费用定额》2014 版以及相应补充规定和现行省、市有关规定;

(3) 材料价格执行《南通建设工程造价信息》2025 年第 11 期信息价及市场询价,该价格已考虑营改增的调整内容,材料按信息价中含税价格除税,征税方法采用一般计税法;省住房城乡建设厅《省住房城乡建设厅关于调整建设工程计价增值税税率的通知》苏建函价[2019]178 号;

(4) 本工程不可竞争费用项目及其费率见下表(按一般计税法计税、征税):

序号	费用类别	费用名称	计费基数	大型土石方	建筑工程	安装工程	打预制桩	制作兼打桩	桥涵、隧道、水工构筑物
1	规 费	社会保障费	A+B+C-D	[1.3]	[3.2]	[2.4]	1.3	1.3	2.7
2		住房公积金	A+B+C-D	[0.24]	[0.53]	[0.42]	0.24	0.24	0.47
3	现场安全	基本费费率	A+B-D	[1.5]	[3.1]	[1.5]	1.5	1.8	2.2
4	文明施工措施费	扬尘污染防治增加费	A+B-D	[0.42]	[0.31]	[0.21]	0.11	0.2	0.31
5	税 金	税 金	除税造价	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00

注: 1) 计算基础: A 为分部分项工程费, B 为措施项目清单费, C 其它项目费, D 为除税工程设备费, E 为单价措施项目费。不可竞争费以网上发布的工程量清单中的费率为准。

2) 现场安全文明施工措施费率为暂定, 投标人应足额计取, 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; 本项目不创建标化工地。

3) 其它有关费率: 详见招标控制价文件。

4) 暂列金: 850 万元, 暂估价: 6250 万元, 具体以清单为准。

(5) 招标控制价中的人工工资执行《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》(苏建函价〔2025〕273 号); 实际施工过程中人工工资如需调整按照《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》[通建价[2015]10 号]文执行。

(6) 本工程扬尘污染防治增加费率按照《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》【2018】24 号文要求计取，用于采取移动式降尘喷头、喷淋降尘系统、工地现场布置 30 米扬尘雾炮机、5 吨洒水车、围墙绿植、环境监测智能化系统等环境保护措施所发生的费用。

(7) 住宅分户验收费率（大型土石方工程、地下室、支护、降水部分不计）：土建按 0.4%、安装按 0.1%计取。

(8) 本工程招标时砼采用商品砼、砂浆按预拌砂浆使用厂拌成品计入。

(9) 根据《省住房城乡建设厅关于推进智慧工地建设的指导意见》（苏建质安）【2020】78 号，通住建安【2021】124 号 南通市住房和城乡建设局印发的《关于进一步加强智慧工地建设的实施意见的》，本项目全面实行智慧工地，费用列入投标报价中，一次性包定。

(10) 本工程参考《省住房城乡建设厅关于建筑工人实名制费用计取方法的公告》（2019）第 19 号计取建筑工人实名制费用。

(11) 招标控制价编制的其它规定：模板工程量按设计图纸现浇混凝土与模板接触面积计算，不得采用砼含模量计算模板面积。

(12) 总承包服务费（含管理、配合费用）取费标准详见下表，下表所列内容无需投标人报价，由建设单位在财务结算时支付给总包单位。

但投标人必须考虑到与招标人另行分包的精装修、景观、室外配套（含雨、污水）、供电、弱电（包括智能化、有线电视、网络通信、充电桩）标识标牌、煤气、自来水、电梯、亮化、信报箱及其他专业分包工程施工的配合工作（含竣工验收所需提供的相关资料），下表未列项目的配合管理费由投标人自行考虑在投标报价内，结算时不作任何调整。

序号	项目名称	取费标准
1	门窗、百叶供货及安装	1.5%
2	精装修工程	扣除甲供材后的 1.5%
3	入户门供货及安装	1.5%（不含电子锁）
4	防火门供货及安装	1.5%
5	智能化工程	安装费的 1.5%
6	电梯工程	安装费的 1.5%
7	太阳能工程	安装费的 1.5%

(13) 甲供材（不含门窗、防火门、入户门、电子锁、太阳能）的采保费按甲供材除税总价（实际领用量高于定额含量的按定额含量\*甲供材单价计算，实际领用量小于定额含量的按实际领用量\*甲供材单价计算）的 1%计取，参与工程税金计取（措施费、规费等不计）。由建设单位在财务结算时支付给总包单位。发包人有权根据项目建设需要，调整甲供材料品类。

(14) 项目现场及招标文件附件材料中未明晰的不利条件所产生的增补费用（含地下障碍物清运、沟塘清淤回填（含明沟、暗沟等地基处理）、基础换填等）经招标人审计后 5 万以内的由投标人自行考虑在投标报价中，增补费用超过 5 万的，超出部分按实签证，并纳入工程结算。

(15) 精装修工程为专业工程暂估价，专业工程暂估价已经包含与其对应的管理费、利润，但

不含规费和税金。投标人应按本招标文件规定将此类暂估价直接纳入其他项目清单的投标价格中。

#### 2.4.3 招标控制价异议处理

投标人对招标人公布的招标控制价有异议时，应在招标控制价公布后 5 日内向招标人提出；招标人不答复或对招标人答复不满意时，投标人可按规定程序向工程所在地造价管理机构投诉。

投标人经复核认为招标人公布的招标控制价未按照有关规定进行编制的，应在招标控制价公布后 5 日内向相关工程造价管理机构投诉，具体要求详见通建工（2014）369 号文件。

### 3 投标文件

#### 3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件组成见“投标人须知前附表”；

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

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

#### 3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第五章“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“已标价工程量清单”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，工程量清单和合同条款中已明确由投标人承担的风险范围所产生的费用，在结算时不予调整。

##### 3.2.4 投标报价编制要求

（1）各投标人须仔细阅读本招标文件（含施工合同）后进行报价。

（2）采用工程量清单计价方式，投标人不得采用总价让利或以总价百分比让利等办法进行投标报价。

（3）除投标人自行补充的措施项目外，投标报价的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量必须与招标人提供的一致。

（4）工程量清单中投标人没有填入单价或价格的子目，其费用视为已分摊在工程量清单中其他子目的单价或价格之中。

（5）投标报价应根据招标文件中的工程量清单和有关要求、施工现场实际情况及拟定的施工方案或施工组织设计，依据企业定额和市场价格信息，实行自主报价（已列入不可竞争的项目除外）。投标人所报设备价、材料价如低于同期的省、市、县的造价信息或低于同期的市场价格信息，视为对发包人的优惠。投标人标函中所报设备、材料其规格、尺寸、等级不得低于清单的要求。中标人应根据施工图和清单确定的标准、等级、规格组织施工。

（6）套用本企业定额，若无本企业定额，则可参照《建设工程工程量清单计价规范》

(GB50500-2013)、《市政工程工程量计算规范》(GB50857-2013)、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》2014 版、《江苏省安装工程计价定额》2014 年版、《江苏省市政工程计价定额》2014 年版、江苏省住房和城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知(苏建函价〔2025〕273 号)、《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、《省住房和城乡建设厅关于建筑业增值税计价政策调整的通知》苏建函价〔2018〕298 号以及相应的补充规定和南通市现行的有关文件。

(7) 参考标底及招标控制价编制依据(临时设施费等所有按总价或系数计算的措施项目费、人工费由投标人结合实际情况自行考虑)中标后承包人不得以标底或招标控制价中可能存在的不合理或错误作为借口而要求签证或索赔。若结算时发现投标人有明显的不平衡报价(如:子目中个别材料、人工、机械费明显低于市场询价,而该子目属于甩项工程,招标人将结合控制价内子目费用和中标下浮率按实予以扣除),招标人均可自行按有利招标人利益的调整,无须投标人确认。

(8) 图纸中注明的甲方自理、二次设计需由专业厂家制作生产,上述内容已列入工程量清单由中标人负责实施的项目,投标时应将该部分费用考虑在投标总价中(包含二次设计等相关费用)。

(9) 中标人应独立、有效地做好该工程周边的有关群众工作,并充分考虑工程实施范围内外的单位、个人和其他可能出现阻挠施工的情况,对施工现场及周边发生的青苗、树木赔偿费用,及可能发生的机械台班停置费、二次机械进退场费、人员窝工、处理周边群众纠纷等费用和损失,由投标人自行考虑,并列入投标报价,工程竣工结算时不作调整。

(10) 本工程施工期间涉及排污、环保、市容、消防、治安、城市卫生、市政、居委会、派出所等相关部门收取的费用,以及夜间文明施工、保护周边地下管线和架空线安全的费用等,投标人应综合考虑在投标报价中,竣工结算时不再调整。需发包人配合的,发包人提供必要的配合。

(11) 中标人须根据招标文件的工期要求,并经招标人同意后拆除现场所有临时设施(含发包人代建的临时设施、临时道路、临时围挡、临时用电设备及箱变基础等),包括所有的机械设备、硬化场地后的场地拆除以及完工后塔吊基础拆除等建筑垃圾及剩余材料全部清运出现场,相关费用由各投标人在报价时自行考虑到投标报价中,竣工结算时不作任何调整。清理标准应得到发包人认可,否则,如发生相关费用则由招标人在工程结算价款中扣除。

(12) 因施工场地狭小而发生的一切费用由各投标人自行考虑,所有费用包含在投标报价中,竣工结算时一律不作调整;本项目紧邻市政主干道及居民区,投标人应充分考虑降噪、吊臂范围内安全保护措施、错峰施工等不利因素,安全文明措施需严格落实到位,委派专人维护施工周界环境卫生,所有费用包含在投标报价中,结算时一律不作调整。

(13) 本工程施工排水由中标人在土建工程开工前自行解决,施工排水等接入市政总管道(需新建化粪池并定期清理,包含项目办公区及售楼处可能发生的化粪池定期清理)所需费用由各投标人自行考虑,所有费用包含在投标报价中(包括但不限于许可证获取、相关施工费用承担及手续费用缴纳),竣工结算时一律不作调整,施工现场排水必须符合文明工地标准,否则,如发生相关费用则由发包人在工程结算价款中扣除。

(14) 投标报价中需考虑工地道口开设、工地大门入口开设及可能发生的大门位置迁移的费用（行政手续由招标人负责）、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，竣工结算时招标人不再另行支付此项费用。

(15) 本工程采用商品砼和预拌砂浆使用厂拌成品。

(16) 总承包的配合与管理

投标人应该意识到，本招标工程施工过程中可能会与其它专业施工队伍、供应商等进行配合和协调。因此，作为一个有经验的投标人，应充分估计这种正常的配合、协调工作对本招标工程施工的影响。在本次报价中考虑需与其它专业施工队伍、供应商等配合、协调的相关费用，排定合理的施工工期，在以后工程实施过程中不得以该因素影响作为工期延误和增加赶工费用的理由，发包人不再为此支付以上费用。

投标人必须考虑到与招标人另行分包的景观、室外配套（含雨、污水）、供电（包括充电桩）、弱电（包括有线电视、网络通信、充电桩）标识标牌、煤气、自来水、信报箱及其他专业分包工程施工的配合工作（含竣工验收所需提供的相关资料），其配合费由各投标人在报价时自行考虑，结算时不作任何调整。

总承包管理及配合服务的工作内容主要包括但不限于：

1) 承包人对专业分包工程无条件承担安全文明施工管理、质量管理、进度管理、签证管理、信息管理、现场协调、现场材料合理布置和看管、消防工作、进场人员的安全技术交底工作并做好民工工资发放检查工作、成品保护、创优目标的预控、工程资料填写与报验、工序质量检查和验收、分包工程竣工验收、结算、报送档案馆资料等工作，承担总承包管理连带责任。如承包人不提供以上管理工作或管理不到位，发包人每发现一次，按专业工程分包合同价 $\times 0.2\%$ 向发包人支付违约金，该违约金最多不超过专业工程分包合同价 $\times 4\%$ 。若分包单位发生安全、质量事故，总包单位承担不可推卸的总包管理责任，除承担因总包单位疏于管理所应承担的经济补偿外，每发生一次将按专业工程分包合同价 $\times 1\%$ 向发包人支付违约金，该违约金最多不超过专业工程分包合同价 $\times 4\%$ 。

2) 承包人必须在监理单位的协调下，做好总包配合工作，承包人无正当理由不得拒绝对分包单位的配合工作，即无条件提供分包单位所需要的塔吊、内外墙脚手、垂直运输机械、其他垂直运输设施、其他设备设施、施工用水电接入（含楼层内、仓库、生活区）、作业面、工程定位、基准线（包含每层、室外等）的提供、材料堆放、保管、泵送商品砼的布拆管和清洗、非泵送砼的垂直运输、临时仓库、预留孔洞留设、预埋构件、门窗侧等洞口砂浆、砼嵌缝、节点收头、零星封堵、修补及质量缺陷连带责任等，室外管综施工期间抽排水、场地清理等和必要的临时设施等配合工作。如承包人不提供以上配合工作，发包人每发现一次，按专业工程分包合同价 $\times 0.2\%$ 向发包人支付违约金，该违约金最多不超过专业工程分包合同价 $\times 4\%$ ；若因承包人拒不配合所产生的额外费用，将从承包人的工程款中双倍扣除。

3) 在各分项施工前须与招标人直接发包单位联系，核对清楚其工程图纸与中标单位图纸间相关联的尺寸、标高等数据是否统一；了解其在分项工程上的特殊要求，如开槽、预留孔洞、预埋件

等，并在每次隐蔽工程之前，请其确认，承包人应充分考虑图纸交叉现场施工可行，在专业分包单位施工完成后 3 日内未有任何书面意见提交建议修改，则视为承包人认同并承担整改及返工责任。

4) 向专业分包单位免费提供他们施工所需之一切合理设施，包括但不限于下列项目：

提供标高、定位的基本点、线，给专业分包单位作为其进行自身定位的依据。

若专业分包工程需接受政府相关部门对竣工验收的管理，投标人须予以总体协调并协助妥善安排。

提供承包人在工地内现成的辅助设施及贮存仓给专业分包单位在互不妨碍的情况下使用。

① 提供工地上通路给其共同使用，并提供施工场地，确保其材料运输车辆可抵达施工楼栋。

② 提供承包人在工地上乙方施工期内的现有爬梯、室内外脚手架及安全护栏等给其共同使用，承包人拆除前必须征得甲方同意后才能拆除。

③ 提供适当的办公场地和卫生设施给其使用。

④ 提供专业分包工程施工所需以保障场地安全之围网、围板、办公区防护及通道防护等。

⑤ 对工地作全面的看管以防盗窃，并看管专业分包单位的物料以防损坏遗失。

⑥ 提供水电接口、垂直运输及脚手架等现场现有工程设施设备、施工通道、施工操作面、控制线、现场管理标准与要求、成品保护要求等必要条件，协助专业分包提前熟悉场地。

⑦ 提供各楼层及各楼层内各单元合理的临时照明及电力的供应接驳点及临时用电，提供试验所需负荷。

⑧ 提供各楼层及各楼层内各单元合理的临时用水的供应接驳点及临时用水。

⑨ 提供施工照明用电、用水要求如下：每两层须设置一个配电箱；为确保施工用电安全和各线路的负荷平衡，在专业分包单位使用电源之前，承包人负责收集其负荷要求，并统筹安排；在每层楼面都需设置临时用水接口。专业分包工程施工、调试用临时水电线路提供到每个单体并保证在正式供水供电后临时水电方可拆除（期间应保证正常供水供电）。

⑩ 对已完成并已移交的专业分包工程作出保护以防损坏，并作出防水防风雨的措施；对正在进行中的分包工程作出指导以防损坏。

11 提供工地上现有的装置及机械给专业分包单位作卸货、水平及垂直的运输。

12 提供工地上其他现成的设施给其共同使用。

5) 负责工程的整体进度。积极主动地了解专业分包单位工程细则，主动地要求专业分包单位提供施工程序及时间表，对施工存在矛盾的地方作出协调，主动地找出解决办法。

6) 浇筑混凝土前，主动与专业分包单位确定预留配件、预埋套筒、管子槽、孔洞、樁眼等的位置，并给予专业分包单位足够的时间去放置电缆、电线管、其他管道、预留配件等。

7) 预留管子槽、孔洞、樁眼等，预埋套筒使用之后予以填充密封，并在包围电线、电缆、管道的缝隙以适当及认可的胶泥填充。

8) 以水泥砂浆填实设备、框架与建筑结构之间、门窗与门窗洞之间的缝隙空间。

9) 工程完成时，进行全面的清理工作，包括清洁专业分包工程的设备。专业分包工程的清理

工作由乙方负责统一进行管理和督促。

10) 若专业分包工程接受政府质量监督站之竣工验收，乙方须予以总体协调并协助妥善安排。

11) 因电梯提前使用、各分项工程调试、验收等需要，施工总承包单位应按发包人要求，提前采购部分电力电缆，相关费用包含在投标报价中，竣工结算时招标人不再另行支付此项费用。除以上一般责任外，乙方对电梯设备工程提供的管理及配合还须包括：

(i) 乙方负责对电梯安装单位搭设脚手架的安全性予以监管；

(ii) 在电梯门口及电扶梯井边架设围板防人跌下；

(iii) 电梯安装后，在厅内安装临时的保护板防止损坏；

(iv) 在电梯机房内设置供装卸电梯设备用的梁或勾；

(v) 提供临时电缆供电梯和精装单位使用，针对电梯供货安装调试以及临时用梯使用的临时电缆，投标人所提供的电缆需满足从不含漏保一级配电箱引独立专线电缆至电梯配电箱并预留电缆长度，同时漏保及负荷满足电梯调试需求。

12) 前述由专业分包单位执行的工程（包括已完工程及独立工程）之图纸、合同文件及其他有关的资料可与发包人预约在发包人的办公室在正常的办公时间内查阅。

13) 承包人在本工程施工前，须全面检查所有专业分包单位在工地上已完成工程的定位，若发现错误须立刻通知发包人代表及监理。若发现已完成工程（隐蔽工程除外）的质量有问题，承包人亦须立刻通知发包人代表及监理。若未能遵从此等规定，使到本工程的任何项目因此等错误或缺陷而错误地建造，则在发包人代表及监理要求时，承包人须自费予以拆除及重建。

14) 专业分包工程项目，自专业分包工程进场至退场期间，承包人应配合、督促各专业工程做好其成品及半成品的保护工作，若因承包人原因造成专业工程成品或半成品损坏、丢失，则其修复、更换费用由承包人承担。

15) 承包人须准许专业分包单位按发包人代表及监理确认的总进度计划进入他们的施工场地施工，及提前入场熟悉场地。

16) 承包人须与专业分包单位，就施工场地、工地上通道、工序等，紧密联络及协调，并向他们提供一切合理的机会，以便他们按发包人代表指令施工。

17) 因缺乏协调而引致的延长工期及/或任何增加费用及/或窝工的任何索偿，将不获考虑。

#### 18) 垃圾清运

承包人应指定施工现场垃圾堆放点，垃圾堆放点位置需发包人认可，督促专业分包单位将各自施工产生的垃圾及时清运至堆放点，承包人负责定期清运出场，保证施工现场达到文明标准。指定地点外的现场垃圾由承包人确认责任单位，当无法分清责任单位时，由承包人自行负责清理至堆放点。该费用列入投标报价中，工程竣工结算时不作调整。

含垃圾清运、垃圾通道及垃圾池的搭设、拆除、恢复至原状，楼栋及地库范围内的建筑垃圾清理、装袋（禁止裸露堆放）运至甲方指定地点，并外运至当地政府规定的合法倒场；含场地排水排污措施的费用；



承包人需保证垃圾正常堆放，原则上要求承包人即满即运，但任何时候垃圾清运间隔不超过三天。总承包人承担垃圾清理及处置费用，现场配置定型垃圾池，做到垃圾分类收集，并且及时清运出场。分包单位负责将垃圾运至场地内总包指定地点并由总包负责外运，如总包不配合垃圾清运，则由发包人另行委托第三方清运单位实施，按实际发生费用的 200%从总承包结算中扣除。

19) 对于发包人独立分包的工程，总包单位需配合接收分包的移交内容，以及竣工资料的合并，并经市档案馆审核通过，相关费用由投标人自行考虑计入投标报价，结算一律不调整。

20) 其他需要由专业分包配合的工作内容由发包人以书面形式告知。

21) 承包人除按约定计取总包管理费及配合费用外，中标人承担本条款约定的责任及义务，不得再向发包人或本工程分包单位收取其他任何费用，一经发现，建设单位将保留该相关费用收取扣除并予以处罚的权利。

#### (17) 甲供材清单

序号	甲供材料
1	保温材料
2	内墙乳胶漆、成品腻子
3	外墙真石漆、成品腻子
4	防水材料
5	防火门
6	门窗
7	进户门（含电子锁）
8	太阳能
9	同层排水
10	开关插座
11	户内配电箱及元器件

① 发包人有权视情况更改本工程所有材料的供应方式，承包人不得有异议，并不得为此向发包人提出任何索赔，且合同范围内调整为甲供材的材料价扣除方式：按招标控制价材料单价 $\times$ （1-承包人报价浮动率）和投标材料单价相比较，取价格高的在合同价款中予以扣除，按实结算。

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

③门窗、防火门、进户门（含电子锁）、太阳能计取配合费，不计取采保费；其余甲供材计取 1%采保费。结算时甲供材费用直接从分部分项中扣除，不计取措施费和规费，该费用按标底价扣除。

④甲供材材料检测及复验，由承包人负责送检，检测资料统一管理，相关手续由发包人配合办理，所发生的车旅费等（不含检测费）由投标人自行考虑，结算时一律不作调整。

⑤本项目外墙保温主材甲供，辅材由中标人自行采购。根据建筑节能规范要求，保温材料需按照保温备案登记表品牌系统使用。外墙保温主材甲供品牌预计为申得欧或国产中档及以上品牌，投标人需无条件配合采购同保温主材品牌的保温辅材，相关费用由投标人在其投标报价中综合考虑，结算时不予调整。

#### （18）推荐品牌

招标人推荐材料/设备品牌范围的，各投标人必须按招标文件规定的材料生产厂家、产地、品牌范围内进行投标报价，投标人应提供技术及规格的响应性承诺。中标后必须按招标文件（含工程量清单）规定的材料/设备生产厂家、产地、品牌之一报招标人项目部确认后采购，报招标人确认后方可进场。招标人保留材料/设备在推荐品牌中选用任一品牌的权力，但价格不作调整。本工程招标人提供的主材/设备品牌如下：

序号	材料名称	品牌	品牌或生产厂家及其他要求	备注
1	抹灰石膏	圣戈班	圣戈班高科技材料（上海）有限公司	A/B/C 档
		科顺	科顺防水科技股份有限公司	
		东方雨虹	北京东方雨虹防水技术股份有限公司	
		泰山	泰山石膏有限公司	
		三棵树	三棵树涂料股份有限公司	
		吉邦	江苏吉邦材料科技有限公司	
2	ALC 预制板墙	东方雨虹	北京东方雨虹防水技术股份有限公司	A/B/C 档
		连银山	山东连银山环保建材有限公司	
		鑫民	南通鑫民新材料科技有限公司	
3	外墙铝板、穿孔板	新空间	江苏新空间装饰集团有限公司	A 档
		领航	山东领航新材料科技有限公司	
		西蒙	上海西蒙铝业有限公司	
4	管材	日丰	日丰企业集团有限公司	A 档
		公元	公元管道有限公司	
		联塑	广东联塑科技实业有限公司	
		中财	浙江中财管道科技股份有限公司	
		伟星	浙江伟星新型建材股份有限公司	
5	阀门	迈克	济南迈克阀门科技有限公司	A/B/C 档
		迪艾	浙江迪艾智控科技股份有限公司	
		沪工	上海沪工阀门厂（集团）有限公司	
6	水泵	熊猫	上海熊猫机械（集团）有限公司	A 档
		连城	上海连成（集团）有限公司	
		白云	广州市白云泵业集团有限公司	
		凯泉	上海凯泉泵业（集团）有限公司	
7	电线电缆	远东	远东电缆有限公司	A/B/C 档
		中天科技	中天科技海缆股份有限公司	
		万马	浙江万马电缆	

8	公区配电柜 (箱)元器件	罗格朗	罗格朗低压电器(无锡)有限公司	A 档、B 档
		常熟开关	南通昊强机电设备有限公司(常熟开关)	
		上海良信	上海良信电器股份有限公司	
		杭州之江	杭州之江开关股份有限公司	
9	消防及火灾 报警	三江	深圳市高新投三江电子股份有限公司	A 档
		鼎信	青岛鼎信通讯消防安全有限公司	
		赋安	深圳市赋安安全系统有限公司	
10	不锈钢管件	班尼戈	浙江班尼戈智慧管网股份有限公司	A 档
		福兰特	浙江福兰特有限公司	
		纯雨	浙江纯雨实业有限公司	
		玫德雅昌	玫德雅昌集团有限公司	
		银羊	江苏银羊不锈钢管业有限公司	
		正康	浙江正康实业股份有限公司	
		健恒	浙江健恒实业有限公司	
		瑞桥	江苏瑞桥实业发展有限公司	
11	铝合金型材	华建	山东华建铝业集团有限公司	A/B/C 档
		兴发	广东兴发铝业有限公司	
		海螺	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	
		奋安	奋安铝业股份有限公司	
12	铝合金五金	兴三星	广东坚朗五金制品股份有限公司	B 档
		合和	广东合和建筑五金制品有限公司	
		坚朗	兴三星云科技股份有限公司	
13	门窗密封材 料	安泰	广州集泰化工股份有限公司	A 档
		杭州之江	杭州之江有机硅化工有限公司	
		思蓝德	郑州中原思蓝德高科股份有限公司	
14	玻璃	台玻	台玻太仓工程玻璃有限公司	A/B/C 档
		旗滨	长兴旗滨节能玻璃有限公司	
		信义	信义节能玻璃(芜湖)有限公司	

各投标人必须按招标文件推荐的材料品牌或者不低于推荐品牌档次及标准的其他品牌进行投标报价，中标后，中标人必须按照招标人推荐材料、设备品牌进行采购。中标人在采购前须经发包人对材料的品种、规格、质量、品牌、产地的书面确认后方可采购；材料进场时要有质保书或出厂合格证，并已进行有关必要的检验或试验；材料进场后须通知发包人及监理工程师验收并经书面确认后方可使用。否则，所引起的一切后果与责任均由承包人负责。

若中标人选用招标人推荐品牌以外的其他品牌，则中标人必须提供该品牌不低于招标人推荐品牌档次及标准证明材料。中标人必须按招标文件及投标文件规定的材料生产厂家、产地、品牌之一报招标人项目部确认后采购，如不响应，招标人保留材料、设备在推荐品牌中选用任一品牌的权力，但价格不作调整。若中标人表示招标人选用的材料、设备品牌无法采购，招标人可重新采购或组织专家论证调整参数或品牌。

(19) 对未注明品牌要求的材料或设备，投标人在报价时考虑选用国产中档及以上，且符合国家标准及以上(含防雷、消防、质监、人防、供水、供电等部门)的合格产品进行报价，且结算时价格不予调整。在实际施工中，发包人可以无条件要求施工单位更换不符合要求的产品，购进的材料设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，如因使用不符合国家标准及各项指标的材料，

由此引起的相关费用由承包人承担，结算时一律不作调整。本工程所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。施工时承包人需提供样品供建设单位选择，涉及到的价格不再调整。

(20) 中标人应在深基坑工程施工前，告知工程所在区建设行政主管部门、街办等有关部门和单位，将深基坑工程施工相关信息在现场公示，邀请相邻设施居委会、业主委员会、业主代表或者物业管理单位，通报深基坑工程情况、施工方案和施工可能对周边环境所产生的影响以及采取的减少施工对周边环境的影响的相关措施等，并组织居委会、业主委员会、业主代表或者物业管理单位共同对可能受到影响的相邻建筑物、构筑物及有关设施和可能发生争议的事项做好记录，拍摄影像资料。委托房屋鉴定单位对可能发生争议的事项做好鉴定纪录，保留证据。以上所有涉及费用和损失由投标人自行考虑，并列入投标报价，工程竣工结算时不作调整。

深基坑工程结束后，中标人负责组织对受施工影响的建筑物、构筑物、道路、地下管线等的修缮或加固工作；中标人应主动与受损物的权利人协商修缮加固，或进行相应补偿；相关费用由中标人承担。

基坑工程施工完成后，招标人有权委托有资质的检测单位对工程进行实体检测（如取芯），中标人需积极配合，如检测发现质量问题，除检测费用由中标人承担外，其它相应处罚按合同中相关条款执行。

(21) 投标人中标后施工现场必须安装摄像头，并在投标报价时自行综合考虑并计入报价，中标后不得向招标人提出额外增加费用的要求，该费用一次性包定，结算时一律不作调整，具体要求如下：

①现场监控要实现全覆盖，后端设备要支持本地和外网移动终端（手机、平板、电脑）实时查看，同时每月将监控情况刻盘交发包方存档，内容前后须连贯。硬盘容量可存叁个月。

②摄像头必须安装在工地出入口、施工作业面、材料加工区和塔吊等关键位置，具体位置报由发包人确定。

③摄像头分辨率要求不低于 720P，重要部位不低于 1080P，均带红外夜视，重要部位要求可 360 度水平旋转 90 度垂直旋转的高清方位球机，数量满足实际需要。

④施工单位必须在工地入口设置双色 LED 室外显示屏；工地食堂、会议室等重要场所安装不小于 60 英寸液晶电视（可接电脑），方便进行质量、安全生产宣传教育。

(22) 投标人在投标报价时，招标人提供的暂估价、暂列金额等不可竞争费用不得调整，否则按无效投标文件处理。

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

(24) 投标文件格式必须按招标文件的要求做到表式齐全，否则评委会可视为该投标函未按招标文件要求提供必要内容，属内容不全。

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

(26) 根据市有关规定, 施工单位在施工现场入口处必须设置冲洗平台, 设置标准需满足相关部门验收要求, 并在投标报价中自行考虑, 施工过程中可能出现的冲洗平台位置调整, 二次拆装、搬运冲运平台及过程中可能出现的零部件的损坏均应考虑在投标报价中, 竣工结算时招标人不再另行支付此项费用。

(27) 经相关部门抽检的消防设施、设备由投标人负责送检(相关手续由发包人配合办理), 所发生的送检样品的材料费、车旅费等(不含检测费)由投标人自行考虑, 结算时一律不作调整。

(28) 若投标单位在投标报价时擅自改变暂估价或暂列金额且评审时未被发现, 报价低于暂估价或暂列金额结算时统一先按招标文件明确暂估价或暂列金额扣除, 报价高于暂估价或暂列金额时统一先按报价扣除; 若擅自改变招标文件及清单内容, 且评标时未被发现的, 实际施工时一律以招标文件及清单内容执行, 结算价格不予调整。

(29) 承包人在施工过程中必须收集变更、签证及隐蔽项目关键部位的影像视频资料并进行保存以供后期审计使用, 在送审结算资料时光盘或 u 盘必须一并提交。所有签证资料必须附有详细影像彩色照片, 所摄照片必须有可参照性。如影像资料未能反映签证、掩蔽项目、清单或招标文件列明的工作内容, 则结算时该内容不予认可。

(30) 投标人中标后应根据国家、省、市、工程所在地政府及相关部门的规定缴纳施工单位应予承担的有关费用, 该费用已包含在报价中, 招标人不另行给付, 费用缴纳的标准投标人可向有关部门查询。

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

(32) 投标人在投标报价时须充分考虑到项目所在位置的复杂情况, 如地下存在砖基础或砼基础等障碍物, 投标时应充分考虑此问题对施工造成的影响, 实际施工前遇障碍物须自行清理并进行土方回填, 费用已包含在报价中, 现场不再签证。

(33) 投标人在投标报价时需考虑本工程的特殊性, 由于周边为宾馆、住宅小区, 施工过程中连续浇筑混凝土必须按照相关程序办理许可, 相关费用考虑在报价中, 结算一律不予调整。

(34) 投标人在投标报价时需考虑本工程按照《工程管理制度》要求(详见附件二)进行施工所发生的相关费用, 费用已包含在报价中, 现场不再签证。

(35) 投标人在投标报价时应充分考虑按照《南通市区工程建设领域农民工实名制管理实施细则》中的要求实施时可能发生的一切费用, 并计入投标报价, 竣工结算时招标人不再另行支付此项费用。

(36) 如果本工程紧临城市道路和高压线, 根据实际情况临空防护设施须到位, 并设置醒目的警示标识, 投标人需综合考虑在投标报价中, 结算一律不予调整。

(37) 降水工程(包括管井降水、轻型井点降水等一切为满足施工降水要求的内容), 必须保证降水效果。该费用一次性包定, 投标单位在投标报价时需认真考虑, 工程结算时招标人不再为此类项目另外支付费用。

(38) 靠近小区内临时道路的住宅楼搭建防护架所需费用由各投标人自行考虑，所有费用包含在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。

(39) 本工程抗震支架应符合抗震设计及施工验收规范的要求，抗震支架的二次设计深化图，由中标单位实施，并经设计院认可方能施工，投标人需在投标报价时综合考虑按项包干，结算时不调整。

(40) 投标人在施工期间应根据南通市人民政府办公室文件通政办法〔2019〕58号文《关于开展南通市区施工扬尘专项治理的实施意见》中的相关要求，需满足当地环保部门要求的智慧工地标准，含但不限于围墙喷淋、塔吊喷淋、30米扬尘雾炮机（至少2台）、5吨洒水车、洗车池及喷淋设备、扬尘监控设备（符合政府相关文件标准，包含占地设置数量等要求）、实名制门禁系统、全场区监控系统，强化施工扬尘治理责任，严格根据工地扬尘防治标准执行，所有设备设置数量、标准等要求须严格执行当地政府部门要求，同时自行承担报验项目开工的相关手续、资料、现场准备工作及相关费用，所有费用在投标报价时综合考虑；同时需自行考虑接入招标人智慧工地平台系统所需费用（须包含甲方认可的现场安全隐患排查系统、人员信息动态管理系统、扬尘管控视频监控系统、高处作业防护预警系统、危大工程监测预警系统、集成平台系统等）。

(41) 所有的施工材料需要做好封样处理，且单独设置封样室；配合水、电、气等相关单位施工，提供垂直运输，修复其破坏的局部桥架、墙面等；建设过程中对导墙、外墙、塞缝、外窗、屋面、卫生间、厨房、阳台楼板等严格按照要求进行淋水试验，保证无渗漏。

(42) 大型土石方工程，该费用一次性包干，投标单位在投标报价时需认真考虑，工程结算时招标人不再为此类项目另外支付费用。

(43) 渣土处置费及办理渣土证相关费用由投标单位自行考虑，结算时不予调整（如需建设单位缴纳，则该笔费用在结算中扣除）；土方外运手续均由中标单位进行办理。

(44) 地下室顶板作为施工运输通道（包含且不限于PC运输通道、施工材料运输），总承包单位应考虑地下室顶板的加强支撑加固措施，在采取加强支撑加固措施前应上报相关支撑加固措施的专项施工方案，支撑方案须通过专家论证，并得到甲方认可后方可实施，无论加固措施如何调整，费用全部包含在报价中，该费用由投标人自行考虑计入报价；

(45) 车库封顶后行车道、材料堆场等区域地下室后浇带两侧采用250×250mm钢筋砼构造柱支撑，强度同车库顶板，间距3m，与地下室结构同步支模、浇筑，后期拆除。（或者采用型钢支撑）。所有费用由投标人自行考虑并计入报价；

(46) 脚手架采用盘扣式脚手架，安全围护必须采用钢质安全网，材料颜色、材质必须统一。发生的所有费用由投标人自行考虑计入报价；

(47) 因项目工期较紧，部分临时设施、临时道路、临时围挡、裸土覆盖等由发包人先行代建，代建费用由投标人承担（共计约108万元，金额最终以发包人委托的第三方审计单位的审计报告为准），此费用包含在总承包人的施工临时设施费中，投标人需在投标时作出充分考虑。该费用由发包人直接支付给临时设施施工单位在投标人的结算中扣除；

发包人未代建部分临时设施、临时道路、临时围挡、围挡内侧挡土墙等由中标人实施。

(48) 本项目发包人将聘用第三方服务单位对本工程的质量、安全、管理等行为进行实测实量、测评（评估内容详见招标文件附件二：工程管理制度），并严格按合同考核，施工单位应积极配合相关检查，充分考虑各项工作内容可能增加的费用，所有费用由投标人自行考虑计入报价；

(49) 首开区楼栋根据发包人楼盘销售需求，投标人必须无条件配合发包人楼盘销售的节点，自行判断是否需要采取赶工措施，赶工措施费用由投标人自行考虑并计入报价，工程结算时不做调整。

(50) 投标人应自行踏勘现场，充分了解现场任何影响承包价之情况，根据现场情况考虑相应的施工方案，并将相关费用考虑在报价中，任何忽视、猜测、或误解工地情况而导致的成本增加或工期延长等申请一律不予认可。

(51) 本项目施工期间红线范围内所有土方作业时（包含但不限于供电、自来水、智能化、通信、煤气以及其他分包项目）裸土覆盖、降尘降噪等配合措施全部由总承包单位负责实施，并确保达到政府主管部门的要求，若未达到政府主管部门要求，所产生的一切罚款及其他相关损失（包含但不限于品牌受损等费用）由总承包单位承担。此项所有费用包含在投标报价中。

(52) 施工过程中空调、地暖、新风、电梯等所有专业工程的留洞、打洞费用由施工总承包单位承担，相关费用已包括在投标报价中。封堵防渗漏详见附件二：工程管理制度的要求。

(53) 装配式构件如因生产、安装需要深化设计的，由中标单位自行委托，最终成果须经招标人及原施工图设计单位认可，相关设计费由中标方承担，相关费用已包括在投标报价中。

(54) 已完工程的成品保护（含各专业分包），成品保护措施不得低于招标文件附件三：江苏盛和房地产股份有限公司住宅工程精工建造实施指南。

(55) 建设单位仅提供现场现有的临时围挡及宣传标识，后期如因施工总承包单位或政府主管部门需要，需增加临时围墙或公益宣传标识，临时围墙费用和围墙上的公益宣传费用已包含在临时设施费中，由承包人承担，且必须符合相关主管部门的要求，涉及的质量、安全、维护与拆除，也由承包人负责，费用包含在投标报价中。

(56) 样板施工（含材料、施工、样品送样、选样、样板按需调整等）所需的费用由投标人自行考虑计入报价，样板施工不得低于招标文件附件二：工程管理制度的要求。

(57) 本项目精装修实体样板房，为避免上部施工用水、雨水渗漏污染精装修样板房内装饰，中标人须采取上层间闭水、有组织排水等措施引导施工用水有组织排放；样板房上部止水楼层至少两层（包含对应楼梯间和外架），一层封堵一层排水；地下展示区四周需做好止水、排水措施，充分考虑暴雨天气基坑大量积水流向展示区；底层悬挑与外墙做好封闭，避免污水污染已成型外立面，所有费用由投标人自行考虑并计入报价。

(58) 楼栋内有精装修实体样板房，4层以下外立面需要提前施工展示，为避免上部施工对精装修样板房和外立面造成破坏，中标人须做好成品保护、示范区美化工作，4层顶板处悬挑架型钢加长至3-4m，底部需要额外铺设花纹钢板硬质防护，底部工艺广告美化。悬挑转角处、与主楼搭

接处等易渗漏污染部位做好相关防水封闭措施。并确保样板房使用结束前样板间不受外界雨季、施工作业污染等影响。所有费用由投标人自行考虑并计入报价。

(59) 施工过程中严格落实粉尘、废水、固化物等污染防治措施及生态保护、水土保持措施，费用由投标人自行考虑计入报价；

(60) 浪涌保护器按图施工，由中标单位负责采购、安装并通过验收，产品须满足市防雷办验收要求（品牌为防雷办认可的品牌），取得《防雷装置竣工检测报告》视为验收合格，办理备案审核、技术指导、监督验收等及其它所有防雷工程费用已含在招标控制价内，后期结算不予调整。

(61) 由总包单位配合专业单位负责相关管道 CCTV 检测、管道测绘等，费用由投标人自行考虑计入报价；计量箱内电表下桩进户火线、零线须根据供电局验收要求设置标志号码管、开关标识、机打吊牌、临时户牌等费用由投标人自行考虑计入报价；

计量箱内电表下桩进户火线、零线须根据供电局验收要求设置标志号码管。

(62) 人防检测由承包人依据《江苏省民防工程防护设备设施质量检测管理实施细则》苏防规（2013）2 号进行人防设备检测，出具符合国家相关规定的人防检测报告，并通过政府相关主管部门认可（含通风检测，人防门结构性能等），所发生的送检样品的材料费、车旅费等相关费用（不含检测费）均由承包人承担，相关费用由投标人自行考虑计入报价，结算不再调整；

(63) 经公安消防部门抽检的人防、地下室、高层、商业等消防设施、设备由中标人负责送检（相关手续由发包人配合办理），所发生的送检样品的材料费、车旅费等相关费用（不含检测费）均由承包人承担，相关费用由投标人自行考虑计入报价，结算不再调整；

(64) 承包人须无条件服从发包人的各项工程管理制度和企业管理要求，开工前由发包人对承包人进行专题培训，同时积极配合接受发包人 ERP（明源移动质检系统）管理系统中对工程监管的要求，如系统中出现超时未处理事项或未整改事项，处罚金 2000 元/次。

(65) 竣工铭牌由中标人按招标人要求制作并安装，相关费用投标人自行考虑计入报价，中标后不再对此办理签证。

(66) 施工现场的安全文明措施需严格按照《南通盛耀置业有限公司安全文明管理行为标准指引》相关要求实施，相关费用投标人自行考虑计入报价，结算不予调整。

(67) 投标人需提供招标人和监理方需要的办公用房、家具、空调、网络、监控、消防及相关配套，并负责所有设施设备维护维修，日常保洁（专人）等，提供时间合同签订日直至工程整体竣工交付，费用包含在投标报价中，结算不予调整。

(68) 展示区的用电线路使用专用电缆，从箱变直接接出，投标人须做好电缆的埋地、架空等管控、维护措施。展示区自来水接入单独一路，投标人须做好永临结合的相关施工及保护、维护措施。临时供水、供电管线规格需满足供电验收前项目满负荷运行要求。相关费用包含在投标报价中，不另行计取。

(69) 展示区与施工现场的分隔需使用高度为 4m 的围挡；业主共享空间、样板房、“透明工



厂”、电梯厅等门窗外、敞开洞口使用灯箱遮挡人的视线；展示区及动线范围内的地库后浇带需按展示计划进行提前封闭，需采取的相关防渗漏措施；实体样板房楼栋按展示节点安装电梯供展示使用，满足地下室至地上三层的使用，电梯提前使用的投标人配合措施；售楼处临时排污的手续办理，化粪池定期清理；售楼处至样板房楼栋地下大堂的看房通道（含看房通道内部装饰、闭水措施、通道自身结构、照明措施）；相关费用由投标人在其投标报价中综合考虑，结算不予调整。

（70）本工程须通过建设方组织的材料进场溯源验收及停歇点验收，并最终将材料进场及停歇点验收内容上传至每户业主。停歇点制度及质量标准符合建设方的标准要求，须与材料供应厂家明确每批次材料须提供能够显示为本工程专用的材料出厂单/送货单、材料型式检验报告、出厂合格证明；并按规定和计划会同建设方和监理方共同抽样，送质检部门认可有效的检测单位复验。经复验合格后的材料，并对该进场后的复验材料进行实物检查，与复验结果相符的方可使用；并按照停歇点制度对每项停歇点进行专项验收，后填报材料进行系统上传至业主端程序，由此可能增加的费用包含在投标报价中，结算不予调整，具体流程及内容参考停歇点制度。

（71）本项目采用全时工地开放制度，工艺工法样板及交付实体样板完成一个月内，工地必须实行常态化开放，即：既可对个体开放：由业主提前一周报营销对接人提出参观需求，一周内必须安排该户进行工地开放，组织业主进入场内参观施工情况及户内情况，包括但不限于：该户所有隐蔽验收资料、施工过程资料、户内实测情况、场地安全文明施工情况；亦可结合各单位的进场时间，按楼栋逐批次进行团队工地开放日活动。参观过程中投标人须主动安排该户业主户内实测及质量风险抽查，向业主展示，对于业主提出的整改问题如确有其事，须于一周内整改完毕并以影像资料形式报送至建设方，若工地开放因投标人质量原因引起的业主纠纷所产生的一切损失由投标人负责。现场工地环境应明确开放区域的安全文明标准，开放前按标准对工地进行清理，确保活动安全进行；并且应制定详细的开放活动全过程安全措施管理办法，规划开放路线行程及现场引导工作；活动正式进行前组织对开放区域的安全风险评估，清除存在安全风险的项目。在工地开放活动中，相关费用由投标人在其投标报价中综合考虑，结算不予调整。对于出现的质量问题视情况严重性处以 1000 元-3000 元的处罚

（72）所有直接委托的专业施工单位范围的交付前的挂牌、喷字等工作均由投标人负责完成，相关费用由投标人在其投标报价中综合考虑，结算不予调整。

（73）投标人须严格执行盛耀工程管理部精工管理标准及制度。相关费用由投标人在其投标报价中综合考虑，结算不予调整。

（74）消防电气施工阶段应要求进行标识、编码、挂牌，相关费用包含在投标报价中，结算不予调整。

（75）桥架、风管等支吊架穿 PVC 套管、装饰盖、不锈钢装饰螺帽所产生的材料费及安装费，相关费用由投标人在其投标报价中综合考虑，结算不予调整。

（76）深井降水、测回灌井措施费用，该费用一次性包定，投标人在投标报价中综合考虑，工程结算时招标人不再为此类项目另外支付费用。

（77）幕墙选用玻璃材质需和门窗无色差，品质无差异，报价中自行考虑可能增加的 low-e 镀膜费用，以及幕墙清洗费用均由投标人在其投标报价中综合考虑，结算不予调整。

（78）本项目涉及的各类专家评审费、图集深化设计费、会议接待费等（整体费用不超过叁拾万），由投标人在其投标报价中综合考虑，不单独列项，结算时不予调整。

（79）发生下列情况，投标人不得向招标人收取任何费用：

①投标人为了加快工程进度和保证进度和保证工程正常进行，采取的各种措施；

②施工期间清理所有建筑垃圾（包括地上、地下障碍物）。

（81）过河通道施工过程中，涉及相关外部报批手续由投标人负责，因过河通道施工产生的相关措施费由投标人自行考虑，相关费用结算时不予调整。

（82）项目周边河道、道路后期施工造成的现场围挡、临时道路、临水临电、场地周转等费用由投标人自行考虑，相关费用由投标人承担，结算时不予调整。

（83）进户门、单元门安防检测由投标人自行委托，相关费用由投标人自行承担，结算时不予调整。

（84）项目位于南通老城区范围，施工过程中可能存在政府临时管制，导致的交通中断、暂停施工、施工降效及赶工等政策影响，相关因素投标人自行考虑，造成的费用不予调整。

（85）施工现场不得设置工人生活区，由投标人在场地范围外自行解决，相关费用由投标人在其投标报价中综合考虑，结算时不予调整。

投标人需在现场配置满足现场施工使用的移动厕所并定期清理，招标人有权根据实际情况要求投标人增加移动厕所数量，相关费用由投标人在其投标报价中综合考虑，结算时不予调整。

（86）过河通道施工涉及到的围堰、回填、支护、驳岸拆除及恢复、施工完成后河道清理等工作均在投标人施工范围内，相关费用由投标人在其投标报价中综合考虑，结算时不予调整。

（87）投标人需无条件配合示范区室外场地回土，示范区范围外架需提前拆除二次搭设，脚手架提前拆除二次搭设费用由投标人在报价中综合考虑，结算时不予调整。

承包人必须严格按施工设计图纸、各类规范及清单项目特征描述要求进行施工。如有图纸设计（清单项目特征描述）不完善的，由发包人（设计单位）进行补充，承包人必须按补充后的要求进行施工，费用不予调整。如承包人不按补充后的要求进行施工，造成的质量验收不合格、工期延误等一切后果由承包人自行承担。

（88）本工程需满足附件十六《绿色建材 20%比例计算方法》、附件十七《绿色建造施工要求》、附件十八《R25004 地块项目改善型评审预得分表》要求，费用由投标人自行考虑，相关费用由投标人承担，结算时不予调整。

（89）为招标人及监理提供临时办公用房 17 间，并安装生活用水、电、通讯网络及空调等设施的建安安装及水、电费用。现场场地仅能满足施工现场临时办公用房及必要的辅助用房，生活区由投标人自行解决，同时满足相关行政部门要求。（考虑 20 人食堂临时设施、厨房设备（水池、灶具等）、2 张圆桌、20 把椅子），封样室 3 间，具体配置要求详见合同附件十九《办公用品配置要求》。相关费用由投标人在其投标报价中综合考虑，结算时不予调整。

（90）投标人需综合考虑项目分期开发产生的额外成本和风险，包括但不限于施工机械、模板、脚手架等周转材料在不同期次间的多次进场、退场、转运、闲置及仓储费用；临时设施（如办公区、生活区、临时道路、围墙等）的重复建设、改造或迁移费用；因分期施工导致的施工界面交接、成品保护难度增加所产生的费用；项目管理团队在不同期次间的延续、调配所产生的额外管理成本；因各期间隔时间不确定导致的劳动力调配、窝工风险及相应费用；为满足分期施工所必需的任何其他措施费用等，相关费用由投标人在其投标报价中综合考虑，结算时不予调整。

（91）投标人需综合考虑了为达成示范区抢工开放节点所需的一切赶工措施费，包括但不限于为缩短工期而增加的人力、材料、机械设备投入费用；夜间及节假日施工所增加的工资补贴、照明、降效等费用；为保障抢工期间的施工质量与安全所采取的专项技术措施费用；交叉作业、多工序并行施工导致的施工降效及管理协调费用；为实现快速开放而可能采用的特殊施工工艺或材料所产生的费用差额等。发包人不因抢工事实的发生而另行支付任何赶工费、夜间施工费、节假日加班费等与此相关的任何费用。

（92）投标人的投标报价不得超过最高投标限价。

（93）其他未尽事宜在书面答疑中明确。

### 3.3 投标有效期

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

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

### 3.4 投标保证金

3.4.1 本工程实行投标保证金集中管理。投标人必须按投标人须知确定的投标保证金金额在本工程开标前办理投标保证金缴纳手续，投标保证金有效期与投标有效期一致。各投标人必须以企业法人基本存款账户办理保证金缴纳手续，否则不予接受。

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

3.4.1.2 投标保证金金额：见投标须知前附表。

3.4.1.3 如采用现金方式以下要求办理：

(1) 接受投标保证金的指定账户信息（具体以系统默认银行为准）：

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。

开户名：南通市公共资源交易中心；开户行：江苏银行股份有限公司南通崇川支行

开户名：南通市公共资源交易中心；开户行：中国工商银行股份有限公司南通分行

开户名：南通市公共资源交易中心；开户行：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诚信库中备案的基本账户是否一致，不一致请及时修改。如因不一致导致投标文件被招标人拒收，责任由投标人自行承担。

(4) 保证金汇款成功之后，投标人须将银行回执单保存好，以备开标时查验。

3.4.1.4 如采用非现金形式按以下要求办理：

(1) 电子保函按照“一标段一保函”的原则。

(2) 电子保函须在招标文件规定的投标截止时间前办理完成。

(3) 办理银行保函的手续费用应由投标人基本账户汇出。

(4) 银行保函应由投标人基本账户所在网点的当地银行或其上级银行机构出具，保函中应明确投标项目，担保金额、受益人、保证人、被保证人等具体内容。未按照要求提供的，核查时作废标处理。保函按招标文件格式提供，否则评标委员会不予认可，作废标处理。

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

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

3.4.3.1 未中标单位的投标保证金在其定标后予以退还。

3.4.3.2 中标单位的投标保证金在施工合同签订后 5 日内予以退还。中标人应在前附表规定时间内向招标人递交履约保证金，否则招标人有权按中标人自动放弃中标资格处理。

3.4.4 如投标人采用现金形式缴纳的保证金，应充分考虑投标保证金从提交到入账的时间风险，在投标截止日之前办理相关事项并再次确认是否已成功缴纳。如采用非现金形式缴纳的，在投标截止日之前须从电子保函服务支撑管理平台中确认是否生效。

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

3.4.5.1 放弃中标项目的；

3.4.5.2 拒不按照招标文件的要求提交履约保证金的；

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

3.4.5.4 经查实，通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书投标的；

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

**3.4.7 各投标人在办理投标保证金事宜时，可咨询相关技术人员：**

**3.4.7.1 交易系统技术人员联系电话： 0513-59001839**

**3.4.7.2 电子保函服务支撑管理平台技术人员联系电话：400-153-8889**

**3.4.7.3 南通市公共资源交易中心财务科0513-59001858、驻场银行：中国银行0513-59001965、江苏银行：0513-59001862、工商银行：0513-59001861、南京银行：0513-59001965。**

**联系地址：江苏省南通市崇川区工农南路150号4楼410室、424室、425室、426室。**

3.4.7.4 电子保函业务服务单位：请详见《南通市公共资源交易电子保函服务支撑管理平台-产品服务》

3.4.7.5 投标保证金计算利息，退还投标保证金时，本金与利息一并划付至投标保证金付款人基本账户。为提高效率，在规定时间内，由招标代理或招标人统一代为办理中标人和未中标人的保证金退还工作。如本项目招标中遇质疑，投诉，复议等特殊情况，保证金退还按相关规定执行。

### **3.5 备选投标方案**

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

### **3.6 投标文件的编制**

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

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

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

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

**未按本项要求从企业诚信库中获取的材料，在评标时该材料不予认可。**

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

3.6.5 施工组织设计暗标要求见投标人须知前附表。

3.6.6 补充内容：投标文件编制的其它要求详见投标人须知前附表。

### 3.7 投标备份文件

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

3.7.2 投标备份文件应当存储于光盘等移动存储介质中。

3.7.3 投标备份文件在出现本章第5.3.1项规定的特殊情况时使用。

## 4 投标

### 4.1 投标备份文件的密封和标记（本项目采用远程开标，无需提供）

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（仅在技术人员确认为非投标人原因导致远程解密失败时使用）。

**特别提醒：**本工程投标时不需要提供纸质投标文件。中标单位在中标公示期后、领取中标通知书前必须提供伍份纸质投标文件（资格后审材料、技术标、商务标）及不加密 NJSTF 格式文件（光盘一份）以供招标办、招标人存档。纸质投标文件应使用 CA 系统打印，且必须保证与评标时的电子标书完全一致。

### 4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，向“电子招标投标交易平台”递交加密后的电子投标文件，并同时递交密封后的投标备份文件。投标备份文件是否提交由投标人自主决定。

4.2.2 远程开标前，投标人务必在南通市公共资源交易电子交易平台（<http://ggzyjy.nantong.gov.cn/TPBidder>）投标文件上传模块中使用模拟解密功能，验证本机远程自助解密环境。投标人必须使用能正确解密投标文件的“CA 锁”在规定的时间内完成远程解密，因投标人原因未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因招标人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别）。

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

4.2.3 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.4 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

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

### 4.3 投标文件的修改与撤回

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

## 5 开标

### 5.1 开标时间、地点和投标人参会代表

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标；

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

### 5.2 开标程序

5.2.1 开标程序见投标人须知前附表。

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

### 5.3 特殊情况处理

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

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

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

5.3.2 投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场予以答复。

## 6 评标

### 6.1 评标委员会

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

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

### 6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

### 6.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。

第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

#### 6.4 投标人有以下情形之一的，其投标作无效标处理：

- (1) **第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形的；**
  - (2) 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；
  - (3) 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；
  - (4) 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、有效的委托书的；
  - (5) 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；
- 注：①项目负责人提供一级注册建造师证书的，必须满足《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市[2021]40 号）文件要求且证书注册期和使用期在有效期内的。②项目负责人提供江苏省二级建造师证书的，必须按照《省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告》（〔2023〕第 26 号）文件要求换发新的注册证书电子证照，并及时更新诚信库，否则不予认可。省外从其规定。
- (6) 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的（本工程不采用资格预审）；
  - (7) 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，项目负责人与资格预审时不一致的；
  - (8) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；
  - (9) 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；
  - (10) 联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；
  - (11) 投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的招标控制价或者招标人设置的投标限价的；
  - (12) 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；
  - (13) 投标文件中已标价工程量清单与招标文件规定的暂估价、暂列金额、甲供材料价格、其他约定的不可调整的费用不一致的；
  - (14) 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；
  - (15) 投标文件的已标价工程量清单与招标文件提供的工程量清单中的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量不一致的；
  - (16) **未按招标文件要求提供投标保证金或提供的保函不符合招标文件规定格式的；**
  - (17) 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；
  - (18) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
  - (19) 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；



(20) 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；

(21) 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；

(22) 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；

(23) 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；

(24) 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；

(25) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的；

(26) 不同投标人的电子投标文件出自同一台电脑、不同投标人的投标报价用同一个预算编制软件密码锁制作或者出自同一电子文档的、不同投标人的投标文件的编制者为同一人的**或者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**；

(27) 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（**本项目招标文件要求资质**）处于不合格状态；

(28) **不符合第三章形式评审、资格评审、响应性评审的。**

(29) 需从诚信库中获取的材料未在诚信库备案（**或未建立相应链接**）的。

## 6.5 评标结果公示

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

6.5.2 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在公示期间提出。招标人自收到异议之日起3日内作出答复。对招标人答复不满意或招标人拒不答复的，投标人可按照本章第8.5条的规定程序向有关行政监督部门投诉。

## 7 合同授予

### 7.1 定标方式

采用“评定分离”法的，招标人应当按照《苏建规字〔2025〕4号》制定定标方案，具体定标方案见评标办法，其中定标方法见“投标人须知前附表”。定标程序应当符合《苏建规字〔2025〕4号》相关规定，定标委员会按照招标文件规定的定标方案，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定拟中标人，并向招标人提交定标报告。

### 7.2 中标通知及中标结果公告

采用“评定分离”法的，招标人应当在定标工作完成后的3日内，在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布拟定中标人公示，公示期不少于3日。拟定中标人公示应当载明拟定中标人的名称、投标价格、项目负责人等信息，采用票决法的应当包括推荐中标人的得票情况，采用集体议事法的应当包括定标委员会负责人推荐中标人的理由。

采用“评定分离”法的，拟定中标人公示期内无异议或投诉的，招标人应当在公示期满后及时

发出中标通知书，同时，在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告。

### **7.3 履约保证金**

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

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

### **7.4 签订合同**

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

7.4.2 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。

当出现第一中标候选人被质疑投诉取消其中标资格的情况，本项目重新招标。

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

## **8 纪律和监督**

### **8.1 对招标人的纪律要求**

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

### **8.2 对投标人的纪律要求**

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

### **8.3 对评标、定标委员会成员的纪律要求**

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

## 8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

## 8.5 异议与投诉

### 8.5.1 异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应在投标人须知前附表规定的时间前提出。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

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

投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。

### 8.5.2 投诉

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

## 9 解释权

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

## 10 招标人补充的其他内容

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

**为保证本项目远程开标会议顺利进行，特做如下提醒：**

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

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

3、**投标人进入鸿雁不见面交易系统后，紧接着就把解密锁插入电脑上做好解密准备，**在主持人的指令发出之后到解密截止时间之前有充足的解密时间（正常情况下，每个投标人解密自己投标

文件时间不到一分钟），如果投标人网络或电脑出现问题，可能会影响解密时间（**若因投标人自身的网络及软硬件问题导致在解密截止时间仍然未解密，投标文件将会被打回，不能参与后续评标），请投标人务必确保电脑、操作系统、浏览器等满足远程开标的使用、具备高速畅通的网络，并确保CA锁不出故障。**

请各投标人提前购买配置好相关设备，并提前做好设备调试，以保证远程开标时与开标主场交互顺畅，开标开始时将滚动播放解说词（附件1），以对设备进行测试。本项目资格审查条件中的“远程参与开标会议诚信承诺书”格式详见附件2。鸿雁不见面交易系统会员端操作手册详见附件3，请各投标人仔细阅读附件中的各项内容，确保能顺利参加本次项目的开标会议和交互全过程。

#### 4、新点软件技术支持

**联系人：张建彬**

**联系方式：手机：17625213828， 座机：0513-59001839 QQ:960616741**

#### 5、广联达软件技术支持联系方式

**联系人：袁志旭 联系方式（请在工作时间联系）：**

**手机：13405712121、15996198366**

**QQ:76623819**

## 附件 1

### 远程开标会议标前解说词（用于设备测试）

尊敬的投标人：

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

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

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

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

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

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

希望我们能够共同携手努力完成此次开、评标会议。

南通市公共资源交易中心

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

附件 2（列入投标文件其它材料中并签字盖章）

远程参与开标会议诚信承诺书

致：\_\_\_\_\_（招标人）、南通市公共资源交易中心

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

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

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

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

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

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

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

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

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

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

承 诺 单 位（盖章）：

法定代表人（签名）：

授权委托人（签名）：

年      月      日



江苏国泰新点软件有限公司

地址：江苏张家港市经济开发区（<http://www.epoint.com.cn>）

电话：0512-58188000 传真：0512-58132373

## 南通市公共资源交易电子交易平台

### 鸿雁不见面交易 V3.0 系统

### 投标人操作手册

## 第三章 评标办法

本工程采用综合评估法、评定分离评标办法，且采用资格后审，具体资格审查及评标细则如下：

招标人按招标文件规定的开标时间，在交易中心举行开标会，根据招标文件要求远程登录鸿雁远程不见面开标系统。

投标人在规定的解密截止时间前完成远程解密。投标人不能解密投标文件的，作废标处理。并且抽签完成后，不因开标现场出现无效标等任何情况而重新补抽投标单位。具体评标细则如下：

### 一、开标、评标程序

CA 锁解密—资格审查评审—技术标评审—经济（投标报价）评审—确定定标候选人。

### 二、资格审查必要合格条件标准

#### （1）形式评审

##### 资格审查形式评审的评审因素和评审标准

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

#### （2）资格评审标准

##### 资格审查的必要合格条件

序号	项目内容	合格条件	提供的资料
1	法定代表人身份证明	必须盖单位公章	按照附表格式要求填写（格式见招标文件第八章）
2	授权委托书（如有授权）	①必须盖单位法定代表人章（或签字）及单位公章； ②授权委托书必须有效。	按照附表格式要求填写（格式见招标文件第八章）
3	企业营业执照	提供营业执照	有效的企业营业执照（副本）（如为联合体投标，联合体中所有单位均须提供）
4	企业资质类别等级	建筑工程施工总承包叁级及以上资质	有效企业资质证书（副本）（如为联合体投标，联合体中所有单位均须提供）
5	企业安全生产许可	企业具备安全生产条件，并取得安全生	提供有效的安全生产许可证（副本）



	证	产许可证。	（如为联合体投标，联合体中所有单位均须提供）
6	拟派项目负责人（建造师）资质等级	<p>建筑工程专业贰级及以上注册建造师执业资格</p> <p>（特别提醒：①项目负责人提供一级注册建造师证书的，必须满足《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市[2021]40号）文件要求且证书注册期和使用期在有效期内的；②项目负责人提供江苏省二级建造师证书的，必须按照《省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告》（2023）第26号）文件要求换发新的注册证书电子证照，并及时更新诚信库，否则不予认可。省外从其规定。）</p>	有效的中华人民共和国建造师注册证书（注册在投标单位）
7	拟派项目负责人（建造师）安全生产考核	拟派项目负责人具有有效的项目经理安全生产考核合格证（B证）	有效的施工项目负责人安全生产考核合格证（B证）
8	项目负责人为投标企业正式人员（如为联合体投标，牵头单位或成员方（非牵头人）单位提供的正式员工均予以认可。）	投标企业与项目负责人双方签订的有效劳动合同书，不接受退休返聘人员。	有效的劳动合同书
9	拟派项目负责人（项目经理）无在建工程	<p>必须满足下列条件：</p> <p>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。</p> <p>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</p>	提供①诚信承诺书（格式见招标文件第八章“诚信承诺书”）和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、且已办理了项目负责人解锁手续的证明等。

		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。	
10	项目负责人业绩	<p>拟派项目负责人自 2020 年 12 月 1 日以来(以竣工验收证明上的验收日期为准)承担过单项合同单项合同建筑面积 4 万平方米及以上的住宅房屋建筑工程(不含厂房及配套用房、商业楼、办公楼、公寓楼、商办综合体、仓储建筑等)项目的施工业绩。</p>	<p>①业绩证明材料须同时提供:中标通知书(或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明)、施工合同、竣工验收证明,三项证明材料缺一不可。</p> <p>②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交工或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。</p> <p>③上述业绩材料中,时间以“竣工验收证明”上注明的竣工验收日期为准,如竣工验收证明上未体现竣工验收日期的,则该业绩不予认可。面积以中标通知书或施工合同为准,若中标通知书与施工合同体现的面积不一致的,则以施工合同为准。</p> <p>④拟派项目负责人的业绩证明材料未体现拟派项目负责人姓名的,还应提供能体现该项目负责人姓名的相关佐证材料,若中标通知书(或直接发包证明材料)、施工合同和竣工验收证明这三项证明材料中载明项目负责人姓名,则载明的项目负责人须为同一人,如项目负责人发生变更的,则需提供经原建设单位(发包人)同意的变更证明及建设行政主管部门备案材料(项目负责人发生过变更的,该业绩归属按《省住房城乡建设厅关于明确施工项目经理部关键岗位人员网上备案标准及有关管理要求的通知》苏建</p>

			<p>建管〔2017〕236号规定执行，同时提供有效的证明材料。）。  ⑤如为联合体投标，牵头人单位或成员方（非牵头人）单位提供的业绩均予以认可。  ⑥业绩证明材料均须从诚信库获取，否则该业绩可以不予认可。</p>
11	投标人建筑企业资质动态核查	根据《关于在我省国有资金投资工程建设项目招标投标中应用建筑企业资质动态监管结果有关要求的通知》（苏建招办〔2022〕2号）文件要求，投标人在投标文件递交截止时间当日，建筑业企业资质动态监管结果（指本项目要求的资质）处于不合格状态的，其资格审查不予通过。	投标文件递交截止时间当日，代理机构登录“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”，检查资格投标人的建筑业企业资质动态监管状态，对动态监管处于不合格状态的投标人进行截图保存，并提供给评标委员会。
12	投标保证金	投标保证金按规定缴纳凭证	<p>须同时提供以下材料：</p> <p>1、投标保证金缴纳凭证；（如为非现金形式缴纳投标保证金，则须按招标文件格式提供银行保函）</p> <p>2、投标人的基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）；</p> <p>3、如采用银行保函方式缴纳投标保证金的，还须提供办理银行保函的费用是由投标人基本账户汇出到出具保函的银行的账户的相关证明材料。</p> <p>注：（1）以上材料全部上传至“投标保证金（投标保函）”板块。</p> <p>（2）如采用银行保函方式的，保函须符合招标人要求，格式详见附件《见索即付投标保函》。</p> <p>（3）银行保函应由投标人基本账户所在网点的当地银行或其上级银行机构出具，保函中应明确投标项目，担保金额、受益人、保证人、被保证人等具体内容。</p>
13	远程参与开标会议诚信承诺书	远程参与开标会议诚信承诺书	提供“远程参与开标会议诚信承诺书”（格式见招标文件第八章）
14	指定联合体牵头人	仅联合体投标时提供	提供“指定联合体牵头人授权书”

	授权书和联合体协议书（如有）	和“联合体协议书”（格式见招标文件第八章）
15	关于总承包服务费及配合费的承诺书	有效的关于总承包服务费及配合费的承诺书（格式详见第八章）

友情提醒：评标办法中所需投标人提供的可在诚信库备案的证明材料（具体材料详见投标人须知前附表中的“需从诚信库中获取的材料”）一律经江苏省公共资源交易经营主体库信息系统（网址：<http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F>）导入投标文件中的相应模块作为评审依据，否则在评标时评委会将不予认可。无需在诚信库备案的证明材料，投标人应将其清晰扫描并直接上传于投标文件中的其他材料中，投标人自行承担因扫描模糊所产生的一切后果。尚未在江苏省公共资源交易经营主体库信息系统备案的投标人应在编制投标文件之前尽快办理。

本次资格审查采用合格制，各投标人只有满足资格审查必要合格条件满足招标文件要求，方可参加后续评审。

### 三、技术标评审（满分 12 分）

投标人的投标文件违反招标文件暗标要求的，投标文件技术评审不通过，按废标处理。

本工程采用综合评估法评标办法，各投标人的投标文件应对招标文件提出的所有实质性要求和条件作出实质性响应，并且技术标通过评标委员会评审，才能参加后续评审。

#### （1）施工组织设计评审（满分 10 分）

序号	评审项目	评审内容	分值	最大页数
1	总体概述	施工组织总体设想、方案针对性及施工段划分等内容进行评分。	0.7-1 分	5 页
2	施工平面布置	施工现场平面布置和临时设施、临时道路布置	0.7-1 分	4 页
3	施工进度	施工进度计划和各阶段进度的保证措施	1.4-2 分	10 页
4	施工质量	施工过程中各阶段质量安全的保证措施	1.4-2 分	10 页
5	施工资源投入计划	劳动力、机械设备和材料投入计划	0.7-1 分	10 页
6	施工的重点难点	关键施工技术、工艺及工程项目实施的重点、难点和解决方案	1.4-2 分	26 页
7	新技术应用	新技术、新产品、新工艺、新材料应用	0.7-1 分	15 页

注：

1、施工组织设计采用暗标，暗标评审部分的文件在制作投标文件时在相应模块按要求上传，暗标要求：施工组织设计无需制作封面，页面尺寸一律采用 A4 格式，施工组织设计内容中不得出现明示或暗示投标人身份的任何字符和徽标（包括投标人的标识、标志、企业名称、人员名称、页眉页脚、页码、水印等任何可以识别投标人的标记）。字体格式统一为黑色宋体，字体大小统一为小四号字体，行距统一 1.5 倍。投标人的投标文件违反暗标要求的，投标文件技术评审不通过，按无效标处理。

2、对于各评审项目评分，若评分低于计分标准上限的 70%时，则评委应出具低于计分标准上限的 70%的书面评审意见。

3、技术标文件每个评审项目不得超过对应最大页数，每超过 1 页扣 0.1 分，扣完为止。

4、各投标人施工组织设计最终得分为汇总各技术评委打分，去掉一个最高分和一个最低分后的算术平均值。得分按四舍五入法保留两位小数。

#### (2) 拟派项目负责人答辩（满分 2 分）

<p>拟派项目负责人答辩（分值 2 分）</p>	<p>4、答辩题目共两道题，每道题 1 分，满分 2 分。针对投标项目，由评标委员会设计题目（每位技术标评委出 1 道题，随机抽取 2 道题目），对拟派项目负责人的专业能力进行考核（答辩内容包括但不限于：为确保达到本项目的质量、进度、安全、造价控制等招标文件载明的目标，在施工、竣工验收、质量保修拟采用的各项技术、管理措施等），评委根据拟派项目负责人的现场答辩情况进行打分，分值 0-2 分。</p> <p>5、答辩统一使用黑色墨水笔（自带）进行答题，且答辩内容不得出现或暗示可以识别投标单位名称及人员姓名的任何标识，否则，项目负责人答辩分为 0 分。拟派项目负责人须在开标现场服从公共资源交易中心工作人员、招标人及招标代理机构工作人员的安排。</p> <p>6、拟派项目负责人须和授权委托书持本人身份证原件在 2025 年 月 日 9 时 30 分前到达南通市工农路 150 号政务中心裙楼 4 楼南通市公共资源交易中心开标室（以开标当日电子屏显示的为准）签到并参加答辩。</p> <p>投标人拟派项目负责人在评标环节现场回答评标委员会提出的问题（书面）。</p> <p><b>注：</b></p> <p>（1）拟派项目负责人须携带身份证原件、拟派项目负责人委托书原件（格式自拟，加盖投标单位公章）按规定时间、地点签到并参加答辩。拟派项目负责人未携带身份证原件、拟派项目负责人委托书原件或未按规定时间、地点签到、未参加答辩的，则拟派项目负责人答辩不得分。</p> <p>（2）拟派项目负责人服从现场安排，答辩顺序随机抽取（如需）。</p> <p>（3）项目负责人答辩的内容不得出现或暗示可以识别投标单位名称及人员姓名的任何标识。否则，项目负责人答辩不得分。</p> <p>（4）拟派项目负责人现场答辩与资格审查评审将同步进行，若投标人资格审查不通过的，其拟派项目负责人现场答辩将按无效处理；资格审查不通过的投标人将不再进入后续的评审阶段。</p> <p>（5）如有特殊原因，招标人有权更改答辩方式，投标人不得有任何异议。</p>
	<p>注：各投标人的拟派项目负责人现场答辩的最终得分为所有技术评委评分去掉一个最高分和一个最低分后的算术平均值（四舍五入，保留小数点后两位小数）。</p>

### 四、经济标评审

#### (1) 经济标评审

<p>投标报价（88 分）</p>	<p>（1）投标报价不高于对应标段招标控制价（最高投标限价）的为有效报价；投标报价高于对应标段招标控制价（最高投标限价）的，则为无效标。</p> <p>（2）投标报价为有效报价的，其投标报价评审等级为“合格”。</p>
-------------------	---

	<p>(3) 如投标文件作无效标处理的, 其投标报价评审等级为“不合格”。</p> <p>(4) 投标报价评审等级为“合格”的得 88 分, 投标报价评审等级为“不合格”的作无效报价处理。</p>
--	--

## 五、确定中标候选人

各投标人总得分=技术标得分+经济标得分, 评标委员会将根据各投标人总得分由高到低依次排序, 若总得分相同时以拟派项目负责人答辩得分高者排名优先, 若答辩得分也相同时, 则由招标人代表抽签决定排名。

(1) 合格投标单位<3 家, 本次招标失败, 招标人可以重新招标;

(2) 3 家≤合格投标单位≤7 家, 则全部推荐为中标候选人;

(3) 中标候选人>7 家, 按总得分由高到低排名推荐前 7 名单位为中标候选人(中标候选人不排序), 总得分相同时, 以拟派项目负责人答辩得分高者排名优先, 若答辩得分也相同时, 则由招标人代表抽签决定排名。

## 六、评标报告

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

## 七、评标结果公示

招标人在评标工作完成后的3日内, 对中标候选人进行公示。公示期为3日。评标结果公示期间因投诉或质疑导致中标候选人少于3家时, 则重新招标。

本项目中标候选人因投诉或质疑被取消中标候选人资格的, 中标候选人人数不进行替补。

## 八、定标程序

定标工作由招标人组建的定标委员会负责。

1、组建定标委员会, 定标委员会成员数量为 5 人或以上单数(招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二。定标委员会名单在中标结果确定前应当保密。定标委员会应当推荐定标委员会负责人, 招标人的法定代表人或者主要负责人参加定标的, 由法定代表人或者主要负责人担任定标委员会负责人。);

### 2、定标会议

招标人应当收到评标报告之日起 10 日内召开定标会。

定标委员会成员应当遵循择优的原则, 采用票决定标的方法在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定拟中标人。

招标人或招标代理机构在定标前介绍项目情况、招标情况、清标情况等。

招标人或招标代理机构介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提醒注意事项。

---

## 九、定标（票决法）

### （1）票决法

票决法是指定标委员会成员根据定标因素对各中标候选人进行评价比较后记名票决，并确定得票数最多的为中标人，当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次决票。

### （2）定标因素

定标委员会根据下列内容对中标候选人进行综合评定，投票决定：

①投标人自 2020 年 12 月 1 日以来获得过市级及以上政府主管部门或协会颁发的关于安全、质量相关奖项的优于未获得过的。（时间以获奖证书或文件发布时间为准）；

②投标报价合理的优于不合理的；（此项内容，定标时无须提供资料，以投标文件中的内容为准。）

③投标企业认为所需提供的其他材料。

### （3）中标候选人递交的定标因素资料：

中标候选人在评标结果公示期间须向招标代理机构递交详细的定标因素相关资料作为定标评审参考依据。递交的所有定标因素资料必须在投标截止时间前上传至 CA 系统中，如未在 CA 系统中按时递交或被发现与在 CA 系统上传的内容不一致的，视作放弃本项目中标候选人资格。注：项目负责人投标业绩须同本项目资格审查的业绩保持一致。

中标候选人须自制定标因素资料的封面与目录，并将上述资料中的复印件按顺序装订成册并密封在封袋内提交，一式伍份（正本壹份、副本肆份），封袋上应标明项目名称、“定标资料”、投标人名称、日期，且封袋上加盖投标人公章。所有复印件均须加盖投标人公章。招标人在定标现场开启定标资料。

投标文件内未涉及到的定标（择优）因素的相关资料，如投标文件其他节点未上传的，需将其证明材料原件的扫描件上传至定标所需其它材料中，并制作好相关目录。

## 十、定标结果公示

在定标结束后将对定标结果公示在规定的媒介上发布，公示期不少于三日。

## 十一、其他

拟中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，不按照招标文件要求提交履约保证金，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。

**拟中标人因质疑投诉问题被取消中标资格，招标人将重新招标。**

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

---



附件 C 《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40 号）文件



**中华人民共和国住房和城乡建设部**  
Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China  
www.mohurd.gov.cn

请输入搜索的内容

[首页](#)[机构](#)[新闻](#)[公开](#)[服务](#)[互动](#)[专题](#)

首页 > 公开 > 法定主动公开内容 > 部发文件

索引号：000013338/2021-00446

发文单位：住房和城乡建设部办公厅

文件名称：住房和城乡建设部办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知

文号：建办市〔2021〕40号

主题信息：建筑市场

发文日期：2021-09-18

有效期：

主题词：

### 住房和城乡建设部办公厅关于全面实行 一级建造师电子注册证书的通知

选择字体：[大-中-小] 发布时间：2021-09-26 09:39:36 分享： 

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，国务院有关部门建设司（局），中央军委后勤保障部军事设施建设局，有关中央企业：

为扎实推进“我为群众办实事”实践活动，深化建筑业“放管服”改革，进一步提升政务服务规范化、便利化水平，我部决定在全国范围内实行一级建造师电子注册证书（以下简称电子证书），并开展延续注册工作。现将有关事项通知如下：

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

## 住房和城乡建设部办公厅关于全面实行 一级建造师电子注册证书的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，国务院有关部门建设司（局），中央军委后勤保障部军事设施建设局，有关中央企业：为扎实推进“我为群众办实事”实践活动，深化建筑业“放管服”改革，进一步提升政务服务规范化、便利化水平，我部决定在全国范围内实行一级建造师电子注册证书（以下简称电子证书），并开展延续注册工作。现将有关事项通知如下：

### 一、工作内容

#### （一）实行电子证书。

1. 自 2021 年 10 月 15 日起，在全国范围内实行一级建造师电子证书（具体示例及说明见附件 1），电子证书式样按照《全国一体化在线政务服务平台电子证照一级建造师注册证书》标准执行（具体式样见附件 2）。自 2022 年 1 月 1 日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。

2. 自 2021 年 10 月 15 日起，全国范围内准予一级建造师初始注册、增项注册、重新注册、延续注册的，不再发放纸质注册证书或加贴防伪贴；聘用单位基本信息修改的，不再加贴防伪贴；因纸质注册证书遗失、污损或个人信息修改等需重新发放注册证书的，不再补发或更换纸质注册证书。

3. 电子证书与纸质注册证书并行使用期间，其注册编号同时有效。2022 年 1 月 1 日起，一级建造师应重新刻制执业印章，并使用电子证书上的注册编号。

4. 各省（区、市）住房和城乡建设主管部门要会同有关行业主管部门创新监管模式，充分运用信息化手段，加快实现电子证书在招标投标、审批许可、项目管理、行业监管等环节的应用。

#### （二）开展延续注册。

1. 一级建造师注册专业有效期已过期的，应于 2021 年 12 月 15 日前提出延续注册申请；注册专业仍在有效期内的，应在有效期届满 30 日前提出延续注册申请；注册专业有效期届满且未提出延续注册申请的，自 2022 年 1 月 1 日起注册专业失效。

2. 一级建造师申请延续注册的，应达到继续教育要求，并对本人完成继续教育情况作出承诺。

3. 准予延续注册的注册专业，其注册专业有效期从准予延续注册之日起计算。准予延续注册之日距 65 周岁不满 3 年的，有效期至 65 周岁当日。

### 二、电子证书有关使用要求

（一）一级建造师可登录国家政务服务平台、住房和城乡建设部政务服务门户查看和下载电子证书，具体操作流程可查阅《住房和城乡建设部一级建造师电子证照申领和使用手册》。查看

---

和下载电子证书时，本人应确认该证书的使用时限。电子证书使用时限为 180 天，但使用时限距注册专业有效期或建造师满 65 周岁不足 180 天的，使用时限截止日期以注册专业有效期截止日期或建造师满 65 周岁当日为准。超出使用时限的电子证书无效，需重新下载电子证书并再次确认使用时限。

（二）一级建造师打印电子证书后，应在个人签名处手写本人签名，未手写签名或与签名图像笔迹不一致的，该电子证书无效。

（三）一级建造师应妥善保管本人的国家政务服务平台账号，因本人保管不善造成账号信息泄露所产生的一切后果由本人承担。

（四）有关单位和个人可通过“中国建造师网”微信公众号扫描电子证书上的二维码，查询一级建造师注册信息。

（五）电子证书与纸质注册证书的聘用单位信息、个人基本信息、注册专业有效期等不一致的，以电子证书信息为准。电子证书信息发生变更的，需登录国家政务服务平台或住房和城乡建设部政务服务门户重新下载。

附件：1. 一级建造师电子注册证书示例及说明

2. 一级建造师电子注册证书式样

住房和城乡建设部办公厅

2021 年 9 月 18 日

附件 1

## 一级建造师电子注册证书示例及说明

注册人员基本信息是指持证人姓名、性别、出生日期。

注册编号是指持证人初始注册时产生的唯一标识码，由军地代字和16位数字编码组成。

聘用企业是指持证人受聘单位。

注册专业是指持证人允许执业的专业类别。

是指用于查询持证人一级建造师注册信息的二维码。

是指中华人民共和国住房和城乡建设部一级建造师行政许可专用章。

是指持证人打印证书后的手写签名及日期。

是指持证人上传的1寸白底免冠照。

有效期是指注册专业有效期起始日期及截止日期。

使用有效期是指该证书的使用时限。

中华人民共和国一级建造师注册证书

使用有效期：XXXX年XX月XX日  
—XXXX年XX月XX日

姓 名：李某某

性 别：X

出生日期：XXXX年XX月XX日

注册编号：某XXXXXXXXXXXXXXXXXX

聘用企业：XXXXXXXXXXXXXXXXXX

注册专业：XXXX工程（有效期：XXXX-XX-XX至XXXX-XX-XX）

李某某

个人签名：\_\_\_\_\_

签名日期：\_\_\_\_\_

中华人民共和国住房和城乡建设部

签发日期：XXXX年XX月XX日

请登录中国建造师网  
微信公众账号扫一扫查询

附件 2

## 一级建造师电子注册证书式样

		使用有效期:
<b>中华人民共和国一级建造师注册证书</b>		
姓 名:		<div style="border: 1px solid black; padding: 20px; width: 100px; margin: 0 auto;">照 片</div>
性 别:		
出生日期:		
注册编号:		
聘用企业:		
注册专业:		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 60px; margin: 0 auto;">二 维 码</div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 140px; margin: 0 auto;">签名图像</div>
请登录中国建造师网 微信公众号扫一扫查询		个人签名: 签名日期:
		中 华 人 民 共 和 国 住 房 和 城 乡 建 设 部 签发日期:

---

## 第四章 合同条款及格式

# 建设工程施工合同 (示范文本)

(GF—2017—0201)

住房和城乡建设部  
制定  
国家工商行政管理总局



## 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：[南通盛耀置业有限公司]

承包人（全称）：[ ]

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

1. 工程名称：[R25004 地块建设项目施工总承包]

2. 工程地点：[南通市崇川区青年西路南、劳护后巷西]

3. 工程立项批准文号：[ ]

4. 资金来源：[自筹]

5. 工程内容：（1）本次招标范围内施工图纸、设计变更及工程量清单所示的包括但不限于桩基、基坑支护、土方、降水、建筑、结构、装配式构件、电气、给排水、通风、消防、人防、暖通、门窗、幕墙及外立面装饰、栏杆、精装修工程、景观绿化等配套工程，具体详见招标文件、工程量清单、施工图纸及其附件。

（2）对所有专业分包项目的质量、进度、安全文明、农民工工资支付、资料等实施总承包管理和配合服务（包括但不限于发包人另行专业发包的精装修、景观、室外配套（含雨、污水）、供电、弱电（包括智能化、有线电视、网络通信、充电桩）标识标牌、煤气、自来水、电梯、亮化、信报箱及其他专业分包工程），配合工作包括但不限于施工电源的提供，现有脚手架、现有塔吊的使用，以及各专业单位施工结束后孔洞、缝隙及墙体等的预留、封堵、修补工作等。

6. 工程承包范围：同工程内容。

### 二、合同工期

开工日期：[ ] 年 [ ] 月 [ ] 日

竣工日期：[ ] 年 [ ] 月 [ ] 日

施工工期总天数：[ ] 日历天；其中示范区工期[ ] 日历天，计划开工日期：[ ] 年 [ ] 月 [ ] 日，竣工日期：[ ] 年 [ ] 月 [ ] 日，示范区范围为 14#楼售楼处、6#~8#楼主楼 1-3 层、周边地库。（具体开工时间以发包人签发的开工令为准）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。

因承包人原因，若某个节点工程未按计划完成，工期延期在 7 天以内的，每延期一天按工程总价的 0.5‰作为违约金支付给发包人（不足 2000 元的，违约金按 2000 元/天计取）；节点工期延期在 8-15 天以内的，每天按该工程总价的 1‰向发包人支付违约金（不足 3000 元的，违约金按 3000 元/天计取）；关键节点（房源达到预售形象进度、取得竣工验收备案证明书）、总工期延期超过 15 天的，工期保证金不予退还且发包人有权解除合同，承包人除承担上述违约金和

工期保证金外，同时需赔偿发包人相应损失，其中预售进度节点按当期开盘总货值\*延误天数\*银行当期基准利率\*1.4 \*2 计取损失费用，竣工验收备案节点按合同中每天延误交房违约金总额\*延误天数\*2 计取损失费用。

上述违约金、工期保证金、损失赔偿，发包人有权在未支付的工程进度款中按实予以扣除。

[R25004 地块建设] 项目大区施工节点要求：

序号	节点名称	节点描述	完工时间	备注
1	东区（楼栋）地下室出正负零	包括不限于完成土方开挖、基础底板、地下室结构等等。	2026 年 3 月 15 日	所有楼栋
2	地下室出正负零	地库土方开挖、基础底板、地下室结构	2026 年 3 月 30 日	
3	首批次达到预售形象进度	完成满足项目所在地区商品住宅预售政策要求	2026 年 3 月 10 日	
4	主体结构封顶	所有楼栋结构封顶	2026 年 6 月 30 日	
5	砌筑完成	所有楼栋砌筑完成	2026 年 7 月 30 日	
6	主体结构验收	所有楼栋主体验收完成	2026 年 7 月 30 日	
7	粉刷完成	所有楼栋粉刷完成	2026 年 8 月 30 日	
8	精装修工作面移交	砌筑粉刷完成，配合精装修工程进场，为其提供工作面，并书面移交	2026 年 9 月 30 日	
9	外幕墙工作面移交	外墙砌筑粉刷完成，配合幕墙工程进场，为其提供工作面，并书面移交	2026 年 8 月 30 日	
10	外立面完工	所有楼栋外墙涂料、一体板等饰面全部完成	2027 年 1 月 30 日	
11	落架完成	外墙脚手架全部拆除	2026 年 10 月 30 日	
12	回土完成	外场土方回填全部完成，配合景观和配套工程进场，为其提供工作面，并书面移交	2026 年 11 月 30 日	
13	单项验收	通过单项竣工验收	2027 年 6 月 30 日	
14	所有竣工资料全部验收合格	按照发包人、监理和合同的要求，完成合同工程的全部竣工资料（包括发包人分包工程等）的收集和整理，并按合同规定移交给档案馆。	2027 年 7 月 30 日	
15	取得竣工验收备案证明书	按照发包人、监理和档案验收归档的要求，完成合同工程中所有单体工程竣工资料（包括发包人分包工程等）的收集和整理，配合取得《竣工验收备案证明书》。	2027 年 8 月 15 日	

[R25004 地块建设] 项目示范区施工节点要求：

序	节点名称	节点描述	完工时间	备注
---	------	------	------	----



号				
1	示范区范围结构正负零完成	示范区范围售楼处、主楼和地库完成正负零结构浇筑	2026 年 3 月 10 日	示范区范围：售楼处、6#楼、7#楼、8#楼、及周边地库
2	售楼处土建工作面移交精装单位	售楼处总包施工内容全部完成，在监理单位见证下与精装修单位完成移交并签订移交单	2026 年 3 月 20 日	
3	售楼处外立面完成含门头	售楼处外立面施工完成，并通过监理和甲方验收	2026 年 4 月 10 日	
4	示范区主楼架空层土建工作面移交精装单位	示范区楼栋架空层总包施工内容全部完成，在监理单位见证下与精装单位完成界面移交并签订移交单	2026 年 3 月 25 日	
5	示范区楼栋2层实体样板房工作面移交精装单位	示范区楼栋2层实体样板房户内总包施工内容全部完成，在监理单位见证下与精装单位完成界面移交并签订移交单	2026 年 3 月 31 日	
6	示范区土方回填	示范区范围土方回填完成，在监理单位见证下与景观单位完成界面移交并签订移交单	2026 年 3 月 20 日	
7	地库示范区移交装修单位	地库示范区范围内总包施工内容全部完成，在监理单位见证下与精装单位完成移交并签订移交单	2026 年 4 月 4 日	
8	示范区主楼1-3层外立面完成	示范区主楼1-3层外立面全部施工完成，并通过监理和甲方验收	2026 年 4 月 20 日	

以上工期已含法定节假日、雨季、春节等因素，具体开工日期以发包人发出的开工通知书为准，但已明确具体完工日期或期限的单项节点工期和单体总工期日历天不变。（节点工期可根据项目实际情况自行调整）

### 三、质量标准

工程质量：合格。

[施工过程中发包人将定期或不定期委托第三方对项目进行综合评估打分（包含但不限于土建施工、机电安装、设备安装调试、室内外装饰施工、安全文明施工、扬尘管控及项目交付测评），承包人需无条件配合，且每次测评成绩不得低于 80 分，如低于 80 分的，则每次处以合同总价 0.5% 的罚款（不足 3000 元的，按 3000 元/次进行处罚）。]

---

#### 四、合同价款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），其中不含税价为：人民币（大写）（¥元）、税率为：税金为：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：固定单价合同

#### 五、项目经理

承包人项目经理：[ ]。

#### 六、组成合同的文件

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

本合同自双方签字、盖章后生效。

## 十三、合同份数

[本合同一式 份，均具有同等法律效力，发包人执 份，承包人执 份。

发包人： （公章）

承包人： （公章）

法定代表人或其委托代理人：

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：

电 话：

传 真：

传 真：

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

开户银行：

账 号：

账 号： ]

## 第二部分通用合同条款

此部分采用《建设工程施工合同》范本（GF-2017-0201）中《第二部分通用条款》。

## 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：（1）发包人与承包人协商签订的备忘录、合同补充文件；（2）招标文件有书面答疑等补充修改文件并明确作为合同附件的；（3）发包人认可的设计变更；（4）经发包人确认有效的工程签证单。

#### 1.1.2 合同当事人及其他相关方

##### 1.1.2.4 监理人：

名称：[ ]

资质类别和等级：；[ ]

联系电话： / ；

电子信箱： / ；

通信地址： /

##### 1.1.2.5 设计人：

名称：；[ ]

资质类别和等级：[ ]；

联系电话： / ；

电子信箱： / ；

通信地址： /

#### 1.1.3 工程和设备

1.1.3.7 作为施工现场组成部分的其他场所包括： / 。

1.1.3.9 永久占地包括： / 。

1.1.3.10 临时占地包括： / 。

#### 1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、七部委第 12 号令《评标委员会和评标方法暂行规定》、建设部第 89 号令《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》、七部委第 30 号令、《建设工程

质量管理条例》（国务院第279号令）、《江苏省工程建设管理条例》、《江苏省建筑市场管理条例》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》等。

#### 1.4 标准和规范

1.4.1 适用于工程的标准规范包括：中华人民共和国建设部颁发的有关标准、规范及省、市有关规定。

1.4.2 发包人提供国外标准、规范的名称：          /          ；

发包人提供国外标准、规范的份数：          /          ；

发包人提供国外标准、规范的名称：          /          。

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：          /          。

#### 1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：（1）合同协议书、发包人与承包人签订的备忘录、合同补充文件；（2）专用合同条款及其附件；（3）通用合同条款；（4）图纸及发包人认可的设计变更；（5）经发包人确认有效的工程签证单；（6）技术标准和要求；（7）中标通知书；（8）招标文件及书面答疑等补充修改文件；（9）已标价工程量清单或预算书；（10）投标书及其附件；（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：合同签订后开工前；

发包人向承包人提供图纸的数量：肆套（其中加盖审图章的蓝图一套），如承包人需加晒图纸，要提前七天通知发包人，加晒费由承包人自理；发包人仅向承包人提供一套完整的加盖审图章的蓝图，由总包单位统一保管使用，竣工备案时需作为竣工备案图使用，如总包单位管理不善导致遗失、缺损的，其 20%的竣工资料履约保证金发包人有权不予退还。

发包人向承包人提供图纸的内容：施工图纸。

##### 1.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：图纸会审及设计交底后一周内提供详细的施工组织设计、总进度计划、劳动力组织总计划和材料进场总计划；每月25日前分别向发包人及监理方提供次月详细的施工进度计划、劳动力组织计划和材料进场计划；每周四向监理和发包人提供下一周详细的施工进度计划及本周施工进度报表。（具体计划及时间要求可根据工程需要补充明确）。施工组织设计经发包人及监理认可后方可开工，发包人批准的施工组织设计将作为工程款支付的参考依据之一。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向承包人收取1000-10000元的违约金，并可拒付相应部分工程进度款，责任由承包人承担。

---

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

承包人提供的文件的数量为：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 7 天内（设计变更、签证文件除外）。

#### 1.6.5 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定：承包人进场后，由发包人按合同约定移交相应施工图等资料，现场图纸由承包人自行负责；加盖审图章的施工蓝图由承包人指派专人统一管理，需方便各单位使用查询。

#### 1.7 联络

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

1.7.2 发包人接收文件的地点：工地现场；

发包人指定的接收人为：[ ]。

承包人接收文件的地点：工地现场；

承包人指定的接收人为：[ ]。

监理人接收文件的地点：工地现场；

监理人指定的接收人为：[ ]。

#### 1.10 交通运输

##### 1.10.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：      /      。

##### 1.10.3 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定：      /      。

关于发包人向承包人免费提供满足工程施工需要的场内道路和交通设施的约定：场内道路和交通设施，发包人不另行提供，由承包人根据现状自行解决并承担相应费用。

##### 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：著作权、版权属发包人。

承包人未经发包人同意不得将本工程图纸转给第三人，不得进行复制，不得向承包人以外的人泄露有关图纸内容。

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：按通用条款执行。

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

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：按通用条款执行。

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

1.13 工程量清单错误的修正

当招标工程量清单出现错误或者工程变更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：

①当工程因变更、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：  $S = Q_1 \times P_1$

S—调整后的某一分部分项工程费结算价

$Q_1$ —最终完成的工程量

$Q_0$ —招标工程量清单中列出的工程量

$P_0$ —承包人在工程量清单中填报的综合单价

$P_1$ —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 $\times$ （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。）（具体按以下说明执行）

当工程量增加 15%以上时，增加部分的工程量综合单价应予调低（ $P_0$  与  $P_1$  两者取较小值）；

当工程量减少 15%以上时，当  $P_0 < P_1 \times 0.85$  时，则  $S = Q_1 \times P_0$ ，当  $P_0 > 1.15 \times P_1$  时，即  $S = Q_1 \times P_1$ 。

②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。

③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-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。

④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。

⑤如果存在清单漏项或项目特征描述错误且招标资料中对相应工作内容均无体现，若  $P_0 < P_1$ ，按照  $P_1$  扣除；若  $P_0 > P_1$ ，按照  $P_0$  扣除。

## 2. 发包人

### 2.1 发包人代表

发包人代表：

姓名：[ ]；

身份证号： / ；

职务：发包人代表；

联系电话： / ；

电子信箱： / ；

通信地址： / 。

发包人对发包人代表的授权范围如下：代表发包方行使本合同约定的发包人权力和监理人需要取得发包人批准的权力。

### 2.2 施工现场、施工条件和基础资料的提供

#### 2.2.1 提供施工现场

关于发包人移交施工现场的期限要求：以施工现场的现状为准。

#### 2.2.2 提供施工条件

关于发包人应负责提供施工所需要的条件，包括：发包人于开工前办理好施工所需证件、批件（承包人自身资质证件除外），同时承包人应按照发包人要求及时提供相应资料，积极予以配合，保证工程按计划进行。施工过程中承包人不得因发包人前期手续问题而出现不进行施工准备、索赔、消极施工等情形，且施工工期不得顺延，否则按违约处理。

### 2.3 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：不需提供。

发包人是否提供支付担保：提供。

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



---

承包人提交的竣工资料的内容：单位工程竣工前一周内承包人提交分部工程验收资料、验收报告和发包人要求的所有工程资料，同时清运施工场地内临时设施、周转材料。

竣工图约定如下：A. 施工中没有设计变更，施工后由承包人在发包人提供的施工图纸上加盖竣工图章，提交发包人；B. 施工中只有零星、少量设计变更，承包人在施工图变更位置予以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，提交发包人；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。

工程竣工验收合格后一个月内，承包人应按《盛和房产档案管理办法》、《建设工程文件归档整理规范》（GB/T50328-2001）以及相关法律法规的要求，向发包人提供 4 套完整并经市档案馆审核通过的竣工资料和工程报告，并提供一套电子版竣工图，工程竣工资料和报告需经过总监理工程师审核认可。如不能完成，则除竣工资料履约保证金不予退还外，另按每延期一天向发包人支付 5000 元/天的违约金。

在施工过程中，承包人必须收集齐所有隐蔽项目（包括但不限于降水井及回灌井的阶段隐蔽验收记录、基坑开挖回填、混凝土浇筑、马镫筋等架立筋绑扎、墙体砌筑、饰面抹灰及厚度测量、防水层施工、保温层施工步骤等）的施工全过程影像视频资料以供后期审计使用，并作为送审结算资料附件一并提交。

所有签证资料必须附有详细彩色影像照片，所有拍摄照片必须具备审计结算的可参照性；如影像资料未能反应签证、清单或招标文件列明的工作内容，无法作为审计结算参考的，则结算时该内容不予认可。

承包人需要提交的竣工资料套数：肆套。

承包人提交的竣工资料的费用承担：由承包人承担。

承包人提交的竣工资料移交时间：在工程竣工后一个月内。

承包人提交的竣工资料形式要求：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，费用由承包人自行承担。

（6）承包人应履行的其他义务：

A. 承包人应按发包人的指令，完成发包人要求的对工程内容的任何增减。发包人对合同范围外的工程变更或追加工程量，承包人必须无条件接受并予以施工，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，发包人有权另选施工单位，项目现场的施工机械和材料设备应免费优先提供使用，同时承包人须向发包人支付该变更项目或追加工程量施工结算费用双倍的违约金。

B. 施工过程中，须配合发包人的其他专业施工需要，由承包人积极组织现场协调工作，按发

---

包人要求提供机械设备配合、工作面、作业时间等。

C. 在施工合同范围内，为完成施工合同工作内容所采取的任何措施均由承包人承担。

D. 临时停水、停电、二次搬运、成品保护等各种可能因素所采取的施工措施增加费用和工期延迟，承包人已充分考虑在合同风险和价款内，发包人不再另行签证。

E. 在工程施工过程中以及工程保修期内，由于承包人责任出现质量问题、安全事故或者因其他原因受到报纸、电视等媒体曝光或被政府有关主管部门的通报批评，均会给本项目的社会形象造成损失，每发生一次承包人须向发包人支付不低于5万元的违约金，并承担由此给发包人造成的直接或间接损失，违约金及损失费用从承包人工程进度款中扣除。

F. 施工过程中涉及排污、环保、市容、城建城管、消防、治安、人口管理、居委会、派出所等相关部门以及对邻近居民、行人的影响补偿等所产生的所有费用，由承包人负责协调处理，竣工结算时一律不作调整。

G. 夜间安全文明施工、周边地下管线和架空线路的安全保护措施，由承包人负责实施，相应费用已含在合同价中，竣工结算时一律不作调整。

H. 关于环保等部门收取的环境整治费用或押金类的费用，由施工单位负责缴纳，最终经相关部门考核后由施工单位自行至有关部门退款。

I. 承包人应积极做好已完成的放线点位保护工作，如在施工过程中，因承包人原因导致已完成的放线点位被破坏，发生的重复放线点位费用，由承包人自行承担。

J. 已完工程成品保护的特殊要求及费用承担：已竣工工程未交付发包人之前，承包人负责已完成工程的保护工作，所需费用含在合同价款内。

K. 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，如深基坑、高支模等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，所涉及到的所有措施费用、专家论证评审费等由各承包人自行考虑，计入报价，结算时不作调整。

承包人应在深基坑工程施工前，告知工程所在区建设行政主管部门、街道、居委等有关部门和单位，将深基坑工程施工相关信息在现场公示，邀请相邻小区居委会、业主代表或者物业管理单位，通报深基坑工程情况、施工方案和施工可能对周边环境所产生的影响以及采取的减少施工对周边环境的影响的相关措施等，并组织居委会、周边小区业主代表或者物业管理单位共同对可能受到影响的相邻建筑物、构筑物及有关设施和可能发生争议的事项做好记录，拍摄影像资料。委托房屋鉴定单位对可能发生争议的事项做好鉴定纪录，保留证据。以上所有涉及费用和损失由承包人自行考虑，并列入投标报价，工程竣工结算时不作调整。施工过程中措施要到位，合理进行支护降水，如出现矛盾，承包人自行处理并承担后果。

L. 承包人不得将拆除的砼块、建筑垃圾等堆放在绿化、景观用地范围内。

---

M. 单体工程施工后积存建筑垃圾清运整治率必须达到 100%。

N. 电梯：因承包人采购的电梯品牌及选型不同，可能造成电梯井道空间尺寸不完全满足使用要求，后期需对电梯井道空间进行处理的相关费用由承包人承担，不再单独计取。

### 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。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：从工程开工（以开工令为准）起，项目负责人保证每周有 6 天以上出勤，并且每天在施工现场工作不少于 8 小时，同时接受发包人或监理考勤，离开施工现场必须向发包人书面请假。

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：除须补交资料及补齐手续外，另收取 5000 元违约金。

项目经理未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：未经发包人同意，项目经理擅自离开现场，发包人向承包人收取 3000 元/次的违约金；每月累计缺勤 6 次且未经发包人或监理同意，发包人向承包人收取 5000 元/次的违约金，同时发包人有权终止合同，并由承包人承担由此发生的全部责任和损失。

3.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：投标书中承诺的项目负责人经发包人和监理方考核不合格者，承包人必须在一周内无条件更换（所换项目负责人资格和业绩条件必须等同或高于原项目负责人并经发包人书面认可），同时须支付合同金额（工程暂估价、暂列金额除外）1%的违约金费用（最低不少于 2 万元）；若无正当理由拒绝更换，承包人须向发包人支付合同金额（工程暂估价、暂列金额除外）3%的违约金费用（最低不少于 5 万元），同时每天按缺勤条款另行收取违约金；情节恶劣的，发包人除按本条款收取违约金外，有权终止施工合同，

---

由此产生的所有损失均由承包人承担。

### 3.3 承包人员

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

3.3.3 承包人无正当理由拒绝撤换主要施工管理人员的违约责任：承包人常驻项目部组成人员经发包人和监理方考核不合格者，承包人必须在一周内无条件更换（所换人员资格和业绩条件必须等同或高于原条件并经发包人书面认可），同时须支付合同金额（工程暂估价、暂列金额除外）0.5%的违约金费用（最低不少于 1 万元）；若无正当理由拒绝更换，承包人须向发包人支付合同金额（工程暂估价、暂列金额除外）1.5%的违约金费用（最低不少于 3 万元），同时每天按缺勤条款另行收取违约金；情节恶劣的，发包人除按本条款收取违约金外，有权终止施工合同，由此产生的所有损失均由承包人承担。

承包人员资格的特别规定：所有特殊工种人员均应符合有关规定，获得上岗资格，持有有关部门颁发的资质证书或上岗证，并在施工上岗之前提供给监理工程师审查，施工中持证上岗。在特殊工种的施工中，若发现未持有资格证书施工，则按每发现一次，收取 2000 元/人·次的违约金，累计 10 次则停工整顿，由此造成的损失由承包人承担。

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：发包人书面认可后方可离开。

3.3.5 承包人擅自更换主要施工管理人员的违约责任：承包人必须指派投标书中承诺的施工员、质检员、安全员、材料员、预算员等主要管理人员到施工现场负责日常管理，坚守岗位，不得兼职本项目以外的工作，且保证施工全过程在本项目工地工作；除不可抗力因素外，未经发包人书面同意不得擅自更换，否则发包人有权扣除合同金额（工程暂估价、暂列金额除外）1.5%的费用作为违约金（最低不少于 3 万元），同时所更换人员资格和业绩条件必须等同或高于原招标要求并经发包人书面认可；承包人擅自更换管理人员且情节恶劣的，发包人除按本条款收取违约金外，有权终止施工合同，由此产生的所有损失均由承包人承担。

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、质检员、安全员、材料员、预算员等管理人员必须在本工程施工期内每月出勤达 26 天以上，每天不少于 8 小时，离开施工现场时必须向发包人请假；未经发包人同意，发现施工管理人不在现场的，发包人有权收取承包人 1000 元/人·次的违约金。每月累计缺勤 6 次且未经发包人或监理同意，发包人向承包人收取 3000 元/次的违约金，同时发包人有权终止合同，并由承包人承担由此发生的全部责任和损失。

### 3.5 分包

#### 3.5.1 分包的一般约定

---

主体结构、关键性工作的范围：  / 。

### 3.5.2 分包的确定

允许分包的专业工程包括：  /

其他关于分包的约定（如有）：对于依法必须招标的暂估价项目，由发包人或发包人及承包人共同作为招标主体，发包人全过程监督，通过公开招标方式确定暂估价供应商或分包人，承包人应按照施工进度计划，在招标工作启动 60 天前通知发包人，并提交暂估价招标申请和工作计划。

### 3.5.4 分包合同价款

关于分包合同价款支付的约定： / 。

### 3.6 工程照管与成品、半成品保护

承包人负责照管工程及工程相关的材料、工程设备的起始时间：按通用条款及发包人有关成品材料。

### 3.7 履约保证金

承包人提供履约保证金的形式、金额及期限：承包人提供的履约担保金额为合同价款的 5%；履约保证金的形式：银行转账、银行履约保函或保险保函（如开具保函需要开具见索即付的独立保函）。其中：质量履约保证金为 1.5%、工期履约保证金为 1.5%、安全履约保证金为 1%、竣工资料履约保证金为 0.5%、人员到岗履约保证金为 0.5%。

1、承包人在合同工期内完成所有单位工程，并竣工验收合格后 7 天内退还工期履约保证金。

2、在施工全过程中，未出现质量事故，在承包人所有单位工程竣工验收合格后 7 天内退还质量履约保证金；在工期之内如达不到本协议书约定的验收标准，则除质量履约保证金不予退还外，同时承包人必须在发包人要求的期限内整改到位并达到验收标准，返工费及相关费用由承包人承担。

3、在施工全过程中无安全事故通报，在承包人所有单位工程竣工验收合格后 7 天内退还（一旦出现安全事故通报，则安全文明履约保证金不予退还，且还须承担全部责任及由此引起的一切费用，发包人不承担任何责任）；

4、在施工全过程中未出现工程资料整理延误并递交完整的工程结算资料后 7 天内退还竣工资料履约保证金，承包人施工过程中的所有资料必须及时收集、整理、汇总按时提供竣工结算资料，否则竣工资料履约保证金不予退还。

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

## 4. 监理人

### 4.1 监理人的一般规定

---

关于监理人的监理内容：见监理合同。

关于监理人的监理权限：对工程质量、进度、投资三大控制，对安全生产、文明施工、信息管理、组织协调施工现场和各方关系，以及《委托监理合同》内发包人委托的职权。需要取得发包人批准才能行使的职权：工程开工、停工令，工程款支付以及其它超出发包人授权之外的职权。

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：由承包人根据发包人书面指令进行提供。

#### 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：  
按通用条款；

### 5. 工程质量

#### 5.1 质量要求

##### 5.1.1 特殊质量标准和要求：

(1) 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。

(2) 无论监理工程师是否进行并通过了各项检验，均不解除承包人所负的工程全面质量责任；在采用承包人提供的施工图或工艺工法进行施工时，所引起的设计质量责任均由承包人承担。

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

(4) 若竣工验收时经质量监督部门验收认定未达到合格标准，则承包人须无偿返工至达到合格且质量履约保证金不予退还。

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：按规定进行验收。共同检查前 48 小时书面通知监理人。

监理人不能按时进行检查时，应提前 24 小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：48 小时。

## 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内容和施工人员负全部安全管理责任。承包人应严格按《建设工程安全生产管理条例》等相关法律法规及工程建设所在地安全主管部门有关的管理规定，规范组织有关安全文明施工措施，若发生安全事故，一切责任均由承包人承担。

(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；如发包人检查发现承包人员管理不到位的，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；承包人必须编制并落实安全施工组织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或法律法规有明确要求的专项施工，应编制专项施工方案，并附安全验算结果，经承包人企业技术负责人批准，报现场监理批准后实施，同时由专职安全员进行现场监督落实。

(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。

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

(8) 项目春节放假或暂停施工前，应由承包人负责对施工现场所有施工用水用电、施工设备、临时设施等进行全面检查并出具检查记录和报告，经监理方审核通过后，人员方可离场；复工前，承包人应做好复工前检查，对特种机械设备应出具检测报告，经监理方审核通过后方可复工。

(9) 如发包人因营销需要组织“施工现场开放日”等活动的，承包人必须编制和落实安全专项方案确保活动安全，安全专项方案需满足发包人要求且经书面审核通过，同时承包人需在活动期间指派专职安全人员配合发包人组织活动。

(10) 承包人项目安全管理需无条件满足发包人最新制订并发布的相关安全管理制度，同时接受发包人考核。

(11) 上述费用均已包含在合同价款内，结算时不作调整。

(12) 承包人未能达到上述要求且在规定时限内未能及时整改到位的，发包人有权委托其他单位负责完善施工现场安全防护措施、加强项目安全管理，所产生的费用在承包人工程款中予以双倍扣除，同时发包人有权视情况扣除承包人部分安全文明施工履约保证金。由于承包人原因出现安全事故或达不到安全施工规范标准的，承包人承担全部责任以及由此引起的所有损失与费用。

6.1.4 关于治安保卫的特别约定：提供和维修施工使用的照明、围栏防护设施等，并负责安全保卫工作。施工期间承包人按发包人要求做好进场材料设备和成品保护工作；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，负责已完成工程的保护工作，所需费用已包含在合同价款内。对需要保护的产品和材料须保护期内发生损坏由承包人无条件、自费、限期予以修补。竣工合格交付后由发包人负责保护，如发包人有特殊要求的可另行补充协议加以约定。

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

#### 6.1.5 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：承包人必须按照文明工地标准和要求，做好场地清理及相关工作，施工现场要求保证施工场地清洁；施工现场的材料堆放要整齐，机械停放有序，做到工完料清；定期地将所有建筑垃圾从施工现场清除，并运出场外；交工前，将所有剩余的建筑材料运走或运至指定地点堆放，将所有施工机械和设备从施工场地运走。上述费用包含在合同价中。

承包人现场垃圾清运、施工和生活排污应按规定办理相关手续并满足主管部门要求，负责垃圾、污废水清运的单位应具备合规资格，承包人需在进场后提供相关协议、处置单位资质证书等



---

证明材料供发包人和监理进行审核。

承包人应按国家、省、市有关文件做好扬尘管控措施，施工现场的设施、设备必须按照文件标准设置到位并严格执行湿法作业施工，相关费用已包含在合同价款内。如本项目因扬尘管理不力被主管部门通报或记不良行为记录的，承包人向发包人支付 2 万元/次违约金并限期整改到位。

承包人的安全文明施工措施应满足绿色施工和智慧施工规范标准，相应专项措施方案需满足发包人指令要求并经发包人审核通过后实施到位；施工现场需设置智控中心（含现场作业沙盘、大屏等），视屏监控需确保施工场地全覆盖且数据保存至竣工交付；为满足发包人质量管控和营销需要，承包人需在现场示范区专门设置工艺工法和材料设备展示区，活动期间承包人负责按发包人书面指令安排组织和布置活动路线范围内的安全防护措施搭设、标示标牌、样板房展示等相关工作，示范区和活动组织配合标准、管理需无条件满足发包人要求。上述费用已包含在合同价款内，结算时不予增加。

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，做到树立企业形象，主动接受社会监督和有关部门的管理。如承包人未能达到上述 6.1.5 标准要求的，发包人有权委托其他单位代为实施，所发生的费用在承包人工程款中双倍予以扣除，同时有权部分或全部扣除承包人安全文明施工履约保证金。

6.1.6 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定：已包含在合同价中，含在进度款中支付，其余按通用条款。

#### 6.1.9 安全生产责任

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，同时承包人应当遵守有关环境保护法律、法规的规定，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和消防安全责任制，落实消防管理责任人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，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、专业分包人员）的施工安全、现场秩序、工程保护、环境保护等负总包管理责任，禁止外单位施工车辆、人员出入工地，承包人还须承担工地围墙、照明、防护、标志、警告信号和门卫等具体安排工作，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。

承包人必须对分包单位的施工现场安全进行检查、监督和管理，同时对分包单位的安全生产承担连带责任。

---

凡在施工期间，由于承包人原因造成的事故，除根据事故的严重程度或等级最高扣减安全履约保证金外，另责任事故所引起的费用和损失由承包人按相应的《安全施工协议》进行处理，还需承担全部责任及由此引起的一切费用；由于分包人原因发生的安全事故主，总包人承担连带责任，发包人不承担任何责任；一旦出现安全事故通报，则安全文明履约保证金不予退还，且还需承担全部责任及由此引起的一切费用，发包人不承担任何责任。

## **7. 工期和进度**

### **7.1 施工组织设计**

#### **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的期限的约定：承包人在图纸会审或设计交底后7天内必须提交详细的施工组织设计，报发包人及总监审批，施工组织设计经发包人及监理认可后方可施工；施工组织设计将作为工程款支付的参考依据之一，月工程进度应在每月25号前报送监理和发包人，每周四向监理和发包人提供下一周进度计划。

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：收到施工组织设计（施工方案）后7日内予以确认或提出修改意见，逾期视为已确认。

### **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：收到后 7 日内予以确认或提出修改意见，逾期视为已确认。

### **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：合同签订后 3 天内。

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

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

#### **7.3.2 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：以书面形式交给承包人，并于开工前进行现场交验。

## 7.5 工期延误

### 7.5.1 因发包人原因导致工期延误

因发包人原因导致工期延误的情形：

- A. 因发包人未在开工前提供施工场地；
- B. 因发包人原因造成工程延期开工、停建、缓建、暂停施工（不含勒令停工）；
- C. 因发包人原因提出的单次设计变更导致工程量增加超过合同总价的 8%以上的；
- D. 由市级以上有关部门正式发布和认定的自然灾害。
- E. 设计变更导致工程量增加虽未达到相应造价比例，但影响到关键线路上的工序。

非上述情形，承包人不得申请工期顺延；上述情形发生后 3 天内，承包人需就延误的内容对工程进度造成的影响，向发包人提交书面报告，办理延期手续（须得到发包人代表签字的书面认可），经发包人批准后方可顺延工期，否则工期不予顺延；为体现承包人的合作诚意，承包人同意因发包人原因导致的工期顺延且自愿放弃费用索赔的权利。

### 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：因承包人原因，若某个节点工程未按计划完成，工期延期在 7 天以内的，每延期一天按工程总价的 0.5%作为违约金支付给发包人（不足 2000 元的，违约金按 2000 元/天计取）；节点工期延期在 8-15 天以内的，每天按该工程总价的 1%向发包人支付违约金（不足 3000 元的，违约金按 3000 元/天计取）；关键节点（房源达到预售形象进度、取得竣工验收备案证明书）、总工期延期超过 15 天的，工期保证金不予退还且发包人有权解除合同，承包人除支付本条前述违约金和工期保证金外，同时需赔偿发包人相应损失，其中预售进度节点按当期开盘总货值\*延误天数\*银行当期基准利率\*1.4\*2 计取损失费用，竣工验收备案节点按合同中每天延误交房违约金总额\*延误天数\*2 计取损失费用。

因承包人原因造成普通工期节点延误，但经采取相应赶工措施后满足合同约定的关键节点和总工期要求的，发包人将退还承包人支付的普通节点违约金；因承包人原因造成关键节点或总工期延误的，承包人支付的违约金一律不予退还。

## 7.6 不利物质条件

不利物质条件的其他情形和有关约定：按通用条款。

## 7.7 异常恶劣的气候条件

双方在确定竣工日期、施工工期及各控制点工期时，已充分考虑可能出现的各种形式的雨雪、冰雹、台风、高温天气、低温天气、停水、停电、法定节假日、外部环境和人员影响、市政影响等不利因素及发包人分包工程的影响，因此施工过程中除本合同 7.5.1 规定的情况外，不管发生任何情况，均不顺延工期。

## 7.9 提前竣工的奖励

7.9.2 提前竣工的奖励： / 。

## 8. 材料与设备

（一）凡是工程量清单中暂定材料单价的材料设备，承包人应提前向发包人提出材料进场计划，发包人根据具体情况确定认质认价、公开招标等采购方式，承包人须无条件予以配合；如采用认质认价方式的，承包人在采购前须将材料设备的品种、规格、质量、价格、样品报发包人，经发包人书面确认后方可采购；

（二）凡是工程量清单及招标文件中提供参考品牌的材料设备，承包人必须按照招标文件规定之一品牌进行采购，但采购前应将拟用品牌型号、参数的书面材料报告及样品报送发包人，经发包人考察并审核通过后方可使用；

（三）承包人自行采购材料，应考虑使用市场占有率高且符合国家标准的合格产品，采购前应将拟用品牌型号的书面材料报告及样品报送发包人，经发包人考察并审核通过后方可使用；

（四）主要材料设备进场时要有质保书和出厂合格证（部分材料提供认证证书、型检报告），并按规范和主管部门要求进行复检复试；主要材料设备进场后须通知发包人及监理工程师验收并经书面确认后方可使用；

（五）承包人进行材料采购申请后，发包人根据承包人申报的实物样品、资料等对产品进行综合考察，如承包人提供的申报材料经发包人审核不合格的，发包人有权对其它品牌进行考察，其它品牌一经审核通过，承包人必须无条件进行采购；

（六）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或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；

（七）承包人在签订材料设备采购合同前，有关售后、维保等条款需经发包人书面审核确认，发包人有权根据实际情况对相应维保条款进行修改调整且承包人不得以任何理由拒绝，免费维保期一般不少于两年，由此产生的费用由承包人承担并包含在合同价款内，结算时不作调整；

若承包人不按上述条款执行，则由此所引起的一切责任与后果均由承包人承担，所发生的材料费用差价由发包人在工程款内直接予以扣除，且发包人有权扣除所有质量履约保证金。

各承包人将下列材料（设备）按下列规定的品牌之一进行报价；并且，中标后按下列规定的品牌之一进行采购：

### 材料（设备）推荐表：

#### 一、土建、安装材料推荐表：

序号	材料名称	品牌	品牌或生产厂家及其他要求	备注
----	------	----	--------------	----

1	抹灰石膏	圣戈班	圣戈班高科技材料（上海）有限公司	A/B/C 档
		科顺	科顺防水科技股份有限公司	
		东方雨虹	北京东方雨虹防水技术股份有限公司	
		泰山	泰山石膏有限公司	
		三棵树	三棵树涂料股份有限公司	
		吉邦	江苏吉邦材料科技有限公司	
2	ALC 预制板墙	东方雨虹	北京东方雨虹防水技术股份有限公司	A/B/C 档
		连银山	山东连银山环保建材有限公司	
		鑫民	南通鑫民新材料科技有限公司	
3	外墙铝板、穿孔板	新空间	江苏新空间装饰集团有限公司	A 档
		领航	山东领航新材料科技有限公司	
		西蒙	上海西蒙铝业有限公司	
4	管材	日丰	日丰企业集团有限公司	A 档
		公元	公元管道有限公司	
		联塑	广东联塑科技实业有限公司	
		中财	浙江中财管道科技股份有限公司	
		伟星	浙江伟星新型建材股份有限公司	
5	阀门	迈克	济南迈克阀门科技有限公司	A/B/C 档
		迪艾	浙江迪艾智控科技股份有限公司	
		沪工	上海沪工阀门厂（集团）有限公司	
6	水泵	熊猫	上海熊猫机械（集团）有限公司	A 档
		连城	上海连成（集团）有限公司	
		白云	广州市白云泵业集团有限公司	
		凯泉	上海凯泉泵业（集团）有限公司	
7	电线电缆	远东	远东电缆有限公司	A/B/C 档
		中天科技	中天科技海缆股份有限公司	
		万马	浙江万马电缆	
8	公区配电柜（箱） 元器件	罗格朗	罗格朗低压电器（无锡）有限公司	A 档、B 档
		常熟开关	南通昊强机电设备有限公司（常熟开关）	
		上海良信	上海良信电器股份有限公司	
		杭州之江	杭州之江开关股份有限公司	
9	消防及火灾报警	三江	深圳市高新投三江电子股份有限公司	A 档
		鼎信	青岛鼎信通讯消防安全有限公司	
		赋安	深圳市赋安安全系统有限公司	
10	不锈钢管件	班尼戈	浙江班尼戈智慧管网股份有限公司	A 档
		福兰特	浙江福兰特有限公司	
		纯雨	浙江纯雨实业有限公司	
		玫德雅昌	玫德雅昌集团有限公司	
		银羊	江苏银羊不锈钢管业有限公司	
		正康	浙江正康实业股份有限公司	
		健恒	浙江健恒实业有限公司	
		瑞桥	江苏瑞桥实业发展有限公司	
11	铝合金型材	华建	山东华建铝业集团有限公司	A/B/C 档
		兴发	广东兴发铝业有限公司	
		海螺	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	
		奋安	奋安铝业股份有限公司	
12	铝合金五	兴三星	广东坚朗五金制品股份有限公司	B 档

	金	合和	广东合和建筑五金制品有限公司	
		坚朗	兴三星科技股份有限公司	
13	门窗密封材料	安泰	广州集泰化工股份有限公司	A 档
		杭州之江	杭州之江有机硅化工有限公司	
		思蓝德	郑州中原思蓝德高科股份有限公司	
14	玻璃	台玻	台玻太仓工程玻璃有限公司	A/B/C 档
		旗滨	长兴旗滨节能玻璃有限公司	
		信义	信义节能玻璃(芜湖)有限公司	

承包人必须按合同推荐的材料品牌或者不低于推荐品牌档次及标准的其他品牌进行投标报价，承包人必须按照招标人推荐材料、设备品牌进行采购。承包人在采购前须经发包人对材料的品种、规格、质量、品牌、产地的书面确认后方可采购；材料进场时要有质保书或出厂合格证，并已进行有关必要的检验或试验；材料进场后须通知发包人及监理工程师验收并经书面确认后方可使用。否则，所引起的一切后果与责任均由承包人负责。

承包人选用发包人推荐品牌以外的其他品牌，则承包人必须提供该品牌不低于发包人推荐品牌档次及标准证明材料（证明材料须为地级市及以上质检部门出具的该品牌不低于发包人推荐品牌档次及标准的证明原件）。承包人必须按招标文件及投标文件规定的材料生产厂家、产地、品牌之一报发包人项目部确认后采购，如不响应，发包人保留材料、设备在推荐品牌中选用任一品牌的权力，但价格不作调整。若承包人表示发包人选用的材料、设备品牌无法采购，发包人可重新采购或组织专家论证调整参数或品牌。

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

#### 8.1 发包人供应材料设备：

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

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

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

#### 8.1.4 发包人供应材料设备的结算方法：

甲供材料按发包人给定的暂定价进入报价，且不得下浮或改动。

工程结算时，甲供材料的扣款额按工程竣工结算工程量与实际采购价的乘积扣除（甲供材料损耗率按定额损耗率计取）。

承包人领用发包人供应材料的数量超过定额结算总量的 5%以内（含 5%）的部分按发包人的采购平均价格从承包人的工程款中扣除；承包人领用发包人供应材料的数量超过定额结算总量的 5% 以外的部分按发包人采购均价的 1.3 倍从承包人的工程款中扣除，最终在结算时扣除；对领用发包人供应材料的数量小于定额结算总量的，按定额总量扣除，此少领部分归发包人所有。

甲供材的采保费按甲供材除税总价（实际领用量高于定额含量的按定额含量\*甲供材单价计算，实际领用量小于定额含量的按实际领用量\*甲供材单价计算）的 1%计取，参与工程税金计取（措施费、规费等不计）。由发包人在财务结算时支付给总包单位。

门窗、防火门、进户门（含电子锁）、太阳能计取配合费，不计取采保费；其余甲供材计取 1%采保费。结算时甲供材费用直接从分部分项中扣除，不计取措施费和规费。

#### 8.1.5 发包人供应材料表

序号	甲供材料
1	保温材料
2	内墙乳胶漆、成品腻子
3	外墙真石漆、成品腻子
4	防水材料
5	防火门
6	门窗
7	进户门（含电子锁）
8	太阳能
9	同层排水
10	开关插座
11	户内配电箱及元器件

发包人有权视情况更改本工程所有材料的供应方式，承包人不得有异议，并不得为此向发包人提出任何索赔，且合同范围内调整为甲供材的材料价扣除方式：按招标控制价材料单价×（1-承包人报价浮动率）和投标材料单价相比较，取价格高的在合同价款中予以扣除，按实结算。

#### 8.2 样品

##### 8.2.1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) 本工程的材料应至少选用符合国家标准（含所有发包人未推荐品牌型号的材料）的合格产品。在实际施工中，所有材料、设备进场均需发包人或建实施单位审核确认，发包人可以无条件要求施工单位更换不符合要求的产品，购进的材料设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，如因使用不符合国家标准及各项指标的材料，由此引起的相关费用由承包人承担，结算时一律不作调整。

(2) 本工程的材料均由承包人在确保质量的前提下自行采购，材料价格按照市场占有率且符合国家标准的合格产品价格报价。发包人对材料的外观、质量等具有认定权（如发包人对承包人采购的材料认定为不合格的，承包人必须重新采购，直到合格为止，由此引起的相关费用由承包人承担），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。

(3) 招标时已推荐材料品牌、规格、型号及质量要求的，施工过程中必须严格按照要求使用材料，中标后不得以任何借口要求发包人更换材料或加价。承包人应对所有乙供进场材料按有关规定进行严格把关。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。如因材料出现的质量和安全事故由承包人负全责，并赔偿相应损失。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。

(4) 工程用的电表计量箱、分户配电箱必须符合供电部门的行业标准及质量要求，确保工程顺利送电；电视箱、电话箱必须符合有线电视网络传输中心和电信局的行业标准和质量要求，确保本工程的有线电视、网络、电话顺利安装。

(5) 发包人和工程监理有权对承包人和分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。

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

(7) 承包人在施工现场应单独设立材料、设备封样室，在材料设备进场报验前提供产品封样，对封样产品应进行挂牌存档，挂牌内容需包含产地、品牌、规格参数、产品简介、使用部位、检验标准等信息；对特殊材料设备（如灯具、风机等设备），承包人应按照发包人要求做好封样产品的试运转工作，同时按检验标准测定相应参数数据留档。上述费用已包含在合同价款内，结算时不作调整。

发包人有权保留所有材料的采购权，若承包人不按上述有关条款采购材料，发包人可自行组织采购，所发生的费用从承包人工程款中双倍予以扣除，且由此引起的一切责任与后果均由承包人承担。



### 8.3 施工设备和临时设施

#### 8.3.1 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：〔根据发包人书面指令执行，需提供发包人和监理方必要的办公用房、家具、空调及相关配套，费用包含在合同价中。〕

## 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：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

施工现场需要配备的试验设备：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

施工现场需要具备的其他试验条件：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 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：按通用条款约定。

监理单位、承包人、设计单位根据工程需要提出工程变更，需由发包人组织审核其必要性、可行性、经济性等。设计单位出具变更通知单或变更图纸应经发包人审核同意签字盖章后方可实施，变更手续不完善的，结算时费用不予认可且由此引起的所有责任均由承包人承担。

承包人不得随意更改设计，因承包人自身原因导致的工程变更，承包人无权要求追加合同价款。如承包人擅自变更，发包人除勒令承包人限期整改完毕并承担所有费用外，有权视情节严重程度，向承包人收取 1~10 万元的违约金。

### 10.2 变更程序

按照江苏盛和房地产股份有限公司变更、签证管理制度执行。

设计变更、签证资料必须及时经发包人或代建实施单位、监理单位书面确认，隐蔽性工程的变更签证要在 3 日内办理完。承包人在工程变更确定后 7 天内，提出变更工程价款的报告，经监理工程师签证，发包人批准后方可进行变更估价。

合同履行中，双方填制的变更、签证通知单以及办理相关手续，都应严格按照发包人或代建实施单位的内部工作管理制度执行，按顺序进行统一分类编号，并附有相应的真实图片及发生的费用，否则发包人或代建实施单位可以不予审核费用。

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

---

承包人承包范围内发生的设计变更均必须由承包人承担变更内容的施工，承包人不得以任何理由拒绝，否则由此造成的一切费用及工期延误的，由承包人承担全部责任，并向发包人支付10万元的违约赔偿金。

#### 10.3 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：/。

#### 10.4 暂估价

##### 10.4.1 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2种方式确定。

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

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

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

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

第2种方式：对于依法必须招标的暂估价项目，由发包人或发包人及承包人共同作为招标主体，发包人全过程监督，通过公开招标方式确定暂估价供应商或分包人，承包人应按照施工进度计划，在招标工作启动60天前通知发包人，并提交暂估价招标申请和工作计划。

必须依法招标的暂估价项目，招标代理和造价咨询单位由发包人根据公司管理规定直接选定后通知承包人，承包人必须无条件接受并与咨询单位签订委托合同，费用以发包人书面指令为准且在结算时按实予以计取；招标代理单位和造价咨询单位负责编制招标文件、工程量清单和控制价，并在合法合规的前提下独立工作，承包人不得进行干扰、阻挠。

承包人需根据招标计划向招标人递交招标方案，招标方案应明确招标方式、资审条件、评标办法、付款方式、结算办法等主要条款，发包人收到后10天内将以书面形式向承包人发出审核调整意见，承包人必须无条件接受且履行后续招标程序，不得以任何理由推诿、延误招标进度，否

则由此引起的工期、费用等损失均由承包人自行承担，发包人将拒绝由此引起的任何工期和费用签证，给发包人造成损失的承包人应按实予以赔偿。

承包人必须保证整个招标过程的合法性和合规性，不得私自增设损害发包人和分包人利益的潜在条款，一经发现发包人有权取消相关条款并情节轻重处以承包人 20000-100000 元每次的违约金处罚。

招标结束后，由承包人与中标人签订分包合同，承包人履行总包管理和服务责任。

#### 10.4.2 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 3 种方式确定。

第 1 种方式：对于不属于依法必须招标的暂估价项目，按本项约定确认和批准：

(1) 承包人应根据施工进度计划，在签订暂估价项目的采购合同、分包合同前 28 天向监理人提出书面申请。监理人应当在收到申请后 3 天内报送发包人，发包人应当在收到申请后 14 天内给予批准或提出修改意见，发包人逾期未予批准或提出修改意见的，视为该书面申请已获得同意；

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

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

第 2 种方式：承包人按照第 10.7.1 项〔依法必须招标的暂估价项目〕约定的第 1 种方式确定暂估价项目。

第 3 种方式：承包人直接实施的暂估价项目

承包人直接实施的暂估价项目的约定：经发包人和监理方认质认价后，方可用于该工程的施工。

工程招标时暂估价材料竣工结算办法：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%，则按定额含量或投标数量取高者扣除；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，高于暂估价的按投标报价调整。

#### 10.5 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定：暂列金额使用权归发包人，支付工程款时从合同价中扣除，结算时按审计结算的余额按实从合同价款中扣除。

## 11. 价格调整

### 11.1 市场价格波动引起的调整

1) 市场价格波动引起的材料价格调整的约定，按通建价〔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》执行；主要建筑材料单价价差的取定：以工程所在地造价主管部门发布的材料除税指导价格为基准（缺除税指导价的材料以双方确认的除税市场信息价或市场询价为准），差价为施工期间同类材料加权平均除税指导价格与合同工程基准日（材料价格参照《南通建设工程造价信息》（2025年第9期））的材料除税指导价格的差额。

施工期间主要建筑材料加权平均指导价=Σ（每月实际使用量×当月材料除税指导价）/该材料总用量。

2) 本工程主要建筑材料特指商品砼（含 PC 构件）、钢材（含钢筋及钢型材；含 PC 构件内的钢材），其他为非主要建筑材料，非主要建筑材料价格不予调整。备注：PC 构件，单独按照指导价中的砼及钢筋的价格进行调差。

3) 若因施工单位原因导致施工工期延误，则主要材料涨价不予调整，如有品牌要求的材料，施工单位必须按指定的品牌及要求采购，且得到发包方及监理方认可方可使用。

## 11.2 人工单价波动

人工费调整按照《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》通建价（2015）10 号文执行。（调整人工含量基数不得超过控制价定额含量）

以上调价在竣工结算时由承包人申报，审计单位审定调整。

## 12. 合同价格、计量与支付

### 12.1 合同价格形式:固定综合单价。

综合单价包含的风险范围：（1）完成分部分项工程子目所需的所有材料费、机械费、人工费、管理费和利润，以及合同条款中已明确包含在合同价款内的各项辅助用工、辅助材料、辅助措施等所有风险因素；（2）为确保项目达到合同约定的质量、安全和进度标准，在工程开工直至交付使用期间所采取各项夜间施工、特殊条件下赶工、降排水、成品保护、机械设备进退场和使用、各项安全文明防护等所有工程量清单中未列或已列未标价的风险措施费用；（3）清单项目特征描述不全或不清，但施工图中已明确相应工作内容，清单项目特征与施工图互为补充，项目特征描述都将被认为已包括按施工图纸要求完成本子目所有的工程内容，承包人需结合图纸、规范、施工工艺等综合进行考虑，相应费用均视为已计入相应子目，结算时不再因为清单特征描述漏项、错误等问题进行费用调整；（4）实际施工期间非主要建筑材料、主要建筑材料约定调整幅度范围内的价格涨跌、工程实施范围内外可能出现的阻挠施工等风险因素；（5）工程竣工移交给发包人前发生的各种自然灾害、停水、停电及其它风险对施工现场材料设备、人员、已完工程成品造成的损失；（6）因承包人原因造成的各种返工修复、提升整改、检测鉴定、工期延长、缺陷责任期延长等风险因素；（7）承包人作为总承包管理责任人对分包人工期、安全、质量等承担的相应

连带责任；（8）由发包人和承包人协商约定其它风险因素。

风险费用的计算方法：视为承包人已预见此风险并已足额把此费用计入含有价格的项目中，竣工结算时不作任何调整。

除下述风险范围内容可调整外，其余不可调整。

（1）工程量偏差；

（2）项目特征描述错误且招标资料中对相应工作内容均无体现；

（3）工程量清单缺、漏项；

（4）工程变更；

（5）现场签证；

（6）暂列金额及暂估价；

（7）在施工及结算期间，发包人发现工程量清单费用存在不平衡报价导致变更、签证后的费用不利于发包人的情形；

（8）发承包人双方约定的其他调整事项。

风险范围以外合同价款调整范围及方法：

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

（2）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。

（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，措施项目费应按下列原则调整：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，按投标时口径折算成费率调整；原措施费中没有的措施项目，由承包人提出适当的措施费变更要求，经发包人确认后调整。

（4）市场价格波动引起的材料价格调整的约定，按 11.1 相关条款执行。最终按除税价进行调整。

（5）人工费调整按 11.2 相关约定执行。

（6）暂列金额及专业暂估价详见合同相关条款。

## 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）及9本工程量计算规范、2014年版《江苏省建筑与装饰工程计价表》、《江苏省安装工程计价表》以及相应补充规定和现行省、市有关规定等等。

### 12.3.2 计量周期

关于计量周期的约定：\_\_\_\_/\_\_\_\_。

### 12.3.3 单价合同的计量

关于单价合同计量的约定：\_\_\_\_/\_\_\_\_。

### 12.3.4 总价合同的计量

关于总价合同计量的约定：\_\_\_\_/\_\_\_\_。

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

### 12.3.6 其他价格形式合同的计量

其他价格形式的计量方式和程序：\_\_\_\_/\_\_\_\_。

## 12.4 工程进度款支付

### 12.4.1 关于付款周期的约定：

可按发包人确认的施工批次分批次支付。

（1）示范区范围主楼和地下室顶板完成后，支付付款基数的 7%；

（2）示范区、样板房等实体精装修区域、室外景观展示区域总包施工内容全部完成，在监理单位见证下与精装修单位、景观单位完成移交并签订移交单，支付至付款基数的 15%；

（3）相应批次所有地下室顶板完成后，支付至付款基数的 25%；

- 
- (4) 相应批次主体结构封顶后，支付至付款基数的 45%；
- (5) 相应批次各建筑单体外墙脚手架全部拆除完毕后，支付至付款基数的 55%；
- (6) 相应批次工程全部施工完成，通过五方验收，且提交符合要求的完整资料后付至付款基数的 80%，开票至付款基数的 95%；
- (7) 农民工工资预支付约定：

根据《中华人民共和国国务院第 724 号令》和省住建厅《苏建建管（2020）77 号》文件有关保障农民工工资支付的相关规定，本项目在工程决算前尚未达到付款节点要求，承包人可按照实际情况向发包人提出农民工工资支付申请，发包人经集体讨论决策后审核确定是否予以支付和最终支付金额；农民工工资支付根据当月实名制考勤记录或当月完成合格产值的 20%，金额不得超过已完工程总造价的 20%，在竣工前累计支付总额（含进度款）不得超过付款基数的 80%，复审前不得超过超过付款基数的 85%；承包人申请的春节农民工工资支付必须完全用于本项目农民工工资支付，在提出请款手续时必须提供用工明细或出勤记录等相关证明材料，否则发包人有权拒绝支付；承包人在拨付农民工工资款项时，必须确保所有费用根据申请材料明确的支付款项目录拨付到位，不得挪作他用，否则发包人有权视为承包人违约，并按照已拨付农民工工资金额的 5%每次作为违约金在工程进度款中按实予以扣除。

农民工工资含在进度款的付款比例中，当期进度款支付金额需扣除期间累计支付的农民工工资金额。

(8) 工程经发包人聘请的有资质单位进行造价初审，初审完毕后付至初审价款的 85%，复审审定结束后付至终审审定价的 97%，留 3%作为工程质量保修金，竣工验收三年后无质量问题返还 60%，满五年后无质量问题返还 40%。

说明：1. 付款基价 = 相应批次合同价 - 甲供材料费（如有时） - [发包人另行分包合同价（如有时） + 暂列金额（预留金） + 暂估价] 及其相应费率之和。

2. 承包人需在发包人确定物业公司后 7 天内与发包人及物业公司签订《工程质保期间管理协议》，详见附件四。

(8) 如若施工单位在进度中有融资需求，可通过沿海集团下属保理公司进行融资，我司配合进行确认，费用由施工单位自行承担，保理公司和施工单位签订有追索权保理合同；

(9) 如若我司原因，相关施工款项需由沿海集团下属保理公司进行支付的，施工单位需无条件配合办理无追索权保理业务并收款；承包人因不配合保理支付工作而导致未能及时收到工程款的任何不利后果与责任由承包人自行承担，承包人不得因此而影响工程施工进度。承包人因未履行我司保理支付方式的配合义务，影响工程施工进度的，视为承包人严重违约，违约方应向发包人承担继续履行配合义务、采取补救措施、赔偿发包人因此遭受的全部直接或间接经济损失的违约责任。

开票要求：①每次支付前，必须出具符合国家税务部门要求的税率的增值税专用发票；②工程全部施工完成，通过五方验收，且提交符合要求的完整资料，开具 95%全额增值税专用发票后，

付款至付款基价的 80%，复审结束后开据 100%全额增值税专用发票后，付款至终审价款的 97%；  
③质量保修金待保修期满无质量问题后返还；④发包人有权在每次支付的进度款中直接扣除承包人应支付的违约金及其延期缴纳所产生的费用；⑤工程竣工结算由复审单位所出具的最终审计结果为准；⑥承包人在申请竣工备案节点进度款支付前，应配合发包人办理完成农民工工资保证金退款手续，否则发包人有权拒绝支付工程进度款；⑦所有工程款的支付必须由承包人递交付款申请，经总监工程师和发包人现场代表审核后予以支付。

#### 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：发包人代垫代扣的所有费用从工程款中直接扣除，每次支付工程款前，承包人必须开具符合税务部门规定的正式增值税专用发票，承包人未提供符合要求的发票的，发包人有权拒绝付款。发包人正常付款条件下，承包人不得拖欠农民工工资。

#### 12.4.3 进度付款申请单的提交

- (1) 单价合同进度付款申请单提交的约定：\_\_\_\_/\_\_\_\_。
- (2) 总价合同进度付款申请单提交的约定：\_\_\_\_/\_\_\_\_。
- (3) 其他价格形式合同进度付款申请单提交的约定：\_\_\_\_/\_\_\_\_。

#### 12.4.4 进度款审核和支付

- (1) 监理人审查并报送发包人的期限：收到 3 个工作日内。

发包人完成审批并签发进度款支付证书的期限：收到 7 个工作日内。

- (2) 发包人支付进度款的期限：30 日历天内。

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：按通用条款执行。

发包人不按照本项约定组织竣工验收、颁发工程接收证书的违约金的计算方法：/。

##### 13.2.5 移交、接收全部与部分工程

承包人向发包人移交工程的期限：工程竣工验收合格后一个月内。



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：因承包人原因延误工期则工期保证金不予退还。其他按通用条款中约定的内容执行。

### 13.3 工程试车

#### 13.3.1 试车程序

工程试车内容：\_\_\_/\_\_\_。

(1) 单机无负荷试车费用由\_\_\_/\_\_\_承担；

(2) 无负荷联动试车费用由\_\_\_/\_\_\_承担。

#### 13.3.3 投料试车

关于投料试车相关事项的约定：\_\_\_/\_\_\_。

### 13.6 竣工退场

#### 13.6.1 竣工退场

承包人完成竣工退场的期限：承包人须在工程竣工验收后 7 天内拆除现场所有临时设施，包括将所有生活垃圾、建筑垃圾及剩余材料等全部清运出现场，清理标准应得到发包人认可，如承包人拒绝完成或不能按发包人要求按期完成，发包人有权安排第三方完成，所发生的费用由发包人按实际发生金额的 2 倍在工程结算价款中扣除；环卫等部门预收保证金由承包人负责清退。

竣工日期以验收合格当日的竣工验收报告日期为准，工程竣工验收后（发包人批准的除外），承包人的管理、施工人员，材料、设备必须在十天内全部退出现场；人员全部撤离现场后仍然有配合监理和审计工作的义务，并能及时处理现场事务。

## 14. 竣工结算

### 14.1 竣工付款申请

承包人在工程竣工后按本合同 3.1 条的有关内容递交竣工资料。竣工资料必须满足工程备案要求，送档案馆存档，否则按每迟一日向发包人支付 5000 元/天的违约金，同时发包人可拒绝接受审计资料或延期审计，由此带来的一切后果由承包人承担；工程竣工验收合格后 28 天内，承包人应向发包人递交完整的符合审计要求的结算资料，若承包人原因不能提交结算资料的，发包人有权拒绝或延期审计并拒付工程款。

### 14.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：\_\_\_。

发包人完成竣工付款的期限：\_\_\_。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序：由双方协商。

### 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：按发包人最终要求。

承包人提交最终结算申请单的期限：按通用条款。

#### 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：收到承包人提交的最终结清申请单后 30 天内。

(2) 发包人完成支付的期限：/。

### 15. 缺陷责任期与保修

#### 15.2 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限：详见质量保修书。

#### 15.3 质量保修金

关于是否扣留质量保修金的约定：扣留。

##### 15.3.1 承包人提供质量保修金的方式

质量保修金采用以下第(2)种方式：

(1) 质量保修金保函，保证金额为：；

(2) 结算价3%的工程款；

(3) 其他方式：。

##### 15.3.2 质量保修金的扣留

质量保修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，质量保修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修金；

(3) 其他扣留方式：      /      。

#### 15.4 保修

##### 15.4.1 保修责任

工程保修期为：见工程质量保修书。

##### 15.4.3 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间：收到通知后 24 小时内到场踏勘，72 小时内提出修复方案并明确修复期限，经发包人书面同意后按修复方案实施保修责任。如承包人未在规定时间内作出响应或未按修复方案实施相应工作，发包人可直接委托第三方进行维修，发包人有关按实际产生维修费用的两倍在质量保修金中直接扣除。

## 16. 违约

### 16.1 发包人违约

#### 16.1.1 发包人违约的情形

发包人违约责任的承担方式和计算方法：

- (1) 因发包人原因未能在计划开工日期前 7 天内下达开工通知的违约责任：双方另行协商。
- (2) 因发包人原因未能按合同约定支付合同价款的违约责任：双方另行协商。
- (3) 发包人违反第 10.1 款（变更的范围）第（2）项约定，自行实施被取消的工作或转由他人实施的违约责任：双方另行协商。
- (4) 发包人提供的材料、工程设备的规格、数量或质量不符合合同约定，或因发包人原因导致交货日期延误或交货地点变更等情况的违约责任：双方另行协商。
- (5) 因发包人违反合同约定造成暂停施工的违约责任：双方另行协商。
- (6) 发包人无正当理由没有在约定期限内发出复工指示，导致承包人无法复工的违约责任：双方另行协商。
- (7) 其他：        /        。

#### 16.1.3 因发包人违约解除合同

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

### 16.2 承包人违约

#### 16.2.1 承包人违约的情形

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，承包人无权要求追加合同价款；且如承包人擅自变更的，发包人有权视情节严重程度，向承包人收取 1~10 万元的违约金。

2、施工单位出现一般安全、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，承包人必须按发包人要求限期予以整改到位，承包人除承担由此产生的所有费用和损失外，还需根据发包人书面指令支付违约金；情节恶劣的，发包人有权要求承包人限期退场，且所有履约保证金不予退还。

3、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，所造成的责任与损失均由承包人负责。

4、若承包人在施工过程中出现严重质量问题，则根据质量问题的严重程度发包人按每起 1~5 万元向承包人收取违约金；若存在严重质量缺陷，发包人有权终止合同，勒令承包人限期退场，除全额履约保证金不予退还外，给发包人造成损失的，由发包人在承包人工程款中按实予以扣除。

5、承包人必须确保在施工期间 24 小时派驻指定专职管理人员进行现场指导管理，否则发包人

有权对承包人收取10000元每次的违约金。

6、承包人在工程施工期间必须抓好安全生产工作，如在施工期间因承包人原因发生安全事故且被主管部门通报或记不良行为记录的，则全部安全履约保证金不予退还，由此所造成的损失由承包人承担。

7、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到发包人指定的检测单位对材料、设备进行必要的检测、复试，如发现质量问题，应及时退货；如承包人不按规定送检或明知有问题不予处理或已使用不合格材料设备，由此引起返工造成的材料、人工、机械、工期顺延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，均按本合同有关质量条款收取违约金，所造成的损失均由承包人承担。

8、承包人在施工过程中，如有以下情形，发包人可向承包人收取1万元的违约金：A施工期间工程资料不能及时到位的；B隐蔽部位不经验收通过就进行下道工序的；C不论以何种形式被检查发现偷工减料、以次充好；D不按施工图及设计规范的要求，擅自施工的；E经报验施工质量不达标的，发现一次收取违约金一次。

9、其他违约条款及处罚按发包人发出的管理制度和书面通知执行，承包人不得以任何理由拒绝。

10、因承包人违约出现合同条款明确需承包人支付违约金或履约保证金不予退还情形的，发包人有权根据实际金额在承包人工程款中按实予以扣除。

#### 16.2.2 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法：由承包人承担全部费用并承担相关法律责任。

#### 16.2.3 因承包人违约解除合同

关于承包人违约解除合同的特别约定：按通用条款执行。

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

### 17. 不可抗力

#### 17.1 不可抗力的确认

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

#### 17.4 因不可抗力解除合同

合同解除后，发包人应在商定或确定发包人应支付款项后60天内完成款项的支付。

### 18. 保险

#### 18.1 工程保险

关于工程保险的特别约定：

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

### 18.3 其他保险

关于其他保险的约定：  /  。

承包人是否应为其施工设备等办理财产保险：是。

### 18.7 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定：按通用条款执行。

## 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：同意。

#### 20.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：按通用条款执行。

选定争议评审员的期限：按通用条款执行。

争议评审小组成员的报酬承担方式：按通用条款执行。

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：按通用条款执行。

### 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）向仲裁委员会申请仲裁；

（2）向工程所在地人民法院起诉。

## 21. 补充条款

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

（2）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（包括红线外临时道路清扫及管理），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。

（3）施工过程中的排污、环保、市容、城建城管、消防、治安、人口管理等办理相关手续以

---

及对临近居民和行人的施工期间的的影响等，由承包人负责协调处理，需发包人配合的，发包人提供必要的配合。现场生活污水和生活垃圾必须定期清运，场地雨水和施工下水必须排入指定的排水沟或排水井内，二级以上的沉淀，并保持道路畅通整洁，费用由承包人承担。如污染城市道路和下水管网，一切责任由承包人负责。

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

(5) 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，按规范标准完成对工程的稳定、完整、安全、可靠及有效运行所必需的全部工作并承担相应责任。

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

(7) 中标后承包人保证不实质或形式转包，如出现法律法规明确的违法转包、分包的情形，发包人有权终止合同且全部履约保证金不予退还。

(9) 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、摄政道路等公共设施受到破坏的，承包人须按主管部门规定承担修复、处罚及相关损失的所有费用。

(10) 若本工程因甲供或分包项目较多引起结算价小于合同价，承包人不得提出相关费用补偿。

(11) 承包人应在深基坑工程施工前，告知工程所在区建设行政主管部门、街办等有关部门和单位，将深基坑工程施工相关信息在现场公示，邀请相邻设施居委会、业主委员会、业主代表或者物业管理单位，通报深基坑工程情况、施工方案和施工可能对周边环境所产生的影响以及采取的减少施工对周边环境的影响的相关措施等，并组织居委会、业主委员会、业主代表或者物业管理单位共同对可能受到影响的相邻建筑物、构筑物及有关设施和可能发生争议的事项做好记录，拍摄影像资料。委托房屋鉴定单位对可能发生争议的事项做好鉴定纪录，保留证据；施工过程中措施要到位，合理进行支护、降水，如出现群众矛盾和质量事故，承包人自行处理并承担所有责任和损失；深基坑工程结束后，承包人负责组织对受施工影响的建筑物、构筑物、道路、地下管线等进行监测、修缮或加固工作，承包人应主动与受损物的权利人协商修缮加固或进行相应补偿；以上所有涉及的费用和损失，已包含在合同价款内，工程竣工结算时不作调整。

(12) 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），如被发包人或监理单位发现无故不在岗，则处罚 2000 元/次。

(13) 本工程以发包人指定的审价机构的审计结果作为工程款支付依据，如南通市政府财政

或审计部门在检查或审计过程中发现审价机构的审计结果有误，则以南通市政府财政或审计部门的审计结果作为最终结算价，发包人已支付的工程款超过结算价相应比例的部分，承包人无条件同意发包人在未付的工程款中直接扣除超支部分及按银行同期贷款利率计算的利息，未支付的工程款中不足以完整覆盖前述退款及利息的或发包人已经付清工程款的，承包人应在发包人发出退款通知的 15 日内向发包支付退款及利息。承包人应如实报送工程竣工结算，经审核后，核减率（核减率=核减额/送审数\*100%）超过送审数的 5%（>5%）时，核减率超过 5%以外的审计费用由承包人承担。（核减额=送审数-最终审定价）

（14）承包人对重大施工方案需向监理及发包人申报，包括：现场总平布置、单体施工进度及土方挖填施工顺序、门窗、外墙保温、外脚手搭设，方案需得到发包方书面认可后方可实施，否则造成的返工及损失由承包人承担。

（15）承包人在竣工验收合格后对该工程进行 6 个月的免费看管，不得计算任何费用。

（16）招标文件约定的内容均作为本合同的组成部分，承包人必须无条件实施到位。

（17）本工程（含所有专业分包工程）涉及到的一切专家评审顾问费、会务费（发包人或承包人组织）一律由承包人承担（自本项目立项始至竣工止），此费用包含在已包含在合同价款内，竣工结算时发包人不再另行支付此项费用。（南通本地专家评审费用不超过 2000 元/每人·每天，外地专家评审费用不超过 5000 元/每人·每天。）

（18）施工用水电费按定额分析用量扣除，装表计量作为参考（发包方对承包人进行总表控制）。承包人对各专业分包单位的用水用电进行管理，若管理不到位，表计量数量超出定额分析用量，按表计量量扣除，超出定额分析用量部分费用由承包人承担；若结算时发现承包人有明显的不平衡报价（如：子目中水电费投标含量低于定额含量的 80%），在结算时按有利发包人利益的调整，无须承包人确认直接予以扣除。

（19）降水方案由施工单位综合考虑并通过专家论证，停泵时间必须满足设计要求。费用在投标时充分考虑，结算时一律不予调整。

（20）现场塔吊、人货梯在收到发包人拆除书面通知后才予以拆除，否则造成的损失由承包人承担。费用已包含在合同价款内，结算时一律不予调整。

（21）承包人根据施工现场情况及现行规定，自行组织可行的施工方案并承担相应措施费用，一次性包定，结算时一律不做调整；发包人在施工现场提供的现有临时设施，承包人在中标后必须进行利用，发包人有权要求承包人对现场现有临时设施进行扩建和改造供发包人使用，以上费用已包含在合同价款内；项目现场已实施的场地清障、临时围墙围挡、土方平整等费用（最终以审计机构的审计报告为准），由发包人在结算时由从工程款中直接扣除或由承包人直接支付给实施单位。

(22) 总承包服务费（含管理、配合费用）取费标准详见下表，下表所列内容无需承包人报价，由发包人在财务结算时支付给总包单位。

但承包人必须考虑到与发包人另行分包的精装修、景观、室外配套（含雨、污水）、供电、弱电（包括智能化、有线电视、网络通信、充电桩）标识标牌、煤气、自来水、电梯、亮化、信报箱及其他专业分包工程施工的配合工作（含竣工验收所需提供的相关资料），下表未列项目的配合管理费由承包人自行考虑在投标报价内，结算时不作任何调整。

序号	项目名称	取费标准
1	门窗、百叶供货及安装	1.5%
2	精装修工程	扣除甲供材后的 1.5%
3	入户门供货及安装	1.5%（不含电子锁）
4	防火门供货及安装	1.5%
5	智能化工程	安装费的 1.5%
6	电梯工程	安装费的 1.5%
7	太阳能工程	安装费的 1.5%

(23) 承包人作为总包单位应对施工现场（含专业分包工程）的施工进度、质量、安全文明施工等承担总包管理责任, 负责现场的统一指挥、协调、管理，负责提供垂直运输、水平运输、脚手架、水电接口、资料整理、成品保护、垃圾外运等服务；

(24) 总包负责对分包工程的总包管理和配合服务，工作内容包括但不限于以下内容：

a 将分包工程的进度、资料纳入承包人管理（自来水、煤气、电力、通信、广电除外）。总包方将明确分项工程的完工时间并提交各专业分包单位进行工期安排（需经发包人、总包及分包共同认可），并按时为分包单位提供工作面。总包方应在分包单位提交工程资料后 10 天内审核、盖章完毕。并做好各分包单位技术上、交叉施工中的管理和配合协调工作；

b 按照图纸结构预留门、洞、孔等，预埋线管、线盒、套管及预埋件等。预留预埋位置准确，管线贯通，如因结构预埋预留误差和堵塞超出规范要求，总包方承担相应责任并无偿配合处理。

c 提供脚手架和垂直运输机械（承包人在施工脚手架搭拆前必须经发包人书面同意，否则因此引起的一切责任由承包人承担），提供控制轴线、标高基准点；

d 包括所有预留孔洞、补槽费、补洞费，封堵费（含防火封堵）、门窗安装后的塞缝，门框灌浆材料提供、边缝的二次修补（相关费用已含在总包措施费及配合费中）；

e 提供水电接口，承包人有权对分包单位的水电费使用情况、建筑垃圾堆放等进行督促、管理。所需费用已含在合同价款内；

f 包括分包单位无偿使用工地内其它的辅助设施（如：场内已有的临时道路和场地的使用、卫生间等）；

g 为电梯安装提供安装、调试临时电源并送至各电梯控制箱（含安装及调试临时用电的电缆）；

h 管道穿越楼板、外墙部位的封堵、防水，系统调试配合及成品的保护；

i 配合费包括各分包单位在预埋时模板上开洞对土建总包单位造成的模板损耗费用，对分包单位开而不用洞，承包人可以阻止，并对其进行处理；



---

j 双方特别约定的其他内容,并协助分包工程成品保护。

(25) 房屋建筑工程中危险性较大的分部分项工程安全管理按照《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》执行。

(26) 承包人进行专业分包的工程,分包单位的资质条件需满足专业工程资质标准且需经发包人书面审核认可,发包人保留所有分包工程另行发包的权利。

(27) 建筑材料及工程质量检测由发包人委托有资质单位进行检测,费用由发包人承担,检测不合格费用由承包人承担。

(28) 承包人须无条件服从发包人的各项工程管理制度和企业管理要求,开工前由发包人对承包人进行专题培训,同时积极配合接受发包人 ERP (明源移动质检系统) 管理系统中对工程监管的要求,如系统中出现超时未处理事项或未整改事项,处罚金 2000 元/次。

(29) 因现场地势低,若发生积水,总包单位需编制排水方案、编制防汛排供应急预案,经发包人认可后方可实施,相关费用包含在合同价内,工程结算时不再因此增加任何费用。

(30) 发包人、监理等施工现场临时办公用房的安拆、办公桌椅及使用费用,由承包人负责。

(31) 承包人在工程交付前需委托专业保洁单位对工程室内外进行精保洁,且必须经发包人验收合格,相关费用已包含在合同价款内;若承包人拒不按照发包人要求进行精保洁的,发包人可直接委托第三方实施精保洁,竣工结算时按照总包合同价的千分之二扣除,实际费用超出扣款的则按实予以扣除。

(32) 竣工至项目交付使用期间,仍由承包人负责项目现场的安全保卫工作,如发生安全责任事故、材料设备一是、成品损坏等情形引起的所有损失均由承包人承担,安全保卫费用已包含在合同价款内;承包人不能在此期间履行安保责任或安保标准不符合发包人要求的,发包人有权委托专业的保安公司执行,所发生的费用在承包人工程款内双倍予以扣除。

(33) 承包人已充分了解、踏勘项目施工现场情况,道路、储存空间、装卸限制及任何其它足以影响合同价的情况,任何忽视或误解工地情况而导致的索赔及工期延长申请将不被批准。

(34) 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,发包人不另行负责提供场地及临时设施。该部分费用结算时不作任何调整。

(35) 临时用工点工价格按照当期人工工资指导价执行。

(36) 承包人需为电梯安装提供施工、调试的临时电源并送至各电梯控制箱,无条件配合电梯验收,施工期间承包人需提供同正式电缆规格的临时电缆供电梯施工、调试使用,竣工时转换为正式电缆。

(37) 为项目建设需要,发包人要求承包人实施的招标工程量清单以外的工程,承包人不得拒绝,结算方式按照合同第 11、12 条款执行。如承包人拒绝的,发包人可直接委托第三方实施,

竣工决算时，按实际发生费用的两倍扣除。

(38) 民工工资：

a、承包人不得使用未成年人，按国家和部门规定发放劳动防护用品，因违反此类规定导致的罚款和赔偿由承包方负责。

b、承包人应按时支付民工工资，材料款，如因承包人（含劳务分包人）不按时支付民工工资产生任何纠纷、上访、事故、影响正常办公等，均由承包人承担全部责任和赔偿，发包人暂停拨付工程款、耽误的工期不顺延，剩余的工程款将优先支付承包人民工工资，并每次处承包人合同总价 1%的违约金给发包人。须重点检查劳务分包人员工资发放情况，并做好工资发放情况登记工作。

c、承包人应配合公安部门做好外来人口登记及检查，发现可疑情况应向有关部门报告。发包人不承担因此引起的法律责任和经济责任。

(39) 非道路移动机械必须满足环保要求，具体参照《柴油货车污染治理攻坚战行动计划》（环大气[2018]179 号）和《关于印发江苏省柴油货车污染治理攻坚战实施方案的通知》（苏污防攻坚指办〔2019〕40 号）的有关规定执行。

(40) 施工区域内的围挡需满足扬尘控制及周边环境的美化要求，施工方案需征得发包人同意后方可实施，并符合当地行政主管部门（包括但不限于“654”专项行动）的规定。

(41) 承包人须严格遵守协议书附件中的相关办法、制度及指引。如发生违反协议书附件中的相关办法、制度及指引的事项，除须及时整改到位外，另处罚金 5000 元/事项。

(42) 承包人需在发包人确定物业公司后 7 天内与发包人及物业公司签订《工程质保期间管理协议》，详见附件四。

(43) 图纸中注明的发包人自理、二次设计需由专业厂家制作生产，上述内容已列入工程量清单由承包人负责实施的项目，投标时应将该部分费用考虑在投标总价中（包含二次设计等相关费用）。

(44) 承包人须根据招标文件的工期要求，并经发包人同意后拆除现场所有临时设施（含发包人代建的临时设施、临时道路、临时围挡、临时用电设备及箱变基础等），包括所有的机械设备、硬化场地后的场地拆除以及完工后塔吊基础拆除等建筑垃圾及剩余材料全部清运出现场，相关费用由各承包人在报价时自行考虑到投标报价中，竣工结算时不作任何调整。清理标准应得到发包人认可，否则，如发生相关费用则由发包人在工程结算价款中扣除。

(45) 因施工场地狭小而发生的一切费用由承包人自行考虑，所有费用包含在投标报价中，竣工结算时一律不作调整；本项目紧邻市政主干道、居民区，承包人已充分考虑降噪、吊臂范围内安全保护措施、错峰施工等不利因素，安全文明措施需严格落实到位，委派专人维护施工周界环境卫生，所有费用包含在投标报价中，结算时一律不作调整。

(46) 本工程施工排水由承包人在土建工程开工前自行解决，施工排水等接入市政总管道（需新建化粪池并定期清理，包含项目办公区及售楼处可能发生的化粪池定期清理）所需费用承包人

自行考虑，所有费用包含在投标报价中（包含但不限于许可证获取、相关施工费用承担及手续费用缴纳），竣工结算时一律不作调整，施工现场排水必须符合文明工地标准，否则，如发生相关费用则由发包人在工程结算价款中扣除。

（47）投标报价中需考虑工地道口开设、大门入口开设及可能发生的大门位置迁移的费用（行政手续由发包人负责）、临时施工道路的铺设、苗木迁移、围挡拆除清理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。

（48）本工程采用商品砼和预拌砂浆使用厂拌成品。

（49）总承包的配合与管理

承包人应该意识到，本招标工程施工过程中可能会与其它专业施工队伍、供应商等进行配合和协调。因此，作为一个有经验的承包人，应充分估计这种正常的配合、协调工作对本招标工程施工的影响。在本次报价中考虑需与其它专业施工队伍、供应商等配合、协调的相关费用，排定合理的施工工期，在以后工程实施过程中不得以该因素影响作为工期延误和增加赶工费用的理由，发包人不再为此支付以上费用。

承包人必须考虑到与发包人另行分包的精装修、景观、室外配套（含雨、污水）、供电（包括充电桩）、弱电（包括智能化、有线电视、网络通信、充电桩）标识标牌、煤气、自来水、电梯、亮化、信报箱及其他专业分包工程施工的配合工作（含竣工验收所需提供的相关资料），其配合费由各承包人在报价时考虑，结算时不作任何调整。

总承包管理及配合服务的工作内容主要包括但不限于：

1) 承包人对专业分包工程无条件承担安全文明施工管理、质量管理、进度管理、签证管理、信息管理、现场协调、现场材料合理布置和看管、消防工作、进场人员的安全技术交底工作并做好民工工资发放检查工作、成品保护、创优目标的预控、工程资料填写与报验、工序质量检查和验收、分包工程竣工验收、结算、报送档案馆资料等工作，承担总承包管理连带责任。如承包人不提供以上管理工作或管理不到位，发包人每发现一次，按专业工程分包合同价 $\times 0.2\%$ 向发包人支付违约金，该违约金最多不超过专业工程分包合同价 $\times 4\%$ 。若分包单位发生安全、质量事故，总包单位承担不可推卸的总包管理责任，除承担因总包单位疏于管理所应承担的经济补偿外，每发生一次将按专业工程分包合同价 $\times 1\%$ 向发包人支付违约金，该违约金最多不超过专业工程分包合同价 $\times 4\%$ 。

2) 承包人必须在监理单位的协调下，做好总包配合工作，承包人无正当理由不得拒绝对分包单位的配合工作，即无条件提供分包单位所需要的塔吊、内外墙脚手、垂直运输机械、其他垂直运输设施、其他设备设施、施工用水电接入（含楼层内、仓库、生活区）、作业面、工程定位、基准线（包含每层、室外等）的提供、材料堆放、保管、泵送商品砼的布拆管和清洗、非泵送砼的垂直运输、临时仓库、预留孔洞留设、预埋构件、门窗侧等洞口砂浆、砼嵌缝、节点收头、零星封堵、修补及质量缺陷连带责任等，室外管综施工期间抽排水、场地清理等和必要的临时设施等配合工作。如承包人不提供以上配合工作，发包人每发现一次，按专业工程分包合同价 $\times 0.2\%$

向发包人支付违约金，该违约金最多不超过专业工程分包合同价×4%；若因承包人拒不配合所产生的额外费用，将从承包人的工程款中双倍扣除。

3) 在各分项施工前须与发包人直接发包单位联系，核对清楚其工程图纸与承包人图纸间相关联的尺寸、标高等数据是否统一；了解其在分项工程上的特殊要求，如开槽、预留孔洞、预埋件等，并在每次隐蔽工程之前，请其确认，承包人应充分考虑图纸交叉现场施工可行，在专业分包单位施工完成后 3 日内未有任何书面意见提交建议修改，则视为承包人认同并承担整改及返工责任。

4) 向专业分包单位免费提供他们施工所需之一切合理设施，包括但不限于下列项目：  
提供标高、定位的基本点、线，给专业分包单位作为其进行自身定位的依据。

若专业分包工程需接受政府相关部门对竣工验收的管理，承包人须予以总体协调并协助妥善安排。

提供承包人在工地内现成的辅助设施及贮存仓给专业分包单位在互不妨碍的情况下使用。

13 提供工地上通路给其共同使用，并提供施工场地，确保其材料运输车辆可抵达施工楼栋。

14 提供承包人在工地上承包人施工期内的现有爬梯、室内外脚手架及安全护栏等给其共同使用，承包人拆除前必须征得发包人同意后才能拆除。

15 提供适当的办公场地和卫生设施给其使用。

16 提供专业分包工程施工所需以保障场地安全之围网、围板、办公区防护及通道防护等。

17 对工地作全面的看管以防盗窃，并看管专业分包单位的物料以防损坏遗失。

18 提供水电接口、垂直运输及脚手架等现场现有工程设施设备、施工通道、施工操作面、控制线、现场管理标准与要求、成品保护要求等必要条件，协助专业分包提前熟悉场地。

19 提供各楼层及各楼层内各单元合理的临时照明及电力的供应接驳点及临时用电，提供试验所需负荷。

20 提供各楼层及各楼层内各单元合理的临时用水的供应接驳点及临时用水。

21 提供施工照明用电、用水要求如下：每两层须设置一个配电箱；为确保施工用电安全和各线路的负荷平衡，在专业分包单位使用电源之前，承包人负责收集其负荷要求，并统筹安排；在每层楼面都需设置临时用水接口。专业分包工程施工、调试用临时水电线路提供到每个单体内并保证在正式供水供电后临时水电方可拆除（期间应保证正常供水供电）。

22 对已完成并已移交的专业分包工程作出保护以防损坏，并作出防水防风雨的措施；对正在进行的分包工程作出指导以防损坏。

23 提供工地上现有的装置及机械给专业分包单位作卸货、水平及垂直的运输。

24 提供工地上其他现成的设施给其共同使用。

5) 负责工程的整体进度。积极主动地了解专业分包单位工程细则，主动地要求专业分包单位提供施工程序及时间表，对施工存在矛盾的地方作出协调，主动地找出解决办法。

6) 浇筑混凝土前，主动与专业分包单位确定预留配件、预埋套筒、管子槽、孔洞、樘眼等的位置，并给予专业分包单位足够的时间去放置电缆、电线管、其他管道、预留配件等。

7) 预留管子槽、孔洞、樘眼等，预埋套筒使用之后予以填充密封，并在包围电线、电缆、管道的缝隙以适当及认可的胶泥填充。

8) 以水泥砂浆填实设备、框架与建筑结构之间、门窗与门窗洞之间的缝隙空间。

9) 工程完成时，进行全面的清理工作，包括清洁专业分包工程的设备。专业分包工程的清理工作由承包人负责统一进行管理和督促。

10) 若专业分包工程接受政府质量监督站之竣工验收，承包人须予以总体协调并协助妥善安排。

11) 因电梯提前使用、各分项工程调试、验收等需要，承包人应按发包人要求，提前采购部分电力电缆，相关费用包含在投标报价中，竣工结算时发包人不再另行支付此项费用。除以上一般责任外，承包人对电梯设备工程提供的管理及配合还须包括：

(i) 承包人负责对电梯安装单位搭设脚手架的安全性予以监管；

(ii) 在电梯门口及电扶梯井边架设围板防人跌下；

(iii) 电梯安装后，在厅内安装临时的保护板防止损坏；

(iv) 在电梯机房内设置供装卸电梯设备用的梁或勾；

(v) 提供临时电缆供电梯和精装单位使用，针对电梯供货安装调试以及临时用梯使用的临时电缆，承包人所提供的电缆需满足从不含漏保一级配电箱引独立专线电缆至电梯配电箱并预留电缆长度，同时漏保及负荷满足电梯调试需求。

12) 前述由专业分包单位执行的工程（包括已完工程及独立工程）之图纸、合同文件及其他有关的资料可与发包人预约在发包人的办公室在正常的办公时间内查阅。

13) 承包人在本工程施工前，须全面检查所有专业分包单位在工地上已完成工程的定位，若发现错误须立刻通知发包人代表及监理。若发现已完成工程（隐蔽工程除外）的质量有问题，承包人亦须立刻通知发包人代表及监理。若未能遵从此等规定，使到本工程的任何项目因此等错误或缺陷而错误地建造，则在发包人代表及监理要求时，承包人须自费予以拆除及重建。

14) 专业分包工程项目，自专业分包工程进场至退场期间，承包人应配合、督促各专业工程做好其成品及半成品的保护工作，若因承包人原因造成专业工程成品或半成品损坏、丢失，则其修复、更换费用由承包人承担。

15) 承包人须准许专业分包单位按发包人代表及监理确认的总进度计划进入他们的施工场地施工，及提前入场熟悉场地。

16) 承包人须与专业分包单位，就施工场地、工地上通道、工序等，紧密联络及协调，并向他们提供一切合理的机会，以便他们按发包人代表指令施工。

17) 因缺乏协调而引致的延长工期及/或任何增加费用及/或窝工的任何索偿，将不获考虑。

18) 垃圾清运

承包人应指定施工现场垃圾堆放点，垃圾堆放点位置需发包人认可，督促各专业分包单位将各自施工产生的垃圾及时清运至堆放点，承包人负责定期清运出场，保证施工现场达到文明标准。指定地点外的现场垃圾由承包人确认责任单位，当无法分清责任单位时，由承包人自行负责清理至堆放点。该费用列入投标报价中，工程竣工结算时不作调整。

含垃圾清运、垃圾通道及垃圾池的搭设、拆除、恢复至原状，楼栋及地库范围内的建筑垃圾清理、装袋（禁止裸露堆放）运至发包人指定地点，并外运至当地政府规定的合法倒场；含场地排水排污措施的费用；

承包人需保证垃圾正常堆放，原则上要求承包人即满即运，但任何时候垃圾清运间隔不超过三天。总承包人承担垃圾清理及消纳费用。现场配置定型垃圾池，做到垃圾分类收集，并且及时清运出场。分包单位负责将垃圾运至场地内总包指定地点并由总包负责外运，如总包不配合垃圾清运，则由发包人另行委托第三方清运单位实施，按实际发生费用的 200%从总承包结算中扣除。

19) 对于发包人独立分包的工程，总包单位需配合接收分包的移交内容，以及竣工资料的合并，并经市档案馆审核通过，相关费用由投标人自行考虑计入投标报价，结算一律不调整。

20) 其他需要由专业分包配合的工作内容由发包人书面告知。

21) 承包人除按约定计取总包管理费及配合费用外，承包人承担本条款约定的责任及义务，不得再向发包人或本工程分包单位收取其他任何费用，一经发现，发包人将保留该相关费用收取扣除并予以处罚的权利。

22) 发包人保留所有分包工程另行发包的权利。

#### (50) 甲供材清单

序号	甲供材料
1	保温材料
2	内墙乳胶漆、成品腻子
3	外墙真石漆、成品腻子
4	防水材料
5	防火门
6	门窗
7	进户门（含电子锁）
8	太阳能
9	同层排水
10	开关插座
11	户内配电箱及元器件

发包人有权视情况更改本工程所有材料的供应方式，承包人不得有异议，并不得为此向发包人提出任何索赔，且合同范围内调整为甲供材的材料价扣除方式：按招标控制价材料单价 $\times$ （1-承包人报价浮动率）和投标材料单价相比较，取价格高的在合同价款中予以扣除，按实结算。

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

门窗、防火门、进户门（含电子锁）、太阳能计取配合费，不计取采保费；其余甲供材计取1%采保费。结算时甲供材费用直接从分部分项中扣除，不计取措施费和规费，该费用按标底价扣除。

④甲供材材料检测及复验，由承包人负责送检，检测资料统一管理，相关手续由发包人配合办理，所发生的车旅费等（不含检测费）由投标人自行考虑，结算时一律不作调整。

⑤本项目外墙保温主材甲供，辅材由中标人自行采购。根据建筑节能规范要求，保温材料需按照保温备案登记表品牌系统使用。外墙保温主材甲供品牌预计为申得欧或国产中档及以上品牌，投标人需无条件配合采购同保温主材品牌的保温辅材，相关费用由投标人在其投标报价中综合考虑，结算时不予调整。

#### （51）推荐品牌

发包人推荐材料/设备品牌范围的，各承包人必须按招标文件规定的材料生产厂家、产地、品牌范围内进行投标报价，承包人应提供技术及规格的响应性承诺。中标后必须按招标文件（含工程量清单）规定的材料/设备生产厂家、产地、品牌之一报发包人项目部确认后采购，报发包人确认后方可进场。发包人保留材料/设备在推荐品牌中选用任一品牌的权力，但价格不作调整。本工程发包人提供的主材/设备品牌如下：

序号	材料名称	品牌	品牌或生产厂家及其他要求	备注
1	抹灰石膏	青青源	深圳市青青源科技有限公司	A/B/C 档
		科顺	科顺防水科技股份有限公司	
		圣戈班	圣戈班高科技材料（上海）有限公司	
		亚士创能	亚士创能科技（上海）股份有限公司、 东方雨虹砂粉科技集团有限公司	
		东方雨虹	东方雨虹砂粉科技集团有限公司	
2	外墙铝板、穿孔板	方大	方大新材料（江西）有限公司	A 档
		领航	山东领航新材料科技有限公司	
		雷诺贝尔	肇庆市高新区雷诺贝尔铝业有限公司	
		巨星铭创	铭创（江苏）幕墙新材料有限公司	
3	管材	康泰	江苏瑞桥实业发展有限公司（康泰）	A/B/C 档
		中财	浙江中财管道科技股份有限公司	
		联塑	广东联塑科技实业有限公司	

		公元	公元管道有限公司	
		伟星	浙江伟星新型建材股份有限公司	
		日丰	日丰企业集团有限公司	
4	阀门	迪艾智控	浙江迪艾智控科技股份有限公司	A/B/C 档
		京牌	北京市阀门总厂股份有限公司（京牌）	
		佳福斯	广州市佳福斯阀门制造有限公司	
		剑桥	剑桥阀业集团有限公司	
		渤海	渤海阀门集团有限公司	
		高特	高特控股集团有限公司	
5	水泵	上海东方	上海东方泵业（集团）有限公司	A 档、B/C 档
		上海凯泉	上海凯泉泵业（集团）有限公司	
		威派格	上海威派格智慧水务有限公司	
		利欧	利欧集团浙江泵业有限公司	
		三利	青岛三利中德美水设备有限公司	
6	公区配电箱（箱）元器件	罗格朗	罗格朗低压电器（无锡）有限公司	A 档、B 档
		常熟开关	南通昊强机电设备有限公司（常熟开关）	
		上海良信	上海良信电器股份有限公司	
		杭州之江	杭州之江开关股份有限公司	
7	消防及火灾报警	三江	深圳市高新投三江电子股份有限公司	A 档
		鼎信	青岛鼎信通讯消防安全有限公司	
		海湾	海湾安全技术有限公司	
8	不锈钢管件	纯雨	浙江纯雨实业有限公司	A/B/C 档
		福兰特	浙江福兰特有限公司	
		正康	江苏金汇泉管业有限公司	
		友发	天津星鑫通金属科技有限公司	
		永坚	浙江永坚实业有限公司	
		雅昌	玫德雅昌集团有限公司	
9	铝合金型材	华建	山东华建铝业集团有限公司	A/B/C 档
		凤铝	佛山市三水凤铝铝业有限公司	
		兴发	广东兴发铝业有限公司	
		海螺	海螺（安徽）节能环保新材料股份有限公司	
		奋安	奋安铝业股份有限公司	
		伟昌	广东华昌铝厂有限公司	
10	铝合金五金	兴三星	广东坚朗五金制品股份有限公司	B 档
		合和	广东合和建筑五金制品有限公司	
		坚朗	兴三星云科技股份有限公司	
11	门窗密封材料	金鼠	杭州之江有机硅化工有限公司	A 档
		华硅	江苏华硅新材料科技有限公司	
		硅宝	成都硅宝科技股份有限公司	
		中原	郑州中原思蓝德高科股份有限公司	
		白云	广州市白云化工实业有限公司	
12	玻璃	台玻	台玻太仓工程玻璃有限公司	A/B/C 档
		旗滨	长兴旗滨节能玻璃有限公司	
		信义	信义节能玻璃（芜湖）有限公司	



承包人必须按合同推荐的材料品牌或者不低于推荐品牌档次及标准的其他品牌进行投标报价，承包人必须按照招标人推荐材料、设备品牌进行采购。承包人在采购前须经发包人对材料的品种、规格、质量、品牌、产地的书面确认后方可采购；材料进场时要有质保书或出厂合格证，并已进行有关必要的检验或试验；材料进场后须通知发包人及监理工程师验收并经书面确认后方可使用。否则，所引起的一切后果与责任均由承包人负责。

承包人选用发包人推荐品牌以外的其他品牌，则承包人必须提供该品牌不低于发包人推荐品牌档次及标准证明材料（证明材料须为地级市及以上质检部门出具的该品牌不低于发包人推荐品牌档次及标准的证明原件）。承包人必须按招标文件及投标文件规定的材料生产厂家、产地、品牌之一报发包人项目部确认后进行采购，如不响应，发包人保留材料、设备在推荐品牌中选用任一品牌的权力，但价格不作调整。若承包人表示发包人选用的材料、设备品牌无法采购，发包人可重新采购或组织专家论证调整参数或品牌。

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

（52）对未注明品牌要求的材料或设备，承包人在报价时考虑选用国产中档及以上，且符合国家标准及以上（含防雷、消防、质监、人防、供水、供电等部门）的合格产品进行报价，且结算时价格不予调整。在实际施工中，发包人可以无条件要求施工单位更换不符合要求的产品，购进的材料设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，如因使用不符合国家标准及各项指标的材料，由此引起的相关费用由承包人承担，结算时一律不作调整。本工程所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。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。

（53）承包人应在深基坑工程施工前，告知工程所在区建设行政主管部门、街办等有关部门和单位，将深基坑工程施工相关信息在现场公示，邀请相邻设施居委会、业主委员会、业主代表或者物业管理单位，通报深基坑工程情况、施工方案和施工可能对周边环境所产生的影响以及采取的减少施工对周边环境的影响的相关措施等，并组织居委会、业主委员会、业主代表或者物业管理单位共同对可能受到影响的相邻建筑物、构筑物及有关设施和可能发生争议的事项做好记录，拍摄影像资料。委托房屋鉴定单位对可能发生争议的事项做好鉴定纪录，保留证据。以上所有涉及费用和损失由承包人自行考虑，并列入投标报价，工程竣工结算时不作调整。

深基坑工程结束后，承包人负责组织对受施工影响的建筑物、构筑物、道路、地下管线等的修缮或加固工作；承包人应主动与受损物的权利人协商修缮加固，或进行相应补偿；相关费用由承包人承担。

基坑工程施工完成后，发包人有权委托有资质的检测单位对工程进行实体检测（如取芯），承包人需积极配合，如检测发现质量问题，除检测费用由承包人承担外，其它相应处罚按合同中相关条款执行。

（54）承包人中标后施工现场必须安装摄像头，并在投标报价时自行综合考虑并计入报价，中标后不得向发包人提出额外增加费用的要求，该费用一次性包定，结算时一律不作调整，具体

要求如下：

①现场监控要实现全覆盖，后端设备要支持本地和外网移动终端（手机、平板、电脑）实时查看，同时每月将监控情况刻盘交发包方存档，内容前后须连贯。硬盘容量可存叁个月。

②摄像头必须安装在工地出入口、施工作业面、材料加工区和塔吊等关键位置，具体位置报由发包人确定。

③摄像头分辨率要求不低于 720P，重要部位不低于 1080P，均带红外夜视，重要部位要求可 360 度水平旋转 90 度垂直旋转的高清方位球机，数量满足实际需要。

④施工单位必须在工地入口设置双色 LED 室外显示屏；工地食堂、会议室等重要场所安装不小于 60 英寸液晶电视（可接电脑），方便进行质量、安全生产宣传教育。

（55）施工单位不得拒绝完成发包人在施工地点范围内变更或要求增加和减少的工程内容。

（56）根据市有关规定，施工单位在施工现场入口处必须设置冲洗平台，设置标准需满足相关部门验收要求，并在投标报价中自行考虑，施工过程中可能出现的冲洗平台位置调整，二次拆装、搬运冲运平台及过程中可能出现的零部件的损坏均应考虑在投标报价中，竣工结算时发包人不再另行支付此项费用。

（57）经相关部门抽检的消防设施、设备由承包人负责送检（相关手续由发包人配合办理），所发生的送检样品的材料费、车旅费等（含检测费）由承包人自行考虑，结算时一律不作调整。

（58）若承包人在投标报价时擅自改变暂估价或暂列金额且评审时未被发现，报价低于暂估价或暂列金额结算时统一先按招标文件明确暂估价或暂列金额扣除，报价高于暂估价或暂列金额时统一先按报价扣除；若擅自改变招标文件及清单内容，且评标时未被发现的，实际施工时一律以招标文件及清单内容执行，结算价格不予调整。

（59）承包人在施工过程中必须收集变更、签证及隐蔽项目关键部位的影像视频资料并进行保存以供后期审计使用，在送审结算资料时光盘或 u 盘必须一并提交。所有签证资料必须附有详细影像彩色照片，所摄照片必须有可参照性。如影像资料未能反映签证、掩蔽项目、清单或招标文件列明的工作内容，则结算时该内容不予认可。

（60）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施工单位应予承担的有关费用，该费用已包含在报价中，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。

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

（62）承包人在投标报价时须充分考虑到项目所在位置的复杂情况，如地下存在砖基础或砼基础等障碍物，投标时应充分考虑此问题对施工造成的影响，实际施工前遇障碍物须自行清理并进行土方回填，费用已包含在报价中，现场不再签证。

（63）承包人在投标报价时需考虑本工程特殊性，由于周边为宾馆、住宅小区，施工过程中连续浇筑混凝土必须按照相关程序办理许可，相关费用考虑在报价中，结算一律不予调整。

(64) 承包人在投标报价时需考虑本工程按照《工程管理制度》要求（详见附件二）进行施工所发生的相关费用，费用已包含在报价中，现场不再签证。

(65) 承包人在投标报价时应充分考虑按照《南通市区工程建设领域农民工实名制管理实施细则》中的要求实施时可能发生的一切费用，并计入投标报价，竣工结算时发包人不再另行支付此项费用。

(66) 如果本工程紧临城市道路和高压线，根据实际情况临空防护设施须到位，并设置醒目的警示标识，承包人需综合考虑在投标报价中，结算一律不予调整。

(67) 降水工程（包括管井降水、轻型井点降水等一切为满足施工降水要求的内容），必须保证降水效果。该费用一次性包定，承包人在投标报价时需认真考虑，工程结算时发包人不再为此类项目另外支付费用。

(68) 靠近小区内临时道路的住宅楼搭建防护架所需费用由各承包人自行考虑，所有费用包含在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。

(69) 本工程抗震支架应符合抗震设计及施工验收规范的要求，抗震支架的二次设计深化图，由中标单位实施，并经设计院认可方能施工，承包人需在投标报价时综合考虑按项包干，结算时不调整。

(70) 承包人在施工期间应根据南通市人民政府办公室文件通政办法〔2019〕58号文《关于开展南通市区施工扬尘专项治理的实施意见》中的相关要求，需满足当地环保部门要求的智慧工地标准，包括但不限于围墙喷淋、塔吊喷淋、30米扬尘雾炮机（至少2台）、5吨洒水车、洗车池及冲淋设备、扬尘监控设备（符合政府相关文件标准，包含占地设置数量等要求）、实名制门禁系统、全场区监控系统，强化施工扬尘治理责任，严格根据工地扬尘防治标准执行，所有设备设置数量、标准等要求须严格执行当地政府部门要求，同时自行承担报验项目开工的相关手续、资料、现场准备工作及相关费用，所有费用在投标报价时综合考虑；同时需自行考虑接入发包人智慧工地平台系统所需费用（须包含发包人认可的现场安全隐患排查系统、人员信息动态管理系统、扬尘管控视频监控系统、高处作业防护预警系统、危大工程监测预警系统、集成平台系统等）。

(71) 所有的施工材料需要做好封样处理，且单独设置封样室；配合水、电、气等相关单位施工，提供垂直运输，修复其破坏的局部桥架、墙面等；建设过程中对导墙、外墙、塞缝、外窗、屋面、卫生间、厨房、阳台楼板等严格按照要求进行淋水试验，保证无渗漏。

(72) 大型土石方工程，该费用一次性包干，承包人在投标报价时需认真考虑，工程结算时发包人不再为此类项目另外支付费用。

(73) 渣土处置费及办理渣土证相关费用由承包人自行考虑，结算时不予调整（如需发包人缴纳，则该笔费用在结算中扣除）；土方外运手续均由中标单位进行办理。

(74) 地下室顶板作为施工运输通道（包含且不限于PC运输通道、施工材料运输），承包人应考虑地下室顶板的加强支撑加固措施，在采取加强支撑加固措施前应上报相关支撑加固措施的专项施工方案，支撑方案须通过专家论证，并得到发包人认可后方可实施，无论加固措施如何

调整，费用全部包含在报价中，该费用由承包人自行考虑计入报价；

（75）车库封顶后行车道、材料堆场等区域地下室后浇带两侧采用 250×250mm 钢筋砼构造柱支撑，强度同车库顶板，间距 3m，与地下室结构同步支模、浇筑，后期拆除。（或者采用型钢支撑）。所有费用由承包人自行考虑并计入报价；

（76）脚手架采用盘扣式脚手架，安全围护必须采用钢质安全网，材料颜色、材质必须统一。发生的所有费用由承包人自行考虑计入报价；

（77）因项目工期较紧，部分临时设施、临时道路、临时围挡、裸土覆盖等由发包人先行代建，代建费用由承包人承担，共计约 108 万元，金额以发包人委托的第三方审计单位的审计报告为准，此费用包含在总承包人的施工临时设施费中，承包人需在投标时作出充分考虑。该费用由发包人直接支付给临时设施施工单位在承包人的结算中扣除；

发包人未代建部分临时设施、临时道路、临时围挡、围挡内侧挡土墙等由承包人实施。

（78）本项目发包人将聘用第三方服务单位对本工程的质量、安全、管理等行为进行实测实量、测评（评估内容详见招标文件附件二：工程管理制度），并严格按合同考核，施工单位应积极配合相关检查，充分考虑各项工作内容可能增加的费用，所有费用由承包人自行考虑计入报价；

（79）首开区楼栋根据发包人楼盘销售需求，承包人必须无条件配合发包人楼盘销售的节点，自行判断是否需要采取赶工措施，赶工措施费用由承包人自行考虑并计入报价，工程结算时不做调整。

（80）承包人应自行踏勘现场，充分了解现场任何影响承包价之情况，根据现场情况考虑相应的施工方案，并将相关费用考虑在报价中，任何忽视、猜测、或误解工地情况而导致的成本增加或工期延长等申请一律不予认可。

（81）本项目施工期间红线范围内所有土方作业时（包含且不限于供电、自来水、智能化、通信、煤气以及其他分包项目）裸土覆盖、降尘降噪等配合措施全部由承包人负责实施，并确保达到政府主管部门的要求，若未达到政府主管部门要求，所产生的一切罚款及其他相关损失（包含但不限于品牌受损等费用）由承包人承担。此项所有费用包含在投标报价中。

（82）施工过程中空调、地暖、新风、电梯等所有专业工程的留洞、打洞费用由承包人承担，相关费用已包括在投标报价中。封堵防渗漏详见附件二：工程管理制度的要求。

（83）装配式构件如因生产、安装需要深化设计的，由中标单位自行委托，最终成果须经发包人及原施工图设计单位认可，相关设计费由中标方承担，相关费用已包括在投标报价中。

（84）已完工程的成品保护（含各专业分包），成品保护措施不得低于招标文件附件三：江苏盛和房地产股份有限公司住宅工程精工建造实施指南。

（85）发包人仅提供现场现有的临时围挡及宣传标识，后期如因承包人或政府主管部门需要，需增加临时围墙或公益宣传标识，临时围墙费用和围墙上的公益宣传费用已包含在临时设施费中，由承包人承担，且必须符合相关主管部门的要求，涉及的质量、安全、维护与拆除，也由承包人负责，费用包含在投标报价中。

(86) 样板施工（含材料、施工、样品送样、选样、样板按需调整等）所需的费用由承包人自行考虑计入报价，样板施工不得低于招标文件附件二：工程管理制度的要求。

(87) 本项目精装修实体样板房，为避免上部施工用水、雨水渗漏污染精装修样板房内装饰，承包人须采取上层间闭水、有组织排水等措施引导施工用水有组织排放；样板房上部止水楼层至少两层（包含对应楼梯间和外架），一层封堵一层排水；地下展示区四周需做好止水、排水措施，充分考虑暴雨天气基坑大量积水流向展示区；底层悬挑与外墙做好封闭，避免污水污染已成型外立面。所有费用由承包人自行考虑并计入报价。

(88) 楼栋内有精装修实体样板房，4 层以下外立面需要提前施工展示，为避免上部施工对精装修样板房和外立面造成破坏，承包人须做好成品保护、示范区美化工作，4 层悬挑架型钢加长至 3-4m，底部需要额外铺设花纹钢板硬质防护，底部工艺广告美化。悬挑转角处、与主楼搭接处等易渗漏污染部位做好相关防水封闭措施。并确保样板房使用结束前样板间不受外界雨季、施工作业污染等影响。所有费用由承包人自行考虑并计入报价。

(89) 施工过程中严格落实粉尘、废水、固化物等污染防治措施及生态保护、水土保持措施，费用由承包人自行考虑计入报价；

(90) 浪涌保护器按图施工，由中标单位负责采购、安装并通过验收，产品须满足市防雷办验收要求（品牌为防雷办认可的品牌），取得《防雷装置竣工检测报告》视为验收合格，办理备案审核、技术指导、监督验收等及其它所有防雷工程费用已含在招标控制价内，后期结算不予调整。

(91) 由中标单位负责相关管道 CCTV 检测、管道测绘等，检测单位须经发包人认可，并确保通过配套验收，且在竣工交付前须保证雨污水管道畅通。检测费用按现行有关文件执行，费用由承包人自行考虑计入报价；

计量箱内电表下桩进户火线、零线须根据供电局验收要求设置标志号码管。

(92) 人防检测由承包人依据《江苏省民防工程防护设备设施质量检测管理实施细则》苏防规（2013）2 号进行人防设备检测，出具符合国家相关规定的人防检测报告，并通过政府相关主管部门认可（含通风检测，人防门结构性能等），相关费用由承包人自行考虑计入报价，结算不再调整；

(93) 经公安消防部门抽检的人防、地下室、高层、商业等消防设施、设备由承包人负责送检（相关手续由发包人配合办理），所发生的送检样品的材料费、车旅费等相关费用均由承包人承担，消防检测由承包人自行委托检测，相关费用由承包人自行考虑计入报价，结算不再调整；

(94) 承包人须无条件服从发包人的各项工程管理制度和企业管理要求，开工前由发包人对承包人进行专题培训，同时积极配合接受发包人 ERP（明源移动质检系统）管理系统中对工程监管的要求，如系统中出现超时未处理事项或未整改事项，处罚金 2000 元/次。

(95) 竣工铭牌由承包人按发包人要求制作并安装，相关费用承包人自行考虑计入报价，中标后不再对此办理签证。

(96) 安全标准化目标：按盛和标准要求执行，详见附件二，相关费用承包人自行考虑计入报价，结算不再调整。

(97) 承包人需提供发包人和监理方需要的办公用房、家具、空调、网络、监控及相关配套，并负责所有设施设备维护维修，日常保洁（专人）等，提供时间合同签订日直至工程整体竣工交付，费用包含在投标报价中，结算不再调整。

(98) 总包项目现场须设置不少于 4 人的实测实量小组，至少由 3 名专职实测实量人员及 1 名实测负责人，并对实测部门设置独立办公室，负责本工程的实测实量工作，该笔费用包含在合同总价中。实测实量成果的时限要求：结构阶段在本层砼浇筑完成后 15 天出具成果，砌体、抹灰及涂料则为本层完成后的第 3 天出具成果，如出现滞后情况则按 2000 元/天/层数累计违约金。总包需对实测成果数据出具后当天落实整改，并于 3 日内整改并复测完成，如出现整改或复测滞后情况则按 2000 元/天/层数累计违约金。

(99) 展示区的用电线路使用专用电缆，从箱变直接接出，总包须做好电缆的埋地、架空等管控、维护措施。展示区自来水接入单独一路，总包须做好永临结合的相关施工及保护、维护措施。临时供水、供电管线规格需满足供电验收前项目满负荷运行要求。相关费用计入合同总价中，不另行计取。

(100) 展示区与施工现场的分隔需使用高度为 4m 的围挡；业主共享空间、样板房、“透明工厂”、电梯厅等门窗外、敞开洞口使用灯箱遮挡人的视线；展示区及动线范围内的地库后浇带需按展示计划进行提前封闭，需采取的相关防渗漏措施；实体样板房楼栋按展示节点安装电梯供展示使用，满足地下室至地上三层的使用，电梯提前使用的总包配合措施；售楼处临时排污的手续办理，化粪池定期清理；售楼处至样板房楼栋地下大堂的看房通道（含看房通道内部装饰、闭水措施、通道自身结构、照明措施）；报价中综合考虑，不额外增加费用。

(101) 本工程须通过建设方组织的材料进场溯源验收及停歇点验收，并最终将材料进场及停歇点验收内容上传至每户业主。停歇点制度及质量标准符合建设方的标准要求，须与材料供应厂家明确每批次材料须提供能够显示为本工程专用的材料出厂单/送货单、材料型式检验报告、出厂合格证明；并按规定和计划会同建设方和监理方共同抽样，送质检部门认可有效的检测单位复验。经复验合格后的材料，并对该进场后的复验材料进行实物检查，与复验结果相符的方可使用；并按照停歇点制度对每项停歇点进行专项验收，后填报材料进行系统上传至业主端程序，由此可能增加的费用包含在合同报价中，结算不再调整，具体流程及内容参考停歇点制度。

(102) 本项目采用全时工地开放制度，工艺工法样板及交付实体样板完成一个月内，工地必须实行常态化开放，即：既可对个体开放；由业主提前提前一周报营销对接人提出参观需求，一周内必须安排该户进行工地开放，组织业主进入场内参观施工情况及户内情况，包括但不限于：该户所有隐蔽验收资料、施工过程资料、户内实测情况、场地安全文明施工情况；亦可结合各单位的进场时间，按楼栋逐批次进行团队工地开放日活动。参观过程中总包须主动安排该户业主户

内实测及质量风险抽查，向业主展示，对于业主提出的整改问题如确有其事，须于一周内整改完毕并以影像资料形式报送至建设方，若工地开放因总包质量原因引起的业主纠纷所产生的一切损失由总包负责。现场工地环境应明确开放区域的安全文明标准，开放前按标准对工地进行清理，确保活动安全进行；并且应制定详细的开放活动全过程安全措施管理办法，规划开放路线行程及现场引导工作；活动正式进行前组织对开放区域的安全风险评估，清除存在安全风险的项目。在工地开放活动中，相关费用计入合同报价中，结算不再调整。对于出现的质量问题视情况严重性处以 1000 元-3000 元的处罚。

（103）电梯井道移交：各栋主体电梯井道移交工作须在主体封顶后 1.5 个月内完成。每延后一天处以人民币 5000 元整违约金，累计叠加；相关的地下室、主体楼层防水挡坎需设置到位，确保后期使用过程中的功能要求，确保井道移交前坑底无渗漏、无积水，保持干燥，如因渗漏水带来的电梯元器件等相关损失，由总包承担，且井道移交后若出现井道底坑或侧壁渗漏或因总包相关挡水措施设置不到位导致坑底二次进水的（包括雨季、临时用水跑水、施工养护用水等），由总包无条件进行处理，并承担相关责任及损失。

（104）所有直接委托的专业施工单位范围的交付前的挂牌、喷字等工作均由总包负责完成，报价中综合考虑，不额外增加费用。

（105）承包人须严格执行盛耀工程管理部精工管理标准及制度。报价中综合考虑，不额外增加费用。

（106）承包人必须运用盛和质检 APP 系统进行现场检查、工序验收等建设方指定工作模块，承包人在报价中考虑，建设方将对总包质检 APP 运用率不定期抽查，运用率低的，将视情况予以处罚。

（107）预留给水管洞需尽早与水务公司联系确认尺寸并形成书面交底文件，如后期管道无法安装产生费用一切由承包人承担；

（108）室外消防管道覆土前、单体吊顶封板前及消防管道包封前应进行打压处理，否则出现的一切问题由承包人承担并承担由此造成的一切损失；

（109）承包人应考虑水电井的排布美化，不得出现裸线，井道内不得出现明线管，水平桥架及线槽应考虑在内，漏出电线电缆应进行包封处理，电缆局部下坠的桥架应单独补充支架夹牢，否则建设方有权要求其全部返工。

（110）消防电气施工阶段应要求进行标识、编码、挂牌，相关费用已包含在合同总价中，不另行计算。

（111）桥架、风管等支吊架穿 PVC 套管、装饰盖、不锈钢装饰螺帽所产生的材料费及安装费已综合考虑在支架综合单价中，后期不再另行计取。

（112）承包人负责将单体雨污水管道接入室外第一口雨污水检查井（含雨污水井连接处接驳口（含马鞍、开孔、管道支墩等），相关费用已包含在合同总价中，不另行计算。

(113) 由于户内精装修需要, 开关插座盒位置需要预埋泡沫盒及固定, 后期按精装修点位进行安装线盒, 进行封堵, 相关费用已包含在合同总价中, 不另行计算。

(114) 深井降水、测回灌井措施费用, 该费用一次性包定, 投标单位在投标报价时需认真考虑, 工程结算时招标人不再为此类项目另外支付费用。

(115) 承包人应严格按照招标人有关安全文明施工管理规定配备相应临时设施和智慧工地管理平台, 并切实加强现场安全文明管理, 现场每天安排专人整理、及时清理建筑材料和建筑垃圾; 按招标人管理规定委派专人做好透明化工地管理的必要检测、记录、材料搜集、平台上传等相应工作; 同时应时刻做好工地开放准备, 确保向客户展示高水平的施工品质。如中标人在现场管理过程中未按上述要求或给招标人造成声誉损失的, 招标人有权委派他人实施, 所发生的费用在合同款中双倍予以扣除, 同时有权给予 5-10 万每次的处罚。

(116) 幕墙选用玻璃材质需和门窗无色差, 品质无差异, 报价中自行考虑可能增加的 low-e 镀膜费用, 铝板涂料考虑 PPG、阿克苏、威士伯或同级进口品牌, 承包人自行考虑报价, 结算时不调整, 幕墙清洗费用亦在报价中考虑, 结算不再增加费用。

(117) 钢套管内外壁除锈及刷漆费用已综合考虑在套管综合单价中, 后期不再另行计取。

(118) 示范区样板房楼栋内的临时电梯安装所需配合的工作全部由总包负责, 包括临时电梯机房的施工与拆除等全部相关工作。

(119) 本项目涉及的各类专家评审费、图集深化设计费、会议接待费等(整体费用不超过 30 万), 由投标人在其投标报价中综合考虑, 不单独列项, 结算时不予调整。

(120) 发生下列情况, 承包人不向发包人收取任何费用:

① 承包人为了加快工程进度和保证进度和保证工程正常进行, 采取的各种措施;

② 施工期间清理所有建筑垃圾(包括地上、地下障碍物)。

(121) 承包人应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青苗费用及可能发生的机械台班停置费、二次机械进退场费、人员窝工、处理周边群众纠纷等费用和损失, 由承包人自行考虑, 并列入投标报价, 工程竣工结算时不作调整。

(122) 过河通道施工过程中, 涉及相关外部报批手续由承包人负责, 因过河通道施工产生的相关措施费由承包人自行考虑, 相关费用结算时不予调整。

(123) 项目周边河道、道路后期施工造成的现场围挡、临时道路、临水临电、场地周转等费用由承包人自行考虑, 相关费用由承包人承担, 结算时不予调整。

(124) 进户门、单元门安防检测由承包人自行委托, 相关费用由承包人自行承担, 结算时不予调整。

(125) 项目位于南通老城区范围, 施工过程中可能存在政府临时管制, 导致的交通中断、



暂停施工、施工降效及赶工等政策影响，相关因素投标人自行考虑，造成的费用不予调整。

（126）施工现场的安全文明措施需严格按照《南通盛耀置业有限公司安全文明管理行为标准指引》相关要求实施。

（127）施工现场不得设置工人生活区，由承包人在场地范围外自行解决，相关费用自行承担，结算时不予调整。

投标人需在现场配置满足现场施工使用的移动厕所并定期清理，招标人有权根据实际情况要求投标人增加移动厕所数量，相关费用由投标人在其投标报价中综合考虑，结算时不予调整。

（1298）过河通道施工涉及到的围堰、回填、支护、驳岸拆除及恢复、施工完成后河道清理等工作均在承包人施工范围内，费用由承包人自行考虑，相关费用由承包人承担，结算时不予调整。

（129）承包人需按照发包人要求使用智慧工程管理软件，承包人需增加专门岗位对软件的使用进行管理。如系统中出现超时未处理事项或未整改事项，处罚金 2000 元/次。

（130）承包人须无条件服从发包人的档案管理要求，按《南通盛耀置业有限公司工程档案管理制度》及《建筑工程文件归档范围》以及相关法律法规的要求，将相应的施工资料录入到 HAMS 数字档案管理平台。

（131）承包人需无条件配合示范区室外场地回土，示范区外架需提前拆除二次搭设，脚手架提前拆除二次搭设费用由承包人在报价中综合考虑，结算时不予调整。

（132）本工程需满足附件十七《南通 R25004 地块项目绿色建筑设计方案》、附件十八《绿色建造施工要求》、附件十九《R25004 地块项目改善型评审预得分表》要求，费用由承包人自行考虑，相关费用由承包人承担，结算时不予调整。

（133）为发包人及监理提供临时办公用房 17 间，并安装生活用水、电、通讯网络及空调等设施的建安安装及水、电费用。现场场地仅能满足施工现场临时办公用房及必要的辅助用房，生活区由承包人自行解决，同时满足相关行政部门要求。（考虑 20 人食堂临时设施、厨房设备（水池、灶具等）、2 张圆桌、20 把椅子），封样室 3 间，具体配置要求详见合同附件十九《办公用品配置要求》。相关费用由承包人在其投标报价中综合考虑，结算时不予调整。

（134）承包人必须严格按施工设计图纸、各类规范及清单项目特征描述要求进行施工。如有图纸设计（清单项目特征描述）不完善的，由发包人（设计单位）进行补充，承包人必须按补充后的要求进行施工，费用不予调整。如承包人不按补充后的要求进行施工，造成的质量验收不合格、工期延误等一切后果由承包人自行承担。

---

## 第四部分协议书附件

- 附件一：施工界面及范围（另附）
- 附件二：工程管理制度（另附）
- 附件三：江苏盛和房地产股份有限公司住宅工程精工建造实施指南（另附）
- 附件四：工程质保期间管理协议
- 附件五：图纸（另附）
- 附件六：承包人承揽工程项目一览表
- 附件七：工程质量保修书
- 附件八：安全生产合同
- 附件九：安全履约保证金管理办法
- 附件十：施工单位（即承包人）考核标准
- 附件十一：主要建设工程文件目录
- 附件十二：承包人用于本工程施工的机械设备表
- 附件十三：承包人主要施工管理人员表
- 附件十四：暂估价一览表
- 附件十五：建设工程廉政责任书
- 附件十六：绿色建材 20% 比例计算方法(另附)
- 附件十七：绿色建造施工要求(另附)
- 附件十八：R25004 地块项目改善型评审预得分表(另附)
- 附件十九：办公用品配置要求(另附)

---

## 附件四

# 工程质保金期间管理协议

甲方：建设单位

地址：

电话：

乙方：物业公司

地址：

电话：

丙方：施工单位

地址：

电话：

### 1、目的

为了实现房修的及时性，提升客户的房修满意度；规范维修保修行为，明确责任和义务特此签订该协议。

### 2、质量保修责任

#### 甲方的职责

一、组织并参与工程竣工验收等各类验收工作；

二、在工程质量保修期间，监督乙方、丙方对质量缺陷工程维修整改执行情况，并 组织验收；

三、协调包括乙方、 丙方在内的关联单位， 及时解决工程质量维修过程中的纷争及 疑难问题，包括组织重大维修项目的维修方案制定等；

#### 乙方的职责

一、参与工程项目向买受人集中交付工作， 汇总集中交付期间及交付后买受人关于 工程质量缺陷维修申请、反馈及投诉等；

二、将工程质量缺陷问题以《工程保修通知》或者《联系函》等书面方式通知丙方；

三、管理质量保修金的支付、退还及扣除工作，并将相关结果提交甲方，最终由甲方予以支付；

四、甲方或者乙方组织的维修项目，维修项目验收合格后，由乙方负责将维修项目、 范围、维修费用、验收结果、责任认定及扣减质量保修金等事项书面通知丙方。

#### 丙方职责

一、属于保修范围、内容的项目，丙方应当在接到《工程保修通知》或者《联系函》之日起 24 小时内派人处理；工程项目向买受人集中交付期间，丙方应派驻适当数量的工 程技术人员随时处理

---

买受人提出的各种工程质量缺陷维修工作；丙方未派驻人员或者未能按照通知要求处理维修或者无法通知，视为丙方拒绝履行保修义务；

二、丙方应确保工程质量缺陷维修工作一次性达到合格标准，避免二次维修。

三、发生紧急事故抢修的，丙方在接到事故通知后，应当即将到达事故现场抢修；

四、丙方出现拒绝维修或者未按维修方案履行维修义务，视为丙方拒绝履行保修义务，丙方不得主张再履行维修义务；

五、在保修期内，若出现普通性工程质量问题，乙方可以电话方式通知丙方，丙方在接到通知后24小时内到达维修现场；

3、经友好协商，甲、乙、丙三方达成如下协议条款：

一、甲方授权乙方负责甲方开发的项目在工程保修期内的保修管理工作。

二、甲方授权乙方负责保修期到期时的验收工作，乙方按行业标准的最高标准为准进行保修工程验收，其验收出具的书面意见将成为丙方维保款结算的有效凭证。

三、丙方各项工程的保修期限按合同规定工程质量的保修期限执行。保修期限内出现的工程质量问题和由于工程质量造成的损失均由丙方负责。房屋保修期自集中交房之日起计算。

四、丙方应成立相应的维保队伍，其成员（特别是管理人员）须征得甲方认可，同时丙方应保证该队伍的固定性及稳定性，确保在维修问题发生时乙方可在第一时间联系到丙方维保人员。

五、乙方、丙方需做好维保全过程的记录（包括通话记录、维修记录等），以确保维修工程的透明度同时也便于甲方对维修问题的检查跟踪。对于乙方的电话通知，丙方不得以任何理由搪塞拖延，应在第一时间响应；对于乙方送达的书面通知文件（包括但不限于传真及EMS信函），丙方应书面签收而不得拒收，否则甲方将视其为拒绝履约行为，由此产生的任何后果均由丙方承担。

六、丙方在进行维保施工的过程中，对其它单位的作业面，造成损坏的。经物业公司提交书面情况说明后，丙方负完全责任。

七、工程移交时须在甲方的监督下由丙方提供给乙方工程相关的图纸、施工资料、其他工程技术资料、水电消防设备的检验合格证书、竣工验收证明书、主要材料的质量保证书、新材料和构配件的鉴定合格证书、设备的使用说明书和保修卡、材料供应商等一套资料，同时还应提供一份详细的维保人员及联络方式名单。

八、丙方须按本协议约定的保修程序履行保修义务。若未能按规定完成工程保修任务，丙方须承担全部相关责任。由于保修期出现的工程质量问题所造成的一切损失均由丙方负责。若丙方

---

在接到乙方通知后未能及时进场维修或不能维修或未能在乙方指定的合理期限内维修完好或经过两次维修都未能修好的情况均视为违反保修规定，24 小时内到达现场的由丙方自行履行保修义务，48 小时内未能到达现场的，乙方有权直接启动第三方单位维修，所产生的全部费用由丙方承担，同时收取该项工程维修费用的 30%作为乙方的管理费，但不等于解除丙方任何应负的责任。若丙方三次不响应维修通知，不履行保修义务，乙方将扣留质保金的 50%作为违约处罚，若给甲、乙双方造成损失，还将追究丙方的赔偿责任。

九、发生涉及结构安全或严重影响使用功能的紧急抢修事故，丙方在接到乙方的保修通知后，应立即到达现场抢修；发生涉及结构安全的质量缺陷，甲方应向当地建设行政主管部门报告，同时采取安全防范措施；由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，施工单位实施保修，原工程质量监督机构负责监督。

十、保修期结束后且乙方对工程质量无异议并签发验收合格证明，甲方在15个工作日内给予办理保修款结算，将剩余保修款一次性支付给丙方。

十一、保修程序：见附件（1）

十二、本协议一式三份，自签字、盖章之日起生效。甲、乙、丙三方各持壹份，具同等法律效力。

十三、本协议产生争议，三方协商无法解决时，可向合同履行地仲裁委员会提起仲裁，该委员会之裁决结果对三方均有约束力。

甲方：

签字（盖章）：

乙方：南通盛和悦家物业服务有限公司

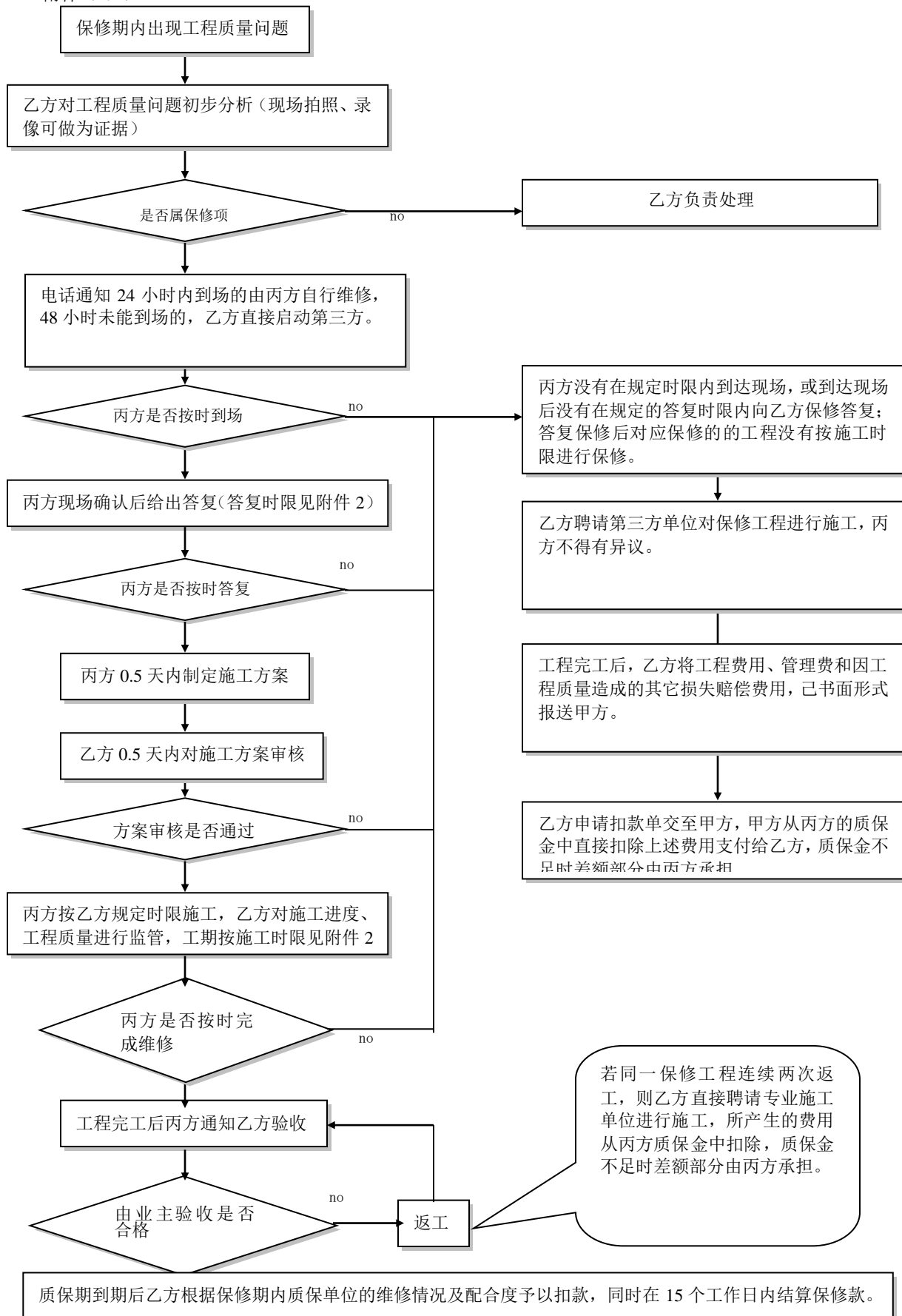
签字（盖章）：

丙方：

签字（盖章）：

合同签订时间：     年    月    日

附件（1）：



附件（2）：

常见问题类别			准备时间	方案检测	标准工时	清洁附加	维修周期	备注
裂缝	结构类（补强）	楼板裂缝	0.5天	2天	5天	0.5天	8天	碳纤维加固最多可延长5天
		柱梁裂缝	0.5天	2天	7天	0.5天	10天	视工程量大小最多可延长7天，严重工程质量事故视具体情况定
		沉降、变形裂缝（院墙）	1天	2天	7天	1天	11天	视工程量大小最多可延长7天，严重工程质量事故视具体情况定
	非结构类	石材、瓷片面层裂缝	0.5天	0天	4天	0.5天	5天	视工程材料准备情况，石材订货延长7天，瓷砖订货延长15天
		涂料面层裂缝（腻子）	0.5天	0天	2天	0.5天	3天	视工程量大小最多可延长3天
		砂浆抹灰层裂缝	0.5天	1天	5天	0.5天	7天	视工程量大小最多可延长7天
		砌体裂缝	0.5天	1天	6天	0.5天	8天	视工程量大小最多可延长7天
		构造、节点裂缝	0.5天	2天	5天	0.5天	8天	视工程量大小最多可延长7天
		沉降裂缝	0.5天	2天	5天	0.5天	8天	视工程量大小及材料准备情况，最多可延长7天
空鼓脱落   渗漏	涂料、抹灰		0.5天	1天	5天	0.5天	7天	视工程量大小最多可延长7天
	瓷片、石材		0.5天	0天	4天	0.5天	5天	视工程材料准备情况，石材订货延长7天，瓷砖订货延长15天
	屋面		0.5天	3天	5天	0.5天	9天	视工程量大小最多可延长5天
	外墙		0.5天	2天	3天	0.5天	6天	视工程量大小最多可延长5天
	露台、阳台、花槽等		0.5天	1天	6天	0.5天	8天	视工程量大小最多可延长5天

					5 天		
门窗、天窗		0.5 天	1 天	3 天	0 · 5 天	5 天	视工程量大小最多可延长 5 天
厨房、卫生间土建（沉箱）		0.5 天	1 天	9 天	0 · 5 天	1 1 天	视工程量大小最多可延长 3 天
厨房、卫生间土建（小降板）		0.5 天	1 天	5 天	0 · 5 天	7 天	视工程量大小最多可延长 3 天
地下室侧壁、挡土墙渗漏		0.5 天	2 天	3	0 · 5 天	6 天	视工程量大小最多可延长 7 天
给水管渗 漏	管道明装	0.5 天		0.5 天		1 天	
	管道暗装	0.5 天		2 天	0 · 5 天	3 天	包括装修恢复，视工程量大小最多可延长 3 天
排水管渗漏		0.5 天		0.5 天		1 天	如需敲打墙地面，视工程量大小可延长 3 天
线管渗漏		0.5 天		2 天	0 · 5 天	3 天	如需敲打墙地面，视工程量大小可延长 3 天
设备井预埋套管渗漏		0.5 天		0.5 天		1 天	
室外地面冒水		0.5 天	1 天	2 天	0 · 5 天	4 天	包括装修恢复，视工程量大小最多可延长至 3 天
电 器 · 厨 具	抽油烟机	0.5 天	0 · 5 天	1 天		2 天	如 3 个月内同一部位出现二次返修立即更换，视准备时间可延长 5 天
	燃气灶	0.5 天	0 · 5 天	1 天		2 天	如 3 个月内同一部位出现二次返修立即更换，视准备时间可延长 5 天
	热水器	0.5 天	0 · 5 天	1 天		2 天	如 3 个月内同一部位出现二次返修立即更换，视准备时间可延长 5 天
给排 水 · 卫 生 洁 具	疏通地漏、洗菜盆、洗手盆下水	0.5 天		1 天	0 · 5 天	2 天	如需敲打墙地面，视工程量大小可延长 3 天
	水龙头漏水，松动	0.5 天		0.5 天		1 天	



	更换软管, 花洒, 水龙头, 角阀		0.5天		0.5天		1天	
	更换修复马桶漏水, 浴缸等		0.5天		1.5天		2天	包括装修恢复, 视工程量大小最多可延长3天
电气工程	线路跳闸, 短路, 漏电故障		0.5天		0.5天		1天	如需敲打墙地面, 视工程量大小可延长4天
	安装暗线		0.5天		2天	0.5天	3天	包括装修恢复, 视工程量大小最多可延长3天
	维修空气开关, 漏电开关等		0.5天		0.5天		1天	
	维修电源插座, 电话插头, 按钮开关		0.5天		0.5天		1天	
	维修灯具		0.5天		0.5天		1天	
	维修居家报警系统		0.5天		0.5天		1天	
部品部件	室外钢制品	生锈, 脱焊, 脱漆	0.5天		2天	0.5天	3天	
	栏杆	划伤, 脱漆, 生锈	0.5天		1天	0.5天	3天	若需更换可延长至5天
	门窗类	推拉门轮子, 锁扣	0.5天		0.5天		1天	
		修(换)窗五金	0.5天		0.5天		1天	
		淋浴门松动, 玻璃破碎	0.5天		0.5天		1天	更换钢化玻璃可延长至10天
		更换型材	1天		1天		2天	视材料采购具体情况可延长至15天
		门窗局部脱漆维修	0.5天		0.5天		1天	
		门窗大面积脱漆维修	0.5天		2天	0.5天	3天	情况严重, 需更换或返厂维修可延长至15天
	橱柜、木柜、木制品镜子	橱柜门松动刮花, 台面板污染开裂	0.5天		0.5天		1天	如需更换台面材料, 可延长15天
		镜柜松动, 镜子破损	0.5天		2.5天		3天	

		油漆, 脱皮维修	0.5 天		1 .5 天		2 天	
			0.5 天		0.5 天		1 天	局部、现场维修
		入户门划伤, 碰痕					2 0 天	情况严重, 需更换或返厂维修
			0.5 天		0.5 天		1 天	现场调校
		入户门变形, 起翘					2 0 天	更换或返厂维修
		入户门五金配件维修, 更换	0.5 天		0.5 天		1 天	

注：1、保修期限自集中交付之日起计算。

2、到达现场时限：丙方在接到乙方保修通知后到达现场的时间。

3、答复时限：丙方在对保修工程现场勘察后对保修作出答复的时间。

4、施工时限：在规定时间内完成保修工程的时间（施工时限以施工方案为准）。

5、上述清单内未体现的以乙方通知为准，为了维修及时性丙方与配合乙方提供易耗品材料至现场。

附件六：

承包人承揽工程项目一览表

单位工 程名称	建设 规模	建筑面 积（m²）	结构 形式	层数	生产能 力	设备安 装内容	合同价 （元）	开工 日期	竣工 日期

附件七:

### 房屋建筑工程质量保修书

发包方: \_\_\_\_\_ (以下简称发包人)

承包方: (以下简称承包人)

物业管理方: (以下简称丙方)

发包人、承包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，经协商一致，对工程签订工程质量保修书。

#### 1. 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、法规、规章的管理规定和约定，承担本工程质量保修责任。

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，以及甲乙双方约定的其他项目。

#### 2. 质量保修期

2.1 根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，约定本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该工程合理使用年限；
- (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 2 年；
- (7) 其他项目保修期限约定如下： 外墙质量工程为5年。

2.2 质量保修期（自工程移交之日起计算）起计算。

#### 3. 质量保修责任

3.1 项目竣工验收合格后，发包人、监理人、承包人三方共同设立工程维保中心，其中施工单位两名专业技术人员（土建、安装各一名）需驻点，驻点期限为集中交房后六个月内，维保中心日常工作需服从物业公司要求，维修方案要通过发包人及监理人审核通过。承包人在接到物业公司或发包人通知后24小时内到现场，按发包人的时限完成维修，若由于工程质量问题，引起纠纷，由施工单位牵头处理；若施工单位处理不及时或者维修后仍无法解决问题，则由发包人可另行指定其他维修单位，质保金不予退还。

3.2 发生紧急抢修事故的，承包人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修，否则发包人委托他人维修，费用从承包人保修金中扣除。

3.3 发生房屋建筑的地基基础、主体结构工程、涉及结构安全或者验证影响使用功能的维修事项，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报告，采取安全防范措施，由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，承包人实施保修。

3.4 在国家规定的工程合理使用年限内，承包人确保地基基础工程和主体结构的质量，因承包人原因致使工程在合理使用期限内造成人身伤害的，承包人应承担损害赔偿责任。

3.5 质量保修完成后，由发包人组织验收。

#### 4.保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

#### 5.其他

##### 5.1.双方约定的其他工程质量保修事项：

该工程的项目负责人作为售后服务的责任人，全权负责处理保修期内的售后服务工作。在保修期间承包人接到物业单位或部门要求维修的通知须当天履行保修义务，发生延误发包人有权视具体情况授权物业单位或部门自行维修，发生的费用从承包人保修金中扣除，给发包人造成损失的由承包人负责赔偿。物业单位或部门留存发包人报修及联系承包人要求维修的记录台帐即视为物业单位或部门履行了通知承包人要求维修的义务。如承包人在维修过程中处理不及时或处理不力产生不良后果的，发包人有权收取承包人一定的违约金，且不影响承包人对房屋保修责任的履行。

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

5.3质量保修金的返还：质量保修金的返还：质保期满2年且经物业公司及发包人确认无质量问题后一个月内付保修金（扣除已发生的保修费用，下同）的60%，保期满5年且经物业公司及发包人确认无质量问题后一个月内返还所余保修金，以上付款均不计利息。

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：\_\_\_\_\_

---

附件八：

## 安全生产合同

发包人：

承包人：

为在\_\_\_\_\_工程施工合同的实施过程中创造安全、整洁的施工环境，  
切实搞好本项目的安全管理工作，本项目发包人与承包人特此签订安全生产合同：

### 一、发包人职责

1. 自觉遵守国家有关安全生产的法律法规、认真执行工程承包合同中的有关安全要求。
2. 按照“安全第一、预防为主”和坚持“管生产必须管安全”的原则进行安全生产管理，做到生产与安全工作同时。
3. 重要的安全设施必须坚持与主体工程“三同时”的原则，即：同时设计、审批，同时施工，同时验收，投入使用。
4. 组织对承包人施工现场安全生产检查，监督承包人及时处理发现的各项隐患并组织召开安全生产协调会。

### 二、承包人职责

1. 严格遵守国家有关安全生产的法律法规和有关安全生产的规定，认真执行工程承包合同中的有关安全要求。
2. 坚持“安全第一、预防为主”和坚持“管生产必须管安全”的原则，加强安全生产宣传教育，增强安全员安全生产意识，建立健全各项安全生产的管理机构和安全生产管理制度，配备专职及兼职安全检查人员，有组织有领导地开展安全生产活动。各级领导、工程技术人员、生产管理人员和具体操作人员，必须熟悉和遵守本条款的各项规定，做到生产与安全工作同时计划、布置、检查、总结和评比。
3. 建立健全安全生产责任制。从派往项目实施的项目经理到生产工人（包括临时雇请的民工）的安全生产管理系统必须做到纵向到底，一环不漏；各职能部门、人员的安全生产责任制做到横向到边，人人有责。项目经理是安全生产的第一责任人。现场设置的安全机构，应按规定配备安全员，专职负责所有员工的安全和治安保卫工作及预防事故的发生。安全机构人员，有权按有关规定发布指令，并采取保护性措施防止事故发生。
4. 承包人在任何时候都应采取各种合理的预防措施，防止其员工发生任何违法、违禁、暴力或妨碍治安的行为。
5. 承包人必须具有劳动安全管理部门颁发的安全生产证书，参加施工的人员，必须接受安全技术教育，熟知和遵守本工种的各项安全技术操作规程，定期进行安全技术考核，合格者方准上岗操

作。对于从事电气、起重、建筑登高架设作业、锅炉、压力容器、焊接、机动车船驾驶、爆破、潜水、瓦斯检验等特殊工种的人员。经过专业培训，获得《安全操作合格证》后，方准持证上岗。施工现场如出现特种作业无证操作现象时，项目经理必须承担管理责任。

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

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

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

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

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

11. 塔吊、吊篮、施工电梯年限不得超过 3 年。

12. 承包人需按照我市房屋建筑工程要求使用承插型盘扣式脚手架，模板支架采用盘扣式支撑架。

### 三、违约责任

如因发包人或承包人违约造成安全事故，将依法追究责任。如承包人违反安全生产有关规定的，参照《安全履约保证金管理办法》有关规定执行。

本合同一式拾份，发包人执陆份，承包人执肆份。由双方法定代表人或其授权的代理人签署与加盖公章后生效，全部工程竣工验收后失效。

发包人：（公章）

承包人：（公章）

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

年 月 日

年 月 日

### 附件九

#### 安全履约保证金管理办法

为更好的落实安全生产责任制，确保工程职业健康、安全和环保，经研究，制订本安全履约保证金管理办法。若发生由承包人责任所引起的各类事故、事件及违章违规、违反本管理办法的行为，除接受有关部门处罚外，按照下列条款扣除承包人相应的安全履约保证金。

---

## 一、安全事故

- 1.发生人身死亡事故，扣除 100%安全履约保证金；发生重伤（含因污染、中毒及其他伤害）事故，扣除 50%安全履约保证金；发生轻伤事故，每人次扣除 30%安全履约保证金。
- 2.发生较大及以上设备事故、施工机械设备事故、火灾事故、环境污染事件，每起扣除 50%安全履约保证金。
- 3.发生一般设备事故、施工机械设备事故、火灾事故，每起扣除 30%安全履约保证金。
- 4.发生建筑、大型脚手架、基坑、模板及其他结构垮（坍）塌事故，扣除 100%安全履约保证金。
- 5.发生人身、设备损坏及火灾事故，除扣除安全履约保证金外，相关责任单位还应承担事故造成的相应损失。

## 二、管理性违章

- 1.未按照工程职业健康、安全与环境管理制度、标准制订相应的技术措施计划及应急预案，每起扣除 1000 元；未报发包人（监理）备案，每起扣除 1000 元。
- 2.未按规定定期对施工现场作业人员的行为规范和安全措施的落实情况进行监督检查，每起扣除 500 元。
- 3.不配合安全检查（包括发包方、主管部门等对工程项目的检查），每起扣除 1000 元；对存在问题不落实整改，每起扣除 2000 元；重复发生上述同类问题，加倍扣除。
- 4.未建立完善相关安全记录台帐，每起扣除 500 元。
- 5.施工方案和安全措施未向相关施工人员交底，未经双方签字确认，每起扣除 500 元。
- 6.未进行施工人员的入场安全教育，每人次扣除 500 元；新进施工现场施工人员未进行三级安全教育和考核或考核不合格的，每人次扣除 500 元。
- 7.特种作业人员未持有效证件上岗，每人次扣除 1000 元；超过有效期，每人次扣除 500 元，未按规定报监理单位备案的，每人次扣除 500 元。
- 8.未按规定组织施工人员身体健康检查，每人次扣除 500 元。
- 9.使用的施工人员不符合国家和地方有关用工规定的，每人次扣除 500 元。未对从业人员进行建筑意外伤害保险的，每人次扣除 500 元。
- 10.未按规定配备具备相应任职资格的三类人员（主要负责人、项目负责人、专职安全员、质检员），每人次扣除 10000-20000 元。
- 11.使用不符合资质要求的劳务分包单位，发包人有权责令其停止作业、终止合同、并扣除 5000 元；使用不符合资格要求的人员，每人次扣除 500-1000 元。
- 12.未签订分包安全协议提前开工，责令其停工并扣除 2000-5000 元。
- 13.未按照国家有关规定对特种机械进行检验检测（含塔吊附墙检测），每台次扣除 2000 元；大型机械未定期维保，每台扣 2000 元，未将检测报告和检测合格证书报监理单位备案，每起扣除 1000 元。
- 14.未按规定执行施工起重机械使用登机制度，每起扣除 5000 元；未按规定将登机标志置于该设备的显著位置，每起扣除 1000 元；使用不符合资质要求的安装、拆除单位，责令其停止作业、



---

终止合同，并扣除 5000 元。

15.电动、安全工器具未定期检查检测，每起扣除 200-500 元，其中机械、物料提升机未定期检查、维护和保养，每起扣除 1000 元。

16.施工对周边造成环境（噪声、污染等）影响而被投诉，每起扣除 2000 元。

17.交叉作业时未采取相应的隔离和错时施工等安全措施，每起扣除 2000 元。

18.危险性较大的施工项目未经安全验算，未制订和落实专项安全技术措施，每起扣除 5000 元；安全技术措施未经监理同意擅自实施的，每起扣除 2000 元；指定监护人未到位，每起扣除 500-1000 元。

19.未按有关规定组织脚手架使用前的验收、使用中的检查和维护，每起扣除 500-2000 元；对大型脚手架、高大模板支撑系统的搭设方案，未按规定程序报批、未落实相应的专项措施，每起扣除 5000 元。

20.未落实现场施工环境保护要求，控制措施不力，每起扣除 2000 元。

21.未执行对危险化学品采购、运输、储存、领用、保管、退库和废料处理的安全措施，每项扣除 500-1000 元。

22.现场一旦发生事故，未按规定及时报告当地政府相关部门及发包人，每起扣除 2000-5000 元。

23.施工中可能影响其他施工作业人员或设备安全时，未向发包人（监理）提出相应的要求便施工，每起扣除 500-1000 元。

24. 施工现场及生活区污水未经处理直接排放或对周边群众造成影响的，每次处 1000-2000 元违约金。

25. 现场需制定切实可行的封闭管理方案，所有人员通过实名制通道进出，非现场管理人员及施工人员不得进入现场，发现无关人员进入现场，每人次处 1000-2000 元违约金，造成现场照片、视频外漏，造成不良影响的每次处 5000 元以上违约金。

### 三、装置性违章

1.大型起重机械安全装置不完善或失效，每台扣除 1000-5000 元。

2.未经发包人（监理）同意，擅自拆除、变动安全、文明施工、环保设施、安全标识标牌等，每起扣除 500-2000 元。

3.未按要求落实安全文明施工、消防、环保等标志、标识和设施，每起扣除 500-2000 元。

4.作业危险场所，如“四口”（楼梯口、电梯口、预留洞口、安全通道口）未按规定设置可靠的防护栏及告知牌，每起扣除 500-1000 元。

5.未按规定正确设置防雷接地装置，每处扣除 500-1000 元。

6.大门入口未设立明显标牌；现场未划分区域，明确管理负责人；施工建筑材料乱堆乱放；进出道路及其他现场脏乱、不畅通；作业现场、生活区乱接、乱拉电源线、每处扣除 500-1000 元。

7.未按规定在施工场所、生活区域设置消防设施和器材、设置消防安全标志和安全通道，每处扣除 500-1000 元；未定期组织检验、维修，保障消防设施和器材有效、完好，每起扣除 500-1000 元。

---

8.高空作业、吊装作业、临边和孔洞作业未设置相应作业平台、上下通道、水平安全绳、防坠装置、安全网等的安全措施，未做好孔洞盖板、临边围栏的安全措施，每处扣除 500-5000 元。设备安装就位期间，对未可靠固定的设备未做好相应的专项安全措施，每处扣除 500-2000 元。

9.现场施工用电设施不符合安全要求，每项扣除 500-1000 元。

10.室内、夜间等作业环境的照明不符合要求，每处扣除 200-1000 元；在潮湿环境、容器内施工，电源电压不符合国家规定的安全电压等级，每处扣除 1000-2000 元。

11.容器内、密闭空间等区域内作业前未采取通风措施，未检测有害气体，每起扣除 200-1000 元；金属容器外壳及容器内使用的电动工器具无可靠的接地或容器内、密闭空间内工作无专人监护，每起扣除 500-1000 元。

12.未落实防火、防大风、大雨、防暑降温、防雷等安全措施，控制措施不力，每项扣除 1000-2000 元。

13.未为施工人员配备合格、规范的劳动防护用品，每起扣除 1000 元；施工人员未正确佩戴和使用，每人次扣除 50-200 元；使用不合格的“三宝”（安全帽、安全网、安全带）等劳动防护用品，每人次扣除 200-500 元。

#### 四、行为性违章

1.从高处抛掷工具、材料等，每起扣除 500-1000 元。

2.违反“十不吊”规定，每起扣除 500-1000 元。

3.违反焊割作业“十不烧”规定，每起扣除 500-1000 元。

4.将有毒废物作为土方回填，未按规定随意倾倒建筑垃圾，搅拌机废水随意排放，每起扣除 200-1000 元。

5.施工现场车辆超速、超载行使，每起扣除 200-1000 元。

#### 五、其他违章

1.被建设单位、上级单位和政府有关部门查实其他违章，每起扣除 500-5000 元。

2.其他违章情况，按照相关规定处理。

#### 六、扣款

1.施工单位违反上述条款，由现场监理根据施工合同和本管理办法开具《安全履约保证金扣款通知单》，经发包人和施工单位确认后执行；承包人对扣款事由和数额有异议的，有权向有关部门和部门进行申辩。

2.发包人在拨付工程款或竣工结算时汇总在施工过程中发生的《安全履约保证金扣款通知单》，对安全履约保证金进行扣款，承包人被扣除的安全履约保证金超出预留金额部分，在工程款中抵扣。

3.发生职业健康、安全及环保事故后，发包人、承包人双方除执行本管理办法外，还应按照国家、省、市、区关于事故调查处理的有关规定接受相应的处理。

4.本办法自印发之日起实施。

附件十：

### 施工单位（即承包人）考核标准

#### 一、施工单位日常检查内容及处罚标准（一）

##### 1、人员配备及到岗

（1）现场管理人员未按照合同约定到岗，与备案人员不符；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/人的罚款。

（2）管理人员人证不符，到岗未履职；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/人的罚款。

（3）管理人员缺勤未履行请假手续；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/人的罚款。

（4）应参加例会的人员未参加例会，未履行请假手续；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/人的罚款。

（5）特种作业人员无证上岗、人证不符；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/人的罚款。

##### 2、施工准备

（1）未在要求的时间内提供报建资料；未落实专人配合完成报建；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/人的罚款。

（2）未按时完成人、材、机、临设及现场施工总平布置等施工准备工作，影响工程实施进展；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

（3）在规定的时间内未完成开工前《施工组织设计》、《施工总进度计划》、《质量、安全管理制度》等相关资料报审；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

##### 3、质量管理

（1）专职质量管理人员未按规定配备；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/人的罚款。

（2）施工前《施工组织设计》和《施工方案》未申报；未经审批；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/项的罚款。

（3）现场未配备齐全涉及到本工程的图集、规范和相关标准；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/项的罚款。

---

(4) 原材料、构配件未按规定要求见证取样检验，使用前未报监理验收；未经审批；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/次的罚款。

(5) 未按图纸、图集和施工技术标准施工；擅自修改设计，偷工减料；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/项的罚款。

(6) 隐蔽工程未经验收，无隐蔽验收记录；检验批、分部分项工程未及时报验；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/项的罚款。

(7) 未实施样板引路制度，未设置实体样板和工序样板；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

(8) 不合格试验报告未及时处置闭合；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

(9) 未按照要求做好成品保护工作；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/项的罚款。

(10) 施工期间受到主管部门通报批评和责令停工；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 2000 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 5000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 10000 元/次的罚款。

## 二、施工单位日常检查内容及处罚标准（二）

### 1、安全管理

(1) 专职安全管理人员未按规定人数配备；施工时无专职安全生产管理人员现场监督；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/人的罚款。

(2) 未按规定对从业人员进行安全生产教育和培训；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/人的罚款。

(3) 总分包之间未签订安全生产协议书，未对分包单位进行安全管理；未经审批；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/次的罚款。

(4) 未按规定为作业人员提供劳动防护用品；安全防护用具、机械设备、施工机具及配件未经验收或验收不合格仍投入使用；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

(5) 未在危险区域和有关设施、设备上设置明显的安全警示标志；施工现场未设置消防通道、消防水源、配备消防设施和灭火器材；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/处的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/处的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/处的罚款。

---

(6) 未按规定在施工起重机械和脚手架、模板支架等设施上设验收合格牌；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/处的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/处的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/处的罚款。

(7) 未建立健全安全事故隐患排查治理制度，未定期进行隐患排查和治理；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

(8) 施工企业负责人和项目负责人未按规定执行现场带班制度；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/次的罚款。

(9) 未编制安全专项方案和事故应急救援预案；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/处的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/处的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/处的罚款。

(10) 在尚未竣工的建筑物内设置员工宿舍；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/次的罚款。

(11) 未对施工可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物和地下管线等采取有效的防护措施；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

(12) 施工组织设计中未编制安全技术措施，未按规定编制安全专项方案；现场未按审批的方案组织实施；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/项的罚款。

(13) 现场未按照相关要求做好扬尘控制和扬尘控制不力；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/次的罚款。

(14) 未经批准占用公共道路，工地进出口不符合安全、卫生要求；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

(15) 现场未做到“工完料清”，周边建筑垃圾未及时清运；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/次的罚款。

(16) 施工期间受到主管部门通报批评和责令停工；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 2000 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 5000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 10000 元/次的罚款。

### 三、施工单位日常检查内容及处罚标准（三）

#### 1、进度控制

(1) 未在要求的时间内提供切实可行的施工进度计划；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/

---

次的罚款。

（2）因材料供应不及时、机械设备不到位、施工人员力量不足等原因造成施工进度延误；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项 的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

（3）实际进度滞后计划进度未采取有效措施赶工，致使进度滞后超过 7 天；致使基础、主体结构等主要节点验收滞后超过 3 天；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/次的罚款。

## 2、资料管理

（1）现场无专职资料员，施工期间工程资料未按照实际进度同步收集整理；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/次的罚款。

（2）未按规定建立材料检验、试块登记、工序报验等资料台账；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/项的罚款。

（3）对关键工序和隐蔽部位未留存影响资料；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/项的罚款。

（4）质量、安全等资料有造假、不完整、签字不全和代签现象；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

## 3、投资控制

（1）签证资料不及时上报，虚报工程量；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/项的罚款。

（2）未按规定程序及时办理工程变更；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/处的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

（3）未按要求的时间及时提供决算，不积极配合监理单位做好工程决算审计；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/次的罚款。

## 4、上述内容中人员不符及不到岗的按天处罚。

四、本考核标准如与招标文件或施工合同、盛和管理制度中的标准不一致的，以处罚标准高的为准。合同另有约定的按合同约定执行。

附件十一：

主要建设工程文件目录

文件名称	套数	费用（元）	质量	移交时间	责任人

附件十二：

承包人用于本工程施工的机械设备表

序号	机械或设备名称	型号 规格	数量	国别产地	制造 年份	额定功 率 KW	生产 能力	备注
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								



附件十三：

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				
安全管理				
安全管理				
安全管理				
安全管理				
安全管理				
材料管理				
计划管理				
质量管理				
质量管理				
质量管理				
质量管理				
质量管理				
其他人员				

十四-1：材料暂估价表

[illegible]





附件十五：

### 建设工程廉政责任书

发包人（全称）：\_\_\_\_\_（以下简称发包人）

承包人（全称）：\_\_\_\_\_（以下简称承包人）

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

同协议书

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）：\_\_\_\_\_

---

## 第五章 工程量清单

### 1. 工程量清单编制说明

1.1 本工程量清单是依据现行国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及其 9 本计算规范（以下简称“计价规范”）、地方规定以及招标文件中包括的图纸等编制。

1.2 本工程量清单应与招标文件中的投标人须知、通用合同条款、专用合同条款、技术标准和要求及图纸等章节内容一起阅读和理解。

1.3 本工程量清单仅是投标报价的共同基础，竣工结算的工程量按合同约定确定。合同价格的确定以及价款支付应遵循合同条款（包括通用合同条款和专用合同条款）、技术标准和要求以及本章的有关约定。

1.4 本条第 1.1 款中约定的计量和计价规则适用于合同履行过程中工程量计量与价款支付、工程变更、索赔和工程结算。

1.5 本条与本章第 2 条和第 3 条的说明内容是构成合同文件的已标价工程量清单的组成部分。

### 2. 投标报价编制要求

2.1 投标报价应根据招标文件中的有关计价要求，并按照下列依据自主报价，但不得低于成本。

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

2.2 招标工程量清单与计价表中列明的所有需要填写单价和合价的项目，均应填写且只允许有一个报价。未填写单价和合价的项目，视为此项费用已包含在已标价工程量清单中其他项目的单价和合价之中。

2.3 工程量清单中标价的单价或金额，应包括所需人工费、材料费、施工机具使用费、管理费和利润，以及一定范围内的风险费用。所谓“一定范围内的风险”是指合同约定的风险。

2.4 “投标报价汇总表”中的投标总价由分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费和税金组成，并且“投标报价汇总表”中的投标总价应当与构成已标价工程量清单的分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费、税金的合计金额一致。

2.5 分部分项工程和措施项目中的单价项目按下列要求报价：

---

2.5.1 分部分项工程和措施项目中的单价项目，应根据招标文件和招标工程量清单确定综合单价。

2.5.2 如果分部分项工程量清单中涉及“材料（工程设备）暂估单价及调整表”中列出的材料和工程设备，将该类材料和工程设备的暂估单价计入对应的工程量清单综合单价。

2.5.3 如果分部分项工程量清单中涉及“发包人供应材料和工程设备一览表”中列出的材料和工程设备，则该类材料和工程设备供应至现场指定位置的采购供应价（含材料保管费）应计入对应的工程量清单综合单价。

2.5.4 “分部分项工程和单价措施项目清单与计价表”所列各项的综合单价组成中，各项目的人工、材料和机械台班消耗量、管理费费率、利润费率由投标人按照其自身情况做充分的、竞争性考虑。

2.5.5 投标人在投标文件中提交并构成合同文件的“承包人供应主要材料和工程设备一览表”中所列的材料和工程设备的价格是指此类材料和工程设备到达施工现场指定堆放地点的落地价格，即包括采购、包装、运输、装卸、堆放、现场保管等全部费用。“承包人供应主要材料和工程设备一览表”中所列材料和工程设备的价格应与构成综合单价相应材料或工程设备的价格一致。投标文件中的“发包人供应材料和工程设备一览表”中的甲供材料的名称、规格、单价、交货方式、交货地点等必须与招标工程量清单一致。

2.6 措施项目中的总价项目按下列要求报价：

2.6.1 总价措施项目中，以费率计算的，投标单位在投标报价时自主报价；其他总价措施项目，按项计取，综合单价按实际或可能发生的费用进行计算。

2.6.2 措施项目清单中的安全文明施工费应按国家、省级或行业建设主管部门的规定计价，不得作为竞争性费用。

2.6.3 招标人提供的措施项目清单，投标人在报价时应充分、全面地阅读和理解招标文件的相关内容和约定，包括第七章“技术标准和要求”的相关约定，详实了解工程场地及其周围环境，充分考虑招标工程特点及拟定的施工方案和施工组织设计，投标人可根据工程实际与施工组织设计增补总价措施项目，但不应更改招标人已列措施项目。

2.6.4 “总价措施项目清单与计价表”中所填写的报价金额，应全面涵盖招标文件约定的投标人中标后施工、竣工、交付本工程并维修其任何缺陷所需要履行的责任和义务的全部费用。

2.7 其他项目清单费应按下列规定报价：

2.7.1 暂列金额按“暂列金额明细表”中列出的金额报价，此处的暂列金额是招标人在招标文件中统一给定的，并不包括本章第 2.8.3 项的计日工金额。

2.7.2 暂估价分为材料和工程设备暂估单价和专业工程暂估价两类。其中的材料和工程设备暂估单价按本节第 2.5.2 项的报价原则进入分部分项工程量清单之综合单价，不在其他项目清单中汇总；专业工程暂估价直接按“专业工程暂估价及结算价表”中列出的金额和本节第 3.3.3 项的报价原则计入其他项目清单报价。



---

2.7.3 计日工按“计日工表”中列出的项目和估算数量，自主确定综合单价并计算计日工金额。。

2.7.4 总承包服务费根据招标文件中列出的内容和要求，按“总承包服务费计价表”所列格式自主报价。

2.8 规费和税金应按“规费、税金项目计价表”所列项目并根据国家、省级或行业建设主管部门的有关规定列项和计算，不得作为竞争性费用。

2.9 除招标文件有强制性规定以及不可竞争部分以外，投标报价由投标人自主确定，但不得低于成本。

2.10 工程量清单计价所涉及的生产资源（包括各类人工、材料、工程设备、施工设备、临时设施、临时用水、临时用电等）的投标价格，应根据自身的信息渠道和采购渠道，分析其市场价格水平并判断其整个施工周期内的变化趋势，体现投标人自身的管理水平、技术水平和综合实力。

2.11 管理费应由投标人在保证不低于其成本的基础上做竞争性考虑；利润由投标人根据自身情况和综合实力做竞争性考虑。

2.12 投标报价中应考虑招标文件中要求投标人承担的风险范围以及相关的费用。

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

2.14 有关投标报价的其他要求：

---

### 3. 其他说明

#### 3.1 词语和定义

##### 3.1.1 同义词语

本章中使用的词语“招标人”和“投标人”分别与合同条款中定义的“发包人”和“承包人”同义。

#### 3.2 工程量差异调整

3.2.1 工程量清单中的项目列项、特征描述、工作内容以及“分部分项工程和单价措施项目清单与计价表”中附带的工程量都不应理解为是对承包（招标）范围以及合同工作内容的唯一的、最终的或全部的定义。

3.2.2 投标人可对招标人提供的工程量清单进行复核。这种复核包括对招标人提供的工程量清单中的项目编码、项目名称、项目特征描述、计量单位、工程量的准确性以及可能存在的任何书写、打印错误进行检查和复核，也包括对“分部分项工程和单价措施项目清单与计价表”中每个工作项目的工程量进行重新计算和校核。如果投标人经过检查和复核以后认为招标人提供的工程量清单存在差异，则投标人按第二章 2.4 款规定的程序向招标人提出异议。

3.2.3 如果招标人在检查投标人根据上文第 3.2.2 项提交的工程量差异问题后认为没有必要对工程量清单进行补充和（或）修改，或者招标人根据上文第 3.2.2 项对工程量清单进行了补充

---

和（或）修改，但投标人认为工程量清单中的工程量依然存在差异，则此类差异不再提交招标人答疑和修正，而是直接按招标人提供的工程量清单（包括招标人可能的补充和（或）修改）进行投标报价。投标人在按照工程量清单进行报价时，除按照本节 2.7.3 项要求对招标人提供的措施项目清单项目增补外，不得改变（包括对工程量清单项目的项目名称、项目特征描述、计量单位以及工程量的任何修改、增加或减少）招标人提供的分部分项工程量清单和其他项目清单。即使按照图纸和招标范围的约定并不存在的项目，只要在招标人提供的分部分项工程量清单中已经列明，投标人都需要对其报价，并纳入投标总价的计算。

### 3.3 暂列金额和暂估价

3.3.1 “暂列金额明细表”中所列暂列金额（不包括计日工金额）中已经包含与其对应的管理费、利润。投标人应按本招标文件规定将此类暂列金额直接纳入其他项目清单的投标价格中。

3.3.3 专业工程暂估价及结算价表中所列的专业工程暂估价已经包含与其对应的管理费、利润，但不含规费和税金。投标人应按本招标文件规定将此类暂估价直接纳入其他项目清单的投标价格中。

### 3.4 其他补充说明

本项目工程量清单（详见南通市公共资源交易平台 [http:// ggzyjy.nantong.gov.cn /](http://ggzyjy.nantong.gov.cn/)），投标人自行下载。）

---

## 第六章 图 纸

本项目图纸（详见南通市公共资源交易平台 [http:// ggzyjy.nantong.gov.cn /](http://ggzyjy.nantong.gov.cn/)），投标人自行下载。）

---

## 第七章 技术标准和要求

### 一、本工程采用的计价规范

- 1、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
- 2、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》2014 年版
- 3、《江苏省建设工程费用定额》2014 年版、《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、《省住房城乡建设厅关于建筑业增值税计价政策调整的通知》苏建函价（2018）298 号、《省住房城乡建设厅关于调整建设工程计价增值税税率的通知》苏建函价（2019）178 号
- 4、现行有关文件规定。

### 二、本工程采用的技术规范

- 1、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2001）；
  - 2、设计文件中明确的有关技术标准、规定；
- 上述技术标准和规范如有不足之处或未能达到国际最新标准时，投标方应使系统的设计、施工及选用的设备/材料符合最新版本的国际和国家标准、规范，并提供所采用的国际和国家标准、规范及所采用版本的有关技术资料。

### 三、本工程对施工工艺的特殊要求

- 1、施工期间要注意周边环境，尽量避免或减少对周围居民生活的影响。
- 2、冬、雨季施工要采取相应的保证措施。
- 3、工程的主要部位和特殊要求由建设、设计、监理三方讨论后以书面形式通知施工单位实施。

---

## 第八章 投标文件格式

\_\_\_\_\_（工程名称）  
\_\_\_\_\_（标段名称）施工招标

### 投 标 文 件

招标编号：\_\_\_\_\_

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

---

## 投标函

\_\_\_\_\_（招标人名称）：

（一）根据已收到的\_\_\_\_\_（工程名称）工程的招标文件，我方经仔细研究招标文件全部内容并对现场进行踏勘后，愿遵守《中华人民共和国招标投标法》等有关法律文件的规定，并愿以人民币\_\_\_\_\_（大写）（¥\_\_\_\_\_（小写））元的总价，按招标文件的要求承包本次招标范围内的全部工程，修补工程中的任何缺陷。

（二）我方保证在收到贵单位发出的书面开工令后立即开工，并保证在工期\_\_\_\_\_日历天内竣工并移交整个工程及相关资料。

（三）我方保证本工程质量达到\_\_\_\_\_。

（四）我方金额为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）的投标保证金已按招标文件的要求提交。

（五）如果我方中标，我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与贵方签订合同，并将按照招标文件规定的时间、数额提交履约保证金和中标差额保证金。

（六）贵单位的招标文件、中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同。

投标人（盖法人章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

## 法定代表人身份证明书

投标人单位名称：\_\_\_\_\_

投标人单位地址：\_\_\_\_\_

姓 名：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_

年龄：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_

系：\_\_\_\_\_（投标人单位名称）的法定代表人。

特此证明

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

日 期：\_\_\_\_\_

---

## 授权委托书

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人单位名称）的法定代表人，现授权委托\_\_\_\_\_（姓名）（身份证号：\_\_\_\_\_）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、撤回、修改\_\_\_\_\_（项目名称）施工投标文件，签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：\_\_\_\_\_

代理人无转委托权。

代理人：\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_

代理人单位：\_\_\_\_\_ 部门：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或印章）

日 期：\_\_\_\_\_



投标人（项目负责人）类似工程业绩一览表

序号	发包人名称	工程名称 及建设地点	建设 规模	项 目 负责人	合同金额 （万元）	开竣工 日 期

拟分包计划表

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

备注：本表所列分包仅限于承包人自行施工范围内的非主体、非关键工程。

日期：            年        月        日

## 已标价的工程量清单

一、投标报价的编制应符合下列规定：

投标报价使用的表格包括：**【编制说明】**、**【投标报价汇总表】**、**【已标价的工程量清单】**、**【工程量清单单价分析表】**。

（注：本工程采用固化工程量清单，**【编制说明】**、**【投标报价汇总表】**、**【已标价的工程量清单】**必须根据招标文件提供的固化工程量清单格式填写，不得自行修改，否则作无效投标处理）

二、工程量清单中列明的所有需要填写的单价，投标人均应填写，未填写单价，视为此项费用已包含在工程量清单的其他子目单价和合价中。承包人必须按监理人指令完成工程量清单中未填入单价的子目，但不能得到结算与支付。

计划投入的主要施工机械设备情况表

序号	机械设备名称	型号规格	数量	国别产地	制 造 年 份	额定功 率（KW）	生产能 力（MH）	备注

### 主要施工管理人员表

机构	项目工程师	姓名	职务	职称	主要资历、经验及承担过的工程
总 部	项目主管				
	技术负责人				
现 场	项目负责人				
	项目 技术负责人				
	质量管理				
	安全管理				
	施工管理				
	计划管理				
	材料管理				

投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
企业统一社会信用代码						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	注册建造师		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技 工		
经营范围						
备注						

项目负责人简历表

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
建造师证号		专 业			
参加工作时间		从事项目经理年限			
项目负责人简历					

项目管理机构组成表

职务	姓名	职称	执业或职业资格证明					备注
			证书名称	级别	证号	专业	养老保险	



## 诚信承诺书

\_\_\_\_\_（招标人名称）：

我方已认真阅读了本项目的招标文件，现就本次投标，作出如下承诺：

1、我方拟派项目负责人：\_\_\_\_\_无在建工程，如果我方经本工程评标委员会评定为中标候选人，在公示期间被他人举报并经核实，确认拟派项目负责人有在建工程，且不符合江苏省建设厅“苏建规字（2017）1号”《省住房和城乡建设厅关于改革和完善房屋建筑和市政基础设施工程招标投标制度的实施意见》附件二《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工招标资格审查办法》第十条第五款的规定，你方即可取消我方中标候选人资格，并同意投标保证金不予退还。

2、我方拟派项目管理机构成员是我单位正式员工，具备相应的从业能力，且已缴纳养老保险和签订劳动合同。

3、我方承诺在本次投标过程中无弄虚作假和串通投标等违法、违规行为，并愿意承担因弄虚作假和串通投标所引起的一切法律责任。

4、我方承诺：（1）遵守指令、不擅离职守。我方委托代理人将坚持全程参加开评标会议，积极响应招标人的指令和操作要求，不擅离职守，始终保持通讯顺畅，因我方原因导致10分钟内无法与管理端建立起联系的，即视为放弃交互的权利，我方认可招标人的处置决定，接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。（2）确保设施、设备工况良好。我方将负责提前检查电力供应、网络环境和远程开标会议有关设施、设备的稳定性和安全性，因我方原因导致无法完成投标或者不能进行现场实时交互的，均由我方自行承担一切后果。

5、我方承诺不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

6、我方承诺不存在围标串标、借资质挂靠、恶意竞标等违法违规行为。

7、如我方中标：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，在招标文件规定的期限内与你方签订合同。

（2）我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

我方若违反上述承诺内容，自愿接受取消投标、中标资格、并作为不良行为记入本单位信用档案（公示），受相关部门调查处理。

投标申请人（盖章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 远程参与开标会议诚信承诺书

致：\_\_\_\_\_（招标人）、南通市公共资源交易中心

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

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

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

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

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

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

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

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

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

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

承 诺 单 位（盖章）：

法定代表人（签名）：

授权委托人（签名）：

年      月      日

## 指定联合体牵头人授权书

本人（姓名）系（联合体成员方单位名称）的法定代表人，为参与（项目名称）的投标，我方与（联合体牵头方单位名称）组成联合体，与其共同投标，并授权（联合体牵头方单位名称）作为联合体的牵头人，全权代表我方负责本工程的投标，其签署的投标文件已表达了我方意志，我方均予认可，凡涉及我方的投标文件资料由我方如实提供。

特予授权，因此产生的法律后果由我方承担。

联合体成员单位：（盖单位章）

法定代表人：（签字）

日期：

联合体牵头单位：（盖单位章）

法定代表人：（签字）

日期：

注：本文件仅供联合体投标填写。

## 联合体协议书

\_\_\_\_\_（所有成员单位名称）自愿组成\_\_\_\_\_（联合体名称）联合体，共同参加\_\_\_\_\_（项目名称）招标投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

- 1、\_\_\_\_\_（某成员单位名称）为\_\_\_\_\_（联合体名称）牵头人。
- 2、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目、投标文件编制和合同谈判活动，代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，处理与之有关的一切事务，并负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。
- 3、联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行合同，并对外承担连带责任。
- 4、联合体内部的资金结算支付比例由联合体内部协议确定，与发包人（招标人、采购人）无关。
- 5、联合体各成员单位内部的职责分工如下：\_\_\_\_\_。
- 6、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。
- 7、本协议书一式\_\_\_\_\_份，联合体成员和招标人各执\_\_\_\_\_份。
- 8、其它约定事项：

牵头人名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

成员方名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

日 期： 年 月 日

注：本文件仅供联合体投标填写。

## 见索即付投标保函

我行编号：\_\_\_\_\_

开立日期：\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

致：南通市公共资源交易中心（以下简称“贵方”）

地址：南通市工农南路 150 号南通市政务中心裙楼 4 楼

本保函作为\_\_\_\_\_（以下简称“投保人”）参加以下招标项目（项目名称：\_\_\_\_\_）的投标而向贵方提交的见索即付投标保函。

\_\_\_\_\_ 商业银行 \_\_\_\_\_，地址：\_\_\_\_\_（以下简称“我行”）及其继承人和受让人，兹承诺，在收到贵方声明投保人发生下列任何一种或几种情况及保函项下需支付的金额和收款的银行及账号的书面索赔通知后，于 7 个工作日内无条件、不可撤销地向贵方支付累计总额不超过人民币：\_\_\_\_\_（ CNY \_\_\_\_\_）的款项：

- 1、投保人在招标文件规定的投标有效期内未经招标人、采购人等同意修改或撤销其投标文件；
- 2、投保人接到中标通知后，在招标文件规定的时间内，因自身原因或无正当理由不与招标人、采购人等订立招标项目合同；
- 3、投保人与其他投标人串通参与投标的；
- 4、法律法规及招标文件规定的其他应当不予退还投标保证金情形的。

本保函有效期：自本次项目招标文件中约定的投标人提交投标文件的截止之日起至招标人、采购人等与中标人签订书面合同之日止。

本保函项下的任何书面索赔通知应以邮寄方式提交索赔通知书纸质原件，或通过电子保函服务支撑管理平台提交电子形式的索赔通知，本保函项下的任何纸质原件形式的索赔通知应由贵方签字并加盖公章并在保函有效期内我行营业时间结束前送达我行上述地址，本保函项下的任何电子索赔通知必须在本保函有效期内我行营业时间结束前被我行系统接收到，如果本保函发生索赔，则本保函担保金额随我行实际赔付金额递减，我行全额赔付后保函自动失效。

我行保函有效期届满即告失效，我行不对任何有效期届满后递交至我行的索赔承担责任。  
本保函不可转让，我行对贵方之外任何第三人不承担责任。

签发日期：\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 关于总承包服务费及配合费的承诺书

致：\_\_\_\_\_（招标人）

我方郑重承诺：

一、总承包服务费（含管理、配合费用）由建设单位在财务结算时支付给我方，不再向分包单位另外收取任何费用（施工用水、电费除外）。

二、我方对发包人另行分包的精装修、景观、室外配套（含雨、污水）、供电、弱电（包括智能化、有线电视、网络通信、充电桩）标识标牌、煤气、自来水、电梯、亮化、信报箱及其他专业分包工程施工的配合工作（含竣工验收所需提供的相关资料）的施工配合管理费，已在投标时综合考虑报价中，结算时不作任何调整。

承诺单位（盖章）：

法定代表人（签名或盖章）：

日期： 年 月 日