



浙江瑞扬工程咨询招标代理股份有限公司

Zhejiang Ruiyang consulting engineering bidding agency Limited by Share Ltd

瑞安市莘塍西单元 04-01 地块房地产开发项目（全过程
代建代销）

招 标 文 件

招标人：瑞安市东新产城开发建设投资有限公司（盖单位章）

招标代理机构：浙江瑞扬工程咨询招标代理股份有限公司（盖单位章）

2023 年 3 月

目 录

目 录	1
第一章 招标公告	1
第二章 投标人须知	4
投标人须知前附表	4
投标人须知正文部分	18
第三章 评标办法（综合评估法）	32
第四章 合同条款及格式	44
第五章 甲方要求	44
第六章 甲方提供的资料（另册）	92
第七章 投标文件格式	110

第一章 招标公告

一、招标条件

本招标项目瑞安市莘塍西单元 04-01 地块房地产开发项目已由瑞安市发展和改革局以浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表（项目代码 2303-330381-04-01-804794）批准建设，招标人为瑞安市东新产城开发建设投资有限公司，建设资金来自自筹资金，项目出资比例：其中财政资金 0.00 万元，自筹资金 24311.022 万元。项目已具备招标条件，现对该项目的全过程代建代销进行公开招标。

二、项目概况与招标范围

2.1 建设地点：瑞安市莘塍街道，东至富强路，南至变电河，西至温瑞大道，北至厂前路。

2.2 工程规模：总用地面积 17038.8 m²（25.56 亩），容积率≤2.2，建筑高度≤54m，计入容积率总建筑面积≤37485 m²，其中住宅建筑出让面积≤28885 m²，商业建筑面积≥8000 m²，社区中心建筑面积≥600 m²。

2.3 招标范围：中标人负责除监理、招标人委托的第三方造价咨询及前期物业采购外的项目全过程代建代销，包括但不限于建设用地范围内前期手续办理（不含用地手续办理）、工程可行性研究报告编制、三通一平（含施工通水、通电、临时道路、场地平整、原地坪以下障碍物清理、红线范围内电杆线路迁移等）、各类检测监测、测绘、勘察、方案设计、初步设计、施工图设计及专项设计发包、委托厂家深化、设计实施及管理、工程实施及管理、工程设备、材料采购及管理、市政配套工程实施及管理（包含永久水、电、华数、三网合一、二次供水、管道煤气、信号覆盖、空气源热水器、充电桩配电箱（含电表箱）等职能单位实施项目的委托及管理）、名称牌（小区名称牌、幢号、单元号、户号），组织验收、竣工备案、资料整理汇编、移交、直至工程质量缺陷期结束的所有工作内容以及地块项目品牌冠名，项目前期策划和房产开发营销，房产交付，办理产权证等。具体见招标文件第五章“甲方要求”。

2.4 合同估算价：24311.022 万元。

2.5 工期要求：服务总工期自中标通知书发出之日起至产权证办理完成止共 1080 日历天。自中标通知书发出之日起第 90 日历天起计施工工期，施工工期开始 900 日历天内完成竣工验收并验收合格（其中自打第一根试桩起 210 日历天内完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）；自完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）之日起 180 日历天内完成主体工程全部结顶；）；自竣工验收合格之日起 90 日历天内完成产权证办理。（中标人在投标函中承诺的施工总工期、完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）工期和完成主体工程全部结顶工期优于招标人设定的目标的，则施工总工期、完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）工期和完成主体工程全部结顶工期以中标人承诺的为准。）

2.6 质量要求：合格。

三、投标人资格要求

3.1 企业资质要求：

①房地产开发二级及以上资质；

②建筑工程施工总承包二级及以上资质；

③工程设计综合资质或者工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质或者工程设计建筑行业（建筑工程）专业甲级资质；

投标人必须同时具备上述①②③项资质的单独投标人或组成的联合体。

3.2 项目负责人资格要求：

具有建筑工程类注册执业资格或建筑工程类高级工程师职称，且不得在投标截止日期有在建合同工程上担任工程总承包项目经理（项目负责人）或施工项目负责人（包括在工程总承包项目中担任施工负责人）。

3.3 施工负责人资格要求：建筑工程专业二级及以上注册建造师，具备有效的安全生产考核B类合格证书，且不得在投标截止日期有在建合同工程上担任工程总承包项目经理（项目负责人）或施工项目负责人（包括在工程总承包项目中担任施工负责人）。

3.4 设计负责人资格要求：具备一级注册建筑师资格。

3.5 是否接受联合体投标：接受。

3.6 其他要求：

①联合体成员总数（含牵头人）不得超过3家，且联合体牵头人应为具备房地产开发资质的企业，联合体协议书应尽可能明确三方的权利、义务、各方职责、资金财务关系约定等；

②项目负责人、施工负责人和设计负责人三者不得相互兼任，如为联合体投标的，项目负责人须为联合体牵头人的员工，施工负责人须为施工方的员工，设计负责人须为设计方的员工，提供社保证明（指距投标截止时间最近1个月由社会统筹保险基金管理部门出具的社保证明，须含养老保险）；

③企业在人员、设备、资金等方面具有相应的承包能力。

四、招标文件获取

4.1 获取时间：2023年__月__日8时30分至2023年__月__日09时00分。

4.2 获取方式：登陆瑞安市公共资源网上交易系统进行下载。

五、投标文件的递交

5.1 递交截止时间：2023年__月__日09时00分止。

5.2 递交方式：在瑞安市外滩满庭芳大楼三楼瑞安市公共资源交易中心指定开标室递交投标文件。

5.3 逾期送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

六、投标保证金

6.1 投标保证金金额：500000元（伍拾万元整）。

6.2 投标保证金缴纳截止时间：2023年__月__日09时00分止。

七、发布公告的媒介

本次招标公告同时在浙江省公共资源交易服务平台（<http://www.zjpubservice.com/>）、温州市公共资源交易信息公开平台（<http://info.wzzbtb.com/>）、温州市公共资源交易网瑞安市分网（<http://ggzy.ruian.gov.cn>）上发布。

八、其他说明

8.1 投标人必须于投标报名截止时间前在温州市公共资源交易网登记入库，办理流程详见

温州市公共资源交易网 (<http://ggzyjy.wenzhou.gov.cn>) → 《全市建设工程招标投标交易主体信息统一入库的通知(试行)》。完成入库后再进行网上报名, 登录温州市公共资源网上交易平台 (<http://122.228.89.242/TPBidder/login.aspx>) → 业务管理 → 填写投标信息 → 我要投标。平台技术支持电话: 65879536

8.2 投标人应对诚信库信息的真实性和有效性负责, 及时更新和维护库内信息, 以免信息失效或不完整。

8.3 本项目采用评定分离办法, 由定标委员会采取 票决定标法 方式确定中标人。

九、联系方式

招标人: 瑞安市东新产城开发建设投资有限公司 代理机构: 浙江瑞扬工程咨询招标代理股份有限公司

地 址: 瑞安市莘塍街道莘阳大道 508 号

地 址: 瑞安市安福路 28 号三楼

邮 编: 325200

邮 编: 325200

联 系 人: 邱先生

联 系 人: 黄锋光、李秀敏

电 话: 0577-65610566

电 话: 13506650448、0577-65802277

传 真:

传 真: 0577-65802277

电子邮件:

电子邮件: 514356300@qq.com

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：瑞安市东新产城开发建设投资有限公司 地址：瑞安市莘塍街道莘阳大道 508 号 联系人：邱先生 电话：0577-65610566
1.1.3	招标代理机构	名称：浙江瑞扬工程咨询招标代理股份有限公司 地址：瑞安市安福路 28 号三楼 联系人：黄锋光、李秀敏 电话：13506650448、0577-65802277
1.1.4	项目名称	瑞安市莘塍西单元 04-01 地块房地产开发项目（全过程代建代销）
1.1.5	建设地点	瑞安市莘塍街道，东至富强路，南至变电河，西至温瑞大道，北至厂前路
1.2.1	资金来源及比例	自筹资金，100%。
1.2.2	资金落实情况	已落实。
1.3.1	招标范围	中标人负责除监理、招标人委托的第三方造价咨询及前期物业采购外的项目全过程代建代销，包括但不限于建设用地范围内前期手续办理（不含用地手续办理）、工程可行性研究报告编制、三通一平（含施工通水、通电、临时道路、场地平整、原地坪以下障碍物清理、红线范围内电杆线路迁移等）、各类检测监测、测绘、勘察、方案设计、初步设计、施工图设计及专项设计发包、委托厂家深化、设计实施及管理、工程实施及管理、工程设备、材料采购及管理、市政配套工程实施及管理（包含永久水、电、华数、三网合一、二次供水、管道煤气、信号覆盖、空气源热水器、充电桩配电箱（含电表箱）等职能单位实施项目的委托及管理）、名称牌（小区名称牌、幢号、单元号、户号），组织验收、竣工备案、资料整理汇编、移交、直至工程质量缺陷期结束的所有工作内容以及地块项目品牌冠名，项目前期策划和房产开发营销，房产交付，办理产权证等。具体见招标文件第五章“甲方要求”。
1.3.2	计划工期	服务总工期自中标通知书发出之日起至产权证办理完成止共 <u>1080</u> 日历天。自中标通知书发出之日起第 <u>90</u> 日历天起计施工工期，施工工期开始 <u>900</u> 日历天内完成竣工验收并验收合格（其中自打第一根试桩起 <u>210</u> 日历天内完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）；自完成地下室

		顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）之日起180 日历天内完成主体工程全部结顶；）；自竣工验收合格之日起 90 日历天内完成产权证办理。（中标人在投标函中承诺的施工总工期、完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）工期和完成主体工程全部结顶工期优于招标人设定的目标的，则施工总工期、完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）工期和完成主体工程全部结顶工期以中标人承诺的为准。）
1.3.3	质量标准	合格。
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	（1）企业资质要求： <u>①房地产开发二级及以上资质；</u> <u>②建筑工程施工总承包二级及以上资质；</u> <u>③工程设计综合资质或者工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质或者工程设计建筑行业（建筑工程）专业甲级资质；</u> <u>投标人必须同时具备上述①②③项资质的单独投标人或组成的联合体。</u> （2）项目负责人资格要求： <u>具有建筑工程类注册执业资格或建筑工程类高级工程师职称，且不得在投标截止日期有在建合同工程上担任工程总承包项目经理（项目负责人）或施工项目负责人（包括在工程总承包项目中担任施工负责人）。</u> （3）施工负责人资格要求：<u>建筑工程专业二级及以上注册建造师，具备有效的安全生产考核 B 类合格证书，且不得在投标截止日期有在建合同工程上担任工程总承包项目经理（项目负责人）或施工项目负责人（包括在工程总承包项目中担任施工负责人）。</u> （4）设计负责人资格要求：<u>具备一级注册建筑师资格。</u> （5）其他要求： <u>①联合体成员总数（含牵头人）不得超过 3 家，且联合体牵头人应为具备房地产开发资质的企业，联合体协议书应尽可能明确三方的权利、义务、各方职责、资金财务关系约定等；</u> <u>②项目负责人、施工负责人和设计负责人三者不得相互兼任，如为联合体投标的，项目负责人须为联合体牵头人的员工，施工负责人须为施工方的员工，设计负责人须为设计方的员工，提供社保证明（指距投标截止时间最近 1 个月由社会统筹保险基金管理部门出具的社保证明，须含养老保险）；</u> <u>③企业在人员、设备、资金等方面具有相应的承包能力。</u> （6）信誉要求：见需要补充的其他内容 10.8 款。
1.4.2	是否接受联合体投标	☐ 不接受 ☒ 接受 应满足下列要求： <u>详见本须知第 1.4.1 款。</u>
1.5.2	费用承担和设计成果补偿	☒ 不补偿。

1.5.3	知识产权	1) 投标人保证本投标文件及资料均未侵犯他人的知识产权，否则须承担由此引起的全部法律责任和经济责任。 2) 若投标人使用他人的专利、专有技术时，所涉及到的费用及产生的纠纷，由投标人自行解决。 3) 招标人提供的相关资料只供本次活动使用，各投标人应承担保密义务，不得擅自拷贝和传播。 4) 投标人的所有投标文件不予退还，所有投标文件的所有权（包括知识产权）归招标人所有。 5) 招标人有权在本项目实施过程中按照实际情况对中标方案进行调整，有权采用未中标方案的部分设计内容或理念。 6) 招标人有权通过传媒或其它形式介绍、展示或评价设计方案，所有展示、推介、广告均不再向投标人支付费用。 7) 中标人未经招标人许可，不得将中标方案成果用于其他任何项目的投标和设计，不得在国内外刊物、学术或技术交流会上发表该方案成果。
1.9.1	踏勘	☒ 不组织： ☐ 组织，踏勘时间： 踏勘集中地点：
1.10.1	投标预备会	☒ 不召开 ☐ 召开，召开时间： 召开地点：
1.10.2	投标人提出问题的截止时间	本项目不召开投标预备会，该条不适用。
1.10.3	招标人书面澄清的时间	本项目不召开投标预备会，该条不适用。
1.11	分包	☐ 不允许。 ☒ 允许，分包内容要求：中标人不可将本项目的自有资质范围内的工作进行分包。未在自有资质范围内的工作，由中标人负责将其分包给具备相应资质等级的单位，分包单位的选择须经过招标人及相关单位审核同意。中标人应将招标人专业分包工程的进度、资料纳入中标人统一管理。 分包金额要求：/ 对分包人的资质要求：符合国家相关资质管理规定。
1.12	偏离	☒ 不允许 ☐ 允许，允许偏离的内容、偏离范围和幅度。
2.1	构成招标文件的其他资料	在温州市公共资源交易网瑞安市分网上发出的答疑纪要、对招标文件的澄清或补遗内容。
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	投标截止日期 10 天前。

2.2.2	投标截止时间	2023 年 月 日上午 09:00。
2.2.3 2.3.2	投标人确认收到招标文件澄清、修改、补充等的时间和方式	工程招标文件的澄清、修改、补充等内容经瑞安市发展和改革局（市公共资源交易管理委员会办公室）备案后，在温州市公共资源交易网瑞安市分网 http://ggzy.ruian.gov.cn 网上交易平台内发布，投标人自行登陆系统查阅或下载，无须作收到确认。
3.1.1	构成投标文件的其他资料	由投标人根据招标文件的要求进行提供。
3.2.4	最高投标限价	本项目最高投标限价 <u>24311.022 万元</u>，包括 1) 工程费用最高投标限价 <u>21366.45 万元</u>，每平方米计容面积的工程费用综合单价 5700 元/m²，投标时计容面积暂按 37485 m² 计。 2) 工程其他费用最高投标限价 <u>1281.987 万元</u>，工程其他费用费率 6%，结算时取费基数为工程费用，投标时不作竞争。 本项目工程费用风险控制价为工程费用最高投标限价×90%。 3) 基础代销管理费最高投标限价 <u>1662.585 万元</u>，代销管理费费率 3%，投标时不作竞争，基础代销管理费取费基数为考核代销额，招标时考核代销额暂按 55419.5 万元计。
3.2.5	投标报价的其他要求	（一）总说明 1、本项目投标报价采用总价报价方式。 2、工程费用包括但不限于住宅主体建设工程、安装工程、装修工程、室外工程、亮化工程、配电工程、设备购置费、自来水燃气施工费用、三网接入、信号覆盖费用、有线电视、售楼处建设、售楼处装修费（不包括建设地点外的售楼处建设和装修）、渣土消纳费用等工程费用，具体以第五章“建设标准”、合同约定和中标人投标方案经深化后并经招标人审核确认的施工图为准。 3、工程其他费用包括：中标人负责除监理、招标人委托的第三方造价咨询、城市基础设施配套费及前期物业采购外的项目全过程代建管理费用，包括但不限于建设用地范围内前期手续办理（不含用地手续办理）、工程可行性研究报告编制、三通

	一平（含施工通水、通电、临时道路、场地平整、原地坪以下障碍物清理、红线范围内电杆线路迁移等）、现场建筑垃圾清运费、勘察费、方案设计费、施工图设计及专项设计费、水保、环评、BIM、轨道交通安全评估、供（配）电工程高可靠性供电费、海绵城市、光伏、节能评估、交通评估、日照分析、委托厂家深化、各类检测监测费、代建管理费以及验收、测绘、财务费用、保险费用、施工图审查费、政府规定的其他各项费用等（不包括物业维修基金、物业保修金）。 4、代销管理费是指对房地产品牌（含商标）用于本项目宣传、推广、冠名、营销等所有用于本项目的品牌使用权，对项目房地产市场定位进行规划并制订销售目标和营销计划，按销售目标即营销计划展开相应营销活动，对项目的策划、推广、销售（含分销）过程进行全面管理，实现项目销售目标产生的各项费用。具体包括但不限于销售人员的职工薪酬、办公费、差旅费、培训费、业务招待费、交通费、用于销售的车辆购置费等；售楼处的设备设施（含沙盘、大屏显示器、家具及其他设备设施等）、售楼处搬迁产生的相关费用、售楼处周边的景观建设费、临时样板房建设费、样板房装修费、临时办公场所建设及装修费（含办公家具及设备设施）；促销费用，包括广告费、业务宣传费、印刷制作费、展览展示费、赠品费用、促销人员工资等；代理销售公司或销售顾问（如有）的佣金、咨询策划费等；以及售楼处及临时办公场所等房屋维修费、看楼车辆、合同履行期间的销售场所及售楼处固定资产等的物业服务费等；分销或包销费用。如有未列举到位发生争议，以是否会计核算列入“营销费用”科目作为判断依据。此外，还包括一房一价房产备案、预售证办理、购房客户合同签订及备案、办好业主收房手续物业承接、不动产总证办理、购房客户产权证办理、销售住宅的所有产证办理服务费用（包括但不限于办理不动产证、契税证、水电开户等）、对本项目实施过程中可能涉及到的法律和政策
--	--

		问题的法律咨询费用。 5、本项目代建代销合同以投标总价作为签约合同价。 6、招标范围内由于非招标人修改设计等原因(如投标报价的单价计算错误、缺漏项、设计错误、设计不满足审批要求和建设标准等)造成的费用增加,一律不得调整(合同另有约定的除外)。 7、工程保险项目应包括中标人向招标人移交合格工程前的一切风险的保险,应包括设计、建安工程、工程设备、施工设备、进场材料、招标人及中标人相关人员和第三方人员等保险,费用由投标人在投标报价时综合考虑。 8、中标人承担在建设过程中所有与工程建设相关的一切检测、监测费用(包括但不限于桩基检测、基坑检测、消防检测、空气检测、节能检测、防雷检测、智能系统检测、实体检测等),投标人在投标报价中自行考虑。 9、施工过程及竣工后,中标人需配合招标人办理相关备案手续,并按招标人要求的内容和数量提供有关工程资料,如施工图、效果图、施工方案、竣工图等,相关费用由投标人在投标报价中一并包干,不再另行考虑。 10、本项目实施过程中,如因新的设计规范、设计标准的变化导致的设计方案调整,相关费用均考虑投标报价内,今后合同价格不予增加;中标人有义务执行新版施工规范、施工标准、施工规程,由此导致施工方案、施工工艺、施工措施等改变,相关费用均考虑投标报价内,今后合同价格不予增加。 11、本项目的施工现场按现状移交,招标人不另外提供临时用地;现场建筑垃圾清运、场地平整、临水临电、网络、通讯、临时设施(包括因各种原因导致的拆除及重新搭建)、地下障碍物构筑物处理等均由中标人自行负责。 12、投标人应充分关注本项目地块上地下障碍物、红线范围内电杆线路迁移,构筑物无法移除导致桩位变化的情况,中标人
--	--	---

		须自行处理，自担风险。投标人在投标报价时应综合考虑此项费用并计入投标总价，今后合同价格不予调整，工期不予顺延。 13、本项目招标范围中若相关文件要求必须由招标人委托实施的，则由招标人委托实施，相关费用由中标人支付。 14、本工程要求达到温州市级文明标化工地标准施工。 15、投标文件一律以人民币报价。 16、招标人保留在签约后调整部分承包范围的权力，直至某些项目的取消，合同价格作相应调整，中标人不得提出索赔。
3.3.1	投标有效期	投标截止日起 90 日历天。
3.4.1	投标保证金	是否要求投标人递交投标保证金：☒要求 ☐不要求 投标保证金的金额：50 万元。 投标保证金的形式： ☒银行基本账户转账 ☒投标电子保函（保单） 详见本章附件一投标保证金缴纳流程及注意事项 备注：重新招标项目，参与投标的投标人仍需按上述规定要求重新递交投标保证金。
3.4.4	其他将不予退还投标保证金的情形	1. 经查实，投标人在本工程投标过程中存在串通投标或弄虚作假的。 2. 拟派项目负责人或施工负责人在投标截止日有在其他在建合同工程上担任工程总承包项目经理（项目负责人）或施工项目负责人（包括在工程总承包项目中担任施工负责人）的情形。 3. <u>投标人在本工程投标过程中存在视为相互串通投标情形的。</u> 4. <u>中标候选人或中标人无正当理由放弃中标的。</u> 注：本招标文件的“投标保证金不予退还”是指： （1）以现金转账形式，转账现金不予退还。 （2）以银行电子保函形式，招标人作为受益人向银行提起索赔。 （3）以保证保险电子保函形式，招标人作为被保险人（受益人）向保险人提起索赔。 （4）以担保公司担保电子保函形式，招标人作为受益人向担保人提起索赔。
3.6	是否允许递交备选投标方案	☒不允许 ☐允许
3.7.3	签字或盖章要求	招标文件相应要求盖章和签字处均应加盖单位公章，法定代表人或其委托代理人应签字或盖章。授权委托书应加盖单位公章，法定代表人应签字或盖章，委托代理人应签字或盖章。<u>如为联合体投标，联合体协议书须由联合体双方加盖单位公章，</u>

		<u>并由其法定代表人或委托代理人签字或盖章，否则作否决投标处理；投标文件中其他须盖单位公章的地方可只需加盖牵头人单位全称的公章，其他须法定代表人或其委托代理人签字或盖章的地方可只需由牵头人单位法定代表人或其委托代理人签字或盖章即可。</u>
3.7.4	投标文件份数	(1) 技术标：正本一份、副本陆份； (2) 资信标：正本一份、副本陆份； (3) 资格审查资料：正本一份、副本陆份； (4) 商务标：正本一份、副本陆份； (5) 电子光盘（或 U 盘）一份、展示图一套。
3.7.5	装订要求	根据本章第 3.1.1 项规定的投标文件组成内容，按以下要求分开装订，分别为： (1) 商务标； (2) 技术标； (3) 资信标； (4) 资格审查资料。 <u>注：电子光盘（或 U 盘）、展示图无须装订；“商务标”、“技术标”、“资信标”“资格审查资料”可分册装订。</u>
4.1.1	投标文件的密封	(1) 投标文件的“资格审查资料”、“商务标”、“技术标”、“资信标”应分开包装，加贴封条，并在封套上加盖投标人单位公章，并由法定代表人（或其委托代理人）签字（或盖章）； <u>如为联合体投标的，封套上可只加盖牵头人单位全称的公章和牵头人单位法定代表人（或其委托代理人）签字（或盖章）。</u> (2) 投标文件的封套上应清楚地标记“资格审查资料”、“商务标”、“技术标”、“资信标”字样，封套上应写明投标项目的项目名称、招标人名称、投标人名称，封套上应加盖投标人单位公章和法定代表人（或其委托代理人）签字（或盖章）； <u>如为联合体投标的，封套上可只加盖牵头人单位全称的公章和牵头人单位法定代表人（或其委托代理人）签字（或盖章）。</u> <u>注：电子光盘（或 U 盘）、展示图直接放入“技术标”标函袋或密封箱即可；“资格审查资料”、“商务标”、“技术标”、“资信标”可分装为多个标函袋或密封箱。</u>
4.1.2	封套上应载明的信息	招标人名称： _____（项目名称）投标文件； 在____年____月____日____时前不得开启；

4.2.2	递交投标文件地点	瑞安市公共资源交易中心指定开标室
4.2.3	是否退还投标文件	☒ 否 ☐ 是
5.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间； 开标地点：瑞安市公共资源交易中心指定开标室； 开标到场人员： 招标人邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人参加开标会。投标人的法定代表人或其委托代理人应当按时参加开标会，投标人的法定代表人必须持加盖单位公章的法定代表人身份证明书以及本人有效身份证件原件，如其委托代理人参加的，委托代理人必须持并出示由法定代表人签字（或盖章）并加盖单位公章的授权委托书及本人有效身份证件原件，在规定的投标截止时间前到达开标现场签到确认。投标人有放弃参加开标会的权利。投标人不参加开标，视为默认开标结果，不得对开标结果提出异议。 投标文件（法定代表人身份证明或授权委托书）中应当载明投标人法定代表人或委托代理人姓名及联系电话，并在开标评标期间保持通讯畅通，若无法联系导致的一切后果由投标人自行承担。
5.2	开标程序	（1）宣布开标纪律； （2）公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，并点名确认投标人是否派人到场； （3）开标前由投标人或其推选的代表检查投标文件的密封情况； （4）根据各投标人递交投标文件的顺序依次开启全部投标文件； （5）按照宣布的开标顺序当众开标，公布投标人名称、标段名称、投标保证金的递交情况、投标报价、质量目标、工期及其他内容，并记录在案； （6）投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认； （7）开标结束。
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：5 人及以上单数； 评标专家确定方式：按规定组建。
7.1	是否授权评标委员会确定中标人	☒ 否, 推荐的中标候选人数量: (评定分离方式) 若有效投标人 > 10 家时, 评标委员会根据综合得分由高到低推荐 5 家作为中标候

		选人。若 3 家<有效投标人≤10 家时，评标委员会根据综合得分由高到低推荐 3 名有效投标人作为中标候选人。若经评标专家评审后有效投标人≤3 家时，则通过评审的所有有效投标人作为中标候选人。
7.3.1	履约担保	履约担保的形式：以银行转账、转账支票、银行汇票或工程保函等非现金形式提交。 履约担保的金额：代建履约担保为（工程费用+工程其他费用）签约合同价的 2%，代销履约担保为暂定考核代销额的 1%。 履约担保提交时间：合同协议书签署前。 注：联合体中标的，其履约担保由联合体任一方缴纳均可。
8.1	重新招标其他情形	1. 招标投标过程中，因项目发生变更，现有招标资格条件与项目工程规模不符的； 2. 评标委员会按规定否决不合格投标后，有效投标不足三个使得投标明显缺乏竞争的； 3. 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其他中标候选人为中标人，也可以重新招标（推荐的中标候选人数量仅为 1 名时，本条不适用）； 4. 法律法规规定的其他情形。
8.2	不再招标的情形	重新招标后投标人仍少于 3 个的，属于必须审批、核准的工程建设项目，报经原审批、核准部门审批、核准后可以不再进行招标。
10	需要补充的其他内容	
10.1	是否创建安全文明施工 标准化工地	☒ 是，创文明标化目标：温州市级
10.2	是否采用“暗标” 评审	☒ 否
10.3	是否采用电子 招标投标	☒ 否
10.4	中标公示	在中标通知书发出前，招标人将中标候选人的情况在本招标项目招标公告发布的同一媒介和有形建筑市场 / 交易中心予以公示，公示期不得少于 3 日，如遇国家法定节假日，顺延至法定休假日后第一个工作日。
10.5	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”等章节中出现的措辞“甲方”和“乙方”，在招标投标阶段应当分别按“招标人”和“投标人”进行理解。

10.6	监 督	本项目的招标投标活动及其相关当事人应当接受有管辖权的建设工程招标投标行政监督部门（瑞安市发展和改革委员会（市公共资源交易管理委员会办公室））依法实施的监督。瑞安市发展和改革委员会（市公共资源交易管理委员会办公室）地址：瑞安市外滩满庭芳大楼三楼，投诉受理电话：0577-65879505。
10.7	解释权	构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告（投标邀请书）、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。
10.8	信誉要求	<u>投标人须在投标文件中承诺(格式见“第七章 投标文件格式”)不存在下列情形，不要求额外提供资料：</u> 1. 投标人及其项目负责人、设计负责人、施工负责人被列入建筑市场严重失信名单（以 <u>全国建筑市场监管公共服务平台和浙江省建筑市场监管公共服务系统</u> 为准）。 2. 投标人被瑞安市发改局（市公共资源交易管委办）通报视为相互串通投标且在公示期内的（以温州市公共资源交易网瑞安市分网为准）。 3. 投标人被瑞安市发改局（市公共资源交易管委办）公布的关键岗位人员监测结果给予“红牌”警告且在公示期内的（以温州市公共资源交易网瑞安市分网为准）。 4. 存在本章第 1.4.3 项规定的任一情形的。
10.9	是否采用评定分离定标	☐ 是。 1、中标候选人排序： 根据投标文件提交时间先后顺序排序。 2. 定标委员会组建： （1）定标委员会成员数量为 7 人或以上单数，定标委员会组长由招标人的法定代表人、主要负责人（或按规定委托分管负责人）担任，其他成员原则上从招标人领导班子成员、中层管理人员、工程技术（经济）人员（中级及以上职称）等组成的定标人员库名单中按不少于 2:1 的比例随机抽取产生。 （2）招标人可以指定定标委员会成员，招标人指定的成员（含组长、外聘人员）不得超过定标委员会成员总数的三分之一。 （3）定标委员会成员与中标候选人有利害关系的，应当回避。 3. 定标程序：

		(1) 招标人按规定组建定标委员会； (2) 定标委员会组长主持定标会议各个议程； (3) 招标人代表介绍项目情况、招标情况、评标情况，如有对所有中标候选人进行考察、质询的，还需介绍对中标候选人的考察、质询情况； (4) 定标委员会成员查询中标候选人的投标文件及相关资料； (5) 采用规定的定标方法确定中标人； (6) 出具定标报告。 4. 定标时间： 定标会议原则上应于中标候选人公示期满后 10 日内召开。 5. 定标方法：票决定标法是指定标委员会通过票决方式，按照少数服从多数的原则，取票数最多且超过半数的 1 名中标候选人为中标人。具体方法为定标委员会成员在各自的选票上填写 1 名中标人，若中标候选人票数均未超过半数的，取票数前 2 名再次票决确定中标人。因并列无法确定前 2 名时，先对并列的中标候选人票决确定前 2 名，仍无法确定的，由招标人通过随机抽取方式确定前 2 名。 6、定标结果公告： 定标结束后，招标人应当及时将定标结果（中标结果）进行中标公告。 7、其它规定： (1) 中标人出现投标报价明显高于其余中标候选人等情况时，应在定标报告中阐述具体理由。 (2) 保密要求。招标人、定标委员会成员及相关工作人员应当严格遵守保密规定，不得以任何形式向外透露定标委员会成员名单、考察或质询报告、中标人推荐以及与定标有关的其他情况。
10.10	<u>在建合同工程的认定及变更证明</u>	1. 对项目负责人、施工负责人 “有在建合同工程” 的认定标准： (1) 拟派项目负责人或施工负责人在投标截止时间尚有在其他在建合同工程中担任项目负责人（指在工程总承包项目中担任工程总承包项目经理或施工负责人，或者在施工总承包项目

		中担任项目负责人，下同）的情形为“有在建合同工程”。 （2）其他工程项目，包括在中华人民共和国境内所有建设工程，不受地域、行业和投资性质的限制。 （3）在建合同工程的时间界定：在建合同工程的开始时间为合同工程中标通知书发出日期，或者不通过招标方式的则以合同签订日期为开始时间，结束时间为该合同工程验收合格或合同解除日期或更换手续（更换手续以施工许可证或变更审批记录为准）办理完成之日；中标通知书发出前，如中标公示阶段的拟派项目负责人，不属于在建工程。 （4）因非承包方原因致使工程项目停工（或中标不能开工）超过 120 天（含），经建设单位同意，项目负责人可承接新的工程项目。 以下情形视为“有在建合同工程”： 1）合同协议书尚未签订的，中标通知书中载明的项目负责人； 2）合同协议书已经签订，合同协议书中明确的项目负责人； 3）项目负责人发生更换的，以现任项目负责人视为有“在建合同工程”。 <u>2. 在建项目的项目负责人办理更换后，投标时规定如下：</u> <u>（1）需提供项目业主同意更换的证明；</u> <u>（2）原项目负责人在建项目信息有备案在建设主管部门的，应提供建设主管部门同意更换的证明或网上变更信息扫描件；</u> <u>（3）投标人在投标文件中提供上述材料的，以更换后的项目负责人视为有“在建合同工程”；未附证明材料的，则仍然以更换前的项目负责人视为有“在建合同工程”。</u> <u>3. 在建合同工程和人员信息可参照全国建筑市场监管公共服务平台和浙江省建筑市场监管公共服务系统发布的信息。</u>
10.11	实行项目关键岗位人员监测	按照《瑞安市发展和改革局关于印发进一步深化公共资源交易领域改革创新配套制度的通知（修订）》（瑞公共资管【2020】11 号文件）中《瑞安市建设工程项目关键岗位人员监测试行办法（修订）》规定执行。项目开工前，项目业主应将合同约定的施工类关键岗位人员的基础数据采集，及时报市发改局（市公共资源交易管委办）录入签到监测系统；项目开工后，业主单位应督促施工负责人进行手机“钉钉”打卡。
10.12	法定代表人或施工负责人约谈	瑞安市发展和改革局（市公共资源交易管理委员会办公室）会同招标人在中标候选人公示结束后 7 个工作日内对中标人的法定代表人或施工负责人进行约谈，若因中标人原因导致无法约谈的，视为中标人无正当理由放弃中标。 中标人参加项目中标约谈时，必须提供由中标人盖公章且法

		定代表人签章的项目班子相关人员资料（包括姓名、岗位证书编号、身份证编号、联系电话等）及招标人和中标人双方签字盖章的《中标合同履行责任双告知函》复函，详见附件二。
	温馨提醒	1、本工程采用一般计税法。 2、投标人必须遵照温州市人民政府办公室《关于加强外来建筑企业税收征管工作的通知》规定执行。 <u>3、本项目后续配备的人员须满足相关行政主管部门的备案要求；如为联合体投标的，后续配备的代建管理类须为牵头人员工，施工类人员须为施工方员工，后续配置的设计类人员须为设计方的员工。</u> <u>4、中标候选人相关业绩将进行中标公示，请各投标人在制作投标文件时充分考虑。</u>

投标人须知正文部分

1. 总则

1.1 项目概况

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

1.1.2 招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 项目建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 项目的资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、计划工期和质量标准

1.3.1 招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 计划工期：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量标准：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求（适用于未进行资格预审的）

1.4.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉。

见投标人须知前附表；

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

- （1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；
- （2）由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；
- （3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本招标项目中投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

- （1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- （2）不同投标人的单位负责人为同一人或者互相存在控股、管理关系的；
- （3）为本标段的监理人；
- （4）为本标段提供招标代理服务的；
- （5）与本标段的监理人或招标代理机构同为同一法定代表人的；
- （6）与本标段的监理人或招标代理机构相互控股或参股的；
- （7）与本标段的监理人或招标代理机构相互任职或工作的；
- （8）被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- （9）进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形（以相关主管部门的行政处罚决定或

司法机关出具的有关法律文书为准)；

(10) 被依法暂停或取消投标资格的(以相关主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准)；

(11) 在最近三年内有骗取中标或严重违约或重大工程质量问题的(“近三年”指投标截止之日上溯三年，以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准)；

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

(13) 被市场监督管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；

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

(15) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

备注：投标人须知第 1.4.3 项中第(10) — (15) 目规定的情形，仅指“投标人”，不包括投标人分公司、办事处及其他分支机构。

1.5 费用承担和设计成果补偿

1.5.1 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

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

1.6 保密

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

1.7 语言文字

招标投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

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

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

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

1.10 投标预备会

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

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

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

1.11 分包

见投标人须知前附表。

1.12 偏离

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

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

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

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

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在“投标人须知前附表”规定的时间前以书面形式（包括信函、电报、传真等可以有形地表现所载内容的形式，下同），要求招标人对招标文件予以澄清。投标人若在规定时段内未提出招标文件和投标异议的视为已经认同招标文件及其相关文件等，在规定异议时段过后出现的招标文件前后矛盾、模棱两可、含义不清的情况时其解释权归招标人所有。

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

将相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人在收到澄清后，应在投标人须知前附表规定的时间内以书面形式通知招标人，确认已收到该澄清。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 在投标截止时间 15 天前，招标人可以按规定的形式修改招标文件（本工程招标文件的澄清、修改、补充等内容经瑞安市发展和改革局（市公共资源交易管理委员会办公室）备案后，在温州市公共资源交易网瑞安市分网 <http://ggzy.ruian.gov.cn> 网上交易系统内发布），投标人自行登陆系统查阅或下载。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足 15 天，相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人收到修改内容后，应在投标人须知前附表规定的时间内以书面形式通知招标人，确认已收到该修改。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

3.1.1.1 商务标内容：

（1）投标函及投标函附录；

①投标函；

②投标函附录；

③投标保证金缴纳凭证：凭证应具有“瑞安市公共资源交易平台”系统水印字样，并加盖单位公章。

（2）投标报价表格；

（一）价格清单说明；

（二）投标报价汇总表；

（三）价格清单。

（3）投标人须知前附表规定的其他资料；

3.1.1.2 技术标内容：

（1）电子光盘或 U 盘：①演示内容：按第三章“评标办法”规定的评审标准提供中文配音的多媒体解说材料一份，内容不得脱离设计内容，采用较为形象的、直接的、易懂的解说形式编制，格式采用较为普及的应用软件制作，时间不宜超过 10 分钟；②包含技术标（含 CAD 格式）、资信标、商务标、资格审查资料内的所有内容；

（2）展示图：投标人认为有必要的且与提供的演示内容相配套的展示图一套（数量由投标人自行考虑），彩色，A1 规格，钉在轻质板上；

（3）方案设计：按第三章“评标办法”规定的评审标准提供；

（4）项目代建方案：按第三章“评标办法”规定的评审标准提供；

（5）项目代销方案：按第三章“评标办法”规定的评审标准提供；

(6) 投标人认为需要提供的其他文件和资料。

3.1.1.3 资格审查资料：

- (1) 资格审查申请函；
- (2) 法定代表人身份证明；
- (3) 授权委托书；
- (4) 投标人基本情况表；

附：①单独投标人或联合体各方营业执照；

②单独投标人或联合体各方资质证书副本；

③单独投标人或联合体施工方安全生产许可证；

④单独投标人或联合体施工方企业分管安全生产副经理任职文件；

⑤单独投标人或联合体施工方若为省外企业，则须提供省外企业进浙承接业务备案证明：提供有效的《省外企业进浙承接业务备案证明》或由浙江省建筑市场监管公共服务系统发布的投标人进浙备案网页打印件（带网址）；

- (5) 企业安全生产管理机构情况表（单独投标人或联合体施工方提供）；

附：企业主要负责人包括企业法定代表人和企业分管安全生产的副经理“三类人员”A类证书。

- (6) 投标承诺书；

- (7) 联合体协议书（投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本联合体协议书）；

- (8) 项目负责人简历表；

设计负责人简历表；

施工负责人简历表；

附：①项目负责人、设计负责人及施工负责人的资格证书、社保证明（指距投标截止时间最近1个月由社会统筹保险基金管理部门出具的社保证明，须含养老保险）。

②施工负责人还须提供有效的安全生产考核B类合格证书。

- (9) 拟投入项目管理人员一览表；

附：职称证书、岗位证书复印件；单独投标人或联合体施工方施工现场施工类管理人员（项目负责人、施工负责人除外）在投标时可不提供，于中标后合同签订前提供给招标人，相关人员必须满足行业主管部门备案要求。

注：①如各类证件在年检、升级、变更，不能提供的，应提供相应主管部门出具的书面材料复印件加盖公章。②如项目负责人或施工负责人存在“有在建合同工程”已办理项目负责人更换情形的，应按投标人须知前附表第10.10款规定提交变更证明材料并加盖公章。③以上证明材料需提供复印件并加盖投标人单位公章。④投标人组成联合体投标的，则第3.1.1.3款第（1）、（6）、（9）点须包括联合体双方相关情况，提供一份资料即可，第3.1.1.3款第（2）、（3）点牵头人提供即可，第3.1.1.3款第（4）点联合体双方须分别填写表格。⑤如为联合体投标，联合体协议书须由联合体双方加盖单位公章，并由其法定代表人或委托代理人签字或盖章，否则作否决投标处理；投标文件中其他须盖单位公章的地方可只需加

盖牵头人单位全称的公章，其他须法定代表人或其委托代理人签字或盖章的地方可只需由牵头人单位法定代表人或其委托代理人签字或盖章即可。

3.1.1.4 资信标内容：

（1）项目负责人业绩：按第三章“评标办法”规定的评审标准提供；

（2）投标人（单独投标人或联合体牵头人）获奖情况：按第三章“评标办法”规定的评审标准提供；

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第七章“投标文件格式”的要求填写价格清单。

3.2.2 投标人应充分了解施工场地的位置、周边环境、道路、装卸、保管、安装限制以及影响投标报价的其他要素。投标人根据投标设计，结合市场情况进行投标报价。

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

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

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为90日历天。

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

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

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、形式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。联合体投标的由联合体牵头人递交投标保证金，并应符合投标人须知前附表的规定。

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

3.4.3 投标保证金的退还：

3.4.3.1 未中标的投标人的投标保证金在中标通知书发出后退还。

3.4.3.2 中标人的投标保证金在合同签订后退还。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

（1）在提交投标文件截止时间后到招标文件规定的投标有效期终止之前，投标人撤销其投标文件的；

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

（3）投标人须知前附表规定的其他情形。

3.5 资格证明材料

同本章 3.1.1.3 款。

3.6 备选投标方案

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

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第七章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关招标范围、投标有效期、工期、质量标准、甲方要求等实质性内容作出响应。

3.7.3 纸质投标文件的制作

①正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。投标文件应用不褪色的材料书写或打印，并由投标人的法定代表人或其委托代理人签字（或盖章）并加盖单位公章，否则其投标文件将被否决。委托代理人签字（或盖章）的，投标文件应附法定代表人签署的授权委托书。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位公章或由投标人的法定代表人或其委托代理人签字（或盖章）确认。

②投标文件要求签字或盖章的地方，均应加盖投标人单位公章，不得以投标专用章、分公司章等其他形式印章代替，并由法定代表人（或其投标文件签署的委托代理人）签字（或盖章）。其他约定见投标人须知前附表。

3.7.4 投标文件份数见投标人须知前附表。

3.7.5 正本与副本应分别装订成册，并编制目录，具体装订要求：采用左侧装订，装订应当牢固、不易拆散和换页，不得采用活页方式装订。其他约定见投标人须知前附表。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标文件的“资格审查资料”、“商务标”、“技术标”、“资信标”应分开包装，加贴封条，并在封套上加盖投标人单位公章，并由法定代表人（或其委托代理人）签字（或盖章）。其他约定见投标人须知前附表。

4.1.2 投标文件的封套上应清楚地标记“资格审查资料”、“商务标”、“技术标”、“资信标”字样，封套上应写明投标项目的工程名称、招标人名称、投标人名称，封套上应加盖投标人单位公章和法定代表人（或其委托代理人）签字（或盖章）。其他约定见投标人须知前附表。

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

4.2 投标文件的递交

- 4.2.1 投标人应在第 2.2.2 项规定的投标截止时间前递交投标文件。
- 4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。
- 4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。
- 4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

- 4.3.1 在本章第 2.2.2 项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知招标人。
- 4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应按照本章第 3.7.3 项的要求签字或盖章。招标人收到书面通知后，向投标人出具签收凭证。
- 4.3.3 投标人撤回投标文件的，招标人自收到投标人书面撤回通知之日起 5 日内退还已收取的投标保证金。
- 4.3.4 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第 3 条、第 4 条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

招标人在本章第 2.2.2 项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标，并邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

5.2 开标程序

详见投标人须知前附表 5.2。

5.3 开标异议

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场作出答复，并制作记录。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 投标人或投标人主要负责人的近亲属；

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

6.2 评标原则

- 6.2.1 评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。
- 6.2.2 评标定标活动依法进行，评标过程和结果不受任何单位和个人的非法干预。
- 6.2.3 评标定标活动及其当事人应自觉接受依法实施的监督。

6.3 评标

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

7. 合同授予

7.1 定标方式

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

7.2 中标通知

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

7.3 履约担保

7.3.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、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担保。联合体中标的，其履约担保由联合体任一方缴纳均可，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 项要求提交履约担保的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4 签订合同

7.4.1 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- （1）投标截止时间止，投标人少于 3 个的；
- （2）经评标委员会评审后否决所有投标的；
- （3）其他情形见须知前附表。

8.2 不再招标

见须知前附表。

9 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

9.5 投诉

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

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

附件一：投标保证金缴纳流程及注意事项

1、投标保证金缴纳流程

（1）采用银行基本账户转账方式：

登录“[瑞安市公共资源网上交易平台](#)”→点击“业务管理”下的“填写投标信息”→进入投标项目选择正确的“银行转账”缴纳方式并点击“我要投标”→获取投标保证金子账号→通过网银转账或银行柜面转账（电汇）缴纳足额的保证金至子账号→点击“业务查询”下的“查看保证金信息”→点击“放大镜图标”打开查看页面→点击“查询”并确认投标保证金已足额缴纳→打印系统页面或打印网站截图作为投标保证金缴纳凭证（凭证应具有“瑞安市公共资源交易平台”系统水印字样）。

（2）采用投标电子保函（保单）方式：

登录“[瑞安市公共资源网上交易平台](#)”→点击“业务管理”下的“填写投标信息”→进入投标项目选择“电子保函”缴纳方式并点击“我要投标”→在投标截止时间前一天 17 时 00 分之前，点击“电子保函”进入“保函申请平台”→选择投标项目→选择要申请的金融产品→按照保险或担保机构流程提交投保申请→通过投标人基本账户支付保费→电子保函生成并推送至交易平台→点击“业务查询”下的“查看保证金信息”→点击“放大镜图标”打开查看页面→点击“查询”并确认投标保证金已足额缴纳→打印系统页面或打印网站截图作为投标保证金缴纳凭证（凭证应具有“瑞安市公共资源交易平台”系统水印字样）。

2、注意事项

（1）必须在业务系统完成查询操作（系统显示红字“已缴纳”），否则系统将判定投标保证金未缴纳。

（2）如联合体投标的投标保证金应由联合体牵头人提交。

（3）投标人在办理交易主体注册时，应提供准确的银行基本账户，基本账户发生变化时，应及时变更交易主体注册信息，否则系统将判定投标保证金未缴纳。

（4）如投标人采用银行基本账户转账方式的，投标保证金应由投标人基本账户转出，否则系统将判定投标保证金未缴纳。

（5）如投标人采用投标电子保函（保单）方式的，电子保函的保费应由投标人基本账户转出，否则系统将判定投标保证金未缴纳。

（6）银行到账需要时间，具体到账时间根据银行规定，请投标人留出足够的到账时间。

附件二：中标合同履行责任双告知函

中标合同履行责任双告知函

（招标项目名称） 招标人、中标人：

根据瑞安市委、市政府《进一步加强工程建设项目招标投标工作的意见（试行）》《关于进一步深化公共资源交易领域改革创新的通知》《瑞安市建设工程项目标后履约联合检查方案》等文件要求，现将有关规定函告如下：

一、招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内订立书面合同，并将合同报市发展和改革局进行登记归档，逾期未归档者，将在瑞安市公共资源交易平台等向社会公布，进行催告，并纳入诚信管理体系。

二、招标人与中标人应严格依法签订合同，明确双方权利义务，严禁违法发包、转包、违法分包和挂靠，确保工程质量和施工安全。一旦发现，将转交行政监督部门督促限期整改；对严重违法违规或犯罪行为的，将移交市纪委（监委）和公安机关，依纪依法追究法律责任。

三、招标人和中标人要加强合同履行过程中的工程变更管理。严把工程变更关，防止标后擅自提高工程造价。工程变更联系单的合理性和规范性是标后履约检查的重点内容。

四、招标人要做好项目经理等关键岗位人员变更管理。投标文件中承诺的关键岗位人员原则上不得更换；遇特殊情形确需变更的，必须按规定程序办理审批手续。中标人须承担更换关键岗位人员的合同违约责任，具体金额以招标文件或合同约定为准。

五、市发展和改革局建立“钉钉+人脸识别”签到监测系统。中标人项目经理等关键岗位人员监测结果异常的，市发改局视情给予“黄牌”、“红牌”警告，并在市公共资源交易网站公示。“红牌”公示期间，中标人暂停参加瑞安市招标项目的投标资格。

市发展和改革局协同行政监管部门根据工作实际开展合同履行检查工作，请贵单位严格执行上述有关规定。感谢对我市招标投标事业的配合与支持！

（联系人：虞女士 联系号码：0577-65879552）

瑞安市发展和改革局（市公共资源交易管委办）

年 月 日

复 函

瑞安市发展和改革局（市公共资源交易管委办）：

你局《中标合同履行责任双告知函》已收悉，我单位将依法依规诚信履约。若有违反，自愿承担法律后果。

招标人（单位公章）：

中标人（单位公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日 期：

日 期：

第三章 评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	形式 评审 标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致。
		投标函签字盖章	有法定代表人（或其委托代理人）签字（或盖章）并加盖单位公章。
		投标文件格式	符合第七章“投标文件格式”的要求和第二章“投标人须知”第 3.7.3 款规定。
		联合体投标人（如有）	提交联合体协议书，并明确联合体牵头人。
		报价唯一	只能有一个有效报价，不得出现下列情形之一： 1、投标人递交两份或多份内容不同的投标文件； 2、在一份投标文件中对同一招标项目报价有两个或多个报价，且未声明哪一个有效（大小写、正副本不一致除外）； 3、投标文件中投标函上的报价与投标报价表格上相对应的报价不一致； 4、商务标中未提供投标函或提供的投标函无有效投标报价。
2.1.2	资格 评审 标准	营业执照（单独投标人或联合体各方均提供）	具备有效的营业执照，并符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。
		企业资格（单独投标人或联合体各方均提供）	具备有效的资质证书，并符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。
		安全生产许可证（单独投标人或联合体施工方提供）	具备有效的安全生产许可证。
		安全生产“三类人员”证书（单独投标人或联合体施工方提供）	具备有效的企业主要负责人的 A 类证书。 注：企业主要负责人包括企业法定代表人和企业分管安全生产的副经理，担任这两个岗位的相关人员应当提供“三类人员” A 类证书。前一个岗位必须和《建筑业企业资质等级证书》副本上载明的情况一致），企业分管安全生产副经理需提供任职文件证明。
			施工负责人须提供有效的建造师注册证书和 B 类证书。
		省外企业进浙承接业务备案证明（单独投标人或联合体施工方提供）	省外企业必须提供有效的《省外企业进浙承接业务备案证明》或由浙江省建筑市场监管公共服务系统发布的投标人进浙备案网页打印件（带网址）。
		项目负责人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。
		施工负责人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。

		设计负责人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。
		联合体投标人（如有）	符合第二章“投标人须知”第 1.4.2 项规定。
		备注	1、投标人应按以上要求在资格审查资料中提供复印件加盖公章，否则其内容将不予承认，其投标文件将被否决。 2、如各类证件在年检、升级、变更的，不能提供的，应有相应的主管部门出具的书面材料复印件加盖公章。
2.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定。
		工期	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定。
		质量标准	符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定。
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定。
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4 款规定。
		权利义务	投标函附录中的相关承诺符合或优于第四章“合同条款及格式”规定。
		雷同性分析及其他	投标人不得出现下列视为串通投标的任何一种情形： 1、不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制； 2、不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜； 3、不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人； 4、不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异； 5、不同投标人的投标文件相互混装； 6、不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。
		最高投标报价	各投标报价不得高于招标人设定的对应的任一最高投标限价。
条款号	评审因素		评审标准
2.2.1	分值构成 (总分 100 分)		资信标： <u>2</u> 分 技术标： <u>38</u> 分 商务标： <u>60</u> 分
2.2.2	评标基准价计算方法		评标价=工程费用投标报价-不参与评标价 评标价准价的计算（低于风险控制价的不进入评标基准价计算）： 进入商务标评分范围的有效投标人数量>3 个时，以范围内所有有效投标人的评标价的算术平均值再乘以（1+K/100）作为评标基准价，由招标人代表在开标会议上从①0.25、②0、③-0.25、④-0.5、⑤-0.75 五个数值中随机抽取一个作

		为浮动值 K；进入商务标评分范围的有效投标人数量≤3 个时，以范围内所有有效投标人的最低评标价为评标基准价。 注：评标基准价确定后，除计算差错外，后续不再因任何因素改变；评标基准价四舍五入保留两位小数，单位为元。计算差错，仅限于以下两种情况：①纯算术性四则运算差错；②未按约定的计算方法的。由于评标差错，导致否决投标错误，重新评标纠正等其他情况，不属于计算差错。
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式	偏差率=100%×（投标人评标价－评标基准价）/评标基准价 偏差率保留小数点后 2 位，第 3 位四舍五入。
2.2.4 (1)	技术标评审（38 分） 所有评标委员会成员评定的技术标分值的算术平均值为技术标的得分，得分小数点后保留二位，第三位四舍五入。评标委员会成员应对自己的打分结果签名认可。评标委员会成员须在评分细则范围内评分，超出评分细则范围的评分视为无效。	
技术标评审：		
序号	评审因素	评审标准
(1)	方案设计 (0-27 分)	演示内容应包括但不限于方案设计、主要节点展示及合理化建议等； 5.0 分≥好≥4.0 分 4.0 分>较好≥3.0 分；3.0 分>一般≥0 分； 注：提供中文配音的多媒体解说材料一份，内容不得脱离设计内容，采用较为形象的、直接的、易懂的解说形式编制，格式采用较为普及的应用软件制作，时间不宜超过 10 分钟，刻录成光盘（或 U 盘）。同时提供一套与演示内容相配套的展示图。
		总平面布局：符合相关设计规范，功能分区合理，交通流线及出入口设置科学，竖向设计合理； 5.0 分≥好≥4.0 分 4.0 分>较好≥3.0 分；3.0 分>一般≥0 分；
		户型设计：户型功能做到动静分明，流线简洁，具备有竞争性的销售点； 5.0 分≥好≥4.0 分 4.0 分>较好≥3.0 分；3.0 分>一般≥0 分；
		立面设计（投标方案应体现用材、工艺等）：与周边环境协调，造型美观大方，同时考虑立面的落地性与成本情况； 4.0 分≥好≥3.2 分；3.2 分>较好≥2.4 分；2.4 分>一般≥0 分；
		附属景观设计：与周边景观协调，布局合理，构思新颖； 4.0 分≥好≥3.2 分；3.2 分>较好≥2.4 分；2.4 分>一般≥0 分；
		售楼处（会所）、首层大厅、架空层、标准层电梯前室、地下室电梯前室等的平面布局、装修风格； 4.0 分≥好≥3.2 分；3.2 分>较好≥2.4 分；2.4 分>一般≥0 分；
(2)	项目代建方案 (0-8 分)	在招标人施工总工期、完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）工期和完成主体工程全部结项工期要求的基础上，合理缩短施工总工期、完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）工期和完成主体工程全部结项工期的管理方案；

		2.0分≥好≥1.6分；1.6分>较好≥1.2分；1.2分>一般≥0分； 注：该施工总工期、完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）工期和完成主体工程全部结顶工期应与投标函中施工总工期、完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）工期和完成主体工程全部结顶工期保持一致，否则不得分；中标人在投标函中承诺的施工总工期、完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）工期和完成主体工程全部结顶工期优于招标人设定的目标的，则施工总工期、完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）工期和完成主体工程全部结顶工期以中标人承诺的为准。 项目质量管理目标、质量控制、组织协调的管理方案； 2.0分≥好≥1.6分；1.6分>较好≥1.2分；1.2分>一般≥0分； 项目安全管理目标、风险管控的管理方案； 2.0分≥好≥1.6分；1.6分>较好≥1.2分；1.2分>一般≥0分； 安全文明施工目标及管理方案； 2.0分≥好≥1.6分；1.6分>较好≥1.2分；1.2分>一般≥0分；
(3)	项目代销方案 (0-3分)	对项目的理解，本项目的市场定位及目标群体，目标消费群体购买心理及行为分析； 1.0分≥好≥0.8分；0.8分>较好≥0.6分；0.6分>一般≥0分； 营销推广方案主题鲜明，立意新颖，营销策略、销售策略能够抓住项目本质及核心，符合市场和项目实际；项目广告策略、媒体投放策略预见效果好，投入费用与广告效果性价比高，能做到全方位、多角度的对本项目进行宣传；推广口号、推广主题及LOGO设计能最大化的突出本项目的特点及卖点； 1.0分≥好≥0.8分；0.8分>较好≥0.6分；0.6分>一般≥0分； 在招标人去化率目标的基础上，缩短去化率时间的方案； 1.0分≥好≥0.8分；0.8分>较好≥0.6分；0.6分>一般≥0分；
注：以上技术标评审内容均须在技术标中提供，如未按要求提供，对应项不得分。		
2.2.4 (2)	资信标评审（2分） 所有评标委员会成员评定的资信标分值的算术平均值为资信标的得分，得分小数点后保留二位，第三位四舍五入。评标委员会成员应对自己的打分结果签名认可。评标委员会成员须在评分细则范围内评分，超出评分细则范围的评分视为无效。	
资信标评审：		
序号	评审因素	评审标准

(1)	项目负责人业绩 (0-1 分)	自 2018 年 1 月 1 日至今以项目负责人身份完成的房屋建筑代建项目或以联合体牵头人的项目负责人身份参与的房屋建筑施工总承包项目：单个合同总建筑面积$\geq 40000\text{ m}^2$的，得 1 分，其余不得分。 注： 1) 业绩证明材料：①竣工验收证明材料；②若为代建项目提供代建合同，若为施工总承包项目提供施工合同和联合体协议书；材料①②两者缺一不可。 2) 提供证明材料复印件加盖公章，材料①或②应能体现项目名称、项目特征、甲方、乙方、项目负责人姓名及身份等因素，项目规模及业绩时间以材料①为准，否则不得分。（若以上证明材料无法明确体现项目因素的，则须提供相关建设行政主管部门出具的证明材料，否则业绩证明无效。）
(2)	投标人（单独投标人或联合体牵头人）综合实力 (0-1 分)	根据投标人（单独投标人或联合体牵头人）综合实力横向比较，综合评分， 1.0 分$\geq$好$\geq$0.8 分；0.8 分$>$较好$\geq$0.6 分；0.6 分$>$一般$\geq$0 分；
2.2.4 (3)	商务标评审（60 分）	
(1)	商务标评分标准	合格投标人：形式评审、响应性评审、资格审查及后续评审（技术标评审、资信标评审、商务标评审等）均合格。 评标价=工程费用-不参与评标价 投标报价计算公式：（如投标人投标报价中有不参与评标价的，则应扣除不参与评标价，下同） 1、如果合格投标人的评标价$\geq$评标基准值，则投标报价得分=E-偏差率$\times 100 \times E1$； 2、如果合格投标人的评标价$<$评标基准值，若$-2\% \leq$偏差率$< 0\%$，则投标报价得分=E，若偏差率$\leq -2\%$，则投标报价得分=E+（偏差率+2%）$\times 100 \times E2$； 其中；E 值是投标报价所占的权重分值；E1 是投标人评标价每高于评标基准值一个百分点的扣分值；E2 是投标人评标价每低于评标基准值一个百分点的扣分值。 商务标得分保留小数点后 2 位，第 3 位四舍五入。 投标报价分值：E=60 E1=1 E2=0.5
3	评标程序	开标后先对所有投标人的投标文件进行资格评审，资格评审合格的投标人进行后续评审（否决投标条款见本章附件一）；形式评审、响应性评审贯穿整个评标过程。 后续评审：进行技术标、资信标、商务标评审，汇总各投标人最终综合得分。
3.5.1	最高投标限价	详见第二章“投标人须知前附表”第 3.2.4 项。
3.5.2	风险控制价	风险控制价=（工程费用最高投标限价-不参与评标价） $\times 90\%$ +不参与评标价

3.5.3	不参与评标价	/
-------	--------	---

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，则由招标人代表现场抽签确定名次优先者。本评标办法中涉及到小数位的计算除另有约定外，均保留二位小数，第三位四舍五入。

2、评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

（1）技术标：见评标办法前附表；

（2）资信标：见评标办法前附表；

（3）商务标：见评标办法前附表；

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

（1）技术标评分标准：见评标办法前附表；

（2）资信标评分标准：见评标办法前附表；

（3）商务标评分标准：见评标办法前附表。

3、评标程序

3.1 初步评审

3.1.1 评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，作否决标处理。（适用于未进行资格预审的）

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

（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

（2）总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

（1）按本章第 2.2.4（1）目规定的评审因素和分值对技术标计算出得分 A；

（2）按本章第 2.2.4（2）目规定的评审因素和分值对资信标计算出得分 B；

（3）按本章第 2.2.4（3）目规定的评审因素和分值对商务标计算出得分 C；

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人得分=A+B+C。

3.2.4 商务标计算错误的修正

（1）评标委员会将对确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行校核，看其是否有计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：

a. 如果数字表示的金额和用文字表示的金额不一致时，应以文字表示的金额为准；

b. 当单价与数量的乘积与合价不一致时，以单价为准，除非评标委员会认为单价有明显的小数点错误，此时应以标出的合价为准，并修改单价。

c. 当各细目的合价累计不等于总价时应以各细目合价累计数为准，修正总价。

（2）按以上原则对算术性差错的修正，应取得投标人的同意，并确认修正后的最终投标价。如果投标人拒绝确认，则其投标文件将被否决。

（3）凡招标文件要求或工程造价组成应计算的费用而投标人未报，且投标文件中未阐明充分理由并提供足够证据者均视为缺漏费用。

3.3 投标文件的澄清和补正

3.3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

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

3.4 评标结果

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

3.4.2 评标委员会完成评标后，由应当向招标人提交书面评标报告。

3.5 评标区间

3.5.1 最高投标限价：见评标办法前附表。

3.5.2 风险控制价：见评标办法前附表。

3.5.3 不参与评标价：见评标办法前附表。

否决投标条款

本附件所集中列示的否决投标条款，是本章“评标办法”的组成部分，是对第二章“投标人须知”和本章正文部分所规定的否决投标条款的总结和补充，如果出现与本附件规定不一致的情况，以本附件的规定为准。

- 1.1 存在第二章投标人须知第 3.4.2 项规定的情形；
- 1.2 投标文件不符合评标办法前附表中形式评审、资格评审、响应性评审规定的任何一项评审标准的；
- 1.3 当投标人资格预审申请文件的内容发生重大变化时，其在投标文件中更新的资料，未能通过资格评审的(适用于已进行资格预审的)；
- 1.4 在资信标或技术标评审中，评标委员会认定投标人的投标未能通过此项评审的；
- 1.5 招标文件提供的参考品牌（如有）并不是唯一标准，评标委员会认定投标人提供品牌低于清单要求的；
- 1.6 在评标结束前，投标人发生重大变化或变更，未及时告知招标人或不再具备招标文件规定的资格条件或者其投标影响招标公正性的；
- 1.7 未按招标文件要求盖章或签字的；
- 1.8 对暂列金额或暂估价或不可竞争费用进行修改、变动的；
- 1.9 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的；
- 1.10 有第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形的；
- 1.11 资格审查资料中拟派的项目负责人（或设计负责人或施工负责人）和商务标投标函中注明的项目负责人（或设计负责人或施工负责人）不一致的；
- 1.12 资格审查资料中的各类证件如在年检、升级、变更的，不能提供的，且无相应的主管部门出具的书面材料复印件加盖公章的；
- 1.13 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，或者在设有标底时明显低于标底，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料，评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标的；
- 1.14 投标报价有算术错误的，评标委员会按 3.2.4 条款对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力，若投标人不接受修正价格的；
- 1.15 存在串通投标、挂靠、弄虚作假、行贿等违法行为；
- 1.16 未对招标文件的实质性要求和条件作出响应；
- 1.17 本招标文件中另有规定属于否决投标情形的；

- 1.18 国家、省、市、县有关规定属否决投标情形的。
2. 存在下列情形之一的，属于投标人相互串通投标：
 - (1) 投标人之间协商投标报价等投标文件的实质性内容；
 - (2) 投标人之间约定中标人；
 - (3) 投标人之间约定部分投标人放弃投标或者中标；
 - (4) 属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同投标；
 - (5) 投标人之间为谋取中标或者排斥特定投标人而采取的其他联合行动。
3. 有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标：
 - (1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
 - (2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
 - (3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；
 - (4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
 - (5) 不同投标人的投标文件相互混装；
 - (6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出；
 - (7) 不同投标人的投标文件由同一电脑编制或同一台附属设备打印，或投标报价同一个预算编制软件密码锁制作，或出自同一电子文档（含投标文件创建标识码相同）。
4. 有下列情形之一的，属于招标人与投标人串通投标：
 - (1) 招标人在开标前开启投标文件并将有关信息泄露给其他投标人；
 - (2) 招标人直接或者间接向投标人泄露标底、评标委员会成员等信息；
 - (3) 招标人明示或者暗示投标人压低或者抬高投标报价；
 - (4) 招标人授意投标人撤换、修改投标文件；
 - (5) 招标人明示或者暗示投标人为特定投标人中标提供方便；
 - (6) 招标人与投标人为谋求特定投标人中标而采取的其他串通行为；
 - (7) 法律、法规或规章规定的其他串通投标行为。
5. 投标人有下列情形之一的，属于弄虚作假行为：
 - (1) 使用伪造、变造的许可证件；
 - (2) 提供虚假的财务状况或者业绩；
 - (3) 提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；
 - (4) 提供虚假的信用状况；
 - (5) 其他弄虚作假的行为。
6. 投标人有下列情形之一的，属于以他人名义投标的行为，认定为“挂靠”行为：

- (1) 投标保证金不是从投标人基本账户转出的；
- (2) 项目建造师或者主要技术人员不是本单位人员的；
- (3) 通过转让或者租借等方式从其他单位获取资格或者资质证书投标的；
- (4) 由其他单位或者其他单位负责人在自己编制的投标文件上加盖印章或者签字的；
- (5) 法律法规规章规定的以他人名义投标的其他行为。

第四章 合同条款及格式

瑞安市莘塍西单元 04-01 地块房地产开发项目

目

代建代销合同

甲方：

乙方：

签约地点：

签约日期：2023 年 月 日

目 录

第一章 引言	46
第二章 定义与解释	46
第三章 服务项目范围、期限及履约担保	50
第四章 声明和双方主要权利义务	57
第五章 项目合同价款	62
第六章 服务项目用地	65
第七章 项目建设服务	66
第八章 项目移交与监管	46
第九章 合同价与支付	76
第十章 税费	78
第十一章 合同的转让、变更和解除	79
第十二章 不可抗力 and 法律变更	81
第十三章 特别说明	83
第十四章 违约责任	85
第十五章 争议解决	85
第十六章 生效与终止	85
第十七章 附则	86

第一章 引言

甲方：

地址：

法定代表人：

职 务：

乙方：

地址：

法定代表人：

职 务：

鉴于：

1、为加快项目建设，营造良好的城市环境并着力改善城市住房保障水平，甲方以代建代销方式建设瑞安市莘塍西单元 04-01 地块房地产开发项目，甲方通过公开招标确定乙方为中标人，按照约定_____作为项目代建代销人，为项目提供代建服务，_____作为项目工程施工总承包单位，为项目施工提供服务，_____作为项目设计单位，为项目提供设计服务。

2、甲方委托_____代表甲方负责项目的协调、监督和管理。

3、乙方委托_____代表乙方负责项目的协调、监督和管理。

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

第二章 定义与解释

2.1 定义

除非上下文另有要求，本协议所定义的词语，用在协议中具有被约定的含义。

2.1.1 合同或本合同：指甲方和乙方签订的《瑞安市莘塍西单元 04-01 地块房地产开发项目代建代销合同》及其附件。

2.1.2 项目或本项目：指瑞安市莘塍西单元 04-01 地块房地产开发项目。

2.1.3 甲方：是指代表政府委托全过程代建代销任务，并对全过程代建代销项目提出要求，对全过程代建代销项目相关各方行使综合监督管理权利，并在项目建成后实际接收的一方。

2.1.4 乙方：是指按照全过程代建代销合同约定承担全过程代建代销项目组织建设管理、施工、设计等工作的联合体。

2.1.5 项目公司：乙方（如为联合体中标的，则指联合体牵头人）须在中标通知书发出后 30 日历天内，于项目所在地成立项目公司，项目公司法定代表人须由项目负责人担任；项目公司成立后，由项目公司承继乙方（如为联合体中标的，仅指联合体牵头人）在本合同等法律文件中所享有的权利及所应承担的义务和责任，乙方（如为联合体中标的，仅指联合体牵头人）对项目公司履行合同的行为承担连带责任。

2.1.6 代建代销模式：本项目指合同签订之日起至项目工程交付使用（包括资料移交至档案馆、产权办理等）、营销管理等全过程工作内容由乙方承担，由乙方作为项目建设期间建设单位主体方负责完成项目工程建设，建成后移交，监理单位由甲方按照规定发包，在实施过程中，监理单位配合乙方做好工程管理工作。

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

2.1.8 合同价款：指本合同范围内由乙方提供的项目代建代销管理、工程设计、工程建设及其他与项目相关的所有费用。在本合同中，合同价涵盖了合同协议价、合同结算价两个概念。

合同协议价：指以甲、乙双方依据投标确定的签约合同价，属于暂定价。

合同结算价：指在项目工程竣工结算后，乙方上报并经甲、乙双方共同确认后的最终合同价款。

施工图预算价：指根据完整的正式施工图，结算咨询单位根据本合同 7.2.3 款约定的计价规则对乙方提交的施工图预算价进行审定并经甲方确认后的施工图预算价。

2.1.9 合同价内容：包括工程费用、工程其他费用和代销管理费用。

2.1.10 合作期：包括乙方完成本合同所约定所有服务和甲方完成合同价款支付的总期限。

2.1.11 施工工期起计：本项目自中标通知书发出之日起第 90 日历天开始计算施工工期。

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

送达完工通知当日为完工日。

2.1.13 竣工日：在本合同中以下几种情形均予以适用：（1）乙方建设范围内的项目工程（但甲、乙双方同意的甩项工程除外，以下同）竣工后，乙方提交完整的竣工资料和竣工验收申请报告并经甲方、勘察单位、设计单位、监理单位等五方竣工验收合格之日为竣工日；或（2）乙方建设范围内的项目工程竣工后，甲方收到乙方提交所需完整的竣工资料和竣工验收申请报告后 28 日内未组织竣工验收或组织竣工验收后 20 日内未一次性提出整改意见，则自乙方提交竣工验收申请报告之日视为竣工验收合格；或（3）乙方未提交竣工验收报告而甲方擅自使用项目主体工程的，则甲方擅自使用项目主体工程之日视为实际竣工验收合格。

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

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

2.1.16 生效日：指甲方和乙方正式签署本合同之日起。

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

2.1.18 招标文件：指甲方或甲方授权的机构发布的招标文件。

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

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

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

2.1.22 本项目相关单位：

招标单位：即本项目的甲方。

中标单位：即本项目的乙方。

代建代销管理单位：指提供本合同约定的各项服务的乙方（联合体）的牵头单位。

施工总承包单位：指负责本项目施工总承包的单位，为乙方（联合体）的成员单位。

勘察单位：指乙方委托的负责本项目勘察的勘察单位。

设计单位：指负责本项目设计的单位，为乙方（联合体）的成员单位。

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

设备及材料供应商：指和本项目有关的相关设备、材料供应商。

2.1.23 本项目相关负责人

项目负责人（亦指招投标时的项目负责人）：指由乙方牵头人任命委派的全面履行本合同的负责人。

施工负责人（亦指招投标时的施工负责人）：指本项目施工总承包单位负责人。

设计负责人（亦指招投标时的设计负责人）：指本项目设计单位负责人。

1.1.14 其他定义

工程：指本合同中约定范围内的工程。

材料：指本合同中由乙方投资或采购的并用于工程的各类物品。

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

2.2 解释

在本合同中，除上下文另有要求外：

2.2.1 目录与各小标题为方便而设，不影响对本合同的解释与理解。

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

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

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

2.2.5 任何年、月、日、时均按公历制，日、天均指日历日。

2.2.6 适用标准、规范的名称：见项目工程施工图纸和标准、规范。

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

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

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

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

2.2.11 “中文”指中华人民共和国法定规范汉字。

2.2.12 “人民币”指中华人民共和国法定货币。

第三章 服务项目范围、期限及履约担保

3.1 服务范围

3.1.1 在项目合同工期内，由乙方负责本项目的建设管理、建设、移交、营销管理。

3.1.2 建设管理的工作范围及内容包括但不限于以下所述：

3.1.2.1 前期管理

(1) 办理前期阶段涉及的一切手续（不含用地手续办理）及工程可行性研究报告编制。

(2) 实施本项目设计内容管理。设计管理范围包括：工程规划范围内的方案设计、初步设计、施工图设计（施工图预算）和专项施工图设计（公共部位精装修设计、幕墙、门窗深化设计、基坑围护设计、人防设计、建筑智能化设计、景观绿化设计、泛光照明设计、建筑绿色节能专项设计、气体灭火设计、交通标志标线、标识标牌及导示设计、市政道路及室外配套管线综合设计及相关的深化设计等）、竣工图编制以及承担本项目所涉及的技术经济分析、各类专项审查、各类论证等。

3.1.2.2 实施工程建设管理

(1) 全过程建设管理：在合同和招标文件约定的工程范围内负责按设计图纸、国家规范等进行实施建设的管理；负责协调各相关部门之间的工作，并处理好与施工相关的外围关系，负责进行工程安全生产及文明施工管理，负责进行工程质量、进度、成本控制。建设标准必须满足本合同及招标文件规定的标准。

(2) 编制形象进度计划、每月投资进度计划等上报甲方。

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

(4) 及时上报投资额度的实际实施及变化情况，自觉配合接受甲方的监督管理。

3.1.2.3 后期管理

(1) 负责组织项目的各项验收工作。

(2) 负责项目建设资料的收集、整理、归档及移交档案馆工作。

(3) 配合咨询单位项目结算审核工作并将审核后完整的结算资料递交甲方。

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

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

3.1.3 建设的工作范围及内容包括但不限于以下所述：

3.1.3.1 设计工作

乙方应完成甲方规定范围内的全部设计工作，并无偿承担设计的深化优化及政府相关主管部门和审查部门审查批准而出现的反复调整和修改的工作责任。在设计工作过程和成果审查审批过程中，承包人应与发包人密切配合，充分尊重发包人的意见和建议，根据相关修改意见和建议对设计成果进行及时调整和深化优化，达到双方认可的最佳效果。设计范围包括但不限于工程规划范围内的方案设计、初步设计、施工图设计（施工图预算）和专项施工图设计（公共部位精装修设计、幕墙、门窗深化设计、亮化设计、基坑围护设计、人防设计、建筑智能化设计、景观绿化设计、泛光照明设计、建筑绿色节能专项设计、气体灭火设计、交通标志标线、标识标牌及导示设计、市政道路及室外配套管线综合设计及相关的深化设计等）、竣工图编制以及承担本项目所涉及的技术经济分析、各类专项审查、各类论证等及相关的专家费等。

3.1.3.1.1 设计分段要求

(1) 方案设计阶段

①根据中标设计文件进行优化调整，提供完整的方案设计和估算各 8 套（不包括施工单位的要求，下同），直至取得招标人确认，且本阶段各专业的设计和深度必须满足现行国家、省、温州市有关规范、规定、标准以及有关职能审批部门行业主管部门的要求。

方案设计和估算除以上份数外，还需满足招标人审查或有关职能审批部门行业主管部门审批需要。

(2) 初步设计阶段

①根据方案设计文件进行优化调整，提供完整的初步设计图和概算各 8 套（不包括施工单位的要求，下同），直至取得甲方确认，且本阶段各专业的设计和深度必须满足现行国家、省、温州市、瑞安市有关规范、规定、标准以及有关职能审批部门行业主管部门的要求。

②完成工程初步设计概算，通过有关部门评审审批，并最终确定概算总投资计划。工程初步设计概算必须由乙方的注册造价工程师签字盖章认可；

③初步设计文件完成后，送甲方审查认可并通过相关政府职能部门批准，且本阶段各专业的设计和深度须满足现行国家、省、温州市、瑞安市有关规范、规定、标准以及有关职能审批

部门和行业主管部门的要求。

④初步设计文件取得政府相关主管部门同意批文，并按相关规定提供初步设计成果 8 套后，视为本阶段工作完成。

初步设计图和概算除以上份数外，还需满足甲方审查或有关职能审批部门行业主管部门审批需要。

（3）施工图设计阶段

①完成全部专业全套施工图纸设计，且设计深度必须满足现行国家、省、温州市及瑞安市关于施工图编制的要求；

②施工图设计文件完成后，送甲方审查认可并通过相关政府主管部门批准和行业主管部门认可的施工图审查单位审查，并获得施工图审查合格证，且本阶段各专业的设计深度须满足现行国家、省、市有关规范、规定、标准以及有关职能审批部门和行业主管部门的要求。

③施工图设计文件取得政府相关主管部门同意批文和施工图审查单位的审查合格证，并按相关规定提供施工图设计成果各 8 套后，视为本阶段工作完成。

施工图设计成果除以上份数外，还需满足甲方审查或有关职能审批部门行业主管部门审批需要。

（4）施工期间的配合

①施工期间，承包人应指定常驻工地的设计代表负责本工程从开工到竣工验收全过程的施工技术配合工作；

②协调施工过程中有关设计的问题；

③负责施工现场指导，并从设计角度进行施工监督；

④负责处理现场设计变更，提供相应的设计变更图纸；

⑤承包人完成竣工验收资料；

⑥按有关规定参加分部分项、隐蔽工程验收和竣工验收。

3.1.3.1.2 设计深度要求

（1）设计工作包括方案设计、初步设计、施工图设计、施工期配合服务、后期采购咨询服务、专业设计配合服务及相关配合设计服务等阶段，乙方应完成各阶段的全部设计工作，并无偿承担各阶段深化优化设计及政府相关主管部门、审查部门和甲方指定的第三方机构（如有）审查批准而出现的反复调整和修改的工作责任。在设计工作过程和成果审查审批过程中，乙方应与甲方密切配合，充分尊重甲方的意见和建议，根据相关修改意见和建议对设计成果进行及时调整和深化优化，达到双方认可的最佳效果。各阶段设计图纸必须按现行国家建筑设计技术规范、建筑工程质量管理条例、《建设工程勘察设计管理条例》以及国家和地方有关工程设计管理法规、规章和规定，并满足瑞安市相关规划等主管部门审批的相关审批要求。

(2) 各阶段设计图纸必须满足中华人民共和国现行国家、行业及工程所在地的地方规范、规程、标准，符合环保、节能、绿色建筑标识等要求，当上述规范、规程、标准存在不一致时，约定采用的规范、规程、标准应按较高标准执行，除非当地相关部门另有规定。若超出中华人民共和国国内规范、规程、标准，应进行技术论证。

3.1.3.2 施工工作

在合同和招标文件约定的工作界区内负责按设计图纸、国家规范等进行实施建设。

本项目工作界区为工程用地红线（对于有关临时工程不局限于此范围，但应征得甲方以及相关管理部门同意）。

施工内容包括但不限于住宅主体建设工程、安装工程、装修工程、室外工程、亮化工程、配电工程、设备购置、自来水燃气施工、三网接入、信号覆盖、有线电视、售楼处建设、售楼处装修（不包括建设地点外的售楼处建设和装修）、渣土消纳等工程，具体以第五章“建设标准”、合同约定和乙方投标方案经深化后并经甲方审核确认的施工图为准。

3.1.3.2.1 甲方提供的现场条件

1、永久占地的范围和面积：以甲方提供的规划文件为准。

2、临时占地的范围和面积：不提供，如工程需要临时占地的，由乙方依法提出申请手续及承担相关费用。

3、施工场地应具备的施工条件及提供的时间：根据经甲方审查批准的施工组织设计，双方另行约定。

4、施工用电：施工进场前施工用电报装临时变压器及线路由乙方负责（包含费用），甲方协助办理。施工用电接口至场内线路及今后增设施工用电（如需，报装由乙方办理，甲方协助配合）由乙方负责（乙方承担实际电费，费用已在投标报价中综合考虑；如甲方为乙方承担的电费代缴代垫付，其金额（含税）在结算时扣回）。

5、施工用水：施工用水报装由乙方自行解决（包含费用）。施工用水接口至场内管路由乙方负责（乙方承担实际水费，费用已在投标报价中综合考虑；如甲方为乙方承担的水费代缴代垫付，其金额（含税）在结算时扣回）。

6、施工排水。施工排水由乙方自行解决（包含费用），包括按需要设置清洗池等。

7、场外通行：按市政道路现状，甲方协助乙方开通施工场地与紧邻公共道路的通道；乙方自行承担城区道路、收费道路通行所需要办理的各项手续以满足施工运输的需要，并承担费用。

8、施工场地内工程地质、地下管线、地下设施等有关资料的提供时间和要求：甲方应在开工前向乙方提供施工场地已有的工程地质和地下管线资料（如有），但由于资料涉及多个部门，准确性难以保证资料仅作为重要危险源或者重要保护物的提示性作用，乙方在使用上述资料时

应当慎重，对重要的管线、重要保护物、危险源区域进行施工时应当进行采取人工槽探或物探方式进行管线排查，防止资料标示位置与实际出现偏移或错误，确保重要保护对象的绝对安全。乙方在施工前应对地上、地下管线及邻近建（构）筑物、设施情况自行探测、调查、勘核，施工过程中乙方应采取有效措施保护地上、地下管线及邻近建（构）筑物和设施的安全，积极进行管线方面的协调工作，费用包含在合同总价中。施工过程中若因施工原因对地上、地下管线及邻近建（构）筑物和设施造成损坏，承包人须承担全部责任，由此造成的工期延误由乙方承担。

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

3.1.5 营销管理

（1）项目营销管理由乙方负责，营销管理的主要内容包括但不限于：项目前期定位（含客户研究）、项目楼盘名称建议、样板房的建设装饰、营销策略、销售定价（包括折扣权限）、各主要合作媒体及推广机构或代理机构的确定和调整、营销推广、销售（含分销）、办理按揭手续、产权证办理、回款追回等与销售相关的所有内容，但按揭银行的选择由甲方确定。**销售定价（包括折扣权限）的决策权归于甲方。**

（2）为提升项目房产品质，充分利用和发挥乙方在房地产开发领域的品牌优势和资源优势，乙方在经过专业市场调查的基础上完成本项目的建筑标准、景观标准、产品定位、户型配比、配套设施规模和标准、房屋精装修标准及其它涉及产品品质的工作环节，并报甲方同意。

（3）本项目由乙方负责营销管理工作，乙方组建营销团队。

（4）甲方保证根据现行以及政府部门不时颁布的法律、法规及政策规定进行项目营销工作，如甲方要求乙方违反相关规定进行项目营销推广的，乙方有权拒绝实施；如甲方自行违反相关规定进行项目营销工作的，由此产生的一切后果由甲方自行承担，如因此造成乙方承担责任或损害品牌形象的，甲方应承担损害赔偿责任；如乙方违反相关规定进行项目营销工作的，由此产生的一切后果由乙方自行承担，如因此对甲方造成承担或损害形象的，乙方应承担损害赔偿责任。

（5）销售目标

本项目分期销售，项目在起计施工工期后 270 个日历天内领取预售许可证，在领取预售许可证后 30 个日历天内首期开盘（在首期开盘之前 15 日提交成本销售测算、各房备案价、营销折扣方案给甲方并由甲方批准）。乙方在起计施工工期后 90 个日历天内将项目整体销售计划提交甲方确认，销售过程中因市场情况经甲方同意后可对营销计划进行调整；在取得第一期预售许可证前完成售楼处的开放，并完成甲方所需的临时场景要求，样板房不得少于 3 套（如户型少于 3 种的，按实际户型各做 1 套）。

因非甲方及不可抗力原因，乙方未在起计施工工期后 270 个日历天内领取预售许可证的，每延误一天乙方按 30000 元/天支付违约金；乙方未在起计施工工期后 360 个日历天内领取预售许可证的，甲方有权解除合同代销相关内容。

因非甲方及不可抗力原因，乙方未在领取预售许可证后 30 个日历天内首期开盘的，每延误一天乙方按 30000 元/天支付违约金；乙方在领取预售许可证后 90 日历天内首期未开盘的，甲方有权解除合同代销相关内容。

因非甲方及不可抗力原因，乙方未在取得第一期预售许可证前完成售楼处的开放或完成甲方所需的临时场景要求的，每延误一天乙方按 30000 元/天支付违约金。

项目住宅面积去化率达到 80%，视为乙方完成项目销售目标。

3.2 合作期

3.2.1 本项目合作期包括建设期、保修期。

服务总工期自中标通知书发出之日起至产权证办理完成止共_____日历天。自中标通知书发出之日起第 90 日历天起计施工工期，施工工期开始_____日历天内完成竣工验收并验收合格（其中自打第一根试桩起_____日历天内完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）；自完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）之日起_____日历天内完成主体工程全部结项；）；自竣工验收合格之日起 90 日历天内完成产权证办理。

保修期按相关规定执行。

3.3 服务范围、期限的修改与终止

3.3.1 乙方应根据本合同所规定的服务内容、期限及标准提供所需服务。

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

3.3.3 满足以下任一种情形，项目合作期限结束：

- （1）项目服务合作期届满；
- （2）根据第 12 章相关条款约定，项目服务提前终止。

3.4 履约担保

3.4.1 履约担保的提交

作为履行本合同的担保，在合同签订前，乙方以第_____种方式提交履约担保。联合体中标的，其履约担保由联合体任一方缴纳均可。其中代建部分履约担保为（工程费用+工程其他费用）签约合同价的 2%，代销履约担保为暂定考核代销额的 1%。

- ①银行转账;
- ②银行汇票;
- ③转账支票;
- ④工程保函（包括银行保函、保险机构保证保险保单和融资担保公司保函）;
- ⑤其他非现金形式：_____。

如采用保函的，①代建部分担保有效期自本合同生效之日起竣工验收合格并移交为止；代销部分担保有效期自合同生效之日起至签订清算协议后并完成全部合同内容止。②见索即付，即在担保保函有效期内，担保方在收到受益人经法定代表人或授权甲方签字并加盖公章的书面索赔文件后，无条件向受益人支付累计不超过保函最高担保金额的款项。当乙方未能完全履行本合同义务时，甲方可按合同约定提取保函的全部或部分金额，乙方应在保函金额被提取后一个月内补足。

因工期延误或工程保函出具机构要求分期出具保函的，须在前一份保函有效期满之日前 30 天内重新出具相同内容的保函。若乙方未在规定时间内及时出具相同内容的保函，导致保函断保的，则甲方有权暂停支付后续相应合同价款且乙方须支付 1000 元/天的逾期提交保函违约金，甲方可在任一期应支付给乙方的款项中予以直接扣罚。若乙方在规定时间内拒不出具相同内容的保函，甲方有权对工程保函进行收兑。非甲方原因造成的工期延误而产生的保函利息增加，由乙方自行承担。

3.4.2 履约担保的提取和退还

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

3.4.2.2 乙方未按照第 3.4.1.1 条的规定按时补充履约担保的金额，甲方有权提取履约担保届时所剩余的全部金额；

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

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

3.4.2.5 代建履约担保在竣工验收合格并移交后退还；代销履约担保在签订清算协议后并完成全部合同内容后退还。

第四章 声明和双方主要权利义务

4.1 甲方的声明和保证

甲方在此向乙方声明，在生效日期：

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

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

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

(4) 甲方在本合同项下的义务应构成其在法律上有效和有约束力的义务；

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

4.2 乙方的声明和保证

乙方在此向甲方声明，在生效日期：

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

(2) 乙方在本合同项下的义务应构成其在法律上有效和有约束力的义务；

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

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

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

4.3 甲方的主要权利义务

4.3.1 在项目开工前负责落实前期工作。甲方负责办理用地手续，其余前期手续均由乙方办理，乙方确保项目基本建设手续完备、合规。

4.3.2 协助乙方在项目建设服务期间与当地有关部门的事务，协助乙方协调解决项目工

程建设中的有关困难和问题，保证工程建设顺利进行。

4.3.3 监督并协助乙方按进度完成项目建设服务工作，并委派现场代表、提供管理架构和相应授权（包含联系方式及接收工作邮件的电子信箱）和其他进驻人员常驻施工地点与乙方联合办公，参与工程建设的协调、监督，并与乙方、勘察单位、设计单位、监理单位以及审计单位保持日常工作关系，定期参加上述各方举行的联席会议。

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

4.3.4.1 协助乙方协调与项目相关政府部门的工作；

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

4.3.4.3 审核乙方工程计量报表及技术变更，并按相关程序报批；

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

4.3.4.5 参加乙方组织的隐蔽工程验收及相关验收；

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

4.3.4.7 负责签收乙方或第三方向甲方递交的文件、文书、资料等；

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

4.3.5 有权按合同约定了解乙方的建设资金到位及使用情况。

4.3.6 审定工程进度计划，并监督乙方按批准的建设进度计划实施。

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

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

4.3.9 负责为乙方建设本项目创造良好的环境。

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

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

4.3.12 按规定选定监理单位，第三方造价咨询单位，前期物业单位。

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

4.3.14 根据代建代销项目的建设内容、建设规模和投资额，提供详细的项目使用需求（或功能需求）、功能配置和建设标准。

4.3.15 负责落实项目建设资金，并按代建代销合同约定支付和结算资金。

4.3.16 负责项目设计全过程决策。

4.3.17 甲方具有项目销售定价（包括折扣权限）的决策权。

4.4 乙方的主要权利义务

4.4.1 履行项目建设单位除融资和政策处理外所有的职责，和甲方共同负责本项目投资建设前期所需的初步设计批复、用地规划许可证、国有土地使用证、规划工程许可证、施工许可证等行政审批手续办理，确保项目基本建设手续完备、合规。负责项目设计勘察、施工等发包工作。负责工程建设管理，包括工程设计、设计会审、交底、建设进度监控、工程质量及施工安全管理服务等，确保本项目工程按质按期顺利完成。对项目工程现场作业所有施工方法及全部工程完备性、稳定性和完全性承担全部责任。

4.4.1.1 乙方（如为联合体中标的，则指联合体牵头人）须在中标通知书发出后 30 日历天内，于项目所在地成立项目公司，项目公司法定代表人须由项目负责人担任。

4.4.1.2 乙方（如为联合体中标的，则指联合体施工方）须经甲方同意在当地银行开设工程进度款支付监管账户，银行预留甲方指定手机号码，在使用时（超过 100 万元）需经甲方、银行、乙方共同监管。甲方支付的工程费用应直接支付入上述监管账户，并以开户行到账凭证为准。由乙方（如为联合体中标的，则指联合体施工方）开具 100%价款的正式增值税专用发票，若为联合体中标的，发票须经联合体牵头人签字确认。

4.4.1.3 甲方支付的工程其他费用和代销管理费直接支付入乙方（如为联合体中标的，则指联合体牵头人）的银行账户，由乙方（如为联合体中标的，则指联合体牵头人）开具 100%价款的正式增值税专用发票。

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

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

4.4.4 建立质量保证体系、安全保证体系、应急预案等，完善施工方案，严格质量监督，交付合格工程。组建的项目管理团队主要人员名单须报甲方备案，未征得甲方同意，不得随意更换项目管理团队主要人员。乙方项目管理团队主要人员包括但不限于乙方项目负责人、施工负责人和施工总承包单位项目技术负责人。

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

已完工程成品保护的特殊要求及费用承担：已竣工工程和设备未移交甲方之前，乙方负责所有成品的保护工作，保护期间发生损坏，乙方承担修复费用。

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

4.4.7 办理建设期应由乙方购买的保险并承担相应的保险费用。

乙方应投保工伤保险、自有施工设备保险、工程一切险（受益人由甲方指定）等应由乙方投保的保险，缴纳保险费用。如乙方未按时、足额投保，则乙方应承担由此所造成的全部损失，并按工程费用结算价的 2%扣罚。

4.4.8 严格按照《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及与工程建设相关的规范、标准、法律、法规以及地方法规等完成工程建设，确保质量、安全和完工时间。

4.4.9 配合并接受甲方及其确认的审计机构对项目建设的审计及监督。

4.4.10 接受政府建设主管部门对项目的行政监督，包括：

4.4.10.1 监督有关法律、法规、规章与强制性技术标准的执行；

4.4.10.2 监督项目工程质量和工程安全工作；

4.4.10.3 监督项目工程施工，对项目周边地域的环境保护工作；

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

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

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

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

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

4.4.13 全面履行本合同、招标文件、投标文件、询标记录等有关要求和承诺；乙方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护甲方的合法权益。

4.4.14 乙方在签订代建代销合同前，应按招标文件条款规定向甲方提交履约保证金。

4.4.15 严格按批准的建设规模、建设内容和建设标准组织建设与管理，保质保量按期完成整体工程竣工备案。乙方不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容或投资额。

4.4.16 乙方应按本合同中明确的代建代销范围、内容及代建代销期限、质量、安全文明施工、投资等控制目标，按时保质保量完成项目建设，对项目建设质量、进度、投资、安全文明施工等享有代建代销管理权。

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

4.4.18 在项目建成后，组织竣工验收，及时完成竣工、结算等相关审核工作。审核项目竣工结算报告，配合做好竣工决算审查和项目审计工作。并将验收合格的项目在规定时间内根据甲方要求办理相关移交手续。

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

4.4.20 乙方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，确因乙方管理失职，造成任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

4.4.21 未经甲方许可，乙方不得变更项目负责人及主要岗位人员。

4.4.22 乙方应按设备供应合同、材料供应合同和代建代销合同在工程建设期间为提供的设备、材料或服务购买相应的保险，并向甲方提交已购买保险的证明文件（“保险证明文件”）。当保险证明文件项的保险事故发生时，乙方应根据保险证明文件的要求，及时采取一切可能的措施保护现场，并及时办理索赔及其他手续。乙方应为其用于本项目的管理服务人员投保人身

意外保险，自行负责履行本合同期间所发生的伤亡。

第五章 项目合同价款

5.1 本项目由乙方在合作期内提供代建管理、建设、移交与营销服务。

5.2 合同价款

合同结算价=工程费用结算价+工程其他费用结算价+代销管理费用结算价

5.2.1 工程其他费用结算价=工程其他费用固定费率×工程费用结算价。

工程其他费用固定费率 6%。

5.2.2 工程费用结算价以修正工程费用为准，总价包干，除因合同第 5.2.3 项、5.2.4 项、5.2.5 项及第 7.2 款约定引起的调整外，其余不调整。

修正工程费用=修正单方综合单价×施工图计容面积

5.2.3 合同约定的调整风险

①国家法律法规政策变化引起调整；

②不可预见的地质引起的调整；

③不可抗力造成的调整。

5.2.4 合同约定的其他相关调整

5.2.4.1 修正单方综合单价的确定：

结算时，根据完整的正式施工图，结算咨询单位根据本合同 7.2.3 款约定的计价规则对乙方提交的施工图预算价进行审定并经甲方确认，若中标单方综合单价≤[施工图预算综合单价×（1-13%）]，则修正单方综合单价=中标单方综合单价，若中标单方综合单价>[施工图预算综合单价×（1-13%）]，则修正单方综合单价=施工图预算综合单价×（1-13%）。

中标单方综合单价=工程费用中标价/37485 m²；

施工图预算综合单价=审定后的施工图预算/施工图计容面积。

5.2.4.2 项目实施过程中，如因甲方原因引起实际计容面积比施工图计容面积增加（或减少）的，调整标准为工程费用修正单方综合单价，合同增加（或减少）费用=|实际计容面积-施工图计容面积|×工程费用修正单方综合单价。

5.2.4.3 项目实施过程中，如因乙方原因引起实际计容面积比施工图计容面积增加的，在超

出计容面积的允许误差范围（误差范围参照《浙江省城镇建设工程竣工规划核实办法》计算）内，合同价格按增加的计容面积予以调整，调整标准为工程费用修正单方综合单价，合同增加费用=（实际计容面积-施工图计容面积）×工程费用修正单方综合单价，超过误差范围外增加部分，合同价格不予调整；如乙方原因引起实际计容面积比施工图计容面积减少的，合同价格按减少的计容面积予以调整，核减合同价=（施工图计容面积-实际计容面积）×工程费用修正单方综合单价，须支付违约金，违约金=（施工图计容面积-实际计容面积）×工程费用修正单方综合单价；如乙方原因引起实际计容面积比乙方投标方案中的计容面积减少的部分，须再支付违约金，违约金=（乙方投标方案中的计容面积-实际计容面积）×工程费用修正单方综合单价。（违约金将在工程结算时予以扣回）

5.2.4.4 实际计容面积以第三方测绘机构出具的竣工房屋测绘报告的计容面积为准，施工图计容面积即根据完成线上图审后的施工图由第三方测绘机构出具的预测计容面积为准，实际计容面积、施工图计容面积按“浙江省《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》DB33/T1152-2018）”计算。

5.2.5 动态管理办法

5.2.5.1 动态管理办法：材料、人工动态波动产生的合同价款调整按本合同执行。

本工程在合同工期内实行人工、材料价格动态管理，材料价格动态管理办法、人工动态管理办法按照温住建发〔2018〕299号《转发关于浙江省建设工程计价依据（2018版）的通知》、浙建站信〔2018〕52号《关于发布浙江省房屋建筑人工综合价格指数的通知》的相关规定。材料基准价格以投标截止之日当月《瑞安市工程造价信息》材料信息价为准（若材料分上半月、下半月信息价的，则以下半月信息价为准），在《瑞安市工程造价信息》上没有的，参考同期的《温州工程造价信息》，《温州工程造价信息》没有的，参考同期的《浙江省造价信息》。基准期人工综合价格指数以投标截止之日当月《浙江造价信息》人工综合价格指数为准。

5.2.5.1.1 本工程约定人工价格风险幅度为±5%，材料价格风险幅度为±5%，风险幅度以内不作调整，超过风险范围以外的调整方法如下：

5.2.5.1.2 材料费动态调整范围和办法如下：

①本工程单种规格材料品种为商品砼、钢筋、预拌砂浆、电缆，以上材料调价品种仅指构成实物工程量的材料；

②材料差价调整方式为：承担的补差差价=〔Σ（合同施工工期内前80%月份内各期信息价格算术平均值-材料基准价格）×单种规格材料用量〕-材料基准价格×单种规格材料用量×（±5%）。材料上涨时“±5%”取正号，下跌时“±5%”取负号。

注：1）上述公式中的“单种规格材料用量”，是指可调规格材料原合同用量（以施工图预算中材料数量为准）与联系单变更用量之和。

2) 上述材料信息价均指除税信息价。

5.2.5.1.3 人工费调整范围和方法如下:

计算公式: 承担的补差差价总额 = Σ [合同施工工期工期内各期的人工市场信息价格平均值 - 人工基准价格 $\times (1 \pm 5\%)$] $\times$ 现行定额人工消耗量 (分 I、II、III 类人工), 人工上涨时 “ $\pm 5\%$ ” 取正号, 下跌时 “ $\pm 5\%$ ” 取负号。

5.2.5.1.4 工期延误引起的价格调整办法:

① 因甲方原因造成工期延误的, 延误期间价格上涨造成的价差由甲方承担, 价差 (正值) 计入合同价格; 反之, 价格下降造成的价差则由乙方受益, 价差不计入合同价格;

② 因乙方原因造成工期延误的, 延误期间价格上涨造成的价差由乙方承担, 价差不计入合同价格; 反之, 价格下降造成的价差则由甲方受益, 价差 (负值) 计入合同价格;

③ 因非甲方乙方原因造成工期延误的, 延误期间价格上涨造成的价差由甲方承担, 价差 (正值) 计入合同价格; 反之, 价格下降造成的价差则由甲方受益, 价差 (负值) 计入合同价格。

5.2.5.1.5 动态调整差价金额在结算时统一支付。

5.2.6 本项目安全文明施工费总额已包含在合同价款内, 由乙方自行支出。

5.2.7 代销管理费用

代销管理费是指对房地产品牌 (含商标) 用于本项目宣传、推广、冠名、营销等所有用于本项目的品牌使用权, 对项目房产市场定位进行规划并制订销售目标和营销计划, 按销售目标即营销计划展开相应营销活动, 对项目的策划、推广、销售 (含分销) 过程进行全面管理, 实现项目销售目标产生的各项费用。具体包括但不限于销售人员的职工薪酬、办公费、差旅费、培训费、业务招待费、交通费、用于销售的车辆购置费等; 售楼处的设备设施 (含沙盘、大屏显示器、家具及其他设备设施等)、售楼处搬迁产生的相关费用、售楼处周边的景观建设费、临时样板房建设费、样板房装修费、临时办公场所建设及装修费 (含办公家具及设备设施); 促销费用, 包括广告费、业务宣传费、印刷制作费、展览展示费、赠品费用、促销人员工资等; 代理销售公司或销售顾问 (如有) 的佣金、咨询策划费等; 以及售楼处及临时办公场所等房屋维修费、看楼车辆、合同履行期间的销售场所及售楼处固定资产等的物业服务费等; 分销或包销费用。如有未列举到位发生争议, 以是否会计核算列入 “营销费用” 科目作为判断依据。此外, 还包括一房一价房产备案、预售证办理、购房客户合同签订及备案、办好业主收房手续物业承接、不动产总证办理、购房客户产权证办理、销售住宅的所有产证办理服务费用 (包括但不限于办理不动产证、契税证、水电开户等)、对本项目实施过程中可能涉及到的法律和政策问题的法律咨询费用。

5.2.7.1 会计核算列入 “营销费用” 科目的所有费用均已包含在合同约定的营销费用中。

5.2.7.2 如因市场环境发生重大变化, 客观需要加大营销推广投入, 相关费用由乙方承担。

5.2.7.3 根据项目去化需要，本项目如需分销渠道，则由乙方制定分销方案，报甲方审批后实施，相关费用由乙方承担。

5.2.7.4 结算机制

(1) 住宅面积去化率=已销售面积/全部可销售面积（去化率不含商业面积、车位面积）

已销售面积（地下车位个数）以收到定金对应的合同面积（地下车位个数）为准。

全部可销售面积（地下车位个数）为整个项目的可销售面积（地下车位个数），分期开盘销售的也按整个项目的可销售面积（地下车位个数）为基数。

(2) 代销管理费费率为3%，实行固定费率包干。

(3) 本项目代销工作内容类型分为：住宅面积、地下车位。

(4) 代销结算约定

代销管理费=固定管理费+销售提成管理费

1) 固定管理费=含税总销售额 1×代销管理费费率×50%。

含税总销售额 1 的计算办法：含税总销售额 1（指住宅及地下车位的销售额，不包括商业）=已销售的住宅及地下车位实际含税总销售额 100%+未销售的住宅及地下车位合计销售额（按预期售价的 85%计算）。

2) 销售提成管理费=含税总销售额 2×代销管理费费率×50%。

含税总销售额 2 的计算办法：含税总销售额 2（指住宅及地下车位的销售额，不包括商业）=已销售的住宅及地下车位实际含税总销售额 100%。

注：①预期售价：住宅预期售价为17000元/平方米，地下车位预期售价为150000元/个。

②可销售面积最终以第三方测绘机构出具的竣工房屋测绘报告的可销售面积为准，在出具竣工房屋测绘报告前，以第三方测绘机构出具的预测房屋测绘报告的可销售面积为准，在第三方测绘机构出具预测房屋测绘报告前，以投标人投标方案中的可销售面积为准；地下车位个数为实际销售个数为准，在完成销售前，以经审批的总平所列明的可售地下机动车位个数为准，在总平审批前，以投标人投标方案中的销售个数为准。

③住宅实际含税总销售额以网签合同总房价为依据，地下车位实际含税总销售额以车位销售合同金额为依据。

④样板房不得少于3套（如户型少于3种的，按实际户型各做1套）。若样板房未装修的，则在代销管理费中扣100万元/套。

5.2.7.5 考核

住宅面积去化率未达 80%的，违约金为基础销售服务费的 1%，住宅面积去化率未达 70%的，违约金为基础销售服务费的 2%，住宅面积去化率未达 60%的，违约金为基础销售服务费的 3%，住宅面积去化率未达 50%的，违约金为基础销售服务费的 4%，住宅面积去化率未达 40%的，违约金为基础销售服务费的 5%。

注：（1）基础销售服务费=暂定考核代销额×代销管理费费率。

- (2) 销售过程中如遇不可抗力等，经乙方提议，去化率目标由双方另行协商确定。
- (3) 住宅考核，地下车位、商业面积不考核。

第六章 服务项目用地

6.1 项目用地的取得

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

6.1.2 甲方协助乙方取得本项目建设所必须的临时用地。

6.2 土地使用的权利和限制

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

6.2.2 乙方有权在合作期限内使用土地实施以项目为目的的活动。

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

6.3 现场进入权

甲方有权在任何时候进入现场，并遵守乙方对现场安保的规定和要求。并且甲方进入现场不得阻碍或妨碍乙方正在进行的生产活动。

第七章 项目建设服务

7.1 项目建设服务实施

7.1.1 项目采用本合同约定的代建模式实施。

7.1.2 甲方原则上应在本项目开工前完成本项目实施所必须的用地手续等工作，不应由此影响乙方履行本合同，如由此造成实质影响，甲方承担相应责任。

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

7.1.4 项目建设期（即投标工期）：详见合同第 3.2.1 项。但发生如下原因，致使施工不能正常进行的，在乙方上报甲方审批后，建设期应顺延，未予申报确认的，甲方不予顺延。

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

7.1.4.2 因甲方前期工作的问题给乙方建设本项目造成障碍的。

7.1.4.3 甲方未按合同约定提供所需指令、批准等。

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

7.1.4.5 由于任何变更引起的工程量增加而影响工程关键线路施工的。

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

7.1.4.7 其他因甲方或第三方原因引起合理的需要顺延建设期的情况。

7.1.5 工期提前（以投标承诺工期为计算基础），完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）工期和完成主体工程全部结项工期每提前1日奖励20000元（分别计算），累计最高奖励不超过工程费用签约合同价的1%。

7.1.6因甲方原因导致工程停工，顺延建设期外，乙方不得提出其他索赔要求（由于变更引起的合同价的调整按照本合同7.2条款执行）。但如甲方原因导致工程连续停工120天以上，乙方有权要求解除合同。因乙方原因导致工程连续停工30天以上，甲方给予乙方警告；连续停工120天以上，甲方有权要求乙方无条件清退出场，解除本合同。合同解除的后续事宜按本合同第11.3.3条款相关约定执行。关于停工原因的调查确认期间，乙方仍应照常施工，不影响进度。

7.1.7 监理单位由甲方按国家相关规定组织实施，相关费用由甲方承担并由甲方直接支付。乙方按规定组织工程发包、组织设备材料采购。

7.1.7.1 甲方确定的监理单位对本项目工程施工实施监理，监理单位依据国家规定及《项目监理服务合同》约定对项目工程的设计、进度、质量、计量、安全、文明等进行签署确认。甲方负责向乙方提供一份《项目监理服务合同》原件。

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

7.1.8 项目结算价必须经过甲方确认，最终结算价以经甲、乙双方确认的金额，并经审计方或其委托的有资质的中介机构审计为准。

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

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

7.2 变更

7.2.1 变更指在项目实施过程中甲方提出的变更，包括工程变更和设计变更。

7.2.2 变更按以下合同约定执行：

（1）变更指示由甲方发出，或经甲方确认后由监理人发出；变更指示应说明变更的目的、

范围、变更内容以及变更的工程量及其进度和技术要求，并附有关图纸和文件。乙方收到变更指示后，应按变更指示进行变更工作。

(2) 在合同履行过程中，监理人可向乙方发出变更意向书。变更意向书应说明变更的具体内容和甲方对变更的时间要求，并附必要的相关资料。变更意向书应要求乙方提交包括拟实施变更工作的设计和计划、措施和竣工时间等内容的实施方案。甲方同意乙方根据变更意向书要求提交的变更实施方案的，发出变更指示。

(3) 乙方收到监理人按合同约定发出的文件，经检查认为其中存在对甲方要求变更情形的，可向监理人提出书面变更建议。变更建议应阐明要求变更的依据，以及实施该变更工作对合同价款和工期的影响，并附必要的图纸和说明。监理人收到乙方书面建议后，应与甲方共同研究，确认存在变更的，应在收到乙方书面建议后的 14 天内作出变更指示。经研究后不同意作为变更的，应由监理人书面答复乙方。

(4) 乙方收到监理人的变更意向书后认为难以实施此项变更的，应立即通知监理人，说明原因并附详细依据。监理人与乙方和甲方协商后确定撤销、改变或不改变原变更意向书。

(5) 属人力不可抗力或作为一个有经验的乙方在施工现场遇到的不可预见的自然物质条件、非自然的物质障碍和污染物（包括地表以下的物质条件和水文条件，不包括气候条件）造成乙方直接损失的，甲方将根据实际情况协商解决；但属于应该预见预防的，而乙方没有及时预防或预防不力造成的损失，甲方不负责补偿，属施工技术组织措施失误造成的费用、工期由乙方承担。

(6) 乙方在深化设计阶段，不能降低原设计方案及乙方在投标文件中承诺的优化方案的品质和标准，甲方提出的符合原招标文件及设计方案规定修改意见视为设计方案的优化应予以响应并落实，不计入工程变更费用。在施工图审查合格前，甲方提出的任何设计变更，乙方应无条件响应，合同价格不予调整。

(7) 评标时未发现不响应招标文件的投标设计，甲方可要求乙方修改至响应招标文件为止，不计入工程变更费用。

(8) 甲方对确认的深化设计图纸及审核后的施工图中尚存在的瑕疵的内容有权要求乙方进行修改与完善，其产生的额外费用由乙方承担，不计入工程变更费用。

(9) 在工程实施过程中，甲方认为可能存在安全隐患或难以实施的情形，有权要求乙方整改，其产生的额外费用由乙方承担，不计入工程变更费用。

(10) 在材料及设备运用中未达到初步设计预期效果的，甲方可以要求更换或返工，其产生的额外费用由乙方承担，不计入工程变更费用。

(11) 未经甲方确认的工程变更视同未按施工图施工，甲方可以要求更换或返工，其产生的额外费用由乙方承担，不计入工程变更费用。

(12) 下列情况，经甲方确定的变更，其责任属于乙方，不得调整合同价格：

①乙方使用非招标文件推荐（或未经甲方确认）的材料设备品牌，甲方有权要求更换为推荐品牌；如乙方未按要求进行更换的，甲方有权要求乙方按材料差价的 2 倍金额支付违约金，材料差价以甲方委托的第三方咨询机构出具的报告为准，无须乙方确认。

②乙方使用的材料外观、颜色、规格未经甲方确认，甲方有权要求更换。

③外墙涂料等所有影响建筑外观的工序施工前未制作样板并经甲方确认的，甲方有权要求重做。

④智能化设备未采用安装当年度主流型号，甲方有权要求更换为同档次主流型号。

7.2.3 在设计施工图经甲方审核批准后，非乙方设计缺陷甲方再对批准后的设计文件已经明确的项目提出的变更即构成对合同价的调整，对变更引起的合同价的调整及结算，按以下标准执行：变更引起的合同价的增加（或减少）=变更部分变更后的工程量*变更后的综合单价-变更部分变更前的工程量*变更前的综合单价。由于经批准后的施工图设计仍存在遗漏、错误、缺陷和不足的、不满足建设标准、设计规范要求或者有设计缺陷需要补充完善的不在本调整范围，由乙方承担费用，已包含在综合单价中。

7.2.3.1 综合单价确定方法：

按本款规定的计价规则计算并下浮 13%。

计价规则如下：

①计价依据：《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；《浙江省建设工程计价规则》（2018 版）；《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2018 版）；《浙江省通用安装工程预算定额》（2018 版）；《浙江省市政工程预算定额》（2018 版）；《浙江省园林绿化及仿古建筑工程工程预算定额》（2018 版）；《浙江省施工机械台班费用定额》（2018 版）等，温住建发〔2018〕299 号《转发关于浙江省建设工程计价依据（2018 版）的通知》；浙建站信〔2018〕52 号《关于发布浙江省房屋建筑人工综合价格指数的通知》；浙建建发〔2019〕92 号《关于增值税调整后我省建设工程计价依据增值税税率及有关计价调整的通知》；浙建建发〔2022〕37 号《省建设厅关于调整建筑工程安全文明施工费的通知》以及其他相关配套计价文件。

②取费依据：各项取费费率按 2018 版费用定额规定的弹性费率区间的中值计取（市区一般工程，并执行基准日期前建设主管部门发布的最新施工费用费率调整文件）。

③取费基数：以定额的人工费及定额的机械费作为计算费用的基数。

④人工、材料价格按投标截止日期当月造价管理部门发布的正刊或综合版信息价，《温州市工程造价信息》材料信息价（若材料分上半月、下半月信息价的，则以下半月信息价为准）中没有的套用同期的《温州工程造价信息》，《温州工程造价信息》中没有的套用同期的《浙

江省造价信息》，《浙江省造价信息》没有的，由甲方、乙方共同进行市场询价后确定且不下浮。

7.2.3.2 变更引起的合同价款的调整在结算时统一支付。

7.3 建设服务质量管理

乙方应在项目进程中采取一切必要措施保障其所提供的服务符合服务质量标准：

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

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

7.3.3 工程实际交付标准低于甲方要求及中标设计方案中较高标准的，经甲方确认后乙方必须无条件返工至达到标准，返工仍达不到标准的，结算时扣除相应工程款并赔偿甲方损失。

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

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

7.3.6 项目工程质量保修期自项目竣工验收合格之日起算。

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

7.3.6.2 工程质量保修金按合同价的 1.5%计取，不计取利息，且在工程竣工验收合格之日起 2 年内如有第 7.3.6.3 条款约定情形出现而乙方不予以响应时，甲方有权直接在项目总价款中按规定扣减质量保修金用于维修。

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

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

7.3.7 甲方有权在施工过程中对项目工程进行检查或委托第三方单位检查，工程质量若达不到甲方要求时，乙方应予整改或返修，直至达到要求为止。整改或返修所需费用增加、建设

期延误等均由乙方负责。若整改、返修不及时或同一问题再次发生，甲方有权每一次扣罚 5000-10000 元，并上报上级相关部门。

7.4 建设服务安全管理

7.4.1 项目应认真执行国家和浙江省、温州市有关建筑施工安全生产规定，做好安全生产与文明施工工作，工地必须达到温州市级标化工地要求。如因乙方自身原因导致不达标，乙方支付违约金，违约金按合同价结算价的 0.3% 计取。

7.4.2 项目建设过程中，因乙方原因造成发生重大质量、安全事故，经济法律责任由乙方承担，甲方有权解除本合同并要求乙方赔偿损失；安全文明施工如不能达标，或发生被政府、媒体曝光的情形，经查实的，每一次扣安全文明施工费 5000-10000 元。

7.5 文件管理

7.5.1 施工文件

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

7.5.2 投资及财务统计报表

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

7.5.3 竣工图纸

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

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

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

7.5.4 知识产权

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

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

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

(4) 乙方应保障项目移交后，甲方可以无偿使用乙方用到的专利。

7.6 职员与劳工

7.6.1 乙方人员的变动

(1) 乙方的代建代销管理人员（满足项目需要）及施工项目组人员（满足备案要求）应到位，原则上不得随意更换。

(2) 代建代销管理人员：乙方应在甲方通知时间内根据项目需求配备代建代销管理人员，如未能按甲方要求的时间内到位的，项目负责人按 50000 元/人支付违约金，其他人员按 20000 元/人支付违约金；若未到位且甲方发出整改通知，在整改时间内仍未能到位的，则项目负责人按 100000 元/人支付违约金，其他人员按 40000 元/人支付违约金；整改期限满后甲方发出书面警告，根据乙方之后的整改情况，甲方有权没收相应的履约保证金，情节恶劣的，甲方有权终止合同。

(3) 施工项目组管理人员：乙方必须按照甲方的要求配置施工项目组人员，并满足行业主管部门的备案要求。乙方应在中标通知书发出后 40 日历天内将项目班组人员证书送至住建局备案，超过 40 日历天的，每延误 1 天处以 100000 元的违约金。超过 60 日历天未予备案的，甲方有权终止合同，处以履约保证金 50%的违约金并要求赔偿相应损失。

施工项目组管理人员经备案后须在 10 日历天内到场，否则，施工负责人按 50000 元/人支付违约金，施工项目技术负责人按 50000 元/人支付违约金，其他人员按 20000 元/人支付违约金；若未到位且甲方发出整改通知，在整改时间内仍未能到位的，则施工负责人按 100000 元/人支付违约金，施工项目技术负责人按 100000 元/人支付违约金，其他人员按 40000 元/人支付违约金；整改期限满后甲方发出书面警告，根据乙方之后的整改情况，甲方有权没收相应的履约保证金，情节恶劣的，甲方有权终止合同。

(4) 项目负责人、施工负责人、施工项目技术负责人月出勤率不少于 22 天，否则甲方有权根据缺勤记录按 5000 元/天. 人进行处理；施工项目组其他人员、代建代销项目组其他人员出勤率不少于 22 天，否则甲方有权根据缺勤记录按 2000 元/天. 人进行处理。

(5) 乙方擅自更换管理人员的违约责任：未经甲方同意，乙方擅自更换项目负责人、施工负责人、施工项目技术负责人按每人每次合同金额的 2%且最高不超 50 万元罚扣违约金（即人民币 万元），其他人员按 50000 元/人. 次支付违约金，除不可抗力等因素外。

如特殊原因经甲方同意更换管理人员的，项目负责人、施工负责人、施工项目技术负责人原则上按每人每次合同金额的 1%且最高不超 30 万元罚扣违约金（即人民币 万元），其他人员按 30000 元/人. 次支付违约金，除不可抗力等因素外。更换后的人员应具备履行相应职责的资格和能力，同时不得低于原投标承诺人员所具有的资格和业绩条件，且应征得甲方的同意；

更换后的人员须在 10 天内到岗，如未按时到岗参照上述出勤率违约金支付办法执行。

(6) 今后在项目建设过程中项目管理人员数量不能满足要求时，甲方有权要求增加；项目组成员履职达不到要求，甲方有权要求更换人员，乙方不得拒绝。乙方无故拒绝或未按要求更换或增加人员的，项目负责人、施工负责人、施工技术负责人按 100000 元/人.次支付违约金，其他人员按 50000 元/人.次支付违约金。如不能增加或更换的，甲方有权要求乙方暂停施工，由此造成的工期损失由乙方负责。

7.6.2 工资标准与劳动条件

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

7.6.3 劳动法

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

7.6.4 为员工提供必要的设施

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

7.6.5 健康与安全

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

7.6.6 工作时间

乙方应遵守劳动法有关职工工作时间的规定。

7.6.7 拖欠农民工工资

本项目甲方按形象进度支付工程进度款，乙方应每月按时足额支付农民工工资。乙方如出现拖欠农民工工资的，经查实，甲方有权从进度款中足额提取拖欠金额代为支付。

7.7 竣工及竣工验收

7.7 竣工及竣工验收

7.7.1 竣工验收条件

工程具备以下条件的，乙方可以申请竣工验收：

7.7.1.1 除甲方同意的甩项工作和缺陷修补工作外，合同范围内的全部工程以及有关工作，包括合同要求的试验、试运行以及检验均已完成，并符合合同要求；

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

7.7.1.3 已按合同约定的内容和份数备齐竣工资料。

7.7.2 验收

7.7.2.1 本项目由甲方配合乙方组织项目各参建方进行验收。但下列情形并不影响本项目的竣工验收：

(1)因甲方或第三方原因，致使部分工程无法施工，其他工程已完成。

(2)甲方同意部分工程甩项，甩项部分在竣工验收后继续完善、缓建或者停建。

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

7.7.2.3 乙方在竣工验收后 20 日内办理完成竣工验收备案表，竣工验收程序按照住建主管部门相关要求为准。竣工验收合格后三个月内，乙方应向甲方提交一份完整的、合格的竣工文件及相关的工程档案，但因甲方或第三方原因导致的除外。

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

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

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

7.7.3 竣工及竣工验收合格

7.7.3.1 在本合同中以下几种情形均予以适用：

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

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

7.7.3.2 竣工验收合格标准按照住建主管部门相关文件为准。

第八章 项目移交与监管

8.1 项目移交

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

8.1.2 工程移交的内容包括本项目建（构）筑物主体、附属物、配套设施等。

8.1.3 甲方在工程移交工作完成后向乙方出具工程移交确认函。

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

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

8.1.6 因乙方原因未按本合同第 3.2 款约定完成施工总工期、完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）工期和完成主体工程全部结顶工期时间节点要求的，乙方按每天 40000 元支付违约金（分别计算），且逾期期间合同价不计息；因乙方原因未按本合同第 3.2 款约定完成办理产权证时间节点要求，乙方按每天 50000 元支付违约金；但因甲方或第三方等其他原因导致工程移交滞后的，双方应协商解决，乙方不承担违约责任。违约金上限为工程费用合同签约价的 2%。

8.2 项目监管

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

8.2.1 合同监管

8.2.1.1 有关合同的合法性；

8.2.1.2 投资完成额的正确性和真实性；

8.2.1.3 甲方及相关政府部门认为有必要的其他情况。

8.2.2 有关法律、法规、规章与强制性技术标准的执行；

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

第九章 合同价与支付

9.1 合同价构成

指甲方应向乙方支付的与乙方按本合同约定建设本项目有关的所有款项，暂定为_____万元，包括：

9.1.1 合同价，详见第 5.2 条款。

9.1.2 其他可能发生的税费。

9.1.3 按照本合同应由甲方承担的奖励费用、可能发生的违约金、乙方实现债权的合理费用（含律师费用）和损害赔偿金等费用，并扣减由乙方承担的可能发生的违约金、甲方实现债权的合理费用（含律师费用）和损害赔偿金等费用。

9.2 合同价的支付

9.2.1 甲方支付的项目合同价款应直接支付入乙方为本项目而开设的账户，并以开户行到账凭证为准。乙方应在合同价支付条件成就前，书面通知甲方收取项目合同价的银行账户。

9.2.3 甲方按如下约定向乙方支付项目工程费用合同价款：

预付款：监理签发开工令后支付工程费用签约合同价的5%作为预付款；预付款在前2次进度款支付中平均扣回，若当期进度款不足扣回预付款金额的，则剩余部分累计至下一期扣回。

提供预付款担保期限：甲方支付预付款 7 天前，乙方需向甲方提供预付款担保。

预付款担保形式：采用银行保函、保险机构保证保险保单和融资担保公司保函形式，且为见索即付保函；即在乙方没有实施合同或者未履行合同义务时，甲方不需要出具任何证明和理由，只要看到乙方违约，就可对保函进行收兑。

甲方在工程款中逐期扣回预付款后，预付款担保额度应相应减少，但剩余的预付款担保金额不得低于未被扣回的预付款金额。

工程费用进度款支付：

付款阶段	支付条件和支付时间节点	每笔支付金额	备注
第 1 次	桩基础全部完成且静载试验全部完成后，经监理人和甲方签认确定后 14 天内，	支付至工程费用合同价款的 15%。	含已支付的农民工工资，下同。
第 2 次	地下室顶板浇筑完成（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞），经监理人和甲方签认确定后 14 天内，	支付至工程费用合同价款的 30%。	
第 3 次	主体上部结构全部完成 50%后，经监理人和甲方签认确定后 14 天内，	支付至工程费用合同价款的 40%。	
第 4 次	主体工程全部结顶后，经监理人和甲方签认确定后 14 天内，	支付至工程费用合同价款的 50%。	
第 5 次	结顶满 4 个月且外墙装饰完成后，经监理人和甲方签认确定后 14 天内，	支付至工程费用合同价款的 65%。	
第 6 次	完成合同约定的所有工程且预验收完成并整改合格，经监理人和甲方签认确定后 14 天内，	支付至工程费用合同价款的 80%。	
第 7 次	竣工验收合格办理结算后，经监理人和甲方签认确定后 14 天内。	支付至审定后工程费用结算价款的 98.5%。	
第 8 次	一年缺陷责任期满后 14 内。	支付至审定后工程费用结算价款的 99%。	保修期按相关规定执行
第 9 次	二年缺陷责任期满后 14 内。	结清尾款。	保修期按相关规定执行

注：1、如投标文件中有对甲方更优惠的付款条件，则以投标文件的付款条件为准；具体选择权归甲方。

2、乙方应确保建筑业税收全额落地项目所在地。

3、根据《温州市人民政府关于印发深入开展“温州无欠薪”行动实施方案的通知》（温政办【2017】72 号）文件精神，承包人应认真落实建筑业企业农民工工资保证金制度、施工现场作业人员实名管理制度、民工工资和工程款分账管理、建设工程综合保险、银行代发工资、设置工资维权信息告示牌等各项制度，工程工资款支付应按《关于进一步完善房屋建筑和市政工程领域保障农民工工资支付工作的通知》（温住建发[2021]112 号）文件执行。

9.2.4 甲方按如下约定向乙方支付项目工程其他费用合同价款：

除代建管理费（工程其他费用的 50%）以外的其他费用支付：

第 1 次：桩基础开始施工且经甲方确认后 14 天内，支付工程其他费用合同价款的 25%；

第 2 次：完成合同约定的所有工程且预验收完成并整改合格，经甲方确定后 14 天内，支付至工程其他费用合同价款的 40%；

第 3 次：竣工验收合格办理结算并完成产权证办理后，经甲方确定后 14 天内，支付至工程其他费用结算价款的 50%。

代建管理费（工程其他费用的 50%）的支付：

第 1 次：桩基础开始施工且经甲方确认后 14 天内，支付工程其他费用合同价款的 10%；

余款随工程费用同比例支付。

9.2.5 甲方按如下约定向乙方支付项目代销管理费用合同价款：

1) 固定管理费部分：

支付期数	支付节点	支付时限	支付至金额
1	售楼处投用且代销项目组管理人员到位后	经甲方确认后 14 天内	含税总销售额 1×代销管理费费率×50%×20%
2	在样板房完成且首期开盘后	经甲方确认后 14 天内	含税总销售额 1×代销管理费费率×50%×50%
3	在首期开盘后 6 个月	经甲方确认后 14 天内	含税总销售额 1×代销管理费费率×50%×70%
4	在首期开盘后 12 个月	经甲方确认后 14 天内	含税总销售额 1×代销管理费费率×50%×90%

注：含税总销售额 1（指住宅及地下车位的销售额，不包括商业）=该支付节点已销售的住宅及地下车位实际含税总销售额 100%+该支付节点未销售的住宅及地下车位合计销售额（按预期售价的 85%计算）

2) 销售提成管理费部分：

按月支付，在次月的 14 天内支付，支付金额为（上月销售的住宅及地下车位实际含税总销售额 100%×代销管理费费率×50%），销售最后期限为最后一期物业

交房后 6 个月，之后销售团队撤离，未销售部分不计销售提成管理费。

3) 在最后一期物业交房后 6 个月后，双方开展代销管理费清算，在双方签订清算协议后，经甲方确认 30 天内一次性结清代销管理费。

第十章 税费

10.1 税费缴纳

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

10.1.2 工程建安费若存在税金不可抵扣或重复纳税问题，则乙方、施工总承包单位和甲方签订三方协议，工程建安费用由施工总承包单位直接开具发票给甲方，其他费用由乙方开具发票给甲方。

第十一章 合同的转让、变更和解除

11.1 合同的转让

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

11.2 合同的变更

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

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

11.3 合同的解除

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

11.3.1.1 经营状况（或财政收支）严重恶化，有丧失或者可能丧失履行本合同的能力，特

别是没有按期投资或未及时足额支付项目合同价；

11.3.1.2 有导致本合同不能履行的任何行为出现时；

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

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

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

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

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

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

4、因乙方原因连续停工 120 天以上；

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

6、出现重大及以上生产安全事故的；

7、项目管理人员到位率严重不足且因管理不力造成工程出现重大问题的；

8、发生克扣、拖欠承包单位工程款、工人工资并造成恶劣影响的。

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

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

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

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

1) 根据本合同实际完成的合格工程的价值；

- 2) 临时工程的价值, 但不得超过按定额有关规定计算的价值;
- 3) 经甲方确认的合理范围内的未使用或部分使用过的材料, 计价原则甲乙双方另行协商。

11.3.5 甲方按第 11.3.4 条款确定的乙方已完工程评估价值并在价值确定后 10 日内向乙方支付, 但应扣除:

- 11.3.5.1 甲方为修复已完工工程缺陷所需费用;
- 11.3.5.2 按本合同规定计算的乙方应支付的违约金、赔偿金。

第十二章 不可抗力和法律变更

12.1 不可抗力事件

本合同所述不可抗力指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况, 包括:

- 12.1.1 战争、入侵;
- 12.1.2 核反应、辐射、放射性污染、空中飞行物体坠落;
- 12.1.3 非任何一方责任造成的爆炸、火灾、水灾;
- 12.1.4 罢工、暴乱、骚乱, 但纯属乙方原因所致者除外;
- 12.1.5 类似非典、新冠等传染性疾病的暴发流行;
- 12.1.6 地震、台风等不可预见的政府部门发出通知需强制停工的情形(停工时间: 自政府部门发出书面通知之日起至解除强制停工止);
- 12.1.7 洪水爆发、地下水管涌、山体滑坡、泥石流、地下有害埋藏物等。

12.2 不可抗力发生后的处理

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

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

- 12.2.2.1 永久工程, 包括已运至施工场地的材料和工程设备的损害(含清理、修复), 以及因工程损害造成的第三人伤亡和财产损失、采取必要的避险措施产生费用由乙方负责;
- 12.2.2.2 甲方、乙方的人员伤亡由其所在单位各自负责, 并承担相应费用;
- 12.2.2.3 乙方机械设备损坏导致的损失, 由乙方承担;
- 12.2.2.4 停建设期间, 乙方留在施工场地的人员费用、滞留现场的机械停工费用由乙方承担;

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

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

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

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

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

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

12.2.5 因不可抗力提前终止后，甲方应按照第 11.3.5 条款相关规定就乙方已投入的资金进行结算和返还。

12.3 法律变更

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

- (1) 适用于乙方或由乙方承担的税收发生变化；
- (2) 项目投融资、建设、运营维护和移交要求发生变化；

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

12.4 法律变更后的处理

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

第十三章 特别说明

13.1 项目相关权益

13.1.1 乙方按照本合同及国家有关规定拥有项目的代建管理、建设权。

13.1.2 乙方为本项目工程承包方，基于本项目所发生的与乙方有关的所有债权债务关系均由乙方承受。

13.1.3 甲方拥有乙方的品牌使用权，楼盘的冠名由乙方提出意见，经甲方决议。

13.2 考古

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

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

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

13.3 知识产权

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

13.4 品牌使用管理和维护

乙方授权甲方在本项目宣传推广中使用“____”品牌（含字样、商标及图形等，下同），甲方严格遵守本合同关于“____”品牌使用的规定和要求。

（1）“____”品牌许可使用范围

1、本项目可使用“____”品牌字样作为项目推广案名，在项目推广销售阶段的广告、销售资料、销售中心、销售展示现场等销售推广物料中使用“____”品牌。

2、“____”品牌字样及图形可用于本项目建筑物的永久性标识、公共区域指示系统。

3、根据政府审批要求，本项目的各类政府报批报建，包括但不限于提交发改、规划、国土、建设、房管、公安、地名办等政府主管部门申报文件中，不得使用“_____”品牌。

（2）“_____”品牌使用方式

1、本项目推广过程中使用“_____”品牌的，应符合乙方公司关于品牌使用的标准和要求。

2、甲方不得任意改变“_____”注册商标的文字、图形或者其组合，不得超越许可的项目范围使用乙方的注册商标、文字及图形。

(3) 乙方品牌许可使用支持

1、本项目参与“_____”品牌统一宣传，利用各种集中展示机会对本项目进行推广。如涉及到需要在各参展项目中分摊推广费用，相关费用由乙方承担。

2、乙方在项目推广中，充分利用其各方面优势资源，为本项目提供品牌宣传支持。乙方应向本项目的客户、意向客户以及其他关系单位免费适量提供乙方的专业杂志和刊物，并结合本项目的特点和阶段性重点，刊发本合作项目的资料、信息，以提高本项目的市场认知度和美誉度。

(4) 品牌维护

1、鉴于乙方许可本项目使用“_____”品牌，甲方必须尊重经甲乙双方沟通确定的一系列有关本项目的产品品质标准，包括但不限于建筑设计、景观设计、精装修设计等设计成果，以及主要材料设备的档次和品牌标准等。

2、甲方承诺在项目销售中不得出现损害“_____”品牌的情形，若出现，甲方应自行或在接到乙方通知后立即制止，若由此对“_____”品牌造成损害的，由甲方承担损害赔偿责任。

(5) 品牌使用终止

1、本合同发生以下任一情形的，乙方有权单方面终止本项目或甲方使用“_____”品牌：

(1) 甲方未按本合同约定的“_____”品牌使用范围和方式使用品牌。

(2) 甲方发生重大经营困难（包括但不限于甲方不能保证项目建设所需资金、股东纠纷、重大争议事项、遭受司法强制措施或行政处罚等），导致项目无法再持续正常开发或项目停工超过6个月以上的；

13.5 其他补充

13.5.1 本项目在实施过程中，如因甲方要求无需代销工作内容的，甲方有权取消本合同内代销相关约定，乙方应无条件服从甲方的要求并执行。甲方不支付任何代销相关费用。

13.5.2 合同涉及的乙方应支付的违约金或罚款，甲方有权在应支付给乙方的任一合同价款中扣除。

第十四章 违约责任

14.1 违约赔偿

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

14.2 宽限或延缓

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

第十五章 争议解决

15.1 友好协商

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

15.2 诉讼

如果双方无法通过协商解决争议，则任一方可将该争议向项目所在地人民法院提起诉讼。

第十六章 生效与终止

16.1 合同文本

本合同一式_____份，甲方执_____份，乙方执_____份。

16.2 合同生效与终止

16.2.1 本合同自甲、乙双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章之日起生效。

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

第十七章 附则

17.1 合同文件及解释顺序

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

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

- (1) 双方在本合同签署后特别签订的补充合同和确认书等文件；
- (2) 本合同及附件；
- (3) 本合同谈判中的会议纪要；
- (4) 投标文件；
- (5) 招标文件；
- (6) 审定的设计文件、标准、规范及有关技术文件；

17.2 可分割性

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

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

17.3 保密

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

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

17.4 合作义务和预先警告通知

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

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

17.4.2 如果任何一方获悉任何以下事件或情形：

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

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

17.5 通知

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

	甲方	乙方
联系人		
地址、邮编		
电话		
传真		

17.5.2 送达方式：中国邮政特快专递邮寄或直接送达。

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

17.6 合同附件

下述附件为本合同不可分割的一部分。

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

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

（以下无正文）

（本页为合同签署页，无正文）

甲方：（公章）

法定代表人或委托代理人：

乙方：（公章）

法定代表人或委托代理人：

时间：2023 年 月 日

第五章 甲方要求

1、本项目的方案设计、项目初步设计、施工图设计必须征得甲方确认后方可实施，否则甲方有权要求乙方重新设计，因此产生代建代销周期的延误等后果由乙方自行承担。

2、本项目市政配套工程涉及的管线预埋等工程施工时，乙方须无条件配合相关部门管线接入实施，乙方必须合理安排并提前告知相关部门单位进场施工。

3、本项目专业设计标准必须严格按照电力、水务、通信等职能部门要求及本地区地方规范。

4、本项目由乙方负责水、电、通信等职能部门的联系、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、项目报建报监、施工许可证等相关技术前期办理、周边环境综合协调、组织消防验收、组织规划验收、组织防雷验收、组织环保验收等专项验收和组织项目完工验收、竣工验收。

5、本项目由乙方负责协调处理施工现场周围已探明的地下、地上已有设施和邻近建筑物、构筑物、古树名木、文物及坟墓等的安全保护工作，维护现场周围的正常秩序，并承担相关费用，如因施工不慎造成第三方人员或房屋、设备等财产损失的，一切责任由乙方承担。

6、本项目由乙方承担施工安全保卫工作及夜间施工照明的责任和要求：承办施工临时居住证手续，施工现场的夜间照明线路必须单独敷设。乙方必须按合同及投标书进行施工组织，项目部管理人员在所辖工程或分项工程施工期间（包括准备和收尾阶段），均须专职在岗，不得兼任其他项目任何职务。乙方应加强安全生产管理，制定安全操作规程，保证工程施工的安全，乙方应教育其职工进行文明施工，配备必要的安全生产设施和劳动保护用具。乙方应对其管辖范围内的人员和设备（包括甲方的人员和设备）以及工程的安全负责，应负责做好其所辖人员的工作场所和居住区的日常治安管理和安全保护工作，设置必要的消防水源和消防设备。乙方必须对施工现场的用电安全负责。在工地现场做好警戒告示牌和围护，提醒进入施工现场人员的注意，所发生的费用由乙方自行承担。如若违规，甲方视情况的严重程度有权对乙方进行处罚。

7、本项目由乙方负责有关施工场地交通、环卫和施工噪音管理等手续：按有关规定办理质安监、排污、夜间施工等手续，费用由乙方承担。

8、完工工程成品保护的的特殊要求及费用承担：工程未正式办理交付手续前，成品保护由乙方完全负责（包括所需费用），如果保护期间发生损坏，由乙方负责修复，直至甲方满意为止。交付手续办清后，非质量原因引起的损坏由甲方完全负责。

9、需要乙方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：主要建筑、安装材料（设备）须按合同约定的品牌（甲方另有要求的除外），系列、规格实际使用前2个月报监理工程师和甲方书面同意、封样后方可订货。否则，引起的损失由乙方承担。

10、乙方施工现场清洁卫生的要求：按建筑工程施工场地文明管理相关规定的要求执行，由乙方承担公共部位的清洁和因施工被损坏的绿化恢复费用。工程交接前应清除掉现场内所有不再需要的临时工程、设施、乙方的设备和多余材料、生活垃圾和废物，并修复因施工损坏的绿化。如乙方

交工 3 天后仍不消除、修复，甲方可自行完成，发生的费用由乙方承担。

11、合同履行期间乙方应遵守国家及当地政府发布的法令、法规，包括交通、治安、绿化、噪音、渣土管理、污水排放、外来民工登记等规定。因乙方原因引起的行政处罚等费用，由乙方自行承担。乙方须教育职工和民工遵纪守法，严禁打架、斗殴、赌博等违法行为发生，甲方视情况的严重程度有权对乙方进行处罚，由此产生的后果由乙方负责。

本工程渣土消纳（含现有建筑垃圾）由乙方自行组织和办理相关审批手续，其相关费用由乙方承担。乙方需自行了解瑞安渣土消纳现状及夜间施工的情况，提供最优的施工方案，因渣土消纳（含现有建筑垃圾）引起的工期延误，均由乙方承担。

12、乙方应处理好与周边人员与居民的关系，保证不影响周边居民的日常生活与办公活动：如因乙方原因造成纠纷的，乙方须全权负责赔偿与善后事宜。

13、乙方的项目负责人、施工负责人应按时参加甲方组织的工作会议。施工期间应积极配合甲方、所在政府及社区提出的要求，投标时必须予以充分考虑，以后不作调整。

14、本项目乙方应按合同进度计划的要求，及时配置施工设备和修建临时设施。进入施工场地的设备需经监理人核查后才能投入使用。若需更换应报监理人批准。乙方应自行承担修建临时设施的费用，需要临时占地的，由乙方负责办理借地手续，并与出借人签署借地协议。临时施工用地的借地费（含租金、土地有偿使用费等）等相关费用均由乙方支付，上述费用由投标人在投标时综合考虑，一旦中标，不予调整。

15、施工现场甲方、监理单位、质监单位等进行工程检查时安全保护用具和各种设施的使用由乙方负责，不得收取任何费用。

16、乙方需配备资料员及时开展资料收集工作。竣工验收时必须提供完整的竣工资料，包括竣工图、隐检工程记录资料、性能测试报告及材料、设备的合格证、质保单及使用说明等资料等工程资料。竣工资料共需交二套原件（原件仅有一套如质保单等可以复印件），若房建项目资料需移交物业的，由乙方另行移交。相关资料分别按规定整理。工程各节点照片档案，以及声像资料需及时提交。提供工程竣工图光盘 2 张。

17、投标单位投标前应事先到建设场地踏勘以充分了解工地位置、情况、道路、储存空间、装卸限制、七通一平、场地现状、周边环境、临时施工道路、当地的公安、市政、市容、交通、治安、环保、排污排水、环卫、城管、绿化、卫生、当地村民及任何其它足以影响承包价的情况，踏勘现场产生的费用自行承担。任何因忽视或误解工地情况而导致的索赔申请将不获批准。

18、乙方进场前，需提交施工现场总平面布置图，经甲方的认可或按照甲方的要求修改后，方可进行施工现场布置。乙方进场后 1 个月内需完成场地硬化、企业形象设计图牌、安全警示图牌等工作，并通过甲方的验收。临时围墙的形象设计需甲方批准后方可实施。

19、乙方应考虑自备发电设备和临时蓄水池，以防止施工过程中的临时停电和停水对工程进度和质量等的影响，特别是基坑施工期间必须配置发电机，上述该费用投标报价时必须综合考虑，一旦中标，不予调整。

20、乙方向甲方免费提供参建方（如监理等）所需要的办公用房及办公设施（包括空调、桌椅、生活饮用水等），上述该费用投标报价时必须综合考虑，一旦中标，不予调整。

21、市政配套工程（包括水、电力、燃气、通讯（移动、电信、联通等）、数字电视、信报箱工程、无线覆盖等）设计与施工乙方可委托相关职能单位或协作单位实施，所有竣工资料由乙方收集归档并转交甲方，如有需要，乙方须无条件配合职能部门做好管道预埋等相关工作。

22、本工程混凝土、砂浆必须使用预拌商品混凝土、商品砂浆且符合温州市（瑞安市）有关文件要求。

23、如甲方另行增加工程量，预算审核、结算审核由甲方委托第三方造价咨询公司进行审定。

24、本工程如代建单位提出与国家设计规范、施工规范、技术规范上尚无的新材料、新工艺在实施前2个月内报监理单位、甲方确认后，收到书面通知后方可施工，造价增减由甲方委托第三方造价咨询公司审核为准。

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

26、本工程甲方有推荐品牌的材料（设备），投标人需根据推荐品牌中的产品作为报价依据，投标品牌无需在投标文件中明确，实际选用时投标人应考虑打造项目品质和后期营销需要在推荐品牌及其他同等档次的品牌或优于推荐品牌中选择，如甲方认为乙方选择的品牌低于招标推荐品牌的，有权要求乙方无条件更换成推荐品牌，如甲方推荐的品牌在后期市场上断货、缺货时，该品牌可不考虑在选用范围之内，但选用品牌需甲方同意。

27、在招标文件明确的已知条件下，发生甲方增加投资后可使乙方获利的情况的，均以合理协商的原则确定甲方的补偿办法。

28、本项目不排除甲方邀请其他设计单位对本工程的设计图纸进行设计咨询并提出优化设计意见，乙方应接受合理的优化设计意见。

29、本项目要求乙方在地上工程施工前先建设样板区（包括外立面样板、室外景观样板、电梯厅样板、公共大厅样板等，具体根据甲方要求建设），样板区经甲方验收通过后方可进行大范围实施。

附件内容：

附件 1：设计任务书

附件 2：设备、材料推荐品牌表

附件 3：项目建设标准

附件1:

设计任务书

一、地块概况

- (一) 地理位置：瑞安市莘塍街道，东至富强路，南至变电河，西至温瑞大道，北至厂前路。
- (二) 总用地面积：总用地面积17038.8m²（25.56亩），详见用地红线图。
- (三) 本项目计入容积率总建筑面积≤37485m²，其中住宅建筑出让面积≤28885m²，商业建筑面积≥8000m²，社区中心建筑面积≥600m²，地下建筑面积投标人可根据投标方案以及相关规范要求自行调整建筑面积，报价时应予以充分考虑。

二、规划用地性质

二类住宅用地（R21）、商业用地（B1）兼容服务设施用地（R22）

三、主要技术经济指标

建筑密度：建筑密度≤30%、其中住宅部分≤22%。容积率≤2.2，建筑高度≤54m，绿地率≥30%。
（具体指标以该地块项目国有土地使用权出让规划条件书为准）

四、其他要求

(1) 地块建设内容为商品房等，其中商品房的户型套数比例要求见下表：

户型面积	户型套数比例
$X \leq 110 \text{ m}^2$	$\geq 70\%$
$X > 110 \text{ m}^2$	$\leq 30\%$
合计	
注：1、总体布局考虑在厂前路设计1层商业；温瑞大道与厂前路交叉处设置1幢商业用房，其中1至2层集中式商业，3层以上办公。2、户型形式意向仅作参考。3、“X”为住宅。	

- (2) 住宅建筑层高不低于3.0m，架空层，入户大厅、商业铺面高度不低于4.2m。其他配套用房按照相关规范要求设置。
- (3) 预制装配建筑应满足该项目《国有土地使用权出让规划条件》及相关规范要求执行。
- (4) 外立面阳台需要一体化全封闭，材质同主体建筑外窗一致。
- (5) 本项目规划停车位配比和地下室出入口数量配置，应符合瑞安市城市规划建设管理技术规范要求，同时满足规划条件书和交通影响评价要求。
- (6) 基础桩型和深基坑围护设计方案，要结合项目周边现状（已建及拟建）和地质初勘报告，充分考虑合理选型。
- (7) 总体布局充分考虑地块形状、标高、周边道路关系及景观设计要求，在满足经济利益最大化的同时保证小区入口、功能分区及配套设施布置的合理性。需设置小区入户功能大堂，整体考虑人车分流，楼栋首层设置架空层。
- (8) 户型平面需考虑当地居住习惯，卧室尽量考虑布置在朝南空间，卫生间宜为明卫、户型需考虑南北通透。

(9) 住宅建筑立面应采用“公建化”，住宅裙楼部分建筑外立面采用石材干挂（综合造价不低于800元/m²），其他部分采用金属漆为主（综合造价不低于120元/m²）。商业外立面采用玻璃幕墙及金属板为主（综合造价不低于800元/m²）。根据立面材料的材质、特性、厚度等指标，注意不同材质交接处的细节处理，满足出让规划条件书要求设置。

(10) 室外景观绿化(含架空层面积)包括园路、回填土、种植土、汽车坡道顶盖、非机动车坡道顶盖、室外标识标牌、楼栋指示牌、岗亭、通道铁艺门、围墙、广场铺装、小品、户外家具、游乐设施、绿化种植、绿化浇灌及景观照明等，按室外景观绿化单项（不含地下市政管线、建筑立面及顶部亮化）工程造价不低于750元/m²的标准实施，施工图在施工前必须经甲方审核同意后方可施工。室外景观绿化（含架空层）工程造价编制依据合同约定的计价依据并下浮13%，由甲方和监理同意确认。

(11) 本项目如需设置机械车位，机械车位仅限于集中式商业楼下，具体方案须经甲方确认后方可实施。

(12) 本项目须配备至少3台商用除湿机，相关费用由乙方承担。

(13) 本项目公共部位（包括商业公共部位）须进行精装修，装修方案须经甲方确认后方可实施。

五、投标方案设计成果要求

投标方案编制深度应达到方案上报瑞安市资规局报批要求。

内容包括但不限于：

(一) 方案设计总说明，包括：

1. 设计理念及构思

2. 建筑设计说明：功能分析、交通分析、景观分析、日照分析；建筑类别、人防等级、建筑设计耐火等级等相关说明

3. 技术经济指标（包括总建筑面积，住宅、服务用房、地下车库、以及其他配套设施的建筑面积分项指标、层数及高度，建筑密度，容积率，绿地率；车位数；各种户型的建筑面积、得房率等）

4. 结构、设备等说明

5. 其他分项说明（如消防、环保、节能、卫生防疫、海绵城市等）；

(二) 项目图纸（包括但不限于以下内容）

1. 总平面图；

2. 效果图：总体鸟瞰图、主入口大堂透视图，首层、标准层、架空层、地下室等电梯前室透视图，中央景观透视图，主要建筑单体透视图等；

3. 设计分析图：功能分析图、交通分析图、绿化分析图、日照分析图、竖向设计分析图等；

4. 建筑各层平面、各方向立面（可采用渲染彩图）、地下室；

5. 投标人认为应补充的图纸。

(三) 各专业单方造价的控制目标及分析

乙方应严格按照投标文件中的各专业单方造价控制目标进行设计，如因设计优化需调整各专业单方造价的，需提出合理理由并经甲方同意后方可实施。

六、其他：其他要求详见附件《瑞安市莘塍西单元 04-01 地块项目国有土地使用权出让规划条件》

附件 2:

设备、材料推荐品牌表

土建部分					
序号	材料名称	品牌 1 及型号	品牌 2 及型号	品牌 3 及型号	备注
1	外墙真石漆	立邦	多乐士	华润	
2	外墙金属漆	立邦	多乐士	华润	
3	外墙仿石涂料	立邦	多乐士	华润	
4	无机水性涂料	立邦	多乐士	华润	
5	无机防霉涂料	立邦	多乐士	华润	地下室
6	防水材料	东方雨虹	禹王	宁波华高科	
7	铝单板	台州力思龙	上海吉祥	江阴海达	
8	抛光砖（全抛釉）、 哑光砖、防滑地砖	广东新中源	广东鹰牌	广东东鹏	
9	铝型材	广亚	凤铝	闽铝	
10	铝合金门窗配件	坚朗	兴三星	国强	
11	轻钢龙骨	龙牌或高于同品牌			
12	成品石膏板	龙牌或高于同品牌			
13	木质防火门	温州神龙/温州长城/永康群升/银盾			
14	耐候密封胶	之江	道康宁	白云	
15	玻璃	南玻	耀皮	福耀	
16	入户防盗门、钢制防火门	春天	群升	步阳	

17	穿孔吸音板复合板	天阶声学	闲陈	米莎声学	
安装部分					
序号	材料名称	品牌 1 及型号	品牌 2 及型号	品牌 3 及型号	备注
1	电缆、电线	永电	嘉泽	浙江万马	
2	PPR 冷热水管	中财	伟星	联塑	
3	钢塑管、镀锌钢管	浙江金洲	上海银河（上海劳钢）	天津上劳	
4	PVC、UPVC 管	中财	伟星	联塑	
5	阀门	春江	上海龙珠	宁波埃美柯	
6	风机、风管部件	大丰	欧盾	建设	
7	消火栓器材	东方	华安	福建百安	
8	普通灯具	雷士	欧普	佛山照明	
9	应急照明	浙江台谊	上海舒兹	浙江中川	
10	开关、插座	正泰	德力西	西门子	
11	桥架	乐清中建	世发长胜	温州金象	
12	消电器材	北大青鸟	海湾	上海松江	
13	柔性铸铁排水管	圣辉	创新	禹王	
14	配电箱元器件	正泰	德力西	上海华通	
15	水泵	熊猫	丹泉	南方	
16	电梯（曳引机整机、门机整机、控制柜进口）	三菱（MAXIEZ~CZ/LZ）、日立（HITACHI）（MCA/LCA）、通力（KONE-N-Mini-SpaceR/MINO-space）、奥的斯机电（GEN2—MR/GEN2）			
17	发电机组	沃尔沃	康明斯	Doosan（斗山）	柴油机
18		上海马拉松	无锡斯坦福	福州利莱森玛	发电机
19		康明斯	科勒	深海	控制器
20	给水变频设备	符合当地水务集团要求			

21	空气能热水器	格力	海尔	美的	
22	机柜	一舟	普天	图腾	
23	卫生器具	箭牌	恒洁	惠达	
24	商用除湿机	德业、多乐信、山井、海立			
弱电部分					
序号	材料名称	品牌 1 及型号	品牌 2 及型号	品牌 3 及型号	备注
1	综合布线系统	天诚	南京普天天纪	一舟	
2	背景音乐系统	DSPPA	ITC	TKAUDIO	
3	液晶监视器	大华	海康威视	创维	
4	视频监控系统	海康威视	大华	宇视	
5	楼宇可视对讲	海康威视	大华	安居宝	
6	巡更系统	蓝卡	兰德华	中控	
7	硬盘	希捷	三星	西部数据	
8	计算机网络系统	华为	华三	锐捷	
9	管理电脑	联想	惠普	戴尔	
10	停车场管理系统	蓝卡	科拓	飞宇	
11	UPS 不间断电源系统	艾默生	梅兰日兰	APC	
12	防雷器	PHOENIX	DEHN	OBO	

13	防静电地板	华鼎	华徽	沈飞	
14	能耗计量系统	柏诚	施耐德	霍尼韦尔	
15	一氧化碳检测系统	施耐德	ABB	霍尼韦尔	

配电部分					
序号	材料名称	品牌 1 及型号	品牌 2 及型号	品牌 3 及型号	备注
1	高压电缆	浙江万马	浙江昌泰	江苏上上	
2	镀锌钢管	浙江金洲	上海银河（上海劳钢）	天津上劳	
3	变压器	江山变压器	浙电变	淮安清江	
4	高压开关柜（要求原厂柜）	ABB safe	施耐德 FBX	西门子 8DJH	
5	低压开关柜的进线开关	ABB safe	施耐德	西门子	
6	低压开关柜的出线开关	常熟 CW2/CM3	上海华通 ZW1/SM50	上海人民电器（上联）	
7	低压电容柜及电表	杭州宝雨	南德	亿德	
8	空气型母线槽	温州金象	乐清中建	益鼎	
9	低压成套设备	浙电变	上海华通电气	常熟开关厂	
附属部分					
序号	材料名称	品牌 1 及型号	品牌 2 及型号	品牌 3 及型号	备注
1	钢塑管、镀锌钢管	浙江金洲	上海银河（上海劳钢）	天津上劳	

2	球墨管	圣戈班	新兴	河南鞍钢永通	
3	菠萝格防腐木	采用进口			
4	闸阀	上海冠龙	阀安格水处理系统 VAG	埃维柯阀门 AVK	
5	防撞防盗式消防栓	龙威	宏达	福建南安市美林消防器材	
6	HDPE 双壁波纹管	中财	伟星	联塑	
7	仿花岗岩 PC 砖	唯格	名奇	宏宇	

附件 3:

项目建设标准

一、交付标准或主要建筑做法

(一) 阳台、露台、连廊: 栏杆、扶手采用铝合金安全钢化玻璃栏板; 屋面女儿墙若不采用砌体的也应采用铝合金安全钢化玻璃。

(二) 本项目公共部位(包括商业公共部位)须进行精装修, 装修方案须经甲方确认后方可实施。

二、设备工程

节能要求若需要采用空气源热泵热水器的, 则高层应满足节能要求进行安装。

充电桩按照该《项目国有土地使用权出让规划条件》及供电部门要求。

(一) 电梯技术标准和要求

一)、产品标准和规范

产品须符合现行中华人民共和国国家标准和规范, 如有修订, 投标人应符合最新版本要求。

(1) 中华人民共和国标准和国外标准

- 中华人民共和国的国家标准: 电梯制造和安装安全规范 (GB7588)
- 中华人民共和国的国家标准: 电梯安装验收规范 (GB10060)
- 中华人民共和国的国家标准: 电梯技术条件 (GB10058)
- 中华人民共和国的国家标准: 电梯试验方法 (GB10059)
- 中华人民共和国国家住房与城乡建设部“电梯手册” (JJ49)
- 中华人民共和国国家标准: 电梯安装工程质量检验评估标准 (试行版)
- 中华人民共和国国家标准: 电梯工程施工质量验收规范 (GB50310)
- 浙江省消防部门的条例
- 电力供应部门的供电规章条例
- 其他有关的中国规定
- 满足当地相关部门验收要求
- 由招标人认可的其它国家的其它权威标准

(2) 投标人遵守不仅限于此规格书中的标准时, 应向招标人及时解释清楚

二)、电梯一般技术要求

1. 投标人提供的产品及服务须适应本招标文件相应条款, 并运转顺利、正常、可靠。

2. 可靠性要求:

(1) 电梯设备及各主要部件在每天正常连续运行 20 小时基础上, 设计寿命要求在 10 万小时以上;

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

(3) 电梯在额定载荷时允许起、制动循环次数 ≥ 240 次/小时。

3. 配置要求

(1) 梯型要求：要求提供投标品牌中技术先进（指制造商高档规格型号）、安全可靠的永磁无齿同步曳引机变频驱动的梯型，且符合相关技术标准规范和节能环保要求；

(2) 电源要求：交流三相 380V $\pm$ 7%，50Hz、交流单相 220V $\pm$ 7%，50Hz；

(3) 控制方法：主回路均采用双 32 位用以上全电脑集散模块化网络及智能模块 VVVF

(4) 控制系统，微机模块化结构进行控制和故障诊断；

(5) 操作方式：上/下行按钮集选控制；

(6) 驱动系统：永磁无齿轮传动；

(7) 调速系统：交流变频变压调速（VVVF），逆变部分采用 IGBT 或 IPM，开关频率 $\geq$ 10kHz。

(8) 开门机系统：采用电脑模块控制的 VVVF 门机系统。

(9) 电梯主要部件要求：电梯的三大主要部件（曳引机整机、控制柜、门机整机）采用进口部件（采用日本、美国、欧洲各国进口）。

(10) 曳引机系统：要求采用永磁同步无齿轮曳引机，满足交流变频变压（VVVF）启动、调速的要求；曳引机系统的轴承、马达线圈及铁芯、制动器、编码器采用知名品牌；

(11) 控制系统：采用全数字控制，变频器、主接触器、继电器、主控制开关、演算器等采用知名品牌；

(12) 门机系统：变频器、编码器采用知名品牌；

(13) 光幕：采用光幕安全保护，光束 $\geq$ 150 束；

(14) 操作方法：共用一个电梯厅的，必须实现群控，且每台梯均能脱离群控并独立运行。

(15) 投标人应采用和提供所有最新的标准软件，软件协议必须免费开放。确保和楼宇自控（BA）接口完全可行。并且，一旦软件升级，必须与买方的 BA 系统软件完全兼容。

(16) 电梯层门的耐火极限不小于 1h，且应符合《GB/T27903》规定的完整性好、隔热性要求；

(17) 含电梯井道照明及插座、五方通话及设备（不含门卫到控制柜的控制线）

(18) 含电梯洞口四周铁皮封堵、钢支架托架等电梯安装前、后期全部工作内容。

4. 技术指标要求：

类 别	序 号	名 称	要 求
客 梯	1	电梯的水平振动、垂直振动	电梯轿厢运行时水平方向和垂直方向的振动加速度分别不应
		加速度	大于 120mm/s ² 和 100mm/s ²
	2	起动加速度和制动减速度	平均 $\geq$ 0.5m/s ² ，且在 0.5~1m/s ² 之间可调，最大 $\leq$ 1.5 m/s ²
	3	噪音指数	轿内 $\leq$ 50dB（A）、开关门 $\leq$ 55dB（A），机房 $\leq$ 70dB
	4	平层精度	在 $\pm$ 3mm 范围之内
	5	运行故障	电梯每起制动运行 60000 次中不应超过 2 次。

6	控制柜失效（故障）	电梯每起制动运行 60000 次中不应超过 2 次。
7	故障响应时间	响应时间不超过 30 分钟，如超过，质保期延长一个月。
8	一般故障修复响应时间	修复时间不超过 2 小时，如超过，质保期延长一个月。
9	重大故障修复时间响应时间	修复时间不超过 12 小时，如超过，质保期延长一个月。

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

	功能简称
自动再平层	强制关门
电梯受阻失速保护	次层停靠
制动器冗余保护	过电流保护
操纵箱微机异常处理	超载报警
轿内反向指令消除	超速保护
轿内通风装置手动关闭（按钮型）	电机过热保护
轿内照明手动关闭（按钮型）	过电压保护
关门保护	电源故障保护
轿内运行方向指示	带召唤按钮层站位置显示
层站运行方向指示	上电再平层
关门按钮响应指示	重复关门
换向重开门	本层再开门
门负载检测	逆行保护
开门按钮响应指示	选层器修正
开门受阻控制	安全停靠
开门保持时间自动调整	停层开门
关门力矩控制	逆变装置高温检测
轿厢应急照明	终端强制减速
即时关门	轿厢意外移动保护
故障自诊断	过低速保护
警铃	光幕安全触板（一体式）双重保护
电气安全回路保护	轿厢通风照明自动启闭
层高自测定	五方通话对讲
层站召唤自动登记	带频闭视频电缆（数字式）
检修操作	消防返回（非消防梯）

层站微机异常处理	消防运行（消防梯）
层站运行控制开关	中文语音报站(无障碍电梯)
多方通话装置	误指令人工消除
双梯并联	物联网功能

6. 电梯安全设备要求:

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

7. 电梯轿厢和厅门入口（包括指示器和按钮）装修要求:

(1) 轿厢和厅门的装修按下列要求进行（但电梯的装饰将不是唯一的，投标人保证在投标报价不变的情况下，推荐至少 3 种合适的装饰方案供招标人进行选择，并提供装饰样本、装饰材料样品；招标人将根据其材料样品、装饰样本和颜色进行产品的最终选择）：

项目		装潢要求内容	备注说明
轿 厢	轿厢	轿厢前壁及三围壁发纹不锈钢，后壁中间配镜面蚀刻。两侧配备不锈钢扶手。	提供多个样本供招标人选择
	地面	花岗岩装修、铺 20 厚石材（材质、款式由招标人选定）	包括安装, 费用含在投标价内
	轿厢顶	顶部装饰含灯光和通风扇（手动及自动控制）；轿厢顶需留有摄像机借口（包括提供至机房视频电缆），造型以招标人确认为准，材料为不锈钢。	由招标人在样本范围内任意选择，总价不变
	轿门	选用镜面蚀刻不锈钢	
	内显示屏	采用 5.7 寸液晶显示屏，楼层、运行方向及其它相关信息等。	
	操纵盘	发纹不锈钢操作面板，装有微型动态发光二极管照明的豪华微动楼层，不锈钢按钮上有盲文，操作盘上有楼层、方面显示。	
	轿厢门坎	硬质耐磨铝合金	

	照明	节能日光型	
	通风	低噪音风机	
	通讯	隐蔽式五方对讲装置	
厅门	厅门	-1 楼、-2 楼、1 楼选用选用镜面蚀刻镀钛（颜色甲方确认） 不锈钢，其他层选用发纹不锈钢	
	门套	标准小门套	
	厅门坎	铝合金	
	门厅按钮 及显示	显示采用 4.3 英寸液晶显示配发纹不锈钢按钮，有楼层显示、 运行方向显示和检修和故障显示	由招标人在样本范围内任意选 择。总价不变
发纹不锈钢为 304 材质			

（2）无障碍电梯必须满足城市无障碍道路和建筑物设计中电梯部分及无障碍设计规范所有相关要求（JGJ50-2001、J114-2001、GB50763-2012）。

（3）制造

投标人提供的设备应按标准制造，并有替换性和精确装配性。特别对于驱动装置（曳引元件设备）、门机等装配，所有都应在工厂完成或预装配或其尺寸误差达到预装配水平。

（4）设备性能

投标人提供的电梯设备应在噪音、振动、减速箱的油渗漏、设备可靠性、性能等方面需符合 GB10058 标准和相应的国际标准。

（5）售后服务

1. 电梯制造商必须在温州设立维保点，并具备 24 小时服务和承担所有维修服务的能力。维修人员接到维修电话后须在 30 分钟内赶到现场，并提供不间断的服务直到结束。一般故障 4 小时内解除，重大故障 24 小时内解除。维修点需提供足够的备件以适应维修需求。

2. 所有电梯提供自设备得到电梯质量主管部门验收合格，投入正式运行之日起至少 24 个月的质保期及免费维修和保养，时间从取得技术监督部门的使用证书之日算起。

（二）柴油发电机组技术标准和要求

一）、柴油发电机组

1、 主要技术要求

设备名称	风冷固定式柴油发电机组
额定电压（V）	400/230
功率因数（COS ϕ ）	0.8(滞后)
额定频率	50Hz
励磁方式	无刷自励
供电方式	交流、三相四线制

噪声限值 (dB(A))	≤95
机组尺寸要求	投标人提供
机组重量 (Kg)	投标人提供
电气保护	机组自带断路保护开关 (MCCB)
运行方式	不限运行时间
启动方式和控制方式	现场就地手动、现场就地自动、远程控制等功能
燃油牌号	国产 0 号 (常温下)
排放情况	满足环保法规的相关要求
机组可靠性	累计运行 3000 小时不进行大修, 平均故障间隔时间不小于 1000 小时。
性能等级	性能为 G3 级, 负载类型为: 通信、可控硅整流滤波液、UPS、照明、空调。
附件	排烟消声器、带阻火器的呼吸阀、弹簧减振装置、石棉垫、燃油软油管、钢结构基座、储蓄用箱、进出阀门、DN50 加油口、通风口、盘车工具、黄油枪、市电浮充、蓄电池、拆装零部件专用工具等。(提供验收、试运行需要的燃油)
随机文件	发动机合格证、原厂保修卡、原厂测试报告、原产地证书, 发动机、发电机、发电机组使用手册, 发电机组出厂合格证及测试报告。
备注	机组安装时机组、油箱均接入地线, 可有效防雷。

2、柴油发电机组电气性能要求

额定电压 (VAC)	400/230V
接线方式	3 相 4 线 Y 型
额定频率 HZ	50
功率因数 (COS)	0.8(滞后)
稳态电压调整率 %	1
瞬态电压调整率 %	≤+10
稳态频率调整率 %	0.25
瞬态频率调整率 %	≤+10
电压及频率波动率 %	≤±0.25
抑制无线电干扰	符合 VDE0875-N 级及 GB2820 的规定
水箱	铜水箱、环境温度 50℃

3、柴油机技术参数

引擎结构型式	6 缸 (投标人提供) 型
冷却方式	闭式循环水冷却, 自带风扇
燃油牌号	国产 0 号 (常温下)

额定转 (r/min)	1500
调速方式	电子调速
启动方式	24V 直流电启动，设有直触式马达和柴油机带动的充电机；配自启动系统实现自动启动或者手动启动。
蓄电池	采用 24V 200AH 铅酸高能电池，满足机组连续 6 次以上的启动；具有远程控制、自动充放电、远程监测等功能。
滤清系统	采用整体更换式机油、壳式柴油滤清器和机油滤清器，干式筒型空气滤清器。
排气系统	采用工业用高降噪效能消声器及波纹管弹性连接件，带烟处理系统，满足国家排放标准。
成套配置	直流 24V 启动电机、散热水箱、风扇及防护网、24V 启动电池组（可连续启动 6 次以上）、启动电池充电器、电子调速器

4、发电机技术参数

型 式	自动调压式，自散热
励磁方式	无刷自励
常用额定功率 (KW)	500
绝缘等级	H 级
功率因数	0.8（滞后）
相数和接线	交流、三相、四线、Y 形连接
电 压 (V)	400/230
电压调节方式	AVR 自动电子调压
防护等级	IP23

二）、其他技术要求

- 1、柴油发电机组的技术指标应符合 YD/T502—2007 及相关标准。
- 2、机组要能在紧急状态下自动启动，并能在 30 秒钟内（可调）接满负载，当市电恢复或紧急状态消失时，机组应能自行停机，恢复市电正常供电。
- 3、发电机组底座应采用合适的减震措施，机组应采用降噪音措施，投标人所投的机组在安装调试验收后应能通过环保部门验收。
- 4、机组可以连续正常运行，且要求在 12 小时的运行周期内具备 1 小时的 10%过载能力。
- 5、机组具有以下报警保护功能：
 - （1）机组运行时充电机故障报警；
 - （2）机组运行时超速等传感器故障报警；
 - （3）过压或欠压、超载、超频、短路等报警；

(4) 并可接声光报警功能。

(5) 水温、油温过高报警；

(6) 油压过低报警；

6、 机组控制盘基本配置：交流电流表、交流电压表、相位选择开关、频率表、记时表、蓄电池电压表、机油压力表、转速表、紧急停车按钮、操作控制指示器等。

7、 机组同时具有以下功能：

(1) 通讯接口：RS232/485 标准接口，支持 MODBUS 标准规约，可实现就地组态、整定和远程控制、通讯。提供足量的远程控制和通讯电缆，并连接至就近 PLC 柜相应的点位。

(2) 外部信号的接入：所有遥控和联锁信号均以无源触点的方式接入。

(三) 配电

一)、概述

设备使用环境条件：

- 使用场所： 户内
- 环境温度： $-5^{\circ}\text{C} \sim +40^{\circ}\text{C}$
- 相对湿度： 95%
- 地震烈度： 8 麦卡里
- 海拔高度： ≤ 1000 米
- 运输和储存温度： $-20^{\circ}\text{C} \sim +55^{\circ}\text{C}$
- 污秽等级： 户内开关设备按 II 级订货
- 凝露爬距： $\geq 20\text{mm/kV}$
- 安装倾斜度： ≤ 5 度
- 中压电源条件： 电压： $10\text{kV} \pm 5\%$ 三相三线制
频率： $50\text{Hz} \pm 0.5\text{Hz}$
- 低压电源条件： 电压： $380\text{V} \pm 10\%$ 三相五线制 TN-S 系统
 $220\text{V} \pm 10\%$ 单相
频率： $50\text{Hz} \pm 0.5\text{Hz}$

二)、工程建设标准

依据设计文件的要求，本招标工程项目的材料、设备、施工须达到下列现行中华人民共和国以及省、自治区、直辖市或行业的工程建设标准、规范的要求(但不限于此，排列不分先后)。

《安全防范工程技术规范》GB50348-2004

《建设工程施工现场供用电安全规范》GB50194-93

《建设工程项目管理规范》GB/T50326-2001

《建筑电气安装工程质量检验评定标准》GBJ303-88

《电气装置安装工程高压电器施工及验收规范》GBJ147-90

《电气装置安装工程电力变压器、油浸电抗器、互感器施工及验收规范》GBJ148-90

《电气装置安装工程母线装置施工及验收规范》GBJ149-90

《电气装置安装工程电气设备交接试验标准》GB50150-91

《电气装置安装工程电缆线路施工及验收规范》GB50168-92

《电气装置安装工程接地装置施工及验收规范》GB50169-92

《电气装置安装工程盘、柜及二次回路接线施工及验收规范》GB50171-92

国家其它相关的技术规范和规程等。

三)、符合当地电力部门要求, 验收通过。

第六章 甲方提供的资料（另册）

- 1、项目备案表
- 2、选址意见及规划条件书

第七章 投标文件格式

_____（项目名称）招标

投 标 文 件

商 务 标

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

目 录

- 1、投标函及投标函附录：
 - （1）投标函；
 - （2）投标函附录；
 - （3）投标保证金；
- 2、投标报价表格：
 - （1）价格清单说明；
 - （2）投标报价汇总表；
 - （3）价格清单；
- 3、投标人须知前附表规定的其他资料。

一、投标函及投标函附录

（一）投标函

_____（招标人名称）：

1. 我方已仔细研究了_____（项目名称）招标文件的全部内容，愿意以人民币（大写）_____（¥_____）的投标总报价，其中工程费用人民币（大写）_____（¥_____），工程其他费用 **1281.987** 万元（投标时不作竞争），基础代销管理费 **1662.585** 万元（投标时不作竞争）。工期：服务总工期自中标通知书发出之日起至产权证办理完成止共_____日历天。自中标通知书发出之日起第 90 日历天起计施工工期，施工工期开始_____日历年内完成竣工验收并验收合格（其中自打第一根试桩起_____日历年内完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）；自完成地下室顶板浇筑（地下室顶板允许因施工组织需要预留板洞）之日起_____日历年内完成主体工程全部结顶；）；自竣工验收合格之日起 90 日历年内完成产权证办理。拟派项目负责人：_____，设计负责人：_____，施工负责人：_____，质量：_____。按合同约定进行全过程代建代销工作，实现工程目的。

2. 我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不修改、撤销投标文件。

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

4. 如我方中标：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。

（3）我方承诺按照招标文件规定向你方缴纳履约担保。

（4）我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同工程。

5. 我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形。

6. _____（其他补充说明）。

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）

地址：_____

网址：_____

电话：_____

传真：_____

邮政编码：_____

_____年_____月_____日

（二）投标函附录

序号	条款名称	合同条款号	约定内容	备注
1	项目负责人		姓名：	
2	设计负责人		姓名：	
3	施工负责人		姓名：	
4	工期		按招标文件要求	
5	质量		按招标文件要求	
.....				

（三）投标保证金

投标保证金缴纳凭证复印件粘贴处

备注：根据第二章投标人须知前附表的要求缴纳完成投标保证金后，将投标保证金缴纳凭证（凭证应具有“瑞安市公共资源交易平台”系统水印字样）加盖单位公章后粘贴在此处。

。

二、投标报价表格

（一）价格清单说明

1.1 价格清单列出的任何数量，不视为要求乙方实施的工程的实际或准确的工作量。在价格清单中列出的任何工作量和价格数据应仅限用于合同约定的变更和支付的参考资料，而不能用于其他目的。

1.2 本价格清单应与招标文件中投标人须知、专用合同条款、通用合同条款、甲方要求等一起阅读和理解。

1.3 工程费用的说明：_____。

1.4 工程其他费用的说明：_____。

1.5 基础代销管理费的说明：_____。

（二）投标报价汇总表

序号	项目名称	投标报价	备注
一	工程费用	_____万元	
二	工程其他费用	<u>1281.987</u> 万元	投标时不作竞争，否则作无效标处理。
三	基础代销管理费	<u>1662.585</u> 万元	投标时不作竞争，否则作无效标处理。
投标总报价（一+二+三）			

投标总报价、工程费用、工程其他费用、基础代销管理费应与投标函中相应报价一致。

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

(三) 价格清单

3.1 工程费用清单

单位：人民币元

序号	项目名称	工作内容	金 额（元）	备注
合计报价				

_____（项目名称）招标

投 标 文 件

技 术 标

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

格式自拟

_____（项目名称）招标

投 标 文 件

资 信 标

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

格式自拟

_____招标

资格审查资料

项目编号：_____

项 目 名 称：_____

投标申请人：_____（公章）

法定代表人或
其委托代理人：_____（签字或盖章）

地 址：_____

填 报 日 期：_____

一、资格审查申请函

_____(招标人名称)_____:

1、按照招标文件要求,我方(投标人)递交的资格审查资料及有关资料用于你方(招标人)审查我方参加_____(项目名称)_____招标的投标资格。

2、我方在此声明,所递交的资格审查文件已包含了招标文件第二章“投标人须知”第3.5项规定的全部内容。

3、我方接受你方授权代表进行调查,以审核我方递交的文件和资料,并通过我方的开户银行和客户,澄清申请书中有关财务和技术方面的问题。

4、你方授权代表可通过下列人员得到进一步的资料:

一般质询和管理方面的质询

联系人:

联系方式:

有关人员方面的质询

联系人:

联系方式:

有关技术方面的质询

联系人:

联系方式:

有关财务方面的质询

联系人:

联系方式:

投标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人(签字或盖章):

日期: 年 月 日

二、法定代表人身份证明（可选）

投标人：_____

单位性质：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____联系电话：_____

系_____（投标人单位名称）_____的法定代表人。

特此证明。

身 份 证 复 印 件 粘 贴 处

投标人：_____（盖单位公章）

_____年 _____月 _____日

三、授权委托书（可选）

本人_____（姓名）、身份证号码_____，系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）、身份证号码_____联系电话_____为我方委托代理人。委托代理人根据授权，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：_____自本委托签署之日起至投标有效期期满。

委托代理人无转委托权。

投标人：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

委托代理人身份证 印件粘贴处

_____年_____月_____日

四、投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	高级职称人员		
营业执照号				中级职称人员		
注册资金				初级职称人员		
开户银行				技工		
账号				...		
经营范围						
类似业绩						
备注						

五、企业安全生产管理机构情况表

企业概况	企业名称			
	企业地址			
	联系人		联系电话	
工程投标情况	建设单位			
	工程名称			
	工程概况			
企业主要负责人安全生产任职资格	名称	姓名	证号	职称
	法定代表人			
	企业分管安全生产副经理			
拟投入专职安全员	安全生产专职管理人员	/	/	/
		/	/	/

六、投标承诺书

_____（招标人名称）_____：

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

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

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

3、承诺本项目拟派项目负责人、施工负责人在投标截止日无在其他在建合同工程上担任工程总承包项目经理（项目负责人）、施工项目负责人（包括工程总承包项目中的施工负责人和施工项目中的项目负责人）的情形。在建合同工程的开始时间为合同工程中标通知书发出日期（不通过招标方式的，开始时间为合同签订日期），结束时间为该合同通过合同验收或合同解除日期。

4、承诺本公司不存在招标文件第二章“投标人须知”第1.4.3项、第10.8项规定的任一情形。

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

投标人（公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

七、联合体协议书

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

1、 ____（某成员单位名称）为_____（联合体名称）牵头人。

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

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

4、 联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。

5、 本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、 本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字（或盖章）的，应附法定代表人签字（或盖章）的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：____（签字或盖章）

成员一名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

成员二名称：_____（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

八、项目负责人、设计负责人、施工负责人简历表

姓名		性别		年龄	
职务		职称和执 业资格		学历	
参加工作时间			担任技术负责人年限		
类似项目业绩情况					
建设单位	项目名称	建设规模	工程主要特点		

注：各负责人分别填写本表。

九、拟投入项目管理人员一览表

[illegible]

注：单独投标人或联合体施工方施工现场施工类管理人员（项目负责人、施工负责人除外）在投标时可不提供，于中标后合同签订前提供给招标人，相关人员必须满足行业主管部门备案要求。

十、其他相关资料