

江苏省房屋建筑和市政基础设施项目

标准工程总承包资格预审文件

（2019 年版）

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资格预审文件（2019年版）》（以下简称《标准预审文件》）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，采用电子资格预审方式对潜在投标人进行资格审查的工程总承包招标项目。

采用非电子化方式进行资格预审的，可参照《标准预审文件》作相应修改后使用。

二、《标准预审文件》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，确实没有需要填写的，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。

二、招标人按照《标准预审文件》第一章“资格预审公告”的格式发布资格预审公告后，将实际发布的资格预审公告编入资格预审文件中，作为资格预审邀请。资格预审公告应同时注明发布媒介名称。

三、《标准预审文件》第二章“申请人须知”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。

四、《标准预审文件》第三章“资格审查办法”采用合格制审查方法，不得采用有限数量制。

第三章“资格审查办法”前附表中列明全部审查因素和审查标准，并在本章前附表及正文标明申请人不满足其要求即不能通过资格预审的全部条款。

四、《标准预审文件》第五章“项目建设概况”由招标人根据招标

项目具体特点和实际需要进行编制。

五、《标准预审文件》为 2019 年版，将根据实际执行过程中出现的问题及时进行修改。各使用单位或个人对《标准预审文件》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。

秋枫街西芦荡路北地块商业用房项目设计施
工总承包招标

资格预审文件

标段编号：E3205091862000897001001

招标人（招标代理机构）：苏州市吴江星河房地产开发有限公司（苏州泛亚万隆建设工程咨询有限公司）

编制人（签字或盖章）：夏小燕

2025年10月11日

目 录

第一章 资格预审公告	4
1. 招标条件	4
2. 项目概况与招标范围	4
3. 申请人资格要求	4
4. 资格预审方法	9
5. 评标办法	9
6. 资格预审文件的获取	9
7. 资格预审申请文件的递交	9
8. 发布公告的媒介	9
9. 联系方式	10
第二章 申请人须知	11
申请人须知前附表	11
1. 总则	18
1.1 项目概况	18
1.2 资金来源和落实情况	18
1.3 招标范围、要求工期和质量要求	18
1.4 申请人资格要求	18
1.5 语言文字	19
1.6 费用承担	19
2. 资格预审文件	19
2.1 资格预审文件的组成	19
2.2 资格预审文件的澄清	19
2.3 资格预审文件的修改	19
3. 资格预审申请文件的编制	20
3.1 资格预审申请文件的组成	20
3.2 资格预审申请文件的编制	20
4. 资格预审申请	20
4.1 资格预审申请文件的递交	20

4.2 资格预审申请文件的修改与撤回	21
5. 资格预审申请文件的审查	21
5.1 审查委员会	21
5.2 资格审查	21
5.3 特殊情况处理	21
6. 通知和公示	21
6.1 通知	21
6.2 公示	22
7. 申请人的资格改变	22
8. 纪律与监督	22
8.1 严禁贿赂	22
8.2 不得干扰资格审查工作	22
8.3 保密	22
8.4 投诉	22
9. 需要补充的其他内容	22
第三章 资格审查办法（合格制）	23
资格审查办法前附表	23
1. 审查方法	24
2. 审查标准	24
2.1 初步审查标准	24
2.2 详细审查标准	24
3. 审查程序	24
3.1 初步审查	24
3.2 详细审查	24
3.3 资格预审申请文件的澄清	24
4. 审查结果	24
第四章 资格预审申请文件格式	25
1. 资格预审申请函	28
2. 法定代表人身份证明	29
3. 授权委托书	30

4. 联合体协议书（如有时）	31
5. 申请人基本情况表	32
6. 项目管理机构组成表	33
7. 工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表	34
8. 申请人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表	35
9. 拟再发包计划表	36
10. 拟分包计划表	36
第五章 项目建设概况	40
第六章 评标定标方案	41

第一章 资格预审公告

秋枫街西芦荡路北地块商业用房项目设计施工总承包招标资格 预审公告

编号：E3205091862000897001001

1. 招标条件

本招标项目秋枫街西芦荡路北地块商业用房项目已由苏州市吴江区数据局以吴数据备〔2025〕475号批准建设，项目业主为苏州市吴江星河房地产开发有限公司，建设资金来自自筹资金（资金来源），项目出资比例为100%。项目已具备招标条件，现对该项目秋枫街西芦荡路北地块商业用房项目设计施工总承包（标段）的工程总承包进行公开招标，特邀请有兴趣的潜在申请人（以下简称申请人）提出资格预审申请。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况

2.1.1 建设地点：苏州市吴江区秋枫街以西、芦荡路以北

2.1.2 建设规模：总建筑面积约 77000 平方米，其中地上建筑面积约 68000 平方米、地下建筑面积约 9000 平方米，最大单体面积约 77000 平方米，最大建筑高度约 20 米，最高层数 3 层，宗地用途为商业用地。项目新建包括房屋、绿化景观、装修、配套附属等。具体以政府部门规划要求为准。

2.1.3 合同估算价：47000 万元

2.1.4 总工期要求：577 日历天。

其中：

设计开工日期：2025 年 12 月 10 日

施工开工日期：2026 年 02 月 22 日

工程竣工日期：2027 年 07 月 09 日

除上述总工期外，发包人还要求以下节点工期（如有）：

2.1.5 其他：/

2.2 招标范围：

秋枫街西芦荡路北地块商业用房项目设计施工总承包的设计、采购、施工、竣工、整体交付并在缺陷责任期内对工程缺陷承担维修责任的工程总承包。具体内容包括但不限于以下事项：

2.2.1 设计范围：包含且不限于：1.土建设计；2.市政、景观设计（含附属及综合管线等）；3.智能化设计（含技防专项、三网信号覆盖）；4.门窗、幕墙及室外装饰构件深化设计；5.室内装饰设计；6.室内外标识、导视设计；7.装配式工程专项设计；8.泛光照明；9.海绵城市专项设计；

10.基坑围护设计、地基处理；11.绿建星级设计及评审（绿色建筑按三星级标准实施，设计需完成设计评审及预评价获取相关工作。项目建设完成投入使用后，需取得三星级绿色建筑标识证书，设计需考虑预留条件，并做好配合工作。）；12.人防工程专项设计（含平战转换预案）；13.停车场导向标识、停车系统设施设计；14.交通影响评价；15.供配电专项设计（含自外部开闭所的高压进线部分）；16.BIM设计；17.厨房工艺深化设计；18.动画和效果图设计；19.抗震支架专项设计；20.钢结构深化设计；21.项目各设计阶段的建筑能耗、可再生能源利用（光伏等）及建筑碳排放分析报告；22.与初步设计文件对应的概算文件；23.与本工程相关的其他子项设计等。

包括但不限于所有与工程相关以上子项的方案设计、初步设计、施工图设计及后期服务。

2.2.2采购范围：包括但不限于与本项目建设所需要的所有材料、设备等采购（含供货、运输、装卸、保管、安装、运行及试运行、质保期的维修管养等全部内容）。

2.2.3施工范围：施工图纸所示的土建、装饰、安装以及专业分包工程中随主体结构预留、预埋的铁件、暗配管、接线盒、及穿带线等施工图纸设计规定的全部工程内容(不仅限于下列)，承包人承担本项目招标范围内包括但不限于本项目的前期工程【包括但不限于临时道路、临时围挡、临时办公室以及甲方办公室、临时场地占用、清障、为进场场地所需要的专用和(或)临时道路包括进场道路的通行权、为实现工程目的可能需要的现场以外的任何附加设施等】、房屋建筑及安装工程（包括试桩施工、基坑支护及降水、土方、清淤、垃圾清运、泥浆外运、基坑围护、桩基、主体结构土建安装工程、环氧地坪等）、室外配套及景观绿化工程（包括但不限于本项目范围内道路、雨污水工程、绿化景观、景观照明、路灯、铺装、小品、标识标牌、围墙、海绵城市、雨水回收系统等）、门窗工程(包含铝合金门窗、进户门、防火门、人防门等)、栏杆及百叶安装工程、电梯工程、人防工程、装修工程、交通设施、建筑泛光照明工程、建筑防水保温、幕墙工程、弱电智能化工程（含三网合一工程）、消防通风工程、标识导视及标线等其他零星工程、开荒保洁等，相关检验检测均包含在本次招标范围内。项目从立项直至竣工验收合格交付完成（含移交物业公司）、缺陷责任期及质量保修期内的保修等工程总承包全部工作、竣工备案，完成并配合相关部门结(决)算、审计、竣工图编制、及缺陷责任期的技术服务与缺陷修复、保修期的保修工作。

项目现场内外的临时施工道路及开设正式道口等相关工作并计取相应的工程费用（做法同红线范围内正式道路做法），余土方外运、土方消纳及一切垃圾消运和处置，投标单位自行考虑。完成工程发包人需求内所有投标方范围的施工工程，并对所承包的建设工程的质量、安全、工期、造价等全面负责，最终向建设单位提交一个符合合同约定、满足使用功能、具备使用条件并经竣工验收合格的建设工程项目；提交完整竣工档案，并对档案的真实性负责。

广电通讯工程、电力工程、有线电视等由发包人委托第三方专业公司施工，承包人无条件做好配合，并预留设备基础、机电点位等条件至设备点位。

2.2.4服务范围：

2.2.4.1 负责设计、施工合同备案工作，建设工程规划许可证、施工许可证办理工作。

2.2.4.2 负责进行设计及施工过程中各项专业设计方案及施工方案评审。

2.2.4.3 安排专门指定的人员配合发包人做好以下协助工作：开工前协助发包人办理开工前各项报建报批和审查手续；施工过程中配合发包人完成由发包人委托的第三方检测、监测等各项服务工作；完工后配合发包人完成各项验收和项目交付使用。

2.3 质量目标：

2.3.1 设计质量目标：所有工程设计须符合现行国家、行业、地方的相关设计规范、标准、规定等要求并确保通过施工图审查（包括各专项审查）。

2.3.2 施工质量目标：符合现行国家施工及验收规范标准要求，符合国家“合格”标准。

2.3.3 采购质量目标：合格，符合招标文件要求和国家及地方规范标准。

3. 申请人资格要求

3.1 申请人应具备资质条件：

（1）设计资质要求：**【工程设计综合甲级资质】或【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】**；

（2）施工资质要求：**建筑工程施工总承包叁级及以上资质**；

（3）申请人可以组成联合体，具备安全生产条件，并取得安全生产许可证。并在人员、设备、资金等方面具备相应的工程总承包能力。

3.2 申请人拟派总承包项目经理（**联合体投标的牵头单位派遣**）应当具有**一级注册建筑师或勘察设计注册工程师或建筑工程一级注册建造师执业资格**，且必须满足下列条件：

（1）总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。

（2）总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上工程项目上任职。

（3）总承包项目经理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。

3.3 申请人及拟派总承包项目经理应具备其他要求：

☒ 3.3.1.1 工程总承包项目经理承担过类似工程业绩之一；

（1）工程总承包业绩：自 2022 年 10 月 1 日至今承担过单项合同建筑面积 30800 平方米及以上的公共建筑工程（厂房、住宅、商住楼、公寓、改造加固除外）工程总承包业绩，且担任工程总承包项目经理。（须为投标单位业绩，提供中标通知书(或直接发包备案表或直接发包登记表或建设工程施工合同信息要素表)、工程总承包合同、竣工验收证明、工程总承包合同证明材料还需提供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相应查询网页截图（网页截图至少需要体现工程名称、工程总承包单位名称等相应合同内容）；时间以竣工验收时间为准，建筑面积以竣工验收证明为准。如上述资料不能体现本次类似工程相关指标的还需另行上传能反映类似工程相关指标的施工许可证或施工图审查通过单或竣工图纸。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）。

(2) 工程施工业绩：自 2022 年 10 月 1 日至今承担过单项合同建筑面积 30800 平方米及以上的公共建筑工程（厂房、住宅、商住楼、公寓、改造加固除外）施工总承包业绩，且担任施工项目经理。（须为投标单位业绩，提供中标通知书(或直接发包备案表或直接发包登记表或建设工程施工合同信息要素表)、施工合同、竣工验收证明、施工合同证明材料还需提供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相应查询网页截图（网页截图至少需要体现工程名称、施工单位名称等相应合同内容）；时间以竣工验收时间为准，建筑面积以竣工验收证明为准。如上述资料不能体现本次类似工程相关指标的还需另行上传能反映类似工程相关指标的施工许可证或施工图审查通过单或竣工图纸。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) 设计业绩：自 2022 年 10 月 1 日至今承担过单项合同建筑面积 30800 平方米及以上的公共建筑工程（厂房、住宅、商住楼、公寓、改造加固除外）设计业绩，且担任设计负责人。（须提供中标通知书(如有)、设计合同及其他能反映符合业绩要求的相关证明材料，日期以合同签订日期为准，建筑面积以设计合同上的面积为准。如提供的设计业绩为联合体的，还须提供投标人所承揽的设计部分满足要求的相关证明材料。如提供的业绩为 EPC 项目中设计部分，投标人须承担设计部分内容，拟派的工程总承包项目负责人须在项目中担任设计负责人职务，建筑面积以设计合同上的面积为准。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）。

注：1、所有业绩须为工程总承包项目经理在本单位承担的业绩，否则不予认可。

2、类似工程信息以“江苏省公共资源交易经营主体库信息系统”的信息为准。未按规定提供的视为资格审查不合格。

☐3.3.1.2 申请人承担过类似工程；

☐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：

☒3.3.6 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(相关规定不作要求的除外)。

(2) 申请人或联合体投标的施工总承包企业派遣的总承包项目经理，如为注册建造师的需具备有效的建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书（B 证）。

（3）施工项目负责人是非变更后无在建工程的，或项目负责人是变更后无在建工程的（必须原合同工期已满且变更备案之日已满6个月），或因非承包方原因致使工程项目停工或因故不能按期开工、且已办理了项目负责人解锁手续，或项目负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在项目负责人执业范围之内。

（4）在建工程是指：处于中标结果公告（直接发包的项目以网上合同备案（或合同信息归集）为准）到合同约定的工程全部完成且竣工验收合格期间的工程。竣工验收证明是指由建设单位（或监理）组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件。

（5）申请人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（格式详见附件格式），未提供的资格审查不通过。

（6）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）（采用联合体投标的，包含联合体中各成员）。

（7）本工程拒绝投标单位在企业资质动态核查整改期间以不达标的建筑业资质参加投标。

（8）本项目执行《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》（苏建招办〔2022〕2号）：投标人在资格预审申请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；如处于不合格状态，则资格审查不通过（采用联合体投标的，包含联合体中各成员）。

（9）本项目执行市住房城乡建设局关于公布最新季度苏州市建筑业企业投标行为考评结果的通知。

（10）本项目采用“评定分离”方式确定中标人。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家；有效投标为4~6家时，不排序推荐中标候选人3家；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；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，缺乏竞争的，评标委员会应当否决全部投标。招标人组建定标委员会，采用票决法，在中标候选人中择优确定中标人。

（11）总承包项目经理不得同时在其他公司担任法定代表人，不得是个体工商户经营者。

（12）总承包项目经理不得同时在其他公司担任公司董事、监事、高级管理人员，公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息系统的变更备案信息为准。

3.4 申请人不得有资格预审文件第二章申请人须知第1.4.3项规定的情形。

3.5 本次招标 ☐ 不接受联合体投标；

☒ 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申请人须知第1.4.2项的规定。

联合体投标的，应满足下列要求：联合体中的设计单位须具备【工程设计综合甲级资质】或【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】；施工单位须具备建筑工程施工总承包叁级及以上资质，并取得安全生产许可证。采用联合体投标的，联合体牵头单位可由设计单位或施工单位承担，联合体单位不超过 2 家，否则资格审查不予通过。组成联合体投标的需在规定的端口上传联合体投标协议，协议中应明确约定各方拟承担的工作和责任，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。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。投标人只能出现在一个投标联合体中，不允许双重或多重投标，联合体的各成员不得再以自己名义单独参加本次投标，也不得同时加入两个或两个以上联合体参加本次投标，如有违反将取消该联合体及联合体各成员的投标资格。联合体成员方须在规定端口上传营业执照及资质证书原件扫描件，未上传或上传内容不符合资审文件要求的，资格审查不予通过。

4. 资格预审方法

本次资格预审采用合格制，资格评审标准详见资格预审文件第三章。

5. 评标办法

本次招标采用综合评估法（评定分离），评标标准和方法详见附件。

6. 资格预审文件的获取

6.1 获取时间：2025 年 10 月 11 日 17 时 00 分至 2025 年 10 月 17 日 23 时 59 分；

6.2 获取方式：申请人使用“江苏 CA 数字证书”登录“电子招标投标交易平台”获取；

本公告及资格预审文件中“电子招标投标交易平台”是指：吴江区公共资源网上交易系统（<http://211.143.240.34:60/TPBidder/memberLogin>）。

7. 资格预审申请文件的递交

7.1 递交资格预审申请文件截止时间(申请截止时间，下同)为 2025 年 10 月 23 日 9 时 30 分。若有答疑，以资审答疑文件为准。资格预审申请文件的递交是指使用“吴江区公共资源交易平台（新系统）（<http://211.143.240.34:60/TPBidder/memberLogin>）”在资格预审申请文件截止时间前完成资格预审申请文件的上传。

7.2 逾期送达的资格预审申请文件，招标人不予接收。

8. 发布公告的媒介

本次资格预审公告在江苏省建设工程招标网、苏州市公共资源交易网上发布。

9. 招投标监督管理部门及电话

苏州市吴江区建设工程招标投标办公室。

10. 联系方式

招标人：苏州市吴江星河房地产开发有限公司 招标代理机构：苏州泛亚万隆建设工程咨询有限公司

地址：吴江区东太湖大道 1299 号东太湖大厦 地址：苏州市吴中区澄湖西路 888 号恒润国际商务广场 B 座 10 楼

邮编：215200

邮编：215168

联系人：干娟娟

联系人：黄成、周向峰

电话：0512-60900678

电话：0512-66352273

传真：/

传真：/

电子邮箱：/

电子邮箱：/

2025 年 10 月 11 日

第二章 申请人须知

申请人须知前附表

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.1.2	招标人	名称：苏州市吴江星河房地产开发有限公司 地址：吴江区东太湖大道 1299 号东太湖大厦 联系人：干娟娟 电话：0512-60900678 电子邮箱：/ 传真：/
1.1.3	招标代理机构	名称：苏州泛亚万隆建设工程咨询有限公司 地址：苏州市吴中区澄湖西路 888 号恒润国际商务广场 B 座 10 楼 联系人：黄成、周向峰 电话：0512-66352273 电子邮箱：/ 传真：/
1.1.4	项目名称	项目名称：秋枫街西芦荡路北地块商业用房项目 标段名称：秋枫街西芦荡路北地块商业用房项目设计施工总承包
1.1.5	建设地点	苏州市吴江区秋枫街以西、芦荡路以北
1.2.1	资金来源	自筹资金
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.2.4	工程款支付方式	详见合同条款
1.3.1	招标范围	秋枫街西芦荡路北地块商业用房项目设计施工总承包的设计、采购、施工、竣工、整体交付并在缺陷责任期内对工程缺陷承担维修责任的工程总承包。具体内容包括但不限于以下事项： 1.土建设计；2.市政、景观设计（含附属及综合管线等）；3.智能化设计（含技防专项、三网信号覆盖）；

	<p>4.门窗、幕墙及室外装饰构件深化设计；5.室内装饰设计；6.室内外标识、导视设计；7.装配式专项设计；8.泛光照明；9.海绵城市专项设计；10.基坑围护设计、地基处理；11.绿建星级设计及评审（绿色建筑按三星级标准实施，设计需完成设计评审及预评价获取相关工作。项目建设完成投入使用后，需取得三星级绿色建筑标识证书，设计需考虑预留条件，并做好配合工作。）；12.人防工程专项设计（含平战转换预案）；13.停车场导向标识、停车系统设施设计；14.交通影响评价；15.供配电专项设计（含自外部开闭所的高压进线部分）；16.BIM 设计；17.厨房工艺深化设计；18.动画和效果图设计；19.抗震支架专项设计；20.钢结构深化设计；21.项目各设计阶段的建筑能耗、可再生能源利用（光伏等）及建筑碳排放分析报告；22.与初步设计文件对应的概算文件；23.与本工程相关的其他子项设计等。</p> <p>包括但不限于所有与工程相关以上子项的方案设计、初步设计、施工图设计及后期服务。</p> <p>2.采购范围：包括但不限于与本项目建设所需要的所有材料、设备等采购（含供货、运输、装卸、保管、安装、运行及试运行、质保期的维修管养等全部内容）。</p> <p>3.施工范围：施工图纸所示的土建、装饰、安装以及专业分包工程中随主体结构预留、预埋的铁件、暗配管、接线盒、及穿带线等施工图纸设计规定的全部工程内容(不仅限于下列)，承包人承担本项目招标范围内包括但不限于本项目的前期工程【包括但不限于临时道路、临时围挡、临时办公室以及甲方办公室、临时场地占用、清障、为进场场地所需要的专用和(或)临时道路包括进场道路的通行权、为实现工程目的可能需要的现场以外的任何附加设施等】、房屋建筑及安装工程（包括试桩施工、基坑支护及降水、土方、清淤、垃圾清运、泥浆外运、基坑围护、桩基、主体结构土建安装工程、环氧地坪等）、室外配套及景观绿化工程（包括但不限于本项目范围内道路、雨污水</p>
--	---

	<p>工程、绿化景观、景观照明、路灯、铺装、小品、标识标牌、围墙、海绵城市、雨水回收系统等）、门窗工程(包含铝合金门窗、进户门、防火门、人防门等)、栏杆及百叶安装工程、电梯工程、人防工程、装修工程、交通设施、建筑泛光照明工程、建筑防水保温、幕墙工程、弱电智能化工程（含三网合一工程）、消防通风工程、标识导视及标线等其他零星工程、开荒保洁等，相关检验检测均包含在本次招标范围内。项目从立项直至竣工验收合格交付完成（含移交物业公司）、缺陷责任期及质量保修期内的保修等工程总承包全部工作、竣工备案，完成并配合相关部门结(决)算、审计、竣工图编制、及缺陷责任期的技术服务与缺陷修复、保修期的保修工作。</p> <p>项目现场内外的临时施工道路及开设正式道口等相关工作并计取相应的工程费用（做法同红线范围内正式道路做法），余土方外运、土方消纳及一切垃圾消运和处置，投标单位自行考虑。完成工程发包人需求内所有投标方范围的施工工程，并对所承包的建设工程的质量、安全、工期、造价等全面负责，最终向建设单位提交一个符合合同约定、满足使用功能、具备使用条件并经竣工验收合格的建设工程项目；提交完整竣工档案，并对档案的真实性负责。</p> <p>广电通讯工程、电力工程、有线电视等由发包人委托第三方专业公司施工，承包人无条件做好配合，并预留设备基础、机电点位等条件至设备点位。</p> <p>4.服务范围：</p> <p>4.1 负责设计、施工合同备案工作，建设工程规划许可证、施工许可证办理工作。</p> <p>4.2 负责进行设计及施工过程中各项专业设计方案及施工方案评审。</p> <p>4.3 安排专门指定的人员配合发包人做好以下协助工作：开工前协助发包人办理开工前各项报建报批和审查手续；施工过程中配合发包人完成由发包人委托的第三方检测、监测等各项服务工作；完工后配合发包</p>
--	---

		人完成各项验收和项目交付使用。
1.3.2	要求工期	<p>总工期要求：577日历天。其中：</p> <p>设计开工日期：2025年12月10日</p> <p>施工开工日期：2026年02月22日</p> <p>工程竣工日期：2027年07月09日</p> <p>除上述总工期外，发包人还要求以下节点工期：</p>
1.3.3	质量要求	<p>设计要求的质量标准：合格</p> <p>采购质量标准：合格</p> <p>施工要求的质量标准：合格</p> <p>1、本工程为工程总承包项目，其最终的目的是满足业主方在总承包招标文件及合同中约定的建设项目性能参数、使用目的，并满足招标人的验收交付标准。</p> <p>2、由于设计图纸引起的相关审图不合格，由承包单位完善设计直至审图合格为止，由此产生的费用承包单位自行解决，并承担相应损失的赔偿。</p> <p>3、由于设计图纸引起的相关工程验收不合格，由承包单位完善设计直至工程验收合格为止，由此产生的费用承包单位自行解决。</p>
1.4.1	申请人应具备的资格要求	<p>1、详见资格预审公告。</p> <p>2、财务要求：财务状况良好，无财产被接管、冻结、破产状态。</p>
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、联合体投标时联合体各成员应当签订共同投标协议，并将共同投标协议原件扫描件上传至规定端口。如果联合体投标时没有向招标人提交共同投标协议，联合体的投标将会被招标人拒绝。联合体共同投标协议需包括以下内容：</p> <p>a. 联合体投标协议须按资格预审公告要求明确牵头人约定各方拟承担的工作和责任；</p> <p>b. 联合体牵头人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</p>

		<p>由所有联合体成员法定代表人签署的授权书。</p> <p>2、联合体投标的，应当以联合体中的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。</p> <p>3、联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。联合体中标与招标人签订合同时，联合体的所有成员都要在合同上签字盖章。如果联合体中有一个成员没有在合同上签字盖章或放弃退出，或者签订合同时联合体的组成和投标时不一致，均视为联合体违约，招标人有权拒绝授予联合体合同，并据此没收联合体的投标保证金，追究联合体的责任。</p> <p>4、联合体中标后，在签订合同之前，除了投标文件中提交的联合体共同投标协议外，还应该向招标人提交一份联合体全体成员签署的就各成员间权利、义务、责任的分配和承担的详细的工作协议，该工作协议作为合同文件的一部分。当联合体成员间发生纠纷时，该协议作为招标人或联合体处理纠纷的直接依据。</p>
1.5.2	费用承担和设计成果补偿标准	<p>未中标设计方案不予补偿。</p> <p>招标人与中标人签署设计合同后，招标人在该建设项目中拥有中标方案的使用权。中标人应保护招标人一旦使用其设计方案不能受到来自第三方的侵权诉讼或索赔，否则中标人应承担由此而产生的一切责任。设计单位应对其提供的方案设计的安全性、可行性、经济性、合理性、真实性及合同履行承担相应的法律责任。</p>
2.2.1	申请人要求澄清资格预审文件的截止时间	2025 年 10 月 17 日 17:00 时
2.2.2	招标人澄清资格预审文件的截止时间	2025 年 10 月 20 日 17:00 时
2.3.1	招标人修改资格预审文件的截止时间	2025 年 10 月 20 日 17:00 时
3.1.1	资格预审申请文件的组成	<input checked="" type="checkbox"/> 资格预审申请函；

		<p><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；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>联合体协议书（如有）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>申请人基本情况表；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程总承包项目经理简历表；</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"/>企业安全生产许可证；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>一级注册建筑师或勘察设计注册工程师或建筑工程一级注册建造师证书；</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（资料要求详见资格预审公告）（如有）；</p> <p><input type="checkbox"/>外地进苏建筑业企业信息登记书或苏州市年度信用手册（有效期内）（如有，上传至其他材料端口）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>相关人员证书等资料；非牵头单位的营业执照、安全生产许可证（如有）、资质证书等资料；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>总承包项目经理不得同时在其他公司担任公司董事、监事、高级管理人员。公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息系统的变更备案信息为准（提供网页截图）（如有）。</p> <p>如诚信库里资料不能获取的相关资料可以上传到投标其他材料端口里。</p> <p>说明：采用联合体方式投标的，申请人应当提供符合要求的相关材料。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仅需要联合体牵头人提供。</p>
3.2.4	资格预审申请文件编制的其他要求	/
3.3.1	投标有效期	投标截止日后 120 日历天
4.1.1	提交资格预审申请文件截止时间	截止时间：2025 年 10 月 23 日 09 时 30 分
4.2.3	提交资格预审申请文件的地点	电子资格预审申请文件由各申请人在资格预审申请截止时间前自行在“电子招标投标交易平台”上传递交。
4.3	解密时间	30 分钟

5.2	资格审查方法	<input checked="" type="checkbox"/> 合格制 <input checked="" type="checkbox"/> 无需拟派工程总承包项目经理答辩 <input type="checkbox"/> 需拟派工程总承包项目经理答辩 时间：__年__月__日__时__分 地点：__ 要求：__
9	招标人需要补充的其他内容	
	<p>1) 资格预审文件中涉及到行贿犯罪记录查询的相关要求对应取消。与本条款有矛盾的，以本条款为准。</p> <p>2) 资格审查开始时间同递交资格预审申请文件的截止时间为同一时间。</p> <p>3) 附表 3：“授权委托书”中授权委托人签字或印章不作要求。</p> <p>4) 本工程资格预审申请文件以牵头方的名义递交，但联合体所有成员均应实质性响应资格预审文件的要求，非牵头方企业的成员应将上传材料形成一个文档上传至投标所需其他材料中。</p> <p>5) 除资格预审申请文件中明确联合体各成员均须签署的文件外，其余文件由牵头方签署即可。</p> <p>6) 采用资格预审的项目，投标人或者其他利害关系人对资格审查结果有异议或投诉的，应当在不入围公示期间提出。</p> <p>7) 出席资格审查会的代表为资格审查申请人（牵头单位）的法定代表人（或授权委托代理人）。资格审查申请人（牵头单位）代表须携带单位 CA 锁（现场解密资格预审申请文件）及个人资料至资格审查现场并签到。个人资料要求如下：①法定代表人的个人资料指其身份证原件；②授权委托代理人的个人资料指其身份证原件、授权委托书原件（须与系统上传的委托代理人一致）、相应包含 2025 年 04 月—2025 年 09 月的不少于连续 6 个月社保证明书面资料（加盖投标单位公章）。资格审查申请人代表未在提交资格预审申请文件截止时间前到达指定开标室的，则视为该资格审查申请人自动放弃该项目的资审资格，其资格审查申请文件将被拒绝，招标人不予受理。须携带 CA 锁现场解密资审文件，资审数据以解密后的数据为准。本项目资审接收室地址：苏州市吴江区开平路 998 号（三楼开标室）。</p> <p>8) 资格预审文件中其他地方描述与本条款“招标人需要补充的其他内容”不同的，以本条款为准。</p>	

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，现进行公开招标，特邀请有兴趣承担本标段的申请人提出资格预审申请。

1.1.2 本招标项目招标人：见申请人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见申请人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见申请人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见申请人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见申请人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见申请人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见申请人须知前附表。

1.2.4 本招标项目的工程款支付方式：见申请人须知前附表。

1.3 招标范围、要求工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见申请人须知前附表。

1.3.2 本标段的要求工期：见申请人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见申请人须知前附表。

1.4 申请人资格要求

1.4.1 申请人应具备的资格要求见申请人须知前附表。

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

（1）联合体各方应按资格预审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 申请人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

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

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

(4) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

(5) 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) 申请人近 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 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 语言文字

除专用术语外，来往文件均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.6 费用承担

申请人准备和参加资格预审发生的费用自理。

2. 资格预审文件

2.1 资格预审文件的组成

2.1.1 本次资格预审文件包括资格预审公告、申请人须知、资格审查办法、资格预审申请文件格式、项目建设概况，以及根据本章第 2.2 款对资格预审文件的澄清和第 2.3 款对资格预审文件的修改。

2.1.2 当资格预审文件、资格预审文件的澄清或修改等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

2.2 资格预审文件的澄清

2.2.1 申请人应仔细阅读和检查资格预审文件的全部内容。如有疑问，应在申请人须知前附表规定的时间前，通过“电子招标投标交易平台”提交，要求招标人予以澄清。

申请人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

2.2.2 招标人将在申请人须知前附表规定时间前通过“电子招标投标交易平台”发给所有获取资格预审文件的申请人，但不指明澄清问题的来源。

2.2.3 澄清文件按本章第 2.2.2 款规定发出之时起，视为申请人已收到该澄清文件。申请人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅资格预审文件的澄清，或未按照澄清后的资格预审文件编制申请文件，由此造成的后果由申请人自行承担。

2.3 资格预审文件的修改

2.3.1 招标人修改资格预审文件的，应当通过“电子招标投标交易平台”发给所有获取资格

预审文件的申请人。在申请人须知前附表规定的时间后修改资格预审文件的，招标人应相应顺延申请截止时间。

2.3.2 修改文件按本章第 2.3.1 款规定发出之时起，视为申请人已收到该修改文件。申请人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅资格预审文件的修改，或未按照修改后的资格预审文件编制申请文件，由此造成的后果由申请人自行承担。

3. 资格预审申请文件的编制

3.1 资格预审申请文件的组成

3.1.1 资格预审申请文件的组成见申请人须知前附表。

3.1.2 第四章“资格预审申请文件格式”有规定格式要求的，申请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 申请人须知前附表规定不接受联合体投标的，或申请人没有组成联合体的，申请文件不包括本章第 3.1.1 中所指的联合体协议书。

3.2 资格预审申请文件的编制

3.2.1 资格预审申请文件应按第四章“资格预审申请文件格式”进行编写，如有必要可自行增加，作为资格预审申请文件的组成部分。

3.2.2 电子资格预审申请文件应使用“电子招标投标交易平台”可接受的资格预审申请文件制作工具进行编制、签章，并在提交资格预审申请文件截止期前上传至“电子招标投标交易平台”中。

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

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

未按本项要求从企业诚信库中获取的材料，在资格审查评审时该材料不予认可。

3.2.4 补充内容：资格预审申请文件编制的其它要求详见申请人须知前附表。

4. 资格预审申请

4.1 资格预审申请文件的递交

4.2.1 申请人应在申请人须知前附表规定的资格预审申请截止时间前，向“电子招标投标交易平台”传输递交加密后的电子资格预审申请文件，并同时递交密封后的资格预审文件备份）。资格预审备份文件是否提交由申请人自主决定。

4.2.2 因“电子招标投标交易平台”故障导致资格审查活动无法正常进行时，招标人将使用“资格预审申请备份文件”继续进行审查活动，申请人未提交资格预审申请备份文件的，视为撤回其资格预审申请文件，由此造成的后果和损失由申请人自行承担。

4.2.3 申请人递交资格预审申请文件的地点：见申请人须知前附表。

4.2.4 逾期上传资格预审申请文件的，招标人不予受理。

4.2.5 通过“电子招标投标交易平台”中上传的电子资格预审申请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资格预审申请文件，招标人不予受理。

4.2 资格预审申请文件的修改与撤回

在 4.1.1 规定的截止时间前，申请人可以修改或撤回已递交的资格预审申请文件。

5. 资格预审申请文件的审查

5.1 审查委员会

资格预审申请文件由招标人依法组建的审查委员会负责审查。

5.2 资格审查

审查委员会根据申请人须知前附表规定审查办法和第三章“资格审查办法”中规定的审查标准审查，没有规定的方法和标准不得作为审查依据。

需申请人拟派工程总承包项目经理答辩的，申请人拟派工程总承包项目经理应按照申请人须知前附表规定时间、地点和要求参加答辩。未按要求参加的，造成的后果由申请人自行承担。

5.3 特殊情况处理

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

“江苏省网上开评标系统”故障是指非投标人原因造成所有申请人电子预审申请文件均无法提交的情况。

5.3.2 因申请人原因造成资格预审申请文件在规定的时间内未完成提交（解密）的，该申请将被拒绝。

6. 通知和公示

6.1 通知

招标人将通过“电子招标投标交易平台”将资格预审结果通知提交资格预审申请文件的申请人，并向通过资格预审的申请人发出投标邀请书。

除不可抗力的外，资格预审合格的潜在投标人出现无故不获取招标文件或者获取招标文件后放弃投标或者投标人在投标截止后无故撤销投标文件等行为的，招标人将上报招投标监管部门予以公示；

6.2 公示

6.2.1 招标人将在本项目资格预审公告发布的同一媒介公示资格预审不合格申请人名单和原因，公示期3日。

6.2.2 申请人或者其他利害关系人对资格预审结果有异议的，应当在公示期间提出。招标人自收到异议之日起3日内作出答复。对招标人答复不满意或招标人拒不答复的，申请人可按照规定的程序向有关行政监督部门投诉。

7. 申请人的资格改变

当通过资格预审的申请人组织机构、资质、能力、信誉情况等资格条件发生重大变化时，申请人应及时向招标人告知，并将更新的资料编制在投标文件中，供评标委员会对更新的内容进行评审。

8. 纪律与监督

8.1 严禁贿赂

严禁申请人向招标人、审查委员会成员和与审查活动有关的其他工作人员行贿。在资格预审期间，不得邀请招标人、审查委员会成员以及与审查活动有关的其他工作人员到申请人单位参观考察，或出席申请人主办、赞助的任何活动。

8.2 不得干扰资格审查工作

申请人不得以任何方式干扰、影响资格预审的审查工作，否则将导致其不能通过资格预审。

8.3 保密

招标人、审查委员会成员，以及与审查活动有关的其他工作人员应对资格预审申请文件的审查、比较进行保密，不得在资格预审结果公布前透露资格预审结果，不得向他人透露可能影响公平竞争的有关情况。

8.4 投诉

申请人和其他利害关系人认为本次资格预审活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

9. 需要补充的其他内容

招标人需要补充的其他内容：见申请人须知前附表。

第三章 资格审查办法（合格制）

资格审查办法前附表

条款号		审查因素	审查标准
2.1	初步审查标准	申请人名称	与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致；
		申请函签字盖章	有法定代表人的电子签章并加盖法人电子印章；
		联合体申请人	联合体申请人（如有），以联合体形式申请资格预审的，联合体的资格（资质）条件必须符合要求，并附有共同投标协议；
2.2	详细审查标准	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“申请人须知”第 1.4.1 项规定
		财务要求	符合第二章“申请人须知”第 1.4.1 项规定
		业绩要求	符合第二章“申请人须知”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“申请人须知”第 1.4.1 项规定
		其他要求	符合第二章“申请人须知”第 1.4.1 项规定的其他要求
		其他	无资格审查办法第 3.2.2 条所列情形

1. 审查方法

本次资格预审采用合格制。凡符合本章第 2.1 款和第 2.2 款规定审查标准的申请人均通过资格预审。

2. 审查标准

2.1 初步审查标准

初步审查标准：见资格审查办法前附表。

2.2 详细审查标准

详细审查标准：见资格审查办法前附表。

3. 审查程序

3.1 初步审查

审查委员会依据本章第 2.1 款规定的标准，对资格预审申请文件进行初步审查。有一项因素不符合审查标准的，不能通过资格预审。

3.2 详细审查

3.2.1 审查委员会依据本章第 2.2 款规定的标准，对通过初步审查的资格预审申请文件进行详细审查。有一项因素不符合审查标准的，不能通过资格预审。

3.2.2 通过资格预审的申请人除应满足本章第 2.1 款、第 2.2 款规定的审查标准外，还不得存在下列任何一种情形：

- (1) 不按审查委员会要求澄清或说明的；
- (2) 有第二章“申请人须知”第 1.4.3 项、第 1.4.4 项规定的任何一种情形的；
- (3) 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；
- (4) 资格预审申请文件关键内容模糊、无法辨认的；
- (5) 不同投标人上传预审申请文件的 IP 地址一致的情形。

3.3 资格预审申请文件的澄清

在审查过程中，审查委员会可以书面形式，要求申请人对所提交的资格预审申请文件中不明确的内容进行必要的澄清或说明。申请人的澄清或说明应采用书面形式，并不得改变资格预审申请文件的实质性内容。申请人的澄清和说明内容属于资格预审申请文件的组成部分。招标人和审查委员会不接受申请人主动提出的澄清或说明。

4. 审查结果

审查委员会按照本章第 3 条规定的程序对资格预审申请文件完成审查后，确定通过资格预审的申请人名单，并向招标人提交书面审查报告。

第四章 资格预审申请文件格式

_____(项目名称及标段)工程总承包

资格预审申请文件

申请人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或印章）

年____月____日

目 录

1. 资格预审申请函

资格预审申请函

_____（招标人名称）：

1、按照资格预审文件的要求，我方（申请人）递交的资格预审申请文件及有关资料，用于你方（招标人）审查我方参加_____（项目名称及标段）工程总承包招标的投标资格。

2、我方在此声明，所递交的资格预审申请文件及有关资料内容完整、真实和准确；

3、我方在此声明，我方未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；

4、我方在此声明，我方没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；

5、我方接受你方的授权代表进行调查，以审核我方提交的文件和资料，并通过我方的客户，澄清资格预审申请文件中有关财务和技术方面的情况。

申请人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或印章）

电 话：_____

传 真：_____

申请人地址：_____

邮政编码：_____

_____年____月____日

2. 法定代表人身份证明

法定代表人身份证明

申 请 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_____（申请人名称）的法定代表人。

特此证明。

申请人：_____（盖单位公章）

_____年_____月_____日

3. 授权委托书

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（申请人名称）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（项目名称及标段）施工招标资格预审文件，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

申 请 人：_____（盖单位公章）
法定代表人：_____（签字或印章）
身份证号码：_____
委托代理人：_____（签字或印章）
身份证号码：_____
联系电话：_____

_____年____月____日

4. 联合体协议书（如有时）

联合体协议书

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

1、_____（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

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

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

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员三名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年____月____日

5. 申请人基本情况表

申请人基本情况表

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

注：联合体各方分别填写

6. 项目管理机构组成表

项目管理机构组成表

[illegible]

7. 工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表

工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
职业资格证书（职称证书）名称及等级、证书号		专业			
参加工作时间		从事项目经理年限			
工作简历					

注：本表根据项目的具体特点在资格预审文件中明确要求填报的具体人员

8. 申请人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表

申请人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表

序号	发包人名称	工程名称 及建设地点	建设 规模	项目 经理	合同金额 （万元）	开竣工 日期

9. 拟再发包计划表

拟再发包计划表

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

备注：本表所列再发包仅限于工程总承包企业将工程的全部设计或者全部施工业务（二者选其一）再发包给具备相应资质条件的设计单位、施工总承包单位；工程总承包企业可以将工程的全部勘察业务再发包给具备相应资质条件的勘察单位。

日期：____年____月____日

10. 拟分包计划表

拟分包计划表

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

备注：本表所列分包仅限于承包人其承包工程范围内的非主体、非关键工程。

日期：____年____月____日

11.工程总承包项目负责人无在建工程承诺书

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：

12.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：

工程业绩资料

(略)

其他资料

1. 资格预审文件要求提交的其他资料；
 2. 申请人认为有必要提供的其他资料。
 3. 财务状况：有无财产被接管、冻结和破产状态
- 情况说明：

第五章 项目建设概况

一、项目概况

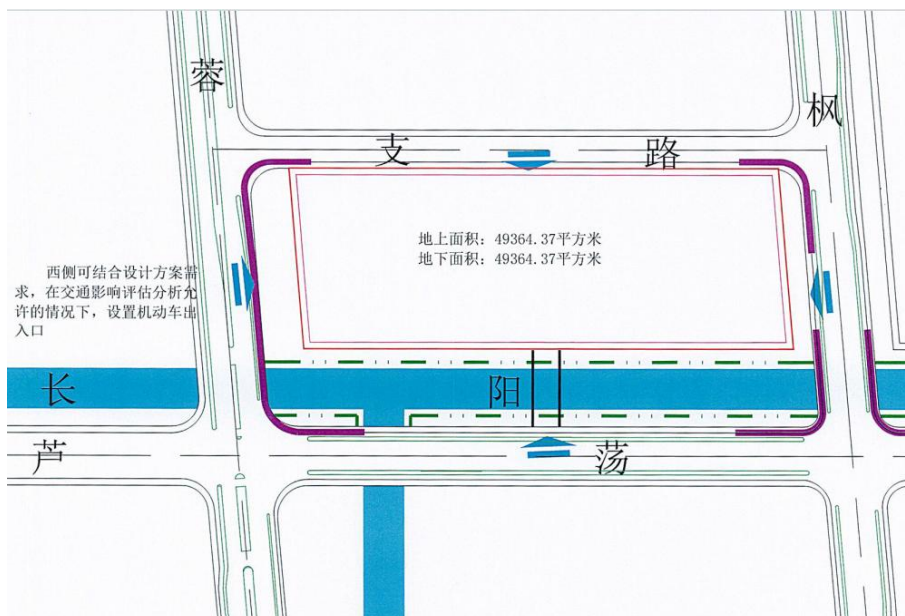
1.项目名称：秋枫街西芦荡路北地块商业用房项目

2.项目简述

2.1 项目地点：苏州市吴江区秋枫街以西、芦荡路以北

2.2 项目概况：建设规模及招标范围详见资格预审公告。

3. 项目总图范围：



第六章 评标定标方案

评标办法（综合评估法：采用两阶段开评标）

评标办法前附表

工程总承包项目招标采用两阶段评标。开标、评标活动分两个阶段进行：

第一阶段：先开设计文件及初步评审资料部分，对设计文件及初步评审资料进行评审。在设计文件评审及初步评审合格（得分 60%以上）的投标人中，只有设计文件得分汇总排在前 9 名的，才能进入第二阶段开标、评标；设计文件及初步评审合格的投标人少于或等于 9 名的，全部进入第二阶段开标、评标。

注：有效投标大于 6 家时，不排序推荐中标候选人 5 家；有效投标为 4~6 家时，不排序推荐中标候选人 3 家；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；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，缺乏竞争性的，评标委员会应当否决全部投标。

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

设计文件评审		
条款号	评审因素	分值
2.3.2.1	设计文件合格性评审	合格分：21（不少于 60%）
2.3.2.1	择优进入第二阶段评审	设计文件合格且排名前 9 名
2.3.2.1	设计文件得分是否带入第二阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 带入 <input type="checkbox"/> 不带动

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。设计文件得分带入第二阶段。

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	5 分
2.3.2.1	工程总承包报价	50.5 分
2.3.2.1	项目管理机构	2 分
2.3.2.1	工程业绩	0.5 分
2.3.2.1	其他	7 分

详细评审（适用于可行性研究完成阶段工程总承包招标）

分值构成 (总分 100 分)		技术标：方案设计文件： <u>35</u> 分 项目管理组织方案： <u>5</u> 分 经济标：工程总承包报价： <u>50.5</u> 分 商务标：项目管理机构： <u>2</u> 分 工程业绩： <u>0.5</u> 分 其他：投标人市场信用评价： <u>7</u> 分 投标行为考评： <u>0</u> 分	
第一阶段评审：			
序号	评审项	评分因素（偏差率）	评分标准
1	方案设计文件（35 分，适用于房屋建筑工程）	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. 投资估算与经济评价。
		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. 商业流线设计符合设计任务书要求，且先进合理。 3. 对项目的设计思路把握准确、设计合理。

		4. 建筑造型（4 分）	1. 建筑创意、空间处理是否合理。 2. 立面造型、比例尺度和谐美观，建筑的功能和形式统一。 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。 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。
		5. 结构方案（3 分）	1. 结构方案的选型合理可行、满足设计任务书要求。 2. 结构方案的设计依据符合规范及标准要求。
		6. 设备方案（2 分）	1. 设备方案的选型合理可行、满足设计任务书要求。 2. 设备方案的设计依据符合规范及标准要求。
		7. 绿色建筑（含建筑节能）与装配式建筑设计（3 分）	1. 采用科学合理的绿色建筑（建筑节能）措施。 2. 提出切实可行的生态建筑理念与措施。 3. 是否符合国家及地方的有关绿色建筑标准。 4. 工程采用装配式技术。
		8.设计深度（2 分）	1. 是否符合设计任务书要求。 2. 是否符合国家规定的《建筑工程设计文件编制深度规定》。 3. 是否符合规划条件 注：本项可视设计深度符合程度在 0~2 分之间酌情打分
		注：1、方案设计文件评审得分应当取所有设计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。	
		2、方案设计文件总篇幅不得超过 150 页。如总篇幅超过 150 页，则方案设计文件得分扣 1 分。	
第二阶段评审：			
2	工程总承包 报价（50.5	报价评审（工程总承包 范围内的所有费用）	以进入第二阶段评审的有效投标文件的评标价进行算术平均，该平均值下浮 5%-7%（具体数值由

	分)	(50.5 分)	招标人在 5%、5.5%、6%、6.5%、7%，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； 3. 基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变,但评标过程中的计算错误可作调整。	
3	项目管理组织方案 (5 分)	1. 总体概述 (0.5 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 (1 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、施工变更管理等内容进行评分。
		4. 采购管理方案 (0.5 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。
		5. 建筑垃圾运输处置方案 (1 分)	对建筑垃圾处理方案完整性、合理性、可操作性进行评分。
		6. 建筑信息模型 (BIM) 技术 (1 分)	1.BIM 在该项目中的服务目标、合理的服务流程及科学创新的技术核查方案, 0.5 分。 2.提供施工场地 (总平布置、围挡、塔吊、临时设施等) 的 BIM 效果科学、合理, 0.5 分。
		注: 1. 项目管理组织方案总篇幅不超过 100 页, 如总篇幅超过 100 页, 则项目管理组织方案得分扣 1 分。 2. 项目管理组织方案各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。项目管理组织方案中 (项目管	

		理机构评分点除外)除缺少相应内容的评审要点不得分外,其它各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的 70%。	
4	项目管理机构 (2 分)	<p>项目团队满足以下条件:</p> <p>1.施工项目经理:具有建筑工程一级注册建造师执业资格及安全生产考核(B类)合格证书的得 0.2 分。</p> <p>2.设计项目负责人:具有一级注册建筑师执业资格同时具备高级及以上专业技术职称的得 0.2 分。</p> <p>3.其他主要设计人员</p> <p>3.1 建筑专业负责人具有一级注册建筑师执业资格同时具备高级及以上专业技术职称的得 0.2 分;(设计项目负责人不可兼任建筑专业负责人)</p> <p>3.2 结构专业负责人具有一级注册结构工程师执业资格同时具备高级及以上专业技术职称的得 0.2 分;</p> <p>3.3 给排水专业负责人具有注册公用设备工程师(给水排水专业)执业资格同时具备高级及以上专业技术职称的得 0.2 分;</p> <p>3.4 电气专业负责人具有注册电气工程师执业资格同时具备高级及以上专业技术职称的得 0.2 分;</p> <p>3.5 暖通专业负责人具有注册公用设备工程师(暖通空调专业)执业资格同时具备高级及以上专业技术职称的得 0.2 分;</p> <p>3.6 室内专业负责人具有装饰设计专业高级及以上专业技术职称的得 0.2 分;</p> <p>3.7 景观专业负责人具有园林绿化设计专业高级及以上专业技术职称的得 0.2 分;</p> <p>4、成本控制负责人具有一级注册造价工程师资格同时具备高级及以上专业技术职称的得 0.2 分。</p> <p>注:工程总承包项目经理不得兼任设计负责人或施工项目经理。所有项目组成员须提供相关证书原件扫描件(其中注册人员需提供注册证书原件扫描件且须注册在本单位),并提供 2025 年 04 月-2025 年 09 月的不少于连续 6 个月或以上投标人为其缴纳的社保参保证明并加盖社会保险专用章,所有项目组成员每人只能参加一个专业打分,不得重复计分。其中室内、景观专业负责人的职称证书若未显示专业的以职称评审表上的专业或毕业证书上的专业为准。</p>	
5	工程业绩 (0.5 分)	1. 投标人类似工程业绩 (0.5 分)	投标人自 2022 年 10 月 01 日至今承担过单项合同建筑面积 30800 平方米及以上的公共建筑工程(厂房、住宅、商住楼、公寓、改造加固除外)工程总承包业绩。(提供中标通知书(或

		<p>直接发包备案表或直接发包登记表或建设工程施工合同信息要素表)、工程总承包合同、竣工验收证明、工程总承包合同证明材料还需提供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相应查询网页截图(网页截图至少需要体现工程名称、工程总承包单位名称等相应合同内容);时间以竣工验收时间为准,建筑面积以竣工验收证明为准。如上述资料不能体现本次类似工程相关指标的还需另行上传能反映类似工程相关指标的施工许可证或施工图审查通过单或竣工图纸。提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容,否则不得分)每1个工程总承包业绩得0.5分,限评1项,本项最高得0.5分。如仅有类似设计业绩乘0.8,如仅有类似施工业绩乘0.7。</p> <p>注:</p> <p>1.投标人以联合体方式承担过的工程总承包业绩分值计算方法为:牵头方按该项分值的100%计取、参与方按该项分值的60%计取。</p> <p>2.本次以联合体方式投标的,只对参加本次投标联合体牵头方承担过的工程总承包业绩加分。</p> <p>3.该业绩可以与资格预审公告中工程总承包项目经理承担过的类似工程为同一个项目。</p>
6	投标人市场信用评价(7分)	投标人市场信用评价评分标准:投标人建筑业企业信用评价结果 $\times 8\%$ (投标人建筑业企业信用评价结果按苏州市住建局当前启用的文件(房建类)执行,未参加考核的投标企业为0分)。分值计算保留小数点后两位,小数点后第三位“四舍五入”。如为联合体投标的,计取施工单位的信用评价分。
	投标人投标行为考评(0分)	此项为扣分项:按苏州市住房和城乡建设局当前启用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)。
<p>需要补充的其他内容:</p> <p>1、开标期间,需要抽取的所有系数均由招标人代表随机抽取确定。</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 商务标主要由项目管理机构、投标人类似工程业绩等组成，具体评审标准见评标办法。

1.2.2 经济标主要由投标报价组成，具体评审标准见评标办法。

1.2.3 技术标主要由项目管理组织方案组成，具体评审标准见评标办法。

1.2.4 各评审因素的具体分值由招标人参照综合评估法的评分细则制订。

2. 评标程序

2.1 第一阶段评审

2.1.1 先开设计文件及资格审查资料（实行资格后审的）部分。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）以评标标准和方法为依据，列出第一阶段开标的投标文件部分相对于招标文件的所有偏差，并进行归类汇总；

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

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

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

评标准备（清标）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 评标委员会成员到达评标现场时应在签到表上签到以证明其出席。

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

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

2.1.5 评标委员会应当根据招标文件规定，全面、独立评审所有投标文件，并对招标人提供

的评标准备（清标）相关信息进行复核，发现错误或者遗漏的，应当进行补正。

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

2.1.7 设计文件得分是否带入第二阶段按照本章前附表规定执行。

2.1.8 评分分值计算保留小数点后两位，第三位“四舍五入”

2.2 第二阶段评审

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

（一）对投标报价进行算术性校核；

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

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

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

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

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

2.2.1 初步评审

2.2.1.1 形式性评审

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

2.2.1.2 响应性评审

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

2.2.1.3 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格

经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，评标委员会应当否决其投标。

(1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

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

2.2.1.4 澄清、说明或补正

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

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

(1) 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；

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

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

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

(5) 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；

(6) 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，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；

（23）不同投标人上传投标文件的 IP 地址一致的情形。

2.2.2 详细评审

2.2.2.1 评标委员会对进入第二阶段投标人的商务技术文件，按照本章前附表规定的评分标准进行打分，并按最终得分由高到低顺序推荐投标人须知前附表第 7.1.1 款规定数量的中标候选人。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人自行确定。

2.2.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，第三位“四舍五入”。

2.3 投标文件的澄清和补正

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

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

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

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

2.4 推荐中标候选人或直接确定中标人

评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

2.4.1 本项目采用“评定分离”方式确定中标人。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 家；有效投标为 4~6 家时，不排序推荐中标候选人 3

家；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；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。招标人组建定标委员会，采用票决法，在中标候选人中择优确定中标人。

注：此处的有效投标家数指进入第二阶段的有效投标人数量。

2.4.2 如果评标委员会根据本章的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，评标委员会继续推荐中标候选人；缺乏竞争的，评标委员会应当否决全部投标。

2.4.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

定标办法（票决法）

一、定标方法：

采用票决法，定标委员会根据定标因素和标准对各中标候选人进行评价比较，对每一项定标因素评价，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。每一项定标因素的评价分为最优、次优、第三档、依次类推。

票决法采用记名方式，定标委员会成员须在票面上注明计票理由。

说明：（1）本项目采用“评定分离”方式确定中标人。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家；有效投标为4~6家时，不排序推荐中标候选人3家；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；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。招标人组建定标委员会，采用票决法，在中标候选人中择优确定中标人。

（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。

二、定标规则

招标人应当自收到评标报告之日起十日内进入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。

三、定标委员会

（1）定标委员会由招标人负责组建，成员数量为5人以上单数，招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二。定标委员会名单在中标结果确定前应当保密。定标委员会应当推荐定标委员会负责人，招标人的法定代表人或者主要负责人参加定标的，由法定代表人或者主要负责人担任定标委员会负责人，定标委员会的组建或抽取表由招标人留档备案。

（2）定标委员会由招标人（建设单位、代建单位、集中建设单位或者使用单位）领导班子

成员、中层以上经营管理或工程技术经济人员组成。本单位人员不足的，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）招标人建立监督小组对定标过程进行见证监督。监督小组原则上由三人组成，一般为招标人本单位或上级单位纪检监察人员或审计人员、工程建设领域相关专业技术人员及职工代表。监督小组有权就定标委员会违反定标规则的行为进行质询，但不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。

需要明确的应当回避具体情形：

- ①中标候选人或者中标候选人主要负责人的近亲属；
- ②与中标候选人有经济利益关系，可能影响对定标公正评审的。

四、定标因素

定标因素。定标采用非打分制。

定标因素分为必选定标因素和参考定标因素。必选定标因素是定标时必须考虑的因素，参考定标因素是招标人根据项目情况可以参考选用的因素。

1. 必选定标因素：

（1）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（-5%~+5%）范围内的，不竞争，均为最优。若偏差率未在（-5%~+5%）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，偏差率最小为最优，以此类推。

注：进入定标环节的投标报价参与上述因素比较。

（2）拟派团队管理机构及人员配备状况：

1）拟派团队管理机构：

①工程总承包项目经理：

具有一级注册建筑师或勘察设计注册工程师或建筑工程一级注册建造师执业资格。

②设计团队：

配备：设计项目负责人1名（具有一级注册建筑师执业资格同时具备高级及以上专业技术职称）、建筑专业负责人1名（具有一级注册建筑师执业资格同时具备高级及以上专业技术职称）、结构专业负责人1名（具有一级注册结构工程师执业资格同时具备高级及以上专业技术职称）、给排水专业负责人1名（具有注册公用设备工程师（给水排水专业）执业资格同时具

备高级及以上专业技术职称)、暖通专业负责人 1 名(具有注册公用设备工程师(暖通空调专业)执业资格同时具备高级及以上专业技术职称)、电气专业负责人 1 名(具有注册电气工程师执业资格同时具备高级及以上专业技术职称)、室内专业负责人 1 名(具有装饰设计专业高级及以上专业技术职称)、景观专业负责人 1 名(具有园林绿化设计专业高级及以上专业技术职称)、成本控制负责人 1 名(具有一级注册造价工程师资格同时具备高级及以上专业技术职称)。

注：设计项目负责人不可兼任建筑专业负责人。

③施工管理团队：

配备：施工项目经理 1 名(具有建筑工程一级注册建造师执业资格及安全生产考核(B 类)合格证书)；技术负责人 1 名(具有建筑工程二级及以上注册建造师执业资格同时具备高级及以上专业技术职称)；机电安装负责人 1 名(具有机电工程一级注册建造师执业资格)；成本控制人员 1 名(具有二级及以上注册造价工程师资格)；安全员 3 名(具有安全生产考核(C 类)合格证书)；施工员 2 名(提供相关证书)，质量员 2 名(提供相关证书)。

注：1. 工程总承包项目经理不得兼任设计负责人或施工项目经理。以上人员须提供相关证书原件扫描件(其中注册人员需提供注册证书原件扫描件且须注册在本单位)，并提供2025年04月-2025年09月的不少于连续6个月或以上投标人为其缴纳的社保参保证明并加盖社会保险专用章，所有项目组人员每人只能参加一个专业打分，不得重复计分。

2. 人员配备满足上述所有要求为最优。不全部满足的按照配备人员的数量进行评价，根据配备人员的数量递减顺序进行排列，依次为次优、第三档，以此类推。

(3) 设计方案

根据定标候选人提供的设计方案由定标委员会进行综合评价。

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，方案整体内容较详尽为次优，方案整体内容一般详尽为第三档，以此类推。

(4) 投标人信用评价结果

根据评标当日苏州市住房和城乡建设局公布并启用的最新苏州市建筑业企业信用评价结果(房建类)得分情况：信用评价结果得87.5分(不含)以上的为最优，信用评价结果得82分(不含)-87.5分(含)的为次优，信用评价结果得77分(不含)-82分(含)的为第三档，信用评价结果得77分(含)及以下、没有参加考评的均为第四档。**如为联合体投标的，按施工单位的信用评价分。**

2. 参考定标因素：

(1) 招标人设置的能反映投标人履约能力和水平的因素：

1) 考察投标人财务状况, 以投标人提供的2023- 2024 年度经具有相应资质的会计事务所出具的无保留意见的年度财务审计报告为准。当 2023-2024 年企业资产负债率均小于 50% (不含) 时为最优; 其他情况均为次优。**如为联合体投标的, 则以牵头人的企业资产负债率数据为准。**

资产负债率=负债总额/资产总额×100%。

2) 投标人获奖项情况:

(1) 投标单位获得国家级“鲁班奖”或“国家优质工程奖”或“詹天佑奖”的类似工程为最优、获得省级(含直辖市)“优质工程”或“文明工地”或“标化工地”奖项的类似工程为次优、获得设区市级“优质工程”或“文明工地”或“标化工地”奖项的类似工程为第三档; 其余均为第四档。

类似工程认定标准: 单项合同建筑面积30800平方米及以上的公共建筑工程(厂房、住宅、商住楼、公寓、改造加固除外)工程总承包业绩】或【单项合同建筑面积30800平方米及以上的公共建筑工程(厂房、住宅、商住楼、公寓、改造加固除外)施工总承包业绩】。

类似工程须为投标单位业绩, 提供中标通知书(或直接发包备案表或直接发包登记表或建设工程施工合同信息要素表)、工程总承包合同(或施工合同)、竣工验收证明、工程总承包合同(或施工合同)证明材料还需提供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相应查询网页截图(网页截图至少需要体现工程名称、工程总承包单位(或施工单位)名称等相应合同内容); 时间以竣工验收时间为准, 建筑面积以竣工验收证明为准。

奖项有效期: 国家级奖项的有效期为3年, 省级(含直辖市)奖项的有效期为2年, 设区市级奖项的有效期为1年。时间以递交投标文件截止时间之日往前推算。提供获奖证书或相关文件扫描件。省级及以下奖项均以建设主管部门发布为准。日期以获奖证书或者相关文件日期为准且在有效期范围内。发文日期与发证日期不一致的, 以发文日期为准。

(2) 投标单位自2022年10月1日至今获得过优秀勘察设计奖项, 国家级奖项的为最优, 省级奖项的为次优, 设区市级奖项的为第三档, 其余均为第四档。

类似设计项目认定标准: 单项合同建筑面积30800平方米及以上的公共建筑工程(厂房、住宅、商住楼、公寓、改造加固除外)设计业绩。

类似业绩须提供中标通知书(如有)、设计合同及其他能反映符合业绩要求的相关证明材料, 日期以合同签订日期为准, 建筑面积以设计合同上的面积为准。

获奖时间以获奖证书或获奖文件日期为准, 发文日期与发证日期不一致的, 以发证日期为准。奖项证明材料须提供包括获奖证书或获奖文件。

注:

上述（1）、（2）限评1个，同一项目有多个奖项的以最高奖项计。该业绩可以与预审公告中投标申请人承担过的类似工程为同一个项目或者是符合以上指标的类似工程。

五、定标会

招标人介绍项目情况、招标情况、评标情况及对投标人或者项目负责人的考察、质询有关情况；

定标委员会审阅评标报告；

定标委员会按照招标文件规定的定标方法、定标因素和标准择优确定中标人。

招标人在定标会上向定标委员会提交评标报告、招标文件、中标候选人投标文件。定标过程应当同步录音录像，录音录像信息和定标报告、定标委员会名单等资料应当一并存档备查。

定标会应形成定标报告，定标报告应当包括：定标时间地点、定标方法、定标因素和标准等；采用票决法的，应当包括定标委员会成员推荐中标人的理由和投票情况；采用集体议事法的，应当包括定标委员会成员对各中标候选人的评价意见和定标委员会负责人最终确定中标人的推荐理由。

六、拟定中标人公示

招标人应当在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：定标候选人的名称、投标价格、项目负责人等信息，推荐中标人的得票情况，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。

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。投标人或者其他利害关系人对定标结果有异议的，应当在拟定中标人公示期间提出。异议或投诉成立，取消相应中标候选人资格，不重新推荐或补充中标候选人。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。

七、中标人公告

拟定中标人公示期内无异议或投诉的，招标人应当在公示期满后及时发出中标通知书，同时发布中标人公告。公告内容包括中标人名称、中标价和项目负责人等信息。

八、重新定标

中标人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、或者招标文件规定应当提供履约担保而在规定的期限内未能提供的，或者被查实存在影响中标结果的违法等情形，不符合中标条件的，招标人采用原定标标准和办法，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。

九、签订合同

中标人确定后，招标人和中标人应当在投标有效期内并在自中标通知书发出之日起 30 日内，依照招标文件和中标人的投标文件签订书面合同，不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

表一 票决定标选票（第__轮）

项目名称：

	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）：

表二 票决定标选票（第__轮）计票汇总表

项目名称：

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）：