

高新区 CR2022-011 地块项目（二期）  
施工总承包

# 招 标 文 件

（资格后审，评定分离）

标段编号：A3206120307000363004001

招 标 人：南通泽宏置业有限公司

招标代理：江苏永诚工程造价事务所有限公司

二〇二五年十一月十二日

工程招标文件备案表

招标代理	<div>编制人：</div> <div>招标代理：（公章）</div> <div>年 月 日</div>
建设单位 (招标人)	<div>招标人意见：</div> <div>负责人：</div> <div>（公章）</div> <div>年 月 日</div>
	<div>建设单位意见：</div> <div>负责人：</div> <div>（公章）</div> <div>年 月 日</div>

# 第一章 招标公告

## 高新区 CR2022-011 地块项目（二期）施工总承包

### 招标公告（资格后审，评定分离）

#### 1. 招标条件

本招标项目高新区 CR2022-011 地块项目已由南通高新技术产业开发区管理委员会以通高新管备〔2023〕89 号批准建设，招标人为南通泽宏置业有限公司，建设资金来自企业自筹，项目出资比例为 100%。项目已具备招标条件，现对该项目二期施工总承包进行公开招标，特邀请有兴趣的潜在投标人参加投标。

#### 2. 项目概况与招标范围

##### 2.1 项目概况

2.1.1 建设地点：地块位于通州区新世纪大道西、朝霞路北、碧华路南、尚德路东侧。

2.1.2 建设规模：拟建高新区 CR2022-011 地块项目（二期）项目，总建筑面积约 94432 m<sup>2</sup>，其中：非人防地库建筑面积约 11200 m<sup>2</sup>，人防地库建筑面积约 9900 m<sup>2</sup>，住宅地库建筑面积约 6400 m<sup>2</sup>，住宅地上建筑面积约 66380 m<sup>2</sup>；项目由 8 栋住宅、门卫、配电房、垃圾用房及室外配套工程组成的住宅建筑群。

2.1.3 合同估算价：约 31328.00 万元。

2.1.4 工期要求：总工期 580 日历天，计划开工日期：2025 年 12 月 25 日，计划竣工日期：2027 年 7 月 28 日。实际开工日期以监理人发出的开工通知中载明的开工日期起算。

2.1.5 工程质量标准：合格。本工程需要取得南通市优质结构工程，力争“扬子杯”（如因地方政策无法参评，现场须按取得优质结构标准进行施工）。

2.1.7 标段划分：一个标段。

##### 2.2 招标范围

包括且不限于：深基坑支护(含监测)、桩基（含工程试桩）、土石方、人防、土建、安装（含水电、暖通、消防、智能化等）、外立面装饰、室外配套（含道路、景观、排水、绿化、标识标线、城市家具、围墙等）、电梯采购与安装等全部工程内容以及公区精装、架空层精装、地库精装、样板房精装、供配电、充电桩、三网合一等后期另行招标的专业工程总承包管理。具体详见招标文件、工程量清单。

#### 3. 投标人资格要求

3.1 投标人须具备建筑工程施工总承包二级及以上资质，且具备有效的《安全生产许可证》，并在人员、设备、资金等方面具有相应的施工能力。

3.2 投标人拟派项目负责人须具备在投标申请单位注册的二级及以上注册建造师证书（建筑工

程专业），并具备有效的《建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书》（B证），且必须满足下列条件：

（1）项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。

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

**特别提醒：**①若投标人拟派项目负责人为一级注册建造师的，必须根据《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40号）文件要求使用电子注册证书。电子证书使用时限为180天，但使用时限距注册专业有效期或建造师满65周岁不足180天的，使用时限截止日期以注册专业有效期截止日期或建造师满65周岁当日为准。超出使用时限的电子证书无效，需重新下载电子证书并再次确认使用时限。一级建造师打印电子证书后，应在个人签名处手写本人签名，未手写签名或与签名图像笔迹不一致的，该电子证书无效。

②若投标人拟派项目负责人为江苏省二级建造师的，必须按照《省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告》（〔2023〕26号）文件要求换发新的注册证书电子证，否则不予认可。省外从其规定。

### 3.3 投标人及拟派项目负责人应具备其他要求：

（1）企业和拟派项目负责人近2年内（自投标截止之日起往前推算）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6类违法行为受到建设等有关部门行政处罚的；

（2）企业近1年内（自投标截止之日起往前推算）没有无正当理由放弃中标资格（不含项目负责人多投多中后放弃）、不与招标人订立合同、拒不提供履约担保情形的；

（3）企业近三个月内（自投标截止之日起往前推算）没有因拖欠工人工资被招标项目所在地省、市、县（市、区）建设行政主管部门通报批评的；

### 3.4 投标人不得有招标文件第二章投标人须知第1.4.3项规定的情形。

3.5 投标时没有被最高人民法院在“信用中国”网站或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单的。

3.6 投标时在全国企业信用信息公示系统中未被列入严重违法失信企业名单的。

3.7 本项目**不接受**联合体投标。

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

业企业资质动态监管结果（指本项目要求的资质）未处于不合格状态。

#### 4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间为：**2025年11月12日至2025年12月3日9时00分**。

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

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

#### 5. 投标截止时间

5.1 投标截止时间为：**2025年12月3日9时00分**。

5.2 逾期递交的投标文件，招标人不予受理。

5.3 递交地点：南通市公共资源电子交易平台。

#### 6. 资格审查

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，评标入围方法为全部入围。资格评审标准详见招标文件第三章。

#### 7. 评标、定标办法

本项目采用评定分离方式，评标采用综合评估法（两阶段评标），定标采用票决法。详见招标文件第三章。

#### 8. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在江苏建设工程招标网、南通市公共资源交易网等网上发布。

#### 9. 特别提示

（1）本项目采用鸿雁不见面交易的模式，具体详见招标文件。

（2）未按招标文件要求提交投标保证金的其投标文件均不予接受。

（3）招标公告系招标文件的组成部分，与招标文件具有同等法律效力。

#### 10. 联系方式

招标人	南通泽宏置业有限公司	代理机构	江苏永诚工程造价事务所有限公司
地址	通州区金霞路555号江海圆融汇1#楼10层	地址	通州区世纪大道财富中心903室
联系人	刁女士	联系人	曹女士、周先生
电话	0513-86023039	电话	0513-86546409、13218016690

## 第二章 投标人须知

### 投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	招 标 人：南通泽宏置业有限公司 地 址：通州区金霞路 555 号江海圆融汇 1#楼 10 层 联 系 人：刁女士 电 话：0513-86023039
1.1.3	招标代理机构	代理机构：江苏永诚工程造价事务所有限公司 地 址：通州区世纪大道财富中心903室 联 系 人：曹女士、周先生 电 话：0513-86546409、13218016690
1.1.4	招标项目	高新区 CR2022-011 地块项目（二期）施工总承包
1.1.5	建设地点	地块位于通州区新世纪大道西、朝霞路北、碧华路南、尚德路东侧
1.2.1	资金来源	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	工程款支付方式	见合同条款
1.3.1	招标范围	包括且不限于：深基坑支护(含监测)、桩基（含工程试桩）、土石方、人防、土建、安装（含水电、暖通、消防、智能化等）、外立面装饰、室外配套（含道路、景观、排水、绿化、标识标线、城市家具、围墙等）、电梯采购与安装等全部工程内容以及公区精装、架空层精装、地库精装、样板房精装、供配电、充电桩、三网合一等后期另行招标的专业工程总承包管理。具体详见招标文件、工程量清单
1.3.2	要求工期	总工期： <b>580</b> 日历天。 计划开工日期：2025 年 12 月 25 日，计划竣工日期：2027 年 7 月 28 日。 实际开工日期以监理人发出的开工通知中载明的开工日期起算。 <b>注：投标时工期可按“580”天填写，具体实施时以合同约定为准。</b>
1.3.3	质量要求	合格。本工程需要取得南通市优质结构工程，力争“扬子杯”（如因地方政策无法参评，现场须按取得优质结构标准进行施工） <b>注：投标时质量可按“合格”填写，具体实施时以合同约定为准。</b>
1.4.1	投标人资格要求	见招标公告
1.4.2	是否接受联合体投	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受

条款号	条款名称	编列内容
	标	<input type="checkbox"/> 接受 若接受，应满足下列要求：详见招标公告。
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘。
1.10	分包	<input type="checkbox"/> 不允许 <input checked="" type="checkbox"/> 允许，分包内容要求：详见合同条款。 分包金额要求：详见合同条款。 接受分包的第三人资质要求：详见合同条款。
1.11	偏离	不允许
2.1.1(9)	构成招标文件的其 他材料	工程量清单及招标答疑、澄清、通知、说明等
2.2.1	投标人要求澄清招 标文件的截止时间	2025年11月14日17时30分
2.2.2	招标文件澄清发布 时间	2025年11月17日24时00分
2.4	最高投标限价	人民币叁亿壹仟叁佰贰拾捌万元（¥31328.00万元）。 投标报价高于最高投标限价的作无效投标处理。
3.1.1	构成投标文件的材 料	<b>1. 资格审查证明文件</b> 1.1. 法定代表人身份证明书及法人授权委托书（如有授权）（以投标文件制作工具中格式为准）； 1.2. 企业营业执照； 1.3. 企业资质证书、安全生产许可证； 1.4. 拟派项目负责人注册证书和安全考核合格证书B证； 1.5. 投标企业与拟派项目负责人签订的有效劳动合同书；投标企业提供社保机构出具的由企业为拟派项目负责人缴纳的投标截止时间前三个月（不含投标截止时间当月）中至少一个月的养老保险缴纳证明材料。（养老保险缴费证明上人员较多时，请在相应人员名单上予以标注）； 1.6. 拟派项目负责人无在建工程承诺书（以投标文件制作工具中格式为准）； 1.7. 投标人诚信承诺书（详见投标文件格式附件1）； 1.8. 远程参与开标会议诚信承诺书（详见投标文件格式附件2）。 <b>具体要求详见本招标文件第三章中“资格评审标准”。其中企业营业执照、企业资质证书、拟派项目负责人证书、劳动合同、养老保险证明等材料须由江苏省公共资源交易经营主体信息库系统（以下简称“全省统一主体库”）导入。</b>

条款号	条款名称	编列内容
		<p><b>特别注明：</b></p> <p>资格审查环节只认可投标单位在全省统一主体库内的信息（投标单位基本信息、资质、资格、业绩、项目管理人员相关信息等）链接可查询，投标文件“其他材料”中仅可上传全省统一主体库无法审核入库的资料（扫描件）。投标单位将应当在全省统一主体库中维护的信息传入投标文件“其他材料”中的，评标委员会将不予认可。具体要求投标人须知前附表详见“特别提醒”第 9、10 条款。</p> <p><b>2. 技术标文件：</b></p> <p>2.1. 施工组织设计（暗标）；</p> <p>2.2. 业绩（须由全省统一主体库导入）；</p> <p>2.3. 企业信用评价。</p> <p><b>3. 价格标文件：</b></p> <p>3.1. 投标函（以投标文件制作工具中格式为准）；</p> <p>3.2. 已标价的报价文件（工程量清单网上获取）。</p> <p><b>注：具体评审要求详见本招标文件第三章。</b></p> <p><b>特别说明：制作电子投标文件时，若交易平台系统自动引用了项目名称且无法调整的，则以系统引用的项目名称为准。其他需填写项目名称的部分均以“高新区 CR2022-011 地块项目（二期）施工总承包”为准。</b></p>
3.3.1	投标有效期	投标截止日后 60 日历天
3.2.3	合同价格形式	<input checked="" type="checkbox"/> 单价合同 <input type="checkbox"/> 总价合同
3.4.1	投标保证金递交	<p>1. 本工程投标保证金数额为：人民币<b>伍拾万元</b>。</p> <p>2. 投标保证金缴纳方式包括现金方式和非现金方式。现金方式包含<b>银行转账、网银、电汇等以现金或者支票等形式</b>提交的投标保证金，应当从投标人基本账户转出；非现金方式包含<b>银行保函</b>。各投标人根据企业实际情况合理选择投标保证金的缴纳形式，各类缴纳形式具有同等法律效力。</p> <p><b>特别提醒：</b></p> <p>（1）如投标人采用银行转账、电汇、网银等形式缴纳的保证金，应充分考虑投标保证金从提交到入账的时间风险，在投标截止日之前办理相关事项并再次确认是否已成功缴纳。</p> <p>（2）如采用银行保函形式缴纳的，应满足银行规定的申请条件和信用要求，并在投标截止日之前确认是否生效。</p> <p>（3）银行保函应由投标人基本账户所在网点的当地银行或其上级银行机</p>



条款号	条款名称	编列内容
		构出具，银行保函中应明确投标项目、担保金额、受益人、保证人、被保险人等具体内容。 具体要求详见本章 3.4 条。
3.4.3	投标保证金退还	开标结束后，未中标单位的投标保证金在其定标后 5 日内予以退还。中标单位的投标保证金在合同签订后 5 日内予以退还。保函（保单）形式缴纳的投标保证金按协议执行，无需办理退款手续。如本项目招标中遇质疑，投诉，复议等特殊情况，保证金退还时间按相关规定执行。
3.5	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.6.5	施工组织设计暗标编制要求	□不采用； <input checked="" type="checkbox"/> 采用。施工组织设计中不得出现投标人名称、人员姓名；不得出现能显示企业特征或其他提示性的标记、标识；不得包含投标人相关信息及标注无关的记号，否则作无效标处理。
3.6.6	其他编制要求	/
4.2.1	投标截止时间	<b>2025 年 12 月 3 日 9 时 00 分</b>
4.2.3	递交投标文件地点	电子投标文件由各投标人在投标截止时间前自行在“电子招标投标交易平台”上传。 投标备份文件递交地点：投标人自行选择任意地点参加远程开标会，无需到现场递交投标备份文件。
5.1.1	开标时间和地点	开标时间： <b>2025 年 12 月 3 日 9 时 00 分</b> 开标地点：投标人自行选择任意地点参加远程开标会。
5.1.2	参加开标会的投标人代表	<b>远程参加开标，无需亲临开标现场。</b>
5.2.1	开标程序	（1）宣布开标纪律； （2）公布投标人名称； （3）抽取评标办法及相关系数； （4）投标人解密其投标文件； （5）招标人远程解密其投标文件； （6）招标人（招标代理机构）解密并导入招标文件； （7）开标结束。
5.2.2	解密时间	<b>投标人解密限定在发出解密的指令 1 小时内完成</b>
6.1.1	评、定标委员会及监督小组的组建	（1）评标委员会构成：按相关规定组建评标委员会。

条款号	条款名称	编制内容
		<p>评标专家确定方式：由有关技术、经济等方面的专家组成，在政府组建的专家库中随机抽取，采用语音系统自动通知。</p> <p>（2）定标委员会构成：按照苏建规字〔2025〕4号文“关于印发《关于在全省国有资金投资房屋建筑和市政基础设施工程项目招标中推进“评定分离”工作的实施意见》的通知”依法组建，人数为5人以上单数。</p> <p>（3）监督小组构成：招标开始前，招标人组建监督小组，监督小组原则上由三人组成，为招标人本单位或上级单位纪检监察人员或审计人员、工程建设领域相关专业技术人员及职工代表。监督小组对招标投标活动全过程进行监督，有权就定标委员会违反定标规则的行为进行质询，确保定标过程公正、公平。</p>
6.3	评标方法	<p><input checked="" type="checkbox"/>综合评估法</p> <p><input type="checkbox"/>经评审的最低投标价法</p> <p><input type="checkbox"/>合理低价法</p>
7.1	是否授权评标委员会确定中标人	<p><input type="checkbox"/>是</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>否，推荐的中标候选人数量：评标委员会对通过初步评审的投标文件，将从投标人的施工组织设计、业绩、信用评价、投标报价等方面综合评估，若进入第二阶段的有效投标人&gt;5家，按总得分从高往低推荐前五名为中标候选人（不排序）；5家≥有效投标人数量≥3家时确定前3家为中标候选人（不排序）；少于3家时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人（不排序）。</p>
7.1	定标方式	<p><input checked="" type="checkbox"/>票决法，详见招标文件第三章</p> <p><input type="checkbox"/>集体议事法</p>
7.3.1	履约保证金	<p><input checked="" type="checkbox"/>是</p> <p>履约保证金的形式：<u>银行转账或银行汇票或转账支票或银行保函（需为见索即付独立保函）。</u></p> <p>履约保证金的金额：<u>中标价的10%，其中：工期为3%，质量为3%，安全2%，竣工资料1%，廉政保证金1%。</u></p> <p>中标人应在中标通知书签发30天内向招标人提供足额履约保证金并签署施工合同，否则招标人可以取消其中标资格，并可以没收其投标保证金或发起理赔申请。可以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。</p>
8.5.1	异议提出的时间	<p>（1）对招标文件有异议的，潜在投标人或者其他利害关系人应当在投标</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>截止时间 10 日前提出，其中对采用合理价随机确定中标人法发包的，在提交投标文件截止时间 1 日前提出；</p> <p>（2）对开标有异议的，应当在<b>鸿雁不见面交易系统</b>中提出；<b>开标结束后投标人不得对开标事项再提出异议。</b></p> <p>（3）对评标结果有异议的，投标人或者其他利害关系人应当在评标结果公示期间提出。</p> <p>（4）对定标结果有异议的，投标人或者其他利害关系人应当在定标结果公示期间提出。</p> <p>异议受理的机构：南通泽宏置业有限公司</p> <p>电话：0513-86023039</p> <p>地址：通州区金霞路 555 号江海圆融汇 1#楼 10 层</p>
8.5.2	招投标监督管理部门	<p>投诉受理的机构：南通市通州区数据局</p> <p>电话：0513-86028136</p> <p>通讯地址：通州区碧华路 197 号</p>

**特别提醒：**

因本工程采用远程不见面交易模式，故招标人特别说明如下：

1. 远程开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准。
2. 本项目招标文件和投标文件必须使用经测试过的专用工具软件编制，并通过网上招投标平台完成投标过程。投标人投标文件的编制和递交，应依照招标文件的规定进行。如未按招标文件要求编制、递交电子投标文件，将可能导致废标，其后果由投标人自负。投标专用工具的开发商可根据投标人要求，提供必要的培训和技术支持。
3. 投标人通过网上招投标平台递交的电子投标文件为评标依据，投标人须使用工具制作电子投标文件时生成两个文件，一个是加密投标文件，用于上传到网上；另一个即为不加密 NJSTF 格式文件，用于刻录到空白 U 盘或光盘上，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）。开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过鸿雁不见面交易系统参加开标会议，并根据需要使用鸿雁不见面交易系统与现场招标人进行互动交流、澄清、提疑以及文件传送等活动。
4. 投标文件递交截止时间前，招标人提前进入鸿雁不见面交易系统，播放测试音频，各投标人的授权委托人或法人代表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，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。
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

条款号	条款名称	编列内容
		<p>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，投标人解密限定在解密指令发出后 1 小时内完成。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. 开评标全过程中，各投标人参与远程交互的授权委托人或法人代表应始终为同一个人，中途不得更换，在废标、澄清、提疑、传送文件等特殊情况下需要交互时，投标人一端参与交互的人员均被视为是投标人的授权委托人或法人代表，投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人自行承担随意更换人员所导致的一切后果。</p> <p>7. 为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、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>8. 评标办法及其系数的抽取时，现场数字高频变换，抽取结果随机，抽取人无法人为设定，但受网络带宽、硬件设备等因素影响，远程投标人通过鸿雁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，若投标人需要调取开标现场视频影像资料的，可以在评标完成后 3 个工作日之内以书面方式提出，逾期的概不受理现场视频调阅申请。</p> <p>9. 通州区电子招投标项目资格审查及评审环节将只认可投标单位在全省统一主体库内的信息（投标单位基本信息、资质、资格、企业业绩，项目管理人员相关信息、项目负责人业绩等），投标文件“其他材料”中仅可上传全省统一主体库无法审核入库的资料（扫描件）。投标单位将应当在市企业诚信库中维护的信息传入投标文件“其他材料”中的，评标委员会将不予认可。</p> <p>10. 各投标单位业绩维护由投标人自行维护更新；可通过系统维护的信息，通过投标文件“其他材料”上传企业各类信息以及出现报价文件内容而未被评标委员会认可，导致废标的，责任自负。</p> <p>11. 投标单位应充分考虑到网络及系统平台可能存在的非正常情况，在投标文件编制完成后尽早完成上传。</p>

# 投标人须知

## 1 总则

### 1.1 项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人及代建单位：见“投标人须知前附表”。

1.1.3 本标段招标代理机构：见“投标人须知前附表”。

1.1.4 本招标项目及标段名称：见“投标人须知前附表”。

1.1.5 本标段建设地点：见“投标人须知前附表”。

### 1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见“投标人须知前附表”。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见“投标人须知前附表”。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见“投标人须知前附表”。

1.2.4 本招标项目的工程款支付方式：见“投标人须知前附表”。

### 1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见“投标人须知前附表”。

1.3.2 本标段的要求工期：见“投标人须知前附表”。

1.3.3 本标段的质量要求：见“投标人须知前附表”。

### 1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本项目施工的资格要求，见招标公告。

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

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

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

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

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

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

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 为本招标项目的监理单位、项目集中建设单位、项目管理人，以及为本招标项目提供招标代理、设计服务的；
- (3) 与本招标项目的监理单位、项目集中建设单位、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；
- (4) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；
- (5) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；
- (6) 处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；
- (7) 因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；
- (8) 投标人近 3 年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过 5 年的；
- (9) 被最高人民法院在“信用中国”网站或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单的；
- (10) 在全国企业信用信息公示系统中被列入严重违法失信企业名单的。

### 1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

本工程招标代理费 30000 元由中标人代为支付，领取中标通知书时支付给招标代理单位。

### 1.6 保密

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

### 1.7 语言文字

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

### 1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

### 1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人根据需要自行踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

#### 1.9.4 现场条件

(1) 施工现场拆迁及平整情况：以施工场地的现状为准。招标人提供的现状场地，中标人必须无条件接受。各投标人根据踏勘现场的情况自行制定相应措施，所发生的费用由投标人自行考虑在投标

报价中，工程竣工结算时不予调整，任何忽视、猜测、或误解工地情况而导致的成本增加或工期延长等申请一律不予认可。

(2)施工用水、电：已接至施工现场周边，现场内施工用临时水、电管线由中标人自行接入，相关费用列入报价，结算时不予调整。

(3)场内外道路：场内、外道路已通。中标单位需提供项目开工至竣工期间，场内所有施工便道、临时设施等费用由投标人自行考虑，并列入投标报价。

本项目出入口位于市区主要道路，需考虑市区施工的政策要求对施工的影响，包括且不限于：限行、禁区、交通管制、限载等，并严格按照市政主管部门要求进行出入口清洗及管理工作，其费用由投标人在其报价中综合考虑，结算时不作调整。

(4)其他：投标人应认真对现场环境进行踏勘，对施工现场情况和影响施工的因素以及困难条件进行周密的勘察和研究，作出自己的判断结论和估价。因满足工程施工条件的施工现场范围内植物清表、河塘清淤回填、场地平整等施工措施费用，由投标人自行报定并包含在报价范围内，结算时不再因此增加任何额外费用。中标后和签订合同时及施工过程中，投标人均不得以不了解现场情况为由，提出任何形式增加工程造价的要求。

中标人应独立、有效地做好该工程周边的有关群众工作，并充分考虑工程实施范围内外的单位、个人和其他可能出现阻挠施工的情况，对施工现场及周边发生的青苗费用，及可能发生的机械台班停置费、二次机械进退场费、人员窝工、处理周边群众纠纷等费用和损失，由投标人自行考虑，并列入投标报价，工程结算时不作调整，并无条件接受发包单位、监理单位的协调、管理，做好与其他专业工程单位的配合、成品保护、防盗等工作。投标人务必自行认真踏勘现场条件，如若对现场施工条件有疑问，请在提交疑问截止时间之前提出，否则视同认可。一旦中标，投标人不得以不了解施工现场为借口，而提出额外赔偿，或延长工期的要求。

#### 1.10 分包

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

#### 1.11 偏离

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

#### 1.12 知识产权

构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。招标人全部或者部分使用未中标人投标文件中的技术成果或技术方案时，需征得其书面同意，并不得擅自复印或提供给第三人。

### 1.13 同义词语

构成招标文件组成部分的“通用合同条款”“专用合同条款”“技术标准和要求”和“工程量清单”等章节中出现的措辞“发包人”和“承包人”，在招标投标阶段应当分别按“招标人”和“投标人”进行理解。

## 2 招标文件

### 2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 工程量清单；
- (6) 招标附件；
- (7) 技术标准和要求；
- (8) 投标文件格式；
- (9) 构成招标文件的材料。

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

### 2.2 招标文件的澄清

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

**投标人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。**

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

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

### 2.3 招标文件的修改

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

2.3.2 修改文件按本章第 2.3.1 款规定发出之时起，视为投标人已收到该修改文件。投标人未及



时通过“电子招标投标交易平台”查阅招标文件的修改，或未按照修改后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

## 2.4 招标控制价（最高投标限价）

2.4.1 招标人提供模拟工程量清单、最高投标限价等工程资料；

2.4.2 模拟清单编制依据：

（1）南通高新区 CR2022-011 地块规划方案设计文件；

（2）中华人民共和国建设部《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）、《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）、《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）。

（3）苏建价（2014）448 号文省住房城乡建设厅关于《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及其 9 本工程量计算规范的贯彻意见；

（4）定额按《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014）、《江苏省安装工程计价定额》（2014）、《江苏省市政工程计价定额》（2014）《江苏省建筑工程费用定额》（2014）及相关规定；

（5）人工工资按苏建函价【2025】66 号《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》执行；

（6）材料价格：按南通市工程造价信息 2025 年第 8 期执行，缺项的材料价按市场价确定；

（7）江苏省住建厅[2019]第 19 号《省住房城乡建设厅关于建筑工人实名制费用计取方法的公告》；

（8）税金按苏建价[2016]154 号《省住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》、苏建函[2019]178 号《省住房城乡建设厅关于建筑业增值税计价政策调整的通知》，税率为 9.00%；

（9）措施项目清单费用：执行现行计价定额、费用定额及省市相关计价文件，其中浮动的费率按中间值计取，单价措施费按设计及常规施工方法计取，总价措施费计取了安全文明基本费、扬尘污染防治费、临时设施费、住宅工程分户验收、建筑工人实名制费用、智慧工地费等费用；其余未计取。

## 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 投标报价应严格按照招标人提供的工程量报价清单表（模拟清单）进行投标报价。模拟清单招标，工程量按实计量，分部分项工程综合单价包干，清单计价原则可参招标控制价计价清单。

3.2.2 投标报价应包括为完成合同工程所需的人工、机械设备、管理、维护、配合、缺陷修复、材料、保险（工程一切险和第三方责任险除外）、利润、措施费、规费、税金、检验检测费、验收及国家和地方规定缴纳的明示或暗示全部费用和所有责任、义务等一切费用。应包括：招标文件所确定招标范围内相应工程量清单及相关资料包括的全部内容，以及为完成上述内容所必须的附属工程、临时工程、材料、劳务、机械、成品保护、脚手架搭设使用与各工种间的协调配合工作、清洗、养护、淋水、验收、创优、安全措施、技术措施，作为一名有经验的投标人所应考虑到的各种因素、风险及所需的全部费用。材料、设备、存贮、运输、劳务、安装、调试、测试、成品保护、缺陷修补、维护、培训、售后服务、管理、利润、规费、措施费、税金、技术措施、施工方法、甲供材料的下车力资、设备档案、工程档案、合同履行过程中可能发生的风险及所需的全部费用。根据国家、地方规范和标准、各种文件规定、质监部门要求执行的而施工图和工程量清单中未明确的施工内容，在投标报价时必须综合到相关子目的综合单价中进行报价，施工时不另行变更。

3.2.3 除标书另有规定外，投标人所报的单价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。

3.2.4 投标人应根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其企业成本的报价竞标。

3.2.5 招标人只接受一个投标报价，如出现二个或二个以上的投标报价，其投标文件将被按照废标处理。

### 3.2.6 投标报价编制要求

3.2.6.1 采用工程量清单计价方式，各投标人须仔细阅读本招标文件（含施工合同），应根据招标文件中的工程量清单和有关要求进行报价。投标人不得采用总价让利或以总价百分比让利等办法进行投标报价。

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

3.2.6.3 投标人确定投标报价，同时应考虑合同价中包含的所有风险、责任等各项费用。一旦中标，除本招标文件约定可调整事项外，均不再调整。

3.2.6.4 投标人所报设备价、材料价如低于同期的省、市、县的造价信息或低于同期的市场价格信息，视为对发包人的优惠。投标人标函中所报设备、材料其规格、尺寸、等级不得低于清单的要求。中标人应根据施工图和清单确定的标准、等级、规格组织施工。

3.2.6.5 报价书中的工程数量乘以综合单价必须等于合价，如有误差结算时以综合单价金额小

的为计算依据。

3.2.6.6 下列项目由中标单位负责，其费用由各投标人自行考虑，并列入投标报价，工程结算时不作调整（若该项费用未实施，结算时需进行扣除）：

- （1）本工程所有材料、设备的场地租用费用及二次搬运费用；
- （2）施工临时（包括建筑用地以外的）用水、用电、燃气、通讯等设施配套及设备费用，包括正式通电通水通气后、移交前的用电、用水、用气费用；
- （3）各类大型机械退场、组拆费用及闲置费用，由于施工现场布置导致加工场地搬迁等费用；
- （4）现场垃圾清运费及环境保护费用；
- （5）现场的安全防护费用、相关部门办理手续的费用均考虑在投标报价中；
- （6）施工现场部分若有临时设施（含一、二期之间的临时围挡）、临时广告围挡、地表清理、地下障碍物清除等由发包人先行代建的部分，中标单位须无条件接受发包人先行代建的临时设施，进场后如需调整、迁移或重新搭建，所有费用由投标人考虑并计入报价中，发包人不再支付费用。
- （7）仓库、办公室及为招标人准备的办公用房及各专业临时办公用房等临时设施，数量按发包人要求并安装办公与生活用水、电、通讯网络及空调设施，所有建筑安装费及水电费由承包人承担。以上所有费用由施工总承包单位承担，相关费用列入报价；
- （8）在施工过程中严格落实粉尘、废水、固化物等污染防治措施及生态保护、水土保持措施，费用由投标人自行考虑计入报价；
- （9）样板施工（含材料，样品送样、选样、样板按需调整等）所需的费用由投标人自行考虑计入报价；
- （10）根据省、市、区有关规定，本项目实施建筑工人实名制管理，施工单位在施工现场入口处必须设置相应的人脸识别设备，费用由投标人自行考虑计入报价；
- （11）投标人必须无条件配合发包人楼盘销售的节点，自行判断是否需要采取额外的垂直运输及其他赶工措施，涉及的所有费用由投标人自行考虑并计入报价；
- （12）厨卫间、阳露台等地面有防水部位，在防水层施工完成后保护层未施工前，需进行保护的费用；
- （13）根据通建安〔2021〕13号关于转发《关于进一步推广应用和加强承插型盘扣式钢管支架进场管理的通知》的通知要求，本工程脚手架、模板支撑系统等须采用承插型盘扣式系统，此项报价已包含在综合报价内，竣工结算时费用不作调整；
- （14）本项目一期与二期之间围挡的维护费用由承包人承担，包含在合同价款中，结算不另支付费用。
- （15）本项目一期1#楼包括对应地下室泳池会所部分为营销案场使用，项目已在2025年8月

送正式电，自 2025 年 8 月起至二期交付期间所有上述营销电费均由中标人进行代缴，开票后由招标人据实支付，产生的税差（若有）由中标人承担。

**（16）总承包服务费在住宅工程量清单其他项目中已按项列入，投标人根据项目实际情况，自行报价，一次包定，不作调整。**

本工程所用的材料（除甲供材外）均由投标人在确保质量的前提下自行采购，由投标人和材料供应商签订供货合同，并承担全部责任。采购的材料品牌、品名、型号、规格、材质等必须经招标人及监理认可后方可签订合同采购协议。材料必须按规定送检，合格后方可使用。发包人对材料的质量有认定权（如发包人对承包人采购的材料认定为不合格的，承包人必须重新采购，直到合格为止），施工时承包人需提供样品供建设单位选择，涉及到的价格不再调整。

3.2.6.7 对未注明品牌要求的材料或设备，投标人在报价时考虑选用国产中档及以上，且符合国家标准及以上（含防雷、消防、暖通、桥架、人防、供水、供电等部门）的合格产品进行报价，且结算时价格不予调整。在实际施工中，发包人 can 无条件要求施工单位更换不符合要求的产品，购进的材料设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，如因使用不符合国家标准及各项指标的材料，由此引起的相关费用由承包人承担，结算时一律不作调整。本工程所使用的产品必须满足消防等专业部门认定的标准及品牌，确保联动与匹配，且必须保证消防等各部门的专业验收。

3.2.6.8 在深基坑工程施工前，中标人应告知工程所在区建设行政主管部门、街办等有关部门和单位，通报深基坑工程情况、施工方案和施工可能对周边环境所产生的影响以及采取的减少施工对周边环境的影响的相关措施等。深基坑工程结束后，中标人负责组织对受施工影响的建筑物、构筑物、道路、地下管线等的修缮或加固工作；中标人应主动与受损物的权利人协商修缮加固，或进行相应补偿；相关费用由中标人承担。

内倒土方根据现场实际施工情况，考虑最优施工方案经发包人认可后，办理相关手续。

3.2.6.9 对于工程中涉及达到一定规模的危险性较大的分部分项工程，如深基坑、高支模等需编制专项施工方案，并组织专家进行论证审查。施工时应按审查后的施工方案进行施工，所涉及到的所有专家论证评审费等由各承包人自行考虑，计入报价，结算时不作调整。

3.2.6.10 施工过程中须严格执行《建筑工程扬尘防治标准》，按照“六个百分百”要求做好扬尘防治工作，同时须按智慧工地建设要求，安装扬尘在线监测和安全视频监控，其相关费用已包括在报价中。

3.2.6.11 施工过程中各专业工程的留洞、打洞、封堵费用由施工总承包单位承担，相关费用已包括在投标报价中。

3.2.6.11 图纸中注明的二次设计等需由专业厂家制作生产，且已列入工程量清单由中标人负责实施的项目，二次深化设计单位（须具备相应设计资质）及深化设计做法须取得发包人认可后方可

可实施，投标时应将该部分费用（包含设计费、施工费等）考虑在投标报价中。承包人应确保二次深化设计后的施工费用不超过投标报价费用，如二次设计后增加的施工费用由承包人自行承担（应发包人要求提出变更的除外）。

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

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

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

3.2.6.15 材料的检验试验费：承包人按规定进行建筑材料及构配件检测件的制作、封样、送检等，检验试验费的承担按现行有关规定执行；人防检测由承包人依据《江苏省民防工程防护设备设施质量检测管理实施细则》苏防规〔2013〕2号进行人防设备检测，出具符合国家相关规定的人防检测报告，并通过政府相关主管部门认可（含通风检测，人防门结构性能等），相关费用的承担按现行有关规定执行；经相关部门抽检的消防设施、设备由中标人负责送检（相关手续由发包人配合办理），所发生的送检样品的材料费、车旅费等相关费用由承包人承担，检测费的承担按现行有关规定执行；自来水水质检测自第一次开始检测起至检测合格为止，期间发生的全部费用（包含检测费）由施工总承包单位承担。

3.2.6.16 招标控制价编制时的材料暂估价（如有），投标单位不得调整。工程实施时暂估价材料由招标人另行招标后，由中标人与总承包施工单位签订供货合同，付款采用专款专用的方式。

3.2.6.17 本工程专业工程暂估价由施工总承包单位或建设单位为招标主体，招标形式为公开招标，招标流程及分包合同条款均须经发包人认可后方可实施，定标后由分包单位与总承包施工单位签订分包合同。

3.2.6.18 招标附件中招标技术要求中要求考虑和计取的费用。

3.2.7 合同价款的调整：

3.2.7.1 工程量调整：《工程量清单》中的工程量系招标人依据发包范围及设计方案计算的工程

量，为“暂定工程量”，完工后依据招标人认可的施工图计算工程量结算，设计变更可以调整工程量。

3.2.7.2 因设计变更或施工图纸外招标人要求增减工程项目等时：其工程量根据监理、项目工程师确认的有效设计变更及现场签证单以及招标文件、合同条款相关要求计算。

#### 3.2.7.3 单价调整

为了防止不平衡报价：**【a】**、工程量偏差在正负 15%内按投标单价执行；**【b】**、工程量偏差增加超过 15%（>15%）时，投标单价大于模拟清单单价\*承包人报价浮动率，工程量偏差增加部分【实际完成工程量-清单工程量】的工程量的综合单价按模拟清单单价\*承包人报价浮动率，投标单价小于模拟清单单价\*承包人报价浮动率，按投标单价执行。**【C】**、当工程量减少 15%以上（>15%）时，投标单价大于模拟清单单价\*承包人报价浮动率，减少的工程量的综合单价按投标价执行，投标单价小于标底价\*承包人报价浮动率，减少的工程量的综合单价按模拟清单单价\*承包人报价浮动率。

3.2.8 本项目合同价格形式见投标须知前附表，各投标人的投标报价应充分考虑第四章“合同条款及格式”所列合同价格风险。

### 3.3 投标有效期

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

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

### 3.4 投标保证金

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

3.4.1.1 投标保证金的缴纳形式：详见投标须知前附表。各投标人根据企业实际情况合理选择投标保证金的缴纳形式，各类缴纳形式具有同等法律效力。

3.4.1.2 投标保证金金额：见投标须知前附表。

3.4.1.3 如采用转账、电汇、网银等形式按以下要求办理：

（1）接受投标保证金的指定账户信息：

收款单位：南通市通州区公共资源交易中心；

开户银行：中国银行股份有限公司南通通州支行；

开户银行：江苏银行股份有限公司南通通州支行；

使用数字人民币的单位请使用江苏银行股份有限公司南通通州支行。

账号：使用“标证通”“国信 CA”或“CFCA”报名登记后从打印回执码中获取，具体操作请参考会员系统中，帮助中心的帮助文档（通州保证金缴纳操作流程）。

（2）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全省统一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，责任由投标人自行承担。

（3）保证金汇款成功之后，投标人须将银行回执单保存好，以备开标时查验。

3.4.1.4 如采用银行保函形式按以下要求办理：

（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成。

（3）以非现金交易担保方式缴纳投标保证金的，应满足银行规定的申请条件和信用要求。

（4）银行保函应由投标人基本账户所在网点的当地银行或其上级银行机构出具，银行保函中应明确投标项目、担保金额、受益人、保证人、被保证人等具体内容。

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

3.4.3 开标结束后，未中标单位的投标保证金在其定标后 5 日内予以退还。中标单位的投标保证金在合同签订后 5 日内予以退还。银行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。如本项目招标中遇质疑，投诉，复议等特殊情况，保证金退还时间按相关规定执行。

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

①投标人在投标有效期内撤销或修改其投标文件；

②中标人无正当理由不与招标人订立合同；

③中标人在签订合同时向招标人提出附加条件；

④中标人不按照招标文件要求提交履约保证金的；

⑤投标人在本次招标过程中有串通投标，弄虚作假，行贿等违法行为的。

### 3.5 备选投标方案

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

### 3.6 投标文件的编制

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

组成部分。

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

3.6.3 投标文件中涉及从全省统一主体库中获取的材料见本章第 3.1.1 项，投标人应在相应章节中建立相应链接（点击后可自动进入全省统一主体库查看相应原件彩色扫描件，并作为投标文件组成部分）。对已在投标文件中链接的全省统一主体库材料进行更新的，投标文件须重新链接获取相应信息。

投标人有义务核查投标文件中相应链接，以及从全省统一主体库中获取扫描件的有效性和真实性，如存在扫描件无效、不清晰、不完整或链接无效等情形的，投标人应及时更新全省统一主体库相关材料，并重新链接获取相应信息。

未按本项要求从全省统一主体库中获取的材料，在评标时该材料不予认可。

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

3.6.5 施工组织设计暗标要求见投标人须知前附表。

3.6.6 补充内容：投标文件编制的其他要求详见投标人须知前附表。

### **3.7 投标备份文件**

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

3.7.2 投标备份文件应当存储于光盘等移动存储介质中，由投标人自行保管，投标时无须递交。

3.7.3 投标备份文件在出现本章第5.3.1项规定的特殊情况时使用。

## **4 投标**

### **4.1 投标备份文件的密封和标记**

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）。

本工程投标时不需要提供纸质投标文件。中标单位在确定中标后，领取中标通知书时需提供肆份使用 CA 系统打印出来的相同的有水纹印的完整的投标文件交招标人或招标代理及不加密 NJSTF 格式文件，不提供不得领取中标通知书。

### **4.2 投标文件的递交**

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，向“电子招标投标交易平台”递交加密后的电子投标文件。



4.2.2 远程开标前，投标人务必在南通市公共资源交易电子交易平台投标文件上传模块中使用模拟解密功能，验证本机远程自助解密环境。投标人必须使用能正确解密投标文件的“CA 锁”在规定的时间内完成远程解密，因投标人原因未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因招标人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况使用“投标备份文件”继续进行开标活动或相应延迟解密时间或调整开、评标时间。

4.2.3 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.4 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

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

#### **4.3 投标文件的修改与撤回**

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

### **5 开标**

#### **5.1 开标时间、地点和投标人参会代表**

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标；

5.1.2 参加开标会的投标人代表的要求见投标人须知前附表。

#### **5.2 开标程序**

5.2.1 开标程序见投标人须知前附表。

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

#### **5.3 特殊情况处理**

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

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

5.3.2 因投标人原因造成投标文件未完成解密的，该投标将被拒绝。

5.3.3 投标人对开标有异议的，应当在**鸿雁不见面交易系统**中提出，招标人当场予以答复。

### **6 评标**

#### **6.1 评、定标委员会和监督小组**

6.1.1 评、定标由招标人依法组建的评、定标委员会负责。评、定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”。监督小组对招标投标活动全过程进行监督，

有权就定标委员会违反定标规则的行为进行质询，确保定标过程公正、公平。确定方式见“投标人须知前附表”。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

## 6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

## 6.3 评标

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

## 6.4 评标结果公示

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

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

## 7 合同授予

### 7.1 定标方式

评定分离，见“投标人须知前附表”。

### 7.2 中标通知及中标结果公告

定标结果公示期满无异议或投诉的，招标人应在5日内按规定的格式以书面形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在“电子招标投标交易平台”发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

### 7.3 履约保证金

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

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

## **7.4 签订合同**

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

7.4.2 排名第一的中标候选人放弃中标，或因不可抗力提出不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。

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

## **8 纪律和监督**

### **8.1 对招标人的纪律要求**

招标人不得泄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。

### **8.2 对投标人的纪律要求**

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

### **8.3 对评标委员会成员的纪律要求**

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

### **8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求**

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透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。

### **8.5 异议与投诉**

#### **8.5.1 异议**

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

投标人对开标有异议的，应当在**鸿雁不见面交易系统**中提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在评标结果公示期间提出。对定标结果有异议的，应当在定标结果公示期间提出。

### 异议书（格式）

项目名称：

异议人：

住所地：邮编：

法定代表人：联系电话

异议人授权代表：性别：年龄：

住址：联系电话：

提起异议事项的基本事实：

相关请求及主张：

有效线索和相关证明材料：

异议人与提起项目有利害关系的证明材料：

异议人（公章）：

法定代表人或授权代表（签字）

年月日

1. 异议人是法人的，异议书必须由其法定代表人或者授权代表签字并盖章；其他组织或者自然人提出异议的，异议书必须由其主要负责人或者异议人本人签字，并附有效身份证明复印件。

2. 异议书有关材料是外文的，异议人应当同时提供其中文译本。

3. 异议人可以自己直接提交异议书，也可以委托代理人办理异议事务。代理人办理异议事务时，应当将授权委托书连同异议书一并提交给招标人。授权委托书应当明确有关委托代理权限和事项。

### 8.5.2 投诉

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

#### 投诉书（格式）

**投诉人（名称）：**

住所地：邮编：

联系电话：传真：

法定代表人姓名：职务：电话：

授权委托人姓名（如有）：职务：电话：

居民身份证号码：

**被投诉人（名称）：**

住所地：

邮编：电话：

法定代表人姓名：职务：电话：

**投诉事项的基本事实：**

**相关请求及主张：**

**相关证明材料及有效线索：**

**投诉人与投诉项目有利害关系的证明材料：**

**对异议事项进行投诉的，异议的证明文件及招标人异议答复书：**

投诉人（加盖公章）

法定代表人（签字）

年月日

说明：

1. 投诉人是法人的，投诉书必须由其法定代表人或者授权代表签字并盖章。其他组织或者自然人提出投诉的，投诉书必须由其主要负责人或者异议人本人签字，并附有效身份证明复印件。
2. 投诉书有关材料是外文的，投诉人应当同时提供其中文译本。
3. 投诉人可以自己直接提交异议书，也可以委托代理人办理投诉事务。代理人办理投诉事务时，应当将授权委托书连同投诉书一并提交给监管机构。授权委托书应当明确有关委托代理权限和事项。

### 9 解释权

构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标

文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告（投标邀请书）、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。

## **10 招标人补充的其他内容**

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

### **为保证本项目远程开标会议顺利进行，特作如下提醒：**

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

（2）开标前，请使用南通市公共资源电子交易平台—投标文件上传模块中的模拟解密功能，如能正常解密，说明本机满足远程自助解密要求。

（3）投标人进入鸿雁不见面交易系统后，紧接着就把解密锁插入电脑上做好解密准备，在主持人的指令发出之后到解密截止时间之前有充足的解密时间（正常情况下，每个投标人解密自己投标文件时间不到一分钟），如果投标人网络或电脑出现问题，可能会影响解密时间（**若因投标人自身的网络及软硬件问题导致在解密截止时间仍然未解密，投标文件将会被打回，不能参与后续评标**），请投标人务必确保电脑、操作系统、浏览器等满足远程开标的使用、具备高速畅通的网络，并确保CA锁不出故障。

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

### 第三章 评标办法

（综合评估法，评定分离）

本工程采用远程不见面交易的模式，开标当日，投标人无需到达开标现场，仅需在任意地点通过鸿雁不见面交易系统及相应的配套硬件设备（摄像头、话筒、麦克风等），完成远程解密、评标办法与系数抽取、文件传输、提疑澄清、开标唱标、结果公布等交互环节，具体内容和规定详见招标文件。

评标办法前附表

评标入围			
条款号	评审因素	评审标准	
2.1.1	评标入围条件	投标文件存在所列情况之一的，不再进行后续评标 ☑至投标截止时间止，未足额递交投标保证金； ☑投标函中载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限； ☑投标函中载明的投标质量标准未响应招标文件的实质性要求和条件。	
2.1.2	评标入围方法和数量	全部入围	
初步评审			
条款号		评审因素	评审标准
2.2.1	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	有法定代表人的签章并加盖法人印章
		报价唯一	只能有一个有效报价
		暗标（如有）	符合招标文件有关暗标的要求
2.2.2	资格评审标准	法定代表人身份证明书	按规定格式填写
		法人授权委托书（如有授权）	按规定格式填写（如有授权）
		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
		资质证书	具备有效的资质证书
		资质等级	具备建筑工程施工总承包二级及以上资质
		拟派项目负责人要求	具备在投标申请单位注册的有效的二级及以上 <b>注册建造师</b> 证书（建筑工程专业），并具有有效的《建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书》（B证）。 <b>特别提醒：</b> ①若投标人拟派项目负责人为一级注册建造师的，必须根据《办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40号）文件要求使用电子注册证书。电子证书使用时限为180天，但使用时限距注册专业有效期或建

			<p>造师满 65 周岁不足 180 天的，使用时限截止日期以注册专业有效期截止日期或建造师满 65 周岁当日为准。超出使用时限的电子证书无效，需重新下载电子证书并再次确认使用时限。一级建造师打印电子证书后，应在个人签名处手写本人签名，未手写签名或与签名图像笔迹不一致的，该电子证书无效。</p> <p>②若投标人拟派项目负责人为江苏省二级建造师的，必须按照《省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告》（（2023）26 号）文件要求换发新的注册证书电子证，否则不予认可。省外从其规定。</p>
		拟派的项目负责人为投标单位正式人员	<p>投标企业与拟派项目负责人签订的有效劳动合同书；投标企业提供社保机构出具的由企业为拟派项目负责人、缴纳的投标截止时间前三个月（不含投标截止时间当月）中至少一个月的养老保险缴纳证明材料。（养老保险缴费证明上人员较多时，请在相应人员名单上予以标注）</p>
		拟派项目负责人无在建工程	以投标文件制作工具中格式为准
		投标人诚信承诺书	详见投标文件格式附件 1
		远程参与开标会议诚信承诺书	详见投标文件格式附件 2
		<p><b>备注：根据《关于在我省国有资金投资工程建设项目招标投标中应用建筑企业资质动态监管结果有关要求的通知》（苏建招办〔2022〕2 号）文件要求，投标人在投标文件递交截止时间当日，建筑业企业资质动态监管结果（指本项目要求的资质）处于不合格状态的，其资格审查不予通过。</b></p>	
2.2.3	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；
		已标价工程量清单	<p>符合第二章“投标人须知”第 3.2.2 项规定 ①投标报价不低于工程成本或者不高于招标文件设定的招标控制价或者招标人设置的投标限价的；②远程参与开标会议诚信承诺书未改变“招标工程量清单”给出的项目编码、项目名称、项目特征、</p>



			计量单位和工程量的；③未改变招标文件规定的暂估价、暂列金额及甲供材料价格；④未改变不可竞争费用项目或费率或计算基础的
		其他要求：	无评标办法第 3.3.6 条所列情形
详细评审			
条款号		条款内容	
2.3.1	分值构成 (总分 100 分)	<p>1. 价格标：</p> <p>(1) 投标报价： <u>86</u> 分；</p> <p>2. 技术标：</p> <p>(1) 施工组织设计（暗标）： <u>7</u> 分；</p> <p>(2) 业绩： <u>2</u> 分；</p> <p>(3) 企业信用： <u>5</u> 分。</p> <p>本项目采用两阶段评标。</p> <p>第一阶段：技术标文件评标。评标委员会先对各投标人进行初步评审，对通过初步评审的投标人的技术标文件进行详细评审。按技术标文件得分（施工组织设计得分+业绩得分+信用得分）由高到低的顺序进行排序，并按以下原则评审出进入第二阶段（即价格标）评标的投标人：</p> <p>当第一阶段有效投标人超过 9 个的，取前 9 名进入第二阶段。当第一阶段有效投标人为 9 个及以下的，全部进入第二阶段。</p> <p>若有得分相同且影响到进入第二阶段投标人数量的，与排序第 9 位得分相同的全部入围；</p> <p>注：进入第二阶段的投标人名单一旦确定，进入第二阶段的投标家数不再因异议、投诉等情形进行递补。</p> <p>第二阶段：价格标文件评标（仅对进入第二阶段的投标文件进行）。技术文件得分带入第二阶段。</p> <p>注意事项：“评标办法中所需投标人提供的需在全省统一主体库备案的证明材料，一律从全省统一主体库导入投标文件中的相应模块作为评审依据，否则在评标时评标委员会将不予认可，无需在全省统一主体库备案的证明材料，投标人可将其原件清晰彩色扫描并直接上传于投标文件的其他材料中，投标人自行承担因扫描件模糊所产生的一切后果。尚未在全省统一主体库注册操作的投标人应在编制投标文件之前尽快完成”。</p>	
2.3.2	评标基准价 计算方法	<p>经初步评审合格的投标文件，评标委员会根据招标文件确定的评标标准和方法，对其价格部分作进一步评审。</p> <p>此处提供两种投标报价评审办法及 K 值、Q1 值、K1 值，在投标文件开启（解密）</p>	

		<p>前由招标人代表随机抽取确定。</p> <p>评标办法如下（在系统中抽取评标办法时用方法 1、2 代替）</p> <p>方法一：投标报价（86 分）</p> <p>（1）评标基准价</p> <p>①有效报价：有效报价是指投标人的报价不高于招标人设定的招标控制价。</p> <p>②评标基准价的确定：以参与评标基准价计算的有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价）算术平均值为 A【当参与计算的有效投标文件≥7 家时，去掉最高和最低 20%家（四舍五入取整，末位投标报价相同的均保留）后进行平均；当参与计算的有效投标文件 4-6 家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当参与计算的有效投标文件&lt;4 家时，则次低报价作为投标平均价 A】。</p> <p>评标基准价=A×K, K 值在投标文件开启（解密）前由招标人代表随机抽取确定，K 值的取值范围为 95%、96%、97%、98%。</p> <p>方法二：投标报价（86 分）</p> <p>（1）评标基准价</p> <p>①有效报价：有效报价是指投标人的报价不高于招标人设定的招标控制价。</p> <p>②评标基准价的确定：以参与评标基准价计算的有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价）算术平均值为 A【当参与计算的有效投标文件≥7 家时，去掉最高和最低的 20%（四舍五入取整）后进行平均；当参与计算的有效投标文件 4-6 家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当参与计算的有效投标文件&lt;4 家时，则次低报价作为投标平均价 A】，招标控制价为 B，则：</p> <p>评标基准价=A×K1×Q1+B×K2×Q2, Q2=1-Q1, Q1 取值范围为：65%、70%、75%、80%、85%；K1 的取值范围为 95%、96%、97%、98%；K2 取值为 98%。Q1、K1 值在投标文件开启（解密）前由招标人代表随机抽取确定。</p> <p>注：评标委员会在评标报告上签字后，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议及其他任何情形而改变。一经确定，除评标过程中计算错误外，将不再调整。</p>			
2.3.3(1)	投标报价得分 计算 (86 分)	<p>投标报价等于评标基准价的得满分（86 分），投标报价相对评标基准价每低 1%扣 0.6 分，每高 1%扣 0.9 分；偏离不足 1%的，按照插入法计算得分，得分保留小数点后两位。</p>			
2.3.3(2)	施工组织设计 (7 分)	序号	评审因素	页数要求	满分
		1	总体概述：施工组织总体设想、各专业工程之间的施工衔接布局、施工场地狭小解决方案。	≤5 页	1 分
		2	施工进度计划和各阶段进度的保证措施。	≤10 页	1 分
		3	施工过程各阶段工程质量、安全生产、文明	≤15 页	2 分

			施工的管理体系及保证措施。		
		4	劳动力、机械设备及材料投入计划。	≤10 页	0.5 分
		5	关键施工技术（防开裂、防渗漏等）、工艺及工程项目实施的重点、难点和解决方案（和一期已建工程的衔接方案及措施、与准入住的一期业主之间的协调工作措施）。	≤25 页	2 分
		6	BIM 等信息技术的使用。	≤15 页	0.5 分
		<p>（1）评标委员会按以上评分因素和评分标准对施工组织设计进行评审。</p> <p>（2）施工组织设计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（四舍五入，保留小数点后两位小数）为最终得分。</p> <p>（3）施工组织设计各项评审要点篇幅要求详见上表，每超过 1 页，扣 0.01 分。</p> <p>（4）施工组织设计中除缺少相应内容的评审要点不得分外，其它各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的 70%。若评分低于评审要点满分的 70%时，则评委应出具低于评审要点满分的 70%的书面评审意见。</p> <p>（5）本工程施工组织设计采用暗标和横向评审制。暗标要求：施工组织设计中不得出现投标人名称、人员姓名；不得出现能显示企业特征或其他提示性的标记、标识；不得包含投标人相关信息及标注无关的记号，否则作无效标处理。</p>			
2.3.3(3)	业绩评分标准 (2 分)	<p>自 2020 年 1 月 1 日以来（以竣工验收时间为准），拟派项目负责人完成过单项合同总建筑面积不少于 5.5 万平方米的住宅工程的施工项目并担任项目负责人的，提供一个业绩得 2 分。</p> <p>注：</p> <p>（1）业绩须由全省统一主体库导入；</p> <p>（2）业绩证明材料需提供：提供中标通知书（或发包人出具的直接发包证明）、施工合同和竣工验收证明（竣工验收证明须同时有建设单位、监理单位、设计单位、施工单位盖章），三项证明材料缺一不可。其中中标通知书或施工合同必须经过工程所在地招投标监管部门备案或交易中心备案，若没有备案，则须由项目所在地工程建设行政主管部门或招投标监管机构出具证明（证明材料须包含项目名称、金额、各主体单位名称等主要信息）或提供该业绩中标结果公示的官方链接网址及完整截图或提供建设工程施工合同已按省住房和城乡建设厅要求进行信息要素归集的相关截图，否则不予认可。中标通知书（或发包人出具的直接发包证明）、施工合同、竣工验收证明三项证明材料中须有材料能体现拟派项目负责人姓名，若项目负责人发生过变更的，则投标人应当另外再提供拟派项目负责人变更证明，以及该工程业绩属于该项目负责人的证明材料。</p>			
2.3.3(4)	投标人市场信用评价 (5 分)	<p>企业信用分因素评分值占总分值的比例为总分值的 5%，即信用分满分为 5 分；信用分的确定：各投标企业信用得分为《关于公布 2025 年三季度南通市建筑业企业（房建、市政）信用评价结果的通知》中《2025 年三季度南通市建筑</p>			

		<p>业企业（房建）信用评价结果》得分×5%（采用四舍五入保留两位小数）。</p> <p>若投标企业未参加 2025 年三季度南通市建筑业企业（房建）信用评价的，按信用分满分 60%的比例计算信用分得分，即 3 分。</p>
--	--	--

## 1. 评标方法

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要求的投标文件，按照本章第 2.3 款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由评标委员会抽签确定。

## 2. 评审标准

### 2.1 评标入围

2.1.1 投标文件存在评标办法前附表评标入围所列情况之一的，不再进行后续评标。

2.1.2 评标委员会根据评标办法前附表载明的资格评审入围方法和数量，确定进入后续评标程序入围投标人。

### 2.2 初步评审标准

2.2.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.2.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.2.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

### 2.3 详细评审

2.3.1 分值构成：

- (1) 投标报价：见评标办法前附表；
- (2) 施工组织设计：见评标办法前附表；
- (3) 投标人或投标项目负责人业绩：见评标办法前附表；
- (4) 投标人市场信用评价：见评标办法前附表；

2.3.2 评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.3.3 评分标准

- (1) 投标报价评分标准：见评标办法前附表；
- (2) 施工组织设计：见评标办法前附表；
- (3) 投标人或投标项目负责人业绩：见评标办法前附表；
- (4) 投标人市场信用评价：见评标办法前附表。

## 3. 评标程序

### 3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会的组成及分工：评标委员会由招标人依法组建。

3.1.2 评标委员会成员首先推选一名评标委员会负责人，负责评标活动的组织领导工作，具有与评标委员会其他成员同等的表决权。

3.1.3 招标人或招标代理机构应向评标委员会提供评标所需的信息和数据。评标委员会负责人

应组织评标委员会成员认真研究招标文件，未在招标文件中规定的标准和方法不得作为评标的依据。

### **3.2 评标入围**

评标委员会按本章 2.1 条规定的方法确定进入初步评审的投标人名单。

### **3.3 初步评审**

#### **3.3.1 形式性评审**

评标委员会根据本章第 2.2.1 款列出的评审标准，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

#### **3.3.2 资格评审**

评标委员会根据本章第 2.2.2 款列出的评审标准，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

#### **3.3.3 响应性评审**

评标委员会根据本章第 2.2.3 款列出的评审标准，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

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

(1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

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

#### **3.3.5 澄清、说明或补正**

在初步评审过程中，评标委员会应当就投标文件中不明确的内容要求投标人进行澄清、说明或补正，澄清、说明或补正按照本章第 3.5 款的规定进行。

3.3.6 投标人有以下情形之一的，其投标作无效标处理：

(1) 第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形的；

(2) 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；

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

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

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

(6) 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；

(7) 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，项目负责人与资格预审时不一致的；

(8) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；

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

(10) 联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；

- (11) 投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的最高投标限价的；
- (12) 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；
- (13) 投标文件中已标价工程量清单与招标文件规定的暂估价、暂列金额及甲供材料价格不一致的；
- (14) 投标文件中已标价工程量清单与招标文件明确列出的不可竞争费用项目或费率或计算基础不一致的；
- (15) 投标文件的已标价工程量清单与招标文件提供的工程量清单中的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量不一致的；
- (16) 未按招标文件要求提供投标保证金的；（如采用保函、保单形式递交投标保证金，但未在电子投标文件中提交保费从投标人基本账户汇出凭证的情况等）
- (17) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；
- (18) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- (19) 投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求的；
- (20) 投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的工程验收、计量、价款结算和支付办法的；
- (21) 投标文件未能解密且按照招标文件明确的投标文件解密失败的补救方案补救不成功的；
- (22) 不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；
- (23) 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
- (24) 施工组织设计（施工方案）存在明显技术方案错误，或者不符合招标文件有关暗标要求的；
- (25) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的。
- (26) 资格审查文件中出现投标报价的；
- (27) 不满足《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》《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》规定的。
- (28) 因全省统一主体库信息未及时更新维护或通过投标文件“其他材料”上传企业各类信息以及出现报价文件内容而未被评标委员会认可，导致废标的；
- (29) 建筑业企业资质动态监管结果处于不合格状态的；
- (30) 投标文件中未提供致通州区数据局和招标人的《投标人诚信承诺书》的。

**注：招标文件未集中单列的无效条款，评标委员会不得作为否决投标、判定无效标的依据。**

### 3.4 详细评审

3.4.1 按本章第 2.3.2 规定的方法确定评标基准价。

3.4.2 评标委员会按本章第 2.3 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

（1）按本章第 2.3.3（1）目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分 A；

（2）按本章第 2.3.3（2）目规定的评审因素和分值对施工组织设计计算出得分 B；

（3）按本章第 2.3.3（3）目规定的评审因素和分值对投标人或投标项目负责人业绩计算出得分 C；

（4）按本章第 2.3.3（4）目规定的评审因素和分值对投标人市场信用评价计算出得分 D。

3.4.3 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”。

3.4.4 投标人得分=A+B+C+D。

### 3.5 投标文件的澄清和补正

3.5.1 在评标过程中，评标委员会应当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。

3.5.2 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。

3.5.3 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。

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

### 3.6 推荐中标候选人（公示时不排序）

评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

3.6.1 评标委员会根据招标文件已经载明的初步评审的条件、标准和方法审查对投标文件进行审查。凡初步评审不合格的投标人，作无效投标处理，不进入后续评审。如果评标委员会根据本章的规定作无效标处理后，有效投标不足三个，评标委员会应当对是否具有竞争性进行判断：有竞争性的，按有效投标最终得分由高至低的次序推荐中标候选人；缺乏竞争的，评标委员会应当否决全部投标。

3.6.2 评标委员会对通过初步评审的投标文件，将从投标人的施工组织设计、业绩、信用评价、投标报价等方面综合评估，若有效投标人>5 家，按总得分从高往低推荐前五名为中标候选人（不排



序)；5家≥有效投标人数≥3家时确定前3家为中标候选人(不排序)；少于3家时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人(不排序)。

3.6.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

3.4.4 评标结果公示

招标人在评标工作完成后的3日内，对中标候选人进行公示。公示期不少于3日。

公示期间，异议或投诉成立，取消相应中标候选人资格后，招标人将继续进行定标，不再组织原评标委员会重新补充推荐中标候选人。

评标结果公示期间，因异议或投诉导致中标候选人少于3家时，原评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人，如不具备竞争性，则重新招标。

评标结果公示期间，因异议或投诉导致中标候选人发生改变的，应当重新公示中标候选人。

#### 4. 评标报告

评标委员会各成员对各投标文件独立进行评审并提出评审意见，经过讨论汇总后形成综合评审意见，内容主要包括但不限于：

4.1 基本情况和数据表；

4.2 评标委员会成员名单；

4.3 开标记录；

4.4 澄清和说明情况记录；

4.5 无效投标判定情况说明；

4.6 推荐中标候选人名单，以及每个环节评审结果。

综合评审意见将整理成评标报告，提交给招标人。

#### 5. 定标程序

定标工作由招标人组建的定标委员会负责。定标委员会按照苏建规字〔2025〕4号文“关于印发《关于在全省国有资金投资房屋建筑和市政基础设施工程项目招标中推进“评定分离”工作的实施意见》的通知”依法组建。

5.1 组建定标委员会，定标委员会成员数量为5人以上单数；

5.2 定标会议

招标人自收到评标报告之日起10日内召开定标会。

定标会在南通市通州区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。

5.3 定标（票决法）

**(1) 票决法：**定标采用票决法定标：票决法是指定标委员会成员根据定标因素对各中标候选人进行评价比较后记名票决（即各定标委员会成员对所有进入定标程序的投标人择优投票，每个定标委员会成员推荐其中一家最优的单位，并写出推荐该单位的理由），并确定得票数最多的为拟中标人；当得票数相同无法确定拟中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。

#### 5.4 定标（择优）因素

以下资料在定标会召开前按照招标人要求提交至指定地点，由组建的定标委员会结合中标候选人投标文件以及以下因素进行综合评定，投票决定：

- (1) 企业资质等级（需提供相应的复印件）；
- (2) 企业营业额情况：提供 2024 年财务审计报告或完税证明（需提供相应的复印件）；
- (3) 企业的信用等级（需提供相应的复印件）；
- (4) 企业所承担的类似工程业绩，获得奖项荣誉等（需提供相应的复印件）；
- (5) 投标项目负责人所承担的类似规模工程业绩，获得奖项荣誉等（需提供相应的复印件）；
- (6) 所投入的项目部现场主要管理人员（必须承诺与投标人员、合同备案人员一致）的配置情况；
- (7) 招标人对中标候选人可能进行考察、约谈的记录（若招标人进行，此项同时作为定标因素）；
- (8) 其他因素（包含投标报价等）。

在同等条件下，择优的相对标准有以下几个方面：

- ① 资质高企业优于资质低企业；
- ② 营业额大企业优于营业额小企业；
- ③ 工程业绩技术复杂、难度大的企业优于工程业绩技术相对简单、难度较小的企业；
- ④ 获得国家级荣誉多企业优于获得荣誉少企业；
- ⑤ 行业排名靠前企业优于行业排名落后较多企业。

**5.5 票决依据：**定标委员会成员综合考虑评标委员会的评标报告、择优定标因素和投标报价进行投票。

招标人在定标前可以对投标人及拟派项目负责人进行考察。经考察，中标候选人的投标所用业绩、奖项等弄虚作假，或是经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，可能影响其履约能力的，招标人应如实记录并提交定标委员会参考。招标人定标前组织考察的，定标会议时间可以适当推迟。

5.6 在定标结束后将对中标候选人信息在规定的媒介上发布，公示期不少于三日。定标委员会推荐的拟中标人放弃中标，或因不可抗力提出不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照定标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

5.7 评、定标时如遇特殊情况，经评、定标委员会研究决定或处理，处理结果概不向投标单位解释。本评标办法的解释权属招标方、评标委员会及定标委员会。

5.8 定标结果公示：定标工作完成后的 3 日内，对定标结果公示，公示期 3 日。公示内容包括：中标候选人名单（有排序、全部排名）、定标时间、定标方法、拟中标人等内容。

## **6. 注意事项**

6.1 各投标人提供的投标文件必须真实、有效。若在评标过程中发现提供虚假材料的，则作废标处理；若定标后、签订合同前，被他人举报并经查实弄虚作假的，则取消其中标资格，并没收投标保证金；若签订合同后，被他人举报并经查实弄虚作假的，招标人有权解除合同，并没收履约保证金，由此造成的一切责任与后果，均由该投标人承担。

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

## 第四章 建设工程施工合同

# 建设工程施工合同

## (示范文本)

(GF—2017—0201)

## 第一部分 合同协议书

发 包 人（全称）：南通泽宏置业有限公司

承 包 人（全称）：\_\_\_\_\_

代建单位（全称）：杭州招盈房地产开发有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发、承包双方就高新区 CR2022-011 地块项目（二期）施工总承包及有关事项协商一致，共同达成如下协议，本项目代建单位为：杭州招盈房地产开发有限公司，发包人的权利和义务在授权范围内由代建单位行使。

### 一、工程概况

1. 工程名称：高新区 CR2022-011 地块项目（二期）施工总承包。

2. 工程地点：地块位于通州区新世纪大道西、朝霞路北、碧华路南、尚德路东侧。

3. 工程立项批准文号：高新管备（2023）89 号。

4. 资金来源：企业自筹。

5. 工程规模：拟建高新区 CR2022-011 地块项目（二期）项目，总建筑面积约 94432 m<sup>2</sup>，其中：非人防地库建筑面积约 11200 m<sup>2</sup>，人防地库建筑面积约 9900 m<sup>2</sup>，住宅地库建筑面积约 6400 m<sup>2</sup>，住宅地上建筑面积约 66380 m<sup>2</sup>；项目由 8 栋住宅、门卫、配电房、垃圾用房及室外配套工程组成的住宅建筑群。

6. 工程承包范围：

包括且不限于：深基坑支护（含监测）、桩基（含工程试桩）、土石方、人防、土建、安装（含水电、暖通、消防、智能化等）、外立面装饰、室外配套（含道路、景观、排水、绿化、标识标线、城市家具、围墙等）、电梯采购与安装等全部工程内容以及公区精装、架空层精装、地库精装、样板房精装、供配电、充电桩、三网合一等后期另行招标的专业工程总承包管理。具体详见招标文件、工程量清单。

工程总承包的施工内容为包工、包料、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包交付、包工程竣工验收备案、包整体移交（含档案移交）及竣工验收合格及缺陷责任期内的保修。

### 二、合同工期

计划开工日期：2025 年\_\_\_月\_\_\_日（实际开工日期以监理人发出的开工通知中载明的开工日期起算）。

计划竣工日期：   年\_\_\_月\_\_\_日。

工期总日历天数：580 日历天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。该工期包含不可预知的停工、阻工时间及各专业配套提前介入时间，

包含不可预知的停工、阻工时间及各专业配套提前介入时间。

### 三、质量标准

1. 施工要求的质量标准：**合格**，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. 质量目标：**本工程需要取得南通市优质结构工程，力争“扬子杯”（如因地方政策无法参评，现场须按取得优质结构标准进行施工）。**

3. 安全文明要求：**本工程要求达到“江苏省建筑施工标准化工地”要求。**

### 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）。

2. 合同价格形式：**固定单价合同**。

施工建安工程费合同价=转固后施工图预算价

施工建安工程费合同价的确认（施工图预算价责任人为承包人；施工图预算审核价责任人为**第三方造价咨询单位**；竣工结算编制责任人为承包人、审核责任人、代建单位和发包人）。

施工图评审通过后，施工单位根据审查通过的施工图进行预算编制，编制完成后由代建单位及发包人委托的第三方造价咨询单位负责评审。经评审后按如下原则确定工程施工建安工程费合同价并签订补充协议，包括对施工组织设计的合理性进行评估，相关工程量和措施费是否满足正常施工需要，以此为工程量确认基础。

### 施工图预算转固

承包人应在收到正式施工图纸后 90 天内上报施工图预算，并配合代建单位、发包人核对施工图预算，最终以审定的工程量清单及价格签订补充协议，作为后期支付、结算及调整的依据。若因承包人原因未在上述约定时间内完成与正式施工图相符的合同价确定，则视为承包人违约，违约金标准为与正式施工图相符的合同价的万分之二，且转固完成之前不予支付工程款。

转固误差率要求：承包人上报的施工图预算价款需与正式施工图纸相符，否则上报金额经代建单位、发包人委托的第三方单位（含初审、复审）审计，误差率 $\geq 5\% \sim 10\%$ 的，审计费用由承包人支付并处以施工图预算上报金额 0.5%的违约金；审计误差率超过 $>10\%$ 以上的，审计费用由承包人支付并处以施工图预算上报金额 1%的违约金。

审计误差率=（核增金额+核减金额绝对值）/承包人上报的施工图预算价款。

## 五、项目经理

承包人项目经理：\_\_\_\_\_，联系方式（手机）：\_\_\_\_\_。

## 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）合同协议书、合同补充协议；
- （2）中标通知书；
- （3）专用合同条款及其附件；
- （4）招标文件及书面答疑等补充修改文件；
- （5）通用合同条款；
- （6）投标函及其附录；
- （7）技术标准和要求；
- （8）图纸；
- （9）已标价的工程量清单或预算书；
- （10）其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

## 七、承诺

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

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

## 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

## 九、签订时间

本合同于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日签订。

## 十、签订地点

本合同在\_\_\_\_\_签订。

## 十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

## 十二、合同生效

本合同自承包人提交全部履约保证金且三方法定代表人或委托代理人签字或印章并加盖公章后生效。

## 十三、合同份数

本合同一式玖份，均具有同等法律效力，三方各执叁份。

## 十四、其他约定

### （一）模拟清单编制说明

#### 1、编制依据

- （1）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （2）《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014）；
- （3）《江苏省安装工程计价定额》（2014）；
- （4）《江苏省市政工程计价定额》（2014）；
- （5）《江苏园林定额》（2007）；
- （6）《江苏省装配式混凝土建筑工程定额（试行）》及相关补充定额。
- （7）《江苏省建设工程费用定额》（2014）及其江苏省现行的计价文件；
- （8）人工工资执行《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价[2025]66号）文件；
- （9）材料执行《南通市建设工程造价信息》2025年第8期，绿化苗木材料价格按《南通市建设工程造价信息》2025年第4期，南通无信息价的按相近城市信息价或市场价计取；
- （10）措施项目清单费用执行现行计价定额、费用定额及省市相关计价文件，其中浮动的费率按中间值计取，单价措施费按常规施工方法计取，总价措施费计取安全文明基本费、扬尘污染防治增加费、临时设施费、建筑工人实名制费用、智慧工地费，住宅部分计取住宅工程分户验收费；其余不计；



(11) 盘扣脚手架计算原则：脚手架、地面以上水平构件模板；

(12) 规费、税金：按现行计价标准计取，其中税率为 9%。

(二) 转固清单编制原则：

11、工程量按实计量，单价按投标单价。为了防止不平衡报价：【a】、工程量偏差在正负 15% 内按投标单价执行；【b】、工程量偏差增加超过 15% (>15%) 时，投标单价大于模拟清单单价\*承包人报价浮动率，工程量偏差增加部分【实际完成工程量-清单工程量】的工程量的综合单价按模拟清单单价\*承包人报价浮动率，投标单价小于模拟清单单价\*承包人报价浮动率，按投标单价执行。

【C】、当工程量减少 15% 以上 (>15%) 时，投标单价大于模拟清单单价\*承包人报价浮动率，减少的工程量的综合单价按投标价执行，投标单价小于标底价\*承包人报价浮动率，减少的工程量的综合单价按模拟清单单价\*承包人报价浮动率。

2、模拟清单与施工图存有差异，引起分部分项工程量清单发生变化或分部分项工程量清单漏项或项目特征描述不符引起分部分项工程量清单项目发生变化时综合单价的确定：

(1) 本工程项目已标价工程量清单（指中标的已标价工程量清单，下同）有相同项目的，按照其相同清单项目单价执行；

(2) 本工程项目已标价工程量清单中没有适用但有类似工程项目的，则在合理范围内参照类似项目的单价。（调整工作内容按类似模拟清单调整后的价格与重新套定额组价有差异时，按低者计取）

(3) 已标价工程量清单中没有适用也没有类似项目的，应根据本工程招标控制价的编制原则同比例下浮计算，下浮率=（1-中标价/审定标底价即未按控制价调整系数调整前的价格）×100%（中标价、招标控制价须扣除暂估价、暂列金额及相应的规费税金）。

### 3、措施项目费价款调整

(1) 措施项目清单费用执行现行计价定额、费用定额及省市相关计价文件。

(2) 总价措施项目同模拟清单计取原则，费率不作任何调整。

(3) 单价措施费用：根据施工图按实调整，但若清单明确包干，则后期转固不调整。其中浮动的费率按中间值计取，单价措施费按常规施工方法计取。

(4) 模板工程量按设计图纸混凝土与模板接触面积计算，具体计算规则按《江苏省建筑与装饰工程计价定额》2014 年版第二十一章模板工程量计算规则执行。

(5) 人工工资不调差，按《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价[2025]66 号）文件计入；

(6) 合同约定价格调整部分材料，按合同约定的投标截止日前 28 天当月的信息价作为预转固的基准月份。

(7) 规费、税金：按现行计价标准计取，其中税率为 9%。

发包人：（公章）

承包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

（签字或印章）

（签字或印章）

开户银行：

账号：

代建单位：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字或印章）

## 第二部分 通用合同条款（略）

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）

## 第三部分 专用合同条款

### 1. 一般约定

#### 1.1 词语定义

##### 1.1.1 合同

1.1.1.1 其他合同文件包括：经监理工程师、代建单位代表及发包人代表签字并经盖章确认的涉及工期、质量、价款调整内容的签证单、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；廉政协议等。

##### 1.1.2 合同当事人及其他相关方

###### 1.1.2.1 监理人：

名称：\_\_\_\_\_；

资质类别和等级：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；

电子信箱：\_\_\_\_\_；

通信地址：\_\_\_\_\_。

###### 1.1.2.2 设计人：

名称：\_\_\_\_\_；

资质类别和等级：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；

电子信箱：\_\_\_\_\_；

通信地址：\_\_\_\_\_。

##### 1.1.3 工程和设备

1.1.3.1 作为施工现场组成部分的其他场所包括：按现状，由承包人现场勘察，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。

1.1.3.2 永久占地包括：发包人项目红线范围内的用地。

1.1.3.3 临时占地包括：/。

### 1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国民法典》《建设工程安全生产管理条例》《民用建筑节能条例》《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》（国务院第613号令）、《评标委员会和评标方法暂行规定》（七部委第12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》（建设部第89号令）、《工程建设项目施工招标投标办法》（七部委第30号令）、《建设工程质量管理条例》（国务院第279号令）、《保障农民工工资支付条例》（中华人民共和国国务院令 第724号）、《江苏省建筑市场管理条例》及其他相关法律、行政法规、地方性规章等。

#### 1.4 标准和规范

1.4.1 适用于工程的标准规范包括：施工及验收规范，现行建筑工程和装饰工程等相关的规范、规程、标准、规定、图集等。标准间不一致或冲突的，以严格的为准。如果“标准、规范及有关技术说明”与“合同图纸”之间出现歧义或矛盾时，数量以“合同图纸”为准，质量要求或工艺标准以“标准、规范及有关技术说明”为准（当“合同图纸”技术标准明确要求高于“标准、规范及有关技术说明”应以“合同图纸”为准）。

本工程的材料、设备、施工必须符合现行有效的国家、行业及工程所在地地方规范、规程和标准的要求，以及本合同文件内的工程规范和技术说明。以上规范、标准、说明的任何内容之间出现相互矛盾之处或不一致时，承包人应书面请求发包人和监理人予以澄清；除非发包人有特别的指示，否则承包人应执行其中标准最高、要求最严的标准。

施工图纸和其他设计文件中的有关文字说明是本工程技术规范的组成部分。对于涉及新技术、新工艺和新材料的工作，相关厂家的使用说明或操作说明等内容，或适用的国外同类标准的内容也是本工程技术规范的组成部分。国家或地方规范、标准等在合同履行期间变更的，应以最新的规范、标准为准。

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

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

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

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

前述标准、规范由承包人自行收集，费用包含在合同价款内。

#### 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）投标函及其附录；（4）专用合同条款及其附件；（5）招标文件及书面答疑等补充修改文件；（6）通用合同条款；（7）技术标准和要求；（8）图纸；（9）已标价的工程量清单或预算书；（10）其他合同文件。

## 1.6 图纸和承包人文件

### 1.6.1 图纸的提供

发包人向承包人提供图纸的期限：工程开工前；

发包人向承包人提供图纸的数量：施工图审查通过后发包人向承包人提供图纸拾壹套，承包人用于制作竣工图纸的也包含在内，发包人不再提供图纸；

发包人向承包人提供图纸的内容：本合同承包范围内的全部建筑工程的施工图纸。

### 1.6.2 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：开工前 7 天提供施工组织设计、工程总进度计划，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（含工程变更及签证预算）、承包人自购材料清单、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 7 天向发包人提供。专项施工方案等在施工日前 15 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。

开工前 7 天内提供施工组织设计，工程总进度计划并报监理、代建单位、发包人签字确认，确认后的工程总进度作为承包人实施的依据。施工节点中里程碑节点如，基础验收、主体验收、单体竣工验收、配套工程验收、预验收、综合竣工验收时间节点等应符合经监理单位，建设单位批准的总进度计划，以上节点延误，按照已批准的总进度计划时间节点对照每延迟一天，承包人应向发包人支付违约金 10000 元。

承包人提供的文件的期限为：同上；

承包人提供的文件的数量为：一式四套；

承包人提供的文件的形式为：书面版和电子版；

发包人、代建单位审批承包人文件的期限：收到文件后 7 天。

### 1.6.3 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定：由承包人负责准备现场图纸。

## 1.7 联络

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

1.7.2 发包人接收文件的地点：发包人办公室；

发包人指定的接收人为：        ；

代建单位接收文件的地点：        ；

代建单位指定的接收人为：        ；

承包人接收文件的地点：项目现场办公室或承包人住所地；

承包人指定的接收人为：项目部人员。

监理人接收文件的地点：监理人项目现场办公室；

监理人指定的接收人为：        。

## 1.10 交通运输

### 1.10.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：①承包人在投标前已认真查勘施工现场，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、施工便道、现场除草、障碍物、建筑垃圾处理含地下未见（含外运）等费用已包含在合同价款中。因承包人未合理预见所增加的费用和（或）延误的工期由承包人自行承担。

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全部费用和损失等，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（承包人自行办理相关手续）或承包人原因造成道路、苗木或交通设施损坏、增加，承包人必须进行无偿修复并办理相关手续。因承包人未合理预见所增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担，工期不予顺延。

### 1.10.3 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定：发包人的用地红线范围为边界。

关于代建单位、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：均由承包人完成，费用已含在约定的合同价款中。

### 1.10.4 超大件和超重件的运输

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

## 1.11 知识产权

1.11.1 关于发包人提供给承包人的图纸、发包人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映发包人关于合同要求或其他类似性质的文件的著作权均归属于发包人。

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：      /      。

1.11.2 关于承包人为实施工程所编制文件的著作权归属于发包人。

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：通用条款。



签证，审核工程进度报表。但涉及施工范围调整、工期、质量、价款调整的内容必须由发包人盖章确认后方可有效。②项目的现场实施、竣工验收、资料归档、工程移交等各阶段发包人应负责的相关事务，并配合完成项目前期的相关工作。

#### 2.4 施工现场、施工条件和基础资料的提供

##### 2.4.1 提供施工现场

关于发包人移交施工现场的期限要求：已具备移交条件。

##### 2.4.2 提供施工条件

关于发包人应负责提供施工所需要的条件，包括：

（1）以施工场地的现状为准。由于施工现场条件的限制，承包人对现有场地的清理及恢复费用自行考虑并包含在投标报价中，结算时不调整；项目红线范围内若不具备搭设临时设施的条件，请承包人自行考虑，费用包含在投标报价内。

（2）现场除草、建筑垃圾处理（含地下未见）、缺土或余土处理（含外运）等现场清理事项的费用已作为措施费计算在合同价款报价中，由承包人实施，结算时不再另行计算和调整。

（3）红线内外道路：承包人现场考察，新建、改造、开口等费用、施工用道路及周边维护费用由承包人自行考虑并包含在投标报价中，一旦中标不得对现场条件提出额外要求，结算时不调整。

（4）红线内临时用电：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等事宜由中标单位自行勘察现场，实施到位，工程竣工后由承包人及时拆除并清理出场，其费用已包含在报价中。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以外的承包人、个人和其他可能出现阻挠等引起的意外事宜，承包人需自备发电设备等措施，其费用包含在投标报价中，结算时不再调整。施工中所发生的电费，由承包人自行承担。

（5）施工用水已接至现场附近，计量装置由承包人自行申请，施工中所发生的水费包含在投标报价中。如因工程进度需要业主单位提前将临时用电设施、临时用水计量装置等施工到位，费用由承包人根据发包人单位相关结算金额自行承担。

（6）施工时临时用地由承包人自行解决，且费用已包含在合同价款中。

（7）水准点与坐标控制点以书面形式交给承包人，并于开工前进行现场交验；水准点、坐标控制点由承包人负责自费复核。

（8）项目一期与二期之间围挡的维护费用由承包人承担，包含在合同价款中，发包人不另支付费用。

（9）本项目一期1#楼包括对应地下室泳池会所部分为营销案场使用，项目已在2025年8月送正式电，自2025年8月起至通州府二期交付期间所有上述营销电费均由总承包单位进行代缴，开票



后由发包人据实支付，产生的税差（若有）由总承包人承担。

#### 2.4.3 提供基础资料

开工前向承包人提供工程地质和地下管线资料，经发包人同意后由承包人采取保护措施，协调处理施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护单位）、古树名木的保护，费用由承包人自行承担。

#### 2.5 资金来源证明及支付担保

发包人提供资金来源证明的期限要求：已落实。

发包人是否提供支付担保：不提供。

发包人提供支付担保的形式：      /      。

### 3. 承包人

#### 3.1 承包人的一般义务

（1）承包人提交的竣工资料的内容：承包人应按《建设工程文件归档规范》（GB/T50328-2014）及建设部建城〔2002〕221号文关于《市政基础设施工程施工技术文件管理规定》的要求，向发包人提供经过总监理工程师审核认可的完整并符合要求的竣工资料（含竣工图及其它资料）。

承包人需要提交的竣工资料套数：捌套（另提供一整套电子扫描件）。

承包人提交的竣工资料的费用承担：由承包人承担，费用已包含在约定的合同价款计价方法中。

承包人提交的竣工资料移交时间：①工程具备竣工验收条件后，承包人应按《建设工程文件归档整理规范》（GB/T50328-2014）及建设部建城〔2002〕221号文关于《市政基础设施工程施工技术文件管理规定》的要求，在工程竣工后3个月内向发包人提供4套完整并符合要求的竣工资料和工程竣工报告，工程竣工报告应经过总监理工程师审核认可。②承包人应在工程竣工报告获得监理单位及发包人批准同意一周内提交合格的工程竣工资料给发包人。如承包人不按约定提交合格的竣工资料，发包人有权没收竣工资料保证金不予退还。③承包人在工程竣工后3个月内提供经监理工程师审查通过的四套完整的竣工图、竣工结算及其他资料，便于发包人安排工程结算。

承包人提交的竣工资料形式要求：书面及电子文档。

（2）承包人应履行的其他义务：

1）承包人应在合同签订后至开工前，承包人应积极做好开工前的各项准备工作并全力协助发包人办理相关报批报建手续以及与相关政府部门的监管、验收等协调工作。原则上合同签订后15天内完成，若因承包人原因拖延发包人开工时间，每延期一天支付违约金10000元且开工日期按合同签订后的第16天开始计算。

2）场内外道路：承包人投标前已现场考察，新建场内外道路、改造道路、开口等费用包含在报

价中由承包人自行办理。工程的临时施工主干道（场内、场外含开道口）由承包人自行解决、施工，工程竣工后由承包人负责拆除并把建筑垃圾清运出场，符合政府相关规定，此费用已包含在临时设施费中，结算时不再计算。

3) 承包人应认真对现场环境进行踏勘，对施工现场情况和影响施工的因素以及困难条件进行周密的勘察和研究，作出自己的判断结论和估价。承包人均不得以不了解现场情况为由，提出任何形式增加工程造价的要求。

4) 承包人应独立、有效的做好该工程周边群众工作，并充分考虑工程实施范围内外的单位、个人、群体和其他可能出现阻挠施工的情况。若因此发生的机械台班停置费、二次机械进退场费、人员窝工、处理周边群众纠纷等费用和损失等，均由承包人自行考虑，含在合同价款中，工程结算时不作调整。

5) 施工场地要设立标语、标牌，活动板房的建设必须符合《中华人民共和国消防法》、现场安全施工必须符合《中华人民共和国安全生产法》的相应规定，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。

6) 承担施工安全、保卫工作及非夜间施工照明的责任和要求：提供和维修非夜间施工使用的照明、围栏设施、并负责安全保卫；承包人必须在施工现场入口处、施工起重机械、临时用电设施、脚手架、出入通道口、孔洞口、基坑边沿等危险部位，设置明显的安全警示标志和必要的安全防护设施，安全警示标志必须符合国家标准，如发生安全事故，责任概由承包人承担。

7) 已完工程成品保护的特别要求及费用承担：已竣工工程未交付发包人之前，承包人负责已完成工程的保护工作（包括在分包人完成工作并将工作面移交给承包人后，负责成品保护），所需费用含在合同价款内。保护期间发生的损坏由承包人负责修复，并承担所发生的费用。承包人应在工程现场保留足够的保安员，保护工程、材料、施工机械等一切设施，以确保工程的完好，直至工程交付。

8) 承包人将负责本工程的现场保卫工作，并有责任阻止非本工程所需人员进入现场。承包人在工程施工期间，必须配备专职安全员，建立动用明火申请批准制度，配备符合消防主管部门要求的消防灭火器材，并按有关规定报批，另外还应抄送监理单位备案；同时承包人必须建立安全用电制度，确保施工用电设备的完好，并设置漏电保护装置，前述费用已包含在合同价款中。

9) 承包人应在施工现场的所有出入口、办公区域、生活区域及主要施工部位安装监控摄像机并通过光纤传输到发包人公司监控客户端并通过硬盘录像机进行统一存储，在发包人公司总部显示屏上显示前端图像，保证正常使用至工程综合竣工验收结束。所涉及到施工现场及发包人公司总部的监控设备设施及管线安装等所需费用承包人在报价时自行考虑，且已包含在合同价款中。承包人中

标后一周内安装到位，并且以通过发包人验收为准，否则发包人有权要求承包人完善或施工到位，所发生的费用（包含施工现场、数据传输、公司总部分摊费用）由承包人承担。

10) 施工出入口须安装交通指示牌，减速带，警示标志等，安保必须选用专业安保人员，进行出入口管理。施工运输车辆进出要避开群众上下班高峰期。此项费用作为措施费用，包含在合同价中。具体要求如下：

(1)增加交管设施。在道口增设停车让行标志、广角镜，地面增设减速垄，道口两侧增设道口标注；在道口对面人行道板上增设立柱式向左行驶线形诱导标；道口东西两侧增设“前方施工”标志及爆闪灯、“注意危险”。

(2)增设交管监控。在施工道口的适当位置至少安装 2 组交通监控设施，并与公安交管局连接，全程监控施工车辆通行全过程。

(3)调整道路标线。将半幅路面车道分隔带线白实线、黄实线改为白虚线、黄虚线。

(4)舒缓人行道板，确保人行通行安全。

(5)工程车辆通行严格按相关规定要求通行。渣土运输车必须是正规的渣土运输企业车辆，外观标识清晰，下视镜、后视镜、防护栏、车厢盖板齐全有效，运输渣土必须使用盖板，且在工地清洗干净后，才准许驶出工地。承包人必须安排专人对施工工地周边道路的散落物及时进行清洗，严防灰尘飘扬。

11) 本合同签订后十日内，承包人应按照南通市通州区人民政府相关规定要求办理安全生产责任保险，保险费已包含在合同价款中。承包人未按规定要求办理的，由承包人自行承担一切责任。

12) 在施工现场按要求设置对环境、噪音、降尘等设施。有关施工场地交通、环卫、环保和施工噪音管理及建筑垃圾处置手续办理及费用缴纳、渣土处置、生活垃圾处置、排污、市容、城建城管、消防、治安、人口管理等需承包人办理相关手续以及对临近居民、行人和学校的施工期间的影响等，由承包人负责协调处理并承担相应的费用，需发包人配合的，发包人提供必要的配合，并保证发包人免于受到或承担由承包人负责的上述事项所引起的或与之有关的索赔、诉讼、损害责任及其他开支，其费用已包含在合同总价中。承包人未能按合同约定完成上述工作时，应承担相应的责任和全部经济损失。

13) 根据《区政府办公室关于进一步加强建筑垃圾处置管理的实施意见》（通政办发〔2019〕34 号）要求代表业主办《建筑垃圾处置（排放）许可证》，负责围墙（围挡）、冲洗设施的设置，按标准安装视频监控系统，并接入区渣土（垃圾）智能化综合管理平台，所需全部费用含在合同价款内，由承包人承担。

14) 施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护单位）、古树名木的保护要求

及费用承担：负责做好施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护建筑）、古树名木保护措施，费用含在合同价款中。承包人在施工过程中，应充分考虑到施工对周边建筑、道路、管线（包括地下管线）等所产生的影响，采取措施避免因施工造成上述设施的损坏、沉降、裂缝、渗漏等。如有发生，承包人应赔偿、修复等。同时发包人视情节轻重，要对承包人另行缴纳违约金及书面通报。

15) 在工程施工期间，严格执行 JGJ59-2011 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》、苏建质安〔2018〕128 号《2018 年江苏省建筑工地施工扬尘治理实施方案》、通政办发〔2019〕58 号《市政府办公室关于开展南通市区施工扬尘专项治理的实施意见》、江苏省建筑施工标准化文明示范工地标准等有关规定，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。由于承包人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，且接受发包人的处罚。

16) 施工场地清洁卫生的要求：施工现场材料堆放要整齐，并有遮盖，不得扬尘，机械停放有序，符合清洁卫生要求，承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款。

17) 平整场地、施工便道、清除现场障碍物、高压线防护、塔吊防护、施工区域防护（如临时围墙、安全通道等）、除草、青苗补偿、杂树清理及外运、建筑垃圾处理（含外运）、施工噪音对邻居影响、邻居对施工干扰等费用均作为措施费包含在合同价款中，结算不再调整。

18) 本项目的所有内容均由承包人承担总承包管理责任，包括由代建单位、发包人另行招标或直接发包的专业工程，由承包人负责安全、质量、进度、资料等总承包管理责任，并无条件做好总包配合工作。

19) 各专业工程（含发包人另行招标或直接发包的专业工程）施工前后孔洞、缝隙及墙体等的预留、封堵、修补工作及堆放场地、施工水、电源的提供，脚手架、塔吊等垂直运输设备的使用，以及附框与门窗洞口等各专业单位施工前后孔洞、地下室所有室外进入室内所有管线防水堵漏、缝隙及墙体等的预留、封堵、修补工作、创优目标的预控、各专业工程的质量、安全、进度、消防的检查和管理的（对分包项目的检查、管理在资料上应有所体现，并应由项目经理签字、项目部签章）资料收集、汇总等。均包含在本次施工范围内，承包人已在投标报价综合考虑费用，工程结算时不另行增加费用或调整综合单价。

20) 承包人自行勘察现场，若施工场地内存在垃圾、杂土及道路结构层拆除及清运由承包单位负责弃运，已拆除及未拆除建筑物的遗留物（包括地面以上及地下基础）、未拆除的场地、地坪、道路由承包单位自行负责拆除及弃运，费用由承包人根据现场情况自行考虑，已综合考虑在投标总价中。

21) 明（暗）沟（塘）等处理：拟建施工场地内若存在明沟、河塘、取土坑及暗河等，若因施工过程中设计或规范需要进行回填、换土、铺设碎砖、砂石、降水、支护等技术处理，方案需经设计、代建单位及发包人书面审核同意后方可实施。

22) 基坑支护及降排水：承包人已根据现有的设计文件、勘察文件、现场条件，并结合自身的施工方案和已明确的现场实际情况综合考虑报价。土方及基坑支护工程承包人方案变更超出清单的数量不予计量，工程结算时均不作调整，若低于该清单数量按实际发生额计量。

原有基坑支护设计方案不论何种原因需要重新调整设计、专家评审，调整的方案应征得设计院、发包人及代建单位的认可，设计、专家评审费及因方案调整增加的支护、土方等费用已综合在投标单价中，工程结算时不予另行增加或调整综合单价。

承包人应委托同时具备岩土、测绘资质的专业单位对基坑进行监测，并按要求提供监测方案、监测实施、监测记录、监测报告等，发生的费用投标报价时综合考虑在投标报价中，工程结算时不另行增加。基坑周边建筑、构筑物、道路、管线等区域需按要求进行监测的，开工前承包人应与属地政府、发包人、附近居民或单位共同选定具有专业资质的监测机构进行全过程检测监测，该费用在投标时已充分考虑，包含在总价中，结算时不作调整。

23) 地下室、人防工程、住宅等基础施工降、排水和施工期间的排水系统费用由承包人自行考虑，该费用已包含在合同价中，不予另外结算。

24) 因扬尘管控等政策性要求，施工期间土方不得外运，承包人应综合考虑施工过程中土方的场内短驳或其他施工方案，并已在投标报价时综合考虑，工程结算时不予另行增加或调整综合单价。

25) 高压线、热力管道、燃气管道防护（含现场已有的高压线和为施工所接的临时用电的高压线）及周边道路通行防护作为措施费已包含在合同价中，工程结算时不再调整。

26) 承包人进场正式施工桩基工程前，应根据需要进行前期的工程试桩，并及时提供试桩报告，供发包人完善相关手续，承包人应无条件配合实施，此费用（桩、设备进出场等费用）在投标时已充分考虑，包含在总价中，结算时不作调整。

27) 对于工程中涉及达到一定规模的危险性较大的分部分项工程，如深基坑、高支模等需编制专项施工方案，并组织专家进行论证审查。施工时应按审查后的施工方案进行施工，所涉及到的所有措施费用、专家论证评审费等由各承包人自行考虑，已计入报价，结算时不作调整。

承包人应在深基坑工程施工前，告知工程所在区建设行政主管部门、街道、居委等有关部门和单位，将深基坑工程施工相关信息在现场公示，邀请相邻小区居委会、业主代表或者物业管理单位、通报深基坑工程情况、施工方案和施工可能对周边环境所产生的影响以及采取的减少施工对周边环境的影响的相关措施等，并组织居委会、周边小区业主代表或者物业管理单位共同对可能受到影响的

相邻建筑物、构筑物及有关设施和可能发生争议的事项做好记录，拍摄影像资料。委托房屋检测鉴定单位对可能发生争议的事项做好检测鉴定记录，保留证据。以上所有涉及费用和损失由承包人自行考虑，并已列入投标报价，工程竣工结算时不作调整。施工过程中措施要到位，合理进行支护降水，如出现矛盾，承包人自行处理并承担后果。

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

29) 承包人不得将拆除的砼块、建筑垃圾等堆放在绿化、景观用地范围内，绿化深度 0.5 米范围内必须采用种植土，一经发现按 10000 元/次支付违约金。

30) 承包人负责整个项目施工过程中发生的场地清理、垃圾外运等工作。承包人需在现场提供指定场地供各专业承包人堆放垃圾，并负责清运。单体工程施工后积存建筑垃圾清运整治率必须达到 100%。涉及发生的费用在投标时已充分考虑，包含在总价中，结算时不作调整。

31) 向发包人提供的办公用房及设施的要求：无偿提供发包人、代建单位、监理、跟踪审计组等办公用房（内设空调、配备办公桌椅。发包人办公室另配备电脑、打印机等办公设备，提供施工图纸涉及的相关规范和图集）、可容纳 20-30 人会议室 1 间（内设空调、配备办公桌椅及会议室投影设备）等设施，费用包含在合同价中；提供网络线，费用由承包人承担，不再单独计取费用。

32) 施工红线范围内若不具备临时设施搭设条件，承包人已自行考虑，费用不作调整。

33) 因施工场地狭小而发生的一切费用由承包人自行考虑，所有费用已包含在投标报价中，工程结算时一律不作调整。

34) 承包人应及时按发包人和监理工程师的通知或要求参加各种会议和协调，作出有利于工程建设施工的建议或结论，否则引起的后果由承包人自负。

35) 承包人委派至本工程的所有人员，包括但不限于项目经理、施工管理人员均应接受发包人或监理单位的考核，具体的考核办法按发包人制定的相关制度执行。

36) 施工试验检测的费用（一次）由发包人承担，一次检测不合格的，再次检测的费用由承包人承担，不得计算在工程竣工结算价款中。

37) 承包人在施工现场应专人负责试验工作（试件的制作、登记标号、送检、试验资料的收集、整理等），负责试验人员需经监理机构认可。

38) 承包人应按规定接受各项检测，检测取样、委托必须有发包人和监理工程师的签字认可。

39) 破坏性基桩检验的材料等费用在投标时已充分考虑，包含在总价中，结算时不作调整。

40) 农民工工资支付保证金：按《南通市通州区建设领域农民工工资保证金制度实施细则》的

规定要求进行缴纳，退还。同时按政府现行规定做好及时支付农民工工资的工作。如发生因未支付农民工工资纠纷、上访的，发包人有权视情节向承包人收取违约金人民币 5 万元/次。情节严重的将承包人列入黑名单，三年内不得参加发包人所有招投标项目。

41) 承包人应认真对现场环境进行踏勘，小区市政管道与城市管网对接处需损坏城市绿化、景观小品等所发生的申报、苗木移栽、恢复等费用由承包人自行承担，并已列入合同价款中，施工过程中不另行变更，工程结算时也不予增加。

42) 承包人拟进场的施工班组需在合同签订前报经监理、发包人等确认；

承包人在施工现场实行工程用工实名制公示制度，每月 10 日前在公示栏公示上月用工情况及工资发放情况（包括施工班组、工人姓名、身份证号码、用工时间、应付工资，实付工资、工人签名等），并接受监理单位对用工公示情况进行检查、督查和签字确认。此用工情况及工资发放情况的公示，须包含承包人发包或承包人与发包人共同发包的专业分包单位农民工用工情况及工资发放情况公示。未按要求公示的暂不支付工程款。

43) 承包人应通过运用 BIM 技术解决图纸问题（提供经甲方认可的地下室及室外配套管网施工图），解决工地现场实际问题，进而减少现场返工签证和变更，进一步提高安全管理水平、提升工程质量、控制施工进度、节约工程造价。承包人应根据发包人要求，在施工过程中使用 BIM 技术，根据甲方提供的相应施工图纸建立起桩基、土建、水电、暖通、幕墙等专业的 BIM 模型，并将相关专业模型合并后实施碰撞检查与优化、进度管理、质量安全管理等 BIM 应用行为。后期施工中因承包人未建模或优化不到位，造成返工及不合理等情况，由承包人自行解决，费用已包含在综合报价内，结算时不作调整。

44) 临时围墙由承包人施工、维护，后期围墙根据文明施工要求采用喷雾系统、围墙美化、挂批绿网，或承包人及专业单位因施工需要对现有围墙进行拆改，由承包人完善、维修及后期配套施工阶段的临时围挡的实施，该费用在投标时已充分考虑，包含在总价中，结算时不作调整。

45) 消防验收、电梯检测验收、智能化验收等专业工程若需用临时电源提前验收的，承包人应做好临时电源、供电电缆的接驳和配合工作，涉及发生的费用在投标时已充分考虑，包含在总价中，结算时不作调整。

46) 承包人应实地勘察拟建小区范围内原有各种井的构造与标高及配套工程外网管线与市政接驳管井，需改造的改造后应符合相关要求及标准，该费用在投标时已充分考虑，包含在总价中，结算时不作调整。

47) 卫生间、阳台、露台等需要做防水的部位，结构施工完成并完工清场后，必须立即进行结构蓄水，蓄水时间不少于 24 小时；相关位置导墙完工后应再行闭水，确保无渗漏，后续再行移交给

防水施工单位；防水施工完成后由承包人进行蓄水检查，蓄水时间不少于 48 小时，检查无渗漏后再进行保护层施工。蓄水水位比完成面的最高点高 5cm 以上，承包人已考虑卫生间及阳露台三次蓄水的相关费用，工程结算时不作任何调整。

48) 现场的外窗需全部进行淋水试验，此项工作由承包人负责实施，淋水需满足发包人的各项要求，承包人已考虑外窗淋水相关各项费用；工程结算时不作任何调整。

49) 实测实量可视化管理：实测数据必须及时上墙（即主体结构、砌体、墙面抹灰等完成后 3 天之内，所有实测实量要求的相关数据必须写在相关墙面上）。同时对所有实测实量的工作进度以及质量情况必须及时在会议室墙面上公布（施工完成后 3 天内数据上墙）。如该项要求未落实，每检查发现一次，承包人缴纳 5000 元违约金。实测实量工作需要专门成立的实测小组进行每周检查、监理复查、施工单位整改、每周全部闭单。

50) 特别提醒：本项目地下室及地库施工面积大，工期很紧，需要整体大开挖施工，人工、材料和设备等无法做到分批次流水周转，请承包人根据项目业态以及施工周期等具体情况，已充分考虑费用报价。工程结算时不作任何调整。

51) 关于消防工程的特别要求：

①质保期内维保需委托具有相关资质的专业维保单位实施，并在竣工验收前将维保单位资质证书、代维协议等报发包人备案，并派人员进驻现场实施维保。维保单位具有建筑消防设施维修保养资质，并持有南通地区的营业执照同时具有固定地点，此费用包含在合同总价内。

②工程维保期满，须提供具有相关资质的消防检测机构出具的检测合格证明书，此费用包含在合同总价内。

③承包人有义务在开工后 30 天内根据现行检测、验收规范检查图纸是否存在偏差，提出合理化建议，如未提出后期检测、检查或验收存在问题由承包人自行负责，相关费用不予调整。

④本工程中涉及的材料消防检测，须按要求送检，所有消防产品必须取得消防产品类强制性认证证书并满足消防验收标准，中标人必须在收到中标通知书后 10 日历天内将所选用消防产品的强制性认证证书等相关资料递交至消防部门备案审核，待审核通过后方能投入工程使用。施工过程中，若承包人采用的施工工艺、消防产品等达不到消防验收标准的，必须无条件返工，直至验收合格为止。承包人在投标报价时已综合考虑上述风险，结算时不另增加费用。

52) 关于智能化工程的特别要求：

①需在质保期内委托具有相关资质的专业维保单位（具有电子与智能化工程专业承包贰级及以上资质，并持有南通地区的营业执照同时具有固定地点）实施维保，并在竣工验收前将维保单位资质证书、代维协议、2 名及以上常驻南通市区（含通州区）的管理和技术人员姓名、联系电话、劳动



合同等送与发包人备案，费用包含在合同价内。

②为确保产品设备的质量和售后服务，承包人在施工过程中必须提供本项目相关设备、相应年限的原厂商质保承诺函及出具原厂盖公章的检测报告。

③按主管部门要求提供第三方检测报告，费用包含在合同价内。

53) 关于绿化工程的特别要求：

①养护、维护期内的浇水施肥、修剪、扶正支撑、冬季涂白、整地开沟、清除杂草、治虫、补植、防护等养护工作均由承包人负责，养护费用包含在承包人清单报价中。植物的规格满足要求，同时成活率应达到 100%，未成活的苗木以及缺失（含被偷盗部分）苗木，必须及时更换；苗木栽植后，苗木的修剪、除杂草频率为根据情况每月不少于一次（每次 5 天内完成），每半年施肥不少于一次，承包人在投标时应充分考虑此因素，所有费用均已含入报价中，投标时要提供养护的计划，实施时均以物业或业主单位书面共同确认。如达不到标准，将按照养护标准费用进行双倍扣罚。

②苗木规格必须严格按照图纸要求报价施工，灌木树形紧密，灌木中心向外侧任意 45° 范围内直径至少有一处测量直径大于清单规定的蓬径尺寸，不得采用拼株（即多株拼栽）。

③达到《江苏省城市园林植物养护技术规范》标准及招标文件的要求。绿化养护等级：II 级；养护期：二年。

54) 关于电梯工程的特别要求：

①本工程电梯项目为交钥匙工程，含设备+包装+税金+运输+安装+验收费+水电费+二次倒运费+仓储+协调+质保期内的维修保养费、年检费、注册登记等在内。

②电梯验收后免费提供轿厢内的木工板防护：材料采用免漆环保型 $\geq 12\text{mm}$  厚复合木工板进行电梯防护以及防撞措施；范围为厅门两侧及其他三面围壁、轿厢底部。含质保期内的维护费及之后的拆除费；智能化专业单位厢顶安装期间，免费提供开机运行服务。

55) 关于小区内健身器材（如有）要求：必须符合相关标准及要求并通过相关主管部门验收。

56) 交工前将所有的建筑垃圾及有关临时硬化的道路、场地等从施工场地清除，分类运输，堆放地址必须符合有关部门的要求，不允许乱堆乱倒，同时将所有施工机械、设备及承包人的临时设施从施工场地运走。

57) 如水电、消防、暖通等各种专业有部分内容需要按二次装修图纸进行施工，相关的误工和降低效率等损失费用包含在合同价款中，结算时不再调整该费用。

实际施工过程中，因工序需要若有部分插座、开关等位置变更，变更位置在原图纸三米范围内，涉及到的材料、人工等费用包含在合同总价内，承包人已综合考虑，结算费用不作调整。

58) 承包人在竣工验收合格后七天内拆除现场所有临时设施，包括所有的机械设备、材料、建

建筑垃圾全部清运出现场，清理标准应征得发包人书面认可。否则如发生相关费用由业主单位在工程竣工结算价款中扣除，并且承包人按 5000 元/天向发包人支付违约金。

59) 在工程施工过程中以及工程保修期内，由于承包人责任出现质量问题、安全事故或者因其他原因，受到报纸、电视等媒体的曝光或被政府有关主管部门的书面通报批评，均会给本工程的社会形象造成损失，每发生一次承包人须向发包人支付不低于 2 万元的违约金，并承担由此给发包人造成直接或间接的损失，违约金及损失（双倍）从承包人工程进度款中扣除。

60) 施工现场和生活区域需要布置的临时便道、临时水管、临时电缆线、电讯线路、材料堆放场地、临时设施搭设、临时围挡、临设场地租赁等由施工单位自行解决，所需费用一并计入投标报价内。施工红线范围内若不具备临时设施搭设条件，请承包人自行考虑，所需费用已一并计入投标报价内。

61) 本项目使用的所有装修建筑材料的环保等级需符合清单及国家的相应的规定，需经复试后使用，工程竣工验收前须提供经有关资质单位出示的环境检测报告，检测费用已包含在投标报价中。

62) 本工程施工结束后需进行全面精细保洁，且业主验收合格，费用已包含在投标报价中，结算时不作调整。

63) 承包人应独立、自主、有效地做好文明施工措施，特别是扬尘、噪声污染的控制，夜间施工需提前办理相关手续并做好公告与协调工作，如因承包人原因受到相关部门的通报批评处理，发包人有权对承包人每次收取违约金 10000 元。

64) 根据：通建安〔2021〕13 号关于转发《关于进一步推广应用和加强承插型盘扣式钢管支架进场管理的通知》的通知要求，本工程脚手架、模板支撑系统等须采用承插型盘扣式系统，此项报价已包含在综合报价内，竣工结算时费用不作调整。

65) 承包人应根据南通市通州区扬尘管控十条规定等文件要求，做好施工现场扬尘管控工作，如因承包人原因造成内、外部检查中被通报或罚款，每次支付违约金为：10000 元+外部罚款双倍金额。

66) 本工程接受区建设中心管理及考核，如因承包人原因造成检查或考核中被扣分罚款及其他损失，全部由承包人承担责任。

67) 施工现场高压塔线的迁移时间受外界条件的限制具有不确定性，承包人应采取必要措施确保工程施工顺利实施（含塔线的防护、垂直运输的设备等），此费用包含在综合报价内，无论采取何种措施产生的费用结算时均不作调整。

68) 承包人提交完整的、符合归档要求的竣工资料移交时间：工程竣工验收通过后 3 个月内，如承包人不按约定送交竣工资料，每延迟一天，向发包人支付违约金伍仟元，从工程款中扣除。

69) 为配合五大管线施工, 现场实际需要的开孔、修补、脚手架、各类封堵等计入投标总价中, 结算时不作调整; 防火封堵自行考虑在投标总价中, 结算时不作调整; 防水与结构防水保修期一致。提供消防及通风检测、电梯调试等所需临时电缆费用, 配合甲方通过项目人防、消防验收等发生的所有费用, 已一并在措施费中考虑, 结算时不作调整;

70) 用于桩机行走的施工场地加固铺设(项目地块内存在古河道可能导致大型机械无法正常施工)及增加的开挖外运, 承包人投标报价时已在“特、大型机械出场费”项目中综合考虑, 固定包干, 结算不再增加相关费用;

71) 桩基检测时配合费(含人工配合)在本次报价时自行考虑, 桩基检测时应积极配合桩基检测单位, 结算时不再增加相关费用。清孔、截桩等费用由承包人自行考虑在报价内(要求桩顶标高桩孔进行封闭, 防止孔内淤泥堵塞, 费用在措施费中考虑)。

72) 承包人在施工过程中及施工结束后、生活区等均应注意施工场地的保洁, 要满足环卫要求, 建筑垃圾、废弃物、生活垃圾等应及时清运, 清运后堆放场地由承包人自行考虑, 所需费用已由承包人自行考虑在报价内。

73) 发包人不提供多余土方、废料的堆放及处理场地, 承包人自行考虑解决措施, 运输路线、运距(包含二次搬运)由承包人勘察现场后自行确定。多余土方、废料应需在政府允许范围堆放, 必须按规定进行审批, 办理相关行政审批手续。如需在红线内堆放, 必须报项目部审批同意, 确保不得影响后续土方开挖、地库封闭、供货批次。上述全部费用已由承包人综合考虑计入投标单价报价中。若发现未经审批违法堆放现象, 发包人有权暂停发放工程款, 待整改完成后再行发放, 同时承包人向发包人支付本合同价款的 1% 的违约金, 一切后果由承包人承担。

74) 承包人应通过现场踏勘, 充分考虑市政、环保、排污、交通、治安、绿化、卫生及运输等方面与现场施工有关的情况及处理周边关系等可能发生的费用。结合本工程的施工难度, 在实际施工时通过现场踏勘(发包人配合协调相关单位)后探明并保护施工区域原有地下管道、管线(包括: 自来水管、污水管、雨水管、电力管线、电信管线、有线电视管线等其他埋地管道、管线)等配套设施, 充分考虑可能发生的费用, 并已计入总报价;

75) 项目实施过程中, 有关材料(如墙砖、地砖、玻璃、铝型材、铝板等)涉及观感的内容由发包人确认后实施, 价格按原投标价格、不得调整, 承包人在投标报价时已充分考虑。

76) 户内配电箱、多媒体箱, 承包人订货前提供样品, 经发包人书面同意确认后方可使用, 并应满足电力等部门的验收要求和 3C 等认证要求, 相关元器件也应满足电力、气象等部门的验收要求;

77) 项目实施时消防设备(包括抗震支架等)应按最新规范配备, 其费用综合考虑在报价中, 结算时不予调整。

78) 是否配置塔吊（含塔吊基础处理）各投标单位须根据施工组织设计自行确定并合理安排，如配置塔吊须在进场后委托有资质的单位做好塔吊检测工作并出具报告，否则所引起的后果均由承包人承担，费用均已考虑在报价内，结算时不作调整。

79) 施工现场围墙四周必须安装监控设施、防尘喷雾系统、扬尘监测系统、智能工地等，投标时已综合考虑。

80) 本次施工招标范围不包括燃气、广播电视、通讯、电力、自来水专业部门的专业配套项目施工，但包括应配合发包人对专业工程的发包、实施、管理工作及预埋、封堵、资料整理、备案、流程的办理工作。

81) 承包人须在本项目所在地设立分公司，由本项目所在地分公司开具相应发票。

82) 承包人缴纳的履约保证金为签约合同价 2%银行汇票、转账支票、网银及签约合同价 8%的不可撤销、不可转让、无条件见索即付的银行独立保函。

83) 有关投标报价的说明：

①投标报价应包括招标文件所确定的招标范围及工程量清单的全部内容，以及招标文件所确定的工期、质量等要求，为完成上述内容所必须的附属工程、临时工程、机械设备、材料、劳务、技术措施、施工方法、合同履行过程中可能发生的风险及所需的全部费用。投标报价承包人应根据实际情况自主进行报价，并最大限度地满足招标文件的要求，但不得低于成本。承包人在报价时已充分考虑市场风险和施工过程中可能发生的费用，中标后将不再另行结算支付。

②最高投标限价作为投标报价的最高限价，是总价控制，承包人需认真测算成本、自主报价。如果承包人认为控制价中某一（或几项）项目或某一种（或几种）材料价格低于市场价已在投标报价中综合考虑，中标后不得以此为由不同意施工或要求增加费用，否则发包人可直接委托第三方施工或提供材料，费用按发包人实际采购价的双倍从承包人结算价款中扣除，同时将承包人的行为作为履约情况不良行为报南通市通州区数据局及建设行政主管部门。

③投标报价应根据图纸（如有）、招标文件中的工程量清单和有关要求、施工现场实际情况及拟定的施工方案或施工组织设计，依据企业定额和市场价格信息，实行自主报价（已列入不可竞争的项目除外）。承包人所报设备价、材料价如低于同期的省、市、县的造价信息或低于同期的市场价格信息，视为对招标人的优惠。承包人标函中所报设备、材料其标准、等级、规格不得低于图纸、清单的要求。承包人应根据图纸（如有）、清单确定的标准、等级、规格组织施工。

④投标报价应是招标文件所确定的招标范围内全部工作内容的价格表现。其应包括施工设备、劳务、管理、材料、安装、维护、措施费、配合费、利润、税金及政策性文件规定等各项应有费用。

⑤承包人在工程量清单报价中所列的单价，以及投标报价汇总表中的价格均已包括完成该工程

项目的直接费、间接费、政策性文件规定费用、达到技术规范所需费用、风险费、税金等所有费用{包括劳务、材料、机械、质检（自检及监理工程师按抽检频率、认为需要的抽检所需的一切检查及建管部门规定的工程结构实体质量抽样检测）、缺陷修复、管理费、利润、保险费、清理费和缺陷维护等费用，以及合同明示或暗示的所有责任、义务和一切风险}。

⑥承包人在填写工程量清单的每一项的综合单价和合价时已结合投标须知及构成招标文件的施工合同、技术规范、设计施工图纸和现场勘察情况进行报价。工程量清单中只描述了分项工程计量范围内完成本分项工程应有的主要工作内容，但承包人填报的综合单价已是包含了分项工程计量范围内的所有工作内容的价格，无论工程量清单或图纸有无明确列项或表示，只要是为完成该分项工程所需要做的工作和为了满足该分项工程的完整性所需要做的工作，均视为该分项工程所包含的内容。

⑦承包人已自行到施工现场实地踏勘以充分了解工地位置、道路、存储空间、装卸限制及任何其他足以影响投标报价的不可预见情况，任何因忽视或误解工地情况而导致的索赔或工期延长申请将不获批准。

84) 承包人中标后应做好各项准备工作，在签订合同时需提供盖有单位公章的五大员信息表，并能确保表中所有成员能进行合同网上备案，在合同签订后 15 个日历天内应提交全办理安监、质监、施工许可等所需的合格资料，并配合做好报监工作，否则从第 16 天开始计算工期（非施工单位原因除外），最终总工期（从签订合同后第 16 天起算）超出合同约定的按工期违约情形进行违约处理，如承包人影响工程建设进度，发包人有权单方解除合同，造成的全部损失由承包人承担。

85) 为保证建筑施工安全管理标准化、信息化、智能化，本项目按照通住建安〔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》进行智慧工地管理。相关费用按照省住房和城乡建设厅关于智慧工地费用计取方法的公告（2021）16 号计取。承包人须承担相关费用，该费用包含在合同价款中，结算时不予调整。

86) 承包人投标时及中标后应在施工方案中充分考虑工期要求，施工时每栋单体楼栋外立面应在 2 层采取悬挑脚手架，以满足配套工程施工条件，该费用包含在合同价款中，结算时不予调整。

87) 承包人安全文明施工管理须达到本项目合同条款中相应要求，若承包人在施工过程中主动提升文明施工标准，则由此产生的全部额外费用（包括但不限于材料、人工、设备、验收等费用）均由承包人自行承担，且发包人无需为此支付任何额外价款或补偿，亦不因此延长工期。承包人不得以任何理由要求调整合同价款或提出索赔。

88) 承包人协助发包人办理建筑垃圾处置（排放）许可，城区建筑垃圾处置费包含在合同价款中，由承包人支付，结算时不予调整。

89) 本项目地块南侧临时搭建的样板房及售楼处由承包人负责拆除，配合发包人对软装家具等进行搬迁到指定位置。

3.2.1 项目经理：

姓 名：\_\_\_\_\_；

身份证号：\_\_\_\_\_；

建造师执业资格等级：\_\_\_\_\_；

建造师注册证书号：\_\_\_\_\_；

建造师执业印章号：\_\_\_\_\_；

安全生产考核合格证书号：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；

电子信箱：\_\_\_\_\_；

通信地址：\_\_\_\_\_；

承包人对项目经理的授权范围如下：作为承包人代表，负责本工程项目施工全过程中全面管理的责任和义务，全权代表承包人履行合同义务。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：在本工程完工前，项目负责人不得参与其他工程的投标，必须常驻现场，每天不少于8小时，关键节点必须在岗。离开施工现场必须请假，半天向总监请假，一天及以上向代建或发包人请假（每月请假次数原则上不得多于3次）。

承包人未提交劳动合同，以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：缴纳3万元违约金，责令限期提交劳动合同并补缴社会保险；承包人承担因此产生的全部损失和责任，工期不予顺延。

项目经理未经批准，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，每发现一次缺勤（无书面请假）缴纳违约金伍仟元/人次，三次及以上缴纳违约金壹万元/人次。

项目经理、项目安装经理及安全质检等管理人员每月出勤天数原则上不得少于25天。

（2）公司抽检：发包人等标后监管工作组将不定期进行抽查，抽查发现项目经理、项目安装经理、安全员、质检员未经批准，擅自离开施工现场的第一次缴纳违约金壹仟元/人，第二次缴纳违约金贰仟元/人，第三次缴纳违约金伍仟元/人且发包人同时有权解除合同，并向承包人追索由此造成各项损失的违约责任。项目经理连续三天或一个月内累计十天无故不在现场，则视为承包人无能力完成本工程，发包人有权解除合同并要求承包人承担违约责任，承包人限期退出施工现场，已完工程量不予结算付款，并由承包人承担由此发生的全部责任和损失。

(3) 集团抽检：发包人集团标后监管工作组将不定期进行抽查，抽查发现项目经理、项目安装经理、安全员、质检员未经批准，擅自离开施工现场的第一次缴纳违约金贰仟元/人，第二次缴纳违约金伍仟元/人，第三次缴纳违约金壹万元/人且发包人同时有权解除合同，并向承包人追索由此造成各项损失的违约责任。项目经理连续三天或一个月内累计十天无故不在现场，则视为承包人无能力完成本工程，发包人有权解除合同并要求承包人承担违约责任，承包人限期退出施工现场，已完工程量不予结算付款，并由承包人承担由此发生的全部责任和损失。

3.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任：承包人向发包人缴纳违约金十万元，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。

3.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：承包人向发包人缴纳违约金十万元，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。

### 3.3 承包人人员

3.3.1 承包人提交项目管理机构及施工现场管理人员安排报告的期限：按通用条款。

3.3.2 承包人无正当理由拒绝撤换主要施工管理人员的违约责任：承包人向发包人缴纳违约金五万元，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，承包人限期退出施工现场，并由承包人承担由此发生的全部责任和损失。

3.3.3 承包人主要施工管理人员离开施工现场的批准要求：书面向总监工程师、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。

承包人主要施工管理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），发包人公司每月组织核实考勤情况，每发现缺勤（无书面请假）一次承包人向发包人缴纳违约金贰仟元/人次，三次及以上承包人向发包人缴纳违约金叁仟元/人次并要求撤换该人员。(2) 公司抽检：发包人等标后监管工作组将不定期进行抽查，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，第一次承包人向发包人缴纳违约金贰仟元/人，第二次承包人向发包人缴纳违约金叁仟元/人，第三次承包人向发包人缴纳违约金伍仟元/人并要求撤换该人员。(3) 集团抽检：发包人集团标后监管工作组将不定期进行抽查，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，第一次承包人向发包人缴纳违约金伍仟元/人，第二次承包人向发包人缴纳违约金壹万元/人，第三次承包人向发包人缴纳违约金贰万元/人并要求撤换该人员。

3.3.4 承包人擅自更换主要施工管理人员的违约责任：承包人必须指派合同备案的项目部主要管

理人员（技术负责人、施工员、质检员、安全员）到施工现场负责施工管理；若有变动，须得到发包人书面认可外，同时须向发包人支付伍万元/次/人的违约金。

承包人擅自更换主要施工管理人员而发包人不予认可的，发包人有权单方解除合同，承包人限期退出施工现场，已完工程量不予结算付款，并由承包人承担由此发生的全部责任和损失。

### 3.5 分包

#### 3.5.1 分包的一般约定

禁止分包的工程包括：按通用条款。

主体结构、关键性工作的范围：按通用条款。

#### 3.5.2 分包的确定：按通用条款

允许分包的专业工程包括：除地基与基础、主体结构、关键性工作外，但需按程序书面报经发包人同意。

其他关于分包的约定：本工程不允许转包和违法分包，否则一经发现，取消承包人的施工资格，已完工程量不予结算付款，一切责任均由承包人负责。

所有专业分包需经过发包人书面同意，分包单位必须具有相应项目的承包资质并符合国家和发包人的要求，项目分包前须提供专业分包单位营业执照、相应的资质、业绩证明、现场项目负责人资质证书等相关材料按程序进行申报，经项目现场监理部、业主的书面确认后方可进场组织施工，总包单位承担连带安全及质量责任。未经监理、业主同意，承包人擅自组织分包单位进场施工，则按专业分包投资额的 20%由承包人向发包人缴纳违约金，并承担分包单位退场造成的损失。

本工程若存在项目分包，承包人收取总承包管理费，此费用包含在合同总价内。总承包服务工作主要包括但不限于堆放场地、施工水、电源的提供，脚手架、塔吊等垂直运输设备的使用，以及附框与门窗洞口等各专业单位施工前后孔洞、缝隙及墙体等的预留、封堵、修补工作、创建目标的预控、各专业工程的质量、安全、进度、消防的检查和管理（对各分包项目的检查、管理在资料上应有所体现，并应由项目经理签字、项目部签章）资料收集、汇总等。本工程承包人不得再另行向发包人或分包人收取任何费用，施工时必须无条件服从发包人及监理方的安排，否则发包人可自行安排其他单位实施，双倍扣除承包的款项。若有投诉每次收缴违约金 2 万元。

发包人在清单中给定暂估价的专业工程属于依法必须招标的范围并达到规定的规模标准的，由总承包人以招标的方式选择分包人，发包人和代建单位参与专业工程分包招标决策，有关招标文件只有经发包人和代建单位加盖公章后才能生效。招标有关费用由承包人承担。

#### 3.5.4 分包合同价款

关于分包合同价款支付的约定：由承包人支付给分包单位。



### 3.6 工程照管与成品、半成品保护

承包人负责照管工程及工程相关的材料、工程设备的起始时间：从承包人设备、材料进场之日起，到竣工移交手续办理之日止。

承包人已完工工程未交付发包人之前，由承包人负责保护工作，保护不善发生损失，承包人自费予以修复。对施工现场其他专业承包单位施工过程中的成品与半成品不得造成损坏，如造成损坏应照价赔偿，由此造成工期逾期的，承担相应的逾期违约责任。成品、半成品保护费已经包含在合同价款中，结算时不再另行计取。

### 3.7 履约担保

承包人是否提供履约担保：提供。

承包人提供履约担保的形式、金额及期限等：

形式与金额：履约保证金的形式：银行汇票、转账支票、网银或不可撤销、不可转让、无条件见索即付的银行独立保函。

履约保证金额为签约合同价的 10%，其中：工期为 3%，质量为 3%，安全 2%，竣工资料 1%，廉政保证金 1%。签约合同价 2%的履约保证金以银行汇票、转账支票、网银形式缴纳，签约合同价 8%的履约保证金以不可撤销、不可转让、无条件见索即付的银行独立保函形式缴纳。承包人在签订合同后三十日内后向发包人足额提交履约保证金，否则发包人取消其中标资格。

②银行保函担保有效期不得少于自合同签订之日起计划竣工日期后六个月止，若工程实际期间发生工期延期，则承包人须对银行保函等担保进行相应续保，否则发包人有权暂停支付后续工程费用，且发包人不承担任何责任，续保费用已包含在合同价款中。

③承包人应按照招标文件规定的时间，将履约担保足额提供给发包人。承包人不按期足额向发包方提交银行履约保函的，视为承包人放弃签订合同的权利，不得要求发包方签订本合同。即使签订了本合同，双方亦确认本合同自行解除，续保费用已包含在合同价款中。

④承包人按期保质竣工并经验收合格取得综合验收证明后，发包人应一次性退还履约保证金。承包人不能履行本合同或履行不符合本合同约定的，按本合同约定以履约保证金向发包人支付违约金。保证金不足以支付违约金时，承包人还应按本合同约定向发包人承担违约责任。

⑤关于质量保证金的补充约定：a 承包人必须达到合同约定的质量标准，达不到标准的，除质量履约保证金不予退还外，还必须负责返工、修理；经返工、修理后，仍不能消除质量缺陷或隐患，不能达到设计标准和施工要求的，发包人有权解除合同，并减少或拒绝支付工程款。造成发包人经济损失的，仍由承包人承担赔偿责任；b 承包人按期保质竣工并经验收合格后，发包人应一次性退还履约保证金。承包人不能履行本合同或履行不符合本合同约定的，按本合同约定以履约保证金向

发包人支付违约金。保证金不足以支付违约金时，承包人还应按本合同约定向发包人承担违约责任。

#### 4. 监理人

##### 4.1 监理人的一般规定

关于监理人的监理内容：对本工程施工及保修阶段的质量、进度、投资进行控制，对安全生产、文明施工、信息、合同管理、组织协调施工现场和各方关系，以及《建设工程委托监理合同》内发包人委托的职权。

关于监理人的监理权限：凡涉及工期、质量、价款调整的内容及本工程《建设工程委托监理合同》明确的内容。

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和监理人办公室等办公设施。

##### 4.2 监理人员

姓 名：\_\_\_\_\_；

职 务：\_\_\_\_\_；

监理工程师执业资格证书号：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；

电子信箱：\_\_\_\_\_；

通信地址：\_\_\_\_\_；

关于监理人的其他约定：\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

##### 4.3 商定或确定

在发包人和承包人不能通过协商达成一致意见时，发包人授权监理人对以下事项进行确定：

(1) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_；

(2) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_；

(3) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

#### 5. 工程质量

##### 5.1 质量要求

5.1.1 特殊质量标准和要求：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，所有单体主体结构按通州区优质结构标准进行验收，整体验收一次性合格。

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，承包人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，按专用条款 7.5.2 约定执行。

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基础、主体、竣工预验收、消防验收、竣工验收、综合竣工验收。如不能按招标文件要求验收合格，发包人有权从工程款中直接扣除违约金（10 万元/次）。并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。

承包人未经发包人书面同意擅自将隐蔽工程隐蔽的，每发现一次承包人向发包人缴纳违约金壹万元，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、规范和经审查合格的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。

本工程需要取得南通市优质结构工程，力争“扬子杯”（如因地方政策无法参评，现场须按取得市优质结构标准进行施工）。如本项目未获得“南通市优质结构工程”的，承包人需支付 50 万元的违约金；若获得“南通市优质结构工程”或“扬子杯”，发包人不予奖励。

#### 5.2 特殊质量标准和要求：

（1）承包人必须严格按照现行的国家施工验收规范和质量评定标准、施工图纸、施工说明书、设备说明书、设计变更等技术文件进行施工，并无条件的接受发包人及委托的监理单位全方位、全过程的监督管理。

（2）无论监理工程师是否进行并通过了各项检验，均不解除承包人对自己承包的工程的质量所负责任。

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

（4）若竣工验收时经质量监督部门验收认定未达到合格，则承包人须无偿返工直至达到合格。

（5）如购进的材料设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，造成的损失由承包人负责，并按照每发生一次罚款 5000-50000 元处理。

（6）要求返工的工程未在规定的时间内进行返工或要求清除出施工现场材料未在规定的时间内

清除出场的，每延误一天罚款 1000 元。

(7) 上一道工序未经监理工程师签认就进行下一道工序施工的，每次罚款 2000-10000 元。

(8) 工程通过自检或抽检不合格，不合格的原因是由于承包人偷工减料或故意采取欺瞒手段所致，每次罚款 1-5 万元。

(9) 若竣工验收时经五方责任主体验收认定未达到合格，则承包人须无偿返工直至达到合格。若房屋买受人提出房屋质量问题，经鉴定属承包人责任，或承包人工期延误原因造成的延期交房给发包人造成的损失（该损失指仲裁裁决、法院判决判定发包人应履行的义务或发包人实际赔偿房屋买受人的金额，及相关诉讼费用，包括但不限于赔偿金额、鉴定费用、诉讼费用、律师费以及给发包人造成的其他直接或间接损失等）均由承包人无条件承担，且承包人不得对损失金额提出任何异议。

(10) 因承包人施工质量（含安全文明、进度）得不到监理单位的认可，监理单位因此发出监理通知单时，每发出一份，承包人拒收的、承包人给予发包人人民币 1000 元的经济补偿，从当期工程款中扣除，同时承包人应立即整改并达到设计要求和规范规定的标准，并修复到位达到验收标准，同时承担由此带来的一切责任。

### 5.3 检查和返工

(1) 承包人在施工现场必须配备合格、齐全的管理人员，建立完善的质量、进度保证体系，并按发包人提出的要求进行修改。

(2) 承包人应按有关规范、设计要求及发包人工程师的指令进行施工，随时接受发包人的检查，为检查提供便利条件，及时根据要求向发包人提供与工程质量有关的技术资料；并按检查结果进行整改。发包人和监理可随时进行质量检查验收，对不合格产品采取拆除处理。

(3) 上道工序未验收或验收达不到合同约定标准的坚决不允许进入下道工序施工。验收程序如下：施工单位必须先进行自检，自检合格后，由监理单位验收，符合合同约定标准后再由发包人工程部验收。承包人不履行先自检义务或弄虚作假的，须按照 1 万元/次向发包人方支付违约金。工程质量达不到约定标准的，一经发现，承包人应按发包人或监理的要求拆除和重新施工，直到符合约定标准。凡承包人没有严格按照发包人分部分项验收程序施工的，承包人方除无条件免费整改外，还须向发包人支付 1000 元/次的违约金，弄虚作假的向发包人支付 2000 元/次的违约金。

(4) 严格执行以下要求：按施工组织设计及国家规范规定的关键工序；有渗漏可能或有防水要求的部位均应进行淋水或闭水试验，并经验收后才能进行下道工序；为保证施工质量，在施工难点以及容易发生质量通病的地方（如本条所述相关工序），承包人应先报施工方案经发包人确认，承包人先施工样板（装修、安装、室内地面砖、木地板、大堂及电梯前室的所有装饰、防水等），样板经发包人验收合格后，承包人方可按样板进行大面积施工；否则，发包人可要求承包人返工，由

此造成的经济损失和工期延误均由承包人承担。

(5) 发包人在任何时间均有权对已完工工程的不少于 1%进行破坏性抽检。

#### 5.4 隐蔽工程检查

5.4.1 承包人提前通知监理人隐蔽工程检查的期限的约定：共同检查前 24 小时书面通知监理人。

监理人不能按时进行检查时，应提前 12 小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：24 小时。

#### 6. 安全文明施工与环境保护

##### 6.1 安全文明施工

6.1.1 项目安全生产的达标目标及相应事项的约定：

1) 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) 承包人应尽到总承包单位的义务，对施工现场的安全生产管理负总责，承包人在工地现场必须按规定要求配备专职安全员。承包人施工组织设计中必须编制安全技术措施和施工现场临时用电方案，对达到一定规模的危险性较大的分部分项工程编制专项施工方案，并附安全验算结果，经施工单位技术负责人、总监理工程师签字后实施，由专职安全员进行现场监督。

3) 承包人应满足江苏省、南通市、通州区等安监部门安全文明生产的要求，做好安全技术教育及交底，落实所有安全技术措施和人身防护用品；

4) 承包人应建立安全制度、安全检查制度、安全教育制度、工地班前活动制度、文明施工检查制度。

5) 承包人应严格按《建设工程安全生产管理条例》等法律、法规采取安全措施、组织施工。如发生事故，所造成的一切责任与后果均由承包人承担。

6) 承包人对施工现场的安全生产负总责。承包人在工地现场必须按规定要求配备专职安全员，安全员及特种作业人员应持证上岗。

7) 承包人必须建立完善的消防管理制度，并有专人负责现场的消防管理，施工须配备足够的消防器材，满足消防要求。承包人应当在施工现场建立消防安全责任制度，确定消防安全责任人，制定用火、用电、使用易燃易爆材料等各项消防安全管理制度和操作规程，设置消防通道、消防水源，配备消防设施和灭火器材，并在施工现场入口处设置明显标志。

8) 承包人必须编制安全施工措施和施工现场临时用电、施工现场周边及主要通道的安全防护措施及其它有关法规要求的专项施工方案，专项施工方案必须经本单位技术负责人批准后，报发包人代表和现场监理批准后实施。

9) 工程施工前和施工中, 承包人应根据法律、法规、规范、标准等要求, 制定安全施工标准及要求, 负责向施工作业班组、作业人员作出详细的说明, 并由双方签字确认。

10) 承包人使用的安全防护用具、机械设备、施工机具及配件, 应当具有生产(制造)许可证、产品合格证, 并在进入施工现场前进行查验, 经监理工程师签字确认后方可使用;

11) 提供和维修施工使用照明、警示照明、围栏设施, 指示标志、警告标志、禁止标志等安全防护措施。

12) 特种作业人员, 必须按照国家有关规定经过专门的安全作业培训, 并取得特种作业操作资格证书后, 方可上岗作业;

13) 承包人对因工程施工可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物和地下管线等, 应当采取专项防护措施。承包人应当遵守有关环境保护法律、法规的规定, 在施工现场采取措施, 防止或减少粉尘、废气、废水、固体废物、噪声、振动和施工照明对人和环境的危害和污染。

14) 对违反安全管理规定和施工现场违章作业的行为, 监理人或发包人有权对承包人及个人进行教育和违约金收缴, 并由监理人或发包人填写违约金处理通知单发至责任单位。

15) 发包人、监理单位管理人员在安全检查和日常安全巡查时发现各单位人员违规或违章, 可直接记录、拍照后下发违约金处理通知单, 违约金由承包人现金缴纳或由发包人直接从当期工程款中双倍扣除。

16) 承包人未建立健全各项管理制度、安全管理网络、安全生产责任制、各类安全管理台账、安全文明施工作业计划, 每项予以 2000~5000 元的违约金处理, 发包人在前述幅度内决定违约金数额, 承包人并在监理人、发包人规定的时间内完成整改。

17) 承包人各类安全管理台账记录不全或弄虚作假的, 发包人有权予以 2000 元/次的违约金处理, 并须在监理人、发包人规定的时间内完成整改。

18) 承包人未按发包人指令或未按安全生产的有关规定, 定期组织各专职安全管理人员参加安全生产活动、工作例会, 或主要管理人员不参加安全巡检的, 发包人有权予以 1000 元/次的违约金处理。

19) 施工前未认真编写安全措施或未进行安全交底就施工的(以交底签字为准), 发包人有权予以 1000 元/次的违约金处理, 各单位应在监理人、发包人规定的时间内完成安全措施的编写和交底工作后方可开工。

20) 新入场职工未经体检、安全培训、考试上岗者, 未佩戴上岗证者, 发包人有权予以 500 元/人/次的违约金处理, 经整改合格后方可上岗工作。

21) 特殊工种无上岗证或上岗证到期未复查者, 发包人有权予以 1000 元/人/次的违约金处理。

22) 大中型施工机械未进行定期检查及性能试验者, 缺少大中型机械操作规程者, 发包人有权予以 2000 元/人/项的违约金处理, 并限期完成整改。

23) 承包人项目部应按国家规定配置专、兼职安全员, 并授权安全员做好日常管理工作, 不按规定要求配置安全员的, 发包人有权予以 2000 元的违约金处理; 安全员不能常驻现场认真工作的, 发包人有权予以 2000 元/次的违约金处理。

24) 施工现场及内部道路上发生交通事故者, 发包人有权予以 2000-5000 元/次的违约金处理, 发包人在前述幅度内决定违约金数额, 情节严重者报建设、交通等有关主管部门处理。

25) 承包人强令工人违章冒险作业、违章指挥的, 发包人有权予以 2000-5000 元/次的违约金处理, 发包人在前述幅度内决定违约金数额。

26) 承包人对下发的整改通知单、工作联系单等不能按要求时间及时反馈, 对安全检查中提出的安全隐患不能及时整改或整改后仍达不到要求的, 发包人有权予以 2000-5000 元/次的违约金处理, 发包人在前述幅度内决定违约金数额。

27) 承包人不服从监理人、发包方人员管理的, 发包人有权予以 1000-3000 元/次的违约金处理, 发包人在前述幅度内决定违约金数额。

28) 承包人未按照有关要求完善现场安全设施即组织施工的, 发包人有权予以 2000 元/处的违约金处理, 同时须在监理人、发包人规定的时间内完成整改。

29) 承包人未按照监理人、发包人规定的时间完成整改的, 承包人应在整改限期 1 天前向监理人、发包人说明原因, 如承包人无特殊原因未在规定的期限内完成整改的, 将视为拒绝执行整改, 监理人、发包人有权予以 5000 元以上的违约金处理。

30) 如因承包人安全管理不善造成施工现场连续或经常出现安全设施不到位、作业人员违章的现象 (每周连续出现 3 次), 监理人、发包人将有权对承包人予以 5000 元/人·次的违约金处理, 情况严重的, 有权要求承包人更换项目经理。

31) 在建工程不得兼做住宿, 发现一次予以 1000 元/次的违约金处理, 并立即予以清退, 撤场前后乙方的生活区必须在校外自行解决, 不得影响发包人的配套及分包施工需要。

32) 由于承包人安全管理不到位, 造成施工现场连续出现安全设施不能同步搭建或不完善, 施工现场连续出现违章现象, 且违章问题不能得到有效控制, 监理人、发包人有权针对每项违规现象予以 1000 元/次的违约金处理。

33) 本项目承包人应对所有管理及作业人员做到 100%实名制管理, 经发包人或监理人检查或主管部门检查如有未完全执行, 每发现一次作承包人向发包人缴纳违约金 1000 元/每人处理。

34) 承包人若不按工程建设安全生产的有关规定组织施工及设置安全设施, 或发生一般安全责

任事故的，发包人有权没收全部安全保证金。

35) 本工程安全文明施工管理接受发包人聘请的第三方专业团队检查，检查屡次发现同类安全隐患，按发包人公司相关规章制度进行处理。

上述内容涉及到的费用已包含在合同价中，未能达到上述要求发包人有权扣除承包人安全文明履约保证金，同时承包人向发包人缴纳违约金 1 万-10 万元每次，并承担相应违约责任。

上述内容若与《安全履约保证金管理办法》处罚重叠，从重处罚执行。

6.1.4 关于治安保卫的特别约定：按通用条款执行。

关于编制施工场地治安保卫计划的约定：承包人在开工前提供施工场地治安保卫计划，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，施工现场安保工作需由专业安保单位承担。

6.1.5 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：达到《建筑工程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，施工现场必须符合通州区建设工地扬尘管控“十条规定”。如因扬尘防控不到位，被相关主管部门列入黑名单或通报，每次承包人向发包人缴纳违约金 1 万元，且若造成损失，承包人须支付双倍违约金。

6.1.6 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定：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 12.4 条的约定，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，一切责任由承包人承担。

6.1.7 在项目实施过程中，承包人必须服从发包人和监理人对施工现场安全监督管理，如承包人违反安全生产管理有关规定的，可参照发包人制定的《安全履约保证金管理办法》的有关规定执行。

7. 工期和进度



## 7.1 施工组织设计

7.1.1 合同当事人约定的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，劳动力动态变化图等。进度计划经监理、发包人现场负责人确认后报发包人运营部留存。发包人或监理每天记录施工人数，实际小于计划人数时，按每人每天向发包人支付违约金500元/人·天。

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，按专用条款7.5.2条执行。

实际进度严重滞后进计划，则工期履约保证金不予退还。

### 7.1.2 施工组织设计的提交和修改

承包人提交详细施工组织设计的期限的约定：开工前7日。

发包人和监理人在收到详细的施工组织设计后确认或提出修改意见的期限：收到后 5 天内予以确认或提出修改意见。

## 7.2 施工进度计划

### 7.2.2 施工进度计划的修订

发包人和监理人在收到修订的施工进度计划后确认或提出修改意见的期限：收到后 5 天内；承包人每周五上午 10：00 前提供下周计划和本周完成情况统计表（一式三份）交监理机构。

施工月进度计划：第一次在开工前 7 日，以后在上月 25 日前提供；在每月 25 日前，将本月进度统计报表及纠偏措施与下月施工进度计划同时提供。

## 7.3 开工

### 7.3.1 开工准备

关于承包人提交工程开工报审表的期限：合同签订后、开工前。

关于发包人应完成的其他开工准备工作及期限：／。

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

### 7.3.2 开工通知：／。

## 7.4 测量放线

7.4.1 发包人通过监理人向承包人提供测量基准点、基准线和水准点及其书面资料的期限：按通用条款。

## 7.5 工期延误

#### 7.5.1 因发包人原因导致工期延误

(7) 因发包人原因导致工期延误的其他情形：①按通用条款；②非承包人原因造成的停工（如群众上访等）、停水、停电超过 24 小时的；③政策性文件要求需停工（如文明城市检查、环保检查等）的情况；④因设计变更影响关键施工线路的；⑤因供电、供水、燃气等专业工程原因造成工期延误，得到监理单位签认，并报发包人书面批准方可顺延；⑥由市级以上有关部门正式发布和认定的自然灾害。

上述情况发生后，承包人须在情况发生后 3 日内就延误的内容，向发包人提交书面报告办理延期手续，经发包人批准后方可顺延工期，否则工期不予顺延。

因发包人原因导致工期延误，不论工期是否顺延，承包人不得向发包人主张相应的误工、窝工等费用赔偿。

### 7.5.2 因承包人原因导致工期延误

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的计算方法为：①因承包人原因延误节点工期且承包人在下一节点日前未能赶工完成的，每延迟一天，按壹万元/天承担违约金；②如因承包人原因延误总工期的，每延迟一天，按壹万元/天承担违约金，超过 30 天（含 30 天）的，工期履约保证金不予退还，且超过部分按合同价款贰万/天承担违约金。如因承包人工期延误导致发包人造成逾期交房所产生的损失超过违约金的，超过部分也由承包人承担。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，并承担由此给发包人造成的一切损失。

因承包人原因造成工期延误,逾期竣工违约金的上限:无约定。

### 7.6 不利物质条件

不利物质条件的其他情形和有关约定: / 。

### 7.7 异常恶劣的气候条件

发包人和承包人同意以下情形视为异常恶劣的气候条件:

(1) 由市级以上有关部门正式发布和认定的自然灾害;

(2) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;

(3) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ °

### 7.8 提前竣工的奖励

7.8.1 提前竣工的奖励：提前完工不予奖励。

## 8. 材料与设备

### 8.1 发包人采购材料与工程设备

8.1.1 承包人应编制材料供应计划。合同生效后,使用一般材料的承包人应提前 15 天向发包人

按实提交所需材料品种、数量、型号、规格、质量等级，如有误差造成的损失由承包人承担。发包人保留部分主材发包人供应或认质认价的权利。承包人对认质认价材料的采购应提前 15 天向发包人按实提交所需材料品种、数量、规格、质量等级，如有误差造成的损失由承包人承担。认质认价材料由发包人与承包人共同采购，材料款由承包人负责结算并支付。发包人及承包人需及时做好认质认价材料的相关签证。由此引起的工期延误发包人将不予延期。

8.1.2 非甲供材料由承包人采购，承包人应对所有进场材料按有关规定进行严格把关，如因材料的质量和安全事故由承包人负全责，并赔偿相应损失。

8.1.3 本项目钢材、防水材料、工程桩属于发包人重点监管材料，承包人采购前须经发包人书面确认。如承包人未经发包人确认的上述材料，不得用于本工程。

#### 8.2 承包人采购材料与工程设备

(1) 承包人采购的材料、设备质量必须符合设计及国家有关规范、标准。

(2) 招标时推荐品牌和厂家的材料（详见招标文件第六章、招标附件）的，承包人在推荐品牌中自行采购，且必须为优等品。投标人自行采购的，其性能、质量不得低于品牌库。

(3) 本工程所有材料设备均由承包人自行采购，所有材料设备必须是原厂商生产的全新的、未使用过的优质、品牌产品，进场前二周提交《工程材料/构配件/设备报备表》，同时附 a、材料、设备的厂家供货证明，需明确项目名称、型号、供货批次及数量；b、进口设备须提供报关证明；c、产品出厂合格证、材料检验报告及技术说明书等；d、招标文件要求的产品资料及其它证明文件。

(4) 《工程材料/构配件/设备报备表》必须向监理人、发包人项目负责人等报备后方可采购进场。报备程序按项监理人、发包人要求执行。

(5) 发包人、监理工程师、代建单位项目负责人对承包人采购的材料设备有质量的认定权，如发包人、监理工程师、代建单位项目负责人认为不合格的或不符合要求的，承包人不得使用，经抽检或检测或相关部门认定确实不合格或不符合要求的，承包人必须重新采购，因此发生的一切损失和后果均由承包人承担。

(6) 承包人对专业分包单位采购的材料，承包人应该对各种材料、器材、设备按设计及规范要求进行检查并按规定提交《工程材料/构配件/设备报备表》，拒绝不符合要求的材料、器材、设备用于工程。无论何种原因，承包人在工程中使用不合格材料，除更换合格材料外，酌情扣除质量保证金，另向发包人支付 5000-50000 元/次的违约金，发包人在前述幅度内决定违约金金额。

(7) 发包人保留材料/设备在推荐品牌中选用任一品牌的权利，但价格不作调整。

#### 8.4 材料与工程设备的保管与使用

8.4.1 发包人供应的材料设备的保管费用的承担：发包人供应材料设备的保管费用承包人已自行

考虑，且已计入合同价款中。

## 8.6 样品

### 8.6.1 样品的报送与封存

需要承包人报送样品的材料或工程设备，样品的种类、名称、规格、数量要求：按管理部门要求和发包人需求确定。

承包人应做好材料品牌的申报及样品的确认工作并在项目现场设样品陈列室，工程结束后由监理人将样品统一移交发包人管理与处置。

## 8.8 施工设备和临时设施

### 8.8.1 承包人提供的施工设备和临时设施

关于修建临时设施费用承担的约定：由承包人承担。

## 9. 试验与检验

### 9.1 试验设备与试验人员

#### 9.1.1 试验设备

施工现场需要配置的试验场所：按有关规定执行。

施工现场需要配备的试验设备：按有关规定执行。

施工现场需要具备的其他试验条件：按有关规定执行。

### 9.2 现场工艺试验

现场工艺试验的有关约定：按有关规定执行。

## 10. 变更

### 10.1 变更的范围

工程变更主要包括以下内容：（1）工程设计变更（2）不可预见性变更（3）工程量清单特征不符、清单缺项、工程量偏差（4）涉及工程造价、质量标准等政策调整的变更（5）其他实质性变更。人工费结算时不再变更、调整。

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。

工程变更：根据《通州区政府投资项目工程变更管理实施细则》（通政办发〔2016〕5号）相关规定办理变更审批事项后实施。

### 10.2 变更估价

#### 10.2.1 变更估价原则

关于变更估价的约定：

如本工程施工期间发生工程变更或增加新的工程子目，变更合同价款按下列方法进行：

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，应按照下列规定调整：

(1) 已标价工程量清单中有适用于变更工程项目的，采用该项目的单价调整。

(2) 已标价工程量清单中没有适用但有类似于变更工程项目的，可参照类似清单项目的综合单价进行调整。

(3) 已标价工程量清单中没有适用也没有类似项目的，应根据本工程招标控制价的编制原则同比例下浮计算，下浮率=（1-中标价/审定标底价即未按控制价调整系数调整前的价格）×100%（中标价、招标控制价须扣除暂估价、暂列金额及相应的规费税金）。

(4) 因非承包人原因的工程变更，造成施工组织设计或施工方案变更，引起措施项目发生变化时，措施项目费应按下列原则调整：

总价措施项目的措施费仍按承包人转固时的费率进行调整；

单价措施项目的措施费发生关联变化时，按 2014 年江苏省计价表规定组价的措施项目按原组价方法调整，未按 2014 年江苏省计价表规定组价的措施项目按投标人转固时价格折算成费率调整；

**(5) 每项工程变更增加价款 1 万元以内（含）不予调整，减少价款按合同约定条款执行。**

(6) 发包人有权增加或减少工程内容，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，且承包人缴纳 2 倍实施实际费用的违约金给发包人。发包人或承包人造成的甩项工程内容费用核减计算：参照 10.2.1 条款 1 执行。

### 10.3 承包人的合理化建议

监理人审查承包人合理化建议的期限：通用条款。

发包人审批承包人合理化建议的期限：通用条款。

承包人提出的合理化建议降低了合同价格或者提高了工程经济效益的奖励的方法和金额为：\_\_\_\_/\_\_\_\_。

### 10.4 暂估价

暂估价材料和工程设备：/。

#### 10.4.1 依法必须招标的暂估价项目

对于依法必须招标的暂估价项目的确认和批准采取第种方式确定（参照通用条款 10.7 条）。

#### 10.4.2 不属于依法必须招标的暂估价项目

对于不属于依法必须招标的暂估价项目的确认和批准采取第 1 种方式确定（参照通用条款 10.7 条）。

### 10.5 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定：暂列金是指发包人为可能发生工程变更而暂列的金额，包括因发包人提供的工程量清单漏项、清单有误引起的工程数量增加和施工过程中设计变更引起新的清单项目或工程数量增加等需要增加的金额，发包人委托具有建设行政主管部门颁发资质的造价咨询机构审定后，按照审定造价支付部分暂列金。暂列金是发包人自行确定设立的，承包人无权使用此笔费用。此费用按实际发生经发包人签证后确定全部使用、部分使用或不使用。暂列金额不计入工程款付款的基数。

## 11. 价格调整

### 11.1 市场价格波动引起的调整

市场价格波动是否调整合同价格的约定：人工费结算不再调整，由承包人按照江苏省人工费调整幅度预测，在投标报价时综合考虑上涨因素进行报价，风险由承包人承担。

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：

第1种方式：采用价格指数进行价格调整。

关于各可调因子、定值和变值权重，以及基本价格指数及其来源的约定：  /  ；

第2种方式：采用造价信息进行价格调整。

#### 第3种方式：其他价格调整方式：

(1) 市场价格波动是否调整合同价格的约定：根据关于明确建设工程材料价格风险控制及价差调整计算方法的通知（通建价〔2016〕22号）：

(2) 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：应以工程所在地造价管理部门发布的材料信息价格为基准（缺信息价的材料以双方确认的市场价为准），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日（即投标截止日前 28 天当月，下同）的材料信息价格的差额。

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已标价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-基准日当期月的信息价格×（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-基准日当期月的信息价格×（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）本合同条款与关于明确建设工程材料价格风险控制及价差调整计算方法的通知（通建价〔2016〕22 号）有冲突的部分，以本合同条款为准。

## 12. 合同价格、计量与支付

### 12.1 合同价格形式

#### 1. 综合单价

综合单价包含的风险范围：

(1) 风险范围以内的合同价格不予调整。包括但不限于以下内容：

- 1) 招标文件、合同条款中约定的风险；
- 2) 施工期间承包人提供的材料、机械、设备等价格波动的风险（第 11.1 条第（2）约定的除外）；
- 3) 自行踏勘现场及对招标文件错误理解的风险；
- 4) 作为有丰富经验的承包人应该预见到的风险；
- 5) 对整个项目的进度、质量、安全进行管理及合同约定的承担违约责任的风险；
- 6) 针对天气、场地及地质状况等采取的技术措施费用；
- 7) 施工图预算报价中错、漏报项目的风险；
- 8) 施工图经审查并确认后，因承包人原因造成的设计缺陷；

(2) 法律变化引起的调整：基准日期后出现的法律或此类解释的改变，使承包人遭受的工期延误风险由承包人承担，费用另行商议。

(3) 政策性计税方式调整：从投标截止日期前 28 天到最后一份支付证书发出之日，如果税金在此期间发生变化，发包人将调整合同价格。所做的调整仅限于由承包人支付的税款额的变化，而且只有这种变化未曾包含在合同价格中。

(4) 发包人如根据实际情况出现招标范围内部分工作不实施或需由其他单位实施的，则相应扣减合同费用，按照施工图预算价或第三方价格的 1.2 倍（以高者）扣减，承包人应无条件予以认可，且不得向发包人主张不实施或需由其他单位施工部分的预期利润。

#### 2. 总价合同。

总价包含的风险范围：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

风险费用的计算方法：\_\_\_\_\_。

风险范围以外合同价格的调整方法：**因市场价格波动引起的调整按第 11.1 款（市场价格波动引起的调整）约定执行。**

3. 其他价格方式：\_\_\_\_\_。

## 12.2 预付款

### 12.2.1 预付款的支付

预付款支付比例或金额：\_\_\_\_\_。

预付款支付期限：\_\_\_\_\_。

预付款扣回的方式：\_\_\_\_\_。

### 12.2.2 预付款担保

承包人提交预付款担保的期限：\_\_\_\_\_。

预付款担保的形式为：\_\_\_\_\_。

## 12.3 计量

### 12.3.1 计量原则

工程量计算规则：《建设工程工程量清单计价规范》GB50854-2013；《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 年版）；《江苏省房屋修缮工程计价定额》（2009 年版）；《江苏省安装工程计价定额表》（2014 年版）及相关补充定额；《江苏省建设工程费用定额》（2014）等现行的国家标准和行业标准为依据。

### 12.3.2 计量周期

关于计量周期的约定：按月。

### 12.3.3 单价合同的计量

关于单价合同计量的约定：**工程竣工结算时，承包人完成工程量计算及汇总由项目跟踪审计单位进行审计，审计后承包人认可的工程量由承包人、监理单位、发包人共同签字确认作为工程结算审计送审依据。**

### 12.3.4 总价合同的计量

关于总价合同计量的约定：\_\_\_\_\_。

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

### 12.3.6 其他价格形式合同的计量

其他价格形式的计量方式和程序：\_\_\_\_\_。



## 12.4 农民工工资月度预支付和工程进度款支付

### 12.4.1 工程进度支付

承包人必须在施工合同签订之日起 20 日内根据《保障农民工工资支付条例》的规定设立农民工工资专用账户，保障农民工工资按规定按时足额支付。

(1) 农民工工资按转固后合同价（扣除暂列金额、暂估价）的 20%确定；

(2) 自监理人签发开工报告日期起开始计算，工程施工期间按：①转固前按照暂定中标价（扣除暂列金额、暂估价）的 0.6%每月支付至承包人开立的农民工工资专用账户；②转固后按照转固后签约合同价（扣除暂列金额、暂估价）的 0.6%每月支付至承包人开立的农民工工资专用账户。承包人申请支付前应提供当月实名制考勤表作为付款依据。

### (二) 工程款支付

(1) 全部单体工程（含地库）施工至±0.00 并完成基础分部验收，按实际完成且审计的合格工程量的 50%支付进度款；

(2) 全部单体主体结构验收完成，按实际完成且审计的合格工程量的 50%支付进度款；

(3) 本项目全部工程完成，验收合格并取得竣工验收备案证明，发包人在 60 个工作日内支付至合同转固价的 50%；（如交付后一年结算未完成，则按照双方转固协议价为基数进行支付）。

(4) 项目综合验收合格且取得商品房交付使用备案验收意见书后，发包人在 60 个工作日内支付至合同转固价的 60%，同时扣除承包人工抵房总额 20%的价款；

(5) 本项目全部集中交付日满一年支付至工程审计价的 80%，同时扣除承包人工抵房总额 50%的价款；（审计未完成，则按照双方合同转固价为基数进行支付）；

(6) 本项目全部集中交付日满两年支付至工程审计价的 90%，同时扣除承包人剩余工抵房的价款；

(7) 本项目全部集中交付日满叁年支付至工程审计价的 97%；

(8) 结算总造价的 3%作为质量保证金，其中 1%的质量保证金自项目集中交付之日起 4 年后支付，2%质量保证金自项目集中交付之日起 5 年后支付，承包人在工程缺陷责任期充分履行保修责任且按《工程质量保修书》约定由发包人在扣除承包人应当承担的如违约金等款项（如有）后退还该质保金余额。申请质量保证金支付时承包人须提供发包人委托的物业公司的认可文件。

3. 施工总承包单位以转固合同价的 10%的价款作为发包人保留物业（工抵房）。

4. 以上付款基数均为合同价扣减暂列金、暂估价等非承包人施工的项目款；

5. 每次支付皆扣除已付的农民工工资。

6. 每次支付前，承包人应出具相应金额税率 9%的增值税专用发票及税款在通州区缴纳的完税凭

证。发票上注明项目编号和项目详细名称（与招标文件、合同一致）。分期付款提倡分期开票，利于财务核对。承包人违反以上规定的，发包人有权拒付工程款，且不承担延期支付款项的违约责任。

承包人在开票收款前须到工程所在地税务机关办理报验手续。

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。

#### 12.4.3 进度付款申请单的编制

关于进度付款申请单编制的约定：已完成约定进度的证明，相应金额的税务发票。

#### 12.4.3 进度付款申请单的提交

（1）单价合同进度付款申请单提交的约定：按节点提交。

（2）总价合同进度付款申请单提交的约定：        /        。

（3）其他价格形式合同进度付款申请单提交的约定：        /        。

#### 12.4.4 进度款审核和支付

（1）监理人审查并报送发包人的期限：收到申请 7 天内。

发包人完成审批并签发进度款支付证书的期限：收到通过监理审查的审核表后 10 天内。

（2）发包人支付进度款的期限：按合同要求执行。

发包人逾期支付进度款的违约金的计算方式：        /        。

（3）承包人每次申请支付前，均应按政府有关规定开具财税部门认可的税务发票，否则发包人有权拒付且不承担任何违约责任。

#### 12.4.5 支付分解表的编制

2. 总价合同支付分解表的编制与审批：∕。

3. 单价合同的总价项目支付分解表的编制与审批：∕。

### 13. 验收和工程试车

#### 13.1 分部分项工程验收

13.1.1 监理人不能按时进行验收时，应提前12小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：24小时。

#### 13.2 竣工验收

##### 13.2.1 竣工验收程序

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，提前 15 天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,发包人与有关部门联系,确定竣工验收日期,组织由勘察、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 30 天内向发包人移交完整的竣工资料及竣工图纸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)。另外,承包人应大力配合发包人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,由承包人汇总整理后,交由发包人移交档案馆。承包人未按规定向发包人移交资料造成的损失,由承包人承担。

(4) 承包人应独立或全力配合协助发包人做好项目的综合验收工作并履行签认手续。

承包人不按照本项约定组织竣工验收、颁发工程接收证书的,竣工资料履约保证金不予退还,并额外承担违约金,违约金的计算方法:按通用条款执行。

发包人不按照本项约定组织竣工验收、颁发工程接收证书的违约金的计算方法:发包人不支付违约金。

### 13.2.2 移交、接收全部与部分工程

承包人向发包人移交工程的期限:按通用条款。

承包人未按时移交工程的,违约金的计算方法为:承包人每日需向发包人按照工程合同签约合同价 0.5%承担违约责任,赔偿未按时移交工程给发包人产生的其他直接和间接损失。

### 13.3 工程试车

#### 13.3.1 试车程序

工程试车内容: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

(1) 单机无负荷试车费用由已含在双方约定的计价中承担;

(2) 无负荷联动试车费用由已含在双方约定的计价中承担。

#### 13.3.2 投料试车

关于投料试车相关事项的约定: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

### 13.4 竣工退场

#### 13.4.1 竣工退场

承包人完成竣工退场的期限:工程竣工验收后 15 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，承包人还须承担发包人由此支付的所有费用（包括但不限于委托第三方拆除、清理费用），且前述损失及费用发包人有权从应付工程款中直接予以扣除。

#### 14. 竣工结算

##### 14.1 竣工结算申请

承包人提交竣工结算申请单的期限：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三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。每延误一天承包人向发包人缴纳违约金处以 10000 元/天。

竣工结算申请单应包括的内容：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；发包人有权将承包人在第一次提供结算资料后补充提供的所有资料不作为结算依据；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。

竣工结算价格=双方转固补充协议价±发包人确认并签字盖章的变更价格±主材调差费用—甲方代付代缴费用（如有）—乙方应付的所有违约金、罚款±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。

##### 14.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：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。

承包人递交的完整竣工结算报告及结算资料后，由发包人分别委托第三方单位进行初审、复审。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，发包人有权相应顺延审计期。

承包人不得高估冒算，承包人上报的竣工结算经代建单位、发包人委托的第三方单位（含初审、复审）审计，误差率 $\geq 5\% \sim 10\%$ 的，审计费用由承包人支付并处以上报结算金额 0.5%的违约金；审计误差率超过 $> 10\%$ 以上的，审计费用由承包人支付并处以上报结算金额 1%的违约金。

审计误差率=（承包人送审结算金额-最终审计金额）/承包人送审结算金额。

支付给第三方的工程结算初审审计费、复审审计费由承包人承担，审计费收费标准按发包人与第三方咨询单位签订的合同约定。

发包人完成竣工付款的期限：按专用合同条款 12.4 款约定。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序：按通用条款约定。

##### 14.3 最终结清

#### 14.3.1 最终结清申请单

承包人提交最终结清申请单的份数：四份。

承包人提交最终结算申请单的期限：按通用条款约定。

#### 14.3.2 最终结清证书和支付

(1) 发包人完成最终结清申请单的审批并颁发最终结清证书的期限：按通用条款约定。

(2) 发包人完成支付的期限：按通用条款约定。

### 15. 缺陷责任期与保修

#### 15.1 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限：详见质量保修协议。

#### 15.2 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定：扣留。

##### 15.2.1 承包人提供质量保证金的方式

质量保证金采用以下第2种方式：

(1) 质量保证金保函，保证金额为：    /    ；

(2) 3%的工程款；

(3) 其他方式：    /    。

##### 15.2.2 质量保证金的扣留

质量保证金的扣留采取以下第2种方式：

(1) 在支付工程进度款时逐次扣留，在此情形下，质量保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扣留质量保证金；

(3) 其他扣留方式：    /    。

关于质量保证金的补充约定：    /    。

#### 15.4 保修

##### 15.4.1 保修责任

工程保修期为：详见质量保修协议。

##### 15.4.3 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间：详见质量保修协议。

### 16. 违约

#### 16.1 发包人违约

#### 16.1.1 发包人违约的情形

发包人违约的其他情形：\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

#### 16.1.2 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：

(1) 因发包人原因未能在计划开工日期前 7 天内下达开工通知的违约责任：\_\_\_/\_\_\_。

(2) 因发包人原因未能按合同约定支付合同价款的违约责任：\_\_\_/\_\_\_。

(3) 发包人违反第 10.1 款〔变更的范围〕第 (2) 项约定，自行实施被取消的工作或转由他人实施的违约责任：**发包人有权根据实际情况增减部分工程量，承包人对此不提出索赔且无权主张任何违约责任。**

(4) 发包人提供的材料、工程设备的规格、数量或质量不符合合同约定，或因发包人原因导致交货日期延误或交货地点变更等情况的违约责任：\_\_\_/\_\_\_。

(5) 因发包人违反合同约定造成暂停施工的违约责任：\_\_\_/\_\_\_。

(6) 发包人无正当理由没有在约定期限内发出复工指示，导致承包人无法复工的违约责任：\_\_\_/\_\_\_。

(7) 其他：\_\_\_/\_\_\_。

#### 16.1.3 因发包人违约解除合同

承包人按 16.1.1 项〔发包人违约的情形〕约定暂停施工满 180 天后发包人仍不纠正其违约行为并致使合同目的不能实现的，承包人有权解除合同。

#### 16.2 承包人违约

##### 16.2.1 承包人违约的情形

承包人违约的其他情形：按本合同 16.2.2 条及其它条款的约定。

##### 16.2.2 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法：

**1) 承包人明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务的违约责任：工程施工期间，承包人未按工程师确认的进度计划施工且在工程师通知要求的期限内整改赶不上进度计划的，或因承包人原因造成暂停施工 7 天以上不能复工的，或经工程师通知复工而承包人拒绝复工达 7 天以上的，或承包人擅自停工 5 天以上的，以及本合同约定承包人行为表明不履行合同的其他情形，发包人均有权认为承包人的行为已不能实现合同目的而解除合同，有权没收全部的履约保证金，承包人已完成的工程量价款不予结算和支付，且发包人有权另行落实施工单位继续施工，而无需对承包人已完成的工程量进行固定，承包人自行撤场。**

2) 合同约定的工程施工管理和工程结算审核、工程交付使用中的扣罚款、违约金应由双方当场及时履行，承包人不履行的发包人有权要求停止施工或在履约保证金中或在支付工程款时按扣罚额的双倍扣除。

3) 承包人违反合同约定进行转包或违法分包的违约责任：本工程严禁转包和违法分包。如发现转包或违法分包的，发包人有权取消承包人承包资格、解除合同且要求承包人清场，已完成的工程量不予结算支付或要求返还已支付的款项，因此给发包人造成的一切损失由承包人承担。

4) 承包人违反合同约定采购和使用不合格的材料与工程设备的违约责任：本工程严禁使用不合格或不符合设计要求的材料，一经发现，限期退场，不按要求退场的，造成的损失由承包人负责并向发包人支付 1 万—3 万元的违约金，发包人在前述幅度内决定违约金数额，工期不予顺延；如购进的材料设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，造成的损失由承包人负责向发包人支付 1 万—3 万元的违约金，发包人在前述幅度内决定违约金数额，工期不予顺延，每发现一次承包人向发包人缴纳违约金 10000 元。

5) 因承包人原因导致工程质量不符合合同要求的违约责任：①未能一次性验收认定工程质量达到施工合同约定的质量要求标准的，由承包人无偿返工直至达到质量标准为止，因此影响工期的同时承担工期违约责任。施工期间每发生一起严重质量事故，视情况由承包人承担 1 万-3 万元的违约金，发包人在前述幅度内决定违约金数额，每发生一起重大质量事故，承包人除接受政府相关部门的处罚外，还应向发包人承担 10 万元的违约金。同时，承包人应无条件返工至合格并采取措施消除不良影响。②承包人承诺本工程的质量保证体系健全，如果本工程在市、区有关部门组织的工程质量检查中，每被通报批评一次承包人向发包人支付违约金 1 万—3 万元，发包人在前述幅度内决定违约金数额，累计被通报批评三次的，发包人有权解除合同，所有损失由承包人承担。

6) 承包人违反第 8.9 款[材料与设备专用于工程]的约定：①未经批准，私自将已按照合同约定进入施工现场的材料或设备撤离施工现场的违约责任：由承包人重新运回或采购并承担所有损失，工期不予顺延，同时按壹万元/次承包人向发包人缴纳违约金。②未履行工程材料设备报备手续的就进场的，每发现一次承包人向发包人支付违约金 1 万~5 万，发包人在前述幅度内决定违约金数额。

7) 承包人未能按施工进度计划及时完成合同约定的工作，造成工期延误的违约责任：按 7.5 条约定。

8) 房屋交付后，任一用户提出房屋质量问题，经鉴定属承包人责任、达不到安全使用功能作为退房处理的，发包人有权没收承包人的全部质量保证金，另按所退房屋建筑面积乘 10000 元/平方米的金额由承包人向发包人缴纳违约金，如果质量履约保证金已退还的，承包人应另行向发包人支付违约金 100000 元；如是一般质量问题，由承包人负责处理并维修达到用户的合理要求；因此如造成

发包人交房推延 30 日（含）以上，每套承包人缴纳伍万元违约金。

9) 承包人在缺陷责任期及保修期内，未能在合理期限对工程缺陷进行修复，或拒绝按发包人要求进行修复的违约责任：发包人两次通知未到场处置或维修，由发包人另行派人维修，按发生维修费用的三倍从保修金中扣除。

10) 承包人未能按照合同约定履行其他义务的违约责任：

①施工期间如出现严重安全、质量事故，发包人即有权没收全部安全履约保证金，相应的行政、民事、刑事责任由承包人自行承担，因此造成的工期延误不予顺延，因此造成承包人不能继续施工或按期完工的，发包人有权解除合同；

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，承包人按同期银行贷款利率的四倍承担发包人的利息损失和其他所有损失。如发生因未支付农民工工资纠纷、上访的，发包人有权视情节向承包人收取违约金人民币 5 万~10 万元/次，发包人在前述幅度内决定违约金数额。情节严重的将承包人列入黑名单，三年内不得参加发包人所有招投标项目。

③承包人未按约定履行本合同义务，由此而造成发包人的其他损失（包括但不限于发包人为实现合同权利而支出的诉讼费、财产保全费、财产保全担保保险费用、律师费，调查取证费用，执行费，公告费用等），均由承包人承担。

④承包人要做到减少噪音及环境污染，文明施工达标，如因承包人原因导致工地在市、区检查中被评为不合格工地或在检查中被通报批评的，按每发生一起向发包人支付违约金 10000 元。

⑤承包人在施工过程中，如有以下情形，发包人可对承包人直接处以 500~5000 元的违约金，发包人在前述幅度内决定违约金数额：A：施工期间工程资料不能及时到位的；B：隐蔽部位不经验收通过就进行下一道工序的；C：不论以何种形式被发现偷工减料、以次充好的；D：不按施工图及设计规范的要求，擅自施工的；E：安全文明生产措施不到位。

⑥施工过程中，因承包人施工原因，而造成煤气、自来水管、雨污分流管等受到破坏的，除承包人须按规定修复或承担相应修复费用外，发包人可对承包人处以违约金 2000 元/次，并承担一切赔偿、补偿责任。

⑦承包人应严格遵守发包人制定的各项工程项目管理制度，按照制度接受处罚。

11) 承包人在施工期间应配合发包人委托的第三方质量、安全检查单位的工作，在发包人委托的第三方质量、安全评估报告排名中连续 2 次排名靠后，按照发包人质量与安全管理守则，承包人须向发包人缴纳 1 万-5 万元的违约金。



**12) 本合同中的处罚、罚款，均为承包人应向发包人承担的违约责任。**

**16.2.3 因承包人违约解除合同**

关于承包人违约解除合同的特别约定：发包人依约依法解除合同后，承包人均应在解除合同之日起 7 日内清场完毕，承包人不及时清场的，按每天20000元计算违约金，在发包人应支付给承包人已完工程量价款中直接扣除。因承包人的违约行为导致合同解除，承包人已完工程量根据监理工程师和发包人已签认的《已完工程量报表》确定并按其 70%计价结算，承包人放弃所有损失赔偿要求。其他条款对合同解除有特别约定的，从其特别约定。

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：不计费用。

**17. 不可抗力**

**17.1 不可抗力的确认**

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

**17.2 因不可抗力解除合同**

合同解除后，发包人应在商定或确定发包人应支付款项后 90 天内完成款项的支付。

**18. 保险**

**18.1 工程保险**

关于工程保险的特别约定：承包人必须按规定办理由承包人投保的一切险（包括但不限于工程施工期间的一切险、工程第三方责任险、人身意外险等），保险费用已含在合同价中。

发包人投保内容：建设工程和施工场地内的自有人员生命财产险。

发包人委托承包人办理的保险事项：                    /                    。

承包人投保内容：从事危险作业职工的意外伤害险、施工场地内自有人员生命财产险、施工机械设备的财产险、第三方人员生命财产险、运至施工场地内用于工程的材料和待安装设备的财产险。

**18.2 其他保险**

关于其他保险的约定：各自办理。

承包人是否应为其施工设备等办理财产保险：按通用条款执行。

**18.3 通知义务**

关于变更保险合同时的通知义务的约定：按通用条款执行。

**19. 争议解决**

**19.1 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：\_\_\_\_/。

#### 19.1.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：\_\_\_\_/。

选定争议评审员的期限：\_\_\_\_/。

争议评审小组成员的报酬承担方式：\_\_\_\_/。

其他事项的约定：\_\_\_\_/。

#### 19.1.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本项的约定：\_\_\_\_/。

#### 19.2 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) 向工程所在地有管辖权的人民法院起诉。

#### 第 20 条 补充条款

招标附件中《通州府二期招标技术要求》内容与招标文件正文相关条款矛盾的，以招标文件正文为准。

附件 1:

#### 第四节 工程质量保修书

发包人（全称）：南通泽宏置业有限公司

承包人（全称）：

代建单位（全称）：杭州招盈房地产开发有限公司

根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，经协商一致就高新区 CR2022-011 地块项目（二期）施工总承包（工程全称）签订工程质量保修书。

##### 一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律的规定和合同约定，承担工程质量保修责任。

质量保修范围包括施工图纸及工程量清单所列以及本工程竣工后实际完成的所有工程，以及双方约定的其他项目。

具体保修的内容，双方约定如下：详见工程量清单及本工程竣工后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工程合理使用年限；
2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗、外墙保温系统及真石漆为5年；
3. 装修工程为2年；
4. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为2年；
5. 供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期；
6. 给排水设施、道路等配套工程为2年；
7. 电梯为2年；
8. 智能化工程为3年；
9. 其他项目保修期限约定如下：

其他项目均按两年，质量保修期自本工程最终集中交付之日起计算。

##### 三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为24个月，缺陷责任期自本工程最终集中交付之日起起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。

##### 四、质量保修责任

1. 属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起 24 小时内派人查看并落实维修。承包人不在约定期限内派人维修的，由发包人代为处理，所产生的一切费用的 3 倍由施工单位

承担。

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

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

4. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

## **五、保修费用**

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

## **六、双方约定的其他工程质量保修事项：**

### **(1) 保修人员安排**

1. 承包人承诺，在项目入伙阶段的集中维修期，即集中交付日期起算 6 个月以及首次通水、通电、通暖的调试期内，保证各专业维修人员留驻现场，且每天留驻现场维修人员不少于 4 名，以完成业主收房时，所提出质量问题的及时整改。上述人员数目需按照发包人要求保证配置，无论增加亦或减少，均需得到发包人项目部之书面认可。相关食宿等费用由承包人自行承担。

2. 承包人指派保修负责人为，手机号码为；公司负责人为，联系电话为，手机号码为；传真为，公司地址为，邮编为。承包人须确保通讯地址准确、传真号码有人接听。若通讯地址、传真号码有变化，须及时书面通知发包人。

3. 承包人需保证其保修负责人或公司负责人在 24 小时内均可被发包人联系到。保修期内该保修负责人代表承包人履行一切保修义务，如更换，承包人须提前一个月书面告知发包人。

### **(2) 质量保修责任**

1. 在质量保修期内由于承包人工程质量原因给发包人 or 业主造成的直接和连带损失，由承包人承担赔偿责任和保修责任，所需费用由承包人自行承担或从工程质量保修金中扣除。

2. 承包人须指派专人在现场负责维修工作。保修期的头 2 个月内，承包人应派出足够的维修和管理人员常驻现场负责维修工作，认真履行保修责任，做到服务周到，随叫随到。维修到场时间要求如下：

(1) 给排水、供电设施及线路、渗水、漏水、出现故障，承包人须在接到通知后 2 小时内赶到现场，6 小时内完成维修工作。

(2) 发生紧急抢修事故的，承包人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修，2 小时内完成抢修工作。

(3) 其他非紧急情况，承包人须在接到通知后 24 小时内赶到现场。

(4) 紧急情况下，在承包人维修人员到达之前，发包人或发包人授权的物业公司可采取适当的

应急措施，费用由承包人承担。

(5) 发生紧急抢修事故的，承包人若无法立即到达，发包人有权立即自行委托施工单位进行维修，所产生的一切费用由承包人在 48 小时内支付。

3. 承包人如有下列情况之一发生，且经发包人书面致函（含传真与快递）承包人 1 次而未得到响应或改善的，发包人有权另行委托他人代为保修处理，由此发生的维修费用、赔偿费用（含业主损害赔偿费用、其他施工方赔偿）从发包人支付给承包人的任何款项（含保修金）中扣除，但不等于解除承包人的任何应负的责任（含整体保修责任）。同时，承包人每次需向发包人支付每次修复、赔偿费用的 20% 作为违约金。

(1) 交付集中维修期内，无人维修或维修人员不足。

(2) 承包人未按约定的时限内到现场检查、未提出处理方案或未按约定的时间进场施工，或未按维修时限完成维修项目并达到验收标准的，且无发包人签字认可的延期原因的。

(3) 在接到发包人保修通知后拒不到现场处理。

(4) 在接到发包人保修通知后，虽及时到现场，但在保修过程中不负责任或推诿或保修不力的。

(5) 同一维修事项经过 2 次维修未能达成验收标准的，或同类维修问题出现 3 次未能解决，或未按要求的限期整改函的要求进行整改的。

(6) 承包人的维修方案不满足发包人要求，虽经多次（二次或二次以上）修改仍不能满足要求的。

4. 当出现第四条第 3 条款所列举的情况时，承包人承诺提供包括材料、技术、前期施工情况的描述等方面的支持和交底予代施工方。

5. 承包人的施工质量原因，导致业主书面投诉、业主退房、补偿等全部责任、费用及发包人的损失均由承包人承担，发包人有权从发包人支付给承包人的任何款项（含保修金）中扣除。承包人授权发包人全权代表承包人与相关业主进行谈判。

6. 承包人负责保修质量，每次维修完毕，应负责将施工现场清理干净并在完成后取得业主和发包人的验收签字，所维修项目如在六个月内再次出现同样缺陷的，仍然由承包人保修。

### (3) 保修安排

1. 承包人已明确，发包人已将本工程保修事宜的具体组织工作委托给承包人，承包人指定的保修负责人将会尽快与发包人进行工作对接，熟悉并掌握发包人的各项保修制度。

2. 承包人将认真听从发包人的指挥调度，积极配合相关安排；维修人员将按发包人提供的服装统一着装，服从发包人对着装、礼仪等方面的要求。期间可能发生窝工、交通等费用由承包人自行承担。

3. 维修人员在维修过程中不得在客户面前进行不必要的解释或施工单位之间责任的推诿。

4. 承包人接到通知后须及时组织专业技术人员根据出现的工程质量问题提出保修方案，保修方案应得到业主及发包人的认可。

5. 承包人完成每项保修工作后，必须经发包人及业主在《维修投诉处理单》上签字确认，如无业主或发包人的签字则视为未履行保修职责。业主或发包人的签字确认仅证明承包人已对发包人通知的工程质量问题进行过处理，但不承担其他责任。

6. 发包人有权对承包人的维修过程和质量进行监控，必要时可对维修结果进行质量检测，因此而发生的费用由责任人承担。

7. 对于因承包人保修内容的质量问题，进而造成其他单位保修内容的质量问题而承包人不具备恢复能力的，承包人同意该单位保修问题的维修费用按其计取方式从承包人保修金中扣除，并每次须向发包人支付该单位维修费用的 20% 作为违约金。

8. 若因交叉施工、业主使用不当等非承包人原因造成承包人保修内容的质量问题，承包人承诺只要发包人要求，承包人亦会积极履行维修，保证发包人的声誉和品牌不会受损。最终责任承担，维修完成后由发包人、承包人及其他相关单位共同确定。

9. 承包人同意，因保修内容的质量问题造成的正常保修费用之外的业主额外索偿费用由承包人承担，若因承包人原因未能在规定期限内解决保修问题造成业主进一步增加额外索偿的费用亦由承包人承担。在业主与承包人就索偿问题协商无果，经发包人书面敦促但承包人拒不履行赔偿义务的，发包人有权先行代为赔付给业主，该笔费用从承包人保修金中扣除。

10. 发包人以电话形式通知承包人进行保修，承包人须确保保修负责人电话 24 小时开通、传真电话真实有效。若联系电话有变化，须及时书面通知发包人，如因承包人联系电话原因导致未能及时收到通知，视为承包人已收到通知，承包人不得对此有异议。

11. 发包人以函件通知承包人进行保修，承包人须确保通讯地址准确、传真号码有人接听。若通讯地址、传真号码有变化，须及时书面通知发包人，如因承包人通讯地址、传真号变化等原因导致承包人未能及时收到函件，视为承包人已收到通知，承包人不得对此有异议。对于发包人已寄达的函件，承包人均会收悉并认同函件内容。

因承包人原因退件、拒收等情况，均已视为承包人已知悉并同意发包人函件内容，与接收函件具有同等法律效力。

12. 当维修责任有待进一步界定的情况出现时（隐蔽工程出现质量问题），承包人承诺作为最后一道施工流程，无条件协调调查问题所在，并提供人工、材料、机具进行现场勘查，产生的费用承包人将进行垫支，但问题查明后再由责任方进行承担。

13. 所有的甲供材料或分包成品安装后的成品保护及维修联系都由承包人统一协调负责，维修的步骤应遵守恢复原状、更换、赔偿的顺序。

14. 承包人同意保修期满，在无任何遗留问题，并签署完发包人的《保修金结算审批表》后（无任何反对意见），承包人再向发包人申请剩余的保修金。

#### （4）保修金支付

1. 承包人应在保修期满后向发包人书面提出保修金支付申请，发包人确认工程质量无异议，或承包人已按合同约定履行保修责任，发包人承诺在接到申请后28天内向承包人支付保修金，保修金的支付方式按以下方式执行：

保修期限以内的：

工程质量保修金为工程竣工结算审计价的3%，本工程质量保修金的返还时间为分阶段退清，如果有质量保修金被扣除的，退还的保修金为剩余的质量保修金。

如对工程质量保修金的管理政府相应管理部门有新规定的，双方同意按照政府的相应规定办理。

2. 保修金的支付并不表示承包人保修责任的结束，保修金结算后，承包人仍应继续完成四. 质量保修责任第3条规定的保修期限内的保修工作。保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

3. 请单位办理工程保修金必须具备以下条件：

（1）根据合同及结算协议书约定保修期已满；

（2）在保修期内已经按合同履行相应的责任和义务，配合相关部门及时地做好维修工作。

4. 具体办理流程：

保修金支付流程如下：

①申请单位统计维修过程中的扣款明细，物业公司及客户服务部对保修金扣除明细进行确认。

②物业公司质保合格证明；

③申请单位按审批表的格式准确无误的填写、签字盖章（注意：涂改无效）。

④申请单位提供付款明细及发票情况以及企业账号信息。

5. 保修金不足以扣除承包人应付的维修费、赔偿费用、违约金及其他应付款项的，承包人应在接到发包人通知后三日内补足差额¥（具体见发包人通知），若逾期，从逾期之日起至实际补足之日止，承包人每日需向发包人支付违约金（具体见发包人通知）元

工程质量保修书由发包人、承包人、代建单位在工程竣工验收前共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

发包人（公章）：

承包人（公章）：

法定代表人或委托代理人

法定代表人或委托代理人

（签字或印章）：

（签字或印章）：

代建单位（公章）：

定代表人或委托代理人

（签字或印章）：



## 附件 2: 廉政合同

发包人（全称）：南通泽宏置业有限公司（简称“甲方”）

承包人（全称）：（简称“乙方”）

代建单位（全称）：杭州招盈房地产开发有限公司（简称“丙方”）

为进一步加强南通市通州区政府投资项目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 高新区 CR2022-011 地块项目（二期）施工总承包 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）三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双方协商确定,如无法达成一致的,由督查单位依据事实裁定。

#### 第七条: 本合同自工程开工之日起生效。

#### 第八条: 本合同一式叁份,甲、乙、丙三方各执一份,送交督查部门一份。

甲方单位: (盖章)	乙方单位: (盖章)	丙方单位 (盖章)
法定代表人(或授权代理人)签字:	法定代表人(或授权代理人)签字:	法定代表人(或授权代理人)签字:
单位地址:	单位地址:	单位地址:
联系电话:	联系电话:	联系电话:

## 附件 3：安全生产合同

发包人（全称）：南通泽宏置业有限公司

承包人（全称）：

代建单位（全称）：杭州招盈房地产开发有限公司

为在 高新区 CR2022-011 地块项目（二期）施工总承包 工程施工合同的实施过程中创造安全、整洁的施工环境，切实做好本项目的安全管理工作，本项目发包人与承包人特此签订安全生产合同：

### 一、发包人职责

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

### 二、承包人职责

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

准上岗操作。对于从事电气、起重、建筑登高架设作业、锅炉、压力容器、焊接、机动车船驾驶、爆破、潜水、瓦斯检验等特殊工种的人员。经过专业培训，获得《安全操作合格证》后，方准持证上岗。施工现场如出现特种作业无证操作现象时，项目经理必须承担管理责任。

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

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

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

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

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

### 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。

本合同一式叁份，合同三方各执一份。由三方法定代表人或其授权的代理人签署与加盖公章后生效。

发包人：（公章）

承包人：（公章）

代建单位：（公章）

法定代表人：

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人

或委托代理人

或委托代理人

（签字或印章）：

（签字或印章）：

（签字或印章）：

## 附件

### 承包人主要施工管理人员表

名称	姓名	职务	职称	主要资历、经验及承担过的项目
一、总部人员				
项目主管				
技术负责人				
二、现场人员				
项目经理				
技术负责人				
施工管理				
质量管理				
安全管理				
其他人员				

附件：

### 安全履约保证金管理办法

为更好的落实安全生产责任制，确保工程职业健康、安全和环保，经研究，制订本安全履约保证金管理办法。若发生由承包人责任所引起的各类事故、事件及违章违规、违反本管理办法的行为，除接受有关部门处罚外，按照下列条款扣除承包人相应的安全履约保证金。

#### 一、安全事故

1. 发生人身死亡事故，扣除 100%安全履约保证金；发生重伤（含因污染、中毒及其他伤害）事故，每人次扣除 15-50%安全履约保证金；发生轻伤事故，每人次扣除 5-10%安全履约保证金。
2. 发生较大及以上设备事故、施工机械设备事故、火灾事故、环境污染事件，每起扣除 10-50%安全履约保证金。
3. 发生一般设备事故、施工机械设备事故、火灾事故，每起扣除 3-30%安全履约保证金。
4. 发生建筑、大型脚手架、基坑、模板及其他结构垮（坍）塌事故（无人员死亡），每起扣除 50-100%安全履约保证金。
5. 发生人身、设备损坏及火灾事故，除扣除安全履约保证金外，相关责任单位还应承担事故造成的相应损失。

#### 二、管理性违章

1. 未按照工程职业健康、安全与环境管理制度、标准制订相应的技术措施计划及应急预案，每起扣除 1000 元；未报发包人（监理）备案，每起扣除 1000 元。
2. 未按规定定期对施工现场作业人员的行为规范和安全措施的落实情况进行监督检查，每起扣除 500 元。
3. 不配合安全检查（包括发包方、主管部门等对工程项目的检查），每起扣除 1000 元；对存在问题不落实整改，每起扣除 2000 元；重复发生上述同类问题，加倍扣除。
4. 未建立完善相关安全记录台账，每起扣除 500 元。
5. 施工方案和安全措施未向相关施工人员交底，未经双方签字确认，每起扣除 500 元。
6. 未进行施工人员的入场安全教育，每人次扣除 500 元；新进施工现场施工人员未进行三级安全教育和考核或考核不合格的，每人次扣除 500 元。
7. 特种作业人员未持有效证件上岗，每人次扣除 500 元；超过有效期，每人次扣除 200 元，未按规定报监理单位备案的，每人次扣除 200 元。
8. 未按规定组织施工人员身体健康检查，每人次扣除 500 元。
9. 使用的施工人员不符合国家和地方有关用工规定的，每人次扣除 500 元。未对从业人员进行

建筑意外伤害保险的，每人次扣除 500 元。

10. 未按规定配备具备相应任职资格的三类人员（主要负责人、项目负责人、专职安全员），每人次扣除 1000-2000 元。

11. 使用不符合资质要求的劳务分包单位，发包人有权责令其停止作业、终止合同、并扣除 5000 元；使用不符合资格要求的人员，每人次扣除 500-1000 元。

12. 未签订分包安全协议提前开工，责令其停工并扣除 2000-5000 元。

13. 未按照国家有关规定对特种机械进行检验检测，每台次扣除 2000 元；未将检测报告和检测合格证书报监理单位备案，每起扣除 1000 元。

14. 未按规定执行施工起重机械使用登记制度，每起扣除 5000 元；未按规定将登记标志置于该设备的显著位置，每起扣除 1000 元；使用不符合资质要求的安装、拆除单位，责令其停止作业、终止合同，并扣除 5000 元。

15. 电动、安全工器具未定期检查检测，每起扣除 200-500 元，其中机械、物料提升机未定期检查、维护和保养，每起扣除 1000 元。

16. 施工对周边造成环境（噪声、污染等）影响而被有效投诉，每起扣除 2000 元。

17. 交叉作业时未采取相应的隔离和错时施工等安全措施，每起扣除 2000 元。

18. 危险性较大的施工项目未经安全验算，未制订和落实专项安全技术措施，每起扣除 5000 元；安全技术措施未经监理同意擅自实施的，每起扣除 2000 元；指定监护人未到位，每起扣除 500-1000 元。

19. 未按有关规定组织脚手架使用前的验收、使用中的检查和维护，每起扣除 500-2000 元；对大型脚手架、高大模板支撑系统的搭设方案，未按规定程序报批、未落实相应的专项措施，每起扣除 5000 元。

20. 未落实现场施工环境保护要求，控制措施不力，每起扣除 2000 元。

21. 未执行对危险化学品采购、运输、储存、领用、保管、退库和废料处理的安全措施，每项扣除 500-1000 元。

22. 现场一旦发生事故，未按规定及时报告当地政府相关部门及发包人，每起扣除 2000-5000 元。

23. 施工中可能影响其他施工作业人员或设备安全时，未向发包人（监理）提出相应的要求便施工，每起扣除 500-1000 元。

### 三、装置性违章

1. 大型起重机械安全装置不完善或失效，每台扣除 1000-5000 元。

2. 未经发包人（监理）同意，擅自拆除、变动安全、文明施工、环保设施、安全标识标牌等，每起扣除 500-2000 元。

3. 未按要求落实安全文明施工、消防、环保等标志、标识和设施，每起扣除 500-2000 元。
4. 作业危险场所，如“四口”（楼梯口、电梯口、预留洞口、安全通道口）未按规定设置可靠的防护栏及告知牌，每起扣除 500-1000 元。
5. 未按规定正确设置防雷接地装置，每处扣除 500-1000 元。
6. 大门入口未设立明显标牌；现场未划分区域，未明确管理负责人；施工建筑材料乱堆乱放；进出道路及其他现场脏乱、不畅通；作业现场、生活区乱接乱拉电源线，每处扣除 500-1000 元。
7. 未按规定在施工场所、生活区域设置消防设施和器材、设置消防安全标志和安全通道，每处扣除 500-1000 元；未定期组织检验、维修，保障消防设施和器材有效、完好，每起扣除 500-1000 元。
8. 高空作业、吊装作业、临边和孔洞作业未设置相应作业平台、上下通道、水平安全绳、防坠装置、安全网等安全措施，未做好孔洞盖板、临边围栏的安全措施，每处扣除 500-5000 元。设备安装就位期间，对未可靠固定的设备未做好相应的专项安全措施，每处扣除 500-2000 元。
9. 现场施工用电设施不符合安全要求，每项扣除 500-1000 元。
10. 室内、夜间等作业环境的照明不符合要求，每处扣除 200-1000 元；在潮湿环境、容器内施工，电源电压不符合国家规定的安全电压等级，每处扣除 1000-2000 元。
11. 容器内、密闭空间等区域内作业前未采取通风措施，未检测有害气体，每起扣除 200-1000 元；金属容器外壳及容器内使用的电动工器具无可靠的接地或容器内、密闭空间内工作无专人监护，每起扣除 500-1000 元。
12. 未落实防火、防大风、防大雨、防暑降温、防雷等安全措施，控制措施不力，每项扣除 1000-2000 元。
13. 未为施工人员配备合格、规范的劳动防护用品，每起扣除 1000 元；施工人员未正确佩戴和使用防护用品，每人次扣除 50-200 元；使用不合格的“三宝”（安全帽、安全网、安全带）等劳动防护用品，每人次扣除 200-500 元。

#### 四、行为性违章

1. 从高处抛掷工具、材料等，每起扣除 500-1000 元。
2. 违反“十不吊”（信号不清指挥不明不准吊、斜牵斜挂和立式构件不准吊、吊物重量不明或超负荷不准吊、散物未装入容器和捆扎不牢或物料装放过满不准吊、吊物上方站人和吊运途径下方有人不准吊、埋在地下物不准吊、安全装置失灵或机械带病作业不准吊、现场光线阴暗看不清吊物起落点不准吊、棱刃物与钢丝绳直接接触无保护措施不准吊、六级以上强风不准吊）规定，每起扣除 500-1000 元。
3. 违反焊割作业“十不烧”（不是焊工及监护人员不到位不烧、作业区域无消防设施和防护措



施不烧、要害部位和重点场所未经批准不烧、不了解焊接点周围情况和焊接物内部情况不烧、装过易燃易爆物品的容器不烧、用可燃材料保温隔音的部位不烧、密闭或有压力的容器不烧、焊接部位周边有易燃易爆物品不烧、附近有与明火相接触的作业不烧、禁火区未办理动火审批手续不烧）规定，每起扣除 500-1000 元。

4. 将有毒废物作为土方回填，未按规定随意倾倒建筑垃圾，搅拌机废水随意排放，每起扣除 200-1000 元。

5. 施工现场车辆超速、超载行驶，每起扣除 200-1000 元。

## 五、其他违章

1. 被建设单位、上级单位和政府有关部门查实其他违章，每起扣除 500-5000 元。

2. 其他违章情况，按照相关规定处理。

## 六、扣款

1. 施工单位违反上述条款，由现场监理根据施工合同和本管理办法开具《安全履约保证金扣款通知单》，经发包人和施工单位确认后执行；承包人对扣款事由和数额有异议的，有权向有关单位和部门进行申辩。

2. 发包人在拨付工程款或竣工结算时汇总在施工过程中发生的《安全履约保证金扣款通知单》确定扣款金额，按合同约定从安全保证金（银行保函）中进行扣除或直接上缴财政专户，承包人扣除的安全履约保证金超出预留金额部分，可申请在工程款中扣除。

3. 发生职业健康、安全及环保事故后，发包人、承包人双方除执行本管理办法外，还应按照国家、省、市、区关于事故调查处理的有关规定接受相应的处理。

## 第五章 工程量清单

### 1. 工程量清单编制说明

1.1 本工程量清单是依据现行国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及其9本计算规范（以下简称“计价规范”）、地方规定以及招标文件中包括的图纸等编制。

1.2 本工程量清单应与招标文件中的投标人须知、通用合同条款、专用合同条款、技术标准和要求及图纸等章节内容一起阅读和理解。

1.3 本工程量清单仅是投标报价的共同基础，竣工结算的工程量按合同约定确定。合同价格的确定以及价款支付应遵循合同条款（包括通用合同条款和专用合同条款）、技术标准和要求以及本章的有关约定。

1.4 本条第1.1款中约定的计量和计价规则适用于合同履行过程中工程量计量与价款支付、工程变更、索赔和工程结算。

1.5 本条与本章第2条和第3条的说明内容是构成合同文件的已标价工程量清单的组成部分。

### 2. 投标报价编制要求

2.1 投标报价应根据招标文件中的有关计价要求，并按照下列依据自主报价，但不得低于成本。

- （1）本招标文件；
- （2）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及其9本计算规范；
- （3）国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价办法；
- （4）企业定额，国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价定额；
- （5）招标文件、招标工程量清单及其补充通知、答疑纪要；
- （6）建设工程设计文件及相关资料；
- （7）施工现场情况、工程特点及拟定的投标施工组织设计或施工方案；
- （8）与建设项目相关的标准、规范等技术资料；
- （9）市场价格信息或工程造价管理机构发布的工程造价信息；
- （10）其他相关资料。

2.2 招标工程量清单与计价表中列明的所有需要填写单价和合价的项目，均应填写且只允许有一个报价。未填写单价和合价的项目，视为此项费用已包含在已标价工程量清单中其他项目的单价和合价之中。

2.3 工程量清单中标价的单价或金额，应包括所需人工费、材料费、施工机具使用费、管理费和利润，以及一定范围内的风险费用。所谓“一定范围内的风险”是指合同约定的风险。

2.4 “投标报价汇总表”中的投标总价由分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费和税金组成，并且“投标报价汇总表”中的投标总价应当与构成已标价工程量清单的分部分项工程费、

措施项目费、其他项目费、规费、税金的合计金额一致。

2.5 分部分项工程和措施项目中的单价项目按下列要求报价：

2.5.1 分部分项工程和措施项目中的单价项目，应根据招标文件和招标工程量清单确定综合单价。

2.5.2 如果分部分项工程量清单中涉及“材料（工程设备）暂估单价及调整表”中列出的材料和工程设备，将该类材料和工程设备的暂估单价计入对应的工程量清单综合单价。

2.5.3 如果分部分项工程量清单中涉及“发包人供应材料和工程设备一览表”中列出的材料和工程设备，则该类材料和工程设备供应至现场指定位置的采购供应价（含材料保管费）应计入对应的工程量清单综合单价。

2.5.4 “分部分项工程和单价措施项目清单与计价表”所列各项目的综合单价组成中，各项目的人工、材料和机械台班消耗量、管理费费率、利润费率由投标人按照其自身情况做充分的、竞争性考虑。

2.5.5 投标人在投标文件中提交并构成合同文件的“承包人供应主要材料和工程设备一览表”中所列的材料和工程设备的价格是指此类材料和工程设备到达施工现场指定堆放地点的落地价格，即包括采购、包装、运输、装卸、堆放、现场保管等全部费用。“承包人供应主要材料和工程设备一览表”中所列材料和工程设备的价格应与构成综合单价相应材料或工程设备的价格一致。投标文件中的“发包人供应材料和工程设备一览表”中的甲供材料的名称、规格、单价、交货方式、交货地点等必须与招标工程量清单一致。

2.6 措施项目中的总价项目按下列要求报价：

2.6.1 总价措施项目中，以费率计算的，投标单位在投标报价时自主报价；其他总价措施项目，按项计取，综合单价按实际或可能发生的费用进行计算。

2.6.2 措施项目清单中的安全文明施工费应按国家、省级或行业建设主管部门的规定计价，不得作为竞争性费用。

2.6.3 招标人提供的措施项目清单，投标人在报价时应充分、全面地阅读和理解招标文件的相关内容和约定，包括第七章“技术标准和要求”的相关约定，详实了解工程场地及其周围环境，充分考虑招标工程特点及拟定的施工方案和施工组织设计，投标人可根据工程实际与施工组织设计增补总价措施项目，但不应更改招标人已列措施项目。

2.6.4 “总价措施项目清单与计价表”中所填写的报价金额，应全面涵盖招标文件约定的投标人中标后施工、竣工、交付本工程并维修其任何缺陷所需要履行的责任和义务的全部费用。

2.7 其他项目清单费应按下列规定报价：

2.7.1 暂列金额按“暂列金额明细表”中列出的金额报价，此处的暂列金额是招标人在招标文

件中统一给定的，并不包括本章第 2.8.3 项的计日工金额。

2.7.2 暂估价分为材料和工程设备暂估单价和专业工程暂估价两类。其中的材料和工程设备暂估单价按本节第 2.5.2 项的报价原则进入分部分项工程量清单之综合单价，不在其他项目清单中汇总；专业工程暂估价直接按“专业工程暂估价及结算价表”中列出的金额和本节第 3.3.3 项的报价原则计入其他项目清单报价。

2.7.3 计日工按“计日工表”中列出的项目和估算数量，自主确定综合单价并计算计日工金额。

2.7.4 总承包服务费根据招标文件中列出的内容和要求，按“总承包服务费计价表”所列格式自主报价。

2.8 规费和税金应按“规费、税金项目计价表”所列项目并根据国家、省级或行业建设主管部门的有关规定列项和计算，不得作为竞争性费用。

2.9 除招标文件有强制性规定以及不可竞争部分以外，投标报价由投标人自主确定，但不得低于成本。

2.10 工程量清单计价所涉及的生产资源（包括各类人工、材料、工程设备、施工设备、临时设施、临时用水、临时用电等）的投标价格，应根据自身的信息渠道和采购渠道，分析其市场价格水平并判断其整个施工周期内的变化趋势，体现投标人自身的管理水平、技术水平和综合实力。

2.11 管理费应由投标人在保证不低于其成本的基础上做竞争性考虑；利润由投标人根据自身情况和综合实力做竞争性考虑。

2.12 投标报价中应考虑招标文件中要求投标人承担的风险范围以及相关的费用。

2.13 投标总价为投标人在投标文件中提出的各项支付金额的总和，为实施、完成招标工程并修补缺陷以及履行招标文件中约定的风险范围内的所有责任和义务所发生的全部费用。

2.14 有关投标报价的其他要求：招标人提供的工程量清单是投标人投标报价的共同基础，投标人应结合投标人须知、合同条款技术标准和要求与图纸一起阅读理解。工程量清单中的工作内容分类、子目列项、特征描述以及“分部分项工程量清单与计价表”中附带的工程量都不应理解为是对承包（招标）范围以及合同工作内容的唯一的、最终的或全部的定义。投标报价应包括招标文件所确定的招标范围内相应工程量清单及相关资料的全部内容，以及为完成上述内容所必需的附属工程、临时工程、材料、劳务及所需的全部费用。投标人应结合工程量清单、施工图纸、现场实际情况、投标人须知、合同条款技术标准规范等招标文件的相关约定进行投标报价。竣工结算的工程量按合同约定确定。

### **3. 其他说明**

#### **3.1 词语和定义**

##### **3.1.1 同义词语**

本章中使用的词语“招标人”和“投标人”分别与合同条款中定义的“发包人”和“承包人”同义。

### 3.2 工程量差异调整

3.2.1 工程量清单中的项目列项、特征描述、工作内容以及“分部分项工程和单价措施项目清单与计价表”中附带的工程量都不应理解为是对承包（招标）范围以及合同工作内容的唯一的、最终的或全部的定义。

3.2.2 投标人可对招标人提供的工程量清单进行复核。这种复核包括对招标人提供的工程量清单中的项目编码、项目名称、项目特征描述、计量单位、工程量的准确性以及可能存在的任何书写、打印错误进行检查和复核，也包括对“分部分项工程和单价措施项目清单与计价表”中每个工作项目的工程量进行重新计算和校核。如果投标人经过检查和复核以后认为招标人提供的工程量清单存在差异，则投标人按第二章 2.4 款规定的程序向招标人提出异议。

3.2.3 如果招标人在检查投标人根据上文第 3.2.2 项提交的工程量差异问题后认为没有必要对工程量清单进行补充和（或）修改，或者招标人根据上文第 3.2.2 项对工程量清单进行了补充和（或）修改，但投标人认为工程量清单中的工程量依然存在差异，则此类差异不再提交招标人答疑和修正，而是直接按招标人提供的工程量清单（包括招标人可能的补充或修改）进行投标报价。投标人在按照工程量清单进行报价时，除按照本节 2.7.3 项要求对招标人提供的措施项目清单项目增补外，不得改变（包括对工程量清单项目的项目名称、项目特征描述、计量单位以及工程量的任何修改、增加或减少）招标人提供的分部分项工程量清单和其他项目清单。即使按照图纸和招标范围的约定并不存在的项目，只要在招标人提供的分部分项工程量清单中已经列明，投标人都需要对其报价，并纳入投标总价的计算。

### 3.3 暂列金额和暂估价

3.3.1 “暂列金额明细表”中所列暂列金额（不包括计日工金额）中已经包含与其对应的管理费、利润。投标人应按本招标文件规定将此类暂列金额直接纳入其他项目清单的投标价格中。

3.3.3 专业工程暂估价及结算价表中所列的专业工程暂估价已经包含与其对应的管理费、利润，但不含规费和税金。投标人应按本招标文件规定将此类暂估价直接纳入其他项目清单的投标价格中。

### 3.4 其他补充说明：/

## 第六章 招标附件

（另附，投标人自行下载）

招标附件中《通州府二期招标技术要求》内容与招标文件正文相关条款矛盾的，以招标文件正文为准。

## 第七章 技术标准和要求

- 一、工程规范及技术按国家、省市最新规范执行。
- 二、关于本项目特殊要求及推荐品牌。

## 第八章 投标文件格式

### 封面

（工程名称）（标段名称）施工招标

## 投标文件

招标编号：

投标人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

年月日



## 一、投标函（以投标文件制作工具中格式为准）

1. 根据你方项目编号为（招标编号）的（工程名称）工程招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，经踏勘项目现场和研究上述招标文件的投标须知、合同条款及其他有关文件后，我方愿以人民币（大写）：                    元（¥：        元）的投标总报价并按招标文件的要求承包本次招标范围内的全部项目。

2. 我单位保证在收到贵单位发出的书面开工令后立即开工，并在    日历天内竣工。

3. 我单位保证本项目质量达到。项目负责人                    。

4. 我方承诺不存在第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形。

5. 我方承诺在本次投标过程中无弄虚作假和串通投标等违法、违规行为，并愿意承担因弄虚作假和串通投标所引起的一切法律责任。

6. 我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

7. 如我方中标：

（1）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你方签订合同。

（2）我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

（3）我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同工程。

（4）在使用农民工方面，我单位保证做到不以任何理由不拖欠农民工工资，对因拖欠或克扣农民工工资所造成的上访及其他突发事件或公共事件负全责，并愿意接受招标人的合法处置。

投标人：（盖单位公章）

单位地址：

法定代表人或其委托代理人：（签字）

电话：

日期：年  月  日

## 二、法定代表人身份证明

（以投标文件制作工具中格式为准）

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。

投标人：（盖单位章）

年 月 日

### 三、授权委托书

（以投标文件制作工具中格式为准）

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）标段施工投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限： 。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明

投标人：（盖单位章）

法定代表人：（签字）

身份证号码：

委托代理人：（签字）

身份证号码：

年 月 日

#### 四、已标价的工程量清单

#### 五、投标人基本情况表（以投标文件制作工具中格式为准）

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

## 六、项目负责人简历表（以投标文件制作工具中格式为准）

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
建造师证号			专业		
参加工作时间			从事项目经理年限		
项目负责人简历					

## 附件 1

### 投标人诚信承诺书

致：南通市通州区数据局、（招标人全称）

（投标人全称）参与（项目名称）投标，我单位愿意作出以下承诺：

1. 投标人诚信承诺书非本单位法定代表人签发的，承诺内容不实的，一经查实，愿意按弄虚作假、提供虚假材料情况对待，列入不良行为记录，并自愿接受禁止在通州 1—3 年投标资格等行政惩处，对违反承诺内容所引发的一切后果，我单位愿负法律责任。

2. 我单位参与本工程投标，提交的投标文件真实可信。证件及有关附件是真实的，复印件与原件是一致的，绝无借资质、挂靠、提供虚假材料等违规现象；

3. 我单位不参与任何串标围标等违法活动；

4. 若我单位未能兑现以上承诺，愿意接受投标保证金不予退还的处理；

5. 我单位遵守国家廉政相关规定，无失信、行贿等不良行为；

6. 我单位企业和拟派项目负责人近 2 年内（自投标截止之日起往前推算）没有因串通投标、弄虚作假、以他人名义投标、骗取中标、转包、违法分包等违法行为受到建设等有关部门行政处罚的行为；企业近 1 年内（自投标截止之日起往前推算）没有无正当理由放弃中标资格（不含项目负责人多投多中后放弃）、不与招标人订立合同、拒不提供履约担保的情形；企业近三个月内（自投标截止之日起往前推算）没有因拖欠工人工资被招标项目所在地省、市、县（市、区）建设行政主管部门通报批评的情况；

7. 如中标，我单位将委派本公司所属的正式队伍进场施工；

8. 如中标，我单位将按照投标文件中委派的项目负责人及时到位，且全面负责工作；

9. 如中标，我单位将按照投标文件中承诺配备的主要施工机械设备及时进场，且投入正常的生产。

投标人（单位盖章）：

法定代表人（签字或签章）：

年 月 日

## 远程参与开标会议诚信承诺书

致：（招标人）、南通市公共资源交易中心通州分中心

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

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

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

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

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

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

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

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

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

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

承诺单位（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

年 月 日

附件

南通市公共资源交易电子交易平台

鸿雁不见面交易 V3.0 系统

投标人操作手册请在南通市公共资源交易网首页—办事指南—下载专区