

县城新区南扩区渡龙安置小区建设工程
全过程代建开发（重）

招 标 文 件

苍南县住房和城乡建设局
建设工程招标文件备案专用章
2021年8月13日

招标人：苍南县城市建设投资有限公司

监督单位：苍南县住房和城乡建设局

招标代理：万邦工程管理咨询有限公司

二〇二一年八月

招标时间安排表

招标文件获取开始时间	2021年8月14日09时30分
招标文件获取截止时间	同投标文件递交截止时间
投标人提出澄清招标文件截止时间	2021年8月18日16时30分
招标人发出招标文件澄清时间	2021年8月20日17时30分
投标截止时间	2021年9月7日09时30分

目 录

第一章 招标公告	4
第二章 投标人须知	6
投标人须知前附表	6
1. 总则	15
2. 招标文件	18
3. 投标文件	19
4. 投标	21
5. 开标	22
6. 评标	23
7. 合同授予	24
8. 纪律和监督	25
9. 需要补充的其他内容	26
第三章 评标办法（综合评估法）	27
1. 评标方法.....	27
2. 评标程序.....	27
3. 评标结果.....	31
第四章 合同条款及格式	32
第五章 建设标准和要求	76
一、项目概况	76
（二）工程规模	76
二、代建范围	76
（一）代建包括的工作	76
（二）工程设计、采购、施工包括的工作	77
（三）工作界区	78
（五）招标人提供的技术文件	78
三、设计相关要求	79
四、时间要求	79
五、技术要求	86
六、竣工验收	91
七、文件要求	91
八、工程项目管理规定	91
九、其他要求	92
十、附件	93
第六章 发包人提供的资料	110
第七章 投标文件格式	111

第一章 招标公告

项目编号：A3303270480001433001001

县城新区南扩区渡龙安置小区建设工程全过程代建开发（重）招标公告

1. 招标条件

本招标项目县城新区南扩区渡龙安置小区建设工程已由苍南县发展和改革局以苍发改投〔2021〕8号批准建设，项目业主为苍南县城市建设投资有限公司，建设资金来自自筹，项目出资比例为国有投资 100%，招标人为苍南县城市建设投资有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目的全过程代建开发进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

项目概况：本次招标项目总用地面积 33535 平方米，建设拆迁安置户住宅及物业、社区、居家养老、供配电、弱电机房、门卫用房等总建筑面积 112945 平方米（含地下室等不计容面积 29110 平方米）。建设地址位于苍南县新区龙渡路以东、望江路以南、站前大道以西、规划道路以北。项目估算总投资约 6.8 亿元，本次造价约 4.3 亿元。

本次招标范围：本项目为全过程代建开发项目，代建开发单位负责除征地拆迁、勘察、监理、第三方造价咨询、缴纳物业维修基金外的项目全过程开发及管理，负责建设用地范围内前期手续办理（不含用地手续和划拨决定书办理）、三通一平（含施工通水、通电、临时道路、场地平整、原地坪以下障碍物清理、红线范围内电杆线路迁移、场地内河道填方等，不含坟墓迁移）、施工图设计及专项设计发包、设计实施及管理、工程实施及管理、工程设备、材料采购及管理、大市政配套工程实施及管理（包含永久水、电、华数、电信、二次供水、管道煤气、充电桩配电箱（含电表箱）等职能单位实施项目的委托及管理），组织验收、竣工备案、资料整理汇编、移交、直至工程质量缺陷期结束的所有工作内容。具体见招标文件第五章“建设标准要求”。

质量要求：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。

合同工期：1000 日历天（自合同签订之日起计算工期，其中施工工期为 900 日历天。）

3. 投标人资格要求

3.1 本次招标要求投标人须：同时具备房地产开发级二级及以上资质和建筑工程施工总承包二级及以上资质，并在人员、设备、资金等方面具有相应的工程管理、施工能力。

3.2 本次招标接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：①联合体家数不超过 2 家，②联合体牵头人为房地产开发企业，③项目负责人由联合体牵头人委派，④施工负责人由联合体中的施工企业委派。

3.3 投标人拟派项目负责人须具备建筑工程专业一级注册建造师执业资格或高级工程师及以上职称；施工负责人须具备建筑工程专业一级注册建造师执业资格及“三类人员”安全生产考核 B 类合格证、无在建工程。

4. 招标文件的获取

4.1 凡有意参加投标者，请予本公告发布之日起至本项目投标截止时间前直接在温州市公共资源交易网-苍南县分网（网址：<http://ggzy.cncn.gov.cn/TPFrontNew/>）下载招标文件（包括图纸等资料），招标答疑在网站招标提问区匿名咨询。

5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为 2021 年 9 月 7 日 9:30，地点为苍南县灵溪镇春晖路公投大厦—苍南县公共资源交易中心二楼开标室。

5.2 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。

5.3 提问时间：2021 年 8 月 14 日至 2021 年 8 月 18 日。

5.4 答疑时间：2021 年 8 月 20 日。

6. 发布公告的媒介

本次招标公告在温州市公共资源交易网-苍南县分网上发布。

7. 其他说明

7.1 此项目采用电子招标投标，请登录温州市公共资源交易网-苍南县分网交易系统填写投标信息并确认投标状态。凡有意参加此项目的投标人，必须于投标截止时间之前完成温州市建设工程招标投标交易主体信息库入库工作，否则，其投标文件将被拒绝，后果由投标人自负。

7.2 未在温州市建设工程招标投标交易主体信息库入库的单位，请按照温州市公共资源交易网-苍南县分网最新公告《关于停止办理建设工程企业库入库和基本信息变更的通知》的要求到温州市公共资源交易网登记入库和信息变更。

7.3 本项目投标保证金采用网上收退系统（银行保函除外），详见招标文件前附表。

7.4 疫情防控期间凡有意参加此项目的投标人，必须仔细阅读及严格执行疫情防控期间现场防控措施注意事项（详见投标人须知前附表）。

8. 联系方式

招标人：苍南县城市建设投资有限公司

招标代理：万邦工程管理咨询有限公司

联系人：许工

联系人：何工

电话：0577-59909057

电话：18968109592

苍南县城市建设投资有限公司

万邦工程管理咨询有限公司

2021 年 8 月 13 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：苍南县城市建设投资有限公司 地址：苍南县灵溪镇车站大道1号 联系人：许工 电话：0577-59909057
1.1.3	招标代理机构	名称：万邦工程管理咨询有限公司 地址：温州市鹿城区市府路合众大厦8楼 联系人：何工 电话：18968109592
1.1.4	项目名称	县城新区南扩区渡龙安置小区建设工程全过程代建开发（重）
1.1.5	建设地点	见招标公告
1.2.1	资金来源及比例	见招标公告
1.2.2	资金落实情况	见招标公告
1.3.1	招标范围	见招标公告，具体见第五章“建设标准和要求”。 招标人保留在签约后调整工作范围的权利，或是部分内容的取消，合同价格作相应调整，承包人不得提出索赔。
1.3.2	合同工期	见招标公告
1.3.3	质量要求	见招标公告
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	(1) 资质条件：见招标公告。 (2) 项目负责人的资格要求：见招标公告。 (3) 施工负责人的资格要求：见招标公告。
1.4.2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 接受，联合体投标的，应满足下列要求：见招标公告。
1.5	投标费用补偿	<input checked="" type="checkbox"/> 不补偿。
1.9.1	踏勘	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织
1.10.1	投标预备会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开
1.10.2	投标人提出问题的截止时间	截止时间：见时间安排表 形式：见招标公告
1.10.3	招标人书面澄清的时间	见时间安排表
1.11.1	发包管理要求	(1) 本次代建开发单位中标后，对发包人提供的图纸进行审核及图纸优化，由承包人负责重新出图并盖出印章，通过施工图审查，并对施工图质量负责。 (2) 中标人须在合同签订时确定需发包的设计单位。 (3) 允许施工总承包单位将中标项目的部分非主体、非关键性工作 进行分包，并应符合相关规定。
1.12	偏离	<input checked="" type="checkbox"/> 允许，允许偏离的内容、偏离范围和幅度：允许正偏离，即优于招标文件的要求，具体见第五章“建设标准和要求”。
2.1	构成招标文件的其他资料	招标文件的其他材料：立项、初设等 下载时间：本项目公告发布之日起至投标截止时间前； 下载网址：温州市公共资源交易网-苍南县分网

		http://ggzy.cncn.gov.cn/TPFrontNew/
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	时间：见时间安排表 在温州市公共资源交易网-苍南县分网（网址： http://ggzy.cncn.gov.cn/TPFrontNew/ ）进入“招标提问区”提出疑问，并必须在规定时间内提交，逾期不予受理。
2.2.2	投标截止时间	见时间安排表
2.2.3	下载招标文件答疑、澄清的时间和方式	本工程招标文件的澄清、修改、补充等内容经苍南县住房和城乡建设局备案后，在温州市公共资源交易网-苍南县分网（网址： http://ggzy.cncn.gov.cn/TPFrontNew/ ）进入“建设工程/答疑与补充”下载。澄清、修改、补充等内容向所有投标人公布，投标人应自行察看并下载上述内容，不须做收到确认。 请各投标人关注网站上的补充答疑，已公布的补充答疑投标人未查看的，投标人自行承担其后果。
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改的时间	见本章前附表 2.2.3
3.1.1.4	构成投标文件的其他资料	/
3.2.4	最高投标限价或其计算方法	1、本项目总建筑面积投标阶段暂按 112945 m ² （含地下室等不计容面积 29110 平方米），全费用综合单价招标控制价为 3804 元/m ² （含预留金 174 元/m ² ）。 2、本项目全费用综合单价最高投标限价为 3526 元/m ² （含预留金 174 元/m ² ）。投标人的投标报价不得超过最高投标限价，否则将否决其投标。（计算方法：代建管理费用按 3 %，工程费用下浮 8%，其余不下浮） 3、本项目全费用综合单价风险控制价为 3422 元/m ² （含预留金 174 元/m ² ）。 4、全费用综合单价由工程费用、工程建设其他费用、预留金构成，其中工程建设其他费用比例不得超过 4 %。
3.2.5	投标报价的其他要求	1、投标报价采用全费用综合单价报价方式，全费用综合单价包括工程费用、工程建设其他费用和预留金。 2、工程费用包括：住宅主体建设工程、安装工程、室外工程、设备购置费、自来水燃气施工费用、三网接入费用、外立面整体泛光照明费用、样板房等其他建设费用，具体以第五章“建设标准”、合同约定和经招标人审核确认的施工图为准。 3、工程建设其他费用包括：代建开发单位负责项目全过程开发及管理，除建设用地费（含拆迁安置及政策性处理）、勘察费、监理费、专项维修资金、契税、由招标人委托的第三方造价咨询费用外的一切成本和费用。包括但不限于建设用地范围内前期手续办理（不含用地手续和划拨决定书办理）、三通一平（含施工通水、通电、临时道路、场地平整、原地坪以下障碍物清理、红线范围内电杆线路迁移、场地内河道填方等，不含坟墓迁移）、现场建筑垃圾清运费、施工图设计及专项设计费、招标人前期已产生的设计费用（217.9060 万元纳入中标人支付）、各类检测监测费、代建管理费、以及验收、测绘、财务费用、施工图审查费、政府规定的其他各项费用、保险费用等。 4、本项目代建开发合同以中标全费用综合单价×本项目暂定总建筑面积的合价作为签约合同价；今后建筑面积以《建筑工程建筑面积计

	<p>算规范》(GB/T 50353-2013) 计算的实际总建筑面积为准。</p> <p>5、中标人完成全套施工图(含所有专项、专业)并经审定后,根据合同约定提供施工图预算工程费用编制成果,并与招标人委托的第三方造价咨询公司核对。(具体计算方式详合同相关条款)。</p> <p>6、招标范围内由于非招标人修改设计等原因(如投标报价的单价计算错误、缺漏项、设计错误、设计不满足建设标准和要求等)造成的费用增加,一律不得调整(合同另有约定的除外)。</p> <p>7、工程保险项目应包括中标人向招标人移交合格工程前的一切风险的保险,应包括设计、建安工程、工程设备、施工设备、进场材料、招标人及中标人相关人员和第三方人员等保险,费用由投标人在投标报价时综合考虑。</p> <p>8、中标人承担在建设过程中所有与工程建设相关的一切检测、监测费用(包括但不限于桩基检测、基坑检测、消防检测、空气检测、节能检测、防雷检测、智能系统检测、实体检测等),投标人在投标报价中自行考虑。</p> <p>9、施工过程中,中标人需配合招标人办理相关备案手续,并按招标人要求的内容和数量提供有关工程资料,如施工图、效果图、施工方案等,相关费用由投标人在投标报价中一并包干,不再另行考虑。</p> <p>10、本项目的施工现场按现状移交,招标人不另外提供临时用地;现场建筑垃圾清运、场地平整、临水临电、网络、通讯、临时设施(包括因各种原因导致的拆除及重新搭建)、地下障碍物构筑物处理、场地内河道填方(尺寸约:2800*3m³)等均由中标人自行负责。</p> <p>11、投标人应充分关注本项目地块上已有建筑物拆除后原有桩基础等地下障碍物、红线范围内电杆线路迁移、场地内河道填方(尺寸约:2800*3m³),构筑物无法移除导致桩位变化的情况,中标人须自行处理。投标人在投标报价时应综合考虑此项费用并计入投标总价,今后合同单价不予调整。</p> <p>12、本工程要求达到市级文明标化工地标准施工。</p> <p>13、项目实施过程中,在原有容积率不变的情况下,因招标人原因要求优化设计方案的(如总平布局调整、楼栋数调整、层数调整、限高调整、商业或住宅面积调整等),中标人必须按要求实施,中标全费用综合单价不予调整。</p> <p>14、本工程报价应考虑在审批过程中的施工图的调整与修改产生变动的风险。无论法律法规等客观原因的改变,设计方案地下室面积不得低于招标人提供的参考方案中的地下室面积(27730平方米),同时必须满足停车位布置要求(停车位要求住宅不少于646个、非机动车停车数540个,及人防要求);如因招标人提供的参考方案不能</p>
--	--

		<p>满足停车位布置要求，需要重新设计并引起地下室面积增加的，面积按实调整，全费用综合单价不变。</p> <p>15、若由于招标人原因计容面积增加或户数增加导致地下室面积增加的，面积按实调整。计容面积减少或户数减少导致停车位减少的，地下室面积不得减少。</p> <p>16、项目实施过程中，中标人必须在满足容积率的要求下使计容建筑面积最大化，否则，中标人必须按满足规划条件的最大计容建筑面积与实际计容建筑面积的差额面积部分中标造价的 2 倍金额[即差额计容建筑面积×中标全费用综合单价×2]支付违约金；在容积率不变的情况下，今后无论建筑平面调整、户型调整、建筑单体变化及层数变化，中标全费用综合单价均不予调整。</p> <p>17、因招标人要求减少地下室面积的，合同价款按减少的地下室建筑面积×地下室单方造价进行扣减。地下室按照 <u>4944.92</u> 元/m²。</p> <p>18、项目实施过程中，中标人必须满足 <u>80</u> 平方米户型的安置户数不少于 <u>396</u> 套，<u>120</u> 平方米户型不少于 <u>396</u> 套，若相应户型户数少于要求数量的，则方案必须调整至满足要求为止，并由中标人承担相关费用。</p> <p>19、投标人的投标如被接受，除合同条款另有规定外，即使是投标人的差错、遗漏、设计的修改调整等原因，其中标全费用综合单价均不得调整或追加。</p> <p>20、投标文件一律以人民币报价。</p> <p>21、招标人保留在签约后调整部分承包范围的权力，直至某些项目的取消，合同价格作相应调整，承包人不得提出索赔。</p> <p>22、本项目代建管理费 3%中已包含了设计费，投标人须充分考虑该因素，根据招标文件规定的工作内容综合考虑报价，如认为代建管理费不足的在投标优惠率中考虑。</p> <p>23、本项目设计费不超过 360.3600 万元，其中招标人已支付 34.3460 万元，招标人前期已产生未支付的设计费用 217.9060 万元纳入中标人支付，本次招标范围的施工图设计及专项设计费由投标人综合考虑报价计入代建管理费中。</p>
3.3.1	投标有效期	120 日历天
3.4.1	投标保证金	<p>1、提交方式：银行转账或银行保函或电子保险保函形式； 金额：人民币 500000 元（大写伍拾万元整）；</p> <p>2、(1) 投标人应按招标文件要求提交投标担保，投标担保采用直接向 苍南县公共资源交易中心 提交投标保证金的方式的，下述三个保证金账户成功汇入任意一个账户均可。投标保证金数额必须在本工程开标前到达规定账户，且投标保证金必须从投标单位银行基本帐户汇出，</p>

		<p>不得现金解入，不得通过投标单位分支机构或第三者帐户转入，且投标保证金的金额须符合投标须知前附表的规定，否则应当否决其投标。</p> <p>①投标保证金汇入的户名：苍南县招标投标工作指导中心保证金专户 开户银行：中国工商银行股份有限公司苍南支行 银行账户：9558851203001799574</p> <p>②投标保证金汇入的户名：苍南县招标投标工作指导中心保证金专户 开户银行：中国银行股份有限公司温州苍南灵溪支行 银行账户：394877287488</p> <p>③投标保证金汇入的户名：苍南县招标投标工作指导中心保证金专户 开户银行：浙江苍南农村商业银行股份有限公司 银行账户：201000232237066000313</p> <p>(2) 采用银行保函方式的，则投标人的投标保证金应为投标人基本账户开户行出具的银行保函，银行保函的有效期应在投标有效期满后 28 日内继续有效，否则应当否决其投标。投标人在 2021 年 9 月 6 日 17 时前，将银行保函原件送至苍南县公共资源交易中心计划财务科，送达人应带银行保函原件、居民身份证原件、基本户开户许可证原件及这三份原件的加盖投标人公章的复印件，至计划财务科核对，计划财务科经办人员按招标文件要求核对银行保函格式后在银行保函复印件上加盖保证金专用章，并留存银行保函原件。</p> <p>(3) 投标保证金采用电子保险保函的方式，操作流程详见苍南县公共资源电子保函平台 http://119.3.37.28:81/cangnan/。</p> <p>(4) 各投标单位应当在提交投标文件截止时间前提交投标保证金，对于未能按招标文件要求提交投标保证金的投标人，招标人将视为不响应招标文件而予以拒绝。</p> <p>3、注意事项：①各投标人在转（汇）款时充分考虑银行转（汇）的时间差风险。</p> <p>②保证金按招标文件规定独立汇入，不允许几个项目或标的保证金捆绑汇入，否则中心财务室将作为错汇款予以退回，一切后果由投标单位自负。</p> <p>③电子投标保证金系统暂不支持同城跨行资金汇划结算（如：同城票据交换）</p> <p>④采用 银行转账方式提交投标保证金的投标人将由苍南县公共资源交易中心计划财务科在提交投标文件截止时间后出具本工程投标保证金进账清单进行核对；</p> <p>⑤若采用 银行保函方式提交投标保证金的投标人，则需提供由苍南县公共资源交易中心核对并加盖专用章的银行保函复印件；</p> <p>⑥若采用 电子保险保函方式提交投标保证金的投标人将由苍南县公共资源交易中心计划财务科在提交投标文件截止时间后出具本工程投标保证金电子保险凭证清单进行核对。</p>
3.5	实质性响应招标文件及评审打分资料	<p>一、实质性响应招标文件资料</p> <p>1、企业法人营业执照（提供复印件，包括房地产开发企业和施工企业）；</p> <p>2、法定代表人身份证明或法定代表人授权委托书原件（若投标文件由委托代理人签字时需提供，联合体投标的由联合体牵头人出具）；</p>

		<p>3、联合体各方须签订的联合体协议书，并明确联合体牵头人及联合体各方分工（联合体投标的提供）；（如有）</p> <p>4、房地产开发资质证书（复印件）；</p> <p>5、建设行政部门核发的建筑业企业资质证书（复印件）；</p> <p>6、施工总承包企业的《安全生产许可证》和企业主要负责人的“三类人员”A类证书(复印件)：企业主要负责人包括企业法定代表人、企业分管安全生产的副经理；A类证书中的企业法定代表人应（法定代表人如有变更的，须提供变更证明材料）和《建筑业企业资质等级证书》上载明的情况一致，A类证书中的企业分管安全生产副经理必须与提供的任职文件相一致。</p> <p>7、拟派项目负责人的资格证明材料(复印件)：执业资格注册证书或职称证书、投标截止时间前三个月内（以社会养老保险缴费记录最后参保日期为准）有效的社会养老保险证明资料；</p> <p>8、拟派施工负责人的资格证明材料(复印件)：执业资格注册证书；“三类人员”安全生产考核B类合格证、投标截止时间前三个月内（以社会养老保险缴费记录最后参保日期为准）有效的社会养老保险证明资料。</p> <p>9、其他实质性响应的资料： / 。</p> <p>二、评审打分资料</p> <p>对应资信标评分标准提供。</p> <p>注：</p> <p>①建设行政主管部门已启用电子证书且投标人已办理电子证书的，则有效的电子证书具备与同名纸质证书相同效力。</p> <p>②根据《住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》（建办市函〔2020〕334号）建筑业企业资质证书有效期于2020年7月1日至2021年12月30日届满的，统一延期至2021年12月31日，如施工企业资质证书符合该文件要求，不影响本次投标。</p> <p>③以上涉及的证书（除注②情形外，均应在有效期内，已在有效期外尚在办理延期过程中的视为无效）、资料应在投标文件中附复印件并加盖投标人公章（如为联合体仅需牵头人），以上证书、资料须提供原件备查。若投标文件中未附上上述资料的，属招标文件实质性要求响应的资料的，评标委员会将按相关证明资料缺少或无效处理；属打分评审资料的，按相应评分内容不得分处理。</p>
3.6	是否允许递交备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许
3.7.3	签字或盖章要求	联合体投标的，除联合体协议书必须由联合体各成员分别进行盖章、签字外，投标文件其余内容可由联合体牵头人进行盖章、签字即可。
3.7.4	投标文件副本份数	1、资信标：一式5份，正本1份、副本4份； 2、商务标：一式5份，正本1份、副本4份； 3、另提供全部投标文件电子版U盘一份，放入商务标。
3.7.5	装订要求	<input checked="" type="checkbox"/> 需要，分册装订要求： 1、资信标：A4规格，独立分册装订； 2、商务标：A4规格，独立分册装订； 3、原件：无装订要求。 装订方式：建议左侧胶装。 4、资信标、商务标分别密封包装，投标文件电子版随商务标一起密封，原件单独密封。
4.1.2	封套上应载明的信息	招标项目名称： _____ 投标人名称： _____

		在____年____月____日____时前不得开启
4.2.2	递交投标文件地点	见招标公告
4.2.3	是否退还投标文件	<input checked="" type="checkbox"/> 否, 原件除外
5.1	开标时间和地点	开标时间: 同投标截止时间 开标地点: 见招标公告
5.2	开标程序	开标顺序: 按投标书送达的顺序在开标室进行公开开标, 开启全部投标文件。
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成: <u>5</u> 人及以上 评标专家确定方式: 按规定组建。
7.1	是否授权评标委员会确定中标人	<input checked="" type="checkbox"/> 否, 推荐的中标候选人: <u>1</u>
7.2	中标候选人公示媒介	同招标公告发布媒介。
7.4.1	履约担保	<input checked="" type="checkbox"/> 要求, 履约保证金的形式: 银行转账或保函(银行或保险) 履约保证金的金额: 合同价的 <u>2</u> %
9	需要补充的其他内容	
9.1	解释权与说明	<p>(1) 投标人须知的内容如与投标人须知前附表不一致, 以投标人须知前附表为准。</p> <p>(2) 发布招标公告的媒体网站供下载的招标文件与纸质招标文件不一致的, 以上传至网站的招标文件为准。</p> <p>(3) 构成招标文件组成部分的“通用合同条款”、“专用合同条款”和“建设标准和要求”等章节中出现的措辞“甲方”和“乙方”, 在招标投标阶段应当分别按“招标人”和“投标人”进行理解。</p> <p>(4) 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。</p>
9.2	重新招标	<p>有下列情形之一的, 招标人将重新招标:</p> <p>(1) 投标截止时间止, 投标人少于3个的;</p> <p>(2) 评标委员会将认定为否决投标的排除后, 有效投标少于三个, 经评标委员会判定本次投标仍具备竞争性的, 可以继续按原评标程序进行; 若有效投标少于三个且经评标委员会判定后本次投标明显缺乏竞争的, 应当否决全部投标并重新招标。</p>
9.3	在建项目的约定	<p>拟派工程施工项目负责人不得有在建项目, 是指施工项目负责人不得在其他在建工程项目担任施工项目负责人。</p> <p>关于在建项目的约定:</p> <p>①项目负责人在投标截止日前不得在其他任何在建合同工程中任项目负责人。在建合同工程的开始时间为合同工程中标通知书发出之日(不通过招标方式的, 开始时间为合同签订之日), 结束时间为该合同工程通过验收或合同解除之日。</p> <p>②在本单位曾担任过其他工程项目负责人职务被更换的, 在原承担的项目未通过验收的, 必须在投标文件里提供在投标截止时间前经行政主管部门同意更换该项目负责人的书面证明原件;</p> <p>③除上述情况规定外, 在其他工程项目上担任项目负责人职务的不得参加本项目的投标(以通过验收为准);</p> <p>④上述所指“通过验收”标准是指经当地住建部门验收合格备案的工</p>

		<p>程，须提供相关证明材料；</p> <p>⑤未按上述要求在投标文件资信标中提供相关证明资料的，以及若查有在建的将否决其投标或取消其中标资格。</p>
9.4	注意事项 1	<p>1、投标人在递交投标文件时须提供：①投标保证金若采用银行保函方式的，则需提供由苍南县公共资源交易中心核对并加盖专用章的银行保函复印件；②开标现场投标人员健康信息登记表原件，未按要求提供材料，其投标文件将拒收。</p> <p>2、投标人在递交投标文件时投标代表身份符合性审核确认。</p> <p>投标及开标活动应由投标单位的法定代表人或法人代表授权委派授权代理人参加，参加人员身份符合性审核确认要求如下：</p> <p>(1) 法定代表人参加开标的，必须持有并出示开标现场投标人员健康信息登记表原件、《法人营业执照》原件或复印件、本人身份证原件和复印件；</p> <p>(2) 如授权代理人参加的，必须持有并出示法人签署或盖章并加盖单位公章的授权委托书原件、开标现场投标人员健康信息登记表原件、提供委托代理人在投标单位参保的社保证明（须出具在投标单位参保的连续三个月已到账社保证明，并且该证明中连续三个月注明已到账的最后一个日期须在投标截止时间前半年内，若投标施工企业注册成立不足三个月的，则须提供该施工企业注册成立至投标截止日期内的有效社保证明）、本人身份证原件。</p> <p>注：以上所有复印件均须盖有单位公章（除第 1①点情形外）。法定代表人（或委托代理人）的身份按上述要求验证，只有通过验证的投标人的投标文件才予以接收（如有接收的，也不进入后续开标、评标环节，招标人有权在任何环节将其投标作无效标处理）。如出现特殊情况，则提交监督人员或评标委员会复核、决定。</p>
9.5	注意事项 2	<p>3、在投标截止时间前，投标人被人民法院列入限制失信被执行人投标资格名单的，将不得参与本项目投标，否则经评委确认后将被否决其投标，并报相关主管部门处理。投标人成为中标人后，在押证环节审核前须已录入温州市建设工程合同履行管理系统，在领取中标通知书前本工程拟派项目负责人无在建工程，公示期满后 5 日内必须将原拟定的项目班组成员（项目负责人、项目技术负责人、施工员、质检员、安全员）相关证书原件送交苍南县住房和城乡建设局有关部门实行核查并录入温州市建造师管理系统。否则取消中标资格，一切后果、责任均由投标人承担。</p> <p>4、投标单位未在温州市公共资源交易网-苍南县分网交易系统上进行投标信息填写的或未在收标现场递交纸质投标文件，招标人有权否决其投标。</p> <p>5、投标人拟派人员如有外省的执业资格证书在中标后须按浙江省及当地建设主管部门相关规定进行备案，无法备案的，招标人将取消其中标资格。</p> <p>6、本招标文件中如出现不一致时，均以“投标人须知前附表”为准。如投标人须知前附表表述与招标文件整体招标要求存在不一致或错误表述的，且投标人均未在投标截止时间前提出异议或质疑的，最终以招标人的解释为准。</p>
9.6	疫情防控期间现场防控措施	<p>为做好本工程疫情防控期间项目招投标工作，确保疫情防控严密细致、措施到位，确保招投标活动便捷高效、平稳有序，根据“少接触”的原则。招标会议疫情防控措施方案如下，所涉及单位及参加会议人员应积极配合：</p> <p>一、现场防护措施</p>

	<p>1、每家投标单位只可委派 1 名本单位人员参加投标，投标时须携带有效证明材料和开标现场投标人员健康信息登记表原件。</p> <p>2、开评标会议现场建立登记问询制度。招标人、代理机构按照疫情防控响应的有关要求，做好开评标活动现场人员信息登记、体温检测、核对健康码、口罩佩戴、手部卫生消毒等各项工作，并询问进入开评标现场人员近 14 天内的旅行史特别是区域风险较高及国外的旅行史，了解近一周的个人身体情况和发热病人接触史。</p> <p>3、开评标现场听从代理机构安排，按照指定位置就坐（每人间隔一个座位就坐），不得聚集喧哗并随意走动。</p> <p>4、加强个人防护及开评标场所消毒工作。进入开评标现场人员都应当自行戴好口罩，做好手部卫生消毒。严格执行开评标场所消毒制度。开评标场地配备消毒器具，使用前，后进行清理消毒工作。尽可能减少现场人数、加大座位间隔、缩短工作时间。参加招标活动的评审专家、中心监督人员、招标人、代理机构工作人员应当做好个人防护，严格执行疫情报告、人员隔离等要求。</p> <p>5、开标结束后，各投标人代表离开开标现场，但应保持通讯畅通。</p> <p>6、严格落实执行现场开标及评审法律规章制度。</p> <p>二、响应预案</p> <p>1、按照“早发现、早报告、早隔离、早治疗”的原则。</p> <p>2、新型冠状病毒肺炎的主要症状:咳嗽(症状严重,干咳为主,伴有痰音,喘息,影响睡眠);发热(高热持续 72 小时以上);全身精神差,食欲差;潜伏期 2-14 天,平均 7 天等。遇到有以上相应症状者,应劝(送)其去医院就医。并立即报告上级,根据具体情况,采取隔离、消毒、疏散等措施。</p> <p>3、若有发现疑似病症,第一人必须在第一时间应立即向当地疾病预防控制中心和行政管理部门报告,并提供疑似病人及与其密切接触者的相关信息,不得延误。</p> <p>4、开标室、开标现场、评标室有人员出现疑似症状,除劝(送)其去医院就医外,尚应采取以下措施:</p> <p>(1)同其直接接触的人员,应到医院体检;</p> <p>(2)场所进行封闭消毒;</p> <p>(3)确诊为新型肺炎病人,则对有关人员采取隔离措施,有关场所实行封闭消毒,现场禁止人员进出,实行隔离。</p> <p>(4)配合有关部门做好善后工作。</p> <p>三、其他事项</p> <p>1、投标人须自行持续关注温州市、苍南县新型冠状病毒肺炎疫情防控的最新通知,在交易现场如因出现不符合疫情防控情形的,可能导致其投标文件被拒收或其本人被隔离的后果由投标人自行承担。</p> <p>2、投标人代表的体温以交易中心(或招标人或招标代理)工作人员现场测量的数据为准。</p> <p>3、投标人代表在交易现场出现体温异常或健康码出现黄码或红码等异常情况的,可能导致其投标文件被拒收或其本人被隔离的后果由投标人自行承担。</p>
--	---

9.7	招标人要补充的其他要求	/
-----	-------------	---

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对该项目全过程代建开发进行招标。

1.1.2 招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 项目建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 项目的资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、代建周期和交付标准

1.3.1 招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 合同工期：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉。

(1) 资质要求：见投标人须知前附表；

(2) 项目负责人的资格要求：见投标人须知前附表；

(3) 施工负责人的资格要求：见投标人须知前附表；

(4) 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本招标项目中投标。

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) 为招标项目前期工作提供项目建议书、可行性研究报告编制及评估咨询服务的；

(3) 为本招标项目的监理人；

(4) 为本招标项目的项目管理单位；

(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) 财产被接管或冻结的（进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形）；

(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（“近三年”指投标截止之日上溯三年，以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）；

(10) 与本招标项目的监理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招标代理机构相互任职或工作的。

(13) 被工商行政管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；

(14) 被各级人民法院（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）列入失信被执行人（法人或其他组织）名单（已执行完结的除外，以提供法院结案的有关法律文书为准）；

(15) 在近三年内投标人或其法定代表人或其拟派项目负责人有行贿犯罪行为的（“近三年”指投标截止之日上溯三年，以中国裁判文书网查询信息为准，查询信息与法院出具的文书不一致的，以法院出具的文书为准）；

(16) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

1.4.4 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本招标项目投标。

1.5 费用承担和投标补偿

1.5.1 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理；包括但不限于：参加本次投标活动中所有编制、制作的投标文件费用、被评标委员会否决投标后的投标费用等。

1.5.2 招标人对符合招标文件规定的未中标人的成果进行补偿的，按投标人须知前附

表规定给予补偿。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

招标投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 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，以书面形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 发包要求

1.11.1 代建开发过程中的发包管理按要求见投标人须知前附表规定。

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) 建设标准和要求；
- (6) 发包人提供的资料和条件；
- (7) 投标文件格式；
- (8) 投标人须知前附表规定的其他资料。

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

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和形式，要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清以书面形式发给所有购买招标文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。澄清发出的时间距投标人须知前附表规定的投标截止时间不足 15 天的，并且澄清内容影响投标文件编制的，将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和形式通知招标人，确

认已收到该澄清。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标人可以书面形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。修改招标文件的时间距投标人须知前附表规定的投标截止时间不足 15 天的，并且澄清内容影响投标文件编制的，将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和形式通知招标人，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：

3.1.1.1 商务标：

- (1) 投标函及投标函附录；
- (2) 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书；
- (3) 联合体协议书；
- (4) 投标保证金；
- (5) 价格清单。

3.1.1.2 技术标：本项目无。

3.1.1.3 资信标：

- (1) 实质性响应招标文件资料（见本章第 3.5 款）；
- (2) 评审打分资料（见本章第 3.5 款）。
- (3) 资信评审索引表

3.1.1.4 投标人须知前附表规定的其他资料。

3.1.3 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第 3.1.1.1（3）所指的联合体协议书。

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第七章“投标文件格式”的要求填写价格清单。

3.2.2 投标人应充分了解项目开发相关政策以及施工场地的位置、周边环境、道路、装

卸、保管、安装限制以及影响投标报价的其他要素。投标人应遵守国家及地方法律、法规、规章、规范性文件，根据招标文件要求，结合设计、市场情况进行投标报价。

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，应同时修改投标文件“价格清单”中的相应报价。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 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为 120 天。

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

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

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和第七章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。

3.4.3 招标人与中标人签订合同后 5 日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金及同期银行存款利息。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

(1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；

(2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同或未按招标文件规定提交履约担保。

3.5 实质性响应招标文件及评审打分资料

3.5.1 投标人应提供投标人须知前附表要求的实质性响应招标文件资料，以证明其满足本章第 1.4 款规定的资质、人员、业绩等资格审查的要求。

3.5.2 投标人应提供投标人须知前附表要求的评审打分资料，以证明其满足第三章“评标办法”规定的评分要求。

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。

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、投标有效期、代建周期、交付标准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，并由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字或盖单位章。投标人的法定代表人授权代理人签字的，投标文件应附由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，改动之处应加盖单位章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

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应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，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 投标文件应进行密封包装，并在封套的封口处加盖投标人单位章。

4.1.2 投标文件封套上应写明的内容见投标人须知前附表。

4.1.3 未按本章第 4.1.1 项或第 4.1.2 项要求密封和加写标记的投标文件，招标人不予受理。

4.2 投标文件的递交

- 4.2.1 投标人应在第 2.2.2 项规定的投标截止时间前递交投标文件。
- 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 招标人收到投标文件后，向投标人出具签收凭证。
- 4.2.5 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 投标人撤回投标文件的，招标人自收到投标人书面撤回通知之日起 5 日内退还已收取的投标保证金。

4.3.4 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

招标人在本章第 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，并邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

5.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：

- (1) 宣布开标纪律；
- (2) 公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，并点名确认投标人是否派人到场；
- (3) 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；
- (4) 由投标人代表或者其推选的代表检查投标文件的密封情况；

- (5) 按照招标文件规定抽取 K 值；
- (6) 按照投标人须知前附表的规定确定并宣布投标文件开标顺序；
- (7) 按照宣布的开标顺序当众开标，公布投标人名称、项目名称、投标保证金的递交情况、投标报价、工期及其他内容，并记录在案；
- (8) 规定最高投标限价计算方法的，计算并公布最高投标限价；
- (9) 投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；
- (10) 开标结束。

5.3 开标异议

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场作出答复，并制作记录。

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代表，以及经济、技术等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

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

行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

7. 合同授予

7.1 定标方式

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7.2 中标候选人公示

招标人在投标人须知前附表规定的媒介公示中标候选人。

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。中标通知书按本章附表格式填写。

7.4 履约担保

7.4.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的或者事先经过招标人书面认可的履约担保格式向招标人提交履约担保。联合体中标的，其履约担保由联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交。

7.4.2 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。

7.5 签订合同

7.5.1 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。

7.5.2 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。

8. 纪律和监督

8.1 对招标人的纪律要求

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

8.2 对投标人的纪律要求

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

8.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

8.5 投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

9. 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。

第三章 评标办法（综合评估法）

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章规定的评分标准进行打分，并按综合得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先；如果投标报价也相等的，以资信标得分高的优先；如果资信标得分也相等，抽签确定中标候选人顺序。

2. 评标程序

2.1 评审程序

评标由招标人依法组建的评标委员会负责，并按以下评审程序进行评审，必要时对投标文件中的问题进行询标，包括拟作出否决投标决定前对相关投标人进行的询问核实：

- (1) 熟悉招标文件和评标办法；
- (2) 投标文件的初步评审；
- (3) 投标文件的详细评审（按资信标、商务标的顺序）；
- (4) 根据评标办法和标准对投标文件进行综合评分、排序；
- (5) 完成评标报告，推荐中标候选人。

2.2 初步评审

2.2.1 评标委员会以下规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标：

- (1) 投标人的资质、业绩、人员等条件未满足招标文件实质性响应要求的（以投标人须知前附表 3.5 款中“一、实质性响应招标文件资料”内容为准）；
- (2) 未按招标文件的要求加盖单位印章，或投标人的法定代表人（或其委托代理人）未按招标文件要求签字或盖章的，或委托代理人无有效的委托授权书的；
- (3) 投标人存在招标文件投标人须知 1.4.3 规定的不得存在的情形之一的；
- (4) 投标人不以自己的名义或未按招标文件要求提供投标保证金，或提供的投标保证金有缺陷而不能接受的；
- (5) 投标报价超出招标文件设定的报价范围的；
- (6) 同一投标人提交两个以上不同的投标文件或者投标报价的（招标文件要求提交备选投标的除外）；
- (7) 投标函载明的投标报价或其它关键内容字迹模糊或无法辨认的；
- (8) 投标文件不响应招标文件规定的其他实质性内容的；

(9) 存在串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为或法律、法规、规章规定的其它无效投标情况的。

注：温州市二级及以上资质企业、温州市外浙江省内企业以查询“浙江省建筑市场监管与诚信信息平台”（网址：<http://223.4.65.131:8080/>）“企业信息”-“注册人员”结果为准，投标人应当保持建筑工程施工总承包二级及以上资质，建筑工程、机电工程专业注册建造师合计不少于 12 人，其中建筑工程专业注册建造师不少于 9 人，否则其投标作否决处理。③浙江省外企业以查询“全国建筑市场监管公共服务平台”

（<http://jzsc.mohurd.gov.cn/home>）“建筑工程企业”-“注册人员”结果为准，投标人应当保持建筑工程施工总承包二级及以上资质，建筑工程、机电工程专业注册建造师合计不少于 12 人，其中建筑工程专业注册建造师不少于 9 人，否则其投标作否决处理。

注：以上核查信息以开标当日系统动态信息为准，核查以本工程要求的相应资质为准。

2.2.2 投标报价有算术错误及其他错误的，评标委员会按以下原则要求投标人对投标报价进行修正，并要求投标人书面澄清确认。投标人拒不澄清确认的，评标委员会应当否决其投标：

- (1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (2) 总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外。

2.3 详细评审

2.3.1 分值构成

综合评估得分总分为 100 分，其中资信标 20 分，商务标 80 分。

2.3.2 资信标评分标准（20 分）

评审因素	评分标准
企业（联合体牵头单位）荣誉（5 分）	1、投标人（联合体牵头单位）2016 年 1 月 1 日至投标截止日获得过中国房地产 TOP10 研究组颁发的 1) “中国房地产百强企业前 30 名”或“代建运营优秀企业”得 3 分； 2) “中国房地产百强企业前 31-50 名”或“轻资产运营优秀企业”的得 2 分。上述 1)、2) 项计分不能累加，只取最高分。 【有效证明材料：荣誉证书或证书复印件（加盖公章）。母子公司荣誉不可以共享。】 2、投标人（如联合体投标的，指联合体各方）自 2016 年 1 月 1 日至投标截止日承接的项目： 1) 联合体各方均获得过国家级奖（指鲁班奖或詹天佑奖或国家优质工程奖）的得 2 分； 2) 联合体一方获得过国家级奖（指鲁班奖或詹天佑奖或国家优质工程奖）的，联合体另一方获得过省级奖（见附表）的得 1.5 分； 3) 联合体各方均获得过省级奖（见附表）的得 1 分。 本项最多得 2 分。

	<p>【有效证明材料：同时提供①合同和②获奖证书（或获奖文件）复印件（加盖公章），时间以获奖时间为准。以获得过的最高奖项计分，多个项目不累计，同一个项目不重复计分，奖项以评标办法列明的为准，其余不予计分。】</p>
企业（联合体牵头单位）业绩（6分）	<p>投标人（联合体牵头单位）2016年1月1日至投标截止日承接的代建项目（指拆迁安置房或保障房委托代建项目）累计总建筑面积： 20万平方米≤总建筑面积<100万平方米，得2分， 100万平方米≤总建筑面积<200万平方米，得3分， 200万平方米≤总建筑面积<400万平方米，得4分， 400万平方米≤总建筑面积<600万平方米，得5分， 总建筑面积≥600万平方米得6分。 其余不得分。本项最高得6分。</p> <p>【注：1.有效证明材料：体现项目名称、项目规模、属性、委托方、受托方（即投标人）的合同复印件（加盖公章）；2.企业自投开发项目不得作为全过程代建开发单位代建项目业绩；3.联合体施工企业承接的代建业绩不得作为全过程代建开发单位代建项目业绩。】</p>
企业（联合体施工单位）业绩（4分）	<p>投标人（联合体施工单位）2016年1月1日至投标截止日承接的住宅项目累计总建筑面积： 10万平方米≤总建筑面积<30万平方米，得1分 30万平方米≤总建筑面积<50万平方米，得2分， 50万平方米≤总建筑面积<100万平方米，得3分， 总建筑面积≥100万平方米得4分，其余不得分。本项最高得4分。</p> <p>【注：1.有效证明材料：体现项目名称、项目规模、属性、发包人、承包人（即投标人）的合同复印件（加盖公章）。】</p>
施工负责人业绩（2分）	<p>1、施工负责人2016年1月1日至投标截止日以施工项目负责人（或项目经理）名义完成单个合同房屋建筑工程施工业绩： 5万平方米≤单个合同建筑面积<10万平方米，得1分； 单个合同建筑面积≥10万平方米的得2分，其余不得分。本项最高得2分。</p> <p>【注：1.有效证明材料：体现项目名称、项目规模、属性、发包人、承包人（即投标人）、项目负责人的合同及竣工验收材料复印件（加盖公章）。2.竣工验收证明资料指竣工验收备案表或竣工验收意见表或建设行政主管部门出具的竣工验收证明或质量监督部门出具的竣工验收证明。】</p>
施工负责人职称（1分）	<p>施工负责人具有高级工程师及以上职称的得1分。</p> <p>【有效证明材料：须提供职称证书。】</p>
项目全过程代建开发管理班子配置（联合体牵头单位）（2分）	<p>拟派项目全过程代建开发管理人员符合《代建开发项目管理人员配置要求表》（除项目负责人外）配置齐全外，管理人员均具备中级及以上职称的，得1分；投资造价管理具备注册造价工程师、设计管理具备注册建筑师或注册结构师证书的，每人得0.5分，最多得1分，如一人具备多个专业证书，只按一个专业证书计。本项最多得2分。</p> <p>【有效证明材料：相应证书以及缴纳于本单位社会保险证明复印件（加盖公章）。】</p>

注：资信标有效证明材料须复印件加盖公章编制入投标文件，原件备查；如复印件未加盖公章或未提供原件或投标文件中的复印件与原件不符的不得分。

附表：

各省、直辖市、自治区优质工程奖杯/奖项名称

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			

备注：各奖杯/奖项如存在细分为金奖、银奖，一等奖、二等奖等类型的，则只认可金奖、一等奖等最高档次奖杯/奖项。

2.3.3 商务标评分标准（80分）

(1) 投标报价 A 以投标人商务标中投标函的投标全费用综合单价为准。

(2) 评审基准价 $B = (3526 - K)$ 元/ m^2 ，其中 K 由招标人代表在开标会上从 10—100 元的范围内，按 10 元的间隔设置，共设 10 个点，随机抽取三个点的算术平均值（不可重复抽取，保留整数，四舍五入）。

(3) 投标人商务标得分计算（共 80 分）

每个进入评分范围的投标报价 A 与评审基准价 B 对比，计算商务部分得分：

- a. 投标报价等于评审基准价时 ($A=B$)，得满分 80 分；
- b. 投标报价每低于评审基准价 1 个百分点，扣 2 分， $得分 = 80 - (B - A) / B \times 2 \times 100$ ；

c. 投标报价每高于评审基准价1个百分点，扣4分，得分=80- (A-B) /B×4×100。

2.3.3 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

2.3.4 投标人综合得分=资信标得分+商务标得分。

2.3.5 评标委员会发现投标人的报价低于最低风险控制价的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，评标委员会应当认定该投标人以低于成本报价竞标，并否决其投标。

2.4 投标文件的澄清

2.4.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

2.4.2 澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件的实质性内容，并构成投标文件的组成部分。

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

3. 评标结果

3.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人，并标明排序。

3.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。

第四章 合同条款及格式

县城新区南扩区渡龙安置小区建设工程
全过程代建开发

代建开发合同

甲方：

乙方：

签约地点：

签约日期：2021年 月 日

目录

第一章 引言	36
第二章 词语定义与解释	36
2.1 定义	36
2.2 解释	39
第三章 服务项目范围、期限及履约担保	39
3.1 服务范围	39
3.2 项目合作期	40
3.3 服务范围、期限的修改与终止	41
3.4 履约担保	41
第四章 声明和双方主要权利义务	42
4.1 甲方的声明和保证	42
4.2 乙方的声明和保证	42
4.3 甲方的主要权利义务	42
4.4 乙方的主要权利义务	44
第五章 项目代建服务	46
5.1 本项目由乙方在合作期内提供代建开发管理、建设与移交服务。	46
5.2 合同价款	46
5.3 综合单价构成	46
5.4 综合单价调整	47
第六章 服务项目用地	50
6.1 项目用地的取得	50
6.2 土地使用的权利和限制	50
6.3 现场进入权	50
第七章 项目建设服务	51
7.1 项目建设服务实施	51
7.2 变更	52
7.3 建设服务质量管理	53
7.4 建设服务安全管理	54
7.5 文件管理	54
7.6 职员与劳工	55
7.7 竣工及竣工验收	56
第八章 项目移交与监管	58
8.1 项目移交	58
8.2 项目监管	58
第九章 合同价与支付	59
9.1 合同价构成	59
9.2 合同价的支付	59

第十章 税费	60
10.1 税费缴纳	60
第十一章 合同的转让、变更和解除	60
11.1 合同的转让	60
11.2 合同的变更	60
11.3 合同的解除	60
第十二章 不可抗力和法律变更	62
12.1 不可抗力事件	62
12.2 不可抗力发生后的处理	62
12.3 法律变更	63
12.4 法律变更后的处理	63
第十三章 特别说明	63
13.1 项目相关权益	63
13.2 考古	63
13.3 知识产权	64
第十四章 违约责任	64
14.1 违约赔偿	64
14.2 宽限或延缓	64
第十五章 争议解决	64
15.1 友好协商	64
15.2 仲裁	64
第十六章 生效与终止	64
16.1 合同文本	64
16.2 合同生效与终止	65
第十七章 附则	65
17.1 合同文件及解释顺序	65
17.2 可分割性	65
17.3 保密	65
17.4 合作义务和预先警告通知	65
17.5 通知	66
17.6 合同附件	66

第一章 引言

甲方：_____

地址：_____

法定代表人：_____

职 务：_____

乙方：_____

地址：_____

法定代表人：_____

职 务：_____

鉴于：

1.1 为加快温州苍南县城市建设，推进城中村改造，营造良好的城市环境并着力改善城市住房保障水平，经苍南县人民政府同意，苍南县城市建设投资有限公司（简称“甲方”）以代建开发方式建设县城新区南扩区渡龙安置小区建设工程，甲方通过公开招标确定（乙方）为中标人，按照约定，（联合体牵头单位）作为项目代建人，为项目提供代建服务；（联合体施工单位）作为项目工程施工总承包单位，为项目施工提供服务。

1.2 乙方应无条件按照甲方要求的建设模式签订合同。

1.3 甲方委托_____代表甲方负责项目的协调、监督和管理。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》等法律法规的规定，经双方协商一致，订立本合同，以资共同恪守。

第二章 词语定义与解释

2.1 定义

除非上下文另有要求，本合同所定义的词语，用在合同中具有被约定的含义。

2.1.1 合同或本合同：指甲方和乙方签订的《县城新区南扩区渡龙安置小区建设工程》及其附件。

2.1.2 项目或本项目：指县城新区南扩区渡龙安置小区建设工程。

2.1.3 甲方：是指代表政府委托全过程代建开发任务，并对全过程代建开发项目提出要求，对全过程代

建开发项目相关各方行使综合监督管理权利，并在项目建成后实际接收的一方。

2.1.4 乙方：是指按照全过程代建开发合同约定承担全过程代建开发项目组织建设管理、施工工作的联合体。

2.1.5 项目管理机构：是指由乙方在当地成立的相应机构，负责实施具体全过程代建开发工作。

2.1.6 代建开发模式：本项目指合同签订之日起至项目工程交付使用（包括资料移交至档案馆、产权办理等）全过程工作内容均由代建开发单位承担，由代建开发公司作为项目建设期间建设单位主体方负责完成项目工程建设，建成后移交，监理单位由招标单位按照规定发包，在实施过程中，监理单位配合代建开发单位做好工程管理工作。

2.1.7 前期工作：指由乙方负责完成的项目建设的各项行政许可办理，包括但不限于项目建设用地规划许可（甲方负责用地手续和划拨决定书办理）、项目建设工程规划许可、施工图审查等；乙方负责完成的项目建设用地、临时占地、交通疏解、三通一平（含施工通水、通电、临时道路、场地平整、原地坪以下障碍物清理、红线范围内电杆线路迁移、场地内河道填方等，不含坟墓迁移）、施工图设计及专项设计、进出通道、施工场地移交及协助消防报批等施工与相关部门的协调及手续办理等。施工所需的临时通电、通水由乙方完成，费用已经包含在报价中。

2.1.8 合同价款：指本合同范围内由乙方提供的项目代建管理、设计等工程建设其他服务及建筑安装工程服务，并根据相关约定需向甲方收取的费用。在本合同中，合同价涵盖了合同协议价、合同结算价两个概念。

合同协议价：指以甲、乙双方依据投标确定的签约合同价，属于暂定价。

合同结算价：指在项目工程竣工结算后，乙方上报并经甲、乙双方共同确认并经相关部门审计后的最终合同价款。（具体参照苍南县的相关文件执行）

2.1.9 合同价内容：包括工程费用和工程建设其他费用。工程费用包括建筑工程费、安装工程费、设备购置费；工程建设其他费用包括代建开发单位负责项目全过程开发及管理，除建设用地费（含拆迁安置及政策性处理）、勘察费、监理费、专项维修资金、契税、由招标人委托的第三方造价咨询费用外的一切成本和费用。包括但不限于建设用地范围内前期手续办理（不含用地手续和划拨决定书办理）、三通一平（含施工通水、通电、临时道路、场地平整、原地坪以下障碍物清理、红线范围内电杆线路迁移、场地内河道填方等，不含坟墓迁移）、现场建筑垃圾清运费、施工图设计及专项设计费、招标人前期已产生的设计费用（217.9060 万元纳入中标人支付）、各类检测监测费、代建管理费、以及验收、测绘、财务费用、施工图审查费、政府规定的其他各项费用、保险费用等。

2.1.10 合作期：包括乙方完成本合同所约定所有服务和甲方完成合同价款支付的总期限，包括建设期和缺陷责任期。

2.1.11 开工：本项目以合同签订之日为开工日，并开始计算工期。

2.1.12 完工：指乙方按施工图设计文件现场施工完毕，自检合格并向甲方送达完工通知，送达完工通知当日为完工日。

2.1.13 竣工日：在本合同中以下几种情形均予以适用：（1）乙方建设范围内的项目工程（但甲、乙双方同意的甩项工程除外，以下同）竣工后，乙方提交所需完整的竣工资料和竣工验收申请报告并经甲方、

勘察单位、设计单位、监理单位等五方竣工验收合格；或（2）乙方建设范围内的项目工程竣工后，甲方收到乙方提交所需完整的竣工资料和竣工验收申请报告后 28 日内未组织竣工验收或组织竣工验收后 20 日内未一次性提出整改意见，则自乙方提交竣工验收申请报告之日视为竣工验收合格；或（3）乙方未提交竣工验收报告而甲方擅自使用项目主体工程的，则甲方擅自使用项目主体工程之日视为实际竣工验收合格。

2.1.14 项目移交：在甲、乙双方约定的移交日，乙方将本合同项下的工程移交给甲方。

2.1.15 批准：指根据本合同的规定为乙方或为乙方将要进行的任何与本项目有关的工程项目进行建设和移交而需从政府部门获得的书面许可、执照、同意或授权。

2.1.16 生效日：指甲方和乙方正式签署本合同之日期。

2.1.17 适用法律：指所有适用的中国法律、法规、规章和政府部门颁布的所有技术标准、技术规范以及所有其他适用的规范性或强制性要求。

2.1.18 招标文件：指甲方或甲方授权的机构发布的招标文件。

2.1.19 项目建设用地：指为建设本项目而需要的一切法定有效期内占用的土地，包括项目红线范围内的用地。

2.1.20 临时占地：指为建设本项目而需要的一切临时占用的土地，包括施工所用的临时便道、便桥和现场的临时出入通道，以及建设单位、施工总承包单位生产、办公、生活等临时设施用地等。

2.1.21 甲方要求：指在合同中包括的甲方对工程范围、技术标准、质量、进度、资金的要求和说明以及根据合同对其所作的任何变更和修正。

2.1.22 本项目相关单位：

招标单位：即本项目甲方。

中标单位：即本项目的乙方。

代建管理单位：指提供本合同约定的各项服务的乙方（联合体）的牵头单位。

施工总承包单位：指负责本项目施工总承包的单位，为乙方（联合体）的成员单位。

勘察单位：本项目由甲方委托的对本项目工程进行勘探工作，勘探成果应用于本项目的单位。

设计单位：指代建管理单位委托的负责本项目工程设计的设计单位。

监理单位：指甲方委托的承担本工程的监理任务，负责本工程施工及移交前的质量、进度的控制、安全、合同及信息管理、施工协调等的单位。

设备及材料供应商：指和本项目有关的相关设备、材料供应商。

2.1.23 本项目相关负责人

项目负责人：是指由乙方牵头人任命委派的全面履行本合同的负责人。

施工负责人（施工项目负责人）：是指本项目施工总承包单位负责人。

2.1.24 其他定义

工程：指本合同中约定范围内的工程。

材料：指本合同中由乙方投资或采购的并用于工程的各种物品。

现场：指由甲方提供的用于实施工程以及工程设备和材料运达的场所，以及在合同中可能明确指定作为现场组成部分的任何场所。

2.2 解释

在本合同中，除上下文另有要求外：

2.2.1 目录与各小标题为方便而设，不影响对本合同的解释与理解。

2.2.2 除非本合同另有规定外，“一方”或“双方”应为本合同的一方或双方。提及第三人，包括任何自然人、经济组织、政府机构或其他法人团体。

2.2.3 提及任何一个文件时，应包括对该文件的修订、补充、重述、替换或更新，但对于违反本合同所约定的任何修订、补充、重述、替换或更新则不包括在内。

2.2.4 任何计量单位，均为中华人民共和国法定的计量单位；本合同所述币种均为人民币。

2.2.5 任何年、月、日、时均按公历制，日、天均指日历日。

2.2.6 适用标准、规范的名称：见项目工程施工图纸和标准、规范。

2.2.7 无论何处述及由任何人发出或颁布的任何通知、指示、同意、批准、证明或决定，除另有说明除外，此类通讯联络均应为书面的，且不得无故扣押或拖延。

2.2.8 无论何处述及的通讯联络应为书写的或书面的，这指的是任何手写、打字或印刷的通讯联络，包括所商定的电子传送系统。

2.2.9 甲方发给乙方的以及由乙方发给甲方的全部文件，应由邮寄送达或人工直接送达并取得书面的接收证明，或由一种商定的电子传送系统发送。甲方（及甲方委托参与项目管理的单位）对乙方报送的相关材料，如变更签证、各类报审材料等，应安排专人签收，除本合同特别指明外，签收后 28 日内若不书面回复意见，则视为甲方（及甲方委托参与项目管理的单位）确认乙方报送内容。

2.2.10 如本合同文字表述有任何理解上的歧义，双方应根据最接近原意的方式进行解释和理解。

2.2.11 “中文”指中华人民共和国法定规范汉字。

2.2.12 “人民币”指中华人民共和国法定货币。

第三章 服务项目范围、期限及履约担保

3.1 服务范围

3.1.1 在项目合同工期内，由乙方负责本项目的开发、建设、管理、移交，具体建设范围包括区界内土建工程、安装工程、红线内的室外附属工程、园林绿化及红线内配套设施建设等工程服务。具体包括工程规划范围内的施工图设计和专项设计等，项目前期至竣工备案涉及的所有报批报建，本工程所有工程材料、设备的采购、保管、安装及调试，工程施工、验收、移交、备案和保修服务等。

3.1.2 全过程代建开发的工作范围及内容包括但不限于以下所述：

3.1.2.1 前期管理

(1) 办理前期阶段涉及的一切手续（除征地拆迁及已完成的前期工作）。

(2) 实施本项目设计内容的发包及管理。设计范围包括：工程规划范围内的施工图设计（指乙方须编制的施工图预算）和专项施工图设计（公共部位精装修设计、幕墙及门窗设计、基坑围护设计、燃气工程

设计、配电工程设计、人防设计、建筑智能化设计、景观绿化设计、泛光照明设计、建筑绿色节能专项设计、气体灭火设计、交通标志标线、标识标牌及导示设计、用地红线内市政及室外配套管线综合设计等)、竣工图编制以及承担本项目所涉及的技术经济分析、各类专项审查、各类论证等及相关的专家费等。

(3) 其他合同约定的前期事项。

3.1.2.2 实施工程建设及管理

(1) 全过程代建开发：包括施工单位管理、组织实施对建筑、结构、给排水、暖通、电气、外立面、公共部位精装修（含设备房装修）、建筑智能化、消防、人防、景观绿化、红线内室外市政道路、综合管线（含雨污水、给水等管线施工）、机电抗震设施、泛光照明、电梯、标志标线、气体灭火、燃气工程、配电工程、围墙、大门、建筑景观照明及三通一平（含施工用水、用电、临时道路、场地平整、原地坪以下障碍物清理、红线范围内电杆线路迁移、场地内河道填方等，不含坟墓迁移）、现场建筑垃圾清运等涉及的所有主体工程、专项工程和附属工程的施工建设、建设实施过程管控等，负责按设计图纸、国家规范等进行实施建设；负责协调各相关部门之间的工作，并处理好与施工相关的外围关系，负责进行工程安全生产及文明施工管理，负责进行工程质量、进度、成本控制。建设标准必须满足本合同及招标文件规定的标准。

(2) 编制形象进度计划、每月投资进度计划等上报甲方。

(3) 其他建设方面和涉及所有的专业配套的内容：包括但不限于桩基检测、基坑监测、沉降监测、标高及土方测量、分户检测、节能检测、空气检测、消防检测、CCTV 检测（包含雨污水管道）、防雷检测、智能系统检测、各类实体检测、施工许可证、房屋建筑面积测绘及备案、工程档案管理等所有内容的全程办理工作。以及专业配套（临时用水、临时用电、燃气工程、华数工程、电力工程、给水工程、一户一表等）工程及生活水电表的申请和过户、施工、备案等一切相关资料及流程的办理工作。

(4) 及时上报投资额度的实际实施及变化情况，自觉配合接受甲方的监督管理。

3.1.2.3 后期管理

(1) 负责组织项目的各项验收工作。

(2) 负责项目建设资料的收集、整理、归档及移交档案馆工作。

(3) 配合相关部门完成项目结算审计工作并将审核后完整的结算资料递交甲方。

(4) 负责完成项目竣工备案、配套确认等工作，并将竣工验收合格的建成项目移交甲方，办理到户不动产权证、协助完成工程决算审计等工作。

(5) 缺陷责任期内的管理：在完成规定的缺陷责任期限和保修范围承担保修责任，直至保修责任期结束后，在规定的保修期限和保修范围内，负责联系、协调处理保修、返修事宜，并承担保修费用，并及时妥善处理好因施工质量等引起的各类投诉。

3.1.3 竣工后，乙方将本项目工程交付甲方或甲方指定机构验收，验收合格后，乙方移交项目。

3.2 项目合作期

3.2.1 项目合作期包括建设期和缺陷责任期。

3.2.2 建设期（即投标工期）为____日历天，自合同签订之日起至项目竣工验收合格之日止。

3.2.3 缺陷责任期自项目竣工验收合格次日起算，为 2 年。

3.2.4 施工总承包工期为____日历天。

3.2.5 节点工期：合同签订后 15 日内进场做前期准备，合同签订后 90 日内须开始桩基施工。

3.3 服务范围、期限的修改与终止

3.3.1 乙方应根据本合同所规定的服务内容、期限及标准提供所需服务。

3.3.2 甲方可以在本合同期限内，以书面形式要求乙方就本合同所规定的服务内容作出变更、修订或其他修改。除非甲乙双方已经就本合同修改所产生的合同价款变化达成书面合同，本合同所规定的费用支付标准依然适用于变更事项。

3.3.3 满足以下任一种情形，项目合作期限结束：

3.3.3.1 项目服务合作期届满；

3.3.3.2 根据第 12 章相关条款约定，项目服务提前终止。

3.4 履约担保

3.4.1 履约担保的提交

3.4.1.1 作为履行本合同的担保，在签订本项目合同前，中标人应向甲方提交以甲方为受益人的建设期履约保证金，履约保证金的金额为_____万元，采用现金或保函（银行或保险公司）方式，在签订合同前 15 天内提供。

当乙方未能完全履行本合同义务时，甲方可按合同约定提取保证金的全部或部分金额，乙方应在保证金金额被提取后一个月内补足。

3.4.1.2 履约保证金有效期限从项目合同全部生效之日起至项目竣工之时止。

3.4.2 履约保证金的提取和退还

3.4.2.1 乙方未按本合同全部或部分履行其义务，且在甲方要求的期限内未予补正，或未按本合同的约定承担违约责任，甲方有权提取履约保证金的全部金额或部分金额；

3.4.2.2 乙方未按照第 3.4.1.1 条的规定按时补充履约保证金的金额，甲方有权提取履约保证金届时所剩余的全部金额；

3.4.2.3 乙方未向甲方按期支付根据本合同约定到期应付的违约赔偿和违约金，甲方有权从履约保证金中提取相应金额；

3.4.2.4 甲方在根据本条款提取履约保证金任何金额之前，应向乙方发出书面通知并告知对方其提取的理由和拟提取的履约保证金金额。除非乙方在收到该等通知后七（7）个工作日内向甲方全额支付上述拟提取的履约保证金金额，否则甲方有权立即从履约保证金中提取该等金额。

3.4.2.5 履约保证金有效期满后，甲方应在七（7）个工作日内将保证金退还乙方。

3.4.2.6 履约保证金的分配比例，人员占 20%，工期占 30%，质量占 20%，安全文明占 20%，机械占 10%。

第四章 声明和双方主要权利义务

4.1 甲方的声明和保证

甲方在此向乙方声明，在生效日期：

4.1.1 甲方已经获得政府部门的有效许可，负责本项目的招投标工作，并负责与乙方签署本合同。

4.1.2 甲方保证本合同涉及的合同价款的支付责任在相应的支付年将按照相关法律法规获得必备的批准及授权，并及时将相关文件提供给乙方。

4.1.3 本合同的签署和履行将不违反其现有组织规则中的任何内容或与之相冲突，亦将不违反对其具有约束力的任何法律、法规和合同性文件的规定，或者与之有利益冲突；

4.1.4 甲方在本合同项下的义务应构成其在法律上有效和有约束力的义务；

4.1.5 如果甲方在此所作的声明被证实在作出时存在实质方面的不属实，并且该等不属实声明严重影响本合同项下的项目的顺利进行，乙方有权终止本合同，甲方应承担乙方因此所产生之损害。

4.2 乙方的声明和保证

乙方在此向甲方声明，在生效日期：

4.2.1 乙方是依据中华人民共和国法律正式成立的合法机构，具有签署和履行本合同、其它项目合同和文件的法人资格和权利；

4.2.2 乙方在本合同项下的义务应构成其在法律上有效和有约束力的义务；

4.2.3 本合同的签署和履行将不违反其现有组织规则中的任何内容或与之相冲突，亦将不违反对其具有约束力的任何法律、法规和合同性文件的规定，或者与之有利益冲突；

4.2.4 乙方已经为本合同的履行准备了足够的资金、配备了相应技术、管理人员和先进的设备，将从财务、设备、技术力量等一切可能与本合同的履行有关的方面确保本合同项下各项义务的履行；

4.2.5 如果乙方在此所作的声明被证实在作出时存在实质方面的不属实，并且该等不属实声明严重影响本合同项下的项目的顺利进行，甲方有权终止本合同，乙方应承担甲方因此所产生之损害。

4.3 甲方的主要权利义务

4.3.1 在项目开工前负责落实前期工作。甲方负责办理划拨决定书，其余用地手续均有乙方办理，乙方确保项目基本建设手续完备、合规；协助乙方完成设计等前期工作和配套工作，解决因前期工作所引起的任何纠纷、诉讼、赔偿以及事后的行政管理及其他有关事务，并不得因此影响项目施工。

4.3.2 协调乙方在项目建设服务期间与当地有关部门的事务，协助乙方协调解决项目工程建设中的有关困难和问题，保证工程建设顺利进行。

4.3.3 监督并协助乙方按进度完成项目建设服务工作，可随时派员检查工程管理的所有情况，并有权对乙方的工程管理提出改进意见和建议；并委派现场代表、提供管理架构和相应授权（包含联系方式及接

收工作邮件的电子信箱)和其他进驻人员常驻施工地点与乙方联合办公,参与工程建设的协调、监督,并与乙方、勘察单位、设计单位、监理单位以及审计单位保持日常工作关系,定期参加上述各方举行的联席会议。

4.3.4 项目建设服务过程中,甲方授权的代表机构及委派的现场代表对项目设计变更、建设期、工程量及各项预(结)算等工程建设期间各事项的确认、意见、回复和要求以及对乙方提交的任何文件和材料(包括工程结算、验收文件等)的接收,均应视为受甲方的委托而作出,对甲方具有法律效力。

4.3.4.1 协助乙方协调与项目相关政府部门的工作;

4.3.4.2 甲方按照国家的有关法律法规及本合同的要求,有权组织甲方委托的机构定期或不定期检查本工程质量、进度、安全文明施工情况,以了解和监督,对质量达不到设计文件和国家及行业现行技术标准、规范,对进度不能满足已获批准的进度计划,对影响投资的施工图纸、施工方案、施工技术,对安全文明施工存在重大隐患时,有权发出书面整改通知令督促乙方限期整改,并报政府相关职能部门,公正地维护甲方的合法权益;

4.3.4.3 审核乙方工程计量报表及技术变更,并按相关程序报批;

4.3.4.4 负责对项目因发生技术变更、核定增减工程量及新增建设内容、签证计量和涉及费用变化项目的审核工作;

4.3.4.5 有权参与工程质量监督,参与项目中间验收、竣工验收;有对工程建设资金拨付的审核权。参加乙方组织的隐蔽工程验收及中间验收、专项验收等;

4.3.4.6 在项目竣工后,参加竣工验收,并协助乙方做好项目竣工验收工作;

4.3.4.7 负责签收乙方或第三方向甲方递交的文件、文书、资料等;

4.3.4.8 有权审查乙方的工作人员资格及分包单位,并要求乙方更换不称职的工作人员及不合格的分包单位。

4.3.5 有权按合同约定了解乙方的建设资金到位及使用情况。

4.3.6 审定工程进度计划,并监督乙方按批准的建设进度计划实施。

4.3.7 负责实施过程中涉及的工程计量、工程计价、设计变更、工程造价增减的确认和审批工作。

4.3.8 无论验收与否,甲方有权要求乙方对已隐蔽的工程进行重新检验。检验合格,由此发生的一切费用、损失由甲方承担,并相应顺延建设期。检验不合格,乙方承担发生的一切费用、损失,建设期不予顺延。乙方应在检验后重新覆盖或修复。如乙方不按要求或施工规范进行隐蔽工程的施工的,则重新检验所需发生的一切费用仍由乙方承担。

4.3.9 负责为乙方建设本项目创造良好的环境。

4.3.10 甲方有权提出工程变更内容与指令;有权对工程设计内容的合理性进行审查,并对不符合规定要求的项目设计成果提出变更建议要求;有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更按照相关制度进行核准;对成本、全过程代建开发期限、设计等变更事项拥有决策权。

4.3.11 甲方有权对偏离经批准的项目建设内容、建设标准的情况提出意见,并按相关规定要求予以纠正。

4.3.12 按规定选定监理单位，第三方造价咨询单位，设计图纸复审单位，概算审核把关单位等。

4.3.13 甲方有权对乙方选定的实施单位进行考察评定，如无法达到甲方管理要求，甲方有权要求乙方重新选定实施单位。

4.3.14 根据全过程代建开发项目的建设内容、建设规模和投资额，提供详细的项目使用需求（或功能需求）、功能配置和建设标准。

4.3.15 负责落实项目建设资金，并按全过程代建开发合同约定支付和结算资金；

4.3.16 负责项目设计全过程决策。

4.4 乙方的主要权利义务

4.4.1 履行项目建设单位的职责，负责本项目投资建设前期所需的用地规划许可证、国有土地使用证、规划工程许可证、施工许可证等行政审批手续办理，确保项目基本建设手续完备、合规。

4.4.2 负责项目设计的委托及管理工作。

4.4.3 需在当地成立项目管理机构，便于项目代建开发管理，履行合同各项工作，范围包含前期管理、设计管理、招标与成本管理、建设管理、资金收支管理、交付管理等一切事项。在苍南县灵溪镇的任一银行开立安置房建设专用账户，专门用于接收项目建设资金及项目实施过程中的各项款项的支付，乙方必须确保专款专用，不得挪用相关款项。对项目相关单位的工程款支付，应按工程实际进度、根据与相关单位的合同约定执行，不得拖欠。

4.4.4 履行项目建设管理单位的职责，提供工程建设的管理服务，包括施工所需的临时通电、通水、办理施工许可证、设计会审、交底、建设进度监控、工程质量及施工安全管理服务等，确保本项目工程按质按期顺利完成。对项目工程现场作业所有施工方法及全部工程完备性、稳定性和完全性承担全部责任。

4.4.5 负责与工程施工总承包单位签署工程施工总承包合同，负责工程的质量、进度、投资、安全及文明施工，负责审核、确认、回复施工总承包单位提交的施工组织设计、施工进度、月报以及其他各类报表、报告等。

4.4.6 对项目相关单位的工程款支付，应按工程实际进度、根据与相关单位的合同约定执行，不得无故拖欠。

4.4.7 建立质量保证体系、安全保证体系、应急预案等，完善施工方案，严格质量监督，交付合格工程。组建的项目管理团队主要人员名单须报甲方备案，未征得甲方同意，不得随意更换项目管理团队主要人员。

4.4.8 负责办理工程建设应由乙方办理的相关手续，交纳应由乙方承担的相关税费，但本合同另有约定的除外。

4.4.9 办理建设期应由乙方购买的保险并承担相应的保险费用。

乙方及施工总承包单位应投保工伤保险、自有施工设备保险等应由乙方、施工总承包单位投保的保险，缴纳保险费用。如乙方及施工总承包单位未按时、足额投保，则乙方及施工总承包单位应承担由此所造成的全部损失。

4.4.8 严格按照《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及与工程建设相关的规范、标

准、法律、法规以及地方法规等完成工程建设，确保质量、安全和完工时间。

4.4.9 配合并接受甲方及其确认的全过程工程咨询机构（如有）、审计机构对项目建设的审计及监督；接受有关部门组织的检查及考核。

4.4.10 接受政府建设主管部门对项目的行政监督，包括：

4.4.10.1 监督有关法律、法规、规章与强制性技术标准的执行；

4.4.10.2 监督项目工程质量和工程安全工作；

4.4.10.3 监督项目工程施工，对项目周边地域的环境保护工作；

4.4.10.4 监督与实施项目建设期间的审计，包括预算执行审计，技术、工艺与建设内容变更事项发生的费用审计；

4.4.10.5 监督与检查项目建设计划进度，工程统计，建设工程物资与设备的验收、保管、使用与维护工作等；

4.4.10.6 监督廉政建设责任制的落实，如有对项目造成重大损失的失职、渎职行为，接受纪检、监察人员查处。

4.4.11 负责组织工程中间验收、分户检验、各专项验收、五方主体验收、综合验收、竣工备案等验收工作；落实质量保修期内的保修管理责任，及时处理因施工质量等引起的各类投诉，负责竣工财务决算编制工作；

4.4.12 按照工程档案管理有关规定，对代建各个环节建立健全有关档案；负责工程技术资料的整理汇编和移交城建档案馆等工作；负责在办理工程移交时一并将工程档案及相关资料向甲方和有关部门移交；未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

4.4.13 全面履行本合同、招标文件、投标文件、询标记录等有关要求和承诺；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。

4.4.14 乙方在签订全过程代建开发合同前，应按招标文件条款规定向甲方提交履约保证金，乙方提供的履约担保金额为合同总价金额的 2%。

4.4.15 严格按批准的建设规模、建设内容和建设标准组织建设与管理，保质保量按期完成整体工程竣工备案。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、建设内容或投资额。

4.4.16 乙方应按本合同中明确的代建开发范围、内容及全过程代建开发期限、质量、安全文明施工、投资等控制目标，按时保质保量完成项目建设，对项目建设质量、进度、投资、安全文明施工等享有代建开发管理权。

4.4.17 乙方编制并上报工程年度投资建设计划；做好日常进度报表的审核、签证工作，按月向甲方上报工程进度、质量、安全文明施工情况，根据进度需要，及时向甲方提出资金使用计划并进行申报。

4.4.18 在项目建成后，组织竣工验收，及时完成竣工、结算等相关审核工作。审核项目竣工结算报告，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根据甲方要求办理相关移交手续。

4.4.19 乙方应接受甲方对项目建设管理进行督察；乙方可以就项目建设提出合理的意见和建议。

4.4.20 乙方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，确因乙方管理失职，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，并承担相应的违约责任。

4.4.21 未经甲方许可，乙方不得变更项目负责人及主要岗位人员。

4.4.22 因乙方原因导致代建开发期限延误的，每超过一天按 100000 元进行处罚。

4.4.23 乙方应按设备供应合同、材料供应合同和全过程代建开发合同在工程建设期间为提供的设备、材料或服务购买相应的保险，并向甲方提交已购买保险的证明文件（“保险证明文件”）。当保险证明文件的保险事故发生时，乙方应根据保险证明文件的要求，及时采取一切可能的措施保护现场，并及时办理索赔及其他手续。乙方应为其用于本项目的管理服务人员投保人身意外保险，自行负责履行本合同期间所发生的伤亡。

第五章 项目代建服务

5.1 本项目由乙方在合作期内提供代建开发管理、建设与移交服务。

5.2 合同价款

5.2.1 合同协议价

即为中标造价，为中标全费用综合单价×本项目总建筑面积。本项目合同协议价暂定为万人民币（大写：_____元整）。（预留金已含合同协议价中，但不列入合同各期支付款项基数）

5.2.2 合同结算价

5.2.1.1 中标综合单价根据合同约定的可以调整的情形外，一律不得调整。

5.2.1.2 合同结算价=最终全费用综合单价×本项目最终实际总建筑面积+招标文件及合同规定进行调整因素（如违约金等）。

5.2.1.3 最终实际总建筑面积结算时根据相关约定按实调整，按“《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）”计算的最终实际总建筑面积为准。

5.2.1.4 最终的全费用综合单价为中标的全费用综合单价（不含预留金）加上调整综合单价，调整综合单价为本款约定及其他合同及招标文件相关内容约定的情形调整后折算成每平方米建筑面积的综合单价。

5.3 综合单价构成

5.3.1 全费用综合单价包括工程费用和工程建设其他费用。工程费用包括建筑工程费、安装工程费、设备购置费。工程建设其他费用包括代建开发单位负责项目全过程开发及管理，除 5.3.2 款外的一切成本和费用，包括但不限于建设用地范围内前期手续办理（不含用地手续和划拨决定书办理）、三通一平（含施工通水、通电、临时道路、场地平整、原地坪以下障碍物清理、红线范围内电杆线路迁移、场地内河道填方等，不含坟墓迁移）、现场建筑垃圾清运费、施工图设计及专项设计费、甲方前期已产生的设计费用（217.9060 万元纳入中标人支付）、各类检测监测费、代建管理费、以及验收、测绘、财务费用、施工图审查费、政府规定的其他各项费用、保险费用等。

5.3.2 下列费用不包括在本次综合单价构成内，建设用地费（含拆迁安置及政策性处理）、勘察费、监理费、

专项维修资金、契税、由甲方委托的第三方造价咨询费用。

5.4 综合单价调整

5.4.1 动态管理

5.4.1.1 采用造价信息进行价格调整，本项目编制期信息价采用 2021 年 4 月份；约定的价格信息价来源的顺序为《苍南建材价格信息》、《温州工程造价信息（综合版）》、《浙江造价信息》，但建材商情不作为确定合同价款的依据。

5.4.1.2 材料动态管理办法

(1)分段计算

取形象进度施工期间除税信息价算术平均分段计算，与 5.4.1.1 款约定的基期价进行比较（公式如下），确定价差调整幅度，经监理审核报送发包人批准后，在进度款中同期同比例支付或扣回价差款。

①当单种规格材料价格上涨超过约定的风险幅度时，材料差价（正值）=（合同对应阶段部位施工期内各期信息价算术平均值-编制期信息价×（1+风险幅度））×对应阶段部位单种规格材料用量。

②当单种规格材料价格下跌超过约定的风险幅度时，材料差价（负值）=（合同对应阶段部位施工期内各期信息价算术平均值-编制期信息价×（1-风险幅度））×对应阶段部位单种规格材料用量。

各形象进度时间节点必须经监理人和发包人审核确认。形象进度施工期间的计算按照日历月份计，遇有小数即进位取整数。

序号	形象进度		材料调差名称
	开始	截止	
1	试桩	桩基完成	桩基础（钢筋、商品砼）
2	桩基完成	±0.00 以下结构完成	支护、地下室结构（钢筋、商品砼）
3	±0.00 以下结构完成	主体结顶	主体结构（钢筋、商品砼）
4	±0.00 以下结构完成	竣工预验收	砖砌块、铝合金门窗
5	主体结顶	竣工预验收	管材（焊接钢管、无缝钢管、铸铁管）、 电线电缆、桥架线槽

注：未列材料不计算动态调整。若差价在±3%以内（含±3%）的，均不予调整；若超过±3%，则超过±3%以外的那部分进行材料调差。动态调整额经监理审核报送发包人批准后，在调整节点完成后调整该期金额。

(2)调差数量计算

承包人和发包人委托的造价咨询公司核定调整的材料定额消耗量。

(3)除税信息价价格计取

①以相同名称、相同型号规格的信息价为基础调整价格动态差额。

②铝合金门窗以同玻璃规格、同加工工艺、同处理工艺、同开启方式、不同系列型材的除税信息价均值调整价格动态差额。铝合金门、固定窗、百叶窗、推拉窗、平开窗、组合窗等面积数量合并，以数量占

比最多的此规格型号窗为代表对应信息价除税价格。

③管材、电线电缆、桥架线槽信息价若无同型号规格的，取类似接近的型号规格参与价格调整。

5.4.1.3 人工动态管理办法

执行温住建发〔2015〕84号《关于进一步完善人工动态管理的通知》文件。人工动态按材料动态形象进度表（单体分栋分别计算）施工节点，采用抽料补差法计取价差。

计算公式：人工费价差=Σ（形象进度施工期间人工市场信息价平均值－基准人工市场信息价）×形象进度施工期间已完工程现行定额人工消耗量（分Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ类人工）

基准人工市场信息价是指约定的基期月份的由工程造价管理机构发布的人工信息价。

根据施工形象进度，确认当期已完工程现行定额人工消耗量。

人工费动态调整额经监理审核报送发包人批准后，在进度款中同期同比例支付或扣回价差款。

5.4.1.4 材料和人工动态调整仅计取税金，不计取各项费用。

5.4.1.5 工期延误引起的价格调整办法：

(1)因发包方原因造成工期延误的，延误期间价格上涨造成的价差由发包人承担，价差（正值）计入合同价格；反之，价格下降造成的价差则由承包人受益，价差不计入合同价格；

(2)因承包人原因造成工期延误的，延误期间价格上涨造成的价差由承包人承担，价差不计入合同价格；反之，价格下降造成的价差则由发包人受益，价差（负值）计入合同价格；

(3)因非发包人承包人原因造成工期延误的，延误期间价格上涨造成的价差由发包人承担，价差（正值）计入合同价格；反之，价格下降造成的价差则由发包人受益，价差（负值）计入合同价格。

5.4.2 设计优化调整

本项目在施工图审查前提出设计优化的价格执行 5.4.5，在施工图审查后提出设计优化的价格执行 7.2。

5.4.3 其他相关的综合单价调整约定

5.4.3.1 因甲方要求减少地下室面积的，合同价款按减少的地下室建筑面积×地下室单方造价进行扣减（元/m²）。（地下室按照 4944.92 元/m²建筑面积）。

5.4.3.2 今后如果容积率调整引起地上计容建筑面积的调整，则合同价款按增加（或减少）的地上建筑面积元/m²进行调整。（按照 1948.61 元/m²建筑面积）。

5.4.3.3 项目实施过程中，中标人必须在满足容积率的要求下使计容建筑面积最大化，否则，中标人必须按满足规划条件的最大计容建筑面积与实际计容建筑面积的差额面积部分中标造价的 2 倍金额[即差额计容建筑面积×中标全费用综合单价×2]支付违约金。

5.4.4 综合单价风险约定

下列情况有可能导致的风险视为在投标全费用综合单价中已经考虑，不得调整综合单价：

5.4.4.1 招标范围内由于非招标人修改方案等原因(如投标报价的单价计算错误、缺漏项、设计错误、设计不满足建设标准和要求等)造成的费用增加，一律不得调整（合同另有约定的除外）。

5.4.4.2 项目实施过程中，在原有容积率不变的情况下，因招标人原因要求优化设计方案的（如总平布局调

整、楼栋数调整、层数调整、限高调整、商业或住宅面积调整等), 中标人必须按要求实施。

5.4.4.3 本项目实施过程中, 如因新的设计规范的实施导致设计标准的调整, 以及由此导致的设计方案调整, 相关费用均包含在投标报价内, 今后不予调整。

5.4.4.4 若由于招标人原因计容面积增加或户数增加导致地下室面积增加的, 面积按实调整。计容面积减少或户数减少导致停车位减少的, 地下室面积未经招标人同意不得减少。

5.4.4.5 中标人承担在建设过程中所有与工程建设相关的一切检测、监测费用(包括但不限于桩基检测、基坑检测、消防检测、空气检测、节能检测、防雷检测、智能系统检测、实体检测等), 投标人在投标报价中自行考虑。

5.4.4.6 施工过程中, 中标人需配合招标人办理相关备案手续, 并按招标人要求的内容和数量提供有关工程资料, 如施工图、效果图、施工方案等, 相关费用由投标人在投标报价中一并包干, 不再另行考虑。

5.4.4.7 本项目的施工现场按现状移交, 招标人不另外提供临时用地; 现场建筑垃圾清运、场地平整、临水临电、网络、通讯、临时设施(包括因各种原因导致的拆除及重新搭建)、地下障碍物构筑物处理、红线范围内电杆线路迁移、场地内河道填方等(不含坟墓迁移)均由中标人自行负责。

5.4.4.8 如因招标人提供的参考方案不能满足停车位布置要求, 需要重新设计并引起地下室面积增加的。

5.4.4.9 若由于招标人原因计容面积增加或户数增加导致地下室面积增加的, 面积按实调整; 计容面积减少或户数减少导致停车位减少的, 地下室面积未经招标人同意不得减少。

5.4.4.10 项目实施过程中, 乙方必须满足80平方米户型的安置户数不少于396套, 120平方米户型不少于396套, 若相应户型户数少于要求数量的, 则方案必须调整至满足要求为止, 并由乙方承担相关费用。

5.4.4.11 投标人的投标如被接受, 除合同条款另有规定外, 即使是投标人的差错、遗漏、设计或定额的修改调整等原因, 其中标全费用综合单价均不得调整或追加。

5.4.4.12 发包人保留在签约后调整部分承包范围的权利, 直至某些项目的取消, 合同价格做相应调整, 承包人不得提出索赔。

5.4.4.13 本项目地下障碍物、构筑物的处理均由乙方自行负责, 如因地下障碍物、构筑物无法移除导致桩位变化的, 乙方须自行处理。

5.4.4.14 在容积率不变的情况下, 今后无论建筑平面调整、户型调整、建筑单体变化及层数变化, 合同价格均不予调整。

5.4.4.15 合同已约定的其他风险。

5.4.5 综合单价校核

5.4.5.1 综合单价校核原则: 乙方须在其代建开发的安置房工程施工图通过图审之日(如无图审的, 则以甲方确认为准)起一个月内按合同 5.4.5.2 约定的预算编制口径编制预算, 并提供完整的书面报告交由甲方审核。乙方提交的预算经与甲方(或甲方委托的第三方造价咨询机构)核对后, 按中标优惠率下浮折算成单方造价不得低于乙方投标报价中工程费用的单方造价。

(1) 审核后按中标优惠率下浮折算成单方造价如低于相应中标的单方造价时, 要求乙方进行限额设计, 可以对精装修、幕墙、室外景观绿化工程及设备、材料、重要部位等提高设计标准, 直到审核后按中标优惠率下浮折算成单方造价达到相应中标的单方造价为至。

(2) 审核后按中标优惠率下浮折算成单方造价如高于单方造价时, 高于部分由乙方承担; 如乙方要优化设计的, 在满足了安全性、适用性、耐久性、稳定性及强度等设计规范要求的前提下, 应优先优化结构部分。

5.4.5.2 预算编制口径

施工图预算费在施工图完成后由乙方与甲方委托的造价咨询公司按以下规则编制：

(1)计价依据：《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；《浙江省建设工程计价规则》(2018版)；《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》(2018版)；《浙江省通用安装工程预算定额》(2018版)；《浙江省市政工程预算定额》(2018版)；《浙江省园林绿化及仿古建筑工程工程预算定额》(2018版)；《浙江省施工机械台班费用定额》(2018版)等，《关于增值税调整后我省建设工程计价依据增值税税率及有关计价调整的通知》[浙建建发(2019)92号]以及其他相关配套计价文件；人工费价格套用2021年4月的《温州市建设工程造价信息》人工信息价。

(2)取费依据：各项取费费率按2018版费用定额规定的弹性费率区间的中值计取(市区一般工程，并执行基准日期前建设主管部门发布的最新施工费用费率调整文件)，提前竣工增加费按缩短工期20%以内考虑。

(3)取费基数：以定额的人工费及定额的机械费作为计算费用的基数。

(4)材料价格按2021年4月《苍南建材价格信息》、《温州工程造价信息(综合版)》、《浙江造价信息》综合版的顺序取定，但建材商情等不作为确定合同价款的依据。若综合版缺项，由乙方和甲方议定材料价格。

(5)经审定的所有专业施工图纸出齐后，乙方在30天内提供施工图建筑安装工程费编制成果文件，在60天内与甲方委托的造价咨询公司采用工程量清单计价法核对完毕。

(6)渣土外运30km费用和泥浆外运30km费用以及**消纳费(运至龙港新城)**按信息价价格计算，超过30km运距乙方已在投标优惠率中考虑，不予调整。

5.4.2.3 本项目安全文明施工费总额按不低于本项目签约合同价建筑安装费用的1.5%计取，由乙方先行支出。

第六章 服务项目用地

6.1 项目用地的取得

6.1.1 甲方负责取得本项目下所有工程法定使用年限内的土地使用权，负责办理用地预审手续和土地使用权证等相关证明和批准。

6.1.2 甲方协助乙方取得本项目建设所必须的临时用地(如有)。

6.2 土地使用的权利和限制

6.2.1 乙方使用土地必须遵守相关法律的规定，并受土地使用权批准文件的约束。

6.2.2 乙方有权在合作期限内使用土地实施以项目为目的的活动。

6.2.3 未经政府批准，乙方不得将本项目涉及的土地使用权用于本项目以外的其他用途。

6.3 现场进入权

甲方有权在任何时候进入现场，但须提前通知乙方，并遵守乙方对现场安保的规定和要求。并且甲方

进入现场不得阻碍或妨碍乙方正在进行的生产活动。

第七章 项目建设服务

7.1 项目建设服务实施

7.1.1 项目采用本合同约定的代建开发模式实施。

7.1.2 甲方原则上应在本项目开工前完成本项目实施所约定的前期工作，取得项目建设的相关批准文件，不应由此影响乙方履行本合同，如由此造成实质影响，甲方承担相应责任。

7.1.3 乙方负责提供本合同项下项目的建设、管理和移交服务并保证其符合国家法律法规及政策规定，享有项目建设、管理和移交等过程的自主权，为项目配备足够的管理和专业人员；项目工程施工由乙方按合同约定组织实施，确保项目的质量、建设期和安全施工；项目建设期间的风险由乙方承担。甲方将为乙方的工程建设管理提供必要的便利与协调，无正当理由不得随意干涉乙方，但甲方行使正常的监督权除外。

7.1.4 项目合同工期（即投标工期）：___日历天，建设期从自合同签订之日起至项目竣工验收合格之日止，其中设计工期为：合同签订之日起___天内完成施工图设计并通过施工图审查。但发生如下原因，致使施工不能正常进行的，在乙方上报甲方审批后，建设期应顺延，未予申报确认的，甲方不予顺延。

7.1.4.1 甲方未能按约定完成项目现场拆迁及施工场地移交，导致无法进场的。

7.1.4.2 因甲方前期工作的问题给乙方建设本项目造成障碍的。

7.1.4.3 甲方未按合同约定提供所需指令、批准等。

7.1.4.4 一周内因甲方或第三方原因停水、停电、停气造成停工累计超过 48 小时。

7.1.4.5 由于任何变更引起的工程量增加而影响工程关键线路施工的。

7.1.4.6 本合同第 12 章约定的不可抗力以及本合同约定的其他可顺延建设期情形。

7.1.4.7 其他因甲方或第三方原因引起合理的需要顺延建设期的情况。

7.1.5 工期提前（以投标工期为计算基础）给予10000元/天的奖励。

7.1.6 因甲方原因导致工程停工，建设期延误累计90天内，顺延建设期外，乙方不得提出其他索赔要求（由于变更引起的合同价的调整按照本合同7.2条款执行）。超过90天，甲方除顺延建设期外，并补偿超出时间部分的工程直接损失费。但如甲方原因导致工程连续停工120天以上，乙方有权要求解除合同。因乙方原因导致工程连续停工30日历天以上，甲方给予乙方警告；连续停工60日历天以上或累计停工120日历天以上的，甲方有权要求乙方无条件清退出场，解除本合同。合同解除的后续事宜按本合同第11.3.3条款相关约定执行。关于停工原因的调查确认期间，乙方仍应照常施工，不影响进度。

7.1.7 乙方按规定组织工程发包、组织设备材料采购。

7.1.7.1 乙方有义务将在项目工程建设过程中签订的建设工程施工总承包合同等相关合同在签订后 7 日内报甲方备案。

7.1.8 项目结算价必须经过甲方确认，最终结算价以经甲、乙双方确认的金额，并经苍南县相关部门或其委托的有资质的中介机构审计为准[工程价款审计后核减额超过送审造价（指浮动部分不含固定部分）5%幅

度以外的审查费用及核增部分审查费用由乙方支付，相应费用在结算金额中直接扣除]。工程竣工结算审计在收到乙方全套竣工结算资料后 4 个月内完成，若甲方在收到乙方齐全竣工结算资料后 6 个月内未能完成工程竣工结算审计，则视为甲方确认乙方报送的结算价为竣工结算审计金额，甲方应据此支付项目合同价。

7.1.9 项目竣工验收后 6 个月内，乙方没有向甲方报送项目竣工结算资料的，项目最终结算价以甲方或其委托的有资质的中介机构编制的竣工结算为准，则视为乙方确认甲方的编制的建安结算价为竣工结算金额，甲方据此支付项目合同价。

7.1.10 乙方应严格按照甲方要求和投标文件的约定实施工程，如擅自改变材料投入量、室外附属工程的投资强度和档次要求等，甲方有权扣减经核算的差额。

7.1.11 如本项目建设期的延误是由于不可抗力引起的，建设期顺延；由于甲方过错引起的，建设期顺延；由于乙方过错引起的，乙方自行承担，同时每延误一日，乙方须支付 100000 元/天的违约金。

7.1.12 若单位工程已完工，甲方针对已完工工程提出修改施工图纸的，则一切拆除与返工费用由甲方承担，如造成建设期拖延，建设期顺延。

7.2 变更

7.2.1 变更指在项目实施过程中甲方提出的变更，包括工程变更和设计变更。

7.2.2 以下约定属于乙方应考虑的综合风险，不在变更范围内，由此造成的费用增加、工期延长由乙方承担：

7.2.2.1 属于一个有经验的乙方应该预见预防的，而乙方没有及时预防或预防不力造成的损失，甲方不负责补偿，属施工技术组织措施失误造成的费用、工期由乙方承担；

7.2.2.2 招标范围内由于非发包人修改方案等原因，如投标报价的单价计算错误、缺漏项、设计错误、设计不满足发包人要求及建设标准等造成的费用增加，一律不得调整。

7.2.2.3 设计文件存在遗漏、错误、缺陷和不足的，需要进一步完善、补充等增加的费用。

7.2.2.4 评标时未发现不响应招标文件的投标，甲方可要求乙方修改至响应招标文件为止，合同价不作调整；

7.2.2.5 在设计图纸审批过程中，甲方对设计文件提出的修改和完善意见。

7.2.2.6 乙方应充分考虑影响工期的因素（包括中高考期间、台风影响工期因素等）、周边施工环境施工影响和土方（含泥浆）外运风险等因素。

7.2.2.7 乙方在不影响交付标准和结构安全的前提下，并得到甲方确认同意的设计优化。

7.2.2.8 乙方未经甲方同意擅自使用非招标文件推荐（或未经甲方确认）的材料设备品牌，甲方有权要求更换为推荐品牌；如乙方未按要求进行更换的，甲方有权要求乙方按材料差价的 2 倍金额支付违约金，材料差价以甲方委托的第三方咨询机构出具的报告为准，无须乙方确认。

7.2.2.9 乙方使用的材料外观、颜色、规格未经甲方确认，甲方有权要求更换。

7.2.2.10 外墙真石漆等所有影响建筑外观的工序施工前未制作样板并经甲方确认的，甲方有权要求重做。

7.2.2.11 智能化设备未采用安装当年度主流型号，甲方有权要求更换为同档次主流型号。7.2.2.12 未经甲

方确认的工程变更均不得调整合同价。

7.2.3 变更引起的价格调整：在施工图经审查后，甲方对审查后的施工图已经明确的项目提出的变更即构成对合同价的调整，对变更引起的合同价的调整及结算，按以下标准执行：变更引起的合同价的增加（或减少）=变更部分的工程量*定额差价（即变更后的综合单价-变更前的综合单价）*（1-中标下浮率）[中标下浮率=（招标控制价全费用综合单价-中标全费用综合单价）/（招标控制价全费用综合单价-预留金）]，综合单价根据现行取费定额、清单计价规范以及 2021 年 4 月的《苍南建材价格信息》（均为正刊，商讯价不能直接作为依据，余同）、《温州工程造价信息（综合版）》（如《温州工程造价信息（综合版）》上没有的，参考同期的《浙江省造价信息》）的价格确定，其中无价材料按双方确认后的市场价进行签证（签证时应考虑总价下浮因素）计入。由于经批准后的施工图设计仍存在遗漏、错误、缺陷和不足的需要补充完善的不在本调整范围，由乙方承担费用，已包含在综合单价中。

7.2.4 招标文件已经明确单价的材料，须按招标文件约定的价格进行调整，如住宅外墙真石漆改为石材干挂的，综合单价（不含税）按 90 元/平米和 500 元/平米进行调整等。

7.2.5 变更内容综合单价按合同条款第 5 章 5.4.5 相关计价标准执行，但下浮率按照 7.2.3 款中定义的“中标下浮率”执行。

7.2.6 变更增加的项目材料、人工动态价差参照 5.4 中相关条款执行。

7.3 建设服务质量管理

乙方应在项目进程中采取一切必要措施保障其所提供的服务符合服务质量标准：

7.3.1 本项目施工文件、工程的实施与完成的工程均应遵照国家法律法规、规范、技术标准及建筑、施工和环境的规章；适用于批准的施工图设计文件中注明的标准。合同中的此类规范及其他事项的参照性规章，应被理解为是在基准日期适用的版本中的参照性规章。如果含有实质性变动或适用的最新国家规范、技术标准或规章在基准日期之后开始生效，则乙方应遵循上述规定的建议。

7.3.2 工程质量应确保达到合格。质量的评定以国家或行业的质量检验评定标准为依据。工程质量若达不到合同规定时，乙方必须无条件返工至合格，返工仍不合格的支付单位工程造价 3%的违约金，继续返工至合格。

鼓励创优，达到钱江杯及省级以上优质工程的给予奖励，奖励金额为 100 万元；达到瓯江杯等市级优质工程的奖励 50 万，不再另行计取优质工程增加费。

7.3.3 对工程质量的争议，由甲、乙双方共同选定有资质的工程质量检测机构检测和鉴定，所需费用及因此造成的损失，由责任方承担。

7.3.4 如因甲方原因产生工程质量问题，由甲方负责修理并承担相应费用；若由乙方协助甲方组织安排修理，相关修理费用由甲方承担。

7.3.5 项目工程质量保修期即为缺陷责任期，自项目竣工验收合格之日起算。

7.3.5.1 工程质量及保修期责任根据《建设工程质量管理条例》执行，本合同另有约定除外。

7.3.5.2 工程质量保修金按合同结算价的 1.5%计取，不计取利息，且在工程竣工验收合格之日起 2 年内如有第 7.3.5.3 条款约定情形出现而乙方不予以响应时，甲方有权直接在项目总价款中按规定扣减质量保修

金用于维修。

7.3.5.3 在保修期间内，乙方应承担本项目正常使用条件下工程质量出现的任何问题，并承担相应的赔偿责任，包括返工、维修等费用。

7.3.5.4 项目保修期满后，如发生工程质量问题，由甲方负责修理并承担相应费用；若由乙方协助甲方组织安排修理，相关修理费用由甲方承担并另行支付。

7.3.6 甲方有权要求对项目工程进行检查，工程质量若达不到合同规定时，乙方应予返修，直至达到要求为止。返修所需费用增加、建设期延误等均由乙方负责。若检查合格，由此引起的费用及建设期延误由甲方承担。

7.4 建设服务安全管理

7.4.1 项目应认真执行国家和浙江省、温州市、苍南县有关建筑施工安全生产规定，做好安全生产与文明施工工作，工地必须达到市级标化工地要求。如因乙方自身原因导致不达标，乙方支付违约金，违约金按合同价结算价的0.5%计取。

7.4.2 项目建设过程中，因乙方原因造成发生重特大质量、安全事故，经济法律责任由乙方承担，发包人有权解除本合同并要求乙方赔偿损失。

7.4.3 乙方在项目建设过程间，因乙方原因被发包人或相关行业主管部门等在日常检查、巡检等各种过程中发现因工程质量、安全达不到规范要求而被通报批评的，或发生被政府、媒体曝光的情形经查实的，发包人有权酌情按5000元-20000元每次要求乙方支付违约金；乙方拒不整改的，按前一次金额的2倍支付违约金；情节严重的，发包人有权提请相关行业主管部门对乙方做进一步的处罚。

7.5 文件管理

7.5.1 施工文件

乙方应编制足够详细的施工文件，以满足所有适用法律的要求，为供应商和施工人员实施项目工程提供足够的指导，并对已竣工的工程运行进行描述。如果施工文件中存在任何错误、遗漏、模糊、矛盾、欠缺及其他缺陷，乙方应自费进行修正。

7.5.2 投资及财务统计报表

乙方负责施工进度计划执行情况、统计报表的编制工作及项目汇报材料的编写工作，按规定负责上报相关部门，并抄报甲方。如需甲方上报的报表，由乙方报甲方汇总并表后一并上报。

7.5.3 竣工图纸

7.5.3.1 乙方应对照有关规范和数据表制定一整套工程实施的竣工记录。该记录应表明所实施工作的确切的竣工位置、尺寸及设备的参数、技术指标、功能的详细说明。这些记录应保存在现场并完全用于本项目之目的，在竣工验收之前应提交两套副本给甲方。

7.5.3.2 全部项目工程实施完毕后，乙方应按适用法律要求绘制项目工程的竣工图纸，该图纸应取得设计单位和监理机构的认可。

7.5.3.3 在竣工日后乙方应按适用法律要求在移交前及时向甲方提交竣工图纸及相关的影像文件、电子文

档资料。

7.5.4 知识产权

7.5.4.1 乙方应保证乙方应用于项目工程的必要知识和经验均不会侵犯任何第三方的权利。

7.5.4.2 在项目工程建设过程中，乙方用到某一专利时而乙方不是此知识产权的所有人时，乙方应保证甲方有权使用该专利。

7.5.4.3 乙方应保障并保持甲方免受由于乙方的项目工程施工或实施、设备的使用以及项目工程的正确使用时产生与之有关的任何索赔引起的损害。

7.5.4.4 乙方应保障项目移交后，甲方可以无偿使用乙方用到的专利。

7.6 职员与劳工

7.6.1 乙方人员的变动

7.6.1.1 乙方的全过程代建开发管理人员及施工项目组人员应按要求到位，原则上不得随意更换。

7.6.1.2 全过程代建开发管理人员：乙方在中标通知书发出后 15 日历天内根据投标承诺和项目需求配备全过程代建开发管理人员，如未能按上述要求在规定的时间内到位的，项目经理（即投标时的项目负责人）按 200000 元/人支付违约金，技术负责人和中级及以上职称人员按 100000 元/人支付违约金，其他人员按 50000 元/人支付违约金；且甲方发出整改通知，在整改时间内仍未能到位的，则项目经理按 1000000 元/人支付违约金，中级及以上职称人员按 500000 元/人支付违约金，其他人员按 100000 元/人支付违约金；整改期限满后甲方发出书面警告，根据乙方之后的整改情况，甲方有权没收相应的履约保证金，情节严重的，甲方有权终止合同。

7.6.1.3 施工项目组管理人员：乙方必须按照甲方的要求配置施工项目组人员，并满足行业主管部门的备案要求。乙方应在中标通知书发出后 30 日历天内将项目班组人员证书送至苍南县住建局备案，超过 30 日历天的，每延误 1 天处以 10 万元的违约金。超过 45 日历天未予备案的，甲方有权终止合同，处以履约保证金 50%的违约金并要求赔偿相应损失。

施工项目组管理人员在合同签订后须充分考虑前期准备工作时间并结合设计完成时间，最迟在合同签订后 90 日历天进场，否则，施工项目经理按 200000 元/人支付违约金，施工项目技术负责人按 100000 元/人支付违约金，其他人员按 50000 元/人支付违约金；且甲方发出整改通知，在整改时间内仍未能到位的，则施工项目经理按 1000000 元/人支付违约金，施工项目技术负责人按 500000 元/人支付违约金，其他人员按 100000 元/人支付违约金；整改期限满后甲方发出书面警告，根据乙方之后的整改情况，甲方有权没收相应的履约保证金，情节严重的，甲方有权终止合同。

7.6.1.4 项目经理、技术负责人月出勤率不少于 21 天，施工项目经理、施工项目技术负责人月出勤率不少于 25 天，否则甲方有权根据缺勤记录按 10000 元/每天进行处理；其他人员出勤率不少于 27 天，否则甲方有权根据缺勤记录按 5000 元/每天进行处理。

7.6.1.5 乙方擅自更换管理人员的违约责任：第一次更换时，项目经理、施工项目经理、施工项目技术负责人按 1000000 元/人.次支付违约金，施工单位中级及以上职称人员按 500000 元/人.次支付违约金，施工单位其他人员按 100000 元/人.次支付违约金；以后每擅自更换一次，按前一次违约金的 2 倍金额支付违约

金。

如特殊原因经甲方同意更换管理人员的，第一次更换时，项目经理、施工项目经理、施工项目技术负责人按 500000 元/人.次支付违约金，施工单位中级及以上职称人员按 50000 元/人.次支付违约金，施工单位其他人员按 20000 元/人.次支付违约金；以后每擅自更换一次，按前一次违约金的 2 倍金额支付违约金。更换后的人员应具备履行相应职责的资格和能力，具备不低于招标条件的业绩，且应征得甲方的同意；更换后的人员须在 10 天内到岗，如未按时到岗参照上述出勤率违约金支付办法执行。

7.6.1.6 今后在项目建设过程中项目管理人员数量不能满足要求时，甲方有权要求增加；项目组人员履职达不到要求，甲方有权要求更换人员，乙方不得拒绝。乙方无故拒绝或未按要求更换或增加人员的，按 10000 元/人次支付违约金。如不能增加或更换的，甲方有权要求乙方暂停施工，由此造成的工期损失由乙方负责。

7.6.1.7 乙方确定的设计单位及设计团队配置需甲方确认，并须派员驻场，驻场负责人必须具备相应的资格，驻场人员月出勤率不少于 22 天，否则甲方有权根据缺勤记录按 3000 元/每天进行处理。

7.6.2 工资标准与劳动条件

乙方应按照适用法律要求雇佣职员和劳工，所付的工资标准及遵守的劳动条件应不低于其从事工作的地区同行业标准和条件。

7.6.3 劳动法

乙方应遵守适用法律规定，按时向职员和劳工合理支付报酬，以及保障他们享有适用法律规定的所有权利，并要求其全体雇员遵守与安全有关的所有适用法律。

7.6.4 为员工提供必要的设施

乙方应为其职员和劳工提供并维护所有必须的食宿及福利设施，乙方不允许其任何职员和劳工在构成工程部分的建筑物、构筑物内保留任何临时或永久的居住场所。

7.6.5 健康与安全

乙方应采取预防措施以保证其职员和劳工的健康与安全，与卫生部门合作并按其要求，自始至终在住地和现场确保配备医务人员、急救设施以及救护服务。还应作出适当安排，提供所有必要的福利及卫生条件，并防止传染病的发生，并应在现场指派一名职员负责现场上所有人员的安全并防止事故的发生。该人员应能胜任此项工作，并有权发布指示及采取预防安全事故发生的保护措施。

7.6.6 工作时间

乙方应遵守劳动法有关职工工作时间的规定。

7.6.7 拖欠农民工工资

乙方应及时足额支付农民工工资。乙方如出现拖欠农民工工资的，经查实，甲方有权从履约保函中足额提取拖欠金额代为支付。

7.7 竣工及竣工验收

7.7.1 竣工验收条件

工程具备以下条件的，乙方可以申请竣工验收：

7.7.1.1 除甲方同意的甩项工作和缺陷修补工作外，合同范围内的全部工程以及有关工作，包括合同要求

的试验、试运行以及检验均已完成，并符合合同要求；

7.7.1.2 已按合同约定编制了甩项工作和缺陷修补工作清单以及相应的施工计划；

7.7.1.3 已按合同约定的内容和份数备齐竣工资料。

7.7.2 验收

7.7.2.1 本项目由乙方协助甲方及时组织项目各参建方进行验收。但下列情形并不影响本项目的竣工验收：

(1)因甲方或第三方原因，致使部分工程无法施工，其他工程已完成。

(2)甲方同意部分工程甩项，甩项部分在竣工验收后继续完善、缓建或者停建。

7.7.2.2 验收时，甲方应促成各验收单位一次性提出整改意见。对于后续甲方及各验收单位再提出的整改意见，不作为影响竣工验收合格的因素，但乙方仍需整改。

7.7.2.3 甲方在收到乙方竣工验收申请报告后 28 日内未组织竣工验收或竣工初次验收后 20 日内未一次性提出整改意见的，则自乙方提交竣工验收申请报告之日视为竣工验收合格。竣工验收程序按照住建主管部门相关文件为准。竣工验收合格后一年内，乙方应向甲方提交一份完整的、合格的竣工文件及相关的工程档案，并协助甲方办理竣工验收备案表，但因甲方或第三方原因导致不能在一年内完成的除外。

7.7.2.4 若项目因乙方原因未通过竣工验收，乙方应及时整改，并再次申请组织竣工验收。竣工验收提出的工程质量缺陷等遗留问题，由乙方在限期内完成，并承担相应费用。若在限期内未能整改完毕，则甲方有权委托第三方完成整改，由此产生的合理费用由乙方承担。

7.7.2.5 如果因乙方质量原因造成项目整改后整体仍无法满足国家或行业现行质量检验评定标准，甲方有权按本合同相关约定执行，相关经济法律责任由乙方承担。

7.7.2.6 甲方在项目未进行竣工验收之前不能使用本项目。甲方在项目未进行竣工验收之前使用本项目主体的，则视为项目竣工验收合格；甲方在项目未进行竣工验收之前或未竣工验收合格之前使用本项目主体，由此给项目造成的损失由甲方承担，建设期相应顺延。

7.7.3 竣工及竣工验收合格

7.7.3.1 在本合同中以下几种情形均予以适用：

(1)乙方投资范围内的项目工程（但甲、乙双方同意的甩项工程除外，以下同）竣工后，乙方提交竣工验收申请报告并经甲方、勘察单位、设计单位、监理单位、施工总承包单位等五方竣工验收合格；

(2)乙方投资范围内的项目工程竣工后，甲方收到乙方提交竣工验收申请报告后 28 日内未组织竣工验收或组织竣工验收后 20 日内未一次性提出整改意见，则自乙方提交竣工验收申请报告之日视为竣工验收合格；

(3)乙方未提交竣工验收报告而甲方擅自使用项目工程的，则甲方擅自使用项目工程之日视为实际竣工验收合格。

7.7.3.2 竣工验收合格标准按照住建主管部门相关文件为准。

第八章 项目移交与监管

8.1 项目移交

8.1.1 甲、乙双方应在合同约定的工程移交日进行工程移交（原则上验收合格后工程方具备移交条件），乙方负责将工程移交给甲方或甲方委托的接收单位。各方对建安结算价的异议及项目存在的非主体质量问题并不影响甲方的支付安排，也不应影响乙方向甲方移交项目。

8.1.2 工程移交的范围包括本项目建（构）筑物主体、附属物、配套设施等；移交的内容包括但不限于建筑实体，竣工图纸及其他资料，各类验收合格证明文件（包括城建档案管的接收资料证明，经主管部门确认的建筑面积测绘成果等），设备的使用说明书等。

8.1.3 甲方在工程移交工作完成后10日内向乙方出具工程移交确认函。若移交工作完成后，甲方在10日内既不出具工程移交确认函，也未通知乙方整改，则视为乙方在移交工作完成之日起第10日收到工程移交确认函，工程移交完成。

8.1.4 在工程移交日之前，项目工程所有的建（构）筑物和设施的管理、维护及相应风险（不可抗力除外）由乙方负责并承担相应的法律责任。自工程移交日起，除本合同质量保修责任外，甲方承担项目工程所有的建（构）筑物和设施的管理、维护及相应风险，承担投入使用后所产生的费用和经济与法律责任，包括对外的仲裁、诉讼、赔偿与第三者责任，若上述责任是由乙方造成的，应由乙方承担相关责任。

8.1.5 乙方应在获得或视为获得甲方出具的移交确认函后30日内从现场与工程中清除并运走乙方的所有设备、剩余材料、残物、垃圾和临时工程。乙方应保持现场与工程处于甲方满意的清洁和安全状态。除此之外，乙方应有权在现场保留为履行合同规定的乙方各项义务所需的设备、材料和临时工程，直至合同责任期结束。

8.1.6 如果乙方未能在合同约定的工程移交日完成移交，每逾期一日，乙方须向甲方支付工期延误同等额度的违约金，且逾期期间合同价不计息；但因甲方或第三方等其他原因导致工程移交滞后的，双方应协商解决，乙方不承担违约责任。

8.2 项目监管

乙方所提供项目代建、建设、管理、移交的服务，应接受政府有关部门或甲方的监管：

8.2.1 合同监管

8.2.1.1 有关合同的合法性；

8.2.1.2 投资完成额的正确性和真实性；

8.2.1.3 甲方及相关政府部门认为有必要的其他情况。

8.2.2 有关法律、法规、规章与强制性技术标准的执行；

8.2.3 项目工程质量和工程安全工作；

8.2.4 项目工程施工，对项目周边地域的环境保护工作；

- 8.2.5 与实施项目建设服务期间的审计，包括预算执行审计，技术、工艺与建设内容变更事项发生的费用审计；
- 8.2.6 与检查项目建设服务计划进度，工程统计，建设工程物资与设备的验收、保管、使用与维护工作等；
- 8.2.7 廉政建设责任制的落实，如有对项目造成重大损失的失职、渎职行为，接受纪检、监察人员查处。

第九章 合同价与支付

9.1 合同价构成

指甲方应向乙方支付的与乙方按本合同约定建设本项目有关的所有款项，包括：

- 9.1.1 合同价，详见第 5.3 条款。
- 9.1.2 如甲方逾期支付项目合同价：若甲方未按双方合同约定的期限向乙方支付合同价款逾期在 3 个月以上支付相应同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率。
- 9.1.3 其他可能发生的税费。
- 9.1.4 按照本合同应由甲方承担的奖励费用、可能发生的违约金、乙方实现债权的合理费用（含律师费用）和损害赔偿金等费用，并扣减由乙方承担的可能发生的违约金、甲方实现债权的合理费用（含律师费用）和损害赔偿金等费用。

9.2 合同价的支付

- 9.2.1 在合同约定条件内，甲方承诺无条件、不可撤销地支付项目合同价。
- 9.2.2 甲方支付的项目合同价款根据乙方或总包单位开具的发票支付至相应账户，并以开户行到账凭证为准。乙方应在合同价支付条件成就前，书面通知甲方收取项目合同价的银行账户。
- 9.2.3 甲方的项目合同价款支付的具体管理程序应完全满足上述安全、按时与足额支付的要求，包括：
- 9.2.3.1 在本合同约定的每个支付日前的资金汇集，并确保备付能力；
- 9.2.3.2 在每个支付日（不含当日）前，完成各项支付申请、审批手续。
- 9.2.4 付款方式
- 9.2.4.1 工程费用预付款金额：合同签订后 7 天内，乙方应按前附表 30 项规定的金额及形式向甲方提交履约担保；待进场准备工作完成、施工许可证领出且正式进场施工（实质性进场）后 30 天内，支付投标报价中工程费用的 5%作为工程预付款。
- 9.2.4.2 工程费用预付款扣回：从第一期开始，每期建安工程进度款分十期平均扣回，扣完为止。
- 9.2.4.3 工程费用（含配套工程，不含电梯）：按照项目形象进度支付。代建开发单位每月上报项目当月完成进度报表，报建设单位审核确认后，支付当月完成项目进度量的 80%；工程完工后支付至合同约定内工程费用的 80%；工程竣工验收备案后支付至合同约定内工程费用的 85%；项目竣工结算完成且档案移交后支付至审定结算价的 98.5%；质量缺陷期满 24 个月后支付至结算价的 100%。

9.2.4.4 设备工程费（电梯）：电梯工程合同签订支付占比 30%；货到现场后支付占比 40%；实施完成后支付占比 25%；保修期满后支付 5%。

9.2.4.5 工程建设其他费用：工程建设其他费用按照合同签订后 30 日内支付占比 20%；主体结构十层楼面完成支付占比 20%；主体结构结顶占比 20%；工程竣工验收备案后完成占比 20%；后续大证办理及工程结算审价完成并移交占比 20%。甲方前期已产生的设计费用（217.9060 万元）在甲乙双方合同签订后 90 天内由乙方支付给甲方前期委托的设计单位。

9.2.4.6 履约保证金在本项目竣工备案完成后 15 个工作日内无息退还。

9.2.4.7 本项目工程费用进度款由甲方支付给联合体施工单位，工程建设其他费用由甲方支付给联合体牵头单位。

第十章 税费

10.1 税费缴纳

10.1.1 甲方支付的合同价为含税价，乙方就各项费用单独提供增值税专用发票。因项目移交、代建服务发生的税费按财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》及各相关配套文件执行，如法律、法规、规章等的规定或政策变化需要调整的，按规定调整。

10.1.2 工程建安费若存在税金不可抵扣或重复纳税问题，工程建安费用由联合体施工单位直接开具发票给甲方（所产生的税额在苍南县缴纳），其他费用由联合体牵头单位开具发票给甲方。

第十一章 合同的转让、变更和解除

11.1 合同的转让

11.1.1 一方将其在本合同项下的权利、义务和责任，全部或部分转让给第三方，应获得另一方同意。

11.2 合同的变更

11.2.1 甲、乙双方协商一致，可以通过签订补充合同的方式对本合同的内容进行变更或补充，所签订的补充协议与本合同具有同等法律效力。如有冲突，以变更后的内容或补充协议为准。

11.2.2 本合同某一条款的无效，不影响其他条款的效力，其他条款继续履行。对无效条款，甲、乙双方应协商按最接近该条款原意的表达进行表述。本合同某一条款文字表述笔误或有误解的，甲、乙双方也应协商按最接近该条款原意的表达进行表述。

11.3 合同的解除

11.3.1 甲、乙双方的任何一方，有确切证据证明其中一方有下列情形之一的，可以中止履行本合同：

11.3.1.1 经营状况（或财政收支）严重恶化，有丧失或者可能丧失履行本合同的能力，特别是没有按期投

资或未及时足额支付项目合同价；

11.3.1.2 有导致本合同不能履行的任何行为出现时；

11.3.1.3 本合同附件存在欺诈、虚假、在本项目建设服务期以及购买服务期限内失效、停止执行、违法或不利于实现本合同目的的其他情况，并导致改变本合同生效性时；

11.3.1.4 浙江省及/或温州市人民政府涉及项目代建建设及担保的任何规章、政策、规定、通知、决定、批准、核准、许可、备案的变动，对本合同履行带来影响，导致本合同无法按原约定履行，或违背双方订立本合同时最初的意愿；

11.3.2 因乙方发生下列情况之一的，甲方有权单方面解除合同，要求乙方无条件清退出场，乙方除按合同支付违约金外并赔偿相应损失：

11.3.2.1 因乙方原因，乙方未能按照合同约定的时间提交设计图纸且逾期 60 日历天及以上的；

11.3.2.2 因乙方原因，未能按照已批准的施工组织设计组织施工机械、人员进场及搭建临时设施且逾期 60 日历天及以上的；

11.3.2.3 因乙方原因，施工进度严重滞后于施工组织计划且关键施工节点落后 120 日历天及以上的；

11.3.2.4 因乙方原因连续停工 60 日历天及以上的或累计停工 120 日历天及以上的；

11.3.2.5 出现重大质量问题且未能在要求的整改时间内完成整改的；或因质量原因造成整改后整体仍无法满足国家或行业现行质量检验评定标准的；

11.3.2.6 出现重大及以上生产安全事故的；

11.3.2.7 项目管理人员到位率严重不足且因管理不力造成工程出现重大问题的；

11.3.2.8 发生克扣、拖欠承包单位工程款、工人工资并造成恶劣影响的。

11.3.3 由于国家政策变动或其它不可抗力导致项目合作无法继续进行的，甲、乙双方协商解除本合同。

11.3.4 若因本合同约定的合同解除条件成就，合同解除后按照以下方式处理：

11.3.4.1 因乙方违约导致本合同被解除的，甲方有权进驻现场和接管工程，终止乙方本项目的建设管理工作，甲方可自行完成或聘请其他投资人或乙方完成该工程；乙方应在 7 日内无条件从现场撤离，并提供已完成部分的工程资料，配合甲方顺利接管，撤场费用由乙方承担；乙方除应支付规定金额的违约金外，还应承担由此给甲方造成的一切损失。因甲方违约或不可抗力原因导致本合同被解除的，在甲方付清本合同第 9.1 条款所及款项前，乙方有权留置本项目。

11.3.4.2 本合同解除后，双方应聘请相关机构在 6 个月内按本合同第 5 章、第 9 章约定的计价原则进行估价和认证，包括：

(1)根据本合同实际完成的合格工程的价值；

(2)临时工程的价值，但不得超过按定额有关规定计算的价值；

(3)经甲方确认的合理范围内的未使用或部分使用过的材料，计价原则为：有信息价的材料按照信息价计取价格，无信息价的材料按照有效的采购凭证计取。

11.3.5 甲方按第 11.3.4 条款确定的乙方已完工程评估价值并在价值确定后 10 日内向乙方支付乙方已投入合同价、管理费、截止退场日的资金成本收益、需由甲方承担的违约金、赔偿金，但应扣除：

11.3.5.1 甲方为修复已完工工程缺陷所需费用；

11.3.5.2 按本合同规定计算的乙方应支付的违约金、赔偿金。

第十二章 不可抗力和法律变更

12.1 不可抗力事件

本合同所述不可抗力指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括：

- 12.1.1 战争、入侵；
- 12.1.2 核反应、辐射、放射性污染、空中飞行物体坠落；
- 12.1.3 非任何一方责任造成的爆炸、火灾、水灾；
- 12.1.4 罢工、暴乱、骚乱，但纯属乙方原因所致者除外；
- 12.1.5 类似非典等传染性疾病的暴发流行；
- 12.1.6 地震、台风等无法采取防范措施的自然灾害或自然力的破坏作用；
- 12.1.7 洪水爆发、地下水管涌、山体滑坡、泥石流、地下有害埋藏物等。

12.2 不可抗力发生后的处理

12.2.1 任何一方在不可抗力发生时应在 48 小时内以书面方式通知对方，详细说明此种不可抗力的影响，其中包括此种不可抗力的开始时间和可能的持续时间，同时向对方提供不可抗力事件发生的有关证据。之后对此种不可抗力保持同期记录，随时将有关情况通知对方。

12.2.2 不可抗力导致的人员伤亡、财产损失、费用增加和（或）延误等后果，由合同双方按以下原则承担：

12.2.2.1 永久工程，包括已运至施工场地的材料、工程设备和工程设备的损害（含清理、修复），以及因工程损害造成的第三人伤亡和财产损失、采取必要的避险措施产生费用由甲方承担；

12.2.2.2 甲方、乙方的人员伤亡由其所在单位各自负责，并承担相应费用；

12.2.2.3 乙方机械设备损坏导致的损失，由乙方承担；

12.2.2.4 停建设期间，乙方应甲方要求留在施工场地的人员费用、滞留现场的机械停工费用由甲方承担；

12.2.2.5 本合同中规定的履行某项义务的任何期限应根据不可抗力对履行该义务产生影响的相同时间相应顺延。

12.2.3 受不可抗力影响的一方应采取措施，将不可抗力造成的损失减少到最低程度，任何一方没有采取有效措施导致损失扩大的，应对扩大的损失承担责任。

12.2.4 任何一方在不可抗力发生时有权暂停履行本合同，待不可抗力结束后，双方将根据不可抗力对本合同履行影响，依据下列情形决定继续履行或者提前终止：

12.2.4.1 如果发生的不可抗力对项目损坏严重，使项目或乙方损失巨大，履行本合同的条件或能力受到严重影响，而项目此前未投保工程一切险或者此种损失不在保险之列，或者可得到的保险赔偿不足以补救此种损失所需费用的 80%，可以认定项目不可修复或不值得修复。补救此种损失所需费用以双方认可的合格中介机构确认的金额为依据确定。一旦认定项目不可修复或不值得修复，任何一方均有权通知对方提前终

止本合同。经协商认定项目可修复或值得修复，双方将就项目继续建设或补救项目损失事宜进行协商，并达成合同。

12.2.4.2 如果不可抗力妨碍或阻止一方履约的时间，自此种不可抗力发生之日起超过 90 日，双方应协商决定继续履行本合同的条件或按照本合同第 11 章约定提前终止。

12.2.4.3 因不可抗力造成本合同完全或部分不能履行的，免除完全或部分不能履行本合同的责任。

12.2.5 因不可抗力提前终止后，甲方应按照第 11.3.3 条款相关规定就乙方已投入的资金进行结算和返还。

12.3 法律变更

法律变更指在生效日后，中国任何政府部门颁布、修改、废除或重新解释任何适用法律，导致

12.3.1 适用于乙方或由乙方承担的税收发生变化；

12.3.2 项目投融资、建设、运营维护和移交要求发生变化；

适用上述法律变更的结果导致增加或减少乙方的支出或运营维护成本，而严重影响其预期利益的情况。

12.4 法律变更后的处理

如发生法律变更，导致双方履行本合同项下义务的实质性条件发生变化时，双方可根据变更后的适用法律，在不违背本合同宗旨与本意的前提下共同协商对本合同进行修改。

第十三章 特别说明

13.1 项目相关权益

13.1.1 乙方按照本合同及国家有关规定拥有项目的代建开发、建设权。

13.1.2 乙方为本项目代建开发模式的代建方，基于本项目所发生的与乙方有关的所有债权债务关系均由乙方承受，但甲方承担相应工作的债权债务关系除外。

13.2 考古

13.2.1 在工程现场发掘出的所有化石、古币、文物以及具有地质或考古价值的其他遗迹或物品，均应当被视为属于国家财产，由甲方负责根据国家有关法律、法规的要求进行处理。

13.2.1.1 乙方一旦发现上述物品，应当将此类发现以书面形式通知甲方及监理单位，由甲方批示如何处理。乙方应当采取合理的预防措施，防止其工人移动或损坏此类物品，乙方由此发生的费用由甲方补偿，建设期相应顺延。

13.2.1.2 因发现上述物品导致暂时停工累计达到 180 天，双方有权解除合同，并按照本合同第 11.3 条款的约定处理后续事宜。

13.3 知识产权

13.3.1 甲方应保护乙方的文件、资料图纸、数据、计算软件和专利技术。未经乙方同意，甲方对乙方交付的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，甲方应负法律责任，乙方有权向甲方提出索赔。同时，乙方也应保护甲方的知识产权，不得向第三人泄露、转让甲方提交的产品图纸等技术经济资料，如发生以上情况并给甲方造成经济损失，甲方有权向乙方索赔。

第十四章 违约责任

14.1 违约赔偿

如果本合同双方中的任何一方未按照本合同的约定履行义务，则构成违约，违约方应赔偿对方因其违约行为而受到的全部损失，并按本合同相关条款的约定向对方支付违约金。

14.2 宽限或延缓

本合同一方就另一方的任何违约行为给予的任何宽限或延缓行使根据法律或本合同约定享有的权利，不被视为该方对自身权利的放弃。

第十五章 争议解决

15.1 友好协商

如果甲方与乙方在订立、生效、履行、解释和解除本合同的过程中发生争议，则双方应首先通过友好协商的方式解决。

15.2 仲裁

如果双方无法通过协商解决争议，则双方一致同意将争议提交温州仲裁委员会按当时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点在温州市，仲裁结果是终局的，对双方均有约束力。

第十六章 生效与终止

16.1 合同文本

本合同一式壹拾贰份，甲方和乙方各执陆份。

16.2 合同生效与终止

16.2.1 本合同自甲、乙方法定代表人或其授权委托人签字并加盖公章之日起生效。

16.2.2 本合同自甲方完成项目购买并向乙方支付完毕合同价后自动终止。各方对提前终止有约定的，按约定条件成就时终止。

第十七章 附则

17.1 合同文件及解释顺序

17.1.1 甲、乙双方为本项目所签署的各文件、往来公函、审定的设计成果文件、合同附件等为本合同的不可分割的组成部分。

17.1.2 以上合同文件应为相互解释，相互说明，除另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

17.1.2.1 双方在本合同签署后特别签订的补充合同和确认书等文件；

17.1.2.2 本合同及附件；

17.1.2.3 本合同签约谈判中的会议纪要；

17.1.2.4 招标文件、投标文件；

17.1.2.5 审定的设计文件、标准、规范及有关技术文件；

17.2 可分割性

如果本合同中任何条款不合法、无效或不能执行，或者被任何有管辖权的仲裁庭或法院在正式生效的文件、裁判文件中宣布为不合法、无效或不能执行，则

17.2.1 其他条款仍然有效和可执行；并且

17.2.2 双方应商定对不合法、无效或不能执行的条款进行修改或更换，使之合法、有效并可执行，并且这些修改或更改应尽可能恰如其分地平衡双方之间的利益、权利和义务，并原则上仍遵守本合同的宗旨与本意。

17.3 保密

17.3.1 双方对本合同及相关文件均负有保密责任，但甲方为充分满足公共监督要求及政府信息公开、诉讼中所必须的情况除外。

17.3.2 甲方不得将乙方提供的财务报表和技术资料等内容向第三方公布，但为满足公共监督要求、内部评审、审计、顾问审查而必须公布的信息或必须向第三方提供或出示的除外。

17.4 合作义务和预先警告通知

双方应相互合作以达到本合同的目的，并应善意地行使和履行其在本合同项下的权利义务。在此前提

下，双方同意：

17.4.1 当一方要求取得另一方的合理的同意或批准时，被要求方不可以无理拒绝或无故迟延给予该等同意或批准；并且

17.4.2 如果任何一方获悉任何以下事件或情形：

17.4.2.1 合理地预计该事件或情形将对任何一方履行其本合同项下的义务或实施本项目的的能力造成重大不利影响；并且

17.4.2.2 合理地预计另一方不能获悉该事件或情形；该方应尽快将该事件或情形通知另一方。

17.5 通知

17.5.1 本合同项下书面通知、来往的文件信函以及其它信息的传递都应以送达如下条款约定的联系人为准（但本合同另有约定的除外）：

	甲方	乙方
联系人		
地址、邮编		
电话		
传真		

17.5.2 以上联系人和地点如有变动，应在变动之日起7日内及时书面告知对方。如一方没有及时履行告知义务，造成文件资料无法送达的，亦视为送达，由此给对方造成的损失由违约方承担。

17.5.3 送达方式：中国邮政特快专递邮寄或直接送达。

17.5.4 送达日期：中国邮政特快专递邮寄回执发出邮戳日期或直接送达回执签收日期。

17.6 合同附件

下述附件为本合同不可分割的一部分。

序号	文件全称	相关单位	备注
附件1			
附件2			
附件3			
附件4			
附件5			

上述附件与本合同的文字、意思、条文、理解、精神不一致之处，则以本合同为准。附件之间的文字、意思、条文、理解、精神不一致之处，则首先以立法、行政许可等有权部门文件为准。

上述附件应由甲方在本合同签订日之前提供给乙方原件或至少一份复印件；但是，如果任何附件在本合同签订日之前尚未形成，则甲方应在该附件形成之日起10日内提供给乙方原件或至少一份复印件（加盖甲方或相关部门公章）。

（以下无正文）

（本页为合同签署页，无正文）

甲方：（公章）

法定代表人或授权委托人：

乙方：（公章）

法定代表人或授权委托人：

时间：2021年 月 日

附件

附件 1：工程质量保修书

附件 2：工程建设施工廉政责任书

附件 3：安全文明生产责任书

附件 1:

工程质量保修书

发包人（全称）：_____

承包人（全称）：_____

发包人和承包人根据《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（工程全称）签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规定和合同约定，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 5 年；
3. 装修工程为 2 年；
4. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为 2 年；
5. 供热与供冷系统为 2 个采暖期、供冷期；
6. 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_____个月，缺陷责任期自工程通过竣工验收之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。缺陷责任期终止后，发包人应退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。承包人不在于约定期限内派人保修的，发包人委托他人修理。
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，并由原设计人或者具有相应资质等级的设计人提出保修方案，承包人实施保修。

4. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

五、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

六、双方约定的其他工程质量保修事项：_____。

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

发包人(公章)：_____

承包人(公章)：_____

地 址：_____

地 址：_____

法定代表人(签字)：_____

法定代表人(签字)：_____

委托代理人(签字)：_____

委托代理人(签字)：_____

电 话：_____

电 话：_____

传 真：_____

传 真：_____

开户银行：_____

开户银行：_____

账 号：_____

账 号：_____

邮政编码：_____

邮政编码：_____

附件 2:

工程建设施工廉政责任书

工程项目名称: _____

工程项目地址: _____ 苍南县 _____

建设单位(发包人): _____

施工单位(承包人): _____

为加强工程建设中的廉政建设,规范工程建设施工中双方的各项活动,防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为,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责任制规定,特订立本廉政责任书。

第一条 甲乙双方的责任

(一)应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设、工程施工和市场活动有关的法律、法规、相关政策,以及廉政建设的各项规定。

(二)严格执行建设工程施工合同文件,自觉按合同办事。

(三)业务活动必须坚持公开、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,不得违反工程建设管理、工程施工的规章制度。

(四)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。

第二条 发包人的责任

发包人的领导和从事该建设工程项目的工作人员,在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定:

(一)不得向承包人和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

(二)不得在承包人和相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用。

(三)不准要求、暗示或接受承包人和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。

(四)不准参加有可能影响公正执行公务的承包人和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

(五)不准向承包人和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同发包人项目工程施工合同有关的施工业务等活动。不得以任何理由要求承包人和相关单位在施工中使用某种产品、材料和设备。

第三条 承包人的责任

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，尤其是有关工程施工的强制性标准和规范，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向发包人及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准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。

（三）不准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。

（四）不准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。

第四条 违约责任

（一）发包人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；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。

（二）承包人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；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。

第五条 本责任书作为工程施工合同的附件，与工程施工合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条 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。

发包人：_____（盖单位章）

承包人：_____（盖单位章）

法定代表人（授权代表）：_____（签字）

法定代表人（授权代表）：_____（签字）

签定时间：_____年____月____日

签定时间：_____年____月____日

附件 3:

安全文明生产责任书

为在_____施工合同的实施过程中创造安全、高效的施工环境,切实搞好本项目的安全管理工作,本项目发包人(以下简称发包人)___与___(承包人名称,以下简称“承包人”)特此签订安全生产合同:

1. 发包人职责

(1) 严格遵守国家有关安全生产的法律法规,认真执行工程承包合同中的有关安全要求。

(2) 按照“安全第一、预防为主、综合治理”和坚持“管生产必须管安全”的原则进行安全生产管理,做到生产与安全工作同时计划、布置、检查、总结和评比。

(3) 重要的安全设施必须坚持与主体工程“三同时”的原则,即:同时设计、审批,同时施工,同时验收,投入使用。

(4) 定期召开安全生产调度会,及时传达中央及地方有关安全生产的精神。

(5) 组织对承包人施工现场安全生产检查,监督承包人及时处理发现的各项安全隐患。

2. 承包人的职责

(1) 严格遵守《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》等国家有关安全生产的法律法规、安全规范等有关安全生产的规定。认真执行工程承包合同中的有关安全要求。

(2) 坚持“安全第一、预防为主、综合治理”和“管生产必须管安全”的原则,加强安全生产宣传教育,增强全员安全生产意识,建立健全各项安全生产的管理机构和安全生产管理制度,配备专职及兼职安全检查人员,有组织有领导地开展安全生产活动。各级领导、工程技术人员、生产管理人员和具体操作人员,必须熟悉和遵守本条款的各项规定,做到生产与安全工作同时计划、布置、检查、总结和评比。

(3) 建立健全安全生产责任制。从派往项目实施的项目经理到生产工人(包括临时雇请的民工)的安全生产管理系统必须做到纵向到底,一环不漏;各职能部门、人员的安

全生产责任制做到横向到边，人人有责。项目经理是安全生产的第一责任人。现场设置的安全机构，应按相关安全生产文件要求规定的最低数量和资质条件配置专职安全生产管理人员，专职负责所有员工的安全和治安保卫工作及预防事故的发生。安全机构人员有权按有关规定发布指令，并采取保护性措施防止事故发生。

(4) 承包人在任何时候都应采取各种合理的预防措施，防止其员工发生任何违法、违禁、暴力或妨碍治安的行为。

(5) 承包人必须具有劳动安全管理部门颁发的安全生产证书，参加施工的人员，必须接受安全技术教育，熟知和遵守本工种的各项安全技术操作规程，定期进行安全技术考核，合格者方准上岗操作。对于从事电气、起重、建筑登高架设作业、锅炉、压力容器、焊接、机动车船驾驶、爆破、潜水、瓦斯检验等特殊工种的人员，经过专业培训，获得《安全操作合格证》后，方准持证上岗。施工现场如出现特种作业无证操作现象时，项目经理必须承担管理责任。

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

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

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

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

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

(11) 安全生产费用按照苍南县相关规定使用和管理。

3. 违约责任

如因发包人或承包人违约造成安全事故，将依法追究责任。

4. 本合同由双方法定代表人或其授权的代理人签署并加盖单位章后生效，全部工程竣工验收后失效。

5. 本合同正本二份、副本____份，合同双方各执正本一份，副本____份，当正本与副本的内容

不一致时，以正本为准。

发包人：_____（盖单位章）

承包人：_____（盖单位章）

法定代表人（授权代表）：_____（签字）

法定代表人（授权代表）：__（签字）

签订时间：年 月 日

签订时间：年 月 日

第五章 建设标准和要求

一、项目概况

（一）工程的目的

1、工程意义

县城新区南扩区渡龙安置小区建设工程，是苍南县重点工程建设项目实施本项目，有利于进一步推动苍南县全面建成小康社会，改善人居环境，提高城镇建设品味，推进“高质量建设新时代浙江美丽南大门”工作的必要组成部分。

2、工程定位

本项目功能定位为政府民生工程。

（二）工程规模

本次招标项目总用地面积 33535 平方米，建设拆迁安置户住宅及物业、社区、居家养老、供配电、弱电机房、门卫用房等总建筑面积 112945 平方米（含地下室等不计容面积 29110 平方米）。建设地址位于苍南县新区龙渡路以东、望江路以南、站前大道以西、规划道路以北。项目估算总投资约 6.84 亿元，建安投资约 4.3 亿元。

二、代建范围

（一）代建包括的工作

1、本项目采用全过程代建开发模式，在项目合作期内，由代建人负责本项目的开发、建设、管理、移交，具体建设范围包括区界内土建工程、安装工程、红线内的室外工程、园林绿化及红线内配套设施建设等工程服务。

全过程代建开发的工作范围及内容包括但不限于：

1.1 前期管理

1.1.1 办理合同签订后本项需办理的前期阶段涉及的一切手续（除征地拆迁及已完成的前期工作，用地手续和划拨决定书由甲方办理）。

1.1.2 实施本项目的工程设计及管理。设计范围包括：工程规划范围内的施工图设计（施工图预算）和专项施工图设计（公共部位精装修设计、幕墙、门窗深化设计、基坑围护设计、人防设计、建筑智能化设计、景观绿化设计、泛光照明设计、建筑绿色节能专项设计、气体灭火设计、交通标志标线、标识标牌及导示设计、用地红线内市政及室外配套管线综合设计及相关的深化设计等）、竣工图编制，以及承担本项目所涉及的技术经济分析、各类专项审查、各类论证等及相关的专家费等。

1.2 实施工程建设及管理

1.2.1 工程施工建设：包括施工单位管理、组织实施对建筑、结构、给排水、暖通、电气、外立面、公共部位精装修（含设备房装修）、建筑智能化、消防、人防、景观绿化、红线内室外市政道路、综合管线（含雨污水、给水等管线施工）、机电抗震设施、泛光照明、电梯、标志标线、气体灭火、燃气工程、配电工程、围墙、大门、建筑景观照明及三通一平（含施工通水、通电、临时道路、场地平整、原地坪以下障碍物清理、红线范围内电杆线路迁移、场地内河道填方等，不含坟墓迁移）、现场建筑垃圾清运等涉及的所有主体工程、专项工程和附属工程的施工建设、建设实施过程管控等，负责按设计图纸、国家规范等进行实施建设；负责协调各相关部门之间的工作，并处理好与施工相关的外围关系，负责进行工程安全生产及文明施工管理，负责进行工程质量、进度、成本控制。

1.2.2 编制形象进度计划、每月投资进度计划等。

1.2.3 其他建设方面和涉及所有的专业配套的内容：包括但不限于桩基检测、基坑监测、沉降监测、标高及土方测量、分户检测、节能检测、空气检测、消防检测、CCTV 检测（包含雨污水管道）、防雷检测、智能系统检测、各类实体检测、施工许可证、房屋建筑面积测绘及备案、工程档案管理等所有内容的全程办理工作。以及专业配套（临时用水、临时用电、燃气工程、华数工程、电力工程、给水工程、一户一表等）工程及生活水电表的申请和过户、施工、备案等一切相关资料及流程的办理工作。

1.3 后期管理

1.3.1 负责组织项目的各项验收工作。

1.3.2 负责项目建设资料的收集、整理、归档及移交档案馆工作。

1.3.3 配合审计单位项目结算审计工作并将审核后完整的结算资料递交甲方。

1.3.4 负责完成项目竣工备案、配套确认等工作，并将竣工验收合格的建成项目移交甲方，办理到户不动产权证、协助完成工程决算审计等工作。

1.3.5 工程质量保修期内的管理：在完成规定的保修期限和保修范围承担保修责任，直至保修责任期结束后，在规定的保修期限和保修范围内，负责联系、协调处理保修、返修事宜，并承担保修费用，并及时妥善处理好因施工质量等引起的各类投诉。

2、竣工后，乙方将本项目工程交付甲方或甲方指定机构验收，验收合格后，乙方移交项目。

（二）工程设计、采购、施工包括的工作

1. 永久工程的设计、采购、施工范围

项目初步设计完成后以及规划用地红线范围内所有工程内容的工程设计（施工图设计及相关服务）、采购（所有工程材料、设备的采购、保管、安装及调试）、施工（所有工程施工、验收、移交、备案和保修服务）及管理过程中的相关服务。

2. 临时工程的设计与施工范围。

由投标人自行考虑。

3. 竣工验收工作范围。

同永久工程的勘察设计、采购、施工范围，包括完成各类文件及管理部门要求的评估及评价。作为设计单位参与设计范围内所有工程的竣工验收；作为施工范围内所有工程的现场验收及竣工验收。

4. 技术服务工作范围

4.1 做好工程报建备案工作、规划方案审查、图纸审查、施工许可证申领等工程前期工作；

4.2 做好部分建筑材料、设备的确定工作；

4.3 参加需设计单位参加的相关工程会议；

4.4 设计、采购和施工范围内应由承包人完成的其他技术服务工作；

4.5 合同规定的应由承包人完成的其他技术服务工作及办理证件或批件等工作；

4.6 其它所有纳入招标范围的工作。

5. 培训工作范围。

交付的所有设备的运行使用与操作要求：按合理的培训人员的数量以及要求。对于有上岗证或操作证要求的有关设备的运营使用与操作，要求参加培训的人员获得相应的上岗证或操作证。

6. 保修工作范围。

同永久工程的采购、施工范围。

（三）工作界区

本项目工作界区为上述工程建设用地。详见红线图。

（四）现场交付条件

1. 施工用电。由承包人自行解决（包含费用）。

2. 施工用水。由承包人自行解决（包含费用）。

3. 施工排水。施工排水由承包人自行解决（包含费用），包括按需要设置清洗池等。

4. 场外通行：按市政道路现状，发包人协助承包人开通施工场地与紧邻公共道路的通道；承包人自行承担城区道路、收费道路通行所需要办理的各项手续以满足施工运输的需要，并承担费用。

5. 场地：由承包人自行解决（包含费用）。

（五）招标人提供的技术文件

1. 立项批复

2. 选址意见书

3. 规划设计条件

4. 用地红线批准

5. 相关 CAD 图纸：规划用地红线图；总平概念方案图；一层地下室概念方案图；地下室

夹层概念方案图；平面概念方案图。

6. 勘察资料（本项目已完成）。

三、设计相关要求

（一）设计内容

1. 招标人提供的设计方案仅供参考，今后中标人需根据本章要求及苍南县资规局出具的本项目相关规划条件进行设计。建设用地总面积 33535 平方米，要求住宅计容面积不大于 83835 m²；架空层面积参照参考方案；裙楼面积参照参考方案。本项目地上住宅部分耐火等级为一级，其余建筑耐火等级为二级，地下室耐火等级为一级。住宅套型面积按 80 m²和 120 m²两种布置，建筑密度≤22%，建筑高度≤80m，绿地率≥30%，容积率≤2.5。

养老助残设施用房套内建筑面积不应低于本项目住宅总建筑面积的 2%，且每百户应达到 30 平方米，并按照每处最低不少于 300 平方米集中布置。

2. 绿色建筑按一星及以上设计，设计应考虑审批套用新规的时限，如需执行较高标准的，应进行相应修改，但合同价款不予调整。

3. 结构设计的相关要求：

3.1 合理选择基础方案，不采用预应力桩基础方案，应进行多种基础方案比较、优化，要求确定的基础设计方案安全、合理、经济、施工便利。

3.2 合理选择基坑围护方案。应根据土层情况确定的围护设计方案安全、合理、经济、施工便利。

3.3 合理设计地下室及相关机房布置。地下室柱网尺寸的布置；应综合考虑车位、车道的合理性，结合消防、疏散、地下车库的实际功能需要，并兼顾经济的要求来进行科学合理的布置柱网尺寸。梁、板布置保证所有入口和通道净高满足建筑要求。

3.4 选择合适的结构体系设计竖向结构布置。结构计算宏观指标如压轴比、周期、位移、剪重比等应控制在合理的范围内，既符合规范的要求。

3.5 合理选择梁板尺寸。卧室、客厅内不应有梁，客厅与餐厅间无墙处不应设置结构梁。特别是某些醒目位置可采用异形板。房间内结构梁应满足梁底距本层建筑标高不小于 2400mm。

3.6 本工程地下室顶板采用钢筋混凝土梁板结构。

4. 为减少砼收缩和温度应力等对结构的不利影响，地下室顶板拟采取以下措施：

4.1 设计：顶板采用双层贯通配筋。

4.2 材料：混凝土原材料应采用低收缩、低水化热水泥（例如粉煤灰水泥等），采用碎石骨料，基础底板的混凝土加入适量防水剂；地下室混凝土在严格控制混凝土外加剂的品种、质量和剂量的同时，可以考虑掺微膨胀剂与纤维。

4.3 施工：控制混凝土的浇筑时间和浇筑温度，以部分抵消混凝土收缩和温度应力对结构的不利影响。在混凝土浇筑施工中，应采取二次振捣措施，并应加强混凝土养护，特别是

前期养护。

5.本工程住宅要求按外墙体内保温设计，不得采用外保温。

6.本工程停车指示牌、停车标志、标线、住户门牌、楼栋号、大楼名称铜字、单元号、防撞条、限位器信报箱需报相关部门及发包人同意后一并实施。大楼名称由发包人负责命名。

7.建筑布局及室外景观考虑与临街临河景观的呼应。

8.根据小区及周边建筑，高层需设置泛光照明工程。

9.立面设计相关要求：

9.1 考虑整体建筑风格色彩与控规及周边环境相协调。

9.2 充分考虑周边街景效果，建筑简洁大气，注重尺度和细部刻画。

9.3 立面管线设置要与造型融合。

9.4 裙楼外墙设计干挂石材、造型及线条，并考虑与主楼统一协调，裙楼门面名称、广告位统一预留；最终裙楼外立面效果需经招标人确认（全费用综合单价不予调整，承包人应充分考虑由此产生的风险）。

9.5 空调室外机机位设计美观实用，便于安装。

10.住宅单元入口设计：空间应开阔，可结合架空层设计，大厅高度在满足日照的前提下尽量提高，采光优良，入口处做玻璃门（钢化）（门高 2.5 左右米），大厅地面用防滑抛光砖地面。入口处雨棚采用混凝土雨棚。同时设置智能化门禁系统。墙面用高档抛光砖。该部分设计需经招标人确认（全费用综合单价不予调整，承包人应充分考虑由此产生的风险）。

11.小区景观应有隔离与防坠落设计，并应考虑架空层的空间设计。室外景观设计应简洁大方，设计内容包括硬质场地、小品、绿化种植、覆土、景观浇灌用水、景观照明、景观配套服务设施。设计按工程造价不低于 450 元/m²（含架空层、不含附属综合管网，此处面积为室外附属景观占地面积）的档次标准实行。最终方案需经发包人审核。

12.消防通道采用彩色沥青和铺装等材料组合设计，弱化大面积道路视觉影响。

13.根据方案设计架空层。设计最终方案需经招标人审核。架空层做法：结合景观考虑地面做防尘漆铺装。

14.基坑支护设计需尽量考虑减少对周边道路及建筑的影响。

15.小区智能化设计：见附件 4。

16.住宅套型设计要求：

序号	建筑面积（m ² ）	套数（套）	建筑面积偏差（m ² ）	备注
1	80	不少于 396	-5~5	二室二厅一卫
2	120	不少于 396	-5~5	三室二厅二卫或 四室二厅二卫

注：设计人设计时应满足上述套型、套数要求。

（二）实施要求（包括但不限于）

1、建筑层高：

住宅：一层层高 3.50 米；标准层高 2.90 米；室内外高差 0.20 米；建筑消防高度：79.10 米、67.50 米、76.20 米（室外地坪算至屋面结构板面）。

物业用房：层高 4.10 米，室内外高差 0.20 米；建筑消防高度：4.45 米（室外地坪算至屋面的建筑完成面）。

社区网点：层高 3.50 米，室内外高差 0.20 米；建筑消防高度：3.85 米（室外地坪算至屋面的建筑完成面）。

配电房、开闭所：层高 4.10 米，室内外高差 0.20 米；建筑消防高度：4.45 米（室外地坪算至屋面的建筑完成面）。

地下室：层高 4.90 米。

1.1 停车配置：住宅停车位不少于 781 个（含地上及地下停车位），符合《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/T1021-2013）配置；按照《民用建筑电动汽车充电设备配置与设计规范》100%预留配电线路通道和充电设备位置。

1.2 地下室管底（含支架）净高不低于 2.2m。

1.3 景观造景（不少于 1.5 米高）引起的对地下室结构梁、板、柱及基础荷载的影响，产生的费用包含在合同总价中。

1.4 室内±0.000 地坪标高暂定黄海高程 5.9 米。

2、主要建筑装修及构造用料：

2.1 砌体工程：

序号	部位	厚度	墙体材料	砌筑砂浆
1	±0.000 以下墙体	200	Mu10 实心水泥标准砖	M7.5 水泥砂浆
2	±0.000 以上墙体、女儿墙	200	非粘土烧结多孔砖	M7.5 水泥砂浆
3	分户墙	200	A3.5 B06 蒸压加气混凝土砌块	Ma5 专用砌筑砂浆
4	卫生间隔墙	100/200	A3.5 B06 蒸压加气混凝土砌块	Ma5 专用砌筑砂浆
5	电梯井道墙	200	A3.5 B06 蒸压加气混凝土砌块	Ma5 专用砌筑砂浆
6	户内隔墙	100/200	A3.5 B06 蒸压加气混凝土砌块	Ma5 专用砌筑砂浆
7	风、水、电井道隔墙	100	A3.5 B06 蒸压加气混凝土砌块	Ma5 专用砌筑砂浆

2.2 外装修材料及外窗

2.2.1 住宅楼

- a、外墙采用中高档真石漆糙面（荔枝面），厚度大于 3mm；
- b、采用断热铝合金及中空玻璃门窗（色彩与外立面要协调），应满足节能及安全玻璃等相关规范要求；

- c、空调机位采用铝合金百叶窗（色彩与外立面要协调）；
- d、阳台采用不锈钢玻璃栏板（粉末喷涂型）高度 1100mm，玻璃高度不小于 900mm，立柱宽度不大于 1000mm；楼梯扶手采用靠墙木扶手，套芯及预埋件都必须采用不锈钢等耐锈蚀材料；
- e、建筑外立面效果及外立面整体做法需经招标人确认，本次报价要充分考虑由此产生的费用风险，费用不予调整；
- f、落水明管按同外墙颜色喷涂。
- g、外墙颜色符合设计条件要求，最终以招标人确认为准。
- h、室外所有构件都不得采用易锈蚀、氧化的材料，所有使用的材料应与设计年限有相同的使用寿命。

2.2.2 裙楼

- a、沿街外墙采用干挂石材或铝板，朝小区内采用同色调真石漆饰面，裙房沿街面做落地钢化玻璃门窗（除墙柱外）
- b、断热铝合金及中空玻璃门窗（色彩与外立面要协调），应满足节能及安全玻璃等相关规范要求；
- c、空调机位采用铝合金百叶窗（色彩与外立面要协调）。
- d、女儿墙采用混凝土栏板。
- e、裙楼建筑外立面效果及外立面整体做法需经招标人确认（费用不予调整，承包人应充分考虑由此产生的风险）。
- f、落水明管按同外墙颜色喷涂。
- g、外墙颜色符合设计条件要求，最终以招标人确认为准。

2.2.3 公共部位外侧栏杆、扶手采用彩色铝合金玻璃栏板（粉末喷涂型）或不锈钢栏杆、扶手（色彩与外立面要协调），套芯及预埋件都必须采用热镀锌或不锈钢等耐锈蚀材料；

2.2.4 裙房空调位不考虑临街设置。

2.2.5 室外、地下室所有构件须采用防锈蚀、防氧化的材料。

2.3 内装修材料:

2.3.1 内装修做法表（裙房及配套用房）

层数	房间名称	楼地面	踢线	墙裙	墙面	顶棚	外门	内门	窗
一	裙房	细石混凝土地面			无机涂料面层	无机涂料面层	铝合金门	木门	铝合金
	一楼门厅	抛光砖（规格≥600×600）			抛光砖（规格≥600×600）	轻钢龙骨石膏板,棚面刮腻子找平	铝合金门	木门	铝合金
	电梯厅、楼梯前室	抛光砖（规格≥600×			抛光砖（规格≥	轻钢龙骨石膏板,棚面	铝合金门	木质防火门	

		600)			600×600)	刮腻子找平			
	配电间、开闭所	细石混凝土地面			无机涂料面层	白色防霉涂料	钢制防火门	钢制防火门	
	物业、养老服务用房	防滑抛光砖地面			无机涂料面层	无机涂料面层	铝合金门	木门	铝合金
	物业用房卫生间	防滑抛光砖+防水			抛光砖+防水	轻钢龙骨石膏板	铝合金门	木门	铝合金
	公共卫生间	防滑抛光砖+防水			抛光砖+防水	轻钢龙骨石膏板	铝合金门	木门	铝合金
	消控室、弱电机房	细石混凝土地面			无机涂料饰面	无机涂料饰面	钢制防火门	木制防火门	铝合金
	楼梯间(地下一层)	水泥砂浆压光	水泥踢脚板		无机涂料饰面	无机涂料饰面	钢制防火门、铝合金门	木制防火门	铝合金

2.3.2 内装修做法表(住宅)

层数	房间名称	楼地面	踢线	墙裙	墙面	顶棚	门	窗
地下一层	发电机房设备机房	耐磨混凝土地面		防水砂浆墙裙(1.2m高)	白色防霉涂料吸音材料	白色防霉涂料吸音材料	防火门、隔音门	
	水泵房	耐磨混凝土地面		防水砂浆墙裙(1.2m高)	白色防霉涂料吸音材料	白色防霉涂料吸音材料	防火门	
	非机动车库(自行车库)	耐磨混凝土地面		底部1.2m水泥砂浆墙裙	白色防霉涂料	中级混合水泥石灰砂浆抹灰	防火门	
	机动车库	耐磨混凝土地面		底部1.2m水泥砂浆墙裙	白色防霉涂料	中级混合水泥石灰砂浆抹灰		
	非机动车坡道	特种防滑涂料		底部1.2m水泥砂浆墙裙	白色防霉涂料			
	机动车坡道	特种防滑涂料		底部1.2m水泥砂浆墙裙	白色防霉涂料			
	楼电梯前室, 电梯厅	细石混凝土地面	水泥踢脚板		白色防霉涂料	中级混合水泥石灰砂浆抹灰	门禁、不锈钢玻璃门、防火门	
	楼梯间	细石混凝土地面	水泥踢脚板		白色防霉涂料	中级混合水泥石灰砂浆抹灰	防火门	
一层	大堂、电梯厅	防滑抛光砖地面			抛光砖	轻钢龙骨石膏板	门禁、不锈钢玻璃门、	铝合金

							防火门	
	管道井	细石混凝土地面			吸音内墙	吸音顶棚	防火门	
	楼梯间	水泥砂浆压光	水泥踢脚板		无机涂料内墙	无机涂料顶棚	防火门、钢门	铝合金
	架空层	防滑抛光砖地面			无机涂料内墙	无机涂料顶棚		
二层	楼梯间	水泥砂浆压光	水泥踢脚板		无机涂料内墙	无机涂料顶棚	防火门	铝合金
标准层	电梯厅	防滑抛光砖地面			抛光砖	轻钢龙骨石膏板		铝合金
	卧室、起居室、餐厅、书房、过道	水泥砂浆地面	水泥踢脚板		腻子面层	腻子面层		铝合金
	卫生间、厨房	水泥砂浆+防水	水泥踢脚板		白色腻子饰面+防水	防潮顶棚	/	铝合金
	管道井	水泥砂浆地面			吸音内墙	吸音顶棚	防火门、隔音门	
	阳台	水泥砂浆+防水			腻子面层	腻子面层	铝合金门	铝合金
	楼梯间	水泥砂浆压光	水泥踢脚板		无机涂料内墙	无机涂料顶棚	防火门	铝合金
屋顶机房层	电梯机房设备用房	细石混凝土楼面	水泥踢脚板		无机涂料内墙	无机涂料顶棚	防火门	铝合金
	楼梯间	水泥砂浆压光	水泥踢脚板		无机涂料内墙	无机涂料顶棚	防火门	铝合金
屋面		细石混凝土屋面+防水						

2.3.4 抛光砖地面采用带有防滑效果的抛光砖。

2.3.5 入户门的品牌、系列、型号，按中档次考虑，采用钢制、防火、防盗、保温，门洞宽度及高度不小于 1.2m×2.3m。入户门应包括门牌号。

2.3.6 除另有说明外，住宅及裙房室内装修要求毛坯。

2.3.7 公共厕所洁具、隔断配备齐全，设计需经发包人确认。

2.4 设计应满足《最低装饰装修建造交付标准》(附件 1), 上述要求高于《最低装饰装修建造交付标准》的, 以上述要求为准; 上述要求存在不一致之处的, 以较高要求为准。

3.设备设施:

3.1 电气设备与设施(应满足电力部门出具的供电方案要求):

3.2 电梯:详见电梯技术要求(附件 2), 住宅室内电梯根据规范要求自行设计, 需通至地下室。

3.3 发电机应带消音和隔热装置, 排烟管道选用 304 不锈钢。

3.4 充电桩根据规范要求设置, 含非机动车充电。

4.安装工程:

4.1 市政直供走室外覆土层; 二次供水、消防管道须从地下室梁下通过。

4.2 电梯前室至入户门等公共部位所有管道、桥架尽量穿梁设置。

4.3 水、电一户一表(含裙楼), 燃气到户, 有线电视入户, 综合管线入户。

4.4 本项目红线范围内必须做到监控全覆盖。

4.5 污水、雨水、废水分别设置, 废水接入污水总管。-1~3 层采用市政直供, 4 层及以上采用自动变频供水设备供水。住宅热水采用空气源热水器, 每户分别设置设备平台。

4.6 具体要求见附件 5

5.室外配套:

5.1 标高: 以相关部门审批为准;

5.2 完成化粪池、散水、延伸的台阶;

5.3 室外配套的管线敷设。

5.4 主要通车道路采用沥青铺装路面, 道路侧平石(联体)采用青石或花岗岩, 小区内部道路宜采用花岗岩石材路面; 相关运动场地面层必须为环保材质, 各项指标满足国家标准。室外机动车停车位宜采用草坪砖铺装; 排水沟、雨水口采用石篦子, 石材铺装地面的各类管井、检查井宜采用不锈钢隐藏式井盖(需满足地面荷载需求), 绿地内井盖宜采用隐藏式植草井盖。

5.5 小区相关弧形道路放样必须柔顺美观, 铺装的地面石材、侧石必须根据实际弧度进行弧形切割, 侧石禁止采用小段拼接方式拼接圆弧。

5.6 采用绿地中设置快速取水阀的方式满足植物浇灌用水, 快速取水阀的覆盖半径不得高于 25 米;

5.7 小区主次入口和围墙: 小区主入口需结合车库出入口做统一设计, 营造高端物业品质, 设置岗亭要高端, 并与围墙大门及建筑效果协调统一; 考虑与周边景观相结合, 采用通透但可围合的设计方式。围墙采用通透式围墙, 采用干挂花岗岩结合铁艺设计, 带高端花饰、造型及线条。主入口人车分流, 分别设置人、车禁行系统。次入口设铸铁大门, 其中一扇大门内设置常开人行小门, 带智能化门禁系统。该部分最终设计、造型、设备配置需经招标人确

认。

6.其他

6.1 未明确的均应按现行有关规范、标准要求执行。要求存在不一致之处的，以较高要求为准。

6.2 本要求内的材料、设备、设施等均为基本要求，也可选用符合相关规范、标准要求的性能不低于本要求的其他材料、设备、设施。

6.3 本设计要求中与现行国家规范冲突的以国家规范为准。

(三) 设计文件，及其相关审批、核准、备案要求：

要求提供完整的各阶段设计文件，达到国家规定的设计文件编制深度要求，符合《工程建设标准强制性条文》、温州市相关其他规定等设计标准、规范、规程、定额和办法等的要求，并且通过施工图审查及完成备案。

(四) 本工程项目必须达到以下现行中华人民共和国及省、市、行业的一切有关法规、规范的要求。

四、时间要求

(一) 计划开始工作时间：20 年 月（合同签订之日起）

(二) 计划前期工作及设计完成时间：20 年 月。

(三) 开始施工时间：20 年 月。

(四) 计划竣工时间：20 年 月。

(五) 缺陷责任期：24 个月。

五、技术要求

(一) 设计阶段和设计任务

1. 设计阶段：本项目设计范围内的所有内容、所有专业的方案设计、初步设计、施工图设计和专项设计，要求在规定的的设计完成时间内提供符合深度要求的相关阶段设计图并通过相关审查。

2. 设计任务：完成规定范围内的设计工作。

(二) 设计标准和规范

应满足《工程建设标准强制性条文》、《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 版）、国家、浙江省、温州市相关其他规定等设计标准、规范、规程、定额和办法等的要求。

各阶段设计成果应达到《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 年版）的深度要求及本工程涉及的相关专业设计规范。

(三) 技术标准和要求

1、施工工程达到国家现行建筑工程施工质量验收统一标准（GB50300-2013）及各专业工程施工质量验收规范；设计、施工符合相应的验收标准。

2、设备符合工程设备的国家、浙江省、温州市相关其他规定等的标准、规范、的要求，另

满足本工程对电梯设备的技术要求（《电梯设备技术要求》附件 2）。

3、材料、设备应采用在行业内有一定知名度的品牌（投标人在投标文件中可明确所选用的主要材料、设备的品牌、厂家以及质量等级，其性能、主要技术指标参照或不低于招标人要求中提供的推荐品牌（附件 3），否则中标后招标人有权更换产品，并不予调价），并符合环保要求及满足国家强制性认证要求，严禁在施工过程中选择不合设计要求的低档材料。

4、材料（设备）的质量保证

4.1 在免费保修期内，中标人对有缺陷的部位必须无偿地给予修理与更换，除非该缺陷是由于人为破坏或合同规定的不可抗因素造成的损坏。设备的铭牌保修期长于招标要求，则按其铭牌要求执行。

4.2 中标人必须对所承包的工程的质量负全部责任，其责任不因其他设备材料生产商提供的保证书而减轻或更改。

4.3 材料检验按相关规定的见证取样和送检规定的程序进行。凡检验结果证明其有害物质含量指标超标的产品不得在工程上使用。

5、项目工程管理样板先行规定

承包人应严格按照合同附件关于执行工程样板及材料制度的要求，所有材料必须按要求提报样品并经发包人和监理验收合格后方可使用，主要工序必须制作样板，样板经发包人、监理验收通过后方可正式实施，其费用已包含在合同总价中。需要制作的样板明细及要求如下：

5.1 样板时间

各项目应按下表所列完成样板，也可根据项目实际情况另行增加样板数量和种类。

名称	验收时间
工艺样板展示区	总包进场 30 天内
砌筑户型样板	大规模砌筑前
内墙抹灰、地面找平样板	基层大面积施工前
防水层施工样板	地下室、屋面、卫生间防水层大面积施工前
外幕墙施工样板	外幕墙大面施工前
装修工艺样板间	精装修大规模施工前
毛坯交付样板	室内初装饰大面积施工前完成
公共部位装修交付样板	装修大规模施工前

5.1 工艺样板

承包人进场 30 天内，必须设置集中工艺样板展示区，并在展示区内设置各类节点工艺样板，工艺样板集中展示区由施工单位统一管理。工艺样板展示区内必须包括但不限于下列内容。

5.1.1 钢筋模板节点样板

要求及时间：基础工程钢筋安装施工前样板验收合格并记录，样板钢筋要刷防锈漆并

做长期展示和交底，样板设置于现场集中展示区。

展示内容：钢筋加工质量，钢筋绑扎、搭接、焊接工艺要求。包括柱、梁、板、剪力墙和楼梯，能体现钢筋水平、竖向的连接方式以及钢筋保护层控制方式。

5.1.2 模板支撑体系样板

要求及时间：地下室顶板或首层楼板模板安装施工前样板验收合格并记录，样板设置于现场集中展示区。

展示内容：模板加工质量，模板搭设、固定和支撑工艺要求。包括柱、梁、板、剪力墙和楼梯，能体现模板支撑和加固方式。

5.1.3 砌筑工艺样板

要求及时间：砌筑大面积施工前样板验收合格并记录，样板设置于现场集中展示区。
展示内容：反坎、构造柱、预制构件、灰缝、挂网、导墙、顶砖、预制块、样板墙、门窗洞口尺寸控制、配套管线割槽、预留、封堵。包括砌体、构造柱、过梁、窗台压顶，能体现砌体的组砌方式、灰缝厚度、顶层砌块与梁之间的填充方式，体现构造柱马牙槎的砌筑方式

5.1.4 内墙抹灰、楼地面工艺样板

要求及时间：样板设置于集中展示区内，大面积施工前验收合格并记录。（可选：局部退台展示工艺，用于工人质量安全技术交底）。

展示内容：基层处理、挂网、灰饼布置和保护、机械化施工打底、标高控制、门窗洞口尺寸控制、分层工艺、表面处理。包括卧室、客厅、厨房、阳台和卫生间、候梯厅、梯板踏步、底面和侧面。

5.1.5 铝合金门窗安装工艺样板

要求及时间：展示铝合金门窗和栏杆，大面积施工前验收合格并记录，样板设置于集中展示区内。

展示内容：洞口尺寸检查复核、平面位置控制、标高控制（门楣、窗台及门槛）、窗框固定、框边塞缝、窗边防水、窗框保护、框边抹灰收口、框边留槽和打胶、窗扇剖面构造。

5.1.6 内墙涂料工艺样板

要求及时间：涂料大面积施工前验收合格并记录，样板设置于现场集中展示区。

展示内容：腻子打磨平整无划痕，面漆光泽、颜色均匀且无接头和透底，分色线平直。

5.1.7 外幕墙安装工艺样板

要求及时间：设置于首块幕墙墙面，大面积施工前验收合格并记录；（用于工人质量安全技术交底）。

展示内容：基层处理、外幕墙施工工艺、细部节点处理节点和工艺、拼缝封闭处理方式、排版原则、幕墙与其它交接面的处理方式、窗内、外边、窗台和窗眉、阳台墙边收口、女儿墙接口等部位细部做法。

5.1.8 外墙石材干挂安装工艺样板

要求及时间：设置于首块干挂墙面，大面积施工前验收合格并记录；（可选：局部退台展示工艺，用于工人质量安全技术交底）。

展示内容：基层处理、干）工艺、门窗洞口尺寸控制、砖缝宽度、阴阳角拼角、勾缝处理方式、排版原则、瓷砖与其它交接面的处理方式、窗台和窗眉等细部做法。

5.1.9 公共部位装修工艺样板间

要求及时间：大规模施工前于标准层内任选一套房间，集中设置公共部位装修工艺样板间，用于检查各类工艺节点，和进行工人质量安全技术交底。

展示内容：于标准层内实体展示吊顶、墙地砖、内墙涂料等所有公共部位装修工序和施工工艺。

5.1.10 防水工艺样板

要求及时间：地下室、屋面、卫生间防水层大面积施工前。

展示内容：排汽管和伸缩缝尺寸、间距满足图纸要求；细石混凝土座底固定；防水卷材；保温材料；套管带止水环；管道和套管间油膏嵌缝；卷材高出完成面 250，金属管箍箍紧，密封膏密封；管下部水泥砂浆锥台保护；卷材收口金属压条，水泥钉中距 500；卷材收口密封膏密封；卷材收口有砼凸台；女儿墙顶内向找坡；防雷引下线聚氨酯密封膏封堵；阴阳角位置抹圆角等

5.1.11 安装工程

包括全部户型的预埋管线、开关、插座、配电箱、水嘴、空调预留孔、给排水、消防、智能化等。

5.2 功能样板

5.2.1 砌筑户型样板

要求及时间：大规模砌筑前每种户型各一套（宜标准层一整层），用于检查各种布置合理性和各类工艺节点，和进行工人质量安全技术交底。

展示内容：双线控制、标高控制、反坎留设、门窗洞口及垛口留设、拉墙筋设置、顶砖工艺、砌体勾缝、配筋带或腰带、构造柱等抗裂构造。水电预留位（底盒或接驳口安装完成并标识功能）配套管线割槽及封堵工艺、空调孔、家具厨柜（用油漆在墙上和地面按实际尺寸画出定位）。

5.2.2 内墙抹灰功能样板

要求及时间：在大规模抹灰前，标准层内连续两层相同户型各一套，用于检查各抹灰工艺要求、空鼓裂缝、上下两层尺寸一致性，用于进行工人质量安全技术交底。

展示内容：抹灰定位线，门窗收口控制线，水电线盒定位线，抹灰尺寸一致性和垂直度、平整度等各类检查指标合格率。

5.2.3 防水层施工功能样板

要求及时间：设置于首套房防水层施工；大面积施工前验收合格并记录（可选：卫生间、

屋面、地下室外墙各取一角分层展示工艺，用于工人质量安全技术交底)。

展示内容：按照屋面、外墙、窗边、底板等部位，基层处理、底涂和局部加强、材料配制工艺和配合比、完成后的厚度、施工范围。

5.3 交付样板

5.3.1 毛坯交付样板

范围：每种户型各一套施工样板。

时间：室内初装饰大面积施工前完成。

质量：样板间所有工程达到合同约定交付标准，与标准一致。

5.3.2 公共部位装修交付样板

范围：每种公共部位各一套施工样板。

时间：装修大规模施工前。

质量：样板间所有工程达到合同约定交付标准，与标准一致。

5.3.3 景观样板

范围：园建园路、石材铺贴、木栈道、围墙、绿化乔灌木、草皮

时间：精装修大规模施工前。

质量：效果达到景观设计要求，拼接、平整、分隔等达到相关工艺要求。

5.4 效果样板

5.4.1 示范区效果样板

范围：毛坯样板房、公共门厅走道室内装修施工，景观施工，样板楼栋段施工。

时间：毛坯样板房、公共门厅走道关键点（1 室内隐蔽工程完成、2 室内简装完成）；景观关键点（1 主要铺装样板完成、2 竖向地形完成、3 骨架苗种植完成）；样板楼栋段关键点（1 标准层结构拆模砖砌后、2 外墙饰面样板段完成、3 样板楼落架）。

目的：渐进式关键点检查，修正效果缺陷、达到设计效果

实施：上述关键点必须按所标顺序由区域设计查看并给出书面意见后，方可进入下一工序施工。

5.4.2 全区效果样板

范围：室内装修施工，景观施工，建筑楼栋施工

时间：室内关键点（全区交付项目毛坯样板房完成、实体公共区样板段完成）；景观关键点（1 景观主要铺装样板完成、2 全区或分段区景观竖向地形完成、3 全区或分段区景观骨架苗种植完成）；建筑关键点（1 典型楼栋标准层砖砌后、2 典型楼栋外墙整体落架后）

目的：分阶段现场检查，尽可能修正设计及施工缺陷，最终达到设计与使用效果。

实施：上述关键点必须按所标顺序（室内可同时）由区域设计查看并给出书面意见后，方可进入下一工序施工。

（四）质量标准

合格。

（五）设计、施工和设备监造、试验（如有）

根据工程实际需要由招标人（或监理人）自行安排。

（六）样品

本次招标范围内的设备材料均由承包人根据本招标文件、设计图纸和国家有关规定的具体要求进行采购、运输、检验、保管；所有设备材料须有产品合格证和质量保证书。并在采购前提供样品，样品经设计人员、监理方、招标人确认与招标要求一致后封存，批量供应时应与样品一致。

六、竣工验收

按照竣工验收要求进行符合建设工程验收标准的一切测试及实验，装修材料的环保检测等；按国家、省、市有关工程竣工验收管理规范及办法进行建筑施工和设备安装质量全面检验，并取得相关竣工合格资料、数据和凭证。

七、文件要求

（一）设计文件，及其相关审批、核准、备案要求

要求提供完整的各阶段设计文件，达到国家规定的设计文件编制深度要求，符合《工程建设标准强制性条文》、温州市相关其他规定等设计标准、规范、规程、定额和办法等的要求，并且通过相关图纸审查及完成备案。

（二）沟通计划、风险管理计划

投标人自行编制。包括实际进度与计划进度的对比，包括可能影响按合同竣工的任何事件或情况的详细，以及为消除延误正在（或准备）采取的措施。

（三）竣工文件和工程的其他记录

符合国家、省、市有关工程竣工验收管理要求。

（四）其他承包人文件。

1、施工组织设计

2、合同规定的其他承包人文件。

八、工程项目管理规定

（一）质量

合格。

（二）进度，包括里程碑进度计划

根据计划竣工时间由投标人自行编制。

（三）支付

详见招标文件第四章“合同条款及格式”。

（四）变更

详见招标文件第四章“合同条款及格式”。

九、其他要求

(一) 对承包人的主要人员资格要求。

除招标文件已规定配备的项目负责人、施工负责人外，其他人员应满足附件 6 配置要求，以及设计、施工许可管理、审批、核准和备案手续的基本条件。

承包人在投标文件或资格审查文件中的承诺的管理人员未经业主同意，不得调换和撤离，并按工程进度及时到位。业主有权要求承包人撤换工作不负责任、管理不力、贻误工期和造成严重的安全事故和工程质量事故、违法乱纪的专业技术、管理人员直至项目经理，直至业主满意为止。如相应资质的专业技术人员未按要求到位，视作违约，业主有权单方面终止合同。

(二) 相关审批、核准和备案手续的办理。

满足设计、施工许可管理、审批、核准和备案手续的条件。

(三) 对项目业主人员的操作培训：根据电梯、智能化、暖通等专业设备或工程需要安排。

(四) 分包：施工可以按照合同约定分包给具有相应资质的专业分包企业。

(五) 设备供应商：按照推荐品牌选择设备供应商。

(六) 监督和管理

承包人应严格按已确认设计图纸和施工技术方案组织施工，并接受招标人委托的监理单位对施工质量的监督和管理。

(七) 缺陷责任期的服务要求：符合国家、省、市相关规定。

十、附件

附件 1

最低装饰装修建造交付标准

部位	除满足规范、规程、文件等要求外的最低装饰装修交付标准
地下室	<p>地下汽车库、非机动车库地面采用防滑耐磨地坪，同步设置停车标识标示。墙面采用白色防霉涂料饰面，底部 1200mm 高用彩色标识，停车标识标示。顶棚采用白色防霉涂料饰面。柱身采用白色防霉涂料饰面，设防撞条；</p> <p>大型车库根据分区设置不同颜色标识。</p> <p>车库出入口（汽车坡道）采用防滑耐磨减噪地坪，内外墙面采用真石漆饰面，配置钢化玻璃车库出入口雨棚。</p> <p>车库内应配备相应的交通标志指示牌、警示牌、停车位分割线及编号等交通标志，机动车泊位设置限位器。</p>
电梯厅	<p>电梯厅（包括自入单元开始至电梯厅止的过厅和走廊部分）地面采用普通花岗岩或者抛光砖面层，墙面采用抛光砖饰面，顶棚采用轻钢龙骨石膏板，白色乳胶漆饰面。</p> <p>电梯门套采用中高档花岗岩饰面或同价位大理石饰面或不锈钢门套。</p> <p>厅内入户门、防火门配置成品同色门套线。</p> <p>一层、地下室侯梯厅地面采用抛光砖面层，墙面采用抛光砖饰面，做轻钢龙骨吊顶。</p>
楼梯间	<p>高层建筑进户平台采用抛光砖，配同材料踢脚线。其他为水泥砂浆加防尘漆罩面；</p> <p>高层建筑楼梯间踏步和休息平台采用水泥砂浆压光，踢脚线采用水泥踢脚线，墙面、顶棚采用白色乳胶漆饰面，扶手采用钢制扶手或者不锈钢扶手。</p>
户内	<p>住宅户内为毛坯房。柱墙面、顶棚采用白色腻子饰面。楼板面保温采用木地板（用户自理）。二次装修由用户自理。</p> <p>分户门采用保温防火防盗安全门，户内门仅预留门洞。</p> <p>厨房、卫生间不安装厨具、洁具，仅预留厨卫设备孔洞或接口。</p>
裙房	<p>室内为毛坯装修。楼（地）面为细石混凝土或水泥砂浆面层；墙面、顶棚为腻子面层，踢脚线为水泥砂浆材料。</p> <p>住宅一层架空层地面采用防滑地砖，墙（柱）面采用真石漆面层，顶棚为腻子面层（有吊顶的除外）</p>
外墙	<p>1、住宅楼外墙涂料选用中高档真石漆，裙房和配套用房采用干挂石材。综合体采用铝扣板吊顶，外墙涂料用真石漆。外立面色彩、造型应与周边建筑外立面相协调。</p> <p>2、外窗宜采用断热铝合金、中空玻璃窗；进户均选带门铃外开多功能防盗门，门洞宽不宜小于 1200mm；室内门窗须完整，飘窗及落地窗设置铝合金防护栏杆。</p> <p>3、阳台、露台栏杆、扶手宜采用彩色铝合金（粉末喷涂型）或不锈钢栏杆、扶手。</p> <p>4、住宅空调室外机位及设备平台应设置合理，应尽量靠近窗洞口设置，便于安装及维护，不得影响相邻住户，尺寸需满足安装及使用要求。裙房空调机位、设备平台宜结合外立面隐蔽设置，不得影响外立面。</p>
用房	<p>住宅小区公共卫生间地面采用防滑地砖饰面，墙面采用抛光砖饰面，顶棚采用轻钢龙骨石膏板，卫生洁具安装齐全。物业管理用房、居家养老中心、社区服务用房地面采用水泥砂浆压光，柱墙面、顶棚采用腻子饰面。</p>
电梯	<p>电梯选用国内或合资中高档电梯，门机机构（变频、变压（VVVF）逆变器驱动）、曳引机、控制柜等系统可采用整机进口设备，轿壁、轿门、厅门、门套采用发纹不锈钢材料，扶手采用单面不锈钢。（详见技术参数要求）</p>
智能化	<p>安装智能化门禁系统，单元外门采用钢质安全防卫门，设置门禁及对讲系统，门扇上留有一定面积钢化玻璃，确保通视。汽车库入口设置车辆识别系统。</p>

部位	除满足规范、规程、文件等要求外的最低装饰装修交付标准
室外附属景观	<p>室外景观绿化（含架空层面积）包括大门、园路、围墙、广场铺装、小品、绿化种植、绿化浇灌及景观照明等（不含地下管线、建筑立面及顶部亮化），暂定按 500 元/平方米的标准实施。小区绿地应合理布局，苗木应配置科学、层次丰富，植物选择应适宜本地气候及土质。小区内主要通车道路宜采用沥青铺装路面，道路侧平石宜采用青石，其他宜采用生态透水铺装路面；室外停车位宜采用草坪砖铺装路面。</p> <p>苗木的质量应符合浙江省园林绿化技术规范的标准：工程苗乔木要求不是截干苗，主干没有明显弯曲，至少保留三级以上自然分叉；精品乔木要求枝下高符合设计要求，三级分枝分布均匀，全冠无缺陷、生长健壮；棕榈类要求主干挺直，树冠冠形均称；工程苗灌木要求姿态自然优美，分枝不得少于 3 根，精品灌木指毛球；藤类要求蔓干已具攀援性，根系发达，枝叶茂密；球类精品指密实完整的光球；草花要求初盛花期苗苗；竹类要求生长健壮，鞭芽饱满、鞭根健壮、分枝较低、枝叶繁茂。</p>
其他	<ol style="list-style-type: none"> 1、应安装智能化门禁系统，车库入口宜设置车辆识别系统。 2、建筑屋顶设置水箱间、电梯机房时应进行隐蔽处理；通风道、排烟道结合屋顶造型统一处理。 3、主外立面不应设置燃气等有碍市容的干管；封闭阳台、防盗贴栅等户外设施应统一处理。 4、阳台排水统一按废水管设计，排入污水系统；给水泵房和消防泵房分离设置。 5、设置水、电、煤气一户一表和报箱等，水、电表移表出户，尽量采用自动抄表系统。 6、每户设一只多媒体箱体，箱体内预留数字电视、光纤网络、电话、物管信息接口及模块。 7、设置单元号、楼层号、室号等识别标志。 8、上人平屋面做防滑地砖。 9、门厅、电梯厅、公共走廊、楼梯间、防烟前室、地下车库、设备用房等需安装照明设施的公共空间均采用节能灯。

招标文件相关约定超过《最低装饰装修建造交付标准》的，以招标文件相关约定为准。

附件 2

电梯设备技术要求

1、电梯规格要求

1.1 客梯：

序号	内容	规格要求
1	电梯数量（台）	自行设计
2	用途	客梯，并满足楼栋消防电梯要求
3	层站	-1/-2~顶层，均应设
4	载重量	≥1000KG（参考）
5	速度	按规范
6	轿厢尺寸（宽×深×高）（mm）	≥1500X1600X2300（参考）
7	门洞尺寸（宽×高）（mm）	≥1100X2300（参考）
8	开门方式	中分
9	开门尺寸（宽×高）（mm）	≥1100X2200（参考）

2、电梯一般技术要求

2.1 投标人提供的产品及服务须适应本招标文件所有条款,并运转顺利、正常、可靠。

2.2 可靠性要求：

① 电梯设备及各主要部件在每天正常连续运行 24 小时基础上，设计寿命要求在 15 万小时以上；

② 在供电电压波动 $\leq \pm 7\%$ ，供电频率波动 $\leq \pm 3\%$ 时仍能正常工作；

③ 电梯在额定载荷时允许起、制动循环次数 ≥ 240 次/小时。

2.3 配置要求

2.3.1 客梯主要部件要求：

①**驱动系统：曳引机系统：曳引机采用电梯合资；**要求提供投标品牌中技术先进（指制造商中档及以上规格型号）、安全可靠的永磁无齿同步曳引机变频驱动的梯型，且符合相关技术标准规范和节能环保要求

②**控制系统：控制柜采用电梯原品牌合资；**主回路均应采用双 32 位用以上全电脑集散模块化网络及智能模块 VVVF 控制系统，微机模块化结构进行控制和故障诊断、具有单、群控可选；

③**门机系统：门机采用电梯原品牌合资；**采用电脑模块控制的 VVVF 门机系统。

④安全保护装置：红外线光幕进口。

⑤红外线光幕：红外线光幕保护，红外线光幕 150 束以上。

⑥安全部件：限速器、安全齿轮、安全钳、缓冲器、失速保护装置等；

⑦投标人应采用和提供所有最新的标准软件。

2.4 技术指标要求：

2.4.1 客梯：

序号	名称	技术要求
1	电梯的水平振动、垂直振动加速度	电梯轿厢运行时水平方向和垂直方向的振动加速度分别不应大于 $(10) \text{ cm/s}^2$ 和 25 cm/s^2
2	起动加速度和制动减速度	平均 $\geq 0.48 \text{ m/s}^2$ ，且在 $0.48 \sim 1 \text{ m/s}^2$ 之间可调，最大 $\leq 1.5 \text{ m/s}^2$
3	噪音指数	轿内 $\leq 50 \text{ dB (A)}$ 、开关门 $\leq 55 \text{ dB (A)}$ ，机房 $\leq 70 \text{ dB}$
4	平层精度	在 $\pm 3 \text{ mm}$ 范围之内
5	运行故障	电梯每起制动运行 60000 次中不应超过 2 次。
6	控制柜失效（故障）	电梯每起制动运行 60000 次中不应超过 2 次。
7	故障响应时间	响应时间不超过 30 分钟
8	一般故障修复响应时间	修复时间不超过 4 小时
9	重大故障修复时间响应时间	修复时间不超过 24 小时

2.5 电梯基本功能:

投标人提供的电梯应包括（但不仅限于）下列基本功能配置，保证电梯安全、可靠、高效稳定运行。

2.5.1 客梯:

(1)直接停靠	(2)最佳曲线自动生成	(3)错误指令取消
(4)全集选	(5)电机参数自学习	(6)井道参数自学习
(7)层高数据自动修正	(8)轿厢位置自动修正	(9)自救平层
(10)来电自动恢复运行	(11)楼层显示任意设置	(12)运行方向滚动显示
(13)电梯状态显示	(14)司机操作	(15)底坑、轿顶急停操作
(16)反向消号	(17)满载直驶	(18)轿厢警铃
(19)消防返基（限消防电梯）	(20)锁梯功能	(21)自动返基站
(22)自动关灯/风扇功能	(23)强迫关门	(24)自动开关门
(25)保持开门时间分类设定	(26)本层开门	(27)重复关门
(28)开关门按钮	(29)轿内紧急照明	(30)超载保护
(31)防逆转保护	(32)触点粘连保护	(33)运行时间保护
(34)终端越程保护	(35)编码器故障保护	(36)电动机过渡和过载保护
(37)电源过电压保护	(38)远程监控接口	(39)故障记录
(40)运行计数器	(41)上下行超速保护	(42)五方通话装置
(43)门光幕保护	(44)称重信号补偿	(45)轿顶检修操作与控制柜紧急电动运行
(46)轿内错误指令取消/双击取消功能	(47)消防运行功能（限消防电梯）	(48)语音报站功能
(49)配置随性事频电缆（随行视频电缆应至电梯机房）	(50)群控/并联功能（如有）	(51)火灾运行管理和紧急消防服务及消防按钮

2.6 电梯安全设备要求:

- (1) 断相和错相保护;
- (2) 上、下终点开关和上、下极限开关;
- (3) 缓冲器;
- (4) 限速器;
- (5) 安全钳;
- (6) 紧急停止按钮;
- (7) 层门安全设施;
- (8) 轿门安全设施;
- (9) 层门闭锁保护;
- (10) 电气短路保护;
- (11) 主电机过载保护。

2.7 电梯装修要求:

2.7.1 客梯轿厢和厅门的装修由供应商按下列要求实施（推荐至少 5 种合适的装饰方案供业主进行选择，并提供装饰样本、装饰材料样品；业主将根据其材料样品、装饰样本和颜色进行产品的最终选择）:

部位	装修要求	备注
轿厢壁	轿厢四壁采用发纹不锈钢，轿厢两侧壁设不锈钢扶手。	中标后提供多个样本供招标人选择，总价不变
轿底	<u>电梯铺设 20mm 厚大理石或花岗岩地面，投标人需预留装修重量。</u>	中标后，由业主在样本范本任意选择，总价不变。
轿厢顶	豪华型吊顶装修，随行电缆中应附视频电缆。	中标后，由业主在样本范本任意选择，总价不变

		变。
轿 门	发纹不锈钢	
轿厢内显示屏	采用单色液晶显示屏，要求嵌入式安装，应能显示电梯所在楼层、运行方向及其它相关信息等。	
操纵盘	一体化不锈钢操纵盘（要嵌入式安装），装有微动发光二级管照明的楼层按钮，无障碍电梯需在电梯侧壁设置副操纵盘。	
轿厢门坎	硬质铝合金	
厅门坎	铝合金	
通讯	隐蔽式五方对讲装置	
厅 门	层层发纹不锈钢。	面板颜色及花纹图案由投标人自荐彩色样本供招标人选择，总价不变。
门 套	同厅门（小门套）	面板颜色及花纹图案由投标人自荐彩色样本供招标人选择，总价不变。
门厅坎	铝合金	
门厅按钮及显示	采用发纹不锈钢面板；采用单色液晶显示屏，要求嵌入式安装，有楼层显示、运行方向显示、故障显示和检修显示。按钮要有微动发光二极管照明。同一单元 2 台并联的电梯可共用一个呼叫盘。	中标后投标人提供多个样本效果图供招标人选择，总价不变

注：1、不锈钢要求采用 SUS304 或以上性能档次的产品，厚度 $\geq 1.2\text{mm}$ 。

无障碍电梯还需满足《城市道路和建筑物无障碍设计规范》第 7.7.2 及 7.7.3 要求。消防电梯还必须符合消防电梯的验收规范，本次招标的消防电梯将按照消防电梯进行报验，请各投标人考虑投标风险。

“7.7.2 及 7.7.3 要求

7.7.2 候梯厅无障碍设施与设计的要求

设施类别	设计 要 求
深 度	候梯厅深度大于或等于 1.80m。
按 钮	高度 0.90~1.10m。
电梯门洞	净宽度大于或等于 0.90m。
显示与音响	清晰显示轿厢上、下运行方向和层数位置及电梯抵达音响。
标 志	1 每层电梯口应安装楼层标志。 2 电梯口应设提示盲道。

7.7.3 此同时电梯轿厢无障碍设施与设计的要求

设施类别	设计 要 求
电梯门	开启净宽度大于或等于 0.80m。
面 积	1. 轿厢深度大于或等于 1.40m。 2. 轿厢宽度大于或等于 1.10m。
扶 手	轿厢正面和侧面应设高 0.80~0.85m 的扶手。
选层按钮	轿厢侧面应设高 0.90~1.10m 带盲文的选层按钮。
镜 子	轿厢正面高 0.90m 处至顶部应安装镜子。
显示与音响	轿厢上，下运行及到达应有清晰显示和报层音响。

注：1、保修期为三年。保修期满须无条件更换电梯厅门、轿门滚轮；重新检测机房、轿厢、井道的噪音，如超标，须无条件更换产生噪音的配件。

2、保修期内的年检费用，包含在本次报价中，今后不再调整。

附件 3

材料设备品牌要求

说明：以下推荐品牌供投标人选择，中标人也可以参照推荐品牌选择相当于推荐品牌档次的其他品牌，但在使用前需经招标人确认，否则招标人有权要求中标人更换为推荐品牌，合同价格不调整。

主要材料设备推荐品牌清单（注：品牌排序不分先后）

主要材料设备参考品牌表		
一、土建/装修专业		
编号	材料/设备	推荐品牌
1	铝合金型材	福建闽铝、兴发、广亚、凤铝
2	玻璃	浙玻原片、杭玻原片、江花原片、南玻原片
3	钢筋	沙钢、永钢、中杭、宝钢、马钢
4	水泥	南方、江山虎、三狮、海螺
5	外墙涂料或真石漆	嘉宝莉、立邦、华润、多乐士
6	内墙涂料	嘉宝莉、立邦、华润、多乐士
7	内墙砖	诺贝尔、东鹏、新中源、斯米克、金巴利
8	地砖	诺贝尔、东鹏、新中源、斯米克、金巴利
9	入户钢制防火、防盗、保温、隔热防火门（含五金配件、油漆等）	步阳、王力、富新、群开
10	乙级木质防火门、甲级木质防火门（含闭门器、顺位器、五金配件）	浙江康盾、温州安保、银盾、温州神龙、温州长城
11	轻钢龙骨	可耐福、拉法基、龙牌
12	钢管	天津利达、浙江金洲、江苏中天
13	静电地板	汇丽、沈飞、美露、向利
14	五金	霸菱 顶固 汇泰龙
15	防水材料	科顺、宏源、潍坊宏源、华高科
16	保温砂浆	温州/中川、平阳/嘉源、温州/涂吉、宁波群英
17	成品烟道	宁波顺丰、康居、恒发
18	电梯大理干挂石门套	莎安娜米黄、山东黄麻、中东米黄
19	地面花岗岩	中国黑、614、603 或 602

20	不锈钢钢管	进口 304
二、电气专业		
编号	材料/设备	推荐品牌
1	成套配电箱及电气元器件	正泰、西门子、德力西、三开
2	吸顶灯、荧光灯、壁灯	鸿雁、三雄极光、TCL、雷士、欧普
3	消防灯具及应急电源	杭州台谊、杭州金盾、乐清吉星、金华瑞辉
4	118 开关、插座面板	正泰、德力西、公牛、苍岳
5	洗墙灯、线条灯	
6	消防报警设备	上海松江、北大青鸟、海湾、上海金盾
7	防火门监控系统	中天明科技、明达能、广州六瑞
8	仪表及分项计量	上海华宿、北京爱博、无锡韩光、海恩德
9	电气火灾监控系统	深圳德派森、珠海大唐电子、无锡韩光、扬州中瑞
10	消防设备电源监控系统	珠海大唐电子、依福斯、深圳德派森
11	低压电线、电缆、控制电缆	球冠、东方、中策、上海浦东
12	桥架	宁波信杰、华安、余姚航晶、宁波新吉宁
13	KBG 电线管、JDG 管	天一、武陵源、萧通、泰瑞安
14	PVC 电线管	浙江中财、浙江伟星、华安、公元
15	火灾自动报警设备	松江、海湾、北大青鸟
16	消防器材	川消、瞬丹、平安
17	气体灭火系统	新纪元、北京正天齐、信达、上海金盾
三、智能化专业		
编号	材料/设备	推荐品牌
*1	家庭智能箱	罗格朗、西门子、ABB
*2	网络布线	领迅、一舟、普天
*3	网络设备	博达、中兴、华三、博科
*4	弱电线缆	春天、罗格朗、爱普华顿、联通
*5	视频监控	大华、三星、LG
*6	监视液晶屏幕	大华、海康、DMA
*7	防盗报警	大华、博世、霍尼韦尔
*8	巡更	蓝卡、兰德华、威泰

*9	可视对讲	大华、达实、麦驰
*10	停车管理	富士、捷顺、捷豹
*11	行人快速通道	富士、捷顺、捷豹
*12	远程抄表	上海元上、珠海派诺、上海宇迈
*13	背景音乐	ITC TOA BGM
*14	BA 系统	江森、开利、台达
*15	离线式门锁（公寓）	爱迪尔、科裕、必达、第吉尔
*16	物业管理系统	思源、思弘、御恒、零壹互联
*17	手机 APP 软件控制平台	平智、达实、麦驰
*18	机房建设	UPS 主机（台诺、冠军、艾默生） 电池（台诺、冠军、艾默生）
*19	防雷接地	FUGO、中自、易龙
20	桥架	远大 卡博菲、隆鑫、龙兴
21	PE 管	浙江中财、天一、浙江伟星、上丰、公元
22	KBG 管、SC 管	武陵源、天一、杭州天凡

四、给排水专业

编号	材料/设备	推荐品牌
1	阀门	埃美柯、盾安、春江、申银
2	钢塑给水管	湖州金州、天津利达、宁波宇盛
3	PPR 给水管	浙江伟星、浙江中财、公元
4	镀锌钢管	湖州金州、天津利达、天津宇盛
5	塑料排水管(UPVC)	浙江伟星、浙江中财、公元、华安
6	柔性铸铁排水管	河南新光、河北新兴、玄氏
7	橡塑保温	赢胜、奥利斯、合众、华美
8	卡箍沟槽配件	上海威逊、上海沪航、山东潍坊
*9	水泵	凯泉、凯源、东方、成峰
*10	不锈钢水箱、钢板水箱	杭特容器、浙江金泰、上虞富友
11	消火栓、水泵接合器	宁波兴达、丽消、宁波平安、闽泰
*12	水流指示器	川消、上海金盾、萧山双鲸
*13	湿式报警阀	川消、上海金盾、萧山双鲸
*14	水表	宁波水表厂

五、市政附属专业

编号	设备项目	推荐品牌
----	------	------

*1	化粪池、隔油池、中和池	宁波博格斯、宁波沃特龙、鄞州明科环保
*2	井盖	余姚盛泰、象山鑫达、绍兴巴奇
3	HDPE 双壁波纹管	浙江中材、浙江伟星、公元
4	PE 给水管	浙江伟星、上海白蝶、公元
六、暖通专业		
编号	设备项目	推荐品牌
*1	风机	久恩、育才、汉丰
*2	风阀	逸捷、汉丰、上风
七、电梯工程		
1	客梯（带无障碍）	东芝、日立、上海三菱最新系列产品
2	柴油发电机组 550KVA	重庆康明斯+江苏凯捷利+康明斯控制，
八、抗震支架		
1	抗震支架	杭特新材料、浙江航鑫、旗鱼

附件 4

小区智能化设计要求

序	系统名称		设计方案
1	综合布线系统	设计规划	采用 EPON 无源光网络技术解决方案, 电信接入机房设置于弱电机房, 系统设计采用一次集中分光方式, 光分路器集中放置在电信机房内, 电信机房至各楼幢楼层分配箱采用大对数光缆。大对数光缆采用层绞式光缆, 入户光缆采用 2 根 2 芯皮线光缆 (一根备用)。
		点位规划	户内设置 2 个语音、1 个数据点, 水平线缆采用超五类线缆。其它功能性用房, 预留 ONU。
2	有线电视	设计规划	小区内设置有线电视机房, 弱电井至智能接线箱(HC)完成管线预留。
		点位规划	住宅户内于客厅、卧室各配设一个有线电视终端。
3	可视对讲系统	设计规划	本系统为网络 TCP/IP 型可视对讲, 数据信号通过 IP 网络连至消控室兼监控室。专门为小区定制手机 APP, 可通过 APP 实现远程开锁、访客对讲、物管报修等功能。
		点位规划	每户室内采用 7 寸液晶屏分机, 跃层采用 7 寸液晶屏分机。家居安防系统中普通住户于主卧配设一个手动报警按钮。
4	视频监控系统	设计规划	视频监控系统采用前端网络摄像机+交换机+网络+核心交换机+显示、存储及管理方式架构。硬盘容量按储存 30 天考虑。系统在消防控制室内设置监控机房, 对整个小区进行集中管理。
		点位规划	监控范围为小区所有的主、次出入口, 地下车库入口、地下室及一层电梯前室、电梯内、地面停车位、主要通道及小区周界等位置。
5	联网门禁系统	设计规划	联网门禁系统采用网络型, 仅考虑对安装对讲主机的通道门设置嵌入式门禁, 通过对讲系统的网络系统在监控机房内实现管理。每户配置不少于 3 张门禁卡。
6	公共广播及背景音乐系统	设计规划	采用数字式广播系统, 信号均引入消控室。
		点位规划	整个小区设置扬声器, 均在绿地内安装草坪音箱。
7	电子巡查管理系统	设计规划	采用手机 APP 巡更方式, 利用 GPS 和扫描巡更点二维码为巡更依据, 将记录数据直接上传至物业管理公司可根据确定巡更路线进行修改。
8	周界入侵报警系统	功能规划	在小区周界围墙上安装红外探测器, 探测器具体安装位置应结合围墙进行安装定位。本系统电源引自机房 UPS 电源。
9	电梯五方对讲系统	设计规划	本次设计仅考虑梯控箱至管理中心(消控室)管路预埋一根 RVVP4×1.0 控制线缆。
10	LED 显示系统	设计规划	本系统在小区大门口处设置一块室外 LED 全彩屏, 用于发布小区内各种生活信息及通知。面积 4m×3m。
10	停车场管理系统	设计规划	本停车场管理系统采用一进一出形式, 分别于小区车辆出入口处设置停车场管理岗亭。对于进出车场的车辆采用视频车牌识别来作为车辆进出的凭证。
11	机房工程	设计规划	机房专修: 机房区地面铺设防静电地板, 规格为 600×600×35mm, 机房区的吊顶采用 600×600 微孔铝扣吊顶板。
12	供配电系统	设计规划	供配电系统: 选用双回路供电, 设置 UPS 对消防监控室内重要弱电设备及部分室外弱电设备进行不间断供电。
13	接地系统	设计规划	接地: 机房设等点位接地母排、接地电阻小于 1 欧。

注: 本表要求与设计文本不一致的, 以较高标准为准。

附件 5

安装工程要求

一、总要求

1、水、电、气入户，做到终端取水点、插座或出线口，天然气接入厨房灶台处，并做到水、电、气一户一表，户内预留轻便水龙头，每个房间预留一个灯一开关，有线电视入户，综合管线入户。

2、户内每户安装水龙头、照明灯、插座各一个。

3、裙房门面水电只考虑水表、排水接口及电表箱。

二、电气

1、开闭所根据控规要求以及满足相应的技术规定设置，开闭所应独立设置在地上一层，不应设置在地下室内，同时靠近市政道路；变配电房宜为地面独立建筑物，采用户内模式。

2、住宅、裙房、物业用房、消防中心、弱电机房、动力用（包括电梯、风机、排水泵、消防设施设备、人防设施设备、公共照明等）等因计量收费不同，配电计量系统应单独分别设置。

3、高层一户一表宜每 2（或 3）层统一集中装设，表箱安装位置应满足当地电力部门相关规定，每只表箱内应预留 1 只集中抄表采集器位置（如 6 户表箱应采用 7 表位）。表箱距地安装高度约 1.2 米。用户配电箱规格符合电力部门要求；配电箱内配置应按规范要求进行设计。

4、(1)每套住宅应设置电源总断路器，并应采用可同时断开相线和中性线的开关电器。

(2) 设洗浴设备的卫生间应作等电位联结。

(3) 住宅的公共部位应设人工照明，除高层住宅的电梯厅和应急照明外，均采用节能自熄开关。

(4) 每套住宅宜集中设置布线箱，对有线电视、通信、网络、安全监控等线路集中布线。

5、灯具均采用墙上瓷灯座吸顶安装；应采用节能型灯具；住宅房间、配电间、电缆井、管道间（管道井）应设节能型墙上瓷灯座。并标注用电功率。

6、室外环境灯具、路灯及地下车库电气照明灯每排（行）均应按分回路间隔控制。

7、卫生间等电位做法详见：05SD604-5-10。

8、建筑物均压环尽量利用建筑物梁、圈梁内钢筋，不另采用镀锌扁钢。

9、房间内的电气线管均采用暗敷安装；户外公用走道内可采用暗配安装；电井至室外主电力电缆管、通讯线管、电视线管应埋地敷设，不应明配，在室内电线隐蔽布置的地方做好有效标记。

10、住宅用户弱电箱至户外采用线管暗敷。

11、住宅用户应按标准户型设置户内强、弱电配线平面布置图及节点大样，标注规格型号、敷设方式。

12、气体灭火装置采用七氟丙烷。

13、每间物业用房、门面能单独计费（含水表、电表），内应单独设置配电箱；公共照明、动力、消防设备及辅助用房等不同用电性质的负荷应采用单独回路供电，并应根据不同电价类别分别计量。

14、公建部分每间房间应设配电箱（内装电表），公共过道、梯间应单独设置电表。

15、物业用房与配套用房（办公）应分开设置。

16、消防中心、监控室应靠物业用房集中设置。

17、电梯控制柜应考虑设置电表及 1 匹单冷柜式空调插座一组。

18、送、排烟风机，防火卷帘门设置功能要完善。

19、消防电梯井、机房与相邻其它电梯井、机房之间，应采用耐火极限不低于 2.00h 的隔墙隔开，当在隔墙上开门时，应设甲级防火门。21、小区路灯杆高 5 米，光源采用节能灯；间距 30 米，设两个回路，分全夜和半夜控制（路灯要隔盏控制）。

20、室外主要路口、入户单元路口、地下车库应设置视频监控系统；人行通道设置翼

闸。

21、可视对讲机整洁、信号稳定、图像清晰、声音效果清楚。

22、户内报警：防区设置合理，设防操作简单，报警通畅。

23、行车收费系统：造型和谐优雅、安全、稳定，道闸放行快速、平稳，月卡、次卡识别正确、可靠。

24、住宅智能化系统的配置应符合现行国家标准《智能建筑设计标准》GB 50314 的有关规定；住宅智能化系统的配置应符合现行国家标准《智能建筑设计标准》GB 50314 的有关规定；住宅智能化系统的配置应符合现行国家标准《智能建筑设计标准》GB 50314 的有关规定；

三、给排水系统

1、室外消防给水管与小区生活给水管应单独分别设置于小区绿化地内或人行道上，管网中应增设检修阀门井。

2、小区雨、污水管网应提供高程表、各检查井坐标；小区污水管网应设置在小区绿化地或人行道内，雨、污水井盖采用钢纤维材料制品。雨污水检查井、给水阀门井应尽量布置在绿化等隐蔽区域。

3、电梯井底坑内均应设置排水装置或地漏。

4、设置管道井，水表每层楼集中安装，管井内或设有水表处应设置地漏及照明装置。

5、小区生化池不得设置公共绿化带内及人行主人口，设计总平面图要标注生化池实际外形尺寸、大小及处理能力。

6、地下车库排水尽量不采用机械排水，重力排水管径采用 DN400 管道排出，具体根据实际情况而定。

7、地下车库及室内外排水沟坡度按正常设计放大 1~1.5 级。

8、小区内及地下车库排水沟盖板、井盖均采用钢纤维材料制品。

9、公共卫生间设置陶瓷蹲式大便器、陶瓷座便器、陶瓷小便器，洗涤盆采用陶瓷盆；并设置残疾人专用设施。

10、厨房、卫生间应单独设置地漏，污水排水管道管径 DN110，厨房排水支管采用 DN75，宜采用 UPVC 塑料管（并满足规范要求），污水管不得穿越客厅、卧室等房间，具体根据实际情况而定。

11、应在厨房、卫生间、生活阳台墙上沿给水管预留热水管穿墙套管 DN40，板下敷设。

12、住宅部分应设置天然气表位置，且靠厨房生活阳台门带窗墙处。

13、住宅底层生活（卫生间）排污管及裙房门面（含餐饮厨房）卫生间排污管应单独设置。

14、裙房雨水管材料为 UPVC 塑料管，高层雨水管应用镀锌钢管，底层排污管、雨水管不得经过客厅、卧室房间。

15、一户一表，表采用 DN20 卧式远传水表，表前采用 DN20 防空阀，表后采用 DN20 普通闸阀。集中安于楼层水表井中，给水入户管管径为 DN25，给水进户并配一给水水咀，材料为 PPR 管。单元水表采集器应安装于一楼或对应的地下室，水井内须敷设不低于 RVVP20.75 的屏蔽软线，敷设至单元采集器的安装位置，裙房公建水表应设于室外易抄表处。

16、给排水专业的穿墙、楼板、屋顶、室外地下基础等套管选用图集，说明中标明管道敷设间距图表。

17、门面或裙房卫生间按清水房仅考虑出水接口（不设置器具及给水管）；户内卫生洁具均不安装，预埋洞口及套管。

18、楼梯间消防箱布置为明装，需满足消防规范，疏散通道不小于 1100mm。

19、对于给排水设备及管道较多处，如泵房、水池，水箱间、热交换器站，饮水间、卫生间、水处理间、报警阀门、气体消防贮瓶间等，当上述平面不能交待清楚时，应绘出局部大样平面图。

20、高区供水宜采用变频加压供水，不宜采用水箱二次供水，具体根据实际情况而定。

21、在室内水管隐蔽布置的地方做好有效标记。各供水管道（给水、消防管）标识，且标准供水方向箭头。

22、污废分流、要单独设置污水管和废水管，高层应设通气管，阳台废水管可考虑采用螺旋消音管。

23、1-3 层应该市政直接供水。

24、生活水泵房应尽量设置在供水负荷中心，保证供水平衡及节能；生活泵房内宜采用双电源或双回路供电方式；生活变频水泵噪声应符合现行行业标准《泵的噪声测量与评价方式》JB/T8098 中的 B 级要求；振动应符合现行行业标准《泵的振动测量与评价方法》JB/T8097 中的 B 级要求，任何情况下、机泵任何部位振动烈度应 $\leq 2.8\text{mm/s}$ ；水泵应选用低噪音、节能型、不锈钢材质水泵。

25、垃圾房应预留排水接口。

26、外立面的排水立管应尽量在内角，保证外立面美观。

27、室外排水管道出地下室范围时，应做好基础防沉降，并采用柔性连接。

28、住宅各户型应充分保证空气源热泵外机及储热罐位置。

29、屋顶消防水箱应与建筑一体化设计，保证美观。

30、室内管线综合设计应满足建筑净高要求，室外管线应充分考虑各类管线的竖向、水平净距，并结合室外道路、绿化、铺装，保证室外场地的美观。

31、地下室顶板上应合理设置排水沟，保证地下室上方的覆土层排水畅通。

32、海绵城市设计，景观、建筑、雨水总图专业应密切配合，雨水调蓄设施应充分结合绿地微地形、传输型草沟、雨水花园等设施，尽量减少透水铺装的面积比例。

33、给水、消防管道阀门在不影响操作情况，应尽量侧面安装，增加净空、净高。

34、生活泵房内的供水设施设置要求、供水分区、水表设置等应满足当地水务部分相关要求。

四、暖通系统

1、梯间、电梯前室、通道尽量采用自然送排风（烟）。

2、地下车库排烟风机应设风机房。

3、裙房门内应设计水平横向厨房排烟管，建筑应设竖向混凝土烟道。

4、住宅部分应设置天然气表位置，且靠厨房生活阳台门带窗墙处。

5、通风、空调、制冷机房剖面图

1) 当其它图纸不能表达复杂管道相对关系及竖向位置时，应绘制剖面图。

2) 剖面图应绘出对应于机房平面图的设备、设备基础、管道和附件的竖向位置、竖向尺寸和标高。标注连接设备的管道位置尺寸；注明设备和附件编号以及详图索引编号。

6、详图

1) 采暖、通风、空调、制冷系统的各种设备及零部件施工安装，应注明采用的标准图、通用图的图名图号。凡由现成图纸可选，且需要交待设计意图的，均需绘制详图。

2) 简单的详图，可就图引出，绘局部详图；制作详图或安装复杂的详图应单独绘制。

五、天然气系统

1、室外总平面应设置主管网图。

2、厨房至生活阳台应预留穿墙位置。

3、住宅部分应设置天然气表位置，且靠厨房生活阳台门带窗墙处。

4、本工程用户为远程（集抄）用户。

六、材料及设备选用

1、室外生活给水管埋地管 $\geq 100\text{mm}$ 采用球磨铸铁管， $< 100\text{mm}$ 采用钢塑复合管；地下室、室内生活给水管采用钢塑复合管。

2、消防水系统均采用热镀锌钢管。

3、室外排水双壁塑料波纹排水管，管道环刚度应满足室外道路承载力要求，室内采用 UPVC 塑料排水管，多层建筑外立面上的雨水管采用 UPVC 塑料（防紫外线），高层建外立面上的雨水管应采用金属管，如镀锌钢管。高层建筑地下室和转换层水平排水干管（含底部弯头）及排出管采用柔性接口铸铁排水管。

4、排水沟盖板、井盖均采用钢纤维材料制品，且盖板承载力要满足规范要求。

5、电气管尽量采用 PVC 阻燃塑料线管（并满足规范要求）。

6、屋顶消防水箱组合式不锈钢水箱（附图籍）

7、风管材料采用镀锌铁板或不燃无机玻璃钢。

8、对于建筑机电抗震支吊架们，应明确抗震支吊架做法、节点详图等相关要求，若抗震支吊架由生产厂家深化设计，应交由原设计单位审核确认后方可实施。

七、设计说明

1、给、排水设计说明中应有：

1) 给水设计

a 水源情况简述（包括自备水源及市政给水管网）。

b 用水量及耗热量估算：总用水量（最高日、最大时），消防水量。

c 给水系统：简述系统供水方式。

d 消防系统：简述消防系统种类，供水方式。

2) 排水设计

a 排水体制，污、废水及雨水的排放出路。

b 估算污、废水排水量，雨水量及重现期参数等。

c 排水系统说明及综合利用。

d 污、废水的处理方法。

3) 管道敷设间距、支架间距、管壁厚等应列表。

4) 管道穿越墙、楼板套管的种类、材质、规格大小。

5) 管道防腐保温说明

2、电气设计说明

1) 设计范围 本工程拟设置的电气系统。

2) 变、配电系统

a 确定负荷级别：1、2、3级负荷的主要内容。

b 负荷估算。

c 电源：根据负荷性质和负荷量，要求外供电源的回路数、容量、电压等级。

d 变、配电所：位置、数量、容量。

3) 应急电源系统：确定备用电源和应急电源型式。

4) 照明、防雷、接地、智能建筑设计的相关系统内容。

除上述说明外，其余未详事宜按规范计入，上述与规范有冲突的，按规范设计施工。

附件6:

全过程代建开发项目管理人员配置要求表（最低配置）

岗位	人数	技术职称	年龄 (周岁)	何时安排 上岗	备注
项目负责人	1	一级注册建造师 (建筑工程) 或 高级职称	≤55	全过程	
工程管理	3		≤50	分阶段	土建、安装、市政 (或园林绿化) 各 1人
投资造价管理	1		≤50	全过程	
财务管理	1		≤50	全过程	
前期管理	1		≤50	分阶段	
资料管理	1		≤50	全过程	
设计管理	1		≤50	分阶段	

注:

①不含文秘、驾驶员、后勤人员等辅助人员，辅助人员由全过程代建开发单位按一定比例自行配备。投标人可按实际工作需要予以提高和增设，但不得低于本表制定的技术职称、数量要求。

②投标人拟配置的专职从事本项目全过程代建开发管理人员的职称证书或学历证书或注册执业资格证书、身份证的复印件编入资信标中；

③投标人配置在各岗位的专职从事本项目全过程代建开发管理人员必须定岗定责；

④本表所列的全过程代建开发管理人员技术职称、数量系投标人须配置的专职从事本项目代建开发管理人员，投标人可按实际工作需要予以提高和增设。

施工单位项目班子配置要求表（最低配置）

序号	主要常驻人员		配备人数	备注
1	施工项目负责人	具有壹级注册建造师资格(建筑工程), 且未担任其他在建工程	1	
2	施工技术负责人	具有工程类中级及以上技术职称。	1	
3	造价人员		1	
4	施工员	岗位证书	至少 2 人	
5	质检员	岗位证书	至少 1 人	
6	现场安全生产 管理人员	岗位证书	至少 3 人	
7	材料员	岗位证书	至少 1 人	
8	资料员	岗位证书	至少 1 人	
9	其他管理人员	根据项目进展情况需要配置到岗		

备注：

①投标人拟配置的专职从事本项目施工单位管理人员的职称证书或注册执业资格证书或岗位证书、学历证书、身份证的复印件编入资信标中。

②施工项目负责人与施工技术负责人不可同时离岗。

③投标人配置在各岗位的专职从事本项目施工单位管理人员必须定岗定责。

④本表所列的本项目施工单位管理人员技术职称、数量系投标人须配置的专职从事本项目本项目施工单位管理人员，投标人可按实际工作需要增设。

第六章 发包人提供的资料

第七章 投标文件格式

_____（项目名称）全过程代建开发

投 标 文 件

（商务标 / 资信标）

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

目 录

商务标

- 一、投标函及投标函附录
- 二、法定代表人身份证明或授权委托书
- 三、联合体协议书
- 四、投标保证金
- 五、价格清单

资信标

- 一、实质性响应招标文件资料
- 二、评审打分资料
- 三、资信评审索引表

一、投标函及投标函附录

(一) 投标函

_____ (招标人名称):

1. 我方已仔细研究了_____ (项目名称) 全过程代建开发招标文件的全部内容, 愿意以人民币 (大写) _____ 元/平方米 (¥ _____ 元/m²) 的投标报价, 按招标文件规定的合同工期、交付标准及合同约定进行全过程代建开发, 修补工程中的任何缺陷, 实现工程目的。

2. 我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不修改、撤销投标文件。

3. 随同本投标函提交投标保证金一份, 金额为人民币 (大写) _____ (¥ _____)。

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规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 1.4.3 项和第 1.4.4 项规定的任何一种情形。

6. _____ (其他补充说明)。

投 标 人: _____ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: _____ (签字)

地址: _____

网址: _____

电话: _____

传真: _____

邮政编码: _____

_____年____月____日

注: 如为联合体投标, 由联合体牵头人盖章即可, 余同。

(二) 投标函附录

序号	条款名称	合同条款号	约定内容	备注
1	项目负责人		姓名:	
2	施工负责人		姓名: 未在其他工程项目担任施 工项目负责人	
3	合同工期			
.....	

二、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

二、授权委托书

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

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____附身份证复印件

_____年_____月_____日

注：联合体投标授权委托书可由联合体牵头人出具。

三、联合体协议书

_____（所有成员单位名称）自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加_____（项目名称）全过程代建开发投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、_____（某成员单位名称）为_____（联合体名称）牵头人。

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

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

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

四、投标保证金

五、价格清单

(一) 全费用综合单价投标报价明细表

序号	项目名称	总建筑面积 (m ²)	全费用综合单价 (元/m ²)	备注
1				
投标报价 (元/m ²)		小写		
		大写		

注：以上全费用综合单价报价均含预留金 174 元/m²。

投标人：_____ (盖单位章)

日期： 年 月 日

(二) 全费用综合单价报价构成明细表

序号	项目名称	金额 (元/m ²)	备注
一	工程费用		
1	住宅主体建设工程		
1.1	建筑工程 (含地下室及基坑支护)		
1.2	安装工程		
2	室外工程		
2.1	场地平整		
2.2	室外绿化种植		
2.3	室外道路、园路、景观		
2.4	围墙		
2.5	室外给排水工程		
2.6	室外电力电缆及照明工程		
2.7	泛光照明 (外立面整体)		
3	设备购置费		
4	其他 (样板房费用)		
二	工程建设其他费用		工程建设其他费用比例 _____ %
1	建设管理费		
1.1	代建管理费		
1.2	建设管理其他费		
2	场地准备及临时设施费		
3	工程保险费		
4	水土保持补偿费		
5	水土保持方案报告书编制费		
6	其他		
三	预留金	174	不得变动
投标报价 (元/m ²)			

注:

- 1、工程建设其他费用不得超过投标人须知前附表第 3.2.4 项规定的比例;
- 2、招标文件建设标准及招标范围所列内容均视为已包含在上述报价中。

投标人: _____ (盖单位章)

日 期: 年 月 日

六、实质性响应招标文件资料

根据投标人须知前附表第 3.5 款“一、实质性响应招标文件资料”的要求提供相关资料。

七、评审打分资料

根据投标人须知前附表第 3.5 款“二、评审打分资料”的要求提供相关资料。
表格参照以下格式。

(一) 投标人（联合体牵头单位）2016年1月1日至投标截止日承接的代建项目（拆迁安置房或保障房）汇总表

投标人（联合体牵头单位）2016年1月1日至投标截止日承接的代建项目（拆迁安置房或保障房） 汇总表

投标单位（盖章）：

工程名称	工程规模（m ² ）及投资额	建设管理服务范围	项目建设管理服务期 年 月 至 年 月	项目管理 负责人	建设管理服务机构 人数（高峰/平均）	建设管理 服务成效	建设单位

注：若本表不够用，可加附页。

(二) 投标人（联合体施工单位）2016年1月1日至投标截止日承接的住宅项目汇总表

投标人（联合体施工单位）2016年1月1日至投标截止日承接的住宅项目汇总表

投标单位（盖章）：

工程名称	工程规模（m ² ）及投资额	承包范围	项目经理	开竣工时间	工程质量	建设单位

注：若本表不够用，可加附页。

(三) 施工负责人 2016 年 1 月 1 日至投标截止日完成的类似业绩

施工负责人 2016 年 1 月 1 日至投标截止日完成的类似业绩

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
合同价格	
开工日期	
竣工日期	
承担的工作	
工程质量	如有获奖应填写
项目经理	
技术负责人	
项目描述	
备注	

(四) 拟派驻项目全过程代建开发管理人员配置汇总表

拟派驻项目全过程代建开发管理人员配置汇总表

项目名称：

姓名	本项目拟任岗位	年龄	性别	专业	专业年限	执业资格或职称	安排上岗起止时间

- 1、我单位拟派驻项目全过程代建开发管理人员均已列入本表；
2、列入本表的人员保证开工后到位，擅自更换或不到位均属违约行为，擅自更换或不到位按招标文件和有关规定或投标承诺处理。

投标人： (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人： (签字或盖章)

年 月 日

(五) 拟派驻项目施工单位项目班子配置汇总表

拟派驻项目施工单位项目班子配置汇总表

项目名称：

姓名	本项目拟任岗位	年龄	性别	专业学历	职称	上岗证书	安排上岗起止时间	备注
1、 我单位拟派本工程的注册建造师、施工技术负责人、施工、质量、安全等工程技术、管理人员均已列入本表；								
2、 列入本表的人员保证开工后到位，擅自更换或不到位均属违约行为，擅自更换或不到位按招标文件和有关规定或投标承诺处理。								

投标人： (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人： (签字或盖章)

年 月 日

资信标评审索引表

序号	资料名称		投标文件中 对应页码	备 注
1	招标文件要求	投标人自评分数		
2				
3				
4				
...				

投标人：

（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字或盖章）

年 月 日

附件

开标现场投标人员健康信息登记表（开标时随身携带）

姓名		户籍所在地		身份证号码	
单位名称					
项目名称			开标时间		
所在单位联系电话			手机号码		
个人健康情况					
体温是否正常？ <input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不正常					
当前有无发热、乏力、干咳、气促等健康异常情况？ <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无					
有无其他不适？ <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无					
是否与确诊病例接触？ <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是					
是否在最近14天来自（或途径）疫情重点地区？ <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是 所在（途径）地： 前往时间：					
最近14天是否存在与来自疫情重点地区、境外人员接触情况？ <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是 接触时间为：					
本单位拟派上述人员参加_____工程开标活动，以上信息真实准确。如有信息有误或缺失，愿承担由此引起的一切后果及法律责任。					
参加人员（签名）：			单位（公章）：		

注：1、由招标人或中心工作人员“现场测量体温”后进入投标现场。

2、投标单位应严格落实参投人员的健康申报和真实性承诺制度，如实填写本表，以下人员应自觉回避：最近 14 天接触过新冠肺炎疑似或确诊病例的，出现发热（超过 37.2 度）、咳嗽、胸闷等症状的，来自（途径）重点疫区且隔离未满 14 天的。

3、如现场两次复测体温大于 37 度的或健康码为红黄色的人员，应及时离场。