

GZ587委托开发管理服务及方案设计（含建筑单专业初步设计）项目

招标文件

标段编号：GLFFJSZ2025120001001001

招 标 人：扬州江瑞城市建设有限公司

招标代理机构：江苏鼎坚工程咨询有限公司

2025年12月19日

目录

第一章 招标公告	5
第二章 投标人须知	8
1 总则	19
2 招标文件	20
3 投标文件	21
4 投标	22
5 开标	23
6 评标	23
7 合同授予	24
8 纪律和监督	24
9 解释权	25
10 招标人补充的其他内容	25
第三章 评标办法（综合评估法）	26
1. 评审标准	31
2. 评标程序	31
第四章 合同条款及格式	34
项目合同书	34
第一部分 协议书	35
第二部分 合同条件	43
一、管理团队和管理原则	43
第一条 项目管理团队	43
第二条 甲乙双方代表	43
第三条 人力资源管理	44
第四条 合同和印章管理	45
第五条 财务和资金管理	45
二、项目开发管理服务工作内容和开展方式	46
第六条 项目前期管理	46
第七条 设计管理	46
第八条 工程成本管理	47
第九条 工程管理	48
第十条 营销管理	49
第十一条 竣工验收与房屋交付管理	50
第十二条 物业服务	50

三、品牌使用管理和维护	50
四、项目报告	51
五、合作陈述和保证	51
六、合同的变更、解除和终止	52
第二十条 乙方有下列原因之一的，甲方有权解除本合同：	52
第二十一条 解除合同的程序	52
第二十二条 合同终止及后续事项	53
第二十三条 中止履行	53
第二十四条 项目停建或缓建	53
七、违约责任	53
第二十五条 甲方违约责任	53
第二十六条 乙方违约责任	54
第二十七条 不可抗力和减责/免责	54
八、其他事项	55
第二十八条 合同的持续与转让	55
第二十九条 排他性条款	55
第三十条 通知	55
第三十一条 保密	55
第三十二条 争议解决	55
第三十三条 合同生效	55
第三十四条 其他	56
九、GZ587委托开发管理服务及方案设计（含建筑单专业初步设计）项目地块有关设计约定	56
第一条 约定的依据	56
第二条 项目概况与规划要点	56
第三条 设计服务范围和内容	56
第四条 设计进度要求与成果的提交	56
第五条 项目团队的组成与变动	56
第六条 甲方与乙方的义务	57
第七条 设计的修改和变更	59
第八条 设计费的支付	59
第九条 成本控制与设计概算	59
第十条 设计缺陷及责任保险	60
第十一条 知识产权与保密	60
第十二条 不可抗力与情势变更	61
第十三条 违约责任与赔偿责任	61

第十四条 约定的变更、解除和终止	61
第十五条 通知、送达	62
第十六条 适用的法律及语言	62
第十七条 争议解决及管辖地约定	62
第十八条 约定的组成与解释	62
第十九条 约定的生效及其他	62
第三部分 合同附件	69
第五章 发包人要求 (GZ587委托开发管理服务及方案设计(含建筑单专业初步设计)项目地块设计任务书)	73
设计任务书	73
第六章 投标文件格式	84

第一章 招标公告

GZ587委托开发管理服务及方案设计（含建筑单专业初步设计）项目招标公告

1. 招标条件

本招标项目GZ587委托开发管理服务及方案设计（含建筑单专业初步设计）项目已由扬州市广陵区数据局以扬广数备（2025）801号批准建设，项目业主为扬州江瑞城市建设有限公司，建设资金为自筹，项目出资比例为100%。项目已具备招标条件，现对该项目GZ587委托开发管理服务及方案设计（含建筑单专业初步设计）项目进行公开招标，特邀请有兴趣的潜在投标人参加投标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点：广陵新城，东至沙湾路沿路绿化带，南至兴泰路，西至福康路，北至规划公园绿地。

2.2 建设规模：本项目总用地面积约61201m²，总建筑面积约12.8万m²，其中：地上建筑面积约7.5万m²，地下建筑面积约5.3万m²。配套实施供水、供电、供气、雨污水管网、强弱电、绿化、消防、道路等附属工程；

2.3 招标范围：GZ587地块委托开发管理服务包含项目前期管理、设计管理、成本管理、工程管理、竣工验收、资产移交等项目开发过程的管理。包括但不限于如下服务内容：项目前期阶段，协助申报各项报建审查手续；在项目实施阶段，进行设计管理、招标管理、设备材料采购管理、施工管理、投资控制和竣工验收等工作，直到办理竣工验收手续和配合工程竣工结算审计、资产移交使用单位等实施过程的建设管理工作及各种手续的报审管理工作。

2.4 合同估算价：GZ587委托开发管理服务及方案设计（含建筑单专业初步设计）项目委托开发管理服务项目约3756万元，GZ587地块方案设计项目约281.6（暂按22元/m²）万元。

2.5 服务周期：整体管理服务期限暂定为36个月，总体开发建设周期暂定为30个月。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人资质要求：

投标人应为独立法人资格，具备工程设计综合甲级资质或工程设计建筑行业甲级资质或工程设计专业类建筑行业（建筑工程）甲级资质；如为联合体投标，联合体任一成员满足以上条件即可。

3.2 拟委派项目负责人要求：

3.2.1 如投标人或联合体牵头人为开发管理单位，拟派项目负责人必须是投标人或其关联公司（母公司或其母公司的关联公司，须提供关联公司的相关证明材料）的正式职工（提供投标人或其关联公司为其缴纳的近3个月中任意一个月（2025年9月至2025年11月）的社保证明）；

如投标人或联合体牵头人为设计单位，拟派项目负责人须具备一级注册建筑师资格，且投标人拟派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，包括：1) 同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；2) 将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。（提

供一级注册建筑师证书及投标人或其关联公司为其缴纳的近3个月中任意一个月（2025年9月至2025年11月）的社保证明）；

3.2.2如为联合体投标，项目负责人由联合体牵头人委派。

3.3其它要求：

3.3.1投标人近3个月中任意一个月（2025年9月至2025年11月）为项目负责人、授权委托人正常缴纳养老保险。（应提供由社保部门出具的养老保险证明；如当地社保管理部门明确的最大查询期与招标文件规定的月份不一致时，须提供社保管理部门的文件规定；已退休人员提供退休证明）。

3.3.2根据“关于印发《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》的通知（苏信用办〔2018〕23号）”的要求：

①在评标阶段，投标人正被列为失信被执行人的，评标委员会不得荐该投标人为中标候选人；
②在中标候选人公示至发出中标通知书的期间，公示的中标候选人正被列为失信被执行人的，招标人应当取消其中标资格，并重新确定中标人。招标人确定正被列为失信被执行人的投标人为中标人的，中标结果无效；失信名单在“信用中国”和“信用江苏”网站予以公示。

3.3.3投标人在投标文件递交截止时间当日，建筑业企业资质动态监管结果不处于不合格状态；

3.4投标人不得有招标文件第二章投标人须知第1.4.3项规定的情形。

3.5本次招标接受联合体投标。采用联合体投标的，应满足招标文件第二章投标人须知第1.4.2项的规定。

4. 招标文件的获取

4.1招标文件获取时间为：2025年12月19日至2025年12月26日；

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：扬州市公共资源交易平台7.0版本；

5. 投标截止时间及其他

5.1投标截止时间为：2026年1月13日09时30分。

5.2逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

电子投标文件制作工具：由投标人自行选择与交易系统对接成功的供应商产品（即扬州市公共资源交易平台向社会公开征集发布并在响应方端提供下载的市场化“投标文件制作工具”），并自行支付相应费用。

6. 资格审查

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格评审标准详见招标文件第三章。

7. 评标方法

本工程采用综合评估法，评标标准和方法详见招标文件第三章。

8. 发布公告的媒介

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

9. 联系方式

招标人：扬州江瑞城市建设有限公司

招标代理机构：江苏鼎坚工程咨询有限公司

地址：

地址：扬州市邗江中路371号邗粮农发六楼南侧

邮编：

邮编：225000

联系人：丁佳伟

联系人：赵颖

电话：

电话：0514-82803560

传真：

传真：/

电子邮箱：

电子邮箱：616794349@qq.com

10、备注

潜在投标人及其他利害关系人有在法定时限内行使异议或者投诉的权利，本项目异议、投诉处理执行《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》（苏建规字〔2016〕4号）文件。异议受理联系人：赵颖 联系方式：0514-82803560；通讯地址：扬州市邗江中路371号邗粮农发六楼南侧；工程建设项目异议、投诉实行全流程网上办理，投标人须登录“扬州市公共资源电子交易平台（投标人）”界面，点击异议、投诉事项，按系统提示要求填写相关信息，并上传所需证明材料及附件。投诉要件、处理流程详见电子交易平台。本项目采用“扬州市公共资源交易平台7.0版本”进行招投标活动。投标人应完成CA认证、电子签章和网上注册，并通过“扬州市公共资源交易平台7.0版本”完成网上投标登记，网上支付，招标文件下载，网上提问，答疑文件下载，最高投标限价文件下载，电子标书制作、上传，网上投标等一系列环节的操作流程。相关操作指南可在“扬州市公共资源交易平台—交易向导”下载。技术人员联系方式：4009980000。因招标文件制作工具发布的招标公告模板设置原因，相关内容及说法与招标文件中说法不一致的，以招标文件中内容为准。

2025年12月19日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称: 扬州江瑞城市建设有限公司
1.1.3	招标代理机构	名称: 江苏鼎坚工程咨询有限公司 地址: 扬州市邗江中路371号邗粮农发六楼南侧 联系人: 赵颖 电话: 0514-82803560 电子邮箱: 616794349@qq.com
1.1.4	项目名称	GZ587委托开发管理服务及方案设计(含建筑单专业初步设计)项目
1.1.4	标段名称	GZ587委托开发管理服务及方案设计(含建筑单专业初步设计)项目
1.1.5	建设地点	扬州市广陵新城,东至沙湾路沿路绿化带,南至兴泰路,西至福康路,北至规划公园绿地
1.2.1	资金来源	自筹
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.2.4	合同价款支付方式	合同价=项目基本管理费+品牌使用费+设计费 项目基本管理费=项目销售额*中标费率1(中标费率1=基本管理费报价/12.52亿元(暂定)) 品牌使用费=项目销售额*中标费率2(中标费率2=品牌使用费报价/12.52亿元(暂定)) 设计费=总建筑面积*中标价(中标价=设计费报价/12.8万平方米) 合同签订后10日内,甲方向乙方支付人民币壹佰万元(RMB100万元)作为预付款; 项目基本管理费支付: 合同签订后每3个月支付一次/期,每次/期支付金额=项目基本管理费用暂计金额/12,付至该分项费用的80%暂停支付,并最终结算多退少补。 品牌使用费支付: 其中基本品牌使用费按总品牌使用费的25%计取,按节点支付; 其余为按销售额计取的品牌使用费,付至该分项费用的80%暂停支付,并最终结算多退少补。 设计费支付: 建筑方案设计(含初步设计)通过主管部门审查合格,并通过规委会认可后付至合同价款的60%; 配合施工图设计单位完成施工图设计并审图合格后付至合同价款的90%。工程竣工验收合格后付清余款。
1.3.1	招标范围	见招标公告

1. 3. 2	设计周期	见招标公告
1. 3. 3	质量要求	符合国家统一质量要求，达到江苏省安全生产标准化工地。
1. 4. 1	投标人资格要求	详见招标文件“第一章招标公告”
1. 4. 2	是否接受联合体投标	<p>接受，应满足下列要求：</p> <p>(1) 如联合体投标需在投标文件内提供联合体协议书，并明确本项目投标的牵头单位，以及联合体牵头单位和各方权利义务。一个单位只能参与组成一个投标联合体，且不得再独立参加投标。</p> <p>(2) 组成联合体的单位，须至少有一家满足“投标人资质要求”</p> <p>(3) 招标人要求投标人提交投标保证金的，应当以联合体中牵头单位的名义提交投标保证金，且对联合体各成员具有约束力。</p> <p>(4) 如为联合体投标，项目负责人应由联合体牵头人委派。</p>
1. 5. 2	费用承担和设计成果补偿标准	1、投标人准备和参加投标活动发生的费用自理 2、设计成果补偿：未中标方案不给予补偿
1. 9. 1	踏勘现场	投标人自行踏勘。
1. 10	分包	分包要求：不允许分包
1. 10. 1	投标预备会	不召开
1. 11	偏离	<p><input checked="" type="checkbox"/>不允许</p> <p><input type="checkbox"/>允许，允许偏离的内容、偏离范围和幅度</p>
2. 1. 1	构成招标文件的其他材料	招标文件的澄清、修改、补充通知等。
2. 2. 1	招标人要求澄清招标文件的截止时间	2025年12月29日 11时00分
2. 2. 2	招标文件澄清发布时间	2025年12月29日 17时00分
2. 4	投标报价最高限价	最高限价为4037.6万元（其中委托开发管理服务项目约3756万元，计算基数按销售额暂估价12.52亿元*3.00%((其中项目基本管理费按项目总销售额1.2%计算，项目品牌使用费按项目总销售额1.8%计算)；建筑设计（含建筑单专业初步设计）项目约281.6万元（计算基数暂按规划总建筑面积12.8万平方米*22元/平方米（其中方案设计（含建筑单专业初步设计）按22元/平方米计算）。投标报价超过最高限价的，作为废标处理。
3. 1. 1	构成投标文件的材料	<p>1、商务标：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标函及投标函附表；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业业绩及有关证明材料；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业管理体系</p>

	<p><input checked="" type="checkbox"/>拟投入本项目主要人员及相关证明材料； <input checked="" type="checkbox"/>其他（根据招标文件的要求和投标人认为需要提供的资料）；</p> <p>2、技术标：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>开发管理方案； <input checked="" type="checkbox"/>建筑方案设计文件；</p> <p>3、资格审查材料</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>资格审查申请书 <input checked="" type="checkbox"/>申请资格审查人简介 <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"/>企业营业执照； <input checked="" type="checkbox"/>企业资质证书； <input checked="" type="checkbox"/>项目负责人资质证书（如有）； <input checked="" type="checkbox"/>投标人为授权委托人及拟派项目负责人缴纳养老保险（提供社保部门出具的2025年9月至2025年11月任意一月在职职工养老保险的证明材料；采用网上自助查询方式的，如当地社保管理部门明确的最大查询期与招标文件规定的月份不一致时，须提供社保管理部门的文件）； <input checked="" type="checkbox"/>投标文件真实性承诺书； <input checked="" type="checkbox"/>联合体协议书（如有） <input checked="" type="checkbox"/>投标保证金证明 <input checked="" type="checkbox"/>其他招标公告、招标文件要求需要提供的资料。</p>
3.2.6	<p>本次投标报价为投标人在投标文件中提出的各项费用支付金额的总和（包含因投标人原因引起的各项专业审查、专题审查、专家审查、变更审查、优化设计等为完成本项目建筑方案设计全过程的一切费用，包括按合同规定应完成的设计费和后续服务费用）。发包人正式书面通知的重大修改等另行约定。</p> <p>投标报价采用投标函及其附表规定的格式。</p> <p>设计成果应满足规划局报批及招标人要求，如需调整，应无条件且无偿调整直至符合要求。设计单位还应无条件且无偿配合营销策划调整及装修设计单位的方案调整。上述费用应含在投标报价中，招标人不另行支付。合同期内，本项目设计费总价不随国家政策调整或法规、标准及市场因素等变化进行调整。</p> <p>投标人应到项目所在地踏勘，以充分了解项目位置、地质地貌、气候与水文条件、交通状况、现状管网和天然气等市政基础设施及任何其他足以影响其提交设计方案的可实现性和投标报价的情况。任何因中标人忽视或误解项目基本情况，而使招标人在项目实施过程中蒙受的损失，将由中标人按一定比例对招标人进行赔偿。</p>

3. 3. 1	投标有效期	投标截止日后60日历天
		<p>投标保证金的形式：采用银行保函、担保保单保函、银行转账、纸质版保函（保单）、支票、信用承诺函、数字人民币。</p> <p>投标保证金的金额：人民币10万元</p> <p>递交方式：投标保证金必须从投标人的基本账户汇到指定的投标保证金专用帐户。</p> <p>账户名称：扬州市公共资源交易中心广陵分中心</p> <p>开户银行：江苏银行扬州广陵支行</p> <p>银行账号：90060188000184641</p> <p>扬州市公共资源交易中心广陵分中心数字人民币钱包，钱包ID:0092159009400006</p> <p>其他要求：缴纳时务必在备注栏注明缴纳码。</p> <p>(一)、采用银行转账方式</p> <p>1、缴纳时务必在用途栏注明投标回执单中的保证金缴纳码（无须填写工程名称），未注明保证金缴纳码或保证金缴纳码填写错误的不予确认缴纳，并原路返回汇款账户，其责任由投标人自负。</p> <p>2、采用银行转账方式的，投标人必须从其单位基本存款账户将投标保证金以转账方式缴入投标保证金专用账户，缴纳保证金时必须注明投标登记《回执单》上的保证金缴纳码（诚信库中基本户信息务必与单位实际基本户信息保持一致）。</p> <p>3、投标人应当于投标文件递交截止时间前将招标公告要求的投标保证金一次足额递交至投标保证金专用账户（为防止因人行或银行系统原因及投标人自身汇款有误导致保证金不能及时到账，建议最迟在开标前2天缴纳保证金）。</p> <p>4、投标人在完成投标保证金递交后，应于开标前自行进入“扬州市建设工程招投标会员系统”核查保证金缴纳状况是否确认成功，对因未及时进行查询或处理而导致保证金缴纳不成功的，责任由投标人自负。</p> <p>5、无论任何理由，投标文件递交截止时间止，保证金未足额到账或投标保证金未确认已缴纳的均视为未提交。</p> <p>(二)电子保函方式</p> <p>采用电子保单(保函)方式的，实行“一标段一电子保单(保函)”。</p> <p>招标人接受的电子保函、保单的出具方须已完成与扬州市公共资源交易金融服务支撑平台的数据对接(已完成对接的见扬州市公共资源交易中心网站“金融平台”页面展示的保函、保单出具方)。电子保单(保函)通过“扬州市公共资源交易金融服务支撑平台”办理后，系统将自动加密随同电子投标文件一并推送至招标人(招标代理机构)，电子保单保函办理方式见《电子保单保函金融服务支撑平台操作手册》(可在扬州市公共资源交易中心网站“下载专区”中下载)。</p>
3. 4. 1	投标保证金递交	

		<p>(三) 采用纸质版保函（保单）、支票方式、企业信用承诺函方式纸质版保函（保单）、支票、企业信用承诺函方式投标人投标人在投标截止时间前，其原件扫描件应附在电子投标文件中上传，并在投标截止时间前将纸质版保函（保单）、支票原件递交至开标现场的招标人（招标代理机构），不接受邮寄方式，招标人（招标代理机构）做好记录。（1）投标单位如以纸质版保函、支票方式缴纳投标保证金，请将转账支票或保函递交至扬州市公共资源交易中心广陵分中心开标室，地址：扬州市广陵区行政审批局二楼（观潮路1030号2楼），招标代理单位工作人员在投标截止时间之前接收。</p> <p>请各投标单位派人将转账支票或保函递交至招标代理工作人员处，逾期不予接收；（2）采用支票形式，投标保证金必须从投标人的基本账户汇出；采用纸质保函的，投标人需要以基本户缴纳保费。（3）根据扬发改法规发〔2024〕78号文件，投标单位如以信用承诺函代替投标保证金的，须在电子投标文件中按招标文件规定模版提供承诺函，未按要求提供的，按未提交投标保证金处理。（4）投标人提供的银行、保险、担保机构出具的保函、保单，内容应明确：1、见索即付，即开立人（出函人、保险人、担保人等）在收到招标人（受益人）发来的书面付款通知（即为付款要求之单据）后30日（最长时限）内，无条件向招标人支付索赔金额，不得将仲裁、法院裁判、投标人先行赔付等其他限制条件作为前提；2、除要求招标人明确赔付金额、事由等合理条款外，不得要求招标人（代理机构）必须提供行政处罚、行政确认、投标人违法违规或违约行为的认定及其他证明材料；3、保证（或担保）期间至少应覆盖资格预审文件或招标文件明确的投标有效期，担保金额不得低于投标保证金应缴纳额。不符合上述条件之一或存在其他影响招标人索赔的条款的，招标人有权拒收此保单、保函，投标人按未缴纳投标保证金处理。</p> <p>（四）采用联合体投标的，投标保证金由联合体牵头人（主办单位）缴纳；如以企业承诺函代替投标保证金的，联合体各成员均须出具投标保证金企业信用承诺函。</p>
3.4.2	投标保证金退还方式	<p>投标保证金及银行同期存款利息由招标人（或代理机构）通过交易系统提出申请，交易系统收到退款需求后，系统自动退还至投标人单位基本账户。具体退还时间如下：</p> <p>（1）非中标候选人的投标保证金（含利息）最迟于中标结果公告发布之日起退还。</p> <p>（2）中标人及中标候选人的投标保证金（含利息）最迟应在合同签订后5日内退还。</p> <p>（3）招标失败的（含撤销公告、流标、终止招标等情形），招标人（或代理机构）将在招标失败后5日内退还。</p>

		<p>投标有效期已到，招标人(或代理机构)未采取上述措施的，投标保证金(含利息)于投标有效期截止时退还投标人。</p> <p>(4) 工程类保证金以银行实际到账日为计息日，以实际退日为结息日，计息利率以中国人民银行同期活期存款利率为准。</p> <p>(5) 按照招标文件的规定，发生保证金不予退还情形的，不予计息。</p> <p>(6) 纸质保单保函、支票退还时间要求同上，由招标代理机构通知投标人及时到招标代理机构办理退还手续。</p> <p>备注：</p> <p>1) 投标保证金以银行实际到账日为计息日，以实际退款日为结息日，计息利率以中国人民银行同期活期存款利率为准。</p>
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
3.7.4	技术标暗标要求	<p>投标文件按格式要求盖章、签字(或盖章)；改动之处应加盖单位章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。</p> <p>方案技术文件采用暗标方式。</p> <p>设计方案内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名等可识别投标人身份的专用字符、徽标等。</p>
3.7.5	其他编制要求	技术文件中标准图框无统一格式，可由投标人自主设计。技术文件包括文字说明书、效果图、必要的图纸等，其格式及字体等无统一要求。
4.2.1	投标截止时间	2026年1月13日09时30分
4.2.3	递交投标文件地点	<p>电子投标文件由各投标人在投标截止时间前自行在“电子招投标交易平台”上传；</p> <p>投标备份文件递交地点：投标人无需参加现场开标，无需递交投标备份文件。</p>
5.1.1	开标时间、地点和人员	<p>开标时间：同投标截止时间</p> <p>开标地点：登录不见面开标系统</p>
5.1.2	参加开标会的投标人代表	开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过扬州市不见面开标大厅(2.0)参加开标会议，并根据需要使用扬州市不见面开标大厅与现场开标主持人(项目招标人或招标代理)进行互动交流、异议(仅限文字方式)、澄清、以及文件传输等活动
5.2.1	开标程序	<p>(1) 宣布开标纪律；</p> <p>(2) 公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，并点名确认投标人是否按招标文件规定派相关人员到场；</p> <p>(3) 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；</p> <p>(4) 按照投标人须知前附表规定检查投标文件的密封情况；</p> <p>(5) 根据招标文件规定的唱标顺序开标，当众将电子文件进</p>

		行数据导入、解密，公布投标人名称、投标报价及其他内容，并予以记录； (6) 招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认； (7) 开标结束。
5. 2. 2	解密时间	进入解密阶段30分钟内完成。
6. 1. 1	评标委员会的组建	评标委员会构成： <u>5</u> 人 评标专家确定方式：在省专家库中随机抽取
6. 1. 3	解密时间	解密时间：进入解密阶段后30分钟内完成解密 解密地点：不见面开标系统
7. 1. 1	是否授权评标委员会 确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否，推荐的中标候选人数： <u>3</u> 名。
7. 3. 1	履约保证金	<input checked="" type="checkbox"/> 是 履约保证金的形式：保证金可以以支票、汇票、履约保证保险或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交（履约保证金有效期至管理服务期满）； 履约保证金的金额： <u>100万元</u> 投标人在收到中标通知书后，须在 <u>20</u> 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 <input type="checkbox"/> 否
8. 5. 2	招投标行政监督部门	扬州市广陵区住房和城乡建设局
10. 1		需要补充的其他内容
10. 1. 1		1、下文中与“前附表”内容不一致的，以“前附表”为准。 2、电子化招投标系统平台技术人员联系方式：4009980000。 3、投标人在投标截止时间前，应通过“扬州市公共资源交易平台7.0版本”随时查阅有关该工程招标文件的澄清、招标文件的修改（招标答疑、补遗文件）、最高投标限价公示等内容。投标人查阅如有遗漏，或投标人由于对招标文件的任何推论和误解以及招标人对有关问题的口头解释 所造成的后果，均由投标人自负，其风险应由投标人自行承担。 4、该项目异议与投诉处理方法，按《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》（苏建规字【2016】4号文）执行。 5、招标人保留因政府政策性调整或规划调整等原因对招标内容作调整的权利，中标人须无条件服从招标人的调整。 6、投标人递交的投标文件均不退还，投标人自行承担参与本次投标产生的一切费用（中标人需提供两套完整的与中标电子文件内容一致的纸质版投标文件给招标人）。 7、参加本次投标的单位均被视为承认本招标文件的所有条款，并按招标文件规定条款完成投标任务和活动。 8、因网站发布的招标公告模板设置原因，相关内容及说法与招标文件中说法不一致的，以招标文件中内容为准。 9、本工程采用远程不见面开标模式，通过不见面交易系统及相应的配套硬件设备（摄像头、话筒、麦克风等）完成远程解密、评标办法与系数抽取、开标现场异议及回复、开标、唱标等交互环节。相关要求和说明如下： (1) 开标时间以国家授时中心发布的时间为准。

<p>(2) 开标登录网址：“扬州不见面开标大厅”： https://www.yzggzyjyzx.cn/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/guide</p> <p>(3) 开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需通过电脑登录“扬州不见面开标大厅”参加开标会议，并通过系统与现场开标主持人进行互动交流、提出和答复异议以及文件传输等活动，异议的提出和答复必须在系统“异议”板块采用文字方式。</p> <p>(4) 投标文件递交截止时间前，招标人提前进入扬州不见面开标大厅，开启群聊、直播、桌面分享等相关准备工作。</p> <p>(5) 依据《V2.0版本（新）扬州市不见面开标大厅操作手册（投标人）（房建市政、农业工程）》，各投标人的授权委托人或法人代表可提前两小时登入扬州市不见面开标大厅中相应标段的开标会议区进行网上签到并填写投标单位本项目授权委托人或法人代表姓名及联系方式（手机号码、QQ等信息）并保持手机畅通，以便于开评标与中标后的业务联系，收听观看实时音视频交互效果并及时在“互动交流”板块中反馈。投标人未在投标截止时间之前完成网上签到的，招标人将拒绝其投标。对于未按时加入开标会议区并完成登录操作的或未能在开标会议区内全程参与交互的，视为放弃交互和放弃对开评标全过程提疑的权利，投标人将无法看到解密指令、异议回复、唱标等实时情况，并承担由此导致的一切后果。建议所有参与项目投标的企业可在开标前两小时内进行相关网络测试及签到并填写相应信息，以保证顺利完成开标程序。访问路径：登录扬州市公共资源交易网站http://ggzyjyzx.yangzhou.gov.cn/，在首页找到“不见面开标大厅登入v2.0”的模块，点击进入即可参与；操作手册请在扬州市公共资源网站底端的“下载专区”中进行下载。</p> <p>(6) 投标文件递交截止时间后，招标人将在系统内公布投标人名单，并通过“公告栏”发出投标文件解密指令，投标人按规定时间通过扬州不见面开标大厅自行实施远程解密，投标人解密需在招标文件限定时间之内完成（目前系统默认解密时间为30分钟，如招标人需调整解密时间，请提前以书面形式与软件公司技术支持联系进行修改）。因投标人网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因投标人自身设施故障或自身原因导致无法完成投标的，由投标人自行承担后果。</p> <p>(7) 因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，招标人在征得行业监管部门同意后，可根据实际情况相应延迟解密时间、暂时中止开评标。</p> <p>(8) 开评标全过程中，各投标人参与远程交互的授权委托人或法人代表应始终为同一个人，中途不得更换。在异议提出等特殊情况下需要交互时，投标人一端参与交互的人员将均被视为是投标人的授权委托人或法人代表，参与远程交互人员的交流发言，发送的文字材料和图片等均被视为是投标企业行为，投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人自行承担随意更换人员所导致的一切后果。</p> <p>(9) 评标办法及其系数的抽取采取现场直播，但受网络带宽、硬件设备等因素影响，远程投标人通过不见面开标系统观看时，可能会出现现场音视频延迟或卡顿现象，但并不影响抽取结果。</p> <p>(10) 开标过程中，招标人与投标人可随时进行沟通交流，如现场管理端在10分钟（此处时间由招标人自行确定）内无法与客户端建立起联系（无人应答或不作响应等），即视为投标人放弃交互权利，可由招标人自行决定处置方式（招标人可以不再通过其他方式与投标人建立联系），投标人必须接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。同时，所有交</p>
--

互内容必须与此项目有关的方可提出，不得涉及敏感信息，否则，招标人将会对其单位做出禁言处理。

（11）在开标会议进行过程中，投标人若对开标有异议，请在开标结束前在系统“异议”板块提出，招标人当场做出答复，并如实记录。开标结束后，请投标单位本项目授权委托人或法人代表保持手机畅通，以便于接收评标委员会对投标文件中含义不明确内容的澄清或者说明要求。

（12）特别提醒：为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人提前准备好硬件设施并按照操作手册做好软件环境的设置。建议配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络（不低于百兆）、电源（不间断）、CA锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响）、扫描仪、打印机、传真机、高清视频监控等；建议投标人具备的软件设施有：IE浏览器（版本必须为11及11以上），电脑系统win7及以上，江苏省互联互通驱动（可到扬州市公共资源交易公共服务平台网站下载专区<http://ggzyjyzx.yangzhou.gov.cn/ggzyjyzx/xzzq/201608/be11aa0fdecb4fc289692a737439b3aa.shtml>下载）。为保证交互效果，建议投标人选择封闭安静的地点参与远程交互。因投标人自身软硬件配备不齐全或发生故障等问题而导致在交互过程中出现不稳定或中断等情况的，由投标人自身承担一切后果。

本项目招投标全流程均使用扬州市公共资源交易平台操作和发布，网址为<http://ggzyjyzx.yangzhou.gov.cn/>，投标文件制作工具软件请在<https://download.bqpoint.com/download/downloadprodetail.html?SourceFrom=Ztb&ZtbSoftXiaQuCode=010701&ZtbSoftType=tballinclusive>下载，投标人使用操作遇到问题时，请及时向软件公司咨询，技术支持电话：0514-82087167、4009 980000。

10、本招标文件解释权归招标人所有。

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”。

1.3 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 本标段的服务期限：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 投标人应具备的资格要求，见“投标人须知前附表”。

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

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

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

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

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

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

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 为本标段提供招标代理服务的；

(3) 与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人的；

(4) 与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；

(5) 与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；

- (6) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；
- (7) 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；
- (8) 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。
- (9) 法律法规规定的其它情形。

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

1.5 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 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以书面方式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

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。

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本文件及所有发出的补充通知及相关补充文件

2.1.2 根据本章第2.2款和第2.3款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

招标文件的澄清、修改内容前后相互矛盾时，以发布时间在后的文件为准。

2.2 招标文件的澄清

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

投标人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

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

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

2.3 招标文件的修改

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

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

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“第六章投标文件格式”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 投标报价应包含在服务期内完成本招标文件所列范围全部服务工作内容所需的所有费用，且不得高于最高限价。最高限价见投标人须知前附表。

3.2.2 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 投标人必须在投标截止时间前，按投标人须知前附表的规定递交投标保证金。

3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，其投标文件无效。

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。退还方式见投标人须知前附表。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- ① 投标人在投标有效期内撤销或修改其投标文件；
- ② 中标人无正当理由不与招标人订立合同；
- ③ 中标人在签订合同时向招标人提出附加条件；
- ④ 中标人不按照招标文件要求提交履约保证金的。

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 投标文件的编制

3.6.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”进行编写，如有必要可自行增加，作为投标文件的组成部分。

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

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

3.6.4 技术标要求见投标人须知前附表。

3.6.5 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

本次招标对投标备份文件不做要求。

4.2 投标文件的递交

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

4.2.2 因“电子招标投标交易平台”故障导致开标活动无法正常进行时，招标人将使用“投标文件备份”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，造成的后果和损失由投标人自行承担。

4.2.3 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.4 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

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

4.3 投标文件的修改与撤回

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

5 开标

5.1 开标时间、地点和投标人参会代表

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标；

5.1.2 参加开标会的投标人代表的要求见投标人须知前附表。

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，解密后的电子投标文件将在开标会议上当众进行数据导入。

5.3 特殊情况处理

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

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

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

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。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

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

6.4 评标结果（中标候选人）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。

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”。

7.2 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。

拟订中标人公示期满无异议或投诉的，招标人应当在公示期满后及时发出中标通知书，同时，在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

7.3 签订合同

7.3.1 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。

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

7.3.3 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；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。

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。公示期内对定标结果异议的提出和处理，适用《招标投标法实施条例》第五十四条的规定。

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

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. 2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		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
		拟派项目负责人要求	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
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
		服务期	符合第二章“投标人须知”第 1. 3. 2 项规定
		质量要求	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	无评标办法第3. 2. 6条所列情形

评标方案

分值构成 (总分100分)	1、投标报价: 10分 2、开发管理方案: 30分 3、设计方案: 30分 4、企业业绩: 15分 5、企业实力: 15分 “开发管理方案”和“设计方案”得分应取所有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。
--------------------------	---

序号	评审因素	评审标准
一	报价 (10分)	<p>1、投标报价等于评标基准价的得满分10分，投标报价相对评标基准价每低1%扣 0.1分，每高1%扣0.15分；偏离不足1%的，按照插入法计算得分（计算出的分值保留2位小数）</p> <p>2、评标基准值计算具体细则如下：</p> <p>以有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价）算术平均值为评标基准价。</p> <p>注：评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响项目质量或者不能诚信履约的，且供应商不能在评标现场合理的时间 内证明其报价合理性的，评标委员会有权将其作为无效投标处理。</p>
二	开发管理方案 (30分)	<p>1、项目全周期开发方案（【包括但不限于（1）全周期建设的总体安排；（2）项目现状及管理中难点、特点的分析；（3）目标总体分析：关于设计要求、质量、进度、安全、技术管理的目标分析；（4）地块条件：板块格局、交通分析、综合配套；（5）项目启动性：土地现状、土地平整性及项目启动性；开发方案和经济测算全成本测算】）</p> <p>项目全周期开发方案透彻、全面、准确、合理的得 5-8 分；</p> <p>项目全周期开发方案基本透彻、较全面、较准确、较合理的得 2-5 分； 项目全周期开发方案不透彻、不全面、不准确的得 0-2 分；</p> <p>2、项目市场及客户定位方案【包括但不限于（1）市场政策梳理：限价、限购、限售、限贷、预售等政策说明；（2）市场容量：根据近5年土地成</p>

	<p>交量，住宅供需关系、量价走势，说明市场走势及容量；（3）区域集中度：根据区域近2年销售额TOP10情况，同时说明本案拟开盘时间及年销额峰值；（4）库存去化：根据城市、区域和板块的库存量以及去化周期，说明市场健康程度。（5）竞品详情：详细阐述区域/板块竞品的竞争格局与竞争强度，与竞品进行定位及产品对比，明确项目产品策略。（6）项目定位：结合竞品成交客户复盘及客研调研结果修正，确定本案客户定位，输出产品组合及户配结论；（7）定价策略：基于市场情况梳理，对不同类型产品进行市场比较打分，输出定价】</p> <p>项目市场及客户定位方案透彻、全面、准确、合理的得4-7分；</p> <p>项目市场及客户定位方案基本透彻、较全面、较准确、较合理的得2-4分；</p> <p>项目市场及客户定位方案不透彻、不全面、不准确的得0-2分。</p> <p>3、项目营销策划方案【包括但不限于（1）板块属性：根据城市研究成果，明确项目所在板块在城市版图中的地位和价值属性；（2）市场调研，竞品近期销售量价表现分析；（3）项目价值体系梳理和置业逻辑分析；（4）营销动作和计划铺排；（5）项目定位及推售计划：根据项目的产品定位，推导各类产品的销售价格和销售速度，推导过程符合逻辑】</p> <p>项目营销策划方案透彻、全面、准确、合理的得2-3分；</p> <p>项目营销策划方案基本透彻、较全面、较准确、较合理的得1-2分；</p> <p>项目营销策划方案不透彻、不全面、不准确的得0-1分；</p> <p>4、项目质量控制方案【包括但不限于（1）总体质量管理目标；（2）质量目标控制的主要措施；（3）工程质量控制重点分析；（4）各单位工程、分部分项工程的质量控制、施工技术应用控制及各种材料的质量保证措施】</p> <p>项目质量控制方案透彻、全面、准确、合理的得2-3分；</p> <p>项目质量控制方案基本透彻、较全面、较准确、较合理的得1-2分；</p> <p>项目质量控制方案不透彻、不全面、不准确的得0-1分；</p> <p>5、项目进度控制方案【包括但不限于（1）整体进度目标及阶段目标；（2）前期实施阶段的管理；（3）进度目标控制的主要措施；（4）各阶段施工实施计划；（5）进度控制的重点、难点分析及临时补救措施】</p> <p>项目进度控制方案透彻、全面、准确、合理的得2-3分；</p> <p>项目进度控制方案基本透彻、较全面、较准确、较合理的得1-2分；</p>
--	--

		<p>项目进度控制方案不透彻、不全面、不准确的得0-1分；</p> <p>6、项目成本控制方案【包括但不限于（1）成本控制目标及计划；（2）施工现场的联系单控制；（3）竣工决算的控制】</p> <p>项目成本控制方案透彻、全面、准确、合理的得2-3分；</p> <p>项目成本控制方案基本透彻、较全面、较准确、较合理的得1-2分；</p> <p>项目成本控制方案不透彻、不全面、不准确的得0-1分；</p> <p>7、项目安全、文明及环境保护控制方案【包括但不限于（1）安全、文明保证计划及控制手段；（2）重点部位安全措施；（3）安全管理落实措施、环境保护控制措施】</p> <p>项目安全、文明及环境保护控制方案透彻、全面、准确、合理的得2-3分；</p> <p>项目安全、文明及环境保护控制方案基本透彻、较全面、较准确、较合理的得1-2分；</p> <p>项目安全、文明及环境保护控制方案不透彻、不全面、不准确的得0-1分；</p>				
三	设计方案 (30分)	<p>GZ587地块项目初步规划方案包括但不限于（1）土地出让条件及规划条件分析；（2）场地现状及业态用地价值分析；（3）结合市场定位形成的概念方案；（4）项目强排方案要求：包含总平面图、经济技术指标、意向方案户型、日照分析；外立面选型；</p> <p>项目初步规划方案内容全面、理念先进、覆盖全部要点、与产品定位契合度高的得20-30分；</p> <p>项目初步规划方案内容较全面、理念较先进的，符合产品定位的得10-20分；项目初步规划方案内容一般、理念一般的，基本符合产品定位的得5-10分；</p> <p>项目初步规划方案内容不全面、理念较落后的，与产品定位有偏离的得0-5分；</p>				
四	企业业绩 (15分)	<p>投标单位自2020年1月1日以来（以合同签订时间为准）承担过单项合同项目计容（或地上）建筑面积50000平方米及以上的房屋建筑工程（非厂房）类似管理服务项目业绩的，每提供1个得5分，最多得15分。（须提供业绩原件扫描件）。</p> <p>注：如为联合体投标，联合体成员提供的业绩均予以认可。</p>				
五	企业实力 (15分)	<table border="1" data-bbox="468 1786 1454 2047"> <tr> <td>荣誉证书 (3分)</td> <td>投标人自2020年1月1日以来获得省级及以上奖项及荣誉的，每有一个得1.5分，满分3分（须提供证书原件扫描件）。</td> </tr> <tr> <td>人员配备 (12分)</td> <td> <p>注：如为联合体投标，联合体成员提供的荣誉证书均予以认可。</p> <p>1、项目负责人同时具备工程类高级及以上职称证书的得2分；</p> <p>2、其他配备人员（项目负责人除外）同时具备工程类中级及以</p> </td> </tr> </table>	荣誉证书 (3分)	投标人自2020年1月1日以来获得省级及以上奖项及荣誉的，每有一个得1.5分，满分3分（须提供证书原件扫描件）。	人员配备 (12分)	<p>注：如为联合体投标，联合体成员提供的荣誉证书均予以认可。</p> <p>1、项目负责人同时具备工程类高级及以上职称证书的得2分；</p> <p>2、其他配备人员（项目负责人除外）同时具备工程类中级及以</p>
荣誉证书 (3分)	投标人自2020年1月1日以来获得省级及以上奖项及荣誉的，每有一个得1.5分，满分3分（须提供证书原件扫描件）。					
人员配备 (12分)	<p>注：如为联合体投标，联合体成员提供的荣誉证书均予以认可。</p> <p>1、项目负责人同时具备工程类高级及以上职称证书的得2分；</p> <p>2、其他配备人员（项目负责人除外）同时具备工程类中级及以</p>					

		<p>上职称，每人得2分，最多得10分。</p> <p>(须提供证书原件扫描件，所有拟派人员须提供2025年9月至2025年11月任意一个月的社保缴纳证明)</p> <p>注：如为联合体投标，联合体成员提供的证书均予以认可。</p>
--	--	--

1. 评审标准

1.1 初步评审标准

1.1.1 形式性评审标准：见评标办法前附表。

1.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

1.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

1.2 详细评审标准

1.2.1 技术标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

2.1.1 评标委员会的组成及分工：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。

2.1.2 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。

2.2 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2.4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) 投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价的；
- (6) 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；
- (7) 未按照招标文件规定的计价方法进行投标报价的；
- (8) 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；
- (9) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- (10) 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咨询服务费用结算和支付办法的；
- (11) 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；
- (12) 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；
- (13) 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；
- (14) 投标文件关键内容模糊、无法辩认的；
- (15) 方案存在明显技术错误、或者不符合招标文件有关暗标要求的；
- (16) 法律法规或招标文件规定的其他情况。

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，并推荐中标候选人。

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，并推荐中标候选人。

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，并推荐中标候选人。

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

评标委员会在推荐中标候选人时，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，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。

2.5.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

第四章 合同条款及格式

项目合同书

甲方:

公司地址:

法定代表人:

乙方: (联合体投标为联合体牵头人)

公司地址:

法定代表人:

第一部分 协议书

第一条 项目基本情况

1、项目地点和土地四至：GZ587委托开发管理服务及方案设计（含建筑单专业初步设计）项目，地块位于【广陵新城，东至沙湾路沿路绿化带，南至兴泰路，西至福康路，北至规划公园绿地。】。界址点坐标最终以《国有建设用地使用权出让合同》附件之《出让宗地界址图》为准。

2、项目名称和用地性质：项目名称为【GZ587委托开发管理服务及方案设计（含建筑单专业初步设计）项目（暂名）】，用地性质为【居住用地、商业用地】。

3、土地使用权获取方式：于【2023 年 月】通过【挂牌】方式取得。

4、土地使用年限：住宅用地使用权年限为【70】年，。

5、地块面积：GZ587地块项目，宗地面积约【61201】平方米，约【91.8】亩，其中建设用地面积约【61201】平方米最终以国有土地使用证上登载的面积为准。

6、土地现状与交付情况：【已交付，地块内有高压杆线等，待迁移】

7、主要规划建设指标：

GZ587委托开发管理服务及方案设计（含建筑单专业初步设计）项目地块容积率为【1.0-1.2】，建筑密度为【不高于 25%】，绿地率为【不低于35%】，详见地块设计条件书。

8、建设内容和建设标准：

项目建设内容包括【住宅】；

项目建设交付标准为：住宅为【毛坯】，其他物业为【毛坯】。

9、项目进展情况：【未动工】。

第二条 项目开发管理服务基本原则

1、为了提高管理效率、降低管理成本，本项目的开发管理服务实行有限制的授权管理模式。即在项目开发管理服务范围内，并在按审批权限表完成审批后，经甲方用章以甲方名义行使该等权利。上述授权范围根据本合同的约定确定，未经双方同意不得随意变更。但若乙方未按规定权限执行或依据权限执行不当给甲方造成损失时，甲方有权就相关权限进行调整，而无须经得乙方另行同意。

2、甲方作为项目的开发建设单位，负责筹措项目开发建设所需的全部资金，拥有项目开发中知情权、监督权、建议权和决策权，并在项目定位、项目方案、项目重大设计变更、目标成本设定、计划节点设定、项目招标、项目定价、营销方案等环节具有最终决策权。甲方依法享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

3、乙方根据本合同的约定履行开发管理服务职责和义务，组建项目管理服务团队，对甲方负责，在本合同约定或甲方的特别授权许可范围内代表甲方行使项目经营管理权，努力实现项目管理各项目标，并有权获得本合同约定的管理服务费等收益。

4、本项目的开发管理服务实行合同制管理，项目开发建设过程中的各类合同以甲方名义签订，由乙方进行合同履行的全过程管理，对甲方负责，并履职尽责。

第三条 管理范围及服务期限

1、本合同约定的开发管理服务涵盖项目的全过程开发管理工作，乙方对管理范围内应该从事的具体管理事项包含但不限于以下主要列举：

（1）管理系统工作：项目公司各项管理制度的建立，并协助甲方建立项目公司财务管理系统、ERP管理系统等，并做好日常维护。

（2）前期管理工作：对项目的运营思路和方案进行统筹规划，乙方负责办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续（但本合同另有约定的除外）。

（3）设计及管理：负责各阶段设计单位（包括但不限于建筑方案设计（含建筑单专业初步设计）、建筑施工图设计、装修装饰设计、景观设计、其它专项设计等）的设计管理工作，把控设计进度及设计成果质量。项目建筑方案设计（含建筑单专业初步设计）需经自规局等政府职能部门审批同意。

（4）成本管理：制订合理的项目成本管理目标（需经甲乙双方按合同约定确认），免费提供乙方集采资源，并在项目开发建设全过程中实行有效的成本管理。

（5）工程管理：依据甲方合规招采流程选择各类参建单位，包括施工单位、材料设备供应单位和监理单位并进行统筹管理，对项目工程建设阶段的安全生产、质量、工期、文明施工等进行全面管理，对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理。

（6）营销管理：对项目房产市场定位进行规划并制订销售目标和营销计划（需经甲乙双方按合同约定确认），选择各类营销专业服务单位并进行统筹管理，对项目的定位（含客户研究）、策划、推广、销售过程进行全面管理，实现项目销售目标。

（7）竣工验收和交付管理：组织各类工程节点中间验收、竣工验收，完成竣工验收备案工作，组织实施项目房产的集中交付工作。

（8）客户服务及房产保修管理：设置或聘任客户服务组织，有效处理客户投诉，提升客户满意度；负责项目房产在本合同约定期限内质量保修的管理工作。

（9）前期物业服务督导：依据甲方合规招采流程选择前期物业管理单位，协调制定物业服务方案，对前期物业服务的质量进行督导，包括房屋交付后进行物业服务督导并完成首年度监督考核工作，实现物业服务考核合格。

（10）人力资源管理：根据乙方的管理经验，建立拟开发管理项目的人力资源相关管理制度并与甲方共同进行人力资源日常管理。负责培训甲方派驻项目的现场管理人员，包括建立培训计划、考核细则等全过程的管理培训体系。

（11）行政管理：根据乙方的管理经验，协助甲方建立开发管理项目的行政相关管理制度，进行行政后勤、公文管理、信息管理、档案管理等工作。

2、管理服务期限

(1) 本合同的整体管理服务期限暂定为:【36】个月(实际以本合同签订生效之日起至全项目竣工备案满半年、房屋交付后物业服务完成入住为止)。管理服务期限届满,乙方有权终止管理服务工作并撤出全部管理团队,甲方应予以配合并完成交接工作。

(2) 根据项目开发建设的需要,应甲方要求并由甲乙双方协商一致后,可延长项目服务期,届时根据延长期间的工作内容,由甲乙双方签订书面合同约定具体的服务内容及取费方式。

第四条 开发管理服务目标

1、开发建设周期目标

本项目总体开发建设周期暂定为【30】个月(实际以本合同签订生效之日起开始计算至物业最后完成竣工验收备案,具备交付条件为止)。项目规划方案审批通过且首批项目团队到岗后30日内将项目全景开发计划提交甲方确认,项目全景开发计划(包括合同履行过程中双方共同确认的调整方案)作为双方正式确定的项目开发时间目标。双方约定,合同签订后10日内乙方派驻首批项目团队。

2、销售目标

本项目分期开发、销售,以对应地块具备领取预售许可证为前置条件,具体开盘时间以双方正式确认的开盘方案为准;项目规划方案审批通过且首批销售团队到岗后【30】日内将项目整体销售计划提交甲方确认,并根据项目分期情况在每一期取得施工许可证后【30】日内将当期销售计划提交甲方确认。

本项目分期开发、销售,当期地块住宅已销售面积达到地上住宅总可销售面积的【95】%(甲方保留物业计入已销售面积),同时项目的商业、车库已销售面积/个数达到(对应物业)可销售面积的【70】%(甲方保留物业计入已销售面积),上述目标均完成后方可视为乙方完成地块销售目标。

3、工程成本管理目标

(1) 工程成本管理目标按项目【整体】确定。由甲乙双方共同确认的施工图版工程目标成本作为项目【整体】成本管理考核目标。

(2) 乙方承诺项目实际工程成本的增加不超过双方确认的工程成本管理目标的【3】%。除政府性停工及不可抗力、相关规范标准调整或甲方要求而产生的设计变更、与第三方签订的各类合同中明确约定的人工和材料费用调差变动或其他甲方提出或认可的成本变更,工程成本管理目标作相应调整外,其余工程成本管理目标均不作调整。乙方主持的招标工作,应经过充分的市场调研,如成本管控超出市场水平较高,参照本协议相应条款进行处罚。

4、质量目标

符合相关法律法规、规范及设计要求,符合国家和项目所在地现行相关施工质量验收规范的合格标准,争创琼花杯奖、扬子杯、鲁班奖、国优奖或詹天佑奖(该目标将在施工合同中同步约定)。

5、安全文明目标

达到江苏省安全生产标准化工地。

第五条 开发管理服务相关费用

开发管理服务相关费用暂定合同价为【 】万元，按项目总销售额的【 】%计取，包括项目基本管理费【 】%，品牌使用费【 】%。本项目暂定总销售额为12.52亿元（含车位、别墅地下室）。乙方须在甲方付款前10日内，提供准确、足额、真实的一般纳税人增值税专用发票，否则甲方有权拒绝付款。

（一）开发管理服务相关费用的定义及范畴

乙方收取的开发管理服务相关费用主要包括“项目基本管理费”和“品牌使用费”。项目基本管理费由“人员薪酬福利”和“行政办公费”两部分组成。“人员薪酬福利”部分指乙方委派的项目开发建设、综合管理等所需的项目管理人员（即项目负责人、前期报批报建、工程、设计、成本、采购、人事行政、档案管理员等）的薪酬福利，包括人员的工资奖金、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费和其他现金或实物形式的福利等。“行政办公费”部分包括：办公费用、视频会议系统购置安装及使用费、差旅费、业务招待费、员工用餐费用、劳保费、通讯费、会务费、项目团队必要参加的乙方系统内训经费及项目公务用车车辆使用费等，但不包括项目开发建设过程中实际发生的应由甲方承担并支付给相关第三方的费用（包括但不限于土地出让金、前期工程费、报建费、市政配套费和其他政府规费及行政收费、项目策划定位费、各类设计费、各类检测费、各类工程价款、材料设备款、招标代理费、监理费、各类营销推广费用、各项税金、融资费用，和工程造价、财务审计、法律服务、物业服务等各类中介咨询费等，但本合同另有约定的除外）。

品牌使用费是指：乙方通过其专业的项目全过程开发管理服务输出产品成果，并授权项目在开发和销售过程中，包括广告、销售资料、销售中心、销售展示现场、项目工地现场包装等推广物料中，使用乙方品牌字样和商标（包括图形）而向甲方收取的费用。

（二）项目基本管理费的计取标准及支付方式

本项目的基本管理费暂计：【 】万元，按项目总销售额【 】%计取。在合同履行过程中，项目基本管理费用不因物价波动、人工工资涨跌及其他因素变化而调整。

支付方式：该分项费用按每3个月支付一次/期，每次/期支付金额=项目基本管理费用暂计金额/12；本协议签署后、乙方首批派驻项目管理人员到位后5日内支付（到位时间以乙方发出的委派函上的时间为准）合同预付款，之后每隔3个月支付一次（付款月份当月10日前支付）/期费用（如首期支付月份为当年的7月10日前，则后续支付月份为当年的10月10日前、次年的1月10日前、次年的4月10日前并以此类推）；付至该分项费用的80%暂停支付。在约定合作期内完成各期费用支付后，基本管理费最终金额在服务期满后三十日内进行结算。

项目基本管理费用最终结算：本合同管理服务期届满后30日内，甲、乙双方对该项费用进行结算，如服务期满项目已经售罄，则计费的总货值按实际销售货值*【 】%计取；如服务期满项目未能售罄，则已售部分按实际销售货值*【 】%计取、未售部分按对应物业已售部分的含税销售均价*未售部分的销售面积*【 】%计取。按此结算的费用总额与此前已支付的金额对比，双方同意多退少补，并在结算完成后30日内完成支付。

（三）品牌使用费

1、品牌使用费包括：基本品牌使用费与按销售额计取的品牌使用费两部分。

2、品牌使用费收费标准为：按含税总销售额的【 】%计取。其中：基本品牌使用费按总销售额的收费标准【 】%计取；按销售额计取的品牌使用费按总销售额的收费标准【 】%计取。总销售额暂按【12.52】亿元作为基数，最终结算以实际销售额为准。

在合同履行过程中，品牌使用费率不因服务期延长、物价波动、人工工资涨跌及其他因素变化而调整。

3、品牌使用费的支付方式

（1）基本品牌使用费部分：

项目的基本品牌使用费暂定总额为【 】万元，最终金额以项目结算总销额的【 】%计提。按如下约定节点及比例支付：

- a) 取得规划方案批复/确认书后10日内，支付本部分费用的 10%（即【 】万元）；
- b) 取得施工许可证后10日内，支付本部分费用的10%（即【 】万元）；
- c) 施工达到正负零后10日内，支付本部分费用的10%（即【 】万元）；
- d) 主体达到 1/2 层高后10日内，支付本部分费用的15%（即【 】万元）；
- e) 主体结顶后10日内，支付本部分费用的15%（即【 】万元）；
- f) 外架拆除完成后10日内，支付本部分费用的10%（即【 】万元）；
- g) 全部工程完成，具备竣工验收条件，支付本部分费用的10%（即【 】万元）；
- h) 取得验收备案表后10日内，支付本部分费用的10%（即【 】万元）；
- i) 余款在开发管理服务期满并完成结算后三十日内结清。

若项目分期开发的，则当期对应应支付的基本品牌使用费金额=“当期开发建筑面积” / “项目总建筑面积” * “项目基本品牌使用费预估总额”，并按上述节点分批支付。

（2）按销售总额计取的品牌使用费部分：

除基本品牌使用费外，按销售总额计取的品牌使用费自实际对外销售开始，以实际回笼资金额计取支付。甲方应于每季度结束后10日内支付，按该季度实际回笼资金额*【 】%向乙方支付本项费用，付至该分项费用的80%暂停支付。该部分费用总额为双方结算项目含税总销售额的【 】%，至服务期满项目完成结算后，前期内付足的部分由甲方在结算完成后30日内支付给乙方。

4、项目总销售额的计算方式

（1）项目总销售额是指按照本合同约定的方式计算所得的各类可售物业的含增值税销售总额，包括住宅、商业、地下车位等可售物业的销售额和甲方保留物业，以及服务期满后剩余物业按照双方约定方法计算所得的销售额之和。

（2）甲方保留物业是指实际可对外销售但甲方自行保留不对外销售的物业，甲方保留物业在最终结算时按本项目同一分期同类物业的含税销售均价计算可售金额，计入项目总销售额。

(3) 截止最终结算之日, 乙方如未完成协议约定销售目标的, 尚未出售的可售物业作为剩余物业, 不计入项目总销售额。

5、品牌使用费最终结算

(1) 本合同管理服务期届满后30日内, 甲方与乙方按本合同约定的收费标准完成对品牌使用费的结算, 双方同意多退少补, 并在结算完成后30日内完成支付。

(2) 开发管理服务期满未能实现销售目标的: GZ587委托开发管理服务及方案设计（含建筑单专业初步设计）项目住宅去化率未达95%时, 达到（80%）（含）-95%（不含）时, 扣除履约保证金20万元; 达到60%（含）-80%（不含）时, 扣除履约保证金40万元; 小于60%（不含）时扣除履约保证金60万元。

(四) 预付款和履约保证金

1、本合同签订后 10 日内, 甲方向乙方支付人民币【壹佰】万元 (RMB100万元) 作为预付款。

该预付款不计利息, 在销售回款到账满3亿元 (以回款到账资金为准) 后开始进行抵扣后续应支付品牌使用费, 在到期按约应支付的与按销售额计取的品牌使用费中抵扣上述预付款, 扣完为止。

2、乙方在签订合同后10日内, 应当向甲方提交履约保证金【壹佰】万元整 (RMB100万元) (保证金可以以支票、汇票、履约保证保险或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交, 履约保证金有效期至管理服务期满)。履约保证金将在合同双方义务履行完毕后30天内不计息退还。

(五) 合作期限的延长

如因市场原因或甲方原因, 项目未能在约定合作期内完成开发的, 双方同意协商延长合作期限。合作的基本管理费将按具体人员配置和工作要求另行协商确定; 合作的品牌使用费仍参照本协议第五条第(三) 款内容执行, 乙方同意不再另行主张额外费用。

第六条 处罚机制

1、项目参照乙方标准制定的管控制度, 项目开发销售总目标, 分年度开发销售目标, 成本控制目标, 均报甲方批准后执行。

2、安全管理方面, 项目参照乙方标准制定的管控制度, 项目开发过程中对于安全问题实行一票否决制。项目签约后且在总包单位进场前1个月内, 乙方协助甲方编制并发布安全管理机制。甲方要求乙方严格落实各项安全管理制度, 如安全专项方案应按规定进行相关审批, 否则不得实施。应确保人员及财产安全, 不得出现伤人甚至亡人类责任事故。若工地发生安全管理问题, 安全文明、环境整治等被市级及以上通报批评处罚1万元/次, 伤人事故扣除2万元/次, 亡人事故扣除10万元/次。

3、质量管理方面, 项目参照乙方标准制定的管控制度, 项目签约后且在总包单位进场前1个月内, 乙方协助甲方编制并发布质量管理机制。甲方要求乙方加强对设计单位和设计管控, 设计应科学、细致、完善、节约, 尽可能减少甚至避免设计变更和签证的发生。项目开发建设过程中若受到主管部门质量处罚或通报批评, 处罚0.5万元/次。项目将建立质量评价机制, 设计、施工过程中、交房阶段以及维保期(本合同执行期内), 将通过甲方自行检查、甲方自发邀请专业第三方机构(该费用甲方自行支付)、购房人等对项目进行质量评价, 并按质量评价机制进行奖惩。如执行抽样评分制, 得分超过95分奖励0.5

万元/次，低于80分扣除0.5万元/次，低于70分扣除2万元/次，共性问题连续发生的加倍执行。具体按后期乙方 协助甲方编制并发布的质量评价机制执行。

4、建设行为方面，项目参照乙方标准制定的管控制度。乙方严格遵循各项规章制度，提前办理相关手续，不得出现未批先建或违规建设情况。项目建设应符合立项、规划等批文要求，否则由此产生的不良后果由乙方单位承担。若对甲方造成通报批评、名誉损坏的，扣除乙方1万元/次，若对甲方造成经济处罚的，该处罚金额由乙方承担。

5、上述所涉安全、质量、建设行为，如是因第三方（总包等施工单位）导致，乙方有权代甲方向该第三方追责，如追责成功，则可免除乙方相应的责任及处罚。如乙方已按本条约定向甲方承担处罚的，则甲方就同一损失事项对第三方索赔的权利由乙方享有，甲方应配合乙方向该等责任方索赔。

6、乙方在销售过程中不得进行虚假宣传、暗箱操作、未批先卖、私下收取购房款等违规操作，如造成不良影响并受到政府机构处罚的；甲方有权对乙方进行10万元/次扣款，并要求消除不良影响。

7、资金报销、审批方面，乙方应严格按照双方协商确定的资金审批流程，并随时接受甲方或第三方审计单位审查。严禁出现违规审批工程费用，以及虚开发票、虚报费用、违规报销、超额报销等。若出现相关情况，扣除不低于0.5万元/次并承担甲方损失，具体根据后续由乙方协助甲方编制并发布的资金使用管理规定进行处理，情况严重时要求更换责任人员。

8、内部管理方面。主要含内部审批流程、印章及项目公司证件使用等。乙方应在实施过程中应严格遵守项目公司各项规章制度，妥善使用印章及公司证件，严格遵循“谁发起谁收尾、谁审批谁负责”的原则，否则造成的不良后果由办理单位自行承担。

9、乙方项目负责人管理要求。乙方项目负责人应在合同约定和乙方授权范围内，全方面统筹管理项目开发管理及各项工作，保证项目有序推进。甲方将对乙方项目负责人按相关管理制度进行定期考评，若连续2个周期考评不合格，将进行警告。若连续3个周期考评不合格，甲方有权要求更换项目负责人。

第七条 其他事项

1、本合同中的[第一部分 协议书]、[第二部分 合同条件]、[第三部分 合同附件]为本合同的有机组成部分，不可分割，具有同等法律效力。

2、本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后即行生效，本合同一式【陆】份，甲方执【叁】份，乙方执【叁】份，各文本具有同等法律效力。

甲方： (公章)

法定代表人或授权代表(签字)：

开户银行：

账号：

电话：

乙方： (公章)

法定代表人或授权代表(签字)：

开户银行：

账号：

电话：

本合同于 年 月 日签订于该项目所在地。

第二部分 合同条件

一、管理团队和管理原则

第一条 项目管理团队

1、乙方负责组建项目管理团队（包括甲方按本合同约定委派的人员），就本合同范围内的开发管理服务事项对甲方负责。项目管理团队人员编制及配置方式具体详见本协议附件：项目管理团队人员编制表。乙方项目管理团队（乙方委派人员）需经甲方认可，突破编制范围的人员录用，须经甲、乙双方共同认可。甲方有权按照乙方上报后经双方确认的项目开发计划、销售计划等关键指标考核项目管理团队，并可据此要求乙方相应岗位人员。

2、根据工作需要，甲方委派除财务管理人员之外其他人员进入管理团队的，接受甲乙双方共同管理。

3、乙方按照双方共同确定的人选委派相关人员参与项目管理团队，未经甲方同意不得随意更换。但在本合同履行过程中，乙方委派人员离职的，需报备甲方同意后，乙方可另行委派符合要求的经甲方认可的专业人员接替相应工作。

4、乙方委派团队服从项目公司管理为甲方提供开发管理服务，并在合同约定范围内以甲方名义对外开展工作。乙方委派的项目负责人在该项目管理过程中，履行本合同约定的项目开发管理统筹职权，对项目管理团队进行统一管理（包括甲方派驻人员）。乙方委派的其他人员分别负责规划与建筑设计管理、土建安装管理、精装修管理、成本管理、采供管理、人力资源管理、营销管理等具体管理工作。

乙方委派人员应具备符合相应岗位要求的工作经验和专业技能，保证能够胜任本项目的管理工作，同时需经甲方人力资源等部门组织的面试，符合要求后方可上岗，若不能胜任，甲方有权要求乙方调整，确保委派人员能力与岗位的匹配。

5、项目负责人在本合同签订【10】日内到岗（或其它双方约定的委派节点）。乙方其他委派人员根据项目开发进度情况逐步到位，具体到岗日期以乙方签发的人员委派函为准。在保证项目开发需要的情况下，乙方可统筹安排委派到甲方的人员。

第二条 甲乙双方代表

1、甲乙双方均需各自指定专人（1人）为本合同履行过程中双方的代表，甲方代表为：_____，乙方代表即为其委派的项目负责人。

2、甲乙双方之间有关文件的传递、接收以及指令的发布等均由各自代表签字确认，但双方代表对文件的签收并不表明对签收文件内容的确认。任何与本合同条款内容不一致或对本合同条款内容进行补充、变更的文件，均须由甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

3、甲乙双方均必须以书面方式对各自代表进行授权，代表双方履行各自的权利和义务。为提高工作效率，确保本合同的顺利履行，甲方授权甲方代表行使下列职权：

- (1) 代表甲方审核、接受乙方提出的项目开发计划；
- (2) 对乙方管理中的相关行为进行签证审批；
- (3) 代表甲方签收乙方的管理工作报告；
- (4) 代表甲方批准重大设计变更；
- (5) 参与项目设计、招投标、营销策划等业务会议；
- (6) 代表甲方进行现场检查，提出监督和整改意见；
- (7) 代表甲方检查财务帐簿和凭证；
- (8) 代表甲方审批应当由甲方批准的费用；
- (9) 代表甲方签署设计、监理、施工总包、重要分包、主要设备采购（如电梯、变电等设备）等合同；

- (10) 甲方授权行使的其他权利。

4、双方代表在授权范围内行使本合同的权利并履行本合同的义务，在授权范围内由双方代表签署的意见（包括通过乙方协同办公平台签署的意见）即视为甲乙双方对该项事务的处理意见，本合同另有约定的除外。

5、甲乙双方任何一方更换代表人选的，必须提前 5 日以书面形式加盖公司印章告知另一方。

第三条 人力资源管理

1、项目管理团队的人员编制由乙方提出方案，报甲方同意后执行。人员编制实施年度动态管理，在本合同履行过程中可根据项目开发建设的实际需要进行调整，原则上由乙方于当年1月底前提报当年人员编制计划或调整方案。

2、劳动人事关系

- (1) 甲方委派人员：由甲方（或甲方所属控股母公司及其子公司）与其签订劳动合同；
- (2) 乙方委派人员：由乙方或乙方指定的公司与其签订劳动合同。
- (3) 除以上人事关系安排外，如还有其他事项劳动人事关系处理，可由甲乙双方另行协商约定。

3、薪酬福利

- (1) 甲方委派人员：其薪酬和福利标准由甲方单独制定，可参照乙方公司薪酬福利标准；
- (2) 乙方委派人员：参照乙方公司薪酬福利标准并结合项目所在地有关社会保险费缴纳标准的相关政策规定拟定。

4、考核评估：按照乙方绩效管理考核办法对项目管理团队实施考核，其中乙方委派的经营班子人员由乙方考核，并征询甲方意见，考核结果报甲方备案；其他人员按乙方管理权限逐级考核，考核结果报甲方备案。考核结果作为人员激励、退出的重要依据。

5、激励与退出：项目负责人有权依据绩效考核结果提出人员晋升、调薪或退出的建议，按甲、乙双方约定的审批权限批准后，报甲方备案。

经甲方认为不能胜任相应管理工作的乙方委派人员，甲方可要求乙方另行委派，乙方于2个月内完成人员调整。

甲方委派人员不能胜任相应管理工作的，乙方可建议甲方予以更换或相应增加项目管理团队人员编制。

6、甲方委派人员培养费用：为保证项目开发品质，提升员工工作能力，乙方应积极创造条件为项目甲方委派人员提供进修学习的机会，甲方应予以支持和认可，相关费用由甲方承担。

7、除非甲乙双方协商一致，双方均承诺不得聘用另一方工作人员。

第四条 合同和印章管理

1、项目开发建设过程中所涉及的各类合同由乙方协助甲方拟订，履行甲方相关审批程序后以甲方的名义进行签订。各类合同签订的前置审批，按双方另行约定的项目管理审批权限表及流程执行。

2、合同签订后，由乙方按照项目管理制度负责合同履行过程中的管理，维护甲方权益。

3、公司印章由甲方指定专人进行保管，财务印鉴章由甲方委派的财务人员保管。为便于商品房销售和按揭办理，甲方同意刻制销售合同专用章以专门使用。各类印章具体的使用办法，按另行制定的相应管理制度（经甲方审批后）执行。

第五条 财务和资金管理

1、项目财务负责人由甲方委派，项目财务和资金管理由甲方负责。

2、各类款项的支付及费用报销，需经过乙方委派项目负责人审核，按照甲方规定的管理权限及财务管理制度执行。

3、项目开发建设资金全部由甲方负责筹措。在项目具备融资条件后，如甲方需要向金融机构融资，乙方积极配合。

4、项目开发过程中，由乙方根据项目建设需要编制项目年度资金使用计划，项目年度资金使用计划经甲方核准后实施。

5、项目开发建设过程中的各类应付合同款项，由甲方根据相关约定、管理制度，支付给各专业工作单位。每次付款前，各专业工作单位根据甲方付款计划应提出付款申请，并附上相应金额的发票及其他所需的付款证明文件，履行相关程序后，报甲方审核付款。

6、在本合同履行期间，甲方有权定期或不定期委托第三方财务咨询机构对项目财务进行审计或接受上级巡查审计。如发现财务审批、资金支付等各方面存在问题的，甲方有权提出整改意见，并督促整改落实。

二、项目开发管理服务工作内容和开展方式

第六条 项目前期管理

1、在合同签订后，甲方应将项目的基本情况及各项工作开展的情况制作一份书面材料，连同与该项目有关的所有书面材料（包括但不限于土地出让合同、与第三方已签订的合同、协议等）一并移交给项目公司指定人员，建立项目档案。

2、在项目总体规划方案审批通过并取得批复且首批项目团队到岗后，结合项目的具体设计方案和开发思路，乙方制订项目全景开发计划，并报甲方审批后，作为双方正式确认的项目开发建设周期目标（合同履行过程中可根据实际情况相应调整，经甲乙双方共同确认后的全景开发计划作为项目最终的开发建设周期目标）。

3、乙方负责完成国有土地使用证、立项、用地规划许可证、建设工程规划许可证及施工许可证等的具体申领工作，并统一管理使用。甲方积极协调与项目有关的各政府行政主管部门的关系，支持乙方办理项目相关审批手续，包括但不限于立项、建设用规划许可、规划方案、初步设计、施工图、建设工程规划许可、施工、预售许可以及规划、防雷、交评、环评、节能、绿化、人防等专项审批。

4、涉及到与土地使用权确权、土地交付、用地性质与用途调整以及设计条件调整相关的前期审批事项，由甲方负责，乙方予以配合。因甲方负责的前期审批事项未能按期完成，项目开发建设周期相应顺延。

5、办理项目前期审批手续过程中产生的各项政策性费用，按照规定及时缴纳，费用列入开发成本。

6、本项目计划开工时间为【 】年【 】月，计划竣工时间为【 】年【 】月，乙方负责按本合同约定的开发建设周期目标完成开发建设。

第七条 设计管理

1、乙方应在对项目情况与项目所在地市场情况进行充分调查了解基础上，向甲方提出产品策划书或产品定位报告，经与甲方充分沟通后，共同书面予以确认，作为项目产品设计的输入条件。

2、乙方负责协调、督促设计单位按规定期限要求完成设计任务，设计中应当充分利用各项规划指标，以利于实现项目的最佳整体效益。

3、对于各设计单位提交的设计成果，甲乙双方共同参与评审，在保证设计质量并满足乙方产品设计标准的前提下，充分听取并尊重甲方意见。为保证项目房产品质符合乙方产品标准，以下设计相关工作成果在与甲方充分沟通并听取意见后，由甲方负责选定：

- (1) 规划、建筑设计方案；
- (2) 主要外立面设计方案及材料选样定板，如主要石材、面砖、外墙涂料、玻璃幕墙、外立面门窗、外立面栏杆等；
- (3) 主要材料的选定；
- (4) 室内硬装设计和软装饰设计方案（含样板房、精装修产品、公共空间）；

(5) 其他乙方认为对产品品质和外立面效果有重大影响的设计环节。

4、乙方应根据成本管理的需要，要求设计单位按成本概算进行合理的限额设计。

第八条 工程成本管理

1、甲乙双方对本项目目标成本的管理约定如下：

(1) 由甲方根据相关程序选取第三方专业咨询公司，提供全过程造价咨询服务。在项目规划方案审批通过并取得批复后，由乙方组织编制方案版目标工程成本报甲方批准，形成甲乙双方确认的方案版成本管理目标。

(2) 在项目【整体】完整的建筑安装施工图设计图纸取得后 30 个工作日内，由甲方确定的第三方造价咨询公司编制【整期】施工图预算，据预算调整【整期】施工图版工程成本，并提交施工图版工程成本管理目标及组织甲乙双方共同评审。评审意见落实后的施工图版工程成本管理目标提交给甲方的 15 个工作日内，且在项目当期首次开盘前，需完成甲乙双方共同确认，并将其作为项目【整期】施工图版工程成本管理考核目标。

(a) 若经乙方书面提醒 10 个工作日后，甲方仍逾期未进行确认或提出疑义，则以双方评审意见落实后的版本作为项目【整期】施工图版工程成本管理考核目标。

(b) 施工图版工程成本管理目标经双方多轮沟通仍未达成一致的，须就工程成本管理目标考核事宜另行协商，最终由甲方确定。

(3) 乙方应及时做好动态成本跟踪管理，如发生引起工程造价调整的重大因素，及时书面向甲方报告。

2、在项目开发建设过程中，如发生下列情形并引起工程成本发生变化的，乙方应及时以书面形式向甲方报告，并经甲方同意后相应调整施工图版工程成本管理考核目标：

(1) 不可抗力；

(2) 国家技术规范、标准调整，导致项目建设过程中的工艺、标准变化；

(3) 施工合同约定可调整合同价款的因素发生变化；

(4) 根据项目开发实际需要或甲方要求，对项目建设内容、建设标准等进行重大调整；

(5) 重大工程变更；

(6) 因受地质等事前不可完全预料的自然条件制约，在具体施工过程中有重大技术调整；

(7) 其他经甲方同意的变更情形。

3、项目开发建设过程中按规定必须招标的内容，由乙方拟订招标方案，报甲方审批后实施。乙方应在招标工作开始前准备招投标整个的工作流程、评标办法，以及招标文件等材料。招标工作应按甲方招标制度执行，乙方应积极协调并配合招标代理公司，完成招投标相关工作。

4、为确保本项目房屋产品质量并节省成本、提高效率，同等条件下，优先支持乙方充分利用其合格供应商库的资源，择优选取相关单位参与投标。

5、材料供应管理

(1) 供应方式划分为三类：甲方直接采购；施工单位采购（甲方选定品牌或同时询定价格、供应商）；施工单位直接采购。乙方应根据工程所在地条件、项目定位，建议各类工程材料供应方式并经甲方确认。

(2) 直接影响产品质量的材料和设备，主要包括外立面材料（石材、面砖、涂料、门窗、构架、幕墙材料）、主要设备（电梯、空调系统、锅炉、生活给水系统、智能安防系统、排污、消防）、装修主材等，在相应的设计方案确定后，由乙方根据同类产品，并结合本项目的实际情况，拟订具体采购标准及价格，报与甲方确定后执行。

(3) 根据需要，在招投标程序规范的前提下，乙方为项目公司免费提供集采资源，通过乙方采购平台公司为本项目供应相关材料及设备，争取较好的采购价格、供货进度及付款条件等，最大可能降低项目成本。

6、工程变更

- (1) 对于工程变更，按照甲方工程变更制度及流程实施；
- (2) 如重大工程变更涉及前期政府审批手续变更的，乙方负责按规定程序报有关政府职能部门审批，甲方予以协调；
- (3) 如重大工程变更涉及到调整项目工程成本考核目标，在甲方对重大工程变更确认后，工程成本考核目标相应调整。

7、甲乙双方应协同建立项目公司工程变更制度及现场签证管理流程。在施工过程中，由乙方严格按照流程做好施工现场的工程变更及签证管理工作。

8、项目竣工验收通过后，乙方应要求施工单位及时提交竣工结算报告，甲乙双方组织第三方造价咨询机构出具审核意见，并组织协调完成结算对账相关工作，将结算报告一并报甲方审定。

第九条 工程管理

1、在项目整体或分期施工总承包合同签订后，乙方应要求施工单位及时编制工程总体施工计划及施工组织方案，并根据招投标情况及甲乙双方确认的时间目标，提出专业的审核意见，经各方确认后，乙方应责成施工单位按月、季、年编制阶段进度计划，认真按照标准、规范和设计图纸的要求督促施工单位按计划进行施工，并随时接受甲乙双方的检查检验，并为检查检验提供便利条件。

- 2、如遇下列情况，工程工期应相应顺延，且甲乙双方确认的项目开发建设周期目标可作相应调整：
- (1) 重大工程变更，项目建设内容和建设标准发生变化；
 - (2) 因施工过程中发现地质情况与详勘资料有较大出入而导致重大技术方案调整；
 - (3) 项目所在区域市政、电力等政府配套工程不具备条件或拆迁等前期工作不能及时完成而导致延期；
 - (4) 甲方未及时拨付建设资金造成工程延误；
 - (5) 施工合同中规定的施工单位可以顺延工期的其他情形；
 - (6) 不可抗力因素及政府行为、国家重大政策调整；

(7) 如遇冬歇期或政府安排的停工期；

(8) 其他因甲方原因导致工期顺延。

3、乙方应对承包商完成进度计划的情况进行监督和检查，掌握项目实际进度状况。当某一进度计划将无法按时完成并预计将影响到总体竣工期限时，应及时告知甲方，并提出相应的整改措施，确保按期完工。

4、乙方应督促施工单位建立各项工程管理制度，完善安全、质量、成本、进度等控制措施。

5、乙方应充分加强对监理单位的协调和管理，充分发挥监理单位在施工监理中的作用。

6、项目工程质量标准应达到国家或行业现行的施工质量验收规范的合格标准，乙方应根据质量管埋的实际需要，组织工程各关键节点的隐蔽工程验收、中间验收等，一旦发现工程质量达不到约定标准的，乙方应立即责成施工单位负责修复、整改，或者返工，直至符合质量要求，否则乙方需承担管理责任。并承担损害赔偿责任。

7、乙方应做好本项目安全文明施工的相关管理工作，督促、教育相关施工单位严格按照安全标准组织施工，采取相应安全防护措施，并检查落实到位。乙方应对施工现场进行至少每月二次安全检查。如发生伤亡及其他安全事故，乙方应立即通知甲方，并按有关规定上报有关部门，同时按政府有关部门要求处理，乙方需承担管理责任，并承担损害赔偿责任。

8、甲乙双方在项目管理团队中指定适当的人选作为业主单位派驻现场的工程师，严格按照相关制度的授权进行现场签证及其他现场管理工作。

9、乙方负责对各施工单位提交的已完工程量报表及工程款支付申请进行认真审核，并签署意见，再报甲方审批支付。

第十条 营销管理

1、双方同意项目营销管理由乙方负责，按照甲方合规流程采购营销团队，营销费用按实列支（暂定总销售额的3%）。营销管理的主要内容包括但不限于：项目前期定位（含客户研究）、项目楼盘名称建议、营销策略、各主要合作媒体及推广机构或代理机构的确定和调整及销售定价（包括折扣权限）等提供方案报甲方决策审批后实施。

2、为提升项目房产品质，充分利用和发挥乙方在房地产开发领域的品牌优势和资源优势，在经过专业市场调查的基础上由乙方拟定本项目的建筑标准、产品定位、户型配比、配套设施规模和标准、房屋精装修标准及其它涉及产品品质的工作环节的方案和建议，供甲方决策。

3、本项目由乙方负责营销管理工作，乙方可组建营销团队，引入乙方优秀经纪人资源承担本项目销售工作，相关销售人员提佣标准建议参照乙方现行标准执行。项目销售团队和人员建议参照乙方的有关制度获取相应销售奖励。

4、营销费用

(1) 营销费用（包含营销推广费用、销售人员佣金）按项目总体预算控制，乙方应按照节约高效原则安排费用开支，努力在此费用预算范围内实现项目销售目标。

(2) 如因市场环境或者甲方的营销策略、目标发生重大变化，客观需要加大营销推广投入，由乙方向甲方提出预算申请，经甲方审批后执行。根据项目去化需要，本项目如需分销渠道，则由乙方制定分销方案，报甲方审批后实施，此费用由甲方承担并在项目按实列支，不包含在本合同约定的营销费用内。

5、乙方保证根据现行以及政府部门不时颁布的法律、法规及政策规定进行项目营销工作，因乙方营销工作导致的矛盾及损失由乙方自行承担，如因此造成甲方承担责任或损害甲方品牌形象的，乙方应承担损害赔偿责任。

第十一条 竣工验收与房屋交付管理

1、乙方应建立完整的项目建设档案，根据项目档案管理制度的要求，及时建档、存档。

2、工程完工后，乙方负责组织竣工验收，一次性验收未能通过的，应要求施工单位整改直至验收通过。竣工验收通过后，乙方督促施工单位按照城建档案管理的要求整理并提交完整的竣工资料，并完成竣工验收备案。

3、乙方应提前制定房屋交付方案，编制《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》等物业交付资料在房屋具备交付条件后，组织实施交付工作，同时向甲方和物业公司移交物业公共区域、设施设备及相关资料。乙方应负责完成房屋建筑面积测绘；甲方配合乙方在销售合同约定期限内根据本项目所在地相关政府主管部门规定或要求办理房屋所有权初始登记手续。

4、乙方在项目开发建设完成后将工程档案、销售档案、行政档案及相关资料向甲方和有关部门移交。

第十二条 物业服务

1、乙方应协助甲方选定物业服务单位，对前期物业服务质量和进行督导。为更好地体现乙方行业内的经验价值，为甲方及项目房产买受人提供延伸开发服务，甲乙双方同意选定品牌物业服务公司作为本项目的前期物业服务单位。

三、品牌使用管理和维护

第十三条 乙方同意授权甲方在本项目宣传和推广中使用乙方品牌，甲方同意严格遵守本合同关于乙方品牌使用的规定和要求，具体品牌使用的规定和要求双方另行签署品牌授权使用协议。

四、项目报告

第十四条 乙方应按季度向甲方提交项目管理者报告，报告应包括以下内容：

1、项目开发主要工作的进度和进展情况，以及和项目开发计划的对比分析。

2、项目成本的发生和异动情况分析。

3、项目各项费用的发生和异动情况分析。

4、项目当季的资金使用情况和下个季度的资金需求计划。

5、项目人力资源的状况。

6、甲方书面提出的其他重点工作情况。

第十五条 甲乙双方所提交的所有报告和文件材料，均由甲乙方代表负责签收（包含 OA 邮件及审批流程经甲方代表收件或处理）。对于需要双方审议的专项工作报告，双方均应在报告中提出答复期限，双方如无异议，则应在要求的期限内予以书面答复。

五、合作陈述和保证

第十六条 甲方陈述和保证

1、甲方为本项目开发建设主体，系依据中华人民共和国法律合法设立的有限责任公司，拥有与本项目开发建设相适应的营业许可和房地产开发资质条件，并且甲方保证在合同期间有效存续。

2、甲方具备签订和履行本合同的完全、独立的能力，并已就本合同的签订和履行取得充分、有效的授权和许可。并且本合同不违背甲方的公司章程、董事会、股东会决议，以及其他协议、承诺，不会引发任何利益冲突。

3、甲方拥有本项目合法的土地使用权，不会有任何政府机关或其他实体或个人或可能启动任何程序、主张、诉讼，并导致本项目的正常开发建设存在障碍。

4、本合同签署时，甲方不存在未披露的重大债务（包括或有债务），也不存在任何诉讼、潜在的重大诉讼或者任何影响项目正常开发销售或甲方主体存在的行政处罚。

5、甲方保证在本项目开发建设过程中，合法经营、依法纳税，不会实施违反法律法规的行为或对乙方做出违反法律法规的指令，也不会安排任何交易对乙方完成本项目各项开发管理服务目标产生不利影响。

6、甲方保证在项目开发建设过程中，按时、足额拨付项目工作团队薪酬福利，按照本合同约定按时、足额向乙方支付项目基本管理费和品牌使用费。

第十七条 乙方陈述和保证

1、乙方系依据中华人民共和国法律合法设立有限责任公司，拥有与本项目开发建设受托管理相适应营业执照和专业技术能力，并且乙方保证在合同期间有效存续。

2、乙方具备签订和履行本合同的完全、独立的能力，并已就本合同的签订和履行取得充分、有效的授权和许可。并且本合同不违背乙方的公司章程、董事会、股东会决议，以及其他协议、承诺，不会引发任何利益冲突。

3、乙方承诺项目取得按本合同约定在本项目使用乙方品牌的权利，承诺商标拥有人不会因此向甲方索赔或主张权利，否则因此引起的一切责任和后果由乙方承担。

4、乙方作为本项目开发建设的管理服务单位，应充分利用专业经验和优势解决本项目开发过程中的各类问题，勤勉、尽责、善管，按照有利于项目整体利益的原则履行合同约定义务，不得损害甲方利益。

六、合同的变更、解除和终止

第十八条 甲乙双方经协商，可以协议变更本合同。

第十九条 甲方有下列行为之一的，乙方有权解除本合同：

1、未能按期足额支付本合同约定的项目基本管理服务费、品牌使用费及预付款的任何款项，未付款项总额累计超过【200】万元或付款延迟时间超过【60】日的。

2、由于甲方未按合同约定履行应尽义务或发生重大争议事项或遭受司法强制措施/行政处罚，导致项目无法正常实施的，经乙方向甲方书面形式通知后，甲方在合理期限内仍未予以更正或解决的。

3、甲方未按本合同的约定或超出授权范围使用乙方品牌，经乙方向甲方书面形式通知后，甲方仍未在通知要求的期限内停止该类使用行为或无法消除由此带来的影响的。

第二十条 乙方有下列原因之一的，甲方有权解除本合同：

1、因乙方原因导致项目管理工作不能正常开展，经甲方书面提出意见后，在15个工作日内仍未改正的。

2、乙方违反合同约定，未能履行管理职责，不能及时提供合同约定的主要工作成果，导致项目不能正常开展或者严重延期（超出约定建设周期3个月以上），经甲方书面提出意见后拒绝整改的。

3、因乙方的管理原因导致项目质量与合同不符，经施工单位整改后仍不能够通过竣工验收的。

4、在项目建设过程中，乙方擅自严重违反法律强制性、禁止性规定的。

第二十一条 解除合同的程序

在本合同履行过程中，发生约定解除事由的，享有解除权的一方如决定解除本合同，则应以书面方式通知另一方，本合同自书面通知送达之日起解除。

第二十二条 合同终止及后续事项

1、服务期届满或者本合同因任何原因被解除的，则本合同自动终止。

2、本合同终止后的相关事项，按如下约定处理：

（1）除双方另有约定外，乙方不再履行本合同项下的项目开发管理义务，除保留必要的工作交接人员外，乙方有权随时撤回其余管理团队成员。

（2）除双方另有约定外，合同中关于双方违约责任、合同终止的相关约定仍然有效。

合同解除后，甲乙双方应按本合同约定完成开发管理服务相关费用的结算。在完成结算后，甲方将剩余应付的开发管理相关费用并增加（即甲方违约的情况）或扣减（即乙方违约的情况）违约金、损害赔偿金（如有）后支付给乙方。如剩余应付费用不足抵扣的，甲方有权向乙方继续追偿。

第二十三条 中止履行

如甲方未能按本合同约定及时、足额支付开发管理服务相关费用，逾期超过【60】日的，乙方有权选择中止履行本合同，暂时撤离其委派的项目管理团队，直至甲方完全纠正上述违约行为或双方另行达成一致意见，在此期间，由于管理团队撤离造成的工期延误、其他管理不到位以及发生经济损失的，相应的责任全部由甲方自行承担，与乙方无关。同时，乙方在中止履行本合同后仍有权根据本合同约定解除合同。

第二十四条 本合同在履约过程中被解除或终止的，甲乙双方另行协商结算方式。

第二十五条 项目停建或缓建

1、当甲方终止或中断项目开发或乙方被通知无限期停止工作且时间持续超过【6个月】时，则视为项目“停建”。项目停建时，乙方有权解除合同，甲方应支付乙方截至乙方人员退场之日止基本管理服务费，并按本合同第二十四条进行费用结算。

2、当中断开发的项目于【6个月】内恢复进行，无重大修改，则视为项目“缓建”，此时双方应继续履行本合同。乙方需继续依据合同条件开展所有工作。缓建期间基本管理服务费甲方应正常支付。

3、由于非乙方原因导致的项目停建或缓建，停建缓建期间的项目基本管理费用由甲方另行向乙方支付，停建的情况下甲方应支付的管理费用计算至甲方通知乙方的所有人员退场之日为止。

4、由乙方原因导致的项目停建或缓建，乙方应赔偿由此对甲方带来损失，并扣除履约保证金。

七、违约责任

第二十六条 甲方违约责任

1、甲方未能按约定向乙方支付的任何服务费用，逾期在 60 天内的，不向乙方支付违约金；逾期超过 60 天的，每延迟一天，应按照合同约定应付金额的万分之三向乙方支付违约金。

2、甲方未按时向各专业工作单位支付费用的，因延期拨付工程款导致停工的，工期顺延。乙方不承担因此导致各节点延迟的违约责任。

3、若因甲方原因延误工期的，开发建设周期目标相应延长。

4、在本合同履行过程中，甲方无正当理由擅自解除合同或者因甲方违约而导致乙方解除合同的，乙方有权要求甲方承担由此给乙方造成的损失（含委派人员安置相关费用）。

第二十七条 乙方违约责任

1、项目的竣工交付应按照开发建设周期目标执行，如因乙方管理原因，造成项目总开发建设周期超出经双方共同确认的项目开发总体计划所确定的开发建设周期，每延迟一天，应按照本合同总金额的万分之三向甲方支付违约金，同时如需对买房人承担违约责任的，则在甲方承担相应违约责任后，由乙方按实向甲方赔偿等额的损失。

2、项目的整体工程成本应控制在本合同约定的目标考核成本范围内，如因乙方单方面管理责任导致实际整体工程成本超过成本考核目标3%的（不含经本合同中约定可以进行成本管理目标调整的成本变更），则从品牌使用费中扣减成本超额部分的50%作为违约赔偿。

3、开发过程中，如因乙方未能尽到相应的管理职责或管理不当导致安全事故（发生人员死亡或多人重伤）发生，由乙方负责处理，并由乙方承担相应的赔偿责任，乙方保留向第三方追责的权利。

4、如因乙方管理原因造成项目建设质量未达到合同约定标准，乙方督促第三方整改至符合标准，由此致使甲方产生损失的，损失部分由乙方承担。

5、甲方根据合同约定条款解除本合同的，有权要求乙方赔偿对甲方造成的损失，并有权从应付乙方的全部品牌使用费（不包括项目基本管理费用）中直接抵扣，应付品牌使用费不足弥补甲方损失的，甲方有权继续追偿。

第二十八条 不可抗力和减责/免责

1、因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，由甲方与乙方协商解决。乙方如仍为甲方提供开发管理服务的，甲方仍须支付本合同约定的人员薪酬福利。不可抗力包括战争、动乱、地震、水灾、暴风雨、雪灾等以及双方同意的其他不可抗力事件。

2、因政策变化、政府部门行政行为导致合同不能全部或部分履行，遭受该等影响的合同方在提供充分证据后可免除违约责任。

3、甲乙双方同意，乙方承担违约责任所偿付的各类款项，无论单项或是合计总额，均以乙方最终实际收取的全部品牌使用费（不包括项目基本管理费用）为最高限额。如因乙方故意、重大过失或违反法律法规强制性规定造成的损失，乙方应承担全部赔偿责任。

4、由于乙方的原因导致本项目的工期、质量、成本未能满足合同约定的管理目标，以及发生重大安全事故的，前述事项乙方负责牵头处理，如甲方需向第三人索赔，乙方应协助处理，如索赔成功，可获得赔偿的范围内免除乙方相应的责任。如乙方已按本合同约定向甲方承担赔偿责任的，则甲方就同一损失事由对第三方索赔的权利由乙方享有，甲方应配合乙方向该等责任方索赔。

5、由于甲方的原因导致本项目工程成本、质量、工期、安全等未达到本合同约定的目标的，乙方不承担赔偿责任。

八、其他事项

第二十九条 合同的持续与转让

1、甲乙双方均保证在本合同签订后，将积极促成本合同的持续履行。同时甲方保证在本合同履行期间，将维持公司股权结构的稳定性，甲方股权结构发生变更不得影响本合同的效力，且甲方应在股权结构变更后及时向乙方提供新一届股东会关于认可本合同内容的决议文件。

2、未经对方同意，任何一方不得将其在本合同项下的任何权利或义务全部或部分转让或授予他人，但乙方指定其下属的专业公司（需报备甲方同意）履行本合同约定的部分专业管理职责除外。

第三十条 排他性条款

本合同签署后，甲乙双方应向对方保证不得就本项目的开发管理服务事项再与其他任何第三方进行任何形式的、与本合同所包含内容相关、相似或有冲突的磋商、谈判、协议等。

第三十一条 通知

任何一方在合同项下向另一方发出的要求、指示、指令、批准、报告、确认等均应以书面形式通过邮件、邮寄、当面递交或传真发至以下地址：

甲方地址：

收件邮箱：

收件人及联系方式：

乙方地址：

收件邮箱：

收件人及联系方式：

第三十二条 保密

本合同内容以及合同履行过程中的任何信息，甲乙双方及双方参与的人员应严格保密，未经对方书面同意，不得向任何第三方透露合作的任何内容、细节以及进程，法律法规以及申报、批准必需的除外。

第三十三条 争议解决

- 1、由本合同产生或与本合同相关的任何争议，首先应由各方以友好协商方式解决，如果在争议发生后的十五日内无法以友好协商方式解决该等争议，则双方均可向项目所在地人民法院起诉。
- 2、诉讼过程中发生的有关费用（包括守约方支出的合理律师费用）均由违约方承担。
- 3、诉讼过程中，本合同不存在争议的部分应继续履行。

第三十四条 合同生效

- 1、本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后即行生效。
- 2、对本合同所做出的任何修订或修改，须以书面形式做出并经双方签署后生效。生效后的修订或修改条款取代本合同原来的相应内容，并作为本合同的组成部分。

第三十五条 其他

联合体各成员的费用支付、发票开具等事项：联合体各成员按经发包人确认后的联合体协议进行分工。发票由联合体相应责任单位分别开具，即开发管理服务相关费用由开发管理服务单位开具，设计费由设计单位开具。联合体各方就本合同义务向甲方承担连带责任。

九、GZ587委托开发管理服务及方案设计（含建筑单专业初步设计）

项目有关设计约定

第一条 约定的依据

本项目设计如果为联合体成员单位，关于设计专用条款采购人与中标供应商可以结合本项目具体情况协商后进一步补充，但补充内容对招标文件和投标文件以及通用条款，不得作实质性修改。

1、本约定依据以下规定或者文件：《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》等国家及地方有关建设工程勘察设计管理的法规和规章，招标文件、中标通知书；
2、建设工程批准文件等。

第二条 项目概况与规划要点

项目概况及规划要点，详见设计附件一。

第三条 设计服务范围和内容

乙方的设计内容及范围，详见设计附件二。

第四条 设计进度要求与成果的提交

1、乙方保证，按约定完成设计进度并提交成果，详见设计附件三。
2、乙方承诺配合本项目政府报批而可能调整的设计工期安排。
3、乙方在阶段设计完成后先行提供 PDF 格式设计成果供甲方内部确认及评审，在甲方确认及付清相应阶段设计费后提供CAD格式设计成果。报建、评审会、汇报会、专题会议所需一般图纸、资料由乙方提供；若甲方要求提供特殊资料文件、多媒体、动画展示类资料，由甲方另行委托制作，所需费用由甲方自行承担。甲方要求乙方提供设计文件份数超过附件三约定的，由甲方另行支付设计文件工本费及快递费。最终设计成果提交地点为甲方工程项目所在地或者甲方另行指定的其他地点。

第五条 项目团队的组成与变动

1、乙方承诺乙方及其参与设计的人员均是具备法定资质的机构和人员，乙方应在本约定签署时同时提供乙方的资质证明及参与本约定项目设计的负责人及主要设计人员的资质证明及名单，上述证明资料及名单作为本约定附件（详见附件四），并取得甲方认可。乙方应在本约定附件四《乙方设计团队主要人员名单》中真实填写设计负责人的资料，包括姓名、职务、职责等。

2、乙方委派【 】作为本项目总设计负责人，项目总设计负责人应组织相关人员在施工前进行技术交底，参加图纸会审等。

3、对乙方选派的设计负责人及其他参与设计的人员，如甲方认为不能有效地与合作单位配合或不能胜任工作（包括但不限于不能准确理解甲方的意图、不能按时保质提交设计成果、设计方案经【 】次及以上调整不能满足甲方要求等情况），甲方有权要求乙方及时地更换为符合甲方要求并经甲方确认的相关人选。乙方应当在收到甲方的书面通知之日起7天内完成更换；如经两次更换后仍不能满足

甲方要求的，甲方有权单方解除本约定。乙方如需更换人员，应提前7天以书面形式通知甲方并征得甲方同意。乙方未征得甲方同意而更换人员或甲方对乙方更换后的人员不满意，甲方有权拒绝更换，若乙方坚持更换，甲方有权单方解除本约定，并要求乙方承担相应的违约责任。但乙方更换人员是因离职、退休、患病、负伤、生育等原因导致的除外。

第六条 甲方与乙方的义务

1、甲方义务

(1) 向乙方提供本项目设计任务书（可含设计限额要求）及设计所需资料（详见附件五），并在设计开始前组织设计交底会。

(2) 甲方第六条第1款第（1）项约定向乙方提交资料及文件，并对其完整性、正确性、及时性负责，甲方提供的设计限额要求需与项目投资建安成本及产品定位相匹配。甲方不得要求乙方违反国家有关标准进行设计。

(3) 甲方向乙方提出的非乙方原因产生的项目重大修改指令需及时出具书面文件，否则乙方有权不进行相关设计修改工作。

(4) 甲方提交上述资料及文件超过约定期限15天以内，乙方按约定第4.1条约定交付设计文件时间顺延；超过规定期限15天以上时，双方重新确定提交设计文件的时间。

(5) 参与实施图纸会审、施工图审图。

(6) 指派专人负责与本项目的联系协调工作，及时解决项目设计工作中出现的应由甲方协调解决的问题。

(7) 由甲方选择的与本项目相关的其它设计单位，甲方应为乙方提供协调帮助。

(8) 甲方指定代表人：_____，传达甲方意见、解答乙方疑问及确认设计成果。代表人联系电话：；邮箱：_____。乙方应执行甲方代表人的指示，但若甲方代表人超越约定授权范围或违反相关国家及地方规定发出指示，该指示所作的任何行为对乙方不具约束力。

2、乙方义务

(1) 按甲方提供的设计任务书、设计资料及国家和项目所在地现行法律法规、规范、标准、规程、技术条例、政策和其他经相关政府部门认可的专业规范、通行的行业规范进行和完成设计工作，并提交符合设计任务书和国家及项目所在地有关规定要求及深度、能够获得政府相关部门批准的设计文件和设计成果，并对其成果负责。

(2) 组成经甲方认可的为本项目工作的专门的设计项目团队，设计项目团队的人员应当具备相应资质与丰富的实践经验，按约定约定的进度、设计任务书完成设计工作。乙方需指派设计代表负责施工过程中的设计联络工作。

(3) 按照甲方要求指派项目设计负责人及乙方主要人员在设计各阶段及时到甲方所在地向甲方汇报，按照甲方要求指派乙方各专业人员参加项目设计意图介绍、设计交底等会议，配合甲方参加有关部

门召开的项目设计审查会、评审会、汇报会、技术交底会、专题会、介绍项目设计或项目推介等各项会议。

(4) 在报批报建期间,乙方将派驻有关设计师驻场,密切配合甲方与政府有关部门协调沟通;在项目其他重要节点验收等需要时,均及时派驻相关专业设计师出差或驻场。其他时间的现场服务或驻场需求,根据项目实际需要另行与代建管理团队协商安排,确保项目现场全过程有设计代表参与协调与管理。

(5) 协助甲方完成各项报批报建工作,确保设计的成果文件获得批准通过;及时复核专项二次深化设计图等是否满足建筑主体设计意图和效果,及时处理施工中的设计问题,参加主要阶段验收;协助甲方为本项目选择材料、设备,协助甲方进行营销图纸审核。

(6) 乙方对甲方已确认的设计成果不能进行擅自修改,所有的修改工作必须经过甲方书面同意,在提交甲方的设计修改通知中应注明修改原因及修改对工程造价的影响,若乙方未经甲方书面同意而擅自修改设计,造成甲方经济损失的,乙方应予以赔偿,赔偿金额以设计费总额为限。

(7) 乙方必须根据项目当地面积计算规则要求提供正确的户型面积计算和经济技术指标计算,考虑到面积、层高计算原则的地域性,有关面积、层高计算规定应由约定双方共同至相关部门征询后,以书面文件形式记录并得到约定双方共同确认后的计算面积、层高规定为准。以上面积、层高误差控制要求不包括由于甲方设计要求更改所造成的面积、层高计算误差。

(8) 乙方须配合甲方完成与本约定委托设计内容有关的政府报审工作,提供准确的图纸及说明。

(9) 乙方应承担相应的保密义务。未经甲方同意,乙方不得向本约定缔约方外的任何一方披露、泄露、扩散、转让甲方提交的图纸等资料。

(10) 乙方对其在约定中所承诺的所有义务,负有全部和不可分割的责任。同时,乙方的全部技术责任和义务,并不因甲方的任何审核、批准而获得免除。

(11) 乙方对甲方选择的与本项目相关的其它单位应提供专业的技术支持。

(12) 乙方在本约定项下提交的每一阶段设计成果均应以该阶段设计负责人和总设计负责人的签字版本为准。

(13) 乙方指定代表人:_____,负责与甲方联系并汇报设计进展及成果,并征求甲方意见及接受甲方文件。

代表人联系电话:_____,邮箱:_____。

(14) 乙方应自行评估是否需要到项目现场踩勘,因此发生的费用由乙方自行负担。

第七条 设计的修改和变更

1、乙方提交的本项目设计文件中,如存在乙方原因造成的设计缺陷,乙方应立即无条件进行修改,并在甲方要求的合理工作时间内完成并重新提交,但不得影响设计计划和项目工期。

2、甲方变更委托设计项目、规模、条件,或所提交资料作合理修改,甲方需出具书面文件,乙方应予配合。

3、如项目设计各相应阶段获得甲方书面确认或政府相关审批部门的批准（如需）后，甲方要求乙方作项目各相应阶段设计方面（含对后期阶段的设计依据）的相关变更，乙方在不违反有关技术规范的前提下，应采取积极的修改措施，并在甲方要求的合理时间内完成相关工作，满足甲方的要求。

第八条 设计费的支付

设计费=总建筑面积*【 】元/平方米。

设计费金额为____万元，支付节奏和相关服务按以下要求进行：

1、建筑方案设计（含建筑专业初步设计）通过主管部门审查合格，并通过规委会认可后付至合同价款的60%；配合施工图设计单位完成施工图设计并审图合格后付至合同价款的90%。工程竣工验收合格后付清余款。

2、设计人应完成合同约定的设计任务以及相关的后续服务（包括但不限于方案报批、审查、施工图设计配合、协调工作等），为完成本项目设计全过程的费用已包含在合同价中。发包人保留在项目实施过程中提出设计内容调整、变更需求的权利。设计人应服从并积极配合，并根据发包人提出的变更要求对设计内容进行相应调整和变更，如甲方要求修改或变更的工作量超过原设计工作量的30%，则增加的设计费用双方另行商议。

3、乙方应承担的违约金、赔偿金及其他费用等，甲方有权根据乙方行为发生的具体时间，在当期应支付的设计费中直接扣除。若甲方的实际损失高于约定违约金的，甲方有权就高出部分的损失向乙方索赔，遵照相关法律法规执行。

第九条 成本控制与设计概算

1、本项目的具体建设设计标准及设计限额指标由业主方与项目开发管理服务单位明确后，以书面形式提供给乙方。

2、在保证设计质量的前提下，乙方应按甲方提出限额对应的设计标准进行设计，严格控制地下车库单车位面积指标、立面设计指标不突破限额指标，同时乙方需保证设计限额与设计标准的匹配度。如有超出上述成本控制范围的，乙方须对图纸进行合理的修改和调整，直至在技术和经济上达到甲方要求的标准（因物价上涨等非乙方原因除外），但不得影响设计进度和工程工期。

3、乙方提供的设计文件应对各分项设计进行限额把控，并满足概算总额限制。乙方提交的项目设计文件经专业预算单位测算后成本总额超过概算限额时，乙方应在不影响建设工期的前提下无偿修改或补充，并重新出具符合约定规定和质量要求的项目设计文件。

4、因乙方设计超额造成甲方实际经济损失的，损失金额由乙方承担赔偿责任，赔偿金额以设计费总额为限。

5、根据项目需要，甲乙双方可协商决定，是否另行委托结构优化、日照分析等咨询公司，咨询公司按照国家现行规范对乙方的计算模型、施工图进行复核、优化，乙方需提供相应便利，相关优化费用由乙方承担。乙方若对咨询公司的复核、优化结果有异议，应与甲方一起对设计计算有关的原始数据、重要参数、计算书进行研究复核，找出问题原因。

第十条 设计缺陷及责任保险

1、乙方根据本约定须负责修改（无论自费与否）本项目设计文件中存在的一切缺陷或其他缺点。

如果存在重大缺陷，则由甲方和乙方根据具体情况另行协商完成，但不得影响设计计划。双方协商达不成一致意见的，甲方有权解除约定，甲方根据乙方实际已完成且经甲方确认的工作量支付设计费。

2、乙方应按国家有关规定购买设计行业责任保险，并报甲方备案，同时乙方对设计成果负瑕疵担保责任，无偿负责对设计文件中出现的遗漏或错误进行修改或补充。若由于乙方设计错误及其他因不及时、不完全、不适当履行约定义务而造成工程逾期，工程在施工或使用中出现质量问题时，除按照国家有关法律、法规处理外，乙方承诺无偿负责采取补救措施。由此给甲方带来损失的，乙方应赔偿甲方损失，赔偿金额以设计费总额为限。

第十一条 知识产权与保密

1、乙方在与甲方合作过程中所获得或知悉的关于甲方的信息，包括但不限于项目信息、技术图纸、资料、数据、经营信息、人力资源、本约定所涉及的设计/研究内容、设计/研究成果、与业务有关的客户信息等所有未公开信息为甲方的商业秘密，乙方应予以严守。乙方仅能在与本项目设计相关的情况下使用甲方信息，不得用于任何其他用途。乙方应对其知悉的甲方信息采取合理保密措施，并对甲方信息载体进行妥善保管。未经甲方事先书面许可，乙方不得向任何第三方出示、披露、提供、扩散、转让甲方的上述信息。因乙方原因而导致甲方的上述信息泄露，由乙方承担责任，并赔偿甲方全部实际损失。具体赔偿事宜由甲方、乙方、设计责任保险方协商确定，赔偿金额以设计责任保险方赔付（理赔）的金额为限。本约定项下的保密义务的期限为永久性，不因本约定终止而失效。

2、乙方应保证其向甲方提交的所有设计成果、图纸及文件（包括阶段性和最终性成果）及乙方为实现该成果所使用的必要方法不受第三方关于侵犯其合法权益（包括但不限于专利权、商标权、著作权、工业设计权、不正当竞争等）的指控，否则，若因此产生任何纠纷、争议的，由乙方承担所有与此相关的责任，甲方若因此而遭受的损失均由乙方赔偿。若因此导致乙方交付给甲方的设计成果、图纸及文件等被查封、扣押、被禁止使用或者被采取其它行政、司法措施等行为导致甲方无法使用项目成果的，或者甲方被作为诉讼/仲裁/行政程序的当事人的，乙方应赔偿甲方的全部损失并承担甲方因此而支付的律师费、公证费、差旅费等所有费用。同时，甲方有权选择解除约定或不解除约定要求乙方在限定时间内提交符合本约定要求的替代设计成果。

3、对于乙方为履行本约定向甲方提供的所有阶段性和最终设计成果，以及因履行本约定所产生的其他研究成果，在甲方支付了相应的设计费用后，双方同意其在本项目设计开发中所产生的一切知识产权等合法权益，包括但不限于著作权、申请专利权和专利权等权利属于双方共同所有。

4、在本约定因乙方的过错解除或终止后，甲方在支付完成相应设计费后，甲方有权自行或委托他人以任何方式之使用、修改和处分乙方提交的设计成果，但乙方对上述设计成果和研究成果中由甲方自行或委托他人修改的部分不承担责任。

5、甲方有权在宣传时，对乙方设计单位、设计师，以及其过往业绩进行宣传。

6、甲方不得在未经乙方同意的情况下，将本项目设计成果用于其他项目。否则，乙方有权向甲方收取相应费用或采取法律措施维护自身的合法权益。

第十二条 不可抗力与情势变更

1、不可抗力系指在甲方或乙方合理控制行为外不能合理预见的、经努力不可避免并 不能克服的任何事件。例如罢工（乙方的员工离职或罢工的除外）、禁运、战争、 自然灾害（如洪水或地震，不包括台风）或其他超出约定双方控制的事件等。

2、情势变更系指约定成立以后客观情况发生了甲方和乙方在订立约定时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行约定对于一方明显不公平或者不能实现约定目的。

3、发生不可抗力或情势变更情形下，一方提出变更或者解除约定的，双方可根据公平原则并结合约定履行的实际情况协商一致后将本约定予以变更或者解除。

第十三条 违约责任与赔偿责任

1、乙方违反约定应承担的责任

（1）乙方对提交的设计成果及本约定约定由其承担的项目设计服务的正确性、合规性、合理性全面负责。乙方对设计文件出现的遗漏或错误部分，应在甲方限定时间内无偿修改或补充并重新做出符合约定规定和质量要求的项目设计文件。

（2）由于乙方设计深度、设计质量、设计配合等达不到本约定及各阶段约定、设计任务书的要求，乙方应无条件按甲方设计任务书要求修改设计，若修改后仍无法满足甲方要求，甲方有权在任何设计阶段要求终止约定并追究乙方的违约责任。

（3）因乙方原因，延误了按本约定约定的设计文件交付时间或者施工配合工作，每延一天，乙方应减收应收本阶段设计费的万分之二。逾期超过30天的，甲方有权解除约定，并追究乙方的违约责任。

第十四条 约定的变更、解除和终止

1、本约定生效后，任何一方不得擅自变更或解除约定。

2、甲方的上级或设计审批部门因非乙方原因对设计文件不审批或停缓建本约定项目，甲乙双方均有权选择继续履行约定或解除约定。

3、在约定执行中，如出现下列情况之一时，甲方可出具书面违约通知给乙方终止本约定并办理设计费及违约赔偿金结算事宜。

（1）乙方交付的设计文件不符合本约定约定的，经甲方提出书面警告并要求其整改后，在甲方指定的整改期限内乙方仍不能达到甲方满意。

（2）无正当充分的理由且未经甲方书面同意，乙方未能在约定规定的时间内完成设计任务，单阶段误期累计超过三十个日历天（不包括甲方同意延长的时间以及因甲方原因造成的误期）。如甲方基于上述原因终止约定全部或部分权利义务，甲方有权以其认为合适的方式，委托本约定之外的第三方进行全部或部分设计。约定部分终止的，甲方仍有权要求乙方继续履行约定未终止部分，或者在甲方付清未终止部分约定相应的设计费用后利用乙方已经完成的相应的设计成果。

(3) 本约定约定的甲方有权解除协议的其他情形。

第十五条 通知、送达

1、除双方另有约定外，任何情况下，任何通知、信件、要求和关于本约定的其他信息应以书面做出。如以专人送达或快递形式，接收人签字接收之日视为送达日（如接收人拒绝接收，送达日为送达至接收方之日）。如以挂号信形式，信件发出的第三个日历天视为送达日。

2、本约定签署页部分的联系人、地址、电话为双方通知送达的联系人、地址、电话，如果任何一方变更，应在变更后3日内书面通知对方，否则任何一方通知送达前述地址，即视为被送达方收到，由此引发的法律后果由被送达方承担。

第十六条 适用的法律及语言

1、本约定文本包括设计文件，以及约定履行过程中的往来函电，均应以中文书写并以中文为准。
2、本约定适用法律为中华人民共和国（不包括香港、澳门与台湾地区）的法律、法规、条例、规章及行政文件，并受其制约。

第十七条 争议解决及管辖地约定

1、在约定履行中，如发生争议应由双方协商解决；如协商不成，双方同意将争议提请甲方或乙方所在地人民法院裁决。

第十八条 约定的组成与解释

1、本约定附件为本约定的有效组成部分，与本约定具有同等法律效力。
2、在本约定实施过程中，根据甲方和乙方就设计管理事宜共同签署的其它补充协议、文件和会议纪要等，如无特别声明，以最新签署的为准。

第十九条 约定的生效及其他

1、本约定经双方签章生效。设计过程履行时间超过三年的，双方另行协商解决。本约定生效后，先前的谈判内容、陈述以及双方签订的意向书、备忘录及其他相关文件如与本约定不符的，均以本约定为准。如需对本约定进行修改或补充，则须经约定双方商议，另行签署书面文件。

设计附件一：项目概况及规划要点

设计附件二：乙方的设计内容及范围

设计附件三：设计进度及成果提交

设计附件四：乙方设计团队主要人员名单

设计附件五：甲方需向乙方提供的资料

设计附件一：项目概况及规划要点总图附图

序号	内容	详细说明或规划要点
1	项目名称	
2	建设地点	
3	项目用地面积	
4	建筑类型	
5	土地使用强度	
6	设计内容	

设计附件二：乙方的设计内容及范围

1、建筑工程设计内容

建筑方案设计 (工作量占比60%)	方案文本	6
	建筑单专业初步设计建筑方案设计说明 技术经济指标 总平面图 地下室 总平面分析彩图 典型透视效果图 鸟瞰图 单体主要平面图 单体剖面图 单体主要立面图 其他所需要的图纸	
电子文档归档（平面图需设置单独的面积框线图层）		

建筑单专业初步设计 初步设计 (工作量占比35%，包含工规证领取)	建筑单专业初步设计文本 建筑单专业初步设计初步设计说明 技术经济指标 总平面图 地下室 总平面分析彩图 典型透视效果图 各单体建筑平、立、剖面图 园区门头等构筑物建筑方案设计相关图纸（平、立、剖面图、效果图）	6
	电子文档归档（在建筑单专业初步设计出图阶段费用支付后，提供全套可修改版DWG格式图纸，平面图需设置单独的面积框线图层）	
后期服务 (工作量占比5%)	在项目设计、营造阶段，乙方应提供以下服务支持： 乙方完成立面控制手册； 乙方项目设计负责人及主要专业负责人按甲方要求出席甲方组织的产品说明会、客户座谈会等会议； 参加与设计成果有关的各类各阶段的评审、汇报、交底等会议； 协助甲方进行方案报建前期咨询工作，提供报建建筑方案设计（含建筑单专业初步设计）成果文本及电子文件。根据送审意见，进行调整完善，协助甲方完成方案报建工作； 依据批复意见进行建筑单专业初步设计，提供建筑单专业初步设计成果文本及电子文件。根据送审意见，进行调整完善，协助甲方完成建筑单专业初步设计报建工作； 营造阶段，乙方项目负责人及主要建筑设计师应参与建筑外立面效果管控工作。提供单体建筑外立面控制手册、样板墙先行图纸，配合甲方进行建筑外立面材料选择、立面深化图纸审核、样板墙评审等工作，及时提供施工现场所需的与立面相关的设计补充或变更，参与关键环节立面相关验收； 设计及营造阶段，项目设计负责人及主要建筑设计师应参与室内等其他相关专业的设计图纸评审，协助甲方审核门窗幕墙、灯光、标识等专项设计成果； 乙方项目设计负责人应参与销售沙盘效果把控、不利因素文件审核等。	

	为项目销售所需的房型图、平面、文字说明等工作提供审核把控等技术支持服务 ；	
--	--	--

设计附件三：设计进度及成果提交

序号	资料及文件名称	设计周期	提交份数	备注
1	建筑工程建筑方案设计（建筑单专业初步设计）成果	另行协商	6	
说明	(1) 设计进度具体根据各阶段制定的实际进度计划为准。 (2) 设计成果要求按国家、地方有关规范、标准及设计任务书要求执行。 (3) 上述提交时间是乙方完成并提交设计成果的最终时间。不包含政府审批的时间。甲方收到设计成果后，内部讨论时间及确认时间不超过三个工作日的，乙方下一阶段提交最终设计成果的时间不变；超过三个工作日的，超过部分，乙方可相应顺延。如中间过程有重大修改，设计进度另行协商。 (4) 若项目存在分期开发情况，则待规划总图经甲方确认后，再行根据项目开发进度、分期情况等内容，签订约定补充协议，明确分期中建筑各阶段设计周期。			

设计附件四：乙方设计团队主要人员名单

姓名	性别	年龄	专业	职称	项目组内职务

注：设计团队主要人员需根据国家和行业相关规定配备。

设计附件五：甲方需向乙方提供的资料

序号	资料及文件名称	份数	内容要求	提交时间
1	项目建设批文	1	复印件	合同签订后7日内
2	1:500 地形图	1	复印件及电子稿	
3	用地指标及规划红线	1	复印件及电子稿	
4	地质勘探资料	1	原件	建筑单专业初步设计出图前一个月(无建筑单专业初步设计的,结构基础施工图出图前一个月)
5	周边环境资料	1	复印件并由甲方盖章确认	合同签订后7日内
6	测绘图	1	复印件并由甲方盖章确认	合同签订后7日内
7	《住宅项目建筑施工图评审要点》	1	电子版	合同签订后7日内
8	其他资料			

第三部分 合同附件

附件一、名词定义和解释

附件二、项目管理团队岗位人员要求

附件一：名词定义和解释

名词定义和解释

- 1、“项目”是指甲方委托乙方管理的房地产项目（当甲方拥有的房地产项目仅部分委托乙方提供管理服务的，则本合同中“项目”仅指纳入乙方管理范围的部分）。
- 2、“委托人”是指承担投资责任并进行项目开发的一方。
- 3、“受托人”是指按照本合同约定受托承担项目组织管理工作的一方。
- 4、“正常工作”是指在项目开发管理服务期限内双方在本合同中约定，乙方从事的管理工作。
- 5、“额外工作”是指：（1）甲方在开发管理服务范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；（2）由于甲方、政府主管部门或其他非乙方原因，使开发管理工作受到阻碍、延误、中断，造成工作量变大或持续时间变长而增加的工作。
- 6、“月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。
- 7、“专业工作单位”是指由乙方在项目管理过程中确定的承担本项目勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装、造价咨询、法律咨询等工作的单位。
- 8、“重大工程变更”包括（1）重大设计变更；（2）金额超20万元的单项工程变更；
(3)导致工期延长超过10天的工程变更。其中重大设计变更包括：
 - ①规划建筑方案：整体规划布局、功能调整、平立面、产品标准的设计变更；
 - ②精装修方案：涉及功能布局、平立面、配置标准。
- 9、“预估销售额”是指甲乙双方作为项目开发管理服务费支付依据而事先约定的项目预计含增值税销售总额，该预估销售额不作为乙方开发管理服务考核目标。
- 10、“项目总销售额”是指按照本合同约定的方式计算所得的各类可售物业的含增值税销售总额，包括房屋、地下车位等可售物业的合同销售额（包括备案及未备案的合同）以及甲方保留物业和达到销售目标后的剩余物业按照双方约定方法计算所得的销售额之和。
- 11、“甲方保留物业”是指实际可对外销售但甲方自行保留不对外销售的物业，甲方保留物业在最终结算时按本项目同一分期同类物业的含税销售均价计算可售金额，计入项目总销售额。
- 12、“剩余物业”是指截止最终结算之日尚未出售的可售物业。
- 13、“营销费用”是指直接为销售目的而产生的全部费用，包含营销推广费用、销售人员佣金、销售代理费、广告费、广告策划费、促销费、市场调查费、展览会费、营销活动组织费用、物料印刷费等。销售费用不包含销售展示中心、样板房、临时样板展示区建造、设计、装修装饰费用，以及销售展示中心相关租赁、使用费用。

14、“营销推广费用”是指除销售人员底薪及佣金外的销售费用，包括前期定位工作（含客户研究）费用、广告策划服务费、房展会费用、户外广告费、媒体传播广告费、销售物料制作费及营销活动费。但不包括临时样板房或装修样板房、临时性销售展示中心、示范展示区等所有相关的建安成本、设计、装修和装饰费用，以及销售展示中心租赁及使用费（水电费、物业费等）。

15、“工程成本”是指建安工程费（含建筑、安装、精装修工程费）、设备工程费、室外工程费、环境工程费、弱电工程费、公共配套工程费、工程不可预见费之和。

16、“销售率”是指完成签订商品房买卖合同的面积与当期地上可销售面积（不含地下车位）之间的比例。

17、“集中交付”是指的是房屋在竣工备案后达到可以交付的标准，以项目分期或整个项目作为交付的基础，对业主进行集中交房。

部门设置	序号	岗位设置
项目经营班子	1	项目负责人
	2	项目副总经理
综合管理部	3	综合管理部负责人
产品管理部	4	产品管理负责人
	5	土建管理
	6	安装管理
	7	资料管理
	8	前期管理（兼岗）
	9	景观管理（阶段）
成本管理部	10	成本管理负责人（兼岗）
	11	土建成本
		小计
营销服务部	1	营销负责人

附件二：项目管理团队岗位人员要求

以上人员编制为估算，可根据项目实际开发需要进行适当调整。

（注：人员编制估算表参照标准项目公司设置指引的配置标准，并结合项目实际情况及委托方要求拟订；

配置方式分为甲方委派、乙方委派二种形式；到岗时间为预估，具体以委派函或签订聘用合同时间为准。）

第五章 发包人要求（GZ587委托开发管理服务及方案设计（含建筑单专业初步设计）项目地块设计任务书）

扬州GZ587委托开发管理服务及方案设计（含建筑单专业初步设计）项目
规划建筑设计任务书

编制单位：_____公司

2025年 ____月

目录

一、项目概况

二、设计依据

三、设计范围

四、设计要求

五、成果要求

六、附件

一、项目概况

(一) 项目名称：扬州GZ587委托开发管理服务及方案设计项目

(二) 项目位置

1. 项目位于：江苏省扬州市广陵县（区）
2. 总体用地四至：东至沙湾路沿路绿化带，南至兴泰路，西至福康路，北至规划公园绿地。

(三) 自然条件

1. 城市气候：参照《民用建筑热工设计规范》取值
2. 城市主导风向：冬季盛行干冷的偏北风，以东北和西北风居多，夏季多为从海洋吹来的湿热东南到东风，以东南风居多，春季多为东南风，秋季多为东北风。



(风玫瑰图图片)

3. 周边噪音、辐射、污染源：地块北侧为规划公园用地；沙湾路东侧为沙湾河；场地上现有10KV高压线。

4. 水文、地质资料：

- 1) 用地周边地表水：沙湾路东侧为沙湾河。
- 2) 用地内地表水：场地地表水较前，地表一米以下见水。
- 3) 地表水常年\最高水位（黄海高程）：地下水潜水位变化幅度约为标高5.50~7.00m左右。地下水水位相对稳定。
- 4) 水质状况描述：无化工污染。

5) 周边地块地下水位标高：（黄海高程）：5.4m

（四）用地现状

1. 原始标高及原始地貌：地块内高差较大，地面平均高程在9.00-9.50米之间。北部、中部地势较为平坦，高程在6.80-7.50米之间：西南角有堆土形成高土坡，最大高程13.85米。
2. 植被及构筑物情况（文字及照片）：场地内无构筑物
3. 地块周边现状（文字及照片）：地块外东侧沿沙湾路西侧有现状110KV高压线，及地埋电缆和电信光缆。地块内中部有一条贯穿南北的10KV输电线，北部有一条贯穿东西的10KV输电线。



二、设计依据

（一）设计依据

1. 宗地图电子文件（带地形红线）；
2. 国家现行相关设计规范；
3. 项目属地地方相关设计规范及规定；
4. 项目土地出让条件；
5. 本地块控规条件；
6. 政府相关主管部门批文；
7. 项目产品定位报告；
8. 本任务书

(二) 规划条件

用地编号	用地性质	用地规模 (公顷)	容积率	地上建筑 规模 (平米)	建筑控制 高度(米)	建筑密度	绿地率 (%)
E4-4-24B-02	R2(二类居住用地)	6.1201	$1.0 < r \leq 1.2$	7,3441.5 7	$10 < h < 36$	≤ 25	≥ 35

1. 可建设范围相关要求：住宅地块内禁止建设独栋独院建筑。住宅地块内商业配套及管理用房不受建筑高度下限要求控制。
2. 建筑退让相关要求：根据土地出让条件及相关规范。
3. 地块机动车出入口开口相关要求：人行出入口可结合绿化等设置。同时处理好与公交港湾、交叉口展宽的关系。地块主要机动车设置在南侧兴泰路和西侧福康路上，人行出入口设置在东侧沙湾路、南侧兴泰路、西侧福康路上和北侧规划公园绿地上。
4. 配套要求：
 - 1) 物业服务用房建筑面积不得小于地上地下总建筑面积的 7%，低于100m²的按照100m²配置。在物业服务用房中要安排快递收发室，宜布置在小区出入口附近，并应符合《关于新建住宅区设置快递服务用房的通知》（扬邮管[2016]70号文件）的相关规定。
 - 2) 社区配套用房不得小于地上地下总建筑面积的 3%，其底层面积不得少于 100-150 m²。
 - 3) 在社区配套用房的基础上额外配建养老设施用房，按照建筑面积每百户不小于 20 m²，单个总建筑面积不少于120m²的标准进行配建，建筑层高不得小于 3.6 米。
 - 4) 商业及商业服务设施面积不得大于地上总建筑面积的 2%，其中应配套建设便利店，面积不得小于 100 m²。
 - 5) 新建居住小区应规划建设不少于20m²可回收物分拣管理用房（该部分面积含在物业管理设施用房中），按每 300 户设置一个10平方米的投放箱或地埋式垃圾分类箱，征求城管部门意见；每个独立划分的住宅小区应设置一处面积不少于100 平方米的临时建筑装潢垃圾收集点，
 - 6) 新建住宅小区配建不小于60m²的公共卫厕所（含残疾人通道）。
5. 车位配置要求：
 - 1) 地面停车场用地面积每辆小汽车按30平方米(含公共交通面积)自行车(电瓶车)按1.8平方米计算；地下停车库的建筑面积每辆小汽车按30平方米(含公共交通面积)、自行车(电瓶车)按2.0平方米计算。地下停车库按照停车个数与停车面积进行双控。

- 2) 停车面积和绿地面积不应重复计算。地面停车建议采用高大乔木作树阵式停车，停车数量按照实际形成车位数计算。
 - 3) 作为公共活动空间的架空层、单独设置的设备用房、保温层、建筑闷顶等建筑面积可不配置停车位。
 - 4) 中心城区普通商品住宅的机动车位全部在地下或半地下设置；住宅小区配套建筑(物管、社区、商业等)的停车方式依上述要求执行；住宅小区宜结合出入口设置访客车位，其总数按小区居民配建停车位总数的 2%单独设置，并不应多于20个。
 - 5) 住宅宜在地下一层或架空层区域设置不小于配建总数50%的非机动车停车位。
6. 围墙：
- 1) 地块内临各等级道路、用地边界宜建镂空式围墙或作绿篱分隔，围墙主体高度不宜高于2米，沿街围墙宜通透、美观，结合绿化增加视觉深度。围墙距离宜按照多层建筑退让距离的一半进行退让。
 - 2) 若相邻地块临道路红线围墙已建成，则宜保持围墙退让的一致性与连续性。围墙退让空间，人行道及道路空间环境景观应整体设计与打造，形成连续、开放、有序的建筑外围活动空间。
 - 3) 临城市道路、绿化等的门卫房、垃圾房、燃气调压站房、泵房及临时建筑退让用地红线可参照围墙退让城市道路红线的规定执行，最小不得小于3米，历史街区等特殊地段除外。
7. 其他要求：新建住宅配建停车位应 100%具备充电设施安装接入条件，应按不低于30%停车位比例一次性配建交流有序充电设施。
8. 以上配建标准详见《GZ587控规文件》。

三、设计范围

用地红线范围内的所有住宅、售楼处、商业、及其附属用房(地下室、架空层、机电设备用房、大门及岗亭等)的建筑方案及建筑单项扩初设计；其余建筑、结构、人防、幕墙门窗、泛光照明、弱电智能化、景观、精装、市政综合、标识标牌、节能评估（江苏省内项目）等专项设计的配合工作。

四、设计要求

(一) 规划建筑设计要求

1. 项目定位

1) 项目基本定位

a) 项目档次：中高端定位

b) 项目目标客群：以广陵新城地缘客户为主，刚改/改善为主力置业。

c) 项目物业类型（低、多、小高层，配套服务用房等）：11层以下建筑，配套服务用房。

e) 交付要求：毛坯交付

2、总体要求：按照提供的地块规划条件、设计任务书等要求进行规划建筑设计，并遵守国家、地方现行的相关法规、规范。

3、户型配置要求：

产品类型	面积	配比
产品（一）	120-143m ²	25-30%
产品（二）	160-180m ²	55-65%
产品（三）	200-220m ²	10-15%

2. 总平面设计要求：

1) 总平面布置设计原则及要求：

总体布局充分考虑地块形状、标高、周边道路关系及景观设计要求，在满足经济利益最大化的同时保证园区入口、功能分区及配套设施布置的合理性。注意对场内地原生树木的保护和利用。具体要求详见规划设计条件。

2) 配套功能：

1) 园区需独立设置园区会所、商业配套、环形步道等；

2) 泳池：园区内部考虑设置泳池；

3) 其他：详见规划设计条件。

3) 竖向设计原则及要求：

a) 园区入口处与市政道路衔接顺畅，且宜高于市政相关衔接点。

b) 园区路网规划控制点标高结合现有地形充分考虑土方平衡。

c) 住宅±0.00与入口道路高差不小于150mm。

d) 综合考虑园区内场地雨水排放。

e) 设计应该满足无障碍设计的要求。

- f) 地下室顶板的标高设计要结合景观的处理，顶板覆土平均厚度按1400mm设计（具体根据绿化率指标核算）。
 - g) 对场地须有纵、横向大剖面表达场地高差变化及建筑与地库关系。
 - h) 对于地形复杂、变标高处，均须剖面图具体表达。
- 4) 道路交通组织设计原则及要求：
- a) 园区整体考虑人车分流布置道路，机动车主要出入口及非机动车、步行出入口结合外部道路考虑。
 - b) 沿园区的车行主干道的道路路面材质为石材、仿石材、沥青等。具体根据景观方案再行优化确定。
 - c) 小区内人员步行道结合景观进行设计。

小区管线、管网走向规划应结合小区道路设计。

- 5) 消防设计原则及要求：
- a) 总图中应做好消防车道及消防车登高面设计。
 - b) 消防车道的坡度应满足国家及地方相关规范要求。
 - c) 各管线检查口尽量设于绿化中，消防通道及消防登高面可集合景观设计布置成具有功能性的硬质活动场地。
- 6) 附属用房设计原则及要求：
- a) 门卫应设在小区显著位置（如入口附近）。
 - b) 水泵房、开关站、变电站、垃圾站、地下人防、围墙、煤气调压站等附属构筑物设计应明确其平面位置及具体做法。符合相关规定要求，且须结合环境布置，不能影响美观。

3. 建筑设计要求：

- 1、满足设计条件及相关规范要求；
- 2、户型设计需紧密结合当前及未来市场形势；
- 3、在考虑到实用、美观的基础上需做好成本控制。

五、成果要求

- 1, 规划方案、建筑方案
 - 1) 规划说明书（含经济技术指标）；

- 2) 规划总平面（含经济技术指标）；
- 3) 地块鸟瞰效果图及主要建筑透视效果图；
- 4) 重要节点放大效果图，如中心绿地、出入口等；
- 5) 分析图（区位分析、上位规划分析、功能分布、交通组织、竖向标高、天际线、消防等）；
- 6) 建筑单体平、立、剖面图；
- 7) 其他能反映项目设计思路的图纸。

2. 成果提交

成果光盘（U盘）两份（含所有方案，规划说明书为WORD格式，方案文本为PDF格式，技术图纸为AUTOCAD现行版本的DWG格式，并同时转化为PDF格式。）

六、服务要求

1. 项目负责人及各专业团队人员应符合合同配置要求。
2. 项目负责人必须根据设计合同或沟通约定的时间进行各阶段成果的提交及评审，并按要求参与各项与其本职工作相关的设计评审会。
3. 项目负责人应落实人员参与项目公司的专业报建配合与政府职能部门沟通等事项。
4. 项目负责人应根据项目需要，及时提供设计协调、沟通等现场服务。
5. 项目负责人应根据项目需要，参与有助于项目推广的现场服务，如产品说明会、项目推介会等。

七、附件

1. 扬州GZ587地块宗地图
2. 扬州GZ587地块控规文件
3. 地块上部空间规划

第六章 投标文件格式

- 一、投标人资格审查部分
- 二、商务文件部分
- 三、技术文件部分

一、投标人资格审查部分

资格审查申请书

标段名称:

标段编号:

投标人申请人: _____ (盖章)

法定代表人或其委托代理人: _____ (签字或盖章)

地址:

日期: 年 月 日

目 录

资格审查文件应包含下列内容：

（以下资料需将原件扫描件添加进电子投标文件，原件开标时不再进行复核）

（1）资格审查申请书

（2）申请资格审查人简介；

（3）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；

（4）企业营业执照；

（5）企业资质证书；

（6）项目负责人资格证书（如有）；

（7）提供社保部门出具的2025年09月至2025年11月中任意1月投标人为授权委托人、负责人缴纳在职职工养老保险的证明材料（已取消书面证明采用网上自助查询方式的，如当地社保管理部门明确的最大查询期与招标文件规定的月份不一致时，须提供社保管理部门的文件规定；军队或高校设计院可提供上级主管部门出具的人事证明材料）；

（8）投标文件真实性承诺书；

（9）联合体协议书

（10）投标保证金证明

（11）其他招标公告、招标文件要求需要提供的资料。

资格审查申请书

1、本申请充分理解下列情况：

1.1 资格审查合格的投标人才有资格进入开标程序

1.2 你方保留更改本招标项目的规模和金额的权利。前述情况发生时，投标仅面向资格审查合格且能满足变更要求的投标申请人。

2、如为联合体投标，随本申请，我们提供联合体各方的详细情况，包括资金投入（即其它资源投入）和盈利（亏损）协议。我们还将说明各方在每个合同中以百分比形式表示的财务方面以及合同执行方面的责任。

3、我们确认如果我方中标，则我方的投标文件和与之相应的合同将得到签署，从而我受到法律约束；

4、下述签字人在此声明，在本申请书所提交的声明和资料在各方面都是完整、真实和准确的。

投标人：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

申请资格审查人简介

单位名称		地址	
资质等级		单位性质	
法定代表人		联系人	
项目负责人		资格等级	
拟投入的人员		联系电话	
申请资格预审人组织机构和企业概况	况		

法定代表人身份证明

投 标 人: _____

单位性质: _____

地 址: _____

成立时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

经营期限: _____

姓 名: _____ 性 别: _____

年 龄: _____ 职 务: _____

系 _____ (投标人名称) 的法定代表人。

特此证明。

投标人: _____ (盖单位章)

_____ 年 _____ 月 _____ 日

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）_____标段投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

_____年_____月_____日

承诺书

致: (招标人名称)

我公司自愿参加贵单位(公司)项目的投标,并接受对我公司的资格审查,我公司承诺:根据贵单位(公司)提出的资格审查合格条件标准和要求,本公司没有因骗取中标或者严重违约等问题,被有关部门暂停投标资格并在暂停期内。本公司递交的资格审查申请书中的内容没有隐瞒、虚假、伪造等弄虚作假行为。发现该行为,贵公司可以拒绝我公司投标,如已中标,可取消我公司中标资格,并接受建设行政主管部门对我公司弄虚作假、违反公平和诚实信用原则做出的任何处理。

单位: (公章)

法定代表人签字或盖章:

项目负责人签字或盖章:

年 月 日

联合体投标协议书（如有）

联合体协议书

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

- 1、_____（某成员单位名称）为联合体名称牵头人。
- 2、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标文件编制和合同谈判活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。
- 3、联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行合同，并对外承担连带责任。
- 4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。
- 5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。
- 6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

.....

_____年_____月_____日

投标保证金企业信用承诺函

(招标单位名称):

为维护公平、公正、公开的政府投资市场秩序，树立诚实守信的投标人形象，我单位自愿作出以下承诺：

单位名称:_____

统一社会信用代码:_____

法定代表人:_____

地址:_____

一、我单位具备承担招标项目的能力，自愿参加(招标工程项目标段名称)投标活动，严格遵守《中华人民共和国招标投标法》及相关法律法规，依法诚信经营，无条件遵守招标投标活动的各项规定。

二、我单位在“信用中国”“信用江苏”“信用扬州”中未被列入“严重失信主体名单(含失信被执行人)”，我单位没有因招标投标违法行为被行政处罚的记录。

三、我单位对该信用承诺的真实性、合法性、有效性负责。如作出虚假信用承诺，则列入《中华人民共和国招标投标法实施条例》第四十二条规定的“提供虚假的信用状况”情形，依法依规接受处理。

四、我单位如因违反法律、法规及招标文件约定，存在招标人不予退还投标保证金情形的，我单位将在收到招标人补交及没收投标保证金通知后15日内，无条件按照招标文件的约定标准予以补交。

五、我单位同意将此承诺由招标人在扬州市公共资源交易平台等网站纳入“中标候选人”公示，接受社会监督。违反此承诺，自觉接受在扬州市公共资源交易平台、“信用扬州”等网站公开曝光及行政监督部门相关惩戒措施。

特此承诺。

投标人单位名称: (盖章)

法定代表人签字或盖章 :

_____年_____月_____日

注:1. 以此承诺代替投标保证金的投标人须在投标文件中按此模板提供承诺函，未按要求提供的，按未递交投标保证金处理。

2. 投标人的法定代表人或者授权代表的签字或盖章应真实、有效，如由授权代表签字或盖章的，应提供“法定代表人授权书”。

（一）商务文件格式

(用于商务文件封面)

项目名称: _____

招标编号: _____

投 标 文 件

投标文件内容: 商务文件

投 标 人: (盖投标人单位公章)

法定代表人或其委托代理人: (签字或盖章)

日期: 年 月 日

目录

商务文件应包含下列内容：

- 一、 投标函；
- 二、 投标函附表；
- 三、 企业业绩及有关证明材料
- 四、 企业管理体系
- 五、 拟投入本项目主要人员及相关证明材料
- 六、 其他（根据招标文件的要求和投标人认为需要提供的资料）

注： 目录、序号和页码由投标人自行编列。

一、投标函

致：_____ (招标人)

根据贵方编号为_____ (招标编号) 的_____ (招标项目名称) 的招标文件，我方针对该项目开发管理费用和设计费的投标报价为投标函附表上所列明的开发管理费和设计费投标报价总额。并正式授权的下述签字人代表本投标人提交招标文件要求的全套投标文件，包括：

- 1、招标文件中要求的投标文件；
- 2、金额为_____元的投标保证金；
- 3、其他资料。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1、我方已详细审核并确认全部招标文件，包括澄清、修改或补充招标文件（如有时）及有关附件。

2、一旦我方中标，我方将按照投标文件中的承诺组建项目设计组，由投标文件所承诺的设计项目负责人和其他主要设计人员完成本项目的全部工作，保证在未征得招标人同意的前提下不变更主要人员，保证按投标函附表中承诺的服务周期完成工作并提供相应服务。

3、我方同意所提交的投标文件在招标文件的投标人须知前附表第15项规定的投标有效期限内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。

4、除非另外达成协议并生效，贵方的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

5、其他补充说明：_____ (补充说明事项) 与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

投标人：_____ (盖单位公章)

地址：_____

邮编：_____

电话：_____

传真：_____

法定代表人或授权委托人：_____ (签字或盖章)

拟担任项目负责人：_____ (盖执业章或签字)

日期：____年____月____日

二、投标函附表

项目名称				招标编号		
投标人名称						
开发管理项目负责人	姓名： 注册类别：注册编号：					
设计项目负责人	姓名： 注册类别：注册编号：					
投标报价	总报价：人民币_____元（小写）_____（大写）。	其中：基本管理费投标报价	基本管理费报价：人民币_____元（小写）_____（大写）。			
		品牌使用费投标报价	品牌使用费报价：人民币_____元（小写）_____（大写）。			
		其中：设计费投标报价	设计费报价：人民币_____元（小写）_____（大写）。			
开发管理周期						
备注						

投标人：_____（盖单位公章）

地址：_____

邮编：_____

电话：_____

传真：_____

法定代表人或授权委托人：_____（签字或盖章）

拟担任项目负责人：_____（盖执业章或签字）

日期：____年____月____日

注：“投标函附表”中投标报价总价金额应与“投标函”中的金额相同。

三、其他

(二) 技术文件格式

(用于技术文件封面)

项目名称:

招标编号:

投 标 文 件

投标文件内容: 技术文件

日期: ____年____月____日