

嵊州市艇山名苑(暂定名)

全过程代建代销开发项目

招标文件

(项目编号: A3306830770000006)

项目名称: 嵊州市艇山名苑(暂定名)全过程代建代销开发项目

招标人: 嵊州市城市建设投资发展集团有限公司

招标代理人: 浙江中诚工程管理科技有限公司

日期: 2023 年 11 月

嵊州市艇山名苑（暂定名）全过程代建代销开发项目 招标文件

（项目编号：A3306830770000006 ）

招标人： 嵊州市城市建设投资发展集团有限公司 （盖章）

法定代表人或授权委托人： _____ （签字或盖章）

招标人地址： 嵊州市官河南路575号华汇大厦北楼14楼

邮政编码： 312400

联系电话： 0575-83331253 传 真： _____

联系人： 陶锂锋

招标代理机构名称： 浙江中诚工程管理科技有限公司 （盖章）

法定代表人或授权委托人： _____ （签字或盖章）

地 址： 嵊州市长宁路1001号花木物流交易中心1号楼6楼

邮政编码： 312400

联系电话： 13967518217 传 真： _____

联 系 人： 李泽华

签发日期： 2023年11月30 日

目 录

第一章 招标公告	4
一、招标工程概况	4
二、投标人资格要求	5
三、其他有关内容	6
四、若本公告相关内容与招标文件不一致，以招标文件为准。	6
第二章 投标人须知	7
投标人须知前附表	7
1. 总则	17
2. 招标文件	19
3. 投标文件	20
4. 投标	23
5. 开标	23
6. 评标	23
7. 合同授予	24
8. 重新招标和不再招标	27
9. 纪律和监督	27
10. 需要补充的其他内容	27
第三章 评标办法（技术打分制综合评估法）	34
评标办法前附表	34
1. 评标方法	39
2. 评审标准	39
3. 评标程序	39
第四章 合同条款及格式	42
一、房地产项目委托开发管理服务合同书	42
二、设计合同	57
三、施工合同	62
第五章 技术标准和要求	87
一、招标内容	87
二、工程概况、建设规模	88
三、设计要求	88
四、建设标准	89
五、中标代建单位拟投入本项目的人员要求	96
六、质量要求	97
七、总服务期及地点	98
八、价格调整	98
九、材料、设备品牌要求	98
十、安全	104
十一、其它	104
十二、竣工验收	105
十三、文件要求	105
第六章 招标人提供的资料	106
第七章 投标文件格式	107

第一章 招标公告

招标人嵊州市城市建设投资发展集团有限公司建设的嵊州市艇山名苑（暂定名）全过程代建代营销开发项目，发改批文（或项目建议书批复）2305-330683-04-01-913007，用地规划许可证：嵊自然资源规条（2022）第9号，建设工程规划许可证：___/___，委托代理机构浙江中诚工程管理科技有限公司办理本次招标活动，项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。有关内容如下：

一、招标工程概况

1、工程名称：嵊州市艇山名苑（暂定名）全过程代建代营销开发项目

工程地点：嵊州艇湖公寓北侧

工程概况：项目总用地面积32859m²。总建筑面积80102平方米，其中地上总建筑面积59323平方米，地下建筑面积20779平方米。项目建设内容包括住宅建筑、商业用房、幼儿园、物业管理用房、物业经营用房、养老服务用房、开闭所、尾气井、门卫、配电房、集中垃圾收集房、地下停车库及局部兼战时人防地下室、道路及广场、景观绿化、室外给排水、电梯及相应配套工程等等。

2、招标范围：嵊州市艇山名苑（暂定名）全过程代建、代营销、设计、施工。

(1) 全过程代建代营销范围：包括但不限于负责项目前期阶段的办理手续（除征地拆迁及已完成的前期工作），施工图设计实施及管理，工程实施及管理，工程设备、材料采购管理，大市政配套工程实施管理，营销管理（策划、推广、销售、售楼处物业服务），组织竣工验收、专项工程报验完成及后续大证办理移交、竣工财务决算完毕并备案完成等内容。最终以招标人书面确定的具体工作内容为准。

项目总用地面积32859m²。总建筑面积80102平方米，其中地上总建筑面积59323平方米，地下建筑面积20779平方米。项目建设内容包括住宅建筑、商业用房、幼儿园、物业管理用房、物业经营用房、养老服务用房、开闭所、尾气井、门卫、配电房、集中垃圾收集房、地下停车库及局部兼战时人防地下室、道路及广场、景观绿化、室外给排水、电梯及相应配套工程等等。(2) 设计范围：工程规划范围内的设计、方案的优化、修改、完善、报批、初步设计（含设计概算编制）、施工图设计（含已确定方案的一般设计变更）以及供水、天然气的设计配合工作。包括但不限于建筑设计、电气设计、装配式设计咨询、公共区域装修设计（含售楼处）样板房装修设计、幕墙设计、泛光照明设计、室外配套工程设计、景观绿化设计、基坑支护、人防设计、专业设备系统设计、综合管线设计、标识标牌设计、交通设施及标志标线设计、自来水、供电（不含配电房和开闭所供电）设计等施工涉及到的所有设计工作，但不包括地勘、日照分析报告（当地规划部门认可的日照复核单位出具的日照分析报告）、天然气设计、配电房和开闭所供电的专项设计、交通评估、抗震支架设计、能耗监控系统设计、公共厨房专项设计、气体灭火系统设计、太阳能、热泵等可再生能源深化设计、5G、广电、通讯等专业的深化设计。最终以招标人书面确定的具体工作内容为准。

(3) 施工范围：本项目建设内容的施工、验收及保修期内的保修等，包括但不限于：基础工程、主体结构工程、安装工程（给排水、电气照明、弱电、消防、暖通、防雷等）、室内装修、智能化工程、室外景观、售楼处、样板房等以及招标人委托的与本工程建设相关其他内容。最终以发包人书面确定的具体工作内容为准。

3、招标方式：公开招标；资格审查方式：资格后审。

4、本项目估算总投资为66000万元，其中建安费为30055万元，设计费为：517.7555万元，代建费为：480.88万元，代销费为：2400万元。

5、资金来源：自筹资金。

6、工程结构：框架结构；该项目总用地面积为32859平方米（折合49.29亩），总建筑面积为80102平方米，地上建筑面积59323平方米（其中计容建筑面积为56846平方米，架空层不计容建筑面积为2477平方米），地下建筑面积20779平方米。项目建筑密度为23.3%，地上容积率为1.73，地下容积率为0.63，绿地率为25.1%，设置机动车停车位517个，非机动车停车位1239个。

7、质量要求：合格；施工工期要求：900日历天。

8、本工程是否是市级及以上重点工程：是（是或否）。

二、投标人资格要求

1、企业资质要求：投标人须同时具备以下资质：①具备房地产开发二级及以上资质；②建筑工程施工总承包二级及以上资质，具有有效的安全生产许可证；③工程设计综合甲级资质或建筑行业设计乙级及以上或建筑行业（建筑工程）设计乙级及以上资质并在人员、设备、资金等方面具有相应的施工能力，施工资质应在“浙江省建筑市场监管公共服务系统”上资质动态核查结果处于“合格”状态。

投标人拟派项目负责人资格要求(如以联合体投标的，必须为联合体牵头人)：建筑类高级工程师及以上技术职称。

投标人拟派建筑负责人资格要求：具备建筑工程专业一级及以上注册建造师资格，具备有效的安全生产考核合格证书(B证)，且不得担任其他未通过验收的建设工程项目的项目负责人。

投标人拟派设计负责人资格要求：具有注册一级建筑师资格。

拟派项目负责人、建筑负责人、设计负责人为投标申请人在职职工的，投标时需提供开标前至少六个月的社保证明（缴纳单位必须为投标单位名称，除网上自助打印带验证码的《社会保险参保证明》外，须加盖社保缴费证明专用章）。拟派项目负责人为离退休返聘人员的，须提供退休证明及单位聘用证明。离退休返聘人员最高年龄限制为65周岁。

2. “在建工程”认定：

2.1 在省级诚信平台（浙江省建筑市场监管公共服务系统（原：浙江省建筑市场监管与诚信信息发布平台）、浙江省交通运输信用综合服务系统、浙江省水利建设市场信息平台）有在建记录，投标人在投标文件中提供了变更建筑负责人或工程完工书面资料，没有在诚信平台及时变更，视为有在建工程。

2.2 在全国建筑市场监管公共服务平台的个人工程业绩有记录，但在该平台上没有相关的竣工验收资料的，须在投标文件中提供相关的竣工验收合格证明材料（工程所在地工程质量监督机构出具的《工程质量监督报告》或工程所在地工程质量监督机构出具的竣工验收合格证明材料或工程竣工验收备案表或工程质量竣工验收记录表复印件），若没有在投标文件中提供的，视为有在建工程。

2.3 同一投标人拟派同一建筑负责人的，如已有项目被确定为中标候选人，参照有“在建工程”

的规定执行。

3. 其他要求

3.3.1企业、法定代表人、项目负责人三年内无行贿犯罪记录（以“中国裁判文书网”查询为准）。

3.3.2企业、项目负责人没有被相关监管部门（行业主管部门、招投标监督部门）限制或清出本地市场记录（具体时间以监管部门规定时限为准）。

3.3.3企业或法定代表人没有被人民法院纳入失信被执行人名单（以最高人民法院“中国执行信息公开网”查询为准）。如有特殊情况的,由投标人在投标文件中提供执行法院的有效依据。

4. 本次招标 接受（接受或不接受）联合体投标。如为联合体投标，联合体单位总数不得超过 3 家，且 **联合体牵头人需为房地产开发企业**；联合体成员各方应签订联合体协议书，明确各方职责分工；联合体投标的项目负责人必须由联合体牵头人委派。

5、招标文件的领取

5.1本项目招标文件（含图纸）和补充（答疑、澄清）、修改文件以网上下载方式发放嵊州市公共资源电子系统

（<http://www.szzj.gov.cn/col/col1677259/index.html>）。

5.2招标文件下载网址：潜在投标人登录嵊州市公共资源电子系统

（<http://www.szzj.gov.cn/col/col1677259/index.html>）自行下载招标文件。

5.3招标文件网上下载时间：2023年11月30日至2023年12月22日09时00分。

6、投标文件提交截止时间：由招标人及招标代理机构安排专人于2023 年12月22日8时00分 ~ 9时 00 分负责投标文件接收，地点：嵊州市官河南路699号(嵊州市国际会展中心)嵊州市公共资源交易中心，逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

三、其他有关内容

1、投标保证金：50万元（大写：伍拾万元整）或年度保证金，电子保函、转账（电汇）或网银支付，由投标人自行选择。使用电子保函方式缴纳的，具体操作流程详见《嵊州市公共资源交易电子交易平台电子保函操作手册（试行）》，电子保函的保证期限必须不少于投标有效期；提交时间：应在2023年12月22日9:00时（北京时间）前到账，投标保证金以到账时间为准（包括提交电子保函）。如因投标人自身原因，造成投标单位保证金未及时到账的或者未从诚信库中备案的基本账户转出，一律视为不响应招标文件，其投标文件不予以接受。

2、评标方法：技术打分制综合评估法

3、招标联系人：陶锂锋，联系电话：83331253；

招标代理联系人：李泽华，联系电话：13967518217。

四、若本公告相关内容与招标文件不一致，以招标文件为准。

招标人（盖章）：嵊州市城市建设投资发展集团有限公司

招标代理机构（盖章）：浙江中诚工程管理科技有限公司

2023 年 11 月 30 日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：嵊州市城市建设投资发展集团有限公司 地址：嵊州市官河南路575号华汇大厦北楼14楼 联系人：陶锂锋 电话：0575-83331253
1.1.3	招标代理机构	名称：浙江中诚工程管理科技有限公司 地址：嵊州市长宁路1001号花木物流交易中心1号楼6楼 联系人：李泽华 电话：13967518217
1.1.4	项目名称	嵊州市艇山名苑（暂定名）全过程代建代销开发项目
1.1.5	建设地点	嵊州艇湖公寓北侧
1.1.6	现场管理机构	/
1.1.7	项目建议书编制单位	/
1.1.8	项目可研编制单位	/
1.1.9	预算编制单位	/
1.1.10	预算审核单位	/
1.1.11	跟踪审计单位	/
1.1.12	勘察单位	/
1.1.13	设计单位	/
1.1.14	监理单位	/
1.2.1	资金来源	自筹资金
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	嵊州市艇山名苑（暂定名）全过程代建、代销、设计、施工。 (1) 全过程代建代销范围：包括但不限于负责项目前期阶段的手续办理(除征地拆迁及已完成的前期工作)，施工图设计实施及管理，工程实施及管理，工程设备、材料采购管理，大市政配

		套工程实施管理，营销管理（策划、推广、销售、售楼处物业服务），组织竣工验收、专项工程报验完成及后续大证办理移交、竣工财务决算完毕并备案完成等内容。最终以招标人书面确定的具体工作内容为准。 (2)设计范围：工程规划范围内的设计、方案的优化、修改、完善、报批、初步设计（含设计概算编制）、施工图设计（含已确定方案的一般设计变更）以及供水、天然气的设计配合工作。包括但不限于建筑设计、电气设计、装配式设计咨询、公共区域装修设计（含售楼处）样板房装修设计、幕墙设计、泛光照明设计、室外配套工程设计、景观绿化设计、基坑支护、人防设计、专业设备系统设计、综合管线设计、标识标牌设计、交通设施及标志标线设计、自来水、供电（不含配电房和开闭所供电）设计等施工涉及到的所有设计工作，但不包括地勘、日照分析报告（当地规划部门认可的日照复核单位出具的日照分析报告）、天然气设计、配电房和开闭所供电的专项设计、交通评估、抗震支架设计、能耗监控系统设计、公共厨房专项设计、气体灭火系统设计、太阳能、热泵等可再生能源深化设计、5G、广电、通讯等专业的深化设计。最终以招标人书面确定的具体工作内容为准。 (3)施工范围：本项目建设内容的施工、验收及保修期内的保修等，包括但不限于：基础工程、主体结构工程、安装工程(给排水、电气照明、弱电、消防、暖通、防雷等)、室内装修、智能化工程、室外景观、售楼处、样板房等以及招标人委托的与本工程建设相关其他内容。最终以发包人书面确定的具体工作内容为准。
1.3.2	计划工期	计划工期：900日历天 计划开工日期：2023年 月 日（具体开工日期以监理人发出的开工通知为准） 计划竣工日期： 年 月 日 除上述总工期外，发包人还要求以下区段 / ，工期： / 日历天。有关工期的详细要求见第五章“技术标准和要求”。
1.3.3	质量要求	符合现行国家有关工程施工验收规范和标准的 <u>合格</u> 要求
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	业资质要求：投标人须同时具备以下资质： ①<u>具备房地产开发二级及以上资质；</u> ②<u>建筑工程施工总承包二级及以上资质</u>，具有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工程设计综合甲级资质或建筑行业设计乙级及以上或建筑行业（建筑工程）设计乙级及以上资质。 投标人拟派项目负责人资格要求(如以联合体投标的，必须为联合体牵头人)：建筑类高级工程师及以上技术职称。 投标人拟派建筑负责人资格要求：具备建筑工程专业一级及以上注册建造师资格，具备有效的安全生产考核合格证书(B证)，且不得担任其他未通过验收的建设工程项目的项目负责人。 投标人拟派设计负责人资格要求：具有注册一级建筑师资格。 拟派项目负责人、建筑负责人、设计负责人为投标申请人在职职工的，投标时需提供开标前至少六个月的社保证明（缴纳单位必须为投标单位名称，除网上自助打印带验证码的《社会保险参保证明》外，须加盖社保缴费证明专用章）。拟派项目负责人为离退休返聘人员的，须提供退休证明及单位聘用证明。离退休返聘人员最高年龄限制为65周岁。 在省级诚信平台（浙江省建筑市场监管公共服务系统（原：浙江省建筑市场监管与诚信信息发布平台）、浙江省交通运输信用综合服务系统、浙江省水利建设市场信息平台）有在建记录,投标人在投标文件中提供了变更建筑负责人或工程完工书面资料，没有在诚信平台及时变更，视同为有在建工程。在全国建筑市场监管公共服务平台的个人工程业绩有记录，但在该平台上没有相关的竣工验收资料的，须在投标文件中提供相关的竣工验收合格证明材料（工程所在地工程质量监督机构出具的《工程质量监督报告》或工程所在地工程质量监督机构出具的竣工验收合格证明材料或工程竣工验收备案表或工程质量竣工验收记录表复印件），若没有在投标文件中提供的，视为有在建工程。同一投标人拟派同一建筑负责人的，如已有项目被确定为中标候选人，参照有“在建工程”的规定执行。 财务要求：/ 业绩要求：/ 信誉要求：1、企业和法定代表人和项目负责人三年内无行贿犯罪记录（以“中国裁判文书网”查询为准）；2、企业和项目负责人没有被相关监管部门（行业主管部门、招投标监管部门）限制、清出嵊州市市场记录（具体时间以监管部门规定时限为准）；3、企业和法定代表人没有被人民法院纳入失信被执行人名单（以最高人民法院“中国执行信息公开网”查询为准）。如有特殊情况
--	--	---

		的，由投标人在投标文件中提供执行法院的有效依据。
1.4.2	是否接受联合体投标	☐ 不接受 ☒ 接受，联合体单位总数不得超过 3 家，且 联合体牵头人需为房地产开发企业 ；联合体成员各方应签订联合体协议书，明确各方职责分工；联合体投标的项目负责人必须由联合体牵头人委派。
1.9.1	踏勘现场	☒ 自行组织。 ☐ 组织，踏勘时间：/ 踏勘集中地点：/
1.10.1	投标预备会	☒ 不召开 ☐ 召开，召开时间： 召开地点：
1.10.2	投标人对招标文件提出异议截止时间	投标截止日15日前提出
1.10.3	招标人书面澄清或者修改给所有潜在投标人的时间	投标截止日15日前
1.11	分 包	☐ 不允许 ☒ 允许，①中标人承包范围内的工程的采购和施工如需分包的须经招标人同意，且专业分包单位资质须符合国家相关法律法规的资质要求。②中标人不得将本工程总承包项目转包，也不得将本工程总承包项目中的施工业务全部分包给其他单位。③经工程总承包企业同意，施工企业可以将合同范围内非主体、非关键性工作分包给其他具有相应资质的专业企业完成。施工专业企业除建筑劳务外，不得再分包工程。 对分包人的资质要求：符合相关资质管理规定，且 须经建设单位认可 。
1.12	偏 离	☒ 不允许 ☐ 允许，允许偏离最高项数： 偏差调整方法： 可偏离的项目和范围见第五章“技术标准和要求”
2.1	构成招标文件的其他材料	招标人对招标文件的修改、澄清文件、答疑纪要
2.2.1	投标人要求澄清招标文件	截止时间：2023年12月 7 日 9 时 00 分（投标人在截止时间以后提出的澄清招标文件的要求，招标人可以拒绝受理） 提交方式：请在上述时间截止前将加盖公章的PDF电子格

		式的投标提问书发送至 343735191@qq.com 联系方式： 13967518217 联系人：李泽华
	招标文件澄清 发出的形式	招标人对投标人疑问作出统一的解答，并以招标补充文件的形式发出。 在嵊州市公共资源交易中心电子招投标交易平台上公开发布。在开标前，投标人须随时关注网站的最新答疑信息，自行下载。
2.2.2	投标截止时间	2023年12月22日 9 时 00 分
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清	潜在投标人应自行关注当地招投标交易平台发布的补充文件信息，招标人不再逐一通知。投标人因自身贻误行为导致投标失败的，责任自负。
2.3.1	招标人修改文件 发出的形式	同2.2.1
3.1.1	构成投标文件的其他 材料	/
3.2.1	最高投标限价	本项目全过程代建开发费用报价区间包括①建安工程费用②设计费③代建费④代销费（含品牌使用费）四部分内容。其中： 1、建安工程费最高投标限价为27951.15万元（下浮7%）； 2、设计费最高投标限价为476.3351万元（下浮8%）； 3、代建费费率最高投标限价为480.88万元（费率1.6%）； 4、代销费（含品牌使用费）费率最高投标限价为 2400万元（费率4%） 5. 招标控制价总价最高限价为： 31308.3651万元。 注：建安工程费、设计费、代建费、代销费（含品牌使用费）各项费用均不得超过最高投标限价，否则均作无效标处理。
3.3.1	投标有效期	90天
3.4.1	投标保证金形式	1. 金额：人民币 50 万元（不得超过项目估算价的2%，且最高不得超过50万元。） 2. 交纳方式：电子保函、转账（电汇）或网银支付、年度保证金，由投标人自行选择。 (1) 交纳要求(转账)：投标人应在 2023 年12月22日9时00分(北京时间)前到账，投标保证金以到账时间为准（包括提交电子保函）。如因投标人自身原因，造成投标单位保证金未及时到账的或者未从其基本账户转出，一律视为不响应招标文件，其投标文件不予以接受。 开户名称：嵊州市公共资源交易中心

		开户银行（1）：浙江嵊州农村商业银行股份有限公司 账 号：201000112849317001785 开户银行（2）：中国工商银行嵊州东城支行 账 号：9558851211002421437 开户银行（3）：中国建设银行股份有限公司嵊州支行营业部 账 号：6232811450000130962 开户银行（4）：绍兴银行股份有限公司嵊州支行 账号：6224861565799107750 投标人可自主选择以上账户之一缴纳投标保证金。 (2) 交纳要求(银行保函/保证保险)：<u>具体操作流程详见《嵊州市公共资源交易电子交易平台电子保函操作手册（试行）》，电子保函的保证期限必须不少于投标有效期。保险保函费用必须从投标人企业基本账户转出，并在投标保证金缴纳截止时间前办妥保险保函手续。</u> (3) <u>招标人接受嵊州市公共资源交易中心出具的“年度投标保证金证明”作为投标保证金。</u> 备注：重新招标项目，参与投标的投标人仍需按上述规定要求重新递交投标保证金。
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	1. 经查实，投标人在投标过程中存在串通投标或弄虚作假的。 2. 拟派建筑项目负责人在投标截止日有在其他在建合同工程上担任项目负责人的情形。 3. 其他：（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，或在签订合同时向招标人提出附加 条件，或未按招标文件要求提交履约保证金的。 注：本招标文件的“投标保证金不予退还”是指： （1）以现金转账形式，转账现金不予退还。 （2）以银行保函形式，招标人作为受益人向银行提起索赔。 （3）以保证保险形式，招标人作为被保险人（受益人）向保险人提起索赔。 （4）以担保公司担保形式，招标人作为受益人向担保人提起索赔。 （5）以年度（联保）保证金形式，招标人作为受益人向年度（联保）保证金出具单位提起划转（索赔）。 出现上述不予退还情形的，招标人告知嵊州市公共资源交易中心后，不再退还给投标人。

3.5.2	近年财务状况的年份要求	/ 年
3.5.3	近年完成的类似项目的年份要求	/ 年
3.5.5	近年发生的诉讼及仲裁情况的年份要求	/ 年
3.6	是否允许递交备选投标方案	☒ 不允许 ☐ 允许
3.7.3	签字和（或）盖章要求	1、单位章的类型：公章 2、不能用签字章代替手写签字 3、投标文件的资信标正副本、技术标正本和商务标正副本按规定签字盖章；技术标副本均不得出现签字、盖章、姓名增加“标记”等任何泄露投标人信息的内容；技术标副本封面、封底和内页统一采用白色复印纸，采用其他纸张的视为泄露投标人信息。 联合体投标的除联合体协议书外，可由联合体牵头人签字、盖章。不符合上述规定的，否决其投标。
3.7.4	投标文件份数	技术标正本 1份，副7份；资信标正本 1份，副本7份；商务标正本 1份，副本7份；上述投标文件电子文件1份。
3.7.5	装订要求	正副本分别装订成册，采用粘贴方式装订，不得采用活页夹等可随时拆除的方式装订。
4.1.2	封套形式及要求写明	招标人名称：嵊州市城市建设投资发展集团有限公司 招标人地址：嵊州市官河南路575号华汇大厦北楼14楼 投标文件 在 2023 年12月22日 9 时00分前不得开启
4.2.2	递交投标文件地点	嵊州市官河南路 699 号（嵊州市国际会展中心）北楼西门（嵊州市公共资源交易中心）三楼二号开标室。
4.2.3	是否退还投标文件	☒ 否 ☐ 是，退还安排：
5.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：嵊州市官河南路 699 号（嵊州市国际会展中心）北楼三楼开标室（嵊州市公共资源交易中心）
5.2	开标评标程序	1. 参加单位签到(开标前，投标文件递交、核实投标保证金缴纳情况)； 2. 招标人或招标代理宣布开标会议开始，并宣布开标纪律； 3. 公布本项目报名家数、参加开标的投标人数量和名称以及未参加开标的投标人数量和名称；

		4. 招标人按报名顺序逐一检查投标人递交的投标文件外包装封装情况，对外包装封装不符合招标文件规定的，当场宣布不予接受其投标并记录； 5. 参加开标并且投标文件被招标人接受的投标人全部进入评审； 6. 由评标委员会对投标企业投标文件按照招标文件的规定，先根据评分标准进行技术标(暗标)打分，再对资信标、商务标进行符合性评审(即形式评审、资格评审、响应性评审)，然后对资信标打分。评标委员会在评标过程中，评标委员会要求投标人进行澄清、说明或者补正的，须通过电子邮箱：343735191@qq.com的方式作出澄清、说明或者补正，提交澄清、说明或补正的时间为通知后30分钟内。投标单位的报名人在评标过程中，应要保持手机畅通； 7. 招标人到开标现场宣布技术标、资信标评审结果——即评审通过家数、否决投标家数及剩余的有效投标人名单； 8. 招标人按招标文件载明的要求开启有效投标人的商务标，对其投标报价书进行唱标； 9. 评标委员会按照招标文件规定的计算方式确定商务标评标基准价，并对有效商务标进行评审打分； 10. 推荐5名中标候选人，排名不分先后。 11. 评标结束。
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：7 人，其中招标人代表 2 人（招标人代表应当具备评标专家相应的或者类似的条件，招标人不具备该条件代表的，从评审专家库中随机抽取），专家 5 人（库选经济、技术专家不得少于专家人数的2/3）。 评标过程中，评标专家被发现回避事由、擅离职守或因健康等原因不能继续评标的，1位专家不能参与评标的，自动从评标委员会中取消 1 名招标人代表；2位专家不能参与评标的，不再补抽，由其余人员组成评标委员会进行评标；最终的评标委员会成员人数不得少于 5 人，且符合《中华人民共和国招标投标法》第三十七条第二款的规定。 其他评标专家确定方式：专家库中随机抽取。
6.3	评标办法	☐ 技术通过制 综合评估法 ☒ 技术打分制 综合评估法
6.3.1	评标委员会推荐中标候选人的人数	推荐5名中标候选人，排名不分先后。

7.1	中标候选人公示 媒介及期限	公示媒介：嵊州市人民政府门户网站公共资源交易平台 http://www.szzj.gov.cn/col/col1677265/index.html 公示期限：不少于3日。如遇国家法定休假日，应顺延至法定休假日后第一个工作日。
7.2.1	定标委员会的组建	定标委员会：5人。组长由招标人确定，其他成员从备选人员名单中随机抽取产生。
7.2.2	定标前考察、质询	☐ 组织考察。 ☐ 组织质询。 ☒ 不组织考察或质询。
7.2.3	定标方法	☒ 直接票决法 ☐ 逐轮票决法 ☐ 集体议事法
7.2.4	定标时间和地点	1. 定标时间：2023年12月28日14时30分。 2. 定标地点：嵊州市公共资源交易中心
7.3.1	履约担保及工程款支付担保	履约担保的金额：合同总价的 2 %（不得超过2%）。 工程款支付担保的金额：与履约担保同比例。 履约担保/工程款支付担保的形式：现金、支票、汇票、转账、 银行保函、或者保险机构保证、保险、保单。 开户名：嵊州市城市建设投资发展集团有限公司 开户银行：农业银行嵊州支行 账号：19522301040025430 税号：913306837252350930 其他：凡低于该风险控制价的，中标人应在提交履约保证金的同时必须额外补交中标价净值与风险控制价之差额，中标人不提交的视为放弃中标。 补交的形式：支票、汇票或转帐形式。
10. 需要补充的其他内容		
10.1 词语定义		
10.1.1	同等级类似工程是指：/	
10.1.2	①企业或法定代表人或项目负责人三年内无行贿犯罪记录(以“中国裁判文书网”查询为准)。 ②企业或项目负责人没有被相关监管部门(行业主管部门、招投标监督部门)限制或清出本地市场记录(具体时间以监管部门规定时限为准)。③企业或法定代表人没有被人民法院纳入失信被执行人名单(以最高人民法院“中国执行信息公开网”查询为准)。如有特殊情况的，由投标人在投标文件中提供执行法院的有效依据。	
10.2 工程招标概况		
	本项目工程总投	本项目估算总投资为66000万元，其中估算建安费为30055万元，总销售

	资、招标控制价、风险控制价	额估算为60000万元。本项目招标控制价总价：31308.3651万元，风险控制价：26762.9084万元 1、建安工程费最高投标限价为27951.15万元（下浮7%）； 2、设计费最高投标限价为476.3351万元（下浮8%）； 3、代建费费率最高投标限价为480.88万元（费率1.6%）； 4、代销费（含品牌使用费）费率最高投标限价为2400万元（费率4%）。建安工程费、设计费、代建费、代销费（含品牌使用费）各项费用均不得超过最高投标限价，否则作无效标处理。凡低于本次招标的风险控制价的，不列入评标基准价的计算。 最终结算：建安工程费由建设单位(或委托有资质的第三方中介机构)结算审定并经主管部门批复的结算审核价为基数；设计费最后结算按发改批准的概算建安工程费用为基数；代建费以批复的结算审核价为基数；代销费（含品牌使用费）以实际销售额为基数。
10.4中标人约谈		
		根据嵊政办〔2018〕104号文件《嵊州市政府投资工程建设项目中标人约谈制度》的有关规定，中标人的项目负责人应在中标公示期满后至签订合同日止接受招标人的约谈。中标人无正当理由未在规定时间内参加约谈的，招标人将报行业主管部门和政务服务中心（公管办），由行业主管部门和公管办对中标人作出考核扣分和日常考评扣分处理。
10.5监 督		
		本项目的招标投标活动及其相关当事人应当接受政务服务中心（公管办）的监督、邀请浙江省嵊州市公证处现场公证。
10.6重新招标的其他情形		
		1. 招标投标过程中，因项目发生变更，现有招标资格条件与项目工程规模不符的。 2. 中标候选人公示期间，有中标候选人因异议或投诉并查实被取消中标候选人资格时，不再递补中标候选人名单，有效中标候选人2名及以上的继续定标，否则重新招标。 3. 中标人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，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，招标人可以确定其他中标候选人为中标人。 4. 法律法规规定的其他情形。
10.7不再招标的情形		
		重新招标后投标人仍少于3个的，属于必须审批、核准的工程建设项目，报经原审批、核准部门审批、核准后可以不再进行招标。
10.8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。
10.9 招标人补充的其他内容	
10.9.1	提出问题的方式：投标人如对招标文件有疑问，请在投标截止日前15天内向招标人或者代理机构书面提出，逾期不得对招标文件提出质疑。
10.9.2	投诉受理的具体部门及电话： 嵊州市政务服务中心：0575-83360380 嵊州市住房和城乡建设局：0575-83107970
10.10 投标文件的澄清、质询	
	1. 澄清回复时间不得超过在发出通知后30分钟，投标人逾期或未按要求澄清回复的，将视为不予回复或确认，评标委员会有权否决其投标。投标人通讯不畅通，导致不能及时联系的，视作为投标人不予回复或确认。 2. 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. 投标人拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的，评标委员会可以否决其投标。
10.12	投标总报价保留到个位整数，小数点后四舍五入。如报价出现小数，评标时按四舍五入计算。

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对该项目设计、代建、代销、施工进行总承包招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的计划工期：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（适用于未进行资格预审的）

1.4.1 投标人应具备承担本标段施工的资质条件、能力和信誉。

（1）资质条件：见投标人须知前附表；

（2）财务要求：见投标人须知前附表；

（3）业绩要求：见投标人须知前附表；

（4）信誉要求：见投标人须知前附表；

（5）建造师资格：见投标人须知前附表；

（6）其他要求：见投标人须知前附表。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章投标人须知前附表第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）由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）为本标段前期准备提供设计或咨询服务的，但设计施工总承包的除外；

（3）为本标段的监理人；

（4）为本标段的代建人；

（5）为本标段提供招标代理服务的；

（6）与本标段的监理人或代建人或招标代理机构同为一个法定代表人的；

（7）与本标段的监理人或代建人或招标代理机构相互控股或参股的；

（8）与本标段的监理人或代建人或招标代理机构相互任职或工作的；

（9）不同投标人但单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；

（10）被责令停业的；

（11）被暂停或取消投标资格的；

（12）进入清算程序，或被宣告破产。

（13）在最近三年内有骗取中标或严重违约或重大工程质量问题的（具体时间以监管部门规定的时限为准）。

1.5 费用承担

1.5.1 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

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 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

1.9.4 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

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

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

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

1.11 分包

投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作进行分包的，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。

1.12 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。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

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）投标文件格式；

（6）投标人须知前附表规定的其他资料。

根据本章投标人须知前附表第1.10款、第2.2款和第2.3款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式（包括信函、电报、传真等可以有形地表现所载内容的形式，下同），要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清（澄清的内容可能影响投标文件编制的）将在投标人须知前附表规定的投标截止时间15天前答疑澄清文件上传到电子交易系统，各投标人需要在规定时间内进行下载，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足15天，相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人在收到澄清后，应在投标人须知前附表规定的时间内在系统中确认已收到该澄清。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标文件的修改（修改的内容可能影响投标文件编制的）在投标人须知前附表规定的投标截止时间15天前，招标人可以电子答疑澄清文件形式修改招标文件，并上传到电子交易系统。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足15天，相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人收到修改内容后，应在投标人须知前附表规定的时间内到电子交易系统中下载电子答疑澄清文件，并在系统中确认已收到该修改。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

（一）商务标☑

- （1）商务标封面及目录
- （2）投标函
- （3）投标报价汇总表

（二）资信标（含资格审查资料）☑：

- （1）资格审查资料封面及目录
- （2）投标人基本情况表
- （3）项目管理机构
- （4）投标承诺书
- （5）法定代表人身份证明
- （6）授权委托书
- （7）联合体协议书（如有）
- （8）投标保证金（投标保证金由评标专家核查是否有已缴纳有效保证金的标识）
- （9）招标文件要求投标人提交的其他资料

特别说明：投标人须知前附表3.5“资格审查资料”2、3、4要求提供的各类资料附在法定代表

（三）技术标（格式自拟）☑

- 1、技术标封面及目录
- 2、全过程代建代销方案
- 3、设计方案
- 4、施工方案

上述投标文件正本电子版一份。

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第五章“投标文件格式”的要求填写。

3.2.2 投标人应充分了解施工场地的位置、周边环境、道路、装卸、保管、安装限制以及影响投标报价的其他要素。

3.2.3 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标报价总额。此修改须符合本章第 4.3 款的有关要求。

3.2.4 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价或其计算方法在投标人须知前附表中载明。

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

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

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以网站的变更公告形式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（包括年度投标保证金）。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人应在2023年12月22日9时00分前按规定的金额交纳投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标须知前附表的规定。

投标保证金形式：电子保函、转账（电汇）或网银支付或年度保证金。（电子保函的保证期限**必须**不少于投标有效期）

3.4.2 投标人不按本章第3.4.1项要求提交保证金的，其投标文件不予接受。

3.4.3 未中标的投标人的投标保证金将在中标通知书发出之日起3个工作日内退还，中标人的投标保证金在中标人与招标人签订施工合同后5个工作日内退还。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金（或年度保证金）将不予退还：

- （1）投标截止后投标人撤销投标文件的；
- （2）中标人无正当理由不与招标人订立合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按招标文件要求提交履约保证金的。
- （3）发生投标人规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

3.5 资格审查资料

3.5.1 “投标人基本情况表”应附投标人营业执照和组织机构代码证的复制件（按照“三证合一”或“五证合一”登记制度进行登记的，可仅提供营业执照复制件）、投标人资质证书、安全生产许可证副本及相关证明材料等材料的复印件；联合体施工单位须提供投标人施工资质 2023 年 12 月 18 日（周一）在“浙江省建筑市场监管公共服务系统”上，参与投标资质的“资质动态核查结果证明。”

3.5.2 “项目负责人简历表”应附应附职称证书、业绩等相关证明材料、身份证及开标前六个月投标申请人所属社保机构养老保险缴纳清单或证明；拟派项目负责人为离退休返聘人员的，须提供退休证明及单位聘用证明复印件并加盖单位公章（原件备查）。

3.5.3 “项目建筑负责人简历表”应附职称证书、建造师注册证书、项目建筑负责人安全生产考核合格证（B证）、业绩等相关证明材料、身份证及开标前六个月投标申请人所属社保机构养老保险缴纳清单或证明；拟派建筑项目负责人为离退休返聘人员的，须提供退休证明及单位聘用证明复印件并加盖单位公章（原件备查）及未担任其他未通过竣工验收的建设工程项目建造师的承诺书中。

3.5.4 “项目设计负责人简历表”应附职称证书、建筑师注册证书等相关证明材料、身份证及开标前六个月投标申请人所属社保机构养老保险缴纳清单或证明；拟派设计项目负责人为离退休返聘人员的，须提供退休证明及单位聘用证明复印件并加盖单位公章（原件备查）。

3.5.5 “现场专业管理岗位人员简历表”按第五章技术标准与要求（中标代建单位拟投入本项目的人员要求）填写。

3.5.6 其他见须知前附表。

注：评标专家在评标过程中有需求时投标人应提供原件备查。

3.6 备选投标方案

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

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第七章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

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

3.7.3 投标文件应用不褪色的材料书写或打印，资信标的正副本、商务标的正副本、技术标的正本加盖投标人公章及法定代表人或其委托代理人签字。委托代理人签字的，投标文件应附法定代表人签署的授权委托书。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖投标人公章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。技术标的副本均不得出现签字、盖章、姓名等泄露投标人信息的内容，封面、封底和内页统一采用白色复印纸，不得采用其他纸张，否则视为泄露投标人信息；技术标投标文件

总页数(指技术标正文，封面、封底及目录除外)必须控制在 1000 张白色复印纸以内，文本连续编码。

3.7.4 投标文件正本一份，副本份数见投标人须知前附表。正本和副本的封面上清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本内容不一致时，以正本为准。

3.7.5 投标文件的正本与副本应分别装订成册，具体装订要求见投标人须知前附表规定。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录，投标文件的技术标、资信标、商务标和电子版应分开包装，加贴封条，并在封套的封口处加盖投标人公章。

4.1.2 投标文件的封套上应清楚地标记“技术标”或“商务标”或“资信标”或“电子版”字样，封套上应写明的其他内容见投标人须知前附表。

4.1.3 未按本章第 4.1.2 条规定包装密封和标记的投标文件，招标人不予受理。

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第 2.2.2 项规定的时间递交投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第 2.2.2 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，但应以书面形式通知招标人。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应按照本章第 3.7.3 项的要求签字或盖章。招标人收到书面通知后，向投标人出具签收凭证。

4.3.3 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第 3 条、第 4 条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

招标人将于在本章投标人须知前附表第 2.2.2 项规定的投标截止时间(开标时间)和投标人须知前附表规定的地点公开开标。

5.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：

1. 参加单位签到(开标前，投标文件递交、核实投标保证金缴纳情况)；
2. 招标人或招标代理宣布开标会议开始，并宣布开标纪律；
3. 公布本项目报名家数、参加开标的投标人数量和名称以及未参加开标的投标人数量和名称；
4. 招标人按报名顺序逐一检查投标人递交的投标文件外包装封装情况，对外包装封装不符合招标文件规定的，当场宣布不予受理其投标并作记录；

5. 参加开标并且投标文件被招标人接受的投标人全部进入评审；
6. 由评标委员会对投标企业投标文件按照招标文件的规定，先根据评分标准进行技术标(暗标)打分，再对资信标、商务标进行符合性评审(即形式评审、资格评审、响应性评审)，然后对资信标打分。评标委员会在评标过程中，评标委员会要求投标人进行澄清、说明或者补正的，须通过电子邮箱：343735191@qq.com的方式作出澄清、说明或者补正，提交澄清、说明或补正的时间为通知后30分钟内。投标单位的报名人在评标过程中，应要保持手机畅通；
7. 招标人到开标现场宣布技术标、资信标评审结果——即评审通过家数、否决投标家数及剩余的有效投标人名单；
8. 招标人按招标文件载明的要求开启有效投标人的商务标，对其投标报价书进行唱标；
9. 评标委员会按照招标文件规定的计算方式确定商务标评标基准价，并对有效商务标进行评审打分；
10. 推荐5名中标候选人，排名不分先后。
11. 评标结束。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。开标前在专家库中随机抽取。评标委员会人数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) 招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

6.3.1 评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。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。

6.3.2 评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7. 合同授予

7.1 中标候选人公示媒介及期限

中标候选人公示媒介及期限见投标人须知前附表。

7.2 定标方式

7.2.1 定标原则

招标人应当按照充分竞争、优质优价的原则，综合考虑信用、履约、报价等因素，择优选择合适的中标候选人为中标人。

7.2.2 定标核查

招标人在定标会议前应对中标候选人进行定标核查。应包括信用信息、受贿行贿情况、履约能力等内容，以及施工资质在“浙江省建筑市场监管公共服务系统”上资质动态核查结果处于“合格”状态。

7.2.3 考察、质询

本项目定标前是否进行考察、质询： 否 （是/否）。

7.2.4 组建定标委员会

定标委员会由招标人负责组建，成员数量为 5 人及以上单数。定标委员会设组长 1 名，组长由招标人确定，原则上由招标人的法定代表人、主要负责人、分管负责人或法定代表人授权的代表担任，其他成员从备选人员名单中随机抽取产生。

7.2.5 定标委员会成员回避

定标委员会成员存在与中标候选人利害关系的，应当主动回避。

7.2.6 定标要素

定标要素参考评标委员会评审意见、定标核查情况，此外，还参考以下要素：

1. 价格因素：主要包括商务报价高低、主要材料报价的合理性、不平衡报价情况等；
2. 企业实力：主要包括企业规模、资质等级、专业技术人员规模、近三年的账务状况、过往业绩（含业绩影响力，难易程度）、服务本项目实施能力与响应能力等；
3. 企业信誉：主要包括企业信用评分、过往业绩履约情况、建设单位履约评价，以及近三年行业主管部门作出的行政处罚、建设单位作出的不良行为记录和其他失信记录；
4. 投标方案：主要包括设计方案的可行性、美观度、周边环境协调性、与本地文化的契合度、造价指标控制等；施工组织方案的科学性、可行性，项目建设期间的实施能力与响应能力等；代建、代销方案的科学性、可行性、成本控制及收益等。
5. 拟派团队能力与水平：主要包括拟派项目团队人员的资信实力、团队主要负责人类似工程业绩、团队服务本项目的实施能力与响应能力；
6. 招标人认为需考量的其他要素。

7.2.7 定标会议

于 2023 年 12 月 18 日 14 时 30 分在嵊州市公共资源交易中心组织召开定标会，并全程录音录像。

7.2.8 定标办法

采用直接票决法。定标委员会成员对评标委员会推荐的进入定标程序的投标人，通过每人投票支持一个中标候选人，得票数最多且超过半数的为中标人。若中标候选人票数均未超过半数的，取票数前2名再次票决确定中标人（按上一轮得票多少的顺序选择，在选择第2个中标候选人时出现同票的中标候选人时，抽签抽取中标候选人纳入下一轮的投票范围）。

7.2.9定标结果公告和备案

1. 定标结束后，招标人在嵊州市公共资源交易网及时发布结果公告并发出中标通知书。
2. 中标人放弃中标、因不可抗力不能履行合同，招标人可以从其余中标候选人中重新确定中标人。
3. 定标结束后，招标人（或招标代理机构）应当自确定中标人之日起15日内，将《招投标情况书面报告》抄关市政务服务中心。

7.2.10保密要求

招标人、定标委员会成员及相关工作人员应当严格遵守保密规定，不得以任何形式向外透露定标委员会成员名单、考察或质询报告、中标人推荐以及与定标有关的其他情况。定标会议结束后，定标投票表、过程记录、录音录像等书面或影音资料均由招标人统一密封保存。

7.3 中标通知

在本章第3.3款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

7.4 履约担保

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、银行保函或保险公司保函和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保形式向招标人提交履约担保。联合体中标的，其履约担保由牵头人递交，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”规定的履约担保要求。

7.3.2中标人不能按本章第7.4.1项要求提交履约担保的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.3.3 凡低于风险控制价的，中标人应在中标（候选）人公示结束之日起5个工作日内向招标人交付履约保证金的同时必须额外补交中标价净值与风险控制价之差额，中标人不提交的视为放弃中标。

7.5 签订合同

7.4.1招标人和中标人应当自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（包括年度投标保证金）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。

7.4.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，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。

7.4.3联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- （1）投标截止时间止，投标人少于3个的；
- （2）经评标委员会评审后否决所有投标的；
- （3）中标候选人均未与招标人签订合同的；
- （4）法律规定的其他情形。

8.2 不再招标

重新招标、评标后有效投标人仍少于3个或者所有投标被否决的，属于必须审批或核准的工程建设项目，经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 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。

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

9.5 异议和投诉

9.5.1 异议

（1）潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间10日前以书面形式向招标人提出。招标人将在收到异议之日起3日内作出书面答复；作出答复前，暂停招标投标活动。

（2）投标人认为开标不符合有关规定的，应当在开标时提出异议。招标人将当场对异议给予处理或者告知处理的办法。异议和答复应记入开标记录或者制作专门记录以存档备查。

(3) 投标人及其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期内以书面形式向招标人提出。招标人将在收到异议之日起3日内作出书面答复；作出答复前，暂停招标投标活动。

9.5.2 投诉

投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规和招标文件规定的，可以自知道或者应当知道之日起10日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明资料，具体要求按国家、省及当地招投标主管部门制定的规定。就招标文件、开标和评标结果投诉的，应当先向招标人提出异议，异议答复期不计算在前款规定的期限内。

上述时限最后一日如遇国家法定节假日的，顺延至法定节假日后的第一个工作日。

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

附表一：开标记录表

（项目名称）开标记录表

开标时间： 年 月 日 时 分

开标地点：

（一）唱标记录

序号	投标人	（密封） 情况	投标保 证 金	投标报价 （元）	质量目 标	工期	备注	签字
招标人编制的 招标控制价								

（二）开标过程中的其他事项记录

（三）出席开标会的单位和人员（附签到表）

招标人代表：

记录人：

监标人：

年 月 日

附表二：问题澄清通知

问题澄清通知

编号：

（投标人名称）：

（项目名称）标段施工招标的评标委员会，对你方的投标文件进行了仔细的审查，
现 需你方对本通知所附的问题以书面形式予以澄清、说明或者补正。

请将上述问题的澄清、说明或者补正于____ 年__ 月__ 日__ 时前密封递交至_____。

问题：1、

问题：2、

.....

（工程名称） 评标委员会

年 月 日

附表三：问题的澄清

问题的澄清、说明或补正

编号：

（项目名称）标段施工招标评标委员会：

问题澄清通知（编号：）已收悉，现澄清、说明或者补正如下：

1.

2.

.....

投标人：（单位名称）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

年 月 日

附表四：中标通知书

中标通知书

（中标人名称）：

你方于（投标日期）所递交的（项目名称）标段施工投标文件已被我方接受，被确定 为中标人。

中 标 价：_____元。

工 期：_____日历天。

工程质量：符合_____ 标准。

项目负责人：_____（姓名）_____。

中标内容范围：_____（应与招标公告、招标文件内容一致）_____。

请你方在接到本通知书后的日内到_____（指定地点）与我方签订施工承包合同，在此之前按招标文件第二章“投标人须知”第7.3款规定向我方提交履约担保。

特此通知。

招 标 人：_____（单位盖章）_____

法定代表人：_____（签字或盖章）_____

联 系 人：_____

联 系 电 话：_____

年 月 日

附表五：确认通知

确认通知

_____（招标人名称）_____：

你方 年 月 日发出的（项目名称） 标段施工招标关于的通知，我方已于 年
月 日收到。

特此确认。

投标人： （单位盖章）

年 月 日

第三章 评标办法（技术打分制综合评估法）

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致
		投标文件签字盖章	按照规定签字盖章
		投标文件格式	符合第五章“投标文件格式”的要求
		报价	只能有一个有效报价
		联合体投标人	提交联合体协议书，并明确联合体牵头人
2.1.2	资格审查标准	营业执照	具备有效的营业执照
		安全生产许可证	具备有效的安全生产许可证
		资质等级	详见投标人须知前附表
		信誉	①企业和法定代表人和项目负责人三年内无行贿犯罪记录（以中国裁判文书网公布为准，由评标专家在评审时进行网上现场查询）； ②企业和项目负责人没有被相关监管部门（行业主管部门、招投标监管部门）限制或清出本地市场记录（具体时间以监管部门规定时限为准），评标时由招标人（或代理机构）向评标专家提供相关依据。 ③企业和法定代表人没有被人民法院纳入失信被执行人名单（以最高人民法院“中国执行信息公开网”上公布名单为准）由评标专家在评审时进行网上现场查询。如有特殊情况的，由投标人在投标文件中提供执行法院的有效依据。
		项目负责人、建筑负责人、设计负责人	项目负责人资格要求(如以联合体投标的，必须为联合体牵头人)：建筑类高级工程师及以上技术职称。 建筑负责人资格要求：具备建筑工程专业一级及以上注册建造师资格，具备有效的安全生产考核合格证书(B证)，且不得担任其他未通过验收的建设工程项目的项目负责人。 设计负责人资格要求：具有注册一级建筑师资格。 拟派项目负责人、建筑负责人、设计负责人须提供开标前六个月投标申请人所属社保机构养老保险缴纳清单或证明；拟派项目负责人为离退休返聘人员的，须提供退休证明及单位聘用证明。离退休返聘人员最高年龄限制为65周岁。

			建筑项目负责人在省级诚信平台（浙江省建筑市场监管公共服务系统（原：浙江省建筑市场监管与诚信信息发布平台）、浙江省交通运输厅建设市场诚信信息系统、浙江省水利建设市场信息平台）有在建记录, 投标人在投标文件中提供了变更项目负责人或工程完工书面资料，没有在诚信平台及时变更，视同为有在建工程。 在全国建筑市场监管公共服务平台的个人工程业绩有记录，但在该平台上没有相关的竣工验收资料的，须在投标文件中提供相关的竣工验收合格证明材料（工程所在地工程质量监督机构出具的《工程质量监督报告》或工程所在地工程质量监督机构出具的竣工验收合格证明材料或工程竣工验收备案表或工程质量竣工验收记录表复印件），若没有在投标文件中提供的，视为有在建工程。 同一投标人拟派同一建筑项目负责人的，如已有项目被确定为中标候选人，参照有“在建工程”的规定执行。
条款号		评审因素	评审标准
2.1.3	响应性评审标准	投标内容	招标文件要求的内容齐全
		工期	900日历天
		工程质量	合格
		投标有效期	90日历天（投标截止日开始算起）
		投标保证金	50万元或年度保证金或电子保函
		权利义务	投标函附录中的相关承诺符合或优于第四章“合同条款及格式”的相关规定。
		技术标准要求	符合第五章“技术标准和要求”规定
		分包计划	符合第二章“投标人须知”第1.11款规定
条款号		条款内容	编列内容
2.2.1		分值构成（100分）	资信标：17分；技术标：33分；商务标：50分
2.2.2		评标入围办法	参加开标并且投标文件被招标人接受的投标人全部进入评审
2.2.3		评分因素	评分标准
资信标 (17分)		企业资质 (0-2分)	投标人具有建筑工程施工总承包一级资质得0.5分；具有建筑工程施工总承包特级资质，得1分； 投标人具有工程设计综合甲级资质或建筑行业设计甲级及以上或建筑行业（建筑工程）设计甲级及以上资质，得1分

		。
	企业荣誉 (0-7分)	投标人（投标人联合体牵头人）2022年以来获得过中国房地产TOP10研究组颁发“中国房地产代建运营优秀企业”的奖项，得2分，最高得2分。注：不同年度相同奖项按一次计分，不累计。 证明材料:须提供获奖证书或文件的扫描件或复印件并加盖投标人盖章， 否则不得分。母子公司荣誉可以共享。 投标人（投标人联合体牵头人）据中国房地产TOP10研究组颁发的“2022年或2023年中国房地产品牌价值研究成果鉴定书”： 品牌价值在200亿及以上的得3分，品牌价值在100亿（含）至200亿（不含）的得2分，品牌价值在50亿（含）至100亿（不含）的得1分，其余不得分。 证明材料:须提供证书或文件的扫描件或复印件并加盖投标人盖章， 否则不得分。母子公司荣誉可以共享。 2018年1月1日至今投标人（投标人联合体牵头人）自主开发经营或委托代建管理的项目获得过省级及以上优质工程奖的得2分，最高得2分。 证明材料:提供获奖证书（或获奖文件或提供相关官方网站带文件号的获奖公示页面及附件打印件）、代建合同, 以上证明材料提供复印件（加盖公章）， 否则不得分。母子公司荣誉可以共享。 附:省级及以上行政主管部门颁发的奖项。
	企业业绩 (0-6分)	投标人（投标人联合体牵头人）2018年1月1日以来（以合同签订时间为准）承担过住宅代建项目且单个合同建筑面积（含架空层面积）在5万平方米及以上每个得1分，最高得2分。 证明材料：提供代建合同扫描件并加盖公章 投标人（投标人联合体牵头人）2018年1月1日以来（以合同签订时间为准）承担过住宅代销项目且单个合同建筑面积（含架空层面积）在5万平方米及以上每个得1分，最高得2分。 证明材料：提供代销合同扫描件并加盖公章。 投标人（指的是施工单位）2018年1月1日以来（以合同签订时间为准）承担过建筑项目且单个合同建筑面积总在5万平方米及以上每个得1分，最高得2分。 证明材料：提供施工合同、施工许可证、扫描件并加盖公章。
	项目负责人 (0-2)	投标人（投标人联合体牵头人）拟派项目负责人2018年1月1日以来（以合同签订时间为准）承担过代建项目且单个合同建筑面积总在5万平方米及以上每个得0.5分，最高得0.5分。 证明材料：提供代建合同扫描件并加盖公章。 投标人（指的是施工单位）拟派建筑负责人具有建筑类高

		级工程师职称的得1分； 投标人（指的是施工单位）拟派建筑负责人2018年1月1日以来（以合同签订时间为准）承担过建筑项目且单个合同建筑面积总在5万平方米及以上每个得0.5分，最高得0.5分。 证明材料:投标文件中提供职称证书、施工合同、施工许可证、复印件加盖公章，原件备查。
技术标 (33分)	全过程代建代销方案 (8分)	(1) 全过程代建总体思路是否清晰，内容是否详实(0-2分)。 (2) 全过程代建组织结构设置是否合理，工作流程、责任分工是否明确(0-1分) (3) 对项目可能存在的问题进行重点、难点分析是否合理(0-1分)。 (4) 进度计划管理、营销管理及营销策略、项目投资管理及风险管理、竣工验收管理、保修及后续服务管理（0-4）。
	设计方案 (17分)	(1) 对项目设计的解读情况，内容是否详实，是否充分合理：(0-3分)。 (2) 对项目的区位、功能、设计方案可能存在的问题进行重点、难点分析是否合理：(0-3分)。 (3) 方案设计深度优化是否内容详实、清晰合理：(0-3分)。 (4) 设计质量目标控制、设计进度目标控制、设计投资目标控制、设计安全目标控制，是否明确可行：(0-5分)。 (5) 其他：各专业说明是否详细，设计原则是否符合国家规范和标准，设计要求是否符合环保、节能、绿色建筑及新技术、新材料的应用：(0-3分)。 注：设计方案需附模拟清单及造价，否则本项不得分。
	施工方案 (8分)	(1) 质量控制及保障措施，是否全面、准确、合理(0-2分)。 (2) 进度控制及保障措施，是否全面、准确、合理(0-2分)。 (3) 安全控制及保障措施，是否全面、准确、合理(0-2分)。 (4) 扬尘治理专项实施方案及保障措施，是否全面、准确、合理(0-1分)。 (5) 合理化建议，是否全面、准确、合理(0-1分)。
2.2.4	商务标（50分）	
商务报价评审细则：		
评标委员会受招标人委托，依据招标文件规定对投标文件进行评审，评审后对合格的投标文件商务部分进行基准价的计算，具体作如下规定：		

评标基准价	经评审后有效投标人<5家时，取所有有效报价的算术平均值作为评标基准价； 5家≤经评审后有效投标人<9家时，取所有有效报价并去掉1个最高报价、去掉1个最低报价后的算术平均值作为评标基准价； 经评审后有效投标人≥9家时，取所有有效报价并去掉2个最高报价、去掉2个最低报价后的算术平均值作为评标基准价。 凡低于本次招标的风险控制价的，不列入评标基准价的计算。
投标总报价计算得分	评标委员会按以下方法计算各投标文件的投标价评分： 有效投标报价与评标基准价对比，计算投标价评分值，即 a. 投标报价等于评标基准价时，得满分50分； b. 投标报价每低于评标基准价1个百分点，扣0.5分，扣完为止。 c. 投标报价每高于评标基准价1个百分点，扣1分，扣完为止。 以上评分保留小数点两位，第三位四舍五入；评分不足一个百分点时，使用直线插入法计算。 投标报价低于基准价的得分： $\text{得分} = \text{规定分值} - (\text{基准价} - \text{投标人报价}) / \text{基准价} \times 100\% \times \text{评审项规定扣分} \times 100$ 投标报价高于基准价的得分： $\text{得分} = \text{规定分值} - (\text{投标人报价} - \text{基准价}) / \text{基准价} \times 100\% \times \text{评审项规定扣分} \times 100$

附表：省级及以上行政主管部门颁发的奖项是指：

序号	地区	奖杯/奖项名称	序号	地区	奖杯/奖项名称
1	北京	长城杯	17	河南	中州杯
2	上海	白玉兰奖	18	江苏	扬子杯
3	天津	海河杯	19	安徽	黄山杯
4	重庆	巴渝杯	20	浙江	钱江杯
5	黑龙江	龙江杯	21	江西	杜鹃花奖
6	吉林	长白山杯	22	湖北	楚天杯
7	辽宁	世纪杯	23	湖南	芙蓉奖
8	内蒙古	草原杯	24	四川	天府杯
9	山西	汾水杯	25	贵州	黄果树杯
10	山东	泰山杯	26	福建	闽江杯
11	陕西	长安杯	27	广东	金匠奖
12	宁夏	西夏杯	28	广西	广西优质工程

13	青海	江河源杯	29	云南	云南省优质工程
14	新疆	天山奖	30	海南	绿岛杯
15	西藏	雪莲杯	31	甘肃	飞天杯
16	河北	安济杯	32	国家	鲁班奖、詹天佑奖、国家优质工程奖

1. 评标方法

本次评标采用技术打分制综合评估法。评标委员会对通过形式评审、资格评审、响应性评审的投标文件，根据本章第 2.2 款规定评分标准进行计算。

2. 评审标准

2.1 符合性评审标准

- 2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。
- 2.1.2 资格审查标准：见评标办法前附表。
- 2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

见评标办法前附表。

2.2.2 评标入围办法

见评标办法前附表。

2.2.3 资信标、技术标评分（评审）因素和评分（评审）标准

见评标办法前附表。

2.2.4 商务标计分方式

见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 符合性评审

3.1.1 评标委员会可以要求投标人提交第二章“投标人须知”第3.5.2项至第3.5.5项规定的有关证明和证件的原件，以便核验。评标委员会依据本章第2.1款规定的标准对投标文件进行符合性评审。有一项不符合评审标准的，**否决其投标**（拟否决其投标的，应向投标人进行书面询问核对）。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，**否决其投标**（拟否决其投标的，应向投标人进行书面询问核对）：

- （1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- （2）为本招标项目前期工作提供咨询服务的；
- （3）为本招标项目的监理人；
- （4）为本招标项目的代建人；
- （5）为本招标项目提供招标代理服务的；

- （6）被责令停业的；
- （7）被暂停或取消投标资格的；
- （8）进入清算程序，或被宣告破产；
- （9）在最近三年内有骗取中标或严重违约或重大工程质量问题的（具体时间以监管部门规定的时限为准）；
- （10）与本招标项目的监理人或代建人或招标代理机构同为一个法定代表人的；
- （11）与本招标项目的监理人或代建人或招标代理机构相互控股或参股的；
- （12）与本招标项目的监理人或代建人或招标代理机构相互任职或工作的；
- （13）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位的；
- （14）串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；
- （15）不按评标委员会要求澄清、说明、补正或者书面询问核对的；
- （16）未按招标文件要求编制投标文件，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；
- （17）同一投标人提交两个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；
- （18）投标人拟派建筑负责人有在建工程的；
- （19）技术标副本和商务标副本出现签字、盖章、姓名增加“标记”等任何泄露投标人信息的内容，技术标副本 和商务标副本封面、封底和内页未统一采用白色纸张。
- （20）投标人不符合国家或者招标文件规定的资格条件，或者投标人名称或组织机构与资格预审时不一致的；
- （21）要求为“盖章”、“签字”和“签字或者盖章”之处的，未统一加盖印章；要求盖章或者签字的主体为投标人的，未加盖投标人印章的；要求盖章或者签字的主体为“法定代表人”的，未统一加盖投标人法定代表人印章；
- （22）投标报价高于最高投标限价的
- （23）联合体投标未附联合体各方共同投标协议的；
- （24）投标人有以他人名义投标、串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为的；
- （25）投标人拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明、补正或者书面询问核对的；
- （26）投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应的；
- （27）投标文件附有招标人不能接受的条件的；
- （28）施工资质在“浙江省建筑市场监管公共服务系统”上资质动态核查结果不处于“合格”状态；
- （29）招标文件规定的其他否决投标情形。

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

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；

3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会按本章第2.2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。

3.2.2 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”。

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

3.2.4 评标委员会发现投标人拟任建筑项目负责人有在建工程的，否决其投标。

3.3 投标文件的澄清和书面询问

3.3.1 评标委员会在评标过程中，评标委员会要求投标人进行澄清、说明、补正或者书面询问核对的，须通过电子邮箱：343735191@qq.com的方式作出澄清、说明、补正或者书面询问核对的，提交澄清、说明、补正或者书面询问核对的时间为通知后**30分钟内**。投标单位的联系人在评标过程中，应要保持手机畅通。

3.3.2 澄清、说明、补正或者书面询问核对不得改变投标文件的实质性内容。投标人的书面澄清、说明、补正或者书面询问核对属于投标文件的组成部分。

3.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明、补正或者书面询问核对有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明、补正或者书面询问核对，直至满足评标委员会的要求。

3.4、推荐中标候选人

评标委员会对投标人按总分从高到低进行排序，并按照排序推荐5名中标候选人。如出现并列时，以投标报价低的优先；投标报价仍相同的，以资信得分高的优先；上述均相同的由招标人当场抽签确定。

招标人对拟确定的推荐中标候选人和其拟派项目负责人，是否列入失信被执行人名单以及在本招标文件（招标公告）规定时间范围内是否有行贿犯罪记录进行查验。如查实存在行贿犯罪记录情况（以行贿罪判决为准）或被列入失信被执行人名单的，则取消其中标候选资格。

当有效投标人<3个时，评标委员会应判定本次投标是否具有竞争力。若评标委员会认为本次投标明显缺乏竞争的，可以否决全部投标。

第四章 合同条款及格式

第一部分 合同协议书

委托人(甲方)：【】

代建单位(乙方)：【】

施工单位(丙方)：【】

设计单位(丁方)：【】

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，为保证本项目投资建设项目的顺利实施，充分发挥投资效益，严格控制投资预算，经甲乙丙丁四方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称：嵊州市艇山名苑（暂定名）全过程代建代销开发项目

项目投资：【】

建设地点：嵊州市剡湖街道艇湖公寓北侧

建设内容与规模：商品房委托开发建设，规划总建筑面积【80102平方米】m²

（上述指标具体以经最终批准的规划为准）

二、合同价款

本项目委托服务酬金由“代建费”、“代销费（含品牌使用费）”、“建安工程费”、“设计费”四部分组成，具体如下：

1. 代建费按项目总建安费(含税)的【】%计算，具体分为管理费用及考核费用，费率占比为8：2。

1.1 管理费用定义

管理费用指项目公司的全部管理支出(本合同另有约定的除外)，根据财务制度界定，包括所有员工的薪酬性费用(含薪金、福利费、社会保险费、住房公积金、年金等)、工资奖金、差旅交通费、固定资产购置及维修费、固定资产折旧费用、办公场所费用(包括租赁及装修费、物业费、水电费、修缮费等)、宴请、礼品、办公费用、会议费用、通讯费用、培训费用、管理费用、行政费用、审计费用，但不含财务费用。尽管上述费用可能在开发间接费中列支，但仍计入管理费用。为免疑义，管理费用不包括会计科目核算的资本化利息、物业维修基金、工程监理费、工程造价咨询费、税费、借款利息及收益分配。

1.2 考核费用定义

考核费用是指甲方在本项目中为获取乙方提供的专业项目开发管理服务而支付的费用。甲方将对乙方的管理服务所有目标进行考核和激励，并视考核和激励情况核算支付。

2. 代销费（含品牌使用费）按项目实际销售金额(含税) * 【】 %计算，具体分为营销推广费和营销管理费，费率占比为1:1。

2.1 营销推广费定义

营销推广费包括推广费、策划服务费(与销售相关的媒体广告费、广告制作费、展位费、户外发布会、灯箱制作费、售楼处沙盘、展板制作费和楼书制作费等)和售楼处物业服务等。

2.2 营销管理费定义

营销管理费包括销售人员、策划人员薪酬福利(含基本年薪、绩效(包括销售商品房及产权车位)、五险一金等全部费用)；

乙方允许甲方在本项目中使用乙方“【】”品牌，用于本项目建筑物的永久性标识、公共区域指示系统、设备设施标识、宣传推广、作为推广名使用等而收取的费用。乙方应确保甲方不会因为使用该品牌标识而陷入与第三方的标识权属争议。

3. 本合同设计中标价_____元。根据浙建建发[2020]16号文件及嵊州市人民政府关于政府投资项目招标投标工作有关事项协调会议意见，招标设计费的组成内容作为各投标人报价时的参考，投标人应根据自身状况和市场激烈程度自主报价，一旦中标，将根据投标人的自主报价签订合同，投标报价所载明的价格数据对投标人具有合同约束力，投标人不能以此作为错报、漏报等依据而寻求招标人的补偿。

3.1 本合同设计费合同期如遇工程造价发生增减，设计费的基准价按实调整，但承诺的浮动幅度不变。

3.3 设计进度阶段及设计费用支付进度如下：

3.3.1 不支付预付款。

3.3.2 初步设计批复完成后 28 日内后支付结算设计费的 30%。

3.3.3 施工图审查通过，消防审核通过后 28 日内支付至结算设计费的60%。

3.3.4 竣工验收合格后 28 日内支付至结算设计费的 98.5%。

3.3.5 施工缺陷责任期满后 28 日内付清结算设计费。

说明：设计合同价=中标价

建安工程费暂按30055万元计算

工程设计收费基价=481.8+（896.6-481.8）/（40000-20000）×（30055-20000）=690.3407万元。

本工程发包设计下浮上限：8%

专业系数 1.0，复杂程度调整系数1.0，附加调整系数1.0。

本项目基本设计收费=工程设计收费基价×1.0（专业调整系数）×1.0(工程复杂程度调数) ×1.0(附加调整系数)×（1-8%）×（1-25%）=476.3351（万元）。

设计费的最后结算按发改批准的概算工程费用计算，其中设备费按20%计入设计收费基价中的计费额但中标下浮不变。

设计费结算价=工程设计收费基价（按发改批准的概算工程费用计算，其中设备费按20%计入设计收费基价中的计费额）×1.0（专业调整系数）×1.0(工程复杂程度调数) ×1.0(附加调整系数)×（1-下浮%）×（1-25%）。

双方最终确定的设计费，除本合同另有规定外，应视为已包含设计变更，现场配合，相关技术咨询服务，评审专家费，五天以内(含本数)的赶工费，外地专家来设计人员办公室工作的接待费等费用及市场风险因素。

4. 建安工程费签约合同价为：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）。

4.1. 合同价格形式：固定单价合同。

4.2 承包人项目经理：_____。

三、本合同由以下文件组成：

1. 双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件
2. 委托开发管理服务合同、设计专用合同、施工专用合同
3. 合同条款
4. 附加条款
5. 中标通知书
6. 投标文件及其附件
7. 招标文件及其附件(询标纪要)等
8. 设计审查批复文件
9. 国家建设标准、规范及有关技术文件

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列进行解释。

五、本合同中的有关词语含义与本合同[合同条款]中赋予它们的定义相同。

六、甲方承诺，遵守本合同中的各项约定，为乙、丙、丁方提供项目建设的必要条件。

七、乙、丙、丁方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照委托工作范围和内容，承担委托任务。

八、本合同一式贰拾份，具有同等法律效力，甲方、乙方、丙方、丁方各执伍份。

甲方：(签章)

乙方：(签章)

法定代表人：(签章)

法定代表人：(签章)

地址：

地址：

邮编：

邮编：

电话：

电话：

丙方：(签章)

丁方：(签章)

法定代表人：(签章)

法定代表人：(签章)

地址：

地址：

邮编：

邮编：

电话：

电话：

本合同签于 年 月 日

第二部分 房地产项目委托开发管理服务合同书专用条款

第一章 词语定义、适用的法律法规、语言

第一条 词语定义

下列词语除附加条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

- (1) “项目”是指甲方委托实施委托的工程。
- (2) “甲方”是指出资人委托委托任务、并对委托项目相关各方行使综合监管职能的一方。
- (3) “乙方”是指按照委托合同约定承担委托项目组织管理工作的一方。
- (4) “项目管理部”是指由乙方组建实施具体委托工作的机构。
- (5) “项目负责人”是指由乙方任命全面履行本合同的负责人。
- (6) “正常工作”是指双方在合同中约定委托的委托工作。
- (7) “附加工作”是指：①甲方在委托范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于招标人原因，使委托工作受到阻碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。
- (8) “额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于招标人原因暂停或终止委托业务，其善后工作及恢复委托业务的工作。
- (9) “日(天)”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。
- (10) “月”是指根据公历从一个月中任何一天开始到下一个相应日期前一天的时段。
- (11) “专业工作单位”是指甲方通过招标等方式选择承担本项目拆迁、勘察设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，具备相应资质的单位。
- (12) “甲方保留物业”是指在可合法销售的物业范围内甲方自留不对外公开销售的物业，可销售物业以预售许可证中记载的为准。
- (13) “最终总销售额”是指委托管理服务期满，乙方对本项目实际销售金额与未售的可售物业折算金额(按同类型物业前三月成交均价的90%计算)二者之和。
- (14) “核减支付”是指考核未达标减少支付。

第二条 合同适用的法律及委托依据：本合同文件适用国家现行的法律、法规、规章及规范性文件。

当与合同有关的法律及委托依据发生变化导致影响委托合同效力及履行的，由合同各方另行协商，协商不成的自动终止，各方对此均无需承担违约责任。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

第二章 委托服务期、管理目标和委托工作范围与内容

1. 委托服务期

(1) 本合同的整体委托服务期限为自本合同签订生效之日起至项目预售合同约定交付日期延后6个月且已售住宅交付完成为止。管理服务期限届满，乙方有权终止管理服务工作并撤出全部管理团队，甲方应予以配合并完成交接工作。

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

2. 委托项目管理目标

(1) 开发建设周期目标

本项目总体建设周期目标以甲乙双方正式书面确定的项目总体经营计划(含双方调整的计划)及每年的项目年度经营计划(含双方调整的计划)为准。

(2) 销售目标

具体开盘时间以双方正式确认的开盘方案为准。项目整体和各分期的销售周期目标以双方正式确定的销售计划为准。乙方在项目总体规划方案审批通过后30个工作日内将项目整体销售计划提交甲方确认，并根据项目分期情况在每一期取得施工许可证后 30 个工作日内将当期销售计划提交甲方确认。

委托服务期限内，项目已销售面积达到地上可销售面积的90%(甲方保留可销售物业计入已销售面积)，视为乙方完成项目销售目标。甲方有权决定剩余地上可销售面积的10%是否继续委托乙方销售。

(3) 工程成本管理目标

项目总体规划方案审批通过后 30 个工作日内，由乙方根据项目总体规划方案编制工程成本管理总目标(须有明细)，并提交甲方，经甲方审核确认后作为项目总成本管理目标。

项目建安施工图经甲方委托造价咨询单位编制建安施工图预算，并提交甲方、乙方审核，经三方审核确认后预算(含5%预留金)作为施工招标控制价，施工中标合同价作为项目工程成本管理目标。除非乙方原因、市场原因造成人工、主要材料调差或政策性调整所增减的工程成本可相应调整工程成本管理目标，其余均不调整。

工程最终建安审定价高于最终(全部)合同价5%以上的，超出部分由乙方承担50%，甲方承担50%；

暂定合同价 $A=B*(1-C)$

最终合同价 $D=B*(1-C) + E$

注：A—暂定合同造价； B—造价咨询单位编制的建安施工图预算；

C—承包单位投标总价下浮率； D—最终合同价

E—人工、主要材料调差按以下调整：1. 承包人承担±5%以内的人工和单项材料的价格风险，超过部分由招标人承担或收益。施工机械台班一类费用(机械原值)不做调整，仅调整二类费用中机上人工和燃料动力，风险幅度与人工和单项材料的价格风险相同。

2. 采用抽料补差法进行价差调整。按施工期信息价算术平均值，与投标基准价格(信息价)相比扣减风险费用后(扣减后应按投标浮动比例调整)，计算全部或部分人工、材料、机械价差，调整合同价格，价差只计税金，并按整体工程一次性结算。

3. 工期延误(工期延误、工期延长、工程延误开工、工程中途停工)的责任担当按《浙江省建设工程计价规则(2018 版)》 5.0.6 条有关条款执行。

4. 非乙方原因导致的价款调整。

(4) 质量和安全目标

符合设计要求，符合国家和项目所在地现行相关施工质量验收规范的合格标准，不发生较大及以上安全事故。

3. 委托工作范围与内容：

嵊州艇湖公寓北侧房地产开发项目设计及委托开发管理，包括项目前期管理、规划设计管理、成本管理、工程管理、营销管理（策划、推广、销售、售楼处物业服务）、竣工验收和交付管理、房产保修管理、物业服务管理、档案管理、人力资源及行政管理等。

乙方应每月做好委托管理工作报告，如遇重大事项，应及时做好专题报告。

具体委托管理工作如下：

3.1 项目前期管理

3.1.1 在合同签订后，甲方应将项目各项工作开展的情况制作一份书面材料，连同与该项目有关的所有书面材料一并移交给乙方指定人员。

3.1.2 甲方负责完成国有土地使用权证、立项（如需乙方协助，乙方应无条件积极配合）；乙方以甲方名义办理项目相关其他审批手续，甲方予以相应协助。

3.1.3 乙方提出项目框架性开发计划，经与甲方充分沟通后，共同予以书面确认。根据双方确认的框架性开发计划，乙方制订项目全景计划，并报甲方审批。

3.1.4 涉及到与土地使用权确权、土地交付、用地性质与用途调整由甲方负责，乙方予以配合；规划设计条件调整相关的前期审批事项和交付竣工手续由乙方以甲方名义办理，甲方予以相应协助。

3.1.5 若本合同签订时项目土地尚未交付，甲方负责办理土地交付手续，并保证后续动工建设不存在任何障碍，否则项目开发建设周期相应顺延，且由此造成的相应损失和乙方人员费用由甲方承担。

3.1.6 办理项目前期审批手续过程中产生的各项费用，由甲方承担，并按照规定及时缴纳。

3.2 规划设计管理

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

3.2.2 乙方应负责编制设计优化任务书，并确定各类设计的范围、深度、标准、质量等具体要求。

3.2.3 乙方应负责协调联系各规划设计单位，督促各设计单位按规定期限及要求完成设计任务，设计中应当充分利用各项规划指标，以利于实现项目的最佳整体效益。

3.2.4 对于各设计单位提交的设计成果，甲乙双方共同参与评审，乙方在保证设计质量并满足乙方产品规划设计标准的前提下，充分听取并尊重甲方意见。

3.2.5 为保证项目房产品品质符合“乙方”产品标准，以下设计相关工作成果由甲乙双方共同选定：

(1) 规划设计方案及建筑设计方案；

(2) 主要外立面设计方案及材料选样定板，如主要石材、面砖、外墙涂料、玻璃幕墙、外立面门窗、外立面栏杆等；

(3) 景观设计方案和主要材料的选定；

(4) 室内硬装设计和软装饰设计方案(含样板房、精装修产品、公共空间)；

(5) 其他甲方认为对产品品质和外立面效果有重大影响的设计环节。

3.2.6 乙方应根据成本管理的需要，要求设计单位按成本进行合理的限额设计。在项目建设过程中，工程变更在确定实施前，乙方需向甲方报告并应取得甲方的书面认可。

3.2.7 如果甲方在没有取得当地规划设计管理部门调整本项目规划设计条件的书面许可文件情况下，要求乙方和设计单位不按照本项目规划设计条件或当地规划和建筑设计管理规范要求进行设计的，由此引起的责任，以及设计和报批报建进度延误等损失由甲方承担。

3.3 成本管理

3.3.1 由乙方编制方案阶段工程成本管理目标，报甲方审批确认。工程项目建安施工图经甲方委托造价咨询单位编制建安施工图预算，并提交甲方、乙方审核，经三方审核确认后预算作为施工招标控制价，施工中标合同价作为最终项目工程成本管理目标。乙方应及时做好动态成本跟踪管理，如发生引起工程成本调整的重大因素，及时书面向甲方报告。

3.3.2 项目开发建设过程中按规定必须招标的内容(各类施工项目、招标代理造价咨询、工程监理、桩基检测基坑监测、跟踪审计、各类涉审、测绘、检测、结算审计等)，由乙方协助甲方做好招标选定工作。

3.3.3 乙方应根据工程所在地条件、项目定位、设计标准，严格把控直接影响产品质量的材料和设备，主要包括外立面材料、主要设备、装修主材等，材料设备选用具有一定生产规模和市场信誉好的生产厂家和品牌，乙方应监督施工单位应提前 20 天将其选用材料设备的生产厂家、品牌及型号报送甲方和甲方委托的监理单位进行审核，必要时应提供样品确认。要求所有选用的材料设备的市场价格与对应材料设备的投标报价相符，经审查确认后方可采购。若发现有违反上述要求或不符合国家有关规定的，乙方应拒绝，施工单位应无条件接受重新更换品牌或型号，直至审查通过为止。若发现审查不通过或不经审查直接使用的，除施工单位承担相应责任外甲方也可对乙方追责。

3.3.4 乙方应建立完善的工程变更及现场签证管理流程，在施工过程中，由作为发包人代表的管理人员严格按照流程做好施工现场的工程变更及签证管理工作，报甲方审批。签证涉及工程造价调整的，应由乙方成本管理专业人员出具意见。

3.3.5 乙方协助甲方经招标确定第三方造价咨询机构，提供协助预算编制、招投标、结算价款审核等服务，咨询服务费用由甲方承担。乙方自行另行确定的造价咨询机构，咨询服务费用由乙方承担。

3.3.6 项目竣工验收通过后，乙方应要求施工单位及时提交竣工结算报告，由甲方经招标确定的第三方造价咨询机构审核，再由乙方成本管理专业人员提出初审意见，与竣工结算报告一并报甲方审定。

3.4 工程管理

3.4.1 甲方委托乙方按照国家有关规定及本合同约定，负责本项目工程管理及协调工作，监督、控制、协调和解决设计、施工、监理三方工作中的任何问题，确保技术方案、进度、质量、安全、成本等计划和预期目标的全面实现。

3.4.2 乙方协助甲方通过招标选定方式选择各类施工单位、材料设备供应单位和监理单位并进行统筹管理，对项目工程建设阶段的质量、工期、安全生产、文明施工等进行全面管理。

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

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

3.5 营销管理(策划、推广、销售、售楼处物业服务)

3.5.1 乙方根据市场情况完成项目的产品定位并制订销售目标和计划，选择各类营销专业工作单位并进行统筹管理，对项目的策划、推广、销售、售楼处物业服务过程进行全面管理，实现项目销售目标。

3.5.2 乙方自行组建团队负责各项营销策划、销售管理具体工作。乙方如委托第三方代理机构完成部分工作的，需经甲方书面同意。

3.5.3 乙方负责选择第三方营销推广单位完成项目营销推广工作，包括但不限于以下单位：广告设计公司、各类广告制作、媒体发布单位、各类宣传物料制作单位、活动公关公司等；乙方对第三方营销推广单位进行统筹管理，并就工作成果向甲方负责。

3.5.4 乙方负责根据项目销售计划制定年度营销推广费用预算，营销推广费用按计划项目总销售额×【对应费率】×50%进行总体预算控制，经甲方审批后执行。乙方应按照节约高效原则安排费用开支，在此费用预算目标内实现项目销售目标。乙方每月向甲方提供销售情况报告。

3.5.5 甲乙双方约定，如因项目营销需要，需建设临时样板房或装修样板房，建设临时性销售展示中心、示范展示区等，所有相关的设计费、建安成本、装修和装饰费用由乙方单独制定预算，经甲方审批后，由甲方另行承担，此费用不计入本合同约定的销售代理费用，租赁费、物业费等由乙方承担。

3.5.6 如因宏观政策调整或者甲方的营销策略、目标发生重大变化，客观需要加大营销推广投入，由乙方方向甲方提出预算申请，经甲方审批后执行。

3.6 竣工验收和交付管理

3.6.1 乙方负责按照相关规范建立完整的项目建设档案，及时建档、存档。组织各类中间验收、竣工验收、联合验收等各类验收，协助甲方完成竣工验收备案工作；负责制定房屋交付方案，组织实施项目房产的集中交付工作(非乙方原因导致交付期延期费用另行协商)。

3.6.2 乙方在项目开发建设完成后将工程档案、销售档案、行政档案及相关资料向甲方和有关部门移交。乙方可以保留项目相关档案的副本，但非因法律、政府部门的要求或未征得甲方同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

3.6.3 甲方按项目竣工验收节点要求支付各项费用，若因资金不到位而造成的延误交付等后果，相关责任由甲方负责。

3.7 房产保修管理

3.7.1 乙方组织设立客户质量监督小组，质量监督小组成员有权检查施工现场、样板房(区)、售楼处，提出项目规划、设计、工程、服务等方面的意见和建议，参加一房一验等相关工作。

3.7.2 乙方在项目竣备后，将相关合作单位及联系方式移交物业，并做好房产的接续工作；在本项目施工合同约定的保修期满后，协助甲方参与项目房产质量保修的联络工作。

3.8 物业服务管理

3.8.1 在项目规划阶段，乙方协助甲方完成《前期物业咨询服务合同》的签署，明确服务咨询的内容、方式、费用及注意事项。

3.8.2 乙方协助甲方落实物业招投标所需材料，共同评审由受托物业管理单位提报的《前期物业服务方案》，内容应包括：物业服务内容与标准，服务人员配置及薪酬、前期介入费标准等。

3.9 档案管理

乙方对项目开发建设全过程的重要档案资料进行归档保存，并根据相关档案管理的要求及时移交。乙方应建立完整的项目建设档案，在委托项目完成后将工程档案（包括勘察、设计、施工、监理等）及相关资料等整理汇编，向设施管理单位移交。未征得甲方书面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。乙方除了向甲方移交一套完整的项目开发建设全过程的档案资料，还应及时向城建档案馆提交符合要求的一套存档资料。

3.10 人力资源及行政管理

根据乙方的管理经验，建立委托管理项目的人力资源相关管理制度，并进行人力资源日常管理；协助甲方建立委托管理项目的行政相关管理制度，进行行政后勤管理等工作。

第三章 合同各方的权利

甲方权利

第四条 甲方对委托项目进行稽查和监管，有权对乙方的工作计划、步骤等实施情况进行监督和核准，对违规行为予以纠正。甲方具有包括但不限于以下权利：

- (1) 审核乙方提出的项目开发计划；
- (2) 对乙方管理中的相关行为进行签证；
- (3) 签收乙方的管理工作报告；
- (4) 审批重大工程变更；
- (5) 参与乙方的营销策划等业务会议以及乙方组织的相关招投标活动；

(6) 进行现场检查，提出监督和整改意见，乙方应严格履行职责，确保工程质量、安全、进度等全方面管理到位，在履行合同期间，甲方将严格执行内部的工程现场检查管理制度，乙方应无条件遵照。甲方或相关部门提出的整改要求，交由乙方督促、落实整改的，乙方未能按时加以落实、完成整改，影响工程质量、安全生产或文明施工等，每次甲方有权视情况扣除履约保证金2000-8000元，重复发生或情节严重的，翻倍扣除；

- (7) 审批应当由甲方批准的费用；
- (8) 签署设计、监理、施工总包、重要分包、主要设备采购（如电梯、变电等设备）等重要合同；
- (9) 对项目的工程质量和施工进度进行监督，参与项目建设过程中的阶段性验收和竣工验收等。

第五条 甲方有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准。

第六条 甲方有权要求乙方赔偿因未能全面或妥当履行委托合同，擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准等违约行为，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格等所造成的损失及投资增加额。

第七条 甲方有权要求乙方更换不称职的项目管理部工作人员。

乙方权利

第八条 乙方根据甲方的授权以及有关法律、法规的规定、享有以下项目建设的组织、管理及协调权：

(1) 根据有关规定，协助甲方通过招标等方式组织选择专业工作单位，并组织有关合同的洽谈和签订以及监督合同履行的全过程。

(2) 管理各类承包、供货、服务等合同，按合同约定处理相关事宜。审核、签证工程进度报表。

(3) 对项目建设资金的使用进行管理，并按进度向甲方提交支付计划。

(4) 审核、签证工程变更。

(5) 与有关单位商定处理保修返修内容与费用。

(6) 负责项目各参与方的组织协调工作。

第九条 乙方有权拒绝甲方提出的本合同约定之外的要求。

第四章 合同各方的义务与责任

甲方义务与责任

第十一条 甲方应为委托工作提供必要条件，主要内容(包括但不限于)为：

(1) 根据委托项目的建设内容、建设规模、建设标准和投资额，提供详细的项目适用(或功能)要求，提供时间。

(2) 为乙方办理与委托项目有关的各种审批手续提供必要的资料与协助。

第十二条 甲方应负责协调乙方与委托项目有关的政府各行政主管部门的关系。

第十三条 甲方应负责委托项目实施年度投资计划编制与管理。

第十四条 甲方应授权一名联系人负责本项目的联络工作。甲方的联系人：**【】**

第十五条 甲方应对专业工作单位的选择过程进行监督。

第十六条 甲方应按如下方式、时间、金额向乙方核拨委托费：

代建费：分为代建管理费用80%和代建考核费用20%，代建费暂按备案的预算审定价*（1-建安工程费中标下浮率）*代建费中标费率作为支付依据。

（一）代建管理费用：

(1) 为确保整个委托项目的履行，甲方同意向乙方支付**代建费10%**作为预付款，并于合同签订且乙方首批派驻管理人员到位后**【5】**个工作日内一次性支付。

(2) 如项目已获得施工许可证，甲方支付至乙方项目**代建费的20%**；

(3) 如项目所有楼幢全部结顶，甲方支付至乙方项目**代建费的40%**；

(4) 如项目已完成竣工验收备案，甲方支付至乙方项目**代建费的60%**（含预付款）；

(5) 最终在委托管理服务期限满后30日内，根据项目“**最终结算审计价*代建费中标费率**”进行项目管理费用的最终结算，多退少补。结算金额(发放或退还)应于结算结果确认后30日内一次性支付。

（二）代建考核费用：

(1) 考核费用与目标考核挂钩，考核费用考核如下：

①工程质量和安全管理目标考核：工程质量和安全管理目标考核费比重占代建费用的**【20】%**，若项目工程质量不符合设计要求、国家和项目所在地现行相关施工质量验收规范的合格标准的，或者在委托管

理服务期内发生较大安全事故(造成 3 人以上 10 人以下死亡，或者 10 人以上 50 人以下重伤，或者 1000 万元以上 5000 万元以下直接经济损失)及以上的，甲方核减支付全部工程质量和安全管理目标考核费。如项目已完成竣工验收备案，甲方支付乙方项目代建费的20%。

（三）最终结算：**代建最终结算金额=最终结算审计价*代建费中标费率-核减支付金额**，在结算审计完毕并委托管理服务期限满后 30 日内结算。

代销费（含品牌使用费）：

（1）营销推广费包括推广费、策划服务费(与销售相关的媒体广告费、广告制作费、展位费、户外发布会、灯箱制作费、售楼处沙盘、展板制作费和楼书制作费等)和售楼处物业服务等。按计划项目总销售额×【对应费率】×50%进行总体预算控制，由乙方根据营销方案编制营销推广费年度资金计划，经甲方审批后根据营销推广费资金计划支付。

（2）营销营销人员费用由乙方自行考虑。

（3）乙方在签订合同之日起三十日内营销负责人、策划团队到场并让甲方确认前期的推广方案、公关服务及物料制作(与销售相关的媒体广告、广告制作、展位、户外发布会、售楼处沙盘、展板制作和楼书制作等)乙方根据项目实际进展需求安排广告计划并实施广告投放分期提交甲方审批。

①乙方负责根据项目销售方案制定计划项目总销售额，经甲方审批后执行。

②本项目乙方完成销售获得服务费的界定条件为：乙方以独立的产权单位对外销售代理本合同约定范围房产，且均按照甲方确定的协议和合同范本与客户（即：购房者）签订有关协议及商品房买卖合同并完成网签、备案，视为有效销售，确认业绩；乙方按照甲方确定的地下车位相关协议和合同范本与准业主签约并全款到达指定账户，视为有效销售，确认业绩。确认业绩是考核乙方是否完成销售指标，最终确定服务费率依据。

③每期服务费支付时，乙方向甲方提交该期的成交明细表及服务费支付申请，甲方审核无误后，一次性以转账或现金支票形式支付给乙方，支付前乙方应出具相应发票。

④业绩认定标准：客户缴纳定金、签署认购协议并完成网签、备案后，该套房屋的成交总价计入当期销售业绩。

⑤销售业绩指标及回款：取得《商品房预售许可证》后 3 个月为一个销售周期，每个周期前十天甲方向乙方下达下周期的销售业绩指标和回款要求。

⑥客户退房认定：客户如在销售周期认定后的时间退房(包括签署认购协议后的退房以及签署《商品房买卖合同》后的退房)，将在甲方审批同意客户退房的销售周期中扣减相应的销售业绩。

（4）营销管理费根据项目销售目标进行考核支付，根据项目首次开盘起至项目整体竣工验收完成(以建设局出具的竣工验收证明为准)止，项目已售套数达到可售建筑总套数的的去化率 X 进行考核，去化率 X 及相应支付金额见下表：

去化率 X	支付金额
20%≤X（住宅）	支付有效销售金额*中标费率*80%
40%≤X（住宅）	支付至有效销售金额的*中标费率*85%

60%≤X（住宅）	支付至有效销售金额的*中标费率*90%
80%≤X（住宅）、60%≤X（车位）、	支付至有效销售金额*中标费率的100%

(5) 销售奖惩：①去化率奖励：项目总开盘期数不得超过四期，每期开盘日起二季度（180天）作为考核周期，考核周期每期6个月，对项目去化率 Y（实际销售有效金额/已开盘可售金额）进行考核，去化率 Y 目标及相应奖惩见下表：

周期	去化率 Y（目标）
首启开盘后6个月内	30%≤Y
二次开盘后6个月内	40%≤Y
三次开盘后6个月内	50%≤Y
四次开盘后6个月内	60%≤Y

每个周期目标完成率	110%-130%（含）	130%-150%（含）	150%以上
奖励费率	+0.5%	+1%	+2%
季度目标完成率	80%（含）-100%	60%（含）-80%	60%（含及以下）
惩罚费率	-0.25%	-0.5%	-1%

注：奖励费率：按每个周期目标完成率单独计算，只计算超出去化率Y（目标）金额，并按分档累计；

惩罚费率：按每个周期目标完成率单独计算，只计算低于去化率Y（目标）金额，并按分档累计；

奖励计算公式：（实际销售有效金额-目标去化率销售金额）*中标费率*奖励费率（按分档累计）

惩罚计算公式：（目标去化率销售金额-实际销售有效金额）*中标费率*惩罚费率（按分档累计）

(6) 代销费（含品牌使用费）最终结算：在委托管理服务期满或销售目标去化率X完成后的 30 日内，根据乙方服务期内营销推广费+代销销售目标考核支付金额+奖励费率-惩罚费率进行代销费的最终结算。

其他：

(1) 如因宏观政策调整或甲方的营销策略、目标发生重大变化，客观需要加大营销推广投入，由乙方向甲方提出预算申请，经甲方审批后执行。

(2) 每期销售业绩指标由甲乙双方根据当期市场行情及客户上访量共同确定。

(3) 委托管理服务期为第一次取得预售证之日起900日历天，分期销售不得超过委托管理服务期。

其他事宜

(1) 项目委托服务期限届满后，如甲方需要乙方保留相应的人员以满足后续客户服务和维保管理等相关工作的，承担并支付人员薪酬福利，具体薪酬标准根据保留人员薪酬水平按实支付。

(2) 在项目开发建设过程中，乙方发生额外工作的，根据乙方的实际增加工作量，以及本合同约定或由甲方、乙方另行协商费用标准及支付方式，由甲方支付给乙方。

(3) 乙方收取的项目委托费用中不包括甲方人员的薪酬福利及其行政办公费用、项目开发建设过程中实际发生的须支付给相关第三方的费用（包括但不限于土地出让金、前期工程费、报建费、市政配套费和

其他政府规费及行政收费、各类监测测绘检测费、各类工程价款、材料设备款、监理费、保险费用、各项税金、融资费用、设计审查、节能评估、交通评估、水土保持、人防平战转换方案、能耗监测、工程造价、财务审计、法律服务、物业服务、档案归档等各类中介咨询费等）。上述费用均由甲方承担并支付。因乙方自身需要委托第三方中介而发生的相关咨询费用由乙方自行承担。

甲方义务与责任

第十七条 甲方应监督委托项目的建设实施，并协助乙方完成委托项目的竣工验收和备案。甲方、乙方双方同意按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收。

第十八条 甲方应在乙方向甲方提交成交明细表及服务费支付申请，甲方审核无误后30日内支付委托乙方服务费。

第十九条 甲方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

乙方义务与责任

第二十条 乙方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护甲方的合法权益。

第二十一条 乙方在签订委托合同的同时，应向甲方提交履约保证金【 】万元(形式为电汇、支票、汇票、银行保函、保险公司保函、担保公司保函，保函或担保必须注明“见索即付、不可撤销”且索赔范围为甲方提出的违约金、赔偿款等全部索赔金额)。合同履行过程中发生乙方违约情形的，乙方依约应承担的违约金及相关应付或应退费，甲方有权在履约保证金中扣除。乙方支付的履约金因违约被扣除余额不足 50%的，乙方应当及时补足，乙方不按要求补足的，甲方有权在应付代建费进度款中扣留。履约保证金在委托合同服务期终止 30 日内无息退还(有违约情形的应扣除违约金)。

第二十二条 乙方必须按照甲方对委托项目管理班子人员要求配置到位，在项目开工前，把项目开发建设委托管理人报甲方处审核，按甲方及项目建设需要开展相关工作，委托项目管理班子人员须经甲方审核后方可确定，未经甲方许可，乙方不得擅自更换开发建设委托管理人员，擅自每更换一人次处以违约金 2000 元(以上情况中，员工个人主动离职除外，但须提前向甲方报备)。委托常驻人员按照投标承诺要求配备(名单详见附件)。

甲方有权书面通知乙方更换其认为不称职的项目负责人或管理人员，乙方无正当理由拒绝更换的，则视为项目不能正常开展。

乙方须提供人脸识别系统或指纹考勤机用于工程现场人员及销售人员的记录，考勤记录每天上传给甲方。工程现场人员及销售人员的到位率为 75-90%（具体到位率根据人员分工职责由甲方确认），以天为时间单位。

第二十三条 乙方应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。乙方不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容。

第二十四条 乙方应协助甲方按招投标相关法律法规规定选择专业工作单位。

第二十五条 乙方应根据项目进度需要，向甲方提出资金使用计划。

第二十六条 乙方应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受甲方监督。

第二十七条 乙方应在项目建成后,配合甲方及时完成竣工、决算、审核等相关工作。做好竣工验收的组织工作,配合做好竣工决算审查和项目审计工作。并将验收合格的项目在规定时间内办理移交手续。

第二十八条 乙方应在项目移交前,参与组织签订保修服务协议,参与监督落实项目移交后的工程保修责任。

第二十九条 乙方应根据委托方要求,组织运行管理人员培训。

第三十条 乙方应建立完整的项目建设档案,在委托项目完成后将工程档案及相关资料等整理汇编,向甲方移交。未征得有关方面同意,不得泄露与本工程有关的保密资料。

第三十一条 乙方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务,因乙方管理失职,造成任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为,应视为违约,除按照约定被核减支付相应考核费用外,并承担相应的违约责任。

因乙方管理失职,造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化,致使工期延长或其它经济损失的,乙方同意按以下约定承担责任,赔偿违约损失:

(1) 除项目工程成本管理目标约定允许调整因素外,如项目实际建设投资金额超过合同约定工程成本管理目标的,乙方按本合同要求承担。

(2) 安全事故

发生特别重大安全事故时,甲方同时有权按照本合同第十六条相关约定核减支付相应考核费用。

(3) 工程质量事故

发生特别重大工程质量事故时,甲方同时有权按照本合同第十六条相关约定核减支付相应考核费用。

(4) 工期延误

若因乙方管理原因,造成项目总开发建设周期超出经双方共同确认的项目开发总体计划所确定的开发建设周期且须对买房人承担违约责任的,则在甲方承担相应违约责任后,由乙方按实向甲方赔偿等额的损失。

(5) 乙方对甲方项目重要会议或项目重要节点事项要求不积极响应,乙方按 2000 元/次承担违约金,重复发生或情节严重的,违约金翻倍。

(6) 销售价格方案必须经甲方批准后实施,如乙方或其委托的第三方机构销售人员擅自以低于甲方确认的底价销售的,乙方应赔偿房价差额及退还违规所得。

(7) 乙方在物业销售过程中应严格按照国家相关规定和经甲方批准的销售方案实施,如发生以下违法违规销售行为的,乙方还应退还违规所得并承担违约金 1 万元/次。如造成甲方经济损失的,乙方还应予以赔偿全部经济损失。

①乙方或其委托的第三方机构销售人员以认购、预订、排等方式向买受人收取或变相收取预订、预付款等性质的费用进行违规预售的;

②乙方或其委托的第三方机构销售人员利用手中客户资源,通过炒卖房号,或是签订“阴阳合同”,雇人排队等手段赚取差价的;

③未取得甲方同意情况下,乙方或其委托的第三方机构销售人员对在售物业擅自加价销售的;

④乙方或其委托的第三方机构销售人员未将物业销售收入全部入账的;

⑤乙方或其委托的第三方机构销售人员在项目取得预售证后但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等违规销售方式的；

⑥其他违约违规行为。

第三十二条 廉政条款：乙方在工程实施过程中对监理单位、总包单位、各专业分包单位进行吃、拿、卡、要等违反乙方道德行为的，每发现一次，甲方有权对乙方处以 1 万元/次的违约金并向乙方发出书面警告；乙方必须及时进行内部批评处理，并调整相关不称职人员。

第三十三条 本合同乙方所有的违约金总额不超过履约保证金。考核核减支付金额性质上并非违约金，不计入本条约定的违约金上限。

第五章 合同生效、变更与终止

第三十四条 本合同自双方签字并盖章之日起生效。

第三十五条 由于甲方的原因致使委托工作发生延误、暂停或终止，乙方应将此情况与可能产生的影响及时书面通知甲方，甲方应采取相应的措施。由于甲方未采取相应措施，乙方可继续暂停执行全部或部分委托业务，在暂停 3 个月后，乙方有权提出解除合同。甲方承担相应的违约责任，违约金为最终委托服务酬金的 5%。

第三十六条 乙方违反合同约定，未能履行管理职责，经常不能及时提供合同约定的主要工作成果，导致项目不能正常开展或者延期（超出约定建设周期 3 个月以上），经甲方书面提出意见后未能整改的，甲方有权单方解除本合同。

第三十七条 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在30日前以书面形式通知另一方。因解除合同使另一方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。在取得另一方同意后，经双方协议变更或解除合同。

第六章 争议、索赔和免责

第三十八条 在合同行过程中引的争议，应当协商解决，如未能达成一致，可提交主管部门协调，协调后争议仍未解决时，约定如下：向项目所在地人民法院起诉。

第三十九条 合同各方有权就对方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第四十条 因政策因素和不可抗力导致合同不能全部或部分履行时，合同各方通过协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、流行性疾病、空中飞行物体坠落或非合同各方责任造成的爆炸、火灾，政府规定的不可抗力级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。或出现较大偏离建设工程客观规律的情况。

第七章 其他

第四十一条 品牌使用

为提升项目房产的市场美誉度，增加项目房产的品牌附加价值，乙方同意授权并许可甲方在本项目中按乙方品牌管理规定使用“【】”品牌，可用于本项目建筑物的永久性标识、公共区域指示系统、设备设施标识、宣传推广、作为推广名使用等。乙方的《品牌使用承诺书》作为合同附件附后。

第三部分 设计合同专用条款

第一条 设计依据

- 2.1 发包人给设计人的委托书或设计中标文件；
- 2.2 发包人提交的基础资料；
- 2.3 设计人采用的主要技术标准是：国家和地方相关规范。
- 2.4 发包人的要求和设计任务书。

第二条 发包人与设计人应提供的资料

序号	设计范围及内容	设计阶段及要求			面积 (m²)	设计费 (元)
		方案	扩初设计	施工图设计		
1	【】项目-整体方案设计优化、初步设计及设计概算、施工图设计、后续服务工作等。	是	是	是		
设计费(大写)：						

- 2.1 本合同设计项目的范围、内容、要求、建筑面积、投资及设计费等见下表：
- 2.2 发包人应在 年 月 日前提供以下资料：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	立项批文(若有)	1	合同签订后 7 天内	
2	设计任务书	1	合同签订后 7 天内	
3	规划红线及要求	1	合同签订后 7 天内	
4	原设计图	1	合同签订后 7 天内	

- 2.3 设计人应向发包人提供的设计服务以及交付的设计成果见下表：

序号	资料及文件名称	份数	设计周期 (签订合同日开始计算)	有关事宜
1	优化方案	8	年 月 日	分单体、分层制图，

2	优化方案电子文档	1	年 月 日	以便审图。
3	初步设计文本	8	年 月 日	
4	审查通过后提供完整的初步设计文本		与初步设计文本同时提供	
5	审查通过后提供完整的初步设计文本数据光盘	1	审查通过后十日内	
6	施工图设计蓝图	15	年 月 日	
7				
8				

第三条 双方责任

3.1 发包人责任：

3.1.1 发包人按本合同第五条规定的内容，在规定的时间内向设计人提交资料及文件，并对其完整性、正确性及时限负责，发包人不得要求设计人违反国家有关标准进行设计。

发包人提交上述资料及文件超过规定期限，设计人按合同第五条规定交付设计文件时间顺延相应天数。

3.1.2 发包人委托设计项目、规模、条件作重大变更或因提交的资料严重错误，或所提交的资料作较大修改，以致造成设计人设计需返工时，双方除需另行协商签订补充协议、重新明确有关条款外，经核定的返工费在设计费 5% (含本数) 以内时，设计费不作调整，超过5%的部分，由发包人向设计人增付设计费。

在未签合同前发包人已同意，设计人为发包人所做的各项设计工作，若发包人与设计人后来未能签订设计合同，应按收费标准，相应支付设计费。若发包人与设计人后来已签订设计合同，则不再支付此项设计费。

3.1.3 发包人要求设计人比合同规定时间提前交付设计资料及文件时，如果设计人能够做到，发包人应根据设计人提前投入的工作量，向设计人支付赶工费。本合同另有规定人除外。

3.1.4 发包人应为设计人派赴现场处理有关设计问题的工作人员，提供必要的工作生活及交通等方便条件。设计人提供合同约定次数内现场设计服务的差旅等所有费用，由设计人自行承担，施工期间设计常驻人员的费用自理。

3.1.5 发包人应保护设计人的设计合同、投标书、设计方案、文件、资料图纸、数据、计算软件和专利技术。未经设计人同意，发包人对设计人交付的设计资料及文件不得擅自修改、复制或向第三人转让或用于本合同外的项目，如发生以上情况，发包人应负法律责任，设计人有权向发包人提出索赔。

3.1.6 设计人同意，在发包人已按本合同约定向设计人支付了相应费用后，发包人拥有设计人所提交的全部设计文件（包括设计方案、设计成果）的使用权和受益权，并使用于招标项目。

3.2 设计人责任：

3.2.1 设计人应按国家技术规范、标准、规程及发包人提出的设计要求，进行工程设计，按合同规定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其负责。

3.2.2 设计人采用的主要技术标准是：

- 1、《建筑设计防火规范》（GB 50016—2006）
- 2、《民用建筑设计通知》（GB 50352-2005）
- 3、《公共建筑节能设计标准》（GB 50189—2005）
- 4、《全国民用建筑工程设计技术措施(规划、建筑、景观)》（2009）
- 5、《浙江省公共建筑节能设计标准》（DB33/1036-2007）
- 6、《民用建筑工程室内污染控制规范》（GB 50325-2001）
- 7、《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ50-2001）
- 8、《工程建设标准强制性条文》（2009 版）
- 9、《人民防空工程设计规范》（GB 50225-2005）
- 10、《人民防空工程设计防火规范》（GB 50098 - 2009）
- 11、《高层民用建筑设计防火规范》（GB 50045-1995）
- 12、《建筑内部装修设计防火规范》（GB 50222-95）
- 13、《建筑抗震设计规范》（GB 50011 - 2010）
- 14、《民用建筑电气设计规范》（JGJ16—2008）
- 15、《供配电系统设计规范》（GB 50052-2009）
- 16、《建筑物防雷设计规范》（GB 50057—2010）
- 17、《低压配电设计规范》（GB 50054—2011）
- 18、《火灾自动报警系统设计规范》（GB 50016-2008）
- 19、《电力工程电缆设计规范》（GB 50217-2007）
- 20、《建筑给水排水设计规范》（GB 50015-2003）
- 21、《建筑灭火器配置设计规范》（GB 50140-2005）
- 22、《自动喷水灭火系统设计规范》（GB 50084-2001）
- 23、《室外给水设计规范》（GB 50013-2006）
- 24、《室外排水设计规范》（GB 50014-2006）
- 25、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB 50736-2012）

26、《全国民用建筑工程设计技术措施（暖通空调·动力）(给水排水)(电气)》（2009）注：合同履行期间，上述技术标准和规范如有最新版本，设计人必须按最新版本执行

3.2.3 室内装修设计合理使用年限为 15 年。

3.2.4 设计人按本合同第五条规定的内容、进度及份数向发包人交付资料及文件。

3.2.5 设计人交付设计资料及文件后，按规定参加有关的设计审查，并根据审查结论负责对不超出原定范围的内容做必要调整补充。设计人按合同规定时限交付设计资料文件，两年内项目开始施工，负责向发包人及施工单位进行设计交底、处理有关设计问题和参加竣工验收。在两年内项目尚未开始施工，设计

人仍负责上述工作，但应按所需工作量向发包人适当收取咨询服务费，收费额由双方商定。

3.2.6 设计人应保护发包人的商业秘密和知识产权，不得向第三人泄露、转让发包人提交的产品图纸等技术经济资料。如发生以上情况并给发包人造成直接或间接经济损失，发包人有权向设计人索赔。

3.2.7 未经发包人同意，设计人不得将本合同约定由设计人承担的任何义务分包给第三人，即使发包人同意设计人分包，也不因此而免除设计人基于本合同的任何义务。

第四条 违约责任

4.1 在合同履行期间，发包人要求中止或解除合同，设计人未开始设计工作的，不退还发包人已付的定金；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，按实支付设计费。

4.2 发包人应按本合同第六条规定的金额和时间向设计人支付设计费。每逾期支付一天，承担应付金额千分之二逾期违约金。逾期超过 30 天规定以上时，设计人有权暂停履行下阶段工作，并书面通知发包人。发包人的上级或涉及审批部门对设计文件不审批或本合同项目停缓建，发包人均按 8.1 条规定支付设计费。

4.3 设计人对设计资料及文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人员错误造成工程质量事故损失，设计人除负责采取补救措施外，应免收直接受损失部分的设计费。并根据损失的程度和设计人责任大小向发包人支付赔偿金，赔偿金由双方商定为实际损失的 2%，以本合同扣除税金后的设计费用总额为限。

4.4 由于设计人自身原因，延误了按本合同规定的设计资料及设计文件的交付时间，每延误一天，扣减合同价款总额 1 %的违约金，在当期应支付设计费中扣除。

4.5 不按规定向发包人书面报告本周设计实施情况和下周工作安排的，每次扣减 2000 元，在当期应支付设计费中扣除。

4.6 未经发包人同意，设计人擅自分包或转包本合同约定义务的，扣减合同价款总额 2 %违约金，在当期应支付设计费中扣除。

4.7 设计人未按规定在后续设计服务期间派遣现场设计代表进行服务的，扣减 500 元/人天。

4.8 本合同设置中标价金额 2%的履约担保金，在合同签订前，设计人向发包人支付。如设计人违约，则根据合同条款约定向委托方支付违约金。

第五条 保密

双方均应保护对方的知识产权，未经对方同意，任何一方均不得对对方的资料及文件擅自修改、复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。如发生以上情况，泄密方承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任。

第六条 文件的版权/著作权

设计人在其工作范围内应确保其各自独立准备的全部设计文件在中国境内外都没有且也不会侵犯任何第三方的知识产权，包括但不限于著作权、商标权、专利权或专有技术或商业秘密；设计人如果在其设计文件中作用或包含任何其他人的知识产权或专有技术或商业秘密，应保证已经获得权利人的合法、有效、充分的授权；发包人拥有设计人所提交的全部设计文件(包括设计方案、设计成果)的使用权和受益权，并用于招标项目。

第七条 争议解决

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的按下列第 （二） 种方式解决：

（一）提交_____仲裁委员会仲裁；

（二）依法向工程所在地人民法院起诉。

第八条 合同生效及其他

8.1 设计人为本合同项目的服务至验收合格结束为止。

8.2 本工程项目中，设计人不得指定建筑材料、设备的生产厂或供货商。

8.3 发包人委托设计人承担本合同内容以外的工作服务，另行签订协议并支付费用。

8.4 由于不可抗力因素致使合同无法履行时，双方应及时协商解决。

8.5 本合同双方签字盖章即生效。

8.6 本合同生效后，按规定应到项目所在地省级建设行政主管部门规定的审查部门备案；双方认为必要时，到工商行政管理部门鉴证。双方履行完合同规定的义务后，本合同即行终止。

8.7 双方认可的传真、电报、会议纪要等，均为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

8.8 未尽事宜，经双方协商一致，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

8.9 附加条款：

（1）变更管理：设计人应确保设计质量，因设计人原因产生的设计变更，增加工程造价累积在限额设计目标 3%以上时，设计人应向发包人支付赔偿金，赔偿金为增加工程造价部分的 50%；如设计变更经发包人同意可以免责。

（2）质量管理：充分考虑人性化设计，设计方案经过发包人确认的人性化设计亮点应落实体现到施工图设计中。在选材上应充分考虑绿色、节能和环保要求，施工图设计完成后，设计人应根据实际施工图立面效果图，和方案投标阶段的效果图进行评估比较，防止设计过程中方案设计理念出现走样情况。

（3）设计人员：设计人投标时承诺的项目设计班子成员开展设计工作，不得擅自变更和或撤换，因特殊原因确需调整时，必须事先报发包人审批，经发包人同意方可作部分调整，否则发包人可以终止合同，赔偿发包人的损失，设计人的履约保证金将被扣留并归发包人。

（4）后续设计服务配合：设计人应派人参加现场组织的施工图交底、会审，以及发包人认为设计人必要参加的工地进展例会，发包人应在会议 24 小时前通知设计人。根据发包人和工程建设需要，需派遣常驻现场人员进行服务，常驻人员为主要设计人员或主创设计师的助理，常驻人员的食宿、办公、交通等费用自理，建筑工程开工日常驻人员到位，常驻人员不少于 1 人，派驻时间不少于 1 个月。

（5）设计人应向发包人支付的违约金，发包人有权在应付未付款中扣除，违约金不足以弥补发包人损失的，发包人可继续向设计人追偿。

（6）因设计原因（失误、深度不够等）引起工程变更造价累计增加金额超过施工合同价 5%，扣除设计费的 15%，每增加 1 个点，扣除设计费的 4%，直至扣除至设计费的 30%；

（7）履约担保：本合同设置中标价金额 2%的履约担保金，在施工图审查合格后 28 天内退还。若采用保函形式，乙方须向甲方提供银行或保险机构出具的在有效期内的履约保函。

第四部分 施工合同专用条款

一、合同工期

计划开工日期：____年____月____日。（具体开工日期以监理人发出的开工通知为准）

计划竣工日期：____年____月____日。

工期总日历天数：900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。

二、质量标准

工程质量符合合格标准。

三、一般约定

3.1 词语定义

3.1.1 合同

3.1.1.1 其他合同文件包括：施工组织设计、工程进度计划、专项施工方案、变更签证等。

3.1.2 合同当事人及其他相关方

3.1.2.4 监理人：

名 称：与监理服务合同一致；

资质类别和等级：与监理服务合同一致；

联系电话：与监理服务合同一致；

电子信箱：与监理服务合同一致；

通信地址：与监理服务合同一致。

3.1.2.5 设计人：

名 称：与设计服务合同一致；

资质类别和等级：与设计服务合同一致；

联系电话：与设计服务合同一致；

电子信箱：与设计服务合同一致；

通信地址：与设计服务合同一致。

3.1.3 工程和设备

3.1.3.7 作为施工现场组成部分的其他场所包括： / 。

3.1.3.9 永久占地包括：依据设计图纸确定。

3.1.3.10 临时占地包括：双方在合同履行过程中确定。

3.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程质量管理条例》等相关法规以及工程所在地政府及主管部门有关建设工程施工、质量方面的法规、条例等。

3.4 标准和规范

1.4.1适用于工程的标准规范包括：**国家标准、行业标准、工程所在地的地方性标准，以及相应的规范、规程等；本工程招标文件第六章图纸和第七章技术标准和要求。**

3.4.2 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：_____。

3.4.3发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：_____。

3.5 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；（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）通用合同条款；（6）技术标准和要求；（7）图纸；（8）已标价工程量清单或预算书；（9）其他合同文件。

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。

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，并根据其性质确定优先解释顺序。

3.6 图纸和承包人文件

3.6.1 图纸的提供

发包人向承包人提供图纸的期限：开工通知载明的开工日期前七天内；

发包人向承包人提供图纸的数量：提供施工图四套；

发包人向承包人提供图纸的内容：施工图。

3.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：施工组织设计、工程进度计划、专项施工方案、施工周报、月报、施工总结等；以及结合具体工程情况，编制的加工图、大样图、协调配合图等文件。

承包人提供的文件的期限为：工程或者相关工程部位施工前；

承包人提供的文件的数量为：双方另行确定；

承包人提供的文件的形式为：纸质版本和电子版本；

发包人审批承包人文件的期限：收到承包人文件后7天。

3.6.5 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定：由承包人在施工现场另外保存一套完整的图纸和承包人文件，供发包人、监理人及有关人员进行工程检查时使用。

3.7 联络

3.7.1发包人和承包人应当在7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。

3.7.2 发包人接收文件的地点：业主办公室；

发包人指定的接收人为：发包人代表。

承包人接收文件的地点：项目部；

承包人指定的接收人为：项目经理。

监理人接收文件的地点：监理办公室；

监理人指定的接收人为：监理工程师。

3.10 交通运输

3.10.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：发包人应根据施工需要，负责取得出入施工场所所需的批准手续和全部权利，以及取得因施工所需修建道路、桥梁以及其他基础设施的权利，并承担相关手续费用和建设费用。承包人应协助发包人办理修建场内外道路、桥梁以及其他基础设施的手续。

承包人应在订立合同前查勘施工现场，并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、手段、路径等。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。

3.10.3 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定：红线范围内界定为场内交通，其余的为场外交通。

关于发包人向承包人免费提供满足工程施工需要的场内道路和交通设施的约定：由承包人负责修建、维修、养护和管理施工所需的道路和临时设施，其费用由承包人负责。

3.10.4 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。

3.11 知识产权

3.11.1 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的归属：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要求的或其他类似性质的文件的著作权属于发包人，承包人可以为实现合同目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：未经发包人书面同意，承包人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

3.11.2 关于承包人为实施工程所编制文件的著作权的归属：承包人为实施工程所编制的文件，除署名权以外的著作权属于发包人，承包人可因实施工程的运行、调试、维修、改造等目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：未经发包人书面同意，承包人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

3.11.4 承包人在施工过程中所采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费的承担方式：承包人在合同签订前和签订时已确定采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费已包含在签约合同价中。

3.13 工程量清单错误的修正

出现工程量清单错误时，是否调整合同价格：按照结算条款（专用条款第14条）和变更管理办法（专用条款第10条）。

允许调整合同价格的工程量偏差范围：按照专用合同条款第11条执行。

四、发包人

4.2 发包人代表

发包人代表：

姓 名：_____；身份证号：_____；

职 务：_____；联系电话：_____；

电子信箱：_____；通信地址：_____。

发包人对发包人代表的授权范围如下：督促指导监理工程师行使职权，协调施工现场各方面的关系；协调合同管理、工程质量、进度和安全文明施工中存在的问题；解决合同变更、工程价款洽商、索赔事项、有关设计和技术签证、现场经济技术签证、审核工程进度报表等；处理有关其它工程相关的事宜。

4.4 施工现场、施工条件和基础资料的提供

4.4.1 提供施工现场

关于发包人移交施工现场的期限要求：承包人在收到发包人或监理工程师进场通知后7天内进场。承包人未按时进场导致的工期延误等损失自行承担。

4.4.2 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：施工用电、水、通信线路以及进入施工现场的交通道路等条件由承包单位自行解决，其费用已经包含在投标报价中。

a. 施工场地与公共道路的通道开通时间和要求：本工程施工现场周围道路畅通。承包人应遵守交通管理部门限制通行及其他有关规定。

b. 工程地质和地下管线资料的提供时间：开工前七天内。

c. 由发包人办理的施工所需证件、批件的名称和完成时间：施工许可证，开工前7日内。

e. 图纸会审和设计交底时间：为开工前七天内。

f. 协调处理施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护建筑）、古树名木的保护工作：在施工现场发掘的所有文物、古迹以及具有地质研究或考古价值的其他遗迹、化石、钱币或物品属于国家所有。一旦发现上述文物，承包人应采取合理有效的保护措施，防止任何人员移动或损坏上述物品，并立即报告有关政府行政管理部门，同时通知监理人。

发包人、监理人和承包人应按有关政府行政管理部门要求采取妥善的保护措施，由此增加的费用和（或）延误的工期由发包人承担。

承包人发现文物后不及时报告或隐瞒不报，致使文物丢失或损坏的，应赔偿损失，并承担相应的法律责任。

g. 双方约定发包人应做的其他工作：协助处理周边非承包人工作的事宜。

h. 发包人委托承包人办理的工作：协助发包人办理质监手续、监理手续、施工许可证。

4.5 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：_____/_____。

发包人是否提供支付担保：_____/_____。

发包人提供支付担保的形式：_____/_____。

五、承包人

5.1 承包人的一般义务

(9) 承包人提交的竣工资料的内容：承包人向发包人提交完整竣工资料，并完成竣工资料的立卷和归档，符合工程所在地建设行政主管部门和（或）城市建设档案管理机构的要求。

承包人需要提交的竣工资料套数：四套。

承包人提交的竣工资料的费用承担：由承包人承担。

承包人提交的竣工资料移交时间：工程竣工验收合格后3个月内。

承包人提交的竣工资料形式要求：符合要求后按照竣工资料档案移交。

(10) 承包人应履行的其他义务:

a、承担施工安全保卫工作及非夜间施工照明的责任和要求：承包人应按行业主管部门和相关部门的要求，自费承担这些工作(如警卫)和提供相应设施（如护板、围栏），以保护公共安全，并提供方便。发
包人在这方面无特殊要求。

b、已完工程成品保护的特殊要求及费用承担：竣工验收前成品保护由承包人负责，费用由承包人承担；竣工验收后成品保护由发包人负责，费用由发包人承担。

c、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）、古树名木的保护要求及费用承担：保证施工现场周边的建筑物、房屋、电力和通讯线路、树木及发包人提供的地下管线的安全。在实际施工中，因承包人损害上述各项的安全而引起的经济赔偿，承包人与周边村及群众的关系和纠纷由承包人自行负责。

d、施工场地清洁卫生的要求：承包人按建设行政主管部门和相关部门的规定办理。所需费用由承包人承担。

e、根据交易习惯，应由承包人完成的其他工作，在竣工期间内，提交该工程有关的一切技术资料和相关
相关的备案资料。

f、向发包人、业主提供的办公和生活房屋及设施的要求：向发包人、业主和监理人提供办公室共3间（配套办公桌椅、文件铁皮柜、通讯网络、电脑及空调设施）。上述用房、设施的维护费用均由承包人承担，费用含在报价中。其它设施方面另行约定。

g、需承包人办理的有关施工场地交通、环卫和施工噪声管理等手续：需要办理交通特别通行证时，由承包人负责办证；施工现场需要排放有害污水时，由承包人办理有关手续；施工噪音超过主管部门的规定时，由承包人提出措施，并承担相应的费用。

5.2 项目经理

5.2.1 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：_____；

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：参与项目招标、投标和合同签订、参与组建项目经理部、工程项

目施工的全面管理、主持项目经理部工作、决定授权范围内的项目资金的投入和使用、制定内部计酬办法、参与选择物资供应单位、在授权范围内协调与项目有关的内、外部关系、以及法定代表人授予的其它权力。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：每月在现场时间不得少于22日。

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：处以3万元罚款，责令限期提交劳动合同并补缴社会保险。

项目经理未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：施工项目负责人未到位或每月到位率不满22天的，视为违约，除没收全部建造师到位履约保证金外，每少在一天罚款5000元。由此增加的费用和延误的工期由承包人承担。

5.2.3 承包人更换项目经理的违约责任：在合同实施期间，项目负责人原则上不得变更（死亡或不具有完全民事行为能力除外）。如有其他原因确需变更的，须经发包人书面同意，并承担每变更一次违约金10万元，项目负责人更换后其资格不得低于投标文件承诺条件，由此增加的费用和延误的工期由承包人承担。变更后的项目负责人须提供承包人所属社保机构六个月的养老保险交纳清单或证明。

5.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：监理人应在承包人接到第二次更换通知第29日内书面通知该项目经理停止工作，并指示暂时停止施工，承包人承担上述违约给发包人造成的一切损失。

5.3 承包人人员

5.3.1 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：开工通知载明的日期前7天。

5.3.3 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：监理人应在承包人接到第二次更换通知第29日内书面通知该管理人员停止工作，并指示暂时停止施工，承包人承担上述违约给发包人造成的一切损失。

5.3.4 承包人主要施工管理人员离开施工现场的批准要求：由监理工程师批准，发包人认可后方可离开。

5.3.5 承包人更换主要施工管理人员（技术负责人、施工员、质检员、安全员、资料员、材料员）的违约责任：在合同实施期间，施工管理人员原则上不得变更（死亡或不具有完全民事行为能力除外）。如有其他原因确需变更的，须经发包人书面同意，并承担每变更一次违约金5万元人民币。施工管理人员更换后其资格不得低于投标文件承诺条件，由此增加的费用和延误的工期由承包人承担。

承包人主要施工管理人员擅自离开施工现场的违约责任：五大员在现场每个月不少于22天，每少在一天罚款2000元。由此增加的费用和延误的工期由承包人承担。

5.5 分包

5.5.1 分包的一般约定

禁止分包的工程包括：除合同条款规定外的任何工程。

主体结构、关键性工作的范围： / 。

5.5.2 分包的确定

允许分包的专业工程包括： / 。

其他关于分包的约定： /

5.5.4 分包合同价款

关于分包合同价款支付的约定：___/___。

5.6 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：**设备、人员进场至验收交付使用前由承包人负责保修，无其它特殊要求的，费用由承包人承担。**

5.7 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：**提供中标合同金额的2%，以银行汇票、转账支票、保函形式提供，工程验收合格后在30日内无息退还。（若采用保函，保函保险期限必须为本项目约定完工日期之日起30日后，保函的真实性由建设单位事后核验，如有虚假的，按相关规定执行）。**

六、监理人

6.1 监理人的一般规定

关于监理人的监理内容：___ **与监理服务合同一致** ___。

关于监理人的监理权限：___ **与监理服务合同一致** ___。

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：**与监理服务合同一致**。

6.2 监理人员

总监理工程师：

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：___/___。

6.4 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) ___ **与监理服务合同一致** ___；

(2) ___/___；

(3) ___/___。

七、工程质量

7.1 质量要求

7.1.1 特殊质量标准和要求：___/___。

关于工程奖项的约定：___/___。

7.3 隐蔽工程检查

7.3.2 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48小时书面通知。**

监理人不能按时进行检查时，应提前___ **24** ___小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：___ **48** ___小时。

八、安全文明施工与环境保护

8.1安全文明施工

8.1.1 项目安全生产的达标目标及相应事项的约定：要求达到《建筑施工安全技术统一规范》

（GB50870-2013）标准。

8.1.4 关于治安保卫的特别约定：发包人应与当地公安部门协商，在现场建立治安管理机构或联防组织，统一管理施工场地的治安保卫事项，履行合同工程的治安保卫职责。发包人和承包人除应协助现场治安管理机构或联防组织维护施工场地的社会治安外，还应做好包括生活区在内的各自管辖区的治安保卫工作。

关于编制施工场地治安管理计划的约定：开工前提供施工场地治安管理计划。

8.1.5 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：达到《建筑施工现场环境与卫生标准》（JGJ146-2013）。

8.1.6 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定：安全文明施工措施费用，合同签订并发出开工通知后，主要机械设备、人员进场并正常施工后，经监理工程师审核、发包人代表批准后支付。

九、工期和进度

9.1 施工组织设计

9.1.1 合同当事人约定的施工组织设计应包括的其他内容：施工方案、施工现场平面布置图、施工进度计划和保证措施、劳动力及材料供应计划、施工机械设备的选用、质量保证体系及措施、安全生产和文明施工措施、环境保护和成本控制措施、合同当事人约定的其他内容。

9.1.2 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：承包人在签订合同后14天内提供施工组织设计。

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：收到施工组织设计后7天内。

9.2 施工进度计划

9.2.2 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：收到承包人报送的施工进度计划后7天内确认或提出修改意见。

9.3 开工

9.3.1 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14天内。

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： / 。

9.3.2 开工通知

因发包人原因造成监理人未能在计划开工日期之日起 天内发出开工通知的，承包人有权提出价格调整要求，或者解除合同。

9.4 测量放线

9.4.1 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：开工通知

载明的开工日期前7天内。

9.5 工期延误

9.5.1 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： / 。

因发包人原因造成的工期延误，工期顺延须经监理工程师和发包人派驻的发包人代表在相应文件中共同签证盖章后予以调整，但不做任何经济补偿。

9.5.2 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：按合同总价的万分之二/天处罚承包人。

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的上限：合同价款的2%。

9.6 不利物质条件

不利物质条件的其他情形和有关约定： / 。

9.7 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）异常恶劣的气候条件，对本项目而言，是指发生龙卷风、工地受淹、超过桥梁设计洪水位以及不利降水等引起延误的情况。

（2）不利降水的衡量标准为：a. 按本省气象部门统计的项目所在地降水资料，取最近二十年的平均降水天数为标准；b. 按项目所在地实际统计的年降水天数与a所指的年降水天数之差，每年计算一次。

（3）异常恶劣气候的时间，监理人将根据承包人的申请和提交的证明予以评定，但在评定时还将考虑按同等标准，用施工期限内其它月份良好的气候的时间予以抵补。恶劣气候在每个月对工程进度影响的评定，应在整个合同期内予以累计。

（4）若恶劣气候只是对局部工程有影响，承包人应采取合同措施予以弥补，而不能推迟工程的总工期。

（5）受本款所述的恶劣气候影响的分项工程，必须在工程施工进度网络计划的关键线路上，监理人方能考虑延长工程总工期。

9.9 提前竣工的奖励

9.9.2提前竣工的奖励： / 。

十、材料与设备

10.4 材料与工程设备的保管与使用

10.4.1 发包人供应的材料设备的保管费用的承担：由承包人承担。

10.6 样品

10.6.1 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认。

10.8 施工设备和临时设施

10.8.1 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。

十一、试验与检验

11.1 试验设备与试验人员

11.1.2 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： / 。

11.4 现场工艺试验

现场工艺试验的有关约定： / 。

十二、变更

12.1 变更的范围

关于变更的范围的约定：政府投资项目工程变更按嵊政办【2021】98号文件《嵊州市政府及国有资金投资项目工程变更管理办法》执行。

12.4 变更估价

12.4.1 变更估价原则

关于变更估价的约定：

（1）若变更仅为某项目工程量的增减,综合单价按乙方的投标综合单价计算。

（2）设计变更引起新的工程项目，其相应综合单价的确定方法为：

①工程量清单或预算书中有类似工程项目单价的，参照类似项目的单价计算确定：

A、某种材料（或半成品或成品）等级、标准变化的，清单组合子目不变，仅调整不同的材料价格；

B、清单项目某一特征或工程内容变化，不影响其他特征及工程内容价格的，其他特征组合标准不变，仅调整发生变化的组合子目单价。

②工程量清单或预算书中无相同项目或没有类似工程项目单价的，以及符合专用合同条款第11条的，其综合单价的确定原则如下：

A、计算规则按根据现行有关工程量计算规则及业主送审的设计施工图纸和其他相关资料计算工程量规定；

B、本次工程定额及清单依据套用定额套用《建设工程工程量清单计价规范（BG50500-2013）》、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854—2013）、《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856—2013）、《市政工程工程量计算规范》（GB50857—2013）、《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2018版）、《浙江省市政工程预算定额（2018版）》、《浙江省园林绿化及仿古建筑工程预算定额（2018版）》、《浙江省通用安装工程预算定额（2018版）》、《浙江省建设工程施工费用定额（2018版）》、《浙江省建设工程施工机械台班费用定额》（2018版）、《浙江省建设工程计价规则》（2018版）及相关配套文件。

C、本工程各专业工程，企业管理费、利润按定额弹性区间值的中值计取，施工组织措施（安全文明施工基本费）定额弹性区间值的中值计取，规费按定额规定值计取；税金按营改增4月1日后，增值税税率9.0%计算。不计风险费用、创标化工地增加费及危险作业意外伤害保险费，并计取工程税前造价3%的暂列金额（预留金）；

D、人工及材料价格：按预算当期《绍兴市建设工程造价管理信息》嵊州信息价（除税价）、绍兴信息价（除税价），同期《浙江省建设工程造价管理信息》（除税价）及市场价（除税价）计算（按照文件规定市场含税价换算除税价计取）。如材料、设备无信息价的，按发包人的签证价或经采购确定的价格计入综合单价，签证价及采购价不下浮，采购由承包人牵头推进各项工作，由发包人委托代理机构参照政府采购模式进行采购。

E、按投标口径同比例下浮（即下浮率=100%-（中标价-不下浮部分）/（工程招标预算造价-不下浮部分））作为新项目的结算综合单价；

F、组织措施项目、规费、税金等按招标预算同口径的费率计算。

G、不能套用 2018 版预算定额的项目则由乙方提出适当的变更单价，经甲方审核后确定。

12.5 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：_____ / _____。

发包人审批承包人合理化建议的期限：_____ / _____。

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：___/___。

12.7 暂估价

暂估价材料和工程设备的明细详见附件7：《暂估价一览表》。

12.7.1 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由发包人和承包人共同招标确定暂估价供应商或分包人的，承包人应按照施工进度计划，在招标工作启动前14天通知发包人，并提交暂估价招标方案和工作分工。发包人应在收到后7天内确认。确定中标人后，由发包人、承包人与中标人共同签订暂估价合同。

12.7.2 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如下方式。

（1）承包人应根据施工进度计划，在签订暂估价项目的采购合同、分包合同前28天向监理人提出书面申请。监理人应当在收到申请后3天内报送发包人，发包人应当在收到申请后14天内给予批准或提出修改意见，发包人逾期未予批准或提出修改意见的，视为该书面申请已获得同意；

（2）发包人认为承包人确定的供应商、分包人无法满足工程质量或合同要求的，发包人可以要求承包人重新确定暂估价项目的供应商、分包人；

（3）承包人应当在签订暂估价合同后7天内，将暂估价合同副本报送发包人留存。

第3种方式：承包人直接实施的暂估价项目

承包人直接实施的暂估价项目的约定：承包人具备实施暂估价项目的资格和条件的，经发包人和承包人协商一致后，可由承包人自行实施暂估价项目。

12.8 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定：**按照发包人要求使用。**

十三、价格调整

13.1 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：_____是_____。

因市场价格波动调整合同价格，采用以下第2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。

（2）关于基准价格的约定：

调整范围：人工及主要材料（水泥、钢筋、商品砼、砂、碎石、砖、砌块、加气混凝土条板）。

调整方法：依次按施工期前80%月份《绍兴市建设工程造价管理信息》嵊州价或者《浙江造价信息》平均值与预算当期《绍兴市建设工程造价管理信息》嵊州价或者《浙江造价信息》相比波动在±5%以上时仅对波动率在±5%以上部分进行调整，±5%以内（含±5%）部分不予调整。

调整公式： $\Delta C = \pm (|I| - 5\%) \times C_2$ （施工期价格上涨为“+”，价格下降为“-”）

其中 $I = |A - C_2| / C_2 \times 100\%$

$|I| \leq 5\%$ 时，价格不调整；

$|I| > 5\%$ 时调整；

I—价格波动率；

A—依次按施工期前80%月份人工、材料《绍兴市建设工程造价管理信息》嵊州价（正刊）或者《浙江造价信息》（正刊）平均值；

ΔC —该人工、材料调整价差；

C_2 —该人工、材料依次按编制招标控制价所采用的月份《绍兴市建设工程造价管理信息》（正刊）嵊州价或者《浙江造价信息》（正刊）；

第3种方式：其他价格调整方式：____/____。

十四、合同价格、计量与支付

14.1 合同价格形式

1、单价合同：本合同价款采用固定单价合同。

综合单价包含的风险范围：采用固定单价合同，技术措施费项目不作调整。包括 ①施工期人工、材料、机械等价格调整之外的风险；②工地位置、情况、道路、储存空间、装卸限制及其他影响综合单价的因素风险；③管理费、利润、规费、税金及安全施工、文明施工、环境保护等施工组织措施项目的取费风险；④采用固定单价的其他风险。

风险费用的计算方法：投标人编制投标报价时应充分考虑风险因素（已包含提前竣工增加费等可能发生的组织措施费，风险费用包含在投标报价范围内）。

风险范围以外合同价格的调整方法：包括①施工图实际结算量与原工程量清单的数量误差调整。②因工程变更经发包人和监理工程师签证认可的增减工程量和变更项目的调整。③在招标文件规定范围内的经发包人允许签证增设的项目调整。④在招标文件规定范围内的发包人与承包人签订的双方补充协议调整。⑤建设单位提出删除项目，承包人必须无条件服从，不得以任何理由提出索赔及其他条件。

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：_____。

3、其他价格方式：___。

14.2 预付款

14.2.1 预付款的支付

预付款支付比例或金额：本工程预付款按合同价的10%拨付，计算基数应剔除单独支付的安全文明施工费、暂列金额。

预付款支付期限：在开工通知发出后7日内支付。

预付款扣回的方式：按比例扣回，从工程进度款完成合同价的20%时起扣，至工程完成60%时全部扣回。

14.2.2 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：_____。

14.3 计量

14.3.1 计量原则

工程量计算规则：《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。

14.3.2 计量周期

关于计量周期的约定：施工期间每月25日完成提交工程量报告并经确认。

14.3.3 单价合同的计量

关于单价合同计量的约定：按月计量。

14.3.4 总价合同的计量

关于总价合同计量的约定：_____。

14.3.5 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：_____。

14.3.6 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：_____。

14.4 工程进度款支付

14.4.1 付款周期

关于付款周期的约定：1、合同签订、开工通知发出，主要人员和机械设备进场并正式施工后，经监理工程师审核、发包人代表批准，支付预付款；2、当月完成的工作量经审核后，按审核造价的85%支付进度款；3、工程完（交）工验收合格后付至经审核进度款总和的85%；4、工程资料归档后，工程结算由建设单位（或委托有资质的第三方中介机构）审定并经批复后支付至工程结算价的90%；5、建设单位财务决算编制（或委托有资质的第三方中介机构）完成并经批复（有主管部门的经主管部门批复）后，支付至审定工程结算价的98.5%（非施工方原因在结算批复之日起满三个月未完成财务决算编制的，支付至工程结算价的98.5%）；6、余款1.5%为工程质量保修金（可用保函替代），待保修期满复验合格最终交付后十四天内支

付（不计息）。

14.4.2 进度付款申请单的编制

关于进度付款申请单编制的约定：**进度款申请由承包人提出申请，监理人复核后提交发包人审定；如有跟踪审计单位，必须经跟踪审计审核。**

14.4.3 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： 按月计量 。

（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： / 。

14.4.4 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： / 。

（2）发包人支付进度款的期限： / 。

发包人逾期支付进度款的违约金的计算方式： / 。

14.4.6 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： / 。

14.4.7进度付款涉及政府性资金的支付方法：**根据项目预算、工程进度拨付工程建设资金。工程结算审结前，工程建设资金拨付不得超过合同价的85%。**

十五、验收和工程试车

15.1 分部分项工程验收

15.1.2 监理人不能按时进行验收时，应提前24小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：48小时。

15.2 竣工验收

15.2.2 竣工验收程序

关于竣工验收程序的约定：**执行建设部《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》和《嵊州市政府投资项目竣工验收规定》【嵊政办（2005）82号】。**

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： / 。

15.2.5 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： / 。

发包人未按本合同约定接收全部或部分工程的，违约金的计算方法为： / 。

承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为： / 。

15.3 工程试车

15.3.1 试车程序

工程试车内容： / 。

（1）单机无负荷试车费用由 / 承担；

(2) 无负荷联动试车费用由_____ / _____ 承担。

15.3.3 投料试车

关于投料试车相关事项的约定：_____ / _____。

15.6 竣工退场

15.6.1 竣工退场

承包人完成竣工退场的期限：颁发工程接收证书3天内。

十六、竣工结算

16.1 竣工付款申请

承包人提交竣工结算申请单的期限：工程竣工验收合格后28天内。

竣工结算申请单应包括的内容：：（1）竣工结算合同价格；（2）发包人已支付承包人的款项；

（3）应扣留的质量保证金。已缴纳履约保证金的或提供其他工程质量担保方式的除外；（4）发包人应支付承包人的合同价款。

16.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：收到竣工付款申请单28天内。

发包人完成竣工付款的期限：签发竣工付款申请单28天内。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序：承包人对发包人签认的竣工付款证书有异议的，对于有异议部分应在收到发包人签认的竣工付款证书后7天内提出异议，并由合同当事人按照专用合同条款约定的方式和程序进行复核，或按照第20条（争议解决）约定处理。对于无异议部分，发包人应签发临时竣工付款证书，并按本款第（2）项完成付款。承包人逾期未提出异议的，视为认可发包人的审批结果。

16.4 最终结清

16.4.1 最终结清申请单

承包人提交最终结清申请单的份数：四份。

承包人提交最终结清申请单的期限：缺陷期满后。

16.4.2 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：收到申请28天。

（2）发包人完成支付的期限：申请签发后14天内。

16.5 双方对竣工结算的约定：

1. 本工程建设过程须接受建设单位指定的工程造价咨询机构的跟踪审计和监督，工程价款的结算最终以审计备案后有主管部门的经主管部门批复后的结论为准。

2. 根据嵊州市政府《嵊州市人民政府关于进一步加强政府投资项目审计监督工作的意见》（嵊政〔2013〕12号）规定，经审计审核，对送审工程造价超过5%幅度以外的核减额及核增额的工程结算及变更工程审核追加费用由施工单位承担，审核追加费用 =（超过送审造价5%幅度以外的核减额+核增额）×5%。

3. 本工程工程量根据：《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）、《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856—2013）、《市政工程工程量计算规范》（GB50857—2013）、《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2018版）、《浙江省

市政工程预算定额》（2018版）、《浙江省园林绿化及仿古建筑工程预算定额（2018版）、《浙江省通用安装工程预算定额》（2018版）、《浙江省建设工程施工费用定额（2018版）、《浙江省建设工程施工机械台班费用定额》（2018版）、《浙江省建设工程计价规则》（2018版）及相关配套文件。综合单价按乙方的投标综合单价计算，一般不作调整。暂估价按业主的签证价进行结算，签证价不下浮

4. 工程变更部分的综合单价按本合同专用条款10.4.1执行。

5. 组织措施项目、规费、税金等按乙方投标报价书上的费率计算。

6. 人工、材料价格的调整方法：按本合同专用条款11.1款执行。

7. 无论工程量作何变化，工程单价均不作调整。

8. 竣工结算资料的格式、内容和份数：工程竣工验收合格后7天内，乙方应向甲方提交乙方盖章、项目经理签字、结算编制人员盖章的竣工结算报告及完整、有效的结算资料，甲方工程师对结算资料进行审核，符合要求的在竣工结算资料回执上签字并加盖甲方公章后方可视为甲方收到竣工结算资料；在工程结算审核过程中，乙方不得再增加任何结算资料（图纸、签证变更单、价格凭证等）。在结算审核中发现结算资料无效或不完整的，审价延误的责任由乙方承担；乙方未按本条款约定的时间向甲方提交竣工结算报告和资料的，甲方将不能保证按规定的时间内完成审核，并且甲方有权根据已有资料进行审查，责任由乙方自行承担。

十七、缺陷责任期与保修

17.2 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限： 二年。

17.3 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定： 扣留。

在工程项目竣工前，承包人按专用合同条款第3.7条提供履约担保的，发包人不得同时预留工程质量保证金。

17.3.1 承包人提供质量保证金的方式

质量保证金采用以下第 1或2 种方式：

（1）质量保证金保函，保证金额为： 1.5%的工程价款结算总额；

（2） 1.5 %的工程价款结算总额；

（3）其他方式： /。

17.3.2 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： 在工程质量缺陷期内，如发包人发现工程质量缺陷，承包人无故不予修复的，发包人可自行修复，产生的修复费用在质量保证金中扣除。

17.4 保修

17.4.1 保修责任

工程保修期为：见工程质量保修书。

17.4.3 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：24小时。

十八、违约

18.1 发包人违约

18.1.1 发包人违约的情形

发包人违约的其他情形： / 。

18.1.2 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： / 。

（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： / 。

18.1.3 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 / 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。

18.2 承包人违约

18.2.1 承包人违约的情形

承包人违约的其他情形： 双方另行确定 。

18.2.2 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：承包人应自费修补工程缺陷，并使其达到双方约定的质量标准。修补后仍达不到合格标准，不能按时交工，应拆除后重建，并承担违约金，违约金的计算方法：每延迟一天以结算工程款的万分之二支付，并应赔偿发包人因此遭受的经济损失。

18.2.3 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：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或监理人发出整改通知后，承包人在指定的合理期限内仍不纠正违约行为并致使合同目的不能实现的，发包人有权解除合同。合同解除后，因继续完成工程的需要，发包人有权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，合同当事人应在专用合同条款约定相应费

用的承担方式。发包人继续使用的行为不免除或减轻承包人应承担的违约责任。

发包人继续使用承包人在施工现场的材料、设备、临时工程、承包人文件和由承包人或以其名义编制的其他文件的费用承担方式：**双方另行确定。**

十九、不可抗力

19.1 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：**因战争、动乱、空中飞行物体坠落或其他非发包人承包人责任造成的爆炸、火灾，以及三十年以上一遇的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。**

19.4 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 60 天内完成款项的支付。

二十、保险

20.1 工程保险

关于工程保险的特别约定：**建筑安装工程一切险、第三方责任险由承包人投保，相关投保费用由承包人承担，如不投保，由此带来的损失由承包人负责并承担。**

20.3 其他保险

关于其他保险的约定：**乙方应为建设工程和施工现场内的自有人员、材料、设备投保等，保险费由乙方承担。**

承包人是否应为其施工设备等办理财产保险：**对工程施工人员及第三者人身伤害进行投保；对运至施工场地用于工程的材料、设备进行投保；由此引起的相关投保费用由承包人承担。如不投保，一旦发生险情，由此带来的损失由承包人负责并承担。**

20.7 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定：**发包人变更除工伤保险之外的保险合同时，应事先征得承包人同意，并通知监理人；承包人变更除工伤保险之外的保险合同时，应事先征得发包人同意，并通知监理人。**

保险事故发生时，投保人应按照保险合同规定的条件和期限及时向保险人报告。发包人和承包人应当在知道保险事故发生后及时通知对方。

二十一、争议解决

21.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定： / 。

21.3.1 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： / 。

21.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本项的约定：_____ / _____。

21. 4仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第（2）种方式解决：

（1）向绍兴仲裁委员会申请仲裁；

（2）向嵊州市人民法院起诉。

二十二、补充条款

22.1 承包人应及时足额支付农民工工资，若有拖欠农民工工资的现象，发包人有权在履约保证金或工程保留金中扣除相应数额，用于农民工工资的发放。

22.2 双方约定的承包人其他违约责任：

22.2.1、工程质量达到中标人承诺的质量等级的，退回质量履约担保，否则将扣罚全部质量履约担保。

22.2.2、施工工期按投标文件中承诺工期完成的，承包人的工期履约保证金全部退还；如由于承包人原因而引起的延误工期，则扣除全部工期履约保证金。

22.2.3、施工现场建造师必须与中标建造师一致，每月到位率必须达到22天以上。若中标后，建造师未到位或每月到位率不满22天的，视为违约，每少在一天罚款5000元。五大员在现场每个月不少于22天，每少在一天罚款2000元。建造师和五大员每天到位时间不少于6个小时。（纳入“绍兴市实名制管理公共服务平台”的项目，考勤以平台数据为准；其他的以建设单位考勤为准。）

22.2.4、施工过程和施工现场必须按照安全、文明、环境保护要求。如施工过程中出现安全防护、文明施工、环境保护及施工扬尘污染防治问题而被上级有关部门通报批评，则扣除相应的安全防护、文明施工、环境保护及施工扬尘污染防治履约保证金（分别占总履约担保的7.5%、7.5%、7.5%、7.5%）。

22.2.5、工程挂靠或转让合同或将主体工程分包变相转包将扣除全部履约担保，且发包人有权解除合同，并对承包人已完工程不予计量、也不予付款，并报告行政监督部门追究其责任。

22.2.6、承包人无正当理由未能按时开工或进度计划、进度保证措施不能满足预定时间完工，且在接到监理通知次日起14天内仍未采取有效措施。则发包人在承包人收到发包人的书面解除合同通知次日起第十一天，除扣除承包人相应的履约保证金外即可以进驻施工现场，并有权将承包人驱逐现场，且不因解除合同放弃对承包人应追究经济 and 法律责任，更不影响合同规定的发包人的权力及监理人的各种权力。发包人还可自行发包给第三方完成剩余工程，同时承包人应承担发包人为继续施工所增加的额外费用，且不管费用数量的大小或承包人是否同意。

22.3 承包人应自觉接受相关行政监督部门依法实施的监督管理。

22.4 根据嵊州市政府《嵊州市人民政府关于进一步加强政府投资项目审计监督工作的意见》（嵊政〔2013〕12号）规定，“对送审工程造价超过5%以外的核减额以及核增额的工程结算审核及变更工程审核追加费用，都应由施工单位承担”。（由建设单位代扣、代付）

22.5 招标人发布的工程量清单和计价表作为招标文件的组成部分同时提供。投标人可以对施工图纸、工程量清单和计价表等提出书面意见，招标人应在招标答疑阶段通过“招标文件补遗书”的形式吸收投标人的合理建议。

22.6 工程若发生甩项或因实际建设需要减少施工范围，承包方必须无条件接受。

22.7 承包人采购材料设备的约定：发包范围内所需建筑材料、设备均由承包人根据本招标文件、设计技术文件和国家有关规定的具体要求进行采购，所有材料和设备应选用具有一定生产规模和市场信誉好的生产厂和品牌，所有材料、设备均应有合格证和质保书，符合国家规定的技术标准，常规检测费用由承包人承担。当承包人选定的材料、设备质量达不到设计预期质量目标要求时，发包人保留更换的权利。若使用劣质材料施工，一经发现，发包人或监理方有权制止使用，甚至停工、返工或中止合同。无论发包人及监理方是否发现和制止，由于使用劣质材料施工所引起的一切责任均由承包人自负。

本工程所采用的所有材料、设备等在订购及到货时，应由设计人、发包人、承包人及监理工程师四方就材料、设备规定的种类、产地、品牌、数量、规格等，按投标文件中的品牌和国家制定的有关质量标准规范要求进行确认、验收或抽查试验，承包人并应向验收人员提供有关产品合格证、许可证、准用证等证明和出厂日期等以供核对。

承包人应负责材料的保管及成品、半成品的保管工作。进场的材料、设备、未经发包人签署出场证书，不得运出场外。

发包人、监理单位对承包人提交的检验合格证明材料有质疑时，发包人可委托第三方检测。第三方检测结果为合格的，检测费用由业主承担，并由业主承担修复费用。检测结果为不合格的，检测费用由承包人承担，并整改及承担二次施工的损失。

22.8 承包人凡出现下列情形之一的，建设单位可根据实际，要求承包人无条件退场并承担违约责任：

22.8.1 发生违法行为的；

22.8.2 无正当理由拖延计划工期进度的；

22.8.3 发生重大质量、安全事故的；

22.8.4 承包人拒不履行合同义务的；

22.8.5 施工单位连续两个月以上不按法律、法规规定要求发放工人工资或因其造成工地工人群体上访恶性事件的（因被拖欠工程款引发的除外）。

22.8.6 发生其它严重违规行为的。

22.9 外地施工企业中标，须在嵊州市设立独立核算的分支机构，建设单位在工程款支付时，凭本地发票付款。

22.10 本项目工程款支付实行工程款和工资款两条线拨付机制，承包人中标后需在绍兴市区范围内的任一家银行建立项目农民工工资专用账户，发包人将向承包人自开工后下一个月起按约定金额打入项目农民工工资专用账户用于支付农民工工资，此账户的款项只能用于支付农民工工资，不得挪作他用。本项目实行农民工用工实名制管理和农民工工资专用账户管理制度，承包人在农民工进入施工现场3天内应当依法与农民工签订劳动合同，并给其在开设农民工工资专用账户的银行办理实名制银行卡，委托银行将农民工工资按月直接划入农民工的实名制卡中。

22.11 所有的违约金和罚款均在同期工程款支付中扣除。

22.12 中标单位的资金账户接受招标人的监督。

22.13 柴油动力移动源应当符合低排放要求。

22.14 首次进度款拨付前必须业主单位进行预算编制及审核并经国审公司备案完成后方可拨付。

合同附件：

附件1：工程质量保修书

附件2：廉政责任书

附件1:

工程质量保修书

招标人（全称）：

承包人（全称）：

招标人和承包人根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，经协商一致就嵊州艇湖公寓北侧地方全过程代建代营销开发项目订立工程质量保修书。

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。

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

二、 质量保修期

根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质量保修期如下：

- 1、地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的工程合理使用年限；
- 2、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为8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、住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为2年；
- 7、其他项目保修期限约定如下：

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

三、 缺陷责任期

工程缺陷责任期为24个月，缺陷责任期自工程通过竣工验收之日起计算。单位/区段工程先于全部工程进行验收，单位/区段工程缺陷责任期自单位/区段工程验收合格之日起算。缺陷责任期终止后，招标人应返还剩余的质量保证金。

四、 质量保修责任

- 1、属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起7天内派人保修。

承包人不在约定期限内派人保修的，招标人可以委托他人修理。

- 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，并由承包人提出保修方案，承包人将设计业务分包的，应由原设计分包人或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，由招标人组织验收。

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：_____。

工程质量保修书由招标人、承包人在工程竣工验收前共同签署，作为工程总承包合同附件，其有效期限至保修期满。

甲方:(签章)

法定代表人:(签章)

地址:

邮编:

电话:

乙方:(签章)

法定代表人:(签章)

地址:

邮编:

电话:

丙方:(签章)

法定代表人:(签章)

地址:

邮编:

电话:

丁方:(签章)

法定代表人:(签章)

地址:

邮编:

电话:

附件2:

建设廉政责任书

发包人（全称）：_____

承包人（全称）：_____

为加强建设工程廉政建设，规范建设工程各项活动中发包人承包人双方的行为，防止谋取不正当利益的违法违纪现象的发生，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设的有关规定，订立本廉政责任书。

一、双方的责任

1.1应严格遵守国家关于建设工程的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

1.2严格执行建设工程合同文件，自觉按合同办事。

1.3各项活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则(除法律法规另有规定者外)，不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反建设工程管理的规章制度。

1.4发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

二、发包人责任

发包人的领导和从事该工程项目的管理人员，在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

2.1不得接受承包人和项目负责人及相关单位的回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

2.2不得在承包人和项目负责人及相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用。

2.3不得要求、暗示或接受承包人和项目负责人及相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

2.4不得参加有可能影响公正执行公务的承包商和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

2.5不得向承包商和有关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同发包人工程建设管理合同有关的业务活动；不得以任何理由要求承包商和有关单位使用某种产品、材料和设备。

三、承包人责任

应与发包人保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，执行工程建设强制性标准，并遵守以下规定：

3.1不得以任何理由向发包人及其工作人员赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

3.2不得以任何理由为发包人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

3.3不得接受或暗示为发包人、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

3.4不得以任何理由为发包人、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

四、违约责任

4.1发包人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，依据有关法律、法规给予处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给承包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

4.2承包人工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，依据有关法律法规处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给发包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

4.3本责任书作为建设工程合同的组成部分，与建设工程合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

五、责任书有效期

本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

六、责任书份数

本责任书一式二份，发包人承包人各执一份，具有同等效力。

甲方:(签章)

乙方:(签章)

法定代表人:(签章)

法定代表人:(签章)

地址:

地址:

邮编:

邮编:

电话:

电话:

丙方:(签章)

丁方:(签章)

法定代表人:(签章)

法定代表人:(签章)

地址:

地址:

邮编:

邮编:

电话:

电话:

第五章技术标准和要求

一、招标内容

全过程代建代建范围：包括但不限于负责项目前期阶段的手续办理(除征地拆迁及已完成的前期工作)，施工图设计实施及管理，工程实施及管理，工程设备、材料采购管理，大市政配套工程实施管理，营销管理（策划、推广、销售、售楼处物业服务），组织竣工验收、专项工程报验完成及后续大证办理移交、竣工财务决算完毕并备案完成等内容。最终以招标人书面确定的具体工作内容为准。

设计范围：工程规划范围内的设计、方案的优化、修改、完善、报批、初步设计（含设计概算编制）、施工图设计（含已确定方案的一般设计变更）以及供水、天然气的设计配合工作。包括但不限于建筑设计、电气设计、装配式设计咨询、公共区域装修设计（含售楼处）样板房装修设计、幕墙设计、泛光照明设计、室外配套工程设计、景观绿化设计、基坑支护、人防设计、专用设备系统设计、综合管线设计、标识标牌设计、交通设施及标志标线设计、自来水、供电（不含配电房和开闭所供电）设计等施工涉及到的所有设计工作，但不包括地勘、日照分析报告（当地规划部门认可的日照复核单位出具的日照分析报告）、天然气设计、配电房和开闭所供电的专项设计、交通评估、抗震支架设计、能耗监控系统设计、公共厨房专项设计、气体灭火系统设计、太阳能、热泵等可再生能源深化设计、5G、广电、通讯等专业的深化设计。其中建安费为30055万元，设计费为：517.7555万元，代建费为：480.88万元，代销费为：2400万元

施工范围：本项目建设内容的施工、验收及保修期内的保修等，包括但不限于：基础工程、主体结构工程、安装工程(给排水、电气照明、弱电、消防、暖通、防雷等)、室内装修、智能化工程、室外景观、售楼处、样板房等以及招标人委托的与本工程建设相关其他内容。最终以发包人书面确定的具体工作内容为准。

序号	名称	费用	下浮、费率	最高投标限价
1	建安工程费用	总建安费用： <u>30055</u> 万元	下浮7%	<u>27951.15</u> 万元
2	设计费	按总建安费用 <u>30055</u> 万元计	下浮 <u>8</u> %	<u>476.3351</u> 万元
3	代建费	按总建安费用 <u>30055</u> 万元计	费率 <u>1.6</u> %	<u>480.88</u> 万元
4	代销费（含品牌使用费）	按销售额（暂定） <u>60000</u> 万元计	费率 <u>4</u> %	<u>2400</u> 万元
合计				<u>31308.3651</u> 万元

二、工程概况、建设规模

项目名称：嵊州市艇山名苑（暂定名）全过程代建代销开发项目。

项目投资：本次招标范围总投资约66000万元（其中工程费用约 30055 万元，设计费为：517.7555万元，代建费为：480.88万元，代销费为：2400万元）。

建设地点：嵊州艇湖公寓北侧

建设内容与规模项目总用地面积32859m²。总建筑面积80102平方米，其中地上总建筑面积59323平方米，地下建筑面积20779平方米。项目建设内容包括住宅建筑、商业用房、幼儿园、物业管理用房、物业经营用房、养老服务用房、开闭所、尾气井、门卫、配电房、集中垃圾收集房、地下停车库及局部兼战时人防地下室、道路及广场、景观绿化、室外给排水、电梯及相应配套工程等等（上述指标具体以最终批准的规划为准）。

三、设计要求

（一）设计规范：符合国家相关规定及规划条件

（二）项目定位

1、形象定位

符合嵊州市文明城市的定位，提升城市老城区整体形象，按城市高品质小区标准设计住宅。

2、产品类别

住宅小区采用低层建筑、小高层、高层建筑形式。根据城市界面及小区的实际需求合理设置底商，

（三）建设内容

1、户型配比表

户型面积及户型比例要求误差在± 2%以内，投标单位根据项目设计方案自行配置。

2、设置集中商业。

（四）城市设计导则要求

1、建筑风格：地块内建筑风格应结合周边现状及规划情况，使整个片区形成整体和谐风格。

（五）交通组织

1、需评估新建住宅小区及建筑对周边城市道路交通压力，合理设置机动车出入口。

2、停车泊位配建指标：根据嵊州市相关规定配置。

（六）其他

1、项目应符合《城市建筑工程日照分析技术规程》等相关技术规范要求。

2、竖向设计要求：合理确定建设范围内竖向标高，周边城市道路标高作为基础标高，建设项目自用管线不得超出建设用地范围。

3、建、构筑物与市政管线的距离应满足相关部门及有关规范要求。

4、地下空间开发建设应充分考虑周边建筑安全，地下空间主要用于机动车停车。

5、地块规划条件已经含在本意见书中，如有变化，将在建设用地规划许可证中明确。

6、未尽事宜按照现行法律规范及等有关文件要求执行。

（七）户型定位及建筑设计

1、总体采用简约现代的建筑风格。外立面注重色彩、线条的搭配。

2、外立面：以简单高雅的色调配以简洁、流畅的线条为主。

3、阳台：大面宽阳台，通透、美观。

4、整体风格：要体现各个组团的特色建筑风格。

5、配套用房及相应面积按照规范设置。其中包括社区配套用房、物业管理办公用房、物业管理经营用房、养老服务设施用房等。配电房、开闭所设于地面，应根据实际配置，并在总图中表示。

6、住宅日照满足大寒日满窗3小时。不能恶化周边住宅日照本未满足的日照时长。

（八）指标原则

1、各项指标符合国家及嵊州市规定要求；

2、建筑间距符合消防、日照、卫生要求；

3、其余参照地块规划设计条件及嵊州市规划技术标准执行。

（九）成果要求

1、建筑方案设计成果文件达到报批深度要求，建筑表现图能真实反映建筑各个立面效果，包含总体平面图、鸟瞰图、地块内透视图及主要道路透视图，建筑立面效果图等效果图数量满足报批要求。提供电子文档所有格式原文件格式；

2、地下室达到扩初深度，低层住宅地下入户，考虑人防设计；

3、投标人认为其他有必要的方案表达文件

四、建设标准

（一）交付标准或主要建筑做法

1、基坑围护

按国家规范、设计要求，根据基坑深度、地下水位、土质情况及周边环境，考虑支护体系。

2、地基与基础工程

根据国家规范，设计要求。

3、结构工程

（1）钢筋：根据国家规范，设计要求。

（2）混凝土：根据国家规范，设计要求。

（3）砌体：地上砌体外墙、厨卫等涉水墙体为陶粒增强加气砌块或页岩烧结多孔砖，内墙为蒸压加气混凝土砌块、ALC墙体材料；地下砌体为页岩砖、混凝土多孔砖，与土壤接触部分采用混凝土实心砖。含外墙、分户墙、电梯前室墙、楼梯间隔墙、井道墙、电梯井墙、厨房、卫生间、户内隔墙等所有墙体；

4、粗装饰工程

（1）户内厨房、卫生间：

① 楼地面为JS防水涂料，上翻300mm高；细石混凝土面层，坡向地漏，防水层须设在结构面上；

② 墙面为普通水泥防水砂浆粉刷（细拉毛）；

③ 顶棚装饰5厚聚合物水泥防水砂浆找平（防潮层）、满刮无机耐水腻子。

（2）户内其他区域（除厨房、卫生间外）：

① 30厚C20细石混凝土找平层，随捣随抹平（如有保温，保温材料厚度按节能计算）；

② 墙面装饰为混合砂浆拉毛；

③ 顶棚装饰为专用腻子批平两道批白；高层进户门配置机械锁，多层进户门配置卡式密码锁。

（3）楼梯间（高层）：

① 楼地面耐磨漆面层，金刚砂防滑条；

② 墙面装饰为混合砂浆粉刷，内墙乳胶漆；

③ 顶棚装饰为专用腻子批平两道，面乳胶漆；±0.000以下墙、顶装饰为无机耐水防霉变腻子、防霉涂料；

④ 楼梯扶手为型钢栏杆硬木扶手。

（4）阳台：

① 楼地面为JS防水涂料，最薄处30厚C20细石混凝土随捣随抹平，坡向地漏；

② 墙面同外墙做法；

③ 顶棚装饰为白色乳胶漆二道，下翻50。

（5）空调机位；空调机位搁板：

① 地面做防水层考虑排水，铝合金围栏；

② 空调机位（室内）：地面为防水层+水泥砂浆抹光面并考虑排水，顶棚为乳胶漆二道，空调外机（设备）外围立面处为百叶，天井处为铝合金空调栏杆。

（6）屋面工程：若设计为平屋顶（楼电梯顶可不作）。上人屋面（住宅出屋面）为广场砖铺贴。不上人屋面（裙房及有机房电梯的机房屋面等）为细石混凝土，出屋面设备管井、管道采用外墙涂料喷涂。

（7）地下室：

① 地面：金刚砂耐磨地坪，金属骨料（用量6kg/m³）；

② 内墙面装饰为防霉涂料、无机耐水防霉变腻子；

③ 外墙外侧为防水材料、挤塑聚苯板保护层；

④ 顶棚装饰为防霉腻子；

⑤ 汽车坡道：采用6mm厚防震止滑坡道并预留道闸位置，出入口处设置排水横截沟；坡道顶部与室外交界处排水沟用不锈钢盖板；坡道的柱、墙、梁应在坡道内侧齐平；道闸宜设在坡道下方起点位；坡道下侧结构面应整体浇筑，防止出现沉降不均匀。汽车坡道顶及侧边需做钢化玻璃雨棚，汽车坡道墙面为仿石涂料（颜色、花色等观感方面仿外墙花岗岩）。汽车坡道及行车道上排水沟盖板采用铸铁材质，其他盖板采用钢纤维材质，水沟顶部两侧需预埋角钢。汽车坡道两侧留浅沟。

（8）集水井：应在平面图上有定位，且避开承台位置，布置应考虑平战结合，合理减少集水井数量，不得设置在电梯前室、车道、坡道等人流、车流较大的主要通道上，避免设在停车位上；集水井竖向管道、阀门及战时风管不得影响人防门的正常开启；所有电梯基坑底部需有排水设施；集水井盖板为高分子复合材料盖板。

（9）自行车坡道：宜人行道设两边，车行道设中间，顶棚为钢化玻璃雨棚，暗装壁灯（节能灯），侧墙为仿石涂料，坡道为水泥砂浆拉槽板。

（10）开闭所（应设在地上）、专变配电房、配电间：

① 布置在地面：地面为细石混凝土随捣随抹光，灰色耐磨漆，墙面、天棚为白色防霉涂料，灯为LED节能灯。

② 布置在地下室：地面为细石碎面层涂防潮漆，墙面、天棚为白色防霉涂料。

（11）强、弱电井、管道井：

① 地面为30厚c20细石砼；

② 墙面为白色腻子；

③ 天棚为白色腻子；门槛高度150mm。

（12）电梯井：

① 地面为水泥砂浆抹光面；

② 墙面为砂浆抹灰（随砌随抹）；

③ 天棚为结构裸面。

（13）电梯机房：

① 地面为灰色耐磨漆；

② 墙面为白色乳胶漆；

③ 天棚为白色乳胶漆。

（14）配套用房、居家养老用房、物业用房等：

① 内墙面为腻子批白；

② 楼面为细石混凝土地面（有规范要求的按规定）。

（15）小区内部共用厕所（门卫厕所）：

① 地面为防滑地砖；

② 墙面为瓷砖（贴至吊顶底）；

③ 天棚为铝扣板吊顶；

④ 厕位隔断（304不锈钢配件），坐便器或蹲坑，台下洗脸盆（大理石板台面）。

（16）门卫：

① 地面为细石混凝土；

② 墙面、天棚为水泥砂浆、面乳胶漆；

③ 涂料踢脚。

（17）弱电机房：

① 地面为铝质防静电地板，涂料踢脚；

② 墙面为乳胶漆；

③ 天棚为铝扣板吊顶。

（18）消控室、监控室：

- ① 地面为铝质防静电地板；
- ② 墙面为乳胶漆；
- ③ 天棚为铝扣板吊顶。

（19）生活水泵房：

① 地面为单组分聚氨酯防水涂料，四周翻起高于完成面300mm，C20配筋细石混凝土找平，坡向排水沟。泵房地面采用米色系列防滑瓷砖600mmX600mm；

- ② 墙面采用瓷砖；
- ③ 设备基础台面地面抛光砖；
- ④ 顶部采用白色防霉涂料；泵房配置门禁和视频监控。

（20）消防水泵房：消防水泵房、生活水泵房不应设置在主楼住宅范围内。

① 地面为底板面单组分聚氨酯防水涂料，四周翻起高于完成面300mm，C20配筋细石混凝土找平，坡向排水沟，15厚水泥砂浆粘层，宜防滑地砖面层；

- ② 设备基底外50（宽）X30（深）排水沟，刷60宽黄色警示线；
- ③ 内墙基层处理，20厚水泥砂浆层找平；1.5米以下设墙面砖（5厚专用粘贴剂），1.5米以上无机耐水防霉变光亮腻子二遍；
- ④ 顶棚板底（表面平整，清理干净），薄刮一层白水泥腻子，白色防霉涂料二遍。

5、公共部位精装修

（1）入户大堂精装修：

- ① 楼地面为仿石砖、不锈钢电梯门套（不锈钢线条装饰）；
- ② 墙面为仿石砖；管道井门根据位置需要隐藏，外观应与墙面一致；
- ③ 顶棚为轻钢龙骨石膏板造型吊顶、乳胶漆、筒灯/射灯。

（2）标准层电梯前室：

- ① 楼地面为仿石砖；
- ② 墙面为乳胶漆+砖踢脚线、不锈钢电梯门套（不锈钢线条装饰）；
- ③ 顶棚为轻钢龙骨石膏板造型吊顶、乳胶漆、筒灯/射灯（声控式感应灯）。

（3）地下室门厅及电梯前室：

- ① 楼地面为防滑砖；
- ② 墙面为仿石砖、不锈钢电梯门套（不锈钢线条装饰）；
- ③ 顶棚装饰为铝扣板集成吊顶、筒灯/射灯。

（4）地下室单元入口：

- ① 吊顶为铝方通结合局部铝板；
- ② 墙面彩色防霉涂料；
- ③ 地面材料与建筑地下室地面一致。

注：I. 精装修部位必需专项设计，单独出图；门厅、电梯厅和架空层出效果图。

II. 精装修部位确保管线不外露，细节部位需有节点大样图。

（5）架空层：运动器械分区块集中布置，预留E邮柜。

① 敞开空间的地面为PC仿石砖，墙、柱面同外墙仿石涂料，顶棚为铝方通（保温材料、网格布（锚栓固定）深色涂料）；

② 包围空间的地面、墙、柱面为仿石砖，不锈钢电梯门套（不锈钢线条装饰），轻钢龙骨石膏板吊顶造型、乳胶漆。

③ 打造不同活动空间结合设计风格配置软装，每栋约200平方左右。

注：架空层地面标高应高于接壤处的室外标高，与室外高差应采用缓坡处理。一层门厅与架空层之间尽量不设高差。需加强排水和挡水设计。

6、外立面装饰

（1）高层外墙：采用仿石涂料。

（2）多层外墙：采用仿石涂料。

（3）设备平台栏杆：铝合金栏杆。

（4）保温：根据设计节能计算确定。

注：外立面造型应与平面功能相结合，并保证完成面的实际效果。外墙变形缝、雨水管、冷凝水管、污水管、燃气管的位置应尽量隐蔽，避免曝露在主要空间部位，宜设在背立面、平面凹槽、阴角、室外空调机位内等。外墙立管、变形缝材料的色彩与该部位墙面色彩协调。

7、门窗工程

（1）门：单元门为玻璃（通透）铝合金门，设可视对讲机及门禁；入户门为成品钢质门，防火防盗，开启>90度，住宅外开。阳台门为断热铝合金门；厨房门、卧室门、卫生间门等预留门洞；储藏间门为钢质免漆成品门；屋顶出屋面门为钢质成品防火门；地下室消火栓门材质为金属，±0.000以上消火栓门材质为铝合金的必须配有机玻璃；检修门、设备间门为钢框木扇免漆成品防火门；楼梯间门为钢框木扇免漆成品防火门；

（2）窗：外门窗为断桥隔热铝合金，按照浙江居住建筑节能设计标准（DB33/1055-2021）执行。

（3）雨棚：出入口雨棚为钢结构铝板雨棚。位于单元公共出入口上方的，如在主楼投影线范围内，应设置挑出宽度≥1500mm的防坠落雨棚或其它措施。

（二）市政、景观、道路工程

1、主、次出入口：

① 人行出入口为花岗岩/PC仿石砖铺装；车行出入口为花岗岩/PC仿石砖铺装或沥青路面至坡道入口；人车混行出入口为花岗岩/PC仿石砖铺设或沥青路面。

② 园区出入口大门形式采用门楼式或会所式；园区会所或园区内醒目处设置LED屏（尺寸视现场实际而定）。

③ 小区铭牌采用花岗岩/PC仿石砖/同建筑外立面仿石涂料背景，立体金属字。车行道采用自动感应道闸（车牌识别），人行入口采用门禁管理。

④ 结合主体建筑、门楼设置固定或移动式岗亭，视线通透，紧邻通道。结合景观设庭院灯、草坪灯、装饰性灯具照明或结合门楼设照明。

⑤ 出入口基本做到入车分流，车辆在小区外（大门外进入地下车库）；采取降噪措施；访客车位宜集中布置于车行出入口附近。地面消防、行车通道的宽度满足消防和交评的最小要求即可。

2、消防登高面：宜结合室外活动场地设置，满足规范要求，禁止采用隐型设计，要求全硬化处理。

3、消防应急出入口：PC仿石砖铺装或沥青路面，铁艺平开门。

4、小区标识：设小区总平面图、形象标识、小区公告栏、多功能导视牌、地下车库导向牌、公共泊位牌、减速禁鸣牌、门牌、非机动车导向牌、人行导向牌、单元公告栏、物业牌、设备用房标识牌、警示牌、消防疏散标识牌、洗手间标识牌、景观标识牌、花草牌等。

5、道路：车行主干道、停车位为沥青路面。园路、广场、宅间道、人行道路为PC仿石砖饰面或卵石等铺设，不用侧石；禁用陶土砖；禁用镂空植草的铺装方式。

6、运动场地：沙坑周界做好安全防护、细沙（净沙）铺设。儿童游乐场采用塑胶饰面、假草坪饰面等。根据场地条件设置儿童游乐场、篮球场、羽毛球场、门球场及小区娱乐健身设施等。

7、围墙：采用金属（成品）栏杆通透式围墙，实体部位采用外墙涂料。围墙边绿化不影响监控视线。

8、绿化：景观绿化设计应与建筑整体规划和相关专业统筹设计，根据整体布局设计景观微地形，搭配适当高度的植被，做到高低有度、错落有致、移步换景，适当配种乔木点缀。植物种类的选择应选取适宜本地气候和土质条件，生命力强、维护成本低的乔木、灌木和花草，并充分考虑色彩、形状以及季节性。

9、景观照明：需作亮化专项设计。可设置庭院灯、草坪灯、景墙射灯、射树灯、道钉灯等，室外防雨不锈钢配电箱。

10、景观给排水：园路线性排水沟采用现浇排水沟及盖板、散铺卵石饰面；雨水口盖板可采用铸铁盖板、复合井盖、石材盖板；雨污水井盖在铺装上面层应设置不锈钢装饰井盖（井盖内铺装，需标注），下部保留原市政井盖；雨污水井采用成品检查井，雨水井落地，污水井流槽；管道为HDPE双壁波纹管、PE塑料集水管、UPVC塑料雨水管、镀锌钢管；雨水篦子为铸铁盖板（螺纹状防盗盖板）；雨污水井需有防坠措施。

（三）设备工程

1、电梯：多、高层公寓电梯梯速根据层数选用1.0~2.0m/s, 载重825~1000kg, 电梯层/站/门数含地下室、地下室夹层。选用通力、日立、三菱、迅达、东芝、巨人通力等合资品牌，西奥、康力等国内品牌。

2、轿厢须装潢，轿厢壁采用304发纹不锈钢，轿底采用普通玻化砖\PVC（需预留装修自重）装修后净高不少于2400mm。电梯应配置视频监控、五方通话等功能（可选配梯控管理系统），通讯信号覆盖。

3、高层采用空气源热泵热水器，满足节能要求。选用美的、海尔、太阳雨等国内品牌。

（四）室外工程

1、室外电气工程：施工范围为室外路灯、景观照明等工作内容。

2、室外给水工程：施工范围为室外景观给水等工作内容。

3、室外排水工程：施工范围为红线内室外雨、污水管道、检查井、化粪池、隔油池等所有工作内容并接入大市政雨、污水接口井。雨污水管道采用HDPE双壁波纹管（环刚度38）。

4、其他室外工程：给水工程及电力工程均应考虑覆土高度，一般不低于0.7米。竖井尺寸应满足后期使用需要，需考虑水表、电表、母线槽等布置空间。

（五）弱电工程

1、系统配置：包含数字电视（华数、广电）、信息网络、通信网络、通信信号覆盖（包括地下室、电梯）、综合布线、信息发布、公共广播、可视对讲、出入口控制、入侵报警、视频安防监控（含高空抛物视频监控）、电子巡查、停车场管理、设备监控（液位报警）、能耗监测、电梯五方通话、机房工程、UPS电源、防雷接地等系统，采用智能识别（车牌识别、人脸识别、指纹识别等）。小区内主要安防系统数据可接入当地公安系统。

2、可视对讲设备：室内机为7寸液晶屏，TCP/IP网络对讲，支持人脸识别。选用立林、名欧、狄耐克等国内品牌。

3、安防系统：户内配置紧急报警按钮，厨房配置燃气泄漏报警，周界配置电子围栏加摄像监控，地下车库、各出入口、电梯轿厢和主要道路配置摄像监控。

4、出入口控制：车辆管理支持远距离感应和车牌识别，公共车位支持移动支付、无线管理功能；人行通道设置摆闸，支持人脸识别。

（六）安装工程

1、生活冷水系统：施工范围为用户水表后（不含水表阀组）至用水末端的所有工作内容。表后采用PPR管。

2、雨污水系统：施工范围为楼栋内所有雨污废水系统并接至就近第一只室外窖井。污废水管，楼内采用UPVC管或柔性铸铁管，立管转横管第一个弯头开始采用柔性铸铁管含弯头及出户管采用柔性铸铁管；雨水管，高层采用承压型，外墙敷设需采用防紫外线型。

3、压力排水系统：主要材料为镀锌钢管，阀门法兰连接。

4、消火栓/喷淋系统：室内采用热镀锌钢管，阀门法兰连接；室外消防管采用球墨铸铁管。

5、空调系统：户内预留空调机位及电源插座，大户型（120方及以上）宜考虑中央空调的设备平台。电梯机房、消控室采用分体空调，其中电梯机房须安装不小于1.5P分体式空调。

6、通风、防烟系统：风管采用钢面镁质防火复合风管。

7、消防报警系统：消防报警设备采用国内知名品牌，满足消防规范要求。

8、电气系统：施工范围专变为低压柜出线之后所有内容，公变为从电表箱出线之后所有内容，包括出线配电箱、动力配电柜。户内照明为节能灯，公共部位照明、地下室照明、应急灯为LED灯。

9、抗震支架系统：需符合国家规范。

10、高层应按民航局有关规定设置航空障碍灯，符合规范要求。

（七）大市政配套工程

1、电力工程：施工范围为用户表前的所有内容（含用户表），如变压器、开关柜、计量柜及箱（含电表）、母线槽、电缆、红线外到开闭所、公变房的室外管路等工作内容。（具体由当地电力部门要求为准）。

2、燃气工程：施工范围为贴近项目的燃气接口井（含接燃气管网工作）至用户燃气表的所有范围内的室内外燃气设备、燃气表、管道等安装到位。

3、给水工程：生活供水施工范围为住户、商业水表前（包含水表）所有内容，消防供水施工范围为室外消火栓管网及设备（具体以当地水务要求为准）。

4、运营商（电信、联通、移动、数字电视等）：施工范围为红线外至户内智能箱、用户终端等所有设备、设施、线缆等，要求光纤到户，信号覆盖包括地下室和电梯。

（八）其他配套内容

- 1、小区配建的公厕、市政道路、水利沟渠等其建设标准应符合国家规范和部门要求。
- 2、结合相关专项规划，合理配置社区配套用房。
- 3、垃圾分类设施设置应按浙江省新建住宅小区生活垃圾分类设施设置标准。
- 4、安全文明标化不低于绍兴市标化标准，外墙脚手架采用承插盘扣式脚手架。

（九）售楼部配置要求

售楼部洁具、开关面板、灯具、柜子、吧台、空调并安装到位，其余精装修暂按地面花岗岩，石膏板吊顶，背景采用岩板等，配套家具、沙发等软装根据需求配置到位，具体方案以最终专项设计为准。选用品牌：洁具为TOTO、科勒、恩仕；开关面板为罗格朗；灯具为三雄极光、雷士；空调为东芝。

（十）样板区配置要求

样板房洁具、淋浴房、洗手台、开关插座、灯具、衣柜、鞋柜、橱柜安装到位，其余精装修墙面质感涂料、背景墙、墙地砖、石膏板吊顶等硬装。配套家具、沙发等软装根据需求配置到位，具体方案以最终专项设计为准。景观样板区不超过总景观面积的10%，包括展示区前场PC砖、停车区植草砖加沥青道路，成品岗亭及小水景，铺装、绿化展示。具体方案以最终专项设计为准。用品牌：洁具为TOTO、科勒、恩仕；开关面板为罗格朗；灯具为三雄极光、雷士；空调为东芝。

（十一）幼儿园配置要求

- 教室：顶面石膏板或矿棉板吊顶，墙面乳胶漆，地面地胶板或竹木地板；
- 办公室：顶面石膏板或矿棉板吊顶，墙面乳胶漆，地面地胶板或竹木地板；
- 卫生间：顶面铝扣板吊顶，墙面墙砖（局部马赛克），地面防滑地砖；
- 储藏间：顶面、墙面乳胶漆，地面水泥压光或地砖；
- 食堂：顶面石膏板或铝格栅吊顶，墙面墙砖加乳胶漆，地面防滑地砖；
- 厨房：顶面乳胶漆，墙面墙砖，地面防滑砖。

五、中标代建单位拟投入本项目的人员要求

1、房企代建人员，具体要求如下：

序号	职务	要求	人数	到岗期间
1	项目负责人	具有有效建筑类高级工程师及以上职称	1人	全过程
2	工程管理	建筑类专业	不少于1人	分阶段
3		机电或安装类专业	不少于1人	分阶段
4		市政景观类专业	不少于1人	
5		资料及档案人员	不少于1人	分阶段
6	造价管理	/	不少于1人	全过程
7	综合管理	/	不少于1人	全过程

8	前（后）期管理	/	不少于1人	分阶段
9	营销负责人	营销人员	不少于1人	全过程
10	销售经理		不少于1人	分阶段
11	内务		不少于1人	分阶段
12	销售人员		不少于6人	分阶段

2、施工、设计企业施工人员要求如下：

序号	职务	要求	人数	到岗期 间
1	建筑项目负责人	建筑工程注册建造师一级及以上资质证书及安全考核合格证书（B类）	1人	全过程
2	建筑技术负责人	具有工程师及以上职称	不少于1人	全过程
3	施工员	具有相应专业的岗位资格证书	不少于3人	分阶段
4	质量员	具有相应专业的岗位资格证书	不少于1人	分阶段
5	安全员	具有专职安全生产管理人员C证	不少于3人	全过程
6	资料员	具有相应专业的岗位资格证书	不少于1人	全过程
7	造价负责人	具有一级或二级造价师资格	不少于1人	分阶段
8	设计项目负责人	具有注册一级建筑师资格	不少于1人	全过程
9	其他岗位人员	具有相应专业的岗位资格证书	投标自行安排	

3、代建管理单位每日（含休息日、节假日）常驻人员必须符合相关法律法规及行业标准的规定，项目负责人每月到位率73%以上。达不到要求的，代建管理向招标人支付违约金5000元/人/天。

4、施工单位：项目部管理人员必须符合相关法律法规及行业标准的规定，项目负责人每月到位率必须达73%以上，达不到要求的，施工单位向招标人支付5000元/（人•天）的违约金。

5、项目负责人、建筑项目负责人和设计负责人原则上不得更换，确须更换的须经采购单位同意后，报相关部门办理有关手续，项目负责人、建筑项目负责人和设计负责人更换扣100000元/（人•次）。

6、招标人会同监理建立考勤制度，对人员现场到位率进行考核。

7、以上代建拟派人员、设计拟派人员及施工拟派人员均不得兼任。

六、质量要求

1、设计质量要求：合格。

2、施工质量要求：合格。

3、安全标化要求：争创绍兴市及以上标化工程

4、项目代建开发要求：前期工作按照国家相关规范、程序办理；项目质量达到现行国家验收标准的合格等级。

5、全过程代建开发项目质量必须符合国家 and 地方的技术规范和标准。中标人不得以任何理由要求设

计、施工等承包商违反法律、行政法规和工程质量安全标准。中标人因自身原因未按照与招标人签订的建设工程施工合同履行相关义务，导致工程竣工延误或工程质量、安全文明施工、项目班子管理到位率等不符合建设工程施工合同要求，给招标人造成直接经济损失的，招标人可向中标人提出索赔，中标人并承担相应的法律责任。

七、总服务期及地点

总服务期：自合同签订时间起至质量缺陷期结束。

计划开始时间2024年2月20日，计划竣工时间2026年8月8日。

地点：招标人指定地点。

本项目联合体施工单位须在合同签订后，并在招标人出具预算审核报告之日起7日内进场，否则按照第四章合同条款及格式第四部分施工合同专用条款中9.5.2因承包人原因导致工期延误支付逾期违约金。

八、价格调整

1、中标人承担±5%以内的人工和单项材料的价格风险，超过部分由采购单位承担或收益。施工机械台班一类费用（机械原值）不做调整，仅调整二类费用中机上人工和燃料动力，风险幅度与人力和单项材料的价格风险相同。

2、本项目主要人工及材料仅指入工、钢筋、水泥、商品混凝土、装配式混凝土、预拌砂浆进行价差调整，其余材料不进行价差调整。按施工期信息价算数平均价，与投标基准价格〔基准日（投标截止日前28天）当天所对应月份的信息价〕相比扣除风险费用后同比例下浮，计算全部或部分人工、材料价差，调整合同价格，价差只计税金，并按整体工程一次性结算。

3、工期延误（工期延误、工期延长、工程延误开工、工程中途停工）的责任担当按《浙江省建设工程计价规则（2018版）》5.0.6条有关条款执行。

九、材料、设备品牌要求

1、招标人对材料（设备）的品牌要求，投标人在组价或报价时按招标人提供的品牌或推荐品牌同等档次的其他品牌进行组价或报价。对于材料（设备）品牌，中标后在招标人推荐的品种范围内选择并上报招标人，经招标人同意后进行采购，需选取优等品，未经招标人同意不得选择范围以外的材料品牌（或型号）、所有材料必须符合设计要求。

2、若发生中标后注明的品牌或推荐品牌同等档次的其他品牌，无法在市场上采购到或无法以正常价格采购到的情况或招标品牌表中未提供的，由双方推荐一个同等档次品牌，型号及色号由招标人选定。进场前必须由招标人、监理单位确认后方可施工。

3、招标人未作品牌要求的材料，中标人采购材料前，需向招标人、监理单位提供材料品牌、规格、型号及相关材料质量证明文件，材料需得到招标人认可，否则不能进场（招标人有权任选品牌并前往材料厂家考察，考察费用由中标人承担，合同价不调整）。未作品牌要求的材料都必须采用在行业内有一定知名度的品牌及知名厂家生产，中档或以上产品档次，建筑材料要求材料生产厂家必须通过ISO质量认证，并符合环保要求。

4、中标人今后因未按要求采购材料引起的损失及责任由中标人（联合体投标的，为施工单位）自行承担

担。

5、本工程如代建单位提出与国家设计规范、施工规范、技术规范上尚无的新材料、新工艺在实施前2个月内报监理单位、建设单位确认后，收到书面通知后方可施工。

6、本工程使用的主要设备、管线、器材（如消防、安全交通、电梯、室内外照明、给排水）等均需在实际使用前或产品订货前2个月报监理单位、建设单位确认后，收到书面通知后方可实施。

设备、材料推荐品牌要求

序号	材料（设备）名称	规格、型号等	推荐品牌（或相当于）
1	钢材	国标	沙钢、永钢、中天、西城、富钢或其他同等品牌
2	铝合金门、窗及型	国标，T5型材，表面采用氟碳喷涂处理，平均膜厚不小于40 μm（三涂），规格详见设计标准采用断桥隔热铝合金框，门窗框45°组角处必须用组角胶进行加固密封处理，窗框颜色另定，且达到设计及招标文件要求	型材采用华建、凤铝、兴发、广亚、栋梁、奋安、博奥或其他同等品牌
3	门窗五金	国标，规格详见设计标准，304不锈钢（含螺丝），配有外窗防坠落装置以及儿童安全锁、执手采用氟碳喷涂	合和、春光、兴三星或其他同等品牌
4	地弹门五金配件（门夹、地弹簧、地锁等）	国标	GMT或其他同等品牌
5	硅酮耐候、结构密封胶	国标	组角胶采用德国卫仕P86或其他同等品牌；耐候胶采用杭州之江、广州白云或其他同等品牌
8	玻璃原片原厂玻璃加工	国标，一等品	南玻、台玻、杭玻、金晶、耀华或其他同等品牌
9	钢质防火防盗门（进户门）	国标，门板钢板厚度不小于1.0mm，门框钢板厚度不小于1.5mm；耐火等级达到设计标准，防盗保温乙级钢制防火进户门（木纹饰面）：304不锈钢门吸、门锁锁芯安全等级不低于B级、304不锈钢合页、插销等五金配件，门框空腔灌浆填充，执手样式须经建设单位选样确认	王力、齐嘉、新多、星月神、香乡或其他同等品牌
11	公共区域木质防火门	国标，I级，耐火等级达到设计标准；饰面板要求为水曲柳，成品防火门，水曲柳饰面，含门的制作、安装、门锁、含防烟条、防火条、闭门器、顺位器、不锈钢拉手、304不锈钢合页等五金配件，油漆，门套及门套线等，防火门及油漆为厂内一次性加工成型	齐嘉、美心、九安、永庆、新多、嘉忆佳、宝业、索福、春天或其他同等品牌
12	钢质防火门（用于屋面、地下室）	国标，门框钢板厚度不小于1.5mm，门扇面板厚度不小于1.0mm，耐火等级达到设计标准	赛银将军、齐嘉、美心、九安、永庆、新多、嘉忆佳、宝业、索福、春天或其他同等品牌
13	防火门闭门器	国标，A级，启闭循环次数不少于100万次，并具有阻尼缓冲功能	

14	防火门合页（铰链）、门吸等五金配件	国标，304不锈钢（含螺丝）	
15	双轨双帘无机特级防火卷帘门	含钢制包厢及所有配件及油漆，背火面耐火极限不小于3小时；热浸镀锌轨道。	
16	内墙涂料（乳胶漆）、内墙腻子、防霉耐水腻子、防霉材料	国标	防霉腻子：恒泰、天屹、普拉德或其他同等品牌
17	外墙涂料、外墙弹性涂料、仿石涂料	国标	磐彩、亚士漆、三棵树、富思特、乐意或其他同等品牌
18	铝板	国标，规格详见设计标准，厚度2.5mm，表面为氟碳烤漆处理，最小平均膜厚大于40 μm，氟碳树脂（PVDF）含量不应低于75%。铝单板表面仿石漆辊涂（三涂二烤，颜色由甲方定）。或采用汽车烤漆工艺。达到仿原石效果。	
19	地砖、瓷砖	国标，厚度要求10mm以上，具体样式由招标人指定；地面必须为防滑抛光砖，墙面部分须拉V型槽抛光	东鹏、马可波罗、蒙娜丽莎、圣凡尔赛或其他同等品牌
20	涂膜、卷材防水涂料	国标	科顺、东方雨虹、宏源、卓宝或其他同等品牌
21	耐根穿刺防水材料	国标，4.0mm厚，拉伸强度800N/5cm，以设计标准为准，国标，以设计标准及招标文件要求为准	科顺、东方雨虹、宏源、卓宝或其他同等品牌
22	电梯	国标，等级详见设计标准	通力、日立、三菱、迅达、东芝、巨人通力、西奥、康力或其他同等品牌
23	轻钢龙骨及连接件	国标，主龙骨厚度不小于1.2mm，次龙骨厚度不小于0.6mm；主龙骨与吊杆连接件厚度不小于2.0mm，主龙骨与主龙骨连接件不小于1.2mm，主副龙骨连接件不小于0.6mm，吊杆规格为612mm	
24	纸面石膏板	国标；厚度不小于12mm（具体以设计标准及招标文件要求为准）	龙牌、可耐福或其他同等品牌
25	细木工板、集成板	18mm，要求环保等级E1级以上，内芯要求为柳木；国标	
26	金刚砂耐磨地坪	国标，金刚砂面层厚度不小于5mm，颜色由招标人指定，部分水泥密封固化剂抛光	
27	背栓	国标，规格详见设计标准，材质要求A2-70（304不锈钢）以上，M8不锈钢背栓组（奥氏体316不锈钢）	
28	集成铝扣板	国标，1.0mm厚度；铝镁合金材质，规格尺寸详见设计标准及招标文件要求	法狮龙、名族或其他同等品牌
29	灯具	国标，参考样品，电源要求厂家自己生产	雷士、三雄极光、阳光或其他同等品牌
30	灯源（光源）	国标，样式由招标人指定，五年包换	

31	电缆、电线	国标	元通、远东、宝胜、杭州通策或其他同等品牌
32	PVC电线管（中型）	国标（含配件）	中财、鸿雁、宏岳、联塑、日丰或其他同等品牌
33	铁质电工管（KBG、JDG 等）	国标（含配件）	天津萧通、湖南武陵源或其他同等品牌
34	开关、插座	国标、PC塑料、开关触电采用银合金、插座接触片采用全铜质，达到设计及招标文件要求	鸿雁、TCL-罗格朗、博科、吉徠、永诺或其他同等品牌
35	低压电器元器件	国标	北元、正泰、德力西、天正或其他同等品牌
36	配电箱	国标，箱体厚度不小于1.2mm，箱底采用镀锌板	
37	衬塑、焊接、镀锌钢管	国标	浙江金洲、天津利达或其他同等品牌
38	PPR、PE给水管材	国标（含配件）	浙江中财、联塑、日丰或其他同等品牌
39	U-PVC排水管及配件	国标（含配件）	浙江中财、公元、伟星、亿通、沈阳平和、鸿雁或其他同等品牌
40	U-PVC消音排水管	国标（含配件），达到设计及招标文件要求	浙江中财、公元、伟星、亿通、沈阳平和、鸿雁或其他同等品牌
41	铸铁管	国标（含配件），达到设计及招标文件要求	炫氏、金晋秋、联铸或其他同等品牌
42	排烟止回阀	国标，样式由招标人指定	
43	阀门	国标，规格详见设计标准及招标文件要求	正丰、远大、春江、中核苏阀、标一、埃美柯、永享、沪航、天津塘沽、冠龙、开维喜或其他同等品牌
44	水泵类	国标，规格详见设计标准	凯泉、双轮、东方泵业或其他同等品牌
45	卫生洁具	国标、成套、达到设计及招标文件要求	TOTO、科勒、恩仕或其他同等品牌
46	应急灯	国标，应急灯具满足消防要求，达到设计及招标文件要求	台谊、吉星、泰和安、鼎信或其他同等品牌
47	桥架	国标，桥架上带防伪标志，达到设计及招标文件要求	江苏华威、浙江远大、江苏新坝、杭州宸奥或其他同等品牌
48	户内智能箱	国标，尺寸不小于400mm*500mm，箱底采用镀锌板	鸿雁、德力西或其他同等品牌
49	自动报警设备	国标，规格详见设计标准及招标文件	秦皇岛海湾、上海松江、北京利达或其他同等品牌
50	漏电火灾监控	国标，达到设计及招标文件要求	

51	接合器、消防栓	国标，达到设计及招标文件要求	
52	风机	国标，规格详见设计标准及招标文件	惠创、新安特、双轮或其他同等品牌
53	空气源热泵	国标，规格详风设计标准	美的、海尔、太阳雨或其他同等品牌
54	防火阀、风口	国标，达到设计及招标文件要求	杭州金盾或其他同等品牌
55	防雷浪涌	国标，规格详见设计标准及招标文件	鸿雁、德力西、普天或其他同等品牌
56	抗震支架	国标，规格详见设计标准及招标文件	
57	复合井盖	国标	
58	HDPE水管	国标	浙江中财、公元、伟星、亿通、沈阳平和、鸿雁或其他同等品牌
59	交换机等信息网络设备	国标	SMC、博达、D-LINK、锐捷或其他同等品牌
60	弱电缆、光纤	国标	TCL、鸿雁、普天、长飞、一舟、威运高、富春江或其他同等品牌
61	视频监控系统	国标	摄像机、存储、平台采用海康卫视、大华、宇视或其他同等品牌；监视器采用或其他同等品牌
62	录像硬盘	国标	
63	入侵报警设备	国标	红外前端设备：豪恩、广拓等；电子围栏：豪恩、天邑、艾礼富等；报警主机：博世、霍尼韦尔、豪恩等或其他同等品牌
64	数字可视对讲系统	国标	立林、BOYDREAM、狄耐克或其他同等品牌
65	停车管理系统	国标	富士、捷顺、立方、博思高或其他同等品牌
66	镀锌钢板	国标	
67	ALC板	国标	
68	加气块	国标	
69	砌筑砂浆加气块粘结剂	国标	

70	水泥	国标	海螺、兆峰或其他同等品牌
71	PC构件	国标	
72	钢筋	国标	
73	网格布	国标	
74	仿花岗岩陶瓷砖	国标	
75	幕墙五金	国标	
76	铝塑板	国标	
77	铝单板	国标	
78	驳接爪	国标	
79	塑钢窗五金	国标	
80	塑钢型材	国标	
81	石材背栓、后置锚栓	国标	
82	空调	国标	东芝或其他同等品牌

注：

- 1、电梯技术参数今后须由招标人和中标人共同协商确定。
- 2、中标人今后因未按要求采购材料引起的损失及责任由中标人（联合体投标的，为施工单位）自行承担。

十、安全

中标人负责代建开发过程中的一切安全责任，发生火灾和人员伤亡等安全事故的，由中标人（联合体投标的，为施工单位）全部负责。中标人应严格做好工地现场的安全文明施工，招标人或有关部门对现场安全施工等提出整改意见的，中标人（联合体投标的，为施工单位）必须及时予以整改，如不及时予以整改的每次支付违约金5万元。若发生一般安全事故的支付违约金50万元，较大及以上安全事故支付违约金100万元，并上报行政主管部门处理。

十一、其它

- 1、本项目禁止转包，否则取消中标人资格。

十二、竣工验收

按现行规范要求。

十三、文件要求

（一）设计文件，及其相关审批、核准、备案要求：施工图设计需经招标人及相关职能部门批准及审图公司审核后实施。

（二）竣工文件和工程的其他记录：按现行规范要求提交招标人。

（三）操作和维修手册：应提供相关主要设备的操作和维修手册。

第六章 招标人提供的资料

一、规划设计条件

二、项目红线图

三、设计方案及估算

第七章 投标文件格式

投标文件格式

_____（项目名称）

投 标 文 件

（商务标）

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

目 录

一、投标函

二、投标报价汇总表

一、投标函

_____（招标人名称）：

1. 我方已仔细研究了_____（项目名称）施工招标文件的全部内容，愿意以人民币（大写）_____（¥_____元）（其中建安工程费（投标报价）下浮____%，大写：_____元整（¥ 元）；设计费（投标报价）下浮____%，大写：_____元整（¥ 元）；代建费（投标报价）费率____%，大写：_____元整（¥元）；代销费（含品牌使用费）（投标报价）费率____%，大写：_____元整（¥元））的投标总报价，工期_____日历天，项目负责人：_____，按合同约定实施和完成承包工程，修补工程中的任何缺陷，工程质量达到_____。

2. 我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

3. 随同本投标函已提交投标保证金缴费凭证或年度保证金一份（电子保函除外）。

4. 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）随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。

（3）我方承诺按照招标文件约定向你方递交履约担保。

（4）我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同工程。

（5）我方承诺不将主体、关键性工作进行分包，若有分包必按照相关资质管理规定进行，且会征得招标人认可。

5. 我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第 1.4项规定的任何一种情形。

6. _____（其他补充说明）。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

地址：_____

电话：_____

传真：_____

邮政编码：_____

_____年____月____日

二、投标报价汇总表

工程名称：_____（项目名称）

序号	名称	费用	投标下浮、费率	投标报价小计	下浮、费率上限	最高投标限价	风险控制价
1	建安工程费用	总建安费用： 30055万元，			下浮7%	27951.15万元	∠
2	设计费	按总建安费用 30055万元计			下浮8%	476.3351万元	∠
3	代建费	按总建安费用 30055万元计			费率1.6%	480.88万元	∠
4	代销费（含品牌使用费）	按销售额（暂定） 60000 万元计			费率 4%	2400万元	∠
	合计	/	∠		/	31308.3651万元	26762.9084万元

注：1、投标总价=建安工程费用+设计费+代建费+代销费（含品牌使用费）。投标总价应与投标函中的投标报价一致。

2、建安工程费用、设计费、代建费、代销费（含品牌使用费）报价不得超过相应的最高投标限价，否则均按无效标处理。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

_____（项目名称）

投 标 文 件
（资信标含资格审查资料）

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

目 录

- 一、投标人基本情况表
- 二、项目管理机构
- 三、投标承诺书
- 四、法定代表人身份证明
- 五、授权委托书
- 六、联合体协议（如有）
- 七、投标保证金
- 八、招标文件要求投标人提交的其他资料

一、投标人基本情况表

投标人名称（ 牵头单位）						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
组织结构						
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	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						
企业业绩	项 目 名 称	完 成 情 况		起 止 年 月	建 设 单 位	
备注						

备注：本表后应附企业营业执照，企业资质证书及相关证明材料等的复印件并加盖单位公章（原件备查）。

投标人名称（ 施工单位）						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
组织结构						
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	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						
企业业绩	项目名称	完成情况		起止年月	建设单位	
备注						

备注：本表后应附企业营业执照，企业资质证书，安全生产许可证及相关证明材料等的复印件并加盖单位公章（原件备查）。

投标人名称（ 设计单位）						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
组织结构						
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	建筑师		
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						

备注：本表后应附企业营业执照，企业资质证书及相关证明材料等的复印件并加盖单位公章（原件备查）。

二、项目管理机构

附1：项目负责人简历表

姓 名		年 龄		学 历	
职 称		职 务		拟在本工程任职	项目负责人
职称等级			级	专业	
毕业学校	年毕业于 学校 专业				
项目负责 人业绩	项目名称	完成情况	起止年月	建设单位	

注：应附职称证书、业绩等相关证明材料、身份证及开标前六个月投标申请人所属社保机构养老保险缴纳清单或证明；拟派项目负责人为离退休返聘人员的，须提供退休证明及单位聘用证明复印件并加盖单位公章（原件备查）。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年_____月_____日

附2：项目建筑负责人简历表

姓 名		年 龄		学 历	
职 称		职 务		拟在本工程任职	项目建筑负责人
注册建造师执业资格等级			级	建造师专业	
安全生产考核合格证书（B）证					
毕业学校	年毕业于 学校 专业				
项目建筑 负责人业 绩	项目名称	完成情况	起止年月	建设单位	

注：应附职称证书、建造师注册证书、项目建筑负责人安全生产考核合格证（B证）、业绩等相关证明材料、身份证及开标前六个月投标申请人所属社保机构养老保险缴纳清单或证明；拟派项目建筑负责人为离退休返聘人员的，须提供退休证明及单位聘用证明复印件并加盖单位公章（原件备查）及未担任其他未通过竣工验收的建设工程项目建造师的承诺书中。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年_____月_____日

项目设计负责人简历表

姓 名		年 龄		学 历	
职 称		职 务		拟在本工程任职	项目设计负责人
注册建筑师执业资格等级			级		
安全生产考核合格证书（B）证					
毕业学校	年毕业于		学校	专业	

注：应附职称证书、建筑师注册证书等相关证明材料、身份证及开标前六个月投标申请人所属社保机构养老保险缴纳清单或证明；拟派项目设计负责人为离退休返聘人员的，须提供退休证明及单位聘用证明复印件并加盖单位公章（原件备查）。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年_____月_____日

现场专业管理岗位人员简历表

岗位名称	
姓名	年龄
性别	毕业学校及毕业时间
学历和专业	岗位类别
拥有的执行资格	专业职称
执业资格证书编号	工作年限

注：1.现场专业管理岗位人员指项目项目管理团队人员、营销团队人员、施工团队人员（技术负责人、施工员、质量员、材料员、资料员、安全员等）、设计团队人员。

2.技术负责人应附职称证、身份证等复印件并加盖单位公章。

3.施工员、质量员、材料员、资料员提供相应岗位证书、身份证等复印件并加盖单位公章，安全员提供有效的安全员 C 证（专职安全生产管理人员）、身份证等复印件并加盖单位公章。

4.招标文件与投标文件制作中存在《中标代建单位拟投入本项目的人员要求》不一致时，以招标文件第五章为准，投标人可根据招标文件格式自行编制。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年_____月_____日

三、投标承诺书

（招标人名称）：

本公司已详细阅读_____（工程名称及招标编号）_____招标文件，自觉遵守中华人民共和国、浙江省及当地有关招标投标的法律法规规定，自觉维护建筑市场秩序，现自愿就参加该工程投标有关事项郑重承诺如下：

1. 承诺投标文件无虚假、伪造的内容。若投标文件中存在虚假、伪造的内容，同意作无效投标处理，投标保证金并不予退还；若中标之后被查实弄虚作假，同意取消中标资格，投标保证金、履约保证金并不予退还；

2. 承诺无串通投标行为，若存在与其他投标人的投标文件存在投标文件两处及以上错误一致、内容多处雷同的情况，同意作无效投标处理，并接受有关行政监督部门的调查和处罚；

3. 承诺无恶意报价行为，若被认定存在严重哄抬标价或影响合同履行的异常低价竞标行为，同意作无效投标处理，并接受有关行政监督部门的调查和处罚；

4. 承诺按照投标文件派驻管理人员及投入机械设备，若存在不到位的情况，同意接受合同约定的处罚。若严重影响合同履约的，同意接受招标人解除劳动合同的要求。

5. 承诺本项目拟派建筑项目负责人在投标截止日无在其他任何在建合同工程上担任项目负责人（包括工程总承包项目中的建筑负责人）的情形。在建合同工程的开始时间为合同工程中标通知书发出日期（不通过招标方式的，开始时间为合同签订日期），结束时间为该合同通过合同验收或合同解除日期。

6. 承诺本招标文件要求的人员和单位没有被人民法院列入限制失信被执行人名单和至投标截止时间三年内没有行贿犯罪记录。

7. 承诺未被有关行政主管部门列入严重失信黑名单或限制参加投标。

8. 其他：承诺我单位在投标期间（招标公告发布之日至中标通知书发出之日）资质条件在“浙江省建筑市场监管公共服务系统”上资质动态核查结果处于“合格”状态，若为“不合格”状态同意作否决投标处理。

9. 以上承诺如有虚假，愿意接受投标保证金不予退还的处罚。给招标人造成损失的，愿意依法承担赔偿责任。如已中标，同意招标人取消我单位中标资格的处理。

法定代表人（签字或盖章）：_____

投标人（单位盖章）：_____

年 月 日

四、法定代表人身份证明

投 标 人：_____

单位性质：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓 名：_____性 别：_____

年 龄：_____职 务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

五、授权（项目负责人）委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改____（项目名称）____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：_____；委托人联系电话：_____

代理人无转委托权。

附：1. 法定代表人、委托代理人身份证复印件

2. 委托代理人须提供开标前六个月投标人所属社保机构养老保险交纳清单或证明（缴纳单位和投标单位名称必须一致，除网上自助打印带验证码的《社会保险参保证明》外，须加盖社保缴费证明专用章）；项目负责人为离退休返聘人员的，须提供退休证明及单位聘用证明。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____
_____年____月____日

六、联合体协议书（如有）

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

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

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

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式____份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

成员名称：_____（盖单位章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

成员名称：_____（盖单位章）（若有）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

____2023____年____月____日

七、投标保证金

（投标保证金（或年度保证金）由评标专家在评标系统中核查是否有“已缴纳有效保证金的标识”）

八、招标文件要求投标人提交的其他资料

_____（项目名称）

投 标 文 件
（技术标）

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

_____年____月____日

技术标

1. 全过程代建代销方案（格式自拟）
2. 设计方案（格式自拟）
3. 施工方案（格式自拟）