

江苏省房屋建筑和市政基础设施项目

标准工程总承包招标文件

(2019 年版适用于资格后审)

江苏省建设工程招标投标办公室

使用说明

一、《江苏省房屋建筑和市政基础设施项目标准工程总承包招标文件（2019年版适用于资格后审）》（以下简称《标准后审招标文件》）由江苏省建设工程招标投标办公室编制。适用于江苏省国有资金占控股或者主导地位的房屋建筑和市政基础设施工程，采用资格后审方式对潜在投标人进行资格审查的工程总承包电子招标项目。

采用非电子方式进行招标的，可参照《标准后审招标文件》作相应修改后使用。

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

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

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

五、《标准后审招标文件》第三章“评标办法”，分综合评估法和评定分离法。综合评估法包括可行性研究完成后、方案设计完成后、初步设计完成后、专业工程等四种方法。招标人根据招标项目的具体特点

和实际需要选择使用，具体评审因素的评审标准、分值和权重等由招标人根据有关规定和招标项目具体情况确定。

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

六、《标准后审招标文件》第四章“合同条款及格式”由招标人参照住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局印发的《建设项目工程总承包合同示范文本（试行）》（GF-2011-0216）以及招标项目具体情况自行编制。

七、《标准后审招标文件》第五章“报价清单”及第六章“发包人要求”由招标人根据招标项目具体特点和实际需要编制。

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

九、《标准后审招标文件》为2019年版，将根据执行过程中出现的问题及时进行修改。各使用单位或个人对《标准后审招标文件》的修改意见和建议，可向江苏省建设工程招标投标办公室反映。

苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地
块项目 EPC 设计施工总承包招标

招标文件

标段编号：N3205010304002268001001

招标人：苏州润瑞置业有限公司

招标代理机构：苏州秉诚工程造价咨询有限公司

2025年8月15日

目录

第一章招标公告	8
第二章投标人须知	12
投标人须知前附表	13
投标人须知	23
1 总则	23
1.1 项目概况	23
1.2 资金来源和落实情况	23
1.3 招标范围、计划工期和质量要求	23
1.4 投标人资格要求	23
1.5 费用承担和设计成果补偿标准	24
1.6 保密	24
1.7 语言文字	25
1.8 计量单位	25
1.9 踏勘现场	25
1.10 分包	25
1.11 偏离	25
1.12 知识产权	25
1.13 同义词语	25
2 招标文件	25
2.1 招标文件的组成	25
2.2 招标文件的澄清	26
2.3 招标文件的修改	26
2.4 最高投标限价	26
3 投标文件	27
3.1 投标文件的组成	27
3.2 投标报价	27
3.3 投标有效期	27
3.4 投标保证金	27

3.5 备选投标方案	28
3.6 资格审查资料	28
3.7 投标文件的编制	28
4 投标	29
4.1 投标文件备份的密封和标记	29
4.2 投标文件的递交	29
4.3 投标文件的修改与撤回	29
5 开标	29
5.1 开标时间、地点和投标人参会代表	29
5.2 开标程序	30
6 评标	30
6.1 评标委员会	30
6.2 评标原则	30
6.3 评标	30
6.4 评标结果（定标候选人）公示	30
7 合同授予	31
7.1 定标方式	31
7.2 中标通知、中标候选人公示及中标结果公告	31
7.3 履约保证金	31
7.4 签订合同	32
8 纪律和监督	32
8.1 对招标人的纪律要求	32
8.2 对投标人的纪律要求	32
8.3 对评标委员会成员的纪律要求	32
8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求	32
8.5 异议与投诉	33
9 解释权	33
10 招标人补充的其他内容	33
第三章评标办法（综合评估法）	34
评标办法前附表	34

评标方案.....	34
1. 评审标准.....	41
1.1 初步评审标准.....	41
1.2 详细评审标准.....	41
2. 评标程序.....	41
2.1 评标准备（清标）.....	41
2.2 初步评审.....	42
2.3 详细评审.....	44
2.4 投标文件的澄清和补正.....	44
2.5 推荐定标候选人.....	44
第四章合同条款及格式.....	51

第一章招标公告

苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目 EPC 设计施工总承包标段 招标公告

1. 招标条件

本招标项目苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目已由苏州市吴中区甪直镇人民政府(项目审批、核准或备案机关名称)以甪便服备[2025]4 号(批文名称及编号)批准建设,项目业主为苏州润瑞置业有限公司,建设资金来自自筹(资金来源),项目出资比例为政府投资:0.00%,私有资金:10.00%,外国政府及组织投资:0.00%,境外私人投资:0.00%,其他国有:90.00%。招标人为苏州润瑞置业有限公司,招标代理机构为苏州秉诚工程造价咨询有限公司。项目已具备招标条件,现对苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目 EPC 设计施工总承包(标段)进行公开招标,特邀请有兴趣的潜在投标人(以下简称投标人)参加投标。

特别提醒:本招标项目采用电子化招标,并使用苏州市公共资源交易平台(以下简称“交易平台”)开展招标投标活动,招标文件(含补充、答疑文件)、投标文件均为使用苏州市域一体化交易平台制作生成的指定电子格式文件。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况:

2.1.1 建设地点:苏州市吴中区甪直镇 甪澄路西侧、南沙路南侧。

2.1.2 建设规模:项目总用地面积约 44422.40 m²,总建筑面积约 82462.45 m²,计容面积约 45257.53 m²,地下建筑面积约 36587.51 m²,最大建筑高度≤40m、容积率 1.02,绿地率 30%,合同估算价约 52601 万元。

2.1.3 合同估算价:52601 万元。

2.1.4 工期要求:总工期要求:821 日历天;

2.1.5 其他:

标段划分:

标段编号	标段名称
N3205010304002268001001	苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目 EPC 设计施工总承包

2.2 招标范围:

①设计范围:苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目用地红线范围及红线外周边,设计内容为建筑、室内、景观概念方案、方案设计、初步设计、施工图设计、样板房暖通户式化设计、架空层设计、施工全过程的施工指导及技术咨询、现场服务、设计变更及项目验收等相关设计配合服务。其他专项包括地下室人防设计(包含人防平战转换预案),小区会所全专业设计,室内公区精装二次机电设计,装配式设计(深度满足构件厂加工图),户型科技系统设计,管线综合及道路设计,基坑支护设计,样板房及大区公区软装设计,碳排放专项设计,绿建设计(包含评审费用),景观二次深化设计(室外软装、灯光、廊架结构、雕塑、景观构筑物机电暖通)、地库精装品质设计,幕墙深化设计,日照分析、周边物探、建筑物工程测量、钢结构深化设计(含室内钢楼梯)、智能化设计(含公区及样板房户内),有线电视,三网设计,泳池设计、泛光照明设计,海绵城市设计,BIM 设计(地库及地面管综),精细化审图,垃圾分类亭设计,标识标牌设计(包含户外、公区标识、信报箱及地库车位划线深化、车位销售图等),部品部件加工制作详图深化(包含同层排水、光伏、配电箱元器件、抗震支架、电梯、保温、门窗(中置百叶)、雨棚、太阳能、栏杆、进户门、单元门、游乐设施、防火门、充电桩、百叶等),编制设计概算,方案配合、智能化等施工图套图框送审、两书、合同附图、不利因素编制等,雨水回收设计、精装修(公共区域精装修、售楼处及样板房精装修)各专业设计(包含样板房橱柜、木作、淋浴房、同层排水等二次深化)、外立面立控图、技防评审,科技系统服务。

②施工范围:苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目工程施工及采购包括设计所涵盖的所有内容包括但不限于本项目图纸范围内涉及到的所有建筑、结构工程及土建工程包括:建筑、结构、装配式、围墙围挡(含施工围挡)、土方、桩基(含设计试桩)、围护、降水、人防门、门窗、外墙保温及外饰面(含一体板)、栏杆、遮阳、钢结构、防火门、进户门、单元门、防水、外立面幕墙、雨棚、信报箱、划线标识(牌)等;安装工程:水电安装、暖通、户式化科技系统、消防、弱电智能化、太阳能、同层排水、泳池设备、抗震支架、充电桩、人防设备、变电所土建、临电(用于工程及售楼处使用的临时箱变)、供电非居部分等;所有装饰工程:公区装修、售楼处及样板房精装修等,室外市政、道路、海绵城市、景观绿化、雨水回收、雨污水、健身器材及游乐设施、及其他配套附属工程(包括但不限于广场、停车场、围墙、水池、配电间、喷泉、路灯等)。

电梯(含轿厢装修)、泛光照明、三网合一、智能信报箱运维、临水、临电外线、供电(含供电监理、供电设计、居配部分、高可靠性费、远程抄表费等须与建设单位直接签订合同的工作内容)、供气、供水、有线电视及发包人委托的地质勘探、检测监测类(工

程材料检测、桩基检测、基坑监测、沉降观测、人防检测、防雷检测、能效测评、室内空气检测、消防检测、土壤检测、隔声检测、室内照度检测等所有检测项目)不含在本次招标范围中。

③ 项目整体联调、联试,提供相关工作及设备操作流程、手册,配合提供相关培训服务等。

④ 根据上级主管部门要求,完成合同约定的工作,需完成的所有相关审批、报批报验、竣工验收备案归档等工作。

⑤ 直至竣工验收合格及缺陷责任期内的保修等工程总承包全部工作。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人应具备资质条件

(1) 投标人应当同时具备下列设计资质与施工资质,或具备下列设计资质的设计与施工资质的施工单位组成的联合体,并在人员、设备、资金等方面具备相应的工程总承包能力:

a. 设计资质要求: 建筑行业设计甲级资质或建筑行业(建筑工程)专业设计甲级资质或工程设计综合甲级设计资质;

b. 施工资质要求: 建筑工程施工总承包二级及以上施工资质。

(1) 投标人(施工单位)具备安全生产条件,并取得有效的安全生产许可证。

3.2 投标人拟派工程总承包项目经理、设计负责人、施工项目负责人要求:

(1) 总承包项目经理(联合体投标的牵头单位派遣):建筑工程二级(及以上)注册建造师及有效的安全生产考核合格证书(B证)或国家一级注册建造师或注册监理工程师或建设工程类高级工程师及以上职称;

(2) 设计负责人: 具有国家一级注册建造师;

(3) 施工项目负责人: 建筑工程二级(及以上)建造师注册证书及有效的安全生产考核合格证书(B证);

(4) 必须满足下列条件:

a. 总承包项目经理及施工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。

b. 总承包项目经理及施工项目负责人不得同时在两个或者两个以上工程项目上担任工程总承包项目经理或施工项目负责人。

c. 总承包项目经理及施工项目负责人无行贿犯罪行为记录;或有行贿犯罪行为记录,但自记录之日起已超过5年的。

(5) 工程总承包项目经理、设计负责人、施工项目负责人均不得相互兼任。

3.3 投标人拟派的工程总承包项目经理应当承担过以下类似工程业绩之一:

(1) 工程总承包(EPC)业绩要求: 具有自2020年8月以来承担过单项合同总建筑面积48000平方米及以上的房屋建筑工程项目工程总承包项目经理业绩(提供中标通知书(或直接发包证明)、合同、竣工验收证明、合同信息还需在江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台中归集或登记并提供归集或登记信息页面相应查询网页截图,日期以竣工验收证明中注明的验收时间为准,面积以合同或竣工验收证明中建筑面积为准,如合同和竣工验收证明中建筑面积不一致则以竣工验收证明中建筑面积为准。);

(2) 工程施工业绩要求: 具有自2020年8月以来承担过单项合同总建筑面积48000平方米及以上的房屋建筑工程项目施工总承包项目经理业绩(提供中标通知书(或直接发包证明)、合同、竣工验收证明、施工合同信息还需在江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台中归集或登记并提供归集或登记信息页面相应查询网页截图,面积以合同或竣工验收证明中建筑面积为准,如合同和竣工验收证明中建筑面积不一致则以竣工验收证明中建筑面积为准。);

(3) 工程设计业绩要求: 具有自2020年8月以来承担过单项合同总建筑面积48000平方米及以上的房屋建筑工程项目设计负责人业绩(提供中标通知书(或直接发包证明)、设计合同、审图合格证、合同信息还需在江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台中归集或登记并提供归集或登记信息页面相应查询网页截图,时间以设计合同签订时间为准,面积以设计合同中建筑面积为准。若提供的上述业绩证明材料不能体现建筑面积的,应提供其他证明材料;提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容,否则不予认可。

3.3.2 自_____年_____月_____日以来,投标人和拟派总承包项目经理没有因串通投标、弄虚作假、以他人名义投标、骗取中标、转包、违法分包等违法行为受到建设等有关部门行政处罚的;

3.3.3 自_____年_____月_____日以来,投标人没有无正当理由放弃中标资格(不含总承包项目经理多投多中后放弃)、不与招标人订立合同、拒不提供履约担保情形的;

3.3.4 自_____年_____月_____日以来,投标人没有因拖欠工人工资被招标项目所在地省、市、县(市、区)建设行政主管部门通报批评的;

3.3.5 自_____年_____月_____日以来,投标人或者拟派总承包项目经理在招标人之前的工程中没有履约评价不合格的,履约评价不合格的名单如下:

3.4 申请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 其他要求:

(1) 申请人或联合体投标的施工总承包企业须具备安全生产条件,并取得安全生产许可证。

(2) 本项目执行《关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒机制的实施意见》(苏信用办(2018)23号)。

(3) 根据省、市清欠办被限制市场准入和通报批评的企业及人员名单的通知,在全省限制市场准入的单位和人员未经解禁不得参加本项目投标,建筑施工企业不得与限制准入的劳务企业开展劳务合作。

(4) 其拟派的施工项目经理必须满足下列条件：施工项目经理是非变更后无在建工程，或施工项目经理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、且已办理了项目理解锁手续，或施工项目经理有在建工程，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经理执业范围之内。

(5) 投标单位须在规定端口上传工程总承包项目经理及施工项目经理无在建工程承诺书（格式详见招标文件）。

(6) 本项目执行市住房城乡建设局关于公布的适用于开标当日有效的“建筑业企业投标行为考评结果”。

(7) 本项目执行省招标办《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业企业资质动态监管结果有关要求的通知》的相关要求。

(8) 投标申请人办理投标报名、资格审查事项必须由企业法定代表人（或法定代表人委托代理人）办理，委托代理人必须为本单位在职职工，并提供委托代理人身份证（双面）、与本单位签订的有效劳动合同、和劳动保障部门出具的投标之月前 3 个月的在本单位连续缴纳的社保明细证明扫描件，并在规定的端口上传扫描件，未按规定提供的资格审查不合格。

(9) 本工程执行《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》《全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知》。

3.6 本次招标接受联合体投标，采用联合体投标的应满足下列要求，否则资格审查不予通过：

1、须由具有建筑行业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质或工程设计综合甲级资质的设计单位和具备建筑工程施工总承包二级及以上施工资质的施工单位组成联合体，并在联合体协议中明确联合体成员单位的责任和权利。联合体各方应当共同与建设单位签订工程总承包合同，就工程总承包项目承担连带责任。

2、本项目的联合体牵头单位为设计单位，最多允许两家单位组成联合体投标，联合体各方应签订联合体投标协议书，约定各方拟承担的工作和责任，且在规定端口上传联合体协议书原件的扫描件，未上传或上传内容不符合招标文件要求的，资格审查不予通过；参加联合体的各成员不得再以自己名义单独投标，也不得同时参加两个或两个以上的联合体投标，如有违反将取消该联合体及联合体各成员的投标资格。

3、拟选派总承包项目经理需由牵头单位派遣并为牵头方在职员工（具有注册执业资格的需注册在牵头单位）；

4、联合体成员方须在规定端口上传营业执照、资质证书、安全生产许可证原件扫描件，未上传或上传内容不符合招标文件要求的，资格审查不予通过。

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间为：2025 年 8 月 15 日 00:00:00 至 2025 年 8 月 22 日 23:59:59；

4.2 招标文件获取方式：投标人使用“CA 数字证书”登录“电子招标投标交易平台”获取；本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”是指：苏州市公共资源交易平台、苏州市域一体化交易平台。

5. 投标截止时间

5.1 投标截止时间为：2025 年 9 月 17 日 09 时 30 分；

5.2 逾期送达（超过投标截止时间后上传成功）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. 评标办法

本次招标评标办法采用“综合评估法”；定标办法采用“票决法”；本项目采用“评定分离”，若有效投标大于 6 家时，不排序推荐中标候选人 5 名；若有效投标为 4~6 家时，不排序推荐中标候选人 3 名；若有效投标等于 3 家时，则不再采用“评定分离”确定中标人，评标委员会按照招标文件中规定的评分办法，推荐 3 家有排序的合格的中标候选人；若有效投标少于 3 家时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐有排序的中标候选人，招标人根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人确定中标人。（详见评标办法）。

8. 发布公告的媒介

本次招标公告在江苏建设工程招标网、<http://ggzy.suzhou.gov.cn> 上发布。招标预计划公告地址：
<http://218.4.45.172:8086/jyxx/003001/003001024/20250421/12c84990-42e8-4de2-a115-2497dfaf1572.html?fzxname=null>。

9. 招投标监督管理部门

苏州市吴中区建设工程招标投标办公室

招 标 人：苏州润瑞置业有限公司

招标代理机构：苏州秉诚工程造价咨询有限公司

地 址：苏州市吴中区

地 址：苏州相城区南天成路 55 号相融大厦 7 层

邮 编：/

邮 编：215013

联 系 人：杜晓伟

联 系 人：丁莎莎、梁青松、徐义、赵华英

电话： 0512-65029069

电话： 0512-68780552

传真： /

传真： /

电子邮件：/

电子邮件： 7565388@qq.com

招标人信用承诺书

为贯彻《中华人民共和国招标投标法》公开、公平、公正和诚实信用原则，按照《江苏省国有资金投资工程建设项目招标投标管理办法》（省政府第 120 号令）关于信用管理的相关要求，在 苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目 EPC 设计施工总承包项目 招标投标活动中，我单位郑重承诺：

- 一、本项目招标范围、招标方式、招标组织形式符合法律法规的规定；
- 二、合理划分标段，不利用划分标段限制和排斥潜在投标人，不利用划分标段规避招标；
- 三、科学合理确定工期，国有资金投资工程按照工期定额合理确定工期。不盲目赶工期、抢进度，不得迫使工程其他参建单位简化工序、降低质量标准。因不可抗力以及重污染天气、重大活动保障等原因停工的，应当给予合理的工期补偿；
- 四、根据项目实际情况审慎确定最高投标限价，在有相关异议时及时针对性回复，在调查研究后妥善处理，避免异常低价中标可能带来的施工质量和安全风险；
- 五、我单位愿意承担虚假承诺导致的一切法律后果，接受相关监管部门依法给予的行政处罚，接受因违背承诺被监管部门记录、公布、通报、惩戒等不良后果；
- 六、以上承诺为我单位真实意思表示，如有不一致的其他意思表示，仍以本承诺书内容为准。

招标人（电子签章）



3205061650743

法定代表人（电子签章）：



招标代理机构（电子签章）



法定代表人（电子签章）



第二章投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：苏州润瑞置业有限公司 地址：苏州市吴中区 联系人：杜晓伟 电话：0512-65029069
1.1.3	招标代理机构	名称：苏州秉诚工程造价咨询有限公司 地址：苏州相城区南天成路55号相融大厦7层 联系人：丁莎莎、梁青松、徐义、赵华英 电话：0512-68780552 电子邮箱：7565388@qq.com 传真：
1.1.4	项目名称	苏州润瑞置业有限公司苏地2024-WG-Z23号地块项目EPC设计施工总承包
1.1.5	建设地点	苏州市吴中角直镇 甫澄路西侧、南沙路南侧
1.2.1	资金来源	自筹
1.2.2	出资比例	其他国有90%，私有10%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.2.4	合同价款支付方式	详见工程总承包合同
1.3.1	招标范围	本次招标为EPC总承包交钥匙工程； 范围包括：详见招标公告6.1条招标范围

条款号	条款名称	编列内容
1.3.2	要求工期	<p>总工期要求：821 日历天。其中：</p> <p>设计开工日期：2025 年 9 月 30 日</p> <p>施工开工日期：2025 年 10 月 30 日</p> <p>工程竣工备案日期：2027 年 12 月 29 日</p> <p>（实际日期以设计开工报告时间为准，如实际开工日期延期，则上述节点顺延）</p>
1.3.3	质量要求	<p>设计要求的质量标准：合格，符合招标文件要求和国家及地方规范标准。</p> <p>采购质量：合格，符合招标文件要求和国家及地方规范标准。</p> <p>施工要求的质量标准：合格，符合现行国家及地方规范标准。</p> <p>评奖要求：/。</p>
1.4.1	投标人资格要求	同招标公告
1.4.2	是否接受联合体投标	<p><input type="checkbox"/>不接受</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>接受，应满足下列要求：</p> <p>1、须由具有建筑行业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质或工程设计综合甲级资质的设计单位和具备建筑工程施工总承包二级及以上施工资质的施工单位组成联合体，并在联合体协议中明确联合体成员单位的责任和权利。联合体各方应当共同与建设单位签订工程总承包合同，就工程总承包项目承担连带责任。</p> <p>2、本项目的联合体牵头单位为设计单位，最多允许两家单位组成联合体投标，联合体各方应签订联合体投标协议书，约定各方拟承担的工作和责任，且在规定端口上传联合体协议书原件的扫描件，未上传或上传内容不符合招标文件要求的，资格审查不予通过；参加联合体的各成员不得再以自己名义单独投标，也不得同时参加两个或两个以上的联合体投标，如有违反将取消该联合体及联合体各成员的投标资格。</p> <p>3、拟选派总承包项目经理需由牵头单位派遣并为牵头方在职员工（具有注册执业资格的需注册在牵头单位）；</p>

条款号	条款名称	编列内容
		4、联合体成员方须在规定端口上传营业执照、资质证书、安全生产许可证原件扫描件，未上传或上传内容不符合招标文件要求的，资格审查不予通过。
1.5.2	费用承担和设计成果补偿标准	无
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘。
1.10	分包	允许专业分包（详见合同条款）
1.11	偏离	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，允许偏离的内容、偏离范围和幅度
2.1.1（9）	构成招标文件的其他材料	地勘报告、建设用地红线图等技术资料以及答疑、限价等。
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	2025年8月25日16时00分
2.2.2	招标文件澄清发布时间	2025年8月25日16时00分至投标截止时间前3天
2.4	最高投标限价（招标控制价）	<input checked="" type="checkbox"/> 金额： 52600.99 万元 其中： 1、本项目的最高限价为 52600.99 万元，其中：工程设计费分项最高限价为：1896.03 万元，工程施工费（含采购）分项最高限价为：50204.96 万元；暂列金额：500 万元（不可竞争费）。 2、投标单位的投标报价不得超过最高限价，各分项报价也均不得超过各分项最高限价，否则为无效投标。
3.1.1	构成投标文件的材料	1、商务标： <input checked="" type="checkbox"/> 投标函及投标函附录； <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"/> 联合体协议书（如有）；

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p><input checked="" type="checkbox"/>投标人基本情况表；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>项目管理机构组成表；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>拟再发包计划表（如有）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>拟分包计划表（如有）；</p> <p>2、经济标：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程总承包报价；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标分项报价汇总表；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>各投标分项报价明细表；</p> <p>3、技术标：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>方案设计文件或初步设计文件或者专业工程设计文件；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>项目管理组织方案；</p> <p>需从诚信库中获取的材料：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业营业执照；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业资质证书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业开户许可证；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>安全生产许可证；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程建设类注册执业资格证书或工程建设类高级专业技术职称证书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>安全生产考核 B 证；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业或工程总承包项目经理类似工程业绩（资料按招标公告的要求）；</p> <p>需提供扫描件的材料：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标保证金缴纳凭证；</p> <p><input type="checkbox"/>会计师事务所审计的财务审计报告和财务报表（年-年）；</p> <p><input type="checkbox"/>工程总承包项目经理养老保险缴费证明（年 月- 年 月）</p> <p><input type="checkbox"/>委托代理人养老保险缴费证明（年 月- 年 月）（高等院校、科研机构、军事管理等部门从事工程设计、施工的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料）</p>

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p><input checked="" type="checkbox"/>企业业绩或工程总承包项目经理业绩其他证明材料（如有）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程总承包项目经理无在建工程承诺书（格式详见招标文件）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>施工项目经理无在建工程承诺书（格式详见招标文件）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标申请人办理投标报名、资格审查事项必须由企业法定代表人（或法定代表人委托代理人）办理，委托代理人必须为本单位在职职工，并提供委托代理人身份证（双面）、与本单位签订的有效劳动合同、和劳动社会保障部门出具的投标之前3个月的在本单位连续缴纳的社保明细证明</p> <p>上述“需从诚信库中获取的材料”及“需提供扫描件的材料”中要求的相关资料，未提供或提供不全或提供不符合招标公告要求的，资格审查不予通过。</p>
3.2.1	合同价格形式	固定总价合同，最终以审计结果为准。
3.2.6	投标报价的其他要求	<p>1、 投标人的投标总报价应根据本招标文件要求对整个招标范围进行投标报价。</p> <p>2、 投标报价可参照现行的《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50854-2013)等9本工程量计算规范、2014年江苏省建筑与装饰、安装、市政工程计价定额、2014年《江苏省建设工程费用定额》、江苏省住建厅苏建价〔2014〕448号、江苏省住建厅苏建价〔2016〕154号等相关最新文件规定。</p> <p>3、 投标人的投标总报价中应包括完成招标范围内工程建设及保修期间的所有工程费用、保险、EPC管理费、利润、税款。</p> <p>4、 本项目报价包括但不限于：人工费、材料设备费、施工机械使用费、项目管理费、利润、税金、规费等。</p> <p>5、 投标人应根据企业自身情况结合本项目的特点和招标文件的要求填报投标价格并承担相应的风险。</p> <p>6、 投标报价应包括为完成本工程可能涉及的所有措施费。</p>

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p>7、只能有一个有效报价。工程总承包报价中的投标总价和投标文件中投标函的投标总报价，两者应一致，否则按无效标处理。</p> <p>8、本工程招标定标后，投标人根据招标人确认的施工图细化施工报价，并经造价咨询单位（如有）审核、招标人确认后作为支付进度款及竣工决算的依据。</p>
3.3.1	投标有效期	投标截止日后 90 日历天
3.4.1	投标保证金递交	<p><input type="checkbox"/>不提交</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>提交，具体要求：</p> <p>1.递交截止时间（到账时间）：同本标段投标截止时间。</p> <p>2.金额：人民币 5 万元。</p> <p>3.是否减免（减免投标保证金的，投标人应在投标文件中提交投标保证金承诺书）：</p> <p><input type="checkbox"/>不减免</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>当年度最新公布的苏州市建筑施工企业综合考评[非市政类（房屋建筑）]等级为 A 的投标人免收投标保证金，为 B 的投标人减半收取投标保证金</p> <p>4.投标保证金的形式：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>现金（从投标人基本账户汇出）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>支票（从投标人基本账户出具）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>银行保函（保函费用由投标人基本账户汇出）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>保险保函（保险保函费用由投标人基本账户汇出）</p> <p><input type="checkbox"/>承诺书替代投标保证金（投标人应在投标文件中提交投标保证金信用承诺书）</p> <p>5.递交方式：</p>

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<input checked="" type="checkbox"/> 苏州交易集团有限公司代收 <input type="checkbox"/> 招标人指定专用账户， 账户名称：/； 开户银行：/； 银行账号：/； 其他要求：1、投标保证金汇入各投标单位投标专用附属账号，特殊情况请拨打咨询电话。2、投标保证金缴纳凭证（包括保函、转账记录、基本账户信息、承诺书等）需上传至“投标文件格式”相应端口。
3.4.3	投标保证金退还方式	见投标人须知
3.5	是否允许递交备选投标方案	<input type="checkbox"/> 允许 <input checked="" type="checkbox"/> 不允许
3.6.5	近年发生的重大诉讼及仲裁情况	无
3.7.4	技术标暗标要求	<input checked="" type="checkbox"/> 暗标 暗标要求：技术标文件（方案设计、项目管理组织方案）均不得签字、盖章或体现投标人名称、具体人名以及可以认为是投标人承担过的工程项目名称或其他可以判定投标人的标识或文字。
3.7.5	其他编制要求	无
4.2.1	投标截止时间	2025年9月17日09时30分
4.2.3	投标文件递交和递交地点	电子投标文件由各投标人在投标截止时间前自行在“苏州市公共资源交易平台”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：苏州市公共资源交易中心网上开标直播室。

条款号	条款名称	编列内容
5.1.2	参加开标会的投标人代表	本项目采用“不见面开标”，投标人可自行登录“不见面开标大厅”参加开标会。开标现场不须投标人解密，由招标人（或招标代理机构）与交易中心解密投标文件。
5.2.1	开标程序	<p>本项目为不见面开标项目，投标人代表仅需使用 ca 锁登录不见面开标大厅参与开标会并解密投标文件。</p> <p>注：</p> <p>①电脑环境要求：windows7 以上系统、IE10 以上浏览器；</p> <p>②登录前需安装好驱动：https://download.bqpoint.com/download/downloaddetail.html?SourceFrom=Ztb&ZtbSoftXiaQuCode=010202&ZtbSoftType=DR；</p> <p>③如使用“环境修复工具”无法解决登录问题，请及时联系客服：4009980000</p> <p>④投标人使用远程解密的，接到远程解密指令后，须在系统规定时间内解密。因投标人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的，投标文件无效；因招标人、招标代理机构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，可根据实际情况通过监管部门核实后延迟解密时间。</p> <p>本项目为不见面开标，招标文件中凡不适用于不见面开标项目的开标内容均取消。</p>
5.2.2	解密时间	10 分钟。10 分钟内未完成解密的，延长 <u>2</u> 次解密时间。
6.1.1	评标委员会的组建	<p>评标委员会构成：招标人代表 0 人，经济技术专家 9 人</p> <p>评标专家确定方式：在江苏省房屋建筑和市政基础工程评标专家库中随机抽取</p>
6.3.1	评标时间	评标时间：2025 年 9 月 17 日 9 时 30 分后（以苏州市公共资源交易中心实际评标时间为准）
6.4.2	采用“评定分离”时： 评标结果(中标候选人) 公示	中标候选人数量：本项目采用“评定分离”，若有效投标大于 6 家时，不排序推荐中标候选人 5 名；若有效投标为 4~6 家时，不排序推荐中标候选人 3 名；若有效投标等于 3 家时，则不再采用“评定分离”确定中标人，评标委员会按照招标

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p>文件中规定的评分办法，推荐 3 家有排序的合格的中标候选人；若有效投标少于 3 家时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐有排序的中标候选人，招标人根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人确定中标人。</p> <p>异议成立，取消相应中标候选人资格后：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>继续定标</p> <p><input type="checkbox"/>组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人</p>
7.1.1	是否授权评标委员会确定中标人	<p><input type="checkbox"/>是</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>否，推荐的中标候选人人数：详见前附表 6.4.2。</p>
7.1.2	采用“评定分离”法时： 定标方法	<p>定标方法为：</p> <p><input type="checkbox"/>价格竞争定标法：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>票决法：</p> <p><input type="checkbox"/>票决抽签定标法：</p> <p><input type="checkbox"/>集体议事法：</p> <p><input type="checkbox"/>单因素法：</p> <p><input type="checkbox"/>其他定标方法：</p>
7.3.1	履约保证金	<p><input checked="" type="checkbox"/>是 履约保证金的形式：银行保函或保证金（无息）或融资担保公司提供的担保保函</p> <p>履约保证金的金额：合同金额的 5%</p> <p>投标人在收到中标通知书后，须在 30 日内向招标人足额提交履约保证金，否则招标人可以取消其中标资格</p> <p><input type="checkbox"/>否</p>
8.5.2	招投标行政监督部门	苏州市吴中区建设工程招标投标办公室
10.1	需要补充的其他内容	1、本项目为网上电子招投标，中标人在领取中标通知书时

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p>需向招标人额外提供与投标所报电子文件一致的纸质投标书肆份(需加盖公章及法定代表人章)及整套的投标文件(电子光盘形式)壹份。</p> <p>2、招标代理服务费</p> <p>本次招标招标代理服务费由：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>招标人支付</p> <p><input type="checkbox"/>中标人代为支付</p> <p>支付标准：</p> <p>支付时间：</p> <p>3. 定标材料投标人上传至端口，未提供相关证明材料的，上述相应评审项不予认可。（设计方案为暗标，需上传至指定端口。）</p>
10.2	采用“评定分离”法的： 定标方案	详见“第三章评标办法”

投标人须知

1 总则

1.1 项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人：见“投标人须知前附表”。

1.1.3 本标段招标代理机构：见“投标人须知前附表”。

1.1.4 本招标项目及标段名称：见“投标人须知前附表”。

1.1.5 本标段建设地点：见“投标人须知前附表”。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见“投标人须知前附表”。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见“投标人须知前附表”。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见“投标人须知前附表”。

1.2.4 本招标项目的合同价款支付方式：见“投标人须知前附表”。

1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见“投标人须知前附表”。

1.3.2 本标段的要求工期：见“投标人须知前附表”。

1.3.3 本标段的质量要求：见“投标人须知前附表”。

1.4 投标人资格要求

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

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

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

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

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

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

(5) 招标人要求投标人提交投标保证金的,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。以联合体中牵头人名义提交的投标保证金,对联合体各成员具有约束力。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 工程总承包招标的投标人不得是工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、全过程工程咨询单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位或者与前述单位有利害关系的关联单位。

(3) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

(4) 二个或二个以上的投标单位的单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；

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

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

(7) 投标人近3年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过5年的。

1.4.4 二个或二个以上的投标单位的单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标，违反本规定的，相关投标均无效。

1.5 费用承担和设计成果补偿标准

1.5.1 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

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

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人根据需要自行踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.10 分包

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

1.11 偏离

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

1.12 知识产权

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

1.13 同义词语

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

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

(1) 招标公告；

(2) 投标人须知；

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

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

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容，如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。投标人如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间，通过“苏州市公共资源交易平台”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“苏州市公共资源交易平台”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“苏州市公共资源交易平台”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“苏州市公共资源交易平台”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“苏州市公共资源交易平台”查阅招标文件的修改，或未按照修改后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

2.4 最高投标限价

最高投标限价，是招标人依据经批准的投资估算，根据不同阶段的设计文件，并参考工程造价

指标、估算定额等设定的招标控制价。本工程最高投标限价金额或其计算方法见“投标人须知前附表”，最高投标限价文件随本项目招标文件在指定媒介发布，并通过“苏州市公共资源交易平台”发给所有投标人。招标人确需对已发布的最高投标限价进行修改的，应在投标截止时间 15 日前通过“苏州市公共资源交易平台”将修改后的最高投标限价发给所有投标人。

3 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件组成见“投标人须知前附表”；

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

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

3.2 投标报价

3.2.1 工程总承包项目的合同价格形式见投标人须知前附表。

3.2.2 投标人应按第八章“投标文件格式”的要求填写价格清单和投标报价。

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

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

3.2.5 投标人的投标报价不得超过最高投标限价。

3.2.6 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

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

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

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按**投标人须知前附表**规定的金额递交投标保证金，并作为

其投标文件的组成部分。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合**投标人须知前附表**的规定。投标人应充分考虑投标保证金在途时间，确保投标保证金在投标截止时间前到达负责受理投标保证金的单位帐户。

3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，其投标文件作废标处理。

3.4.3 招标人与中标人签订合同后 5 日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金。

3.4.4 投标文件自投标截止时间起至前附表投标须知规定的时间内有效；

3.4.5 在原定投标有效期期满之前，如果出现特殊情况，招标人可以以书面形式向投标单位提出延长投标有效期的要求。投标单位须以书面形式予以答复。投标单位可以拒绝要求，并不会因此而被没收投标保证金。同意延长投标有效期的投标单位不允许修改其投标文件，但需要相应延长投标保证金的有效期限。

5、投标单位出现下列情况，经招标办批准同意，招标单位有权取消其中标资格，并没收其投标保证金。

(1)、投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件，或投标单位在投标后无正当理由和书面澄清即撤回投标的；

(2)、投标单位在投标有效期内撤回其投标文件；

(3)、中标单位无正当理由拒绝签订合同。由此给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，应当对超过部份予以赔偿；

(4)、投标单位串通投标的。

3.5 备选投标方案

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

3.6 资格审查资料

详见投标须知前附表，须能证明符合招标公告中列明的资格要求。

3.7 投标文件的编制

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

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

3.7.3 技术标暗标要求见投标人须知前附表。

3.7.4 补充内容：投标文件编制的其它要求详见投标人须知前附表。

4 投标

4.1 投标文件备份的密封和标记

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

4.1.2 投标文件备份的封袋上应标明招标人名称、标段名称。

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

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，向“苏州市公共资源交易平台”传输递交加密后的电子投标文件，并同时递交密封后的投标文件备份（含非网上递交的设计文件）。投标文件备份是否提交由投标人自主决定。

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

4.2.3 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.4 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

4.2.5 通过“苏州市公共资源交易平台”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。

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（现场解密），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。

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

评标委员会在投标人须知前附表规定的时间，按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

6.4 评标结果（定标候选人）公示

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

6.4.2 采用“评定分离”法的，定标候选人数量见“投标人须知前附表”；评标结果（定标候选人）公示期间，因质疑或投诉导致定标候选人少于招标文件规定的数量时，招标人继续定标还是

组织原评标委员会重新评审补充推荐定标候选人的具体要求见“投标人须知前附表”。

7 合同授予

7.1 定标方式

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

7.1.2 采用“评定分离”法的，招标人应当按照《评定分离操作导则》制定定标方案，具体定标方案见本章 10.2 款，其中定标方法见“投标人须知前附表”。定标程序应当符合《评定分离操作导则》相关规定，定标委员会按照招标文件规定的定标方案，在评标委员会推荐的定标候选人中择优确定中标候选人，并向招标人提交定标报告。

7.2 中标通知、中标候选人公示及中标结果公告

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

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

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

7.3 履约保证金

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

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

7.4 签订合同

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

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

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

8 纪律和监督

8.1 对招标人的纪律要求

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

8.2 对投标人的纪律要求

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

8.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

8.5 异议与投诉

8.5.1 异议

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

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

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

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

8.5.2 投诉

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

9 解释权

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

10 招标人补充的其他内容

10.1 招标人补充的具体其他内容见“投标人须知前附表”。

第三章 评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

工程总承包项目招标一般应当采用两阶段评标。开标、评标活动分两个阶段进行：

第一阶段：先开设计文件及资格审查资料（实行资格后审的）部分，对设计文件及资格审查资料进行评审。在设计文件评审及资格审查合格（得分60%及以上）的投标人中，只有设计文件得分汇总排在**前7名的**，才能进入第二阶段开标、评标；设计文件评审合格的投标人少于7名的，全部进入第二阶段开标、评标。

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

2.2.2	设计文件得分是否带入第二阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 带入口不带入

第二阶段：开启所有投标文件的商务技术部分后，宣布进入第二阶段评审入围的投标人，评标委员会按照招标文件规定的评标方法对商务技术标进行评审。设计文件得分是否带入第二阶段，由招标人根据招标项目的实际情况在招标文件中明确。

初步评审			
条款号	评审因素	评审标准	
1.1.1	形式性评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致；
		投标函签字盖章	有法定代表人的电子签章并加盖法人电子印章
		报价唯一	只能有一个有效报价
		暗标	符合招标文件有关暗标的要求
1.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		工期	投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		工程质量	投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	投标函附录中承诺的投标有效期符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定；
		其他要求：	无评标办法第 2.2.6 条所列情形
详细评审			
条款号	评审因素	分值	
2.3.2.1	方案设计文件	35 分	

2.3.2.1	项目管理组织方案	6分
2.3.2.1	工程总承包报价	56分
2.3.2.1	项目管理机构	3分
2.3.2.1	投标行为考评	0分

第一阶段评审：

分值构成（总分 100 分）		技术标：方案设计文件： 35 分 项目管理组织方案： 6 分 经济标：工程总承包报价： 56 分 商务标：项目管理机构： 3 分 投标行为考评： 0 分	
序号	评审项	评分因素（偏差率）	评分标准
1	1.1 方案设计文件（35 分）	1. 设计说明（4 分）	1. 设计说明能对项目解读充分，理解深刻，分析准确，构思新颖。 2. 项目规划设计各项指标满足任务书及规划设计要点并科学、合理。 3. 技术指标满足任务书要求，符合规划要求。 4. 各专业设计说明。 5. 投资估算。
		2. 总平面布局（8 分）	1. 功能介绍、规划构思与布局新颖、合理。 2. 是否合理利用土地；与周边环境协调。 3. 是否满足交通流线及开口要求。 4. 停车位布局合理可行。 5. 是否满足消防间距要求、是否满足日照间距要求。 6. 总平面布局、竖向设计符合规划要求。
		3. 建筑功能（9 分）	1. 项目功能要求是否满足设计任务书要求。 2. 对项目的设计思路把握准确、设计合理。

			3. 应布置地下室方案。
		4. 建筑造型 (4分)	<p>1. 建筑创意、空间处理是否合理。</p> <p>2. 立面造型、比例尺度和谐美观，建筑的功能和形式统一。</p> <p>3. 功能与形式统一，与周围环境相协调，能够很好的体现建筑风格。</p> <p>4. 对设计的规划分析图、鸟瞰图、透视图、平立剖面图、交通分析图等进行评比。</p>
		5. 结构方案 (3分)	<p>1. 结构方案的选型合理可行、满足设计任务书要求。</p> <p>2. 结构方案的设计依据符合规范及标准要求。</p>
		6. 设备方案 (2分)	<p>1. 设备方案的选型合理可行、满足设计任务书要求。</p> <p>2. 设备方案的设计依据符合规范及标准要求。</p>
		7. 绿色建筑 (含建筑节能)与装配式建筑设计 (3分)	<p>1. 采用科学合理的绿色建筑(建筑节能)措施。</p> <p>2. 提出切实可行的生态建筑理念与措施。</p> <p>3. 是否符合国家及地方的有关绿色建筑标准。</p> <p>4. 工程采用装配式技术。</p>
		8. 设计深度 (2分)	<p>1. 是否符合设计任务书要求。</p> <p>2. 是否符合国家规定的《建筑工程设计文件编制深度规定》。</p> <p>注：本项可视设计深度符合程度在 0~2 分之间酌情打分</p>

第二阶段评审：

序号	评审项	评分因素	评分标准
1	工程总承包 报价 (56分)	报价评审(工程 总承包范围内 所有费用)(56 分)	以有效投标文件的评标价进行算术平均, 该平均值下浮 3%-4.5% (具体数值为 3%、3.5%、4%、4.5%, 开标时随机抽取) 为评标基准价。评标价等于评标基准价的得满分; 每低于评标基准价 1%扣 0.1 分; 每高于评标基准价 1%扣 0.6 分。偏离不足 1%的, 按照插入法计算得分。 说明: 1.评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价; 2.有效投标文件是指未被评标委员会判定为无效标的投标文件。
2	项目管理组 织方案 (6 分)	1. 总体概述 (2分)	对工程总承包的总体设想、组织形式、各项管理目标及控制措施、设计与施工的协调措施等内容进行评分。
		2. 设计管理 方案 (1分)	对设计执行计划、设计组织实施方案、设计控制措施、设计收尾等内容进行评分。
		3. 施工管理 方案 (2分)	对施工执行计划、施工进度控制、施工费用控制、施工质量控制、施工安全管理、施工现场管理、施工变更管理、垃圾处置方案等内容进行评分。
		4. 采购管理 方案 (1分)	对采购工作程序、采购执行计划、采买、催交与检验、运输与交付、采购变更管理、仓储管理等内容进行评分。
			<p>1、项目管理组织方案总篇幅不得超过 100 页。如总篇幅超过 100 页 (不含目录和封面), 则项目管理组织方案得分扣 1 分。</p> <p>2、项目管理组织方案各评分点得分取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。</p> <p>3、项目管理组织方案中 (项目管理机构评分点除外) 除缺少相应内容的评审要点不</p>

	得分外，其它各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的 70%。	
3	项目管理机构（3分）	<p>1. 设计项目负责人：同时具有国家一级注册建筑师证书和建设工程类高级工程师及以上职称证得 2 分。</p> <p>2.其他主要设计人员（本项最高得分 1 分）</p> <p>建筑专业负责人同时具有建设工程类高级工程师及以上职称证及一级注册建筑师证书的得 0.2 分，否则不得分；（可兼任设计项目负责人）</p> <p>结构专业负责人同时具有建设工程类高级工程师及以上职称证及一级注册结构师证书的得 0.2 分，否则不得分；</p> <p>给排水专业负责人同时具有建设工程类高级工程师及以上职称证及注册给排水证书的得 0.2 分，否则不得分；</p> <p>电气专业负责人同时具有建设工程类高级工程师及以上职称证及注册电气证书的得 0.2 分，否则不得分；</p> <p>暖通专业负责人同时具有建设工程类高级工程师及以上职称证及注册暖通证书的得 0.2 分，否则不得分。</p> <p>注：上述人员须注册在本单位，提供相关注册证书及职称证书及人员投标之月前 3 个月的在本单位连续缴纳的社保明细证明扫描件。</p>
4	投标行为考评（0分）	按苏州市住房和城乡建设局最新发布的苏州市建筑业企业投标行为考评扣分（如为联合体投标，则按联合体成员各方的扣分值累计扣分）。

1. 评审标准

1.1 初步评审标准

1.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

1.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

1.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

1.2 详细评审标准

1.2.1 商务技术标主要由项目管理组织方案、工程业绩组成，具体评审标准见评标办法前附表及评标方案。

1.2.2 经济标主要由投标报价组成，具体评审标准见评标办法前附表及评标方案。

1.2.3 技术标主要由设计文件组成，具体评审标准见评标办法前附表及评标方案。

2. 评标程序

2.1 评标准备（清标）

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

（一）根据招标文件，编制评标使用的相应表格；

（二）对投标报价进行算术性校核；

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

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

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

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

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

2.1.2 评标委员会由随机抽取的评标专家组成。评标委员会成员首先推选一名评标委员会负责人，

负责评标活动的组织领导工作，具有与评标委员会其他成员同等的表决权。

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

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

2.2 初步评审

2.2.1 形式性评审

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

2.2.2 资格评审

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

2.2.3 响应性评审

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

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

（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

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

2.2.5 澄清、说明或补正

在初步评审过程中，评标委员会应当就投标文件中不明确的内容要求投标人进行澄清、说明或补正，澄清、说明或补正按照本章第 3.4 款的规定进行。

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

（1）投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；

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

（3）投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字），企业法定代表人委托代理人没有

合法、有效的委托书（原件）的；

（4）投标人资质条件不符合国家有关规定，或不满足招标文件规定的资格条件的；

（5）投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；

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

（7）组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；

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

（9）联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；

（10）投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的最高投标限价的；

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

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

（13）未按招标文件要求提供投标保证金的；

（14）投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；

（15）明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

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

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

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

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

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

（21）设计方案（或项目管理组织方案）存在明显技术方案错误、或者不符合招标文件有关暗标要求的；

（22）投标文件关键内容模糊、无法辨认的。

2.3 详细评审

2.3.1 采用定性评审评标方式的，评标委员会根据评标方案对满足招标文件实质要求的投标文件进行定性评审，并推荐定标候选人。

2.3.2 采用定量评审评标方式的，评标委员会根据评标方案规定的评分细则，对满足招标文件实质要求的投标文件的各评审因素进行评审、比较、打分，并推荐定标候选人。

2.3.3 采用定性+定量评审评标方式的，评标委员会根据评标方案载明的部分定量评审项，在合格基础上评价其优良程度，并推荐定标候选人。

2.3.4 评审顺序一般先评审技术标，再评审经济标，最后评审商务技术标，招标人也可根据项目情况确定评审顺序，具体的评标方式、评审顺序及评审因素见本章前附表。

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

2.3.6 评分分值计算保留小数点后两位，第三位“四舍五入”。

2.4 投标文件的澄清和补正

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

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

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

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

2.5 推荐中标候选人

评标委员会在推荐定标候选人时，应遵照以下原则：

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

2.5.2 经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于投标人须知前附表 6.4.2 规定的中标

候选人数量时，如招标人授权评标委员会作出是否具备竞争性判断的，评标委员会应当根据招标文件规定作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。招标人是否授权评标委员会作出竞争性判断以及竞争性判断的方式见本章前附表。

定标办法（票决法）

（一）定标委员会

招标人收到评标报告之日起 10 日内在苏州市公共资源交易中心召开定标会。招标人在定标前可以对投标人及拟派项目负责人进行考察。经考察，招标人认为中标候选人存在影响其履约能力情况的，应如实记录并交原评标委员会确认。因考察导致无法如期召开定标会的，会议时间可以适当推迟。

（一）定标委员会的组建

1、定标委员会成员数量为 5 人，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。招标人的法定代表人或者主要负责人参加定标的，由法定代表人或者主要负责人担任定标委员会负责人。定标委员会的组建或抽取表由招标人留档备案。

2、招标人单位包括建设单位、代建单位、集中建设单位或者使用单位，不包括招标代理机构。人员应为上述单位领导班子成员、中层以上经营管理或工程技术经济人员。人员不足的，招标人可以从上下级单位中选取符合条件的人员参与。设计类定标委员会成员也可由县级市（区）级以上人民政府规划委员会人员组成。

3、监督小组 3 人，对招标投标活动全过程进行监督，有权就定标委员会违反定标规则的行为进行质询，但不得就定标涉及的实质内容发表意见或者参与定标。

4、定标委员会成员、监督小组成员与中标候选人存在利害关系的，应当主动回避。

（二）定标因素

定标因素采用非打分制。

定标因素	评选因素及标准	备注
报价因素	参与评定分离投标人的投标报价与所有参与评定分离投标人报价的算术平均值的偏差率均在(-10%~+10%)范围内，不竞争，均为最优档。偏差率未在(-10%~+10%)范围内的，计算其偏差率，根据偏差率大小参考判断报价优劣，偏差率最小为次优档，以此	

	类推。	
团队管理机构及人员配备状况及类似业绩	<p>投标人同时满足下列 2.1 项 和 2.2 项 要求的为最优档；有一项不符合为次优档，均不符合为第三档。</p> <p>2.1、拟派团队管理机构及人员配备状况</p> <p>2.1.1. 设计项目负责人：同时具有国家一级注册建筑师证书和建设工程类高级工程师及以上职称证。</p> <p>2.1.2.其他主要设计人员</p> <p>2.1.2.1 建筑专业负责人同时具有建设工程类高级工程师及以上职称证及一级注册建筑师证书；（可兼任设计项目负责人）</p> <p>2.1.2.2 结构专业负责人同时具有建设工程类高级工程师及以上职称证及一级注册结构师证书；</p> <p>2.1.2.3 给排水专业负责人同时具有建设工程类高级工程师及以上职称证及注册给排水证书；</p> <p>2.1.2.4 电气专业负责人同时具有建设工程类高级工程师及以上职称证及注册电气证书；</p> <p>2.1.2.5 暖通专业负责人同时具有建设工程类高级工程师及以上职称证及注册暖通证书。</p> <p>注：上述人员须注册在本单位，提供相关注册证书及职称证书及人员投标之月前 3 个月的在本单位连续缴纳的社保明细证明扫描件。</p> <p>2.2、企业类似业绩：投标人自 2020 年 8 月 1 日至今（以竣工验收报告时间为准）承担过【单项合同总建筑面积 48000 平方米及以上的房屋建筑工程项目工程总承包业绩】或 2020 年 8 月 1 日至今承担过【单项合同总建筑面积 48000 平方米及以上的房屋建筑工程项目设计业绩】或 2020 年 8 月 1 日至今（以竣工验收报告时间为准）承担过【单项合同总建筑面积 48000 平方米及以上的房屋建筑工程项目施工总承包业绩】，限评 1 项。</p> <p>注：1)工程总承包业绩或施工总承包业绩须提供中标通知书(或</p>	

	<p>直接发包证明)、合同、竣工验收证明、合同信息还需在江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台中归集或登记并提供归集或登记信息页面相应查询网页截图,日期以竣工验收证明中注明的验收时间为准,面积以合同或竣工验收证明中建筑面积为准,如合同和竣工验收证明中建筑面积不一致则以竣工验收证明中建筑面积为准。</p> <p>2)设计业绩须提供中标通知书(或直接发包证明)、设计合同、审图合格证、合同信息还需在江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台中归集或登记并提供归集或登记信息页面相应查询网页截图,时间以设计合同签订时间为准,面积以设计合同中建筑面积为准。若提供的上述业绩证明材料不能体现建筑面积的,应提供其他证明材料;提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容,否则不予认可。</p>	
信用综合评价结果	<p>根据开标当日投标人(联合体投标的,应为联合体牵头人)在苏州市住房和城乡建设局公布的最新年度苏州市工程勘察设计企业信用评价(建筑工程类)得分95分(含)以上的为最优档,90分(含)-95分(不含)为次优档,90分(不含)以下的为第三档,以此类推,如得分相同按并列计取,未参与考评的设计企业的信用得分按最低档计取进行排序。</p>	
设计方案	<p>①设计构思与创意;②方案设计完整度;③总体布局及功能配置;④设计选材应用(包含新材料、新工艺的应用);⑤技术可行性和合理性。按照上述标准进行评审。方案整体内容详尽为最优档,方案整体内容较详尽为次优档,方案整体内容一般详尽为第三档,以此类推。</p>	

(三) 定标方法: 采用票决法

招标人应当自收到评标报告之日起10日内在公共资源交易中心召开定标会。

定标委员会成员根据定标因素和标准对各中标候选人进行评价比较,对每一项定标因素做出评价,明确表述推荐理由,综合权衡后记名投票,并对推荐中标人给出相应理由,得票数最多的为中标人;当得票数相同无法确定中标人时,应当对得票数相同的单位再次票决。

说明：（1）本项目采用“评定分离”。评标委员会不排序推荐中标候选人，有效投标大于6家时，不排序推荐中标候选人5名；有效投标为4~6家时，不排序推荐中标候选人3名，招标人组建定标委员会，采用票决法，择优确定中标人。有效投标不超过3家（含3家）时，则不再采用“评定分离”确定中标人，评标委员会按照招标文件中规定的评分办法，推荐不超过3家有排序的合格的中标候选人，招标人根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人确定中标人。（2）如果评标委员会根据招标文件规定作无效标处理后，有效投标不足三个，评标委员会应当对是否具有竞争性进行判断：有竞争性的，按有效投标最终得分由高至低的次序推荐中标候选人；缺乏竞争的，评标委员会应当否决全部投标。

（四）拟定中标人公示

招标人应当自收到定标报告之日起3日内公示定标结果，公示期不少于3日。公示内容包括：拟定中标人的名称、投标价格、项目负责人等信息，采用票决法的应当包括推荐中标人的得票情况，采用集体议事法的应当包括定标委员会负责人推荐中标人的理由，提出异议和投诉的渠道方式，以及法律法规和招标文件规定公示的其他内容。

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

附件 1:

票决定标选票（第 轮）（样式）

招标标段名称:

	单位 A	单位 B	单位 C	...
定标标准 1				
定标标准 2				
定标标准 3				
定标标准 4				
...				
推荐的中标人名称				
推荐理由:				

定标地点:

年 月 日

定标委员（签名）:

附件 2:

票决定标选票（第 轮）计票汇总表（样式）

招标标段名称:

序号	投标人名称	推荐为中标人的票数
1		
2		
3		
...		

定标地点:

年 月 日

定标委员会负责人（签名）:

定标委员会成员（签名）:

第四章合同条款及格式

建设工程总承包合同

GF-2020-0216

中华人民共和国住房和城乡建设部

国家市场监督管理总局制定

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：苏州润瑞置业有限公司（也称“甲方”）

承包人（全称）：_____（也称“乙方”）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块 EPC 设计 施工总承包 及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块 EPC 设计施工总承包
2. 工程地点：苏州市吴中角直镇 甫澄路西侧、南沙路南侧
3. 工程审批、核准或备案文号：甬便服备[2025]4 号
4. 资金来源：自筹。
5. 工程内容及规模：项目总用地面积约 44422.40 m²，总建筑面积约 82462.45 m²，计容面积约 45257.53 m²，地下建筑面积约 36587.51 m²，最大建筑高度≤40m、容积率 1.02，绿地率 30%。
6. 工程承包范围：

设计范围：苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目用地红线范围及红线外周边，设计内容为建筑、室内、景观概念方案、方案设计、初步设计、施工图设计、样板房暖通户式设计、架空层设计、施工全过程的施工指导及技术咨询、现场服务、设计变更及项目验收等相关设计配合服务。其他专项包括地下室人防设计（包含人防平战转换预案），小区会所全专业设计，室内公区精装二次机电设计，装配式设计（深度满足构件厂加工图），户型科技系统设计，管线综合及道路设计，基坑支护设计，样板房及大区公区软装设计，碳排放专项设计，绿建设计（包含评审费用），景观二次深化设计（室外软装、灯光、廊架结构、雕塑、景观构筑物机电暖通）、地库精装品质设计，幕墙深化设计，日照分析、周边物探、建筑物工程测量、钢结构深化设计（含室内钢楼梯）、智能化设计（含公区及样板房户内），有线电视，三网设计，泳池设计、泛光照明设计，海绵城市设计，BIM 设计（地库及地面管综），精细化审图，垃圾分类亭设计，标识标牌设计（包含户外、公区标识、信报箱及地库车位划线深化、车位销售图等），部品部件加工制作详图深化（包含同层排水、光伏、配电箱元器件、抗震支架、电梯、保温、门窗（中置百叶）、雨棚、太阳能、栏杆、进户门、单元门、游乐设施、防火门、充电桩、百叶等），编制设计概算，方案配合、智能化等施工图套图框送审、两书、合同附图、不利因素编制等，雨水回收设计、精

装修（公共区域精装修、售楼处及样板房精装修）各专业设计（包含样板房橱柜、木作、淋浴房、同层排水等二次深化）、外立面立控图、技防评审，科技系统服务。

②施工范围：苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目工程施工及采购包括设计所涵盖的所有内容包括但不限于本项目图纸范围内涉及到的所有建筑、结构工程及土建工程包括：建筑、结构、装配式、围墙围挡（含施工围挡）、土方、桩基（含设计试桩）、围护、降水、人防门、门窗、外墙保温及外饰面（含一体板）、栏杆、遮阳、钢结构、防火门、进户门、单元门、防水、外立面幕墙、雨棚、信报箱、划线标识（牌）等；安装工程：水电安装、暖通、户式化科技系统、消防、弱电智能化、太阳能、同层排水、泳池设备、抗震支架、充电桩、人防设备、变电所土建、临电（用于工程及售楼处使用的临时箱变）、供电非居部分等；所有装饰工程：公区装修、售楼处及样板房精装修等，室外市政、道路、海绵城市、景观绿化、雨水回收、雨污水、健身器材及游乐设施、及其他配套附属工程（包括但不限于广场、停车场、围墙、水池、配电间、喷泉、路灯等）。

电梯（含轿厢装修）、泛光照明、三网合一、智能信报箱运维、临水、临电外线、供电（含供电监理、供电设计、居配部分、高可靠性费、远程抄表费等须与建设单位直接签订合同的工作内容）、供气、供水、有线电视及发包人委托的地质勘探、检测监测类（工程材料检测、桩基检测、基坑监测、沉降观测、人防检测、防雷检测、能效测评、室内空气检测、消防检测、土壤检测、隔声检测、室内照度检测等所有检测项目）不含在本次招标范围中。

③ 项目整体联调、联试，提供相关工作及设备操作流程、手册，配合提供相关培训服务等。

④ 根据上级主管部门要求，完成合同约定的工作，需完成的所有相关审批、报批报验、竣工验收备案归档等工作。

⑤ 直至竣工验收合格及缺陷责任期内的保修等工程总承包全部工作。

二、合同工期

总工期要求：821 日历天。其中：

设计开工日期：2025 年 9 月 30 日

施工开工日期：2025 年 10 月 30 日

工程竣工备案日期：2027 年 12 月 29 日

（实际日期以设计开工报告为准，如实际开工日期延期，则上述节点顺延）

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

1、设计里程碑节点要求：设计图纸节点须满足各期工程中的单体进度需求，具体以发包人要求为准，承包人无条件执行。

2、施工里程碑节点要求：

①开工时间：2025年10月30日

②展示区完成时间：2026年9月30日

③达到预售条件时间：2026年11月30日

④竣工备案时间：2027年12月29日

如实际开工日期延期，则上述节点顺延。

三、质量标准

工程设计质量标准：各阶段设计成果符合国家技术规范、标准及规程要求，初步设计、施工图设计（含施工图预算）质量必须达到国家关于建设工程或相关设计深度的要求，经招标人书面认可且最终通过相关部门批准和施工图审查合格。

工程施工质量标准：施工质量符合设计图纸及国家及行业有关标准规范要求，工程质量达到国家及行业现行施工验收规范合格标准。

物资采购质量标准：工程所有物资（设备、材料等）采购质量需符合符合现行国家标准及行业标准要求，合格率达到100%。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）为：

人民币（大写万元）（¥元）。

具体构成详见价格清单。其中：

（1）设计费（含税）：

人民币（大写万元）（¥元）；适用税率：6%，税金为人民币（大写）（¥元）；不含税为人民币（大写）（¥元）

（2）设备购置费（含税）：

人民币（大写 / ）（¥ / 元）；适用税率：13%，税金为人民币（大写 / ）（¥ / 元）；

（3）建筑安装工程费（含税）：

人民币（大写万元）（¥元）；适用税率：9%，税金为人民币（大写）（¥元）；不含税为人民币（大写）（¥元）；

（4）暂估价（含税）：

人民币（大写 / ）（¥ / 元）。

（5）暂列金额（含税）：

人民币（大写万元）（¥元）。

（6）双方约定的其他费用（含税）：

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

2. 合同价格形式：

合同价格形式为：总价合同，最终以审计结果为准。

合同当事人对合同价格形式的约定：详见专用合同条件第 14 条。

五、工程总承包项目经理

工程总承包项目经理： 。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

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

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

七、承诺

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

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

八、订立时间

本合同于 2025 年 ____ 月 ____ 日订立。

九、订立地点

本合同在 苏州 订立。

十、合同生效

本合同在以下条件全部满足之后生效：双方加盖公章且法定代表人签章

十一、合同份数

本合同一式 12 份，均具有同等法律效力，发包人执 6 份，承包人执 6 份。

(签章页)

发包人：（公章）

承包人（设计方）：（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）

统一社会信用代码：

统一社会信用代码：

地址：

地址：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

传真：

传真：

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

承包人（施工方）：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：

地址：

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

电子信箱：

开户银行：

账号：

第二部分 通用合同条件

按住建部、国家工商管理局 2020 年印发的《建设项目工程总承包合同（示范文本）》（GF-2020-02016）通用合同条款执行。

第三部分 专用合同条件

第1条 一般约定

1.1 词语定义和解释

1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件：(1) 补充协议或有效变更文件（如有）；(2) 合同协议书；(3) 合同条款专用部分；(4) 中标通知书；(5) 合同条款通用部分；(6) 招标文件；(7) 投标函及其附录；(8) 合同总价及组成；(9) 技术标准和要求；(10) 投标文件；(11) 图纸；(12) 其他依法具有法律约束力的文件或意思表示。

1.1.3 工程和设备

1.1.3.5 单位/区段工程的范围：本工程采用设计、采购、施工一体化模式（EPC），为交钥匙工程，包括本工程初步设计、施工图设计及预算、工程施工、设备购置并安装直至竣工验收合格及保修期内的保修、移交、备案等相关资料的办理等工程总承包项目的全部工作，详见发包人要求。

1.1.3.9 作为施工场所组成部分的其他场所包括：∕。

1.1.3.10 永久占地包括：建设用地。

1.1.3.11 临时占地包括：∕。

1.2 语言文字

本合同除使用汉语外，还使用∕语言。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：包括并不限于以下法律法规：《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》等国家法律法规，《江苏省工程建设管理条例》等江苏省和苏州市行业主管部门颁布的地方性规章和政策文件及发包人相关规定。如地方法规与国家法规相抵触，按国家法规执行。

本合同中所提及各种法律、行政法规、部门规章、工程所在地的地方性法规、自治条例、单行条例、地方政府规章、其他规范性文件如已经终止、失效或被更新，双方在适用时，均应自动适用现行有效的最新版本。

本合同约定使用的法律法规均以合同签订之日作为基准日，合同风险范围外的约定详见 13.3.3 变更估价

1.4 标准和规范

1.4.1 适用于本合同的标准、规范（名称）包括：以招标文件和该项目各有关章节所列的标准、规范为准，《技术要求》若有未指明的标准、规范，则采用国家、省、市、区现行的标准、规范、苏建科【2017】43号等办法执行。

以上各类标准、规范、技术标准之间规定不一致的，以较严格者为准；无法判定“较严格者”的，以发包人的书面决定为准。

如本合同中所提及的各种标准、规范已经终止、失效或被更新，双方在适用时，均应自动适用相应标准、规范现行有效的最新版本。

1.4.2 发包人提供的国外标准、规范的名称：如有涉及，双方协商；发包人提供的国外标准、规范的份数：如有涉及，双方协商；发包人提供的国外标准、规范的时间：如有涉及，双方协商。

1.4.3 没有成文规范、标准规定的约定：/。

1.4.4 发包人对于工程的技术标准、功能要求：∟。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：(1) 补充协议或变更（如有）；(2) 合同协议书；(3) 专用合同条件；(4) 通用合同条件；(5) 中标通知书；(6) 招标文件、补充文件、招投标过程中的投标人的承诺书；(7) 投标函及其附录；(8) 合同总价及组成；(9) 技术标准和要求；(10) 投标文件；(11) 合同图纸。

1.6 文件的提供和照管

1.6.1 发包人文件的提供

发包人文件的提供期限、名称、数量和形式：招标期间提供立项批复等，详见招标文件。

1.6.2 承包人文件的提供

承包人文件的内容、提供期限、名称、数量和形式：①承包人在合同签订后一周内向发包人提交3份符合要求的工程设计计划书。②承包人在开工一周前，向监理人提交3份符合监理人要求的工程施工组织方案。对于关键部位和节点工程，施工一周前应按监理人要求提交专项施工方案，以备审查批准；每周例会前一天应按监理人要求提供本周周报及下周计划各3份；必要时应提供日报和日计划各3份。③承包人向发包人提交完整的竣工验收资料及竣工备案资料。④设计图纸必须满足规划要求并确保图审通过，开工前必须提交至少8份图审合格后的设计图纸（全套）

1.6.4 文件的照管

关于现场文件准备的约定：按通用合同条件。

1.7 联络

1.7.2 发包人指定的送达方式（包括电子传输方式）：书面函件。

发包人的送达地址：本工程施工现场项目部。

承包人指定的送达方式（包括电子传输方式）：书面函件。

承包人的送达地址：本工程施工现场项目部。

发包人和承包人应当在1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。

1.10 知识产权

1.10.1 由发包人（或以发包人名义）编制的《发包人要求》和其他文件的著作权归属：著作权属于发包人。承包人可以为实现合同目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经发包人书面同意，承包人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方；未经发包人同意，不得外借使用；否则，承包人应当对发包人进行赔偿，数额相当于支付设计机构的设计费用。

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

1.10.3 承包人在工程设计方面侵犯他人专利权或其他知识产权所引起的责任由设计承包人承担，使用材料、施工设备、工程设备或采用施工工艺侵犯他人的专利权或其他知识产权所引起的责任，由施工承包人承担；因发包人提供的材料、施工设备、工程设备或施工工艺导致侵权的，由发包人承担责任。

1.10.4 承包人在投标文件中采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费的承担方式：费用已包含在签约合同价中。承包人承诺在本合同的履行过程中，所采用的技术和产品，不侵犯第三人的知识产权和合法权益，否则需承担由此引发的一切损失，因承包人原因给发包人造成损失的，发包人有权向承包人追偿。

1.11 保密

双方订立的商业保密协议（名称）：另行协商，作为本合同附件。

双方订立的技术保密协议（名称）：另行协商，作为本合同附件。

1.13 责任限制

承包人对发包人赔偿责任的最高限额为按通用合同条件。

1.14 建筑信息模型技术的应用

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

第 2 条 发包人

2.2 提供施工现场和工作条件

2.2.1 提供施工现场

关于发包人提供施工现场的范围和期限：合同签订后七天内，发包人移交施工现场。

2.2.2 提供工作条件

关于发包人应负责向施工承包人提供的工作条件包括：

1、用水。以承包人投标前自行踏勘的场地条件为准，承包人对自己的现场勘察情况负责，发包人对此将不增加任何投入，均由承包人自行调查解决并承担所有费用，由发包人负责临水接入施工现场，并单独装表计量。施工现场从表后至各用水点的管路采购、管路安装及布置均由承包人负责实施，按国家定额措施费计入，不单独计量列支。给水压力需总承包方自行测试，如压力不足，应考虑加压和增加储水池，所产生的一切费用（包括但不限于：安装费、管材购置费、水泵抽水台班费及水费(含损耗)等）均由承包人负责，无论是否在其投标报价中单列，上述费用已包含在合同价中，不再另行支付。配合展示区景观、售楼处等临时用水管等工作内容（非施工现场的临水工程）不包含在 EPC 合同中。

各专业承包人（如有）可以在其所接分支上装表计量，所产生的水费(含损耗)用由使用方承担，各专业承包人与本工程承包人（承包人）在分包协议中自行约定结算方式。当总水表计量值与各分水表的累计值不一致时，以总表数值为准，各分表使用人应当按分表计量值的比例分担该差额部分。无挂表条件的，由用水使用单位同承包人自行协商，发包人负责协调。

承包人应将施工用水设计图纸和详细的规范书提交监理工程师，以便审查和批准，比如施工生产用水的总量和分部的耗水量、供水系统水压、水泵的容量和安排等。

供水管路及用水设施必须符合国家及苏州市关于自来水安装、使用及维修的有关规定，承包人对所有供水设施的设计、安装、维修和管理负责，并确保其安全可靠。

承包人自进场之日（办理书面交接）起，需派专人对供水、供电设施（包含场地内及围墙以外的变压器、电缆、水管、水表等）进行看管。如发生损坏或遗失，维修及重新购买费用由承包人承担。

2、临时施工排水位置由承包人自行联系当地相关部门确定，满足当地政府要求，其费用已包含在合同价之中，不再另行支付。

3、临时用电以承包人投标前自行踏勘的场地条件为准，承包人对自己的现场勘察情况负责，发包人对此将不增加任何投入，由承包人负责接入施工场地，生活区箱变及施工区临时箱变及其进线按清单计入 EPC 合同价款内，临时箱变出线至末端电缆电线属于总包措施费，按国家定额措施费计入，不单独计量列支。配合展示区景观、售楼处、样板房等临时用电等工作内容（非施工现场的用电工程）不包含在 EPC 合同中。并自行设置分电源箱，单独装表计量。施工用电设备的线路敷设及电气设备安

装均由承包人负责实施。因此产生所有费用包括但不限于安装费、线路购置费等均由承包人支付，无论承包人是否在其投标报价中单独列支，发包人均认为此项费用已包含在签约合同价中，不再另行支付。同时发包人不考虑施工中因电容量不够而给承包人支付的任何额外补偿。所产生的电费用（含损耗）由承包人承担，包含在合同价款中。

承包人对电力传输线和配电设施的设计、安装、维修和管理负责，并确保其安全可靠。承包人应保证临时箱变的完好并从临时箱变内提供给各专业承包人（如有）施工所需的施工、生活用电，此项费用由承包人承担，发包人不予另行支付。各专业承包人可以在其二级配电箱上接线并装表计量，所产生的电费(含损耗)由使用方承担，由各专业承包人与本工程承包人在分包协议中自行约定结算方式，用于工程及售楼处使用的临时箱变计入 EPC 合同范围内。

承包人采购、敷设、安装、使用的电力传输线和配电设施均须符合中国及苏州市关于电力安装、使用及维修的有关规定，承包人对电力传输线和配电设施的设计、安装、维修和管理负责，并确保其安全可靠。如承包人不规范操作或者使用不规范设备，导致发包人提供的供电设施发生损坏的，由承包人承担由此发生的维修或更换费用。

4、开工前，发包人以书面形式向承包人提供水准点与坐标控制点，由发包人、承包人和监理单位三方人员水准点与坐标控制点数据进行现场交验。交验完毕，即由承包人负责保护，此后由于破坏或失准带来的重新测量、放点费用及由此造成的其他损失均由承包人承担。

5、红线外周围的建筑物及高压线防护等对施工的影响及涉及到须增加投入的因素，按实际产生的费用以签证形式计入结算。同时承包人不得以此为理由延误进场施工。

6、施工用电用水费用由施工单位负责，含在合同价中。

7、承包人应在合同签订后与发包人进行沟通确认，负责对工程现场临近发包人正在使用、运行、或由发包人用于生产的建筑物、构筑物、生产装置、设施、设备等，设置隔离设施，竖立禁止入内、禁止动火的明显标志，并以书面形式通知发包人须遵守的安全规定和位置范围。因承包人的原因给发包人造成的损失和伤害，由承包人负责。

8、本合同签订后，承包人需第一时间完成施工用水表、电表相关的转表工作和手续，因未及时转表所造成的相关费用，由承包人承担。竣工验收后，项目移交前，承包人按发包人要求将水电表转至发包人名下。

9、临时网络通信。承包人按智慧工地要求及上级主管部门要求配备，按照相关计价规定执行计取。按苏州市相关文件执行，详总价措施费取费。本项费用包含在合同总价内，按定额计取。

2.3 提供基础资料

关于发包人应提供的基础资料的范围和期限：签订合同后，书面的资料一份。

2.5 支付合同价款

2.5.2 发包人提供资金来源证明及资金安排的期限要求：/。

2.5.3 发包人提供支付担保的形式、期限、金额（或比例）：不提供。

2.7 其他义务

发包人应履行的其他义务：。

第3条 发包人的管理

3.1 发包人代表

发包人代表的姓名： / ；

发包人代表的身份证号： / ；

发包人代表的职务： / ；

发包人代表的联系电话： / ；

发包人代表的电子邮箱： / ；

发包人代表的通信地址： / ；

发包人对发包人代表的授权范围如下：经发包人书面授权并在授权范围内代表，发包人行使发包人权利，全面负责本工程的组织、协调和管理，签发或签署各种相关指令，报表及支付凭证，督促指导监理工程师行使职权，协调施工现场各方面的关系，协调工程质量，进度和安全文明施工中存在的问题，解决有关设计和技术签证，办理、签认现场经济技术签证，审核工程进度报表，处理施工过程中的各有关事宜。

发包人代表的职责：代表发包人履行合同，负责现场监督管理，以发包人名义办理工程变更、签证、索赔、工程量确认、工程结算、工程款支付等审批手续，对承包人要求进行答复，签发文件，负责协调处理与本工程项目有关的所有事项。上述事项的最终确认应当另由发包人盖章。承包人应严格按照发包人代表的指导并令其合理满意地在各方面根据合同的要求进行和完成工程任务。发包人代表可以下发下列对图纸和合同文件的书面指示、书面指导和书面解释：

- (1) 设计的变更或修改、工程数量和质量要求的变更或修改，或任何工程的附加、剔除或替代；
- (2) 工程技术要求和/或图纸中或工程技术要求及图纸之间的任何不一致；
- (3) 从现场清除由承包人购进的任何材料并由此而代用任何其它材料；
- (4) 拆除和/或重新施工由承包人进行的任何工程；

(5) 为进行检验而开挖任何隐蔽工程；

(6) 凡与合同和/或工程有关或涉及的其他事宜，以及必须由发包人代表发布或者只有他发布才适合的任何事宜。

发包人代表代表发包人行使本合同约定发包人的权利，但发包人代表行使上述及下列行为前应该得到发包人盖章确认，否则发包人代表行使的该行为对发包人和承包人不发生效力：

(1) 发出可能引起工程范围的扩大或缩小、工程质量标准的提高或降低、合同价款增加、合同工期延长的工程变更指令或其它指令；

(2) 批准或同意承包人提出的追加或变更工程价款、补偿损失的申请；

(3) 批准或同意承包人提出的顺延工期的申请；

(4) 发出要求承包人暂停施工的指令；

(5) 批准或同意承包人分包其承包的主体以外的部分工程；

(6) 确认承包人提出的工程竣工验收及各项验收报告；

(7) 确认工程竣工结算价款；

(8) 作出单方面终止合同的决定；

(9) 其他应由发包人决定的事项。

发包人代表在发出上述指令、批准或确认时应附上发包人的书面盖章确认。承包人在收到发包人代表的上述指令、批准或确认时应核对有无发包人的书面盖章确认，一旦发包人代表未经发包人确认作出上述指令、批准或确认，承包人应该立即将该情况通知发包人，要求发包人予以追认，发包人未予追认的，发包人代表的该行动对发包人和承包人无约束力。

3.2 发包人人员

发包人人员姓名：；

发包人人员职务：项目负责人；

发包人人员职责：在发包人代表的领导下，根据发包人代表授权，开展项目的质量、安全、文明施工、进度和协调管理等。

3.3 工程师

3.3.1 工程师名称： ；

工程师监督管理范围、内容：工程质量控制、进度控制、造价控制、安全控制、信息管理、合同管理、现场协调，监督施工单位对工程施工进行科学管理、安全施工、文明施工，核定完成工作量，

负责组织单位及总体工程的初步竣工验收，配合发包人完成工程总体竣工验收，具体见本工程监理合同。

工程师权限：根据工程监理合同行使监理人权限，监理人权限的行使需预先取得发包人的书面同意，监理人应向承包人出具相关同意的证明。

3.6 商定或确定

3.6.2 关于商定时间限制的具体约定：按通用合同条件。

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

3.7 会议

3.7.1 关于召开会议的具体约定：按通用合同条件。

3.7.2 关于保存和提供会议纪要的具体约定：按通用合同条件。

第4条 承包人

4.1 施工承包人的一般义务

承包人应提交的报表类别、名称、要求、报告期、提交的时间和份数：

(1) 合同签订后二周内，承包人提供项目管理规划、项目进度管理计划、里程碑节点进度计划、项目总概算及项目资金计划报发包人审核；(2) 每月25日前提提供当月完成工程量和价款表、安全施工措施费清单及价款、施工质量情况、原材料质量及检查情况、现场签证及设计变更情况。对于因承包人原因导致现场实际的进度与已批准的进度计划不符时，承包人应按监理工程师或发包人批复意见的要求在3天内提交一式六份修订后的进度计划重新报送工程师审批。全过程工程咨询及发包人对于修订后的进度计划的审批不视为减轻或免除承包人应承担的工期进度责任。若承包人因其自身原因未能按批准的进度计划按期完工或完成预定的工作，监理工程师应通知承包人采取有效措施赶上进度，承包人收到通知后的3天内按经监理工程师或发包人批准后进度计划编制一式六份赶工措施报告报送工程师审批，承包人应承担采取赶工措施所增加的一切费用。如不按期提供的或不按总进度计划完工的，发包人有权拒付工程款。(3) 每周周报应包括上周计划完成情况、上周实际完成情况、下周计划情况（包括工程材料（设备）的采购），现场工料机投入，需要协调解决的问题等。以上报表报全过程工程咨询单位审核，审核后报发包人。(4) 承包人应提前三个月提交设备材料进场计划，设备材料进场时，提交“供应材料（设备）一览表”，需包含材料（设备）名称、规格型号、品牌、计量单位、数量、单价、供应时间、送达地点，并附送产品合格证复印件。

承包人应履行的其他工作：

(1) 承包人协助、配合发包人办理其他与本工程相关的所有手续及配合方案报批及之后直至获得不动产权证过程中包含的所有手续及验收，包括但不限于：白蚁防治、人防报批报验、节能批复、管线规划方案审查意见的报批、绿建批复(含必要第三方检测及专家费)、环评批复、建筑面积预测、

建设工程规划许可证办理、(管线)建设工程规划许可证办理、施工图审查(含超限审查)、施工许可证、规划验线办理(含开工及基础验线)、临时排水许可证、排水方案预审及报批、节水方案报审、水土保持方案报批监测和验收、环保验收、排水验收、排水许可证、市政验收、规划核实合格证办理、防雷验收、电梯合格证明、消防验收、消防城市联网、竣工验收、档案编制及验收、门牌办理、不动产测绘、不动产权证、正式道口审批、正式水电接驳口的办理等。

(2) 设计承包人应按国家及苏州市地方技术规范、标准、规程及发包人提出的设计要求进行工程设计,按合同规定的进度要求提交符合合同约定质量标准的设计资料,控制工程投资,并依法对其负责。若承包人确因特殊原因有人员变更,承包人应提前 7 天书面通知发包人,并征得发包人书面同意,且更换后人员的设计能力(包括但不限于设计资质、设计执业年限)及施工能力(包括但不限于施工资质、施工执业年限、同等工程的执业业绩)不应低于前任。如承包人擅自变更且拒绝更正的,发包人有权解除合同,承包人应退还发包人已付的全部费用并向发包人支付合同总额 10 %的违约金,已提交设计成果的知识产权归发包人所有。如发包人认为承包人的设计人员及施工人员无法胜任本项目设计工作和施工工作,发包人有权要求承包人更换。承包人应在收到通知后 7 天内无条件更换,且更换后人员的设计能力应符合发包人要求。

(3) 设计承包人应按本合同规定的内容、进度及份数向发包人交付资料及文件。承包人提交的资料及文件均应该经发包人审核无异议后方可进行下一步设计,但发包人的审核并不减轻或免除承包人的设计责任,如因承包人的设计原因造成发包人损失的,发包人有权要求承包人赔偿由此造成的直接损失和间接损失。

(4) 设计承包人交付设计资料及文件后,按规定参加有关的设计审查、各专项设计的协调会及图纸会审,并根据审查及会议结论在 3 天内负责对不超出原定范围的内容做必要的无条件免费调整补充,直至通过上级主管部门审批及相关单位认可为止。

(5) 设计承包人负责在方案设计、初步设计、施工图审查和有关专题方案咨询时作出业务汇报。承包人对原建筑方案有调整时,必须书面告知发包人,并经发包人 or 政府相关部门书面确认,否则视为设计错误,未达到质量标准。

(6) 在工程设计和施工期间,设计负责人或相关专业技术人员应根据合同约定驻场解决相关的技术问题,承包人应参加有关各项验收,并在验收文件上签署意见,参加必要的相关会议。

(7) 设计工作中涉及有关调研和基础资料收集工作、主要设备招标中技术要求的起草由承包人负责处理,所需费用包括在承包人的设计费中。

(8) 承包人应负责查清设计范围内的现有设施和可预见危险,其所需费用包括在承包人的设计费中,如因现场调查不清,致使承包人在设计工作中发生意外或造成经济损失时应当视作承包人违约,由承包人自行负责。

(9) 承包人应严格实行限额设计。承包人应在设计初期明确主要经济控制指标。分析投资概算

所采用的单项指标、综合指标的合理性，确保投资概算的准确与稳定，达到控制投资的目的。承包人在初步设计阶段必须进一步进行方案优化工作和多方案比选工作，尽量做到技术先进条件下的经济合理，经济合理上的技术先进。

(10) 承包人遵守全国、江苏省、苏州市设计行业管理有关规定，并自行办理注册登记等相关手续，并承担相应的一切费用。

(11) 开工典礼、政府相关部门（含上级主管部门）等各方指导工作，施工承包人需按照发包人要求布置场地，发生的费用由承包人自行承担，并包含在合同价款中。

(12) 智慧工地要求。详见发包人要求智慧工地专篇。

(13) 全权委托施工承包人负责保安全管理。承包人应确保严禁闲杂人员进入施工现场，否则，由此造成的损失由承包人承担；承包人应确保严禁发生群殴、械斗等群体性突发治安事件，否则每发生一次，承包人需向发包人支付 20 万元人民币/次的违约金，由承包人承担全部责任，并应满足发包人的管理要求。

开工后 7 天内，施工承包人应提交施工场地治安管理计划及紧急预案发包人审核，审核通过后方可使用。

(14) 工程竣工后，若施工承包人逾期提交合同范围内的工程竣工结算资料，发包人可相应延期支付承包人的工程款。

(15) 施工现场须达到发包人房屋建筑标准化工地建设要求，相关费用由施工承包人承担。

(16) 由发包人制定的针对施工单位的考核条例视为本合同的组成部分，施工承包人应在施工过程中严格执行。

(17) 施工承包人采购或发包人供应的建筑材料，必须符合现行国家质量标准的要求。材料进场时必须附有出厂合格证，并按规定会同发包人（监理）工地代表共同抽样，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，还应对该进场后的复验材料进行实物检查，与复验结果相符的才能使用。遵循谁采购谁负责的原则，不合格的材料、设备由材料来源的采购方组织处理、清出现场。

(18) 施工承包人应按照中标的施工方案组织施工，发包人在必要时有权要求承包人对施工方案作进一步完善，以确保质量与进度，中标价不因此予以调整，除非因发包人原因（如重大设计变更）导致原施工方案无法实施。

(19) 对施工过程中的质量控制的主要要求：施工方法、施工顺序施工承包人必须严格按发包人（监理）批准的施工组织设计（施工方案）组织施工，并由工地代表监督实施。

(20) 若双方对工程质量有争议，由苏州市建设行政主管部门同意的工程质量检测机构鉴定。所需费用及由此造成的损失，由施工承包人垫付，最终由责任方承担。

(21) 工程土方管理必须服从苏州市城管、交警等相关职能部门的管理，不得私挖乱倒，如有违规按规定进行从重处罚。

(22) 施工承包人应先到工地踏勘以充分了解工地的位置、交通、情况、道路、存储空间、装卸限制及任何其他足以影响承包价的情况，任何因忽视或误解工地情况而导致的索赔或工期延长申请将不被批准。设计单位在设计文件中所介绍的施工方案仅作为参考，承包人应根据自身对施工现场的实际踏勘情况、本招标文件中载明的施工组织要求、现场的交通管制条件、文明施工要求和各自的施工经验确定合理的施工组织方案，自主合理报价。施工承包人应认真踏勘现场，充分考虑临时用地、临时通道、临时排水、临时路灯、居民、村民和沿线企事业单位出入临时通道、来自周围居民村民可能产生的干扰以及配合规划管线施工或因维护交通或因安排夜间施工使工效受到影响等因素，并对工程车辆行驶线路认真踏勘，预计可能发生的费用，以及借村道、镇道路须发生的修复费用的，均可列入。凡未列的一旦发生，由施工承包人自理。发包人不提供超过定点线外的临时用地，若施工承包人需租用土地，费用视为已纳入报价中，由承包人自行承担。

(23) 自进场之日起，施工承包人应全面负责照管、维护本工程和用于本工程的材料、设备以及工地范围内既有设施及成品保护，直至工程竣工验收通过，移交手续完备。照管期间，如发生损失，应由承包人自理。为进一步落实工地的安全文明措施，避免遭受意外毁损或盗窃，造成不必要的人身伤害与财产损失，施工承包人应与工程所在地公安部门办理工地治安、管理手续并支付相应费用。

(24) 施工应对施工场地范围内既有公用管线及附属物、驳岸等的防护费用纳入投标报价中，未将防护费纳入报价的，视为已包含在报价清单的其他子目和总价中。

(25) 施工承包人应积极配合因政府领导检查，文明城市创建，国家重大活动等造成的现场清扫，围挡美化，宣传标语等事宜，所产生的费用应包含在本次文明施工费报价中。

(26) 夜间施工等，施工承包人自行办理相关手续，相关费用已包含在措施费用之中，不做调整。工程排污费结算时按工程所在地环境保护部门收取标准，按实计入。

(27) 本工程实行总承包管理，总承包单位必须对工程范围内的专业分包工程提供相应的配合及管理工作，并由监理、发包人进行监督考核。总包单位不得向甲供材料、甲控乙供材的材料供应商收取任何返点等其他费用或财物，一旦发现，视为违约，发包人有权按该分包合同价款的 3%/每次扣除违约金。承包人配合办理各类审批手续包括但不限于项目施工许可证等相关技术前期办理；配合发包人组织消防验收、组织规划验收、组织防雷验收、组织环保验收等专项验收和协助组织项目完工验收、竣工验收，对以上工作发包人根据需要提供协助。

(28) 向发包人提供的办公和生活房屋及设施的要求：按发包人要求。

(29) 需施工承包人办理的有施工场地交通、环卫和施工噪音管理等手续：施工承包人应当遵守政府有关主管部门对施工场地交通、施工噪音以及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，承担由此发生的费用，因施工承包人责任造成的罚款造成发包人

损失的，由承包人承担。

(30) 已完工程成品保护的特殊要求及费用承担：本工程竣工验收合格移交发包人之前由承包人负责工程成品保护并承担其费用。保护期间发生损坏，施工承包人自费予以修复。

(31) 施工场地内地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护建筑）、古树名木的保护要求及费用承担：施工承包人若有发现以上情况须立即报告发包人，经发包人协调有关事宜后方可施工。若因承包人原因造成损坏或损失，其责任由施工承包人承担。

(32) 施工场地清洁卫生的要求：符合工程所在地市政府有关规定。交工前现场应达到的要求：工完料净场地清，所有构筑物、建筑物、设备及界区内无污染。施工承包人承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款。

(33) 做好施工记录、隐蔽工程记录，相应进度统计报表和工程事故报告，汇集施工技术资料，包括摄影资料。

(34) 施工承包人就现场发现的问题或发生的变更应提前 2 日向发包人递交书面资料，口头汇报不作依据。承包人发文应有标准固定格式、规范连续的文件编号，同时应有施工承包人代表的签字和承包单位公章（或经承包单位书面授权的项目章）。

(35) 渣土运输必须按照苏州市及区有关规定执行，由承包人办理相关手续，并承担相关办理手续费用。

(36) 施工承包人进场前，需提交施工现场总平面布置图，经发包人的认可或按照发包人的要求修改后，方可进行施工现场布置。企业形象设计图牌、安全警示图牌、临时用电、安全防护、临时宿舍等安全文明施工必须达到江苏省及苏州市文明工地的要求。

(37) 施工承包人需配备资料员及时开展资料收集工作。竣工验收时必须提供完整的竣工资料，包括竣工图、隐检工程记录资料、性能测试报告及材料（设备）的合格证、质保单及使用说明等资料等工程资料。竣工资料根据要求提供原件。若房屋建筑工程资料需移交物业的，由承包人另行移交。相关资料分别按规定整理，符合城建档案归档要求。工程各节点照片档案，以及声像资料需及时提交。提供工程竣工图光盘。由承包人提供完整竣工资料一式八份，电子版竣工图一套，并按苏州市城建档案馆资料归档要求整理，如资料不符合归档要求，需按档案馆归档要求重新整理，费用由施工承包人承担。承包人必须保证竣工图的准确性，发包人将对竣工图进行抽查复测，如发现与实际不符，发包人将重新委托第三方有资质的测绘公司进行测绘制图，所发生的费用由施工承包人承担。

(38) 双方约定承包人应做的其他工作：

① 承包人负责向发包人提供工程事故（如有）报告。

② 负责协调与承包人相关的工、农、地方关系。

③ 施工承包人负责发包人提供的材料、设备的卸车、二次倒运、保管。

④若发包人认为施工承包人的现场投入不能满足施工需要，发包人有要求承包人增加人员、机械设备、财力和物力满足现场需要的权利，施工承包人对此不得拒绝，否则发包人有权指定第三方实施，相应价款从合同价款项中扣除。

⑤施工承包人必须服从发包人委托的代建方、工程监理、全过程工程咨询单位的管理。

(39) 施工承包人不得以任何理由拖欠工人（含民工）工资，承包人应在交付工地前付清所欠工人（含民工）工资。在交付前，施工承包人应将本工程所涉及的工人（含民工）工资应付情况和支付时间在工地现场和周围张贴公布，施工承包人未付清工人（含民工）工资的，发包人有权暂停支付工程款，若因此造成发包人支付任何款项的，施工承包人应按照双倍的标准向发包人支付赔偿金。

(40) 施工承包人应严格遵守《江苏省工程建设领域农民工工资支付管理办法》（苏建建管〔2016〕707号）、《保障农民工工资支付条例》（中华人民共和国国务院令 第724号）、《苏州市人民政府办公室关于印发苏州市保障农民工工资支付工作考核办法的通知》（苏府办〔2018〕29号）、《苏州市工程建设领域农民工工资保证金管理实施细则》（苏人保监【2022】15号）。

4.2 履约担保

承包人是否提供履约担保：是。

施工承包人按合同价的5%提供发包人认可的履约保函或保证金（无息）或融资担保公司提供的担保保函的方式做为履约担保。须按招标文件约定的期限并在发包人支付安全文明施工费之前，向发包人提供合同约定的履约保函，发包人将在本合同生效后退还投标保证金。逾期未能提供履约担保，经发包人书面通知后仍拒不提供履约担保的，发包人有权立即解除本合同，施工承包人所提交的投标保证金不再退还，期间施工承包人已开展的相关工作涉及的费用发包人适当补偿给承包人，如因此造成发包人其他损失，发包人有权另行追偿。上述保函的有效期均至工程竣工验收备案后6个月（如附件履约保函的有效期约定与本条不一致的，以本条为准），发包人不支付利息。

4.3 工程总承包项目经理

4.3.1 工程总承包项目经理姓名：

执业资格或职称类型：

执业资格证或职称证号码：

联系电话：

电子邮箱： ；

通信地址：

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

4.3.2 施工项目经理每月在现场的时间要求：要求施工项目经理本人常驻现场，每月不少于 25 天，每天不少于 8 小时。关键工序及重要部位施工时施工项目经理必须在现场，且必须参加发包人组织的例会及监理例会（如有特殊情况须提前向发包人及监理人请假并经发包人书面同意）。施工承包人项目经理不得将权限范围内的权利和职责委托给他人执行。

施工项目经理未经批准擅自离开施工现场的违约责任：发现施工项目经理未经发包人同意，违反上述规定擅自离开施工现场的，承包人应承担违约金 5000 元/人*次，发包人有权在支付工程款时直接从应付的工程款中扣除。若擅自离岗每月累计达 7 天以上的，经发包人提出仍未改正的，发包人有权更换项目经理（标准不低于投标承诺且符合合同约定的项目经理要求，且须经过发包人审核确认），因此给发包人造成损失的，由承包人全部承担，同时报建设行政主管部门备案。

4.3.3 承包人对施工项目经理的授权范围：作为承包人的代表全面履行合同义务，全面负责并组织本工程施工的全过程管理负责工程总承包项目的设计、施工等工程内容的总体组织、协调和实施，对工程总承包项目的工程质量、施工安全、工程工期和工程造价等负全面管理责任。

4.3.4 承包人擅自更换工程总承包项目经理的违约责任：本项目的工程总承包项目经理及主要技术人员应按照投标文件中的人员设置，须保证及时到位并常驻现场，如果需更换，应事先书面通知发包人和监理工程师，并取得发包人的书面同意。更换的人员必须符合本工程招标规定的资格条件。因任何原因引起的承包人人员更换，工期都不予顺延。如承包人未征得发包人同意擅自更换项目经理或更换的项目经理不具备相应资格，应按照 30 万元/人次向发包人支付违约金，同时，发包人有权要求承包人予以更正，如承包人拒不更正的，发包人有权解除合同。

4.3.5 承包人无正当理由拒绝更换工程总承包项目经理的违约责任：如果监理工程师或发包人认为委派的工程总承包项目经理、项目技术负责人的工作能力、业务水平不称职或相关人员满足不了现场施工需求时，发包人有权要求承包人更换或增派人员，承包人在接到通知后，应在 5 日历天内更换上述人员，同时委派或增派经发包人同意的、新的工程总承包项目经理或项目技术负责人。

4.4 承包人人员

4.4.1 人员安排

承包人提交项目管理机构及施工现场人员安排的报告的期限：合同签订后 10 天内，施工承包人应严格按投标文件所列且符合合同约定的管理人员名单进行现场人员配备，承包人未按约定人数配置项目管理人员，每少配置一人，承包人应向发包人支付违约金 5000 元/天/人；若主要管理人员实际配备与投标文件所列或合同约定要求不符的，发包人还有权要求更换，更换后仍不符合或承包人拒绝更换的，发包人有权解除合同。

承包人提交关键人员信息及注册执业资格等证明其具备担任关键人员能力的相关文件的期限：合同签订后 10 天内，并同时提交所有投标承诺的管理人员的劳动合同和最近 3 月社保缴费有效证明（新聘人员不得超过所有管理人员的 10%），不能提供者视为承包人根本违约，发包人有权解除合同。

4.4.2 关键人员更换

承包人擅自更换关键人员的违约责任：承包人擅自更换工程总承包项目经理、施工项目经理、设计负责人和项目技术负责人，视为违约，违约金 30 万元/人次；擅自更换主要技术人员，亦视为违约，违约金 10 万元/人次，违约金及补偿金扣除方式为经监理单位确认后，于下一月进度款拨款时直接扣除，并报建设行政主管部门。

承包人无正当理由拒绝撤换关键人员的违约责任：承包人无正当理由拒绝撤换项目技术负责人，视为违约，违约金 30 万元/人次；擅自更换主要技术人员，亦视为违约，违约金 10 万元/人次，违约金及补偿金扣除方式为经监理单位确认后，于下一月进度款拨款时直接扣除。

4.4.3 现场管理关键人员在岗要求

承包人现场管理关键人员离开施工现场的批准要求：承包人的主要施工管理人员（生产经理/总工/安全总监/施工员等），离开施工现场连续 2 天（含 2 天）以上的，应报监理人同意并报发包人备案。离开施工现场连续 5 天（含 5 天）以上的，应及时报监理人同意，并征得发包人书面同意。主要施工管理人员离开施工现场前应指定一名有经验的人员临时代行其职责，该人员应具备履行相应职责的资格和能力，且应征得监理人或发包人的同意。

承包人现场管理关键人员擅自离开施工现场的违约责任：未经书面批准的（工作期间发包人及监理人可随时现场及办公区内抽查，除确已值夜班不能在岗外的其余情形则按未经批准离开现场论定），承包人向发包人支付 2000 元/次/人标准的违约金。

4.5 分包

4.5.1 一般约定

禁止分包的工程包括：主体工程不允许分包。本工程不得转包，如有转包，发包人有权解除本合同，承包人应支付本合同签约总价的 5%作为违约金，该违约金不足以弥补发包人损失的，承包人还应另行赔偿。

4.5.2 分包的确定

允许分包的工程包括：按国家规定允许分包的工程。

其他关于分包的约定：

（1）总承包范围内工程承包人不得违法分包。

（2）约定的分包工作事项：承包人人不得将工程总承包项目转包，也不得将工程总承包项目中的设计、采购、施工业务全部或主体分包给其他单位。

（5）承包人进行专业分包必须遵守以下规定：

①专业分包人的资格能力（含安全生产能力）应与其分包工程的标准和规模相适应，具备相应的专业承包资质。

②专业分包工程不得再次分包。

③承包人对施工现场安全负总责，并对专业分包人的安全生产进行培训和管理。专业分包人应将其专业分包工程的施工组织设计和施工安全方案报承包人备案。专业分包人对分包施工现场安全负责，发现事故隐患，应及时处理。

④所有专业分包计划须报发包人审批，发包人审批专业分包并不免除合同规定的承包人的任何责任或义务。

⑤承包人和专业分包人应当依法签订分包合同，并按照合同履行约定的义务。分包合同必须遵循工程总承包合同的各项原则，满足工程总承包合同中相应条款的要求。发包人有权对分包合同实施情况进行监督检查，承包人应将分包合同副本提交发包人和监理人。

⑥设计、施工和工程物资等分包人，应严格执行国家有关分包事项的管理规定。

⑦对分包人的付款。承包人应按分包合同约定，及时向分包人支付合同价款，不得无故延误分包人价款的支付。在发包人按时向承包人付款的情况下，如果发生承包人没有按时按合同向分包人、材料（设备）供应商付款，发包人有权暂时终止向承包人付款，直接向相关分包人、材料（设备）供应商付款，此转付款及相应利息（万分之五/天）将从下一笔发包人向承包人的付款中直接扣除。在承包人向有关分包人、材料（设备）供应商支付相关款项后，发包人将继续向承包人付款。

⑧承包人对分包人负责。承包人对分包人的行为向发包人负责，承包人和分包人就分包工作向发包人承担连带责任。承包人应对分包项目的工程进度、质量、安全、计量和验收等实施监督和管理。

⑨发包人对承包人与分包人之间的法律与经济纠纷不承担任何责任和义务。若因承包人与分包人之间的法律与经济纠纷导致发包人涉及诉讼等纠纷，由此产生的发包人支付的相关费用（包括但不限于律师费、差旅费等），承包人应全部予以赔偿。

⑩为了保证工程质量和进度，减少拖欠农民工工资纠纷，经与本合同施工承包人协商一致发包人进行的拟分包专业工程，付款按照专款专用（包括预付款和进度款），每次发包人向承包人付款之前，承包人向发包人递交“资金使用申请表含使用计划”。如工程款使用与“资金使用申请表”的用途不符，承包人按照违约处理，违约金 10 万元/次。因本合同施工承包人无理由不支付下游专业承包人工程款的，经发包人书面通知拒不更正的，发包人可以直接向专业承包人支付工程款，发票由承包人提供，费用从承包人工程款中直接扣除。

⑪承包人如因现场安全措施不到位及垃圾清理等安全文明工作不到位等情况下，发包人有权委托其他单位进行施工及相关工作，所产生费用从工程款中扣除。

⑫其他约定：若承包人未经发包人同意实施分包、或违法分包、转包的，一旦发现，发包人有权

要求承包人立即整改，且承包人应向发包人支付 100 万元/次的违约金，发包人有权直接从尚未支付工程款中扣除该款项；情况严重的，发包人有权立即解除合同，并上报建设行政主管部门。

4.5.5 分包合同价款支付

关于分包合同价款支付的约定：承包人须按时支付材料及设备供应商、专业分包人的各类应付款项。否则，发包人有权暂停支付工程款，直至承包人付清应付款项，承包人还应承担延迟付款金额的 10%的违约金

4.6 联合体

4.6.2 联合体各成员的分工、费用收取、发票开具等事项：发包人分别向牵头人及成员支付，具体支付条件参见本合同第 14 条 合同价格与支付。

4.7 承包人现场查勘

4.7.1 双方当事人对现场查勘的责任承担的约定：承包人自行查勘现场。因基础资料存在错误、遗漏导致承包人解释或推断失实的，承包人未书面提出的，视为承包人已对施工现场及周围环境进行了踏勘，并已充分了解评估施工现场及周围环境对工程可能产生的影响，自愿承担相应风险与责任。

4.8 不可预见的困难

不可预见的困难包括：∟。

第 5 条 设计

5.1 承包人的设计义务

5.1.1 设计义务的一般要求（责任主体：设计承包人）

1) 承包人应当按照法律、法规和工程建设强制性标准同时在限额内进行初步设计、设计概算、施工图设计，提交的设计文件应当满足本工程安全使用的需要，防止因设计不合理导致安全隐患或安全事故或过度设计的发生。为更全面、直观的展现设计理念，发包人或其上级主管部门有可能会要求承包人对其设计成果进行视频动画或其它形式制作、展示，如发生此项内容，则相关全部费用由承包人自行承担。

2) 发包人提供的勘察资料若深度达不到要求的，承包人应及时进行补勘并满足施工要求。

3) 承包人应当按照法律、法规和工程建设强制性标准进行设计，提交的设计文件应当满足本工程安全使用的需要，防止因设计不合理导致安全隐患或安全事故或过度设计的发生。采用新结构、新材料、新工艺的工程和特殊结构的工程，承包人应当在设计文件中提出保障施工作业人员安全和预防安全事故的措施建议。设计文件中关于材料、配件和设备的选用，应当注明其性能及技术标准，其质量要求必须符合国家规定的标准及发包人要求。

4) 承包人应严格遵守设计职业道德，应本着科学、严谨的态度，认真收集、核实各类原始

数据，按照行业规范、规程及标准进行设计，确保工程质量和安全，同时在限额内进行设计，施工图预算不得超过本项目的招标控制价及其分项指标（详见发包人要求），经审核后的施工图预算不得高于发包人要求的设计标准预算上限。尤其不得出现利用未经证实的或虚假资料进行设计，给发包人造成经济损失。否则视为违约，应承担设计费5%违约金，该违约金不足以弥补发包人损失的，承包人还应另行赔偿。

5) 承包人须全过程参与和组织施工图设计并确保报批通过。承包人应负责本工程从开工到竣工验收全过程的施工技术配合工作，包括设计交底、协调施工过程中有关设计的问题、协助审查材料样品、配合进行施工及设计方案的优化设计、处理现场设计变更、竣工试验及竣工验收等。

6) 承包人出某一阶段图纸（如建筑单体施工图等）时暂不能确定的内容（如变电所、设备工艺等），仍应在施工图中提出详细的说明，图纸会审和设计交底时提出详细的要求，初步设计概算中也应有对应的表达。

7) 承包人须按发包人要求对中标的扩初设计进行优化，承包人应对确认的扩初设计进行概算编制，并经相关部门确认，概算总额不得高于发包人最高限价，投标报价不得调整。

8) 承包人需按发包人提供的分项工程进行限额设计，发包人有权对分项限额在±10%内优化，承包人按照调整后的限额进行再次设计，且总设计限额不变，设计费不另计取。最终设计成果对应的造价文件须经发包人和相关审计部门审查及确认。

9) 负责牵头开展设计工作（包括深化、调整、完善），对设计成果质量负责。对在本次招标内容中的设计进行必要的配合/整合/确认。

10) 指定专职人员，作为设计院代表负责设计交底、图纸答疑、解决施工中设计技术问题、提交设计变更等服务。根据现场实际进度，增派相关专业或技术负责人，设计人保证设计代表及相关负责人应由负责本设计项目的设计人在本合同项下专业分项负责人或项目负责人担任。

11) 与相关部门就本项目审查、审批、备案和专业咨询等工作进行联系和协调，提供其所需的图纸资料，并自行承担所发生的费用。

12) 按相关政府部门要求，提供完整申办资料并办理与设计有关的各类规划许可、报建和备案，协助办理规划用地手续。

13) 发包人要求办理的与本工程设计有关的合理的其他一切事务。

14) 设计图纸应得到发包人认可，设计过程中承包人应与发包人或发包人委托的项目管理单位紧密配合，发包人对设计提出的合理修改意见承包人应予以采纳，凡不采纳的应书面给出合理理由。

15) 由于承包人提供的设计成果质量不合格或不能通过行政主管部门审批，承包人应负责无偿给予补充完善使其达到质量合格，若承包人无力补充完善，需另委托其他单位时，承包人应承担全部设计费用，或因设计质量造成重大技术经济损失或工程事故时，承包人应按照国家有关规定负法律责任

(刑事责任和赔偿经济损失)，并按合同约定承担违约责任和赔偿责任。

16) 承包人应严格执行已批准的设计计划，以满足进度计划控制目标的要求。承包人在设计过程中，发包人及/或全过程工程咨询单位对设计进度进行动态控制，承包人应按发包人及/或全过程工程咨询单位的要求，及时将设计计划报给发包人和全过程工程咨询单位，并接受发包人和全过程工程咨询单位的监督。

17) 设计必须采用限额设计，发包人在设计过程中及阶段设计结束时对已完成的图纸内容进行估价并与计划投资相比较，若发现超计划投资时，发包人要求设计人对原设计进行修改，设计人应无条件服从，且需在发包人规定的时间内完成。

18) 承包人应在收到发包人或发包人委托设计咨询单位或上级主管单位提出的审查意见之日起 28 天内，完成对施工图设计文件的修改；若超过本款规定的期限，将视为设计人违约并按以下规定处罚：每延期 1 天（日历日），发包人每天计扣设计人本合同总设计费用 0.2%的违约金；

19) 承包人需在合同中明确设计人员名单。经发包人要求或由承包人向发包人请求调换相关设计人员的，设计人应在发包人提出要求或予以同意后 2 日内完成人员调换和交接工作，并保证设计工作进度及质量不受任何负面影响。

20) 施工现场配合服务：从项目开工至项目竣工验收并交付使用。

21) 发包人有权向设计人主张违约金、单方面解除本合同，从设计人合同价中计扣违约金不足以补偿发包人损失的，设计人另行赔偿。具体约定如下：

① 如果扩初设计深度不够、资料不足、方案缺陷或质量低劣、未通过发包人的审查，发包人有权解除本合同，取消设计人履行下阶段工作的资格，并可按本合同总价的万分之二计扣设计人的违约金。

② 设计人未按规定时间提供施工图设计的，每延期 1 天，发包人每天将按施工图设计合同价的万分之二计扣设计人的违约金。延期超过 15 天时，发包人有权单方面解除本合同。

③ 因设计深度不够、资料不足、方案缺陷、设计质量低劣等原因导致工程发生变更或被要求返工，除由设计人负责无偿继续完善设计外，发包人还可视造成的时间延误和费用损失，按相应工程变更费用或返工费用及因时间延误造成的损失给予赔偿，且发包人有权按本合同总价的万分之二向设计人主张违约金。

④ 根据发包人委托的第三方咨询单位的评估结果，因单项明显设计浪费而造成工程损失超过合同设计费总价的 1%，设计人按因设计造成浪费金额赔偿发包人损失，且设计人应当按合同设计总价的 10%另向发包人支付违约金。

⑤ 设计服务质量达不到规定标准、图纸数量差错较大等，发包人将按 10000 元每次向设计人主张违约金。

⑥ 由于设计人过错或过失造成工程质量事故损失，设计人除负责采取补救措施外，应免收受损失

部分的设计费，并向发包人赔偿全部损失，且应当按本合同总设计费的10%另支付发包人违约金。

⑦因设计人设计质量问题或设计文件侵犯知识产权问题引发纠纷，包括但不限于起诉、申请仲裁、向发包人发出律师函等情形，设计人即要承担全部责任，并保证发包人不受任何追诉或追偿。若发生发包人先行赔付情形的，设计人应在收到发包人书面通知之日起10日内向发包人返还全部垫付费用，并按照垫付费用的20%向发包人支付违约金，并赔偿发包人因此所受到的全部实际损失。

⑧因设计错误而造成一般质量事故的，设计人除应免收损失部分的设计费外，设计人还应无偿继续完善设计，并承担相当于直接损失部分设计费的赔偿金，并向发包人赔偿由此造成的全部实际损失。因设计错误而造成重大质量事故的，除执行前述规定外，发包人有权报请有关主管部门视事故造成的损失情况给予其他处罚，设计人对因此给发包人造成的损失应当予以全额赔偿。

⑨设计人未就设计成果向后续单位进行交底或交底存在问题的，发包人视情况严重性有权对设计人处以5000-20000元/次的罚款。设计人未按要求组织相关评审会议或未按要求组织专家评审的，发包人视情况严重性有权对设计人处以10000-20000元/次的罚款。设计人发生任何违约行为时，除应承担违约责任外，发包人还有权视其违约情节采取如下处理方法：发包人有权向设计人发出书面通知要求其限期改正，当发包人在向设计人发出书面通知的5日内，设计人未纠正至发包人满意结果，发包人有权即行解除本合同。

5.1.2 对设计人员的要求：按通用合同条件。

5.1.3 法律和标准的变化：/。

5.2 承包人文件审查（责任主体：设计承包人）

5.2.1 承包人文件审查的期限：按通用合同条件。

5.2.2 审查会议的审查形式和时间安排为：

初步设计审查，提交初步设计文件后7日内；施工图审查，提交施工图设计文件后7日内。

①承包人需根据发包人要求编制并向发包人提交相关设计审查阶段的设计文件，并符合行政法规对相关设计阶段的设计文件、图纸和资料的深度规定。承包人必须参加发包人组织的设计审查会议、向审查者介绍、解答、解释，提供审查过程中需提供的补充资料。由此产生的费用均包含在合同价内。

②发包人有权在各设计审查阶段之前，对相关设计阶段的设计文件、图纸和资料提出建议、审查和确认，承包人应积极采纳，若承包人对发包人的建议、审查和确认有异议的应提出书面的意见并说明理由。发包人的任何建议、审查和确认，并不能减轻或免除承包人的任何合同责任和合同义务。

③因承包人原因，未能按约定的时间，向发包人提交相关设计审查阶段的完整设计文件、图纸和资料，致使相关设计审查阶段的会议无法进行或无法按期进行，造成的竣工日期延误等相关损失由承包人承担。

④设计缺陷的修复。承包人提交设计文件中的遗漏、错误、缺陷和不足，由承包人负责修复，相关损失由承包人自行承担。

⑤对于设计文件审查意见，不需要修改招标文件中发包人要求的，承包人需按该审查意见修改承包人的设计文件；需要修改招标文件中发包人要求的，发包人应重新提出发包人要求，承包人应根据新提出的发包人要求修改承包人文件。

5.3 培训

承包人应为培训提供的人员、设施和其它必要条件为按发包人要求提供。

5.4 竣工文件

5.4.1 竣工文件的形式、提供的份数、技术标准以及其它相关要求：根据相关规定在竣工验收后30日提供捌份。包括并不限于（1）施工技术、管理文件；（2）产品质量证明文件；（3）检验和检测报告；（4）施工记录、过程验收、工程竣工质量验收资料；（5）工程竣工结算资料；（6）竣工图；（7）绿色建筑申报资料等符合苏州市及各区建筑资料管理归档要求的资料。（8）竣工后提交所有材料设备台账清单，质保提供方，保证可追溯性。

承包人提交的竣工资料的内容：执行甲方关于建设工程交（竣工）结算送审资料管理规定，如有新规定的，承包人应该按照最新规定执行，并另行提供符合苏州市建设工程档案归档规范要求及苏州市城建档案馆要求的竣工图纸及资料，并向发包人提供竣工图电子版、现场影像资料及完整的点位资料及编号。

承包人需要提交的竣工资料套数：八套。

承包人提交的竣工资料的费用由承包人承担。

承包人工程在竣工验收合格后45天内提交的竣工资料。

承包人提交的竣工资料形式要求：书面资料和电子版文档及影像资料，逾期移交或移交后不积极配合（不积极配合的范畴包括但不限于：不指定专人负责、不在发包人约定期限内完成相关备案资料用印等）发包人完成政府竣工备案的，则应视为竣工日期相应推后，则工期责任违约仍由承包人承担。

承包人提交的竣工资料形式要求：书面资料和电子文档及影像资料（一般文件为PDF格式，竣工图为CAD格式）。

5.4.3 关于竣工文件的其他约定：按通用合同条件。

5.5 操作和维修手册

5.5.3 对最终操作和维修手册的约定： / 。

第6条 材料、工程设备（责任主体：施工承包人）

6.1 实施方法

双方当事人约定的实施方法、设备、设施和材料：合同实施过程中承包人不得降低材料的规格、数量、档次、质量等级和擅自变更材料品种和型号。监理人、发包人有权在承包人材料、设备采购的任一环节进行监督控制，并行使最终的认可权和否决权；若监理人、发包人在监督控制过程和检验中发现该材料、设备不符合规定的要求，承包人应进行整改直至符合合同约定要求为止，且保留改为发包人供应的权利，由此造成的工期延误责任和费用增加由承包人承担。

承包人采购的所有材料必须按照当地政府主管部门及规范要求进行检验，并满足工程竣工要求。所有材料必须现场取样，经发包人、监理共同见证后送至发包人认可的第三方检测机构进行检测。

采购材料到货后，承包人应向发包人提交装箱清单、测试报告、产品合格证书、使用说明书、质保书、保养、维护所必须的资料，如有国外生产制造的，除提供上述资料外，还应提供制造商所在地的商会出的原产地证明和商检证明。承包人所购进口设备必须出示海关报关等证明材料且为原件，承包人报海关时必须与发包人共同完成。

材料设备采购和使用前须按本工程施工技术要求中材料认可程序得到发包人的认可，双方约定由承包人自购的材料、设备，其规格、技术指标、质量等级详见施工图和发包人要求，发包人要求有推荐品牌的材料、设备，承包人必须按发包人在推荐品牌中选定的一种采购，同时必须满足相关技术规范要求。

对于未指定品牌或厂家的材料、设备，承包人应在现场使用 7 天前递交 3 种以上样品供发包人认可，如发包人认为样品不满足图纸、招标文件要求、或认为质量式样不符合合同约定要求的，承包商应无条件进行更换并重新提交样品，直到发包人认可符合合同约定要求为止。否则造成的工期延误由承包人承担。

承包人应按发包人要求提供相应品牌的设备、材料。

6.2 材料和工程设备

6.2.1 发包人提供的材料和工程设备

发包人提供的材料和工程设备验收后，由承包人负责接收、运输和保管。

6.2.2 承包人提供的材料和工程设备

材料和工程设备的类别、估算数量：∕。

竣工后试验的生产性材料的类别或（和）清单：∕。

6.2.3 材料和工程设备的保管

发包人供应的材料和工程设备的保管费用由承包人承担。

承包人提交保管、维护方案的时间：由发包人与承包人另行约定。

发包人提供的库房、堆场、设施和设备：无。

6.3 样品

6.3.1 样品的报送与封存

需要承包人报送样品的材料或工程设备，样品种类、名称、规格、数量：按管理部门要求和发包人要求确定。承包人采购的材料，施工前均须提供封样，经发包人确认后方可批量采购进场施工。承包人负责采购材料设备的，应按照约定及设计和有关标准要求采购，并提供产品合格证明，对材料设备质量负责。承包人在材料设备到货前 24 小时通知工程师清点。除发包人供应的材料外，该工程的所有材料均由承包人采购，必需确保为原厂产品。为保证工程质量，对承包人购入用于工程的建筑材料、建筑构配件和设备的材料品牌和生产厂家等，发包人有建议权及监督权。由承包人采购材料的应当根据工程进度及时采购和供应，并将相关采购计划报知应得到发包人和监理工程师的批准或认可。样品未经发包人和监理工程师的批准或认可，承包人不得私自将材料设备运进现场，更不得将材料设备用于本工程。承包人所使用的所有物料必须满足相关验收要求。承包人投标时自报价格部分的材料必须进行充分的市场考察，确保满足购买条件，实施时承包人投标时的品牌未经发包人书面同意不得调换。材料设备的供应时间以保障工程施工顺利进行为原则，由承包人自理。具体事宜由承包人与材料供货商在签订的供应合同中明确，供应合同中应明确具体品种、数量、标准、规格、型号、尺寸、供应办法、供货地点，发包人和监理工程师有权对承包人的供货合同进行审查。对承包人采购和供应管理的一般要求：（1）承包人应根据采购量在其项目负责人部中配置有专门的、熟悉业务的采购人员；（2）承包人采购的材料设备应严格按照设计要求和有关标准、规范进行加工制造、检验、运输；（3）发包人和监理工程师有权对材料供货商进行考察，并可使用对不符合要求的材料供货商的否决权；发包人有权在承包人材料采购的任一环节进行监控，并行使最终的质量检验认可权和否决权；如果发包人在监控过程和检验中发现该材料不符合规定的质量要求，此时承包人应督促供货商进行整改直至符合合同约定要求为止，由此造成的工期推迟和费用的增加由承包人承担经济责任；（4）设备及材料按标准、规范和设计文件要求的检验报告、质量合格证书及使用、维修说明书等其他相关技术文件应要求供货商与货物同时交付，并作为竣工结算文件的一部分妥善保存，以备竣工时移交发包人；（5）每月 20 日前，承包人上报月材料采购和使用报表，应附原始单证(可以是复印件)，至发包人处备案；（6）对于本合同品牌表要求材料品牌中的材料，若承包人提供的材料不合格，发包人有权要求调换品牌，结算时单价不得调整；（7）承包人需按发包人要求完成工法样板段、视觉样板段，相关设计及施工费用不单独列项，由承包人在投标时自行考虑，包含在合同价款中。

6.4 质量检查

6.4.1 工程质量要求

工程质量的特殊标准或要求：∟。

6.4.2 质量检查

除通用合同条件已列明的质量检查的地点外，发包人有权进行质量检查的其他地点：符合国家、省、市的相关规定。

6.4.3 隐蔽工程检查

关于隐蔽工程和中间验收的特别约定：按有关施工验收规范以及监理细则执行。所有隐蔽工程均须报监理验收，按建设主管部门的规定需报质监站验收的，必须报质监站验收。承包人应在共同检查前 48 小时书面通知监理人检查，通知中应载明隐蔽检查的内容、时间和地点，并应附有自检记录和必要的检查资料。

6.5 由承包人试验和检验

6.5.1 试验设备与试验人员

试验的内容、时间和地点：∕。

试验所需要的试验设备、取样装置、试验场所和试验条件：∕。

试验和检验费用的计价原则：∕。

第 7 条 施工（责任主体：施工承包人）

7.1 交通运输

7.1.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：由承包人按发包人要求负责取得出入施工场所所需的批准手续和全部权利，以及取得因施工所需修建道路以及其他基础设施的权利，并承担相关手续费用和建设费用。

7.1.2 场外交通

关于场外交通的特别约定：本工程施工现场大门为界。

7.1.3 场内交通

关于场内交通的特别约定：按通用合同条件。

关于场内交通与场外交通边界的约定：本工程施工现场大门为界。

7.1.4 超大件和超重件的运输

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

7.2 施工设备和临时设施

7.2.1 承包人提供的施工设备和临时设施

临时设施的费用和临时占地手续和费用承担的特别约定：由承包人实施并承担相关费用。

承包人自行考虑在投标报价中。

临时便桥由承包人负责施工、维护、拆改，承包人自行考虑在投标报价中并自行承担相应费用。

7.2.2 发包人提供的施工设备和临时设施

①临时围挡由承包人统一按地方主管部门要求及发包人营销要求施工到位，围挡施工费用由承包人承担。围挡由承包人负责安全、维护、调整、保修及本合同所约定的工作，费用由承包人承担，不另计。

②临时生活区与临时生活区之内所有费用有承包人自理。

7.3 现场合作

关于现场合作费用的特别约定：∟。

项目现场各单位均可使用临时便桥，对此承包人不得以任何理由向本项目各单位收取任何费用。

7.4 测量放线

7.4.1 关于测量放线的特别约定的技术规范：按通用合同条件。施工控制网资料的告知期限：正式开工前，现场交接。

7.5 现场劳动用工

7.5.2 合同当事人对建筑工人工资清偿事宜和违约责任的约定：承包人不得拖欠民工工资。承包人是本工程农民工管理的负责人，全面负责施工过程中农民工的管理、用工合同管理和民工工资发放等工作；承包人必须选择有劳务分包资质的劳务分包企业承担本工程施工任务，所招用农民工必须与施工企业或劳务分包企业签订有效劳动用工合同；承包人在施工过程中，必须确保按规定、按时支付农民工工资，农民工工资必须直接发放到农民工本人手中；发包人按合同约定支付工程款的，因承包人拖欠农民工工资而发生民工起诉、上访情况，发包人有权先行垫付农民工工资及相关费用，垫付费用由发包人按垫付总额乘以N（具体数额见《系数N取值表》）系数向承包人收回，从工程款中直接扣除。

序号	工程合同造价 M（万元）	系数 N 取值
①	$M < 500$	1.5
②	$500 \leq M < 1000$	1.3
③	$1000 \leq M < 5000$	1.2

④	$M \geq 5000$	1.1
---	---------------	-----

根据国家和当地劳动法规，承包人承诺与在本工程的所有劳动者（含农民工、下同）签订劳动合同，将严格履行支付劳动者报酬等合同义务。对已支付的工程款，承包人需优先用于支付劳动者报酬。若在本工程上发生拖欠、克扣劳动者报酬行为的，或者因本工程劳动者报酬纠纷使得贵司可能涉及诉讼、仲裁、或其他不利影响时，发包人有权从承包人工程款中扣除相应款项，直接支付给相关的劳动者，并有权解除施工合同，承包人赔偿因此给发包人造成的一切损失。

同时，若在本工程上发生以下舆情情况，承包人应支付相应违约金：

（1）本工程劳动者围堵项目或公司，按 10 万/次进行支付违约金，且赔偿因此给发包人造成的一切损失。

（2）本工程劳动者围堵政府，按 20 万/次进行支付违约金，且赔偿因此给发包人及政府造成的一切损失。

（3）本工程劳动者上访（12345、信访办、其他政府职能部门），因乙方原因或乙方处理不及时引起的，按 2-5 万/次支付违约金，具体视情节轻重确定支付违约金金额，且赔偿因此给发包人及政府造成的一切损失。

7.6 安全文明施工

7.6.1 安全生产要求

1、安全施工的要求：

（1）项目安全生产的达标目标及相应事项的约定：施工现场按照《建筑施工安全检查标准》（JGJ59-2011）评定达到“合格”标准。

（2）关于编制施工场地治安管管理计划的约定：承包人应在工程开工后 7 天内编制施工场地治安管管理计划，并制定应对突发治安事件的紧急预案。在工程施工过程中，发生暴乱、爆炸等恐怖事件，以及群殴、械斗等群体性突发治安事件的，发包人和承包人应立即向当地政府报告。发包人和承包人

应积极协助当地有关部门采取措施平息事态，防止事态扩大，尽量避免人员伤亡和财产损失。

2、文明施工的要求：

(1) 遵守地方政府和有关部门对施工场地交通、环卫、安全和施工噪音等管理规定，并办理相关审批手续。

(2) 承包人应采取有效措施尽量减小尘土和噪音污染，防尘需符合吴中区专项管理制度要求，需要进行夜间作业时应该经有关部门批准。其他：

a. 承包人应在进驻场地前 3 天根据本款规定制定工地规则并报监理工程师批准，并采取有效之方式告示全体工作人员在工程施工中切实遵守。上述工地规则包括但不限于以下内容：1) 安全保卫制度；2) 工程安全制度；3) 用电安全制度；4) 环境卫生制度；5) 防火制度；6) 周围及邻近环境保护制度。

b. 承包人必须严格遵守和执行中华人民共和国以及苏州市安全生产和劳动保护的有关规定，保证采取一切必要的安全预防措施，以防止承包人的雇员、发包人和监理工程师的职员及其他人员因承包人的不当操作而受到伤害。在施工过程中由于承包人原因而发生的人身伤亡、财产损失及其它一切事故，其责任全部由承包人负责。发现有违反安全生产操作规范的，发包人有权提出整改，承包人必须整改到位。

c. 承包人应严格遵守工程建设安全文明施工的有关规定，认真落实各项安全保护措施及安全生产责任制，并随时接受发包人或监理工程师及有关部门的监督检查。发包人在进行巡查时发现工程质量或环境保护、文明施工、安全施工达不到要求，第一次发现给予承包人警告并责令整改，二次发现承包人应立即整改并向发包人支付 5 万元人民币的违约金，三次及以上发现或被上级部门通报批评或被新闻媒体曝光者，每次承包人按人民币 10 万元向发包人支付违约金并扣除相应的措施费。

d. 1) 承包人按发包人、监理人要求采取必要的措施保证垃圾不乱扔、乱倒，保持整个工地现场、工程周围、道路等区域的干净整洁。如有乱扔、乱倒垃圾等情况发生，发包人有权在结算工程款中扣除相对应费用。2) 本工程的环境保护，承包人按相关部门要求采取必要的措施保证不污染周边环境，保持工程周围道路、水域等区域的干净整洁。如有污水、垃圾倒入道路或水域污染等情况发生，造成重大环境污染事故的，发包人有权在结算工程款中扣除相对应费用，以抵充污染事故补偿费用。

e. 承包人按发包人、监理人要求采取必要的措施保证垃圾不乱扔、乱倒，保持整个工地现场、工程周围、道路等区域的干净整洁。

f. 承包人按相关部门要求采取必要的措施保证不污染周边环境，保持工程周围道路、水域等区域的干净整洁。

g. 承包人应对施工现场的施工人员进行安全文明施工教育，持证上岗，配备必要的劳动保护用具，保证工程的施工安全和人身安全。

h. 发生重大伤亡事故或其他事故，承包人应立即采取救护措施，及时上报发包人，发包人有义务为此项抢救提供必要条件。承包人应维护好现场并采取防止事故蔓延的相应措施，并承担相应赔偿责任。

i. 承包人应注意保护施工现场已完建筑物的安全。如由于承包人安全措施不力造成事故的责任和由此发生的费用，由承包人承担且向发包人支付 3 万元违约金/次；

(3) 其他按《通用合同条件》及投标承诺执行。

(4) 上述手续办理费用约定如下：由承包人承担。

由承包人负责管理施工范围内的一切安全防护措施，并承担施工范围内的一切安全责任。①自开工之日起，承包人应全面负责照管、维护本工程和用于本工程的材料、设备以及工地范围内既有设施，直至工程完工竣工验收通过。照管期间，如发生损失，应由承包人自理。为进一步落实工地的安全文明措施，避免遭受意外毁损或盗窃，造成不必要的人身伤害与财产损失，承包人应与工程所在地公安部门办理工地治安管理工作并支付相应费用。②承包人应充分关注和保障现场人员的安全，切实做好施工范围内的各项安全保卫工作及非夜间施工的照明工作，如因承包人未能对上述事项采取各种必要措施，导致或发生与此有关的人身伤害、罚款、索赔、损失补偿、诉讼费用及其它一切责任应由承包人承担。承包人在实施本工程中的一切施工作业，应不影响邻近建筑物、构筑物、构作物的安全与正常使用，不干扰群众的生产、生活和通行方便，如果发生上述情况，由此导致的索赔、赔偿、诉讼费用和其它开支，由承包人承担一切责任及费用。在本合同工程的施工过程中，发包人对承包人雇员的人身死亡、伤残，或财产（设备）的损失或损害不予赔偿，发包人也不对承包人与此有关的索赔、损害、赔偿及诉讼等费用和其它支出承担任何责任。按建设部现行的《建设工程安全生产管理条例》的有关规定苏州市有关安全文明管理规定、以及招标文件中技术标准和要求规定执行，由承包人负责实施与管理，监理监督执行，安全事故由责任方承担一切后果。

7.6.3 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：严格执行《建设工程施工现场环境与卫生标准》（JGJ146-2013）。符合江苏省及苏州市有关施工现场的文明卫生要求。在颁发任何移交证书之前，承包人应从该移交证书所涉及的那部分现场，清除并运出承包人的全部施工设备、多余材料、垃圾和各种临时工程，并保持该部分现场和工程清洁整齐，达到使监理工程师和发包人满意的使用状态。工程施工期间的交通组织均由承包人自行解决。具体要求如下：管理。各工地可按工程进度分段设置围栏，加强封闭式管理。封闭围栏高度应满足要求，并做到整洁、美观、安全可靠。二是防止抛洒滴漏。运输建筑材料、垃圾和工程渣土的车辆，应当采取有效措施，防止建筑材料、垃圾和工程渣土飞扬、洒落或者流溢，保证行驶途中不污染道路和环境。主要出入口道路要硬化处理，车辆驶出工地前要坚持冲洗。三是科学合理确定交通组织方案。不封锁交通或半封锁交通施工的路段，要有保证车辆通行宽度的车行道和人行道，封锁交通施工的路段，要有特种车辆和沿线单位车辆通行的通道和人行道。凡在施工道路的交叉口，均应按规定设置交通标志(牌)，夜间设置示警灯及照明灯，便于车辆行人通行。四是施工过程中

中做到不扰民。禁止使用噪音超标的施工机械，降低噪音污染，并杜绝夜间违规施工。生产废水的排放必须经过沉淀，严禁泥浆乱排放（如向河道、下水道、农田排放）。五是加强施工现场管理。施工现场平面布置合理，各类材料、设备、预制构件等，堆放位置与施工总平面图相符，并做到整齐有序，不任意占用车行道、人行道，土方集中规范堆放，并有护栏设施，余土及时外运。废料、垃圾及不再需要的临时设施应及时清除、拆除并外运。施工期间，承包人要做到文明施工，并符合城市创建工作的要求，材料堆放整齐，做好工地文明创建工作，在施工过程中如受到有关部门的通报批评，则每次按 5000 元扣款。

7.9 临时性公用设施

关于临时性公用设施的特别约定：按通用合同条件。

7.10 现场安保

承包人现场安保义务的特别约定：承包人对施工现场的贵重物资、重要器材和大型设备需加强管理，严格落实有关制度，设置防护设施和报警设备，防止物资被哄抢、盗窃或被破坏，并应满足发包人和总承包人的管理要求。开工后 7 天内，承包人应提交施工场地治安管理计划及紧急预案与发包人。

第 8 条 工期和进度（责任主体：施工承包人）

8.1 开始工作

8.1.1 开始准备工作：开工前完成全部施工准备工作。

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

8.1.3 承包人施工图审图完成后 120 天内提供施工图预算，施工图修改并审图完成后，提供审图版施工图工程预算价（包含预算编制说明、工程量清单及预算、算量模型电子稿及工程量计算书）。

8.2 竣工备案日期

竣工备案日期的约定：2027 年 12 月 29 日（实际日期以开工报告为准，如实际开工日期延期，则上述节点顺延）。

8.3 项目实施计划

8.3.1 项目实施计划的内容

项目实施计划的内容：详见施工里程碑节点要求。

8.3.2 项目实施计划的提交和修改

项目实施计划的提交及修改期限：按通用合同条件。

8.4 项目进度计划

8.4.1 工程师在收到进度计划后确认或提出修改意见的期限：∟。

8.4.2 进度计划的具体要求：承包人在开工一周前，向监理人提交 3 份符合监理人要求的工程施工组织方案。对于关键部位和节点工程，施工一周前应按监理人要求提交专项施工方案，以备审查批准；每周例会前一天应按监理人要求提供本周周报及下周计划各 3 份；必要时提供日报和日计划各 3 份。

关键路径及关键路径变化的确定原则：按通用合同条件。

承包人提交项目进度计划的份数和时间：开工一周前，提供书面文档 3 份。

8.4.3 进度计划的修订

承包人提交修订项目进度计划申请报告的期限：∟。

发包人批复修订项目进度计划申请报告的期限：∟。

承包人答复发包人提出修订合同计划的期限：∟。

8.5 进度报告

进度报告的具体要求：每周例会前一天应按监理人要求提供本周周报及下周计划各 3 份；必要时提供日报和日计划各 3 份。

8.7 工期延误

8.7.2 因承包人原因导致工期延误

总工期逾期，承包人须向发包人支付违约金，每延误一天，违约金为伍万元及由此引起的所有相关损失（相关损失包括但不限于以下：发包人向物业买受人支付的逾期交房违约金及其他损失）。

以设计里程碑节点完成时间为关键节点予以考核：因承包人单方面原因致使里程碑节点发生延误，支付的违约金以该里程碑节点延误的天数为计算依据，按每延误一天支付违约金人民币壹万元；

以施工里程碑节点完成时间为关键节点予以考核：当任何一个里程碑节点发生延误，支付的违约金以该里程碑节点延误的天数为计算依据，按每延误一天支付违约金人民币贰万元；

施工里程碑节点分为总节点、中级节点及初级节点，其中总节点为【各批次竣工验收时间】，中级节点为【展示区完工时间、首开区达到预售条件时间】，其余节点为初级节点，总节点由中级节点构成，中级节点由初级节点构成，具体里程碑节点构成详见【合同工期】。

如总节点延误的，承包人应当就每个中级节点、初级节点的延误承担延误责任。

如总节点未延误的，但中级节点存在延误的，承包人应当就延误的中级节点及对应的初级节点的延误承担延误责任，其余未延误的中级节点及对应初级节点承包人无需承担延误责任。

8.7.3 行政审批迟延

行政审批报送的职责分工：按通用合同条件。

8.7.4 异常恶劣的气候条件

双方约定视为异常恶劣的气候条件的情形：/。

8.8 工期提前

8.8.2 承包人提前竣工的奖励：/。

第9条 竣工试验（责任主体：施工承包人）

9.1 竣工试验的义务

9.1.3 竣工试验的阶段、内容和顺序：完成承包范围内容（包括施工图设计内容、本合同所列的设备清单），竣工试验合格。

竣工试验的操作要求：/。

第10条 验收和工程接收（责任主体：施工承包人）

10.1 竣工验收

10.1.2 关于竣工验收程序的约定：/。

发包人不按照合同约定组织竣工验收、颁发工程接收证书的违约金的计算方式：与10.3.4 承包人违约责任等同。

10.3 工程的接收

10.3.1 工程接收的先后顺序、时间安排和其他要求：合同当事人应当在颁发工程接收证书后7天内完成工程的移交。

10.3.2 接受工程时承包人需提交竣工验收资料的类别、内容、份数和提交时间：承包人应在竣工后三十日内按照建设行政主管部门及发包人要求提供有关竣工资料，其套数满足建设行政主管部门及发包人存档需求。

10.3.3 发包人逾期接收工程的违约责任：按通用合同条件执行。

10.3.4 承包人无正当理由不移交工程的违约责任：按伍万元/天支付给发包人违约金。

10.4 接收证书

10.4.1 工程接收证书颁发时间：按通用合同条件。

10.5 竣工退场

10.5.1 竣工退场的相关约定：承包人完成竣工退场的期限为颁发工程接收证书后 3 天内。

10.5.3 人员撤离

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

第 11 条 缺陷责任与保修（责任主体：施工承包人）

11.2 缺陷责任期

缺陷责任期的期限：自工程竣工验收合格之日起 24 个月。

11.3 缺陷调查

11.3.4 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间：承包人在收到发包人要求修补的指令后，应当在 24 小时内自费开始进行修补，发包人的指令可以口头通知承包人并在口头通知后 48 小时内书面确认。如承包人未能在规定时间内完成修补，则发包人有权将修补工作交由他人完成，所产生的相关费用从质量保修金中扣除，因质量问题造成的损失及相关赔偿由承包人自行承担。承包人除承担合同约定的违约责任外还应赔偿发包人因终止合同所导致的任何直接损失。

11.6 缺陷责任期终止证书

承包人应于缺陷责任期届满后 7 天内向发包人发出缺陷责任期届满通知，发包人应在收到缺陷责任期届满通知后 7 天内核实承包人是否履行缺陷修复义务，承包人未能履行缺陷修复义务的，发包人有权扣除相应金额的维修费用。发包人应在收到缺陷责任期届满通知后 15 天内，向承包人颁发缺陷责任期终止证书。

11.7 保修责任

工程质量保修范围、期限和责任为：详见《工程质量保修书》。

第 12 条 竣工后试验（责任主体：施工承包人）

本合同工程是否包含竣工后试验：√。

12.1 竣工后试验的程序

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

第 13 条 变更与调整

13.2 承包人的合理化建议

13.2.2 工程师应在收到承包人提交的合理化建议后 7 日内审查完毕并报送发包人，发现其中存在技术上的缺陷，应通知承包人修改。发包人应在收到工程师报送的合理化建议后 7 日内审批完毕。合理化建议经发包人批准的，工程师应及时发出变更指示，由此引起的合同价格调整按照变更估价执行。发包人不同意变更的，工程师应书面通知承包人

13.2.3 承包人提出的合理化变更建议的利益分享约定： / 。

13.3 变更程序

双方根据本工程特点，商定的其它变更范围：施工图设计文件经发包人和主管部门认可，并经主管部门施工图审查通过后，若因发包人原因在原招标范围外新增功能以及施工过程中双方确定的变更方为变更，其他不作为变更。

设计变更范围

①对平面布置、竖面布置、结构体系、局部使用功能的调整，扩大施工图设计批准的建筑规模，改变施工图设计批准的使用功能；或扩大合同约定的建筑规模，改变合同约定的使用功能；

②因执行新颁布的法律、标准、规范引起的变更；

③上述变更所需的附加工作。

采购变更范围

①承包人已按发包人推荐的名单，向相关供货商发出书面确认函件或与相关供货商签订采购合同或已开始加工制造、供货、运输等，发包人通知承包人选择该名单中的另一家供货商；

②发包人要求增减合同中约定的备品备件、专用工具、竣工后相关设备材料的采购数量。

③因发包人原因引起的设计、施工变更造成的采购变更。

④因执行新颁布的法律、标准、规范引起的变更；

施工变更范围

①据发包人原因引起的设计变更，造成施工方法改变、设备、材料、部件和工程量的增减；

②因发包人原因引起工程量变化产生的变更。

③因执行新颁布的法律、标准、规范引起的变更。

④难以预见的地质自然灾害、不可预知的地下溶洞、采空区或者障碍物、有毒气体等重大地质变化，其损失和处置费用（因承包人施工组织、措施不当等造成的上述问题，其损失和处置费应由承包人承担）。

⑤上述变更所需的附加工作。

变更分部分项综合单价组价原则：依据施工图预算的组价原则。施工阶段发包人要求调整作为变更调价的依据。依据发包人确认的施工图纸及施工阶段变更的发包人要求与图纸，按施工图预算基准价组价原则进行组价，并执行投标下浮率计算出变更价款。

13.3.3 变更估价

13.3.3.1 变更价款约定的其他方法：

1) 主要建筑材料可以进行价格风险调整的范围：

1、材料调差按照苏住建价（2012）19号文执行，调整后差价按本合同下浮率同比例下浮。承包人承担的可调要素的风险幅度值为5%（人工除外）

2、人工费调整，按照江苏省造价管理部门人工工资指导价执行，调整后按本合同下浮率同比例下浮。（注：人工价格调差风险属于政策性风险，由发包人承担，即人工不承担5%幅度，按人工工资指导价的绝对值差额调整。）

注1：所有调差材料、人工平均价均按算术平均；人工基准价为2025年8月份江苏省发布的人工指导价，材料基准价为苏州市2025年8月份建设工程材料指导价。

注2：①人工（所有涉及的人工）：调差时段：以每个单位工程开工至竣工报告为准。按江苏省建设厅发布的人工工资指导价算术平均值，以单位工程为对象，即按各单位工程相应施工期分别进行计算价格调整；开工及竣工时间以开工竣工报告或甲方现场要求为准，不考虑因乙方自身原因导致工期延误因素。②钢筋、混凝土调差时段为垫层开始浇筑当月至地库结构封顶（和地库结构封顶次月至地上单体结构封顶各调一次；分段进行调差的钢筋、混凝土不再参与后一阶段的调差。严格按照合同工期计算算术平均指导价。③PC构件调差时段以实际施工期开始至结束各栋楼分别调差。PC构件的钢筋含量与信息价不一致时按实调整；④砌块：调差时段为：主体结构封顶前后各三个月（主体结构封顶前二个月+主体结构封顶当月+主体结构封顶后三个月，共六个月）严格按照合同工期计算平均信息价。⑤电缆：调差时段为主体结构封顶后五个月（不含主体封顶当月）（各栋楼及地库分别调差）。⑥铝型材（门窗、栏杆、幕墙）调差时段以实际施工期开始至结束各栋楼分别调差（不含前期预埋件时间，以实际大面施工时间）。⑦其他未约定的调差时段：以每个单位工程开工至竣工报告为准。（预拌（干拌）砂浆、铝型材折算算成吨，1m³预拌（干拌）砂浆（商品砂浆）=1.75t，铝型材按理论重量折算）

2) 钢筋计算规则：

1、基础梁、筏板、楼层梁、现浇板等接头个数计算方式：按9米定尺长度拉通计算，超过9米计算一次接头，实际施工或图纸设计与之不符的，按此约定计算；

2、筏板马凳筋、钢筋支架、楼层现浇板马凳筋（ $\geq 140\text{mm}$ 板厚）等措施钢筋，按确认的施工方

并提供现场影像资料作为结算依据。

3、二次结构钢筋（或混凝土）：构造柱、门窗边框、圈梁、腰梁、窗台梁、板带钢筋、拉结筋等无论采用植筋或预留筋方式，结算时均按钢筋预留计算；构造柱、门窗侧边包框、圈梁、腰梁、窗台梁、板带等均需设计、监理、招标方确认后的深化图作为结算依据。

4、钢筋平法详结构说明（或结构图），钢筋汇总方式按中心线计算。

3) 其他：

1、土方消纳费按 40 元/m³考虑，消纳费为全费用含税单价且不参与下浮，如消纳费超过或低于合同约定，按实结算以最终审计为准；

2、红线外所需增加的工作均按签证形式计入结算。

3、建筑垃圾处置费，工程量现场甲方、监理、跟审共同确认为准。建筑垃圾处置费按苏工价（2024）5 号 关于明确苏州市建设工程建筑垃圾场外运输和处置费及苏渣协[2024]2 号 苏州市区装修垃圾有偿服务市场交易参考价，按实结算以最终审计为准。

13.4 暂估价

13.4.1 依法必须招标的暂估价项目

承包人可以参与投标的暂估价项目范围：按通用合同条件。

承包人不得参与投标的暂估价项目范围：按通用合同条件。

招标投标程序及其他约定：∕。

13.4.2 不属于依法必须招标的暂估价项目

不属于依法必须招标的暂估价项目的协商及估价的约定：∕。

13.5 暂列金额

其他关于暂列金额使用的约定：是指发包人为可能发生品质提升、签证变更、人工及材料调差而暂列的金额

- (1) 因国家法律法规政策变化引起的合同价格的变化；
- (2) 不可预见的地质条件造成的工程费用和工期的变化；
- (3) 因发包人原因产生的工程费用和工期的变化；
- (4) 不可抗力造成的工程费用和工期的变化。

13.8 市场价格波动引起的调整

13.8.2 关于是否采用《价格指数权重表》的约定：否。

13.8.3 关于采用其他方式调整合同价款的约定：无。

第 14 条 合同价格与支付

14.1 合同价格形式

14.1.1 关于合同价格形式的约定：总价合同，最终以审计结果为准。

14.1.1.1 本合同总价构成：包括但不限于本工程的初步设计、施工图设计、工程施工等完成合同总承包内容中所有工作所需的设计费、专家评审费和建安工程费，即本项目的设计、采购、施工、试运行、竣工验收及相关服务等全过程的工程总承包交钥匙工程所有费用。投标报价包含但不限于完成工程项目的建安工程费及其施工管理费、配合费、协调费、安全文明施工费、联合试运转费、技术服务费、设计费、专家评审费、设计概算费、材料设备采购保管费、安装费、调试费、验收费、人员培训费、保险（工程一切险和建筑工程团体意外险由承包人缴纳）、保函、风险费用、利润、规费、措施项目费、税金、手续、办证、会务等政策性文件规定的其它所有费用，以及合同中明确的其他责任、义务。合同价格为含税价，按增值税一般计税，承包人提供增值税专用发票，除设计及工程服务类按 6% 计税外，其他按 9% 计税。除合同另有约定外及发生变更，工程总承包合同价格不予调整。

合同结算价=设计费+建安工程费用+发包人确认的工程变更、签证价款-合同约定需扣除的费用，但最高限额为 万元（其中暂列金 万元），若合同结算价超过 万元，则按 万元计取，超过部分作为让利，不再计取，小于 万元，按实际金额计取。

- ① 设计费的确认：按中标工程设计费，包干不调整。
- ② 建安工程费用的确认：施工图结算费=按 14.1.10 原则组价后的施工图结算基准价*（1-中标的工程费整体下浮率 %），但最高不超过 万元，如超过 万元的，按照 元计。
- ③ 发包人确认的工程变更价款：按合同专用条款第 13 条约定的计价方式执行。
- ④ 最终合同结算价以发包人认可的审计单位结算审计为准。

注：经确认的施工图是指满足发包人功能需求，且施工图预算总价需满足以下要求：各分项工程施工图预算经跟踪审计审核后，由承包人及发包人确认，作为分项工程预算价，各分项工程汇总后预算总价不得高于中标价中的工程费用，否则，发包人有权要求承包人优化设计图纸，直至施工图预算总价不高于中标价中的工程费用为止。承包人须无条件配合，并配合落实。

(1) 设计费:

本工程设计费采用固定总价包干，合同风险范围以内的中标设计费总价固定不变：①本工程设计费应是招标文件所确定的设计范围内、设计服务期限内的全部设计工作的体现。由中标人包干使用，完成合同规定范围内所有责任和义务，包括但不限于：现场调查、一般性资料搜集、多方案论证、各种报告及图纸、文件整理并按统一格式编写成电子文件和书面文件后提交招标人，以及工程前期技术咨询、施工招标配合、设备招标配合、施工配合设计变更、项目验收等相关设计配合服务、本项目各设计阶段的报批、审图等手续由承包人全权负责；②本项目今后所涉及的设计论证费等所有费用均由承包人承担，发包人不另行支付。③发包人委托承包人承担本合同内容以外的工作服务，另行签订协议并支付费用，增加部分按补充协议约定结算。④本项目为限额设计，若不按批准的规模、标准和成本开展设计业务，则扣减合同约定的设计费。扣减的具体数额服从发包人的意见。⑤本项目设计方案必须修改至发包人认可为止，并且不因任何原因增加设计费。

(2) 建安工程费用:

建安工程费用=建安工程费+设备及工器具购置费

- ① 建安工程费包含但不限于合同范围内的工程施工费用、措施费、管理费、利润、规费、税金及风险费等所有费用。
- ② 设备及工器具购置费内容包括本项目涉及的所有内容（除发包人自行采购的所有设备），发包人自行采购设备详见招标文件。
- ③ 承包人还须负责由发包人另行发包（如有）、采购的工程、材料（设备）及通讯、供电、供水等职能部门负责实施项目的预留孔洞；并对上述内容完工后的填补、修复与清理工作（如用水泥砂浆、砼材料填实设备、框架及建筑结构之间的缝隙；预埋、预留的封堵和砌体开槽的回补；外露的电线、管道修补、批灰、面层修饰工作），上述费用由承包人承担。
- ④ 承包人还须配合由发包人另行发包、采购的工程、材料（设备）招标等工作。上述费用由承包人自行考虑，并综合考虑在投标下浮率中。
- ⑤ 承包人配合与EPC承包范围内相关的报批报建、竣工验收、城建归档等工作，其发生的费用，由承包人自行承担。

担并综合考虑在投标下浮率中。

建安工程施工图预算=各类别定额预算价×各类别调整后的下浮率相加计算后得出，但最高

不超过 万元，如超过 万元的，按照 万元计；如低于 万元，按建安工程施工图预算计算。

14.1.10 施工图预算基准价编制原则：

1、按照经发包人审核确认的施工图以及经发包人及总监理工程师批准的施工组织设计、专项方案。

1) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《江苏省建设工程费用定额》(2014)营改增后、《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》(2007)、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014)及《江苏省装配式混凝土建筑工程定额》(2017)、《江苏省安装工程计价定额》(2014)、《江苏省市政公用工程计价定额》(2014)、《省住房城乡建设厅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。

2) 费用定额：按《江苏省建设工程费用定额》(2014年)、苏建价【2016】154号文、苏建函价【2019】178号及现行政府有关文件规定执行。

3) 总价措施费：安全文明施工基本费按《江苏省建设工程费用定额》(2014年)及营改增后调整内容的文件取定，安全文明施工措施费在月进度款中同比例支付。总价措施项目费中有区间值的，按苏州市相关文件规定(苏住建价[2016]3号文、苏住建建[2021]43号文等)。按质论价费用、赶工措施费及二次搬运费用不计取。单价措施费根据承包人提供的经发包人确认批准后的施工组织设计计取单价措施费。措施项目费清单的编制，除考虑拟建工程具体情况外，还应考虑各专业的特点、地质情况、水文、气象、环境、安全等情况，以正常施工条件和经批准的施工方案为前提，参照措施项目费一览表(可作补充)进行列项。列出的措施项目清单应全面，必须满足完成发生于拟建工程项目施工前和施工过程中的技术、生活、安全、环保等方面的非工程实体项目的全部措施项目。

4) 其他措施费：①分户验收费用：按照定额计取。②售楼部如使用汽吊，其费用包含在正常定额规则计算的垂直运输费中(按照卷扬机计算)，不额外计取。③叠合板下模板：投标人在施工前提供模板支撑方案，由发包人确认模板支撑方案后，按实计算。④生活垃圾清运费：不计取，投标单位自行考虑在投标报价中。⑤办公场所的建设、迁移：不计取，总包单位自行考虑，满足甲方、监理及其他单位的正常使用。⑥生活区红线外租地费用：不计取，总包单位自行考虑。⑦脚手架：本项目采用盘扣脚手架。⑧塔吊费用：以苏州市相关发文为准。⑨办公场所保安、保洁：不计取，投标单位自行考虑在投标报价中。⑩核价争议约定：主材提前6个月承包人提交需核价资料，核价无法达成一致，发包人有权分包；乙供辅材按定额价计入，参与下浮。

5) 扬尘污染防治增加费按江苏省相关文件计算。

6) 本项目建筑工程取费类别按建筑工程取费，装饰装修、幕墙工程取费类别按装饰工程取费，市政道路按市政工程计取费用，其余项目按工程类别计取费用。

7) 规费：社会保险费、住房公积金按《江苏省建设工程费用定额》（2014年）及营改增后调整内容的文件分工程类别取定；环境保护税根据现有关文件规定计取，结算时按缴纳给政府部门或税务部门的费用计算，但应由投标人承担的费用除外。

8) 预算人工费执行（基准价 2025 年 8 月）发布的人工工资指导价按苏州的执行，按工程类别取值。

9) 材料、设备价格按（基准价 2025 年 8 月）苏州市工程造价管理协会公布的同期信息指导价；若信息指导价中无参考的，由投标人按投标品牌承诺书对品牌、规格、型号、生产厂家、供货时间等详细信息报监理单位及跟踪审计审核，并经发包人确认。经发包人、跟踪审计、监理人和承包人确认的材料价格不参与下浮，以此材料价格作计算基础的相应费用（除不可竞争费及税金）均下浮。若发包人对投标人所报材料、设备等价格或质量不满意，发包人保留甲供或甲指乙供的权利。

10) 需询价的材料原则上先定价再施工，如遇特殊情况，为不影响工期，承包人应无条件按照发包人的要求施工。在施工图预算编制阶段，如因无信息价格的材料（设备）不能达成一致意见，按发包人确认的价格作为暂定价计入。

11) 超大件和超重件的运输。由承包人负责采购的超大件或超重件，应由承包人负责向交通管理部门办理申请手续，发包人给予协助。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，不再另行组价。

2、发包人确认的工程变更价款：按合同专用条款 13 约定执行。

3、暂列金额是否使用由发包人决定。

暂列金：合同当事人关于暂列金额使用的约定：按发包人的要求使用。暂列金额是指发包人为可能发生品质提升、签证变更、人工及材料调差而暂列的金额。暂列金额是发包人自行确定设立的，承包人无权使用此笔费用。此费用按实际发生经发包人签证后确定全部使用、部分使用或不使用。

最终合同结算价以发包人认可的审计单位出具的项目结算审计报告的金额为准。

4、其他合同内约定由承包人承担的费用不另外列项计取，由承包人在投标时综合考虑。

14.1.2. 合同价款的货币币种为人民币，在中国境内支付。

14.1.3. 合同价格为含税价，按增值税一般计税，承包人提供增值税专用发票，除设计及工程服务类（如设计、咨询等）按 6%计税，其他按 9%计税。

14.1.4. 发包人依据合同约定的应付款类别和付款时间安排，向承包人支付合同价款。

14.1.5. 发包人可要求承包人与发包人指定的资金监管银行签订三方资金监管协议，该资金监管协议中约定的监管账户即为承包人收款账户。承包人应严格按照本合同的约定，按照提供给发包人的各项进度计划合理使用账户资金，接受发包人和监管银行资金监管，确保账户内资金专款专用。

14.1.6. 发包人有权对该账户内资金使用情况随时进行检查。

14.1.7. 其他约定：所涉及费用不单列计取，由承包人在投标时自行考虑，包含在合同价款中。

(1) 承包人协助、配合发包人办理其他与本工程相关的所有手续及配合方案报批及之后直至获得不动产权证过程中包含的所有手续及验收，包括但不限于：白蚁防治、人防报批报验、节能批复、管线规划方案审查意见的报批、抗震设计审查（如需）、装配式论证（如需）、地铁评审意见（如需，含初步设计及施工图阶段）绿建批复（含必要第三方检测及专家费）、环评批复、建筑面积预测、建设工程规划许可证办理、（管线）建设工程规划许可证办理、施工图审查（含超限审查）、施工许可证、规划验线办理（含开工及基础验线）、临时排水许可证、排水方案预审及报批、节水方案报审、水土保持方案报批监测和验收、环保验收、排水验收、排水许可证、市政验收、规划核实合格证办理、防雷验收、电梯合格证明、消防验收、消防城市联网、竣工验收、档案编制及验收、门牌办理、不动产测绘、不动产权证、正式道口审批、正式水电接驳口的办理等。

(2) 施工所需电源及水源由承包人自行引接，引接费用及施工过程中的迁移、拆除等工作内容由承包人承担。

(3) 因桩基施工而需在场内另行采取的临时通行措施的相关费用及配合桩基检测的费用由承包人承担。

(4) 基坑开挖时考虑基坑及周边房屋、周边道路及地下工程的安全、防护、监测，若发生由此产生的问题，由承包人负责处理并修复，以上费用不单列计取，由承包人在投标时自行考虑，包含在合同价款中。

(5) 场内外原有水系生态环境保护，施工时按有关规定予以保护，保护费用由承包人承担。

(6) 承包人应事先到现场踏勘以充分了解现场位置、情况、道路、储存空间、装卸限制、场地现状、周边环境、临时施工道路、当地的公安、市政、市容、交通、治安、环保、排污排水、水利、环卫、城管、绿化、卫生、当地村民及任何其它足以影响承包价的情况，费用均由承包人承担。任何因忽视或误解现场情况而导致的索赔申请将不获批准。相关费用由承包人承担。

(7) 本项目移交前，需进行室内外保洁，达到使用标准后方可移交，费用由承包人承担。

(8) 本项目施工期间如遇各种原因停水停电，承包人应尽快想办法恢复，否则应及时上报发包方共同解决。

(9) 承包人按招标文件规定进行投标报价，任何因忽视或误解工地情况而导致的索赔或工期延长申请，将不获批准，价格也不得调整。

(10) 承包人须自行解决由于施工原因造成的邻里纠纷，由此产生的相关费用由承包人承担。

(11) 施工现场办公、临时设施及临时生活用房应符合现行《江苏省建筑安全文明施工标准化工地管理办法》相关规定，施工临时设施场地租用手续及费用、搭设费用、承包人自行需求增加的临时交通开口申请及费用等均由承包人承担。

(12) 工程验收竣工档案及归档由承包人负责办理，费用由承包人承担，在投标下浮率中综合考虑；永久性用水用电、产证办理由承包人协助发包人办理，相关费用由发包人承担。

(13) 承包人对本项目现场已完成现场踏勘，报价中已充分考虑现场相关限制条件，包括但不限于可能租赁场地进行临设搭建、基坑放坡导致施工道路宽度不足、因保证进度夜间施工等可能产生的纠纷及处罚、现场已建示范区生活区等位置可能的防护或其他保护现有建筑的措施、因现有建筑道路无法沿基坑外围环通等所有现场制约因素，自行考虑在下浮率中。

(14) 现场的临时施工堆场、临时道路（仅包含道路、大门、硬化费用，政府费用由发包人承担）、临时施工道路及装配式构件堆放需由承包人承担。

(15) 完成上述相关工作所涉及到的所有费用及押金，不单列计取，由承包人在投标

时自行考虑，包含在合同价款中。

14.2 预付款

14.2.1 预付款支付

预付款的金额或比例为：见 14.3.2 条款

预付款支付期限：见 14.3.2 条款。

预付款扣回的方式：工程费用预付款，自第 1 次进度款付款起，在月进度款中按已完成合格工程量价款的 10%扣回，直至扣完为止，设计费预付款不扣回。

14.2.2 预付款担保

提供预付款担保期限：不提供。

预付款担保形式：不提供。

14.3 工程进度款

14.3.1 工程进度付款申请

工程进度付款申请方式：书面形式。

承包人提交进度付款申请单的格式、内容、份数和时间：承包人每月 30 日前提交给监理人当月经审核合格工程量的验工月报（书面月报五份，电子文件一份，验工月报的报送格式严格按照发包人的要求报送，如因承包人报送要求不符合发包人要求造成的延迟付款，责任由承包人自行承担）

进度付款申请单应包括的内容：按发包人要求。

14.3.2 进度付款审核和支付

进度付款的审核方式和支付的约定：

（一）设计费：

设计费用付款节点具体如下：

付费次序	付至合同总设计费（%）	付费进度
第一次付费	10%	合同签订后 15 日历天内

第二次付费	25%	工程规证批复获取后且经发包人认可
第三次付费	65%	提交符合要求的施工图（全专业土建施工图）且经发包人认可
第四次付费	70%	提交符合要求的施工图（精装修、智能化、市政景观、室外专业等）且经发包人认可
第五次付费	80%	提交符合要求的二次深化图纸、BIM 完成且经发包人认可
第六次付费	85%	项目交（竣）工验收合格后，并提供本合同约定的设计成果资料
第七次付费	余款	工程审计结束后，发包人结清设计费

如承包人为联合体，设计费用每次付款前，相关设计成果均需发包人确认。

设计费支付的约定：

设计人提交的请款资料经发包人审核无误后，在约定的时间内支付。

设计人的违约金或赔偿金，在当期支付金额中扣除。如设计人收到发包人预付款/定金（如有）后擅自提出解除合同的，除了应当返还发包人预付款/定金外，还应按照预付款/定金的 1 倍的标准承担解约赔偿金/违约金。

如本工程分期开发需设计人分批出图，则发包人按设计人完成图纸所占的比例支付设计费。

（二）工程费：

1、常规土建、机电、装饰类

(1) 项目竣工验收前，按照第三方跟踪审计审核完成月度工程量的 70% 支付给

乙方作为工程款使用；

(2)项目竣工验收结束并获取交付证后,支付至第三方跟踪审计审核价的 80%;

(3)完成已售房源的交房手续且提交竣工结算资料后,支付至第三方跟踪审计审核价的 85%;

(4)项目结算审计结束,支付至结算审定价的 95%;

(5)结算审计结束满一年支付至结算审定价 97%、满两年支付至 99%、全部工程质保期满支付至 100%。

2、采购部分（包括三恒系统设备、橱柜、地板、木作、墙地砖、热水器（含龙头、水槽）、油烟机、燃气灶、洁具、卫浴等）

1) 设备、材料采购部分

(1)提货前 3 个月,支付相应批次到货设备、材料总价的 20%。

(2)提货前 1 个月,支付相应批次到货设备、材料总价的 50%。

(3)设备、材料安装完成,通过验收,支付相应批次到货设备、材料总价的 80%。

(4)项目结算审计结束后,支付至结算审定价的 95%。

(5)项目结算审计结束满一年支付至结算审定价的 97%。

(6)项目结算审计结束且质保期满经发包人确认后支付 3%尾款。

2) 设备、材料安装工程

(1)进场前 1 个月,支付安装工程总价的 40%。

(2)设备、材料安装完毕,经有关部门验收合格后 30 日内,支付至安装工程总价的 80%。

(3)项目结算审计结束并移交给物业单位后 30 日内,支付剩余 20%的结算款,承包人需提供审定金额 3%的质量保函。

备注:以上支付款项时均由第三方跟踪审计单位进行审核,经审核的签证、变更均按进度款口径支付。

（三） 承包人须按时支付材料及设备供应商、可分包单位的各类应付款项。否则，发包人有权暂停支付工程款，直至承包人付清应付款项，并处以延迟付款金额的 10% 予以处罚。

（四） 承包人应在发包人资金到账后及时支付工程款，因拖延支付引起的后果，由承包人承担。如总包不及时支付分包单位工程款，造成工期延误或分包合同纠纷的，发包人有权从工程款中扣除相应工程款后直接支付给分包单位。

（五） 若发包人向承包人支付的工程款或设计费超过上述约定的应付款项，承包人承诺应在发包人通知的期限内对超出部分工程款或设计费自愿退还发包人。

（六） 发包人每次付款前，承包人必须向发包人开具相应应付工程款或设计费金额的合法有效的增值税专用发票【承包人开具的发票金额不得扣除发包人根据 14.3.2 条第（六）项直接扣除的金额】，否则，发包人有权拒绝付款。

（七） 承包人应向发包人支付的违约金、赔偿金以及本合同约定的其他应付款项等，发包人均有权在尚未支付工程款或设计费中直接予以扣除，如有不足，发包人有权另行追偿。

（八） 若工程的质量达不到验收规范要求，发包方有权暂缓支付该部分进度款。

（九） 因承包方原因，工程进度没有按施工进度计划完成，当承包方连续 2 个月度实际工程进度滞后于进度计划，发包人有权暂缓支付工程进度款。

（十） 承包人须满足苏州市建设工程农民工工资支付管理要求。

发包人应在进度款支付证书或临时进度款支付证书签发后的 90 天内完成支付。

14.4 付款计划表

14.4.1 付款计划表的编制要求：按发包人要求。

14.4.2 付款计划表的编制与审批

付款计划表的编制：按发包人要求。

14.5 竣工结算

14.5.1 竣工结算申请

承包人提交竣工结算申请的时间：竣工验收合格后 180 天内。

竣工结算申请的资料清单和份数：2 份。

竣工结算申请单的内容应包括：包括并不限于（1）施工技术、管理文件；（2）产品质量证明文件；（3）检验和检测报告；（4）施工记录、过程验收、工程竣工质量验收资料；（5）工程竣工结算资料；（6）竣工图；（7）符合苏州市及各区建筑资料管理归档要求的资料。（8）竣工后提交所有材料设备台账清单，质保提供方，保证可追溯性。

承包人提交的竣工资料形式要求：书面资料和电子版文档及影像资料，逾期移交或移交后不积极配合（不积极配合的范畴包括但不限于：不指定专人负责、不在发包人约定期限内完成相关备案资料用印等）发包人完成政府竣工备案的，则应视为竣工日期相应推后，则工期责任违约仍由承包人承担。

承包人提交竣工付款申请单的期限：承包人应在工程竣工验收合格并结算审计完成后 30 天内向发包人提交竣工付款申请单。

竣工付款申请单应包括的内容：包括按发包人要求提供的完整结算资料，如承包人提供的结算资料未能满足要求，发包人有权退还竣工付款申请单或要求承包人补充资料，直至满足发包人结算资料要求，其产生的时间延误则发包人审批竣工付款申请单的期限相应顺延。

14.5.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：30 天。

发包人完成竣工付款的期限：详见 14.3.2 条款。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序：/。

14.6 质量保证金（责任主体：施工承包人）

14.6.1 承包人提供质量保证金的方式

质量保证金采用以下第2种方式：

- (1) 工程质量保证担保，保证金额为： / ；
- (2) 3%的工程款：此处所指的工程款系指工程最终结算价款；
- (3) 其他方式：/。

14.6.2 质量保证金的预留

质量保证金的预留采取以下第2种方式：

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

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

14.7 最终结清

14.7.1 最终结清申请单

当事人双方关于最终结清申请的其他约定：

承包人提交最终结清申请单的份数：四份。

承包人提交最终结算申请单的期限：完成全部合同约定的保修期限及保修任务后，且完成发包人认可的决算审计。

14.7.2 最终结清证书和支付

当事人双方关于最终结清支付的其他约定：（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：在收到最终结清申请单后 60 天。（2）发包人完成支付的期限：详见 14.3.2 条款。

第 15 条 违约

15.1 发包人违约

15.1.1 发包人违约的情形

发包人违约的其他情形

（1）在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，承包人未开始设计工作的，承包人须退还发包人已付的设计预付款；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，采用商务谈判的形式确定实际应支付的设计费。

（2）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：无。

（3）因发包人原因未能按合同约定支付合同价款的违约责任：无。

15.1.3 发包人违约的责任

发包人违约责任的承担方式和计算方法：∟。

15.2 承包人违约

15.2.1 承包人违约的情形

（1）由于承包人原因未能及时提交正式施工图和预算资料，导致工期延误的，工期不予顺延，因此所造成的损失由承包人承担；

（2）拒不执行发包人关于设计变更、修复、暂停施工、复工等指令；

（3）项目经理在现场驻留管理的不符合合同要求、不按时参加有关工地会议、例会；

(4) 承包人不按时向工人发放工资、不及时支付材料款引发纠纷或民工上访影响工地及发包人正常工作的；

(5) 承包人未按合同要求履行安全文明措施的；

(6) 承包人未给施工人员购买保险的；

(7) 承包人违反本合同其他条款约定的情形；

(8) 项目竣工送至跟踪审计进行竣工审计结算及最终政府审计审核的结算核减额超过承包人送审价 7%的，其超过 7%部分的核减额按 4%计算确定审计费用，由承包人支付审计费用，如拒不审计费用的，在工程款中予以扣除。

设计违约：

1、承包人上报的施工图预算不得超过本项目的招标控制价及其分项限额指标（详见发包人要求），不得高于发包人要求的设计标准预算上限，且不得低于发包人要求的设计标准预算上限的 90%，否则视为违约，计取投标设计费 5%违约金。

2、如果方案设计深度不够、资料不足、方案缺陷或质量低劣、未通过发包人的审查，发包人有权解除本合同，取消承包人履行下阶段工作的资格，并可按本设计费的 5%计扣承包人的违约金。

3、承包人未按规定时间提供扩初设计、施工图设计的，延期超过 15 天时，发包人有权单方面解除本合同。

4、因设计深度不够、资料不足、方案缺陷、设计质量低劣等原因导致工程发生变更或被要求返工，除由承包人负责无偿继续完善设计外，发包人还可视造成的时间延误和费用损失，按相应工程变更费用或返工费用及因时间延误造成的损失给予赔偿，且发包人有权按该项设计费的 10%向承包人主张违约金。

5、根据发包人委托的第三方咨询单位的评估结果，因单项明显设计浪费而造成工程损失超过合同总价 1%的，因设计造成浪费金额赔偿发包人损失，且承包人应当按本设计费的 10%向发包人支付违约金。

6、设计服务质量达不到规定标准、图纸数量差错较大等，发包人将按 10000 元每次向承包人主张违约金。

7、因承包人设计质量问题或设计文件侵犯知识产权问题，包括但不限于起诉、申请仲裁、向发包人发出律师函等情形，承包人即要承担全部责任，并保证发包人不受任何追诉或追偿。若发生发包人先行赔付情形的，承包人应在收到发包人书面通知之日起 10 日内向发包人返还全部垫付费用，并赔偿发包人因此所受到的全部实际损失。

8、因设计错误而造成一般质量事故的，承包人除应免收损失部分的设计费外，承包人还应无偿

继续完善设计，并承担相当于直接损失部分设计费的赔偿金，并向发包人赔偿由此造成的全部实际损失。因设计错误而造成重大质量事故的，除执行前述规定外，发包人有权报请有关主管部门视事故造成的损失情况给予其他处罚，承包人对因此给发包人造成的损失应当予以全额赔偿，且应当按合同金额的 1% 支付发包人违约金。

9、承包人未就设计成果向后续单位进行交底或交底存在问题的，发包人视情况严重性有权对承包人处以 5000-20000 元/次的罚款。

10、承包人未按要求组织相关评审会议或未按要求组织专家评审的，发包人视情况严重性有权对承包人处以 10000-20000 元/次的罚款。

承包人发生任何违约行为时，除应承担违约责任外，发包人有权视其违约情节采取如下处理方法：发包人有权向承包人发出书面通知要求其限期改正，当发包人在向承包人发出书面通知的 5 日内，承包人未纠正至发包人满意结果，发包人有权即行解除本合同。

施工违约：

1、承包人施工质量不合格的，应当无条件返工或修复，并承担相关费用；工程质量必须达到本合同约定的工程质量标准且必须一次性验收通过。否则：

a. 若竣工验收综合评定工程质量达不到合格，经一次性处理后工程质量达到合格标准的，由承包人承担费用返工达到 100% 合格；

b. 经一次性处理后工程质量仍然达不到合格标准的，经发包人同意后请有关部门鉴定为可使用工程的采取降级使用，承包人必须向发包人支付评定为不合格部分的单体工程结算款 10% 的违约金；

c. 经整改处理后工程质量仍然达不到合格标准的，且不能降级使用的工程，发包人有权解除合同，按因承包人原因违约解除合同处理。

2、如承包人单方解除合同的，承包人应退还发包人已支付的全部工程款，并应按照签约合同价的 10% 向发包人支付违约金，就已施工部分，承包人、发包人双方协商。

3、在发包人按照合同约定已经支付承包人工程款的前提下，承包人无正当理由不按时向工人发放工资、拖欠民工工资或不及时支付材料款等，导致引发纠纷或民工阻碍施工或者上访闹事的，承包人应当按照拖欠工资额、材料款的 2 倍向发包人支付违约金。

4、双方约定的承包人其他违约责任：

a. 因施工原因引起的质量、安全等问题，被政府有关部门通报批评的，发包人视情节轻重，有权要求承包人在 10—20 万元的额度内支付违约金；政府部门巡视检查同样问题发现两次开出整改通知，发包人视情节轻重，有权要求承包人在 10 万元的额度内支付违约金；

b. 针对监理人发出的质量、安全、进度等问题限期整改的指令，无正当理由拒收、拒不整改或

未按时完成整改的，每发生一次发包人视情节轻重，有权要求承包人在 5000—1 万元/次额度内支付违约金；监理或发包人巡视检查同样问题发现两次开出整改通知，发包人视情节轻重，有权要求承包人在 2 万元/次的额度内支付违约金；

c. 经过整改处理后，分项工程完成后报监理验收时确认为不合格的，每发生一次发包人视情节轻重，有权要求承包人在 2—5 万元/次额度内承担违约金；

d. 未按规定及时向监理工程师及发包人报送总控制计划、年施工计划、月施工计划、周施工计划，每逾期一天承包人须向发包人支付违约金 5000 元/次。

e. 未按规定及时报送进度工程量完成情况报表，每逾期一天向发包人支付违约金 5000 元/天。

f. 承包人提交的总进度计划中没有列明工程关键施工工序，向发包人支付违约金 5000 元/次；关键工序没有按最迟起始时间开工，每逾期一天向发包人支付违约金 5000 元/天。月度计划两期内分项工程连续出现滞后情况，按照每分项工程每滞后一天向发包人支付违约金 1 万元/天。

g. 隐蔽工程未按规定报验的擅自施工下道工序的，除责令返工外，每发生一次发包人视情节轻重，有权要求承包人在 2 万元—5 万元/次额度内支付违约金；

h. 出现的需调整缺陷均不得自行掩盖，应及时向工程师及发包人申报处理方案，构成质量事故的，要有事故处理报告，内容包括原因、责任、处理方案、处理效果、责任人的追究等。否则，除由承包人承担相应的实体检测费用、返工加固费用和其它经济损失外，向发包人支付 10 万元/次违约金。

i. 专业技术人员和特殊工种人员未按规定持证上岗的，承包人除应及时改正外，每人次承包人还需向发包人支付违约金 5 万元/次；

j. 施工现场未实施封闭式管理，致外来闲杂人员随意进出，每发生一人次，承包人应向发包人支付违约金 5000 元/次；

k. 承包人未按照发包人及监理人要求及时把项目部主要管理人员花名册及有效的上岗证复印件（经承包人加盖公章）报监理、发包人项目部审查备案，每拖延一天承包人应向发包人支付违约金 5000 元；

l. 施工现场建筑垃圾、生活垃圾的清理未按规定及时清理外运的，每发生一次承包人向发包人支付违约金壹万元；

m. 施工现场发生打架、斗殴，每发生一次承包人向发包人支付违约金 20 万元。

n. 承包人不执行发包人关于设计变更、修复、暂停施工、复工等指令的，承包人向发包人支付违约金 5 万元/次。

o. 承包人未给施工人员购买保险的，除应及时补买之外，还应按 1 万元/人的标准向发包人支付违约金。

p. 其他通用合同条款和专用合同条款约定的违约责任承担方式和计算方式参见相应条款约定。

5、如承包人不配合报批报建、竣工验收、城建归档等工作，按违约处理，承包人需向发包人支付中标价的3%违约金。

6、承包人依据本合同需要向发包人支付违约金的情形下，若承包人支付的违约金不足以弥补发包人损失（包括但不限于发包人对第三方作出的赔偿、发包人的直接损失、间接损失），发包人还有权要求承包人承担赔偿责任。

7、因承包人违约给发包人造成损害的，发包人为主张、维护其合法权利而产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费、财产保全担保费、差旅费、评估费、公证费、公告费等）均由承包人承担。

8、若承包人的分包方、转包方、挂靠方、供应商、实际施工人或其他与承包人存在债权债务或纠纷的第三方因工程款、供应款等款项纠纷起诉发包人(作为被告或作为第三人)的，由此产生的发包人支付的律师费、诉讼费、差旅费、鉴定费等全部费用均由承包人承担，发包人有权从应付未付的工程款中直接扣除。

9、如本合同中关于承包人适用违约金数额标准的条款前后存有不一致、矛盾、重复、叠加的，则适用较高标准的条款。

15.2.2 通知改正

工程师通知承包人改正的合理期限是：接到通知 24 小时内完成整改，紧急情况需立即处理。

15.2.3 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法：见 15.2.1 条款。

第 16 条 合同解除

16.1 由发包人解除合同

16.1.1 因承包人违约解除合同

双方约定可由发包人解除合同的其他事由：

1、承包人有下列情形的，发包人有权解除合同：

(1) 竣工验收或阶段性工程验收经两次以上不能通过的；

(2) 施工场地人员严重不足严重影响施工进度、在发包人多次要求的期限内未予响应或者没有补充的；

(3) 承包人单方面原因致使工期延误，超过经发包人认可的计划工期 30 天或以上的；

(4) 承包人明确表示或以其行为表明不履行合同主要义务的；

(5) 承包人违反合同约定进行转包或违法分包；

(6) 承包人出现其他违约行为，经发包人或监理人发出整改通知后，承包人在指定的合理期限内仍不纠正违约行为；

(7) 法律法规规定或本合同约定的发包人有权解除合同的其他情形。

2、在承包人严重违约致使合同目的无法实现，发包人有权解除合同的情形下，不论发包人是否选择解除合同，承包人均需按签约合同价的 10%向发包人支付违约金（发包人有权直接从履约保证金/保函中扣收，不足部分承包人另行支付）。如发包人选择解除合同的，还需按以下解除合同后的处理方式：

(1) 合同解除后，承包人应当于接到发包人退场通知后 14 天内撤出其施工人员和机械设备，清理废弃物、垃圾。但发包人需要使用承包人在现场的机械设备、材料和临时工程设施的，双方协商签署补充协议承包人同意将上述机械设备、材料和临时工程设施提供给发包人及经发包人许可的第三方施工人员进行使用；除发包人需要使用的设备、材料和临时工程设施之外，承包人逾期未完成清理的，发包人有权出售或另行处理承包人遗留的物品，由此产生的费用由承包人承担。

(2) 合同解除后，发包人可暂停向承包人结算工程价款至全部工程竣工验收通过为止，但双方应当对于承包人的已完工程量进行现场确认，承包人不参与现场确认的，发包人可以在监理人员到场进行见证的情况下，对承包人已完工程量进行确认，承包人不参与不影响确认的效力。现场确认与承包人提供的工程量月报等报表数量不同的，以现场确认为结算依据。

(3) 合同解除后，承包人已完工程中的不合格工程不计工程量、不结算工程价款，因此产生拆除返工费用的，由承包人承担。发包人可凭经监理人审核确认的第三方施工单位的结算材料，直接从应付未付的工程款中扣除。

4、合同解除后，因承包人拖欠民工工资导致民工阻碍施工或者上访闹事的，发包人有权在监理人或当地政府人员的见证下直接向民工发放，凭发放的凭证（收条）在承包人工程款中直接双倍扣除作为承包人向发包人支付的违约金。

5、合同解除后，发包人可另行委托有相关资质的第三方继续施工，因此造成发包人损失的，承包人应当赔偿发包人的全部损失（包括对监理人、发包人、及发包人延期交付工程而造成的一切直接和间接损失）。

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：双方另行协商处理；但承包人文件和由承包人或以其名义编制的其他文件按发包人要求无偿提交给发包人。

16.2 由承包人解除合同

16.2.1 因发包人违约解除合同

双方约定可由承包人解除合同的其他事由：基于公平原则，因发包人违约导致承包人解除合同的，发包人承担的违约责任等同于上述因承包人原因发包人解除合同的违约责任。

第 17 条 不可抗力

17.1 不可抗力的定义

除通用合同条件约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形：

(1) 地震（六级及以上）、骚乱、戒严、暴动、战争以及对工程有直接影响的重大疫情。

(2) 自然灾害、战争、动乱、空中飞行物体坠落或其他非发包人承包人责任造成的爆炸、火灾；

(3) 施工过程中有特殊地质地段出现。特殊地质地段是指含水未固结围岩、溶洞、断层、岩爆等地段以及瓦斯溢出地层等。

不可抗力事件发生后，承包方应立即通知监理，在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失，发包方应协助承包方采取措施。不可抗力事件结束后 48 小时内承包方向监理通报受害情况和损失情况及预计清理和修复的费用。

另本合同约定政府停工指令等政府行为属于不可抗力（但因承包人原因导致政府停工指令的情况除外）。

17.6 因不可抗力解除合同

合同解除后，发包人应当在商定或确定发包人应支付款项后的按通用合同条件（28 天）天内完成款项的支付。

第 18 条 保险

18.1 设计和工程保险

18.1.1 双方当事人关于设计和工程保险的特别约定(1) 施工承包人投保内容：承包人必须按法律法规及省市政策、文件要求投保，包括但不限于为该项目所有人员、雇员（包括临时工和民工等）办理投保人身意外事故险、工伤保险、为施工现场从事危险作业的人员投保人身意外伤害险，以及为自有机械设备投保设备险等，投保的一切费用由承包人承担并已包含在合同总价（投标报价）中，发包人不再另行支付；一旦发生上述保险范围内的事件，损失由承包人自行承担。承包人必须在工程开工前将保单提供给发包人或其委托的监理工程师核查和备案。

(2) 施工承包人须对进入施工现场人员的发生意外或伤亡负全部责任。发包人对包括但不限于任何雇员的意外或伤亡，不论该人是受雇于承包人或其分包人，皆不负任何法律上的赔偿责任，承包人须保障发包人免负任何有关的索偿、要求、诉讼、成本、费用和支出。如发包人不可避免地承担了上述索赔、支出等，有权向承包人及分包人追偿，承包人及分包人对此承担连带责任（不可抗力因素除外）。

(3) 施工承包人须对与本工程有关或本工程进行期间发生或本工程引致的人身伤亡及财产损失费用、损失、索赔或诉讼等法律责任，并须保障发包人免负该等责任。如发包人不可避免地承担了上述索赔、支出等，有权向承包人及分包人追偿，承包人及分包人对此承担连带责任（不可抗力因素除外）。

(4) 发包人必要时有权要求施工承包人提供保单或其他证据。如果承包人不能提供、拒绝提供或提供了但是不符合要求，发包人有权要求停工，造成的工期延误由承包人承担。如果施工承包人未按国家和地方法律法规要求办理保险和相关手续，产生的后果一律由承包人承担，发包人不承担因此造成的任何责任和费用同时承包人应当按本合同总价的 5%承担违约责任。

18.1.2 双方当事人关于保险第三方责任险的特别约定：建筑工程一切险和建筑工程团体意外险，保险费由承包人承担已包含在合同总价中，不单独列项计取。

18.2 工伤和意外伤害保险

18.2.3 关于工伤保险和意外伤害保险的特别约定：施工承包人必须为其施工现场的全部人员，包括其员工及为履行合同聘请的第三方人员办理人身意外伤害保险，并为施工场地内自有人员生命财产和施工机械设备办理保险。如承包人未办理相关保险，造成一切后果由承包人自行承担。。

18.3 货物保险

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

18.4 其他保险

关于其他保险的约定：___/___。

18.5 对各项保险的一般要求

18.5.2 保险凭证

保险单的条件：按通用合同条件。

18.5.4 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定：按通用合同条件。

第 20 条 争议解决

20.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：___/___。

20.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的人数：___/___。

争议评审小组成员的确定：___/___。

选定争议避免/评审组的期限：___/___。

评审机构：___/___。

其他事项的约定：___/___。

争议评审员报酬的承担人：___/___。

20.3.2 争议的避免

发包人和承包人是否均出席争议避免的非正式讨论：___/___。

20.3.3 争议评审小组的决定

关于争议评审小组的决定的特别约定：___/___。

20.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第 2 种方式解决：

- (1) 向苏州市仲裁委员会申请仲裁；
- (2) 向工程所在地人民法院起诉。

专用合同条件附件

附件（1）发包人要求、智慧工地要求

附件（2）廉洁协议书

附件（3）安全生产协议书

附件（4）工程质量保修书

附件（5）材料品牌表

附件（6）联合体协议书、项目管理机构组织、投标报价

附件（7）履约保函

附件（8）工程质量保证金保函

附件（9）技术要求

附件（1）发包人要求、智慧工地要求

发包人要求

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

发包人要求通常包括但不限于以下内容：

- （一）工程的目的：住宅、地库及配套服务用房等。
- （二）工程规模：见招标文件。
- （三）限额设计标准。

一、项目概况：

规模：项目总用地面积约 44422.40 m²，总建筑面积约 82462.45 m²，计容面积约 45257.53 m²，地下建筑面积约 36587.51 m²，最大建筑高度≤40m、容积率 1.02，绿地率 30%。

二、设计范围：

苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目用地红线范围及红线外周边，设计内容为建筑、室内、景观概念方案、方案设计、初步设计、施工图设计、样板房暖通户式化设计、架空层设计、施工全过程的施工指导及技术咨询、现场服务、设计变更及项目验收等相关设计配合服务。其他专项包括地下室人防设计（包含人防平战转换预案），小区会所全专业设计，室内公区精装二次机电设计，装配式设计（深度满足构件厂加工图），户型科技系统设计，管线综合及道路设计，基坑支护设计，样板房及大区公区软装设计，碳排放专项设计，绿建设计（包含评审费用），景观二次深化设计（室外软装、灯光、廊架结构、雕塑、景观构筑物机电暖通）、地库精装品质设计，幕墙深化设计，日照分析、周边物探、建筑物工程测量、钢结构深化设计（含室内钢楼梯）、智能化设计（含公区及样板房户内），有线电视，三网设计，泳池设计、泛光照明设计，海绵城市设计，BIM 设计（地库及地面管综），精细化审图，垃圾分类亭设计，标识标牌设计（包含户外、公区标识、信报箱及地库车位划线深化、车位销售图等），部品部件加工制

作详图深化(包含同层排水、光伏、配电箱元器件、抗震支架、电梯、保温、门窗(中置百叶)、雨棚、太阳能、栏杆、进户门、单元门、游乐设施、防火门、充电桩、百叶等),编制设计概算,方案配合、智能化等施工图套图框送审、两书、合同附图、不利因素编制等,雨水回收设计、精装修(公共区域精装修、售楼处及样板房精装修)各专业设计(包含样板房橱柜、木作、淋浴房、同层排水等二次深化)、外立面立控图、技防评审,科技系统服务。

三、设计依据及要求:

1、设计依据

- 1) 规划设计条件及设计用地红线图
- 2) 用地红线图
- 3) 场地测绘资料
- 4) 周边道路设计、管网设计及其接驳口资料
- 5) 甲方设计任务书
- 6) 建筑工程消防设计政府批文
- 7) 人民防空工程设计政府批文单
- 8) 国家及地区有关规划设计的法律、法规、条例和规范:

2、设计要求

- 1) 方案设计要求:

满足当地报批要求;建筑单专业方案深度并配合相应施工图设计提资要求;

提供图含下列内容,但不限于下列图纸内容:须提供彩色总平面图、彩色效果图(包含鸟瞰图、住宅透视图、主要节点透视图)、经济技术指标、日照分析、相关分析图(包含公建配套设施设置、配电房开闭所位置及数量、消防流线、人行车行流线、户型分布、楼栋层数、立面材质等)、总图 cad 平面、主要单体 CAD 平面图及面积计算;组合平面布置图(应体现组团、庭院或邻里单元大体的户型配置、朝向、间距、转角、入口的关系);单体主要平面布置图、立面图、剖面图;(需提供每栋单体面积计算表,单体得房率、体型系数、窗地比等指标,立面材质描述、主要墙身大样)组合平面布置图(应体现组团、庭院或邻里单元大体的户型配置、朝向、间距、转角、

入口的关系)；项目主要出入口等节点放大图；彩色立面图；(需提供立面材质描述、主要墙身大样)。

2) 建筑专业设计要求:

各楼栋平面图中均需准确表达所选用的烟道尺寸,预留洞口、排水立管、燃气立管、地漏位置表达需要与相应专业图纸一致。

节点做法需充分考虑外装、内装施工的便利性,特别注意外保温对窗洞口及入户门的影响、厨卫窗洞口与吊顶及墙面贴砖的关系、卫生间降板区域防水及排水处理方式、飘窗开启对窗帘安置的影响、墙身线脚施工做法、屋面找坡层过厚时的构造处理方式、露台与本层室内关系及对下层房间的影响等。

建筑凹口部位需增加剖面表达。

相关设计满足限额要求文件。

3) 结构专业设计要求:

基础选型、地基处理方案、桩基形式选择、地下室顶板选型等成本敏感项,需提供多种方案比较,由各方进行经济分析论证后决定。

户型内结构梁,结构要与建筑、给排水充分叠图,避免客厅内有横向梁、厨卫梁影响立管或烟道安装等类似问题出现,如结构计算不过,需与甲方商量后解决。

图纸设计中需明确构造柱的准确位置及构造做法,结合砌筑填充墙尺寸及墙身线条设计构造柱界面形式。

需配合甲方做好二次深化设计的核对工作(如钢结构雨棚、装修图、景观图荷载审核等事项),避免对原结构的安全性和可实现性造成影响,并提出合理化意见。

相关设计满足限额要求文件。

4) 给排水专业设计要求:

合理设置外墙落水管位置,兼顾美观性、排水效率以及对屋面找坡层厚度的影响。

特别关注雨水、通气立管上下层对位关系。

雨水立管位于空调机位内时,需避免与空调洞口、检修口相冲突。

室内消火栓安装方式尽量暗装，立管设置墙角处减少对公共部位的占用，地下车库消火栓安装避免对车位的影响。

地下室消防管、喷淋管的安装需考虑地下室净高及与桥架、风管的交差。

5) 暖通专业设计要求：

风井的选位合理，减少公共空间的占用。

控制出地面风井百叶口高度，底部距附土完成面高度满足规范要求。

地下室风管需协调好与水电专业的交差安装。

6) 电气专业设计要求：

合理选择开闭所、变电所位置，注意与住宅间的距离控制及对景观的影响。

智能化系统需做好可视对讲系统、分户防盗报警系统、门禁管理系统、闭路电视监控及安保系统的弱电设计工作。

公共照明系统，除必要的长明灯具外，其余灯具考虑完全采用红外感应灯的可行性与经济性，并出具分析结论。

7) 基坑围护设计要求：

设计要点及说明：基坑设计应确保基坑侧壁的安全、稳定；基坑支护设计需满足现行国家相关设计规范要求，并确保通过苏州市基坑专家审查；基坑设计应考虑基坑开挖对周边建构筑物、管线、道路的影响，确保周边环境的安全；基坑设计应根据地质勘察报告、周边环境情况及平面布置图确定合理的基坑支护方案；设计方案应从合理、实用、经济、有效、方便的角度综合考虑；基坑支护方案设计时，要充分考虑地下室施工的方便性；基坑设计方案应提供基坑止、降水设计方案及其他可能涉及的地下水处理措施；基坑设计应考虑分期实施时交界处的临时边坡支护方案；基坑开挖期间的注意事项、应急措施；应提供对围护结构及周边环境的监测内容要求，包括监测点的布置、监测位移报警值、监测频率等内容。

设计成果：组织基坑围护设计方案专家评审工作；中标单位应根据专家的评审意见进行优化，并使方案能通过相关审查部门的审核；提供经相关部门批准通过的基坑支护设计施工图纸；中标单位应在基坑支护施工中派人至现场对施工人员进行设计交

底，并根据现场地质情况核实与地勘报告是否相符，及时调整设计；参与审核施工单位提交的基坑开挖及围护施工方案，确保基坑开挖过程、工艺等与基坑围护设计计算假定条件相吻合；中标单位应派人参加土方开挖与土建地下室施工的协调会。为土方开挖、土建地下室施工及降水提供基坑安全措施的技术服务；中标单位应及时参与解决基坑开挖及围护施工期间存在的工程技术问题，确保工程施工安全。

8) 市政管线设计

设计范围：管线规划、管线综合、道路、雨水、污水、照明单项施工图设计、周边道路标高测量、物探。

统筹管线综合设计，以合规的或甲方确认的景观总图及地库平面图为底图，对项目用地范围内的各类管线进行整合和碰撞检测，通过调整优化保证各类管线可实施，包含不限于给水、消防、排水、燃气、强电、通信、智能化等。

设计图纸内容和深度要求：应同时满足规划对各设计阶段图纸的深度要求、《市政公用工程设计文件编制深度规定（建质[2013]57号）》深度要求以及本任务书对实施方案的设计要求，各个设计阶段均需计算各项经济技术指标。

设计成果要求：完成红线内管线规划设计、市政管线综合及各专业施工图设计工作，满足甲方报批、报建需要及基础施工需要，达到《市政公用工程设计文件编制深度规定（建质[2013]57号）》的设计深度要求，符合苏州市相关设计规范及市政有关设计规范要求。

图纸深度：

道路专业：道路专业施工图设计深度要求是结合工程中实际需要，满足国家及地方图纸深度要求的基础上进行补充，就道路部分设计深度提出要求（包括但不限于以下要求）。

序号	图纸名称	图纸深度要求	
1	图纸目录	1.1	列出绘制图纸
2	设计说明	2.1	项目背景：简述项目地理位置、工程范围、工程规模、进展情况、主要工程内容、标段划分、图纸分册情况等。
		2.2	设计依据：委托单位的委托书或有关的合同、协议书等；上阶段设计文件的批复和审查意见；测绘成果及详细勘察报告；

			其他依据性文件。
		2.3	主要规范和标准
		2.4	说明设计的过程和上阶段设计文件的批复执行情况和调整部分的内容、原因。
		2.5	平面设计：说明平面线形的指标，各交通系统的布置与细部尺寸、交叉概况，与周边建筑的衔接等
		2.6	路基、路面设计：说明路基横断面形式、边坡防护、特殊路基的处理方式；各种路面设计参数、结构组合、材料技术要求；路缘石外形尺寸与材料要求。
		2.7	说明新技术、新材料、新设备、新工艺等的采用情况及研究试验项目的结论
		2.8	施工注意事项
3	道路工程数量表	3.1	详细统计各材料的数量
4	平面设计图	4.1	道路平侧石线及各部分尺寸
		4.2	示出无障碍系统
5	路面结构设计图	5.1	主要包括路面结构组合大样、构造大样，特殊路段路面结构大样等。
		5.2	示出缘石、树池、盲道与路面结构的关系。
6	路基设计图	6.1	包括一般路基设计和特殊路基设计。
7	附属构筑物结构	7.1	给出平侧石大样及尺寸

管线专业：管线专业施工图设计深度要求是结合工程中实际需要，满足国家及地方图纸深度要求的基础上进行补充，就管线部分设计深度提出要求（包含但不限于以下要求）。

序号	图纸名称	图纸深度要求	
1	图纸目录	1.1	列出新绘制图纸
2	设计说明	2.1	项目背景：简述项目地理位置、工程范围、工程规模、进展情况、主要工程内容、标段划分、图纸分册情况等。
		2.2	设计依据：委托单位的委托书或有关的合同、协议书等；上阶段设计文件的批复和审查意见；测绘成果及详细勘察报告；其他依据性文件。
		2.3	主要规范和标准
		2.4	说明设计的过程和上阶段设计文件的批复执行情况和调整部分

			的内容、原因。
		2.5	周边市政接入接出条件介绍
		2.6	各单项管线布置情况
		2.7	节点平衡原则
		2.8	雨水流量计算、管材及接口、窨井及回填方式
		2.9	污水管材及接口、窨井及回填方式
3	管线断面设计图	3.1	根据前期调查的管线种类、规模及道路标准断面合理确定管线断面
		3.2	满足规范要求（管线间距、与构筑物距离等）；
		3.3	尽量避免机动车道内有井盖存在
4	管线平面设计图	4.1	根据评审稳定管线断面布置管线平面
		4.2	根据前期调查的水系资料确定合理的雨水排水方案。
		4.3	根据污水专项规划确定合理的污水排水方案。
		4.4	根据规范要求、后期使用及养护（排水管疏通、电力信息管穿线等）以及支管布置等要求进行检查井布置。
		4.5	管线平面布置应综合考虑材料特性及施工要求等。（自来水、燃气等需要借助弯头进行转弯的管道，转角应结合弯头的特性设置，22.5度、30度、45度、60度、90度等，对于大口径自来水管管道转角一般不大于30度。）
		4.6	支管布置根据地块需要来预留
5	管线综合节点平衡表	5.1	非重力管避让重力管，可弯曲管避让不可弯曲管，小管径管道避让大管径管道，支管避让主管。
		5.2	每种管道满足规范要求的不同的最小覆土。
		5.3	管线平衡中，上水管不宜位于排水管下方。
		5.4	重力管应保证上游管道管顶标高不低于下游管道管顶标高，支管管顶标高不低于主管管顶标高。
6	雨水管道平面设计图	6.1	雨水管的平面根据管线综合确定。
		6.2	雨水管的管径根据计算同时结合规划确定。雨水汇水面积包括道路内面积及地块划分面积；暴雨强度公式采用当地暴雨强度公式
		6.3	雨水检查井的间距根据管径及雨水收水井的布置确定，一般采用30米或40米的间距，雨水出水口距最近的检查井距离不宜大于20米。
		6.4	雨水收水口结合道路平面及雨水检查井的间距进行布置，在道路最低点及桥头等容易产生不均匀沉降而形成局部低点处需设置

			雨水收水井，在交叉口及支路开口处需结合道路无障碍的布置设置雨水收水口
		6.5	雨水管应保证上游管道管顶标高不低于下游管道管顶标高，支管管顶标高不低于主管管顶标高
		6.6	雨水管管材：一般 DN600 及以下管道采用塑料管，d800 管采用 II 级混凝土承插管，d1000 及以上采用 II 级混凝土平口管，牵引管采用 PE 实壁管，顶管采用 F 型钢承口混凝土管。具体根据地质资料及工期等因素可适当调整
7	污水管道平面设计图	7.1	污水管的平面根据管线综合确定。
		7.2	污水检查井的间距根据管径及后期养护疏通的要求确定，一般采用 30 米的间距，大管径污水管可适当放大。
		7.3	污水井的种类根据苏州排水管理处的最新要求禁止采用砖砌检查井，可选类型有塑料检查井（不宜用于车行道范围）、模块检查井、混凝土成型井及现浇混凝土检查井。
		7.4	污水管为保证使用效果，起端埋深要保证排水支管顺利接入。
		7.5	污水管应保证上游管道管顶标高不低于下游管道管顶标高，支管管顶标高不低于主管管顶标高。
		7.6	特殊情况需进行倒虹的，倒虹管需缩小一级管径以增加流速，同时需考虑一定的水头损失，且在倒虹管上游的一个井必须为落底井。
		7.7	污水管管材根据苏州排水管理处的最新要求采用 PE 管或者球墨铸铁管，场地内部一般采用 PE 塑料管。
8	其它图纸	8.1	提供工程量表及防坠落井盖大样图。

照明工程：照明专业施工图设计深度要求是结合工程中实际需要，满足国家及地方图纸深度要求的基础上进行补充，就照明部分设计深度提出要求（包括但不限于以下要求）。

序号	图纸名称	图纸深度要求	
1	图纸目录	1.1	列出绘制图纸
2	设计说明	2.1	项目背景：简述项目地理位置、工程范围、工程规模、主要工程内容、图纸分册情况等。
		2.2	设计依据：委托单位的委托书或有关的合同、协议书等；其他依据性文件。

照明工程：照明专业施工图设计深度要求是结合工程中实际需要，满足国家及地方图纸深度要求的基础上进行补充，就照明部分设计深度提出要求（包括但不限于以下要求）。

序号	图纸名称	图纸深度要求	
		2.3	主要规范和标准
		2.4	设计内容：道路照明标准、布灯方式、灯杆及灯具要求、线路敷设、供电控制等
		2.5	施工注意事项
3	照明工程数量表	3.1	详细统计各材料的数量
4	照明平面设计图	4.1	灯具布置位置
		4.2	线缆走向及配电点位置
5	照明设计详图	5.1	主要包括灯具大样图、灯具基础图、接线井大样图、线缆敷设断面图、灯杆接地图等。

9) 人防专业设计要求：

完成人防工程的方案扩初及施工图设计、含平战转换预案、人防标识设计。

研究不同人防等级与人防面积、建造成本关系，确定最佳方案。

当人防区域靠近汽车坡道时，需考虑人防门开启后对车行动线的影响。

10) 绿色建筑设计要求：

咨询服务包括且不限于绿色建筑施工图设计咨询、配合、设计标识申报，协助申领补贴等全过程技术咨询服务。设计方通过提供咨询服务、最终使项目整体按照《居住建筑热环境和节能设计标准》（DB32 / 4066-2021）通过当地相关政府部门的绿色建筑评价标识二星级评审。

11) 海绵设计成果：

主要工作内容包含且不仅限于：完成方案报批阶段海绵初步方案，配合海绵专项方案审查，完成所有海绵专项施工图设计，配合海绵施工图审查，配合海绵施工招标，对海绵施工进行指导，配合海绵验收等。

初步方案阶段：根据项目的具体进度要求，制定相应的海绵城市建设设计的工作计划；收集整理本项目地质勘探、环境评估资料（图纸资料和/或现场调研）、地质水文状况、周边环境状况、土壤检测报告、水质监测、气象条周边交通状况等资料；配合建筑方案设计，组织内部各专业人员，根据本项目的信息和特点，讨论分析，制定整体海绵城市建设设计的规划，初步确定本项目合适采用的技术措施和实现策略，明确海绵专项设计要点和技术难点，进行海绵城市建设概念设计，提交《项目初步建议书》；根据本项目海绵城市建设目标值定位和海绵城市建设设计的方案，估算相应的增量成本。

初步设计阶段：研究项目的方案设计图纸和资料，针对本项目的建筑布局，对采取的海绵城市建设技术进行预评估，分析确定方案阶段海绵城市建设技术的实施途径，并进行方案调整和优化；在施工图正式设计之前，提交由发包人确认的《海绵城市建设方案书》。

深化设计和施工图阶段：按照《海绵城市建设技术指南》相关技术要求，对设计方案进行深入可行性研究，根据甲方的时间要求和工作计划安排，完成深化设计阶段与建筑设计、给排水设计、景观设计、市政设计以及其它相关设计的技术工作等；完成整个施工图设计阶段的海绵专项设计，根据确定的设计方案，提供相关技术文件，提供海绵城市建设技术指导，让其他各专业设计人员充分了解本项目的海绵城市建设技术措施，明确海绵城市建设设计要点和技术难点，指导施工图设计融入海绵城市建设技术和细部理念，并按专业审查各项海绵城市建设技术在图纸中的最终落实情况；按发包人要求进行中间汇报或者讨论；参与专家论证或设计协调会，与相关部门进行讨论、协商，优化方案；协助发包人组织相关单位沟通交流并确认审核意见。出具最终海绵城市专项设计施工图并通过审图。

12) 智能化设计要求：

小区智能化专项工程设计，设计范围不局限与以下系统：住户报警子系统、访客对讲子系统、周界电子防护子系统、视频安防监控子系统、电子巡更子系统、停车库管理子系统、出入口控制子系统、综合布线子系统、智能家居控制子系统、公共设备监控子系统、背景音乐子系统、信息发布子系统；

设计成果包括方案文本起草并经发包人审核通过；提报经发包人确认的方案给相关主管部门审核；根据发包人施工进度要求提供预埋图纸；根据发包人施工进度要求提供预埋图纸；完成符合发包人要求全部的施工图，并通过审图中心审图及技防办评审；完成可供施工使用的设备\材料及工程量清单；

13) 幕墙及钢结构设计要求：

设计文件达到工程施工图深度同时通过政府的审图。其文件应包括如下内容：图纸说明和各种幕墙系统文字描述说明；幕墙平面图（标注各种类型幕墙的范围，水平平面分格尺寸）；幕墙立面图（各种填充形式表达不同材料的立面使用部位，所有系统的各种幕墙投影分割；各个局部立面索引）；幕墙局部立面图（按照幕墙各个系统完成局部系统图纸，表现出各个细节相对尺寸，垂直剖面/水平剖面，节点详图索引。各种立面材质说明）；详图部分（表达各个型材截面/各种线条安装方式等，其余详细参照有关幕墙标准图集及技术要求）；计算书（包括各种主要系统的结构计算）；材料选择、热工分析；满足施工要求的幕墙埋件施工图；提供主要材料包括固定件、型材、玻璃装配、样板制作等下料加工图纸；审核构建及材料的测试结果，并就送审样品、组件和材料等进行校对、解释和建议；配合发包人因项目形态变更对相应幕墙设计做方案及施工图设计变更。

14) 雨水回收设计要求（如有）：

方案概念设计包括提供相关规划设计的图纸和说明；同发包人指定各类专业顾问进行讨论和协调工作（可能包括但不限于：地质专家，绿色设计专家，气候专家等）；

系统初步设计及扩初包括提供符合绿色建筑新标二星要求的方案图纸及设计说明；同发包人指定各类专业顾问进行讨论和协调工作（可能包括但不限于：地质专家，绿色设计专家，气候专家等）；向发包人和相关政府管理部门汇报，并配合发包人进行政府报批报建工作；

施工图设计成果包括绿色建筑非传统水源（与雨水回用相关部分）利用申报稿、平立剖、细部节点图、设计说明要点、水处理施工图；提供雨水回用系统相关的设计、计算及经济分析，达到绿色建筑新标二星级评价（雨水回用相关条款）设计标准；审核主要设备供应商提供的制作工艺图，并配合确认最终的设备选型。

15) 楼宇泛光照明设计要求:

小区灯光亮化工程设计:

设计应包含符合当地主管部门要求, 满足发包方要求的设计方案、效果图、施工图;

按施工图内容提供符合发包方要求的设备及工程量清单;

配合发包方因发包方要求或项目形态变更对相应亮化设计做方案设计变更;

按时间节点要求提供相关的预埋图纸;

审核工程商所提供的灯具、光源等是否达到设计要求;

负责指出甲供材料不符合相关主管部门的技术标准的地方;

为保证施工符合原设计意图而进行核对、协调、调整和确认等相关工作;

现场交底, 问题解答。

16) 全过程精细化审图要求:

结构专业设计咨询服务内容					
(周期内的工作成果提交时间, 应满足项目设计节点的时间要求)					
阶段	工作事项	序号	工作内容	工期	备注
扩初设计阶段	结构选型	1	根据建筑平面图, 提供结构布置的建议, 对非常规结构应提供两种以上结构型式的可行性及经济性分析。	根据设计进度要求及时完成	
		2	判断结构是否存在超限可能, 提出结构规避超限设计方案。		
	基础选型	1	根据地勘报告进行基础形式的可行性及经济性分析。	根据设计	

	制定结构设计统一措施	1	编制项目结构设计各计算参数。	进度要求及时完成	
		2	编制项目结构荷载（附加恒载、活荷载、风荷载）、地震作用、地下水位取值、材料（混凝土、钢筋）选取、嵌固端确定、抗震等级等内容。		
		3	编制结构设计各构件设计原则、标准。		
扩初设计阶段	结构布置咨询建议	1	根据设计单位的计算模型反馈模型优化调整建议。	根据设计进度要求及时完成	如无该阶段则并到下一阶段
		2	基础及主要受力构件尺寸及布置的优化建议。		
施工图设计阶段	结构设计咨询建议	1	合理确定各结构构件的标准配筋做法，确保经济合理的做法落实到每一张施工图。	根据设计进度要求及时完成	
		2	事先确定各结构构件经济合理的做法；再对设计院提供的各构件配筋样板图进行审核并反馈，确保设计人员彻底理解；在出正式出图前对全套施工图进行全面校对，确保经济合理的做法落实到每一张施工图。		
		3	定期向甲方汇报优化成果及存在的问题。		
施工图出图及审查阶段	咨询意见落实监督	1	收集设计院的最后的全套结构施工图及相应的计算模型对最后的全套结构施工图进行审核，对不经济合理的部分再次进行优化。	根据设计进度要求及时	
		2	对优化意见的落实进行复核及向甲方		

			汇报。	完成	
		3	监督设计院对最后的优化建议进行修改。		
	施工图 审查沟 通	1	协助设计院回复施工图审查公司提出的审查意见。		
		2	对项目成本影响较大的审查意见，协助与审查公司进行沟通解决。		

17) BIM 设计要求:

根据甲方要求，地下建筑及地面管综采用 BIM 进行信息化技术设计。设计阶段利用三维信息模型解决设计图纸中的空间冲突、错漏碰缺。施工阶段基于三维模型进行深化设计、指导现场施工确保 BIM 施工成果落地。

阶段	服务项目	服务内容	服务成果
前期策 划阶段	BIM 服务内容 策划	通过沟通协调会明确发包人 BIM 设计需求，拟定 BIM 实施计划，确定 BIM 实施过程中 BIM 服务人员架构、BIM 资料清单、BIM 实施流程、交付成果、重要时间节点等。	
设计阶 段	模型搭建	建筑模型搭建	轻量化模型
		结构模型搭建	轻量化模型
		给排水模型搭建	轻量化模型
		暖通模型搭建	轻量化模型

		电气模型搭建	轻量化模型
		模型更新与维护	轻量化模型
	管线综合、碰撞检查	1、地库全专业碰撞检查 2、地库公区大堂、归家通道、室外管线净高分析	碰撞检查报告
	管线优化	1、地库及地面管综各专业管线综合排布优化 2、预留预埋检查及优化 3、地库竖向高度检查及优化	优化建议报告
	配合出图	1、BIM 模型修改及更新 2、管线综合图、机电预埋图等	管线综合施工图（PDF）、现场预埋图、轻量化模型等
施工阶段	现场交底及施工巡检	配合现场技术交底，指导现场施工，定期巡检，及时发工中遇到的问题并提出处理意见，确保 BIM 的落地性	现场交底及施工巡检服务

18) 景观绿化设计要求:

包含概念方案设计、深化方案设计、扩初设计、施工图设计、后期跟踪服务（协助竣工验收）五个阶段。各阶段的设计深度需达到相关设计要求。

铺地设计: 各主、次入口及广场、主（消防）道路、休闲小径、宅前道路、停车场、亲水平台、人行区的景观布局（硬景观）。

构筑物设计: 小区入口及门卫、围墙、栏杆、景墙、廊架、花架、凉亭、梯阶、道牙、机动车非机动车车库顶及人防口部、进排风口、地下采光顶，现场加工的桌椅、配套用房外立面、强弱电等室外箱体外装饰设计。

景观小品及室外家具的选用及配套设计: 小型雕塑、装饰品、花盆与花坛、庭院灯、休息桌椅、垃圾桶、灭蚊灯、饮水机、标识标牌、信奶箱等（提供类别、大概尺

寸、位置、材料的建议）。

环境照明系统布局定位设计、夜间照明及亮化效果设计。

园林景观区域给排水的找坡方向及定位设计。

水体景观（景观溪流、喷泉等）设计（包括基础工程、结构工程、水电工程、防水工程、铺装工程设计）。

休闲健身设施及场地（提供类别、尺寸、位置、材料的建议）。

背景音乐设计包括系统图、音响样式。

绿化的配置设计（含乔木、灌木、地被及湿地植物的品种、规格、数量）。

景观相关的水、电及结构设计。

概念设计阶段：用地特征及景观现状分析图；项目与周边景观相结合的图片说明；景观设计说明（包括周边地区服务设施分布图，标明周边地区相关服务设施的内容和与规划地段的距离）；总体景观概念布局彩色平面图；景观总平功能分析图（用不同色彩的符号抽象地表示出规划功能结构关系）；与本项目匹配的概念意向图片及简要说明（通过对场地内现有景观的分析，提出规划景观格局初步构想）；主入口方向定位；主要景点各节点景观设计的平、立面图；车行道路系统、人行道路及游园漫步道路的走向；地形标高概念；夜景灯光形式；水景、廊亭等在项目里的基本位置；园林小品及雕塑方案概念图（以意向图片形式）；

方案设计阶段：景观总平鸟瞰图（平面图必须包括规划建筑、草地、林地、道路、铺装、水体、停车、重要景观小品的的位置、范围以及相对高度）；图纸内容必须达到方案报批通过的要求；各景点细部景观设计的平、立面图（示意图片，通过对场地内-外所有自然和人工要素的综合分析，标明各地块主要特征以及建设适宜性）；小区交通流线分析图（用不同色彩的符号抽象地表示出道路的结构关系；车行、归家、游园等）；景观主次景点功能和视线分析图（用不同色块表示出规划各个功能用地位置范围，标明功能名称）；景观竖向分析图（坡度、坡向、地表径流、河口水文、植被、道路、建筑、风水等一系列场地现状分析图）；水景示意图，用不同色彩表示出内部规划水体的类型、范围，标明桥梁、水源、堤岸、水闸的位置、水流方向；主入口的形式及地势标高；地形标高确定；景观铺装材料意向图片；景观与周边相结合的围墙

形式；夜景灯光位置确定；根据当地政府部门要求，计算绿地率要求给出核算依据；植物主要品种的概念配置(四季效果图)总平图以及植物意向图片形式；景观施工费用概算；

扩初设计阶段：硬质设计成果【详细景观总说明；各景点的平、立、剖面图；景观绿地标高设计图；扩初节点细分指引目录；节点细分总平图；水景深化设计图；围墙、主次入口及门卫等构筑物深化设计图；景观小品及室外配备布置图（座椅、垃圾箱布置，并提供式样图片）；挡土墙、陡坡的高差处理节点图；材料示意图及主要景观材料样板；铺装色系分析图；铺装形式节点图（道路边缘处理方案），综合管线影响景观优化】；软质设计成果【植物群落分析图；乔木平面图；灌木及地被平面图；植物组合意象图（包括湿地植物）；四季开花树种效果总图及四季常绿和落叶效果总图；栽种的苗木图片】；水电设计成果【夜景灯光分析图；灯具图片；背景音乐音响示意图；涌泉等样式图；景观给排水示意图】；景观扩初设计概算表；

施工图设计阶段：硬景施工图设计【总平面指引图；竖向及平面定位图；标高图（道路标高、坡向，每个细节的竖向标高）；景观结构图：平面道路基层、广场基层结构、（围墙、栏杆、构筑物）结构、（水景、游泳池）结构、（车库顶、采光顶、通风井顶）结构、窨井砌筑、（小品、雕塑）基础；剖面图：针对每个竖向需至少有两个垂直方向的剖面图；立面装饰图：对每个结构都要采取面层装饰（包括架空层顶装饰），所有材料的名称规格尺寸；平面铺装图：广场、道路、所有材料的名称规格尺寸、拼接图、材料量清单、铺装物料表、材料样板；铺装边沿收边收口剖、立面图；配套设施图：信奶箱基础及位置样式图，标识点位及样式图，垃圾桶点位及样式图，灭蚊蝇灯点位图，家具、小品雕塑样式图（标有全部尺寸），室外配备尺寸图，布置图及图片清单，构筑物剖、立面图，尺寸样图，外观色彩说明】；软景施工图设计【苗木种植说明；乔木种植总平面图；灌木及地被种植总平面图；苗木表（植物名录、规格、数量及形态）；植物品种实物参考图片；场地土方造型标高平面图】；水电设计成果【给排水系统图，给水头图片；园林照明设计系统图，灯具图片及尺寸；背景音乐系统图，音响图片】；景观施工费用预算表。

19) 装饰设计要求：

包括该项目示范区售楼处、样板间、公共区域（地上地下大堂、架空层、标准楼

层公区、灰空间、地下车库归家通道、物业用房、配套用房等)室内装饰方案设计及全套施工图及全套水电施工图。

户型优化：根据建筑设计院提供的户型图，进行户型优化，并提供家具布置图、隔墙分隔图。

装修设计：包括室内及公共部位，设计内容为平面、顶面、地面、立面、灯位、开关插座、水路设计、节点大样。

材料样品提供：乙方需提供设计方案中采用的材料样板，含色板、样品、规格型号。

概念设计阶段：建筑户型的优化意见；室内平面、顶面概念构想方案；设计风格理念提案；初步材料样板。

深化设计阶段：装饰设计理念完善，平面布置深化方案；天花布置深化方案；地坪布置深化方案；效果图纸；软饰产品图；重点空间的立面及剖面图；材料样板。

施工图阶段：装饰设计专业施工图（包括施工说明、平面图、天花图、地坪图、立面图、剖面图、开关插座图、节点大样图）；隔墙施工图；配合销售节点的协议附图；涉及设计的材料样板和图片；洁具选型图及参数；灯具选型图及参数；电器选型图及参数；软装搭配方案；软装家俱色彩、材质说明图。

21) 二次设计核对确认、配合项目文件编制要求：

设计内容范围不局限于外立面立控图，以及各类二次专业深化设计核对确认（新三板预制深化设计、门窗、耐火窗、栏杆、单元门、遮阳卷帘、配电箱、百叶、雨棚等部品部件深化设计、保温深化设计、太阳能深化设计、信报箱深化设计、地库分色与划线设计、同层排水深化设计、入户门深化设计、防火门深化设计、抗震支架深化设计、电梯深化设计等）。且含不利因素编制、车位销售附图、就设计范围内的户型出具销售附图、交付水电两书等文件的编制工作。

22) 设计奖项评选及软文编制要求：

示范区及大区落地后，需进行设计奖项的评选，且按发包人要求编制软文推广。

3、设计周期要求：

设计进度根据项目推进的情况予以穿插设计，总的进度以甲方需求及现场实际工程需要为准。

设计文件的提交形式：

- 1、设计文件以暗标要求制作，并以“U 盘”形式递交，用于评标使用，以上递交的文件均应符合本项目投标须知内关于暗标编制的相关要求。
- 2、投标人应仔细审阅招标文件要求，若有不明之处，应及时通过答疑澄清形式，或联系招标人（或招标代理机构）予以解答。
- 3、本项目发布的总平面图、建筑设计要点只作设计参考，如投标人有更好的扩初方案、更合理的布局、更优的创意构思，可作微调。

四、建安限额表

序号	工程费用名称	工作内容	挂网控制价(万元)
一	设计费	<p>苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目用地红线范围及红线外周边，设计内容为建筑、室内、景观概念方案、方案设计、初步设计、施工图设计、样板房暖通户式化设计、架空层设计、施工全过程的施工指导及技术咨询、现场服务、设计变更及项目验收等相关设计配合服务。其他专项包括地下室人防设计（包含人防平战转换预案），小区会所全专业设计，室内公区精装二次机电设计，装配式设计（深度满足构件厂加工图），户型科技系统设计，管线综合及道路设计，基坑支护设计，样板房及大区公区软装设计，碳排放专项设计，绿建设计（包含评审费用），景观二次深化设计（室外软装、灯光、廊架结构、雕塑、景观构筑物机电暖通）、地库精装品质设计，幕墙深化设计，日照分析、周边物探、建筑物工程测量、钢结构深化设计（含室内钢楼梯）、智能化设计（含公区及样板房户内），有线电视，三网设计，泳池设计、泛光照明设计，海绵城市设计，BIM 设计（地库及地面管综），精细化审图，垃圾分类亭设计，标识标牌设计（包含户外、公区标识、信报箱及地库车位划线深化、车位销售图等），部品部件加工制作详图深化(包含</p>	

		<p>同层排水、光伏、配电箱元器件、抗震支架、电梯、保温、门窗（中置百叶）、雨棚、太阳能、栏杆、进户门、单元门、游乐设施、防火门、充电桩、百叶等），编制设计概算，方案配合、智能化等施工图套图框送审、两书、合同附图、不利因素编制等，雨水回收设计、精装修（公共区域精装修、售楼处及样板房精装修）各专业设计（包含样板房橱柜、木作、淋浴房、同层排水等二次深化）、外立面立控图、技防评审，科技系统服务。</p>	
二	建安工程费	<p>苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目工程施工及采购包括设计所涵盖的所有内容包括但不限于本项目图纸范围内涉及到的所有建筑、结构工程及土建工程包括：建筑、结构、装配式、围墙围挡（含施工围挡）、土方、桩基（含设计试桩）、围护、降水、人防门、门窗、外墙保温及外饰面（含一体板）、栏杆、遮阳、钢结构、防火门、进户门、单元门、防水、外立面幕墙、雨棚、信报箱、划线标识（牌）等；安装工程：水电安装、暖通、户式化科技系统、消防、弱电智能化、太阳能、同层排水、泳池设备、抗震支架、充电桩、人防设备、变电所土建、临电（用于工程及售楼处使用的临时箱变）、供电非居部分等；所有装饰工程：公区装修、售楼处及样板房精装修等，室外市政、道路、海绵城市、景观绿化、雨水回收、雨污水、健身器材及游乐设施、及其他配套附属工程（包括但不限于广场、停车场、围墙、水池、配电间、喷泉、路灯等）。</p>	
三	暂列金额	品质提升、签证变更、人工及材料调差等	
四	总计：一+二+三		

五、工程范围

1、工程承包范围：

苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目工程施工及采购包括设计所涵盖的所有

内容包括但不限于本项目图纸范围内涉及到的所有建筑、结构工程及土建工程包括：建筑、结构、装配式、围墙围挡（含施工围挡）、土方、桩基（含设计试桩）、围护、降水、人防门、门窗、外墙保温及外饰面（含一体板）、栏杆、遮阳、钢结构、防火门、进户门、单元门、防水、外立面幕墙、雨棚、信报箱、划线标识（牌）等；安装工程：水电安装、暖通、户式化科技系统、消防、弱电智能化、太阳能、同层排水、泳池设备、抗震支架、充电桩、人防设备、变电所土建、临电（用于工程及售楼处使用的临时箱变）、供电非居部分等；所有装饰工程：公区装修、售楼处及样板房精装修等，室外市政、道路、海绵城市、景观绿化、雨水回收、雨污水、健身器材及游乐设施、及其他配套附属工程（包括但不限于广场、停车场、围墙、水池、配电间、喷泉、路灯等）。

电梯(含轿厢装修)、泛光照明、三网合一、智能信报箱运维、临水、临电外线、供电（含供电监理、供电设计、居配部分、高可靠性费、远程抄表费等须与建设单位直接签订合同的工作内容）、供气、供水、有线电视及发包人委托的地质勘探、检测监测类（工程材料检测、桩基检测、基坑监测、沉降观测、人防检测、防雷检测、能效测评、室内空气检测、消防检测、土壤检测、隔声检测、室内照度检测等所有检测项目）不含在本次招标范围中。

③ 项目整体联调、联试，提供相关工作及设备操作流程、手册，配合提供相关培训服务等。

④ 根据上级主管部门要求，完成合同约定的工作，需完成的所有相关审批、报批报验、竣工验收备案归档等工作。

⑤ 直至竣工验收合格及缺陷责任期内的保修等工程总承包全部工作。

行业相关规定确保工程进度、安全及质量，同时满足发包人企业要求，达成工程目标如下：

工期目标	按合同约定
质量目标	合格
安全目标	全周期无重伤和死亡事故发生

2、验收职责

1. 1. EPC承包人负责组织竣工验收，督促协调分包方对现场存在问题消缺等工作。

-
1. 2. EPC承包人在正式验收前负责督促协调分包单位的资料提交, 并审查资料完整性、正确性。
 1. 3. EPC承包人负责编制工程总结、填写工程竣工申请和竣工报告。组织工程竣工资料的移交。
 1. 4. EPC承包人督促、检查专业承包方资料:
 1. 4. 1. 单位工程竣工申请报告。
 1. 4. 2. 单位工程竣工报告。
 1. 4. 3. 单位工程总结。
 1. 4. 4. 综合卷及单位工程竣工资料组卷。
 - 1.5 工程竣工验收的条件
 1. 4. 5. 工程设计和合同约定的各项内容均完成。
 1. 4. 6. EPC承包人对工程质量进行自检, 确认工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准, 符合设计文件及合同要求。
 1. 4. 7. 施工技术、施工管理资料完整。
 1. 4. 8. 工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告完整。
 1. 4. 9. 建设单位已按合同约定支付工程款。
 1. 4. 10. EPC承包人与建设单位签署完成工程质量保修书。
 1. 4. 11. 有消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件。
 1. 4. 12. 勘察、设计文件及施工过程中设计单位签署的设计变更通知书完整。
 1. 4. 13. 工程(单位)内的资料已按国家有关现行的标准要求整理完毕。
 1. 4. 14. 工程质量监督机构等有关部门责令整改的问题全部整改完毕。
 1. 4. 15. EPC承包人在专业进行系统调试的同时, 制定工程竣工验收自检计划。
 1. 4. 16. EPC承包人协调分包方按照国家有关验收标准全面对实物质量检查, 并做好成品保护工作, 为竣工验收做好前期准备。

-
1. 4. 17. 分包方自评工作完成后，EPC承包人及时向建设单位提交工程竣工报告，申请工程竣工验收。工程竣工报告须经总监理工程师签署意见。
1. 4. 18. EPC承包人按照建设单位提供的竣工验收书面通知单，督促审核分包方向EPC项目提交初步验收方案；会同建设单位、监理单位对符合竣工验收要求的工程，制定验收方案。
1. 4. 19. 分包方将工程质量技术资料及安全、文明、环保等施工管理资料及施工总结报EPC项目审核，EPC项目审核后提交监理单位审核。
1. 4. 20. EPC承包人在建设单位的配合下完成涉及规划、公安消防、环保等政府部门专项工程验收工作。填写《房屋建筑工程质量保修书》。在工程交工验收时，提交建设单位盖章。
1. 4. 21. 参与由建设单位组织、EPC承包人（含勘察设计）、监理等单位和其他有关方面专家参加的验收。
1. 4. 22. 编制《工程维护保养手册》，培训业主人员，执行定期质量回访制度。
1. 4. 23. 工程竣工资料应符合城建档案馆接收工程档案的要求，依据《建设工程文件归档整理规范》GB/T50328-2019、《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013、《苏州市建筑工程施工质量验收资料技术规定》进行档案整编。

建筑工程的保修范围应当包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程和其他土建工程，以及电气管线、上下水管线的安装工程，供热、供冷系统工程等项目；保修的期限应当按照保证建筑物合理寿命年限内正常使用，维护使用者合法权益的原则确定。具体的保修范围。按照我国《建筑法》规定，建筑工程的保修范围包括但不限于：

(1) 地基基础工程、主体结构工程。建筑物的地基基础工程和主体结构工程质量问题直接关系建筑物的安危，一旦发现建筑物的地基基础工程和主体结构工程存在质量问题，很难通过修复办法解决。

对使用中发现了地基基础工程或主体结构工程的质量问题，如果能够通过加固等确保建筑物安全的技术措施予以修复的，施工企业应当负责修复；不能修复造成建筑物无法继续使用的，有关责任者应当依法承担赔偿责任。

(2) 屋面防水工程。对屋顶、墙壁出现漏水现象的，施工企业应当负责保修；根据《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》的规定，本项还包括有防水要求的卫生间、房间和外墙面。

(3) 其他土建工程。指除屋面防水工程以外的其他土建工程，包括地面与楼面工程、门窗工程等。

(4) 电气管线、上下水管线的安装工程。建筑物在正常使用过程中如出现电器、电线漏电，照明灯具坠落，上下水管道漏水、堵塞等属于电气管线、上下水管线的安装工程的质量问题的，施工企业应当承担保修责任。

(5) 供热、供冷系统工程。包括暖气设备、中央空调设备等的安装工程等，施工企业也应对其质量承担保修责任。

(6) 其他应当保修的项目范围。凡属国家规定和合同约定应由施工企业承担保修责任的项目，施工企业都应当负责保修。

六、发包人提供的现场条件

1. 施工用电：承包人自行解决，包含在合同价款中。
2. 施工用水：承包人自行解决，包含在合同价款中。
3. 施工排水：承包人自行解决，包含在合同价款中。
4. 施工现场围墙及施工现场出入口：总包单位负责围墙建设及开口等。
5. 临时用地：承包人根据自身需要及甲方需要办理，包含在合同价款中。

七、施工周期要求

从开工至 2027 年 12 月 29 日（竣工验收备案完成时间，如实际开工日期延期，则顺延。）

八、施工标准和要求

本规范中使用的名词术语采用中华人民共和国部颁标准等标准文件中所列者。本规范与合同条款、图纸的规定和要求是一致的，应能相互解释，互为说明。

工程实施的技术标准和要求：

1. 适用于本工程的设计和施工验收规范包括但不限于：

-
- 1.1 工程测量规范 (GB 50026-2007)
 - 1.2 建筑玻璃应用技术规程 (JGJ113-2009)
 - 1.3 建筑与市政降水工程技术规范 (JGJ/T111-98)
 - 1.4 建筑地基处理技术规范 (JGJ79-2012)
 - 1.5 建筑桩基技术规范 (JGJ94-2008)
 - 1.6 建筑地基基础工程施工质量验收规范 (GB50202-2002)
 - 1.7 建筑涂饰工程施工及验收规程 (JGJ/T29-2003)
 - 1.8 高层建筑筏形与箱形基础技术规范 (JGJ6-2011)
 - 1.9 砌体结构工程施工质量验收规范 (GB 50203-2011)
 - 1.10 锚杆喷射混凝土支护技术规范 (GB 50086-2001)
 - 1.11 地下工程防水技术规范 (GB 50108-2008)
 - 1.12 地下防水工程质量验收规范 (GB 50208-2011)
 - 1.13 钢结构工程施工质量验收规范 (GB50205-2001)
 - 1.14 空间网格结构技术规程 (JGJ7-2010)
 - 1.15 钢结构设计规范 (GB50017-2003)
 - 1.16 建筑结构荷载规范 (GB50009-2012)
 - 1.17 建筑抗震设计规范 (GBJ50011-2010)
 - 1.18 钢结构高强度螺栓连接技术规程 (J1141-2011)
 - 1.19 钢结构施工规范 (GB50755-2012)
 - 1.20 钢结构焊接规范 (GB50661-2011)
 - 1.21 混凝土结构工程施工质量验收规范 (2011年版) (GB50204-2002)
 - 1.22 高层建筑混凝土结构技术规程 (JGJ3-2010)

-
1. 23冷拔低碳钢丝应用技术规程 (JGJ19-2010)
 1. 24混凝土小型空心砌砖建筑技术规程 (JGJ/T14-2011)
 1. 25设置钢筋混凝土构造柱多层砖房抗震技术规程 (JGJ/T13-94)
 1. 26木结构工程施工质量验收规范 (GB50206-2012)
 1. 27屋面工程质量验收规范 (GB50207-2012)
 1. 28外墙饰面砖工程施工及验收规范 (JGJ126-2000)
 1. 29 V 型折板屋盖设计与施工规程 (JGJ/T21-93)
 1. 30玻璃幕墙工程技术规范 (JGJ102-2003)
 1. 31建筑地面工程施工质量验收规范 (GB50209-2010)
 1. 32建筑装饰装修工程质量验收规范 (GB50210-2001)
 1. 33建筑防腐蚀工程施工及验收规范 (GB50212-2002)
 1. 34装配式大板居住建筑设计与施工规程 (JGJ1-91)
 1. 35组合钢模板技术规范 (GB 50214-2001)
 1. 36钢筋焊接及验收规程 (JGJ18-2012)
 1. 37钢筋焊接接头试验方法标准 (JGJ/T 27-2001)
 1. 38预应力筋用锚具、夹具和连接器应用技术规程 (JGJ85-2010)
 1. 39建筑钢结构焊接技术规范 (JGJ81-2002)
 1. 40建筑工程施工质量验收统一标准 (GB 50300-2001)
 1. 41回弹法检测混凝土抗压强度技术规程 (JGJ/T23-2011)
 1. 42建筑施工安全检查标准 (JGJ59-2011)
 1. 43建筑施工高处作业安全技术规范 (JGJ80-91)
 1. 44建筑机械使用安全技术规程 (JGJ33-2012)

1.45 风机、压缩机、水泵安装工程施工及验收规范 (GB50275-2010)

1.46) 多孔砖砌体结构技术规范 (JGJ137-2001)

1.47 施工现场临时用电安全技术规范 (JGJ46-2005)

1.48 建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范 (GB 50242-2002)

1.49 通风与空调工程施工质量验收规范 (GB 50243-2002)

1.50 建筑电气工程施工质量验收规范 (GB50303-2002)

1.51 电梯工程施工质量验收规范 (GB50310-2002)

1.52 火灾自动报警系统施工及验收规范 (GB50166-2007)

1.53 建筑结构可靠度设计统一标准 (GB50068-2001)

1.54 建筑工程抗震设防分类标准 (GB50233-2008)

1.55 建筑设计防火规范 (GB50016-)

1.56 空间网格结构技术规程 (JGJ7-2010)

1.57 建筑钢结构焊接技术规程 (JGJ81-2002 J218-2002)

1.58 钢结构工程施工质量验收规范 (GB50205-2001)

1.59 钢管结构技术规程 (CECS280:2010)

1.60 建筑物防雷设计规范 (GB50057-2010)

1.61 民用建筑热工设计规范 (GB50176-93)

1.62 钢网架焊接空心球节点 (JG/T11-2009)

1.63 钢网架检验及验收标准 (JG12-1999)

1.64 钢结构防火涂料应用技术规程 (CECS24:90)

2. 注明:

2.1、在合同履行期间,本工程所采用的标准或规范若有修改或新颁,应按修改或新颁的内容执行。

2.2倘若本规范及图纸中对材料和工艺并未做出规定，已颁布的现行标准也无明确叙述，则乙方须在订购材料或施工前，应要求甲方、监理进一步阐述有关事项。

(二)质量标准。

1、一般规定

本规范中使用的名词术语采用中华人民共和国部颁标准等标准文件中所列

者。本规范与合同条款、图纸的规定和要求是一致的，应能相互解释，互为说明。

2. 工程实施的质量标准：

2.1 适用于本工程的质量标准包括但不限于：

2.1.1. 《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013

2.1.2. 《建筑地基基础工程施工质量验收规范》GB50202-2018

2.1.3. 《砌体工程施工质量验收规范》GB50203-2011

2.1.4. 《混凝土结构工程施工质量验收规范》GB50204-2015

2.1.5. 《钢结构工程施工质量验收规范》GB50205-2020

2.1.6. 《木结构工程施工质量验收规范》GB50206-2012

2.1.7. 《屋面工程质量验收规范》GB50207-2012

2.1.8. 《地下防水工程质量验收规范》GB50208-2011

2.1.9. 《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010

2.1.10. 《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2018

2.1.11. 《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2016

2.1.12. 《通风与空调工程施工质量验收规范》GB 50243-2016

2.1.13. 《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2015

2.1.14. 《电梯工程施工质量验收规范》GB50310-2002

2.1.15. 《智能建筑工程施工质量验收规范》GB 50339-2013

2.1.16. 《建筑节能工程施工质量验收规范》GB 50411-2019

2.1.17. 《建筑工程冬期施工规程》JGJ/T104-2011

2.1.18. 《高层建筑混凝土结构技术规程》JGJ3-2010

2.1.19. 《建筑工程绿色施工评价标准》GB/T50640-2010

-
2. 1. 20. 《建筑工程施工质量评价标准》 GB/T50375-2016
 2. 1. 21. 《湿陷性黄土地区建筑规范》 GB 50025-2018
 2. 1. 22. 《防静电工程施工与质量验收规范》 GB50944-2013
 2. 1. 23. 《防火卷帘. 防火门. 防火窗施工及验收规范》 GB 50877-2014
 2. 1. 24. 《人民防空工程施工及验收规范》 GB50134-2004
 2. 1. 25. 《土方与爆破工程施工及验收规范》 GB50201-2012
 2. 1. 26. 《烟囱工程施工及验收规范》 GB50078-2008
 2. 1. 27. 《给水排水构筑物工程施工及验收规范》 GB50141-2008
 2. 1. 28. 《电子信息系统机房施工及验收规范》 GB50462-2015
 2. 1. 29. 《建筑防腐蚀工程施工及验收规范》 GB50212-2014
 2. 1. 31. 《建筑内部装修防火施工及验收规范》 GB50354-2005
 2. 1. 32. 《外墙饰面砖工程施工及验收规程》 JGJ126-2015
 2. 1. 33. 《建筑涂饰工程施工及验收规程》 JGJT29-2015
 2. 1. 34. 《城镇燃气室内工程施工与质量验收规范》 CJJ94-2009
 2. 1. 35. 《自动化仪表工程施工及验收规范》 GB50093-2013
 2. 1. 36. 《火灾自动报警系统施工及验收规范》 GB50166-2007
 2. 1. 37. 《自动喷水灭火系统施工及验收规范》 GB50261-2017
 2. 1. 38. 《气体灭火系统施工及验收规范》 GB50263-2007
 2. 1. 39. 《泡沫灭火系统施工及验收规范》 GB50281-2006
 2. 1. 40. 《固定消防炮灭火系统施工与验收规范》 GB50498-2009
 2. 1. 41. 《综合布线系统工程验收规范》 GB50312-2016
 2. 1. 42. 《建筑物防雷工程施工与质量验收规范》 GB50601-2010
 2. 1. 43. 《无障碍设施施工验收及维护规范》 GB50642-2011
 2. 1. 44. 《铝合金结构工程施工质量验收规范》 GB50576-2010
 2. 1. 45. 及发包人提出的其他技术要求

2.2 注明:

2.2.1在合同履行期间,本工程所采用的标准或规范若有修改或新颁,应按修改或新颁的内容执行。

2.2.2倘若本规范及图纸中对材料和工艺并未做出规定，已颁布的现行标准也无明确叙述，则乙方须在订购材料或施工前，应征求甲方、监理有关意见。

九、工程项目管理规定

- (一) 质量：见招标文件中的合同专用条款。
- (二) 进度：包括里程碑进度计划（如果有）。
- (三) 支付：见招标文件中的合同专用条款。
- (四) HSE（健康、安全与环境管理体系）：详见招标文件（如有）。
- (五) 沟通。
- (六) 变更。

十、其他要求

- (一) 对承包人的主要人员资格要求：详见招标文件。
- (二) 相关审批、核准和备案手续的办理：详见招标文件。
- (三) 对项目招标人人员的操作培训：详见招标文件。
- (四) 分包：详见招标文件。
- (五) 设备供应商：详见招标文件。
- (六) 缺陷责任期的服务要求：详见招标文件。

十一、BIM 应用：

(一) 概述

承包人在初步设计、施工图设计、专项深化设计、施工、竣工等阶段应用 BIM 技术进行方案比选、图纸设计、图纸深化、方案模拟、可视化交底等输出相应成果指导施工。

承包人须在安全、进度、质量、成本、文明施工等方面应用 BIM 技术辅助项目管理工作，提质增效、降低成本，实现项目精细化管理。

(二) 工作职责

1、设计阶段

1.1 编制 EPC 单位 BIM 实施细则，建立本项目 BIM 工作管理组织架构，配置相应的 BIM 实施软硬件环境，确定 BIM 工作流程、沟通会议机制及确定相关责任人；

1.2 提供设计图纸、施工图 BIM 设计模型及 BIM 管线综合深化成果，进行技术配合、交底，并参加 BIM 技术会议，提升设计质量、优化设计成果；

1.3 采用 BIM 进行设计方案优化、汇报及交底工作，并提供对应 BIM 成果；

1.4 完成智慧管理平台数据信息的收集、集成、更新和完善等工作；

1.5 接受 BIM 咨询团队的相关平台培训，在智慧管理平台上开展有关工作，配合其他 BIM 工作。

2、施工阶段

2.1 使用 BIM 技术对施工图 BIM 模型进行深化、调整，形成深化 BIM 设计模型，以深化设计模型及 BIM 成果指导施工，为专业分包提供基础深化设计模型（若有平行发包专业施工单位，由专业单位深化，epc 单位统筹管理；若无专业平行发包单位，由 epc 单位完成所有 BIM 深化）；

2.2 所有 BIM 模型创建、应用和更新；

2.3 统筹管理总包范围内各分包方 BIM 团队施工深化设计模型、施工过程模型及 BIM 应用成果，以便各专业间成果互用；

2.4 采用 BIM 技术创建场地布置模型，分析、优化、模拟场地布置情况；

2.5 采用 BIM 技术对施工组织方案、进度计划、资源配置，进行模拟、优化、交底，并按要求提交 BIM 应用成果；

2.6 负责完成土方开挖、钢结构吊装、主要设备吊装、管线集中交叉部位及复杂施工节点、设备管线安装、基坑工程等危险性较大的分部分项工程的施工工序和工艺模拟，并在提交施工方案审批申请时将施工方案模拟文件作为附件一起提交；

2.7 通过 BIM 技术应用，尽量减少施工过程中的施工变更、签证工作，若存在变更、签证工程量，需附 BIM 工程量，辅助发包人成本管控；

2.8 按照 BIM 咨询单位要求，进行施工阶段 BIM 模型更新、维护和完善，保证模型时效性和完整性；

2.9 接受 BIM 咨询团队的相关平台培训，在智慧管理平台上开展有关工作；

2.10 完成其他发包人要求工作。

3、竣工阶段

3.1 根据竣工模型数据要求，收集数据，输入信息，完成最终竣工模型，模型深度达到 LOD500；

3.2 运维阶段，根据运维需求对竣工模型进行修改、完成，配合运维阶段 BIM 技术应用；

3.3 完成其他发包人要求工作。

4、智慧管理平台应用：

4.1 设备、材料到场后，及时统计设备、材料信息，将设备施工、安装信息录入模型或平台；

4.2 根据智慧管理平台（协同管理+智慧工地）要求，进行进度、质量、成本、安全、文明施工、设备监控、劳务管理、安全培训等完成资料上传、设备设施数据输入、人员管理等；

4.3 提供 BIM、智慧管理平台展示宣传及 VR 安全培训环境（VR 设备 5 套以上、VR 安全体验场景制作不少于 5 个，后期由发包人确定需求）

4.4 根据发包人、BIM 咨询方要求采购 BIM 技术应用、智慧管理平台（含智慧工地）所用硬件，包括移动工作站、移动终端、显示屏、传感器、闸机等智慧工地所用硬件等（详见智慧工地专篇），并负责安装、维护。

（三）主要工作清单及进度节点要求，包括但不限于：

序号	应用点		要求	时间	备注
1	策划	策划方案	项目 BIM 应用实施方案	中标后 20 日内	

2	施工图设计阶段	初步设计模型	全专业初步设计模型	与设计图纸同步完成，最晚一周内提交		
		施工图模型	全专业施工图设计模型			
			图纸问题报告			
		管线综合	管综模型	碰撞检查/净高分析	施工图完成后 30 日内	
			管综出图（平、立、剖、净高）	管综完成后 15 日内		
3	施工准备阶段	土建模型深化	建立土建深化模型	施工图模型完成后 15 日内	具体专业以最终施工图为准	
			输出深化施工图、节点图、工程量			
		钢结构、幕墙、精装修模型深化	建立钢结构、幕墙深化模型，输出深化施工图、节点图、工程量	对应图纸完成后 20 日内		
		机电深化设计	管综成果优化、调整			
		场地布置	场布模型/分析报告	与场布方案同时提交		
4	施工阶段	4D 进度模拟	4D 进度模拟视频	与方案同时提交		
			进度分析报告（含优化内容、资源配置标、招采节点建议表、阶段性场地布置建议）			
		方案模拟	土方开挖方案，塔吊安拆方案，超高模板安全专项施工方案，钢结构安装、吊装专项施工方案、复杂节点施工、施工工艺模拟等	与方案同时提交	配合专项方案论证、交底	
		基于 BIM 质量、安全、进度、成本等管理	根据智慧管理平台要求填报数据，基于 bim 技术进行创新管理	实时填报，每周填写本周应用周报		
		模型更新维护	每月一次，交由咨询单位审核	每月		
5	竣工阶段	运营信息收集	根据运营需求，收集项目信息，并输入模型			
		竣工模型	全专业模型，模型深度 LOD500	竣工图完成后，20 个工作日内		

	运维模型	根据运维需求修改、完成	提资后，20 工作日 日内
<p>注：1) 以上应用及 BIM 成果前期以国家、省市（参照江苏省、上海市及深圳工务署相关标准）技术要求，后续以发包人技术要求文件为准；</p> <p>2) 配合发包人建立公司 BIM 体系，鼓励承包人根据项目需求采用新技术、亮点应用为项目管理工作提供增值服务；</p> <p>3) 为保证 BIM 技术应用按时、保质、保量实施，若承包人未按要求实施，发包人督促整改后，未及时整改，发包人可根据情况严重性予以 2000-5000 元/次处罚。</p>			

(四) 软硬件配置要求：

1、软硬件配置：软件满足项目 BIM 应用要求即可，

2、硬件包含但不限于：

2.1 图形工作站

图形工作站参考戴尔（DELL）XPS8920-R19N8 台式电脑整机，用于模型创建、浏览与 BIM 应用操作，配置不低于下表。

主要配件	具体参数
操作系统	Windows10 Professionalx64 版本或更高版本
CPU 类型	i7-8700k
内存	16GB*4
显卡	GTX10606G 独显
USB 接口	6 个 USB3.0
硬盘	1TG 固态硬盘+2TB 磁盘
其他配件	带滚轮的双键光电鼠标
屏幕大小	23 英寸超窄边框 LED 背光液晶（双屏）
远程管理	能够实现 USB 端口的有效管理；可以及时更新操作系统；安全补丁及业务系统的安装及升级；能够提供完善的报表和系统日志

2.2 移动工作站配置

移动工作站用于模型浏览、修改及现场协调会，选配不低于此配置的移动工作站。

主要配件	具体参数
CPU 类型	酷睿 i7-4900MQ
内存	64GB DDR31600MHzSDRAM 内存
显卡	8 GB 独立显存
USB 接口	4 个 USB3.0
硬盘	2TB
屏幕大小	17.3 寸 LED
远程管理	能够实现 USB 端口的有效管理；可以及时更新操作系统；安全补丁及业务系统的安装及升级；能够提供完善的报表和系统日志

2.3 平板电脑配置：参数不低于：10.8 寸，6G 内存、128G 储存

3、人员配置

名称	姓名	专业	承担过的主要项目	备注
.....				

十三、智慧工地（T/JSCIA 01-2021）

1、项目建设需满足国家规范和政府基础要求，通过物联网技术，将施工现场涉及到的设备、安全状态、施工环境、文明施工等现场安全因素综合在一个大数据平台，实现现场数据的自动采集、传输与分析，为施工安全管理提供数据支撑，实现智能预警与纠偏，辅助决策，保证智慧工地系统高效运转。

2、项目由发包人提供智慧管理平台，其包含协同管理与集成智慧工地模块，针对部分政府部门要求接入数据由施工单位自行对接，且需满足甲方管理平台要求。其中硬件部分由 epc 单位采购、管理、维护，保障系统正常运转。

3、项目建设须按照《江苏省智慧工地（安全部分）实施指南》中“二级”要求建设智慧工地（包括可选项应用），同时满足《江苏省建筑行业协会团体标准智慧工地建设标准》中的“规定项”。

4、协同管理模块以甲方协同管理要求为准，智慧工地系统模块包括但不限于：满足政府部门及甲方管理要求。

5、智慧工地建设管理要求：

5.1 承包人需安排专人负责规划、设备管理维护、数据上传更新。

5.2 为保证智慧工地工按时、保质、保量实施，若承包人智慧工地硬件不满足要求、资料未按要求上传、进度未按要求实施，发包人督促整改后，未及时整改，发包人可根据情况严重性予以 1000-5000 元/次处罚

附件（2）

廉洁协议书

项目名称：苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块 EPC 设计施工总承包

项目地址：苏州市吴中角直镇 甫澄路西侧、南沙路南侧

委托单位名称：苏州润瑞置业有限公司（也称“甲方”）

承包单位名称：

为加强重点项目建设中的廉洁建设，规范项目建设有关各方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关项目建设的法律法规和廉洁建设规定，特订立本廉洁协议。

同时面向社会接受监督，甲方监督部门将认真履行监督执纪问责职责，对违法违纪问题发现一起、查处一起，并追究相关责任。（举报电话 0510-85187619，电子邮箱 thxcjcs@163.com）

第一条甲方工作人员在项目的事前、事中、事后应遵守以下规定。

（一）不准向乙方索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等；不准在乙方报销任何应由甲方或其工作人员个人支付的费用。

（二）不准参加乙方安排的超标准宴请及健身、娱乐等活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具、高档办公用品等。

（三）不准要求、暗示和接受乙方为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）配偶、子女不得参与乙方承包本项目有关的设备材料供应、项目分包、劳务等经济活动。

（五）不得以任何理由向乙方推荐分包单位或要求乙方购买项目协议规定以外的

材料、设备和服务等。

(六) 其它与项目有关的党风廉洁建设和预防腐败的规定。

第二条乙方应与甲方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,严格执行项目建设的有关政策、法规,特别是有关强制性标准和规范,并遵守以下规定:

(一) 不准以任何理由向甲方及其工作人员行贿或赠送礼金、有价证券、贵重物品等。

(二) 不准以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方或个人支付的费用。

(三) 不准以任何理由安排甲方工作人员参加超标准宴请及健身、娱乐和旅游等活动。

(四) 不准为甲方及其工作人员购置或提供通讯工具、交通工具、高档办公用品和装修住房等。

(五) 其它有关的党风廉洁建设和预防腐败的规定。

第三条甲乙双方不得违反项目管理规章制度,不得为获取不正当利益,就项目费用、材料供应、工程量变动、项目验收、项目质量等问题相互串通,损害国家、集体或他人利益。

第四条甲乙双方发现对方在业务活动中有违反本协议行为的,有及时提醒对方纠正的权利和义务。情节严重的,有向对方上级有关部门举报的权利。

第五条甲方监督部门对甲、乙双方履行协议的情况进行监督,其职责是:

(一) 严格依据国家法律、法规及党和政府的政策、制度、规定和党纪、政纪条规,对甲、乙双方遵纪守法情况进行监督检查;

(二) 协助和指导甲、乙双方抓好廉洁建设,对甲、乙双方工作人员有针对性地进行廉洁教育。

第六条违约责任

(一) 甲方工作人员有违反本协议第一条、第三条行为的,甲方监督部门按照管

理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方工作人员有违反本协议第二条、第三条行为的，甲方监督部门向上级或上级主管部门报告，建议对乙方予以一至二年内不得进入本市招标投标市场或被列入甲方单位合格供方黑名单等处理。涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；造成经济损失的，应予以赔偿。

（三）乙方将部分辅助项目依法分包的，乙方与分包单位就协议的履行承担连带责任。

第七条本协议作为合同的附件，与主合同具有同等法律效力，各方签署后立即生效。

第八条本协议一式十二份。

发包人：（公章）

承包人（设计方）：（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）

承包人（施工方）：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

202 年 月 日

附件（3）

安全生产协议书

发包人（全称）：苏州润瑞置业有限公司（也称“甲方”）

承包人（全称）：

双方根据《中华人民共和国安全生产法》的规定，一致同意签订本安全生产协议，作为施工合同的附件，并与施工合同具有同等的法律效力。

第一条 安全生产目标

1.1 遵守安全生产的规定，实现安全生产管理目标：无重伤、无死亡等安全事故。

第二条 发包人的权利和义务

2.1 发包人的权利

2.1.1 发包人有权对承包人执行安全生产措施不到位之处，要求承包人进行立即整改。

2.1.2 在确认双方无遗留劳动安全纠纷后，与承包人进行财务结算。

2.2 发包人的义务

2.2.1 协助承包人做好作业前的安全教育和考核工作。

2.2.2 介绍作业环境，为承包人提供必要的安全作业条件。

2.2.3 承包人人员在作业期间，造成伤亡、火灾等人身或财产损害事故（包括由承包人责任造成发包人人员、他方人员、行人伤亡等），发包人有协助紧急抢救伤员的义务。

第三条 承包人的义务

3.1 承包人必须认真对本单位员工进行安全生产制度及安全技术知识教育，增强法制观念，提高员工的安全生产意识和自我保护能力，督促员工自觉遵守施工现场安全规定。

3.2 承包人现场作业人员应配戴符合安全要求的防护用品。

3.3 承包人现场办公室应按照有关消防管理条例合理配备消防器材；同时设置应急救援医疗包。

3.4 承包人在现场工作期间必须严格执行和遵守发包人的安全生产、防火管理的各类规定，接受发包人的督促、检查和指导。对于查出的安全隐患，承包人必须限期整改。

3.5 承包人在本工程施工工作过程中发生的伤亡事故，除依法由第三人承担的责任外，均由承包人承担全部责任。

第四条 其他

4.1 承包人发生安全事故的，由承包人负责事故上报，经济赔偿及善后处理。

4.2 本协议本合同自发包人盖公章且承包人法定代表人或其授权代表签章且加盖单位公章（或合同专用章）后生效，本协议一式十二份。

发包人：（公章）

承包人（设计方）：（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）

承包人（施工方）：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

202 年月日

附件（4）：

工程质量保修书

发包人（全称）：苏州润瑞置业有限公司（也称“甲方”）

承包人（全称）：

发包人和承包人根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，经协商一致就苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块 EPC 设计施工总承包（工程全称）签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规定和合同约定，承担工程质量保修责任。

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

二、质量保修期

根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质量保修期如下：

1. 地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的工程合理使用年限；
2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为五年；
3. 装修工程为二年；
4. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为二年；
5. 供热与供冷系统为二个采暖期、供冷期；
6. 住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为二年；
7. 其他项目保修期限约定如下：无。

质量保修期自工程竣工验收合格并交付发包人之日起计算。

三、缺陷责任期

工程缺陷责任期按国家规定，缺陷责任期自工程实际竣工之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。

缺陷责任期终止后并完成经发包人认可的审计报告后，发包人应退还剩余的质量保证金。

四、质量保修责任

1. 属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起设备类 24 小时，普通工程 2 天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的，发包人可委托他人维修，产生的维修费用从质保金内双倍扣除，不足部分发包人有权向承包人追偿。

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

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

4. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

五、保修费用

在质量保修期内，保修（维修）费用由承包人承担；质量保修期届满后，维修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

六、双方约定的其他工程质量保修事项：提交材料设备质保清单，内容包括但不限于：材料数量、品牌、型号规格、产地、质保期限、质保方联系方式。

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（5）：材料品牌表

材料分供一览表

序号	材料/设备名称	Z23 号地块（毛坯大区及公区）
一	土建材料	品牌
1	钢筋	鸿泰、中新、贵航、联鑫及经建设单位审批认可的其他品牌
2	钢材	鸿泰、中新、联鑫及经建设单位审批认可的其他品牌
3	ALC 板	南京旭建、优博络客、万鼎及经建设单位审批认可的其他品牌
4	PC 预制构件	苏州嘉盛、苏州杰通、上海良浦及经建设单位审批认可的其他品牌
5	桩基	建华、天海、力引及经建设单位审批认可的其他品牌
6	外墙涂料材料	富思特、三棵树、立邦及经建设单位审批认可的其他品牌
7	防水材料	凯伦、卓宝、科顺及经建设单位审批认可的其他品牌
8	门窗玻璃	台玻、华东镀膜、信义及经建设单位审批认可的其他品牌
9	门窗五金	坚朗、兴三星、合和及经建设单位审批认可的其他品牌
10	防火门	江苏琪晟、上海蓝盾、太仓长盛加汇及经建设单位审批认可的其他品牌
11	入户门	浙江步阳、哈勃欧曼、江苏琪晟及经建设单位审批认可的其他品牌
12	人防门	江苏华邦、盐城九洲、鼎盛及经建设单位审批认可的其他品牌
13	铝型材	华建、兴发、海螺及经建设单位审批认可的其他品牌
14	其他土建材料	符合国标及行业标准
二	安装给排水工程	

1	冷水管与配套管 件	中财、公元、顾地经建设单位审批认可的其他品牌；
2	热水管与配套管 件	中财、公元、顾地经建设单位审批认可的其他品牌；
3	排水塑料管	中财、公元、顾地经建设单位审批认可的其他品牌；
4	水泵	凯泉、连成、东方及经建设单位审批认可的其他品牌
5	阀门	埃维柯（AVK）、埃美柯、上海企盛及经建设单位审批认可的其 他品牌
6	冷水表(非自来水 公司计量)	杰克龙、埃美柯、宁波水表及经建设单位审批认可的其他品牌
7	其他给排水安装 主材	符合国标及行业标准
三	安装电气工程	
1	电线、电缆	远大、江南、永鼎及经建设单位审批认可的其他品牌
2	抗震支架	苏州申芳、尤尼斯壮、沃雷文、上海图恒及经建设单位审批认可的 其他品牌
3	元器件	杭之江、常开、良信及经建设单位审批认可的其他品牌
4	配电箱	苏州凯隆达电器、江苏国宏电力科技、江苏亿菲克特电气、麦海 伦及经建设单位审批认可的其他品牌
5	浪涌保护器	雷派电气、苏州守华、天津中力、瀚雷及经建设单位审批认可的 其他品牌
6	多功能表	苏州汇洲电力、施耐德电气、爱森思电气、安科瑞及经建设单位 审批认可的其他品牌
7	断路器	杭之江、常开开关、良信开关及经建设单位审批认可的其他品牌

8	电气 PVC 管	中财、公元、顾地及经建设单位审批认可的其他品牌
9	其他电气安装材料	符合国标及行业标准
四	公区装修工程	
1	墙地砖	重要位置：来德利、东鹏、亚细亚、马可波罗、斯米克； 一般位置：蒙娜丽莎、洛希尔及经建设单位审批认可的其他品牌
2	内墙涂料(含防霉涂料)	立邦、多乐士、三棵树及经建设单位审批认可的其他品牌
3	灯具	雷士、钜豪、欧普、三雄极光及经建设单位审批认可的其他品牌
4	开关面板	龙胜、飞雕、公牛及经建设单位审批认可的其他品牌
5	太阳能热水器(如有)	太阳雨、力诺瑞特、四季沐歌、皇明及经建设单位审批认可的其他品牌
6	纸面石膏板、防水石膏板	龙牌、圣戈班、泰山及经建设单位审批认可的其他品牌
7	腻子	美巢、三棵树、立邦及经建设单位审批认可的其他品牌
8	UPVC 排水管	中财、公元、顾地及经建设单位审批认可的其他品牌
9	PPR 给水管	中财、公元、顾地及经建设单位审批认可的其他品牌
10	防水涂料	凯伦、卓宝、科顺及经建设单位审批认可的其他品牌
11	其他装修材料	符合国标及行业标准
五	消防工程	
1	风机、风阀、消声器、消声静压箱、消声弯头、风口、帆布软接	江苏华勇、吉泰、江苏伟沃及经建设单位审批认可的其他品牌

2	阀门	埃维柯 (AVK)、埃美柯、上海企盛及经建设单位审批认可的其他品牌
3	消火栓 (含水枪、水带、接口)	美消、双龙、广威及经建设单位审批认可的其他品牌
4	喷头	美消、双龙、川安及经建设单位审批认可的其他品牌
5	消防联动报警设备	北大青鸟、泛海三江、泰和安及经建设单位审批认可的其他品牌
6	防火门控制主机	北大青鸟、泛海三江、泰和安及经建设单位审批认可的其他品牌
7	电源监控主机	北大青鸟、泛海三江、泰和安及经建设单位审批认可的其他品牌
8	智能应急疏散系统	苏州江舟、北元电子、太仓光诺、苏州鼎盛、三雄极光及经建设单位审批认可的其他品牌
9	沟槽管件/镀锌配件/衬塑管配件	潍坊一诺 (INUO)、青岛拓昆、唯特利 Victaulic 及经建设单位审批认可的其他品牌
10	其他消防材料及设备	符合国标及行业标准
六	智能化工程	
1	电子围栏	精华隆、优周、上海客欧及经建设单位审批认可的其他品牌
2	红外对射	优周、豪恩、上海客欧及经建设单位审批认可的其他品牌
3	报警主机	
4	摄像机、NVR 硬盘录像机、解码器等主设备	海康、大华、天地伟业及经建设单位审批认可的其他品牌
5	矩阵	海康、大华、天地伟业及经建设单位审批认可的其他品牌
6	摄像机镜头	海康、大华、天地伟业及经建设单位审批认可的其他品牌

7	液晶监视器	海康、大华、天地伟业及经建设单位审批认可的其他品牌
8	硬盘	日立、西部数据、希捷及经建设单位审批认可的其他品牌
9	家居报警探测器	优周、广拓、豪恩、上海客欧及经建设单位审批认可的其他品牌
10	交换机	H3C、锐捷、华为及经建设单位审批认可的其他品牌
11	对讲主设备	立林、狄耐克、冠林及经建设单位审批认可的其他品牌
12	门禁读卡设备	狄耐克、大华、海康威视及经建设单位审批认可的其他品牌
13	停车场管理系统	捷顺、狄耐克、蓝卡及经建设单位审批认可的其他品牌
14	电子巡查系统主要设备	蓝卡、兰华德、金万码及经建设单位审批认可的其他品牌
15	背景音乐及应急广播系统主要设备	迪士普、BGM、ITC 及经建设单位审批认可的其他品牌
16	管理计算机	联想、DELL 、惠普及经建设单位审批认可的其他品牌
17	UPS	山特、科士达、科华及经建设单位审批认可的其他品牌
18	线缆	帝一、通德、天诚及经建设单位审批认可的其他品牌
19	转闸、摆闸	捷顺、海康、狄耐克及经建设单位审批认可的其他品牌
20	其他智能化材料及设备	符合国标及行业标准
七	暖通工程	
1	空调机组(冷媒机组)	美的, 格力, 海信及经建设单位审批认可的其他品牌

2	风冷热泵空调水机组	特灵, 约克, 麦克维尔、克莱门特及经建设单位审批认可的其他品牌
3	新风机组	派瑞尔、欧井, 思帕 SPARTEK、博洛奇及经建设单位审批认可的其他品牌
4	分集水器(带热电磁阀)	美暖, 德森威普, 科斯曼及经建设单位审批认可的其他品牌
5	排风机	厦门中惠, 重庆三叶风, 松下及经建设单位审批认可的其他品牌
6	PLC 控制系统(控制模块)	德森威普, 思帕 SPARTEK, 朗绿及经建设单位审批认可的其他品牌
7	毛细管集	瑞德同创, 大晏节能, 南通优石及经建设单位审批认可的其他品牌
8	地暖管 PERT 管	沃茨, 乔治费歇尔, 科斯曼及经建设单位审批认可的其他品牌
9	橡塑保温棉	赢胜、华美, 杰能斯及经建设单位审批认可的其他品牌
10	水系列阀门: 黄铜球阀、黄铜闸门、黄铜 Y 型过滤器、黄铜止回阀、黄铜截止阀等黄铜质阀门及配件	埃维柯 (AVK)、沃茨、上海企盛及经建设单位审批认可的其他品牌
11	自动排气阀	意大利卡莱菲、欧文托普、纽曼特及经建设单位审批认可的其他品牌
12	地面 PVC 风管	朗通, 森德, 中财及经建设单位审批认可的其他品牌
13	地面分配器, 消声器, 透风槽	朗通, 森德, 知名及经建设单位审批认可的其他品牌
14	地面送风口, 卫生间排风口	朗通, 森德, 知名及经建设单位审批认可的其他品牌
15	风机盘管 (公区)	格力, 海尔、美的及经建设单位审批认可的其他品牌

16	风机盘管（户内）	特灵、约克、麦克维尔及经建设单位审批认可的其他品牌
17	温度表、压力表	杭州富阳、上海仪表厂、宁波仪表厂及经建设单位审批认可的其他品牌
18	其他暖通材料及设备	符合国标及行业标准
八	样板房、会所及销售中心精装	
1	墙、地砖	马可波罗、东鹏、蒙娜丽莎、斯米克及经建设单位审批认可的其他品牌
2	地面石材	定制
3	内墙涂料(含防霉涂料)	多乐士、立邦、三棵树及经建设单位审批认可的其他品牌
4	木地板	圣象、书香门地、大自然及经建设单位审批认可的其他品牌
5	浴镜柜、镜柜	定制
6	橱柜	金牌、科勒、欧派、博洛尼及经建设单位审批认可的其他品牌
7	木饰面、户内门	成品定制（实木贴皮）
8	厨房移门及门套	定制
9	入户门	步阳、富丽华、王力及经建设单位审批认可的其他品牌
10	电子锁	松下、耶鲁、三星及经建设单位审批认可的其他品牌
11	厨电	博世、西门子、AEG 及经建设单位审批认可的其他品牌
12	洁具、五金(卫浴龙头、花洒)	杜拉维特、汉斯格雅、高仪、唯宝及经建设单位审批认可的其他品牌
13	水槽及龙头	高仪、汉斯格雅、弗兰卡及经建设单位审批认可的其他品牌

14	墙纸、墙布(如有)	定制
15	灯具	欧普、雷士、西顿及经建设单位审批认可的其他品牌
16	开关、插座(智能家居)	定制
17	淋浴房	定制
18	燃气热水器	AO史密斯、林内、能率及经建设单位审批认可的其他品牌
19	客餐厅(硬装主材)	定制
20	书房、卧室、主卧室(硬装主材)	定制
21	纸面石膏板、防水石膏板	龙牌、圣戈班、泰山及经建设单位审批认可的其他品牌
22	其他装修材料	符合国标及行业标准
备注：		
1、所有材料及设备进场前，须报备建设单位。		
2、如表中品牌届时已不能响应项目要求，即由施工单位上报，经建设单位审批认可的其他品牌		

联合体协议书

项目管理机构组成表

序号	职务	姓名	执业或职业资格证明			职称		备注
			证书名称	级别	证书编号	职称专业	级别	
1								/
2	设计							
2.1								/
2.2								/
2.3								/
2.4								/
2.5								/
2.6								/

工程总承包报价

招 标 人：

工 程 名 称：

投标总价(小写)：

(大写)：

投 标 人：

(单位盖章)

法定代表人

或其授权人：

(签字或盖章)

投标分项报价汇总表

序号	分项名称	范围、规模	工作内容	投标报价	备注
1	工程设计费				
1.1	工程设计	响应招标文件	全地块设计工作	元	
1.2	……				
2	工程采购费（如有）				
2.1	工程采购				
2.2	……				
3	工程施工费				
3.1	工程施工	响应招标文件	施工采购等工作	元	
3.2	……				
4	暂列金额（不可竞争费）				
4.1	暂列金额（不可竞争费）	响应招标文件		元	
4.2	……				
工程总承包报价：				元	

投标人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期：____年____月____日

各投标分项报价明细表

序号	承包范围	投标报价(元)
一	<p>设计费：苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目用地红线范围及红线外周边，设计内容为建筑、室内、景观概念方案、方案设计、初步设计、施工图设计、样板房暖通户式化设计、架空层设计、施工全过程的施工指导及技术咨询、现场服务、设计变更及项目验收等相关设计配合服务。其他专项包括地下室人防设计（包含人防平战转换预案），小区会所全专业设计，室内公区精装二次机电设计，装配式设计（深度满足构件厂加工图），户型科技系统设计，管线综合及道路设计，基坑支护设计，样板房及大区公区软装设计，碳排放专项设计，绿建设计（包含评审费用），景观二次深化设计（室外软装、灯光、廊架结构、雕塑、景观构筑物机电暖通）、地库精装品质设计，幕墙深化设计，日照分析、周边物探、建筑物工程测量、钢结构深化设计（含室内钢楼梯）、智能化设计（含公区及样板房户内），有线电视，三网设计，泳池设计、泛光照明设计，海绵城市设计，BIM 设计（地库及地面管综），精细化审图，垃圾分类亭设计，标识标牌设计（包含户外、公区标识、信报箱及地库车位划线深化、车位销售图等），部品部件加工制作详图深化(包含同层排水、光伏、配电箱元器件、抗震支架、电梯、保温、门窗（中置百叶）、雨棚、太阳能、栏杆、进户门、单元门、游乐设施、防火门、充电桩、百叶等），编制设计概算，方案配合、智能化等施工图套图框送审、两书、合同附图、不利因素编制等，雨水回收设计、精装修（公共区域精装修、售楼处及样板房精装修）各专业设计（包含样板房橱柜、木作、淋浴房、同层排水等二次深化）、外立面立控图、技防评审，科技系统服务。</p>	
二	<p>建安工程费：苏州润瑞置业有限公司苏地 2024-WG-Z23 号地块项目工程施工及采购包括设计所涵盖的所有内容包括但不限于本项目图纸范围内涉及到的所有建筑、结构工程及土建工程包括：建筑、结构、装配式、围墙围挡（含施工围挡）、土方、桩基（含设计试桩）、围护、降水、人防门、门窗、外墙保温及外饰面（含一体板）、栏杆、遮阳、钢结构、防火门、进户门、单元门、防水、外立面幕墙、雨棚、信报箱、划线标识（牌）等；安装工程：水电安装、暖通、户式化科技系统、消防、弱电智能化、太阳能、同层排水、泳池设备、抗震支架、充电桩、人防设备、变电所土建、临电（用于工程及销售处使用的临时箱变）、供电非居部分等；所有装饰工程：公区装修、售</p>	

	楼处及样板房精装修等，室外市政、道路、海绵城市、景观绿化、雨水回收、雨污水、健身器材及游乐设施、及其他配套附属工程（包括但不限于广场、停车场、围墙、水池、配电间、喷泉、路灯等）。	
三	暂列金额（不可竞争费）	
四	合计	

投标人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期：年 月 日

附件（7）

履约保函示范文本

（独立保函）

编号：

申请人：

地址：

受益人：

地址：

开立人：

地址：

_____（受益人名称）：

鉴于_____（以下简称“受益人”）与_____（以下简称“申请人”）于年__月__日就_____工程（以下简称“本工程”）施工和有关事项协商一致共同签订《_____》（以下简称“基础合同”），我方（即“开立人”）根据基础合同了解到申请人为基础合同项下之承包人，受益人为基础合同项下之发包人，基于申请人的请求，我方同意就申请人履行与贵方签订的基础合同项下的义务，向贵方提供不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（以下简称“本保函”）。

一、本保函担保范围：承包人未按照基础合同的约定履行义务，应当向贵方承担的违约责任和赔偿因此造成的损失、利息、律师费、诉讼费用等实现债权的费用。

二、本保函担保金额最高不超过人民币（大写）_____元（¥_____）。

三、本保函有效期自开立之日起至基础合同约定的竣工验收后 180 日止，最迟不超过__年__月__日。

四、我方承诺，在收到受益人发来的书面付款通知后的____日内无条件支付，前述书面付款通知即为付款要求之单据，且应满足以下要求：

- (1) 付款通知到达的日期在本保函的有效期内；
- (2) 载明要求支付的金额；
- (3) 付款通知应在本保函有效期内到达的地址是：_____。

受益人发出的书面付款通知应为其为鉴明受益人法定代表人（负责人）或授权代理人签字并加盖公章。

五、本保函项下的权利不得转让，不得设定担保。贵方未经我方书面同意转 让本保函或其项下任何权利，对我方不发生法律效力。

六、与本保函有关的基础合同不成立、不生效、无效、被撤销、被解除，不影响本保函的独立有效。

七、贵方应在本保函到期后的七日内将本保函正本退回我方注销，但是不论贵方是否按此要求将本保函正本退回我方，我方在本保函项下的义务和责任均在保函有效期到期后自动消灭。

八、本保函适用的法律为中华人民共和国法律，诉讼裁判管辖地为中华人民共和国苏州市吴中区。

九、本保函自我方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

开 立 人：_____（公章）

法定代表人（或授权代表）：_____（签字）

地 址：_____

邮政编码：_____

电 话：_____

传 真：_____

开立时间：_____ 年 _____ 月

工程质量保证金保函

编号：

致受益人_____：

鉴于_____（下称“被保证人”）与你方签订了编号为
的_____（合同或协议名称），我行愿就上述合同或协议项下_____向你方提
供如下保证：

一、本保函项下我行承担的保证责任最高限额为(币种、金额、大
写)_____。（下称“保证金额”）

二、我行在本保函项下提供的保证为连带责任保证。

三、本保函的有效期限（保证期间，下同）为以下第一种：

1. 本保函有效期至__年__月__日止。

2. _____。

四、在本保函的有效期限内，如被保证人_____质量不符合合同或协议的约定，
我行将在收到你方提交的本保函原件及符合下列全部条件的索赔通知后_____个工作
日内，以上述保证金额为限支付你方索赔金额：

（一）索赔通知必须以书面形式提出，列明索赔金额，并由你方法定代表人（负
责人）或授权代理人签字并加盖公章。

（二）索赔通知必须同时附有：

1. 一项书面声明, 声明索赔款项并未由被保证人或其代理人直接或间接地支付给你方;

2. 载明质量不符合上述合同或协议约定的条款和内容

(三) 索赔通知必须在本保函有效期内到达以下地址:

_____。

五、本保函保证金额将随被保证人逐步履行保函项下合同约定或法定的义务以及我行按你方索赔通知要求分次支付而相应递减。

六、本保函项下的权利不得转让, 不得设定担保。

七、本保函项下的合同或基础交易不成立、不生效、无效、被撤销、被解除, 不影响本保函独立有效。

八、因本保函发生争议协商解决不成, 按以下第_____种方式解决:

(一) 向工程所在地的人民法院起诉。

(二) 提交_____仲裁委员会(仲裁地点为_____), 按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的, 对双方均有约束力。

九、本保函有效期届满或提前终止, 受益人应立即将本保函原件退还我行; 受益人未履行上述义务, 本保函仍在有效期届至或提前终止之日失效。

十、本保函适用中华人民共和国法律。

十一、其他条款:

_____。

十二、本保函自本行负责人或授权代理人签字并加盖公章之日起生效。

保证人（公章）：

负责人或授权代理人（签字）：

签发日期 ____年__月__日

工程总承包项目负责人无在建工程承诺书

_____（建设单位名称）

我公司郑重承诺就_____（项目名称）拟派的_____（工程总承包项目负责人姓名）_____（身份证号码）_____（注册证书编号），至本项目投标截止时间前，属于以下第（ ）条情形：

- 1、项目负责人是非变更后无在建工程；
- 2、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）；
- 3、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；
- 4、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：属于以上第2、3、4种情形的，需提供相关证明材料扫描件附后，无证明材料不予认可。

如有虚假，我单位愿意承担一切责任，并承担由此造成的一切损失。

特此承诺。

承诺人（企业公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：

施工项目负责人无在建工程承诺书

_____（建设单位名称）

我公司郑重承诺就_____（项目名称）拟派的_____（施工项目负责人）
（身份证号码）_____（注册证书编号），至本项目投标截止时间前，属于以下第（ ）
条情形：

- 1、项目负责人是非变更后无在建工程；
- 2、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）；
- 3、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；
- 4、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：属于以上第2、3、4种情形的，需提供相关证明材料扫描件附后，无证明材料不予认可。

如有虚假，我单位愿意承担一切责任，并承担由此造成的一切损失。

特此承诺。

承诺人（企业公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：

投标保证金

(招标人名称)：

我方于____年____月____日参加_____ (项目名称) _____ (标段名称) 施工的投标，我方已按照本项目招标文件的规定提交了金额为_____万元的投标保证金，我方承诺出现以下情形时，你方可不予退还我方提交的投标保证金：

- 1.在规定的投标有效期内撤销或者修改投标文件。
- 2.在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同、在签订合同时向招标人提出附加条件或未按招标文件规定提交履约保证金。

附：《基本账户开户许可证》（基本存款账户信息）、银行汇款凭证的扫描件。

投 标 人： (盖单位章)

法定代表人： (签字)

年 月 日

备注:招标文件要求以现金形式（包括现钞、银行汇票、银行电汇、支票）提交投标保证金的，投标人除按规定方式提交保证金外，还应在投标文件中采用本格式告知招标人。

投标保证金（银行保函）

保函编号：

（招标人名称）：

鉴于_____（投标人名称）（以下简称“投标人”）参加你方_____（项目名称）（标段名称）的施工投标，_____（担保人名称）（以下简称“我方”）受该投标人委托，在此无条件地、不可撤销地保证：一旦收到你方提出的下述任何一种事实的书面通知，在7日内无条件地向你方支付总额不超过_____（投标保函额度）的任何你方要求的金额：

- 1.投标人在规定的投标有效期内撤销或者修改其投标文件。
- 2.投标人在收到中标通知书后无正当理由而未在规定期限内与贵方签署合同，或者在签订合同时向招标人提出附加条件。
- 3.投标人在收到中标通知书后未能在规定期限内向贵方提交招标文件所要求的履约担保。

本保函在投标有效期内保持有效，除非你方提前终止或解除本保函。要求我方承担保证责任的通知应在投标有效期内送达我方。保函失效后请将本保函交投标人退回我方注销。

本保函项下所有权利和义务均受中华人民共和国法律管辖和制约。

担保人名称：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

地 址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

年 月 日

备注：1.招标文件约定接受银行保函形式的投标保证金，投标人采用银行保函形式提交投标保证金的采用本格式。

2.如采用其他保函格式的，相关内容不得背离招标文件约定的实质性内容且必须在事先获得招标人的书面同意。

投标保证金承诺书

_____（招标人名称）：

我方于_____年__月__日参加_____（项目名称）_____（标段名称）的投标，符合招标文件规定的投标保证金减免条件。我方承诺出现以下情形时，将在收到招标人书面通知后三个工作日内，无条件通过我单位基本账户向招标人指定账户全额支付被减免的投标保证金：

- 1.在规定的投标有效期内撤销或者修改投标文件。
- 2.在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同、在签订合同时向招标人提出附加条件或未按招标文件规定提交履约保证金。

附：1.符合条件证明材料（如需提供）

2.《基本账户开户许可证》（基本存款账户信息）

投标人：（盖单位章）

法定代表人：（签字）

年 月 日

说明：减免保证金的，投标人须提供此承诺书，否则视为未按招标文件要求提供投标保证金。