

GXQ2017-100#C 地块房地产开发项目

工程总承包招标

招标文件

项目编号：A3206820342000447

标段编号：A3206820342000447001001

招标人：江苏润皋置业集团有限公司

招标代理机构：江苏中皋管理咨询有限公司

编制人：石启浩

2026 年 4 月 27 日

目录

第一章 招标公告	6
1. 招标条件	6
2. 项目概况与招标范围	6
3. 投标人资格要求	7
4. 资格审查办法	9
5. 评标方法	10
6. 招标文件的获取	16
7. 投标文件的递交	16
8. 其他要求	16
9. 发布公告的媒介	16
10. 联系方式	16
第二章 投标人须知	18
投标人须知前附表	18
投标人须知	28
1 总则	28
1.1 项目概况	28
1.2 资金来源和落实情况	28
1.3 招标范围、计划工期和质量要求	28
1.4 投标人资格要求	28
1.5 费用承担和设计成果补偿标准	29
1.6 保密	29
1.7 语言文字	29
1.8 计量单位	29
1.9 踏勘现场	29
1.10 投标预备会	29
1.11 分包	30
1.12 偏离	30
1.13 知识产权	30
1.14 同义词语	30
2 招标文件	30
2.1 招标文件的组成	30

2.2	招标文件的澄清	30
2.3	招标文件的修改	31
2.4	最高投标限价	31
2.5	招标文件的异议	31
3	投标文件	31
3.1	投标文件的组成	31
3.2	投标报价	31
3.3	投标有效期	32
3.4	投标保证金	32
3.5	资格审查资料	32
3.6	备选投标方案	32
3.7	投标文件的编制	33
4	投标	33
4.1	投标文件的加密和数字证书认证	33
4.2	投标文件的递交	33
4.3	投标文件的修改与撤回	34
5	开标	34
5.1	开标时间和地点和投标人参会代表	34
5.2	开标程序	34
5.3	开标异议	34
6	招标人评标前准备	34
7	评标	35
7.1	评标委员会	35
7.2	评标原则	35
7.3	评标	35
7.4	评标结果（中标候选人）公示	35
8	合同授予	36
8.1	定标方式	36
8.2	拟定中标人公示、中标结果公告及中标通知	36
8.3	履约担保及支付担保	36
8.4	签订合同	37
9	重新招标和不再招标	37

9.1 重新招标	37
9.2 不再招标	37
10 纪律和监督	37
10.1 对招标人的纪律要求	37
10.2 对投标人的纪律要求	37
10.3 对评标委员会成员的纪律要求	38
10.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求	38
10.5 投诉	38
11 解释权	38
12 招标人补充的其他内容	38
第三章 评标办法（综合评估法：采用两阶段开评标）	39
评标办法前附表	39
1. 评标方法（采用评定分离方式的）	46
2. 评审标准	46
2.1 初步评审标准	46
2.2 分值构成与评分标准	46
3. 组建评标委员会	46
4. 评标程序	47
4.1 第一阶段评审	47
4.2 第二阶段评审	48
4.3 评标过程计算要求	48
4.4 投标人得分	48
4.5 投标文件的澄清和补正	48
4.6 推荐中标候选人（采用评定分离方式的）	49
4.7 评标争议处理	49
5. 定标程序（采用评定分离方式的）	50
5.1 定标委员会	50
5.2 定标标准	50
5.3 定标方法	50
5.4 确定中标人	50
6. 无效标条款	50
第四章 合同条款及格式	52

第五章 项目清单及报价要求	155
1. 项目清单综合说明	155
2. 其他说明:	155
第六章 发包人要求	156
第七章 发包人提供的资料	156
第八章 投标文件格式	158
封面 (商务标)	158
投标函	159
投标函附录	160
法定代表人身份证明	161
授权委托书	162
投标人基本情况表	164
项目管理机构组成表	165
工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表	166
投标人 (工程总承包项目经理) 类似工程业绩一览表	167
拟分包计划表	168
资格审查资料	171
工程业绩资料	172
其他资料	173
封面 (经济标)	174
工程总承包报价	175
封面 (技术标 1)	181
设计文件	182
封面 (技术标 2)	183
项目管理组织方案	184

第一章 招标公告

GXQ2017-100#C 地块房地产开发项目工程总承包招标公告

1. 招标条件

本招标项目 GXQ2017-100#C 地块房地产开发项目 已由如皋市数据局（项目审批、核准或备案机关名称）以 皋数据备〔2026〕844 号 批准建设，项目业主为 江苏润皋置业集团有限公司，招标人为 江苏润皋置业集团有限公司，建设资金来自 国有企业自筹，项目出资比例为 100%。项目建设采用：自建、代建、集中建设。项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。

江苏中皋管理咨询有限公司 受招标人的委托具体负责本工程的招标事宜。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况

2.1.1 建设地点：如皋市园林路以东，龙游河公园东侧支路以南，万寿南路以西。

2.1.2 建设规模：项目总用地面积 7 万 m²，总建筑面积约 23 万 m²，计容面积约 14 万 m²，建设规模以最终的工程规划许可证为准。

2.1.3 合同估算价：125007.825 万元。

2.1.4 工期要求：总工期要求（第一批次）：820 日历天；

设计周期：90 日历天（不含各专项设计及深化图纸）；

施工工期：项目暂定分 3 批次实施，每批次的施工工期均为 730 日历天，具体开工时间以签发的开工令为准。

2.1.5 质量要求：合格。

2.1.6 其他：无

2.2 招标范围：

2.2.1 设计范围：包含但不限于方案设计、施工图设计、室外配套设计、室内精装修设计、景观绿化工程设计、亮化工程设计等，本项目所涉及的所有各类专项及专业设计，并负责初步设计、深化设计的专家评审、报批主管部门、审图办等部门审核并保证设计审查通过等。

2.2.2 施工范围：施工图所示本项目的房屋建筑及安装工程、室外配套工程、景观绿化工程（包括本项目范围内小区道路、围墙大门）、供电工程（红线内所有供电配套设备及相关辅助设施，满足当地供电公司及省公司验收要求，直至通电）、广电工程、技防工程、自来水工程、三网合一、5G 覆盖、燃气工程、电梯、全维示范区[包括但不限于展示中心装修工程(含硬装软装)、售楼中心及样板房装修工程(含硬装软装)]、项目从立项至综合验收合格并交付使用，并负责房屋保修期内的房屋维修工作。

2.2.3 品牌代建：承担项目从立项到综合验收交付使用全过程委托开发管理职责，包括但不限于：前期管理、设计管理、工程管理、成本管理、招投标管理、行政管理、档案管理、营销管理、品牌管理、综合验收和交付管理、质保期内的客服维修工作、策划指导及技术支持等。授权品牌字样及商标图形供本项目使用。

2.2.4 项目销售：除政府规定的自持的配套用房外，本项目所有的商品房及地下车位的销售工作（含向业主交房工作）。

2.3 是否属于政府采购工程：

否

是

3. 投标人资格要求

3.1 投标人具有独立承担民事责任的能力。

3.2 投标人资质条件：

(1) 投标人应当具备下列资质条件：

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设计（建筑工程）甲级资质。

②施工资质要求：建筑工程施工总承包壹级及以上资质。

③开发管理单位资质：房地产开发企业二级及以上资质。

(2) 施工企业须具有安全生产许可证。

3.3 拟派项目负责人（总承包项目经理）、设计负责人、开发管理负责人须具备以下条件：

(1) 总承包项目经理资格条件：具备建筑工程专业壹级注册建造师执业资格，且具备有效安全生产考核合格证书B证。

总承包项目经理必须满足下列条件：

①不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。

②不得在其他工程项目上担任工程总承包项目经理、施工项目负责人。

(2) 设计负责人资格条件：具备壹级注册建筑师执业资格。

(3) 开发管理负责人资格条件：具备建设工程或经济管理类中级职称或国家注册执业资格证书。

(4) 根据《住房和城乡建设部办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40号）的规定，自2022年1月1日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。若投标人拟派项目负责人为一级建造师，则须提供符合建办市〔2021〕40号文件要求的电子注册证书，否则资格审查不予通过。

根据全国注册建筑师管理委员会关于全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知（注建〔2021〕2号）要求，自2022年7月1日起全面实施电子证书，原有纸质证书失效。各投标人须上传一级注册建筑师电子注册证书，电子注册证书应当符

合相关文件规定，否则资格审查不予通过。

根据江苏省住房和城乡建设厅发布的《省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告》（2023）第26号的规定，二级建造师统一使用新版电子证照，否则资格审查不予通过。

3.4 业绩要求（投标人业绩和总承包项目经理业绩可为同一个业绩）：

（1）投标人：自 2021 年 1 月 1 日以来，承担过与发包工程相类似的施工、工程总承包业绩之一。

**工程总承包类似业绩认定标准：建筑面积不少于 3 万平方米的建筑工程 EPC 工程总承包业绩；
施工类似业绩认定标准：建筑面积不少于 3 万平方米的建筑工程施工业绩。**

说明：①若联合体投标的，联合体任一单位承担过上述业绩之一的，即为满足要求。

②业绩证明材料须提供合同及竣工验收证明；时间以竣工验收证明时间为准；面积以合同为准，合同没有注明的以竣工验收证明为准。

③所提供的业绩属于依法必须招标的，须同时提供经公共资源交易平台或政府采购平台获得的中标/成交通知书（或进场交易证明书）。直接发包或未经公共资源交易平台获得的业绩，需提供相关佐证材料予以佐证。

（2）总承包项目经理：自 2021 年 1 月 1 日以来，承担过类似业绩的工程总承包项目经理或施工项目负责人。

**工程总承包类似业绩认定标准：建筑面积不少于 3 万平方米的建筑工程 EPC 工程总承包业绩；
施工类似业绩认定标准：建筑面积不少于 3 万平方米的建筑工程施工业绩。**

说明：①如提供的业绩为工程总承包（EPC）业绩，拟派总承包项目经理在该业绩中，担任总承包项目经理或施工负责人的，该业绩均予认可，提供的证明材料必须能明确拟派总承包项目经理在该业绩中的具体职务。

②业绩证明材料须提供合同及竣工验收证明；时间以竣工验收证明时间为准；面积以合同为准，合同没有注明的以竣工验收证明为准。

③所提供的业绩属于依法必须招标的，须同时提供经公共资源交易平台或政府采购平台获得的中标/成交通知书（或进场交易证明书）。直接发包或未经公共资源交易平台获得的业绩，需提供相关佐证材料予以佐证。

注：总承包项目经理业绩除法律法规不予认可的情形外，以下情形也不予认可：业绩不是投标人承担的。

3.5 投标人及拟派总承包项目经理应具备其他要求：

（1）自 2024 年 1 月 1 日（近 2 年）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刑事处罚或行政处罚的。

（2）自 2025 年 1 月 1 日（近 1 年）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) 自 2021 年 1 月 1 日（近 5 年内）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：无。

(4) 其他：本项目投标截止时间前，在如皋市交通产业集团官网及集采网予以公示的不合格单位及人员，不得参与本项目投标。

3.6 投标人不得有招标文件第二章投标人须知第 1.4.3 项规定的情形。

3.7 本次招标 不接受联合体投标；

接受联合体投标。

联合体投标时，须满足：由设计单位、施工单位和开发管理单位组成不超过 3 家的联合体投标人参与投标，施工单位为联合体牵头单位，总承包项目理由联合体牵头单位委派。

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. 资格审查办法

条款号		评审因素	评审标准
1	评标办法	中标候选人排序方法	评标委员会对满足招标文件实质要求的投标文件，按照评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐 7 名中标候选人。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人抽取确定。
2.1.1	形式评审标准	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	投标函加盖企业公章和法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）
		暗标	符合招标文件有关暗标的要求
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		安全生产许可证	具备有效的安全生产许可证（设计单位、开发管理单位无须提供）
		资质等级	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		业绩要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		拟派工程总承包项目经理、设计负责人、开发管理负责人资格	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
		联合体投标人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.2 项规定
		其他禁止性情形	无第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任一情形
2.1.3	响应性 评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		工期	投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		工程质量	投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	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“6 无效标条款”所列情形

5. 评标方法

本次招标采用 综合评估法。

详细评审		
条款号	条款内容	编列内容
2.2.1	分值构成(总分 100 分)	第一阶段详细评审分值构成： 方案设计文件： <u>35</u> 分 项目管理组织方案： <u>9</u> 分 项目管理机构： <u>3</u> 分 工程业绩： <u>1</u> 分 第二阶段详细评审分值构成： 工程总承包报价： <u>52</u> 分
2.2.2	评标基准价计算方法	<input type="checkbox"/> 方法一： 以进入第二阶段评审的有效投标文件的最低评标价为评标基准价。 <input checked="" type="checkbox"/> 方法二：

			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（3%，3.5%，4%，4.5%，开标现场随机抽取）为评标基准价。
2.2.3		投标报价的偏差率计算公式	偏差率=100%×（评标价－评标基准价） / 评标基准价
条款号	评审项	评分因素（偏差率）	评分标准
2.2.4 (1)	1.1 方案设计文件（35分）	1. 方案可实施性（4分）	<p>1) 符合本项目的各种技术指标要求及相关的规划设计规范、具有方案落地性；</p> <p>2) 满足可实现的规划、消防，日照，退界等强制性要求；</p> <p>3) 符合本项目全新第四代住宅定位需求；</p> <p>4) 本项目需要考虑分期开发（含地下室）。</p> <p>（评分等级：优:4分，良:3分，合格:2.5分，差：由评委酌情给分；未提供的不得分）</p>
		2. 总体布局（8分）	<p>1) 规划布局合理，考虑四代住宅建筑的要求并合理设置其功能；</p> <p>2) 小区主出入口位置合理。人行主入口设计，车行出入口设计，单元门头设计等满足功能性，仪式性，文化性要求；</p> <p>3) 规划布局考虑和龙游河公园的关系；</p> <p>4) 充分考虑地块各功能及业态设计与动线组织的关系，兼顾尺度的适宜；</p> <p>5) 各配套用房、KP站、垃圾房布局合理，满足各方需求；</p> <p>6) 汽车车库设计新颖，流线组织合理高效；</p> <p>7) 配套用房选址合理，兼顾配套用房功能性要求的同时，减少对面宽和用地的占用，给住宅留出更多余地；</p> <p>8) 会所平面设计合理且有创新性，会所到达流线组织，高效合理；</p> <p>9) 示范区的合理设计布局，功能齐全。</p> <p>（评分等级：优:8分，良:6.5分，合格:5分，</p>

			差：由评委酌情给分；未提供的不得分)
		3. 户型设计 (9分)	<p>1) 户型平面功能组织、布局合理舒适；</p> <p>2) 充分考虑四代宅的隐私性、采光性问题；</p> <p>3) 四代宅与当地的适配性研究，考虑生活阳台的使用功能；</p> <p>4) 户数配比、配置标准、面积段响应设计招标文件要求；</p> <p>5) 户型平面设计具有亮点，在周边同面积段产品内，具有更高附送点产品竞争力，有高得房率、高舒适度和性价比；</p> <p>6) 积极响应如皋当地花园住宅规定，充分挖掘政策红利；</p> <p>7) 考虑本项目与周边竞品的溢价分析；</p> <p>8) 户型产品布局与地下室空间结合合理；</p> <p>9) 户型考虑收纳空间及人性化设计。</p> <p>(评分等级：优:9分，良:7分，合格:5.5分，差：由评委酌情给分；未提供的不得分)</p>
		4. 立面设计 (4分)	<p>1) 结合高品质改善住宅的设计，挖掘四代宅的优势做出创新；</p> <p>2) 考虑细节的美感，提升品质感；</p> <p>3) 充分考虑沿街界面，组团入口的设计美感；</p> <p>4) 高端大气的立面兼顾成本分析。</p> <p>(评分等级：优:4分，良:3分，合格:2.5分，差：由评委酌情给分；未提供的不得分)</p>
		5. 交通组织与地下室 (3分)	<p>1) 各类路网规划层次清晰、消防动线合理；</p> <p>2) 地下室方案设计具有前沿高品质住宅生活体验感；</p> <p>3) 架空车库流线合理，归家动线交通组织合理。</p> <p>(评分等级：优:3分，良:2.5分，合格:2分，差：由评委酌情给分；未提供的不得分)</p>
		6. 景观设计 (2分)	<p>1) 整体景观布局合理，与归家动线协调性好；</p> <p>2) 建筑景观一体化规划设计。</p> <p>(评分等级：优:2分，良:1.5分，合格:1分，</p>

			差：由评委酌情给分；未提供的不得分)
		7. 成本适配 (3分)	1)地库停车位排布合理,且充分考虑入户大堂、储藏室、车位、车行道等之间的交通流线关系布置是否合理,协调好地库内的垃圾流线,搬家流线,会所服务流线; 2) 立面材质在外立面效果满足的前提下成本是否可控。 (评分等级:优:3分,良:2.5分,合格:2分,差:由评委酌情给分;未提供的不得分)
		8. 创新与市场竞争力 (2分)	1)项目规划及建筑方案设计有新意,设计亮点显著; 2)户型产品充分利用政策红利,超市场水平具备竞争力。 (评分等级:优:2分,良:1.5分,合格:1分,差:由评委酌情给分;未提供的不得分)
		注: 1、暗标要求:设计文件内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等。 2. 方案设计文件评分汇总时,取去掉一个最高和一个最低评分值后的平均值为该项最终得分(得分根据四舍五入法保留两位小数)。 3. 特别提醒:本项目为暗标且采用横向评审。各投标人的设计文件(含图纸)应上传至对应的评审项(即得分点栏),不可直接上传全部图纸。	
2.2.4 (2)	工程总承包报价(52分)	报价评审(工程总承包范围内的所有费用)(52分)	评标价等于评标基准价的得满分;每低于评标基准价1%扣0.1分;每高于评标基准价1%扣0.6分。偏离不足1%的,按照插入法计算得分。
		说明: 1. 评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价; 2. 有效投标文件是指未被评标委员会判定为无效标的投标文件。	
2.2.4 (3)	项目管理组织方案(9分)	1. 总体概述(2分)	对工程总承包的总体设想、组织形式、各项管理目标及控制措施、设计与施工的协调措施等内容进行评分。
		2. 设计管理方案(1分)	对设计执行计划、设计组织实施方案、设计控制措施、设计收尾等内容进行评分。

		3. 施工管理方案（2分）	对施工执行计划、施工进度控制、施工费用控制、施工质量控制、施工安全管理、施工现场管理、施工变更管理等内容进行评分。
		4. 工程总承包项目经理陈述（2分）	陈述内容：总承包项目经理根据自己的施工经验，结合本工程的特点，谈谈针对本项目的管理思路、重点、难点以及目标实现路径等。
		5. 营销方案（2分）	1.市场分析及客研：包括城市分析、市场分析、竞品分析、客户分析、客户描摹等。 2.项目分析：包括区位价值、优势分析、产品亮点等。 3.营销策略：核心价值梳理、推售策略、推广策略、营销打法、开盘方案、团队组织架构等。
		注：1. 暗标要求：项目管理组织方案内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等。 2. 项目管理组织方案总篇幅不超过 100 页，每超过 1 页的扣 0.01 分。 3. 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除缺少相应内容的评审要点不得分外，其他各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的 70%。	
2.2.4 (4)	项目管理机构 (3分)	1. 设计负责人具备高级及以上职称的，得 1.5 分； 2. 施工现场配备的技术负责人具备高级及以上职称的，得 1.5 分。	
2.2.4 (5)	工程业绩 (1分)	投标人类似工程业绩（1分）	自 2021 年 1 月 1 日以来，投标人承接过单项合同金额达 60000 万元及以上建筑工程工程总承包业绩。（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得分。投标人有一个得一分，最高得 1 分。） 说明： 1. 业绩证明材料须提供合同及竣工验收证明，时间以竣工验收证明时间为准，金额以合同为准。 2. 所提供的业绩属于依法必须招标的，须同时提供经公共资源交易平台或政府采购平台获得

		<p>的中标/成交通知书（或进场交易证明书）。直接发包或未经公共资源交易平台获得的业绩，需提供相关佐证材料予以佐证。</p> <p>3. 评分业绩可与资格审查业绩重复。</p>
评标其他要求		
条款号	条款内容	评分/评审标准
4.1.3	设计文件合格分	合格分： <u>21</u> 分
4.1.3	择优进入第二阶段评审数量	<p>在设计文件评审合格的前提下，第一阶段汇总得分排名前<u>7</u>名</p> <p>评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，进入第二阶段的投标人不因其他任何情形而改变。</p>
4.1.4	第一阶段汇总得分是否带入第二阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 带入 <input type="checkbox"/> 不带入
定标程序		
条款号	条款内容	评审标准
5.1.1	定标委员会人数	5人
5.2.1	定标标准	<p>由组建的定标委员会对定标候选人进行综合比较，投票决定。比较的内容为：1.企业实力；2.项目优化及去化合理化建议与方案；3.投标报价的合理性；4.评标委员会出具的评审报告。</p>
5.3.1	定标方法	<input checked="" type="checkbox"/> 票决法：定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后记名票决，并确定得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。 <input type="checkbox"/> 集体议事法：由定标委员会根据定标标准对各中标候选人进行集体商议，成员各自发表评价意见，最终由定标委员会负责人确定中标人。

6. 招标文件的获取

6.1 招标文件获取时间为：2026年4月27日17时00分至2026年6月2日9时00分；

6.2 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”：南通市公共资源交易平台。

7. 投标文件的递交

7.1 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为2026年6月2日9时00分。投标人应在截止时间前登录“电子招标投标交易平台”递交投标文件。

7.2 以联合体形式投标的，由联合体牵头人完成投标文件递交。

7.3 逾期递交到指定“电子招标投标交易平台”的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

8. 其他要求

8.1 根据省公共资源交易中心《关于开展全省统一公共资源交易经营主体信息库对接工作的通知》要求，原南通公共资源交易平台主体信息库于2025年5月24日停止使用，请各投标单位（包括联合体成员）按照要求在“江苏省公共资源交易经营主体信息库系统”中登记、完善相关信息，具体要求详见附件《关于使用全省统一主体库的公告》。

9. 发布公告的媒介

9.1 本次招标公告同时在南通市公共资源交易网、江苏省公共资源交易网、江苏省建设工程招标网上发布。

9.2 本次招标公告为第1次发布。

10. 联系方式

10.1 招标主体

招 标 人：江苏润皋置业集团有限公司

地 址：如皋市电子商务产业园

联 系 人：薛逸媛

电 话：18068628523

招标代理机构：江苏中皋管理咨询有限公司

地 址：如皋市如城街道惠政路 168 号

联 系 人：石启浩

电 话：18912214521

10.2 相关部门

招投标行政监督部门：如皋市数据局

联系电话：0513-87651691

10.3 异议渠道

实行网上受理与处理异议，除开标现场的异议外，异议人一般应在南通市公共资源交易平台依法提出异议，收到异议之日起招投标活动暂停，招标人必须妥善处理并在上述平台系统进行答复。

招标人及其委托的招标代理机构（盖单位公章）：

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：江苏润皋置业集团有限公司 地址：如皋市电子商务产业园 联系人：薛逸媛 电话：18068628523
1.1.3	招标代理机构	名称：江苏中皋管理咨询有限公司 地址：如皋市如城街道惠政路 168 号 联系人：石启浩 电话：18912214521
1.1.4	项目名称及标段名称	GXQ2017-100#C 地块房地产开发项目
1.1.5	招标方式	公开招标
1.1.6	建设地点	详见招标公告
1.2.1	资金来源	国有企业自筹
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	详见招标文件合同相关条款
1.3.1	招标范围	详见招标公告
1.3.2	要求工期	总工期要求（第一批次）： <u>820</u> 日历天。其中： 1. 设计周期：90 日历天（不含各专项设计及深化图纸）。中标结果公告之日起 30 日历天内根据本地块规划条件完成方案设计并交给招标人审核，修建性规划审批后 60 日历天内完成整套施工图设计（含审查）。 2. 施工工期：项目暂定分 3 批次实施，独立领取施工证，每批次的施工工期均为 730 日历天，具体开工时间以签发的开工令为准，完工标准为每批次综合验收合格并交付。 3. 代建、销售服务周期为自合同签订之日起至取得《新建

条款号	条款名称	编列内容
		住宅交付使用许可证》并完成总体销售目标且最后一期集中交付满6个月为止。
1.3.3	质量要求	合格
1.4.1	投标人资格要求	按本项目招标公告要求
1.4.2	是否接受联合体投标	<input type="checkbox"/> 不接受 <input checked="" type="checkbox"/> 接受，应满足下列要求：详见招标公告
1.5.2	费用承担和设计成果补偿标准	无
1.5.3	招标代理服务费	<input type="checkbox"/> 招标人支付 <input checked="" type="checkbox"/> 中标人代为支付，根据招标代理合同约定，本标段招标代理服务费由中标人代为支付，费用包含在投标报价中。中标后，由中标人（如为联合体投标的，则为联合体牵头人）支付给招标代理机构。 费用金额：人民币48万元（投标人报价时须综合考虑该费用，清单中不再单列）； 支付时间：中标结果公示后7日历天内，须将招标代理服务费汇入招标代理机构公司账户。 账户名：江苏中皋管理咨询有限公司 开户行：建设银行如皋支行 账号：32050164723600003392
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘。
1.10.1	投标预备会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开
1.10.2	投标人提出问题的截止时间	2026年5月7日17时30分
	电子招标投标交易平台	南通市公共资源交易平台
1.10.3	招标人澄清的截止时间	2026年5月8日17时30分
1.11.1	分包	<input type="checkbox"/> 不允许 <input checked="" type="checkbox"/> 允许，分包内容要求：承包人资质范围内的工程不允许分包，资质范围以外需要分包的。 对分包人的资质要求：所有分包工程须按照国家资质管理规定，分包给具备相应资质条件的相关单位施工，且须报

条款号	条款名称	编列内容
		招标人核定并签订分包合同后方可施工。
1.12	偏 离	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，允许偏离的内容、偏离范围和幅度
2.1.1(9)	构成招标文件的其他材料	设计任务书及其他附件
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	2026年5月7日17时30分
2.2.2	招标文件澄清发布时间	2026年5月8日17时30分
2.4	最高投标限价	项目总价最高限价为110317.825万元 1. 设计费（固定单价报价）：设计费综合单价最高限价为64元/m ² 2. 工程建设费（下浮率报价）：下浮率不得低于13% 3. 代建服务费（费率报价）：代建服务费费率不得高于1.5% 4. 品牌使用费（费率报价）：品牌使用费费率不得高于1% 5. 销售服务费（费率报价）：销售服务费费率不得高于3% 注：具体报价要求详见招标文件第八章《报价一览表》。
3.1.1	构成投标文件的材料	开评标是否分两个阶段进行： <input checked="" type="checkbox"/> 是 两阶段开评标投标文件组成： 第一阶段投标文件 1.商务标： <input checked="" type="checkbox"/> 投标函及投标函附录 <input checked="" type="checkbox"/> 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书 <input checked="" type="checkbox"/> 共同投标协议 <input checked="" type="checkbox"/> 投标人基本情况表 <input type="checkbox"/> 中小企业声明函 <input checked="" type="checkbox"/> 投标保证金缴纳凭证（如为银行保函银行递交的，还包含符合要求的手续费用凭证） <input checked="" type="checkbox"/> 资格审查资料（含资格审查业绩材料） <input checked="" type="checkbox"/> 项目管理机构 <input checked="" type="checkbox"/> 工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p><input checked="" type="checkbox"/>工程业绩材料（评标业绩材料）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>拟分包计划表（如有）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>其他：诚信承诺书（若为联合体投标，则由联合体牵头单位提供，具体格式执行招标文件附件）</p> <p>2. 技术标：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>方案设计文件</p> <p><input type="checkbox"/>初步设计文件</p> <p><input type="checkbox"/>专业工程设计文件</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>项目管理组织方案</p> <p>3、定标材料</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业实力：2023 年度以来的财务状况，提供经第三方审计单位出具的财务审计报告。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>项目优化及去化合理化建议与方案（格式自拟）。</p> <p>第二阶段投标文件</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程总承包报价</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标分项报价汇总表</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>各投标分项报价明细表</p> <p>需从江苏省公共资源交易经营主体库信息系统中获取的材料：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业营业执照；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业资质证书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>建筑施工企业安全生产许可证；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程建设类注册执业资格证书或工程建设类高级专业技术职称证书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证（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材料（含中标通知书、合同、竣工验收证明材料，直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）（如有）；</p> <p><input type="checkbox"/>定标材料（如有）</p> <p>注：若为联合体投标，由联合体牵头单位将联合体各成员</p>

条款号	条款名称	编 列 内 容
		单位“全省统一主体库”中的信息（投标单位基本信息、资质资格、业绩、本项目管理人员信息等）链接至电子投标文件中。如未按要求链接，评标委员会将不予认可。
3.2.1	合同价格形式	<input type="checkbox"/> 固定总价合同 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合同形式：设计费采用固定单价合同，工程建设费采用下浮率合同，其他费用采用费率合同。
3.2.6	投标报价的其他要求	详见招标文件第五章
3.3.1	投标有效期	90 日历天（从投标截止之日起算）
3.4.1	投标保证金递交	<p>1. 投标保证金的形式： 现金方式包含：银行转账、网银、电汇； 非现金方式包含：银行保函。</p> <p>2. 投标保证金金额：人民币伍拾万元整；</p> <p>3. 递交方式和要求： （1）如采用现金方式按以下要求办理 ①接受投标保证金的指定账户信息： 账户名称：如皋市公共资源交易中心 开户银行：中国建设银行如皋支行 ②获取保证金子账户：投标人下载标书之后，在“业务管理-开标前-保证金账户获取”功能下，找到具体标段，点击“生成子账户”按钮获取保证金子账户。（以系统生成为准） ③投标人从企业法人基本存款账户往完整的保证金账户汇款。投标人须自行核对使用的基本存款账户与省信息主体库中备案的基本账户是否一致，不一致请及时修改。如因不一致导致投标文件被招标人拒收或作否决投标处理，责任由投标人自行承担。 ④保证金汇款成功之后，投标人须将银行回执单保存好，以备开标时查验。</p> <p>（2）如采用非现金方式按以下要求办理： ①银行保函按照“一标段一保函”的原则。 ②银行保函须在招标文件规定的投标截止时间前办理完</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>成。</p> <p>③银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的已生效的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（保函有效期需覆盖投标有效期）。保函的保证范围应当包含招标文件投标人须知第 3.4.4 条规定的不予退还保证金的情形。</p> <p>④投标人须在投标文件中上传保函扫描件或电子保函、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函银行的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证，出函银行免收保函手续费的，提供出函银行开具的免收凭证）。保函索赔条款中不要求受益人索赔时提供保函原件的，须在投标文件中提供保函核验方式；保函索赔条款中要求受益人索赔时提供保函原件的，保函原件须在中标候选人公示期内提交给招标人核验和保存，提交地点为招标人要求地点，未按照招标要求提交给招标人核验的，招标人有权取消其中标候选人资格。</p> <p>⑤银行保函格式执行第八章附件要求，否则作无效投标保证金处理，保函受益人须为本项目招标人。</p>
3.4.3	投标保证金退还方式	<ol style="list-style-type: none"> 1. 转账、电汇、网银形式缴纳的投标保证金由招标代理或招标人，线上办理中标人和未中标人的保证金退还事宜。 2. 银行电子保函、保险电子保函形式缴纳的投标保证金按协议执行，无需办理退款手续。 3. 未中标人的投标保证金，在中标结果公告发出后 2 日内退还；中标人的投标保证金，在合同签订后 2 日内发起退还手续。 4. 若招标人在书面合同签订后 5 日内没有发起退还投标保证金手续且没有向交易中心提供书面情况说明的，交易系统 will 自动发起退还指令，由此引起的责任由招标人承担。 5. 如招标人因特殊情况需要暂缓退还或没收投标保证金的，由招标人向交易中心提交书面情况说明，交易中心据此说明在 3 日内将投标保证金汇入招标人指定账户（具体执行投标人须知 3.4.4 款）。
3.4.4(3)	其他可以不予退还投标保证金的情形	(1)投标人通过弄虚作假、串通投标、以他人名义投标等违

条款号	条款名称	编列内容
		法手段谋取中标的。 (2)中标人不能按本章第 8.3.1 项要求提交履约担保的,视为放弃中标的。
3.6	是否允许递交备选投标方案	<input type="checkbox"/> 允许 <input checked="" type="checkbox"/> 不允许
3.7.5	技术标暗标要求	<input type="checkbox"/> 不采用 <input checked="" type="checkbox"/> 采用, 具体规定: 设计文件及项目管理组织方案内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等。
3.7.6	其他编制要求	无
4.1.1	投标文件加密要求	投标人通过网上招投标平台递交的电子投标文件为评标依据, 投标人使用工具制作电子投标文件时生成两个文件: 一个是加密投标文件, 用于上传到网上; 另一个即为不加密 NJSTF 格式文件作为备用投标文件(备用投标文件无须提交, 仅在技术人员确认为非投标人原因导致远程解密失败时使用)。
4.2.1	投标截止时间	见招标公告
4.2.2	递交投标文件地点	电子投标文件由各投标人在投标截止时间前自行上传至“电子招标投标交易平台”
5.1.1	开标时间和地点	开标时间: 同投标截止时间 <input type="checkbox"/> 开标地点(见面开标) <input checked="" type="checkbox"/> 开标地点:(不见面开标): 投标人自行选择任意地点参加远程开标会
5.1.2	投标人参加开标会人员要求	远程参加开标
5.2.1	开标程序	<input type="checkbox"/> 一阶段开标 <input checked="" type="checkbox"/> 两阶段开标
5.2.2	解密时间	投标人解密限定在发出投标文件解密指令后 30 分钟内完成。

条款号	条款名称	编列内容
7.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：_9_人 其中：招标人代表_1_人，专家_8_人。 评标专家确定方式：招标人依法组建，语音通知评委系统自动抽取通知。
8.1.1	采用“评定分离”方式时定标标准和方法	推荐的中标候选人数量：_7_。 定标标准：详见招标文件第三章 定标方法： <input checked="" type="checkbox"/> 票决法 <input type="checkbox"/> 集体议事法
8.2	中标结果公告媒介及内容	公告媒介：同招标公告发布媒介。 公告内容：包含中标人名称、项目负责人名称、中标价、中标工期和招标人定标理由及依据等。
8.3	履约担保及支付担保	履约担保： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 履约担保形式：银行转账、银行保函（见索即付）等 履约担保金额：中标人提供的履约担保总金额为中标合同金额的10%，履约保证金由建设单位负责收取。 (1)若采取银行保函形式提交的，应由中标企业基本账户开户行出具，且保函期限需比计划工期延长6个月； (2)采用银行转账形式缴纳的，履约保证金原则上应在项目验收合格后30天内退还，如项目分批次开发，可按照开发批次退还。 (3)如采取其他保函形式的，履约保函必须按照中华人民共和国住房和城乡建设部（关于印发工程保函示范文本的通知）建市〔2021〕11号附件7格式开具，不得进行更改。 支付担保的形式：详见合同条款 支付担保的金额：详见合同条款
10.5.1	招投标行政监督部门	招投标行政监督部门：如皋市数据局 联系号码：0513-87651691
12.1	需要补充的其他内容	
<p>因本工程采用远程不见面交易模式，故招标人特别说明如下：</p> <p>1.远程开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准。</p> <p>2.本项目招投标文件均用专用招投标工具软件编制，并通过网上招投标平台完成招投标过程。投标人投标文件的编制和递交，应依照招标文件的规定进行。如未按招标文件要求编制、递交电子投标文件，将可能导致废标，其后果由投标人自行承担。投标人如对正确使用招投标专用工具</p>		

条款号	条款名称	编列内容
		<p>软件有疑问的，请尽早和软件公司的服务人员联系，他们会根据投标人要求，提供必要的培训和技术支持。</p> <p>3.投标人通过网上招投标平台递交的电子投标文件为评标依据，投标人须使用工具制作电子投标文件时生成两个文件，一个是加密投标文件，用于上传到网上；另一个即为不加密 NJSTF 格式文件，刻录到空白光盘上作为备用投标文件（仅在技术人员确认为非投标人原因导致远程解密失败时使用）。</p> <p>4.投标文件递交截止时间前，招标人提前进入鸿雁不见面交易系统，播放测试音频，各投标人的委托代理人提前进入鸿雁不见面交易系统（登录南通市公共资源交易网找到“网上开标”模块，根据操作手册（请在办事指南中的“下载专区”中下载）进入相应标段的开标会议区）收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈，委托代理人未按时加入开标会议区并完成扫码登录操作的或未能在开标会议区内全程参与交互的，视为放弃交互和放弃对开评标全过程提疑的权利，投标人将无法看到解密指令、废标及澄清、唱标、评审结果等实时情况，并承担由此导致的一切后果。</p> <p>5.投标文件递交截止时间后，招标人将在系统内公布投标人名单并核验投标保证金递交情况，然后通过开标会议区发出投标文件解密的指令，投标人在各自地点按规定时间自行实施远程解密，投标人解密限定在发出投标文件解密的指令后 30 分钟内完成。因投标人网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因招标人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别）。</p> <p>6.为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA 锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响）、扫描仪、打印机、传真机、高清视频监控等；建议投标人具备的软件设施有：IE 浏览器（版本必须为 11 及 11 以上），江苏通用驱动 5.5 版本（可到南通市公共资源交易信息网下载）。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。</p> <p>7.评标办法及其系数的抽取时，现场数字高频变换，抽取结果随机，抽取人无法人为设定，但受网络宽带、硬件设备等因素影响，远程投标人通过鸿雁不见面交易系统观看时，可能会感觉数字变化较慢或出现卡顿，此属正常现象。</p> <p>8.特别提醒：本项目招投标全流程均在南通市公共资源交易平台操作和发布，网址为 http://ggzyjy.nantong.gov.cn/，本工程提供多个品牌投标文件制作软件，由投标人自行选择投标文</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>件制作软件，投标文件制作软件请在南通市公共资源交易平台首页办事指南“交易指引-系统帮助”。</p> <p>9.投标人须承诺如下：（1）拟任项目管理机构成员必须是投标单位正式人员，具备相应的从业能力（具体执行江苏省住建厅对项目管理机构成员的管理配备要求），且已签订劳动合同和缴纳养老保险。（2）招标人可要求中标候选人于中标候选人公示期间提供项目管理机构成员（含总承包项目经理）的有效劳动合同、养老保险以及具备相应从业能力的证明资料等，供招标人核实。若中标候选人未在规定时间内提供，或提供的资料与投标文件中“诚信承诺书”内容不相符，则视为自动放弃中标候选人资格，并取消其中标候选人资格，行政管理部门视情可作为不良行为处理。（3）招标人可以在评标活动结束后，根据项目实际需要，对中标候选人进行约谈。</p> <p>10.农民工工资支付须严格执行《保障农民工工资支付条例》的相关规定，招标人应按照规定，满足施工所需要的资金安排，及时足额拨付人工费用至农民工工资专用账户，拨付周期不得超过一个月，并监督施工单位按时足额支付到农民工本人的银行账户。</p> <p>11.在施工过程中，须加强绿色建造与环境管理，做好扬尘防治工作，减少噪音污染。</p> <p>12.合同金额在 300 万以上或工期超过 6 个月以上的项目必须开设农民工工资专用账户，300 万以下（含 本数）或工期 6 个月以下的项目须经建设审批同意后采用其他方式执行。</p> <p>13.按照相关规定，招投标相关单位及个人在招投标活动中存在失信行为的，招投标监管机构或行业监管部门根据情节轻重，可以约谈失信主体法定代表人，依法依规处理。</p> <p>14.本工程投标时不需要提供纸质投标文件。中标单位在领取中标通知书时需使用 CA 系统打印出来的完整投标文件肆份交招标人（其中，正本壹份，副本叁份）。</p> <p>15. 招标人或招标代理机构对投标人和其他利害关系人的书面通知（如中标通知书、异议答复、答疑、函等）发出形式包括但不限于当面通知、邮寄、电子邮件、系统回复、手机短信、微信等形式。招标人或招标代理机构书面通知发出时间即为通知或作出答复的时间。</p>

投标人须知

1 总则

1.1 项目概况

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

1.1.2 招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 项目及标段名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 招标方式：见投标人须知前附表。

1.1.6 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 资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.2.4 合同价款支付方式：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 要求工期：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

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

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

(1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订共同投标协议，联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并明确各方权利义务；

(2) 联合体各成员单位应当具备与共同投标协议中约定的分工相适应的施工资质和施工能力，共同投标协议约定联合体成员承担同一专业工作的，按照资质等级最低的成员确定资质等级；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 为本招标项目的开发管理单位、项目管理单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位；

(3) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

(4) 处于被责令停业，财产被接管，破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停

期内；

(5) 处于财产被冻结，导致不具备履行本次招标项目能力的；

(6) 因拖欠工人工资被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；

(7) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标；

(8) 政府投资项目招标人未公开已经完成的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件的，该项目的建议书、可行性研究报告、初步设计文件编制单位及其评估单位；

(9) 投标人在资格预审申请文件递交截止时间当日及投标文件递交截止时间当日，本次招标所需建筑业企业资质动态监管结果处于不合格状态；

(10) 在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人名单；

(11) 法律、法规规定的其他条件。

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 招标人对符合招标文件规定的未中标人的设计成果进行补偿的，按投标人须知前附表规定给予补偿，并有权免费使用未中标人设计成果。

1.5.3 招标人与招标代理机构应当明确约定代理费用。招标代理机构收取的代理费用应当由招标人支付；约定由中标人代为支付代理费用的，应当在招标文件中明确支付标准和时间。招标代理机构不得收取代理合同约定之外的其他费用。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

1.7 语言文字

招标投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 招标人不组织投标人踏勘现场，投标人可以自行对工程施工现场和周围环境进行勘察，以获取编制投标文件和签署合同所需的所有资料。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 招标人向投标人提供的有关施工现场的资料和数据是招标人现有的能使投标人利用的资料。招标人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

1.10 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通过“电子招标投标交易平台”报送招标人，“电子招标投标交易平台”详见投标人须知前附表。

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，通过“电子招标投标交易平台”发布。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

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

1.12 偏离

投标人须知前附表不允许投标文件偏离招标文件。

1.13 知识产权

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

1.14 同义词语

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

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 项目清单；
- (6) 发包人要求；
- (7) 发包人提供的资料和条件；
- (8) 投标文件格式；
- (9) 投标人须知前附表规定的其他资料。

2.1.2 根据本章第 1.10 款、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

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。如澄清发出的时间距投标人须知前附表规定的投标截止时间不满足相关文件规定的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

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

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标文件发布后，招标人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。如修改发出的时间距投标人须知前附表规定的投标截止时间不满足相关文件规定的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

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

2.4 最高投标限价

最高投标限价，是招标人依据经批准的投资估算，根据不同阶段的设计文件，并参考工程造价指标、估算定额等设定的招标控制价。本工程最高投标限价金额或其计算方法见“投标人须知前附表”，最高投标限价文件随本项目招标文件在指定媒介发布，并通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。招标人确需对已发布的最高投标限价进行修改的，通过“电子招标投标交易平台”将修改后的最高投标限价发给所有投标人。

2.5 招标文件的异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 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。

3 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件组成见投标人须知前附表。

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

3.2 投标报价

3.2.1 工程总承包项目的合同价格形式见投标人须知前附表。

3.2.2 投标人应按第八章“投标文件格式”的要求填写价格清单。

3.2.3 投标人应充分了解施工现场的位置、周边环境、道路、装卸、保管、安装限制以及影

响投标报价的其他要素。投标人根据投标设计，结合市场情况进行投标报价。

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

3.2.5 投标人的投标报价不得超过最高投标限价。

3.2.6 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 投标有效期见投标人须知前附表。

3.3.2 在投标有效期内，投标人撤销或修改其投标文件的，应承担招标文件和法律规定的责任。

3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人应予以书面答复，同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金及以现金或者支票形式递交的投标保证金的银行同期存款利息。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、形式和第八章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。境内投标人以现金或者支票形式提交的投标保证金，应当从其基本账户转出并在投标文件中附上基本账户开户证明。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

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 招标人最迟将在与中标人签订合同后 5 日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金。投标保证金以现金或者支票形式递交的，还应退还银行同期存款利息。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) 投标截止后投标人撤销投标文件的；

(2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与招标人订立合同；在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金；

(3) 发生投标人须知前附表规定的其他不予退还投标保证金的情形。

3.4.5 以银行保函、工程担保、工程保证保险等非现金形式递交的投标保证金，如存在上述 3.4.4 条规定的投标保证金不予退还的情形，招标人将向保函（或保险）出具单位进行索赔。

3.5 资格审查资料

投标人在编制投标文件时，应按本章第 3.1 项的要求在投标文件中提供资料。

3.6 备选投标方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方

案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

3.7 投标文件的编制

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

3.7.2 电子投标文件必须使用“电子招标投标交易平台”可接受投标文件制作软件编制、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。

3.7.3 电子投标文件需要电子签章的位置必须使用单位和个人数字证书按照招标文件要求在相应位置加盖电子印章。由投标人的法定代表人签字或加盖电子印章的，应附法定代表人身份证明，由委托代理人签字或加盖电子印章的，应附由法定代表人签署的授权委托书。

3.7.4 投标文件应当对招标文件有关招标范围、投标有效期、工期、质量、技术标准和要求、发包人要求等实质性内容作出响应。

3.7.5 技术标暗标要求见投标人须知前附表。

3.7.6 补充内容：投标文件编制的其他要求详见投标人须知前附表。

4 投标

4.1 投标文件的加密和数字证书认证

4.1.1 潜在投标人应当使用投标文件制作软件按照招标文件规定的内容和格式编制、签名、加密、递交投标文件。签名和加密必须使用“电子招标投标交易平台”可接受的数字证书。投标文件加密要求具体见投标人须知前附表。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，登录“电子招标投标交易平台”，上传加密后的电子投标文件。投标人应充分考虑上传文件时的不可预见因素，未在投标截止时间前完成上传的，“电子招标投标交易平台”将自动拒绝其投标文件。

因“电子招标投标交易平台”系统故障导致投标人无法正常上传加密的投标文件的，投标人应及时与“电子招标投标交易平台”联系。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

在本章第4.2.1项规定的投标截止时间前，投标人可以对已经递交的投标文件进行修改或者撤回，最终投标文件以投标截止时间前完成上传至“电子招标投标交易平台”中最后一份投标文件为准。

5 开标

5.1 开标时间和地点和投标人参会代表

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的开标时间和地点公开开标。

5.1.2 投标人参加开标会人员要求：见投标人须知前附表。

5.2 开标程序

5.2.1 两阶段开标

第一阶段开标

- (1) 公布投标人名单；
- (2) 投标人在规定的时间内解密其第一阶段投标文件；
- (3) 按招标文件规定随机抽取评标相关参数（如有）；
- (4) 公布开标结果；
- (5) 投标人提出异议（如有）；
- (6) 招标人答复投标人提出的异议（如有）；
- (7) 第一阶段开标结束。

第二阶段开标

根据招标文件规定的评审程序，完成第一阶段评审后，进行第二阶段开标。

- (1) 公布所有投标人的报价；
- (2) 公布第一阶段评审情况，宣布第二阶段入围投标人名单；
- (3) 公布开标结果；
- (4) 投标人提出异议（如有）；
- (5) 招标人答复投标人提出的异议（如有）；
- (6) 全部开标结束。

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（可现场解密，也可在线解密），解密后的电子投标文件将在开标会议上当众进行数据导入。

5.3 开标异议

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出（通过系统平台提出），招标人应当当场作出答复，并制作记录。

6 招标人评标前准备

6.1 评标前，招标人应当组织进行下列评标准备工作，并向评标委员会提供相关信息；采用电子招标投标的，应当使用电子交易系统辅助开展评标准备工作：

- (1) 根据招标文件，编制评标使用的相应表格；
- (2) 对投标报价进行算术误差、报价合理性、报价完整性（漏报或未报）校核；
- (3) 以评标标准和方法为依据，列出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；

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

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

6.3 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。

6.4 评标准备工作结束后，招标人应当向评标委员会提交评标准备报告。

7 评标

7.1 评标委员会

7.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人代表和有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

7.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 投标人或投标人的主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (4) 曾因在招标、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；
- (5) 与投标人有其他利害关系。

7.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或因健康等原因不能继续评标的，招标人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

7.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

7.3 评标

7.3.1 评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。并对招标人提供的评标准备报告相关信息进行复核，发现错误或者遗漏的，应当进行补正。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

7.4 评标结果（中标候选人）公示

7.4.1 招标人应当在中标候选人公示前审查评标委员会提交的书面评标报告，发现违法行为的应当及时向有关招标投标行政监督部门报告。招标人在收到评标报告之日起3日内在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布评标结果公示，公示期不少于3日。

7.4.2 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在评标结果公示期间向招标人提出。招标人将在收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。投标人

或者其他利害关系人对招标人的答复不满意或者招标人拒不答复的，可以按照本章 10.5 条的规定程序向有关招投标行政监督部门提出投诉。

7.4.3 招标人在异议处理过程中认为需要重新评标的，将书面报告招投标监管机构。

7.4.4 因招投标当事人异议、投诉导致中标候选人发生改变的，招标人将重新公示中标候选人，公示期不少于 3 日。

8 合同授予

8.1 定标方式

8.1.1 采用“评定分离”方式的，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。招标人应当按照规定制定定标标准和方法。定标标准和方法见投标人须知前附表。定标程序应当符合江苏省评定分离相关现行文件，定标委员会按照招标文件规定的定标标准和方法，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标人，并向招标人提交定标报告。

8.2 拟定中标人公示、中标结果公告及中标通知

8.2.1 采用“评定分离”方式的，招标人应当在收到定标报告之日起 3 日内，在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布拟定中标人公示，公示期不少于 3 日。公示内容包括：拟定中标人的名称、投标价格、项目负责人等信息，采用票决法的应当包括推荐中标人的得票情况，采用集体议事法的应当包括定标委员会负责人推荐中标人的理由，提出异议和投诉的渠道和方式，以及法律法规和招标文件规定公示的其他内容。

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

拟定中标人公示期满无异议或投诉的，招标人在投标人须知前附表规定的投标有效期内，在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，以书面形式向中标人发出中标通知书。

8.3 履约担保及支付担保

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

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

8.3.3 招标人应按规定向中标人提供工程款支付担保。

8.4 签订合同

8.4.1 中标人确定后，招标人应当与中标人在投标有效期内以及中标通知书发出之日起 30 日内签订合同。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。中标人无正当理

由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

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

8.4.3 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，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。

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

9 重新招标和不再招标

9.1 重新招标

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

- 9.1.1 获取招标文件的潜在投标人少于 3 个的；
- 9.1.2 资格预审合格的申请人少于 3 个的；
- 9.1.3 投标人少于 3 个的；
- 9.1.4 有效投标不足三个，评标委员会认为缺乏竞争性，决定否决全部投标；
- 9.1.5 所有投标均不符合招标文件要求，被评标委员会否决；
- 9.1.6 招标投标过程中，因项目发生变更，现有招标资格条件无法满足项目工程规模的；
- 9.1.7 评标委员会认为按照评标办法，无法确定中标候选人或者中标人的。
- 9.1.8 法律、法规规定的其他重新招标的情形。

9.2 不再招标

有前款 9.1.1-9.1.5 情形重新招标，投标人仍少于三个的，属于必须审批、核准的工程建设项目，报经原审批、核准部门审批、核准后可以不再进行招标；其他工程建设项目，招标人可以自行决定不再进行招标。国家另有规定的，从其规定。

10 纪律和监督

10.1 对招标人的纪律要求

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

10.2 对投标人的纪律要求

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

影响评标工作。

10.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用招标文件规定以外的评审因素和标准进行评标。

10.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人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。

10.5 投诉

10.5.1 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

10.5.2 投标人或者其他利害关系人对招标文件、开标和评标结果提出投诉的，应当按照投标人须知第 2.5 款、第 5.3 款、第 7.4 款和第 8.2 款的规定先向招标人提出异议。异议答复期间不计算在第 10.5.1 项规定的期限内。

10.5.3 投诉必须在规定的时限内严格按照有关法律、法规规定的方式和程序提出。招投标行政监督部门将依法受理和处理投诉。

10.5.4 当出现第一中标候选人被质疑投诉，取消其第一中标候选人资格的情况，本项目重新招标。

11 解释权

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

12 招标人补充的其他内容

12.1 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：采用两阶段开评标）

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
1	评标办法	中标候选人排序方法	评标委员会对满足招标文件实质要求的投标文件，按照评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐7名中标候选人。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人抽取确定。
2.1.1	形式评审标准	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	投标函加盖企业公章和法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）
		暗标	符合招标文件有关暗标的要求
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		安全生产许可证	具备有效的安全生产许可证（设计单位、开发管理单位无须提供）
		资质等级	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		业绩要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		拟派工程总承包项目经理、设计负责人、开发管理负责人资格	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
		联合体投标人	符合第二章“投标人须知”第1.4.2项规定

		其他禁止性情形	无第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任一情形
2.1.3	响应性 评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		工期	投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		工程质量	投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	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“6 无效标条款”所列情形
详细评审			
条款号	条款内容	编列内容	
2.2.1	分值构成(总分 100 分)	第一阶段详细评审分值构成: 方案设计文件: <u>35</u> 分 项目管理组织方案: <u>9</u> 分 项目管理机构: <u>3</u> 分 工程业绩: <u>1</u> 分 第二阶段详细评审分值构成: 工程总承包报价: <u>52</u> 分	
2.2.2	评标基准价计算方法	<input type="checkbox"/> 方法一: 以进入第二阶段评审的有效投标文件的最低评标价为评标基准价。 <input checked="" type="checkbox"/> 方法二: 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 (3%, 3.5%, 4%, 4.5%, 开标现场随机抽取) 为评标基准价。	
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式	偏差率=100%×(评标价-评标基准价) / 评标基准价	
条款	评审项	评分因素(偏差率)	评分标准

号			
2.2.4 (1)	1.1 方案设计文件 (35分)	1. 方案可实施性 (4分)	<p>1) 符合本项目的各种技术指标要求及相关的规划设计规范、具有方案落地性;</p> <p>2) 满足可实现的规划、消防, 日照, 退界等强制性要求;</p> <p>3) 符合本项目全新第四代住宅定位需求;</p> <p>4) 本项目需要考虑分期开发 (含地下室)。</p> <p>(评分等级: 优:4分, 良:3分, 合格:2.5分, 差: 由评委酌情给分; 未提供的不得分)</p>
		2. 总体布局 (8分)	<p>1) 规划布局合理, 考虑四代住宅建筑的要求并合理设置其功能;</p> <p>2) 小区主出入口位置合理。人行主入口设计, 车行出入口设计, 单元门头设计等满足功能性, 仪式性, 文化性要求;</p> <p>3) 规划布局考虑和龙游河公园的关系;</p> <p>4) 充分考虑地块各功能及业态设计与动线组织的关系, 兼顾尺度的适宜;</p> <p>5) 各配套用房、KP 站、垃圾房布局合理, 满足各方需求;</p> <p>6) 汽车车库设计新颖, 流线组织合理高效;</p> <p>7) 配套用房选址合理, 兼顾配套用房功能性要求的同时, 减少对面宽和用地的占用, 给住宅留出更多余地;</p> <p>8) 会所平面设计合理且有创新性, 会所到达流线组织, 高效合理;</p> <p>9) 示范区的合理设计布局, 功能齐全。</p> <p>(评分等级: 优:8分, 良:6.5分, 合格:5分, 差: 由评委酌情给分; 未提供的不得分)</p>
		3. 户型设计 (9分)	<p>1) 户型平面功能组织、布局合理舒适;</p> <p>2) 充分考虑四代宅的隐私性、采光性问题;</p> <p>3) 四代宅与当地的适配性研究, 考虑生活阳台的使用功能;</p> <p>4) 户数配比、配置标准、面积段响应设计招标</p>

		<p>文件要求；</p> <p>5) 户型平面设计具有亮点，在周边同面积段产品内，具有更高附送点产品竞争力，有高得房率、高舒适度和性价比；</p> <p>6) 积极响应如皋当地花园住宅规定，充分挖掘政策红利；</p> <p>7) 考虑本项目与周边竞品的溢价分析；</p> <p>8) 户型产品布局与地下室空间结合合理；</p> <p>9) 户型考虑收纳空间及人性化设计。</p> <p>(评分等级：优:9分，良:7分，合格:5.5分，差：由评委酌情给分；未提供的不得分)</p>
	4. 立面设计 (4分)	<p>1) 结合高品质改善住宅的设计，挖掘四代宅的优势做出创新；</p> <p>2) 考虑细节的美感，提升品质感；</p> <p>3) 充分考虑沿街界面，组团入口的设计美感；</p> <p>4) 高端大气的立面兼顾成本分析。</p> <p>(评分等级：优:4分，良:3分，合格:2.5分，差：由评委酌情给分；未提供的不得分)</p>
	5. 交通组织与地下室 (3分)	<p>1) 各类路网规划层次清晰、消防动线合理；</p> <p>2) 地下室方案设计具有前沿高品质住宅生活体验感；</p> <p>3) 架空车库流线合理，归家动线交通组织合理。</p> <p>(评分等级：优:3分，良:2.5分，合格:2分，差：由评委酌情给分；未提供的不得分)</p>
	6. 景观设计 (2分)	<p>1) 整体景观布局合理，与归家动线协调性好；</p> <p>2) 建筑景观一体化规划设计。</p> <p>(评分等级：优:2分，良:1.5分，合格:1分，差：由评委酌情给分；未提供的不得分)</p>
	7. 成本适配 (3分)	<p>1) 地库停车位排布合理，且充分考虑入户大堂、储藏室、车位、车行道等之间的交通流线关系布置是否合理，协调好地库内的垃圾流线，搬家流线，会所服务流线；</p> <p>2) 立面材质在外立面效果满足的前提下成本</p>

			<p>是否可控。</p> <p>（评分等级：优:3分，良:2.5分，合格:2分，差：由评委酌情给分；未提供的不得分）</p>
		8. 创新与市场竞争力（2分）	<p>1)项目规划及建筑方案设计有新意,设计亮点显著;</p> <p>2)户型产品充分利用政策红利,超市场水平具备竞争力。</p> <p>（评分等级：优:2分，良:1.5分，合格:1分，差：由评委酌情给分；未提供的不得分）</p>
		<p>注：1、暗标要求：设计文件内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等。</p> <p>2. 方案设计文件评分汇总时，取去掉一个最高和一个最低评分值后的平均值为该项最终得分（得分根据四舍五入法保留两位小数）。</p> <p>3. 特别提醒：本项目为暗标且采用横向评审。各投标人的设计文件(含图纸)应上传至对应的评审项(即得分点栏)，不可直接上传全部图纸。</p>	
2.2.4 (2)	工程总承包报价（52分）	<p>报价评审（工程总承包范围内的所有费用）（52分）</p> <p>说明：</p> <p>1. 评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价；</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>
2.2.4 (3)	项目管理组织方案（9分）	<p>1. 总体概述（2分）</p> <p>2. 设计管理方案（1分）</p> <p>3. 施工管理方案（2分）</p> <p>4. 工程总承包项目经理陈述（2分）</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>陈述内容：总承包项目经理根据自己的施工经验，结合本工程的特点，谈谈针对本项目的管理思路、重点、难点以及目标实现路径等。</p>

		5. 营销方案（2分）	<p>1.市场分析及客研：包括城市分析、市场分析、竞品分析、客户分析、客户描摹等。</p> <p>2.项目分析：包括区位价值、优势分析、产品亮点等。</p> <p>3.营销策略：核心价值梳理、推售策略、推广策略、营销打法、开盘方案、团队组织架构等。</p>
		<p>注：1. 暗标要求：项目管理组织方案内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等。</p> <p>2. 项目管理组织方案总篇幅不超过 100 页，每超过 1 页的扣 0.01 分。</p> <p>3. 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除缺少相应内容的评审要点不得分外，其他各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的 70%。</p>	
2.2.4 (4)	项目管 理机构 (3分)	<p>1. 设计负责人具备高级及以上职称的，得 1.5 分；</p> <p>2. 施工现场配备的技术负责人具备高级及以上职称的，得 1.5 分。</p>	
2.2.4 (5)	工程业 绩(1分)	投标人类似工程业绩（1分）	<p>自 2021 年 1 月 1 日以来，投标人承接过单项合同金额达 60000 万元及以上建筑工程工程总承包业绩。（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得分。投标人有一个得一分，最高得 1 分。）</p> <p>说明：</p> <p>1. 业绩证明材料须提供合同及竣工验收证明，时间以竣工验收证明时间为准，金额以合同为准。</p> <p>2. 所提供的业绩属于依法必须招标的，须同时提供经公共资源交易平台或政府采购平台获得的中标/成交通知书（或进场交易证明书）。直接发包或未经公共资源交易平台获得的业绩，需提供相关佐证材料予以佐证。</p> <p>3. 评分业绩可与资格审查业绩重复。</p>
评标的其他要求			

条款号	条款内容	评分/评审标准
4.1.3	设计文件合格分	合格分： <u>21</u> 分
4.1.3	择优进入第二阶段评审数量	在设计文件评审合格的前提下，第一阶段汇总得分排名前 <u>7</u> 名 评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，进入第二阶段的投标人不因其他任何情形而改变。
4.1.4	第一阶段汇总得分是否带入第二阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 带入 <input type="checkbox"/> 不带入
定标程序		
条款号	条款内容	评审标准
5.1.1	定标委员会人数	5人
5.2.1	定标标准	由组建的定标委员会对定标候选人进行综合比较，投票决定。比较的内容为：1.企业实力；2.项目优化及去化合理化建议与方案；3.投标报价的合理性；4.评标委员会出具的评审报告。
5.3.1	定标方法	<input checked="" type="checkbox"/> 票决法：定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后记名票决，并确定得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。 <input type="checkbox"/> 集体议事法：由定标委员会根据定标标准对各中标候选人进行集体商议，成员各自发表评价意见，最终由定标委员会负责人确定中标人。

1. 评标方法（采用评定分离方式的）

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第2.2款规定的评分标准进行打分，并按评标结果的优劣顺序推荐中标候选人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，按照评标办法前附表的规定确定中标候选人顺序。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式性评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

(1) 设计文件：见评标办法前附表。

(2) 工程总承包报价：见评标办法前附表。

(3) 项目管理组织方案：见评标办法前附表。

(4) 项目管理机构：见评标办法前附表。

(5) 工程业绩：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

(1) 设计文件评分标准：见评标办法前附表。

(2) 工程总承包报价评分标准：见评标办法前附表。

(3) 项目管理组织方案评分标准：见评标办法前附表。

(4) 项目管理机构评分标准：见评标办法前附表。

(5) 工程业绩评分标准：见评标办法前附表。

3. 组建评标委员会

3.1 评标委员会由招标人依法组建。

3.2 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。

3.3 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。

3.4 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，但不得带有明示或者暗示倾向或者排斥特定投标人的信息。评标委员会负责人应组织评标委员会成员认真研究招标文件，未在招标文件中规定的标准和方法不得作为评标的依据。

4. 评标程序

4.1 第一阶段评审

评标委员会收到评标准备（清标）报告后方可开始评标；评标委员会应当根据招标文件规定，全面、独立评审投标文件，评标委员会要复核评标准备（清标）报告，并承担相应责任。发现错误或者遗漏的，应当进行补正。

4.1.1 初步评审

4.1.1.1 形式性评审

评标委员会根据本章第 2.1.1 款列出的评审标准，对投标文件进行形式性评审，有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。

4.1.1.2 资格评审

评标委员会根据本章第 2.1.2 款列出的评审标准，对投标文件进行资格评审，有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。

4.1.1.3 响应性评审

评标委员会根据本章第 2.1.3 款列出的评审标准，对投标文件进行响应性评审，有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。

4.1.1.4 投标人出现本章“**6 无效标条款**”所列情形的，评标委员会应当否决其投标。

4.1.2 第一阶段详细评审

4.1.2.1 评标委员会按本章第 2.2.4（1）目规定的评审因素和分值对设计文件进行打分，并计算出得分 A。

4.1.2.2 按本章第 2.2.4（3）目规定的评审因素和分值对项目管理组织方案进行打分，并计算出得分 C。

4.1.2.3 按本章第 2.2.4（4）目规定的评审因素和分值对项目管理机构进行打分，并计算出得分 D。

4.1.2.4 按本章第 2.2.4（5）目规定的评审因素和分值对工程业绩进行打分，并计算出得分 E。

4.1.3 在设计文件评审合格（得分不少于设计文件总分值的 60%以上，具体合格分在评标办法前附表中明确）的投标人中，只有第一阶段汇总得分排在前若干名的（不少于 5 名，具体数量在评标办法前附表中明确），才能进入第二阶段评标；设计文件评审合格的投标人少于 5 名的，全部进入第二阶段评标。

第一阶段汇总得分=A+C+D+E

4.1.4 第一阶段汇总得分是否带入第二阶段按照本章前附表规定执行。

4.2 第二阶段评审

公布第一阶段评审情况，宣布进入第二阶段评审入围的投标人。开启所有投标文件的工程总承包报价文件，评标委员会仅对进入第二阶段的投标文件进行第二阶段评审。

评标委员会收到评标准备（清标）报告后方可开始评标；评标委员会应当根据招标文件规定，全面、独立评审投标文件，评标委员会要复核评标准备（清标）报告，并承担相应责任。发现错误或者遗漏的，应当进行补正。

4.2.1 初步评审

4.2.1.1 投标人出现本章“6 无效标条款”所列情形的，评标委员会应当否决其投标。

4.2.1.2 投标报价有算术错误及细微偏差的，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的除外。

国家有新的规定的，从其规定。

4.2.2 详细评审

4.2.2.1 评标委员会对进入第二阶段投标人的工程总承包报价文件，按照本章第 2.2.4 (2) 目规定的评审因素和分值进行打分，并计算出得分 B。第一阶段汇总得分是否带入第二阶段，按本章第 4.1.4 款规定。

4.2.2.2 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，或者在设有最高投标限价时明显低于最高投标限价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，评标委员会应当认定该投标人以低于成本报价竞标，应当否决其投标。

对于工程总承包报价的评审，应当将设计费、设备费、施工费和工程总承包管理费等合成一个总投标报价评审。

4.3 评标过程计算要求

评标过程中，造价数据以“元”为单位保留两位有效小数，小数点后第三位“四舍五入”。评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。偏差率计算保留小数点后四位，小数点后第五位“四舍五入”。（招标人根据实际情况，可在招标文件评标办法前附表中明确计算细则。）

4.4 投标人得分

投标人得分（第一阶段汇总得分带入第二阶段）=A+B+C+D+E

4.5 投标文件的澄清和补正

4.5.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交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。

4.5.2 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。

4.5.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。投标人拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的，评标委员会可以否决其投标。

国家有新的规定的，从其规定。

4.6 推荐中标候选人（采用评定分离方式的）

评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

4.6.1 评标委员会应当按照投标人须知前附表 8.1.1 款规定，按评标结果的优劣顺序推荐相应数量的中标候选人。

4.6.2 经评标委员会评审，当符合招标文件要求的合格投标人少于投标人须知前附表规定的数量，但不少于 3 名时，全部推荐为中标候选人；如果评标委员会根据本章的规定作无效标处理后，有效投标少于 3 名时，评标委员会应当对有效投标是否仍具有竞争性进行评审。评标委员会一致认为有效投标仍具有竞争性的，应当继续推荐中标候选人；评标委员会对有效投标是否仍具有竞争性无法达成一致意见的，应当否决全部投标。评标委员会应当在评标报告中记载论证过程和结果。

4.6.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。评标报告应当明确记录中标候选人的优势、缺点、风险等评审情况和推荐理由，并对技术、质量、安全、工期的控制能力等提供技术咨询建议。招标人应当自收到评标报告之日起 3 日内依法进行评标结果公示。

4.7 评标争议处理

4.7.1 评标委员会全体成员应独立评审，对所提出的评审意见承担个人责任。

4.7.2 评标委员会成员对同一事项有不同意见，按照下列程序处理：

- (1) 评标委员会成员分别陈述意见；
- (2) 集体讨论；
- (3) 评标委员会成员表决；
- (4) 按照少数服从多数原则确定结果。

评标委员会成员的不同意见以及最终处理结果，应当如实记入评标报告。

4.7.3 评标委员会成员对书面决议或评审结论持有不同意见的，应当书面阐述其不同意见和理由。评标报告应当注明该不同意见。评标委员会成员拒绝在书面决议或评标报告上签字且不书面陈述其不同意见和理由的，视为同意书面决议或评标结论。评标委员会应当对此书面说明并记录在案。

4.7.4 在评标过程中，招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行的，评标委员会应当停止评标工作，与招标人沟通并作书面记录。招标人确认后，应当修改招标文件，重新招标。

5. 定标程序（采用评定分离方式的）

5.1 定标委员会

5.1.1 定标委员会人数见评标办法前附表。

定标委员会由招标人自主组建。定标委员会成员应当符合下列要求：不得与投标人有利害关系，人数为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。定标委员会应当严格按照定标标准和方法进行定标。

5.2 定标标准

5.2.1 定标标准见评标办法前附表。

5.3 定标方法

5.3.1 定标方法见评标办法前附表。

5.4 确定中标人

5.4.1 招标人应当自收到评标报告之日起10日内召开定标会，定标会应当形成定标报告。定标报告内容应当包括：定标时间地点、定标委员会成员名单、定标标准和方法、中标候选人名单、定标情况等；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。推荐中标人的理由须包含依据定标标准各因素对各中标候选人的比较情况以及综合评价择优推荐中标人的理由。

5.4.2 定标会应当在公共资源交易中心召开，按照以下程序进行：招标人介绍项目情况、招标及评标有关情况；定标委员会审阅评标报告；定标委员会按照定标标准和方法择优确定中标人。

5.4.3 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。

6. 无效标条款

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，评标委员会应当否决其投标：

- (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) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；
- (6) 在同一招标项目中，联合体成员以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的；
- (7) 投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的最高投标限价的；
- (8) 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；
- (9) 投标文件中的价格清单与招标文件规定的暂估价、暂列金额及甲供材料价格不一致的；
- (10) 投标文件的价格清单与招标文件明确列出的不可竞争费用项目或费率或计算基础不一致的；
- (11) 未按招标文件要求提供投标保证金的；
- (12) 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；
- (13) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- (14) 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；
- (15) 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；
- (16) 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；
- (17) 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；
- (18) 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；
- (19) 设计文件（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；
- (20) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的；
- (21) 不同投标人的电子投标文件由同一台电子设备编制、打包、加密或者上传；
- (22) 不同投标人的投标文件由同一投标人的电子设备打印、复印；
- (23) 不同投标人的投标报价用同一个预算编制软件密码锁制作或者出自同一投标人的电子文档；
- (24) 不同投标人从同一个投标单位或者同一个自然人的互联网协议地址下载招标文件、上传投标文件；
- (25) 不同投标人的投标保证金虽然经由投标人自己的基本账户转出，但所需资金来自同一单位或者个人的账户；
- (26) 参加投标活动的人员为同一标段或者未划分标段的同一招标项目的其他投标人的在职人员。
- (27) 需在主体库获取的材料未在主体库备案且未链接到电子投标文件中的。

第四章 合同条款及格式

第一部分 合同总协议书

发包人（甲方）：_____（项目公司）

联合体牵头人（工程总承包方，以下简称乙方1）：_____

联合体成员方（开发管理方，以下简称乙方2）：_____

联合体成员方（设计方，以下简称乙方3）：_____

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就___的有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、项目概况

1、项目名称：_____。

2、项目地点：_____。

3、工程审批、核准或备案文号：_____。

4、资金来源：国有企业自筹。

5、建设内容及规模：详见招标文件。

6、联合体承包范围：详见招标文件。

7、联合体责任义务（若为联合体，详见共同投标协议）

联合体承担本项目前期报批报建、工程设计、工程施工、竣工验收、产权办理及移交、工程结算、案场物业管理等全部建设以及相关管理服务，并根据各自的职责协商确定分配因该项目而获得的所有收益。

联合体牵头人的所有行为对联合体各成员具有约束力。联合体各方按联合体协议规定的权利和义务履行各自的责任，并向发包人承担连带责任。

8、建设内容和建设标准：

（1）项目建设内容包括【住宅、公共配套、其他】；

（2）项目建设交付标准为：住宅为【毛坯】，其他物业为【按规划条件执行】。

二、甲方与乙方1的约定如下：

第一条 工程承包范围

1、工程承包范围：施工图所示本项目的房屋建筑及安装工程、室外配套工程、景观绿化工程(包括本项目范围内小区道路、围墙大门)、供电工程（红线内所有供电配套设备及相关辅助设施，满足当地供电公司及省公司验收要求，直至通电）、广电工程、技防工程、自来水、三网合

一、5G覆盖、燃气工程、电梯、全维示范区【包括但不限于展示中心装修工程(含硬装软装)、售楼中心及样板房装修工程(含硬装软装)】等工程,项目从立项至综合验收合格并交付使用,并负责房屋保修期内的房屋维修工作。

2、根据上级主管部门要求,完成合同约定的工作,需完成的所有相关审批、报批报验、各项送检、竣工验收备案、档案编制、组卷、归档、送档等工作。

第二条 合同工期

1、计划开工日期:____年____月____日(具体开工日期以监理单位和发包人签发的书面开工通知为准)

2、计划竣工日期:____年____月____日

3、工期总日历天数:____日历天。

项目暂定分3批次开发,每批次的施工工期均为730日历天,具体开工时间以签发的开工令为准,完工标准为每批次综合验收合格并交付。

4、设计周期:90日历天(不含各专项及深化图纸),其中,中标结果公告之日起30日历天内根据本地块规划条件完成方案设计并交给招标人审核(同时进行勘察并提交勘察成果文件),修建性规划审批后60日历天内完成整套施工图设计(含审查)。

第三条 质量、安全标准

施工质量标准:

1、施工要求的质量标准:符合当前国家验收合格标准,一次性验收合格,且满足本项目招标文件的要求。

2、物质采购质量标准:工程所有物资采购质量需符合国家及地方有关标准规范的要求,合格率达到100%,且满足本项目招标文件的要求。

3、安全文明要求:本工程必须满足省标化二星安全文明措施的要求。

第四条、签约合同价与合同价格形式

合同价格形式

项目明细	暂定费用总价(含税)	计价形式	税率
代建服务费	万元	费率	6%
设计费	万元	固定单价	6%
工程建设费	万元	下浮率	9%
销售服务费	万元	费率	6%
品牌使用费	万元	费率	6%
暂定合同总价	_____ (大写:_____)		

注：明确各个项目明细税率。

1、在施工图完成后，按照本文件规定的计价方式计算工程总价并下浮，转固后价格经甲乙双方确认后作为过程付款、调整的依据。

三、项目管理负责人、施工负责人、设计负责人、开发管理方负责人：

1、项目负责人：_____

2、施工负责人：_____

3、设计负责人：_____

4、开发管理方负责人（项目总经理）：_____

备注：项目负责人可兼任施工负责人。

七、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书；
- (2) 投标函及投标函附录；
- (3) 专用合同条件及《发包人要求》等附件；
- (4) 通用合同条件；
- (5) 开发建设任务书；
- (6) 价格清单；
- (7) 共同投标协议；
- (8) 双方约定的其他合同文件。

上述各项合同文件包括双方就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的合同文件应以最新签署的为准。

八、签订时间

本合同于 2026 年 月 日订立。

九、订立地点

本合同在 江苏省南通市如皋市 订立。

十、合同生效

本合同经各方签字或盖章后成立，并立即生效。

十一、合同份数 本合同一式 捌份，均具有同等法律效力，招标人执 贰份，联合体方各执 贰份。

招标方：

法定代表人或其授权代表（签字）：

日期

联合体牵头方（EPC 总承包单位）：
法定代表人或其授权代表（签字）：
日期

联合体成员方（开发管理方单位）：
法定代表人或其授权代表（签字）：
日期

联合体成员方（设计单位）：
法定代表人或其授权代表（签字）：
日期

第二部分 合同条件
(工程总承包方合同条件)
通用合同条件

《建设项目工程总承包合同示范文本》(GF-2020-0216)中《第二部分通用合同条款》

专用合同条件

第 1 条 一般约定

1.1 词语定义和解释

1.1.1 合同

1.1.1.1 其他合同文件：有关本工程招标澄清及答复文件、招标答疑补遗文件、工程质量保修书；工程建设项目廉政责任书；建设施工安全协议；合同履行过程中经监理工程师、发包人代表及开发管理单位代表人签字并经发包人盖章确认的涉及工期、质量、价款调整内容的变更单、联系函、技术核定单、约谈记录、会议纪要、补充协议（如有）等资料；工程质量保修协议；不欠薪保证书等。

1.1.2 工程和设备

1.1.2.1 单位/区段工程的范围：_____。

1.1.2.2 作为施工场所组成部分的其他场所包括：按现状，由承包人现场勘查，自行处理，且费用已包含在合同价款中，具体按招标文件的规定。

1.1.2.3 永久占地包括：发包人项目红线范围内的用地。

1.1.2.4 临时占地包括：施工单位需根据满足本项目进度质量安全所需的生活办公区施工人员场地、施工堆场场地、施工加工场地、施工行车要求等需要自行考虑红线外借地和搬迁的可能性，并甲方配合协助解决，相关费用由承包人自行承担并已在投标报价下浮率中综合考虑，结算时不再另行计算。

1.2 语言文字

本合同除使用汉语外，还使用_____/____语言。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院令 第 613 号）、七部委第 12 号令《评标委员会和评标方法暂行规定》、建设部第 89 号令《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》、七部委第 30 号令、2013 年九部委第 23 号令、《建设工程质量管理条例》（国务院第 279 号令）、《江苏省工程建设管理条例》、《江苏省建筑市场管理条例》、《建筑工程安全生产管理条例》等。

1.4 标准和规范

1.4.1 适用于本合同的标准、规范（名称）包括：中华人民共和国建设部颁发的有关设计、施工的标准、规范、强制性条款及省、市有关规定；建筑安装工程施工质量验收规范以及相关各专业施工质量验收规范。当标准互相矛盾时，以最新标准为准。

1.4.2 发包人提供的国外标准、规范（名称）： / ；

发包人提供的国外标准、规范的份数： / ；

发包人提供的国外标准、规范的时间： / 。

1.4.3 没有成文规范、标准规定的约定： / 。

1.4.4 发包人对于工程的技术标准、功能要求： 同通用合同条款规定 。

1.5 合同文件的优先顺序 合同文件组成及优先顺序为：（1）合同协议书、合同补充协议；（2）中标通知书；（3）招标文件及书面答疑等补充修改文件；（4）专用合同条件及《发包人要求》等附件；（5）通用合同条件；（6）投标文件及其附件；（7）技术标准和要求；（8）图纸及发包人认可的变更；（9）其他合同文件。

1.6 文件的提供和照管

1.6.1 发包人文件的提供

发包人文件的提供期限、名称、数量和形式： 承包人所需的环境保护、气象水文、地质条件进行工程设计、现场施工等工程实施所需的文件由承包人自行收集。

1.6.2 承包人文件的提供

承包人文件的内容、提供期限、名称、数量和形式：

 承包人应于施工图审查通过后 15 日内提供修改后的施工组织设计、工程总进度计划、劳动力计划等；每月 25 日下午 5 点前、每周五上午 10 点前提供详细的施工进度计划、已完工程量报表、认质认价材料清单、材料进场计划、劳动力等资料。分项的施工组织设计施工方案在该分项开工前 5 天向发包人提供。专项施工方案等在施工日前 10 天提交；其它文件如大样图、协调配合图等由承包人根据发包人、监理人要求和本工程的实际需要编制、提交。承包人应以书面版及电子版提交上述文件一式陆份。

1.6.4 文件的照管

关于现场文件准备的约定： 由承包人负责准备现场所需图纸等文件。

1.7 联络

1.7.2 发包人指定的送达方式（包括电子传输方式）： 书面版和电子版。

发包人的送达地址： 发包人办公室。

承包人指定的送达方式（包括电子传输方式）： 书面版和电子版。

承包人的送达地址： 项目现场办公室或承包人住所地。

1.8 知识产权

1.8.1 由发包人（或以发包人名义）编制的《发包人要求》和其他文件的著作权归属： 归发包人。

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

1.8.3 承包人在投标文件中采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费的承担方式 由承包人自行承担并已在投标报价下浮率中综合考虑，包含在合同价内，结算时不再另行计算。

1.9 保密

双方订立的商业保密协议（名称）： / ，作为本合同附件。

双方订立的技术保密协议（名称）： / ，作为本合同附件。

1.10 责任限制

承包人对发包人赔偿责任的最高限额为 / 。

1.11 建筑信息模型技术的应用 关于建筑信息模型技术的开发、使用、存储、传输、交付及费用约定如下：由承包人承担并已在投标报价下浮率中综合考虑，包含在合同价内，结算时不再另行计算。

第 2 条 发包人

2.1 提供施工现场和工作条件

2.1.1 提供施工现场

关于发包人提供施工现场的范围和期限：发包人提供的施工现场为项目红线范围内场地。

2.1.2 提供工作条件

关于发包人应负责提供的工作条件包括：

（1）发包人按项目红线内场地现状移交承包人，承包人应在投标前已认真查勘施工现场（包括但不限于既有管线（燃气、 电缆、 电线等））。

（2）承包人施工且进场前需处理的软弱土方、场地平整、现场除草、农作物、树木、垃圾杂物、建筑垃圾处理（含地下未见）、缺土或余土处理（含外运）等现场清理事项由承包人负责。

（6）由承包人对工程现场临近的正在使用、运行或用于生产的建筑物、构筑物、生产装置、设施、设备等，设置隔离设施，竖立禁止入内、禁止动火的明显标志，并以书面形式通知发包人须遵守的安全规定和位置范围。

（7）本工程施工所需的水、电、电讯线路由承包人自行解决。

（8）本工程临时用电、临时用水、临时排水等接驳点由承包人自行与相关部门对接确定，所涉及的费用包含在投标下浮率中。承包人需完成临时用电方案、图纸等通过供电部门审核并施工到位。

（9）施工临时道路、便道、临时用地、临时道口等由承包人负责。

（10）承包人应根据工程规模及技术参数合理预见工程施工所需的进出施工现场的方式、路径等，并对施工范围内外原有道路、苗木和交通设施进行有效保护；

2.2 提供基础资料

关于发包人应提供的基础资料的范围和期限： /

2.3 支付合同价款

2.3.2 发包人提供资金来源证明及资金安排的期限要求：已落实。

2.3.3 发包人提供支付担保的形式、期限、金额（或比例）：

支付担保的形式：资金证明。

支付担保的金额：同履约担保。

2.4 其他义务

发包人应履行的其他义务：按本合同约定执行。

第 3 条 发包人的管理

3.1 发包人代表

发包人代表的姓名：_____；

发包人代表的身份证号：_____；

发包人代表的职务：_____；

发包人代表的联系电话：_____；

发包人代表的电子邮箱：_____；

发包人代表的通信地址：_____；

发包人对发包人代表的授权范围如下：①代表发包人行使本合同约定的发包人的权力和监理人需要取得发包人批准的权力，督促指导监理工程师行使职权，涉及工期、质量、价款调整的内容必须由发包人盖章确认。②项目的现场实施竣、工验收、工程结（决）算、资料归档、工程移交等各阶段发包人应配合完成的相关事务，并配合完成项目前期的相关工作；

发包人代表的职责：同发包人对发包人代表的授权范围约定。

3.2 发包人人员

发包人人员姓名：_____；

发包人人员职务：_____；

发包人人员职责：协助发包人代表完成本项目工作内容，但不得代行发包人代表职责。

3.3 监理人

监理单位名称：_____；

工程总监理姓名：_____；

监理的范围：按照发包人与监理单位就本工程签订的《建设工程委托监理合同》双方约定的监理范围执行。

监理的权限：1.对工程进度、工程质量、施工安全、文明施工进行检查、监督、见证与管理；2.对工程项目的实施进行组织协调；3.对工程实施过程中事故处理、工程变更、工程调整、经济索赔、工程款拨付等事项进行变更审核。

关于监理人在施工现场的办公场所、生活场所的提供和费用承担的约定：承包人免费提供发包人、开发管理方和监理人办公室等办公设施（12间）。

3.4 商定或确定

3.4.1 关于商定时间限制的具体约定：同通用条款。

3.4.2 关于商定或确定效力的具体约定：同通用条款；

关于对工程师的确定提出异议的具体约定：同通用条款。

3.5 会议

3.5.1 关于召开会议的具体约定：同通用条款。

3.5.2 关于保存和提供会议纪要的具体约定：同通用条款。

第 4 条 承包人义务

4.1 承包人的一般义务：同通用条款；

承包人应履行的其他义务：

1) 承担施工安全保卫工作及非夜间施工照明的责任和要求：工程施工期间应满足环保、消防、城市卫生、市政、居委会、城管、派出所等相关部门的要求，满足夜间、非夜间文明施工，保护周边地下管线和架空线的安全等。开工后 7 天内，承包人应提交施工场地治安管理计划及紧急预案与发包人及开发管理方审核，审核通过后方可使用。确保封闭管控，安保周期为工地围挡形成至项目集中交付。

2) 向发包人提供的办公和生活房屋及设施的要求：按发包人要求提供办公室不低于 12 间，每间不低于 18 平方米，并提供相应的空调、供电、网络等。

3) 需承包人办理的有关施工场地交通、环卫和施工噪音管理等手续：承包人应当遵守政府有关主管部门对施工场地交通、施工噪音以及环境保护和安全生产等的管理规定，按规定办理有关手续并以书面形式通知发包人、开发管理人。

4) 已完工程成品保护的特别要求及费用承担：本工程竣工验收合格移交发包人之前，项目用地红线范围内所有工程（含发包人单独发包的工程）成品保护，包括但不限于入户门门扇、入户门门框、塑钢/铝合金门扇、窗扇、塑钢/铝合金门框、窗框、栏杆、电梯、公共部位精装修、铺装面层、苗木等，具体标准需满足发包人及开发管理方要求。

5) A. 现场施工条件和情况由承包人自行勘察，机械设备布置和防护由承包人负责。B. 在施工过程中不得破坏施工场地周围的自然景观和环境。C. 如果在现场工作的过程中，发现电线、水管管道，或者其他公共设施，承包人应立即停止工作，并及时报告发包人、开发管理方、监理单位。承包人根据有关指示，负责修理那些已被破坏的公共设施，并恢复原状。D. 临时停水、停电、二次搬运、成品保护等所需措施费用和工期等事项，承包人在投标报价中已充分考虑，并已考虑了各种可能因素影响施工所增加的费用。E. 对于施工过程中承包人不得因发包人前期手续而索赔或消极施工，需积极配合，保证工程按计划进行。

承包人自行踏勘现场，应认真对现场环境进行踏勘，对施工现场情况和影响施工的因素以及困难条件进行周密的勘察和研究，作出自己的判断结论和估价。

承包人应自行认真踏勘工程现场，熟悉施工现场及周围地形、地貌、水文、地质、交通道路等情况，认真对施工区域内及其周围各类管线、建筑物、高压线、构筑物进行调查，并遵守当地政府部门有关规定，在施工中采取切实可行的措施，保护好各类管线和周围建筑物、构筑物的完整与安全。

承包人认真考察施工现场情况，充分考虑场地狭小及场地周边情况、地形地貌、交通情况、

交通运输条件、地质条件、当地风俗习惯等对工程施工（含大型机械进出场）的影响，独立有效的做好该工程周边的有关群众工作，并充分考虑工程实施范围内外的单位个人和其他可能出现阻挠的情况。

承包人应自行协商与周边居民或企业的和谐关系。对施工过程中出现的工程渣土、建筑装修垃圾等，承包人必须考虑采用湿化装卸，使用符合密闭条件的工具和操作间，按照核定的载重量，在指定的时间、线路行驶。承包人进场后开工前必须完成对本合同原地面地形的复测工作，并经监理人、开发管理方及发包人跟测确认，结果作为土石方工作量的计算依据。

本工程周边有交通道路，建筑，地下管网等，承包人在投标前认真踏勘施工现场时，已充分考虑各种困难因素，考虑做好符合相关部门要求的安全防护措施、文明施工措施、沿街公益广告设置。保证施工场地与周边安全隔离，确保工程施工和居民生活、交通互不干扰，以防发生意外伤害，否则，一切后果由承包人自负。

本工程施工现场范围内需清表、清障（包括但不限于：场地平整、沟塘清淤回填、施工临时围墙、主干道到施工场地临时便道的施工、绿化占用复垦等）由承包人在投标前现场踏勘。垃圾清出场地，运送至具备建筑垃圾资质处理企业处置，且不得掺杂其他垃圾。取得批复后才能开设，出入口处应做好保护。临时道口的恢复（包括道路、苗木、人行道、管线）由承包人负责，临时办公区用地（包括绿化占用、租地、复垦）由承包人负责。

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

7) 做好施工记录、隐蔽工程记录，相应进度统计报表和工程事故报告，汇集施工技术资料，包括影像资料。

8) 承包人就现场发现的问题或发生的变更应提前 2 日向开发管理方及发包人递交书面资料，口头汇报不作依据。承包人发文应有标准固定格式、规范连续的文件编号，同时应有承包人代表的签字和承包人单位公章（或承包人单位授权的项目章）。

9) 应满足现场施工管理的需要，达到政府有关规定的要求及承诺。承包人按照规定负责施工现场的安全保卫工作及施工照明，负责施工人员的治安教育和施工安全教育工作，建立健全行之有效的防火管理制度，对火灾易发区域应采取特殊的消防安全措施，确保职工食堂卫生安全和饮水设施的安全可靠，施工现场的临时用电安全参照现行规范执行，以确保施工阶段的一切安全工作。承包人因措施不力、管理不善而发生的一切事故，其责任和损失均由承包人负责承担。承包人自行解决工人宿舍、办公场所等场地，工人宿舍区、办公室场所的施工前设计方案等需由承包人书面报发包人或开发管理方、监理单位审批通过，确保雨污分流、场地硬化要求以及满足防疫、环保、消防、食堂卫生、垃圾消纳等要求；承包人同时需优先确保提供至少 5 间仓库以供自来水、燃气、电力、广电等单位使用。

10) 承包人必须保证施工场地与市政道路和施工场地内的道路畅通，并自行解决好与四邻的

交通、环卫和施工噪音问题，降低噪音、渣土证等费用，由承包人负责，发包人协助办理相关手续。

11) 为示范区、楼层样板区、地库样板区、合院展示区（包括电梯及地下室）、会所提供全方面信号覆盖及网络服务工作。

12) 现场文明管理：遵照安全监督窗口要求，严格执行《如皋市重点区域扬尘污染防治实施方案》及考核相关要求，以及发包人扬尘管控相关制度执行，并积极响应并遵照执行如皋市相关行政主管部门提出相关要求，获得如皋市白名单且做到以下要求：

①工地按要求设置环网喷淋系统、临时监控设施和硬质围挡。硬件设施要求以安全监督窗口最新要求为准。

②围挡外侧道路硬化或绿化，不得有泥土裸露，不得擅自占道施工、堆放杂物；特大型建设工地应设置临时水冲式厕所，其他环卫设施齐全，环境清洁卫生；建筑垃圾和残土按指定地点堆放，不得随意倾倒；坚持文明施工，工地出入口铺设硬质道路，设置冲洗设施和沉淀池，施工车辆车轮及车身外侧不得带泥上路 不得沿途抛洒 不得扬尘污染；竣工工地及时清理 工完场清；路面、道板、绿化等市政设施完好无损；待建工地围挡完好，无乱倒垃圾、违章种植和乱搭乱建现象。

③施工过程中扬尘污染防治须满足江苏省、南通市场扬尘污染防治检查标准，且符合如皋市相关行政主管部门的考核要求。施工过程中须做好防尘降噪及安全生产工作，执行《2023 年南通市场尘整治“654 ”专项行动工作要点》的要求以及政府最新发文要求。加强现场扬尘管控，按规定安装使用喷淋降尘系统和移动洒水设施，并确保喷淋设施完好有效。土方开挖和回填、地基基础、路基、绿化等施工期间， 施工期间喷淋系统须常态化开启；扬尘监测数据超标时（PM10 监测指标大于 100 微克/立方米）或重污染天气应急预案启动时，现场应立即按照相应规定执行。

④ 封闭围挡须在显著位置展示关于社会主义核心价值观、关爱保护未成年人、“讲文明树新风 ”等公益广告，要求以仿真绿草皮为底层，精致美观，无污染现象。公益广告展示面积不少于建筑工地围挡墙体面积的 30%，公益广告须统一规划设计、内容、色调与周围的城市景观风貌相融合；有城市历史文化相承接、与市民接受方式和欣赏习惯相契合的自创公益广告作品。创作的公益广告须报送如皋市相关行政主管部门审核后实施。工地围挡及销售展示区的相关范围的围挡应满足如皋市相关部门要求。大区及示范区中间需设置满足发包人要求的临时围墙、围挡，施工完成后恢复原状

⑤ 承包人均须安装具有能监测 PM2.5、PM10、噪声、温度、湿度、风速、风向、大气压、环境状况（正常、超标）、超标指标（超标倍数）的监测设施设备；降尘喷淋远程联动需根据 PM 值超标的各施工工地乃至各区域，进行自动或远程手动发送指令，对施工工地喷淋系统开启进行降尘，同时用水监测终端需实时判断出水阀是否出水，在平台展示界面显示水压及出水情况；渣土车冲洗检测要求能支持显示屏显示车辆异常信息，包括车牌号码，车辆速度，实时时间，绕行未冲洗检测和冲洗时间不足，检测未冲洗等报警事项。以上监测设施设备应当具有中国环境保护产品（CCEP）认证，测量单元应有计量器具型式批准证书（CPA）认证，且测量误差小于±1.0%，

且能与涉及如皋市扬尘治理各行政主管部门的监测监控设备联网，确保“扬尘降尘”治理信息实时共享。

13) 智慧工地：

本工程施工现场进行智能化管理，施工现场采用门禁系统，扬尘噪声与自动降尘、视频监控、系统、危大工程预警管理、安全隐患自查、高处作业临边防护、人员实名制管理为一体的智慧工地建设平台。进入施工现场的所有人员必须进行实名制登记，并佩戴安全帽及着统一标志服，安全员还须佩戴安全员臂章或袖章。承包人现场管理班子主要成员（项目经理、技术负责人、施工员、安全员、质检员、资料员）均须参与人脸识别考勤。为便于发包人及开发管理方对现场施工人员的管理，发包人及开发管理方有权指定承包人现场人员的统一着装（包括颜色、反光背心、头盔帽贴等）。

施工单位在进场后，工程正式开工前，须与有能力提供智慧工地一体化方案的单位签订合同，并经监理单位、发包人审查合格；智慧工地的监控屏幕不得小于 86 英寸；监控室面积小型工地不得小于 18 平方米、大中型工地不得小于 36 平方米；工程开工后 30 日内整个系统须正常运行，相关管理人员须经培训并能熟练操作。

为保证建筑施工安全管理标准化、信息化、智能化，须按照通住建安〔2021〕124 号南通市住房和城乡建设局印发《关于进一步加强智慧工地建设的实施意见》及相关部门的要求进行智慧工地建设，服从新的管理办法和文件执行，接受建设单位和开发管理方的管理和考核。

14) 本工程承包人在施工现场应设专人负责试验工作（试压块的制作、取样、登记编号、送检、试验资料收集、整理等），负责试验的人员姓名及资质证书等材料也需报总监理工程师备案认可。

15) 承包人应负责配合监理、发包人等部门，及时进行工程量核对、确认。

16) 主要机械设备要求：主要机械设备配备数量由承包人在技术标中体现且不得低于招标最低要求，且应考虑塔吊吊钩垂直下方不能经过销售展示区，并配置专职安全员负责销售展示区的安全管控。大型机械设备、实际安装的塔吊、施工电梯（人货梯）不得低于投标时承诺的配置数量安全管控。大型机械设备、实际安装的塔吊、施工电梯（人货梯）不得低于投标时承诺的配置数量；承包人如经与发包人协商减少大型机械设备采取其他方式（如采取汽吊等），需经双方书面签字确认方案。若采用 PC 工艺，所有塔吊型号需满足如皋市相关部门对于 PC 楼栋塔吊的要求，以及符合设计的 PC 构件最大吊装质量，严禁出现违规安装、使用塔吊的情况；承包人已充分结合地勘报告考虑塔吊及其他设备的地基加固工作（塔吊基础、塔吊桩等工程），并委托相应专业单位进行桩基施工工作。以上使用时间已结合近三年来环保停工、疫情停工以及中高考、酷暑、雨季、冬歇、节假日、第三方检查准备、领导视察、突发应急状况等各种情况予以充分考虑，承包人已在此基础上结合自身劳务情况、材料情况、管理能力，在充分考虑整体工期要求的同时对大型机械设备投标报价，除法律规定的不可抗力引起的连续停工 3 个月以上的原因之外，发包人后期不因其他任何原因对大型机械设备费用予以增补；承包人可以结合实际进度情况提前拆除

大型机械，但拆除前须向发包人及开发管理方、监理单位进行报备，并在获得书面同意后方可停用和拆除；承包人须结合当地要求、总图、建筑图纸等充分考虑大型机械的型号、规格、品牌及安装位置、扶墙位置，并对设备的安全性能全权负责；需要组织专家论证、外部协调的，承包人应积极予以组织、配合并承担相应费用；如产生事故甚至重大后果的，承包人承担法律规定的相应后果。

17) 样板引路制度，包含安全体验区、集中样板展示区、楼层工艺工法展示层、实体样板层等（样板区需满足发包人及开发管理方要求）。安全体验区、集中样板展示区完成时间为首块地库±0 完成后 30 天内，楼层工艺工法展示层、实体样板完成时间为对应楼层拆模后 30 天内。

18) 销售展示区包含售楼处、会所、前场/后场景观展示区、外立面、公区、销售展示样板房工艺展示样板合院样板房展示区及动线地库停车展示区及动线涉及的销售展示区与施工现场红线外的分隔围挡（含围挡上假草皮、灯箱、照明措施），样板房、工艺展示样板、电梯厅等门窗外侧、敞开洞口使用灯箱遮挡人的视线，涉及展示区的防水、闭水、挡水措施，涉及景观前后场展示区、地库停车展示区及动线、合院样板展示区及动线范围内的地库后浇带需按展示计划进行提前封闭，需采取相关的防渗漏措施；展示区的楼栋外架悬挑起始楼层为展示楼层的上一层，悬挑下方及侧边除做常规硬质隔离措施外，外侧增加铝塑板装饰面层包裹。销售样板房、工艺展示样板所在楼栋需按展示节点安装一台电梯供展示使用，满足地下室至地上三层的使用，合院样板房所在楼栋需按展示节点要求须安装一台电梯供展示使用，满足地下室至地上三层的使用。承包人负责售楼处、会所的排污接驳及手续办理。会所设置私宴功能（含厨房及备餐间），承包人须完善相应功能设施设备（冰柜冰箱、水池、微波炉、灶台、蒸箱、电磁炉、油烟机、台面、消毒柜、紫外线消毒灯等），承包人须设置容量不低于 9m³ 的临时化粪池并定期清理，不得影响会所厨卫间的正常使用，部分正式管道提前启用，验收前承包人负责清理及相关验收工作。

19) 从售楼处至各样板房楼栋首层需安装带内部精装的看房通道（需满足发包人及开发管理方要求）。

20) 展示区的用电线路使用专用电缆，从箱变直接接出，承包人须做好电缆的埋地、架空等管控、维护措施。展示区自来水接入独立两路，承包人须做好永临结合的相关施工及保护、维护措施。

21) 为了确保工程无渗漏，所有卫生间、阳台在防水施工前必须做闭水试验，防水施工完成后再次做闭水试验。闭水高度应大于 30mm，连续养水时间不少于 48 小时，当水位降低应及时补足，闭水完成后并需经发包人、开发管理方、监理单位确认闭水不渗漏后进行下道工序施工；外立面结构完成后，在移交给外装单位进行施工前必须进行淋水试验并需经发包人、开发管理方、监理单位、外装单位确认淋水试验合格后移交。为了确保地下室底板、墙面、顶板、屋面等无渗漏，发包人要求在该部位混凝土浇捣时采用二次振捣（即初凝之前再次对混凝土进行振捣）、机械磨平工艺施工，确保混凝土的密实性，同时减少毛孔及收缩裂缝。

22) 承包人承诺所有管道系统接口处不漏水，项目内所有套管内外封堵由承包人负责，须确

保不渗漏。预埋的弱电管道要确保畅通，包含为所有配套单位预留套管、后开洞及其相应封堵，否则承包人负责解决并承担相应费用。电梯门框四周与预留电梯门洞结构墙体之间的缝隙的密实封堵须符合电梯安装使用的要求。

23) 根据目前及以后的供水供电部门的限制，承包人自行考虑在现场自备柴油发电机和用水预防措施。

24) 承包人从开工（中标后发包人下发进场通知之日起）至项目交付（正式集中交付业主之日）应对扬尘、排污、冲洗管控应进行严格控制（含项目施工过程中因桩基施工、桩基检测、土方开挖、主体施工、土方回填、室外管网施工、景观施工（包括水电气等单位）等产生的多次裸土覆盖（覆盖绿网不得少于 6 针）、车辆冲洗、马路冲洗、排污抽水、雾炮加设等扬尘管控措施等，包含红线范围、代建范围内、生活区场地以及项目周边道路围绕项目的围墙、围挡内外），承包人应根据道口开设位置合理布置大门、全高冲洗平台（不少于 2 个），并结合实际进度安排进行拆除和转换。若因承包人原因项目内的扬尘、排污、冲洗等受到政府行政主管部门的罚款或扣除相关押金，则由承包人赔偿发包人的经济损失及工期损失，并在工程款中扣除。

25) 安全文明施工，洞口、临边，场地分隔须使用定型化构件，具体标准需满足发包人及开发管理人要求。

26) 图纸中没有设置结构降板的阳、露台，则在施工中应设置砼导墙，承包人须报送导墙深化图纸并经发包人、开发管理人确认后实施（包括阳露台、卫生间、移门下坎、飘窗台、电梯井道口、分户墙、水井间、屋面楼梯间、屋面烟风道、屋面管道井等位置）。且导墙必须与一结构同时浇筑（具体以与发包人确认后为准），不得进行二次浇筑。

27) 承包人项目现场须设置不少于 4 人的实测实量小组，至少由 3 名专职实测实量人员及 1 名实测负责人，并对实测部门设置独立办公室，负责本工程的实测实量工作。实测实量成果的时限要求：结构阶段在本层砼浇筑完成后 15 天出具成果，砌体、抹灰及涂料则为本层完成后的第 3 天出具成果。承包人需对实测成果数据出具后当天落实整改，并于 3 日内整改并复测完成。承包人应采取使用楼板板厚控制器或者经发包人、开发管理人确认的其他措施确保楼板厚度符合设计要求以及第三方检查（如有）偏差合格，在实测实量阶段配合进行取孔测量和修补工作，实测方法以发包人及开发管理人实际要求为准。

28) 所有供水、供电、供气单位范围、水电安装施工范围内的标识标牌制作、交付前的挂牌、喷字等工作均由承包人负责完成。

29) 本项目当地政府部门要求建筑工人实名制度且须开设农民工工资专用账户，用于支付支付农民工工资，农民工工资拨付周期不得超过 1 个月，承包人应按相关政府部门要求自行办理。承包人应承诺不拖欠农民工工资。

30) 外立面涂料垂直平整度除达到国标要求外，外立面的阳角要贴阳角条，滴水线采用成品鹰嘴，还须满足“太阳光验收”要求：任何角度、任何时间，太阳光下外墙涂料成型面均不能出现肉眼可见凹凸不平的现象。

31) 发包人、开发管理方调整开发节奏、改变销售楼栋顺序等，承包人应无条件配合。

32) 承包人应在合同签订后二周内，编制基于合同工期的详细的施工组织设计方案（含工程进度计划、劳动力组织计划、工程设备及施工机械安排计划、材料设备安排计划、工期保证措施、质量保证措施、安全文明施工保证措施等）、工程总平面场布图（分阶段）、土方平衡方案，砌体排版及二次结构深化图、导墙深化图、景观铺装、水电井布置图、精装墙地砖排版图（须将墙地面机电点位进行叠图排版）在合同签订后两个月内完成，并提交发包人、开发管理方及监理单位在 7 日历天内审核批准并备案。同时承包人须向发包人、开发管理方及监理单位提交现场主要管理人员名单，经发包人、开发管理方及监理单位审核批准后备案。承包人须及时提交上述资料。

33) 发包人对承包人合同价款的支付，作为本工程的专项建设资金，必须在本项目中专款专用，不得挪用并接受发包人、开发管理方的监督。承包人如有违反本条规定，发包人、开发管理人有权要求承包人承担相应的违约责任，直至暂停支付。如发包人、开发管理方认为承包人的挪用行为已对合同的履行产生重大的影响，发包人有权解除合同，承包人应赔偿因此给发包人造成的损失。

34) 在因承包人违约而引致发包人、开发管理方解除合同，或因国家或南通市、如皋市政府政策的改变、工程总体安排、合同有关条款所述原因而令工程停工，发包人、开发管理方有权指令承包人全部或部分撤离现场，承包人应当在接到发包人、开发管理方发出书面形式通知后 5 日历天内无条件全部撤离现场。承包人不可以以任何理由而拒绝或推迟撤离施工现场，工期不顺延。

35) 承包人的工期、质量、现场临设、施工用水电、垂直运输、加工、仓储等设施以及现场平面布置等应取得发包人及监理的同意并服从发包人的安排和管理。人货电梯拆除前，正式电梯须启用，满足垂直运输需求。正式电梯验收完成后，承包人需安排专人开梯（1 梯/人），同时需满足室内电梯使用产生过程中的电梯维护、电费、临时五方对讲等功能。施工过程中电梯成品保护以及交付前的二次电梯保护装修（墙地面免漆板、顶面装饰网）打样经发包人/开发管理方确认后实施。

36) 承包人应按照发包人、开发管理方的要求做好整个项目的交付前的精保洁工作。精保洁次数不得低于 3 次，具体费用按实结算，具体保洁次数、起始时间以发包人、开发管理方书面通知为准。具体保洁要求如下：

a. 室内精保洁范围包括但不限于墙地面、顶面、强弱电箱内外侧、管壁、门窗玻璃/型材/五金/门窗槽内、栏杆、扶手、开关面板、飘窗台、设备平台等；

b. 公区精保洁范围包括但不限于墙地面瓷砖、顶面灯具/设备/管道、顶面涂料门窗玻璃/型材/五金/门窗槽内、栏杆、设施设备、电梯门套/层门、楼梯间墙地面/顶面、水电井墙地面、风口百叶、标识标牌等；

c. 地下室（含各类用房）全范围；

d. 红线范围内的所有室外空间；

e. 外立面外装饰、门窗幕墙、涂料、泛光照明。

37) 承包人每次申请付款前需提报当前进度下的签证变更资料至发包人、开发管理方审批，不得遗漏。签证资料报送格式按发包人、开发管理方要求执行。

38) 关于修建临时设施的约定：所有临时设施（包括看房通道、临时办公室等）均由承包人负责，在工程完工前必须及时拆除并恢复原貌或按发包人、开发管理方要求保留部分应拆除物；限期内未拆除的发包人、开发管理方有权指定其他人协助拆除。

39) 本工程完工后的全部临时围墙拆除（含发包人已砌筑的临时围墙）、临时箱变的基础拆除、现场所有临时设施及场内施工道路的施工与拆除、拆除后的建筑垃圾运出场外等工作由承包人负责。

40) 首批次施工范围需考虑使用吊车配合施工。

41) 本工程须做外墙淋水、门窗淋水（附框塞缝防水完成淋 1 次，玻璃安装完成再淋 1 次，交付之前再淋 1 次）、反坎、幕墙淋水。具体标准需满足发包人及开发管理方要求。

42) 承包人需配合发包人组织的现场看房、参观活动，保证现场的安全、整洁、美观。施工期间未经发包人同意，承包人不得出现同意商品房买受人等外来人员进入现场看房的情况。

43) 本工程所有用砂均采用河砂，严禁采用海砂。

44) 承包人拟派的本工程总承包项目经理及相应的专业技术、管理人员，未经发包人及开发管理方同意，不得任意调换和撤离。

承包人选定的本工程相应的专业技术、质量、实测实量等管理人员，务必经过发包人及开发管理方面试及试用 6 个月通过后才允许录用，未经发包人及开发管理方同意，不得进入本项目任职，通过后履职期间未经发包人、开发管理方同意，不得任意调换和撤离。

45) 根据发包人工期各节点及现场情况要求，发包人要求钢筋加工为钢筋集中场地加工，承包人自行考虑钢筋加工、模板加工、临时设施及其他施工场地的布置，确保各节点工期，现场施工道路布置及各阶段总平布置图（含桩基、土方、主体、装饰装修、室外施工阶段）报发包人及开发管理方确认后施工。

46) 承包人进场后，应立即组织落实施工平面布置图，经发包人确认后对本项目的土方开挖、施工路线进行硬化，硬化标准为回填建渣加不少于 200 厚的混凝土，硬化时间要求为每区域桩基施工完成后一周内完成，施工结束后临时路拆除、垃圾清运，且应充分考虑不同施工阶段水平转换的措施。施工布置时，在工地围挡、堆料场、砂浆搅拌场等要布置喷洒装置，采取合理措施避免扬尘。

47) 本工程地下室混凝土养护要求：地下室外墙采用花管淋水养护，水平板覆盖浇水养护，并保证足够的养护时间。

48) 本工程地下室底板开挖完毕后，禁止在桩顶堆放重载及行走机械，防止桩顶倾斜位移。地下室顶板完成后，承包人若须在顶板上堆放重载或行走机械，原主体结构的支撑排架不得拆除，

相应的措施范围需满足相关规定后方可实施。

49) 所有施工完毕后的内外侧封堵（含供电、供水、供气等所有封堵）以及后开孔洞的临时封堵、施工后防渗漏封堵、防火封堵等均由承包人负责，承包人应对防渗漏质量等负有维保保修责任。

50) 承包人需协助办理开工必须的各项手续，同相关部门协调，为工程顺利实施创造条件。服从发包人、开发管理方、监理人的监管，加强质量管理、进度监控、安全文明管理和工程造价控制。与发包人、开发管理方加强沟通，使项目按预定目标发挥社会效益和经济效益。

51) 本项目内配电房施工需配合发包人及开发管理方按供电需要进行安排，具体开工时间以进场后发包人书面通知为准。

52) 承包人在本项目布置的临设、线缆等设施未经发包人及开发管理方同意不得擅自撤场，需配合各专业分包人施工提供临时线缆。

53) 承包人进场后应立即组织地下室结构的施工，同步进行塔吊安装及报批手续，在塔吊未投入使用期间，地下室结构、主体正常施工所需的吊车、人工搬运、基坑车行坡道设置及清运等费用。

54) 本工程须通过发包人及开发管理方组织的工序验收，质量标准符合发包人及开发管理方的工程管理体系、制度、交付标准要求。

55) 未经发包人、开发管理方许可，本工程禁止任何非本项目人员（发包人、发包人授权人员除外）进入。承包人如出于需要安排有关人员参观本工程，必须经过发包人及开发管理方认可。

56) 承包人已充分综合考虑顶部有大悬挑结构和屋顶构架结构而引起的措施费用，承包人需在进场后明确悬挑和施工方案，如顶部非标层需转换为木模的施工措施。

57) 承包人中标后需在获得中标通知书 7 天内根据招标文件所约定的工期要求提交 PC 等的生产周期表，并经与发包人、开发管理方确认后及时实施，不得影响销售节点，发包人按照生产计划进行监督，对逾期的进行警告或工期违约处理。

58) 承包人须无条件配合发包人办理开发贷的各项工作，包含且不限于提供相应的资料、合同签订及转账、及提供银行要求的承诺、说明文件等。开发贷办理时效严格按照发包人要求的时间内完成。

59) 承包人按正常途径获得发包人的合同价款支付后，应当按照合同约定对其为完成本工程签订的采购合同（不限于此）及时结算付款。对于承包人无正当理由，不按照所签合同及时结算并付款而影响工程进展，发包人、开发管理方将视情况在支付时予以扣支。

60) 承包人在整个项目期内（包括工程的施工、直至竣工验收的整个过程中）对进入施工现场的全部人员的安全负有全部责任。承包人应当采取各种必要的措施（如安全规章、安全教育、安全措施）以保护所有人员（包括但不限于发包人、开发管理方、监理、分包方人员、承包方雇用劳务人员及第三方人员）的安全，由承包人承担（承包人应自行投保）费用。一旦发生安全事故，必须采取果断措施实施抢救，同时迅速逐级上报。

61) 承包人全权负责现场的施工安全、保卫、夜间照明及场内、场内外接口交通疏导。

62) 承包人必须遵守政府有关主管部门对施工场地交通、施工噪音、扬尘烟尘排放、渣土消纳、泥浆处理、污废水排放、环境保护、文明施工和安全生产等方面法律法规及管理规定，由承包人负责办理相关手续后书面通知发包人并向发包人、开发管理方交付有关证明。因承包人责任造成的罚款和管理不善造成的损失由承包人自行负责和承担。

63) 若双方对工程质量有争议，由如皋市建设行政主管部门同意的工程质量检测机构鉴定。所需费用及由此造成的损失，若工程质量检测合格，上述费用由发包人承担；若工程质量检测不合格，上述费用由承包人承担。

64) 承包人须在施工图审查合格后 7 日内协助、配合发包人、开发管理方办好施工许可证。

65) 承包人须严格执行以下标准及制度。

①承包人地库综合管线通丝支吊架，须加套 pvc 装饰盖和装饰管。

②承包人自行勘察现场须充分结合现场施工图纸并其他各专业配合协同避免上述工作原因导致的错、漏、碰、撞导致的拆改。

66) 专业工程：

66.1 本工程含基坑支护、桩基、消防、电梯、幕墙、钢结构、智能化市政、人防、居配电等专业施工，如承包人企业具备相应专业设计资质和施工资质，在相应施工时应配备具有经验的施工现场管理人员进场，且需得到发包人认可。关键工程的专业分包（如门窗、幕墙、外立面涂料、公区精装修、消防、景观、弱电、人防等专业分包单位），按程序进行申报，须经过发包人、开发管理方的考察及审核（发包人及开发管理方有一票否决权），三方确认同意后进场进行样板施工，样板施工成果须经发包人、开发管理方共同验收并保留至整体施工结束，验收不通过的专业单位须于 3 日内退场。未经发包人、开发管理方同意，承包人擅自组织分包单位进行施工，一经发现，取消承包资格。如中标单位无相应施工资质，则由中标单位分包给具有相应资质的施工单位，拟分包单位需提供相应的专业资质或成功案例，经发包人实地考察书面确认后方可签订合同，进场施工。中标单位应与分包单位签订合同，并就该分包工程承担全部责任。分包合同中须明确分包单位的项目负责人及其他五大员名单，且须到岗履职，按照现行国家、省、市相关要求管理现场。签订的合同须报发包人单位备案。

66.2 承包人应协调各专业之间的相互配合。

66.3 基坑支护及降水：承包人根据支护图纸、地勘报告及现场情况等所有可能的资料，委托有资质的支护单位及监测单位进行施工、基坑监测、周边建筑道路监测，确保周边建筑和道路不受施工影响。承包人应充分考虑本项目降排水措施，承包人负责办理排水许可手续，并按照本项目施工图纸的降排水措施、图纸及发包人及开发管理人要求的封闭后浇带相关规定、回土要求等严格执行，避免出现地下车库上浮等问题，如产生相关问题，一切后果承包人自行承担，发包人及开发管理人同时有权进行对其他相关工程造成的损害的索赔以及工期索赔。

66.4 桩基：承包人需自行考虑机械的进退场费、边桩器（如有需考虑）、接桩、临时用电

（含柴油发电机）、原建筑物基础挖除回填部分的土质松软低洼处理等的施工措施费，并协助进行桩基检测（需提供检测机械进出场的临时道路、场地、水电等）。围护施工、桩基施工时，是否需要施打应力释放孔或防振沟等措施由承包人自行考虑，必须确保周围管线及道路环境的完好无损。承包人应详细勘察现场并结合地勘报告充分考虑桩基的行走措施，如存在需要换填的区域，由承包人负责实施。本项目承载力桩基施工机械不得少于4台。

66.5 消防：

- 1) 需充分与其他专业配合（包含但不限于土建、水电、装修、供电、抗震支架等）配合。
- 2) 自行勘察现场，并与其他专业沟通协同，充分考虑现场施工状况、难度、装饰吊顶造型、其他管线等，管件数量不因施工难度、施工现场改动、BIM 优化施工图等原因而调整。
- 3) 消防验收时需提供消防维保合同，在工程保修期间，须严格按照《建筑消防设施的维护管理》（GB25201）要求做好维保工作，且按规范提供质保期内的年度消防检测合同报告，承包人负责消防保修和维保的相关事宜（承包人如无消防维保资质须委托具备消防维保资质的单位代维保）。
- 4) 消防电气系统编码、标识须满足发包人及开发管理方标准要求。
- 5) 消防地库通丝支架须加套 pvc 装饰盖和装饰管。

66.6 电梯：电梯由必须的专业安装队伍安装。门洞位置，电梯梁位置等需根据电梯做进行相应的调整。电梯具体要求和参数详见图纸和清单。承包人需负责电梯的运输、仓储、安装、调试、检测、监检，保修期内的维修保养。土建专业需要做好相应的电梯安装配合（含设备基础施工、预埋件预埋、洞口预留及封堵），电梯门框四周与预留电梯门洞结构墙体之间的缝隙的密实封堵（1.2mm 的白铁皮）须符合电梯安装使用的要求。电梯井道移交：各栋主体电梯井道移交工作须在主体封顶后 1.5 个月内完成；相关的地下室、主体楼层防水挡坎需设置到位，确保后期使用过程中的功能要求，确保井道移交前坑底无渗漏、无积水，保持干燥。井道移交后若出现井道底坑或侧壁渗漏或因承包人相关挡水措施设置不到位导致坑底二次进水的（包括雨季、临时用水跑水、施工养护用水等），由承包人无条件进行处理，并承担相关责任。

67) 工程工期要求较高，承包人投标时应综合考虑节假日、中高考、夏季施工、冬雨季施工，农忙时节施工及其他因素（不可抗力因素除外）的影响，应采取合理的措施确保按招标文件要求完成全部工作内容。

68) 承包人中标后应做好各项准备工作，在签订合同时根据招标时的要求提供盖有单位公章的五大员信息表、并提供人员社保证明材料，并能确保表中所有成员能进行合同网上备案，施工图审图后 15 个日历天内应提交全办安监、质监、施工许可等所需的合格资料，并配合做好报监工作，总工期超出合同约定的按工期违约情形承担违约责任和违约金，如承包人影响工程建设进度，发包人有权单方解除合同。

69) 危大工程

承包人对本工程图纸、地质情况、周边情况和清单认真查看和分析，对本工程涉及的危大工

程（如深基坑工程、起重吊装及安装、拆卸工程、脚手架工程、模板工程及安装拆卸工程、钢结构安装工程等），列清单，明确相应的安全管理措施，相关安全责任由承包人负责。

70) 按照《中华人民共和国劳动法》和《保障农民工工资支付条例》的相关规定，承包人在办理施工许可证前，必须开设农民工工资保证金专用账户。在雇佣和使用农民工时，工资将直接发放给农民工本人。承包人分包单位雇佣农民工时，将要求分包单位与农民工签订，并负责督促其按照合同规定及时结付农民工工资。如因承包人未按合同约定与分包单位结清工程款，致使后者拖欠农民工工资的，将由承包人先行垫付欠款。承包人对分包单位清偿欠农民工工资负总责。

如果发生违反规定拖欠或克扣农民工工资行为，造成农民工上访，承包人愿意接受业主依照有关规定作出的处理决定。造成不良影响的，将列入南通市公共资源交易领域黑名单。承包人不讨薪、拉横幅、围堵售楼处/施工现场/办公区/生活区的现象。不得出现被媒体报道或政府通报的情况。如承包人及其分包单位产生工人工资投诉至政府平台（信访局、人社局、国务院平台等）。

71) 工程合同如对相关要求有遗漏或者表述不清楚的，招标文件中已经明确的，招标文件的规定与合同具有同等法律效应。

72) 工程施工须按照审核通过后的施工图纸进行施工。

73) 红线围挡/示范区围挡、转角 6m 高围挡、地下室围挡结构、看房通道结构，以上四项费用由总包在临时设施费中综合考虑，后期不再额外计取。

74) 以上内容中若超出总承包实体范围内的按实进行结算。

4.2 履约担保

承包人是否提供履约担保：提供。

履约担保的方式、金额及期限：见索即付

履约保证金的形式：银行转账或银行见索即付不可撤销的履约保函等。

履约保证金的金额：中标人提供的履约担保金额为中标合同金额的 10%，如项目分批开发，首批次签订合同之前按照总履约保证金的 30% 缴纳。二批次按照【（施工证面积【首批次+二批次】/规划总建筑面积）*总履约保证金缴纳-总履约保函*30%】，后续批次按照【（施工证面积【本批次】/规划总建筑面积）*总履约保证金缴纳，履约保证金由建设单位负责收取。

1. 若采取银行保函形式提交的，应由中标企业基本账户开户行出具，且保函期限需比计划工期延长 6 个月；

2. 采用银行转账形式缴纳的，履约保证金原则上应在项目验收合格后 30 天内退还，如项目分批次开发，可按照开发批次退还。

3. 如采取其他保函形式的，履约保函必须按照中华人民共和国住房和城乡建设部（关于印发工程保函示范文本的通知）建市〔2021〕11 号附件 7 格式开具，不得进行更改。

4. 履约保证金应在中标结果公示发出后 7 日内缴纳。

4.4 承包人人员

4.4.1 人员安排

承包人提交项目管理机构及施工现场人员安排的报告的期限：合同签订时。

承包人提交关键人员信息及注册执业资格等证明其具备担任关键人员能力的相关文件的期限：合同签订时，其中项目施工管理部主要管理人员按招标文件要求配备到位。如本项目分期开发或分期获取施工许可证，承包人在本项目的配备人员可根据项目需求进行调整，但需保证项目开发建设的正常运行且不得低于前述文件最低要求，报发包人审批确认后方执行。

4.4.2 关键人员更换

承包人擅自更换关键人员的违约责任：处以二十万元罚款，承包人承担上述违约给发包人造成的一切损失，发包人有权单方面解除合同，已完工程不再结算付款。

承包人无正当理由拒绝撤换关键人员的违约责任：处以十万元罚款，承包人承担上述违约给发包人造成的一切损失，发包人有权单方面解除合同，已完工程不再结算付款。

承包人不得变更总承包项目经理，否则建设方有权终止双方合同，并追究承包方责任。如果出现特殊情况，确需更换的，应当由承包人提出申请，且更换后的总承包项目经理资历等相关条件不得低于原人员，并提供必要的证明文件报发包人审批。经发包人同意变更后，按规定报招标投标行政监督部门备案，并处违约金 10 万元。

承包人项目部除项目经理以外其他所有项目合同备案人员的更换必须书面报发包人批准，且更换后的人员资历等相关条件不得低于原人员，同意的方可更换。其中技术负责人、施工负责人、设计负责人发生更换的，每人次处以 5 万元的违约金，其余人员发生更换的，每人次处以 2 万元的违约金。重新派至项目部的人员必须为与本单位有劳动合同关系的员工。如在施工许可证办结前后 3 个月内发生人员变更的，一律处以每人次 15 万元的违约金。

4.4.3 现场管理关键人员在岗要求

承包人现场管理关键人员离开施工现场的批准要求：书面向总工程师、开发管理单位项目负责人、发包人代表请假，经批准认可方可离开，手续报发包人项目管理部备案。

承包人现场管理关键人员擅自离开施工现场的违约责任：(1) 日常考勤：发包人现场设置考勤机（一天早晚各一次，早不得晚于 8：30，晚不得早于 5 点），公司每月组织核实考勤情况，每发现缺勤（无书面请假）一次罚款五百元/人次，三次及以上罚款壹仟元/人次并要求撤换该人员。(2) 公司抽检：发包人、项目使用单位等将不定期进行抽查，抽查发现承包人主要管理人员（包括安全管理、质量管理等合同备案的主要人员）未经批准擅自离开施工现场的，第一次罚款壹仟元/人，第二次罚款贰仟元/人，第三次罚款叁仟元/人并要求撤换该人员。(3)

集团抽检：发包人集团将不定期进行抽查，抽查发现承包人主要管理人员（包括安全管理、质量管理等合同备案的主要人员）未经批准擅自离开施工现场的，第一次罚款贰仟元/人，第二次罚款叁仟元/人，第三次罚款伍仟元/人并要求撤换该人员。保证每周至少 6 天出勤，且每天在施工现场工作时间不少于 8 小时。月度考勤合格率不低于 80%。

4.5 分包

4.5.1 一般约定

禁止分包的工程包括：在履行合同过程中，承包人不得违法转包和分包，也不得肢解全部工程以后分包、转包给他人。一经查实，发包人有权终止合同，同时暂扣全额履约保证金，由此造成的所有责任与损失均由承包人负责。

4.5.2 分包的确定

允许分包的工程包括：除主体结构、水电安装、人防等外，但需按程序书面报经发包人同意。

其他关于分包的约定：承包人在资质范围以外的专业工程需另行分包的，承包人应确保分包人具有相应的资质和能力，非经发包人同意，承包人不得将承包工程的任何部分分包，否则视为非法分包。发包人有权将此部分内容另行委托给具有相应资质的单位进行，所发生的费用按实从本工程合同价中扣除。

承包人对建设工程的质量及建设工程的所有专业分包商履约行为负总责。

4.5.3 分包合同价款支付

关于分包合同价款支付的约定：由承包人支付给分包单位。

4.6 承包人现场查勘

4.6.1 双方当事人对现场查勘的责任承担的约定：承包人已自行根据招标文件要求查勘现场，因基础资料存在错误、遗漏导致承包人解释或推断失实的，相应的责任均由承包人自行承担。

4.7 不可预见的困难

不可预见的困难包括：如发生，由双方协商解决

第5条 材料、工程设备

5.1 实施方法

双方当事人约定的实施方法、设备、设施和材料：同通用合同条件。

5.2 材料和工程设备

5.2.1 发包人提供的材料和工程设备

发包人提供的材料和工程设备验收后，由承包人负责接收、运输和保管。

5.2.2 承包人提供的材料和工程设备

材料和工程设备的类别、估算数量：本工程所有物资由承包人提供，数量根据设计图纸确定。材料设备采购前须得到发包人的认可，双方约定由承包人自购的材料、设备，其规格、技术指标、质量等级详见施工图要求，发包人有推荐品牌的材料、设备，承包人必须在推荐品牌中选择一种设计、采购，同时必须满足相关技术规范要求。

本工程主要材料，承包人应按招标文件规定、设计文件、施工验收规范要求^{进行}采购与保管，其中：

(一) 承包人自行采购的材料设备，除推荐品牌以外的产品应考虑使用国产中档以上且符合国家标准的合格产品，但采购前应将拟用材料设备品牌型号的书面材料报告及样品报送发包人确认后方可进场施工，如承包人擅自将材料设备采购进场，则发包人有权予以清退出场。

(二) 凡是招标文件中发包人予以推荐的材料设备品牌，承包人必须选择招标文件中推荐的

品牌之一进行采购，且在采购前将拟用材料设备品牌、型号、厂地的书面材料报告及样品报送发包人，待书面确认后方可采购。

(三) 主要材料设备进场时要有质保书或出厂合格证，并已进行有关必要的检验或试验；主要材料设备进场后须通知发包人及监理工程师验收并经书面确认后方可使用。施工过程中发包人有权对材料设备进行抽检，若抽检不合格的，则全部清退出场，并赔偿发包人损失。

(四) 在实际施工中，发包人可以无条件要求承包人更换不符合要求的产品，购进的材料设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，如因使用不符合国家标准及各项指标的材料，以及发包人未认可的材料，由此引起的相关费用由承包人承担，结算时一律不作调整。

(五) 施工过程中因变更等原因增加或调整并需认质认价的材料/设备，必须报发包人、开发管理单位及工程监理确定后的价格和供应商后，由承包人采购。

若承包人不按上述(一)(二)(三)(四)(五)所述采购材料设备，则由此所引起的一切责任与后果均由承包人承担。

发包人和工程监理对承包人采购材料的监督、确认、抽检均不免除承包人对于采购材料品牌、质量、价格等的任何合同义务。承包人不得以发包人和工程监理对材料的监督、确认、抽检作为承包人免除采购材料合同义务的抗辩。

竣工后试验的生产性材料的类别或(和)清单竣工后试验的生产性材料的类别或(和)清单：**由双方协商解决**。

5.2.3 材料和工程设备的保管 发包人供应的材料和工程设备的保管费用由**承包人**承担。

承包人提交保管、维护方案的时间：**材料、设备进场前 5 日内向发包人提交**。

发包人提供的库房、堆场、设施和设备：**由承包人自行解决**。

5.3 样品

5.3.1 样品的报送与封存 需要承包人报送样品的材料或工程设备，样品种类、名称、规格、数量：**按发包人和开发管理方要求确定**。

5.4 质量检查

5.4.1 工程质量要求

工程质量的特殊标准或要求：工程质量符合《工程施工质量验收规范》，桩基、地基处理经有权部门检测符合设计要求。以工程合同价暂定价的 3%作为质量履约保证金。质量履约保证金在项目集中交付后，一个月内集中交付问题整改率达到 95%以上，并经过业主确认后，一周内退还，如达不到本协议书约定的验收标准，则质量履约保证金不予退还。工程质量达不到本合同约定要求，发包人有权没收全部的质量保证金，施工单位须无偿返工直至达到合格，因此影响工期的需承担工期违约责任，按照本合同对应条款执行。

首批次其中一栋楼需获得江苏省优质工程奖“扬子杯”，如获得“扬子杯”奖励 30 万元，未获得“扬子杯”处罚 30 万元。

根据工程规模和质监部门要求确定，本工程约定验收部位至少且必须包括桩基、地下室、

基础、主体工程、节能验收、电梯验收、防雷验收、消防验收、人防验收、绿化验收、档案验收、安防验收、竣工验收、综合验收。如不能按招标文件要求验收合格，由承包人承担责任及返工修复并承担费用，直至验收合格为止。关键工序施工完毕后，须经监理、发包人验收合格并签字后（承包人应在验收前向监理提交工程验收资料），方可进行下道工序施工。

承包人不得擅自隐蔽工程，发包人要求验收的，承包人应当配合，返工所发生的费用（如检查费、返工费、材料费等）全部由承包人承担，承包人还应承担工期延误的违约责任。

技术处理（含地基处理、暗河清理、回填等）必须满足施工要求，处理方法在施工前必须获得设计单位、发包人等相关单位的书面同意。

施工单位必须按照有关标准、规范和施工图设计文件进行施工，施工重要部位、关键工序必须编制专项施工方案，不得擅自修改工程设计，抗震构造措施必须严格按照国家和省级有关规定执行。

5.4.2 质量检查

除通用合同条件已列明的质量检查的地点外，发包人有权进行质量检查的其他地点：**同通用合同条件**。

5.4.3 隐蔽工程检查

关于隐蔽工程和中间验收的特别约定：发包人、开发管理方、监理人与承包人四方参检的部位、标准执行最新相关文件；表格形式执行监理工程师提供的表格格式。

施工工序全过程，所有部位均由监理工程师和发包人验收，隐蔽工程在隐蔽前，承包人自检合格后应当通知监理人和发包人进行验收，经发包人和监理人验收合格并同意后，方可进入下道工序。承包人必须建立、健全施工质量的检验制度，严格工序管理，作好隐蔽工程的质量检查和记录。承包人应严格执行发包人制定的工程建设隐蔽工程验收制度。

隐蔽工程检查前 48 小时书面通知监理人。

5.5 由承包人试验和检验

5.5.1 试验设备与试验人员

试验的内容、时间和地点：**按有关规定执行**。

试验所需要的试验设备、取样装置、试验场所和试验条件：**按有关规定执行**。

试验和检验费用的计价原则：**按有关规定执行**。

第 6 条 施工

6.1 交通运输

6.1.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：

①承包人应在投标前认真查勘施工现场，发包人按现状交付承包人施工，且进场时需处理的软弱土方、场地平整、现场除草、农作物、树木、垃圾杂物、建筑垃圾处理（含地下未见）、缺土或余土处理（含外运）等费用已包含在投标下浮率中。

②承包人独立、有效的做好该工程周边的有关群众工作，并充分考虑工程实施范围内外的施工单位、个人和其他因承包人原因可能出现阻挠施工的情况，若因此发生机械台班停置费、二次机械进退场费、人员窝工、处理周边群众纠纷等费用和损失等，由承包人自行承担，并已列入合同价款中，且因此发生的延误工期不予顺延。

③承包人应根据工程规模及技术参数合理预见工程施工所需的进出施工现场的方式、路径等，并对施工范围内原有道路、苗木和交通设施进行有效保护，如因开道口或承包人原因造成道路、苗木或交通设施损坏，承包人必须进行无偿修复并办理相关手续。

6.1.2 场外交通

关于场外交通的特别约定：如发生，由承包人自行解决。

6.1.3 场内交通

关于场内交通的特别约定：按通用合同条件。

关于场内交通与场外交通边界的约定：发包人的用地红线范围为边界。

关于发包人向承包人免费提供满足工程施工需要的场内道路和交通设施的约定：承包人因工程需要修改场内道路和交通设施的需向发包人提交书面申请及施工方案，经批准后方可进行建设，承包人需根据为满足本项目进度质量安全所需的施工人员场地、施工堆场场地、施工加工场地、施工行车要求等，需要自行考虑红线外借地的可能性，并自行协商解决。

6.1.4 超大件和超重件的运输

运输超大件或超重件所需的道路和桥梁临时加固改造费用、临时器械措施（包括但不限于塔吊、汽车吊等）、临时人员（各类工种）调配等和其他有关费用由承包人承担。

6.2 施工设备和临时设施

6.2.1 承包人提供的施工设备和临时设施

临时设施的费用和临时占地手续和费用承担的特别约定：如发生，均由承包人办理手续。

6.2.2 发包人提供的施工设备和临时设施

发包人提供的施工设备或临时设施范围：无

6.3 现场合作

关于现场合作费用的特别约定：现场合作费用已包含在合同价款中，发包人另行不给予补偿或给予顺延工期。由承包人自行与第三人协商解决，但若承包人设定高于行业标准的现场合作费要求从而影响到分包工程或材料设备质量标准的，发包人有权要求承包人进行纠正。

6.4 测量放线

6.4.1 关于测量放线的特别约定的技术规范：按通用合同条件。

施工控制网资料的告知期限：测量后 7 日内报工程师。

6.5 现场劳动用工

6.5.1 合同当事人对建筑工人工资清偿事宜和违约责任的约定：

(1) 农民工工资按《国务院办公厅关于全面治理拖欠农民工工资问题的意见》国办发〔201

6) 1 号和《关于印发《江苏省工程建设领域农民工工资支付管理办法》的通知》苏建建管[2016]707号、《保障农民工工资支付条例》（国务院令 第724号）、《关于进一步加强和规范建设工程领域农民工工资支付管理工作的通知》【通建建筑（2020）253号】执行。建筑施工单位应

按照现行有关规定开设农民工工资专用账户，专项用于支付该工程建设项目农民工工资，否则发包人有权不予支付工程建设费。

（2）承包人应按时按规定自行组织发放农民工工资，承包人未按上述要求发放，造成农民工上访事件，发包人有权在应付工程款中先行垫付，因此造成发包人的利息等损失由承包人承担，并在支付工程款时扣除；承包人无应付工程款的，如发包人先行垫付的，承包人按一年期贷款市场报价利率的四倍承担发包人的利息损失和其他所有损失。

6.6 安全文明施工

6.6.1 安全生产要求

合同当事人对安全施工的要求：

（1）要求达到《建筑施工安全检查标准》（JGJ59-2011）及《江苏省建筑施工标准化文明示范工地标准》标准，承包人应严格按工程建设安全生产的有关规定，采取安全措施组织施工。若发生安全责任事故，一切责任由承包人承担。

（2）承包人应负责协调处理施工现场周围的地下、地上已有设施和邻近建筑物、构筑物、古树名木、文物及坟墓等的安全保护工作，维护现场周围的正常秩序。

（3）承包人应对工程现场临近发包人的建筑物、构筑物、生产装置、设施、设备等动产或不动产设置隔离设施，竖立禁止入内、禁止动火的明显标志，并以书面形式通知发包人须遵守的安全规定和位置范围。

（4）承包人在施工过程中出现财产损失或者人身伤亡事故的，其责任概由承包人承担，发包人不承担任何责任。若安全事故确因承包人的安全保障措施不到位，承包人须出具出面报告，报道相关原因及整改措施，追究相关人员的责任，并杜绝安全事故不再发生，并对安全事故所带来的社会影响与伤残或死亡人员的抚恤作出妥善处理，以维护施工秩序和社会的稳定，保证工程顺利进行。

（5）承包人在本工程施工期间，必须设有专职安全员（安全员按规范要求配备齐全），并要求特别着装。承包人必须配备适当数量（符合相关法律、法规规定并能满足灭火需要）的消防灭火器材，建立消防安全方面的制度和措施，并报发包人、开发管理方、监理单位及有关部门；在工程施工期间，承包人应根据实际情况，配有足够的警卫人员，以确保工地安全和已完工程的完好，防止一般安全事故、杜绝重大恶性事故发生。施工现场须加强安全培训教育，增强施工人员自我保护意识。施工现场要求做到规范化、标准化。

（6）施工大门管理：由保安室、小门（人行通道）、大门（车行通道）组成。门口必须设置监控系统、人行全封闭式道闸及考勤系统（包括LED显示屏、实名制等等）、平开大门外附加

电动伸缩门；大门处设置标准的全高式冲洗平台、消防设备、除尘雾炮机等。门卫必须为专业的保安人员（年龄不大于 45 岁），保安人员数量满足实际需要且 24 小时值班。具体标准需满足发包人及开发管理方要求。

（7）承包人对周边所有道路负有全权责任，需在进场至交付期间做好全面的安保、清理、冲洗、外围城管和环保关系协调等；该安保工作包括防疫要求、实名制要求、外来人员管控、所有总分包单位材料出场或盗窃等的管控、巡查、警报、反馈等措施；承包人应在智慧工地基础上深化规划布置监控探头并确保正常使用，工地发生盗窃丢失事件，承包人应配合协调相关部门进行处理，在无法追回损失情况下应承担连带责任。

（8）安全文明设施管理：从开工至竣工整个施工过程中，项目管理人员、所有施工人员须配备符合标准且带有承包人统一标识的安全帽、帽贴、施工反光背心及其他安全用具。设置专门的施工安全体验区及班前讲评台。定型化安全通道、定型化加工防护棚、配电箱防护棚、施工围挡、电梯洞口防护门、卸料平台等必须为统一定制的标准设施。施工场地内须配备不少于 6 台组合式移动环保型卫生间（卫生间拆除时间不得早于工程竣工交付），不少于 2 台小型标准洒水车。项目的施工平面布置必须有序合理规范，且经过发包人、开发管理方的同意。施工通道、施工场区内必须每天安排专人清扫、洒水，保证场区内物料堆放整齐、干净整洁。施工围挡上按相关政府及规范要求设置防尘喷淋装置。

（9）承包人需负责发包人、开发管理方办公区的安管理工作，配备专职保安人员。另需配备保洁（全日制），保持发包人、开发管理方办公室的干净、整洁。

（10）承包人在工程施工期间，严格执行 JGJ59-99 建筑施工安全检查标准、国务院 2003 第 393 号令《建设工程安全生产管理条例》及当地的建设工程文明施工管理规定等有关规定，规范各项质量管理、安全管理、文明施工管理措施，确保优质、安全、文明完成本工程的建设。承包人由于管理不善，引起政府有关部门罚款、停工整改等处罚，其发生的损失由承包人自行承担，且发包人及开发管理方有权缓付工程款直至整改完成。

（11）本工程施工期间的排水、排污，由承包人充分根据现场实际状况，制定施工方案，现场污水处理方案需符合本地区相关要求，排到污水管道。因承包人原因对项目周边雨污管道造成影响由承包人进行疏通。在市政管线验收交付使用后，确保泥浆水不会排入市政管线，并对现场已完成的雨污水管使用后的保护和清理工作，确保竣工后的正常畅通，无沉积物，否则由此造成的一切后果，由承包人负责。另外，承包人在施工时须严格遵守有关市容、环境等的规定。

（12）夜间施工必须事先申报并不得影响施工现场周边人员工作、学习、生活环境。

（13）施工通道：本项目临时出入口开设含在本合同范围内，承包人须自行同政府相关部门沟通并取得同意后才能开设，出入口处应做好保护。施工过程中做好增设运输通道口及对所有通道口进行日常维护工作。临时道口的恢复（包括道路、苗木、人行道、管线）由承包人负责。承包人应保障发包人免于承担由此引起的索赔、诉讼或其他费用。

（14）安全文明施工措施必须严格按发包人或当地政府文明施工要求逐一落实；如未达到约

定要求，将扣除相关项目的费用。

(15) 安全文明措施费支付：安全文明措施费工程正式开工后（以总监理工程师签发的正式开工日期为准）支付该开发批次现场安全文明施工措施费 50%；产值超过该开发批次 50%后，剩余部分按照该批次总产值同比例与工程进度款同期支付。首批次产值暂按合同额为 30%计入，后面批次则按照预转固成果文件金额计入。

行为内容	违约标准（元）	备注
项目经理不按时参加会议（请假除外）	200/次	连续两次成倍支付违约金
由承包人自行发包的重要分包人，在确定分包人时 需经过发包人面试，承包人替换自行分包人时需经 过发包人确认。未得到发包人书面确认的，发包人 有权勒令该分包人退场、追究由此造成的损失，并 处以违约金。	2000/次	重要分包人包括但不限于：PC、土方、桩 基、围护、展示中心及样板房各工程、 电梯工程、外墙保温涂料、门窗栏杆、精装修、消防、智能化、泛光照明、防 火门、幕墙、外装饰、供电、标识标牌、信报箱、交通划线等。
新工人上岗未经安全教育	50/人	
入口管控不严，导致无关人员进入现场的	200/人次	按进入人员数量计算
现场出现群架斗殴	2000/次	
进入现场未正确佩戴安全帽	50/人	
高空作业未按要求系安全带	500/人	
特殊工种人员未有上岗证	500/人次	
起重工未遵守“十不吊”	100/次	
违章指挥、野蛮施工	500/次	造成严重后果的按 5000/次计
发生一般事故的	100000/次	
发生重大事故的	300000/次	
发生特大事故的	600000/次	
未按批准施工总平面布置图进行平面布置的	1000/处	
未按批准方案实施的	5000/次	
污水乱排放	1000/次	
现场随地大小便	100/处	
主体结构临时住人	500/间	两天内未及时搬出的按 5000/间

		计
加工场地未硬化	5000/处	
加工场地未搭双层防护棚	1000/处	
材料堆放不按指定位置堆放的	200/处	
现场未有安全警示标语的	100/处	
未配备消防器材的	100/处	
临边洞口未防护或防护不到位的	100/处	
高空随意抛洒垃圾的	500/次	
夜间施工不办理夜间许可证的	500/次	
可燃气体堆放不符安全管理规定的	500/次	
大型设备及脚手架未经验收使用的	500/天	
需专家论证的方案未经专家论证而实施的	5000/次	造成严重后果的，按 10000/次计
配电箱门、柜不上锁、用电不经漏保	50/处	
配电箱等用电设备未按要求接地的	100/处	
电线私接乱接、不架空、埋地不用套管	100/处	
安全施工每周未按要求检查或检查未有记录的	500/次	
未按要求实施样板引路工作的	2000/每项	按工序样板清单单项计
工程实测测量资料不按时报验的	5000/次	
整改通知单内容拒不执行的	2000/次	

6.6.2 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：达到《建筑施工现场环境与卫生标准》（JGJ146-2013），施工场地要设立标语、标牌，做到文明施工，树立企业形象，主动接受社会监督和有关部门的管理；遵守政府有关主管部门对施工场地交通、施工噪音、环境保护和安全生产等的管理规定，按规定办理有关手续，并承担相关费用，因承包人原因造成的罚款由承包人承担，并以书面形式告知发包人。

施工现场的材料堆放要整齐，机械停放有序，做到工完料清；遵守环境卫生管理的有关规定，符合清洁卫生要求；定期地将所有建筑垃圾从施工场地清除，并运出场外；交工前，将所有剩余的建筑材料运走或运至指定地点堆放，将所有施工机械和设备从施工场地运走。承包人须按照国家、省、市相关标准及发包人要求做好扬尘控制、土方清运工作。

施工现场应该做好裸露土方及材料的覆盖，做好抑尘控尘的工作，施工现场必须符合如皋市

建设工地扬尘管控“十条规定”。

关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定：承包人承诺：合同价款中所含的安全文明施工费同意按照合同专用条款的约定，在支付工程进度款时一并支付，对此并不影响承包人采取相应安全防护措施组织施工，如若发生安全事故，不能据此推断是发包人的责任。本工程需满足江苏省标化工地（二星）标准，若承包人达不到此要求，将根据江苏省住房与城乡建设厅[2018]第 24 号文中所规定的费率标准扣除相应措施费用。本工程需满足江苏省标化工地（二星）标准，若承包人达不到此要求，将根据江苏省住房与城乡建设厅[2018]第 24 号文中所规定的费率标准扣除相应措施费用。

6.7 临时性公用设施

关于临时性公用设施的特别约定：施工用水、电力、通讯线路等施工所必需的条件由承包人接至施工现场，发包人配合承包人申请办理相关手续，费用由承包人支付。涉及临时用电申请、临时配电房施工、临时变配电、计量装置及线路安装由承包人自行勘查现场，组织安装到位，工程竣工后由承包人及时拆除并清理出场。施工中承包人因工期、进度的需要增加电源、期间发生停电或由于实施范围内外的施工单位、个人和其他可能出现阻挠等引起的意外事件，承包人需自备发电设备等措施。施工中所发生的电费，由承包单位自行按实支付。施工用水计量装置由施工单位自行申请，施工中所发生的水费，其费用由承包人承担。本项目临时电源暂未实施到位，由承包人负责临时用电图纸设计、供电公司审图并保证通过、施工到位。并考虑自备发电设备需要（如有）。

6.8 现场安保

承包人现场安保义务的特别约定：承包人在开工前提供施工场地治安管理计划，负责夜间和非夜间的安全巡逻和保卫，统一管理施工场地治安保卫事项并承担相应责任。

6.9 施工组织设计

施工组织设计应包括的其他内容：按承包人编制的进度计划（含进度计划及月度进度计划）中应明确各分部完成的具体时间，关键线路，劳动力动态变化图、各单项工程、主要分部分项工程（比如土方、深基坑等对工程结算影响较大）施工方案等。承包人报送的施工组织设计由监理人、承包人、开发管理单位、设计单位、发包人确认，确认的施工组织设计作为施工图预算编制依据。

实际进度滞后计划进度时，承包人在接到监理通知单后，必须落实纠偏调整措施并认真实施，凡未能落实监理通知单实施进度纠偏，发包人有权要求承包人承担违约责任，按工期延误条款执行。

实际进度严重滞后进度计划，则工期履约保证金不予退还。

提交工程总体施工组织设计的份数和时间：工程开工日期 20 日以前提交 4 份。

需要提交的主要单项工程、主要分部分项工程施工组织设计的名称、份数和时间：工程开工日期 20 日以前提交 4 份。

第 7 条 工期和进度

7.1 开始工作

7.1.1 开始准备工作：承包人应于施工图审查合格后 5 日内提供修改后的施工组织设计、进度计划、采购材料清单、材料进场计划、劳动力计划等。

7.1.2 发包人可在计划开始工作之日起 日后发出开始工作通知的特殊情形：如因承包人原因导致发包人未在计划开始工作之日起 日后发出开始工作通知的，相应的责任由承包人承担。

7.2 竣工日期

竣工日期的约定：竣工日期以竣工验收报告（竣工备案）签署的最后日期为准。

7.3 项目实施计划

7.3.1 项目实施计划的内容 项目实施计划的内容：按通用合同条件。

7.3.2 项目实施计划的提交和修改项目实施计划的提交及修改期限：按通用合同条件。

7.4 项目进度计划

7.4.1 工程师在收到进度计划后确认或提出修改意见的期限：按通用合同条件。

7.4.2 进度计划的具体要求：按通用合同条件。

关键路径及关键路径变化的确定原则：按通用合同条件。

承包人提交项目进度计划的份数和时间：承包人应根据项目总监理工程师批准的《工程形象进度总计划表》，编制《按周、月工程形象进度计划表》，报项目总监理工程师审批后，在每月 25 日前报发包人备案。

每周已完工的形象进度和下周计划进度每周四前报监理部和发包人。

7.4.3 进度计划的修订

承包人提交修订项目进度计划申请报告的期限：发生不一致后 3 日内。

发包人批复修订项目进度计划申请报告的期限：接报告后 3 日内。

承包人答复发包人提出修订合同计划的期限：接通知后 3 日内。

7.5 进度报告

进度报告的具体要求：同通用合同条件。

7.6 工期延误

7.6.1 因发包人原因导致工期延误

(1) 因发包人原因导致工期延误的其他情形：

发包人原因导致的工期延误，总承包人可获得工期的延长，但无任何费用的补偿。总承包人主张工期顺延，需具备三大前提条件：①具体导致工期延误的事项的证据；②要有举证实际延误的天数；③导致工期延误的事项跟延误的天数之间的因果关系成立。这三个条件，总承包方必须都要举证证明且举证证明应该属实，否则发包人不予以工期顺延。由于发包人原因和不可抗力导致的工期延误，工期可相应顺延（但需要发包人出具书面通知）。如果因为不可抗力等发包人原因所造成的工程推迟开工或延期，顺延工期自拆迁等发包人原因所造成的因素解除后起算（同

时需要发包人出具书面通知)。工期延误仅顺延工期,合同工期作相应调整(原合同工期加顺延工期为调整后的合同工期),材料差价调整按合同相应条款执行,总承包人不得提出任何其他补偿或索赔费用。

项目总工期包括整个工程各承包人之间交叉施工中可能产生的工期损失。当总承包人与进入现场的其他承包人发生冲突时,应无条件服从现场监理和发包人协调,如产生工期损失,现场监理和发包人仅可酌情工期顺延,但由此引起的相关损失不予考虑。

7.6.2 因承包人原因导致工期延误

(1) 本工程实际施工工期比合同工期提前不奖励。

(2) 因承包人原因(除发包人原因及不可抗力外)延误总工期,延误 20 天(含)以内,发包人将对承包人处以工程结算价为基数按每天万分之一的违约金;若延误工期 20 天以上,发包人将对承包人处以工程结算价为基数按每天万分之二的违约金;总工期延误超过 45 日历天的,发包人将对承包人处以工程结算价为基数按每天万分之二的违约金且工期履约保证金不予退还,并保留追究其相关责任的权力,在此延误期间,遇材料价格上涨,由承包人承担;遇材料价格下跌,由发包人受益;其他按通用条款中约定的内容执行。承包人不配合或不能配合发包人办理工程竣工验收备案的,每天按以上约定承担违约责任。

(3) 如承包人连续三次或合计四次因阶段性节点工期延误,累计达到 25 天及以上,则发包人视承包人无继续履行合同能力,有权终止合同并要求承包人 10 天内退场,根据本合同与承包人就经发包人代表及监理工程师签认的完成的合格工程量进行结算,并保留追究其相关责任的权利。

7.6.3 异常恶劣的气候条件

双方约定视为异常恶劣的气候条件的情形:由市级以上有关部门正式发布和认定的自然灾害。

7.7 工期提前

7.7.1 承包人提前竣工的奖励: 无。

第 8 条 竣工试验

8.1 竣工试验的义务

8.1.1 竣工试验的阶段、内容和顺序:同通用合同条件。

竣工试验的操作要求:同通用合同条件。

第 9 条 验收和工程接收

9.1 竣工验收

9.1.1 关于竣工验收程序的约定:

(1) 工程具备竣工验收条件,承包人按国家工程竣工验收有关规定的验收要求,并在合同约定的时间内向监理单位提供完整竣工资料、竣工报告及工程质量保修书。监理单位认为符合验收条件后组织发包人、监理单位初步验收。承包人必须按发包人要求做好验收“标识”工作。

(2) 初验合格后,承包人与有关部门联系,确定竣工验收日期,组织由设计、监理单位、政府有关部门、发包人、承包人参加的竣工验收。发包人应在竣工验收通过后 5 天内对工程瑕疵及其他遗留问题等提出整改意见,承包人应立即按发包人意见整改。承包人未能按照发包人要求完成整改的,则不予竣工结算。

(3) 承包人竣工验收通过后一个月内向发包人移交完整的竣工资料及竣工图纸四套及相应的电子文档资料(竣工资料及竣工图纸必须准确真实的反映实际施工情况),并及时向城市档案馆办理工程资料验收和移交。属于发包人应提供的资料,由发包人负责及时提供给承包人,承包人未按规定将资料移交档案馆造成的损失,由承包人承担。

(4) 承包人应做好项目的综合验收工作并履行签认手续,发包人做好配合工作。发包人不按照合同约定组织竣工验收、颁发工程接受证书的违约金的计算方式: ∟。

9.2 工程的接收

9.2.1 工程接收的先后顺序、时间安排和其他要求: **同通用合同条件**。

9.2.2 接受工程时承包人需提交竣工验收资料的类别、内容、份数和提交时间:承包人在本工程完工后 30 日内向发包人提交符合要求的完整的竣工资料,经发包人及城建档案馆验收合格后,退还竣工资料履约保证金,如承包人不能满足此要求,发包人有权要求承包人限期整改完成,整改完成并经发包人及城建档案馆验收合格书面确认后方予退还全部竣工资料履约保证金。

9.2.3 发包人逾期接收工程的违约责任:以签约合同价款为基数,按一年期贷款市场报价利率计算的利息作为违约金。

9.2.4 承包人无正当理由不移交工程的违约责任:除没收工程履约保证金外,发包人有权按签约合同价 0.01%/天向承包人主张违约金。

9.3 接收证书

9.3.1 工程接收证书颁发时间: 工程接收后 28 日内。

9.4 竣工退场

9.4.1 竣工退场的相关约定: 工程竣工验收后 14 天内撤出全部临建、施工人员、机械设备和剩余材料(除收尾工程所需的以外),并将所有承包范围内的工程清理干净。若未按照发包人指令执行,不能及时拆除或清理,原施工现场所有遗留物均视为建筑垃圾,发包人有权派人强行拆除并清理,所有损失由承包人承担。

9.4.2 人员撤离

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

第 10 条 缺陷责任与保修

10.1 缺陷责任期

缺陷责任期的期限: **详见《工程质量保修书》**。

10.2 缺陷调查

10.2.1 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间：24 小时。

10.3 缺陷责任期终止证书

承包人应于缺陷责任期届满后 28 天内向发包人发出缺陷责任期届满通知，发包人应在收到缺陷责任期届满通知后 28 天内核实承包人是否履行缺陷修复义务，承包人未能履行缺陷修复义务的，发包人有权扣除相应金额的维修费用。发包人应在收到缺陷责任期届满通知后 56 天内向承包人颁发缺陷责任期终止证书。

10.4 保修责任

工程质量保修范围、期限和责任为：详见《工程质量保修书》。

第 11 条 竣工后试验

本合同工程是否包含竣工后试验：否。

11.1 竣工后试验的程序

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

第 12 条 变更与调整

12.1 变更范围

工程变更主要包括以下内容：（1）方案优化减少造价，由发包人提出或审核批准；（2）工程设计变更；（3）不可预见性变更；（4）“预转固”成果文件项目或数量的漏、错项工程清单漏项；（5）涉及工程造价、质量标准等政策调整的变更。

关于变更范围的约定：（1）承包人不得随意更改设计，因承包人自身原因导致的工程变更，承包人无权要求追加合同价款。设计变更、签证资料必须及时经发包人、总监理工程师批准确认，在 3 日内签订洽商确认单，隐蔽性工程的变更、签证要在 20 个工作日内办理完，其他变更、签证要在确定变更或发生签证事项后 28 天内经监理工程师确认后向发包人提出变更工程价款的书面报告，逾期提出的发包人不予受理，视为该项变更或事项不涉及合同价款的调整，也视为承包人放弃要求调整的权利。承包人报送的变更、签证费用计算书必须按照每份变更、签证通知单编制，发包方不接受承包人以汇总方式编制的多项变更、签证事项的计算书。施工中发包人有权根据实际情况增减部分工程量，此类增减应依照本合同约定的变更计价原则调整合同价款。隐蔽工程的变更必须留有影像资料。

12.2 变更估价

12.2.1 变更估价原则

关于变更估价的约定：因非承包人原因引起工程量发生变化或工程变更引起已标价工程量清单项目发生变化，应按下述规定调整：

A、变更引起工程量增减（即有与原预转固工程量清单相同项目综合单价的），按以下办法执行：按照原预转固工程量清单价执行。

B、变更引起新的工程量清单项目增加（即没有与原预转固工程量清单相同或类似项目综合单价的）按以下办法执行：

B-1 由承包人根据新增项目的工程资料、计量规则、计价办法及工程造价管理机构发布的信息价格的口径计算并按中标下浮率下浮后结算。

B-2 无法按 B-1 条款组价的新增工程量清单项目（即无相同或类似计价定额执行的），施工中由承包人提出认质认价，发包人、代建单位确认后作为依据（认质认价部分不下浮），同时工程量经发包人、代建单位确认按实计量。

因工程变更造成施工方案变更，引起措施项目发生变化时，承包人将拟实施的方案提交发包人确认，并详细说明与原方案措施项目相比的变化情况，双方确认后按下列原则调整：（1）单价措施项目变更同分部分项工程；（2）总价项目中以费率报价的，费率不变；（3）总价项目中以费用报价的，按投标时口径折算成费率调整；（4）原措施费中没有的措施项目按照本招标文件“招标控制价编制及复核依据”的口径计算*（1-中标下浮率）执行或由承包人提出适当的措施费变更要求，经发包人确认后调整。

若承包人原因造成的工程变更，变更措施费执行合同约定不做调整。

12.2.2 发包人有权增加或减少工程内容，此类增减应依照本合同约定的变更计价原则调整合同价款及工期承包人不得拒绝，并不得以此索赔增减项目以外的费用。若承包人拒绝发包人新增工作内容，发包人有权直接委托第三人实施，实施实际费用由承包人承担，发包人直接从工程款中扣除，质保和维保任由原承包人承担。发包人或承包人造成的甩项工程内容费用核减计算：参照 12.2.1 条款 执行。

12.3 建议变更的利益分享

建议变更的利益分享的约定：无

12.4 暂估价

12.4.1 依法必须招标的暂估价项目

对于依法必须招标的暂估价项目的确认和批准采取第___/___种方式确定。

对于依法必须招标的暂估价项目由发包人和承包人联合进行招标，合同由承包人与暂估价中标单位进行签订，实行总承包管理，付款节点、节奏同暂估价项目分包协议，付款款项由承包人付至暂估价中标单位

注：1、 甲方可对施工总承包合同范围内承包内容进行调整，承包人不得拒绝且不得索赔。

12.4.2 不属于依法必须招标的暂估价项目

发包人必须全程参与，有不合理之处发包人有权否定。

第 3 种方式：承包人直接实施的暂估价项目

承包人直接实施的暂估价项目的约定：_____/_____。

12.5 暂列金额其他关于暂列金额使用的约定：暂列金额是指发包人为可能发生工程变更而暂列的金额，用于施工合同签订时尚未确定或者不可预见的所需材料、设备、服务的采购，施工

中可能发生的工程变更、合同约定调整因素出现时的工程价款调整以及发生的索赔、现场签证确认等的费用。暂列金额是招标人自行确定设立的，承包人无权使用此笔费用。此费用按实际发生经招标人签证后确定全部使用、部分使用或不使用。暂列金额不计入工程款付款的基数。

第 13 条 合同价格与支付

13.1.1 合同价格形式的约定：

合同价格形式：采用固定综合下浮率。在施工图完成后，按照本合同规定的计价方式计算初步的工程总价并下浮，预转固后确定的成果文件经甲乙双方确认后可作为过程付款及调整依据。

13.2 关于合同价格调整的约定：

13.2.1 材料调整

13.2.1.1 主要建筑材料为：商品砼、钢筋。

1、承包人应承担的主要建筑材料价格涨跌风险幅度 b 应为 5%；当工程施工期间非主要建筑材料价格上涨或下跌的，其差价均由承包人承担或收益；当工程施工期间主要建筑材料价格上涨或下跌幅度在 5%以内（含 5%）的，其差价由承包人承担或受益，超过 5%的部分由发包人承担或受益。

2、主要建筑材料单价价差的取定：关于基准价价格约定：以招标文件发布当月如皋市造价管理部门发布的材料指导价格为基准（没有如皋市指导价的材料以南通造价管理部门发布的材料价格为基准，如均没有，以双方确认的市场信息价为准）。价差周期为单体开工至单体主体结构验收，价差为上述价差周期内同类材料信息价格的算术平均值与基准当月的材料信息价格（招标文件发布当月）的差额。

若单位工程开工批次不一样，则以单位工程为对象，即按各单位工程施工期分别进行计算价格调整。开工及主体结构完成的时间以甲方现场要求为准，不考虑因乙方自身原因导致工期延误因素。

3、主要建筑材料数量的取定：调整主要建筑材料的数量应为预转固

工程量清单及其综合单价分析表中的含量乘以实际完成的相应工程量（如材料消耗量严重偏高或偏低超出正常水平，发包人在计算时有权按有利于发包人的原则进行相应调整）。

4、主要建筑材料价差调整金额的计算：信息价格涨、跌幅度在 5%以内（含 5%）时，其差价由承包人承担或受益；涨、跌幅度超出 5%时，其超出部分的差价由发包人承担或受益，计算公式如下：①上涨超出 5%时，差价（正值）=【价差周期可调价材料信息价格算术平均值-基准日当期的月份信息价格 ×（1+5%）】 × 该类主要建筑材料数量；②下跌超出 5%时，差价（负值）=【价差周期可调价材料信息价格算术平均值-基准日档期的月份信息价格 ×（1-5%）】 × 该类主要建筑材料数量。

5、主要建筑材料差价仅计取规费和税金，并考虑承包人中标下浮率，作为追加（减）合同价款和工程进度款同期支付。

6、因发包人原因造成工期延误的，延误期间发生的材料价格上涨或下跌差额按不利于发包

人的原则进行调整；因承包人原因造成工期延误的，延误期间发生的材料价格上涨或下跌差额按不利于承包人的原则进行调整。

13.2.1.2 允许调整的建筑材料：**电线电缆**

(1) 除电缆主材可调差外，其余内容均不调差（包含变压器、铜排、配电柜等所有内容均不调差）。电缆主材调差按交付批次分批进行；单位需在施工过程中做好材料进场验收的相关资料提报和跟踪收集工作，确保资料及时、完整和准确。因资料问题导致无法调差的损失，由单位自行承担。

(2) 关于基准价价格约定：以 2025 年 11 月如皋市造价管理部门发布的材料指导价格为基准（没有如皋市指导价的材料以南通造价管理部门发布的材料价格为基准，如均没有，则双方直接根据每开发批次竣工日期之前第 5 个月的市场价进行认质认价，认价部分不参与下浮且不执行调差条款）

(3) 电缆实际调差节点及价格约定：为每开发批次竣工日期之前第 5 个月（如当年 10 月竣工预验收，则按当年 5 月份价格执行），上海有色金属网 1#电解铜现货铜现货月度交易价不含税算术平均价为准；

(4) 调差公式：

单个项目（单个交付批次）电缆进场当月均值相对于基准铜价，涨跌幅相对基准价浮动 $\leq 5\%$ 时，电缆主材价格按照协议执行，不作调整；单个项目（单个交付批次）电缆进场当月均值相对于基准铜价，涨跌幅相对基准价浮动超过 $> 5\%$ 时，电缆价格按以下方法进行调价。具体计算方式如下：

调价公式为： $p=p_0+(b-a*1.05)\times v$ 或 $p=p_0+(b-a*0.95)\times v$ 。

p：项目电缆结算价格（元/米）；

p0：电缆基准价价格（元/米）；

b：每开发批次竣工日期之前第 5 个月上海有色网（<http://www.smm.cn/>）公布的 1#电解铜的不含税算术平均价（元/吨）；

a：基准铜价，按 2025 年 11 月上海有色网首页（<http://www.smm.cn/>）1#电解铜的不含税算术平均价（元/吨）；

V：即每米产品铜的净重（吨/米）。

例如：当月基准铜均价 a=50000 元/吨条件下，BV-2.5mm² 对应的价格 P0=2.0 元/m，实际调差月当期铜的月平均价格 B=60000 元/吨，电线电缆每米铜重量（吨）=电线电缆公称截面积*8.9*10⁻⁶，BV-2.5mm² 对应的价格为： $P=2+(60000-50000*1.05)*2.5*8.9*10^{-6}=2+0.166875=2.17$ 元/m（调整后单价小数点保留 2 位）。

13.2.2 人工费计价方式调整：**按批次开工令的时点，执行最新的人工费依据，后续不作调整。**

因市场价格波动调整合同价格，采用以下第3种方式对合同价格进行调整：

①施工期间发生法律、法规变化的，或者招标时存在暂估价的，按清单计价规范的相应规定调整合同价款。

②发包人和监理均认可的现场签证，按照本合同的规定确定调整价款。

③本合同中明确规定的影响合同价款调整的其它情形。

④施工期内发生合同价款调增、减情形时，发（承）包方按清单计价规范的相应规定和本合同的相应约定程序办理和执行。

⑤上述合同价款的调整最终以发包人审定结果为准，在支付工程竣工结算价款时依约支付。

13.3 预付款

13.3.1 预付款支付

预付款的金额比例为：___/___

预付款支付期限：_____/_____。

预付款扣回的方式：_____/_____。

13.3.2 预付款担保

提供预付款担保期限：___/_____。

预付款担保形式：___/_____。

13.4 工程进度款

13.4.1 工程进度付款申请工程进度付款申请方式：承包人应于合同约定的付款节点按发包人要求格式向开发管理单位及发包人同时提交进度付款申请。开发管理单位应在收到申请后 14 个工作日内完成审核并报送发包人。发包人应在收到开发管理单位审核意见后 14 个工作日内完成审批并支付工程款。

承包人提交进度付款申请单的格式、内容、份数和时间：格式、内容、份数按发包人要求，时间为月度提交。

进度付款申请单应包括的内容：按合同约定。

13.4.2 进度付款审核和支付进度付款的审核方式和支付的约定：

1、按照已开批次实际工程进度支付工程款。

支付节点：工程正式开工后（以总监理工程师签发的正式开工日期为准）支付该开发批次现场安全文明施工措施费 50%；

1) 第 1 次付款：甲方按正常流程达到架空车库主体结构顶板 1 个月内，经甲方、监理验收合格书面确认后，乙方上报已完合格工程量资料，由甲方审核后支付至确认已完合格工程量价款的 70%；

2) 过程节点付款：本工程过程中按形象进度付款，承包人分别于对应开发批次内的所有单体工程主体完成 10 层、封顶、落架完成（外立面亮相）后 15 日内提交给监理人请款期间内经审核合格工程量的验工月报（书面月报五份，电子文件一份，验工月报的报送格式严格按照发包人的要求报送，如因承包人报送要求不符合发包人要求造成的延迟付款，责任由承包人自行承担。

担)，发包人按监理人审核并经发包人初步认可的已完成合格工程量，于次月月末支付至经审核合格工程量的 70%；

3) 工程竣工验收合格，交付竣工资料，取得竣工验收合格证、规划验收合格证且消防验收合格，完成竣工资料备案并取得《竣工验收备案表》，乙方在完成竣工备案后 15 日内上报已完合格工程量资料，由甲方或甲方委托的咨询单位进行初步审核，经甲方书面确认后 45 天内支付至经初步审核确认的已完成合格工程量价款的 80%；

4) 初步审核完成后，甲方应将完整的竣工结算资料委托第三方的审计机构进行复审。项目对应开发批次复审结束，且复审结果经发包人确认后，累计付至发包人认可结算价的 97%。

5) 集中交付满两年后经发包人确认支付 3%（扣除其中防水防漏工程款项的 3%）；

6) 防水防漏工程款在五年届满（户内自交付房屋购买者起算）根据《房屋建筑工程质量保修书》的约定结付。

7) 每次付款前，乙方均应提供足额的发票，否则甲方有权拒绝付款而不承担任何责任。

承包人以房抵款（或自愿认购）部分委托销售回款至开发企业账户的，在开发公司账户的预售回款在扣除税金后金额+已明确以房抵款（或自愿认购）不委托销售已备案部分，大于累计申报审核后的工程量产值，则期中工程款发包人可支付至已完工程量产值的 85%。

8) 以上支付条款、付款方式，如与乙方投标时提交的项目优化及去化合理化建议与方案不一致的，优先按照乙方提交的项目优化及去化合理化建议与方案，并经甲方确认后进行相应的支付、结算。

3、农民工工资

(1) 按照实名制打卡记录以及农民工劳务合同每月进行实施发放。

4、工程款汇入承包人账户应专款专用，一旦发现占用工程款，导致材料、设备、人工费支付不到位造成停工，发包人即停止付款，由此发生的损失费用由承包人承担。

5、每次支付前，承包人均应出具项目所在地税务部门开具的相应金额的增值税专用发票及税款在如皋市缴纳的完税凭证，否则发包人有权拒付且不承担任何违约责任。施工单位在开票收款前须到工程所在地税务机关办理报验手续。

6、若因承包人或联合体成员单位原因造成项目连续停工达 3 个月或累计停工达 6 个月，造成项目事实上烂尾时，则承包人及联合体前期所有投入作为违约金全部归甲方所有，后续经营与承包人及联合体无关。（不可抗力除外）

13.5 付款计划表

13.5.1 付款计划表的编制要求：同通用合同条件。

13.6 竣工结算

13.6.1 竣工结算申请

承包人提交竣工结算申请的时间：工程竣工验收合格，经档案馆验收且工程竣工验收备案通过后 3 个月内向发包人和监理人提交竣工结算申请单，并提交完整的结算资料。

竣工结算申请的资料清单和份数：按通用条款，提交的竣工结算资料必须完整，发包人不分次接受竣工结算资料；承包人逾期提交结算资料，造成竣工结算迟延支付的，发包人不承担违约责任。

13.6.2 竣工结算办法

13.6.2.1 竣工结算按本条约定的结算方式执行*(1-投标函下浮率)后作为合同付款最终价(认质认价部分不下浮)。

13.6.2.2 竣工结算价格组成执行第 19 条(一)条款各类计量计价文件依据执行，并需同步计入发包人确认并签字盖章的变更价格、主材调差费用，扣减甲方代付代缴费用(如有)及乙方应付的所有违约金、罚款等其他费用。乙方开具的发票金额除上述合同结算价格之外，还应当包括甲方代付代缴费用及乙方应向甲方支付的所有违约金、罚款(如有)等。

13.6.3 竣工结算审核

(本项目竣工结算分初审、复审两阶段审核)

13.6.3.1 竣工结算资料由承包人在竣工验收通过后三个月内提交，提交的竣工结算资料必须完整，发包人不分批次接受竣工结算资料；承包人逾期提交结算资料，造成竣工结算价款迟延支付的，发包人不承担违约责任；发包人要求交付工程的，承包人应按本合同规定的时间执行，否则造成的后果由承包人承担。

13.6.3.2 工程结算核减率在 5%以上部分的审计费用，由发包人在工程结算款中直接扣除，扣除金额视为已支付至承包人。

13.6.3.3 承包人递交的完整竣工结算报告及结算资料后，由发包人委托第三方单位进行初审、复审，如项目分批次开发，承包人可按相应批次进行结算。承包人应积极配合审计并及时给予修正和确认，承包人不配合、不及时修正、不及时确认的，发包人有权顺延审计期。

发包人完成竣工付款的期限：按合同约定。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序：按通用合同条件。

13.6.4 本合同工程建设费的最终结算总价款(含税)实行上限管理，无论依据本合同约定的计价原则如何计算，最终结算总价款不得超过 98310 万元。若按计价原则计算得出的结算价款高于上述上限金额的，则超出部分视为承包人对发包人的让利，发包人不予支付，结算价款按上限金额(98310 万元)执行。

13.7 质量保证金

13.7.1 承包人提供质量保证金的方式 质量保证金采用以下第(1)种方式：

(1) 工程质量保证担保，保证金额为：竣工结算金额 3%；

(2) 工程审定价的/%的工程款；

(3) 其他方式：/。

13.7.2 质量保证金的预留

质量保证金的预留采取以下第(2)种方式：

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

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

(3) 其他预留方式：___/___。

关于质量保证金的补充约定：按质量保修书有关质保金返还的约定执行。

13.8 最终结清

13.8.1 最终结清申请单

当事人双方关于最终结清申请的其他约定：按通用合同条件。

13.8.2 最终结清证书和支付

当事人双方关于最终结清支付的其他约定：按通用合同条件。

第 14 条 违约

14.1 发包人违约

14.1.1 发包人违约的情形

发包人违约的其他情形 按通用合同条件。

14.1.2 发包人违约的责任

发包人违约责任的承担方式和计算方法：___/___。

14.2 承包人违约

14.2.1 承包人违约的情形

承包人违约的其他情形：同通用合同条件。

14.2.2 通知改正

工程师通知承包人改正的合理期限是：发现承包人错误后 28 日内。

14.2.3 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法：自行承担全部责任。

第 15 条 合同解除

15.1 由发包人解除合同

15.1.1 因承包人违约解除合同双方约定可由发包人解除合同的其他事由：1、由于设计单方面原因，设计人工程设计文件存在重大质量问题，并造成发包方重大损失，经发包人催告后，在合理期限内修改后仍不能满足国家现行深度要求或不能达到合同约定的设计质量要求的，发包人可解除合同；2、在发包方及时提供设计条件、前期资料的前提下，设计人未按合同约定提供设计图纸或者方案的，经发包人催告后，在 30 日内仍未提供的；3、因设计人原因导致暂停设计的，超过 90 天仍未恢复设计工作的。

因承包人原因导致本工程出现重大质量事故、重大安全事故、停工超过 90 天的，承包人除按照本合同规定承担相应违约责任外，造成损失的承包人亦需承担全部赔偿责任，同时发包人有

权单方解除合同。

除专用合同条款已约定的发包人有权单方解除合同的情形，若承包人出现其他约定的违约行为，致使合同无法履行，发包人亦有权单方解除合同，解除合同通知到达承包人时本合同即解除，承包人拒收通知的，发包人邮寄承包人法定地址即视为通知已经送达。

合同解除后，承包人应按本合同约定承担违约责任，违约责任不足以弥补发包人损失的，对剩余部分承包人仍应承担赔偿责任，因此产生的费用和违约金发包人有权直接从应支付给承包人的工程款等可扣款项中予以扣除（若上述款项不足或没有可扣除款项，承包人应另行向发包人支付）。因承包人违约解除合同后的处理：因承包人违约而解除合同后，承包人应妥善做好已竣工工程和已购材料、设备的保护和移交工作，按发包人要求的时间将承包人设备和人员撤出施工场地。但在未经发包人许可前，承包人不应将现场的任何材料、设备、施工设备、临时设施运出现场。承包人撤出施工场地应遵守合同的约定，发包人应为承包人撤出提供必要条件。承包人拒绝按发包人指定期限撤场的，每拖延一天，发包人有权要求承包人按竣工日期拖延的违约金同等标准支付违约金，且承包人在现场内遗留的全部材料、设备和设施视为自行放弃，发包人有权采取一切必要的措施接管施工场地，并自行将承包人的人员、设备设施、材料清出现场并自行处置。合同解除后，如承包人不配合工程量核对工作的，以监理单位测量工程量作为结算的依据。

合同解除后，发包人有权向承包人索赔由于解除合同给发包人造成的损失。发包人继续使用承包人在施工现场的材料、设备、临时工程、承包人文件和由承包人或以其名义编制的其他文件的费用承担方式：双方另行协商。

15.2 由承包人解除合同

15.2.1 因发包人违约解除合同

双方约定可由承包人解除合同的其他事由：同通用合同条件。

第 16 条 不可抗力

16.1 不可抗力的定义 除通用合同条件约定的不可抗力事件之外视为不可抗力的其他情形： / 。

16.2 因不可抗力解除合同

合同解除后，发包人应当在商定或确定发包人应支付款项后的 30 天内完成款项的支付。

第 17 条 保险

17.1 设计和工程保险

17.1.1 双方当事人关于设计和工程保险的特别约定：

发包人投保内容：本工程一切保险，第三者责任保险均由承包人进行投保，其费用已列入本合同价中，工程结算时不作调整。

承包人投保内容：包括但不限于工程设计、施工期间的一切险从事危险作业职工的意外伤害险、施工场地内自有人员生命财产险、施工机械设备的财产险、第三人人员生命财产险、运至施工场地内用于工程的材料和待安装设备的财产险。

承包人应在项目开工前按照相关规定，及时在工程所在地保险机构办理相关工程保险，若未按前述规定办理工程保险的，发包人有权终止合同，由此产生的一切后果由承包人承担。

17.1.2 双方当事人关于第三方责任险的特别约定：由承包人投保第三方责任险。

17.2 工伤和意外伤害保险

17.2.1 关于工伤保险和意外伤害保险的特别约定：/。

17.3 货物保险

关于承包人应为其施工设备、材料、工程设备和临时工程等办理财产保险的特别约定：如发生，均由承包人承担相应责任。

17.4 其他保险

关于其他保险的约定：_____/_____。

17.5 对各项保险的一般要求

17.5.1 保险凭证 保险单的条件：__。

17.5.2 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定：按通用合同条件。

第 18 条 争议解决

18.1 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：_____/_____。

18.1.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的人数：_____/_____。

争议评审小组成员的确定：_____/_____。

选定争议避免/评审组的期限：_____/_____。

评审机构：_____/_____。

其他事项的约定：_____/_____。

争议评审员报酬的承担人：_____/_____。

18.2 争议的避免

发包人和承包人是否均出席争议避免的非正式讨论：发包人和承包人均出席争议避免的非正式讨论。

18.3 争议评审小组的决定 关于争议评审小组的决定的特别约定：/。

18.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第(2)种方式解决：

(1) 向/仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向工程所在地人民法院起诉。

第 19 条 补充条款

关于预转固暂估价的确定：在施工图设计图纸经审批定稿后，承包人应在 60 天内，依据该图

纸、合同计价原则及市场信息价编制详细的预算书，报送发包人审核。发包人须在收到完整预算资料后 60 天内完成审核并书面确认预转固价格，预转固价格可作为过程付款及调整依据，不作为最终的结算结果。

（一）施工图预算（预转固）编制依据、变更签证及竣工结算确定方式：

编制依据

- 1、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
- 2、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）等 9 本工程量计算规范即“2013 版计算规范”
- 3、《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2014 版）
- 4、《江苏省安装工程计价表》（2014 版）
- 5、《江苏省房屋修缮工程计价表》（2009 版）
- 6、《江苏省市政工程计价表》（2014 版）（发包人审批后方可执行）
- 7、《江苏省装配式混凝土建筑工程定额》（2017 版）
- 8、《江苏省建设工程费用定额》（2014）
- 9、《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）等江苏省、南通市现行的计价文件及补充计价规定，本项前述文件有新标准规范的，按照新的标准规范执行。

注：

（1）“省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知”苏建价【2016】154 号及附件、通建价【2016】11 号“关于建筑业实施营改增后我市建设工程材料指导价格信息发布工作调整的通知”、财税【2016】36 号及建办标【2016】4 号。本工程税率及相关规定详见“省住房城乡建设厅关于调整建设工程计价增值税税率的通知（详见苏建函价【2019】178 号）”。

（2）本工程材料价格执行招标文件发布当月如皋市造价管理部门发布的材料指导价格为基准（没有如皋市指导价的材料以南通造价管理部门发布的材料价格为基准，如均没有，以双方确认的市场信息价为准）。

（二）工程取费

依据苏建价[2016]154 号、[2018]第 24 号文件规定、《江苏省建筑工程费用定额》2014 年及其他相关文件规定

a 本工程为一般计税方法，工程类别划分按规定执行。

b 措施项目费

I 总价措施项目费：

临时设施费按规定费率中值计取，现场安全文明施工费等不可竞争费按规定费率或考核办法计取，建筑工人实名制费按规定费率计取，智慧工地费按规定计取（费率 0.1%）（但须通过验收），住宅分户验收按单体±0.00 以上总造价 0.2%费率计取，冬雨季施工、临时保护设施及已完工程及

设备保护费按规定费率中值计取。其他以费率计取的措施费用不计取。

II 单价措施项目费：

模板按设计图示尺寸（即模板与砼实际接触面积）计算。如模板采用铝模施工，模板按设计图示尺寸（即模板与砼实际接触面积）计算，模板按除税综合单价 66 元/m² 计入总承包预结算价格（其中材料价 38 元/m²，施工费 28 元/m²），若能在镜像楼栋重复利用，镜像楼栋重复利用，材料单价按*0.8，不参与下浮。若镜像楼栋涉及同时施工无法重复利用，则按原单价执行，不计取折扣系数；脚手架（承插型盘扣式）措施费、钢筋混凝土模板及支架措施费根据常规方案按定额计取，垂直运输费塔吊、施工电梯（包括基础基座）根据审批确认的施工组织设计计取，所有发生的大型机械设备进出场费只计取一次（每台只可计取一次）。D<14 钢筋统一采用绑扎形式计算接头、D≥14 钢筋统一采用电渣压力焊形式计算接头，不受现场、图纸等方式影响而调整，钢筋马凳不单独签证或列项，只计算筏板基础部分马凳，计算方式：按筏板基础面积 1.5KG/m² 计算，单价按 HRB400@14 计取，本工程所有钢筋均按中心线记取工程量。

符合规范要求的砼墙面、地库天棚面免抹灰处理，按除税综合单价 3.5 元/m²（含相应措施费用）计入总承包预结算价格，不参与下浮。

土建工程垂直运输费按《江苏省建筑与装饰工程计价表 2014》第二十三章的相关定额规定及省市的相关文件规定执行，承包人须无条件配合现场使用，满足现场使用需求，塔吊及人货梯等具体拆除时间以发包人确认为准，工程量时长按实计取。

其他单价措施项目费均按定额及相关文件规定执行。

材料检测由发包人委托有资质单位进行检测，费用由发包人承担。检测不合格费用由承包人承担。同时，承包人须承担后续检测费用，直至材料检测合格。

关于规费、税金的执行标准：计取社会保障费、住房公积金；管理费、利润、税金：按苏建价[2016]154 号文及苏建函价[2018]298 号文、苏建函价[2019]178 号文规定执行。

EPC 总包招标商务条款增补：

1、政府配套部门水电及现场垂直运输由承包人单位免费提供，无条件配合使用。（燃气、供水）

2、电梯合格证明（在正式通电之前，提供临时电缆及电源接驳点至电梯机房控制箱，费用包含在措施费中，电梯二次验收费用自行综合考虑，无条件配合精装修施工使用及维保，费用不再单独计取。）

3、承包人须充分考虑交付前的保洁工作，不少于 4 次保洁（包括但不限于公区、外墙、地库、室外等），费用综合考虑

4、土建工程垂直运输费按《江苏省建筑与装饰工程计价表 2014》第二十三章的相关定额规定及省市的相关文件规定执行，工程量时长按定额计取。承包人须无条件配合现场使用，满足现场使用需求，具体拆除时间以发包人确认为准。脚手架（承插型盘扣式）使用满足现场使用需求，具体拆除时间以发包人确认为准。

5、符合规范要求的砼墙面、地库天棚面免抹灰处理，按除税综合单价 3.5 元/m²（含相应措施费用）计入总承包预结算价格，不参与下浮。

6、承包人实际承包范围内按照 EPC 工程总承包合同预算及结算法计价原则约定执行，但需同时遵循以下规则：①土方单程运距计取最高不超过 5 公里，低于 5 公里按实际计取、超过 5 公里按 5 公里计取；②基坑降水计取最高不得超过施工许可证总建筑面积 15 元/m²，低于 15 元/m² 按实际计取、超过 15 元/m² 按 15 元/m² 计取，不受实际方案及降水周期影响。

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

8、本工程中供电内线工程及大区景观工程进行限额约定，其中：

供电内线工程全区最终结算价不得高于 230 元/m²，大区景观工程全区最终结算价不得高于 680 元/m²。施工图纸出具后需根据实际市场价进行测算，若超出指标需及时对接设计进行优化至范围内为止。最终结算金额不得超过上限指标，如分批次结算，前面批次结算超出单方限额，则先按照供电内线工程 230 元/m²、大区景观工程 680 元/m²纳入结算，最终整盘结算未超出单方限额，最终结算则按整盘实际结算金额为准。若最终整盘超出单方限额，则最终按供电内线工程 230 元/m²进行结算（面积口径：按总建筑面积），大区景观工程 680 元/m²进行结算，（面积按景观面积口径：围墙内用地面积-建筑物占地面积）。指标界面范围详参设计方合同条款 7.7.1 条款约定。

附件 1

工程质量保修书

发包人（全称）：_____

承包人（全称）：_____

发包人、开发管理方和承包人根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，经协商一致就_____（工程名称）签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和-content

承包人在质量保修期内，按照有关法律规定和合同约定，承担工程质量保修责任。

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程，屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，供热与供冷系统，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，以及双方约定的其他项目。具体保修的内容，双方约定如下：本工程竣工时实际完成的所有工作内容。

二、质量保修期

根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质量保修期如下：

- 1、地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；
- 2、地下室防水工程、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗为伍年；
- 3、装修工程为贰年；
- 4、电气管线、给排水管道、设备安装工程为贰年；
- 5、供热与供冷系统为贰个采暖期、供冷期；
- 6、住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为贰年；
- 7、水电安装、雨水回用、暖通、消防、弱电智能化、人防、电梯、空调、太阳能、门窗、外幕墙、栏杆、钢结构、变电所土建、外立面保温涂料线条、石材、铝板、雨棚、非机动车充电棚、廊架、泛光照明、景观绿化等工程为贰年；
- 8、其他项目保修期限约定如下：贰年。

质量保修期自发包人、开发管理方交付业主之日起计，如发包人、开发管理方交付业主时间超过竣工验收后十二个月，则自竣工验收后十二个月起计。

三、质量保修责任

1、属于须承包人承担的保修内容（常规维修之外的内容，常规维修定义详见本保修书第四条约定），承包人应当在发包人、开发管理方的统一标准、统一管理、统一调度下履行保修义务，标准摘要如下：

1) 一般保修项目，承包人应在接到保修通知之时起，12 小时内进行响应，24 小时内上门查勘。承包人不在约定期限内派人保修或同一问题两次修理不好的，发包人、开发管理方可以委托第三方维修单位修理，费用由承包人（保修单位）全部承担，在退还质量保修金时扣除。

2) 发生紧急抢修事故的,承包人在接到事故通知后,应当在 2 小时内到达事故现场抢修,否则发包人、开发管理方可以委托第三方维修单位进行抢修,第三方维保涉及的维修费用经承包人审核后从承包人质保金中扣除,质保金不足以抵扣的,发包人、开发管理方有权另行向承包人承包人追偿;

3) 对于涉及结构安全的质量问题,应当按照《房屋建筑工程质量保修办法》的规定,立即向当地建设行政主管部门报告,采取安全防范措施;由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案,承包人实施保修。

4) 承包人派出的开展入户维修的人员,应事先接受发包人、开发管理方(可委托第三方介入管理)的背景调查、服务培训、上岗考核、现状勘察、过程监督、结果验收,并统一着装。

5) 缺陷责任期满之后,分包人将按上述要求,向承包人结算、退还质量保证金;缺陷责任期届满,因承包人原因产生的质量缺陷,承包人仍应按合同约定的工程各部位保修年限承担保修义务。

2、质量保修完后,由发包人组织验收。

四、保修费用

1、保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

2、所谓常规维修,是指针对施工过程中偶然性因素导致的质量瑕疵所进行的维修,包括保温、给排水管道、室内电气、暖通、新风管道、装修工程等。

除常规维修以外,发生以下情况时,须由承包人按《房屋工程质量保证书》要求,承包人须承担维修义务:

1) 自整体交付之日起 60 天内,根据发包人、开发管理方具体安排,由承包人负责对业主交付时所提问题进行集中整改;整体交付之日 60 天之内,如承包人派驻维保人员维修不及时,维保技术力量不充足等明显不能满足发包人、开发管理方维保工作要求的,或整体交付之日起 60 天后,如承包人仍未完成整改工作或维保力量不能满足发包人、开发管理方维保工作要求的,由发包人、开发管理方引入第三方维修单位承担后续所有该维保工作;第三方维保涉及的维修费用经承包人审核后按实际责任比例从承包人质保金中扣除,质保金不足以抵扣的,发包人、开发管理方有权另行向承包人承包人追偿。

2) 涉及主体结构、屋面渗漏、外墙渗漏、地下室渗漏的维修。

3) 因承包人大面积质量缺陷、事故及重大管理过失导致的维修。

以上费用中,仅包含维修工程直接费用及管理费用,不包含因承包人质量缺陷产生的赔偿费用。以下费用,须由承包人另行承担,并由发包人、开发管理方在质量保证金退还时扣除:

1) 因房屋工程质量存在缺陷,在维修期间产生的支付给业主或使用人的索赔款(住宿、饮食、交通等),同时由承包人负责根据客户要求委托专业单位进行鉴定及出具处理方案。

2) 因房屋工程质量存在缺陷,产生重大、群体性客户投诉处理费用。

3) 因鉴定质量缺陷原因及出具处理方案所产生的费用。

五、其他

双方约定的其他工程质量保修事项：

1、在国家规定的保修期外，如承包人承建的工程出现质量问题系承包人偷工减料或使用不合格原材料、成品、半成品（不包括甲供材料）引起的，发包人、开发管理方有权无限期追溯，承包人承担由此所造成的一切经济损失。

2、外墙面砖脱落（质保期内）安全性问题等同于结构安全。

本工程质量保修书，由施工合同发包人、开发管理方和承包人三方共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

发 包 人（公章）：

承 包 人（公章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

____ 年 __ 月 __ 日

____ 年 __ 月 __ 日

附件 2

安全生产合同

发包人：_____

承包人：_____

开发管理单位：_____

为在_____的实施过程中创造安全、整洁的施工环境，切实搞好本项目的安全管理工作，本项目发包人与承包人特此签订安全生产合同：

一、发包人、项目使用单位职责

1. 自觉遵守国家有关安全生产的法律法规、认真执行工程承包合同中的有关安全要求。
2. 按照“安全第一、预防为主”和坚持“管生产必须管安全”的原则进行安全生产管理，做到生产与安全同时。
3. 重要的安全设施必须坚持与主体工程“三同时”的原则，即：同时设计、审批，同时施工，同时验收，投入使用。
4. 组织对承包人施工现场安全生产检查，监督承包人及时处理发现的各项隐患并组织召开安全生产协调会。

二、承包人职责

1. 严格遵守国家有关安全生产的法律法规和有关安全生产的规定，认真执行工程承包合同中的有关安全要求。
2. 坚持“安全第一、预防为主”和坚持“管生产必须管安全”的原则，加强安全生产宣传教育，增强安全员安全生产意识，建立健全各项安全生产的管理机构和安全生产管理制度，配备专职及兼职安全检查人员，有组织有领导地开展安全生产活动。各级领导、工程技术人员、生产管理人员和具体操作人员，必须熟悉和遵守本条款的各项规定，做到生产与安全同时计划、布置、检查、总结和评比。
3. 建立健全安全生产责任制。从派往项目实施的项目经理到生产工人（包括临时雇请的农民工）的安全生产管理系统必须做到纵向到底，一环不漏；各职能部门、人员的安全生产责任制做到横向到边，人人有责。项目经理是安全生产的第一责任人。现场设置的安全机构，应按规定配备安全员，专职负责所有员工的安全和治安保卫工作及预防事故的发生。安全机构人员，有权按有关规定发布指令，并采取保护性措施防止事故发生。
4. 承包人在任何时候都应采取各种合理的预防措施，防止其员工发生任何违法、违禁、暴力或妨碍治安的行为。
5. 承包人必须具有劳动安全管理部门颁发的安全生产证书，参加施工的人员，必须接受安全技术教育，熟知和遵守本工种的各项安全技术操作规程，定期进行安全技术考核，合格者方准上岗操作。对于从事电气、起重、建筑登高架设作业、锅炉、压力容器、焊接、机动车船驾驶、

爆破、潜水、瓦斯检验等特殊工种的人员。经过专业培训，获得《安全操作合格证》后，方准持证上岗。施工现场如出现特种作业无证操作现象时，项目经理必须承担管理责任。

6. 对于易燃易爆的材料除应专门妥善保管之外，还应配备有足够的消防设施，所有施工人员都应熟悉消防设备的性能和使用方法；承包人不得将任何种类的爆炸物给予、易货或以其他方式转让给任何其他人，或允许、容忍上述同样行为。

7. 操作人员上岗，必须按规定穿戴防护用品。施工负责人和安全检查员应随时检查劳动防护用品的穿戴情况，不按规定穿戴防护用品的人员不得上岗。

8. 所有施工机具设备和高空作业的设备均应定期检查，并有安全员的签字记录，保证其经常处于完好状态；不合格的机具、设备和劳动保护用品严禁使用。

9. 施工中采用新技术、新工艺、新设备、新材料时，必须制定相应的安全技术措施，施工现场必须具有相关的安全标志牌。

10. 承包人必须按照本工程项目特点，组织制定本工程实施中的生产安全事故应急救援预案；如果发生安全事故，应按照《国务院关于特大安全事故行政责任追究的规定》以及其他有关规定，及时上报有关部门，并坚持“四不放过”的原则，严肃处理相关责任人。

三、违约责任

若发生由承包人责任所引起的各类事故、事件及违章违规，发包人将按照《安全履约保证金管理办法》（附后）中规定的条款扣除承包人相应的安全履约保证金，《安全履约保证金管理办法》中规定在一定幅度（数额或比例）内确定扣除保证金的，该幅度由发包人根据具体情况组织会商确定，承包人予以认可。

本合同正本一式四份，副本四份，合同四方各执正本一份，副本一份。由四方法定代表人或其授权的代理人签署与加盖公章后生效，全部工程竣工验收后失效。

发包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人（签章）：

年 月 日

承包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人（签章）：

年 月 日

开发管理单位：（公章）

法定代表人或其委托代理人（签章）

年 月 日

附件 3:

承包人现场进度、质量、材料、规章管理及罚款细则

序号	项目	处理方法	并向发包人支付违约金或罚款额度（由发包人从应向承包人支付的工程款中扣除）
一	工程进度		
1	未按期完成验槽工作	限期完成	3000 元/天
2	未按期完成基础工程	限期完成	5000 元/天
3	未按期完成各楼号结构±0.000	限期完成	合同价款 0.1%/天
4	未按期完成低层结构封顶	限期完成	合同价款 0.1%/天
5	未按期完成高层 3 层顶板封闭	限期完成	5000 元/天
6	未按期完成高层 20 层顶板封闭	限期完成	3000 元/天
7	未按期完成各楼号结构封顶	限期完成	合同价款 0.5%/天
8	未按期完成专项计划，影响其他分包后续工序施工	限期完成	3000-5000 元/天/栋
9	将自施工程强迫其他分包完成	扣除相应工程款	3000-5000 元/次
10	未按总控计划完成专项验收（各项竣工验收）	限期完成	3000 元/次
11	总工期拖延	追究违约责任	合同价款 0.1%/天
12	未按总控计划完成竣工备案	追究违约责任	合同价款 0.1%/天
13	未按合同要求向发包人移交物业	追究违约责任	30000 元/天
注：如果承包人按自己承诺完成了最终工期，在结算时发包人可以考虑向承包人退还一部分工程进度的违约金。			
二	工程质量		
1	出现重大结构质量问题	限期完成	30000 元/次
2	对于甲方发现并要求整改的问题，乙方必须做出回复，明确整改方案及完成时间	限期整改	3000-20000 元/次【视情节严重性】

	，对于乙方拒不整改或整改造假的情况		
3	出现重大二次结构质量问题	限期完成	30000 元/次
4	对监理通知指出的质量问题未及时整改并回复	限期完成	2000 元/次
5	因结构、二次结构质量问题影响其他分包施工	限期完成	3000 元/次
6	未按材料、设备封样计划完成封样	限期完成	500 元/项
7	工程材料、设备进场不报验即用于工程上	整顿、限期报验	主材 10000 元/次 非主材 2000 元/次
8	在接到关于修复或运走、替换不合格材料、设备的规定发出的通知或指令后不遵守指令	限期完成	1000 元/天
9	未做同进度工艺节点样板先行的	限期整改	500-1000 元/次
10	未按要求进行工序自检	限期整改	500 元/次
11	分项、分部工程未报监理验收即进行下道工序	停工整顿、返工	1000 元/次
12	地基、边坡、支护未按要求处理，存在安全隐患的	限期整改	5000—20000 元/处， 如普遍存在或拒绝整改的 5000—10000 元
13	天然基础施工区域基底土质必须符合设计要求，若基底土质未符合设计要求即进行垫层施工	停工整顿、返工	5000—10000 元/处
14	桩偏位情况严重，存在结构安全隐患，必须询问设计意见并按要求进行处理，未经处理即进入钢筋和模板工程	停工整顿、返工	3000—10000 元/处
15	在混凝土浇筑前发现墙、梁、柱、板结构主筋漏扎的，钢筋数量不符合图纸要求的，钢筋级别使用错误的	限期整改	500—1000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 5000—20000 元
16	钢筋工程必须按图施工，在混凝土浇筑前发现钢筋等级达不到图纸要求而未办理设计变更手续	限期整改	1000—5000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 5000—10000 元

17	在混凝土浇筑前发现钢筋严重锈蚀未处理即使用、未采用设计及规范要求的钢筋连接方式、连接接头达不到强度要求、主筋锚固长度达不到要求、主筋未进行绑扎固定等情况，或者钢筋偏位普遍的	限期整改	500—1000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 5000—10000 元
18	高层建筑外脚手架落后于主体或者是临边防护不到位现象普遍的、脚手架平桥严重缺失的	限期整改	500—1000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 3000—20000 元
19	模板支撑系统明显达不到强度、刚度及稳定性的、高支模没专家论证方案的	限期整改	500—1000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 3000—20000 元
20	模板支撑系统使用木支撑的	限期整改	500—1000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 20000—20000 元
21	经检测，混凝土 28 天强度达不到图纸要求，除按方案要求进行补强处理外	限期整改	5000—30000 元
22	砼存在严重孔洞、结构尺寸偏差或变形偏位超出规范、柱头砂化夹渣现象严重的	限期整改	500—1000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 3000—20000 元
23	施工缝、后浇带未按要求进行处理	限期整改	2000—10000 元/处 如普遍存在或拒绝整改 3000—20000 元
24	在接到关于修复或运走、替换不合格材料、设备的规定发出的通知或指令后不遵守指令	限期完成	500 元/天
25	未做同进度工艺节点样板先行的	限期整改	500-1000 元/次
26	未按要求进行工序自检	限期整改	500 元/次
27	分项、分部工程未报监理验收即进行下道工序	停工整顿、返工	500 元/次
28	地基、边坡、支护未按要求处理，存在安全隐患的	限期整改	2000—10000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 3000—20000 元

29	天然基础施工区域基底土质必须符合设计要求，若基底土质未符合设计要求即进行垫层施工	停工整顿、返工	1000—3000 元/处
30	桩偏位情况严重，存在结构安全隐患，必须询问设计意见并按要求进行处理，未经处理即进入钢筋和模板工程	停工整顿、返工	1000—3000 元/处
31	在混凝土浇筑前发现墙、梁、柱、板结构主筋漏扎的，钢筋数量不符合图纸要求的，钢筋级别使用错误的	限期整改	500—1000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 3000—10000 元
32	钢筋工程必须按图施工，在混凝土浇筑前发现钢筋等级达不到图纸要求而未办理设计变更手续	限期整改	1000—5000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 3000—10000 元
33	在混凝土浇筑前发现钢筋严重锈蚀未处理即使用、未采用设计及规范要求的钢筋连接方式、连接接头达不到强度要求、主筋锚固长度达不到要求、主筋未进行绑扎固定等情况，或者钢筋偏位普遍的	限期整改	500—1000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 3000—2000 元
34	高层建筑外脚手架落后于主体或者是临边防护不到位现象普遍的、脚手架平桥严重缺失的	限期整改	500—1000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 2000—20000 元
35	模板支撑系统明显达不到强度、刚度及稳定性的、高支模没专家论证方案的	限期整改	500—1000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 3000—20000 元
36	模板支撑系统使用木支撑的	限期整改	500—1000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 3000—20000 元
37	经检测，混凝土 28 天强度达不到图纸要求，除按方案要求进行补强处理外	限期整改	5000—10000 元
38	砼存在严重孔洞、结构尺寸偏差或变形偏位超出规范、柱头砂化夹渣现象严重的	限期整改	500—1000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 3000—20000 元
39	施工缝、后浇带未按要求进行处理	限期整改	2000—10000 元/处 如普遍存在或拒绝整改的 3000—20000 元

40	分户验收时房间尺寸（包括开间、进深、净高）	限期整改	偏差超过 2cm, 100 元/处 净高尺寸达不到要求 500 元/房间
三	工程技术能力		
1	未按施工方案编制计划完成各种方案编制	限期完成	500 元/次
2	未按照图纸施工造成返工	限期整改	3000 元/次
3	技术交底针对性不强，造成施工错误	返工	500 元/次
4	未按深化设计计划完成深化设计图纸及报批工作，影响工程正常进行	限期完成	2000 元/次
5	深化设计图纸未考虑各专业交接问题，造成施工错误	返工	5000 元/次
四	规章制度		
1	未经发包人/监理工程师认可私自更换项目经理及主要管理人员	换回原管理人员	5000 元/次
2	项目经理或现场人员不称职并且未按发包人要求及时更换的	更换为称职人员	1000 元/天
3	工程管理人员不及时到位	限期到位	500-2000 元/人
4	项目经理或主要管理人员无故不在现场		200-1000 元/人次
5	项目经理跨项目管理	限期纠正	10000-30000 元/次
6	违反现场各种规章制度	限期整改	500 元/次
7	会议（含现场检查）无故迟到		5 分钟以内 200-500 元/人 5 分钟以上 500 /人
8	会议（含现场检查）无故缺席		1000 元/次
9	对发包人/监理指令、会议决议执行不力，经一次督促仍未完成	限期完成	1000-5000 元/次
10	对甲供材料、设备进场计划提供不及时、不准确造成工期拖延和材料浪费	限期赶回工期	浪费部分双倍赔偿
11	对甲供材料、设备仓储管理混乱造成材料设备丢失、损坏	限期整改	双倍赔偿丢失、损坏的材料/设备

12	未对甲供材料、设备进行记账管理,或记账混乱	限期整改	10000 元/次
13	拖欠民工工资致使民工聚众滋事或上访事件	限期解决	30000-50000 元/次
五	承包人对分包人的管理配合服务		
1	未按合同要求对分包人进行工程进度、质量及安全文明管理	限期整改	1000 元/次
2	未按合同要求对分包人提供配合服务	限期提供	2000 元/次
3	未能履行总包协调管理义务,造成分包工作不能正常进行	限期协调	2000 元/次
六	承包人偷工减料		
1	预制管桩钢桩尖普遍不符合规范及设计要求的,除扣除桩尖相应工程款外	限期整改	3000—20000 元
2	内、外墙涂料普遍不符合要求或未使用公司指定品牌的	限期整改	3000—20000 元
3	铝合金门窗以及安全玻璃的品牌、材料普遍不符合设计或合同要求的	限期整改	3000—20000 元
4	钢筋级别、直径、数量、品牌普遍不符合设计或合同要求的	限期整改	3000—20000 元
5	扶手栏河规格、锚固和防锈措施普遍不符合图纸要求的	限期整改	3000—10000 元
6	现场镀锌钢丝网、耐碱玻纤网普遍不符合设计要求的	限期整改	3000—10000 元
7	现场普遍使用不符合要求非标电线的	限期整改	3000—10000 元
8	现场普遍使用不符合要求非标的给排水管材的	限期整改	3000—10000 元
9	石材龙骨、结构胶普遍不符合设计要求的	限期整改	20000—50000 元
10	防水材料以及防水材料施工厚度普遍不符合设计要求的	限期整改	20000—50000 元
11	防雷系统在需防锈部位未按图纸及规范要求使用镀锌圆钢和扁铁或未按要求进行防锈处理,除扣除相应工程款外	限期整改	500—1000 元/次

12	水电管线未使用符合图纸及合同要求的材料，施工单位必须进行更换，如不能更换，除扣除管线相应工程款外	限期整改	500—1000 元/次
13	室内外铺贴、木地板、外墙挂石未使用符合图纸及合同要求的材料，施工单位必须进行更换	限期整改	3000—10000 元
14	电箱、开关、水龙头等水电构件、锁具、灯具、抽油烟机、排气扇等（以上所列包含但不限于）未使用符合图纸和合同要求的材料，施工单位必须进行更换	限期整改	3000—10000 元
15	其它私自更换材料或偷工减料的情况	限期整改	3000—10000 元/次

本合同项所有罚款的累积总额，以不超过合同总额的百分之一为上限，违约金以实际产生为准。

附件 4

廉政合同

发包人（全称）：_____（简称“甲方”）

承包人（全称）：_____（简称“乙方1”）

开发管理单位（全称）：_____（简称“丙方”）

为进一步加强工程建设的党风廉政建设，保证工程建设优质、高效、有序地进行，就如皋市R2023047地块房地产建设开发项目施工总承包工程三双方协商一致，自愿签订以下廉政合同。

第一条：权利和义务

（一）严格遵守党和国家有关法规及党风廉政建设各项规定。

（二）严格执行施工合同的各项规定，自觉按合同办事。

（三）双方的业务活动坚持公开、公正、公平、诚信的原则，严禁损害国家和集体利益，违反工程建设管理规章制度。

（四）建立健全党风廉政建设各项制度，开展党风廉政建设宣传教育，加强对本方工作人员的监督检查。

（五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒和督促对方纠正的权利和义务，并严肃查处本方工作人员的违纪行为。

第二条：甲方、丙方在廉政建设方面的义务

（一）甲方、丙方及其工作人员不得挤占、截留、挪用工程款或超进度拨付工程款。

（二）甲方、丙方及其工作人员不准索要或接受乙方的礼金，有价证券、支付凭证、贵重物品等财物。

（三）甲方、丙方及其工作人员不准在乙方报销应由甲方或个人支付的费用。

（四）甲方、丙方工作人员不准参加乙方提供的宴请、娱乐活动；不准要求乙方提供交通工具、通讯工具、高档办公用品等。

（五）甲方、丙方及其工作人员不准要求乙方为其配偶、子女及有利害关系的人员安排工作或劳务；不准违反规定从事与乙方施工项目有关材料设备供应、工程分包等经济活动。

第三条：乙方在廉政建设方面义务

（一）乙方不准以任何形式向甲方及其工作人员馈赠礼金、礼品、有价证券、支付凭证、贵重物品等财物；

（二）乙方不准以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方或个人支付的费用。

（三）乙方不准以任何理由邀请甲方工作人员参加对承建的施工项目有影响的宴请及娱乐活动；不准为其提供通讯工具、交通工具、高档办公用品等。

（四）乙方不准违反规定将承建的施工项目分包或转包。

(五) 乙方及其工作人员不准与该工程的监理单位串通, 违反工程计量、资金支付、质量 验评、竣工验收等有关规定和程序, 损害甲方利益, 影响工程质量、进度和安全。

第四条: 违约责任

(一) 甲方、丙方若违法乱纪违反本《廉政合同》有关规定的, 对违法乱纪人员, 由甲方依据有关规定查处, 给乙方造成的损失, 按有关规定予以赔偿。

(二) 乙方、丙方若违法乱纪违反本《廉政合同》有关规定的, 对违法乱纪人员, 由乙方主管部门依据有关规定查处, 给甲方造成的损失, 按有关规定予以赔偿。

第五条: 督查单位 三方约定: 自愿接受各相关监督主体对合同执行情况的监督检查, 接受提出本合同规定范围内的裁定意见。

第六条: 检查方式

本合同的履约情况由督查单位主持, 甲乙丙三方共同派员参加, 检查方式为座谈、问卷调查、

查看资料或由各方约定的其他方式等。检查时间、次数、方式、检查结论和执行违约责任等由三方协商确定, 如无法达成一致的, 由督查单位依据事实裁定。

第七条: 本合同有效期为工程开工之日起至该合同段工程项目竣工验收后止。

第八条: 本合同一式伍份, 甲、乙四方各执一份, 送交督查部门一份。

发包人: (公章)

法定代表人或其委托代理人 (签章):

承包人: (公章)

法定代表人或其委托代理人 (签章):

开发管理单位：（公章）

法定代表人或其委托代理人（签章）：

年 月 日

附件 5

承包人主要施工管理人员表

名 称	姓名	职务	职称	证书类别及编号
本项目现场人员				
项目负责人				
技术负责人				
现场施工负责人 1				
现场施工负责人 2				
安全员 1				
安全员 2				
安全员 3				
质量员 1				
质量员 2				
质量员 3				
施工员 1				
施工员 2				
施工员 3				
资料员 1				
资料员 2				
材料员 1				
材料员 2				
其他人员（如涉及）				

本项目设：项目负责人 1 人、技术负责人(高级及以上职称)1 人、现场施工负责人 2 人、安全员 3 人、质量员 3 人、施工员 3 人、资料员 2 人、材料员 2 人等主要管理人员和职能分工需报发包人和监理备案，不得随意更换。如确需变更，必须提前 7 天书面通知并经发包人同意后方可更换，否则发包人有权对此做出违约处罚。

投标时仅需提供项目负责人相关资料，项目部其他人员在中标签订施工合同时提供（同时提供人员在中标单位缴纳的社保记录、岗位证书），按照苏建建管[2017]236号、苏建函建管（2022）387号等文件要求进行备案。

附件 7:

不欠薪保证书

致发包人: _____

为维护承、发包双方的名誉,我方在此郑重承诺:

1、严格遵守《劳动法》、《劳动保障监察条例》及国家相关法律法规的规定,确保劳动者的合法权利;

2、按时支付劳动者的报酬,绝不找任何借口拖欠、克扣;

3、无论何时或何种情况均保证安抚好所雇佣的劳动者,保证不因欠薪问题引发劳动者在工地和发包人办公场所聚众闹事等不法行为的发生;

4、保证不以无法支付劳动者报酬为借口,向发包人无理、强行索要工程价款;

5、发包人有权在任何时间、工地现场及其它适当场所对本《不欠薪保证书》进行公示。

6、施工单位每次提交工程款申请时,必须将“劳务队伍工资支付记录表”一并提交,若施工单位无法提交相关记录或承认没有支付相关工资,发包人可直接扣除承包人工程进度款用于支付欠付工人工资。

本承包人若不遵守本保证书,则在接受政府相关部门处理的同时自愿向发包人支付相当于拖欠、克扣劳动者报酬两倍的违约金。

附件: “劳务队伍工资支付记录表”

乙方(盖章):

日期 年 月 日

附件 8:

序号	科目名称	品类	推荐品牌	备注
1	主体结构及粗装修工程	一	土建材料	
2		钢材	沙钢、永钢、中天、宝钢、马钢	
3		防霉涂料、乳胶漆	亚士、三棵树、立邦、多乐士、嘉宝莉	
4		防水材料	科顺、东方雨虹、宏源、凯伦、卓宝	
5		二	安装给排水工程	
6		冷水管与配套管件	鸿雁、公元、伟星、中财、联塑	
7		潜污泵	东方、凯泉、连成、南方、利欧	
8		其他给排水安装主材	鸿雁、公元、伟星、中财、联塑	
9		给排水安装辅材	鸿雁、公元、伟星、中财、联塑	
10		三	安装电气工程	
11		开关面板、插座	西蒙、罗格朗、公牛	
12		灯具（毛坯）	欧普、飞利浦、雷士	
13		配电箱、控制箱、元器件	施耐德、西门子、ABB	
14		弱电箱	鸿雁、罗格朗，西门子	
15		PVC 管	中财、公元、联塑、伟星、日丰	
16		公区及疏散指示灯	欧普、飞利浦、雷士	
17	外立面	铝合金型材	兴发、坚美、山东华建、忠旺、伟昌	
18		五金件	坚朗、杨氏立兴、广东合和、山东国强	
19		铝单板	恒美、文凯、杰诚、吉祥、博美、领航	
20		玻璃	南玻、台玻、耀皮、信义	
21		密封胶	道康宁、安泰、之江、白云	
22		涂料	亚士、三棵树、立邦、多乐士、嘉宝莉	

序号	科目名称	品类	推荐品牌	备注
23		低压开关柜(元器件)	施耐德、西门子、ABB	
24		高压开关柜(元器件)	施耐德、西门子、ABB	
25	电梯工程	电梯	通力、日立、三菱、蒂升	
26	入户门	入户门	王力、星月神、盼盼、美心	
27	公区精装	墙地砖	冠珠、东鹏、宏宇、金意陶	
28		四合一门锁	坚朗海贝斯、威士丹利、凯迪仕	

第三部分 合同条件

（开发管理方合同条件）

第一条 项目委托管理的基本原则

1、为了提高管理效率、降低管理成本，本项目的受托管理活动实行有限制的授权管理模式。即在项目委托管理的范围内，按项目审批权限表完成审批后，乙方 2 得以甲方的名义行使该等权利而无须甲方另行授权。合同履行过程中，委托管理范围及审批权限未经双方同意不得随意变更。

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，拥有项目开发中的知情权、监督权、建议权和最终决策权，享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

3、乙方 2 根据本合同的约定履行受托管理职责和义务，组建项目管理团队，对甲方负责，在本合同约定范围内代表甲方行使项目经营管理权，努力促使项目管理各项目标的实现，并有权获得本合同约定的项目管理相关费用。

第二条 委托管理范围及服务期限

1、乙方 2 应就项目开发建设为甲方提供包括但不限于：甲方项目公司房地产开发资质的申领、项目定位、策划、招投标管理、营销、客户服务及维修、物业移交等与项目有关的服务，贯穿于项目开发建设及销售的全过程，并提供品牌使用权。具体范围内容如下：

（1）前期管理工作：对项目的整体定位和方案进行统筹规划，并负责办理项目所在地开发建设所需的具体审批和许可手续（包括但不限于规划、环保、节能、抗震、消防、人防、卫生、绿化、市政、防雷等相关审批，获得建设行政主管部门颁发的项目施工许可证等事宜），并完成交付后销售备案相关工作，负责房产证办理。及时了解当地政策的解读，如因乙方 2 工作纰漏造成的损失由乙方 2 承担。

（2）规划设计管理：根据项目类型和实际情况负责各阶段设计单位（包括但不限于规划设计、建筑设计、景观设计、装修装饰设计等）的设计管理工作，把控设计进度及设计成果质量。对于各设计单位提交的设计成果，与甲方共同参与评审。

（3）成本管理：合理的项目成本管理目标，做好招标采购、材料供应管理、投资控制管理、工程变更、竣工结算管理工作，并在项目开发建设全过程中实行有效的成本管理。甲方有权在此基础上委派第三方造价咨询机构单位（以后简称“审计单位”）；甲方有权委派审计单位对项目最终费用进行审计以确定最终成本。

（4）工程管理：开工之前乙方 2 需与甲方针对项目执行工程管理体系进行讨论并提交成果，按照成果标准协调管理项目的施工、监理、检测、设备材料供货等单位，对项目工程建设阶段的质量、工期、安全生产、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。项目在质量、安全方面如果过程项目被政府相关部门通报造成不良影响，或者发生质量安全事故，每发现一次处罚乙方 2 人民币 5000 元，并从管理费中扣除；情节严重，视问题严

重情况加倍处罚。

(5) 营销管理：开展项目全过程营销管理工作并利用乙方自身的品牌影响力促进项目的营销工作，营销管理工作包括项目前期定位策划、市场调查、户型配比选型、规划设计方案、房屋销售的广告策划、广告推介、展览会推介、房屋销售、销售手续办理、销售合同备案等工作。

(6) 竣工验收和交付管理：组织各类中间验收、竣工验收，在甲方的配合下完成项目联合验收，取得项目联合验收意见书，交付之前三个月内完成所有问题查验工作并跟踪整改，达到交付条件，组织实施项目房产的集中交付工作。

(7) 客户服务及房产保修管理：协助甲方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及合同约定期限外（质保期内）的客服维修管理工作。

(8) 前期物业服务咨询管理及服务：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。结合项目情况制定临时管理规范、物业服务合同等文件。

(9) 人力资源管理：根据乙方 2 自身的管理经验及项目公司的全景/年度经营计划，建立委托管理项目的人力资源相关管理制度，并进行人力资源规划、招聘、培训、薪酬福利、绩效、员工关系、企业文化建设等人力资源日常管理工作。

(10) 行政管理：根据乙方 2 的管理经验及项目公司的全景/年度经营计划，建立委托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、档案管理工作。

(11) 财务配合：根据乙方 2 的管理资源和经验，在甲方完成相关决策流程后协助项目完成资金计划的整理。

(13) 项目管理其他日常所需工作。

2、管理服务期限

自本合同签订生效之日起至已取得施工证的楼栋完成交付工作，质保期内维修管理工作由乙方 2 负责。

项目开发节点见附件《开发周期表》

3、销售服务期限

自本合同签订之日起至取得《新建住宅交付使用许可证》并完成总体销售目标且最后一期集中交付满【6】个月为止（仅针对已取得预售证的住宅和车位）。项目销售周期见附件《开发周期表》

第三条 委托管理目标

1、销售率目标

(1) 乙方 2 在项目全景开发计划经甲方确认后【45】日内向甲方提交项目整体销售策略，并根据项目分期情况在每一期取得施工许可证后【30】日内向甲方提交当期销售计划，经甲方确认后予以执行。

(2) 项目住宅已销售面积达到地上住宅可销售（已取得预售许可证）面积的【90】%（甲方

保留物业、自行认购房计入已销售面积），视为乙方 2 完成项目住宅销售率目标。

(3) 项目地下可售车位已销售个数达到地下可售车位可销售（已取得预售许可证）的【50】%（甲方保留物业、自行认购车位计入已销售个数），视为乙方完成对应物业销售率目标。

销售率目标按项目分期进行核算与确认，剩余可售物业的营销管理工作由双方另行协商确定。

2、工程成本管理目标

(1) 工程成本管理目标按项目整体确定。甲方与乙方 2 双方按照本合同的约定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 2 配合甲方管理项目成本，承诺目标成本不高于最高限价。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 2 应及时以书面形式向甲方报告，经甲方同意后相应调整工程成本管理目标：

- ①因不可抗力造成的成本支出；
- ②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；
- ③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；
- 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；
- ⑥其他经甲方同意的变更情形。

4、质量目标

符合设计要求，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。

第四条 项目管理相关费用

1、项目管理相关费用的定义及范畴

本项目中的项目管理相关费用主要包括“代建服务费”、“品牌使用费”及“销售服务费”，具体取费模式及标准设定如下：

(1) 代建服务费指乙方 2 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、人事行政、财务等，以乙方书面委派函为准）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。

(2) 品牌使用费是指使用乙方 2 公司品牌对外宣传，委托方可使用乙方 2 品牌字样作为项目推广案名，并在项目推广销售阶段的广告、销售资料和项目现场包装等推广物料中使用品牌字样和商标。

(3) 销售服务费是指直接为销售目的而产生的全部费用。包含但不限于营销推广费用、销售人员底薪及佣金、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、售楼处物业人员工资及耗材费等费用。但不包含售楼处的建造费用、样板房、围栏的硬装设计及施工、购买费用；不包括样板区的建造、样板区的软装及硬装设计及

施工、安装费用；不包括项目建设及房屋销售发生的相关税费（增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、企业所得税、房产税、土地使用税、印花税、防洪建设费、水利建设基金等房产交易过程涉及的由政府部门收取的税费）及逾期交房产生的违约金等。

2、项目管理相关费用的计取标准及支付方式

计取标准：

（1）代建服务费=已销售面积（不含配套设施等公用部分、车位的面积、甲方指定单位认购部分，含联合体自行认购的部分）*13000元/平方米*代建服务费中标率（含税）+已销售车位成交价格（不含甲方指定单位认购部分、含联合体自行认购部分）*代建服务费中标率（含税）+未售物业面积（不含配套设施等公用部分、车位的面积，含甲方指定单位认购部分）*13000元/平方米*代建服务费中标率*50%。

（2）品牌使用费=已售物业销售额（不含甲方指定单位认购部分、含联合体自行认购部分）*品牌使用费中标费率。

（3）销售服务费=已售物业销售额（不含联合体自行认购及甲方指定单位认购部分）*销售服务费中标费率。

支付方式：

（1）前期费用付款方式：

- ①本合同签订后 15 日内，首期费用向开发管理方预付固定金额 200 万元；
- ②取得工程规划许可证后 15 日内，第二期费用向开发管理方预付固定金额 200 万元；
- ③取得建设工程施工许可证 15 日内，第三期费用向开发管理方预付固定金额 100 万元；

（2）后期费用付款方式：代建服务费、品牌使用费及销售服务费在项目取得销售回款后，根据计取标准得出的金额，每月支付给开发管理方。项目开盘销售后，双方按每月末按当月度各类物业实际实现的销售金额（以网签合同的实际到账金额为基数）乘以中标费率计算销售服务费，于每月结束后 15 日内支付。预付的固定金额的首期费用、第二期费用及第三期费用在开盘后平均分 36 个月从销售服务费中扣回，不足部分下月累计扣回，销售服务期满后不足抵扣部分由开发管理方补足。

3、销售定价权：

本项目销售的全部定价权归甲方享有。未经甲方同意，乙方 2 不得修改对外销售价格，不得以低于甲方的定价对外销售，不得为提高销售去化而单方擅自降价或擅自给予任何优惠折扣。

第五条 品牌许可使用范围

1. 本项目可使用乙方 2 所属品牌字样作为项目推广案名，形式“【XX•XX】项目”（最终案名须经乙方 2 书面同意）。

2. 本项目在推广销售阶段的广告、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可使用乙方 2 品牌字样和商标（包括图形）。

3. 本项目的各类政府报批报建，包括但不限于提交发改委、规划、国土、建设、房管、地名

办、市场监督等政府主管部门申报文件中，不得使用乙方 2 品牌。

4. 除非经另行书面授权许可，甲方公司名称中不得使用乙方 2 品牌。

5. 除非经另行书面授权许可，乙方 2 品牌字样及图形不用于甲方形象识别系统，包括办公区、办公物品、文件、公函等。

第一章 管理团队和管理原则

第一条 委托管理原则

1. 依约决策原则。

甲方与乙方 2 根据本合同约定的权限对项目全景计划、目标成本设定、计划节点设定、年度资金计划、物业处置方案等重大事项以及其他事项进行决策，甲方享有审批权限或应由甲方与乙方 2 共同审核决定。

2. 全程监督原则。

甲方拥有本项目开发建设的全面知情权、监督权，有权定期或不定期自行或委托第三方造价咨询机构单位（以下简称“审计单位”）对项目进行审计或检查，但前述审计或检查不应妨碍项目的正常开发建设销售及乙方 2 的委托管理。

第二条 委托管理方式

1. 甲方是本项目的开发建设主体，项目开发报建、竣工验收等行政审批/许可/备案事项均以甲方名义申报/申请。

2. 甲方依法享有项目投资收益并承担投资风险。乙方 2 应协助甲方做好项目经营管理和资金平衡。

3. 乙方 2 承担受托管理职责，负责组建项目管理团队，在合同约定或甲方特别授权范围内代表甲方行使项目管理权。

4. 本项目的受托管理活动实行合同制管理，除本合同明确约定以乙方 2 名义签订的合同外，项目开发建设过程中的各类合同以甲方名义签订、由甲方享有和承担合同权利及义务，由乙方 2 进行合同履行的全过程管理。

5. 未经甲方书面准许，乙方 2 不得以甲方名义对外签订任何合同，否则导致的一切责任和后果由乙方 2 及联合体共同承担。

第三条 调整安排

下述任一情形发生的，乙方 2 应及时提出书面调整建议，双方可就本协议约定的项目开发建设相关目标（如有）及管理服务周期延长事宜进行协商并就服务周期延长事宜通过签署补充协议进行确定：

1. 不可抗力情形；

2. 相关法律法规或政策（如限购、限贷、限签、限价等）发生重大变化，直接影响各项管理

目标完成的；

3. 因甲方等非乙方 2 原因导致前述管理目标无法实现的。

第四条 决策安排

1. 乙方 2 对本合同约定的项目开发建设重大事项报甲方决策。

2. 重大事项包括：

(1) 决定项目的经营方案，经营方案主要包括项目总体开发的里程碑节点、项目目标成本、项目年度资金计划；

(2) 决定项目开发物业的处置方案（包括持有或销售、销售比例或面积、销售均价等）；

(3) 决定项目策划定位报告及规划设计方案；

(4) 决定项目开发运营计划中的开工、开盘、竣工备案、交付的时间节点较原批准的计划发生变化超过 30 日（不含本数）的议案；

(5) 审批项目的成本合约规划（不含项目土地成本）不超可研成本的议案；

3. 甲方与乙方 2 保证其对上述重大事项进行决策，事先均已按其公司章程等规定完成了内部审批程序。

第五条 管理制度

1. 为充分发挥乙方 2 的专业管理优势和经验，本项目的各项管理制度由乙方 2 编制，报甲方同意后作为项目管理制度执行，包括项目设计管理、工程管理、成本管理、营销管理、客户服务、档案管理等。

2. 结合甲方要求及本项目特点，合理运用乙方 2 的项目运营管理体系、销售管理体系，本项目管理制度、审批流程及决策人员由乙方 2 编制，报甲方同意后执行。

3. 本项目对开发管理方进行月度考核打分，具体详见附件《开发管理方月度考核打分表》。

第六条 项目管理团队

乙方 2 应委派项目管理团队负责本项目的开发建设管理，按照合同约定以甲方名义对外开展工作：

1. 乙方 2 负责组建项目管理团队，就本合同范围内的受托管理事项对甲方负责。

2. 乙方 2 委派项目负责人作为开发管理方项目总经理，负责项目的全流程管理，对项目管理团队进行统一管理。

3. 乙方 2 根据项目开发进度情况及需求统筹安排其委派人员逐步到岗，具体到岗日期及委派周期以乙方 2 签发的人员委派函等为准，但应满足项目开发建设销售进度的要求。

4. 乙方 2 委派的项目管理团队应具备相应岗位要求的工作经验和专业技能，能够按本合同约定行使职责。未经甲方同意，乙方不得随意更换已报备的人员。但在本合同履行过程中，乙方 2 委派人员离职的，乙方 2 可另行委派适当的人员接替相应工作，及时向甲方报备。

第七条 甲乙双方代表

1. 甲方与乙方 2 均指定项目代表，协调双方合作事宜。

2. 除本合同另有约定外，甲方授权其代表全权行使本合同约定的甲方权利，乙方 2 授权其代表全权行使本合同约定的乙方权利。

3. 任何对本合同进行补充、变更的文件，均须由甲方与乙方 2 双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

4. 甲方与乙方 2 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，双方代表均不得拒绝签收，但签收不代表对文件内容的确认。

5. 任意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通知其他方。

第八条 审核安排

1. 除本合同第四条约定的重大事项外，甲方享有审批权限或者由甲方与乙方 2 共同审核的其他事项详见《项目管理审批权限表》，该等事项均由乙方 2 提报方案或申请并发起审批流程。

2. 甲方的公章、财务章及法定代表人印章由甲方指定专人管理，甲方均应确保印鉴管理人员对于完成审批的事项予以配合。

第九条 甲方的权利和义务

1. 甲方享有项目的投资收益，承担项目的投资风险。

2. 甲方拥有项目开发管理的全面知情权、建议权和监督权，有权要求乙方 2 定期报送项目运营月报、专项报告、营销方案和其他报表，有权检查、监督项目实施情况并对项目施工现场进行检查，有权查阅项目全部资料、批文、证书、账簿、合同、凭证等一切文件。

3. 甲方有权根据本合同权限行使审批权。

4. 甲方应按照本合同约定履行义务，包括按时足额缴纳土地价款及项目开发建设相关税费、向乙方 2 支付委托管理费用、及时就乙方 2 请示或报批文件作出答复等。

5. 甲方应按本合同约定完成委托事项全面工作交接。

6. 为便于乙方 2 管理专业工作单位，甲方应提供必要协助，包括但不限于另行向乙方 2 出具授权书等；甲方应配合协调与相关行政主管部门、街道、社区等关系，对乙方 2 提出的其他合理的协助需求也应提供必要的配合及协助。

第十条 乙方 2 的权利和义务

1. 乙方 2 有权按本合同约定行使项目管理审核权，包括但不限于：

(1) 乙方 2 根据项目实际情况，在符合法律法规要求的前提下，提出本项目相关采购的要求、招采方案、选聘建议等，协调配合招标代理等通过招标等合法方式选聘优质专业工作单位。

(2) 协调管理各专业工作单位。

(3) 对项目建设资金的使用进行提前筹划及资金整理。

(5) 对项目建设质量、进度、投资、安全文明施工等享有管理权：

①按照保质、保工期和控制成本的原则，审核项目工程施工组织设计和技术方案，并报甲方审批；

②检查、监督工程施工进度，审核、签证工程进度报表，要求不符合工期进度目标的专业工

作单位进行整改；

③检查、监督工程质量，对不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全的施工作业，要求专业工作单位整改；

④对不符合设计要求及国家质量标准材料、构配件、设备设施等，有权要求专业工作单位停止使用。

(6) 在本合同约定的范围内，审核设计/工程变更。

(7) 制定项目销售方案，拟定销售价格及各类销售文件，按本合同约定权限完成审批后组织执行。

(8) 办理项目预售许可证及销售价格备案手续，有权选聘、管理销售代理单位并组织公开销售工作。

(9) 制定竣工交付计划并报甲方备案，待项目建成后及时组织竣工验收，并组织完成竣工结算、竣工备案等工作。

(10) 按照竣工交付计划组织项目交付工作；

(11) 负责本协议期间的工程质量管理及客户关系维护管理工作。

2. 乙方 2 有权收取本合同约定的委托管理费用等各项费用。

3. 乙方 2 应按经审核确认的项目开发规模、开发内容和开发标准实施组织管理。

4. 乙方 2 应定期向甲方汇报工作进度，接受甲方的监督和管理。

5. 乙方 2 应建立完整的项目建设档案，在项目开发完成后将工程档案及相关资料整理汇编，并在竣工验收备案后 3 个月内移交甲方，配合甲方进行竣工结算报告等相关资料移交。

6. 乙方 2 应严格遵守法律法规规定，秉承诚信、公平原则对本项目实施管理，维护甲方的合法权益、为甲方争取利益最大化，不得利用其管理权从事与本项目无关或有损甲方的行为。

7. 乙方 2 不得将在管理本项目时获知的任何甲方及本项目商业秘密用于与本项目无关之处，或披露给予本项目无关的第三方。

8. 本协议约定甲方与乙方 2 共同审核决定的事项，甲方安排对外签署合同、协议或做出各种书面或口头承诺的，应事先与乙方 2 协商一致。

第十一条 人力资源管理

1. 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 2 于当年 1 月底前提报当年人员编制计划或调整方案，报甲方备案后执行。

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）与其签订劳动合同；

(2) 乙方 2 委派人员：由乙方 2 或乙方 2 指定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，可由甲方与乙方 2 双方另行协商约定。

3. 除非双方协商一致，双方均承诺不得聘用另一方工作人员。

第十二条 财务和资金管理

1. 甲方同意本项目设立项目独立账户。甲方与乙方 2 共同负责项目的财务管理工作。具体工作分工：甲方负责项目财务凭证、会计报表、税务申报、项目财务预算编制等工作；乙方 2 负责项目资金计划（月度、季度、年度）等工作。

2. 本项目需缴纳的各项行政事业性收费等非合同款项均由甲方或甲方指定单位支付，付款申请应经甲方、乙方联合体均审核通过后方可安排支付。

3. 乙方 2 所有支出需提前 1 月纳入下月资金计划，未纳入资金计划的支出甲方有权利不予支付；乙方 2 资金计划须切合项目实际，资金计划偏差度不得超过 10%。

第二章项目开发委托管理工作内容和开展方式

第十三条 项目前期管理

对本项目的整体定位和运营思路、方案进行统筹规划和规划设计，乙方 2 制订本项目总体开发计划，作为双方正式确认的项目开发建设目标，乙方 2 负责办理本项目开发建设所需的具体审批和许可手续(包括但不限于规划、环保、节能、抗震、消防、人防、卫生、绿化、市政、防雷等相关审批，获得建设行政主管部门颁发的项目施工许可证等事宜)。

1. 本合同签订后 5 个工作日内，甲方应组织现有管理团队向乙方 2 管理团队进行工作交流，将项目已开展的各项工作情况与该项目有关的所有书面材料复印件（包括但不限于土地出让合同、与第三方已签订的合同、协议（如有）等）一并移交给乙方 2 指定人员，由乙方 2 建立项目档案。

2. 乙方 2 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后，提出项目开发计划，经与甲方充分沟通后，共同书面予以确认。双方认可的开发计划，作为确定项目开发建设周期目标的参考依据。

3. 乙方 2 负责以甲方名义办理项目前期审批各项手续，包括但不限于立项、建设用地规划许可、规划方案、初步设计、施工图、建设工程规划许可、施工许可，以及防雷、交评、环评、节能等专项审批。甲方应积极协调乙方 2 与项目有关的各政府行政主管部门的关系，协助乙方 2 办理项目前期相关审批手续。

第十四条 规划设计管理

1. 乙方 2 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，向甲方提出产品定位报告，就本项目的建筑标准、景观标准、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他涉及产品品质的工作环节提出意见，经与甲方充分沟通后，共同予以书面确认，作为项目产品设计依据之一。

2. 拟定规划设计工作计划及相关的工作流程：

(1) 负责编制设计任务书，进行限额设计，并确定各类设计的范围、深度、标准、质量等具体要求。

(2) 负责组织完成工程施工图设计及施工图预算的审查工作。

(3) 参与各类设计合同谈判及审查工作。

(4) 负责组织完成工程初步设计和工程概算的编制、审查及报批等工作。

(5) 负责办理方案、扩初、施工图以及专业(专项)设计的报审工作,组织各阶段设计的讨论、优化和细化工作。

(6) 按施工进度要求,与前期部共同组织办理施工场地、临水、临电、临时通讯、建筑红线、水准点等手续,联系与规划部门做好基地红线的测放和建筑基础灰线验收以及工程开工所需相应证、照的申领。

(7) 组织设计修改文件的审查。按规定组织做好工程、设备、设计、材料等改变所引起的施工单位的变更工作。

(8) 组织各设计参建方参与竣工验收工作,负责与相关的管理部门、配套部门竣工验收手续的办理。

(9) 负责组织各阶段施工图设计成果的设计优化工作,形成并向甲方提交相关设计优化成果报告,确保设计成果在技术合理性、成本可控性及施工可行性方面达到最优。

(10) 负责统筹项目各设计单位,积极参与省市级及以上设计类奖项的申报工作,并确保项目在设计类评选中入围奖项不少于3项。

(11) 工程施工阶段应每月组织各专业开展现场设计还原度巡检,对设计成果的落实情况进行评估,并形成现场设计还原度检查报告提交甲方,并对存在的问题提出整改要求并跟踪落实。

(12) 各阶段设计成果(包括方案、施工图及设计变更)均须按程序及时报甲方审查。

(13) 建立设计进度管理制度,负责制定并执行项目设计总体计划与各专业出图计划,确保设计工作与工程节点有效衔接,避免因设计滞后影响施工进度。

第十五条 成本管理

1. 在项目总体规划方案审批通过后10个工作日内,由乙方2编制方案阶段工程成本管理目标,报甲方审批确认。项目分期开发的,乙方2以各开发分期进行目标成本管理。在项目建安工程施工图设计审图完成后45个工作日内,由乙方2组织第三方编制分期建安施工图预算,并根据预算调整分期工程成本管理目标金额后报甲方审批确认,经甲方批准后作为项目工程成本管理目标。其中,环境景观工程部分、精装修工程部分(如为精装修交付)、市政配套工程部分,以及其他需深化设计方案确定后方可编制成本预算的分项工程部分,在相应施工图或深化设计方案确定后及时编制该部分工程的造价预算。乙方2应及时做好动态成本跟踪管理,如发生引起工程成本调整的重大因素,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2应及时以书面形式向甲方报告,经甲方同意后相应调整工程成本管理目标:

(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。

- (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) 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。
- (6) 其他经甲方同意的变更情形。

3. 项目竣工验收通过后, 应要求施工单位及时提交竣工结算报告, 由乙方 2 专业人员初审咨询公司所出具的咨询报告, 与竣工结算报告一并报甲方审定, 由甲方组织审计单位对上报的竣工结算资料进行审核, 项目最终造价以审计单位结算价为准。在竣工结算过程中, 乙方 2 应全力配合甲方完成审核、对账等工作, 协助甲方控制工程结算造价。

4. 负责组织各阶段施工图设计成果的设计优化成本测算配合工作, 联动设计形成并向甲方提交相关设计优化成果报告, 确保经济最优。

5. 负责统筹配合对项目跟踪审计单位进行各项对接、管理工作。

6. 项目开发阶段所有成本及招采相关业务均需执行如皋交通产业集团及江苏润皋置业集团有限公司相关制度要求。并同步执行开发过程中新增的管理要求和制度。

第十六条 工程管理

1. 按照总体工程建设计划, 细化各项目实施计划, 制订施工管理工作计划及相关的 workflows 和制度, 负责对工程进度、质量、安全、文明施工的统一管理以及工程建设期间工程设计签证, 并对各施工工序的质量进行全面监管。

2. 负责工程质量、进度、安全和文明施工管理文件编制, 负责工程质量、进度、安全和文明施工目标和各阶段分解目标的制定, 将相应的管理措施具体细化到有关合同中。

3. 督促有关单位办理有关备案登记、工程施工许可证以及质监、安监报批手续等。

4. 负责督促、检查相关单位制订相应的质量、安全和文明施工保证体系以及达到相应目标的对策措施。

5. 协助甲方与各施工单位签订安全生产、文明施工协议; 负责督促施工单位建立安全生产、文明施工的管理制度。

6. 负责监理规划、监理细则的审查和监理单位的日常管理。并督促、检查监理单位按审批同意的监理规划、监理细则实施监理, 一旦发现监理单位未按监理规划、监理细则实施监理时, 应立即采取相应措施。

7. 组织施工图设计的技术交底, 审查签发交底会会议纪要, 其结果应报甲方; 负责督促监理单位进行施工组织设计和重要关键施工方案的审查。

8. 负责组织对施工总承包单位现场安全生产、文明施工管理工作的检查, 其检查结果应及时报甲方; 一旦发生事故, 应检查、督促并参与施工单位、监理单位的事后调查处理工作, 做到“三不放过”, 并将有关调查处理情况及时报告相关部门。

9. 负责工程质量事故的处理, 在查明事故原因与责任后应及时报甲方备案, 负责检查、督促事故处理方案的实施。

10. 负责各监理单位、施工单位和设备材料供应单位进退场时间与相应施工周期协调, 合理

安排交叉施工顺序。

11. 负责协调对工程、设备、设计、材料等改变所引起的施工单位的签证工作，签证涉及工程造价变化的，由第三方造价咨询单位计算出造价变化额，报乙方 2 审核，乙方 2 审核通过后报甲方核定。

12. 负责做好施工管理执行情况的详细记录，负责记录资料的收集、保存和归档工作。

13. 参加工地例会，每周应向甲方提交一份工程质量、进度、安全和文明施工情况的报告。

14. 工程施工期间安排飞检单位对项目管理单位、施工单位、监理单位等进行评估检测，并根据检测结果督促各单位进行整改，涉及奖惩按规定执行。

15. 组织单位工程、系统工程验收和备案制预验收工作。

16. 负责检查、督促监理单位做好竣工图、竣工资料的审核。

17. 负责项目在施工过程中的质量、进度、安全等工作。

18. 组织建设项目各阶段性验收以及竣工验收、工程结算、项目审计等工作。

19. 负责合同有效期内的大证办理移交，工程保修期管理，以及甲方委托的其他工作。

20. 协调管理项目的施工、监理、检测、设备材料供货等各参建单位，对项目工程建设阶段的质量、工期、安全生产、文明施工、扬尘治理等进行全面管理，对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理。

21. 项目开发阶段所有工程管理相关业务均需执行如皋交通产业集团及江苏润皋置业集团有限公司相关制度要求，并同步执行开发过程中新增的管理要求和制度。

第十七条 营销管理

1. 乙方 2 根据市场情况完成项目的产品定位并制订销售目标和计划，对项目的策划、推广、销售过程进行全面管理，实现项目销售目标。

2. 由乙方 2 自行组建项目营销团队，相关销售人员薪酬及提佣标准参照乙方 2 标准执行。项目自销团队负责下列营销策划、销售管理具体工作：

(1) 拟订项目备案名、推广案名，最终经各方协商共同确定。

(2) 编制《营销策划书》，报甲方审批后执行。

(3) 编制《年度营销推广计划》，报甲方审批后执行。

(4) 完成甲方要求的与本项目营销策划有关的其他工作。

(5) 负责项目前期市场调研及目标客群分析，完成项目产品定位报告，报甲方审批后执行。

(6) 负责拟定《项目定价报告》（包括价格调整建议和折扣方案等），报甲方审批后执行。

(7) 编制《项目年度销售计划》，报甲方审批后执行。

(8) 负责项目销售工作，包括：

1) 编制《销售说辞》及《项目价值梳理》；

2) 负责开盘销售其他相关准备工作；

3) 负责《认购书》、《商品房买卖合同》等相关文本的签署、管理、存档及与相关部门的移交工作。

(9) 协助项目开展交付服务工作。

3. 乙方 2 负责选择、调整第三方营销推广单位完成项目营销推广工作，相关具体事项约定如下：

(1) 乙方 2 有权自行选择第三方营销推广单位，甲方黑名单单位不允许使用相关单位如下：

1) 广告设计公司：包括项目品牌标识系统（VI）、各类广告，以及楼书、折页、户型图册等宣传物料的设计等；

2) 各类广告制作、媒体发布单位；

3) 各类宣传物料制作单位；

4) 活动公关公司；

5) 从事销售服务类的其他专业公司。

(2) 乙方 2 对第三方营销推广单位进行统筹管理，并就工作成果向甲方负责。包括：对需要审批的事项从专业角度及时给予建议，对各类营销推广方案的实施效果进行评估，并根据实际情况及时作出调整，对第三方营销推广单位的工作成果进行验收、考核等。

(3) 甲方与乙方联合体约定，如因项目营销需要，需建设临时样板房或装修样板房，建设临时性销售展示中心、示范展示区等，所有相关的建安成本、装修和装饰费用及或有的销售展示中心租赁及使用费用由乙方 2 单独制定预算，经甲方审批后执行，此费用不计入本合同约定的营销费用。

(4) 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，甲方同意增加营销费用，由乙方向甲方提出预算申请，经甲方审批后执行。

第十八条 竣工验收与房屋交付管理

1. 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，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，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. 应提前制定房屋交付方案，编制住宅类物业的《住宅使用说明书》及《房产品质量保证书》与其他相关等物业交付资料，在房屋具备交付条件后，组织实施交付工作，同时向物业公司移交物业公共区域、设施设备及相关资料。

4. 负责协调完成房屋建筑面积测绘，并根据本项目所在地相关政府主管部门规定或要求办理房产所有权初始登记手续。

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

6. 在项目建设过程中或竣工交付过程中，如出现对本项目规划、房屋质量、交付标准、虚假宣传等不利于项目交付或产生业主投诉、维权等情形时，乙方 2 全权处理解决，积极并及时消除

对甲方的影响。

7. 乙方 2 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。

第十九条 行政管理

根据乙方 2 的管理经验，建立委托管理项目的行政相关管理制度，进行行政公文管理、信息管理、档案管理工作。具体如下：

1. 负责项目的资料管理工作。制定文件、资料的收发、传阅、归档制度。
2. 负责安排项目例会、涉及全局性的重要专题会议，做好会议记录，安排好每周工作日程表。
3. 负责项目各类综合性文件(工作计划、总结、报告、请示、批复、会议纪要、通知、信函和其他文字材料)的草拟或修改工作。
4. 负责各类上报文件的审核、编号、打印、发送工作。负责外来公文的收发、传阅、催办、立卷和归档工作。
5. 负责计算机辅助文档标准化管理工作，做好文件的打印、存储、统计、查询、备份。
6. 负责信息网络的组织工作，及时收集资料，分析研究、编发工程信息简报。
7. 负责督促做好工程项目影像等资料的收集、整理。
8. 负责组织专业单位按国家有关标准，编制本工程的竣工档案，负责收集、汇总整理，并制定成册，确保竣工资料顺利移交甲方及项目所属城建档案馆。

第二十条 工程质量保修管理及客户关系维护管理

1. 本项目竣工验收通过后，乙方 2 应协调施工单位出具工程质量保修书。
2. 开盘前 3 个月，乙方 2 组织设立客户质量监督小组，质量监督小组成员有权检查施工现场、样板房（区）、售楼处，提出项目规划、设计、工程、服务等方面的意见和建议，参加一房一验等相关工作。
3. 乙方 2 在本合同约定的委托管理期限内负责项目房产质量保修的管理工作，有效处理客户投诉，提升客户满意度。

第三章 品牌使用管理和维护

第二十一条 品牌使用授权

1. 为提升项目的市场美誉度，增加项目的品牌附加价值，乙方 2 同意授权并许可甲方在本项目宣传推广中使用乙方 2 品牌（包括字样、商标及图形等），甲方同意严格遵守法律法规、乙方 2 品牌使用管理制度以及本合同关于乙方品牌使用的规定和要求。
2. 甲方已知悉前款之授权使用乙方 2 品牌并非排他性独家授权，本合同的签订及履行并不影响乙方 2 继续使用或者授权第三方使用乙方品牌。
3. 甲方知悉乙方 2 关联公司品牌不在本合同授权使用范围内，未经权利人合法有效授权甲方均不得使用，否则即构成对权利人的侵权行为，由此产生的一切后果均由甲方自行承担。

第二十二条 品牌许可使用范围

1. 本项目可使用乙方 2 品牌字样作为项目推广案名，形式为“【XX·XX】项目”（最终案名须经甲方及乙方 2 同意）。

2. 本项目在推广销售阶段的广告、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可使用乙方 2 品牌字样和商标（包括图形）。

3. 本项目的各类政府报批报建，包括但不限于提交发改委、规划、国土、建设、房管、地名办、市场监督等政府主管部门申报文件中，不得使用乙方 2 品牌。

4. 除非经另行书面授权许可，甲方公司名称中不得使用乙方 2 品牌。

5. 除非经另行书面授权许可，乙方 2 品牌字样及图形不用于甲方形象识别系统，包括办公区、办公物品、文件、公函等。

第二十三条 乙方品牌使用方式

1. 项目推广过程中使用乙方 2 品牌字样和图形的，其具体内容和形式应事先经过乙方 2 书面审批同意，应符合乙方 2 公司关于品牌使用的系列标准；甲方不得任意改变乙方 2 品牌的文字、图形或者其组合，不得超越许可的项目范围使用乙方 2 的注册商标、文字及图形。

2. 甲方承诺不侵犯与乙方 2 品牌有关的任何商标权和其他知识产权。未经乙方 2 书面授权许可，甲方不得将乙方 2 授权许可的案名、商标（包括图形）以任何形式和理由允许第三方使用。

3. 在许可范围内使用乙方 2 品牌时，甲方应正确说明本项目为由乙方 2 受托进行开发管理，不会误导任何第三方（包括但不限于购房人、承租人、合作方）认为乙方为本项目房产的投资商、开发商、业主或出卖人以及项目开发主体是乙方 2 的子、分公司等。项目的《商品房买卖合同》中必须包含下列内容：

“本合同签署时，买受人已知晓：本合同项下商品房所属项目由本合同出卖人【 】委托【 公司】提供管理服务，并在出卖人承诺遵守法律法规及双方协议约定的前提下，同意允许出卖人按双方约定方式使用乙方 2 企业标识，否则乙方 2 有权终止品牌的使用许可并退出管理合作。买受人认可并同意：本合同出卖人为本商品房所属项目的开发商，乙方 2【 】不是本项目开发商、业主或者出卖人，不对出卖人履行本合同义务提供任何担保或保证。”

第二十四条 乙方品牌许可使用支持

1. 鉴于乙方 2 许可本项目使用乙方 2 品牌，甲方必须遵守经甲乙双方沟通确定的一系列有关本项目产品品质的约定，包括但不限于建筑设计、景观设计、精装修设计等设计成果，以及主要材料设备的档次和品牌标准等。

4. 甲方承诺在项目销售中不得出现损害乙方 2 品牌的情形。若出现，甲方应自行或在接到乙方 2 通知后立即制止并采取有效措施，消除不利影响，恢复乙方 2 品牌声誉。

第二十五条 乙方品牌使用终止

1. 本合同期满或提前终止时，如届时已取得施工许可证的楼栋，乙方 2 同意继续使用乙方 2 品牌。

2. 本合同发生以下任一情形的，乙方 2 有权单方面终止本合同或甲方使用乙方 2 品牌：

(1) 甲方未按本合同约定的乙方 2 品牌使用范围和方式使用品牌，或未按乙方 2 审批意见使用乙方品牌，乙方 2 有权送达一份中止通知给甲方。如果在该通知送达之日后的 15 个工作日内甲方未能充分纠正该通知中指出的全部不足之处，或者未提出一项乙方 2 可接受的纠正这些不足之处的计划，则在该 15 个工作日期满后，乙方 2 可自行决定终止乙方品牌使用许可并立即生效，且无需做出任何进一步行动或通知。

(2) 甲方经营过程或项目开发建设过程中发生影响乙方 2 品牌的重大事项，包括虚假宣传或有损乙方 2 品牌形象的不当宣传，工程存在重大安全隐患、重大质量问题、逾期交付、逾期办证等造成客户群体性投诉等。

(3) 甲方擅自使用乙方 2 关联公司品牌的。

3. 发生以上情形的，乙方 2 将终止品牌使用通知书送达甲方即立即生效。甲方应全面停止使用乙方 2 品牌，并负责消除因终止使用而对乙方 2 品牌及乙方 2 造成的影响。

第四章项目报告

第二十六条 乙方 2 应按【季度/半年】定期向甲方提交日常管理报告，内容包括：

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、费用的发生和重大异动情况分析。
3. 项目当季度的资金使用情况和下个季度的资金需求计划。
4. 项目人力资源情况。

第二十七条 除定期提交日常管理报告外，乙方 2 还应当按期向甲方提交如下重大事项报告：

1. 在项目正式开工、地下室结构完工、主体结构封顶、竣工验收等重要阶段，或者在项目开发建设过程中需提交甲方审议的各类重大事项，如在日常管理报告中没有重点涉及的，乙方 2 需向甲方提交专项工作报告。

2. 乙方 2 按年向甲方提交项目上年度经营报告及当年度工作计划。

3. 在项目分期或总体达到约定的完成时间目标时，乙方 2 应向甲方提交项目分期或总体经营报告，就本合同约定的各项委托管理目标完成情况向甲方出具总结报告。

(备注：以上报告建议根据乙方 2 运营管理等相关内容确定)

第二十八条 乙方 2 所提交的所有报告均由甲方代表负责签收。

第二十九条 对于需要甲方审议的专项工作报告，乙方 2 应在报告中提出答复期限，甲方如无异议，则应在要求的期限内予以答复。逾期未答复的，视为甲方对乙方 2 报告无异议。

第三十条 甲方需积极配合乙方 2 提供报告所需要的数据、资料等工作。

第五章合作陈述和保证

第三十一条 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，以及其他的协议、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启动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债务、或有债务，也不存在未披露的任何诉讼、潜在的诉讼或者任何影响其业务以及主体存在的任何政府处罚。

5. 甲方保证在本项目开发过程中，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，也不会安排任何对乙方完成本项目各项委托管理目标产生不利影响的交易。

第三十二条 乙方 2 陈述和保证

1. 乙方 2 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受托管理相适应的营业执照、许可资质和专业技术能力，并且乙方 2 保证在合同期间有效存续。

2. 乙方 2 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，以及其他的协议、承诺，不会引发任何利益冲突。

3. 乙方 2 作为本项目开发建设的受托管理单位，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。

4. 乙方 2 已取得按本合同约定在本项目使用乙方品牌的权利，承诺品牌拥有人不会就甲方按本合同约定使用乙方 2 品牌向甲方索赔或主张权利。

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（备注：如为项目一部分，应具体描述项目委托管理的部分）。

2. “委托方”是指承担投资责任并进行项目开发的一方。

3. “受托方”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. “项目公司”是指甲方为开发项目而设立的公司。

5. “正常工作”是指在项目委托管理期限内双方在本合同中约定范围内，乙方从事的管理工作。

6. “额外工作”是指：（1）甲方在委托管理范围以外，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，使委托管理工作受到阻碍、延误、中断，造成工作量变大或持续时间变长而增加的工作。

7. “月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个相应日期前一天的时间段。

8. “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。

9. “重大工程变更”是指涉及项目总体规模、项目特性、建设标准、项目总体布局的变更，从而导致项目投资增减超过【20万元】人民币或项目工期延长超过【10天】的工程变更。

10. “预估销售额”是指甲乙双方作为项目委托开发管理费支付依据而事先约定的项目预计销售总额。

11. “销售额”是指乙方完成的实际销售额（指销售合同价款之总和），包括房屋、地下车位的销售额以及甲方保留物业但按照双方约定方法计算的销售额。

12. “甲方保留的可对外销售物业”是指在可合法销售的物业范围内甲方自留不对外公开销售的物业，可销售物业以预售许可证中记载的为准。

13. “持有经营性物业”是指不可分割销售，须由项目业主单位自持经营的相关物业。

14. “管理费用”包括乙方委派人员基本费用（包括工资、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）、食堂管理费用、公司公务用车购置费及使用费、办公装修费用、办公用品费用、业务招待费、差旅费、会务费、通讯费、水电费、劳保费、租赁费、摊销费、折旧费、维修费、法律咨询费、审计咨询费等。

15. “营销推广费用”是指项目品牌标识系统（VI）、广告费（包括设计、制作、发布）、促销费、市场调查费、展览会费、营销活动（包括但不限于中铁会品牌活动）组织费用、物料印

刷费等费用。

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. “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、工程不可预见费等之和。

18. “前期费用”是指设计费、规费、前期工程费等之和。

附件二：项目管理审批权限表

项目管理审批权限表

编制说明：

1. 本表根据本合同的相关条款约定，按照有利于项目管理权责明晰、提升效率的原则，在借鉴乙方已签约的受托开发管理项目运作流程实践经验基础上进行编制。在本合同及本表中未予明确审批权限的事项，一般事项由项目总经理执行审批权限，特殊事项由甲乙双方协商后作补充约定。

2. 本表中应由甲方执行的审批权限，可根据具体事项的不同由甲方通过董事会（或执行董事）或授权甲方代表具体执行。根据本合同约定授权甲方代表的事项，由甲方代表负责执行。

3. 须由乙方区域公司或集团执行审核或审批的事项，由项目总经理负责根据乙方的内部管理流程进行。

类别	报审内容	主责部门 (参与部门)	审核人	审批人	备注
人力资源 管理	组织架构、岗位设置、人员编制、薪酬序列、福利标准	综合管理部	行政分管领导	项目总经理	报甲方备案
	非经营班子人员的录用、转正、任免、定薪、合同签订及变更、离职	综合管理部	行政分管领导	项目总经理	报甲方确认。
	乙方委派经营班子成员的绩效考核	综合管理部	行政分管领导	项目总经理	
	乙方委派经营班子成员的激励与退出	综合管理部	行政分管领导	项目总经理	报甲方备案。
	非经营班子人员的绩效考核、激励与退出	综合管理部	行政分管领导	项目总经理	
	人员工资、补贴、社保、福利的发放	综合管理部	行政分管领导	项目总经理	
制度管理	财务管理制度、合同印章管理制度	综合管理部 财务管理部	项目总经理	甲方	
项目	项目整体预算	财务管理部	项目总经理	甲方	

类别	报审内容	主责部门 (参与部门)	审核人	审批人	备注
预算管理	项目工程预算	商务管理部及	项目总经理	甲方	
	项目公司年度预算	相关部门	项目总经理	甲方	
	在整体及年度预算确定后的阶段性预算执行	财务管理部	财务分管领导	项目总经理	
项目计划管理	产品定位报告	营销客服部 工程管理部 财务管理部 商务管理部	项目总经理	甲方	
	项目开发计划、总体开发计划 (含工程、营销、资金等方面)	工程管理部	项目总经理	甲方	
	年度开发计划、经营指标的确定与调整	工程管理部	项目总经理	甲方	
	阶段性及部门工作计划的确定与调整	工程管理部 各相应部门	相应分管领导	项目总经理	
项目设计管理	设计单位选定及设计合同审批	/	/	甲方	
	规划设计方案、建筑设计方案、景观设计方案、室内设计方案 (含样板房)确定	设计管理部	项目总经理	甲方	
	设计供方管理(规划、建筑、景观、室内、弱电、管线等设计单位推荐)	设计管理部	设计分管领导	项目总经理	
	设计任务书、扩初方案、建筑外立面方案及材质、主要景观材料实样、各类施工图等确定				
	设计费用支付	设计管理部	项目总经理	甲方	
工程营造管理	建安类合格供方管理(包括施工、监理单位等推荐)	设计管理部	项目总经理	甲方	
	精装修类合格供方管理(深化设计单位、施工、监理单位推荐)				
	工程总体进度计划				

类别	报审内容		主责部门 (参与部门)	审核人	审批人	备注
	施工方案、精装修施工实施方案		工程管理部	工程分管领导	项目总经理	
	工程对口检查、重点检查记录					
	工程品质督查报告、工程建造总结					
	样板房、样板区建造方案					
	各类工程例会报告					
	投诉维修费用		工程管理部	项目总经理	甲方	
	合同内工程款支付		工程管理部	项目总经理	甲方	
成本管理	工程招标文件、决标报告、施工合同（包括景观）	【】万元及以上	商务管理部	项目总经理	甲方	
		【】万元以下	商务管理部	商务分管领导	项目总经理	
	监理招标文件、决标报告、监理合同		商务管理部	项目总经理	甲方	
	造价咨询合同		商务管理部	项目总经理	甲方	
	项目公司法律顾问咨询服务合同		商务管理部	项目总经理	甲方	
	目标成本确定		商务管理部	项目总经理	甲方	
	工程变更	【】万元及以上	商务管理部	项目总经理	甲方	
		【】万元以下	商务管理部	商务分管领导	项目总经理	
	竣工结算		商务管理部	项目总经理	甲方	
合格供方管理		商务管理部	商务分管领导	项目总经理		
拟订物资供应方式建议书（甲供、甲定乙供材料清单）		商务管理部	项目总经理	甲方	若已包含于招标文件中，无需单独申报。	
拟订甲供物资采购方式建议书 采购方式变更		商务管理部	项目总经理	甲方		

类别	报审内容		主责部门 (参与部门)	审核人	审批人	备注
物资 采购 管理	年度、季度、月度采购工作计划		商务管理部	项目总经理	甲方	
	直接委托	直接委托合同(度【】 万)	商务管理部	项目总经理	甲方	
		直接委托合同(<【】 万)	商务管理部	商务分管领导	项目总经理	
	招标采购	招标文件、决标报 告、采购合同(申【】 万元)	商务管理部	项目总经理	甲方	
		招标文件、决标报 告、采购合同(<【】 万元)	商务管理部	商务分管领导	项目总经理	
	甲定乙供 材料询价	≥【】万元	商务管理部	项目总经理	甲方	
		<【】万元	商务管理部	商务分管领导	项目总经理	
物业咨询单位、前期物业服务 单位的选择及合同		营销客服部	项目总经理	甲方	本合同中已明确的，无需申报。	
客户 服务	业主质量监理小组活动记录		营销客服部	营销分管领导	项目总经理	
	投诉处理信息汇总		营销客服部	营销分管领导	项目总经理	报甲方备案。
	工程质量保修金退还		营销客服部	项目总经理	甲方	
项目营销模式选择 及营销代理合同		营销客服部	营销分管领导	项目总经理	本合同书中已明确的，无需申报。	
项目案名、LOGO、主广告语、 VI 体系		营销客服部	项目总经理	甲方	应同时符合本合同中相关约定。	
项目售楼处、样板房/区的选 址、装修包装方案		营销客服部	营销分管领导	项目总经理	报甲方备案。	

类别	报审内容	主责部门 (参与部门)	审核人	审批人	备注
营销 策划 管理	开盘方案（包括认筹方案）、 年度营销费用方案	营销客服部	营销分管领导	项目总经理	报甲方备案。
	项目每次开盘定价、所有调价、 购房优惠折扣方案	营销客服部	项目总经理	甲方	
	广告策划服务合同及其他各类 策划/制作合同	营销客服部	营销分管领导	项目总经理	
	营销费用支出	营销客服部	营销分管领导	项目总经理	
	营销策划书、年度营销推广方 案	营销客服部	营销分管领导	项目总经理	报甲方备案。
	销售协议、销售合同（标准文 本）	营销客服部	项目总经理	甲方	
	阶段营销执行方案，活动方案， 楼书、报广、电台广告、户外 广告、网络广告等设计方案， 发布的短信及彩信内容、宣传 片设计方案	营销客服部	营销分管领导	项目总经理	
	工地围墙、导示系统方案	营销客服部	营销分管领导	项目总经理	
	各类营销例会、报告、总结	营销客服部	营销分管领导	项目总经理	
	交付方案	营销客服部	项目总经理	甲方	
房产品使用说明书、使用光盘、 房产品质量保证书	营销客服部	项目总经理	甲方		
行政 办公 管理	固定资产购置、租赁与处置， 业务招待、差旅费、活动费支 付等	综合管理部	行政分管领导	项目总经理	
	各类通知、纪要、报告、请示、 批复、意见、函等公司文件	综合管理部	行政分管领导	项目总经理	
	车辆调度、食堂管理、员工活 动、考察会务等	综合管理部	行政分管领导	项目总经理	

第四部分 合同条件

（设计方合同条件）

第一条 本合同依据下列文件签订

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《江苏省建设工程勘察设计管理办法》等。
- 1.2 国家、省及南通市有关工程勘察设计管理法规、规章和规范性文件。
- 1.3 建设工程批准文件。

第二条 本合同中建设工程设计项目的名称、地点、规模、投资、设计内容及标准

- 2.1 工程项目的名称：XXXXXX
- 2.2 工程项目的地点：江苏省如皋市
- 2.3 工程项目的规模：XXXXXXXX。
- 2.4 工程特征及附注说明：/
- 2.5 工程项目的投资总额：/
- 2.6 工程项目的设计内容及标准：

2.6.1 为项目进行规划红线范围内地上及地下所有建筑的方案设计、施工图设计、各专项设计和深化（含二次）设计等设计，并提供施工全过程的施工指导及技术咨询、现场服务、设计变更及项目验收等相关设计配合服务，设计方案完善及优化修改直至通过相关部门的审核、技术交底、过程服务配合、专家评审、取得方案批复、工程规划许可证及施工图审图合格证等。包括但不限于以下内容：

1. 方案设计：规划红线范围内总平面及各单体的建筑方案，精装修方案（包括但不限于销售展示中心、样板房、临时样板展示区、会所、架空层、社区入口大堂、住宅大堂及公共区域、汽车库、物业用房、社区配套用房）、景观绿化方案（含海绵城市、露台景观）、配套方案（含消防、道路、路灯、泛光照明、供水、雨污水、管线综合）、人防工程专项方案、弱电智能化方案、品质地库方案、标识标线标牌方案等。

2. 深化方案设计：依据审批通过的项目修建性详细规划和建设工程设计方案完成地上及地下所有建筑专业深化方案设计，以配合甲方完成工规证报审工作。

3. 总图设计部分：配合方案设计深化总平面图设计、并完成定位图、竖向设计、道路、道路排水、小区管线综合规划、管线综合施工图等，并配合甲方完成图纸送审工作直至竣工验收完成。

4. 施工图设计：总图、建筑、结构、人防（含平战转换及人防标识）、给排水、暖通、电气、通风空调新风、消防、建筑节能等施工图设计，并在甲方规定时间内取得审图合格证。

5. 各专项设计：景观施工图设计（包括但不限于露台景观、景观软装、小品及游乐设施深化等）、精装修施工图设计（包括但不限于销售展示中心、样板房、临时样板展示区、会所、架空层、社区入口大堂、住宅大堂及公共区域、汽车库、物业用房、社区配套用房）及二次装修机电深化设计、导视标识（含垃圾桶等）、基坑支护结构设计及评审、室外配套（道路、停车位、雨污水、自来水、泛光照明、庭院灯、管线综合设计、标识标牌等）、绿色建筑设计、海绵城市设计、BIM（地库及室外）、弱电智能化深化设计及技防评审、品质地库提升设计、地库及单体标识标牌、地库分色与划线设计等各专业、专项设计。

6. 深化（含二次）设计：门窗、栏杆、入户门、防火门、单元门、配电箱、百叶、雨棚、抗震支架、充电桩等部品部件深化设计、钢结构深化（包含精装、景观专业的内容）、供配电设计配合、装配式、围墙、单元门头、主次入口深化、外立面石材、铝板及幕墙深化设计及专项审查、外立面立控图、保温深化设计、信报箱深化设计、空调新风专项设计、同层排水深化设计、雨水回收深化设计、太阳能深化设计、汽车坡道的室外玻璃雨棚、室外非机动车停车棚等各类专业深化设计。

7. 报批报建配合：配合甲方各阶段的报批报建工作，包括但不限于报规报建各阶段资料的准备、相关指标的计算、方案的讲解、政府意见的反馈等。

8. 施工现场配合：配合甲方现场施工工作，包括但不限于设计交底、现场突发事件的配合、派驻现场代表、设计变更的拟定、各项技术措施的确认、房屋交付配合、维保配合、各项竣工验收等。

9. 第1-6条中所有方案设计、施工图设计、各专项设计和深化设计若乙方无相关专项设计资质，则由乙方委托具有相关专项设计资质的第三方单位进行设计，第三方设计单位需甲方认可后方可进行深化设计，若乙方深化图纸始终不满足甲方要求，甲方有权提前终止全部或局部深化图纸设计，另行招取第三方单位，定标后设计费用由原投标设计单位承担。乙方须配合其他设计单位签章。乙方须配合其他设计单位复核并出具正式施工图（含出图章）。

10. 工程实施过程中建设单位要求的增补设计和设计变更等；

11. 根据甲方要求提供景观、精装、门窗、栏杆、石材铝板幕墙、信报箱、标志标牌、泛光照明、品质地库、涂料等所有涉及品控类材料样板；

12. 乙方必须承担不在其设计范围内的其他专项设计（如有）的配合及图纸会签等技术服务工作；

13. 项目不利因素、车位销售附图、合同附图、交付两书及附图、营销展示、楼书等文件的编制工作；

14. 乙方应严格依据甲方提供的设计任务书及设计指引手册开展施工图设计工作。如乙方未经甲方同意，擅自偏离或不执行甲方提供的设计资料，导致发生工程质量事故或造成损失的，乙方应承担由此给甲方造成的全部直接及间接损失。同时，甲方有权要求乙方对设计文件进行修正或重新设计，并在指定期限内交付。若乙方未能在约定期限内提交符合甲方要求的设计文件，则

按照本协议第 6.2.10 条的约定处理。

15. 承诺并承办本项目获取市级及以上或行业内认可度高的设计类奖项，至少三项。

2.6.2 乙方应建立完善的服务响应机制，在各设计阶段须及时响应招标人提出的合理产品定制需求，积极配合完成施工图修改工作；在项目后期销售期内，对招标人书面提出的合理调整需求也及时响应并配合完成施工图修改工作。

2.6.3 乙方提供的成果必须达到国家及地方关于建设工程或相关工程施工图设计深度的要求，并按相关单位的要求做好审查及回复工作，确保按期完成报审。

第三条 甲方向乙方提交的有关资料及文件

序号	提交资料及文件名称	份数	提交时间	备注
1	设计任务书	1	/	
2	红线图	1	/	
3	规划条件	1	/	
4	甲方的企业标准	1	/	

第四条 乙方向甲方交付的设计文件

序号	交付设计文件名称	阶段	份数	交付时间	质量等级
1	概念方案设计文本 (A3 纸质版)	概念方案设计	15 套	自收到甲方书面概念方案设计启动通知之日起 30 个日历天	1、整合了其他设计单位投标方案的优势及亮点； 2、严格按照甲方、相关政府部门及专家评审意见的具体要求，对方案进行了完善；深化完成建筑方案文本，包括总平面图、经济技术指标、建筑单体平立剖等。
2	方案设计文本 (A3 纸质版)	方案设计	15 套	自收到甲方书面方案设计启动通知之日起 60 个日历天	结合规范、甲方的综合要求及地方政府主管部门的报批要求完成规划方案报批工作。
3	建筑总平面施工图 (蓝图)	方案设计	15 套		
4	外立面选型清单及实样展板	方案设计	2 套		

5	土建施工图 蓝图（基坑支 护及降水设 计、主体结构、 暖通、水电、 建筑施工图、 幕墙施工图）	施工图 设计	18套	自设计合同签订 之日起45个日 历天	完成施工图设计并提交 审查通过
6	各专项设计、 深化(含二次) 设计施工图	施工图 设计	15套	满足各期工程中的 进度需求，具 体以发包人要求 为准，设计方无 条件执行	合格并满足深度要 求
7	景观、精装、 门窗、栏杆、 石材铝板幕 墙、信报箱、 标志标牌、泛 光照明、品质 地库、涂料等 所有涉及品控 类实样展板	施工图 设计	2套		
备注：1、以上设计文件的数量为暂定，最终以甲方要求的份数为准。 2、以上纸质设计文件全部内容的电子文件需同步提交甲方。					

第五条 设计费用及支付方式

5.1 甲方应支付本合同中建设工程设计项目的设计费：总额暂定为 xxx 元。

5.1.1 本项目应包括国家规定的增值税税金，增值税税金按一般计税方法计算，本项目的税率为 6.0 %。

5.1.2 本项目工程设计合同采用固定单价方式，单价为 xxx 元/平方米。结算时，建筑面积以工程规划许可证对应建筑面积为准，最终结算价=工程规划许可证对应的总建筑面积 xx 元/平方米，且最终结算总价不得超过 xxx 元。

5.2 支付方式为：

5.2.1 甲方付款以收到乙方开具的等额、合法、有效的增值税发票为前提。所有税款均已含入本合同价款。

5.2.2 支付方式包括但不限于：银行承兑汇票、供应链平台电子结算凭证等，以上可任意组合使用，也可以自身名义委托他人（包括但不限于银行、保理公司、单位、个人）代为进行支付，以上情形均视为招标人向中标人完成了相应的款项支付。

5.3 付款方式为:

本项目方案设计费单价为: xxx 元/平方米, 暂估面积为 xxx 平方米, 暂估设计费总额为: xxx 万元; 建筑面积以建设工程规划许可证对应建筑面积为准, 最终结算价=建设工程规划许可证对应的总建筑面积乘以 xxx 元/平方米。

- 1、本合同签订生效后, 乙方完成概念方案并经甲方验收合格后, 支付方案设计费总额的 20%;
- 2、通过规划主管部门方案评审会, 支付方案设计费总额的 45%;
- 3、取得建设工程规划许可证, 支付方案设计费总额的 25%;
- 4、项目完成竣工验收并完成该合同结算流程后, 支付方案设计费总额的余额 10%。

本项目施工图及专项设计费单价为: xxx 元/平方米, 暂估面积为 xxx 平方米, 暂估设计费总额为: xxx 万元; 建筑面积以建设工程规划许可证对应建筑面积为准, 最终结算价=建设工程规划许可证对应的总建筑面积乘以 xxx 元/平方米。

1. 施工图设计完成取得施工图审图合格证, 并向甲方提交土建施工图蓝图(四条第 1 项设计成果)支付对应开发批次设计费总额的 30%;
2. 精装修及景观设计方案完成并提交甲方确认版方案文本, 支付对应开发批次设计费的 30%;
3. 各专项设计及二次深化施工图设计完成, 并向甲方提交各专项设计、深化设计施工图(第四条第 2-3 项设计成果)后支付对应开发批次设计费总额的 30%;
4. 工程竣工验收合格后支付对应开发批次设计费总额的尾款 10%。

5.4 设计费(即合同总价)收费其他说明:

5.4.1 乙方必须根据甲方的要求对设计内容进行修改, 直至甲方满意为止, 设计费不作调整, 并对所承担项目设计的完整性负责。乙方不履行的, 招标人有解除合同、追究违约责任、要求赔偿损失等权利。

5.4.2 甲方有权根据实际需要增减或变更部分设计范围, 设计费不予调整。(与 5.4.7 冲突)

5.4.3 除非合同条款中另有规定, 否则, 乙方所报价格一旦中标, 在合同实施期间不因任何市场变化的因素而变动。

5.4.4 在项目运营阶段, 乙方需响应甲方提出的书面合理调整需求并配合设计优化及修改, 相关设计费用不再调整。

5.4.5 本合同服务费包含了合同范围所列的全部设计内容, 最终设计费结算数按本合同固定单价结合工程规划许可证对应的总建筑面积计取。

5.4.6 本合同服务费包括工程设计费、现场服务费、各阶段专家评审费、施工图设计备案等所需费用(包含不限于与设计有关的其他评审费用)、税金等为完成合同规定、招标范围内的全部工作所需支付的一切费用。

5.4.7 服务过程中无论何种原因进行的设计变更(包括甲方提出设计变更)及与其他设计单位配合等因素而增加或减少工作量时, 除面积变更外, 设计费一律不作调整。

5.4.8 其他未尽事宜在答疑及合同条款中明确。

第六条 双方责任

6.1 甲方责任：

6.1.1 甲方按本合同第三条规定的内容，在规定的时间内向乙方提交资料及文件，并对其完整性、正确性、及时性负责。甲方提交上述资料及文件超过规定期限 15 天以内，乙方按本合同第四条规定交付设计文件时间顺延；超过规定期限 15 天以上时，乙方有权重新确定交付设计文件的时间。

6.1.2 甲方应对需变更的设计内容及时向乙方提交相关资料。

6.1.3 在合同履行期间，甲方单方提出解除合同的，应根据乙方已进行的实际工作量计算设计费。

6.1.4 甲方应按本合同第五条规定向乙方支付设计费用。

6.1.5 甲方负责将乙方交付的设计文件报项目所在地建设行政主管部门进行审查，审查合格后方可应用。

6.1.6 甲方应保护乙方的设计版权，未经乙方同意，甲方对乙方交付的设计文件不得向第三方转让或用于本合同外的项目。甲方有权对乙方向第三方扩散、转让甲方提交的产品图纸等技术经济资料的行为进行索赔。

6.2 乙方责任：

6.2.1 乙方按本合同第四条规定的内容、时间及份数向甲方交付设计文件。由于乙方自身原因，延误了按本合同第四条规定的设计文件交付时间，每延误一天，乙方应减收本合同设计费的千分之二。

6.2.2 乙方对设计文件出现的遗漏错误负责修改或补充。由于乙方设计错误造成工程质量事故损失，乙方除负责采取补救措施、免收受损部分的设计费外，乙方向甲方支付由设计错误造成的全部损失费用。

6.2.3 乙方交付设计文件后，应参加有关部门组织的设计审查会议。各阶段设计成果经评审或审查需要设计调整的，乙方应在规定时间内完成调整，及时向建设单位提交调整后的设计成果，并不再另行收取费用。若乙方对甲方所提出的服务要求，在规定的时间内不及时响应的，甲方按每次 1000 元向乙方收取违约金。

6.2.4 合同生效后，乙方单方提出解除合同的，应按照规定赔偿甲方损失。

6.2.5 由于乙方全责造成的设计变更，乙方除负责采取补救措施、免收受损部分的设计费外，中标人应以该变更相应增加工程造价的 3%向甲方支付违约金，并同意甲方从合同设计费总额中予以扣除（设计费扣完为止）。如乙方不能按期交付符合甲方要求的设计文件，甲方有权直接单方解除合同，乙方应向甲方支付合同约定设计费的 30%违约金。

注：此处的设计变更指①施工图设计存在错、漏、碰、缺；②设计效果把握不准；③设计变更下达不及时；④多工序设计图矛盾；⑤景观、精装、门窗幕墙等专项设计、深化（含二次）设计未结合土建图纸；⑥设计与政府验收不符；此处设计变更在工程上表现为①拆除或重建；②

后期加固与补强；③引起索赔，产生费用。

6.2.6 若乙方责任造成项目投资失控或浪费的，甲方根据企业诚信、市场准入、资质管理等方面要求，依法报请建设主管部门进行处理，并按违约责任进行处罚。

6.2.7 如甲方及甲方聘请的第三方顾问公司提出合理的优化建议，乙方必须采纳。优化建议是否合理，甲方拥有判定权。若双方协商未果，乙方拒不采纳甲方意见，甲方有权扣除相应乙方设计费，按照 2000 元/条意见予以扣罚。

6.2.8 各专业各子项施工图送外审前，需向甲方提供乙方的书面内审意见，即各专业出图前的校对审核意见。

6.2.9 设计图纸各分项预算汇总额不得超过各项目工程投资额，否则由设计人无条件进行优化，直至设计图纸预算汇总额不超总本项目工程投资额。由此引起的设计费增加不另计取。

6.2.10 设计验收必须按施工图及相关国家标准执行，乙方不得以任何其他标准、要求或事由拒绝配合验收。若自甲方通知之日起 3 日乙方未予配合验收的，将直接视同乙方交付的设计文件验收不合格，参照验收不合格予以处置。乙方交付的设计文件验收不合格，或项目所在地建设行政主管部门进行审查不合格的，甲方有权直接单方解除合同，乙方应向甲方支付合同约定设计费的 30%违约金。

6.2.11 乙方不得向第三方扩散、转让甲方提交的产品图纸等技术经济资料，如发生以上情况，甲方有权索赔。

6.2.12 未经甲方书面同意，乙方不得在设计中采用新技术、新产品、新工艺。乙方不得推荐或指定唯一材料方或唯一生产厂家的排它性技术或产品。采用新技术、新工艺的分项工程，乙方应提供新技术、新工艺的详细技术资料证明，并协助甲方考察。

6.2.13 设计参数原则上需满足市场可选三家或以上，乙方不得通过设定相关技术参数或其他方式以达到市场单位选择仅一家即指定垄断之情况。与设计相关的材料、设备或工艺等项目一律不得存在任何指向性或指定品牌。

6.2.14 如甲方认为乙方存在 6.2.12 和 6.2.13 情形的，有权要求乙方提供书面证明存在三家以上供应商，否则视为乙方违约，乙方应向甲方支付合同约定设计费的 30%违约金，并承担给发包人造成的全部直接和间接损失。同时甲方有权要求乙方重新修改设计文件并限期交付，如乙方不能按期交付符合甲方要求的设计文件，按本协议 6.2.10 条款解决。

6.2.15 必须确保施工图质量，施工图纸审图办审图阶段只允许审查回复两次，如需三次以上回复，对设计单位处以 5000 元/次处罚。

第七条 其他

7.1 甲方应按法律、法规等规定要求，设计文件报工程项目所在地建设行政主管部门审查，乙方应配合甲方对审查出的有关问题作出修改，直至满足要求。

7.2 甲方要求乙方派专人长期驻施工现场进行配合与解决有关问题时，双方应另行签订技术咨询服务合同。

- 7.3 乙方为本合同项目所采用的国家或地方标准图，由甲方自费向有关出版部门购买。
- 7.4 甲方委托乙方承担本合同内容之外的工作服务，另行支付费用。
- 7.5 由于不可抗拒因素致使合同无法履行时，双方应及时协商解决。
- 7.6 本建设工程设计合同在履行过程中发生纠纷，委托方与承包方应及时协商解决。协调不成时，可向如皋市人民法院起诉。
- 7.7 限额设计及产品配置标准的要求：

7.7.1 本工程的住宅主体结构限额设计指标：

地上部分			
	中高层(12-18F)	大高层(19-25F)	
含钢量 (kg/m ²)	70	72	
含砼量 (m ³ /m ²)	0.42	0.45	
地下部分 (非人防)			
	中高层(12-18F)	大高层(19-25F)	地下车库
含钢量 (kg/m ²)	240	270	140
含砼量 (m ³ /m ²)	1.70	2.17	1.23
地下部分 (人防)			
	中高层(12-18F)	大高层(19-25F)	地下车库
含钢量 (kg/m ²)	275	298	185
含砼量 (m ³ /m ²)	2.25	2.45	1.75

注：本指标的计算面积以结构面积为准（分母）

供电内线工程：230 元/平米。口径说明：全区为满足交付所需施工的配套用房、配电房、开闭所、地下及室外区域。内容涵盖住宅，配套用房，电梯，消防电源，地下室及地下车库等用电负荷。包括但不限于各配电间及开闭所室内供电系统及土建工程，室外管沟及排管，供电井，电线电缆，公建出线和充电桩通道等内容。其中，充电桩电缆 100%预留并施工至充电桩开关（含桥架）。不含 30%充电桩。

大区景观工程：680 元/m²。口径说明：大区景观工程，不含示范区景观。包括但不限于景观施工图内硬、软景及安装工程。规划改造前后道路基层及面层、园区内植物及种植土、水景、给排水（景观自身部分）、围墙、灯具、门楼、会客厅、汽车坡道顶棚等钢结构铝板的二次深化及施工、时令鲜花及花境、小品、临时围挡等。

7.7.2 含钢量、含砼量每高于限额指标 1 个百分点，扣除设计费 0.1 元/m²（计算口径为总建筑面积）。供电内线工程、大区景观工程每高于限额指标 1 个百分点，扣除设计费 0.1 元/m²

7.7.3 本工程施工图设计时必须严格执行招标人企业内部的产品标准体系，如需调整应与及时和甲方的沟通。

7.7.4 乙方应在设计过程中严格控制成本，确保设计成果在甲方提供的预算及限额范围内。如因设计原因导致超出预算，乙方应承担相应的责任。

7.7.5 乙方应在设计过程中加强与甲方的沟通，及时汇报设计进展及成本控制情况，确保设计成果符合限额要求。

7.8 其他约定事项：

7.8.1 在合同履行过程中，未经甲方同意，乙方不得随意更换项目负责人、专业负责人及指派专业设计团队的主要人员，如需更换，应与甲方协商，经甲方书面同意后，乙方应保证更换人员的资质不低于原人员，由此产生的费用及逾期风险均由乙方承担且需向甲方缴纳相应违约金（其中项目负责人 10 万元，其他人员 5 万元/人）；如不能协商达成一致，乙方不得更换人员，由此造成的损失和逾期风险均由乙方承担，甲方有权向乙方进行索赔并解除合同。

7.8.2 合同签订后，乙方设计团队必须在甲方需要时常驻工程所在地，并有固定的办公场所。期间产生的交通、住宿等其他费用由乙方自行承担。

7.8.3 本项目不得违法转包和分包，乙方未经甲方同意擅自设计内容进行分包的，甲方有权要求乙方解除未经甲方同意的设计分包合同，乙方按违法转包和分包的合同金额 10%向甲方支付违约金。

7.8.4 接到甲方通知后设计单位项目负责人及相应专业人员必须在甲方规定的时间内赶到业主单位指定地点，相关人员或非投标人员如未能按要求到达且解决相应问题按 10000 元/次处罚。

7.8.5 由于不可抗拒因素致使合同无法履行时，双方应及时协商解决。

7.8.6 乙方要指定不少于一人全权全程负责本项目服务的落实，包括服务的咨询、执行和后续工作。项目负责人姓名：____；联系电话：_____。

7.8.7 甲方指定_____为本项目设计负责人；联系电话：_____。

7.9 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议作为附件，补充协议与本合同具有同等效力。

附件 1

项目负责人及其他主要人员配置表

(施工图各专业项目负责人、审核人、设计人)

序号	姓名	学历	专业	职称	执业或职业资格证明	任本项目职务	备注
1						项目负责人	
...						...	
...						...	
...						...	
...						...	

第五章 项目清单及报价要求

1. 项目清单综合说明

1.1 工程总承包报价范围一般包括勘察费（如有）、设计费、建筑安装工程费、设备购置费、总承包其他费及暂列金额等（具体参考《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价计量规范》）；投标人应充分了解施工场地的位置、周边环境、道路、装卸、保管、安装限制以及影响投标报价的其他要素。投标人根据投标设计，结合市场情况进行投标报价。投标报价应根据招标文件中的有关计价要求，并按照下列依据自主报价，但不得低于成本。

- (1) 本招标文件及其补充通知、答疑纪要；
- (2) 参考现行《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价计量规范》、建设工程工程量清单计算标准和计价标准；
- (3) 国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价办法；
- (4) 企业定额，国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价定额；
- (5) 投标设计文件及相关资料；
- (6) 施工现场情况、工程特点及拟定的投标施工组织设计或施工方案；
- (7) 与建设项目相关的标准、规范、规程等技术资料；
- (8) 市场价格信息或工程造价管理机构发布的工程造价信息；
- (9) 其他的相关资料。

1.2 投标报价中应考虑招标文件中要求投标人承担的风险范围以及相关的费用。

1.3 投标总价为投标人在投标文件中提出的各项支付金额的总和，为实施、完成招标工程并修补缺陷以及履行招标文件中约定的风险范围内的所有责任和义务所发生的全部费用。

1.4 有关投标报价的其他要求：详见招标文件第八章《报价一览表》。

2. 其他说明：

2.1 项目清单：是指招标人提供的载明工程总承包项目勘察费（如有）、设计费、建筑安装工程费、设备购置费、暂估价、暂列金额和双方约定的其他费用的名称和相应数量等内容的项目明细。本项目清单应与招标文件中的投标人须知、专用合同条款、通用合同条款、发包人要求等一起阅读和理解。

2.2 价格清单：指构成合同文件组成部分的由投标人按招标人提供的项目清单规定的格式和要求填写并标明价格的清单。

第六章 发包人要求

详见附件《设计任务书》、招标人管理制度等

第七章 发包人提供的资料

一、项目概况

包括项目名称、建设单位、建设规模、项目地理位置等。

二、发包人提供的资料

1. 施工场地及毗邻区域内的供水、排水、供电、供气、供热、通信、广播电视等地下管线资料、气象和水文观测资料，相邻建筑物和构筑物、地下工程的有关资料，以及其他与建设工程有关的原始资料。

2. 设计任务书、招标人管理制度等。

3. 其他资料。

第八章 投标文件格式

封面（商务标）

（项目、标段名称）工程总承包招标

投标文件

商务标

项目编号：

标段编号：

投 标 人：（盖单位公章）

法定代表人：（签字或盖章）

或其委托代理人：（签字或盖章）

年 月 日

投标函

(以 ca 格式为准。工期填写“820 天”、质量填写“合格”即可，实际满足招标文件要求)

投标函

(招标人名称) :

(一) 根据已收到的 (工程名称) 工程的招标文件, 我方经仔细研究招标文件全部内容并对现场进行踏勘后, 愿遵守《中华人民共和国招标投标法》等有关法律文件的规定, 并愿意以 (小写) (元/%) 的投标总报价, 按招标文件的要求承包本次招标范围内的全部工程, 修补工程中的任何缺陷。

(二) 我方保证在收到贵单位发出的书面开工令后立即开工, 并保证在工期 日历天内竣工并移交整个工程及相关资料。

(三) 我方保证本工程质量达到 。

(四) 我方金额为人民币 (大写) (¥ 元) 的投标保证金已按招标文件的要求提交。

(五) 如果我方中标, 我方承诺在收到中标通知书后, 在中标通知书规定的期限内与贵方签订合同, 并将按照招标文件规定的时间、数额提交履约保证金和中标差额保证金。

(六) 贵单位的招标文件、中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同。

投标人 (盖法人章) :

法定代表人或授权委托人 (签字或盖章) :

日期:

投标函附录

条款名称	约定内容	备注
工程总承包项目经理	姓名： 职业资格证书（职称证书）名称及等级：	
<input checked="" type="checkbox"/> 设计负责人	姓名： 职业资格证书（职称证书）名称及等级：	
<input checked="" type="checkbox"/> 开发管理负责人	姓名： 职业资格证书（职称证书）名称及等级：	
投标有效期	天数： 日历天（从投标截止之日算起）	
工期（第一批次）	总工期： ____天	
是否接受招标文件中的合同条款	是	
是否响应招标文件中的技术标准及要求	是	
工程质量	<input checked="" type="checkbox"/> 设计：合格 <input checked="" type="checkbox"/> 采购：合格 <input checked="" type="checkbox"/> 施工：合格 <input checked="" type="checkbox"/> 其他：合格	
分包工程是否响应招标文件要求	是	
是否响应招标文件中的招标范围	是	

法定代表人身份证明（以 ca 格式为准）

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。

附：法定代表人身份证。

投标人：（盖单位公章）

_____年____月____日

授权委托书（以 ca 格式为准）

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）工程总承包投标文件、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：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

委托代理人：

身份证号码：_____（附身份证）

_____年____月____日

共同投标协议（如有）

共同投标协议

_____（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，共同承担合同规定的义务和责任，联合体各成员单位就中标项目向招标人（发包人）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. 其他约定：_____。

6. 本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

7. 本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

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：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

.....

_____年_____月_____日

投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
企业统一社会信用代码						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	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

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：总承包项目经理、设计负责人、开发负责人分别填写

拟分包计划表（如有）

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

注：以上表格若 ca 系统里没有对应模块，请上传至“其他需补充的资格审查资料”模块中。

诚信承诺书

(招标人):

我方已认真阅读了本项目的招标文件，现就本次投标，作出如下承诺：

一、我方拟派项目负责人 () 无在建工程。如果我方被本项目评标委员会评审推荐为中标候选人，在中标候选人公示期间，被他人提出异议或投诉，一经核实确认我方拟派项目负责人有在建工程，我方即同意你方取消我方中标候选人资格等处理。

二、我方不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形；

三、我方及我方拟派项目负责人满足招标文件关于项目负责人的全部要求；我方拟任项目管理机构成员是我单位正式人员，具备相应的从业能力（具体执行江苏省住建厅对项目管理机构成员的管理配备要求），且已缴纳养老保险和签订劳动合同。

四、我方在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

五、我方使用正版软件编制投标文件。

六、我方严格按照规定参加开标会议，具体如下：

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

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

七、我方在参与本次招投标活动中，严格遵守招投标相关法律法规，无串通投标、以他人名义投标、弄虚作假骗取中标、涉黑涉恶等违法、违规行为，否则自愿承担因此而产生的法律责任。

八、我方将在法律、法规允许的范围内，按照本项目招标文件的相关要求，就有关评审过程中的事项向相关主体提出咨询或疑问，如需要提出现场异议的，将严格按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》(苏建规字(2016)4 号)规定，以书面方式提出（加盖企业印鉴后通过网络传输扫描件）。

我方承诺不故意捏造事实、伪造证明材料，不以非法手段取得证明材料等进行恶意投诉，否则自愿承担赔偿责任等相应法律责任。

九、我方不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标，**做到廉洁自律。**

十、如我方中标，将严格履行以下职责和义务：

1. 收到中标通知书后，将在招标文件规定的期限内与你方签订合同。

2. 严格按照招标文件规定的方式、金额和期限等内容向你方递交履约担保。

资格审查资料

资格审查资料包括但不限于以下内容：

1. 投标人资质；
2. 工程总承包项目经理、设计负责人、开发管理负责人资格；
3. 其他要求（招标公告及投标人认为有必要提供的其他资料）。

工程业绩资料

(略)

其他资料

1. 招标文件要求提交的其他资料；
2. 投标人认为有必要提供的其他资料。

封面（经济标）

（项目、标段名称）工程总承包招标

投标文件

经济标

项目编号：

标段编号：

投 标 人：（盖单位公章）

法定代表人：（签字或盖章）

或其委托代理人：（签字或盖章）

年 月 日

工程总承包报价

报价一览表

序号	分项名称	设计费综合单价 限价、下浮率限 价、费率限价	计算基数	设计费综合单 价报价、下浮率 报价、费率报价	分项报价 (万元)	分项报价计算公式
1	设计费	不得高于64元/ m ²	23万m ² （暂定工程规划许 可证建筑面积）	元/m ²		设计费=23万m ² （暂定工程规划许可证建 筑面积）*设计费综合单价
2	工程建设费	不得低于13%	113000万元（暂定施工图 预算）	%		工程建设费=113000万元（暂定施工图预 算）*（1-下浮率）
3	代建服务费	不得高于1.5%	135000m ² （暂定可售面积） *1.3万元/m ² +9555万元 （暂定车位销售额）	%		代建服务费=[135000m ² （暂定可售面积） *1.3万元/m ² +9555万元（暂定车位销售 额）]*代建服务费费率
4	品牌使用费	不得高于1%	194000万元（暂定总货值）	%		品牌使用费=194000万元（暂定总货值）* 品牌使用费费率
5	销售服务费	不得高于3%	194000万元（暂定总货值）	%		销售服务费=194000万元（暂定总货值）* 销售服务费费率
投标总价（各分项报价之和）				万元		

投标人（公章）：
 法定代表人或其委托代理人（签字或签章）： 年 月 日

注：

1. 投标人所报投标总价不得高于招标人设置的总价最高限价，设计费综合单价、下浮率、费率执行表格内的限制要求，投标人须按照分项报价计算公式进行报价，否则均按无效报价处理。

2. 设计费投标报价要求：

(1) 设计范围须涵盖设计任务书（但不限于）的全部内容。

(2) 在工程实施过程中，招标人有权调整设计图纸工程内容，主要材料、设备的品牌及型号选用，按合同条款约定，调整中标价（合同价款），因中标人的原因未按施工图纸（含工程量清单）施工（包括内容、工艺）的部分除外。

3. 施工投标报价要求：

(1) 投标报价应包含招标文件所确定的招标范围内的全部内容，及为完成上述内容所必须的设施、材料、劳务、机械设备、利润、税金、管理、财务、专利使用费用、措施费及政策规定的各项应有的全部费用。设计规范、施工规范及验收要求调整涉及的费用不予调整。

(2) 投标人应到工地现场踏勘以了解相关足以影响投标价格的情况，任何因忽视或误解而导致的增加费用、索赔及工期延长申请将不予同意。

4. 本工程投标报价中需考虑由材料送检产生的材料损耗费用。

5. 分项报价计算公式仅为方便投标报价使用，相关定义和实际结算方式以招标文件第四章“合同条款及格式”中规定为准。

6. 《报价一览表》、《方案设计报价汇总表》、《施工图设计报价汇总表》加盖公章后上传至CA系统“已标价工程量清单”模块。

方案设计报价汇总表

	业态		设计面积 (m ²) (暂估)	设计费 (元)		备注
				单价 (元/m ²)	合价 (元)	
设计阶段	地上	住宅	134970			
		商业	2000			
		配套用房	3030			
		架空层及空中露台	34550			
	汽车库 (含会所)		55450			
方案设计费	总价： 元 大写：					
	综合单价 (总价/总建筑面积)： 元/m ²					
说明	总建筑面积暂定 230000 m ²					

投标人 (公章)：
 法定代表人或其委托代理人 (签字或签章)： 年 月 日

施工图设计报价汇总表

施工图设计报价汇总表						
	业态		设计面积 (m ²)(暂 估)	设计费(元)		备注
				单价 (元/m ²)	合价 (元)	
全套土建 施工图(建 筑、结构、 给排水、暖 通、电气、 管线综合)	地上	住宅(含架空层 及空中露台)	169520			
		物业用房	800			
		配套用房	2000			
		三板深化	2230			
		汽车库(含会 所)	总价包干	/		
	地下	人防(含平战转 换方案及人防 标识)	43150			
精装修设 计(含方 案、施工 图、二次机 电及部品 部件深化)	示范 区	售楼处	12300			
		130、150、180、 250展示样板房	1200			
		会所(含健身 房、泳池、私募 厅等)	710			
	大区	大堂(含地上地 下)	1800			
		标准层前室(含 电梯轿厢)	270			
		架空层(含大健 康、四点半学堂 等)	60			

		配套用房（简装）	2450			
		车库（含车马厅、中央车站、坡道、行车道）	2230			
景观设计 （含方案、施工图及部品部件深化）	示范区	售楼处前场	24000			
		下沉广场	2800			
	大区	景观（暂按单方造价 800 元/m ² ）	4200			
		下沉广场	46600			
		智能化深化设计（含技防评审）	2400			
		门窗栏杆深化（含百叶及雨棚）	总价包干	/		
		幕墙深化设计（含审图）	总价包干	/		
		泛光照明（含方案、施工图及评审）	总价包干	/		
		BIM 深化（含室外管线及地上地下车库）	总价包干	/		
		标识标牌	总价包干	/		

	品质车库(含架空车库及人防车库)	总价包干	/		
	信报箱深化	总价包干	/		
	基坑支护设计及评审	总价包干	/		
	自来水深化	总价包干	/		
	海绵城市	总价包干	/		
	太阳能深化	总价包干	/		
	绿建二星咨询	总价包干	/		
	其他二次深化设计(含入户门、防火门、单元门、配电箱、抗震支架、充电桩、钢结构深化等)	总价包干	/		
施工图设计	总价： 元 大写：				
计费	综合单价(总价/总建筑面积)： 元/m ² (注：总建筑面积暂按 230000 m ²)				

投标人(公章)：
法定代表人或其委托代理人(签字或签章)： 年 月 日

封面（技术标 1）

（项目、标段名称）工程总承包招标

投标文件

技术标 1：设计文件

项目编号：

标段编号：

年 月 日

设计文件

（符合本次招标文件的要求及评分要求，上传至 ca 系统“施工组织设计”模块）

封面（技术标 2）

（项目、标段名称）工程总承包招标

投标文件

技术标 2：项目管理组织方案

项目编号：

标段编号：

年 月 日

项目管理组织方案

（符合本次招标文件的要求及评分要求，上传至 ca 系统“施工组织设计”模块）

关于进一步防范围标串标的特别提醒

各投标人：

根据《中华人民共和国招标投标法》等招投标相关法律法规的规定，凡是在招投标活动中存在以下情形的，将会被评标委员会认定为存在串通投标情形。

一、属于投标人相互串通投标的情形：

1. 投标人之间协商投标报价等投标文件的实质性内容；
2. 投标人之间约定中标人；
3. 投标人之间约定部分投标人放弃投标或者中标；
4. 属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同投标；
5. 投标人之间为谋取中标或者排斥特定投标人而采取的其他联合行动；
6. 根据相互约定不按照资格预审文件要求提交资格申请文件的
7. 根据相互约定撤回投标的；
8. 按照相互约定不实质性响应招标文件的；
9. 按照相互约定制定投标方案的；
10. 相互约定给予未中标的投标人费用补偿的。

二、视为投标人相互串通投标的情形：

1. 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
2. 不同投标人的电子投标文件出自同一电脑（MAC 地址相同）；
3. 不同投标人的投标文件编制者为同一人；
4. 不同投标人的投标文件由同一投标人的附属设备打印、复印的；
5. 不同投标人的投标报价用同一预算编制软件密码锁制作或者出自同一电子文档的。
6. 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
7. 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人或同一单位；
8. 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
9. 不同投标人的投标文件相互混装；
10. 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出，或者不同投标人的投标保证金虽然经由投标人自己的基本账户转出，但所需资金均是来自同一单位或者个人的账户的。

请各投标人仔细阅读上述条款，依法依规、诚实守信地参加招标投标活动，自觉维护好自身企业形象，共同营造公平公正、有序竞争的公共资源交易氛围。

江苏润皋置业集团有限公司

投标保函（见索即付）

（格式自拟）

说明：

由于各银行出具保函格式和要求不一，故保函格式自拟，但形式必须为“见索即付”，内容必须有担保责任范围、付款承诺以及保函编号、担保金额、担保期限等要素，具体要求如下：

一、担保责任范围（不得有实质性修改和增设条件）

当投标人出现以下任一情形时，开立人将依法承担保证责任：

1. 投标人在开标后至投标有效期满之前，擅自撤销投标的；
2. 投标人在收到中标通知后，不能或拒绝在中标通知书规定的时间内与招标人签订合同的；
3. 投标人在与招标人签订合同后，未在规定时间内提交符合招标文件要求的履约担保的；
4. 投标人存在违反招标文件规定的其他情形的。

二、付款承诺

开立人在收到受益人发出的书面付款通知后，严格依照保函承诺，于7日内无条件履行支付义务。

三、明确保函编号、受益人信息、担保金额、担保期限（≥投标有效期）等核心要素，符合行业通用规范，可有效保障保函的法律效力及各方权益。

四、保函须按规定提供且保函受益人须为招标人，不得设立开立人付款的限制性条件，否则将视为未按招标文件要求提供投标保证金。