

通州湾 TR20011 地块项目一标段一期公区装饰装修工程
施工招标

招标文件

招标人：南通盛通置业有限公司

招标代理单位：南通海纳工程咨询有限公司

日 期：2023 年 12 月 25 日

第一章 招标公告

1. 招标条件

通州湾 TR20011 地块项目一标段一期公区装饰装修工程由南通盛通置业有限公司为建设主体，招标代理机构为南通海纳工程咨询有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目示范区精装修工程进行集团网公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况

2.1.1 建设地点：江苏省通州湾江海联动开发示范区黄河路北、扶海路东地块。

2.1.2 建设规模：具体详见工程量清单及施工图纸。

2.1.3 工期要求：90 日历天（实际开工日期以双方确认的书面开工报告或开工令中所明确日期为准）。

开工日期：2024 年 5 月 1 日

竣工日期：2024 年 7 月 30 日

2.1.4 质量要求：合格。

2.2 招标范围：以施工图纸及设计变更为准及工程量清单所示的公区装饰、装修工程，具体详见招标文件、工程量清单和施工图纸。

2.3 招标控制价：2784199.78 元。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人须具有建筑装修装饰工程专业承包二级及以上。

3.2 投标人拟派项目负责人须具有建筑工程专业二级及以上注册建造师资质，同时具有安全生产考核合格证书（B 证）。且必须满足下列条件：

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

3.3 投标人及拟派项目负责人应具备其他要求：

- （1）具有独立订立合同和履行合同的能力；
- （2）企业的资质类别、等级和拟派项目负责人的注册专业、资质等级须满足招标公告的要求；
- （3）企业具备安全生产条件，并取得安全生产许可证，且未被吊销或暂扣；
- （4）拟派项目负责人（项目经理）及代理人均为投标企业正式人员（提供投标人与项目负责

人（项目经理）及代理人双方签订的有效的劳动合同和投标企业所在地社保机构出具的由企业为拟派项目负责人缴纳的 2023 年 9 月至 2023 年 11 月连续三个月的社保缴费证明；注册不到四个月的新公司以注册日之后至今（开标日）的社保缴费证明，不少于二个月）；

☒近二年来（自提交投标文件截止日前推 2 年），企业和拟派项目负责人没有因串通投标、弄虚作假、以他人名义投标、骗取中标、转包、违法分包等违法行为受到建设等有关部门行政处罚的。

☒近一年来（自提交投标文件截止日前推 1 年），企业没有无正当理由放弃中标资格（不含项目负责人多投多中后放弃）、不与招标人订立合同、拒不提供履约担保情形的。

☒近三个月来（自提交投标文件截止日前推 3 个月），企业没有因拖欠工人工资被招标项目所在地省、市、县（市、区）建设行政主管部门通报批评的。

3.4 ☐ 投标人 □ 项目负责人 □ 承担过类似工程；

类似工程认定标准：拟派项目负责人自 2020 年 12 月 1 日（时间以工程竣工验收证明为准）以来在投标企业任职期内承担过单项合同价格 200 万及以上的成品住宅精装修工程（不含厂房及配套用房、仓储建筑等），并在项目中担任项目负责人职务。

3.5 投标人不得有招标文件第二章投标人须知第 1.4.3 项规定的情形。

3.6 本次招标 不接受 联合体投标。

4. 招标文件的获取

4.1 本项目投标人的资格审查采用资格后审方式，招标人不组织投标人对工程现场的集中踏勘和投标预备会。凡有意参加投标者，可按以下方式获取电子招标文件：

4.2 有意愿参与本项目投标的单位，请于 2024 年 1 月 3 日 9 时 30 分前缴纳招标文件服务费，缴纳完成后登录南通沿海开发集团有限公司官网下载招标文件及构成招标文件的其他材料（如有），电子招标文件与纸质招标文件具有同等法律效力。

投标人递交投标文件时需同时携带以下资料到场核查，否则其投标文件将被拒绝：

（1）投标人的法定代表人或其委托代理人（如有授权）必须携带本人身份证原件；

（2）法定代表人身份证明或授权委托书（如有授权）复印件（加盖单位公章）；

（3）招标文件服务费转账记录复印件（加盖单位公章）；

（4）投标保证金：投标保证金转账证明材料及基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）复印件（加盖单位公章）。

招标文件服务费缴纳方式：转账（公对公）

户名：南通海纳工程咨询有限公司

开户银行：工行江苏南通人民路支行

账号：1111821209000018797

注：（1）转账必须备注项目名称+费用类别+投标单位名称，如“****项目+招标文件服务费

+****单位”（备注受字数限制，可简写，关键性信息需体现）。

（2）开具发票（发票为电子票），需从投标人基本账户汇至以上账户，若未按要求备注相关信息，则视为投标人放弃开票。

5. 投标文件递交截止时间与开标地点

5.1 投标文件递交截止时间为：2024年1月3日9时30分。

5.2 开标日期：2024年1月3日9时30分。

5.3 开标地点：南通市崇文路1号启瑞广场主楼5楼开标室，如有变动，另行通知。

5.4 逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

6. 资格审查

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格评审标准详见招标文件第三章。

7. 评标方法

本次招标采用 ☐ 综合评估法 ☐ 经评审的最低投标价法 ☒ 合理低价法，评标标准和方法详见招标文件第三章。

8. 发布公告的媒介

“南通沿海开发集团有限公司官网 <http://www.ncd-group.com/>”网站是本工程招标公告、中标公示等招标信息约定的唯一公开发布媒介。

所有信息资料在网站上一经公布，视为投标人已知悉并且按要求进行了修改，招标人无需采取其他方式另行通知。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后网上发出的文件为准。否则，由此引起的损失及责任由投标人自行承担。

9. 投标费用

9.1 投标人应承担其编制投标文件以及递交投标文件所涉及的一切费用。无论投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。

9.2 招标文件收取费用为人民币300元/投标人，售后不退，由投标人按规定向招标代理缴纳。未交纳招标文件费用的，视为放弃本项目投标。无论投标人是否中标，资料费概不退还。

9.3 中标单位中标后需向代理单位支付10000元作为项目代理费用，若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

10. 联系方式

招标人：	南通盛通置业有限公司	招标代理机构：	南通海纳工程咨询有限公司
地址：	通州湾示范区	地址：	南通市崇文路1号启瑞广场16楼
联系人：	黄工	联系人：	杨工
电话：	17798858908	电话：	0513-69892715
		邮箱：	962928889@qq.com

2023年12月25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：南通盛通置业有限公司 地址：通州湾示范区 联系人：黄先生 电话：17798858908
1.1.3	招标代理机构	名称：南通海纳工程咨询有限公司 地址：南通市崇文路1号启瑞广场16楼 联系人：杨工 电话：0513-69892715
1.1.4	招标项目及标段	通州湾 TR20011 地块项目一标段一期公区装饰装修工程
1.1.5	建设地点	江苏省通州湾江海联动开发示范区黄河路北、扶海路东地块
1.2.1	资金来源	自筹
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.2.4	工程款支付方	见合同条款
1.3.1	招标范围	本次招标工程共分为1个标段， <u>以施工图纸及设计变更为准及工程量清单所示的公区装饰、装修工程，具体详见招标文件、工程量清单和施工图纸。</u>
1.3.2	要求工期	工期要求： <u>90日历天（实际开工日期以双方确认的书面开工报告或开工令中所明确日期为准）。</u> 开工日期：2024年5月1日 竣工日期：2024年7月30日 具体开工日期以监理单位和发包人签发的书面开工通知为准
1.3.3	质量要求	质量标准：合格，第三方测评每次均在80分以上，分项合格率不低于70分。
1.4.1	投标人资格要求	见招标公告

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.4.2	是否接受联合体投标	见招标公告
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘。
1.10	分 包	不允许
1.11	偏 离	不允许
2.1.1	构成招标文件的 的其他材料	工程量清单及招标答疑、澄清、通知、说明等
2.2.1	投标人提疑截 止时间	2023年12月28日17时之前
2.2.2	招标文件澄清 发布时间	2023年12月29日17时之前
2.4	招标控制价	金额：2784199.78 元
3.1.1	构成投标文件 的材料	<input checked="" type="checkbox"/> 投标函； <input checked="" type="checkbox"/> 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书； <input checked="" type="checkbox"/> 已标价的工程量清单； <input checked="" type="checkbox"/> 计划投入的主要施工机械设备表； <input checked="" type="checkbox"/> 主要施工管理人员表； <input checked="" type="checkbox"/> 投标人基本情况表； <input checked="" type="checkbox"/> 项目负责人简历表； <input checked="" type="checkbox"/> 拟派项目负责人为企业正式员工； <input checked="" type="checkbox"/> 拟派项目负责人无在建工程，提供诚信承诺书； 招标文件中要求填写的其他资料。 <input checked="" type="checkbox"/> 企业营业执照； <input checked="" type="checkbox"/> 拟派项目负责人的职称证书； <input checked="" type="checkbox"/> 拟派项目负责人与企业签订的有效劳动合同； <input checked="" type="checkbox"/> 拟派项目负责人的业绩证明材料。
3.3.1	投标有效期	投标截止日后__45__日历天
3.2.3	合同价格形式	单价合同
3.4.1	投标保证金递 交	投标保证金担保金额27000.00元整（银行转账） 账户：南通盛通置业有限公司

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p>开户行：江苏银行南通分行营业部 账号：50150188000145856</p> <p>投标保证金必须从企业基本存款帐户缴纳； 特别说明：采用转账形式，必须标注项目名称及费用类别，如“****项目投标保证金”。</p> <p>投标人必须在本工程开标前(在递交投标文件的同时)将投标保证金转账电子回执单和投标单位法人基本账户开户许可证复印件（加盖单位公章）递交给招标代理公司查验收缴，中标单位投标保证金的有效期应在投标有效期一致。</p>
3.4.3	投标保证金退还	<p>投标开标结束后，转账形式缴纳的保证金由招标代理或招标人统一办理中标人和未中标人的保证金退还事宜。如本项目招标中遇质疑、投诉、复议等特殊情况，保证金退还时间按相关规定执行。</p>
3.5	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.6.5	施工组织设计 暗标编制要求	<p><input checked="" type="checkbox"/>不采用</p> <p><input type="checkbox"/>采用：<u>施工组织设计内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等。</u></p>
3.6.6	其他编制要求	本工程投标时需提供纸质投标文件正本壹份，副本贰份
4.2.1	投标截止时间	<u>2024年1月3日9时30分</u>
4.2.3	投标文件递交地点及截止时间	<p>开标时间：同投标截止时间</p> <p>开标地点：<u>南通市崇文路1号启瑞广场主楼5楼开标室，如有变动，另行通知。逾期送达的投标文件，招标人不予受理。</u></p>
5.1.1	开标时间和地点	<p>开标时间：同投标截止时间</p> <p>开标地点：<u>南通市崇文路1号启瑞广场主楼5楼开标室</u></p>
5.1.2	参加开标会的投标人代表	/

条款号	条款名称	编 列 内 容
5.2.1	开标程序	(1) 宣布开标纪律； (2) 查看投标人名称及投标保证金缴纳情况； (3) 开启资格审查文件并评审； (4) 宣布资格审查评审情况； (5) 开启资格审查通过的商务标并评审； (6) 宣布商务标评审情况； (7) 开评标结束。
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成： <u>3人及以上单数</u> ，由招标人代表人，经济技术专家组成。
6.3	评标方法	<input type="checkbox"/> 综合评估法 <input type="checkbox"/> 经评审的最低投标价法 <input checked="" type="checkbox"/> 合理低价法
7.1	是否授权评标委员会确定中标人	<input checked="" type="checkbox"/> 是，推荐的中标候选人人数： <u>3</u>
7.3.1	履约保证金	<input checked="" type="checkbox"/> 是，履约保证金的形式： <u>银行保函或银行转账</u> <u>履约保证金的金额：合同价款的 5%；其中：质量履约保证金为 1.5%、工期履约保证金为 1.5%、安全履约保证金为 1%、竣工资料履约保证金为 0.5%、人员到岗履约保证金为 0.5%。</u>
8.5.1	异议提出的时间	(1) 根据《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》等有关文件规定，招标文件中存在的遗漏、错误、含义不清甚至多处表述不一致或者前后矛盾情况的，不属于异议，属于疑问，疑问应当在招标文件规定的时间内提出。 (2) 异议人对涉及开标事项提出异议的，应当在开标现场以书面形式提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。开标结束后投标人不得对开标事项再提出异议。 (3) 对评标结果有异议的，投标人或者其他利害关系人应当在中标候选人的公示期间提出。

投标人须知

1 总则

1.1 项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人：见“投标人须知前附表”。

1.1.3 本标段招标代理机构：见“投标人须知前附表”。

1.1.4 本招标项目及标段名称：见“投标人须知前附表”。

1.1.5 本标段建设地点：见“投标人须知前附表”。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见“投标人须知前附表”。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见“投标人须知前附表”。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见“投标人须知前附表”。

1.2.4 本招标项目的工程款支付方式：见“投标人须知前附表”。

1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见“投标人须知前附表”。

1.3.2 本标段的要求工期：见“投标人须知前附表”。

1.3.3 本标段的质量要求：见“投标人须知前附表”。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本项目施工的资格要求，见招标公告。

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

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

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

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

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

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

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

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

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

(4) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

(5) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；

(6) 处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；

(7) 因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；

(8) 投标人近 3 年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过 5 年的。

1.5 费用承担

1.5.1 招标文件收取费用为人民币 300 元/投标人，售后不退，由投标人按规定向招标代理缴纳。未交纳招标文件费用的，视为放弃本项目投标。无论投标人是否中标，资料费概不退还。

中标单位中标后需向代理单位支付 10000 元作为项目代理费用，若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

1.5.2 投标人应承担其编制投标文件以及递交投标文件所涉及的一切费用。无论投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人根据需要自行踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 现场条件

(1) 施工现场拆迁及平整情况：以施工场地的现状为准。招标人提供的现状场地，中标人必须无条件接受。各投标人根据踏勘现场的情况自行制定相应措施，所发生的费用由各投标人自行考虑，并列入投标报价，工程结算时不作调整。

(2)施工用水、电：施工现场临时用水、用电，发包人提供接驳点，接入工作由中标单位自行解决，相关费用列入报价，结算时不予调整。

(3)场内外道路：以施工场地的现状为准。施工便道由投标人自行考虑，并列入投标报价，工程结算时不作调整。

(4)其他：投标人应认真对现场环境进行踏勘，对施工现场情况和影响施工的因素以及困难条件进行周密的勘察和研究，作出自己的判断结论和估价。中标后和签订合同时及施工过程中，投标人均不得以不了解现场情况为由，提出任何形式增加工程造价的要求，施工时因场地问题引起的成本费用增加，均由投标人自行承担，结算时不予调整。

中标单位应独立、有效的做好该工程周边的有关群众工作，并充分考虑工程实施范围内外的施工单位、个人和其他可能出现阻挠施工等不可预料突发的情况，若因此发生的机械台班停置费、二次机械进退场费、人员窝工、处理周边群众纠纷等费用和损失等，由投标人自行考虑，并列入投标报价，工程结算时不作调整，并无条件接受监理单位的协调、管理，做好与其他专业分包单位的配套、成品保护、防盗等工作。

1.10 分包

投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作进行分包的，应符合本工程规定的分包内容、分包金额和接受分包的第三人资质要求等限制性条件。

1.11 偏离

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

1.12 知识产权

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

1.13 同义词语

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

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- (1) 投标邀请书；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；

- (4) 合同条款及格式;
- (5) 工程量清单;
- (6) 图纸;
- (7) 技术标准和要求;
- (8) 投标文件格式;
- (9) “投标人须知前附表”规定的其他材料。

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

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容,投标人如有疑问,应在投标人须知前附表规定的时间,通过邮件(邮箱:962928889@qq.com)提交,要求招标人对招标文件予以澄清。

投标人不在澄清期限内提出,招标人有权不予答复。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定时间前通过“南通沿海开发集团有限公司官网”发给所有投标人,但招标人不指明澄清问题的来源,招标人不再另行通知。

2.2.3 澄清文件按本章第 2.2.2 款规定发出之时起,视为投标人已收到该澄清文件。投标人未及时通过“南通沿海开发集团有限公司官网”查阅招标文件的澄清,或未按照澄清后的招标文件编制投标文件,由此造成的后果由投标人自行承担。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标文件发布后,招标人确需对招标文件进行修改的,招标人将通过“南通沿海开发集团有限公司官网”发给所有投标人。

2.3.2 修改文件按本章第 2.3.1 款规定发出之时起,视为投标人已收到该修改文件。投标人未及时通过“南通沿海开发集团有限公司官网”查阅招标文件的修改,或未按照修改后的招标文件编制投标文件,由此造成的后果由投标人自行承担。

2.3.3 招标文件中,存在的遗漏、错误、含义不清甚至多处表述不一致或者前后矛盾情况的,不属于异议,属于疑问,疑问应当在资格预审文件或者招标文件规定的时间内提出。

2.4 招标控制价

2.4.1 招标控制价,是招标人根据国家或省级、行业建设主管部门颁发的有关计价依据和办法,以及本招标文件和招标工程量清单,结合工程具体情况编制的本次招标工程的最高投标限价。本工程招标控制价金额见“投标人须知前附表”。招标人确需对已发布的招标控制价进行修改的,将通过“南通沿海开发集团有限公司官网”发给所有投标人。

2.4.2 招标控制价编制依据

- 1、国家、省、市关于建设工程造价管理的有关法律、法规、政策和规定;
- 2、招标文件、设计、施工图纸;
- 3、通州湾 TR20011 地块项目土建与装修施工界面划分表;

- 4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 版）
- 6、《江苏省安装工程计价定额》（2014 版）
- 7、《江苏省建设工程费用定额》（2014）；
- 8、《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价【2023】391 号）
- 9、材料价格参照《南通市建设工程造价信息》2023 年第 12 期，信息价缺项部分参照市场价。
- 10、根据《关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价【2016】154 号文）及《住房城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（建办标函【2019】178 号），征税采用一般计税法。
- 11、本工程不可竞争费用项目不得下浮，按以下费率（%）计取：

序号	费用类别	费用名称	计费基数	装饰	安装
1	规 费	社会保险费	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费	2.4	2.4
2		住房公积金	-除税工程设备费	0.42	0.42
3	安全文明施工措施费	基本费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费	1.7	1.5
4		市级标准化增加费		/	/
5		扬尘污染防治增加费		0.22	0.21
6	税 金	税 金	税前造价	9%	9%

注：a、计算基数：A 为分部分项工程量清单费用，B 为措施项目清单费用，C 其它项目的费用，D 工程设备费、E 单价措施项目费。现场安全文明施工措施费率中的基本费和扬尘污染防治增加费为暂定，最终以南通市建设工程造价管理处核定为准。若评定费率高于招标文件费率则按招标文件执行，若低于招标文件费率则按实调减。不可竞争费以网上发布的 JZ 文件中的费率为准。

（6）其它有关费率：详见招标工程量清单。

（7）投标人对招标人公布的招标控制价有异议时，应在招标控制价公布后 3 日内向招标人提出；招标人不答复或对招标人答复不满意时，投标人可按规定程序向工程所在地造价管理机构投诉。

投标人经复核认为招标人公布的招标控制价未按照有关规定进行编制的，应在招标控制价公布后 3 日内向相关工程造价管理机构投诉，具体要求详见通建工（2014）369 号文件。

3 投标文件

3.1 投标文件的组成及编制要求

投标文件应包括资格审查文件、商务标、电子文件标三部分（三部分分别单独密封）。

3.1.1 第一册（资格审查文件）（不得出现商务标文件）

- （1）评标办法资格审查标准涉及的相关证明材料；
- （2）资格审查部分要求提供的表格；
- （3）投标人认为需要提供的其他材料。

3.1.2 第二册（商务标文件）

- （1）报价表；
- （2）已标价的工程量清单；
- （3）投标人认为需要提供的其他材料。

3.1.3 第三册（电子文件标文件）

投标文件的电子版（包括资审文件和商务标文件，需与纸质版文件一致）用 U 盘单独密封，电子版文件一经递交，不管结果如何一律不退还

3.1.4 投标文件编制要求

（1）投标文件均需采用 A4 纸，不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订。投标文件不得行间插字、涂改、增删，如修改错漏处，须经投标人法人代表人或被授权人签字（或盖章）并加盖公章。

（2）投标人应准备 叁 份完整的投标文件，其中正本 壹 份，副本 贰 份，并标明“正本”或“副本”字样。投标人可将投标文件正副本统一密封或分别密封，如正本和副本分别密封的，应在封袋上标明正、副本字样。

（3）投标文件分三册单独密封。第一册为“资格审查文件”，第二册为“商务标文件”，第三册为“电子文件标文件”，投标文件的第一册、第二册、第三册应分别密封，并在封袋上标明“资格审查文件”或“商务标文件”或“电子文件标文件”。

（4）投标文件正本须由法定代表人或被授权人签字（或盖章）并加盖单位印章。副本可复印，但须加盖单位印章。

（5）投标人应在密封袋上标明项目名称、投标人名称、以及相对应的“资格审查文件”、“商务标文件”、“电子文件标文件”字样，并加盖投标单位公章。

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第五章“工程量清单”的要求编制投标报价。

3.2.2 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标总报价，应同时修改“已标价工程量清单”中的相应报价。

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

3.2.4 投标报价编制要求

(1) 采用工程量清单计价方式，投标人不得采用总价让利或以总价百分比让利等办法进行投标报价。

(2) 除投标人自行补充的措施项目外，投标报价的项目编码、项目名称、计量单位、工程量必须与招标人提供的一致。

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

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

(5) 投标人不得擅自改动招标人提供的工程量清单上的内容。若对提供的工程量清单内容有异议，请将书面疑问材料在规定的时间和方法向招标代理单位提出，其中清单内容的书面疑问材料经招标人组织核实确认后提供最终工程量清单，投标人在投标报价时，不得增减清单工程量。

(6) 本工程施工期间涉及环保、消防、城市卫生、市政、居委会、派出所等相关部门收取的费用，以及夜间文明施工、保护周边地下管线和架空线的安全的费用等，投标人均应综合考虑在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。

(7) 投标人应认真踏勘施工现场，考虑因各种困难因素所发生的一切费用由投标人自行考虑，并在投标报价中予以体现，以后不得以此为由提出额外增加费用的要求。水、电接驳，按发包人指定地点，定量表记、接至施工现场管线（电缆）由投标人自行考虑，费用包含在投标报价中。现场自来水及电源接入点现场具体位置由投标人现场踏勘。

(8) 投标人必须认真仔细踏勘施工现场，结合本工程实际情况，并在投标报价时综合考虑临时设施费、赶工措施费、已完工程及设备保护费、冬雨季施工增加费、夜间施工费总价措施费项目，并计入报价，该费用一次性包定，结算时一律不作调整。

(9) 因施工场地狭小、周边建筑保护、高压杆线防护、安全通道搭设等发生的一切费用由各投标人自行考虑，所有费用包含在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。

(10) 施工用水、用电费用按定额分析用量扣除，装表计量作为参考，如表示用量大于定额分析用量，则按表示用量扣除。

(11) 中标单位必须保护现有房屋、道路、结构物等成品，如有损坏，应按照不低于原设计标准恢复，费用列入报价。

(12) 承包人应独立、有效地做好该工程周边的有关群众工作，并充分考虑工程实施范围内的单位、个人和其他可能出现阻挠施工的情况，若发生的机械台班停置费、二次机械进退场费、人员窝工、处理周边群众纠纷等费用和损失，由投标人自行考虑，并列入投标报价，工程竣工结算时不作调整。

(13) 投标人应自行踏勘施工现场，并在投标报价中综合考虑施工机械设备、材料进出场、二次搬运等涉及所有费用并计入报价，中标后不得以场地现状及条件为由提出额外要求和增加工程费用，招标人不再对此项费用另行签证。

(14) 作为一个有经验的承包商，投标报价时应考虑施工过程中可能发生的各种风险因素，在整个工程施工过程中，若发生对周边相关构筑物、设施损坏的，承包人必须负责更换或修复，直至得到发包人的认可，期间涉及的所有费用由投标人承担，招标人不再另行支付该项费用，结算时一律不作调整。

(15) 下列材料由投标人按照业主推荐材料品牌列入投标报价；中标后，承包人须在推荐品牌中任选一种品牌进行采购，如选择其他材料品牌，须选择不低于推荐材料品牌的等级及标准（推荐品牌材料技术标准，详见附件），未推荐品牌的需选用国产中档以上品牌，在实际施工中，由施工单位提供不少于三种品牌备选；所有材料的选用需待业主确认后方可进场，在工程结算时，综合单价不予调整。

材料品牌推荐表

序号	材料名称	品牌
1	瓷砖	格仕陶（甲供）
2	纸面石膏板	泰山、顶诺、杰森、杰科、龙牌
3	轻钢龙骨	泰山、顶诺、杰森、杰科、龙牌
4	管材	康泰、中财、伟星、日丰、联塑、公元
5	电线电缆	万马、远东、起帆、亨通、中天、江南
6	铝合金五金	坚朗、合和、兴三星
7	铝合金型材	华建、凤铝、兴发、海螺、奋安、伟昌
8	玻璃	台玻、淇滨、信义
9	细木工板（基层板）	千年舟、兔宝宝、莫干山
10	涂料	三棵树、嘉宝莉、亚士、富思特、久诺
11	灯具	三雄极光、欧普照明、西顿照明
12	开关插座	正泰、良信、飞利浦、欧普

(16) 在实际施工中，建设单位可以无条件要求施工单位更换不符合要求的产品，购进的 material 设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，如因使用不符合国家标准及各项指标的材料，由此引起的相关费用由承包人承担，结算时一律不作调整。

(17) 投标人确定投标报价，同时应考虑合同中包含的风险、责任等各项费用。

(18) 投标人工地踏勘应充分了解工地位置情况，道路、储存空间、装卸限制及任何其它足以影响报价的情况，任何忽视或误解工地情况而导致的索赔及工期延长申请将不被批准。

(19) 中标单位不得拒绝完成建设单位在施工地点范围内变更或要求增加和减少的工程内容。

(20) 报价书中的工程数量乘以综合单价必须等于合价。

(21) 承包人须在单体竣工前拆除现场所有临时设施，包括所有的机械设备、硬化场地拆除后的建筑垃圾及剩余材料全部清运出场，相关费用由各投标人在报价时自行考虑到投标报价中，竣工结算时不作任何调整。清理标准应得到建设单位的认可，否则，如发生相关费用则由建设单位在工程结算价款中扣除。

(22) 本工程装饰装修施工过程中，需对墙体、梁、板等进行开洞和补洞产生的费用及对已完构件未及时预埋而产生的相关费用，由承包人执行考虑，已包含在列入投标报价中，结算时不予调整。

(23) 承包人必须按照本工程招标文件（含施工图及工程量清单）规定的品牌提供样品，经建设单位确认后采购，工程结算时，综合单价不予调整。

(24) 本工程材料的环保等级需符合清单及国家的相应的规定，需经复试后使用，工程竣工验收前须提供经有关资质单位出示的环境检测报告。

(25) 本工程中所有木基层均需做防火、防腐、防潮处理，所有木饰面、木线条等均为成品，阻燃防潮及面层油漆均需考虑在报价中，具体木饰面、线条及油漆等的颜色、型号、品牌等均需业主单位认可后，方可施工。施工单位进场前，所有的装修材料，进场前均须提供样品供建设单位、监理单位等确认后封样，方可大批量进场。所有的装修材料，最终的选定，不涉及价格调整。

(26) 本工程所选用石材的磨边、抛光、现场切割、打孔、六面防护等加工费用，均包含在报价费用中。

(27) 装修中所涉及到的管线须由承包人开凿布管后自行修补，结算时费用不予调整。

(28) 天棚吊顶中所用吊筋，承包人报价时，已根据现场勘察结论自行确定报价高度，如实际施工中相对于预算图纸除高度变化外无其他变更，结算时价格不予调整。

(29) 本工程所有乙供材料均由承包人在确保质量的前提下自行采购，材料价格按照中档及以上的质量自行市场询价进入报价。建设单位对材料的质量有认定权（如建设单位对承包人采购的材料认定为不合格的，承包人必须重新采购，直至合格为止），施工时承包人需提供样品供建设单位选择，涉及到的价格不再调整。

(30) 施工单位需自行考虑临时设施及施工人员宿舍的搭设与选址，建设单位不负责提供场地及

临时设施。该部分费用由投标单位充分考虑后计入投标报价，结算时不再增加费用。

(31) 投标人须无条件服从建设单位的企业管理要求，并积极配合接受建设单位 ERP（明源移动质检系统）管理系统中对工程监管的要求，如系统中出现超时未处理事项或未整改事项，处罚金 2000 元/事项。

(32) 施工期间产生的建筑垃圾需按建设单位要求堆放至指定地点，由总包单位负责清运，**在结算时扣除最终审定价的 3% 作为垃圾清运费。**

(33) 在工程实施过程中，承包人必须收集所有隐蔽项目（包括但不限于各种抹灰、立面处理、保温层厚度测量、防水材料铺设、各类基层面层铺设及厚度测量等内容）的施工全过程影像视频资料以供后期审计使用，在送审结算资料中必须一并提交。所有签证资料必须附有详细影像彩色照片，所摄照片必须有可参照性。如影像资料未能反映签证、清单或招标文件列明的工作内容，则结算时该项内容不予认可。

(34) **本工程建设单位不提供垂直运输设施，承包人需自行考虑土建总包单位垂直运输设备拆除后的垂直运输方案及费用（该部分费用已包含在招标控制价中），投标时计入投标报价，结算时不再增加费用。**

(35) 投标单位需考虑精装修改造时对于已完工程的成品保护工作，费用计入投标报价，结算时不做调整。

(36) 本工程交付时需完成精保洁工作，满足建设单位及物业公司的验收要求，费用由投标单位自行考虑计入标底，结算时不做调整。

(37) 甲供材的采保费按甲供材除税总价（实际领用量高于定额含量的按定额含量*甲供材单价计算，实际领用量小于定额含量的按实际领用量*甲供材单价计算）的 1% 计取，参与工程税金计取（措施费、规费等不计）。由发包人在财务结算时支付给精装修单位。发包人有权根据项目建设需要，调整甲供材料品类，承包人不得有异议，并不得为此向发包人提出任何索赔。

若本工程因甲供或分包项目引起结算价小于投标价的，承包人不得提出相关费用补偿。承包人需进行总承包管理和协调，并按要求提供配合服务，费用由投标人自行考虑在投标报价内，结算时不予调整，相关发配合、管理工作包括但不限于以下内容：

(a) 承包人须对工程整体进度负责，熟悉各甲单独分包工程的具体要求，尤其是对影响整体施工进度的分部分项工程需特别注意。并应要求各单独分包提供专业承包的施工组织计划与进度计划，进行汇总分析，对施工程序中有矛盾的地方进行协调并找出解决办法；

(b) 承包人在各分项施工前须与单独分包联系，核对清楚各分包工程图纸与承包人图纸间相关联的尺寸、标高等数据是否统一；了解其在分项工程上的特殊要求，如开槽、预留孔洞、预埋件等，并在每次隐蔽工程之前（如浇筑砼）请单独分包配合确认；

(c) 提供标高、定位点线等，负责向单独分包提供合同约定的所有合理设施；

(d) 对成品、半成品及工程材料的保护：承包人施工时需对周边部品（所有已施工项目）进行成品保护，损坏一律乙方无偿修复，发现首次处以 2000 元的处罚，第二次 4000 元，第三次 8000

元，以此类推；承包人应采取各种适当的保护措施防备其他外界因素如人为破坏、恶劣天气等对已完成工程和材料的损坏，必须充分地保护所有已完成的工程。发包人有权要求承包人根据需要更加完善地保护本工程范围内的已完工程。如：木地板、入户门、防火门、收纳系统、橱柜、户内门、木饰面等。承包人应负责保管运至现场的任何材料（含甲供材、专业分包类材料等），含甲供材卸货场内倒运费，并自费补充丢失的或被盗的该等材料，及疏忽、贮存不当或操作不善所损坏的任何材料或物品。若需要临时封挡（堵）或专供人员保管，承包人需无条件接受，费用不再增补。

（e）承包人应指定施工现场垃圾堆放点，督促专业分包单位将各自施工产生的垃圾及时清运至堆放点，保证施工现场达到文明标准。指定地点外的现场垃圾由承包人确认责任单位，当无法分清责任单位时，由承包人自行负责清理至堆放点。该费用列入投标报价中，工程竣工结算时不作调整；

（f）甲供材接收必须四方签字（甲方工程、监理、供货商、承包人）共同确认签收，签收后由承包人进行保管，如有损坏，一切损失由承包人承担。卸车费、二次搬运费、保管费等采保费中已包含，投标人认为不足的部分自行在投标报价中考虑，结算时不再另外增加；

（g）配合其他分包单位定位、开孔、阴阳角的收口、两种材质之间收口、墙面装饰与门窗节点处理收口、地面与墙面装饰收口，投标人投标时自行考虑深化节点。承包人须配合分包单位做最终的打胶收口，完整的工程移交由精装修单位负责，相关费用计入投标报价内，结算时不予调整；

（h）各分包工程竣工资料的归档工作。

（38）工地检查、业主开放日等需无条件配合，满足发包人要求，所需费用包含在投标报价内，结算不予调整。

（39）投标单位负责一切供应材料（含甲供材）送检，包括样品准备、送检、试验室委托、试验报告准备等所需的一切费用（不含检测费），乙供材料检测不合格，投标人承担复检费用并更换材料至检测合格为止。

（40）甲供材料由投标单位在投标报价中自行考虑各种损耗，包括排版损耗、施工损耗、运输损耗、零星加工损耗等所有一切损耗在内，质量及效果必须达到发包人要求，清单综合单价包干，结算时不予调整。

（41）墙地砖结算时按发包人确认的竣工图图示工程量及排版损耗计算，超领供按合同专用条款 8.1.4 条执行。

（42）临时停水、停电、多次搬运、成品保护等所需措施的一切费用及各种可能因素影响施工所增加的费用，列入投标报价中，结算时不予调整。

（43）中标单位需按照发包人要求施工工序样板、交付样板，费用由投标人自行考虑在投标报价内，结算不予调整。

（44）因项目开竣工时间、项目经理备案时间、实体样板房施工可能引起的二次或多次进场等

因素导致的增加费用，由投标单位充分考虑在投标报价内，结算不予调整。

(45) 在项目实施过程中，工程量清单中列入的项目，甲方有权取消或指定分包。如甲方取消该项目，则该项目报价将从乙方合同总价中扣除，不予结算，甲方也不给乙方任何补偿；如甲方指定分包，则该项目报价将从承包方合同总价中扣除，不予结算；乙方无权拒绝甲方的增补指令，若不执行，甲方委托第三方执行，并对乙方另收取产生费用的 20% 作为管理费用及违约金。

(46) 投标人认真审查图纸（含分包及其他专业）及工作界面，所有的块料面层综合考虑各种规格大小（包括但不限于墙地砖、石材等）；乙供材料综合考虑厚度（包括但不限于石材、界面剂、砂浆、结合层等），厚度按图纸（图纸未标注的按照发包人工程部要求的标准）且完成面标高（水平及垂直）与图示一致；

(47) 施工过程中发包人将定期或不定期委托第三方对项目进行综合评估打分，承包人需无条件配合，每月评估成绩不得低于合格线 80 分，分项合格率不低于 70 分否则每次处以合同总价 1% 的罚款（不足 15000 元的，按 15000 元/次进行处罚。如出现“较差指标”，或分项合格率低于 70 分（含），处罚 2000 元/项。

(48) 投标人投标时自行考虑所有节点的深化及排版，费用由投标人自行考虑在投标报价内，结算不予调整；

(49) 总包配合费用按照公区精装修合同价的 2%，由中标单位支付，在财务结算时扣除，费用由投标人自行考虑在投标报价内，结算不予调整。

(50) 投标人应依据招标需求和物料小样等，在报价时充分考虑实际情况和要求，合理选择精装修物料的配置，确保精装修效果达到设计和招标人的要求。招标人有权要求中标人更换不符合项目要求的材料，更换材料的费用由中标人承担。投标人如有需要可在接受招标文件后 3 个工作日内，上午 9：00-11:30 下午 13:30-17:00 到通州湾 TR20011 地块项目部看样。

(51) 其他未尽事宜在书面答疑及第四章建设工程施工合同中明确。

3.3 投标有效期

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

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

3.4 投标保证金

3.4.1 本工程实行投标保证金集中管理。投标人必须按投标人须知确定的投标保证金金额在本工程开标前办理投标保证金缴纳手续，投标保证金有效期与投标有效期一致。各投标人必须以企业法人基本存款帐户办理保证金缴纳手续，否则不予接受。

3.4.1.1 投标保证金的缴纳形式：银行转账。

3.4.1.2 投标保证金金额：见投标须知前附表

3.4.2 如开标时投标人对本单位投标保证金缴纳情况有疑义，投标人应在开标结束

前向招标人提交书面申请核实保证金缴纳情况。由银行核实后出具书面材料予以答复。

3.4.3 缴纳的保证金由招标代理或招标人统一办理中标人和未中标人的保证金退还事宜。

3.4.3.1 未中标单位的投标保证金在中标结果公示之日 7 日内予以退还。

3.4.3.2 中标单位的投标保证金在施工合同签订并缴纳履约保证金后 5 日内予以退还。中标通知书发出后 7 个工作日内中标人应向招标人递交履约保证金，否则招标人有权按中标人自动放弃中标资格处理。

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

3.4.4.1 放弃中标项目的；

3.4.4.2 拒不按照招标文件的要求提交履约保证金的；

3.4.4.3 不与招标人签订合同的，或者在签订合同时向招标人提出附加条件或者更改合同实质性内容的。

3.5 投标文件的编制

3.5.1 投标文件应按第八章“投标文件格式”进行编写，如有必要可自行增加，作为投标文件的组成部分。

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

3.5.3 施工组织设计暗标要求见投标人须知前附表

3.5.4 补充内容：投标文件编制的其它要求详见投标人须知前附表。

4 投标

4.1 投标文件的递交

4.1.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标文件递交截止时间之前完成投标文件的递交。招标人延长递交投标文件截止时间的，招标人与投标人在原投标截止期的全部权利、义务、责任将适用于延长后新的投标截止期。

4.1.2 投标人应在投标截止时间前完成投标文件递交，投标文件接收时间超过投标截止时间视为逾期送达。

4.1.3 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.1.4 逾期递交投标文件的，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

在招标文件规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件。

5 开标

5.1 开标时间、地点和投标人参会代表

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标；

5.1.2 参加开标会的投标人代表的要求见投标人须知前附表。未按要求派相关人员参加开标的，其投标将被拒绝。

5.2 开标程序

5.2.1 开标程序见投标人须知前附表。

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

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

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

6.4 评标结果公示

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

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

7 合同授予

7.1 定标方式

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 中标通知及中标结果公告

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

7.3 履约保证金

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

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

7.4 签订合同

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

7.4.2 排名第一的中标候选人（或者评标委员会依据招标人的授权直接确定的中标人）放弃中标，或因不可抗力提出不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

7.4.3 招标人和中标人还应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。招标人和中标人不得再订立背离合同实质性内容的其他协议。中标人在中标通知书发出后 30 日内不与招标人签订施工合同的，视为自动放弃中标资格。

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、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离

职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透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自离职守，影响评标程序正常进行。

8.5 异议与投诉

8.5.1 异议

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

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。

8.5.2 投诉

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

9 解释权

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

第三章 评标办法（合理低价法）

一、评标办法

本工程采用合理低价法评标办法，投标文件应对招标文件提出的所有实质性要求和条件作出实质性响应。

二、评标程序

资格条件评审—商务标评审—确定中标候选人。

三、审查标准

由本工程评标委员会根据参加资格审查的投标人递交的资格后审证明文件，并按照本工程招标文件资格审查标准对投标人的资格进行评审。只有资格条件评审通过的投标人方可参加下阶段评审

评标入围			
序号	评审因素	评审标准	
1	评标入围条件	投标文件存在所列情况之一的，不再进行后续评标 ☑至投标截止时间止，未足额递交投标保证金； ☑投标函中载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限； ☑投标函中载明的投标质量标准未响应招标文件的实质性要求和条件； ☑投标函中载明的投标报价高于招标人控制价。	
2	评标入围方法	1.评标入围方法：☑直接确定： ☑方法一 全部入围；□方法二：抽签入围	
资格审查评审			
序号		评审因素	评审标准
1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照一致；
		投标函签字盖章	有法定代表人的签章
		报价唯一	只能有一个有效报价
2	资格评审标准	企业资质	投标人须具有建筑装修装饰工程专业承包二级及以上。
		营业执照	具备有效的营业执照
		拟派项目负责人资质	备建筑工程专业贰级及以上注册建造师资质，同时具有安全生产考核合格证（B证）

		拟派项目负责人（项目经理）及代理人均为投标企业正式人员	提供投标企业与拟派本工程项目负责人及代理人双方签订的有效劳动合同书复印件、近期（须提供社保机构出具的投标企业为其缴纳的 2023 年 9 月至 2023 年 11 月连续三个月）社会保险缴费记录或有效证明；
		拟派项目负责人无在建工程	项目负责人是非变更后无在建工程，或项目负责人是变更后无在建工程（必须原合同工期已满且变更备案之日已满 6 个月），或因非承包方原因致使工程项目停工或因故不能按期开工、且已办理了项目负责人解锁手续，或项目负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在项目负责人执业范围之内。（以上在建工程是指在其他项目担任项目负责人职务。）
		拟派项目负责人业绩	拟派项目负责人自 2020 年 12 月 1 日以来（时间以竣工验收证明时间为准）在投标企业任职期内承担过单项合同金额在 200 万元及以上的成品住宅精装修工程（不含厂房及配套用房、仓储建筑等），并在项目中担任项目负责人职务。如竣工验收证明上未体现竣工验收时间的，则该业绩不予认可。
		诚信承诺书	诚信承诺书（格式见招标文件第八章）
备注：以上业绩证明材料须同时提供中标通知书、施工合同、竣工验收证明（指由建设单位（或监理）组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件），三项证明材料须齐全，缺一不可。 以上资格审查材料须清晰可辨，复印件均需加盖公章，无法辨认的做废标处理。上述有一条不符合要求的则资格审查不通过；资格审查文件中不得出现报价；否则按无效标处理。			
商务标评审			
序号		条款内容	
1	分值构成 （总分 100 分）	<input checked="" type="checkbox"/> 以投标报价为评审因素 投标报价：100 分	
2	商务标评审方法	1、格评审办法：以有效投标文件(有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同)的评标价(评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同)算术平均值为 A（当有效投标文件≥7 家时，去掉最高和最低 20%（四舍五入取整，末位投标报价相同的均保留）后进行平均；当有效投标文件 4-6 家时，剔除最高报价(最高报价相同的均剔除)后进行算术平均；当有效投标文件<4 时，则次	

		<p>低报价作为投标平均价 A)。</p> <p>评标基准价=A×K, K 值在开标时由招标人代表现场随机抽取确定, K 值的取值范围为 95%、96%、97%。</p> <p>2、特殊情形下, 评标基准价调整方式:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>除确认存在计算错误外, 评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变;</p>
3	投标报价得分计算	<p>投标报价等于评标基准价的得满分, 投标报价相对评标基准价每低 1%扣 <u>0.6</u> 分, 每高 1%扣 <u>0.9</u> 分; 偏离不足 1%的, 按照插入法计算得分</p>
4	投标人市场信用评价评分标准	/

商务标评审

1、有效报价是指低于招标人设置的招标控制价 2784199.78 元的投标报价, 高于或等于的视为无效投标报价。

2、本工程价格评审办法: 以有效投标文件(有效投标文件是指初步评审合格的投标文件, 下同)的评标价(评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价, 下同)算术平均值为 A (当有效投标文件 ≥ 7 家时, 去掉最高和最低 20% (四舍五入取整, 末位投标报价相同的均保留)后进行平均; 当有效投标文件 4-6 家时, 剔除最高报价(最高报价相同的均剔除)后进行算术平均; 当有效投标文件 < 4 时, 则次低报价作为投标平均价 A)。

评标基准价=A×K, K 值在开标时由招标人代表现场随机抽取确定, K 值的取值范围为 95%、96%、97%。

除确认存在计算错误外, 上述评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变。

3、计算报价得分: 各投标人的有效投标报价与评标基准价相比, 等于评标基准价的得 100 分, 各投标人的有效投标报价与评标基准价相比, 每上浮 1%扣 0.9 分, 每下浮 1%扣 0.6 分 (不足 1%时按插入法计算)。

4、评标委员会按照各投标人的投标报价, 按得分从高到低的顺序确定前三名中标候选人, 中标价为其投标报价。若投标报价得分相同, 则投标报价低者优先; 若投标报价仍相同, 则采取现场随机抽签的方式确定最终的中标候选人。

5、本工程第一中标候选人原则上为中标人。当排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金, 或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形, 不符合中标条件的, 招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定。

第四章 合同条款及格式

建设工程施工合同

项 目 名 称：通州湾 TR20011 地块项目一标段一期公区装饰
装修工程

发 包 人：南通盛通置业有限公司

承 包 人：

签订地点：南 通 市
签订日期：2023 年 月 日

第一部分 合同协议书

发包人(全称): 南通盛通置业有限公司

承包人(全称):

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就通州湾 TR20011 地块项目一标段一期公区装饰装修工程施工及有关事项协商一致,共同达成如下协议:

一、工程概况

工程名称: 通州湾 TR20011 地块项目一标段一期公区装饰装修工程

工程地点: 江苏省通州湾江海联动开发示范区黄河路北、扶海路东地块

工程内容: [以施工图纸及设计变更为准及工程量清单所示的公区装饰、装修工程,具体详见招标文件、工程量清单和施工图纸], 详见《工程量清单》;

工程立项批准文号:

资金来源: 自筹

承包范围: 以施工图纸及设计变更为准及工程量清单所示的室内装饰、装修工程及精装修工程改造施工,具体详见招标文件、工程量清单和施工图纸。

二、合同工期

开工日期: 2024 年 5 月 1 日

竣工日期: 2024 年 7 月 30 日

施工工期总天数: 90 日历天(实际开工日期以双方确认的书面开工报告或开工令中所明确日期为准)。(具体开工时间以发包人签发的开工令为准)工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的,以工期总日历天数为准。

因承包人原因延误工期,在规定的工期或阶段工期前未能完成,拖延工期及阶段工期的,每拖延一天按合同价(扣除专业工程暂估价及暂列金额)的万分之五计算违约金并在当期工程款支付中扣除,总工期拖延超过 15 日历天的,扣除全部工期履约保证金并每天万分之五进行加罚。总工期拖延超过 30 日历天的,除全部工期履约保证金扣除外,另一次性扣除 1.5%的工期违约金并在当期工程款支付中扣除。

上述违约金、工期保证金、损失赔偿,发包人有权在未支付的工程进度款中按实予以扣除。

三、质量标准

工程质量标准: 合格。

施工过程中发包人将定期或不定期委托第三方对项目进行综合评估打分,承包人需无条件配合,每月评估成绩不得低于合格线 80 分,分项合格率不低于 70 分否则每次处以合

同总价 1%的罚款（不足 15000 元的，按 15000 元/次进行处罚。如出现“较差指标”，或分项合格率低于 70 分（含），处罚 2000 元/项。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）_____（¥_____元），不含税人民币（大写）（¥_____元），税率____，税额人民币（大写）_____（¥_____元）；

其中：（1）安全文明施工费：人民币（大写）_____（¥ _____元）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：人民币（大写）_____（¥ _____元）；

（3）专业工程暂估价金额：人民币（大写）_____（¥_____元）；

（4）暂列金额：人民币（大写）_____（¥ _____元）。

2. 合同价格形式：**固定单价合同**。

五、项目经理

承包人项目经理：[_____]。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）中标通知书；
- （2）投标函及其附录；
- （3）专用合同条款及其附件；
- （4）通用合同条款；
- （5）技术标准和要求；
- （6）图纸；
- （7）已标价工程量清单或预算书；
- （8）其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

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

3. 发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 []年[]月[]日签订。

十、签订地点

本合同在 [] 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 承包人交纳履约保证金，且本合同双方盖章、签字后 生效。

十三、合同份数

[本合同一式____份，均具有同等法律效力，发包人执____份，承包人执____份。

发包人： （公章）

承包人： （公章）

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

（ 签字）

组织机构代码：

组织机构代码：

地 址：

地 址：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

开户银行：

账 号：

账 号：]

第二部分 通用条款(略)

具体详见 (GF-2017-0201)

第三部分 专用条款

1. 一般约定

1.1 词语定义

1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件包括：(1) 发包人与承包人协商备忘、合同补充文件；(2) 招标文件有书面答疑等补充修改文件；(3) 发包人认可的设计变更；(4) 经发包人确认有效的工程签证单。

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.4 监理人：

名称：[]公司

资质类别和等级：；[]

联系电话：_____/____；

电子信箱：_____/____；

通信地址：_____/____

1.1.2.5 设计人：

名称：；[]

资质类别和等级：[]；

联系电话：_____/____；

电子信箱：_____/____；

通信地址：_____/____

1.1.3 工程和设备

1.1.3.7 作为施工现场组成部分的其他场所包括：_____/____。

1.1.3.9 永久占地包括：_____/____。

1.1.3.10 临时占地包括：_____/____。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法

典》、《中华人民共和国招标投标法》、七部委第 12 号令《评标委员会和评标方法暂行规定》、建设部第89号令《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》、七部委第30号令、《建设工程质量管理条例》（国务院第279号令）、《江苏省工程建设管理条例》、《江苏省建筑市场管理条例》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》等国家标准、行业标准、工程所在地的地方性标准，当标准规范互相矛盾时，以最新和最严格的为准。

1.4 标准和规范

1.4.1 适用于工程的标准规范包括：中华人民共和国建设部颁发的有关标准、规范及省、市有关规定，当对同一问题各种规定或与合同文件要求产生不一致时，以国家、行业或当地颁布的技术标准、规范、规定或合同文件中要求严格、标准高者为准。

1.4.2 发包人提供国外标准、规范的名称：_____ / _____；

发包人提供国外标准、规范的份数：_____ / _____；

发包人提供国外标准、规范的名称：_____ / _____。

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

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：（1）合同协议书、发包人与承包人签订的备忘录、合同补充文件；（2）专用合同条款及其附件；（3）通用合同条款；（4）图纸及发包人认可的设计变更；（5）经发包人确认有效的工程签证单；（6）技术标准和要求；（7）中标通知书；（8）招标文件及书面答疑等补充修改文件；（9）已标价工程量清单或预算书；（10）投标书及其附件；（11）其他合同文件。

1.6 图纸和承包人文件

1.6.1 图纸的提供

发包人向承包人提供图纸的期限：合同签订后开工前；

发包人向承包人提供图纸的数量：三套；

发包人向承包人提供图纸的内容：施工图。

1.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：图纸会审及设计交底后一周内提供详细的施工组织设计、总进度计划、劳动力组织总计划和材料进场总计划；每月25日前分别向发包人及监理方提供次月详细的施工进度计划、劳动力组织计划和材料进场计划；每周四向监理和发包人提供下一周详细的施工进度计划及本周施工进度报表。（具体计划及

时间要求可根据工程需要补充明确）。施工组织设计经发包人及监理认可后方可开工，发包人批准的施工组织设计将作为工程款支付的参考依据之一。承包人不按时报送以上资料，造成发包人无法判断工程进展顺利进行的，发包人可按照现实情况发向承包人收取1000-10000元的违约金，并可拒付相应部分工程进度款，责任由承包人承担。

承包人编制的进度计划中应明确各分部完成的具体时间，关键线路，劳动力动态变化图等。发包人或监理每天统计施工人数，实际施工人数小于计划人数时，承包人按所缺人数向发包人支付违约金 500 元/人·天。

甲供材料须提前 15 天提供计划，逾期提交按 1000 元/次向发包人支付违约金，引起的责任由承包人承担。

承包人提供的文件的数量为：按发包人要求；

承包人提供的文件的形式为：书面形式；

发包人审批承包人文件的期限：收到文件后 7 天内（设计变更、签证文件除外）。

1.6.5 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定：承包人进场后，由发包人按合同约定移交相应施工图等资料，现场图纸由承包人自行负责；加盖审图章的施工蓝图由承包人指派专人统一管理，施工现场保留一套完整图纸供发包人、监理人及有关人员使用。

1.7 联络

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

1.7.2 发包人接收文件的地点：工地现场；

发包人指定的接收人为：[]。

承包人接收文件的地点：工地现场；

承包人指定的接收人为：[]。

监理人接收文件的地点：工地现场；

监理人指定的接收人为：[]。

1.10 交通运输

1.10.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：/。

1.10.3 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定：/。

关于发包人向承包人免费提供满足工程施工需要的场内道路和交通设施的约定：场内

道路和交通设施，发包人不另行提供，由承包人根据现状自行解决并承担相应费用。

1.10.4 超大件和超重件的运输

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

1.11 知识产权

1.11.1 关于发包人提供给承包人的图纸、发包人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映发包人关于合同要求或其他类似性质的文件的著作权的归属：**著作权属发包人。承包人未经发包人同意不得将本工程图纸转给第三人，不得进行复制，不得向承包人以外的人泄露有关图纸内容。**

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：按通用条款执行。

1.11.2 关于承包人为实施工程所编制文件的著作权的归属：**按通用条款执行。**

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：**按通用条款执行。**

1.11.4 承包人在施工过程中所采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费的承担方式：**已含在合同价中。**

1.13 工程量清单错误的修正

当招标工程量清单出现错误或者工程变更等发包人原因导致工程量清单偏差需要对综合单价应进行调整的，按照以下的计价办法结算：

①当工程因变更、签证或清单工程量错误等原因导致实际工程量变化时，该项目的单价按下列方式调整：

当 $Q_1 > 1.15Q_0$ 时： $S = 1.15Q_0 \times P_0 + (Q_1 - 1.15Q_0) \times P_1$

当 $0.85Q_0 \leq Q_1 \leq 1.15Q_0$ 时： $S = Q_1 \times P_0$

当 $Q_1 < 0.85Q_0$ 时： $S = Q_1 \times P_1$

S—调整后的某一部分分项工程费结算价

Q_1 —最终完成的工程量

Q_0 —招标工程量清单中列出的工程量

P_0 —承包人在工程量清单中填报的综合单价

P_1 —按照最终完成工程量重新调整后的综合单价（即按招标控制价编制依据计价×（1-承包人报价浮动率）[报价浮动率 $c = (1 - \text{中标价} / \text{招标控制价}) \times 100\%$ ，中标价、招标控制价须扣除暂估价、暂列金额及相应的规费税金]提出变更工程项目的单价，并报发包人确认后调整。）（具体按以下说明执行）

当工程量增加 15%以上时，增加部分的工程量综合单价应予调低 (P_0 与 P_1 两者取较小

值)；

当工程量减少 15%以上时，当 $P_0 < P_1 \times 0.85$ 时，则 $S = Q_1 \times P_0$ ，当 $P_0 > 1.15 \times P_1$ 时，即 $S = Q_1 \times P_1$ 。

②已标价工程量清单中有适用于变更工程项目的，应采用该项目的单价；已标价工程量清单中没有适用但有类似于变更工程项目的，可在合理范围内参照类似项目的单价。

③已标价工程量清单中没有适用也没有类似于变更工程项目的，应由承包人根据变更工程资料、计量规则和按招标控制价编制依据计价 $\times (1 - \text{承包人报价浮动率})$ [报价浮动率 $c = (1 - \text{中标价} / \text{招标控制价}) \times 100\%$ ，中标价、招标控制价须扣除暂估价、暂列金额及相应的规费税金] 提出变更工程项目的单价，并应报发包人确认后调整。

④已标价工程量清单中没有适用也没有类似于变更工程项目，且南通市建设工程造价管理处发布的信息价格缺价的，应由承包人根据变更工程资料、计量规则和计价办法和通过市场调查等取得有合法依据的市场价格提出变更工程项目的单价，并应报发包人确认后调整。

⑤如果存在清单漏项或项目特征描述错误且招标资料中对相应工作内容均无体现，若 $P_0 < P_1$ ，按照 P_1 扣除；若 $P_0 > P_1$ ，按照 P_0 扣除。

2. 发包人

2.1 发包人代表

发包人代表：

姓名：[]；

身份证号： / ；

职务： 发包人代表；

联系电话： / ；

电子信箱： / ；

通信地址： / 。

发包人对发包人代表的授权范围如下：代表发包方行使发包方的权利和监理人需要取得发包人批准的权力。

2.2 施工现场、施工条件和基础资料的提供

2.2.1 提供施工现场

关于发包人移交施工现场的期限要求：以施工现场的现状为准。

2.2.2 提供施工条件

关于发包人应负责提供施工所需要的条件，包括：发包人于开工前办理好施工所需证

件、批件（承包人自身资质证件除外），施工过程中承包人不得因发包人前期手续的原因而出现不进行施工准备、索赔、消极施工等情形，应积极配合，保证工程按计划进行，否则按违约处理。

2.3 资金来源证明及支付担保

发包人提供资金来源证明的期限要求：不需提供。

发包人是否提供支付担保：不提供。

发包人提供支付担保的形式： / 。

3. 承包人

3.1 承包人的一般义务

（9）承包人提交的竣工资料的内容：工程具备竣工验收条件后，承包人应按《盛和房产档案管理办法》、《建设工程文件归档整理规范》（GB/T50328-2001）以及相关法律法规的要求，向发包人提供 3 套完整并经市档案馆验收通过的符合要求的竣工资料和工程报告，并提供一套电子版竣工图，工程竣工报告应经过总监理工程师审核认可；在施工过程中必须收集齐所有隐蔽项目的施工全过程影像视频资料以供后期审计使用，在送审结算资料中必须一并提交。所有签证资料必须附有详细影像彩色照片，所有拍摄照片必须有可参照性。如影像资料未能反应签证、清单或招标文件列明的工作内容则结算时该内容不予认可。

承包人需要提交的竣工资料套数：叁套。

承包人提交的竣工资料的费用承担：由承包人承担。

承包人提交的竣工资料移交时间：在工程竣工后一个月内。

承包人提交的竣工资料形式要求：承包人提供的竣工图必须与实际相符合，否则由此对发包人造成的所有损失由承包人承担。承包人提供的竣工图和资料必须经市档案馆验收合格。

（10）承包人应履行的其他义务：（1）应提供计划、报表的名称及完成时间：进场后一周内提供材料计划，每月 25 日前分别向发包人及监理方提供详细的施工进度计划、材料进场计划。分项的施工组织设计在开工前向发包人提供。

（2）承担施工安全保卫工作及非夜间施工照明的责任和要求：①承包人应按建设行政主管部门和相关部门的要求，在施工现场设置安全施工、防火宣传标牌、标语以及设施，组织专门的保卫和值班人员，坚持昼夜巡视、检查。②承包人在进场前要制订对人员、机械设备的操作及安全用电等各方面的安全制度，增强全体施工人员的安全意识，落实安全

责任，保证做到绝对安全。③承包人应承担施工安全保卫工作及非夜间施工照明的所有责任，并承担费用。

(3) 需承包人办理的有关施工场地交通、环卫和施工噪音管理等手续：①根据国家和工程所在地政府有关部门的规定，由承包人办理交通、环卫、环保手续，负责协调和处理因施工引起的周边地段民事纠纷，并承担由此发生的费用，包括因承包人责任造成的罚款。②施工过程中排污、环保、市容、消防、治安、人口管理等相关手续的办理以及因施工造成对临近居民的影响所引起的纠纷等，均由承包人负责协调处理。现场生活污水和生活垃圾必须定期清运，施工现场内雨水、废水、污水必须排入指定的排水沟或排水井内；保持道路畅通整洁。若污染城市道路和下水管网，则所造成的一切责任和后果均由承包人承担。

(4) 已完工程成品保护的特殊要求及费用承担：已完成工程成品在正式移交发包人前，由承包人负责保护，其费用由承包人承担。

(5) 施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护单位建筑）、古树名木的保护要求及费用承担：现场或有关资料上已明确的地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护单位建筑）、古树名木由承包人负责保护。暂不明确的地下管线如需保护，承包人应提出具体保护措施方案，由发包人征得有关管理部门同意后，再由承包人组织实施；所需费用由承包人提出预算，发包人审核后支付。

(6) 施工场地清洁卫生的要求：按文明工地现场要求组织施工。

(7) 向发包人提供的办公和生活房屋及设施的要求：按发包人要求提供。

(8) 施工场地清洁卫生的要求：临时设施按发包人的现场平面布置图搭设。按标准化、文明现场的要求保证施工场地清洁卫生，达到市级文明工地标准，并承担相关费用。遵守环境卫生管理的有关规定，承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款；交工前将所有建筑垃圾从施工场地清除，将所有剩余的建筑材料运走或运至指定地点堆放，将所有施工机械和设备从施工场地运走。承包人必须服从发包人现场的统一管理和协调，做到文明施工。施工现场要设立标语、标牌，做到文明施工，树立企业形象，主动接受社会监督和有关部门的管理。

(9) 双方约定承包人应做的其他工作：A. 现场施工条件和情况由承包人自行勘察，机械设备布置和防护由承包人自行负责并承担费用。B. 在施工过程中不得破坏施工场地周围的自然景观和环境。C. 如果在现场工作的过程中，发现电线、水管管道，或者其他公共设施，承包人应立即停止工作，并及时报告发包人或专门机构。承包人根据有关指示，负责修理那些已被破坏的公共设施，并恢复原状，费用由责任方承担。D. 临时停水、停电、

二次搬运、成品保护等所需措施费用和工期承包人在投标报价中已充分考虑，并已考虑了各种可能因素影响施工所增加的费用，因此，发生上述情况，发包方不另行增加费用。E. 对于施工过程中承包人不得因承包方前期手续而索赔或消极施工，需积极配合，保证工程按计划进行，否则按违约处理。F. 在工程施工过程中，因承包人的原因出现质量问题、安全事故或者因其他原因受到报纸、电视等媒体的曝光或被政府有关主管部门通报批评，给本工程的社会形象带来负面影响，每次由承包人向发包人支付 2 万元违约金，从承包人工程进度款中扣除。G. 承包人在竣工验收后七日内拆除现场所有临时设施（含塔吊基础），并将所有的机械设备、材料及建筑垃圾全部清理、运出现场；清理标准应征得发包人认可；否则，如发生相关费用由发包人在工程竣工结算价款中扣除。

3.2 项目经理

3.2.1 项目经理：[]

姓名：[]；

身份证号：[]；

建造师执业资格等级：[]；

建造师注册证书号：[]；

建造师执业印章号：[]；

安全生产考核合格证书号：[]；

联系电话：[]；

电子信箱：[]；

通信地址：[]；

承包人对项目经理的授权范围如下：负责现场工程管理、协调关系、听从发包人和监理的指挥。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：从工程开工（以开工令为准）起，项目经理保证每周有 6 天以上出勤，并且每天在施工现场工作不少于 8 小时，离开施工现场必须向发包人请假。

承包人未提交劳动合同，以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：除须补交及补全手续外，另收取 5000 元违约金，累计缺勤 10 天或连续缺勤 5 天，发包人有权终止合同，勒令退场，已完成工程量不予结算，并由承包人承担由此发生的全部责任和损失

项目经理未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：项目经理保证每个月的出勤天数不少于 25 天，由总监理工程师对其考勤，若发现项目经理出勤天数少于 25 天，愿按每少出勤 1 天支付 5000 元违约金处理，经发包人批准的除外。

3.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任：承包人必须指派投标书中承诺的项目负责人到施工现场负责施工管理，不得更换。若未经发包人批准，擅自更换项目负责人的，则支付 10 万-30 万元违约金。

3.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：投标书中承诺的项目负责人经发包人和监理方考核不合格者，承包人必须在一周内无条件更换，同时须支付 10 万元/次的违约金；若无正当理由拒绝更换，须支付 30 万元/次的违约金。

3.3 承包人人员

3.3.1 承包人提交项目管理机构及施工现场管理人员安排报告的期限：开工前 3 天。

3.3.3 承包人无正当理由拒绝撤换主要施工管理人员的违约责任：施工项目经理部主要管理人员经发包人和监理方考核不合格者，承包人必须在一周内无条件更换，同时须支付 2 万元/人·次的违约金；若无正当理由拒绝更换，须支付 5 万元/人·次的违约金。

承包人人员资格的特别规定：所有特殊工种人员均应持有关部门颁发的资质证书或上岗证上岗，并在上岗之前由监理工程师进行审查。若发现未持证上岗，则收取 1000 元/人·次的违约金，同时立即整改，累计 10 次则停工整顿，造成的损失由承包人承担。

3.3.4 承包人主要施工管理人员离开施工现场的批准要求：发包人书面认可后方可离开。

3.3.5 承包人擅自更换主要施工管理人员的违约责任：在本工程竣工前，施工项目经理部主要管理人员不得到其他工程兼职，否则，一经发现，视作违约，按每发现一人次支付合同价 0.05%的违约金处理，情节严重的，发包人可中止合同，承包人承担一切责任和损失。

承包人主要施工管理人员擅自离开施工现场的违约责任：承包人必须指派投标书中承诺的工程技术负责人、施工员、质量员、安全员到施工现场负责施工管理，不得更换。若未经发包人批准，擅自更换的，则按更换每人次提交 1 万元给发包人。

3.5 分包

3.5.1 分包的一般约定

禁止分包的工程包括：本工程不得分包。

主体结构、关键性工作的范围：_____ / _____。

3.5.2 分包的确定

允许分包的专业工程包括：/

其他关于分包的约定（如有）：对于依法必须招标的暂估价项目，后期由招标人作为招标主体进行招标，招标人与集采单位直接签订合同。

3.5.4 分包合同价款

关于分包合同价款支付的约定：_____ / _____。

3.6 工程照管与成品、半成品保护

承包人负责照管工程及工程相关的材料、工程设备的起始时间：设备、人员进场至验收交付使用前由承包人负责保修，费用由承包人承担。

3.7 履约担保

承包人是否提供履约担保：提供。

承包人提供履约担保的形式、金额及期限：投标人提供的履约担保金额为合同价款的 5 %；形式：银行保函或银行转账；履约保证金的组成：质量履约保证金为 1.5%、工期履约保证金为 1.5%、安全履约保证金为 1%、竣工资料履约保证金为 0.5%、人员到岗履约保证金为 0.5%。

工期保证金 1.5%：承包人在合同工期内完成所有单位工程竣工验收合格后无息退还；

质量保证金 1.5%：在施工全过程中，未出现质量事故，在承包人所有单位工程竣工验收合格后无息退还（一旦出现质量事故，则质量保证金不予退还，同时承包人承担一切后果）；

安全文明施工保证金 1%：在施工全过程中无安全事故通报，在承包人所有单位工程竣工验收合格后无息退还（一旦出现安全事故通报，安全文明保证金不予退还，且还须承担全部责任及由此引起的一切费用，建设单位不承担任何责任）；

竣工资料保证金 0.5%：提交符合发包人要求的竣工资料，并经发包人验收合格后无息退还；

人员到岗符合招标文件、合同的约定，无息退还 0.5%人员到岗履约保证金。

4. 监理人

4.1 监理人的一般规定

关于监理人的监理内容：见监理合同。

关于监理人的监理权限：对工程质量、进度、投资三大控制，对安全生产、文明施工、信息管理、组织协调施工现场和各方关系，以及《委托监理合同》内发包人委托的职权，需要取得发包人批准才能行使的职权；工程开工、停工令，工程款支付以及其它超出发包人授权之外的职权。

关于监理人在施工现场的办公场所、生活场所的提供和费用承担的约定：**无需提供**。

4.2 监理人员

总监理工程师：[]

姓名：[]；

职务：[]；

监理工程师执业资格证书号：[]；

联系电话：[]；

电子信箱：[]；

通信地址：[]；

关于监理人的其他约定：[]。

4.4 商定或确定

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

5. 工程质量

5.1 质量要求

5.1.1 工程质量必须一次性验收合格。

承包人必须严格按照施工图纸、工程技术要求及有关工程施工规范、规格和标准施工，并无条件的接受发包人委托的监理单位全方位、全过程的监督管理。

无论监理工程师是否进行并通过了各项检验，均不解除承包人对自己承包的工程的质量所负的责任，除非质量问题是由非承包人原因引起的，而此类质量问题承包人须及时通知监理工程师。

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

对造成质量未达到约定标准双方都有过错的，按各自责任大小承担损失。具体由双方友好协商，协商不成提交建设行政主管部门进行调解或向南通仲裁委提出仲裁。

双方对质量评定意见不一致时，由南通市质监站进行质量评定。

5.1.2 特殊质量标准和要求：____/____。

5.2 关于工程奖项的约定：____/____。

5.3 隐蔽工程检查

5.3.2 承包人提前通知监理人隐蔽工程检查的期限的约定：按本合同专用条款 1.4.1 所列的标准和规范进行隐蔽工程的验收。共同检查前 48 小时书面通知监理人。

监理人不能按时进行检查时，应提前 24 小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：48 小时。

6. 安全文明施工与环境保护

6.1 安全文明施工

6.1.1 项目安全生产的达标目标及相应事项的约定：(1) 承包人应严格按《建设工程安全生产管理条例》等法律法规采取安全措施组织施工，如发生事故，责任概由承包人承担。

(2) 承包人对施工现场的安全生产负总责。承包人在工地现场必须配备专职安全员，安全员应当经建设局或其他有关部门考核合格后方可任职。

(3) 承包人施工组织设计中必须编制专项安全技术措施和施工现场临时用电方案，对下列达到一定规模的危险行较大的分部分项工程编制专项施工方案，并附具安全验算结果，经施工单位技术负责人、总监理工程师审核签字后实施，由专职安全员进行现场监督：起重吊装工程；脚手架工程；国务院建设行政主管部门或者其他有关部门规定的其他危险性较大的工程。

(4) 工程施工前，承包人负责项目管理的技术人员应当对有关安全施工的技术要求向施工作业班组、作业人员做出书面交底及详细说明，并由双方签字确认。

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

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

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

(8) 承包人应当在施工现场建立安全责任制度，确定消防安全责任人，制定用火、

用电、使用易燃易爆材料等各项消防安全管理制度和操作规程，设置消防通道、消防水源，配备消防设施和灭火器材，并在施工现场入口处设置明显标志。

(9) 在施工期间，由于承包人原因造成的事故，需承担全部责任及由此引起的一切费用，发包人不承担任何责任。

6.1.4 关于治安保卫的特别约定：承包人必须在施工现场入口处、施工起重机械、临时用电设施、脚手架、出入通道口、空洞口、桥梁口、基坑边沿等危险部位，设置明显的安全警示标志且必须符合国家标准。施工期间承包人按发包人要求做好成品保护工作；未竣工或已竣工工程未交付发包人之前，负责已完成工程的保护工作，所需费用含在合同价内。对需要保护的产品和材料须保护期间内发生损坏由承包人无条件、自费、期限予以修补。竣工合格交付后由发包人负责保护，如发包人有特殊要求的可另行补充协议加以约定。

关于编制施工场地治安保卫计划的约定：开工前 3 天提供施工现场场地治安保卫计划，需得到发包人和监理方的认可。

6.1.5 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：承包人必须按照文明工地标准和要求，做好场地清理及相关工作，施工现场要求保证施工场地清洁；施工现场的材料堆放要整齐，机械停放有序，做到工完料清；遵守环境卫生管理的有关规定，符合清洁卫生要求，承包因自身原因违反有关规定造成的碎石和罚款；定期地将所有建筑垃圾从施工现场清除，并运出场外；交工前，将所有剩余的建筑材料运走或运至指定地点堆放，将所有施工机械和设备从施工场地运走。上述费用包含在合同价中。未能达到上述要求发包人有权部分或全部扣除承包人安全文明施工履约保证金。承包人必须服从发包人现场的统一管理和协调，做到文明施工。施工现场要设立标语、标牌，做到文明施工，树立企业形象，主动接受社会监督和有关部门的管理。

6.1.6 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定：已包含在合同价中，在工程进度款中支付，其余按通用条款。

7. 工期和进度

7.1 施工组织设计

7.1.2 施工组织设计的提交和修改

承包人提交详细施工组织设计的期限的约定：图纸会审及设计交底后一周内，每周四报周进度计划。

发包人和监理人在收到详细的施工组织设计后确认或提出修改意见的期限：收到承包

方资料后 7 天内予以确认或提出修改意见，逾期视为已确认。

7.2 施工进度计划

7.2.2 施工进度计划的修订

发包人和监理人在收到修订的施工进度计划后确认或提出修改意见的期限：收到承包方资料后 7 日内予以确认或提出修改意见，逾期视为已确认。

7.3 开工

7.3.1 开工准备

关于承包人提交工程开工报审表的期限：合同签订后 3 天内。

关于发包人应完成的其他开工准备工作及期限：开工前一周内组织图纸会审和设计交底。

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

7.3.2 开工通知

因发包人原因造成监理人未能在计划开工日期之日起 90 天内发出开工通知的，承包人有权提出价格调整要求，或者解除合同。

7.4 测量放线

7.4.1 发包人通过监理人向承包人提供测量基准点、基准线和水准点及其书面资料的期限：以书面形式交给承包人，并于开工前进行现场交验。

7.5 工期延误

7.5.1 因发包人原因导致工期延误

因发包人原因导致工期延误的情形：

- A. 因发包人未在开工前提供施工场地；
- B. 因发包人原因造成工程延期开工、停建、缓建、暂停施工（不含勒令停工）；
- C. 因发包人原因提出的单次设计变更导致工程量增加超过合同总价的 8% 以上的；
- D. 由市级以上有关部门正式发布和认定的自然灾害。
- E. 设计变更导致工程量增加虽未达到相应造价比例，但影响到关键线路上的工序。

非上述情形，承包人不得申请工期顺延；上述情形发生后 3 天内，承包人需就延误的内容对工程进度造成的影响，向发包人提交书面报告，办理延期手续（须得到发包人代表签字的书面认可），经发包人批准后方可顺延工期，否则工期不予顺延；为体现承包人的

合作诚意，承包人同意因发包人原因导致的工期顺延且自愿放弃费用索赔的权利。

7.5.2 因承包人原因导致工期延误

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的计算方法为：因承包人原因延误工期，在规定的工期前未能完成，则除工期保证金不予退还外，工期每推迟一天，提交 10000 元违约金给发包人，工期推迟超过 7 天，按每推迟一天，提交 50000 元违约金给发包人；超过 15 天，发包人有权要求承包人清退出场，所完成的合格工程量按 60% 计算，本工程工期保证金为合同价的 1.5%。其他按通用条款中约定的内容执行。

7.6 不利物质条件

不利物质条件的其他情形和有关约定：按通用条款。

7.7 异常恶劣的气候条件

发包人和承包人同意以下情形视为异常恶劣的气候条件：

双方在确定竣工日期、施工工期及各控制点工期时，已充分考虑可能出现的各种形式的雨雪、冰雹、台风、高温天气、低温天气、停水、停电、节假日、扰民和民扰、市政形象等不利因素及发包人分包工程的影响，因此施工过程中除本合同 7.5.1 规定的情况外，不管发生任何情况，均不顺延工期。

7.9 提前竣工的奖励

7.9.2 提前竣工的奖励： / 。

8. 材料与设备

（一）凡是工程量清单中暂定材料单价的材料设备，承包人应提前向发包人提出材料进场计划，发包人根据具体情况确定认质认价、公开招标等采购方式，承包人须无条件予以配合；如采用认质认价方式的，承包人在采购前须将材料设备的品种、规格、质量、价格、样品报发包人，经发包人书面确认后方可采购；

（二）凡是工程量清单及招标文件中提供参考品牌的材料设备，承包人必须按照招标文件规定之一品牌进行采购，但采购前应将拟用品牌型号、参数的书面材料报告及样品报送业主，经发包方考察并审核通过后方可使用；

（三）承包人自行采购材料，应考虑使用市场占有率高且符合国家标准的合格产品，采购前应将拟用品牌型号的书面材料报告及样品报送发包人，经发包方考察并审核通过后方可使用；

（四）主要材料设备进场时要有质保书和出厂合格证（部分材料提供认证证书、型检报告），并按规范和主管部门要求进行复检复试；主要材料设备进场后须通知发包人及监理工程师验收并经书面确认后方可使用；

（五）承包人进行材料采购申请后，发包人根据承包人申报的实物样品、资料等对产品进行综合考察，如承包人提供的申报材料经发包人审核不合格的，发包人有权对其它品牌进行考察，其它品牌一经审核通过，承包人必须无条件进行采购；

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

（七）承包人在签订材料设备采购合同前，有关售后、维保等条款需经发包人书面审核确认，发包人有权根据实际情况对相应维保条款进行修改调整且承包人不得以任何理由拒绝，免费维保期一般不少于两年，由此产生的费用由承包人承担并包含在合同价款内，结算时不作调整；

若承包人不按上述条款执行，则由此所引起的一切责任与后果均由承包人承担，所发生的材料费用差价由发包人在工程款内直接予以扣除，且发包人有权扣除所有质量履约保证金。

各投标人将下列材料（设备）按下列规定的品牌之一进行报价；并且，中标后按下列规定的品牌之一进行采购：

材料品牌推荐表

序号	材料名称	品牌
1	瓷砖	格仕陶（甲供）
2	纸面石膏板	泰山、顶诺、杰森、杰科、龙牌
3	轻钢龙骨	泰山、顶诺、杰森、杰科、龙牌
4	管材	康泰、中财、伟星、日丰、联塑、公元
5	电线电缆	万马、远东、起帆、亨通、中天、江南
6	铝合金五金	坚朗、合和、兴三星
7	铝合金型材	华建、风铝、兴发、海螺、奋安、伟昌
8	玻璃	台玻、淇滨、信义
9	细木工板（基层板）	千年舟、兔宝宝、莫干山
10	涂料	三棵树、嘉宝莉、亚士、富思特、久诺
11	灯具	三雄极光、欧普照明、西顿照明

12	开关插座	正泰、良信、飞利浦、欧普
----	------	--------------

8.1 发包人供应材料设备:

8.1.1 承包人应编制材料供应计划。合同生效后承包人应在 15 日内向发包人提交甲供材料总计划表, 提前 60 天向发包人按实提交详细的甲供材料计划表, 否则延迟供货造成的工期延误及相关损失由承包人自行承担。计划表所需材料品种、数量、型号、规格、质量等级, 如有误差造成的损失由承包人承担。

8.1.2 甲供材的卸车由供货人负责集中卸至送货车辆可抵达的甲方指定的施工现场使用人的场地或仓库内, 场内二次运输、短驳等费用由承包人自行考虑并包含在合同价中。保管由甲供材的相应使用人负责。所有甲供货物的数量及完整性双方当场交接完成并办理书面手续, 货物的损毁风险在双方交接签字前由供货人负责, 交接签字后由接收人负责, 所涉及的费用包含在各自的合同价中, 后期发包人对此项费用不再予以签证。

8.1.3 发包人交货时, 经监理、发包人、承包人共同验收合格后, 承包人不得以任何理由拒绝接收, 否则发生地额外费用由承包人承担。发包人的原因造成的数量不符由发包人负责多退少补; 承包人的原因造成的数量不符由承包人自行负责。

8.1.4 发包人供应材料设备的结算方法:

甲供材料按招标人给定的暂定价进入报价, 且不得下浮或改动。

工程结算时, 甲供材料按工程竣工结算工程量扣除 (甲供材料损耗率按定额损耗率计取)。

承包人领用发包人供应材料的数量超过定额结算总量的 5% 以内 (含 5%) 的部分按发包人的采购平均价格从承包人的工程款中扣除; 承包人领用发包人供应材料的数量超过定额结算总量的 5% 以外的部分按发包人采购均价的 1.3 倍从承包人的工程款中扣除, 最终在结算时扣除; 对领用发包人供应材料的数量小于定额结算总量的, 按定额总量扣除, 此少领部分归发包人所有。

甲供材的采保费按甲供材除税总价 (实际领用量高于定额含量的按定额含量*甲供材单价计算, 实际领用量小于定额含量的按实际领用量*甲供材单价计算) 的 1% 计取, 参与工程税金计取 (措施费、规费等不计)。由发包人在财务结算时支付给精装修单位。发包人有权根据项目建设需要, 调整甲供材料品类, 承包人不得有异议, 并不得为此向发包人提出任何索赔。

结算时甲供材费用直接从分部分项中扣除, 不计取措施费和规费。

8.1.5 发包人供应材料表

序号	甲供材料
----	------

1	瓷砖
---	----

发包人有权视情况更改本工程所有材料的供应方式，承包人不得有异议，并不得为此向发包人提出任何索赔。

8.2 样品

8.2.1 样品的报送与封存

需要承包人报送样品的材料或工程设备，样品的种类、名称、规格、数量要求：

(1) 本工程的材料应至少选用符合国家标准（含所有发包人未推荐品牌型号的材料）的合格产品。在实际施工中，所有材料、设备进场均需发包人或监理单位审核确认，发包人
可以无条件要求承包人更换不符合要求的产品，购进的材料设备与提供的样品不一致
时，由承包人无条件退货，如因使用不符合国家标准及各项指标的材料，由此引起的相关
费用由承包人承担，结算时一律不作调整。

(2) 本工程的材料均由承包人在确保质量的前提下自行采购，材料价格按照市场占
有率高且符合国家标准的合格产品价格报价。发包人对材料的外观、质量等具有认定权（如
发包人对承包人采购的材料认定为不合格的，承包人必须重新采购，直到合格为止，由此
引起的相关费用由承包人承担），施工时承包人需提供样品供发包人选择，涉及到的价格
不再调整。

(3) 招标时已推荐材料品牌、规格、型号及质量要求的，施工过程中必须严格按照
要求使用材料，中标后不得以任何借口要求发包人更换材料或加价。承包人应对所有乙供进
场材料按有关规定进行严格把关。承包人供应的材料和设备，必须符合国家标准，且满足
图纸要求，需有合格证、质保书、化验检测报告，并在材料数量、规格、质量上由发包人
和监理共同确认后方可使用。如因材料出现的质量和安全事故由承包人负全责，并赔偿相
应损失。施工中所有的材料必须符合国家或行业有关质量标准，材料必须报验并得到监理
方及发包人的确认后方可使用。承包人负责对国家（或地方）规范、强制性条文规定的材
料性能进行施工前或施工后的检测。检验试验费包含本工程所有按规定应进行建筑材料、
构配件等试样的制作、封样、送检和其它为保证工程质量进行的材料检验试验工作和费用。

(4) 发包人和工程监理有权对承包人提供的材料和设备进行抽检，对不符合设计要
求及验收规范的材料和设备，有权终止使用，发生的一切损失和费用由承包人承担。

(5) 本工程严禁使用不合格或不符合设计要求的材料，一经发现，限期退场，不按
要求退场的，造成的损失由承包人负责。如购进的材料设备与提供的样品不一致时，由承
包人无条件退货，造成的损失由承包人负责。

(6) 承包人在材料设备进场报验前提供产品封样，对封样产品应进行挂牌存档，挂牌内容需包含产地、品牌、规格参数、产品简介、使用部位、检验标准等信息；对特殊材料设备承包人应按照发包人要求做好封样产品的试运转工作，同时按检验标准测定相应参数数据留档。上述费用已包含在合同价款内，结算时不作调整。

(7) 发包人有权保留所有材料的采购权，若承包人不按上述有关条款采购材料，发包人可自行组织采购，所发生的费用从承包人工程款中双倍予以扣除，且由此引起的一切责任与后果均由承包人承担。

8.3 施工设备和临时设施

8.3.1 承包人提供的施工设备和临时设施

关于修建临时设施费用承担的约定：由承包人承担。

9. 试验与检验

9.1 试验设备与现场工艺试验

9.1.2 试验设备

施工现场需要配置的试验场所：按有关规定。

施工现场需要配备的试验设备：按有关规定。

施工现场需要具备的其他试验条件： / 。

9.4 现场工艺试验

现场工艺试验的有关约定： / 。

10. 变更

10.1 变更的范围

关于变更的范围的约定：承包人不得随意更改设计，因承包人自身原因导致的工程变更，承包人无权要求追加合同价款。如承包人擅自变更，发包人有权视情节严重程度，向承包人收取 1~10 万元的违约金。

10.2 变更程序

发包人要求变更的按下列方式处理：

10.2.1 按照江苏盛和房地产股份有限公司变更、签证管理制度执行。

10.2.2 设计变更、签证资料必须及时经发包人或代建实施单位、监理单位书面确认，隐蔽性工程的变更签证要在 3 日内办理完。承包人在工程变更确定后 7 天内，提出变更工程价款的报告，经监理工程师签证，业主批准后方可进行变更估价；

10.2.3 合同履行中，双方填制的变更、签证通知单以及办理相关手续，都应严格按照发包人或代建实施单位的内部工作管理制度执行，按顺序进行统一分类编号，并附有相应的真实图片及发生的费用，否则发包人或代建实施单位可以不予审核费用；

10.2.4 承包人作为有经验的承包商，对工程技术及施工图纸中的问题应提前发现，并在图纸会审时或按照技术核定单的形式及时提出；如果承包人由于各种原因不提出或未及时提出而导致工程产生的质量、进度、安全、成本等问题及后果，承包人承担一切责任。

10.2.5 承包人承包范围内发生的设计变更均必须由承包人承担变更内容的施工，承包人不得以任何理由拒绝，否则由此造成的一切费用及工期延误的，由承包人承担全部责任，并向发包人支付 10 万元的违约赔偿金。

10.3 承包人的合理化建议

监理人审查承包人合理化建议的期限： 3 日内。

发包人审批承包人合理化建议的期限： 7 日内。

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

10.4 暂估价

10.4.1 依法必须招标的暂估价项目

对于依法必须招标的暂估价项目的确认和批准采取第 2 种方式确定。

第 1 种方式：对于依法必须招标的暂估价项目，由承包人招标，对该暂估价项目的确认和批准按照以下约定执行：

（1）承包人应当根据施工进度计划，在招标工作启动前 14 天将招标方案通过监理人报送发包人审查，发包人应当在收到承包人报送的招标方案后 7 天内批准或提出修改意见。承包人应当按照经过发包人批准的招标方案开展招标工作；

（2）承包人应当根据施工进度计划，提前 14 天将招标文件通过监理人报送发包人审批，发包人应当在收到承包人报送的相关文件后 7 天内完成审批或提出修改意见；发包人有权确定招标控制价并按照法律规定参加评标；

（3）承包人与供应商、分包人在签订暂估价合同前，应当提前 7 天将确定的中标候选供应商或中标候选分包人的资料报送发包人，发包人应在收到资料后 3 天内与承包人共同确定中标人；承包人应当在签订合同后 7 天内，将暂估价合同副本报送发包人留存。

第 2 种方式：对于依法必须招标的暂估价项目，后期由招标人作为招标主体进行招标，招标人与集采单位直接签订合同。

10.4.2 不属于依法必须招标的暂估价项目

对于不属于依法必须招标的暂估价项目的确认和批准采取第 3 种方式确定。

第 1 种方式：对于不属于依法必须招标的暂估价项目，按本项约定确认和批准：

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

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

（3）承包人应当在签订暂估价合同后 7 天内，将暂估价合同副本报送发包人留存。

第 2 种方式：承包人按照第 10.7.1 项〔依法必须招标的暂估价项目〕约定的第 1 种方式确定暂估价项目。

第 3 种方式：承包人直接实施的暂估价项目

承包人直接实施的暂估价项目的约定：经发包人和监理方认质认价后，方可用于该工程的施工。

工程招标时暂估价材料竣工结算办法：暂估价部分在竣工结算时先按招标时提供的暂估价格统一扣除，投标函中材料数量如与定额含量相差不超过 2%，则按照投标数量扣除，如相差超过 2%，则按定额含量或投标数量取高者扣除；但若中标人在投标报价时调整暂估价报价，且评标时未被发现的，则结算时暂估价可按以下原则调整：投标报价低于暂估价的按暂估价调整，高于暂估价的按投标报价调整。

10.5 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定：暂列金额使用权归发包人，支付工程款时从合同价中扣除，结算时按审计结算的余额按实从合同价款中扣除。

11. 价格调整

11.1 市场价格波动引起的调整

市场价格波动是否调整合同价格的约定：

11.1.1本工程材料不可调整，投标人报价时应充分考虑施工期间各类建材的市场风险，竣工结算时不得调整。

11.2 人工单价波动

11.2.1人工单价的调整，本工程不调整。

12. 合同价格、计量与支付

12.1 合同价格形式：固定单价合同。

12.2 综合单价包含的风险范围：（1）完成分部分项工程子目所需的所有材料费、机械费、人工费、管理费和利润，以及合同条款中已明确包含在合同价款内的各项辅助用工、辅助材料、辅助措施等所有风险因素；（2）为确保项目达到合同约定的质量、安全和进度标准，在工程开工直至交付使用期间所采取各项夜间施工、特殊条件下赶工、降排水、成品保护、机械设备进退场和使用、各项安全文明防护等所有工程量清单中未列或已列未标价的风险措施费用；（3）清单项目特征描述不全或不清，但施工图中已明确相应工作内容，清单项目特征与施工图互为补充，项目特征描述都将被认为已包括按施工图纸要求完成本子目所有的工程内容，承包人需结合图纸、规范、施工工艺等综合进行考虑，相应费用均视为已计入相应子目，结算时不再因为清单特征描述漏项、错误等问题进行费用调整；（4）实际施工期间非主要建筑材料、主要建筑材料约定调整幅度范围以内的价格涨跌、工程实施范围内外可能出现的阻挠施工等风险因素；（5）工程竣工移交给发包人前发生的各种自然灾害、停水、停电及其它风险对施工现场材料设备、人员、已完工程成品造成的损失；（6）因承包人原因造成的各种返工修复、提升整改、检测鉴定、工期延长、缺陷责任期延长等风险因素；（7）承包人作为总承包管理责任人对分包人工期、安全、质量等承担的相应连带责任；（8）由发包人和承包人协商约定其它风险因素。

风险费用的计算方法：视为承包人已预见此风险并已足额把此费用计入含有价格的项目中，竣工结算时不作任何调整。

12.3除下述风险范围内容可调整外，其余不可调整。

- （1）工程量偏差；
- （2）项目特征描述错误且招标资料中对相应工作内容均无体现；
- （3）工程量清单缺、漏项；
- （4）工程变更；
- （5）现场签证；
- （6）暂列金额及暂估价；
- （7）在施工及结算期间，发包人发现工程量清单费用存在不平衡报价导致变更、签证后的费用不利于发包人的情形；
- （8）发承包人双方约定的其他调整事项。

12.4 风险范围以外合同价款调整范围及方法：

- （1）本工程以投标截止日前 28 天为基准，其后国家的法律、法规、规章和政策发生

变化影响工程造价，按照省级或行业建设主管部门或其授权的工程造价管理机构发布的规定及合同的约定调整合同价格。

(2) 工程量计量时，若发现工程量清单中出现的漏项或缺项部分按实结算，竣工结算的工程量按发承包双方在合同中约定应予计量且实际完成并验收合格的工程量和项目确定，完成发包人要求的合同以外的零星工作或发生非承包人责任事件的工程量按现场签证确定。

(3) 因工程变更造成施工方案变更，引起措施项目发生变化时，措施项目费应按下列原则调整：单价措施项目变更原则同分部分项工程；总价措施项目中以费率报价的，费率不变；总价项目中以费用报价的，按投标时口径折算成费率调整；原措施费中没有的措施项目，由承包人提出适当的措施费变更要求，经发包人确认后调整。

(4) 市场价格波动引起的材料价格调整，本工程不调整。

(5) 人工单价的调整，本工程不调整。

(6) 暂列金额及专业暂估价详见合同相关条款。

12.2 预付款

12.2.1 预付款的支付

预付款支付比例或金额：_____ / _____。

预付款支付期限：_____ / _____。

预付款扣回的方式：_____ / _____。

12.2.2 预付款担保

承包人提交预付款担保的期限：_____ / _____。

预付款担保的形式为：_____ / _____。

12.3 计量

12.3.1 计量原则

工程量计算规则：《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014版）、《江苏省安装工程计价定额》（2014版）、《江苏省建设工程费用定额》（2014）、《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价【2023】391号）、材料价格参照《南通市建设工程造价信息》2023年第12期，信息价缺项部分参照市场价、根据《关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价【2016】154号文）及《住房城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（建办标函【2019】178号），征税采用一般计税法等。

12.3.2 计量周期

关于计量周期的约定：_____ / _____。

12.3.3 单价合同的计量

关于单价合同计量的约定：_____ / _____。

12.3.4 总价合同的计量

关于总价合同计量的约定：_____ / _____。

12.3.5 总价合同采用支付分解表计量支付的，是否适用第 12.3.4 项〔总价合同的计量〕约定进行计量：_____ / _____。

12.3.6 其他价格形式合同的计量

其他价格形式的计量方式和程序：_____ / _____。

12.4 工程进度款支付

12.4.1 付款周期

- 1) 工程竣工验收合格后支付至合同总价的 70%(开票至付款基数的 95%)；
- 2) 工程经业主方聘请的有资质单位进行造价初审，初审完毕后付至初审价款的 80%；
- 3) 复审审定结束后付至终审审定价的 97%；
- 4) 3%作为工程质量保修金，保修期满确无质量问题后一次性返还（无息）。

春节前农民工工资预支付约定：

根据《中华人民共和国国务院第 724 号令》和省住建厅《苏建建管（2020）77 号》文件有关保障农民工工资支付的相关规定，本项目在工程决算前尚未达到付款节点要求但适逢春节年关，承包人可按照实际情况向发包人提出农民工工资支付申请，发包人经集体讨论决策后审核确定是否予以支付和最终支付金额；春节农民工工资支付金额不得超过已完工程总造价的 20%，在竣工前累计支付总额（含进度款）不得超过付款基数的 70%，复审前不得超过超过付款基数的 80%；承包人申请的春节农民工工资支付必须完全用于本项目农民工工资支付，在提出请款手续时必须提供用工或劳务分包合同、支付账号、对应的劳务发票、出勤记录等相关证明材料，否则发包人有权拒绝支付；承包人在拨付农民工工资款项时，必须确保所有费用根据申请材料明确的支付款项目录拨付到位，不得挪作他用，否则发包人有权视为承包人违约，并按照已拨付农民工工资金额的 5%每次作为违约金在工程进度款中按实予以扣除。

农民工工资含在进度款的付款比例中，当期进度款支付金额需扣除期间累计支付的农民工工资金额。

工程经业主方聘请的有资质单位进行造价初审，初审完毕后付至初审价款的 80%，复

审审定结束后付至终审审定价的 97%，留 3%作为工程质量保修金，保修期满确无质量问题后一次性返还（无息）。

说明：1. 付款基价=合同价-甲供材料费(如有时) -[甲方另行分包合同价(如有时)+暂列金额(预留金)]及其相应费率之和。

2. 承包人需在发包人确定物业公司后 7 天内与发包人及物业公司签订《工程质保期间管理协议》，详见附件 5。

如若施工单位在进度中有融资需求，可通过沿海集团下属保理公司进行融资，我司配合进行确认，费用由施工单位自行承担，保理公司和施工单位签订有追索权保理合同；

如若我司原因，相关施工款项需由沿海集团下属保理公司进行支付的，施工单位需无条件配合办理无追索权保理业务并收款；承包人因不配合保理支付工作而导致未能及时收到工程款的任何不利后果与责任由承包人自行承担，承包人不得因此而影响工程施工进度。承包人因未履行我司保理支付方式的配合义务，影响工程施工进度的，视为承包人严重违约，违约方应向发包人承担继续履行配合义务、采取补救措施、赔偿发包人因此遭受的全部直接或间接经济损失的违约责任。

开票要求：①每次支付前，必须出具符合国家税务部门要求的税率的增值税专用发票；②工程全部施工完成，通过验收，且提交符合要求的完整资料，开具 95%全额增值税专用发票后，付款至付款基价的 70%，复审结束后开据 100%全额增值税专用发票后，付款至终审价款的 97%；③质量保修金待保修期满无质量问题后无息返还；④发包人有权在每次支付的进度款中直接扣除承包人应支付的违约金及其延期缴纳所产生的费用；⑤工程竣工结算由复审单位所出具的最终审计结果为准；⑥承包人在申请竣工备案节点进度款支付前，应配合发包人办理完成农民工工资保证金退款手续，否则发包人有权拒绝支付工程进度款；⑦所有工程款的支付必须由承包人递交付款申请，经总监工程师和发包人现场代表审核后予以支付。

12.4.2 进度付款申请单的编制

关于进度付款申请单编制的约定：[]。

12.4.3 进度付款申请单的提交

- (1) 单价合同进度付款申请单提交的约定：____/____。
- (2) 总价合同进度付款申请单提交的约定：____/____。
- (3) 其他价格形式合同进度付款申请单提交的约定：____/____。

12.4.4 进度款审核和支付

- (1) 监理人审查并报送发包人的期限：收到 3 个工作日内。

发包人完成审批并签发进度款支付证书的期限：收到7个工作日内。

(2) 发包人支付进度款的期限：30 日历天内。

发包人逾期支付进度款的违约金的计算方式： / 。

12.4.6 支付分解表的编制

2、总价合同支付分解表的编制与审批： / 。

3、单价合同的总价项目支付分解表的编制与审批： / 。

13. 验收和工程试车

13.1 分部分项工程验收

13.1.2 监理人不能按时进行验收时，应提前24小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：48小时。

13.2 竣工验收

13.2.2 竣工验收程序

关于竣工验收程序的约定：按通用条款执行。

发包人不按照本项约定组织竣工验收、颁发工程接收证书的违约金的计算方法：/。

13.2.5 移交、接收全部与部分工程

承包人向发包人移交工程的期限：工程竣工验收合格后一个月内。

发包人未按本合同约定接收全部或部分工程的，违约金的计算方法为：/。

承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为：因承包人原因延误工期则工期保证金不予退还，其他按通用条款中约定的内容执行。

13.3 工程试车

13.3.1 试车程序

工程试车内容： / 。

(1) 单机无负荷试车费用由 / 承担；

(2) 无负荷联动试车费用由 / 承担。

13.3.3 投料试车

关于投料试车相关事项的约定： / 。

13.6 竣工退场

13.6.1 竣工退场

承包人完成竣工退场的期限：承包人须在工程竣工验收后7天内拆除现场所有临时设施，包括将所有的生活垃圾、建筑垃圾及剩余材料等全部清运出现场，清理标准应得到发

包人认可,如承包人拒绝完成或不能按发包人要求按期完成,发包人有权安排第三方完成,所发生的费用由发包人按实际发生金额的 2 倍在工程结算价款中扣除;环卫等部门预收保证金由承包人负责清退。

竣工日期以验收合格当日的竣工验收报告日期为准,工程竣工验收后(发包人批准的除外),承包人的管理、施工人员,材料、设备必须在十天内全部退出现场;人员全部撤离现场后仍然有配合监理和审计工作的义务,并能及时处理现场事务。。

14. 竣工结算

14.1 竣工结算申请: 人在工程竣工后按本合同 3.1 条的有关内容递交竣工资料。竣工资料必须满足工程备案要求,送档案馆存档,否则按每迟一日向发包人支付 5000 元/天的违约金,同时发包人可拒绝接受审计资料或延期审计,由此带来的一切后果由承包人承担;工程竣工验收合格后 28 天内,承包人应向发包人递交完整的符合审计要求的结算资料,若承包人原因不能提交结算资料的,发包人有权拒绝或延期审计并拒付工程款。

14.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限: /。

发包人完成竣工付款的期限: /。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序: 由双方协商。

14.4 最终结清

14.4.1 最终结清申请单

承包人提交最终结清申请单的份数: 按发包人最终要求。

承包人提交最终结算申请单的期限: 按通用条款。

14.4.2 最终结清证书和支付

(1) 发包人完成最终结清申请单的审批并颁发最终结清证书的期限: /。

(2) 发包人完成支付的期限: /。

15. 缺陷责任期与保修

15.2 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限: 详见质量保修书。

15.3 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定: 扣留。

15.3.1 承包人提供质量保证金的方式

质量保证金采用以下第 2 种方式:

- (1) 质量保证金保函, 保证金额为: / ;
- (2) 结算审定价的3%的工程款;
- (3) 其他方式: 。

15.3.2 质量保证金的扣留

质量保证金的扣留采取以下第 2 种方式:

- (1) 在支付工程进度款时逐次扣留, 在此情形下, 质量保证金的计算基数不包括预付款的支付、扣回以及价格调整的金额;
- (2) 工程竣工结算时一次性扣留质量保证金;
- (3) 其他扣留方式: / 。

关于质量保证金的补充约定: / 。

15.4 保修

15.4.1 保修责任

工程保修期为: 见工程质量保修书。

15.4.3 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间: 收到通知后 24 小时内到场踏勘, 72 小时内提出修复方案并明确修复期限, 经发包人书面同意后按修复方案实施保修责任。如承包人未在规定时间内作出响应或未按修复方案实施相应工作, 发包人可直接委托第三方进行维修, 发包人有关按实际产生维修费用的两倍在质量保修金中直接扣除。

16. 违约

16.1 发包人违约

16.1.1 发包人违约的情形

发包人违约责任的承担方式和计算方法:

- (1) 因发包人原因未能在计划开工日期前 7 天内下达开工通知的违约责任: 双方另行协商。
- (2) 因发包人原因未能按合同约定支付合同价款的违约责任: 双方另行协商。
- (3) 发包人违反第 10.1 款〔变更的范围〕第 (2) 项约定, 自行实施被取消的工作或转由他人实施的违约责任: 双方另行协商。
- (4) 发包人提供的材料、工程设备的规格、数量或质量不符合合同约定, 或因发包人原因导致交货日期延误或交货地点变更等情况的违约责任: 双方另行协商。

(5) 因发包人违反合同约定造成暂停施工的违约责任：双方另行协商。

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

(7) 其他： / 。

16.1.3 因发包人违约解除合同

承包人按16.1.1项（发包人违约的情形）约定暂停施工满120天后发包人仍不纠正其违约行为并致使合同目的不能实现的，承包人有权解除合同。

16.2 承包人违约

16.2.1 承包人违约的情形

承包人违约的其他情形：

1、承包人不得随意更改设计，因承包人自身原因导致的工程变更，承包人无权要求追加合同价款；且如承包人擅自变更的，发包人有权视情节严重程度，向承包人收取1~10万元的违约金。

2、施工单位出现一般安全、质量事故，或在建设单位规定的整改期限内达不到整改要求或明显无法按期完工的，承包人必须按发包人要求限期予以整改到位，承包人除承担由此产生的所有费用和损失外，还需根据发包人书面指令支付违约金；情节恶劣的，发包人有权要求承包人限期退场，且所有履约保证金不予退还。

3、承包人必须服从发包人和监理工程师的管理监督，施工中发生的质量问题必须及时整改，因承包人原因被责令停工和返工，所造成的责任与损失均由承包人负责。

4、若承包人在施工过程中出现严重质量问题，则根据质量问题的严重程度发包人按每起1~5万元向承包人收取违约金；若存在严重质量缺陷，发包人有权终止合同，勒令承包人限期退场，除全额履约保证金不予退还外，给发包人造成损失的，由发包人在承包人工程款中按实予以扣除。

5、承包人必须确保在施工期间24小时派驻指定专职管理人员进行现场指导管理，否则发包人有权对承包人收取10000元每次的违约金。

6、承包人在工程施工期间必须抓好安全生产工作，如在施工期间因承包人原因发生安全事故且被主管部门通报或记不良行为记录的，则全部安全履约保证金不予退还，由此所造成的损失由承包人承担。

7、监理、承包人对所有进场材料的质量共同把关，承包人必须根据有关规定要求到发包人指定的检测单位对材料、设备进行必要的检测、复试，如发现质量问题，应及时退货；如承包人不按规定送检或明知有问题不予处理或已使用不合格材料设备，由此引起返

工造成的材料、人工、机械、工期顺延等一切费用全部由承包人承担。监理根据需要可在事前、事中、事后进行抽检，不论在哪个阶段查出问题，均按本合同有关质量条款收取违约金，所造成的损失均由承包人承担。

8、承包人在施工过程中，如有以下情形，发包人可向承包人收取1万元的违约金：A施工期间工程资料不能及时到位的；B隐蔽部位不经验收通过就进行下道工序的；C不论以何种形式被检查发现偷工减料、以次充好；D不按施工图及设计规范的要求，擅自施工的；E经报验施工质量不达标的，发现一次收取违约金一次。

9、其他违约条款及处罚按发包人发出的管理制度和书面通知执行，承包人不得以任何理由拒绝。

10、因承包人违约出现合同条款明确需承包人支付违约金或履约保证金不予退还情形的，发包人有权根据实际金额在承包人工程款中按实予以扣除。

16.2.2 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法：由承包人承担全部费用并承担相关法律责任。

16.2.3 因承包人违约解除合同

关于承包人违约解除合同的特别约定：按通用条款执行。

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

17. 不可抗力

17.1 不可抗力的确认

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

17.4 因不可抗力解除合同

合同解除后，发包人应在商定或确定发包人应支付款项后60天内完成款项的支付。

18. 保险

18.1 工程保险

关于工程保险的特别约定：

承包人投保内容：从事危险作业职工的意外伤害险、施工场地内自有人员生命财产险、施工机械设备的财产险、第三人人员生命财产险、运至施工场地内用于工程的材料

和待安装设备的财产险。

18.3 其他保险

关于其他保险的约定：_____ / _____。

承包人是否应为其施工设备等办理财产保险：是。

18.7 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定：按通用条款执行。

20. 争议解决

20.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：同意。

20.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：按通用条款执行。

选定争议评审员的期限：按通用条款执行。

争议评审小组成员的报酬承担方式：按通用条款执行。

其他事项的约定：_____ / _____。

20.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本项的约定：按通用条款执行。

20.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第(2)种方式解决：

(1) 向_____ / _____仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向工程所在地人民法院起诉。

21. 补充条款

21.1 本工程严禁使用不合格或不符合设计要求的材料，一经发现，限期退场，不按要求退场的，造成的损失由承包人负责。

21.2 如购进的材料设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，造成的损失由承包人负责。

21.3 竣工验收前，承包人需提供完整的竣工验收资料，竣工验收后两个月内提供完整的竣工结算资料。承包人提供的所有资料必须满足工程备案要求。

21.4 承包人对现场人员的施工安全、现场秩序、工程保护、环境保护等负责。并就工地围墙、照明、防护、标志、警告信号和门卫等做出具体安排。本工程安全保证金为合同

价的 2%。

21.5 施工过程中的排污、环保、市容、城建、城管、规划、国土、水利、港监、海事、航道、消防、治安、人口、渣土、交通、交警、公路、绿化、市政养护管理等相关手续的办理以及对沿线企业、居民和行人的施工期间的的影响等，均由承包人负责处理，并承担相关费用。需业主配合的，业主提供必要的配合。

21.6 在履行合同过程中，承包人应遵守国家或地方的法律、法规、法令，或任何对工程有管辖权的部门的规章，并按要求支付有关费用。

21.7 无论发包人是否给予了批准或同意，承包人应对现场作业、施工方法及所施工工程的完备性、稳定性和安全性承担全部责任，负责完成对工程的稳定、完整、安全、可靠及有效运行所必需的全部工作。

21.8 承包人必须服从发包人和监理工程师的管理监督，施工中发生的质量问题必须及时整改，因承包人原因被责令停工和返工，所造成的一切损失由承包人负责。

21.9 合同工期结束时，工程项目部确保工完料尽场地清理达到进场时标准（或双方另行商定），环卫部门预收保证金由乙方负责清退。

21.10 承包方必须考虑工程施工期间所可能发生的一切影响费用和工期的因素。

21.11 甲方代扣，代乙方支付的所有费用应从工程款中扣除。

21.12 本工程实行监理制度。

21.13 投标人在中标后，未经发包人的同意不得更换其项目经理。

21.15 本工程施工过程中，承包人须遵守发包人关于安全、文明施工的相关规定。不得影响发包人的正常生产。

21.16 施工中可能的引排水费用由施工单位根据施工组织设计自行报价，包含在投标报价中。

21.17 工程不得转包或违法分包，否则一经发现，取消承包人的施工资格，已完工程量不予结算；

21.18 本工程以发包人指定的审价机构的审计结果作为工程款支付依据，如南通市政府财政或审计部门在检查或审计过程中发现审价机构的审计结果有误，则以南通市政府财政或审计部门的审计结果作为最终结算价，发包人已支付的工程款超过结算价相应比例的部分，承包人无条件同意发包人在未付的工程款中直接扣除超支部分及按银行同期贷款利率计算的利息，未支付的工程款中不足以完整覆盖前述退款及利息的或发包人已经付清工程款的，承包人应在招标人发出退款通知的 15 日内向发包支付退款及利息。承包人应如实报送工程竣工结算，经审核后，核减率（核减率=核减核/送审数*100%）超过送审数的

5% (>5%) 时，核减率超过 5% 以外的审计费用由承包人承担。（核减额=送审数-最终审定价）

21.19 通用条款中所有涉及发包人逾期答复视为认可的类似条款均于本合同不适用；通用条款中所有涉及“增加的费用和（或）延误的工期由发包人承担，并支付承包人合理的利润”的类似条款，其中“并支付承包人合理的利润”的内容均于本合同不适用。

21.20 投标人须无条件服从招标人的企业管理要求，并积极配合接受招标人 ERP（明源移动质检系统）管理系统中对工程监管的要求，如系统中出现超时未处理事项或未整改事项，处罚金 2000 元/事项。

21.21 招标文件附表中已推荐品牌以及相应物料明细和给定指导价格的相关材料，承包人在实际采购中必须按照推荐的品种、型号进行采购。所有装饰材料在提交完整的报审资料且材料小样经甲方认可后方可采购，未经甲方书面认可将视为不合格材料，由此引起的所有损失由承包人承担。

21.22 推荐表中给定指导价格的材料，由投标人自行进行市场询价，在工程结算时，综合单价不予调整所有采购材料颜色、外观等必须经甲方、设计方书面认可后方可使用，投标人报价时必须考虑上述风险，结算时不再增加任何额外费用。

21.23 本工程所有材料均应使用符合环保要求的材料，否则由此引起的所有损失由承包人承担。

21.24 对未定品牌材料，投标人在报价时考虑使用中档以上且符合国家标准合格产品价格报价。在实际施工中，发包人可无条件要求施工单位更换不符合要求的产品，需提供样品经发包人确认，购进的材料设备与确认的样品不一致的，由承包人无条件退货，如因使用不符合国家标准及各项指标的材料，由此引起的相关费用由承包人承担，结算时一律不作调整。

21.25 室内空气要达到 GB/T 18883-2002《室内空气质量标准》要求。

21.26 投标人必须认真仔细踏勘施工现场，结合本工程实际情况，并在投标报价时综合考虑临时设施费、赶工措施费、已完工程及设备保护费、冬雨季施工增加费、夜间施工费总价措施费项目，并计入报价，该费用一次性包定，结算时一律不作调整。

21.27 施工用水电费按定额分析用量扣除，装表计量作为参考（发包方对总承包单位进行总表控制）。总承包单位对各专业分包单位的用水用电进行管理，若管理不到位，表计量数量超出定额分析用量，按表计量量扣除，超出定额分析用量部分费用由总承包单位承担；若结算时发现承包人有明显的不平衡报价（如：子目中水电费投标含量低于定额含量的 80%），在结算时按有利发包人利益的调整，无须承包人确认直接予以扣除。

21.28 本工程装饰装修施工过程中，需对墙体、梁、板等进行开洞和补洞产生的费用及对已完构件未及时预埋而产生的相关费用，由承包人自行考虑，已包含在列入投标报价中，结算时不予调整。

21.29 本工程材料的环保等级需符合清单及国家的相应的规定，需经复试后使用，工程竣工验收前须提供经有关资质单位出示的环境检测报告。

21.30 本工程中所有木基层均需做防火、防腐、防潮处理，所有木饰面、木线条等均为成品，阻燃防潮及面层油漆均需考虑在报价中，具体木饰面、线条及油漆等的颜色、型号、品牌等均需业主单位认可后，方可施工。施工单位进场前，所有的装修材料，进场前均须提供样品供建设单位、监理单位等确认后封样，方可大批量进场。所有的装修材料，最终的选定，不涉及价格调整。

21.31 本工程所选用石材的磨边、抛光、现场切割、打孔、六面防护等加工费用，均包含在报价费用中。

21.32 装修中所涉及到的管线须由承包人开凿布管后自行修补，结算时费用不予调整。

21.33 天棚吊顶中所用吊筋，承包人报价时，已根据现场勘察结论自行确定报价高度，如实际施工中相对于预算图纸除高度变化外无其他变更，结算时价格不予调整。

21.34 本工程所有乙供材料均由承包人在确保质量的前提下自行采购，材料价格按照中档及以上的质量自行市场询价进入报价。建设单位对材料的质量有认定权（如建设单位对承包人采购的材料认定为不合格的，承包人必须重新采购，直至合格为止），施工时承包人需提供样品供建设单位选择，涉及到的价格不再调整。

21.35 承包人需自行考虑临时设施及施工人员宿舍的搭设与选址，建设单位不负责提供场地及临时设施。该部分费用由承包人充分考虑后计入投标报价，结算时不再增加费用。

21.36 施工期间产生的建筑垃圾需按土建安装总包单位要求堆放至指定地点，由土建安装总包单位统一清运，在结算时扣除最终审定价的 3‰作为垃圾清运费。

21.37 在工程实施过程中，承包人必须收集所有隐蔽项目（包括但不限于各种抹灰、立面处理、保温层厚度测量、防水材料铺设、各类基层面层铺设及厚度测量等内容）的施工全过程影像视频资料以供后期审计使用，在送审结算资料中必须一并提交。所有签证资料必须附有详细影像彩色照片，所摄照片必须有可参照性。如影像资料未能反映签证、清单或招标文件列明的工作内容，则结算时该内容不予认可。

21.38 本工程建设单位不提供垂直运输设施，承包人需自行考虑土建总包单位垂直运输设备拆除后的垂直运输方案及费用（该部分费用已包含在招标控制价中），投标时计入投标报价，结算时不再增加费用。

21.39 投标单位需考虑精装修改造时对于已完工程的成品保护工作，费用计入投标报价，结算时不做调整。

21.40 本工程交付时需完成精保洁工作，满足建设单位及物业公司的验收要求，费用由投标单位自行考虑计入标底，结算时不做调整。

21.41 甲供材的采保费按甲供材除税总价（实际领用量高于定额含量的按定额含量*甲供材单价计算，实际领用量小于定额含量的按实际领用量*甲供材单价计算）的 1%计取，参与工程税金计取（措施费、规费等不计）。由发包人在财务结算时支付给精装修单位。发包人有权根据项目建设需要，调整甲供材料品类，承包人不得有异议，并不得为此向发包人提出任何索赔。

若本工程因甲供或分包项目引起结算价小于投标价的，承包人不得提出相关费用补偿。承包人需进行总承包管理和协调，并按要求提供配合服务，费用由投标人自行考虑在投标报价内，结算时不予调整，相关发配合、管理工作包括但不限于以下内容：

（a）承包人须对工程整体进度负责，熟悉各甲单独分包工程的具体要求，尤其是对影响整体施工进度的分部分项工程需特别注意。并应要求各单独分包提供专业承包的施工组织计划与进度计划，进行汇总分析，对施工程序中有矛盾的地方进行协调并找出解决办法；

（b）承包人在各分项施工前须与单独分包联系，核对清楚各分包工程图纸与承包人图纸间相关联的尺寸、标高等数据是否统一；了解其在分项工程上的特殊要求，如开槽、预留孔洞、预埋件等，并在每次隐蔽工程之前（如浇筑砼）请单独分包配合确认；

（c）提供标高、定位点线等，负责向单独分包提供合同约定的所有合理设施；

（d）对成品、半成品及工程材料的保护：承包人施工时需对周边部品（所有已施工项目）进行成品保护，损坏一律乙方无偿修复，发现首次处以 2000 元的处罚，第二次 4000 元，第三次 8000 元，以此类推；承包人应采取各种适当的保护措施防备其他外界因素如人为破坏、恶劣天气等对已完成工程和材料的损坏，必须充分地保护所有已完成的工程。发包人有权要求承包人根据需要更加完善地保护本工程范围内的已完工程。如：木地板、入户门、防火门、收纳系统、橱柜、户内门、木饰面等。承包人应负责保管运至现场的任何材料（含甲供材、专业分包类材料等），含甲供材卸货场内倒运费，并自费补充丢失的或被盗的该等材料，及疏忽、贮存不当或操作不善所损坏的任何材料或物品。若需要临时封挡（堵）或专供人员保管，承包人需无条件接受，费用不再增补。

（e）承包人应指定施工现场垃圾堆放点，督促专业分包单位将各自施工产生的垃圾及时清运至堆放点，保证施工现场达到文明标准。指定地点外的现场垃圾由承包人确认责任单位，当无法分清责任单位时，由承包人自行负责清理至堆放点。该费用列入投标报价中，

工程竣工结算时不作调整；

(f) 甲供材接收必须四方签字（甲方工程、监理、供货商、承包人）共同确认签收，签收后由承包人进行保管，如有损坏，一切损失由承包人承担。卸车费、二次搬运费、保管费等采保费中已包含，投标人认为不足的部分自行在投标报价中考虑，结算时不再另外增加；

(g) 配合其他分包单位定位、开孔、阴阳角的收口、两种材质之间收口、墙面装饰与门窗节点处理收口、地面与墙面装饰收口，投标人投标时自行考虑深化节点。承包人须配合分包单位做最终的打胶收口，完整的工程移交由精装修单位负责，相关费用计入投标报价内，结算时不予调整；

(h) 各分包工程竣工资料的归档工作。

21.42 工地检查、业主开放日等需无条件配合，满足发包人要求，所需费用包含在投标报价内，结算不予调整。

21.43 投标单位负责一切供应材料（含甲供材）送检，包括样品准备、送检、试验室委托、试验报告准备等所需的一切费用（不含检测费），乙供材料检测不合格，投标人承担复检费用并更换材料至检测合格为止。

21.44 甲供材料由投标单位在投标报价中自行考虑各种损耗，包括排版损耗、施工损耗、运输损耗、零星加工损耗等所有一切损耗在内，质量及效果必须达到发包人要求，清单综合单价包干，结算时不予调整。

21.45 墙地砖结算时按发包人确认的竣工图图示工程量及排版损耗计算，超领供按合同专用条款 8.1.4 条执行。

21.46 临时停水、停电、多次搬运、成品保护等所需措施的一切费用及各种可能因素影响施工所增加的费用，列入投标报价中，结算时不予调整。

21.47 中标单位需按照发包人要求施工工序样板、交付样板，费用由投标人自行考虑在投标报价内，结算不予调整。

21.48 因项目开竣工时间、项目经理备案时间、实体样板房施工可能引起的二次或多次进场等因素导致的增加费用，由投标单位充分考虑在投标报价内，结算不予调整。

21.49 在项目实施过程中，工程量清单中列入的项目，甲方有权取消或指定分包。如甲方取消该项目，则该项目报价将从乙方合同总价中扣除，不予结算，甲方也不给乙方任何补偿；如甲方指定分包，则该项目报价将从承包方合同总价中扣除，不予结算；乙方无权拒绝甲方的增补指令，若不执行，甲方委托第三方执行，并对乙方另收取产生费用的 20% 作为管理费用及违约金。

21.50 投标人认真审查图纸（含分包及其他专业）及工作界面，所有的块料面层综合考虑各种规格大小（包括但不限于墙地砖、石材等）；乙供材料综合考虑厚度（包括但不限于石材、界面剂、砂浆、结合层等），厚度按图纸（图纸未标注的按照发包人工程部要求的标准）且完成面标高（水平及垂直）与图示一致；

21.51 施工过程中发包人将定期或不定期委托第三方对项目进行综合评估打分，承包人需无条件配合，每月评估成绩不得低于合格线 80 分，分项合格率不低于 70 分否则每次处以合同总价 1%的罚款（不足 15000 元的，按 15000 元/次进行处罚。如出现“较差指标”，或分项合格率低于 70 分（含），处罚 2000 元/项。

21.52 投标人投标时自行考虑所有节点的深化及排版，费用由投标人自行考虑在投标报价内，结算不予调整；

21.53 总包配合费用按照公区精装修合同价的 2%，由中标单位支付，在财务结算时扣除，费用由投标人自行考虑在投标报价内，结算不予调整。

21.54 投标人应依据招标需求和物料小样等，在报价时充分考虑实际情况和要求，合理选择精装修物料的配置，确保精装修效果达到设计和招标人的要求。招标人有权要求中标人更换不符合项目要求的材料，更换材料的费用由中标人承担。

协议书附件：

附件 1：承包人用于本工程施工的机械设备表

附件 2：工程质量保修书

附件 3：项目管理机构组成表

附件 4：建设工程廉政责任书

附件 5：工程质保期间管理协议

附件 6：安全协议书

附件 7：安全履约保证金管理办法

附件 8：施工单位（即承包人）考核标准

附件 9：工程管理制度

附件 10：盛和房产精细化管理

附件 1:

承包人用于本工程施工的机械设备表

序号	机械或设备名称	规格型号	数量	产地	制造年份	额定功率(kW)	生产能力	备注

附件 2:

建设工程质量保修书

发包人（全称）：南通盛通置业有限公司

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 通州湾 TR20011 地块项目一标段一期公区装饰装修工程（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：承包人施工的全部工程。

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 20 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；

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为 24 个月，缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起计算。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。承包人不在约定期限内派人保修的，发包人可以委托他人修理。

2. 发生紧急事故需抢修的，承包人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场

抢修。

3. 对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《建设工程质量管理条例》的规定，立即向当地建设行政主管部门和有关部门报告，采取安全防范措施，并由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. 在工程设计使用期内，承包人确保地基基础工程和主体结构的质量。因承包人原因致使工程在设计使用期内造成人身和财产损害的，承包人应承担损害赔偿责任。

5. 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，工程质量保修金为最终审计确认的结算价的 1.5%。

六、双方约定的其他工程质量保修事项：

(1) 工程保修期内，承包人委托一名代表专职处理本工程的维修工作。

(2) 本合同约定的质量保修金银行利率为 0。

(3) 承包人实施工程质量保修须遵守有关规定。

(4) 因承包人未能及时履行保修责任引起发包人的一切损失，均由承包人承担，发生的保修费用由发包人从保修金中抵扣。不足部分，由承包人承担。

本工程质量保修书，由施工合同发包人、承包人三方在竣工验收前共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

发包人(公章)：

承包人(公章)：

法定代表人(签字或盖章)：

法定代表人(签字或盖章)：

年 月 日

年 月 日

附件 3:

项目管理机构组成表

机构	项目工程师	姓名	职务	职称	主要资历、经验及承担过的工程
总 部	项目主管				
	技术负责人				
现 场	项目负责人				
	项目技术负责人				
	质量管理				
	材料管理				
	安全管理				
	计划管理				
				

附件 4:

建设工程廉政责任书

发包人：南通盛通置业有限公司

承包人：

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

一、双方的责任

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

1.2 严格执行建设工程合同文件，自觉按合同办事。

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

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

二、发包人责任

发包人的领导和从事该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：

2.1 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。

2.2 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。

2.3 不得要求、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。

2.4 不得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。

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

三、承包人责任

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

3.1 不得以任何理由向发包人及其工作人员索要、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。

3.2 不得以任何理由为发包人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

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

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

四、违约责任

4.1 发包人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，依据有关法律、法规给予处理；涉嫌

的，移交司法机关追究刑事责任；给承包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

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

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

五、责任书有效期

本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

六、责任书份数

本责任书一式二份，发包人承包人各执一份，具有同等效力。

发包人：_____ (公章)

法定地址：_____

法定代表人或其

委托代理人：_____ (签字)

电话：_____

传真：_____

电子邮箱：_____

开户银行：_____

帐号：_____

邮政编码：_____

承包人：_____ (公章)

法定地址：_____

法定代表人或其

委托代理人：_____ (签字)

电话：_____

传真：_____

电子邮箱：_____

开户银行：_____

帐号：_____

邮政编码：_____

附件 5

工程质保金期间管理协议

甲方：南通盛通置业有限公司

地址：

电话：

乙方：南通盛和悦家物业服务有限公司

地址：

电话：

丙方：

地址：

电话：

1、目的

为了实现房修的及时性，提升客户的房修满意度；规范维修保养行为，明确责任和义务特此签订该协议。

2、质量保修责任

甲方的职责

一、组织并参与工程竣工验收等各类验收工作；

二、在工程质量保修期间，监督乙方、丙方对质量缺陷工程维修整改执行情况，并 组织验收；

三、协调包括乙方、 丙方在内的关联单位， 及时解决工程质量维修过程中的纷争及 疑难问题，包括组织重大维修项目的维修方案制定等；

乙方的职责

一、参与工程项目向买受人集中交付工作， 汇总集中交付期间及交付后买受人关于 工程质量缺陷维修申请、反馈及投诉等；

二、将工程质量缺陷问题以《工程保修通知》或者《联系函》等书面方式通知丙方；

三、管理质量保修金的支付、退还及扣除工作，并将相关结果提交甲方，最终由甲方予以支付；

四、甲方或者乙方组织的维修项目，维修项目验收合格后，由乙方负责将维修项目、 范围、维修费用、验收结果、责任认定及扣减质量保修金等事项书面通知丙方。

丙方职责

一、属于保修范围、内容的项目，丙方应当在接到《工程保修通知》或者《联系函》 之日起 24 小

时内派人处理；工程项目向买受人集中交付期间，丙方应派驻适当数量的工程技术人员随时处理买受人提出的各种工程质量缺陷维修工作；丙方未派驻人员或者未能按照通知要求处理维修或者无法通知，视为丙方拒绝履行保修义务；

二、丙方应确保工程质量缺陷维修工作一次性达到合格标准，避免二次维修。

三、发生紧急事故抢修的，丙方在接到事故通知后，应当即将到达事故现场抢修；

四、丙方出现拒绝维修或者未按维修方案履行维修义务，视为丙方拒绝履行保修义务，丙方不得主张再履行维修义务；

五、在保修期内，若出现普通性工程质量问题，乙方可以电话方式通知丙方，丙方在接到通知后24小时内到达维修现场；

3、经友好协商，甲、乙、丙三方达成如下协议条款：

一、甲方授权乙方负责甲方开发的项目在工程保修期内的保修管理工作。

二、甲方授权乙方负责保修期到期时的验收工作，乙方按行业标准的最高标准为准进行保修工程验收，其验收出具的书面意见将成为丙方维保款结算的有效凭证。

三、丙方各项工程的保修期限按合同规定工程质量的保修期限执行。保修期限内出现的工程质量问题和由于工程质量造成的损失均由丙方负责。房屋保修期自集中交房之日起计算。

四、丙方应成立相应的维保队伍，其成员（特别是管理人员）须征得甲方认可，同时丙方应保证该队伍的固定性及稳定性，确保在维修问题发生时乙方可在第一时间联系到丙方维保人员。

五、乙方、丙方需做好维保全过程的记录（包括通话记录、维修记录等），以确保维修工程的透明度同时也便于甲方对维修问题的检查跟踪。对于乙方的电话通知，丙方不得以任何理由搪塞拖延，应在第一时间响应；对于乙方送达的书面通知文件（包括但不限于传真及EMS信函），丙方应书面签收而不得拒收，否则甲方将视其为拒绝履约行为，由此产生的任何后果均由丙方承担。

六、丙方在进行维保施工的过程中，对其它单位的作业面，造成损坏的。经物业公司提交书面情况说明后，丙方负完全责任。

七、工程移交时须在甲方的监督下由丙方提供给乙方工程相关的图纸、施工资料、其他工程技术资料、水电消防设备的检验合格证书、竣工验收证明书、主要材料的质量保证书、新材料和构配件的鉴定合格证书、设备的使用说明书和保修卡、材料供应商等一套资料，同时还应提供一份详细的维保人员及联络方式名单。

八、丙方须按本协议约定的保修程序履行保修义务。若未能按规定完成工程保修任务，丙方须承

担全部相关责任。由于保修期出现的工程质量问题所造成的一切损失均由丙方负责。若丙方在接到乙方通知后未能及时进场维修或不能维修或未能在乙方指定的合理期限内维修完好或经过两次维修都未能修好的情况均视为违反保修规定，24 小时内到达现场的由丙方自行履行保修义务，48 小时内未能到达现场的，乙方有权直接启动第三方单位维修，所产生的全部费用由丙方承担，同时收取该项工程维修费用的 30%作为乙方的管理费，但不等于解除丙方任何应负的责任。若丙方三次不响应维修通知，不履行保修义务，乙方将扣留质保金的 50%作为违约处罚，若给甲、乙双方造成损失，还将追究丙方的赔偿责任。

九、发生涉及结构安全或严重影响使用功能的紧急抢修事故，丙方在接到乙方的保修通知后，应立即到达现场抢修；发生涉及结构安全的质量缺陷，甲方应向当地建设行政主管部门报告，同时采取安全防范措施；由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，施工单位实施保修，原工程质量监督机构负责监督。

十、保修期结束后且乙方对工程质量无异议并签发验收合格证明，甲方在15个工作日内给予办理保修款结算，将剩余保修款一次性支付给丙方。

十一、保修程序：见附件（1）

十二、本协议一式三份，自签字、盖章之日起生效。甲、乙、丙三方各持壹份，具同等法律效力。

十三、本协议产生争议，三方协商无法解决时，可向合同履行地仲裁委员会提起仲裁，该委员会之裁决结果对三方均有约束力。

甲方：南通盛通置业有限公司

签字（盖章）：

乙方：南通盛和悦家物业服务有限公司

签字（盖章）：

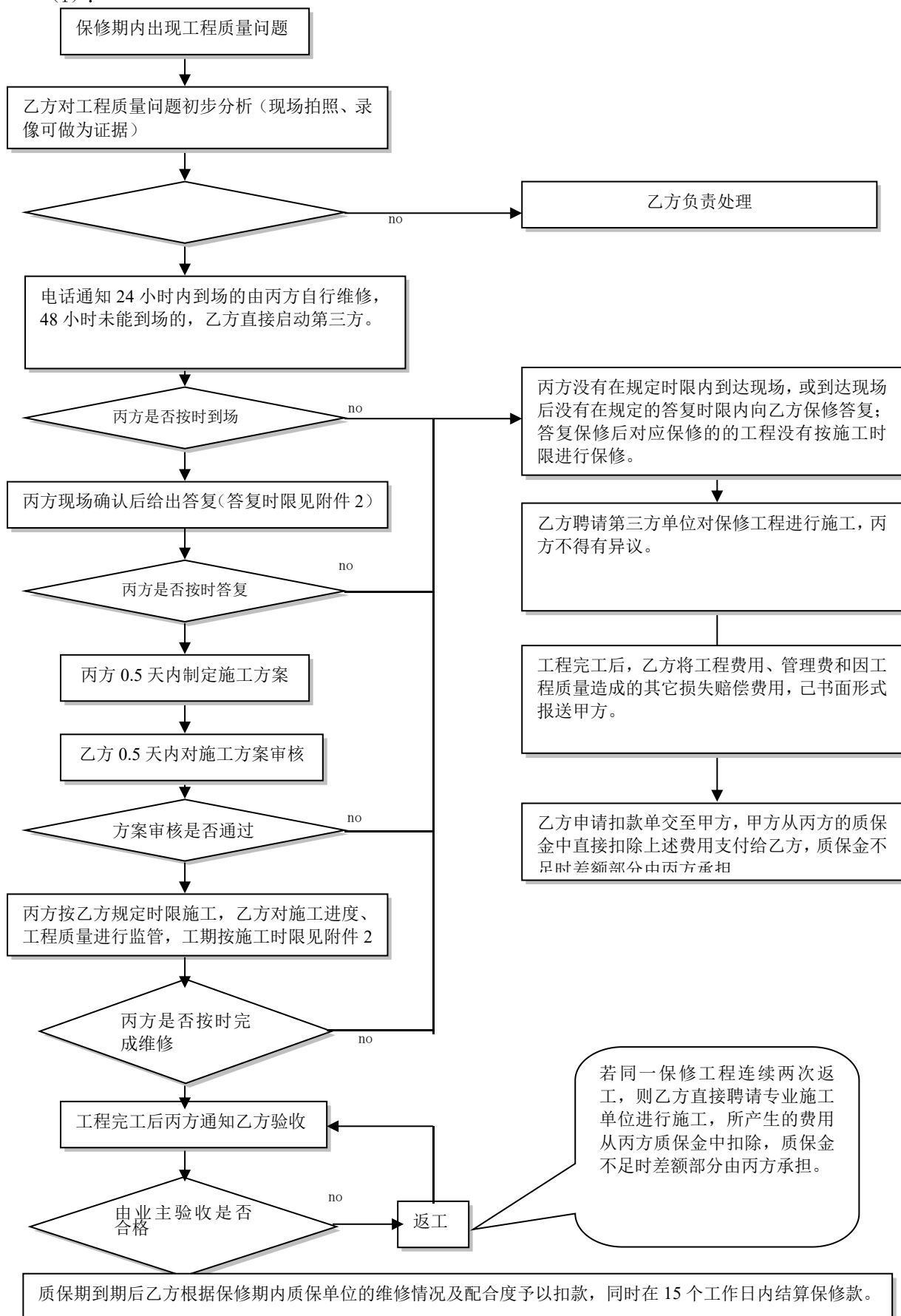
丙方：

签字（盖章）：

合同签订时间： 年 月 日

附件

(1) :



附件（2）：

常见问题类别			准备时间	方案检测	标准工时	清洁附加	维修周期	备注
裂缝	结构类（补强）	楼板裂缝	0.5 天	2 天	5 天	0.5 天	8 天	碳纤维加固最多可延长 5 天
		柱梁裂缝	0.5 天	2 天	7 天	0.5 天	10 天	视工程量大小最多可延长 7 天，严重工程质量事故视具体情况定
		沉降、变形裂缝（院墙）	1 天	2 天	7 天	1 天	11 天	视工程量大小最多可延长 7 天，严重工程质量事故视具体情况定
	非结构类	石材、瓷片面层裂缝	0.5 天	0 天	4 天	0.5 天	5 天	视工程材料准备情况，石材订货延长 7 天，瓷砖订货延长 15 天
		涂料面层裂缝（腻子）	0.5 天	0 天	2 天	0.5 天	3 天	视工程量大小最多可延长 3 天
		砂浆抹灰层裂缝	0.5 天	1 天	5 天	0.5 天	7 天	视工程量大小最多可延长 7 天
		砌体裂缝	0.5 天	1 天	6 天	0.5 天	8 天	视工程量大小最多可延长 7 天
		构造、节点裂缝	0.5 天	2 天	5 天	0.5 天	8 天	视工程量大小最多可延长 7 天
		沉降裂缝	0.5 天	2 天	5 天	0.5 天	8 天	视工程量大小及材料准备情况，最多可延长 7 天
空鼓脱落	涂料、抹灰		0.5 天	1 天	5 天	0.5 天	7 天	视工程量大小最多可延长 7 天
	瓷片、石材		0.5 天	0 天	4 天	0.5 天	5 天	视工程材料准备情况，石材订货延长 7 天，瓷砖订货延长 15 天
	屋面		0.5 天	3 天	5 天	0.5 天	9 天	视工程量大小最多可延长 5 天
	外墙		0.5 天	2 天	3 天	0.5 天	6 天	视工程量大小最多可延长 5 天
	露台、阳台、花槽等		0.5 天	1 天	6 天	0.5 天	8 天	视工程量大小最多可延长 5 天
	门窗、天窗		0.5 天	1 天	3 天	0.5 天	5 天	视工程量大小最多可延长 5 天
	厨房、卫生间土建（沉箱）		0.5 天	1 天	9 天	0.5 天	11 天	视工程量大小最多可延长 3 天
	厨房、卫生间土建（小降板）		0.5 天	1 天	5 天	0.5 天	7 天	视工程量大小最多可延长 3 天
	地下室侧壁、挡土墙渗漏		0.5 天	2 天	3	0.5 天	6 天	视工程量大小最多可延长 7 天
	给水管渗漏	管道明装	0.5 天		0.5 天		1 天	
		管道暗装	0.5 天		2 天	0.5 天	3 天	包括装修恢复，视工程量大小最多可延长 3 天
	排水管渗漏		0.5 天		0.5 天		1 天	如需敲打墙地面，视工程量大小可延长 3 天
	线管渗漏		0.5 天		2 天	0.5 天	3 天	如需敲打墙地面，视工程量大小可延长 3 天
	设备井预埋套管渗漏		0.5 天		0.5 天		1 天	
	室外地面冒水		0.5 天	1 天	2 天	0.5 天	4 天	包括装修恢复，视工程量大小最多可延长至 3 天
电器、 · 厨具	抽油烟机		0.5 天	0.5 天	1 天		2 天	如 3 个月内同一部位出现二次返修立即更换，视准备时间可延长 5 天
	燃气灶		0.5 天	0.5 天	1 天		2 天	如 3 个月内同一部位出现二次返修立即更换，视准备时间可延长 5 天
	热水器		0.5 天	0.5 天	1 天		2 天	如 3 个月内同一部位出现二次返修立即更换，视准备时间可延长 5 天
给排水 · 卫生 · 洁具	疏通地漏、洗菜盆、洗手盆下水		0.5 天		1 天	0.5 天	2 天	如需敲打墙地面，视工程量大小可延长 3 天
	水龙头漏水，松动		0.5 天		0.5 天		1 天	
	更换软管、花洒、水龙头、角阀		0.5 天		0.5 天		1 天	

	更换修复马桶漏水. 浴缸等		0.5 天		1.5 天		2 天	包括装修恢复，视工程量大小最多可延长 3 天
电气工程	线路跳闸. 短路. 漏电故障		0.5 天		0.5 天		1 天	如需敲打墙地面，视工程量大小可延长 4 天
	安装暗线		0.5 天		2 天	0.5 天	3 天	包括装修恢复，视工程量大小最多可延长 3 天
	维修空气开关. 漏电开关等		0.5 天		0.5 天		1 天	
	维修电源插座. 电话插头. 按钮开关		0.5 天		0.5 天		1 天	
	维修灯具		0.5 天		0.5 天		1 天	
	维修居家报警系统		0.5 天		0.5 天		1 天	
部品部件	室外钢制品	生锈. 脱焊. 脱漆	0.5 天		2 天	0.5 天	3 天	
	栏杆	划伤. 脱漆. 生锈	0.5 天		1 天	0.5 天	3 天	若需更换可延长至 5 天
	门窗类	推拉门轮子. 锁扣	0.5 天		0.5 天		1 天	
		修（换）窗五金	0.5 天		0.5 天		1 天	
		淋浴门松动. 玻璃破碎	0.5 天		0.5 天		1 天	更换钢化玻璃可延长至 10 天
		更换型材	1 天		1 天		2 天	视材料采购具体情况可延长至 15 天
		门窗局部脱漆维修	0.5 天		0.5 天		1 天	
		门窗大面积脱漆维修	0.5 天		2 天	0.5 天	3 天	情况严重，需更换或返厂维修可延长至 15 天
	橱柜、木柜、木制品镜子	橱柜门松动刮花，台面污染开裂	0.5 天		0.5 天		1 天	如需更换台面材料，可延长 15 天
		镜柜松动，镜子破损	0.5 天		2.5 天		3 天	
	入户门	油漆. 脱皮维修	0.5 天		1.5 天		2 天	
		入户门划伤. 碰痕	0.5 天		0.5 天		1 天	局部、现场维修
							20 天	情况严重，需更换或返厂维修
		入户门变形. 起翘	0.5 天		0.5 天		1 天	现场调校
							20 天	更换或返厂维修
		入户门五金配件维修. 更换	0.5 天		0.5 天		1 天	

注：1、保修期限自集中交付之日起计算。

2、到达现场时限：丙方在接到乙方保修通知后到达现场的时间。

3、答复时限：丙方在对保修工程现场勘察后对保修作出答复的时间。

4、施工时限：在规定时间内完成保修工程的时间（施工时限以施工方案为准）。

5、上述清单内未体现的以乙方通知为准，为了维修及时性丙方与配合乙方提供易耗品材料至现场。

安全协议书

甲方：南通盛通置业有限公司

乙方：

为了加强承发包工程的安全管理，深入贯彻“安全第一，预防为主、综合治理”安全生产方针，保证人身、设备安全，确保期间甲方发包给乙方的工程和临时工作顺利进行。根据国家有关法律规定，经甲乙双方平等协商、意见一致，自愿签订如下安全生产协议，并作为通州湾 TR20011 地块项目一标段一期公区装饰装修工程合同的必要补充条件：

第一条：甲乙双方必须认真贯彻执行国家制定的安全生产政策、法律、法规。

第二条：甲方承担的安全责任、权利；

(一)甲方有权要求乙方必须严格遵守安全生产法律、法规、标准、安全生产规章制度和操作规程，熟练掌握事故防范措施和事故应急处理预案；

(二)甲方管理人员有权制止乙方人员违纪作业，并按规定给予处罚；

(三)甲方有权对安全意识差、不听安全生产指挥的乙方人员责令退场。

第四条：乙方的责任、权利；

(一)乙方是通州湾 TR20011 地块项目一标段一期公区装饰装修工程安全生产的直接责任人，必须严格执行甲方的有关安全生产的规定、制度；

(二)乙方负责为所有乙方工作人员办理医疗及工伤社会保险，并根据需要为从事高度危险工作的人员购买适当的人身意外伤害保险，在施工过程中如发生人身伤亡事故，由乙方承担全部责任；

(三)乙方应对工作现场的行为完全负责，乙方工作人员不得违章作业，冒险作业，不能疲劳作业，并按规定做好保护工作；

(四)乙方在工程现场人员必须有配备齐全的安全防护用品，不能满足安全工程需要时，人员不得进入工程现场。

第三条：乙方工作人员必须严格遵守和服从现场安全规定及安全管理，在施工现场必须做到：

- (一)高空悬空作业必须系好安全带;
- (二)班前不得喝酒,在禁止吸烟的区域不得吸烟;
- (三)现场内不得赤脚,不得穿拖鞋、高跟鞋,高空作业不得穿皮鞋和带钉易滑鞋;
- (四)未经甲方施工负责人批准,不得随便拆除已架设的安全防护设施及安全装置和安全标牌;
- (五)不得私自乱接乱拉电线,保护工地上临时用电电缆及配电箱的完好,不得用材料、工具等压砸电缆电线,确保用电安全;
- (六)不得在工程现场烧火;
- (七)不得从高处向下抛扔任何物资、材料,堆放时不得超过支撑限重的 70%;
- (八)不得在高空临边一米范围内堆放活动材料;
- (九)不得在操作面上及高空临边竖立放置工具和线材;
- (十)使用电动工具,必须按操作规程和说明书要求正确佩戴防护用品;
- (十一)施工过程中必须严格遵守安全操作规程。

第四条: 安全责任

(一)本协议约定期间由于乙方造成安全事故的,乙方负全部责任,并由乙方承担造成的经济损失和刑事责任;

(二)本协议约定期间如因乙方或乙方工作人员过错给甲方造成损失,由乙方负责向甲方赔偿,甲方有权直接从乙方工程款中将相关损失赔偿款进行抵扣。

第五条: 本协议自签订之日起生效,一式伍份,甲方执叁份,乙方执贰份。

甲方: _____(盖章) 乙方: _____(盖章)

甲方负责人(签字): _____ 乙方负责人(签字): _____

2023年__月__日

2023年__月__日

附件 7

安全履约保证金管理办法

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

一、安全事故

1.发生人身死亡事故，扣除 100%安全履约保证金；发生重伤（含因污染、中毒及其他伤害）事故，扣除 50%安全履约保证金；发生轻伤事故，每人次扣除 30%安全履约保证金。

2.发生较大及以上设备事故、施工机械设备事故、火灾事故、环境污染事件，每起扣除 50%安全履约保证金。

3.发生一般设备事故、施工机械设备事故、火灾事故，每起扣除 30%安全履约保证金。

4.发生建筑、大型脚手架、基坑、模板及其他结构垮（坍）塌事故，扣除 100%安全履约保证金。

5.发生人身、设备损坏及火灾事故，除扣除安全履约保证金外，相关责任单位还应承担事故造成的相应损失。

二、管理性违章

1.未按照工程职业健康、安全与环境管理制度、标准制订相应的技术措施计划及应急预案，

每起扣除 1000 元；未报发包人（监理）备案，每起扣除 1000 元。

2.未按规定定期对施工现场作业人员的行为规范和安全措施的落实情况进行监督检查，每起扣除 500 元。

3.不配合安全检查（包括发包方、主管部门等对工程项目的检查），每起扣除 1000 元；对存在问题不落实整改，每起扣除 2000 元；重复发生上述同类问题，加倍扣除。

4.未建立完善相关安全记录台帐，每起扣除 500 元。

5.施工方案和安全措施未向相关施工人员交底，未经双方签字确认，每起扣除 500

元。

6.未进行施工人员的入场安全教育，每人扣除 500 元；新进施工现场施工人员未进行三级安全教育和考核或考核不合格的，每人扣除 500 元。

7.特种作业人员未持有效证件上岗，每人扣除 1000 元；超过有效期，每人扣除 500 元，未按规定报监理单位备案的，每人扣除 500 元。

8.未按规定组织施工人员身体健康检查，每人扣除 500 元。

9.使用的施工人员不符合国家和地方有关用工规定的，每人扣除 500 元。未对从业人员进行建筑意外伤害保险的，每人扣除 500 元。

10.未按规定配备具备相应任职资格的三类人员（主要负责人、项目负责人、专职安全员、质检员），每人扣除 10000-20000 元。

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

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

13.未按照国家有关规定对特种机械进行检验检测（含塔吊附墙检测），每台次扣除 2000 元；大型机械未定期维保，每台扣 2000 元，未将检测报告和检测合格证书报监理单位备案，每起扣除 1000 元。

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

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

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

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

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

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

未落实相应的专项措施，每起扣除 5000 元。

20.未落实现场施工环境保护要求，控制措施不力，每起扣除 2000 元。

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

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

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

24. 施工现场及生活区污水未经处理直接排放或对周边群众造成影响的，每次处 1000-2000 元违约金。

25. 现场需制定切实可行的封闭管理方案，所有人员通过实名制通道进出，非现场管理人员及施工人员不得进入现场，发现无关人员进入现场，每人次处 1000-2000 元违约金，造成现场照片、视频外漏，造成不良影响的每次处 5000 元以上违约金。

三、装置性违章

1.大型起重机械安全装置不完善或失效，每台扣除 1000-5000 元。

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

3.未按要求落实安全文明施工、消防、环保等标志、标识和设施，每起扣除 500-2000 元。

4.作业危险场所，如“四口”（楼梯口、电梯口、预留洞口、安全通道口）未按规定设置可靠的防护栏及告知牌，每起扣除 500-1000 元。

5.未按规定正确设置防雷接地装置，每处扣除 500-1000 元。

6.大门入口未设立明显标牌；现场未划分区域，明确管理负责人；施工建筑材料乱堆乱放；进出道路及其他现场脏乱、不畅通；作业现场、生活区乱接、乱拉电源线、每处扣除 500-1000 元。

7.未按规定在施工场所、生活区域设置消防设施和器材、设置消防安全标志和安全通道，每处扣除 500-1000 元；未定期组织检验、维修，保障消防设施和器材有效、完好，每起扣除 500-1000 元。

8.高空作业、吊装作业、临边和孔洞作业未设置相应作业平台、上下通道、水平安全绳、防坠装置、安全网等的安全措施，未做好孔洞盖板、临边围栏的安全措施，每处扣除 500-5000 元。设备安装就位期间，对未可靠固定的设备未做好相应的专项安全措施，每处扣除 500-2000 元。

9.现场施工用电设施不符合安全要求，每项扣除 500-1000 元。

10.室内、夜间等作业环境的照明不符合要求，每处扣除 200-1000 元；在潮湿环境、容器内施工，电源电压不符合国家规定的安全电压等级，每处扣除 1000-2000 元。

11.容器内、密闭空间等区域内作业前未采取通风措施，未检测有害气体，每起扣除 200-1000 元；金属容器外壳及容器内使用的电动工器具无可靠的接地或容器内、密闭空间内工作无专人监护，每起扣除 500-1000 元。

12.未落实防火、防大风、大雨、防暑降温、防雷等安全措施，控制措施不力，每项扣除 1000-2000 元。

13.未为施工人员配备合格、规范的劳动防护用品，每起扣除 1000 元；施工人员未正确佩戴和使用，每人次扣除 50-200 元；使用不合格的“三宝”（安全帽、安全网、安全带）等劳动防护用品，每人次扣除 200-500 元。

四、行为性违章

1.从高处抛掷工具、材料等，每起扣除 500-1000 元。

2.违反“十不吊”规定，每起扣除 500-1000 元。

3.违反焊割作业“十不烧”规定，每起扣除 500-1000 元。

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

5.施工现场车辆超速、超载行使，每起扣除 200-1000 元。

五、其他违章

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

2.其他违章情况，按照相关规定处理。

六、扣款

1.施工单位违反上述条款，由现场监理根据施工合同和本管理办法开具《安全履

约保证金扣款通知单》，经发包人和施工单位确认后执行；承包人对扣款事由和数额有异议的，有权向有关单位和部门进行申辩。

2.发包人在拨付工程款或竣工结算时汇总在施工过程中发生的《安全履约保证金扣款通知单》，对安全履约保证金进行扣款，承包人被扣除的安全履约保证金超出预留金额部分，在工程款中抵扣。

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

4.本办法自印发之日起实施。

附件 8:

施工单位（即承包人）考核标准

一、施工单位日常检查内容及处罚标准（一）

1、人员配备及到岗

（1）现场管理人员未按照合同约定到岗，与备案人员不符；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/人的罚款。

（2）管理人员人证不符，到岗未履职；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/人的罚款。

（3）管理人员缺勤未履行请假手续；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/人的罚款。

（4）应参加例会的人员未参加例会，未履行请假手续；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/人的罚款。

（5）特种作业人员无证上岗、人证不符；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/人的罚款。

2、施工准备

（1）未在要求的时间内提供报建资料；未落实专人配合完成报建；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/人的罚款。

（2）未按时完成人、材、机、临设及现场施工总平布置等施工准备工作，影响工程实施进展；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

（3）在规定的时间内未完成开工前《施工组织设计》、《施工总进度计划》、《质量、安全管理制度》等相关资料报审；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500

元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

3、质量管理

(1) 专职质量管理人员未按规定配备；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/人的罚款。

(2) 施工前《施工组织设计》和《施工方案》未申报；未经审批；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/项的罚款。

(3) 现场未配备齐全涉及到本工程的图集、规范和相关标准；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/项的罚款。

(4) 原材料、构配件未按规范要求见证取样检验，使用前未报监理验收；未经审批；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/次的罚款。

(5) 未按图纸、图集和施工技术标准施工；擅自修改设计，偷工减料；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/项的罚款。

(6) 隐蔽工程未经验收，无隐蔽验收记录；检验批、分部分项工程未及时报验；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/项的罚款。

(7) 未实施样板引路制度，未设置实体样板和工序样板；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

(8) 不合格试验报告未及时处置闭合；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

(9) 未按照要求做好成品保护工作；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元

/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/项的罚款。

(10) 施工期间受到主管部门通报批评和责令停工；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 2000 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 5000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 10000 元/次的罚款。

二、施工单位日常检查内容及处罚标准（二）

1、安全管理

(1) 专职安全管理人员未按规定人数配备；施工时无专职安全生产管理人员现场监督；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/人的罚款。

(2) 未按规定对从业人员进行安全生产教育和培训；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/人的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/人的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元人的罚款。

(3) 总分包之间未签订安全生产协议书，未对分包单位进行安全管理；未经审批；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/次的罚款。

(4) 未按规定为作业人员提供劳动防护用品；安全防护用具、机械设备、施工机具及配件未经验收或验收不合格仍投入使用；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

(5) 未在危险区域和有关设施、设备上设置明显的安全警示标志；施工现场未设置消防通道、消防水源、配备消防设施和灭火器材；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/处的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/处的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/处的罚款。

(6) 未按规定在施工起重机械和脚手架、模板支架等设施上设验收合格牌；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/处的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/处的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/处的罚款。

(7) 未建立健全安全事故隐患排查治理制度，未定期进行隐患排查和治理；处

罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

（8）施工企业负责人和项目负责人未按规定执行现场带班制度；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/次的罚款。

（9）未编制安全专项方案和事故应急救援预案；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/处的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/处的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/处的罚款。

（10）在尚未竣工的建筑物内设置员工宿舍；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/次的罚款。

（11）未对施工可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物和地下管线等采取有效的防护措施；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

（12）施工组织设计中未编制安全技术措施，未按规定编制安全专项方案；现场未按审批的方案组织实施；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/项的罚款。

（13）现场未按照相关要求做好扬尘控制和扬尘控制不力；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/次的罚款。

（14）未经批准占用公共道路，工地进出口不符合安全、卫生要求；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

（15）现场未做到“工完料清”，周边建筑垃圾未及时清运；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/次的罚款。

（16）施工期间受到主管部门通报批评和责令停工；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 2000 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 5000 元/次的罚款、合同价

20000 万及以上处 10000 元/次的罚款。

三、施工单位日常检查内容及处罚标准（三）

1、进度控制

（1）未在要求的时间内提供切实可行的施工进度计划；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/次的罚款。

（2）因材料供应不及时、机械设备不到位、施工人员力量不足等原因造成施工进度延误；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项 的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

（3）实际进度滞后计划进度未采取有效措施赶工，致使进度滞后超过 7 天；致使基础、主体结构等主要节点验收滞后超过 3 天；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/次的罚款。

2、资料管理

（1）现场无专职资料员，施工期间工程资料未按照实际进度同步收集整理；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/次的罚款。

（2）未按规定建立材料检验、试块登记、工序报验等资料台账；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/项的罚款。

（3）对关键工序和隐蔽部位未留存影响资料；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/项的罚款。

（4）质量、安全等资料有造假、不完整、签字不全和代签现象；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

3、投资控制

（1）签证资料不及时上报，虚报工程量；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 200

元/项的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 500 元/项的罚款、合同价 20000 万及以上处 1000 元/项的罚款。

（2）未按规定程序及时办理工程变更；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 500 元/项的罚

款、合同价 5000 万~20000 万处 1000 元/处的罚款、合同价 20000 万及以上处 2000 元/项的罚款。

（3）未按要求的时间及时提供决算，不积极配合监理单位做好工程决算审计；处罚标准：合同价 5000 万及以下处 1000 元/次的罚款、合同价 5000 万~20000 万处 2000 元/次的罚款、合同价 20000 万及以上处 5000 元/次的罚款。

4、上述内容中人员不符及不到岗的按天处罚。

四、本考核标准如与招标文件或施工合同、盛和管理制度中的标准不一致的，以处罚标准高的为准。合同另有约定的按合同约定执行。

第五章 工程量清单

1. 工程量清单编制说明

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

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

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

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

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

2. 投标报价编制要求

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

- 1、国家、省、市关于建设工程造价管理的有关法律、法规、政策和规定;
- 2、招标文件、设计、施工图纸;
- 3、通州湾 TR20011 地块项目土建与装修施工界面划分表;
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
- 5、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014 版)
- 6、《江苏省安装工程计价定额》(2014 版)
- 7、《江苏省建设工程费用定额》(2014);
- 8、《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》(苏建函价【2023】391 号)
- 9、材料价格参照《南通市建设工程造价信息》2023 年第 12 期,信息价缺项部分参照市场价。
- 10、根据《关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价【2016】154 号文)及《住房城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(建办标函【2019】178 号),征税采用一般计税法。

11、不可竞争费按以下费率计取:

序号	费用类别	费用名称	计费基数	装饰	安装
1	规 费	社会保险费	分部分项工程费+措施项目费+ 其他项目费	2.4	2.4

2		住房公积金	-除税工程设备费	0.42	0.42
3	安全文明施工措施费	基本费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费	1.7	1.5
4		市级标化增加费		/	/
5		扬尘污染防治增加费		0.22	0.21
6	税金	税金	税前造价	9%	9%

注：a、计算基数：A 为分部分项工程量清单费用，B 为措施项目清单费用，C 其它项目的费用，D 工程设备费、E 单价措施项目费。现场安全文明施工措施费率中的基本费和扬尘污染防治增加费为暂定，最终以南通市建设工程造价管理处核定为准。若评定费率高于招标文件费率则按招标文件执行，若低于招标文件费率则按实调减。

(12) 其他的相关资料。

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

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

2.4 “投标报价汇总表”中的投标总价由分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费和税金组成，并且“投标报价汇总表”中的投标总价应当与构成已标价工程量清单的分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费、税金的合计金额一致。

2.5 分部分项工程和措施项目中的单价项目按下列要求报价：

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

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

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

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

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

2.6 措施项目中的总价项目按下列要求报价：

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

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

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

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

2.7 其他项目清单费应按下列规定报价：

2.7.1 暂列金额按“暂列金额明细表”中列出的金额报价，此处的暂列金额是招标人在招标文件中统一给定的，并不包括本章第2.8.3项的计日工金额。

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

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

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

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

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

2.10 工程量清单计价所涉及的生产资源(包括各类人工、材料、工程设备、施工设备、临时设施、临时用水、临时用电等)的投标价格，应根据自身的信息渠道和采购渠道，分析其市场价格水

平并判断其整个施工周期内的变化趋势，体现投标人自身的管理水平、技术水平和综合实力。

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

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

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

2.14 有关投标报价的其他要求：

(1) 采用工程量清单计价方式，投标人不得采用总价让利或以总价百分比让利等办法进行投标报价。

(2) 除投标人自行补充的措施项目外，投标报价的项目编码、项目名称、计量单位、工程量必须与招标人提供的一致。

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

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

(5) 投标人不得擅自改动招标人提供的工程量清单上的内容。若对提供的工程量清单内容有任何疑问，请将书面疑问材料在规定的时间和方法向招标代理单位提出，其中清单内容的书面疑问材料经招标人组织核实确认后提供最终工程量清单，投标人在投标报价时，不得增减清单工程量。

(6) 本工程施工期间涉及环保、消防、城市卫生、市政、居委会、派出所等相关部门收取的费用，以及夜间文明施工、保护周边地下管线和架空线的安全的费用等，投标人均应综合考虑在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。

(7) 投标人应认真踏勘施工现场，考虑因各种困难因素所发生的一切费用由投标人自行考虑，并在投标报价中予以体现，以后不得以此为由提出额外增加费用的要求。水、电接驳，按发包人指定地点，定量表记、接至施工现场管线（电缆）由投标人自行考虑，费用包含在投标报价中。现场自来水及电源接入点现场具体位置由投标人现场踏勘。

(8) 投标人必须认真仔细踏勘施工现场，结合本工程实际情况，并在投标报价时综合考虑临时设施费、赶工措施费、已完工程及设备保护费、冬雨季施工增加费、夜间施工费总价措施费项目，并计入报价，该费用一次性包定，结算时一律不作调整。

(9) 因施工场地狭小、周边建筑保护、高压杆线防护、安全通道搭设等发生的一切费用由各投标人自行考虑，所有费用包含在投标报价中，竣工结算时一律不作调整。

(10) 施工用水、用电费用按定额分析用量扣除，装表计量作为参考，如表示用量大于定额分析用量，则按表示用量扣除。

(11) 中标单位必须保护现有房屋、道路、结构物等成品，如有损坏，应按照不低于原设计标准恢复，费用列入报价。

(12) 承包人应独立、有效地做好该工程周边的有关群众工作，并充分考虑工程实施范围内的单位、个人和其他可能出现阻挠施工的情况，若发生的机械台班停置费、二次机械进退场费、人员窝工、处理周边群众纠纷等费用和损失，由投标人自行考虑，并列入投标报价，工程竣工结算时不作调整。

(13) 投标人应自行踏勘施工现场，并在投标报价中综合考虑施工机械设备、材料进出场、二次搬运等涉及所有费用并计入报价，中标后不得以场地现状及条件为由提出额外要求和增加工程费用，招标人不再对此项费用另行签证。

(14) 作为一个有经验的承包商，投标报价时应考虑施工过程中可能发生的各种风险因素，在整个工程施工过程中，若发生对周边相关构筑物、设施损坏的，承包人必须负责更换或修复，直至得到发包人的认可，期间涉及的所有费用由投标人承担，招标人不再另行支付该项费用，结算时一律不作调整。

(15) 下列材料由投标人按照业主推荐材料品牌列入投标报价；中标后，承包人须在推荐品牌中任选一种品牌进行采购，如选择其他材料品牌，须选择不低于推荐材料品牌的等级及标准（推荐品牌材料技术标准，详见附件），未推荐品牌的需选用国产中档以上品牌，在实际施工中，由施工单位提供不少于三种品牌备选；所有材料的选用需待业主确认后方可进场，在工程结算时，综合单价不予调整。

材料品牌推荐表

序号	材料名称	品牌
1	瓷砖	格仕陶（甲供）
2	纸面石膏板	泰山、顶诺、杰森、杰科、龙牌
3	轻钢龙骨	泰山、顶诺、杰森、杰科、龙牌
4	管材	康泰、中财、伟星、日丰、联塑、公元
5	电线电缆	万马、远东、起帆、亨通、中天、江南
6	铝合金五金	坚朗、合和、兴三星
7	铝合金型材	华建、凤铝、兴发、海螺、奋安、伟昌
8	玻璃	台玻、淇滨、信义
9	细木工板（基层板）	千年舟、兔宝宝、莫干山
10	涂料	三棵树、嘉宝莉、亚士、富思特、久诺

11	灯具	三雄极光、欧普照明、西顿照明
12	开关插座	正泰、良信、飞利浦、欧普

(16) 在实际施工中，建设单位可以无条件要求施工单位更换不符合要求的产品，购进的料设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，如因使用不符合国家标准及各项指标的材料，由此引起的相关费用由承包人承担，结算时一律不作调整。

(17) 投标人确定投标报价，同时应考虑合同中包含的风险、责任等各项费用。

(18) 投标人工地踏勘应充分了解工地位置情况，道路、储存空间、装卸限制及任何其它足以影响报价的情况，任何忽视或误解工地情况而导致的索赔及工期延长申请将不被批准。

(19) 中标单位不得拒绝完成建设单位在施工地点范围内变更或要求增加和减少的工程内容。

(20) 报价书中的工程数量乘以综合单价必须等于合价。

(21) 承包人须在单体竣工前拆除现场所有临时设施，包括所有的机械设备、硬化场地拆除后的建筑垃圾及剩余材料全部清运出场，相关费用由各投标人在报价时自行考虑到投标报价中，竣工结算时不作任何调整。清理标准应得到建设单位的认可，否则，如发生相关费用则由建设单位在工程结算价款中扣除。

(22) 本工程装饰装修施工过程中，需对墙体、梁、板等进行开洞和补洞产生的费用及对已完构件未及时预埋而产生的相关费用，由承包人执行考虑，已包含在列入投标报价中，结算时不予调整。

(23) 承包人必须按照本工程招标文件（含施工图及工程量清单）规定的品牌提供样品，经建设单位确认后采购，工程结算时，综合单价不予调整。

(24) 本工程材料的环保等级需符合清单及国家的相应的规定，需经复试后使用，工程竣工验收前须提供经有关资质单位出示的环境检测报告。

(25) 本工程中所有木基层均需做防火、防腐、防潮处理，所有木饰面、木线条等均为成品，阻燃防潮及面层油漆均需考虑在报价中，具体木饰面、线条及油漆等的颜色、型号、品牌等均需业主单位认可后，方可施工。施工单位进场前，所有的装修材料，进场前均须提供样品供建设单位、监理单位等确认后封样，方可大批量进场。所有的装修材料，最终的选定，不涉及价格调整。

(26) 本工程所选用石材的磨边、抛光、现场切割、打孔、六面防护等加工费用，均包含在报价费用中。

(27) 装修中所涉及到的管线须由承包人开凿布管后自行修补，结算时费用不予调整。

(28) 天棚吊顶中所用吊筋，承包人报价时，已根据现场勘察结论自行确定报价高度，如实际施工中相对于预算图纸除高度变化外无其他变更，结算时价格不予调整。

(29) 本工程所有乙供材料均由承包人在确保质量的前提下自行采购，材料价格按照中档及以上的质量自行市场询价进入报价。建设单位对材料的质量有认定权（如建设单位对承包人采购的材

料认定为不合格的，承包人必须重新采购，直至合格为止），施工时承包人需提供样品供建设单位选择，涉及到的价格不再调整。

(30)施工单位需自行考虑临时设施及施工人员宿舍的搭设与选址，建设单位不负责提供场地及临时设施。该部分费用由投标单位充分考虑后计入投标报价，结算时不再增加费用。

(31) 投标人须无条件服从建设单位的企业管理要求，并积极配合接受建设单位 ERP（明源移动质检系统）管理系统中对工程监管的要求，如系统中出现超时未处理事项或未整改事项，处罚金 2000 元/事项。

(32)施工期间产生的建筑垃圾需按建设单位要求堆放至指定地点，由总包单位负责清运，**在结算时扣除最终审定价的 3%作为垃圾清运费。**

(33)在工程实施过程中，承包人必须收集所有隐蔽项目（包括但不限于各种抹灰、立面处理、保温层厚度测量、防水材料铺设、各类基层面层铺设及厚度测量等内容）的施工全过程影像视频资料以供后期审计使用，在送审结算资料中必须一并提交。所有签证资料必须附有详细影像彩色照片，所摄照片必须有可参照性。如影像资料未能反映签证、清单或招标文件列明的工作内容，则结算时该内容不予认可。

(34) **本工程建设单位不提供垂直运输设施，承包人需自行考虑土建总包单位垂直运输设备拆除后的垂直运输方案及费用（该部分费用已包含在招标控制价中），投标时计入投标报价，结算时不再增加费用。**

(35) 投标单位需考虑精装修改造时对于已完工程的成品保护工作，费用计入投标报价，结算时不做调整。

(36) 本工程交付时需完成精保洁工作，满足建设单位及物业公司的验收要求，费用由投标单位自行考虑计入标底，结算时不做调整。

(37) 甲供材的采保费按甲供材除税总价（实际领用量高于定额含量的按定额含量*甲供材单价计算，实际领用量小于定额含量的按实际领用量*甲供材单价计算）的 1%计取，参与工程税金计取（措施费、规费等不计）。由发包人在财务结算时支付给精装修单位。发包人有权根据项目建设需要，调整甲供材料品类，承包人不得有异议，并不得为此向发包人提出任何索赔。

若本工程因甲供或分包项目引起结算价小于投标价的，承包人不得提出相关费用补偿。承包人需进行总承包管理和协调，并按要求提供配合服务，费用由投标人自行考虑在投标报价内，结算时不予调整，相关发配合、管理工作包括但不限于以下内容：

(i) 承包人须对工程整体进度负责，熟悉各甲单独分包工程的具体要求，尤其是对影响整体施工进度的分部分项工程需特别注意。并应要求各单独分包提供专业承包的施工组织计划与进度计划，进行汇总分析，对施工程序中有矛盾的地方进行协调并找出解决办法；

(j) 承包人在各分项施工前须与单独分包联系，核对清楚各分包工程图纸与承包人图纸间相关联的尺寸、标高等数据是否统一；了解其在分项工程上的特殊要求，如开槽、预留孔洞、预埋件等，并在每次隐蔽工程之前（如浇筑砼）请单独分包配合确认；

(k) 提供标高、定位点线等，负责向单独分包提供合同约定的所有合理设施；

(l) 对成品、半成品及工程材料的保护：承包人施工时需对周边部品（所有已施工项目）进行成品保护，损坏一律乙方无偿修复，发现首次处以 2000 元的处罚，第二次 4000 元，第三次 8000 元，以此类推；承包人应采取各种适当的保护措施防备其他外界因素如人为破坏、恶劣天气等对已完成工程和材料的损坏，必须充分地保护所有已完成的工程。发包人有权要求承包人根据需要更加完善地保护本工程范围内的已完工程。如：木地板、入户门、防火门、收纳系统、橱柜、户内门、木饰面等。承包人应负责保管运至现场的任何材料（含甲供材、专业分包类材料等），含甲供材卸货场内倒运费，并自费补充丢失的或被盗的该等材料，及疏忽、贮存不当或操作不善所损坏的任何材料或物品。若需要临时封挡（堵）或专供人员保管，承包人需无条件接受，费用不再增补。

(m) 承包人应指定施工现场垃圾堆放点，督促专业分包单位将各自施工产生的垃圾及时清运至堆放点，保证施工现场达到文明标准。指定地点外的现场垃圾由承包人确认责任单位，当无法分清责任单位时，由承包人自行负责清理至堆放点。该费用列入投标报价中，工程竣工结算时不作调整；

(n) 甲供材接收必须四方签字（甲方工程、监理、供货商、承包人）共同确认签收，签收后由承包人进行保管，如有损坏，一切损失由承包人承担。卸车费、二次搬运费、保管费等在此包费中已包含，投标人认为不足的部分自行在投标报价中考虑，结算时不再另外增加；

(o) 配合其他分包单位定位、开孔、阴阳角的收口、两种材质之间收口、墙面装饰与门窗节点处理收口、地面与墙面装饰收口，投标人投标时自行考虑深化节点。承包人须配合分包单位做最终的打胶收口，完整的工程移交由精装修单位负责，相关费用计入投标报价内，结算时不予调整；

(p) 各分包工程竣工资料的归档工作。

(38) 工地检查、业主开放日等需无条件配合，满足发包人要求，所需费用包含在投标报价内，结算不予调整。

(39) 投标单位负责一切供应材料（含甲供材）送检，包括样品准备、送检、试验室委托、试验报告准备等所需的一切费用（不含检测费），乙供材料检测不合格，投标人承担复检费用并更换材料至检测合格为止。

(40) 甲供材料由投标单位在投标报价中自行考虑各种损耗，包括排版损耗、施工损耗、运输损耗、零星加工损耗等所有一切损耗在内，质量及效果必须达到发包人要求，清单综合单价包干，结算时不予调整。

(41) 墙地砖结算时按发包人确认的竣工图图示工程量及排版损耗计算，超领供按合同专用条款 8.1.4 条执行。

(42) 临时停水、停电、多次搬运、成品保护等所需措施的一切费用及各种可能因素影响施工所增加的费用，列入投标报价中，结算时不予调整。

(43) 中标单位需按照发包人要求施工工序样板、交付样板，费用由投标人自行考虑在投标报价内，结算不予调整。

(44) 因项目开竣工时间、项目经理备案时间、实体样板房施工可能引起的二次或多次进场等因素导致的增加费用，由投标单位充分考虑在投标报价内，结算不予调整。

(45) 在项目实施过程中，工程量清单中列入的项目，甲方有权取消或指定分包。如甲方取消该项目，则该项目报价将从乙方合同总价中扣除，不予结算，甲方也不给乙方任何补偿；如甲方指定分包，则该项目报价将从承包方合同总价中扣除，不予结算；乙方无权拒绝甲方的增补指令，若不执行，甲方委托第三方执行，并对乙方另收取产生费用的 20%作为管理费用及违约金。

(46) 投标人认真审查图纸（含分包及其他专业）及工作界面，所有的块料面层综合考虑各种规格大小（包括但不限于墙地砖、石材等）；乙供材料综合考虑厚度（包括但不限于石材、界面剂、砂浆、结合层等），厚度按图纸（图纸未标注的按照发包人工程部要求的标准）且完成面标高（水平及垂直）与图示一致；

(47) 施工过程中发包人将定期或不定期委托第三方对项目进行综合评估打分，承包人需无条件配合，每月评估成绩不得低于合格线 80 分，分项合格率不低于 70 分否则每次处以合同总价 1%的罚款（不足 15000 元的，按 15000 元/次进行处罚。如出现“较差指标”，或分项合格率低于 70 分（含），处罚 2000 元/项。

(48) 投标人投标时自行考虑所有节点的深化及排版，费用由投标人自行考虑在投标报价内，结算不予调整；

(49) 总包配合费用按照公区精装修合同价的 2%，由中标单位支付，在财务结算时扣除，费用由投标人自行考虑在投标报价内，结算不予调整。

(50) 投标人应依据招标需求和物料小样等，在报价时充分考虑实际情况和要求，合理选择精装修物料的配，确保精装修效果达到设计和招标人的要求。招标人有权要求中标人更换不符合项目要求的材料，更换材料的费用由中标人承担。投标人如有需要可在接受招标文件后 3 个工作日内，上午 9：00-11:30 下午 13:30-17:00 到通州湾 TR20011 地块项目部看样。

(51) 其他未尽事宜在书面答疑及第四章建设工程施工合同中明确。

3. 其他说明

3.1 词语和定义

3.1.1 同义词语

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

3.2 工程量差异调整

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

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

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

3.3 暂列金额和暂估价

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

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

3.4 其他补充说明_____ / _____。

第六章 图纸

(公告附件下载)

第七章 技术标准和要求

一、本工程采用的计价规范

国家、省、市关于建设工程造价管理的有关法律、法规、政策和规定、招标文件、设计、施工图纸、通州湾 TR20011 地块项目土建与装修施工界面划分表、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 版）、《江苏省安装工程计价定额》（2014 版）、《江苏省建设工程费用定额》（2014）、《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价【2023】391 号）、材料价格参照《南通市建设工程造价信息》2023 年第 12 期，信息价缺项部分参照市场价、根据《关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价【2016】154 号文）及《住房城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（建办标函【2019】178 号），征税采用一般计税法。

二、本工程采用的技术规范（包括但不限于以下规范、要求）

本工程按以下规范与标准执行（包括但不限于），当对同一问题各种规定、标准或与合同文件要求不一致时，原则上以最新最严格的为准（特殊情况另行商定）。

《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2018）、《建筑施工安全检查标准》JGJ59-2011、《建筑机械使用安全技术规程》（JGJ33-2012）、《建设工程文件归档整理规范》（GB/T50328-2014）、《建筑施工现场环境与卫生标准》（JGJ146—2013）等国家、地方、行业现行的强制性条文、规范、标准、指南及设计要求、进行检查验收。

上述技术标准和规范如有不足之处或未能达到国际最新标准时，承包人应使系统的设计、施工及选用的设备/材料符合最新版本的国际和国家标准、规范，并提供所采用的国际和国家标准、规范及所采用版本的有关技术资料。

三、本工程对施工工艺的特殊要求

1、工程的主要部位和特殊要求由建设、设计、监理三方讨论后以书面形式通知施工单位实施。

2、施工期间要注意周边环境，减少对周围环境的影响（灰尘、噪音等）。

3、冬、雨季施工要采取相应的保护措施。

第八章 投标文件格式

资格审查材料封面及相关表格（资格审查文件格式） 封面

（项目名称）

资格审查文件

投标人(盖章):

法定代表人或委托代理人(签字或盖章):

日期: 年月日

1、法定代表人身份证明

投标人单位名称：__

投标人单位地址：__

姓名：__ 性别：__

年龄：__ 职务：__

系__（投标人单位名称）的法定代表人。

特此证明。

（附法定代表人身份证复印件正反面并加盖公章）

投标人：__（盖单位章）

日 期：

2、授权委托书（如有授权）

本人（姓名）系（投标人单位名称）的法定代表人，现委托（姓名）（身份证号：）
为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、
修改（项目名称）施工投标文件，签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限： 。

代理人无转委托权。

代 理 人： 性别： 年龄：

代理人单位： 部门： 职务：

（附法定代表人身份证复印件正反面并加盖公章）

（附授权代理人身份证复印件正反面并加盖公章）

投 标 人：（盖单位章）

法定代表人：（签字或印章）

日期：

3、投标人一般情况

1	企业名称：		
2	总部地址：		
3	当地代表处地址（如有）：		
4	电话：	联系人：	
5	传真：	电子邮箱：	
6	注册地：	注册年份：（请附营业执照复印件）	
7	营业执照	编号：	营业范围：
		发证单位：	
8	资质证书	等级：（请附有关证书的复印件） 证书号：	
		发证单位：	
9	主营范围： 1. 2. 3. 4.		
10	职业人数：总数：人；高级职称：人；中级职称：人；初级职称：人		
11	作为总承包人经历年数		
12	作为分包商经历年数		
13	其他需要说明的情况		

4、拟派往本招标工程项目负责人简历表

投标人名称：

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
参加工作时间		担任项目负责人年限			
项目负责人注册证书编号					

在建和已完工程项目情况

建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量

5、项目管理机构组成表

职务	姓名	职称	执业或职业资格证明					备注
			证书名称	级别	证号	专业	社保	

注：投标人须如实填写并提供项目负责人、技术负责人、施工员、安全员、质量员的施工项目经 理部主要管理人员的岗位证书编号及岗位资格证书。

6、诚信承诺书

(招标人)_____:

我方已认真阅读了本项目的招标文件，现就本次投标，作出如下承诺：

1.我方拟派项目负责人无在建工程，如果我方经本工程评标委员会评定为中标候选人，在公示期间被他人举报并经核实，确认拟派项目负责人有在建工程，且不符合江苏省建设厅“苏建规字（2017）1号”《省住房和城乡建设厅关于改革和完善房屋建筑和市政基础设施工程招标投标制度的实施意见》附件二《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工招标资格审查办法》第十条第五款的规定，你方即可取消我方中标候选人资格，并同意投标保证金不予退还。

2.我方拟派项目管理机构成员是我单位正式员工，具备相应的从业能力，且已缴纳社保和签订劳动合同。

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

4.我方承诺：（1）遵守指令、不擅离职守。我方委托代理人将坚持全程参加开评标会议，积极响应招标人的指令和操作要求，不擅离职守，始终保持通讯顺畅，因我方原因导致10分钟内无法与管理端建立起联系的，即视为放弃交互的权利，我方认可招标人的处置决定，接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。（2）确保设施、设备工况良好。我方将负责提前检查电力供应、网络环境和远程开标会议有关设施、设备的稳定性和安全性，因我方原因导致无法完成投标或者不能进行现场实时交互的，均由我方自行承担一切后果。

5.我方承诺不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

6.我方承诺不存在围标串标、借资质挂靠、恶意竞标等违法违规行为。

7.如我方中标：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，在招标文件规定的期限内与你方签订合同。

（2）我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

我方若违反上述承诺内容，自愿接受取消投标、中标资格、并作为不良行为记入本单位信用档案（公示），接受相关部门调查处理。

投 标 人：（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

年月 日

封面

正本/副本

_____（项目名称）

投 标 书

（商务标）

投标人： （盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

日期：

一、 投 标 函

（招标人名称）：

（一）根据已收到的（工程名称）工程的招标文件，我方经仔细研究招标文件全部内容并对现场进行踏勘后，愿遵守《中华人民共和国招标投标法》等有关法律文件的规定，并愿以人民币（含税）（大写）（¥ （小写）元）

的总价，按招标文件的要求承包本次招标范围内的全部工程，修补工程中的任何缺陷。

（二）我方保证在收到贵单位发出的书面开工令后立即开工，并保证在工期日历天内竣工并移交整个工程及相关资料。

（三）我方保证本工程质量达到。

（四）我方金额为人民币（大写）（¥ （小写元））的投标保证金已按招标文件的要求提交。

（五）如果我方中标，我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与贵方签订合同，并将按照招标文件规定的时间、数额提交履约保证金和中标差额保证金。

（六）贵单位的招标文件、中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同。

投标人（盖法人章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

日 期：

二、已标价的工程量清单

(按第五章中投标报价编制要求提供)

三、计划投入的主要施工机械设备表

序号	机械设备名称	型号规格	数量	产 地	制造年份	额定功率(KW)	生产能力(MH)	备注

四、主要施工管理人员表

机构	项目工程师	姓名	职务	职称	主要资历、经验及承担过的工程
总 部	项目主管				
	其他人员				
现 场	项目经理				
	项目副经理				
	技术负责人				
	造价管理				
	安全管理				
	计划管理				
	质量管理				
	材料管理				
	其他人员				

五、项目负责人委托书

致： （招标人名称）

（投标人全称）法定代表人代表本单位委任为（工程名称、标段名称）的项目经理，凡本合同执行中的有关技术、工程进度、现场管理、质量检验、结算与支付等方面工作，由代表本单位全面负责。

投 标 人： （全称）（盖章）

法定代表人： （签字或盖章）

项目负责人： （签字）

项目负责人身份证号码：

年 月 日

附件：（1）公区装饰装修施工界面划分；
（2）公区装饰装修工程管理要求；
（3）公区装饰装修材料管控要求；
（4）公区装饰装修工程细部节点构造标准；
（5）推荐品牌材料技术标准。

（公告附件下载）