

凤城书香里项目

招标文件

项目编号：EP-XXGC2026011

招 标 人：萧县诚益实业发展有限公司（盖章）

招标代理机构：法正项目管理集团有限公司（盖章）

2026年4月21日

目 录

第 1 章 招标公告	3
第 2 章 投标人须知	7
第 3 章 评标办法	41
第 4 章 合同主要条款	51
第 5 章 发包人要求	112
第 6 章 投标文件格式	113

第 1 章 招标公告（适用于公开招标）

凤城书香里项目（项目名称）招标公告

（招标项目编号：EP-XXGC2026011）

1. 招标条件

本招标项目凤城书香里项目（项目名称）已由萧县发展和改革委员会（项目审批、核准或备案机关名称）以凤城书香里项目备案表、萧发改政务[2026]134号（批文名称及编号）批准建设，项目业主为萧县诚益实业发展有限公司，招标人为萧县诚益实业发展有限公司，建设资金来自自筹资金（资金来源），项目出资比例为51%。项目已具备招标条件，现对该项目的工程总承包进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点：萧县锦屏山路北侧、清心亭大道南侧、龙腾大道西侧、德舆路东侧。

2.2 建设规模：项目分为住宅地块和商业地块。住宅地块：总用地面积 69944 平方米（约 105 亩），建筑面积 189661.80 平方米，其中地上总建筑面积 140161.80 平方米，地下总建筑面积 49500.00 平方米，主要建设包括住宅、物业用房及相关配套用房。商业地块：总用地面积 35545.26 平方米（约 53.3 亩），总建筑面积 67373.64 平方米，其中地上面积 54273.64 平方米，地下建筑面积 13100.00 平方米，主要建设包括商业、物业服务用房等相关配套，项目总投资 116401.61 万元。

2.3 计划工期：工期为 950 日历天（其中包含勘察设计周期 90 日历天）。

2.4 招标范围：包括但不限于合作资金筹集、项目开发运营、本项目勘察设计、设备材料采购、施工等工作。项目控股方与投标方按 51%:49%比例投资或协助融资合作开发，控股方为项目开发主体，享有最终决策、定价审核、资金监管等权利，双方按投资比例共享收益、共担风险。具体招标范围及要求详见招标文件。

2.5 标段划分：一个标段。

2.6 质量标准：合格。

2.7 最高投标限价：99.2%(约 115470.39712 万元)。

2.8 其他：/

3. 投标人资格要求

3.1 投标人应依法设立并具备承担本招标项目的如下条件：

3.1.1 投标人资质要求：

(1) 具备房地产开发一级资质；

(2) 设计资质：具备有效的营业执照，具备有效的建筑行业（建筑工程）甲级及以上资质或建筑行业设计甲级及以上资质或工程设计综合资质；

(3) 施工资质：具备有效的营业执照，具备有效的建筑工程施工总承包一级及以上资质，具备有效的安全生产许可证；

3.1.2 项目经理、设计负责人、施工负责人要求：

(1) 项目经理要求：具备建筑工程专业一级注册建造师执业资格，具备建筑行政主管部门颁发的安全生产考核合格证书（B证）。

(2) 设计负责人要求：具备一级注册建筑师执业资格。

(3) 施工负责人要求：具备建筑工程专业一级注册建造师，具备建筑行政主管部门颁发的安全生产考核合格证书（B证）。

(4) 项目经理与施工负责人可以为同一人。项目经理与设计负责人不可以为同一人。

3.1.3 投标人业绩要求：/

3.1.4 项目经理、设计负责人、施工负责人业绩要求：/

3.2 本招标项目接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：（1）联合体牵头方负责本项目投资或协助融资工作；（2）联合体各成员单位应为独立法人；（3）联合体各方应签订联合体协议书，明确牵头人和各方权利、义务；

（4）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体对本项目的投标。投标时除招标文件中明确约定由联合体各方签字或盖章外，其他均由联合体牵头人负责投标文件中的签字或盖章。

3.3 投标人不得存在招标文件第二章投标人须知第 1.4.3 项、第 1.4.4 项规定的情形。

3.4 投标单位应使用合法有效的注册人员投标，不得使用挂证人员，如有使用违规挂证人员应及时向有关部门移送使用违规挂证人员的注册建造师、监理工

程师、造价工程师等证书投标问题线索，规范从业人员行为。

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件发布时间：自招标公告发布之日起至 2026 年 5 月 12 日 9 时 00 分。

4.2 招标文件下载时间：投标截止时间前。

4.3 招标文件获取方式：宿州市公共资源交易网 (<http://ggzyjy.ahsz.gov.cn/szfront/>) 网上下载。

4.3.1 用 ca 锁登录如下地址 <http://60.171.247.212:8111/TPBidder/memberLogin> 进入系统—《招标公告列表—》筛选项目类型为“工程”—《选中相应项目公告—》点击“文件下载”下载获取招标文件，也可以通过输入标段包编号，在关键字中搜索，找到需要投标的标段。

(ca 锁办理:企业办理企业信息库录入等相关业务请电话咨询 CA 办理机构, 地址:宿州市政务中心五楼综合服务大厅, 电话: 0557-3030327)

注:联合体投标的,招标文件的获取、投标保证金递交、投标文件的递交等事宜由联合体牵头人办理。

5. 投标文件的递交

5.1 投标文件提交网址的截止时间(投标截止时间,下同)为 2026 年 5 月 12 日 9 时 00 分。

5.2 本项目采用不见面开标, 递交方式为网上递交。

6. 投诉

异议受理及投诉方式可遵照相关法律法规及《宿州市公共资源交易监督管理办法》宿政办发〔2019〕13 号等文件规定。

投诉受理部门:

萧县住房和城乡建设局	萧县建筑市场管理 理中心	郝主任 18055766828	萧县房管中心东三 楼
------------	-----------------	--------------------	---------------

7. 在线异议及投诉

投标人如果针对此招标文件存在异议,可登录电子交易系统

<http://60.171.247.212:8111/TPBidder/memberLogin> 发起在线异议,招标人或

招标代理会在法定期限内做出答复。

如对异议处理有异议的，可登录电子交易系统

<http://60.171.247.212:8111/TPBidder/memberLogin> 发起在线投诉，行政监督部门会在法定期限内做出答复。

8. 发布公告的媒介

本次招标公告在全国公共资源交易平台（安徽省·宿州市）（发布公告的媒介名称）上发布。

9. 联系方式

招标人：萧县诚益实业发展有限公司

地址：宿州市萧县杼秋路与龙腾大道交叉口西北方向 200 米

联系人：李工

电话：0557-5712388

电子邮件：/

招标代理机构：法正项目管理集团有限公司

地址：萧县公园路海润凤鸣园

联系人：王工

电话：15315672050

电子邮件：fzjtxz@163.com

公共资源交易监督管理部门：萧县住房和城乡建设局

地址：萧县建筑市场管理中心（萧县房管中心东三楼）

电话：18055766828

2026 年 4 月 21 日

第 2 章 投标人须知

投标人须知前附表（表 2-1）

条款号	条款名称	编列内容
1.1.1	招标条件	本招标项目已完成： <input type="checkbox"/> 可行性研究报告 <input type="checkbox"/> 方案设计 <input type="checkbox"/> 初步设计及批复 <input checked="" type="checkbox"/> 其他： <u>项目建议书</u>
1.1.2	招标人	详见公告
1.1.3	招标代理机构	详见公告
1.1.4	项目名称	详见公告
1.1.5	建设地点	详见公告
1.2.1	资金来源及出资比例	详见公告
1.2.2	资金落实情况	详见公告
1.3.1	招标范围	（1）合作资金筹集：按照项目建设需求，投资或协助融资，筹集建设所需资金，完成既定的投资或协助融资任务。 （2）项目开发运营：包括代开发管理和项目营销代理，商品房地块开发、销售全过程管理，具体包括但不限于：前期开发管理、规划设计管理、采购管理、售楼处精装及软装管理、营销管理等服务内容。市场调研、项目定位、售楼部内外场销售、全案策划、营销推广（不含广告推广费、渠道整合费）等。 （3）本项目的勘察设计：工程勘察、方案设计、初步设计和初步设计概算、施工图设计、售楼处的设计等； （4）本项目的设备材料采购：本项目相关全部设备及材料的采购安装；

		<p>(5) 本项目的施工：承担本建设项目的施工图图纸及设计变更范围内全部工程的施工；直至竣工验收、调试及整体移交、质量缺陷责任期内的缺陷修复等相关工作；对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制以及法律法规规定的其他工作；</p> <p>(6) 其他工作：具体包括但不限于以下事项：</p> <p>1) 协助招标人办理工程前期的报建、报批工作；协助办理市政管线的报批、报建工作；协助办理行政管理部门的报审手续；</p> <p>2) 本工程项目水、电、路、气、通讯等工程施工及与现有市政基础设施的接驳；</p> <p>3) 协助招标人完成红线内地上附着物清理(如有)；</p> <p>4) 协助招标人完成现场七通一平(如工程需要)；</p> <p>5) 配合桩基检测、沉降观测、消防检测等工作；</p> <p>6) 负责项目实施阶段全过程施工及管理工作，直至工程竣工验收，工程保修等工作。</p>
1.3.2	最高投标限价 (招标控制价)	<p>(1) 勘察设计费费率为 1.20%，勘察设计费费率取费基数均为经备案的控制价（未经下浮的控制价）；（经复审的清单控制价即为经备案的控制价）</p> <p>(2) 建安工程费费率（B%）为 98%； 建安工程费费率取费基数为经备案的控制价（未经下浮的控制价），经复审的清单控制价即为经备案的控制价。最终合同价款以工程竣工验收合格后，经第三方审核单位结算审核的结果为准。</p> <p>(3) 运营费用：销售总金额（可对外销售的住宅和商业）的比例（C%）的方式进行报价，投标报价不得超过 3.00%。</p> <p>(4) 超额收益分成比例按照投资比例分成，不参与报价竞争。超额收益分成比例系指投标人在完成本项目全部建设投资内容后获得的最终利润的分配比重。超额收益=销售总回款（可对外销售的住宅和商业）-项目总投资。（注：项目总投资包含土地</p>

		成本、设计费、建安工程费、运营费用。项目总投资额以招标人委托的第三方审计机构的审定金额为准。) (5) 上述报价已包含投标人完成本项目招标范围全部工作所需的费用。 备注：投标人在本项目中仅需对勘察费率、建安工程费率、运营费用费率进行报价，若投标人投标报价超出各最高投标限价，将会被否决投标。
1.3.3	计划工期	计划工期： <u>工期为 950 日历天（其中包含勘察设计周期 90 日历天）</u>
1.3.4	质量要求	详见公告
1.4.1	投标人资格审查方式	<input type="checkbox"/> 资格预审 <input checked="" type="checkbox"/> 资格后审
1.4.1.2	投标人资质条件、能力和信誉	(1) 资质条件：见附录 1 (2) 财务要求：见附录 2 (3) 业绩要求：见附录 3 (4) 信誉要求：见附录 4 (5) 项目经理、设计负责人、施工负责人资格：见附录 5 (6) 其他管理人员和技术人员要求：见附录 6 (7) 其他要求：见附录 7
1.4.2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 接受，应满足下列要求： <u>(1) 联合体牵头方负责本项目投资或协助融资工作 (2) 联合体各成员单位应为独立法人； (3) 联合体各方应签订联合体协议书，明确牵头人和各方权利、义务； (4) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体对本项目的投标。 投标时除招标文件中明确约定由联合体各方签字或盖章外，其他均由联合体牵头人负责投标文件中的签字或盖章。</u>
1.4.3 (12)	投标人不得存在的其他情形	为本标段前期准备提供项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件编制单位及其评估单位(适用于政府投资项目招标人未公开已经完成的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件的情形)

1.9.1	踏勘现场	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织
1.10.1	投标预备会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开
1.11	分包	<input checked="" type="checkbox"/> 允许专业分包，分包内容：分包内容及分包项须得到招标人及监理单位的认可，具体详见合同约定。 接受分包人的要求：满足资质管理的相关要求。
2.1	构成招标文件的其他材料	标前答疑、招标文件澄清说明、补充通知等
2.2.1	对招标文件提出澄清或疑问（问题）	时间： <u>投标截止时间 10 日前。</u> 方式： <u>各潜在投标人对招标文件如有疑问，可以通过电子交易系统“提问”菜单发起提问。代理机构收到提问后会在规定时间内通过电子交易系统线上回复。</u>
2.2.2	招标文件澄清、修改	形式：通过电子交易系统网上发布，投标人应在投标截止时间前随时关注宿州市公共资源交易网站答疑澄清栏。 网址： http://ggzyjy.ahsz.gov.cn
3.1.1	构成投标文件的其他材料	/
3.2.1	增值税税金相关要求	(1) 计税方法： <input checked="" type="checkbox"/> 一般计税方法 (2) 发票类型： <input checked="" type="checkbox"/> 增值税专用发票 增值税税率按照国家有关规定执行。 (3) 其它： <u>注册地不在宿州市行政区域范围的中标人，应按照《纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 17 号）规定，在建筑服务发生地及时足额预缴增值税。</u>
3.3.1	投标有效期	<u>90</u> 天，从提交投标文件截止之日起算。

3.4.1	投标保证金	<p><input type="checkbox"/>不要求递交 <input checked="" type="checkbox"/>要求递交</p> <p>1. 标保证金的形式：保函、电汇、转账、现金</p> <p>2. 投标保证金的金额：<u>50</u>万元整。</p> <p>3. 须从投标企业基本账户汇入以下账户：</p> <p>2、账户信息：</p> <p> 账户名称：<u>宿州市公共资源交易中心萧县分中心</u></p> <p> 开户行：<u>中国建设银行萧县支行</u></p> <p> 账 号：<u>6232811740000045479</u></p> <p>注意事项：保证金到账截止时间为投标截止时间，逾期视为投标无效。采用电子保函形式的，电子保函的支付费用应当从投标人基本账户转出。申请电子保函请登录：http://ggzyjy.ahsz.gov.cn/szfront/xmjl/20150701/jinrong.htm 自主选择平台，电子保函推送至电子交易服务平台时间视同保证金到账时间。使用纸质保函须在开标前将保函原件递交给招标人。</p>
		<p>免收中小企业投标保证金 <input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p> <p>说明：关于中小企业的相关规定依据《中华人民共和国中小企业促进法》、《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）、《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号）认定。投标人符合免交投标保证金条件的，应当在投标文件中提供有效的《中小企业声明函》，并对其真实性负责。如联合体投标的，联合体成员均须为中小企业并提供《中小企业声明函》，否则应按要求递交投标保证金。符合免收中小企业投标保证金条件的投标人，提供《中小企业声明函》后，投标函中投标保证金金额按“0元”填写即可。</p> <p>本项目施工任务承担方所属行业：建筑业；</p> <p>本项目勘察任务承担方、设计任务承担方以及运营任务承担方所</p>

		<p>属行业：其他未列明行业。</p> <p>如投标人即承担施工任务，也同时勘察任务或设计任务承担方或运营任务的，则所属行业为建筑业。</p>
3.4.2	相关政策要求	<p>1、根据宿州市根治拖欠农民工工资工作领导小组办公室《关于落实农民工工资专用账户管理有关规定的通知》（宿治欠办〔2020〕15号）及安徽省人力资源和社会保障厅等9部门《贯彻落实〈工程建设领域农民工工资专用账户管理暂行办法〉的通知》（皖人社发〔2022〕5号）文件要求，投标单位中标后必须依法设立农民工工资专用账户，专项用于支付该工程建设项目农民工工资，未按规定设立的，取消中标资格。</p> <p>2、根据安徽省人力资源和社会保障厅等8部门《关于印发〈安徽省工程建设领域农民工工资保证金实施办法〉的通知》（皖人社发〔2022〕8号）及《关于进一步落实农民工工资保证金三方监管工作的通知》（宿人社秘〔2021〕229号）要求，施工总承包单位须到人社部门办理农民工工资保证金手续，如未按规定办理的，将视为放弃中标资格，没收其投标保证金。</p> <p>3、农民工工资保证金差异化缴存参照《关于进一步完善工程建设领域农民工工资保证金制度的通知》（皖人社秘〔2019〕12号）及《关于进一步落实农民工工资保证金三方监管工作的通知》（宿人社秘〔2021〕229号）文件执行。</p> <p>4、农民工工资保证金的形式：保函、电汇、保险、银行转账、现金</p> <p>办理部门：萧县劳动保障维权中心 地点：岱湖佳苑北侧 联系电话：0557-5038808</p> <p>5、关于投标保证金、履约保证金、工程质量保证金执行《关于加快推进房屋建筑和市政基础设施工程实行工程担保制度的通知》（建市〔2020〕84号文件）</p>

3.5.2	近年财务状况的年份要求	/
3.5.3	近年完成的类似项目的年份要求	/
3.5.4	近年发生的诉讼及仲裁情况的年份要求	/
3.5.6	资格审查的其他资料	/
3.6	是否允许递交备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许
3.7.3	施工组织设计	是否要求编制施工组织设计 <input checked="" type="checkbox"/> 要求编制 施工组织设计是否采用“暗标”评审方式 <input checked="" type="checkbox"/> 采用（详见投标人须知前附表 10.1） 密封和标记要求： /
3.7.5	投标文件份数	中标人领取中标通知书时，须提供二份纸质投标文件（不分正副）、非加密电子投标文件（使用 u 盘存储），纸质投标文件应由“投标文件制作软件”中直接打印成册，与电子投标文件应保持一致。
4.1.1	投标截止时间	2026 年 5 月 12 日 9 时 00 分（北京时间）
4.1.2	递交投标文件方式	网上递交
4.1.3	投标文件是否退还	<input checked="" type="checkbox"/> 不退还
5.1	开标时间和网址	开标时间：同投标截止时间 开标网址：本项目采用不见面开标大厅，观看开标直播
5.2	开标程序	开标顺序：按电子交易系统开标顺序

6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：7人； 评标专家确定方式：依法确定。
6.3	评标委员会推荐中标候选人数量	1-3名
7.1	定标方式	是否授权评标委员会确定中标人 <input checked="" type="checkbox"/> 否 结果公示/公告地点（或网址）：宿州市公共资源交易中心网
7.2	中标通知书发放形式	数据电文
7.3.1	履约担保	1. 履约保证金金额： <u>中标金额的2%</u> 。 2. 履约担保的形式：保函、电汇、保险、银行转账、现金等。若使用金融机构保函形式提供履约担保，必须是见索即付保函；若采用现金缴纳的，在退还时应退还保证金本金和银行同期存款利息。 2. 履约保证金的缴纳时间：签订合同前，中标人（联合体投标的，任意成员均可）应按规定的形式、金额向招标人缴纳履约保证金。如使用金融机构保函形式提供履约担保，保函有效期不得少于项目规定工期；如工期延长，承包人须无条件顺延保函有效期。 3. 履约担保退还方式：全部建设完成并验收合格后退还。
9.5.1	提出异议	时间：投标截止时间10日前 方式：潜在投标人对招标文件有异议，可通过电子交易系统“异议”菜单提交异议文件（须加盖电子印章）；各投标人对评审结果有异议可通过电子交易系统“异议”菜单提交异议文件（需加盖电子印章）；

9.6	投诉	<p>异议受理及投诉方式可遵照相关法律法规及《宿州市公共资源交易监督管理办法》宿政办发〔2019〕13号等文件规定。</p> <p>投诉受理部门。</p> <table border="1" data-bbox="533 412 1417 546"> <tr> <td data-bbox="533 412 778 546">萧县住房和城乡建设局</td> <td data-bbox="778 412 986 546">萧县建筑市场管理 中心</td> <td data-bbox="986 412 1161 546">郝主任 18055766828</td> <td data-bbox="1161 412 1417 546">萧县房管中心东 三楼</td> </tr> </table>	萧县住房和城乡建设局	萧县建筑市场管理 中心	郝主任 18055766828	萧县房管中心东 三楼
萧县住房和城乡建设局	萧县建筑市场管理 中心	郝主任 18055766828	萧县房管中心东 三楼			
10	需要补充的其他内容					
10.1	技术标（主观分）采用暗标评审项目的编制要求	<p>宿州市公共资源交易项目全面实行技术标（主观分）暗标评审。</p> <p>（1）技术标暗标不设空白页。技术标投标文件封面不出现投标人、法定代表人签章等内容。</p> <p>（2）技术标文字内容（施工组织设计）暗标部分的正文及各类型图表，框图一律单黑色，图表和框图内字号为三号至八号，不得有其他颜色的文字和图表出现在投标文件中。文字为白底黑色，图表采用黑白灰色（不得采用彩色）；文字部分不得插入任何图表（可以用“见附图x”或“见附表x”说明），附图、附表必须依次附在各章对应评分点内容的文末，计算在页数要求内；</p> <p>（3）技术标文字内容（施工组织设计）暗标正文一律单面排版，大标题用三号仿宋（GB2312）加粗字体居中（一、二、三、…），其余均为正文部分，正文部分采用小三号仿宋（GB2312）字体；页边距：上2.5CM，下2.5CM，左3CM，右2.5CM，装订线0.3-0.6CM；正文所有字间距为标准字间距、行间距为固定值25磅；正文内不允许出现非文字需要的其他任何符号和标志。</p> <p>标题用三号仿宋（GB2312）加粗字体居中（一、二、三、…），除一级标题外，其余均为正文部分。技术标正文内序号排列用阿拉伯数字表示，具体要求规定如下：</p> <p style="padding-left: 40px;">正文编制格式</p> <p style="padding-left: 80px;">一、……</p> <p style="padding-left: 40px;">1.1 ……</p> <p style="padding-left: 80px;">1.1.1 ……</p> <p style="padding-left: 40px;">……</p> <p style="padding-left: 80px;">二、……</p> <p style="padding-left: 40px;">2.1 ……</p> <p style="padding-left: 80px;">2.1.1 ……</p> <p style="padding-left: 40px;">2.2 ……</p> <p style="padding-left: 40px;">……</p> <p>（4）设计方案及运营方案方案排版由投标人自行编制，但不得泄露投标人单位信息、类似经验项目信息以及其他可能泄露投标人信息和个人信息的相关表述。</p> <p>（5）招标人应根据招标项目实际，在招标文件中明确招标中施工组织设计、设计方案及运营方案的评审要点，其中施工组织设计部分页数不得超过100页；运营方</p>				

		<p>案根据评分细则设置各评分点页数不超过 20 页；设计方案根据评分细则设置各评分点页数不超过 20 页。</p> <p>(6) 技术标暗标文件的格式、制作不符合上述要求的，招标人应在招标文件中明确扣分标准。偏离规定标准的，评标委员会应酌情扣分。技术标实行暗标的，对技术标（暗标）部分不予澄清、说明或者补正。</p> <p>(7) 暗标评审仅限评标环节。评标结束后，如出现质疑、投诉、举报等，经认定评标错误的，由评标委员会纠正错误或重新评分，此时不再受暗标评审约束，但在纠正错误或重新评分中发现投标企业技术标出现可能泄露投标人单位及个人信息的文字、图片、图表（技术标不得签章）等有关表述的，对应技术标评分点按零分处理。</p> <p>(8) 如所有投标企业技术标都出现能反映企业信息等相关内容的，该项目流标。</p>
10.2	解释权	<p>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的，构成合同组成内容的，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。同一组成文件不同版本之间就同一事项的约定不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。</p>
10.3	投标文件递交要求	<p>本工程由于采用全流程网上招投标，投标文件由通过宿州市公共资源交易中心网站电子交易系统上传，加密电子投标文件 sztf 格式请参考投标文件制作手册提供的方法上传。</p> <p>注意事项：</p> <p>(1) 电子投标文件的提交是指投标人使用系统完成上传投标文件，未在投标截止时间前完成上传的投标文件视为逾期送达。</p> <p>(2) 投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已提交的投标文件，投标文件以投标截止时间前完成上传至系统的最后一份为准。</p> <p>(3) 投标截止时间以交易系统显示的时间为准，逾期系统将自动关闭，未完成上传的投标文件将被拒绝。</p>
10.4	电子招标投标	<p>本工程采用全流程网招，投标人获取招标文件（szzf 格式）后——请在这个地址：</p> <p>https://download.bqpoint.com/download/downloadprodetail</p>

		<p>.html?type=tp&SourceFrom=Ztb&ZtbSoftXiaQuCode=4319&ZtbSoftType=tballinclusive=tballinclusive 下载投标工具软件并按照手册的提供的方法导出招标文件——按照投标文件制作手册提供的方法插上 ca 锁同步诚信库并挑选和完善其他信息——根据导出的招标文件做投标文件,通过投标工具软件上传——投标文件制作相对复杂制作过程需要一定耐心,请务必按照如上链接投标人手册进行操作,如有疑问请咨询 4009980000 或 0557-3030326。</p> <p>(1) 投标人提交的投标文件应当全部使用招标文件所要求的投标文件格式,生成的电子投标文件扩展名为加密的.SZTF。</p> <p>(2) 在编制投标文件时,以招标人最后发出的电子招标文件和招标答疑、澄清资料(若有)为准进行投标文件编制。</p> <p>(3) 投标人必须在本项目交易平台上传投标文件电子版。</p> <p>(4) 投标人须在投标文件制作软件中将电子标书进行电子签章。不符合以上四项内容中任意一项要求,经评委会评审可以按无效标处理。</p> <p>(5) 电子标书制作及投标服务咨询电话:新点客服电话:4009980000 工作时间:周一至周五,8:00~17:30</p> <p>特别提醒:在咨询或技术支持过程中,请注意自身商业数据安全,以免造成不必要的损失。另请下载最新版投标制作软件编辑并刻录投标文件,未升级的工具软件可能导致与评标系统不兼容造成投标文件无效。</p>
10.5	解密	<p>投标人远程解密,未于规定时间内(自投标文件解密开始后30分钟内)解密的投标文件视为无效投标,投标文件予以退回。</p>
10.6	安全生产	<p>(1) 须严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《建设工程安全生产管理条例》等国家有关安全生产的法律法规、《建设项目安全设施“三同时”监督管理办法》等有关安全生产的规定。认真执行工程承包合同中的有关安全要求。</p> <p>(2) 坚持“安全第一、预防为主”和“管行业必须管安全、管</p>

		<p>业务必须管安全、管生产经营必须管安全”的原则，加强安全生产宣传教育，增强全员安全生产意识，建立健全各项安全生产的管理机构和安全生产管理制度，配备专职及兼职安全检查人员，有组织有领导地开展安全生产活动。各级领导、工程技术人员、生产管理人员和具体操作人员，必须熟悉和遵守合同的各项规定，做到生产与安全工作同时计划、布置、检查、总结和评比。</p> <p>(3) 危险性较大的分部分项工程： /</p>
10.7	招标代理服务费等相关费用	<p>(1) 招标代理服务费：</p> <p>①收费标准：本项目中选金额。</p> <p>②具体金额：90000元。</p> <p>③支付方：<input type="checkbox"/>招标人 <input checked="" type="checkbox"/>中标人</p> <p>④支付方式：转账。</p> <p>⑤支付时间：领取中标通知书时。</p>
10.8	报价编制说明	详见第五章附件7
10.9	合同价款说明	详见第五章附件7
10.10	创建优质工程	<p>根据安徽省17部门印发《关于持续推进建筑业发展的十二条意见》（建市〔2021〕23号）精神，鼓励建设方对承建获得市级以上优质工程奖的建筑业企业，给予适当奖励（按合同约定执行）。本项目：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>不要求创建优质工程</p>
10.11	绿色建筑（含装配式建筑）	/
10.12	建筑信息模型的应用要求	/
10.13	其他	<p>1. 各投标人在投标前应自行核查企业资质状况，确保其注册人员数量满足招标文件规定的企业资质标准要求。</p> <p>2. 项目负责人（项目经理）必须是投标人本单位工作人员，提供虚假资料谋取中标将被依法处罚，并予以曝光。</p> <p>3. 投标人对根据招标文件要求提交的投标人或拟派项目经理业绩、投标人资质等证明资料承担缔约过失责任和法律责任。若投诉人或举报人对前述资料或证明资料存在争议，进行有效投诉或举报，被投诉人、被举报人应当主动配合执法机关调查，并在规</p>

		<p>定的期限内举证，提供有关证明资料的原件；拒不配合执法机构调查，且未在规定期限内举证、提供证明资料原件的，执法机构依法处理。</p> <p>4. 中标人未履行下述义务的，将依法对中标人进行处理，追究相关责任：</p> <p>①招标文件载明在规定期限内中标人应领取《中标通知书》，若中标人未在规定期限内领取《中标通知书》，招标人有权取消中标人中标资格，并将相关违约行为报送监管部门，实施信用惩戒；</p> <p>②中标人应在规定期限内提交履约担保并与招标人签订合同，若中标人因不可抗力原因未能在规定期限内提交履约担保或签订合同，招标人有权取消中标人中标资格，并将相关违约行为报送监管部门，实施信用惩戒；</p> <p>③合同签订后，中标人存在规定时间内不组织人员进场开工、不履行供货安装义务等情况，招标人有权解除合同，并追究违约责任，同时将相关违约行为报送监管部门，记不良行为记录，实施信用惩戒；</p> <p>④中标人中标后被监管部门查实存在违法行为，不满足中标条件的，由招标诉、信访举报案件、履约存在争议时，拒绝协助配合执法部门调查案件的，招标人可以取消其中标资格或解除合同，并追究其违约责任。</p> <p>5. 项目负责人等关键人员须在岗履职，并做好关键岗位人员考勤，接受业主单位或相关监管部门的检查监督。</p> <p>6. 技能工人要求：落实安徽省住房和城乡建设厅《关于加快培育和壮大我省建筑产业工人队伍的意见》（建市规[2023] 1号）精神，自2025年1月1日起，从事砌筑工、抹灰工、混凝土工、钢筋工、模板工、防水工等工种作业的建筑技术工人，至2025年底，装配式建筑关键工种（构件制作工、吊装工、灌浆工等），经培训合格后方可上岗。</p> <p>7. 投标单位应使用合法有效的注册人员投标，不得使用挂证人员，如发现违规挂证人员，招标人应及时向行业主管部门移送使用违规挂证人员的注册建造师、监理工程师、造价工程师等证书投标问题线索，规范从业人员行为。</p> <p>8. 不同投标人投标文件清单加密锁号、文件创建标识码、文件</p>
--	--	--

		上传 IP 地址、文件上传 mac 地址、文件制作机器码不得相同如有雷同，符合性审查不通过。
10.14	签字或盖章要求	<p>1. 投标文件格式中要求盖单位章和（或）签字处，投标人应加盖投标人单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章/电子签名章。</p> <p>2. 联合体投标的，投标文件由联合体牵头人按上述规定加盖联合体牵头人单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章/电子签名章。除格式特殊要求联合体均需盖章的外，本项目只需联合体牵头方加盖电子印章（签名）。</p>
10.15	其他要求	<p>1. 资产所有权和土地使用权：</p> <p>①本项目资产所有权、运营权及资产使用权均归招标人所有；</p> <p>②中标人在建设期内的合作资金筹集、建设活动必须严格遵守法律法规、招标人及相关部门的规定，以合法、自愿、合作共赢为原则和前提，否则招标人有权要求中标人及时整改或提取其履约保证金，直至终止合同并依法追究其全部责任。</p> <p>③招标人负责协调该部分所需土地的征收、拆迁等相关工作。</p> <p>2. 本项目建设规模均为暂定规模，最终由招标人根据项目投资开发计划以及主管部门批复内容确定。如项目实施后，建设规模减少的，招标人无须承担任何违约责任，投标人在投标时应综合考虑上述风险。且中标后不得以建设规模减少为由向招标人提出任何形式的索赔。</p>

说明：表示采用条款 表示不采用条款；

投标人须知前附表是对投标人须知正文部分对应条款的补充、细化，投标人阅读时应与正文部分一并阅读，投标人须知前附表与正文部分不一致处，应以投标人须知前附表为准。

附录 1 资格审查条件（资质最低条件）

资质证书及其他要求
<ol style="list-style-type: none">1. 具备有效的营业执照。2. 具备有效的资质证书、具备有效的安全生产许可证。（见招标公告）

注：投标人应提供营业执照、资质证书、安全生产许可证（如联合体投标的，承担施工工作内容的成员方须提供安全生产许可证）。

附录 2 资格审查条件（财务最低要求）

财务要求
<p><input checked="" type="checkbox"/> 无需提供。</p> <p><input type="checkbox"/> 需提供以下材料：</p>

附录3 资格审查条件（业绩最低要求）

投标人业绩要求
/

附录4 资格审查条件（信誉最低要求）

信誉要求

投标人(含不具有独立法人资格的分公司、不含具备独立法人资格的子公司)存在以下不良信用记录情形之一，在投标截止时间前发现的，其投标文件不予接收；在评审过程中发现的，不得推荐为中标候选人；中标候选人公示期间发现的，不得确定为中标人：

(1)在“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)中被列入安全生产严重失信主体名单的；

(2)在国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)中被列入严重违法失信企业名单的；

(3)在“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn>)中被列入失信被执行人名单；

(4)在“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn>)中被列入重大税收违法失信主体名单的；

(5)在“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn>)中被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单的；

(6)投标人或其法定代表人或项目负责人在最近三年内被列入行贿犯罪档案的（以检察机关的有关法律文书为准）；

(7)被行政监督部门责令停业，暂扣或吊销执照、安全生产许可证，或吊销资质证书的(依据相关行政监督部门的处理决定及其处理效力和范围)；

(8)被宿州市(含四县一区)工程建设行业行政主管部门或公共资源交易综合管理部门给予明文限制投标[在限制范围内不得承接业务或不得进入投标市场，至投标截止之日仍在限制期内的，或取消投标资格的(投标人所属子公司有不良行为记录的，不影响投标人的投标资格)；

(9)在最近三年内（自投标截止之日向前追溯3年，下同）有骗取中标或严重违约或重大工程质量事故[依据《关于做好房屋建筑和市政基础设施工程质量事故报告和调查处理工程的通知》（建质〔2010〕111号）规定]或重大生产安全事故[依据《生产安全事故报告和调查处理条例》（国务院令第493号）规定。]的（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），已完成信用修复的除外；

(10)进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的；

(11)法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

注：（1）如联合体投标的，联合体牵头人和联合体成员均须符合信誉要求。

（2）上述条款第（1）-（5）项，根据国家发改委相关要求，全面推行以专项信用报告替代有无违法违规记录证明。投标人需在投标文件中提供国家企业信用信息公示系统和信用中国网站企业信用信息报告查询截图(投标截止日前三日截图并加盖公章)。国家企业信用信息公示系统需提供“列入经营异常名录信息、列入严重违法失信名单(黑名单)信息”板块截图;信用中国网站企业信用信息报告查询需提供“严重失信信息、经营(活动)异常名录(状态)信息”板块截图。评标委员会对推荐的中标候选人通过“国家企业信用信息公示系统”查询拟推荐中标候选人是否被列入严重违法失信名单，通过“信用中国”查询拟推荐中标候选人是否被列为失信被执行人、确定为重大税收违法失信主体、列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单，并将查询截图及查询结果在评标报告中予以记录;如发现不符合上述要求，不得推荐为中标候选人。所有情形有限制期限的按规定期限执行,无限制期限的按投标截止时间前 12 个月计算。

（3）上述条款第（6）-（11）项，投标人需在投标文件中提供符合以上条件的承诺函。评标委员会对推荐的中标候选人可通过最高人民法院网站中国裁判文书网(www.court.gov.cn)宿州市住房和城乡建设局网站进行核查。如发现不符 <http://wenshu.court.gov.cn> 合上述要求,不得推荐为中标候选人。所有情形有限制期限的按规定期限执行，无限制期限的按投标截止时间前 12 个月计算。

附录5 资格审查条件（项目经理、设计负责人、施工负责人最低要求）

人 员	资 格 要 求
项目经理	<p>1. 项目经理资格条件见招标公告，且必须是本单位人员（招标公告中要求的注册证书注册单位应当与投标人名称一致）。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 社保要求：提供投标人为其缴纳社保的有效证明材料，投标人为其缴纳社保的起始时间必须在本招标公告发布之日前。（社保缴纳单位应当是投标人或者投标人不具备独立法人资格的分支机构；社保缴费证明或社保的有效证明材料至少含养老保险）。如为退休人员，应提供人社部门颁发的退休证明材料。</p>
设计负责人	<p>1. 设计负责人资格条件见招标公告，且必须是本单位人员（招标公告中要求的注册证书注册单位应当与投标人名称一致）。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 社保要求：提供投标人为其缴纳社保的有效证明材料，投标人为其缴纳社保的起始时间必须在本招标公告发布之日前。（社保缴纳单位应当是投标人或者投标人不具备独立法人资格的分支机构；社保缴费证明或社保的有效证明材料至少含养老保险）。如为退休人员，应提供人社部门颁发的退休证明材料。</p>
施工负责人	<p>1. 施工负责人资格条件见招标公告，且必须是本单位人员（招标公告中要求的注册证书注册单位应当与投标人名称一致）。</p> <p>2. 施工负责人不得同时担任两个及以上建设工程施工项目负责人，以下情形除外：</p> <p>①法定情形；</p> <p>②虽在其他项目上担任施工负责人岗位，但承诺在本项目中标后合同签订前能够从其他项目变更至本项目并全面履约。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 社保要求：提供投标人为其缴纳社保的有效证明材料，投标人为其缴纳社保的起始时间必须在本招标公告发布之日前。（社保缴纳单位应当是投标人或者投标人不具备独立法人资格的分支机构；社保缴费证明或社保的有效证明材料至少含养老保险）。如为退休人员，应提供人社部门颁发的退休证明材料。</p> <p>注：采用一级建造师投标的应按《住房和城乡建设部办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40号）执行</p>

注：1. 投标人应提供上述人员的注册证书（如要求）、安全生产考核合格证书（如要求）、职称证书（如要求）、参加社保的有效证明材料（如要求）。

2. 以上社保缴费证明指的是含养老保险、医疗保险、工伤保险、失业保险中任意一项即可。

附录 6 资格审查条件（其他管理人员和技术人员最低要求）

附表 1 资格审查评审条件（主要管理人员最低要求）

人员岗位	数量	资格要求
施工项目技术负责人	1	<p><input type="checkbox"/>具备_____专业（级别）注册建造师，具备_____行政主管部门颁发的安全生产考核合格证书（B证），且必须是本单位人员（该注册建造师注册证书注册单位应当与投标人名称一致）。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>技术职称为<u>建筑工程相关专业中级及以上</u>。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>社保要求：提供投标人为其缴纳社保的有效证明材料，投标人为其缴纳社保的起始时间必须在本招标公告发布之日前。（社保缴纳单位应当是投标人或者投标人不具备独立法人资格的分支机构；社保缴费证明或社保的有效证明材料至少含养老保险）。如为退休人员，应提供人社部门颁发的退休证明材料。</p>

注：1. 投标人应提供施工项目技术负责人的注册建造师注册证书（如要求）、安全生产考核合格证书（如要求）、职称证书（如要求）、参加社保的有效证明材料（如要求）。

2. 以上社保缴费证明指的是含养老保险、医疗保险、工伤保险、失业保险中任意一项即可。

附表2 中标后配备其他主要管理人员和技术人员最低要求

人员岗位	数量	说明
施工员	人员数量满足按照住房和城乡建设部及安徽省相关标准，中标后配备	根据安徽省住房和城乡建设厅《关于调整招标投标活动中有关住房城乡建设领域现场专业人员证书要求的通知》（建市函〔2019〕1112号）要求，不再将住房城乡建设领域现场专业技术人员（包括施工员、质量员、安全员、资料员、材料员、劳务员、机械员、标准员）及取样员持证情况列入招标投标文件。
质量员/质检员		
安全员		
资料员		
劳资专管员		

注：

1. 招标人或招标代理机构需按照住房和城乡建设部及安徽省相关标准规定在此表中明确投标人需要配备其他主要管理人员和技术人员数量的最低要求。

2. 投标人须在投标文件格式“项目管理机构人员组成表”中列明配备的人员岗位及人员姓名，列明的人员数量及人员岗位满足上述最低要求。

本表不作为资格审查项，项目实施时，中标人和招标人在签订合同时应按照不低于本表人员配置的要求填写承包人主要施工管理人员表（人员配置符合住房和城乡建设部及安徽省相关标准），并作为合同的附件之一。

附录 7 资格审查条件（其他要求）

其他要求
1. 投标人不得存在招标文件第二章投标人须知第 1.4.3 项、第 1.4.4 项规定的情形。 2. 其他要求： /

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本项目工程总承包进行公开招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源及出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、最高投标限价（招标控制价）、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 最高投标限价（招标控制价）：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的计划工期：依据国家以及省的工期定额和工程实际情况合理确定的工期，具体见投标人须知前附表。

1.3.4 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 本项目资格审查方式：见投标人须知前附表的要求。

1.4.1.1 投标人应是收到招标人发出投标邀请书的单位（适用于已进行资格预审的）。

1.4.1.2 投标人应具备承担本标段施工的资质条件、能力和信用（适用于未进行资格预审的）。

(1) 资质条件：见投标人须知前附表。

(2) 财务要求：见投标人须知前附表。

(3) 业绩要求：见投标人须知前附表。

(4) 信誉要求：见投标人须知前附表。

(5) 项目经理资格：见投标人须知前附表。

(6) 其他要求：见投标人须知前附表。

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

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

(2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一，否则其投标无效：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）。

(2) 为本标段的监理人。

(3) 为本标段的代建人。

(4) 为本标段提供招标代理服务的。

(5) 与本标段的监理人或代建人或招标代理机构同为一个法定代表人的。

(6) 与本标段的监理人或代建人或招标代理机构相互控股或参股的。

(7) 与本标段的监理人或代建人或招标代理机构相互任职或工作的。

(8) 被行政监督部门责令停业的（依据相关行政监督部门的处理决定及其处理效力和范围）。

(9) 被行政监督部门暂停或取消投标资格的（依据相关行政监督部门的处理决定及其处理效力和范围）。

(10) 财产被接管或冻结期间的。

(11) 在最近三年内有骗取中标、严重违约或较大及以上质量安全事故受到行政监督部门处理的（依据相关行政监督部门的处理决定及其处理效力和范围）。

(12) 投标人须知前附表规定的其他情形。

1.4.4 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密

保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

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

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

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

1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表第 1.10.1 条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第 2.2.1 条规定的时间前，以纸质或数据电文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第 4.1.1 条规定的投标截止时间 15 天前，将对投标人所提问题的澄清，以纸质或数据电文方式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作进行分包的，应符合投标人须知前附表第 1.11 条规定的分包内容、分包金额和接受分包的第三人资质要求等限制性条件。

1.12 偏离

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

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同主要条款；
- (5) 发包人要求；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 投标人须知前附表规定的其他材料。

根据本章第 1.10 条、第 2.2 条和第 2.3 条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纸质或数据电文形式，要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表第 4.1.1 条规定的投标截止时间 15 天前，以投标人须知前附表规定的方式发布给所有获取招标文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足 15 天且可能影响投标文件编制的，相应推迟投标截止时间。

2.2.3 投标人在收到书面澄清后，应在 24 小时内以纸质或数据电文形式通知招标人，确认已收到该澄清。以网上形式发布澄清文件的，所有获取招标文件的投标人有义务在网上自行查询，无需回复。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 在投标截止时间 15 天前，招标人以投标人须知前附表第 2.2.2 条规定的方式发布修改招标文件的内容。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足 15 天且可能影响投标文件编制的，相应推迟投标截止时间。

2.3.2 投标人收到修改内容后，应在 24 小时内以纸质或数据电文形式通知招标人，确认已收到该修改。以网上形式发布修改内容的，所有获取招标文件的投标人有义务在网上自行查询，无需回复。

2.3.3 当招标文件，招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的为准。

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 商务部分

- (1) 投标函及投标函附录；
- (2) 投标承诺书；
- (3) 法定代表人身份证明；
- (4) 授权委托书；
- (5) 联合体协议书；
- (6) 投标保证金；
- (7) 资格审查资料；
- (8) 其他资料；

3.1.1.2 技术部分

- (9) 施工组织设计；
- (10) 设计方案；
- (11) ……

3.1.2 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第 3.1.1 条联合体协议书。

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包括国家规定的增值税税金，除投标人须知前附表另有规定外，增值税税金按一般计税方法计算。

3.2.2 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标总报价，须符合本章第 4.3 条的有关要求。

3.3 投标有效期

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

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以纸质或数据电文形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金

的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和第6章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。投标保证金不超过估算价2%，且不超过50万元人民币，以电汇或转账形式的，应当从投标人基本账户转出。采用电子保函形式的，电子保函的支付费用应当从投标人基本账户转出。

3.4.2 投标人不按本章第3.4.1条要求提交投标保证金的，应否决其投标。

3.4.3 招标人最迟应当在书面合同签订后5日内向中标人和未中标的投标人退还投标保证金及银行同期存款利息。因异议、投诉或存在违法违规问题等情形，涉及得有关投标人的投标保证金可暂不退还，待查证后按招标文件及相关法律法规处理。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

(1) 投标截止后投标人撤销投标文件的；

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

(3) 存在提供虚假材料参加投标或串通投标等违法、违规行为被查实的。

3.5 资格审查资料

3.5.1 “投标人基本情况表”应附投标人营业执照、资质证书副本和安全生产许可证等材料的复印件。

3.5.5 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，本章规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

3.5.6 投标人须知前附表要求的其他资料。

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6章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

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

3.7.3 施工组织设计如采用“暗标”评审方式，应按投标人须知前附表要求编制。

3.7.4 投标文件份数见投标人须知前附表。

4. 投标

4.1 投标文件的递交

4.1.1 投标截止时间：见投标人须知前附表。

4.1.2 投标人递交投标文件的地点：投标人通过宿州市公共资源交易中心网站电子交易系统上传投标文件。

4.1.3 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。

4.1.5 逾期未上传投标文件，招标人不予受理。

4.2 投标文件的修改与撤回

4.2.1 在本章第4.1.1条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。

4.2.2 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条的要求签字或盖章。招标人收到书面通知后，向投标人出具签收凭证。

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

5. 开标

5.1 开标时间和地点

招标人在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标，并邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

5.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：

(1) 宣布开评标过程中投标人注意事项；

- (2) 公布投标人；
- (3) 投标人远程解密、招标人解密；
- (4) 展示投标价格。
- (5) 进入评审阶段；

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。成员人数为五人以上单数，其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。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 有下列情形之一的，不得担任评标委员会成员：

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

评标委员会成员有前款情形之一的，应当主动提出回避。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

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

评标委员会不得暗示或者诱导投标人作出澄清、说明，不得接受投标人主动提出的澄清、说明。

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

7. 合同授予

7.1 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。

依法必须进行招标的项目，招标人应当自收到评标报告之日起3日内公示中标候选人，公示期不得少于3日，结果公示或公告见投标人须知前附表。

公示期结束后无异议，国有资金控股或占主导地位的依法必须招标的项目，招标人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。

7.2 中标通知

在本章第3.3条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4章“合同主要条款”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，其履约担保由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第4章“合同主要条款”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条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日内，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的，取消其中标资格，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，招标人应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

8.1.1 投标截止时，投标人少于3个的，招标人应依法重新招标。

8.1.2 经评标委员会评审后否决所有投标的，招标人应依法重新招标。

8.1.3 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担保，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，招标人可以重新招标。

8.1.4 按投标人须知 7.1 款依次确定其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。

8.2 不再招标

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

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

投标当事人存在干扰投标、恶意质疑（异议）、投诉，按照《宿州市公共资源交易市场竞争主体不良行为记录和披露办法》（宿公管委办〔2018〕3 号、宿州规审〔2018〕10 号）、《宿州市公共资源交易市场竞争主体不良行为认定标准》的相关规定进行处理。

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，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，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 3 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，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

9.5 异议

9.5.1 潜在投标人或者其他利害关系人对资格预审文件有异议的，应当在提交资格预审申请文件截止时间 2 日前提出；对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

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

9.5.3 投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

9.6 投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，可以自知道或应当知道之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉，投诉方式见投标人须知前附表。就上述 9.5.1、9.5.2、9.5.3 所述内容投诉的，应当先向招标人提出异议。

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。

11. 电子招标投标

采用电子招标投标的，对投标文件的编制、密封盒标记、递交、开标、评标等的具体要求，见投标人须知前附表。

第 3 章 评标办法

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
5.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致
		投标函签字盖章	符合第 6 章“投标文件格式”的要求
		投标文件格式	符合第 6 章“投标文件格式”的要求
		联合体投标人	提交联合体协议书，并明确联合体牵头人（如有）
		投标报价	投标报价满足招标文件要求
5.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		安全生产许可证	具有建设行政主管部门核发的合格有效的企业安全生产许可证，联合体投标的，承担施工任务的成员方提供
		资质条件	符合第 2 章“投标人须知”第 1.4.1 条规定，联合体投标的，承担对应任务的成员方提供
		相关负责人	符合第 2 章“投标人须知”第 1.4.1 条规定
		其他主要管理人员和技术人员	符合第 2 章“投标人须知”附表：其他主要管理人员和技术人员最低要求
		其他要求	符合第 2 章“投标人须知”第 1.4.1 条规定
		联合体投标人	符合第 2 章“投标人须知”第 1.4.2 条规定（如有）
		不存在禁止投标的情形	不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项或第 1.4.4 项规定的任何一种情形。
5.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第 2 章“投标人须知”第 1.3.1 条规定
		工期	符合第 2 章“投标人须知”第 1.3.3 条规定
		质量标准	符合第 2 章“投标人须知”第 1.3.4 条规定
		投标有效期	符合第 2 章“投标人须知”第 3.3.1 条规定
		投标保证金	符合第 2 章“投标人须知”第 3.4.1 条规定
		其他实质性要求	符合招标文件的其他实质性要求和条件。
条款号	条款内容	编列内容	
5.2.1	分值构成 (总分 100 分)	企业荣誉、业绩、项目管理机构等： 10 分 设计方案： 20 分 施工组织设计： 5 分 其他技术方案： 5 分 投标报价： 60 分	
条款号	评分因素	评分标准	
5.3.1	技术、商务部分评分标准	企业荣誉、业绩、项目管理机构等 (10 分) 1、自 2021 年 1 月 1 日以来，独立投标人或联合体施工任务承担方获得住房和城乡建设行政主管部门或建筑业协会颁发的市级及以上优质工程奖（同等于“金鸡杯”、“黄山杯”等），每个得 2 分，最高得 4 分； 注：（1）投标文件中提供证书扫描件或颁奖文件扫描件。	

		<p>(2) 时间以证书落款时间或颁奖文件落款时间或颁奖单位官网文件落款时间为准。</p> <p>2、自2021年1月1日以来，独立投标人或联合体施工任务承担方具有合同建筑面积≥13万平方米的房屋建筑项目工程总承包业绩的，每提供一个得2分，满分4分；若上述符合要求的业绩合同中能同时体现工程总承包、项目运营（包括销售代理、营销代理等）相关内容的，每个加1分，最高加2分。本项满分6分。</p> <p>注：以合同签订时间为准，投标文件内必须提供中标通知书、合同扫描件。如以联合体形式承接的业绩，投标人在上述业绩中应为联合体施工任务承担方，并提供联合体协议。</p>
	<p>技术方案(30分)</p>	<p>设计方案(20分)：</p> <p>1. 对招标项目现状的了解及项目总体设计思路：评标委员会根据投标人对项目现状分析的准确性、透彻性、针对性情况以及设计总体思路是否全面清晰等因素进行综合评审：得0-4分。</p> <p>2. 设计工作安排：评标委员会根据投标人对项目设计工作安排计划的合理性、设计工作的质量保证措施、设计工作的进度保证措施以及后续服务等因素进行综合评审：得0-4分。</p> <p>3. 成本控制措施：投标人能够根据项目特点，充分考虑到设计施工图的重点难点，并提出具有指导性、可操作性的成本控制措施。评标委员会根据投标人的成本控制措施进行综合评审：得0-4分。</p> <p>4 设计重难点：评标委员会根据投标人对本项目设计重难点的分析以及提出的处理措施的科学性、合理性等因素进行综合评审：得0-4分。</p> <p>5. 合理化建议：评标委员会根据投标人合理化建议内容的具体程度、合理性、可行性等因素进行综合评审：得0-4分。</p> <p>注：（1）投标人的设计方案无重大偏差，应至少得70%的分数，如有重大偏差，经评标委员会人员总数2/3以上通过，并经合议后评委可将其按0分处理。</p> <p>（2）重大偏差主要是指设计方案与发包工程情况不符，或违反强制性国家标准，或按照该技术文件的措施和方法进行施工时预计会出现质量或安全事故的。</p> <p>（3）设计方案的最终得分：所有评委打分的平均值为最终得分。</p> <p>（4）设计方案采用暗标形式的，投标人未在投标文件制作工具上传技术暗标电子文档，技术暗标按0分处理。</p> <p>施工组织设计(5分)：</p> <p>1. 根据投标人针对本项目各主要分部分项工程施工方法合理性、工艺先进性、拟采用新技术的可行性等因素进行综合评审：得0-1分。</p> <p>2. 投标人针对本项目制定健全合理的质量、安全、技术管理制度，且人员配置合理，主要工序有质量、安全技术保证措施和手段，质控、安控体系完整。评标委员会投标人的质量、安全、技术管理制度情况进行综合评审：</p>

		<p>得 0-1 分。</p> <p>3. 投标人针对本项目拟投入的施工材料、机械、设备、劳动力等有详细周密的安排计划，数量、时间安排合理。评标委员会投标人的人材机投入计划进行综合评审：得 0-1 分。</p> <p>4. 投标人针对本工程的施工重点、难点分析合理且能够提出详细的施工保证措施。评标委员会投标人的施工重难点分析及保证措施情况进行综合评审：得 0-1 分。</p> <p>5. 评标委员会根据投标人制定的现场文明施工计划和环境保护措施的科学合理性进行综合评审：得 0-1 分。</p> <p>说明：（1）、投标人的施工组织设计无重大偏差，应至少得 70% 的分数，如有重大偏差，经评标委员会人员总数 2/3 以上通过，并经合议后评委可将其按 0 分处理。</p> <p>（2）、技术方案的最最终得分：所有评委打分的平均值为最终得分。</p> <p>（3）、施工组织设计采用暗标形式的，投标人未在投标文件制作工具上传技术暗标电子文档，技术暗标按 0 分处理。</p> <p>（4）、重大偏差主要是指施工组织设计与发包工程情况不符，或违反强制性国家标准，或按照该技术文件的措施和方法进行施工时预计会出现质量或安全事故的。</p> <p>运营方案（5 分）</p> <p>1. 投标人针对本项目进行市场格局研判，内容包括但不限于宏观市场分析、区域市场分析、竞品分析、市场小结等。评标委员会根据投标人的市场格局研判情况进行综合评审：得 0-1 分。</p> <p>2. 投标人针对本项目进行客群定位分析，内容包括但不限于竞品客户分析、客户描摹、客户结构总结等。评标委员会根据投标人的客群定位分析情况进行综合评审：得 0-1.5 分。</p> <p>3. 投标人针对本项目制定合理的营销策略，内容包括但不限于核心价值梳理、推广策略、产品定位、销售建议、SWOT 分析、媒体整合、推售策略建议等。评标委员会根据投标人制定的营销策略情况进行综合评审：得 0-1.5 分。</p> <p>4. 投标人针对本项目进行核心问题推导，内容包括但不限于基于市场对价格的建议、执行策略、案场人员架构等。评标委员会根据投标人的核心问题推导情况进行综合评审：得 0-1 分。</p> <p>注：（1）投标人的项目运营方案无重大偏差，应至少得 70% 的分数，如有重大偏差，经评标委员会人员总数 2/3 以上通过，并经合议后评委可将其按 0 分处理。</p> <p>（2）重大偏差主要是指项目运营方案与发包工程情况不符，或违反强制性国家标准，或按照该技术文件的措施和方法进行运营时预计会出现质量</p>
--	--	--

			<p>或安全事故的。</p> <p>(3) 项目运营方案的最终得分：所有评委打分的平均值为最终得分。</p> <p>(4) 运营方案采用暗标形式的，投标人未在投标文件制作工具上传技术暗标电子文档，技术暗标按 0 分处理。</p>
5.3.2	投标报价 评分标准	勘察设计和建安工程费(54分)	<p>1. 勘察设计费 (A%) 和建安工程费费率 (B%) 评标基准价计算： 勘察设计费 (A%) 和建安工程费费率 (B%) 评标基准价 C 值采用下列公式计算得出：$C=K*50\%+P*50\%$ 其中 K 值为本项目勘察设计费和建安工程费费率报价的最高投标限价（即 A+B%），即 99.2%；P 值为通过初步评审合格且勘察设计费和建安工程费费率报价 (A+B%) 在 90.00% (含) -99.2% (含) 之间的算术平均值。 勘察设计费和建安工程费费率报价 (即 A+B%) 小于 90% (不含) 的投标人投标报价不参加 P 值计算。 在评标过程中，评标委员会应对评标基准价进行复核，存在计算错误的应予以修正并在评标报告中作出说明。除此之外，评标基准价在整个评标期间保持不变，不随任何因素发生变化。</p> <p>2. 偏差率=$100\% \times (\text{投标人评标价} - \text{评标基准价}) / \text{评标基准价}$，偏差率保留 2 位小数。</p> <p>3. 评标价得分 (保留两位小数) 计算公式示例： (1) 如果投标人的评标价 > 评标基准价，则评标价得分 = $54 - \text{偏差率} \times 100 \times 0.5$； (2) 如果投标人的评标价 ≤ 评标基准价，则评标价得分 = $54 + \text{偏差率} \times 100 \times 0.3$</p>
		运营费用报价得分 (6分)	<p>运营费用报价不超过 3.00%，运营费用报价为 3.00% 的不得分，运营费用报价每降低 0.10%，加 2 分，最多加 6 分。（得分保留小数点后两位）计算公式如下： 运营费用报价得分 = $(3.00\% - \text{投标人运营费用报价}) * 100 * 10 * 2$ 注：(1) 运营费用投标费率报价，小数点后保留不超过两位，如 1.25%。超过 2 位的，直接舍去，如报价 1.256%，则在评审、订立合同时，均按 1.25% 执行。(2) 得分保留两位小数，如 1.88。</p>

1. 评标方法

本次招标采用综合评估法，评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章规定的评分标准进行打分，并按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，以报价得分高的优先；报价得分也相等的，由招标人自行确定。

投标人得分由技术商务得分、投标报价得分组成。

2. 评标原则

遵循公平、公正、科学、择优的原则。能够最大限度满足招标文件中各项综合评价标准，工期合理、质量保证措施可靠、施工组织设计（技术）可行，得分最高的投标人为中标候选人。依得分由高到低的顺序推荐 1~3 名中标候选人。

当有效投标人不足三家时，按照《评标委员会和评标办法暂行规定》（国家发改委 12 号令）相关规定执行。

3. 评标委员会的组成及职责

3.1 评标委员会的组成

评标委员会由招标人依法组建。评标委员会推举产生评标委员会主任。

3.2 评标委员会的职责

评标委员会应当根据本评标方法，对投标文件进行系统的评审和比较，向招标人推荐中标候选人或根据招标人的授权直接确定中标人。各评委独立评审，提出评审意见，不受任何单位或者个人的干预。各评委对其各自评审结果负责，并在评标报告上签字确认。对评标结论持有异议的评标委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评标结论。评标委员会应当对此作出书面说明并记录在案。

4. 评标程序

评标先做准备工作，确定评审对象，再进行初步评审（形式评审、资格评审、响应性评审），然后进行详细评审（技术商务评审、投标报价评审）。

4.1 评标工作准备

评标委员会熟悉评标工程情况：

（1）听取招标人或者其委托的工程招标代理机构对招标项目情况的介绍。

（2）阅读、研究招标文件和相关评标资料，获取评标所需要的重要信息和数据，至少应了解和熟悉以下内容：招标的目标，招标项目的范围和性质，招标文件规定的主要技术要求、标准和商务条款。

（3）熟悉招标文件规定的评标标准和评标方法及在评标过程中需要考虑的相关因素。

（4）核对评标工作用表。

4.2 初步评审

初步评审分为形式评审、资格评审、响应性评审。

以上评审内容应全部符合招标文件要求方为合格，否则不进入下一步评审。相应资料不全、不清楚、超出有效期等情况，将由评标委员会按照对投标人不利的解释去理解，由此产生的一切后果由投标人自行承担。

4.3 详细评审

4.3.1 技术商务评审：按照招标文件规定评审后计入评标总分。

4.3.2 投标报价评审：投标报价详细评审。

4.4 推荐中标候选人：经初步评审、详细评审后，按综合得分由高到低的次序推荐1中标候选人。

5. 评审内容

5.1 初步评审

5.1.1 形式评审标准：见形式评审表。

5.1.2 资格评审标准：见资格评审表。

5.1.3 响应性评审标准：见响应性评审表。

评标委员会依据上述标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，否决其投标。

5.2 分值构成与评分标准

5.2.1 分值构成

见评标办法前附表。

5.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

5.2.3 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。

5.2.4 评分标准

见评标办法前附表。

5.3 详细评审

只有通过初步评审的投标才能够进入本阶段评审。

5.3.1 技术商务评审：

评分标准见评标办法前附表。

5.3.2 投标报价评审：

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

5.3.3 其他评审：评分标准见评标办法前附表。

5.3.4 评标委员会审查投标文件，审核并确认包括工程投标报价的校核、审

查全部数据计算的正确性、分析各种费用构成的合理性和正确性等内容，看其是否有计算或表达上的错误。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，应否决其投标。

(1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准。

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

(3) 工程量清单报价表中综合单价与工程量清单项目价格分析表相对应综合单价不一致时，以工程量清单项目价格分析表中标出的综合单价为准。

5.3.5 评标委员会按本章第 5.2.1、5.3 条规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

5.3.6 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”。

6. 否决投标

6.1 投标人有以下情形之一的，初步评审后应否决其投标：

(1) 第 2 章“投标人须知”第 1.4.3 项和第 1.4.4 项规定的任何一种情形的。

(2) 评标委员会按《中华人民共和国招标投标法实施条例》认定为串通投标、弄虚作假或有其他违法行为的。

(3) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

(4) 初步评审有一项不符合评审标准的，其他实质性要求不能满足招标文件要求，或投标函作出的承诺与招标文件中提供的投标函样本中相关内容相抵触或有遗漏的。

(5) 未按规定格式填写，实质性内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的。

(6) 投标人递交两份或多份内容不同的投标文件或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效的，按招标文件规定提交备选投标方案的除外。

(7) 采用电子辅助评标的，提供的电子清单计价文件与书面投标文件实质性不一致。

(8) 投标文件中填报的项目经理（注册建造师）与资格预审通过的项目经理（注册建造师）前后不一致的（适用于已进行资格预审的）。

(9) 采用电子投标的项目，非电子招投标系统原因造成电子标书不能正常下

载或导入评标系统的；

(10) 与其他投标人的投标文件制作机器码（含 MAC 地址、硬盘号、主板号等信息）一致的；

(11) 投标文件中存在招标人不能接受的其他实质性条件。

(12) 其他不响应招标文件要求以及法律、法规规定应作无效标处理的其他情形。

6.2 投标人有下列情形之一的，详细评审后应否决其投标：

(1) 投标报价高于最高投标限价（招标控制价）的。

(2) 投标人拒不按照要求对招标文件进行澄清、说明、补正的，或评标委员会根据招标文件的规定对招标文件的计算错误进行修正后，投标人不接受修正的投标报价的。

(3) 法律、法规规定的其他情形。

7. 投标文件的澄清和补正

7.1 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的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。

7.2 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。

8. 评标结果

8.1 除第 2 章投标人须知前附表授权评标委员会直接确定中标人外，评标委员会按照经评审的综合得分由高到低的顺序推荐中标候选人。

8.2 评标委员会对拟推荐中标候选人的信誉情况、注册人员资格及数量进行查询，查询情况记入评标报告中。

8.3 评标委员会登录“信用中国”（<http://www.creditchina.gov.cn>）、“信用宿州”（<http://credit.ahsz.gov.cn/cms/infoPublicity/toInfoHongHeiMd.action>）或其他指定媒介【国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、最高人民法院网站（www.court.gov.cn）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）国家企业信用信息公示系统网站（www.gsxt.gov.cn）】、宿州市住房和城乡建设局官网，对拟推荐中标候选人的信用进行核对，如发现企业信用不符合招标文件明确的信誉要求，不得推荐为中标候选人。投标人对提供企业信用承诺的真实性负责，如发现弄虚作假

假等相关情形，公共资源交易监管部门依法依规处理，并对不良行为予以曝光。

8.4 评标委员会按照《住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质有关事项的通知》（建办市函〔2022〕361号）、安徽省住建厅《关于建设工程企业资质有关事宜的通知》（建市函〔2022〕748号）、《关于常态化机制化治理工程建设项目串通投标等突出问题的若干举措的通知》（皖发改公管〔2024〕107号）《宿州市住建局关于进一步完善工程建设项目评标内容的通知》等文件要求，对投标人（如**联合体投标的，承揽施工任务的成员单位**）资质、注册人员资格及数量进行评审，具体要求如下：

8.4.1 投标人资质要求：见投标人须知前附表 1.4.1.2。8.4.2 企业注册人员数量要求

（1）建筑工程施工总承包壹级资质企业：建筑工程、机电工程专业一级注册建造师合计不少于 12 人，其中建筑工程专业一级注册建造师不少于 9 人。

8.4.3 投标人（如联合体投标，联合体中承揽施工任务的成员单位，如**注册人员页数过多，仅提供满足要求的关键页即可**）需提供安徽省住建厅或全国建筑市场监管公共服务平台（四库一平台）企业注册人员网页截图，未提供相关截图的或者注册人员数量不满足招标文件规定的建筑业企业资质标准的，评标委员会可以否决其投标。

8.4.4 评标委员会登录安徽省住建厅网址 <http://dohurd.ah.gov.cn/site/tpl/9321> 或全国建筑市场监管公共服务平台（四库一平台）<https://jzsc.mohurd.gov.cn/home>，对拟推荐中标候选人的企业资质、注册人员资格及数量进行核对，如发现其资质或注册人员资格异常等不符合招标文件明确的资格条件或法律法规要求的，不得推荐为中标候选人。

8.4.5 投标人对提供企业注册人员网页截图的真实性负责。如发现弄虚作假等相关情形，公共资源交易监管部门依法依规处理，并对不良行为予以曝光。

8.5 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。评标报告应当如实记载以下内容：

- （1）基本情况和数据表。
- （2）评标委员会成员名单。
- （3）开标记录。
- （4）符合要求的投标人一览表。

- (5) 否决投标情况说明。
- (6) 评标标准、评标方法或者评标因素。
- (7) 经评审的价格一览表。
- (8) 经评审的投标人排序。
- (9) 推荐的中标候选人名单与签订合同前要处理的事宜。
- (10) 澄清、说明、补正事项纪要。

8.6 评标委员会推荐的中标候选人应当限定在 1~3 名（具体数量以投标须知前附表中规定的数量为准），并标明排列顺序。

9. 其他

9.1 投标人提供的与投标有关的各类证书、证明、文件、资料等的真实性，合法性由投标人负全责。

9.2 电子招标投标某些环节需要同时使用纸质文件的，应当在招标文件中明确约定；当纸质文件与数据电文不一致时，除招标文件特别约定外，以数据电文为准。

第 4 章 合同主要条款

4.1 开发合同

凤城书香里开发合同

第一章 合同协议书

合同编号：

项目名称：凤城书香里项目

招标人（甲方/控股方）：萧县诚益实业发展有限公司

中标人（乙方/中标单位）：（中标后填写）

签订地点：安徽省宿州市萧县

签订时间：_____年_____月_____日

一、合同组成文件

1. 中标通知书
2. 投标函及投标函附录
3. 专用合同条款
4. 通用合同条款
5. 招标文件、答疑纪要、补充通知
6. 项目开发、销售、运营全案
7. 现行国家及地方标准、规范、技术文件
8. 双方共同确认的其他有效文件

二、项目概况

1. 项目名称：凤城书香里项目
2. 项目地点：萧县锦屏山路北侧、清心亭大道南侧、龙腾大道西侧、德輿路东侧。
3. 用地范围：住宅地块 2025-33 号、商业地块 2025-34 号
4. 项目定位：凤北片区生态宜居现代化社区、城市更新标杆项目
5. 总开发周期：工期为 950 日历天（其中包含勘察设计周期 90 日历天）。
6. 投资合作模式：甲方投资占比 51%，为项目控股方及开发主体，**享有最终**

决策、定价审核、资金监管等权利；中标人投资占比 49%，为项目参股方及牵头实施方，双方按投资比例共享收益、共担风险。

7. 服务内容：中标人负责牵头组建专业团队，承担本项目开发管理、投资或协助融资、设计、采购、施工总承包、销售统筹、运营对接等全流程委托开发服务。

三、开发期限

总期限：950 日历天，自合同生效之日起至项目整体竣工备案、移交运营止。

1. 一期开发周期： 个月

2. 二期开发周期： 个月

3. 预售节点：一期住宅主体施工至±0.000 以上 5 层时取得预售许可证

四、质量标准

工程质量符合国家现行工程建设规范、标准，一次性验收合格。

五、合同价款与结算

本合同采用开发建设+投资合作模式，合同总价款、目标成本、收益分配、资金支付等按照招标文件条款执行。

六、双方承诺

1. 甲方承诺按照合同约定及时履行出资、审批、监管、协调等义务。

2. 乙方承诺按照招标文件及合同约定，全面完成委托开发服务，承担投资风险与履约责任。

七、合同生效

本合同自双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章之日起生效。

（以下为签字页，无正文）

甲方（盖章）：萧县诚益实业发展有限公司

法定代表人/授权委托代理人签字或盖章：_____

日期：_____年_____月_____日

乙方（盖章）：（中标单位）

法定代表人/授权委托代理人签字或盖章：_____

日期：_____年_____月_____日

第二章 通用合同条款

本合同通用条款执行《中华人民共和国民法典》《建设工程项目管理规范》(GB/T 50326) 及国家、安徽省、宿州市、萧县现行建设工程相关法律法规、管理规定，内容略。

第三章 专用合同条款

1. 词语定义

1.1 甲方：萧县诚益实业发展有限公司，本项目控股方、开发主体、决策方，投资占比 51%。

1.2 乙方：中标人，本项目参股方、牵头实施方，投资占比 49%。

1.3 项目专户：甲乙双方共同监管的项目资金专用账户，实行专款专用。

1.4 委托开发服务：包括但不限于项目报批报建、设计管理、工程管理、成本管控、招标采购、销售统筹、运营衔接、竣工验收、备案移交等全流程服务。

2. 投资与股权合作

2.1 投资比例：甲方 51%，乙方 49%；同股同权、同股同责。

2.2 甲方享有重大事项决策权、审批权、资金监管权、收益分配权。

2.3 乙方负责牵头组建专业实施团队，承担项目开发、融资、建设、销售、运营衔接等全部实施工作。

2.4 项目利润按 51%：49%比例分配。

3. 服务范围与工作内容

3.1 前期手续：用地规划、工程规划、施工许可、消防、人防、环评、水保、预售许可等全部报批报建。

3.2 设计管理：方案设计、施工图设计、设计优化、图纸交底、变更管理、绿色建筑、海绵城市落实。

3.3 工程建设：施工总承包管理、质量管控、安全文明施工、进度管控、现场协调、验收组织。

3.4 成本管控：招标采购、签证变更管理、工程结算、资金计划管理。

3.5 销售统筹：销售方案制定、价格备案、优惠政策、推盘计划、回款管控（须经甲方审批）。

3.6 运营衔接：物业服务、商业运营单位招标，运营方案制定，交付与维保

衔接。

3.7 竣工移交：规划核实、消防验收、人防验收、竣工备案、不动产首次登记、资料移交。

4. 工期与节点管控

4.1 总开发周期：950 日历天。

5. 质量与安全

5.1 质量目标：合格，一次性验收通过。

5.2 安全目标：零死亡、零重伤、零重大安全责任事故。

5.3 建立甲方、乙方、施工、监理四方质量安全管控体系。

6. 成本与资金管理

6.1 项目实行目标成本管理。

6.2 设计优化、集中采购、工程变更、签证须经甲方书面审批后方可实施。

6.3 项目资金实行专用账户、共同监管、专款专用，所有资金支付须经甲方审核。

7. 报批报建与手续办理

7.1 乙方牵头办理项目全流程手续，甲方提供必要资料、盖章及政府协调支持。

7.2 手续办理进度须与施工、预售、销售节点无缝衔接，不得延误。

8. 销售管理与回款

8.1 销售价格、推盘计划、优惠政策、团购方案须经甲方书面审批。

8.2 乙方负责案场管理、渠道拓展、营销推广、客户签约。

8.3 销售回款目标：住宅去化率不低于 85%，商业业态去化/出租率不低于 50%。

8.4 所有销售回款全额进入项目监管账户，接受甲方监督。

9. 验收、移交与运营

9.1 项目分批次组织竣工验收，乙方负责组织，甲方参与。

9.2 项目交付前 6 个月，完成物业服务、商业运营单位招标工作。

9.3 竣工资料完整移交甲方及档案管理部门，质保期按国家规定执行。

10. 收益分配与清算

10.1 可分配利润=项目总收入-总投资-各项税费-必要留存资金。

10.2 利润按甲方 51%、乙方 49%分配。

10.3 分配方式：每年中期预分配一次，项目竣工后完成最终清算。

11. 不可抗力与政策风险

因不可抗力、国家及地方政策调整导致合同无法履行或变更的，双方协商解决。

12. 争议解决

因本合同引起的争议，双方协商解决；协商不成的，提交项目所在地人民法院诉讼解决。

13. 其他

本合同一式肆份，甲方贰份，乙方贰份，具有同等法律效力。

4.2 凤城书香里项目合同

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：_____

承包人（全称）：_____

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就_____项目有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：_____。

2. 工程地点：_____

3. 工程备案文号：_____

4. 资金来源：_____。

5. 工程内容：_____

二、合同工期

计划工期：_____。（以开工令为准，若分批次开工分批次计算工期）

三、质量标准

①设计质量标准：合格。

②施工要求的质量标准：合格。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）为：勘察设计费率_____%；建安工程费费率_____%；运营费费率_____%，超额收益分成比例_____%。

约合人民币（大写）_____（¥_____元）。

具体构成见价格清单。其中：

（1）设计费（含税）：_____%

约合人民币（大写）_____（¥_____元）；

（2）建筑安装工程费（含税）：_____%

约合人民币（大写）_____（¥_____元）；

（3）运营费用=销售总金额（可对外销售的住宅和商业）*运营费费率（_____%）。

(4) 超额收益分成金额=[销售总回款-项目总投资(对外销售部分)]*超额收益分成比例。

2. 合同价格形式:

合同价格形式为总价合同,除根据合同约定的在工程实施过程中需进行增减的款项外,合同价格不予调整,但合同当事人另有约定的除外。

合同当事人对合同价格形式的其他约定:_____。

3、付款方式:

(1) 勘察设计费:初步设计完成并经审查合格后,发包方支付设计费用的 10%;施工图完成并经审查后,支付至设计费用的 40%,竣工验收后,发包方支付至设计费用的 100%。

(2) 建安工程费:签订合同后一个月内或不迟于约定的开工日期前 7 天内预付工程总价款的 10%,依据承包人每月报送已完成的合格工程形象进度,经发包人、监理人员审核后,发包人每月支付经审核合格后的工程进度款的 80%给承包人;工程竣工验收合格、经发包人和监理人审核后支付至已完工程价款 85%(如分批次建设交付的,支付至该批次已完工程总价的 85%);经审计单位审核结束后支付至审核价款的 97%(如分批次建设交付的,支付至该批次审计已完工程总价的 97%,以审计结果为准);剩余 3%作为质保金(缺陷责任期满后无息退还)或提供等额且期限不少于缺陷责任期的质量保证金保函(或保险保证)后在 30 日内支付剩余合同价款。(缺陷责任期 24 个月)

(3) 本协议签订生效之日起 10 日内,甲方支付乙方运营启动费用 200 万元;后续运营费用按季度预付,甲方于每季度第一个月前 10 日支付当期预付运营费用 200 万元。每期项目结束后,按实际销售总金额(可对外销售的住宅和商业)乘以约定运营费费率结算乙方应得运营费用,甲方已支付的预付运营费用与乙方应得运营费用据实核算、多退少补;若已付款超出应付款,乙方退还扣除当期实际发生人员工资后的剩余款项,确保已付款不超出乙方按约定应取得的合法费用,符合国有资金使用相关规定。

(4) 超额收益支付方式:项目审计结束且销售收入全部回款后,由发包人一次性支付给承包人。承包人最终获得超额收益分成金额=[销售总回款-项目总投资(对外销售部分)]*超额收益分成比例。

注:本项目超额收益=销售总回款-项目总投资(对外销售部分),项目总投资

资包含土地成本、设计费、建安工程费、运营费用。项目总投资额以发包人委托的第三方审计机构的审定金额为准。此部分收益作为补贴承包人资金筹措的相关财务费用。

五、项目主要管理人员

工程总承包项目经理：_____。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- 1、本合同协议书
- 2、中标通知书
- 3、招标文件
- 4、本合同专用条款
- 5、投标书及其附件
- 6、本合同通用条款
- 7、技术标准和要求
- 8、其他合同文件

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

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

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

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于_____年____月____日签订。

十、签订地点

本合同在_____签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜,合同当事人另行签订补充协议,补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自双方签字、盖章后生效。

十三、合同份数

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

发包人: _____(公章)

法定代表人或其委托代理人: (签字或盖章) _____

地 址: _____

电 话: _____

开户银行: _____

账 号: _____

承包人: _____(公章)

法定代表人或其委托代理人: (签字或盖章) _____

地 址: _____

电 话: _____

开户银行: _____

账 号: _____

第二部分 通用合同条件

按 GF-2020-0216 建设项目工程总承包合同示范文本通用条款

第三部分 专用合同条件

第1条 一般约定

1.1 词语定义和解释

1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件：招标文件、国家及工程所在地现行有效的法律法规和规章、合同履行过程中双方就有关工程洽商、变更等达成的书面协议。

1.1.3 工程和设备

1.1.3.5 单位/区段工程的范围：_____。

1.1.3.9 作为施工场所组成部分的其他场所包括：永久占地和临时占地。

1.1.3.10 永久占地包括：工程范围内建筑物、构筑物等建设用地，最终以施工图纸为准。

1.1.3.11 临时占地包括：施工所用的临时支线、便道、便桥、取土场、弃土场和现场的临时出入通道，以及生产（办公）、生活等临时设施用地等；发包人仅提供用地红线范围内临时用地，其他临时占地（如：取土场、弃土场、场外施工便道等）由承包人自行考虑，相关费用由承包人自行承担。发包人仅提供施工所用的临时办公及生活用地（如需租赁费等相关费用均由承包人承担），临建的拆除、垃圾清运及后期绿地恢复费用由承包人自行承担。

1.2 语言文字

本合同除使用汉语外，还使用∟语言。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：房屋建筑、市政公用等相关行业规范性文件。

1.4 标准和规范

1.4.1 适用于本合同的标准、规范（名称）包括：_____指国家及省部颁标准、构成合同文件组成部分的发包人要求的文件，包括合同双方当事人约定对其所作的修改或补充。

1.4.2 发包人提供的国外标准、规范的名称：∟；发包人提供的国外标准、规范的份数：∟；发包人提供的国外标准、规范的时间：∟。

1.4.3 没有成文规范、标准规定的约定：由承包人提出，报监理人和发包人同意，相关费用由承包人承担。

1.4.4 发包人对于工程的技术标准、功能要求：∟。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：

- (1) 合同协议书；
- (2) 专用合同条款及其附件；
- (3) 招标文件及有关问题的备忘录其附件；
- (4) 投标文件及其附件；
- (5) 中标通知书；
- (6) 通用合同条款；
- (7) 标准、规范及有关技术文件；
- (8) 经发包人确认的设计文件、资料和图纸；
- (9) 其他合同文件。

双方在履行合同过程中形成的授权代表签署会议纪要、备忘录补充文件变更和洽商等书面形。

1.6 文件的提供和照管

1.6.1 发包人文件的提供

发包人文件的提供期限、名称、数量和形式：由承包人自行搜集或办理。

1.6.2 承包人文件的提供

承包人文件的内容、提供期限、名称、数量和形式：纸质文件 16 份，电子档 1 份。其他文件的提供期限须满足工程进度要求和发包人或其委托的相关单位要求；承包人须主动按工程相关程序和时间节点要求提供所需的相关文件，否则造成的工期延误责任由承包人自行承担。

1.6.4 文件的照管

关于现场文件准备的约定：执行通用条款。

1.7 联络

1.7.2 发包人指定的送达方式（包括电子传输方式）：执行通用条款。

发包人的送达地址：_____。

承包人指定的送达方式（包括电子传输方式）：_____。

承包人的送达地址：_____。

1.10 知识产权

1.10.1 由发包人（或以发包人名义）编制的《发包人要求》和其他文件的著作权归属：执行通用条款。

1.10.2 由承包人（或以承包人名义）为实施工程所编制的文件、承包人完成的设计工作成果和建造完成的建筑物的知识产权归属：除承包人为实施工程编制的相关工法、专利内容和依法属于承包人所有的知识产权外，其他知识产权归属发包人所有，发包人有权自行复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

1.10.4 承包人在投标文件中采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费的承担方式：执行通用条款。

1.11 保密

双方订立的商业保密协议（名称）：∟，作为本合同附件。

双方订立的技术保密协议（名称）：∟，作为本合同附件。

1.13 责任限制

承包人对发包人赔偿责任的最高限额为执行通用条款。

1.14 建筑信息模型技术的应用

关于建筑信息模型技术的开发、使用、存储、传输、交付及费用约定如下：
∟。

第2条 发包人

2.2 提供施工现场和工作条件

2.2.1 提供施工现场

关于发包人提供施工现场的范围和期限：执行通用条款。

2.2.2 提供工作条件

关于发包人应负责提供的工作条件包括：（1）发包人应提供施工场地，协助承包人办理进场道路手续；（2）发包人协助承包人解决施工现场的临时用水、用电，但临时用水、用电设施的安装与配备，由承包人自理。因施工产生的水电费用，由承包人承担。

2.3 提供基础资料

关于发包人应提供的基础资料的范围和期限：执行通用条款。

合同中工程师均指监理单位委派的总监理工程师，本工程监理人及总监理工程师信息如下：

(1) 监理人

名称： ；
资质类别和等级： ；
联系电话： ；
电子信箱： ；
通信地址： 。

(2) 总监理工程师

姓名： ；
身份证号： ；
执业资格等级： ；
注册证书号： ；
联系电话： ；
电子信箱： ；
通信地址： ；

工程师监督管理范围、内容：(1) 本项目勘察、设计、采购、建安工程全部内容，具体以《监理合同》为准；(2) 对工程质量、进度、安全、费用全面控制；负责日常工程质量的监督、巡查和验收；配合审查工程变更、造价控制；协调甲乙双方关系。具体以《监理合同》为准。监理合同由发包人提供给承包人；

工程师权限：监理人无权解除任何根据合同规定的任何任务、义务或责任；
监理人的任何批准、校核、证明、同意、检查、检验不解除承包人根据合同规定应承担的任何责任和义务。

3.6 商定或确定

3.6.2 关于商定时间限制的具体约定：执行通用条款。

3.6.3 关于商定或确定效力的具体约定：执行通用条款；

关于对工程师的确定提出异议的具体约定：合同约定总监理工程师应按照本款商定或确定的事项，总监理工程师应将相关事项提交发包人，以发包人最终商定或确定为准。对发包人的确定有异议的，构成争议，按照第 20 条〔争议解决〕约定处理。在争议解决前，双方应暂按发包人的确定意见执行。按照第 20

条（争议解决）约定处理的约定对发包人的确定作出修改的，按修改后的结果执行。

3.7 会议

3.7.1 关于召开会议的具体约定：执行通用条款。

3.7.2 关于保存和提供会议纪要的具体约定：除发包人提出由发包人自行保存和提供会议纪要的情形外，均由承包人负责保存和提供会议纪要；承包人提供会议纪要的，须报并发包人参会人员同意后方为有效。

第4条 承包人

4.1 承包人的一般义务

承包人应履行的其他义务：

4.1.1 经合同双方商定，承包人应提交的报表类别、名称、要求、报告期、提交的时间和份数：1、开工前向监理人和发包人提供施工方案和施工组织设计方案；2、每隔10日提供工程进度报表给发包人。

4.1.2 施工过程需要由承包人提供的文件，包括：施工组织设计、工程进度计划、采购计划、专项施工方案、需要另外编制的加工图、大样图、协调配合图等；承包人提供的文件的期限为：符合投标承诺期限要求，最迟于该文件使用日期前14天前；

承包人提供的文件的数量为：一式八份；承包人提供的文件的形式为：纸质文件八份，电子文件一份；发包人审批承包人文件的期限：设计文件为承包人提供后十四天内；其它文件为承包人提供后七天内。

4.1.3 关于现场图纸准备的约定：检查使用的图纸和承包人文件应与承包人自行使用的图纸和承包人文件区分，避免相互混用或共用一套图纸和承包人文件。检查使用的图纸和承包人文件交由监理人保存。

4.2 履约担保

承包人是否提供履约担保：提供。

履约担保的方式、金额及期限：电汇、转账、保函、担保、保险。

履约担保的金额：中标金额的2%，在签订合同前支付至指定账户或提供符合要求的保函。

履约担保退还：待项目整体竣工验收合格后30天内退还。若投标人选择采

用银行保函形式缴纳履约保证金的,保函金额在项目竣工验收合格之前须保证保函金额为中标金额的 2%且持续有效。

4.3 工程总承包项目经理

4.3.1 工程总承包项目经理姓名: _____;

执业资格或职称类型: _____;

执业资格证或职称证号码: _____;

联系电话: _____;

电子邮箱: _____;

通信地址: _____。

承包人未提交劳动合同,以及没有为工程总承包项目经理缴纳社会保险证明的违约责任:承包人须立即在发包人规定期限内补办相关手续,否则发包人有权解除合同,并停止支付合同价款,扣留任何未付的合同价款、履约保证金等款项,用于补偿发包人的有关损失,同时还将就此向承包人索赔。

4.3.2 工程总承包项目经理每月在现场的时间要求:项目经理(建造师)每天在岗工作时间不得少于 8 个小时,每月不得少于 22 天。

工程总承包项目经理未经批准擅自离开施工现场的违约责任:未取得发包人书面同意,项目经理擅自离开施工现场,监理人将给予警告并发出整改通知。

4.3.3 承包人对工程总承包项目经理的授权范围:为承包人法定代表人在本项目中的委托代理人,代表承包人具体组织项目管理,对本项目勘察设计、施工采购过程质量、安全、进度负总责;参与项目合同签订、组建项目管理班子、负责本项目的设计、采购、施工等全部工作。

4.3.4 承包人擅自更换工程总承包项目经理的违约责任:承包人派驻现场的工程总承包项目经理须与投标承诺的人员相一致,不得擅自变更,否则发包人有权解除合同。除刑事犯罪、伤病丧失履约能力、辞职等特殊原因之外确需更换的,经发包人同意后按照程序进行变更,且所变更人员的资格、业绩和信誉不得低于中标条件且必须经建设、监理单位同意,并报县行业行政主管部门备案。原人员如能够继续履行职责的,发包人有权要求承包人撤销其更换决定。

4.3.5 承包人无正当理由拒绝更换工程总承包项目经理的违约责任:监理人在承包人接到第二次更换通知第 28 天后书面通知该人员停止工作,并指示暂停施工,并按照承包人原因引起的暂停工作处理。

4.4 承包人人员

4.4.1 人员安排

承包人提交项目管理机构及施工现场人员安排的报告的期限：合同签订后7天内提交，承包人应明确并配备满足要求的施工项目现场关键岗位人员配备，符合《关于印发安徽省建筑工程施工许可管理实施细则的通知》（建市〔2020〕59号）、《关于进一步明确建设工程施工现场关键岗位人员配备标准和岗位职责的通知》（建市〔2014〕186号）、《安徽省住房城乡建设厅关于建设工程企业关键岗位人员实名制管理的通知》（建市〔2014〕161号）等文件规定。

承包人提交关键人员信息及注册执业资格等证明其具备担任关键人员能力的相关文件的期限：接到开工通知后7天内。

4.4.2 关键人员更换

承包人擅自更换关键人员的违约责任：未获得发包人批准擅自更换关键人员的，发包人有权解除合同。

承包人无正当理由拒绝撤换关键人员的违约责任：监理人将再次发出通知要求承包人五天内予以更换；如承包人在接到第二次更换通知5天内仍拒绝更换的，监理人将书面通知该关键人员停止工作，并指示暂停施工，并按照承包人原因引起的暂停工作处理。

4.4.3 现场管理关键人员在岗要求

承包人现场管理关键人员离开施工现场的批准要求：发包人批准。

承包人现场管理关键人员擅自离开施工现场的违约责任：擅自离开施工现场，监理人将给予警告并发出整改通知。

4.5 分包

4.5.2 分包的确定

允许分包的工程包括：属于承包人承包范围内且合同中未明确约定禁止分包的专业工程，必须符合法律规定并取得发包人同意。

4.6 联合体

4.6.2 联合体各成员的分工、费用收取、发票开具等事项：联合体各成员的分工按联合体成员签订的联合体协议执行，联合体各方就承包合同的履行向发包人在法律规定以及合同约定的范围之内承担相应责任。联合体各成员分别向发包人开具增值税发票，合同价款由发包人分别支付给联合体各成员。

第5条 设计

5.2 承包人文件审查

5.2.1 承包人文件审查的期限：执行通用条款。

5.2.2 审查会议的审查形式和时间安排为：执行通用条款，审查会议的相关费用由承包人承担。

5.3 培训

培训的时长为由发包人与承包人协商确认，承包人应为培训提供的人员、设施和其它必要条件为由发包人与承包人协商确认。

5.4 竣工文件

5.4.1 竣工文件的形式、提供的份数、技术标准以及其它相关要求：承包人提供全套的竣工资料纸质版和电子版，纸质版4套（所有竣工图应为新图纸）+电子版光盘1套（.dwg和.pdf格式各一版）。

5.4.3 关于竣工文件的其他约定：（1）承包人必须与监理单位一起按照质量验收统一标准，对各分部工程、分项工程所有的工序、节点进行检查、验收，并对验收结果、验收发现的问题和对发现问题的处理意见做书面记录。承包人根据处理意见整改后，重新申请验收。发包人有权要求承包人、监理单位一起参与验收工作。（2）承包人提交的竣工资料的内容：1）完整准确的竣工图纸；2）竣工验收、备案资料；3）工程竣工结算资料；4）工程保修资料。（3）竣工验收图纸在竣工验收前提供；竣工验收资料在竣工验收后15天内；工程备案资料在备案结束后7天内；工程竣工结算资料在工程竣工送审前；工程保修资料在竣工验收前。（4）承包人应负责绘制并向发包人提供工程的竣工图，表明整个工程的施工完毕的实际情况，提交发包人根据设计文件的规定进行审核。承包人应取得发包人对他们的尺寸、基准系统、及其他相关细节的同意。（5）在颁发任何移交证书前，承包人应按照发包人要求中规定的份数和复制形式，向发包人提交上述相关的竣工图。在发包人收到这些文件前，不应认为工程已经按照单位工程验收规定的接收要求竣工。（6）承包人配合发包人完成城建档案交档，工程档案资料收集、整理、归档必须《建设工程文件归档规范》（GB/T50328-2014）、《建筑工程资料管理规程》（JGJ/T185-2009）、宿州市城建档案管理相关规定以及发包人档案管理相关要求执行。（7）承包人提交的竣工资料的费用由承包人

自行承担。

第6条 材料、工程设备

6.1 实施方法

双方当事人约定的实施方法、设备、设施和材料：（1）本工程所涉及到的设备、材料、物资等均由承包人提供。对招标时发包人提供的《质控材料一览表》中有要求的，按《质控材料一览表》各项要求执行，对主要设备及材料品牌有特殊需求的或附件《质控材料一览表》中没有的设备及材料，承包人在施工图设计完成后，向发包人推荐不少于三个同档次品牌，同时提供推荐品牌设备及材料的相关型号、规格。本项目原则上不采用非标设计，需要非标设计的，应由发包人、跟踪审计及监理共同确认。具体内容由承包人在各设计阶段提供详单。（1）承包人负责采购的有关设备，应保证质量符合要求。设备的生产厂家必须是持有国家有关部门颁发的生产许可证（或使用许可证）的专业厂家。正式采购前应由承包人组织发包人和监理人对厂家进行考察，并得到监理人的批准后方可采购。（2）承包人应参加发包人或监理人组织的主要机电设备出厂检验和到场检验，并负责设备在现场的卸车和仓储保管及可能的二次转运。

6.2 材料和工程设备

6.2.1 发包人提供的材料和工程设备

发包人提供的材料和工程设备验收后，由承包人负责接收、运输和保管。

6.2.2 承包人提供的材料和工程设备

材料和工程设备的类别、估算数量：本工程所涉及到的设备、材料、物资等均由承包人提供。对招标时发包人提供的《质控材料一览表》中有要求的，按《质控材料一览表》各项要求执行，对主要设备及材料品牌有特殊需求的或附件《质控材料一览表》中没有的设备及材料，承包人在施工图设计完成后，向发包人推荐不少于三个同档次品牌，同时提供推荐品牌设备及材料的相关型号、规格。本项目原则上不采用非标设计，需要非标设计的，应由发包人、跟踪审计及监理共同确认。具体内容由承包人在各设计阶段提供详单。

6.2.3 材料和工程设备的保管

发包人供应的材料和工程设备的保管费用由承包人承担。

承包人提交保管、维护方案的时间：材料和工程设备进场前。

发包人提供的库房、堆场、设施和设备：承包人提供总平面布置图后由发包人确认，发包人不能提供库房堆场、设施 and 设备的，由承包人自行解决，相关费用不再增加。

6.3 样品

6.3.1 样品的报送与封存

需要承包人报送样品的材料或工程设备，样品种类、名称、规格、数量：承包人在订购材料、设备前，必须向发包人及监理工程师提供符合发包人要求的材料、设备供货单位的相关资料及所采购的材料、设备的合格证书等证明材料经发包人及监理单位批准后承包人方可采购，承包人在订购前至少 30 天提交样本、样品（不少于 3 套）报发包人及监理工程师审阅并获得批准后方可采购。承包人须在样本/样品上张贴明显的标记，说明材料的名称、规格、颜色、等级、生产厂商及产品合格证等必要的信息并签字确认。所有经批准之样本/样品须由监理工程师封样保留，除发包人另有指示外，永久工程使用之物料必须符合该等样本/样品之质量标准。样品的报送程序如下：（1）承包人应在计划采购前 28 天向监理人报送样品。承包人报送的样品均应来自供应材料的实际生产地，且提供的样品的规格、数量足以表明材料或工程设备的质量、型号、颜色、表面处理、质地、误差和其他要求的特征。（2）承包人每次报送样品时应随附申报单，申报单应载明报送样品的相关数据和资料，并标明每件样品对应的图纸号，预留监理人批复意见栏。监理人应在收到承包人报送的样品后 7 天向承包人回复经发包人签认的样品审批意见。（3）经发包人和监理人审批确认的样品应按约定的方法封样，封存的样品作为检验工程相关部分的标准之一。承包人在施工过程中不得使用与样品不符的材料或工程设备。（4）发包人和监理人对样品的审批确认仅为确认相关材料或工程设备的特征或用途，不得被理解为对合同的修改或改变，也并不减轻或免除承包人任何的责任和义务。如果封存的样品修改或改变了合同约定，合同当事人应当以书面协议予以确认。（5）经批准的样品应由监理人负责封存于现场，承包人应在现场为保存样品提供适当和固定的场所并保持适当和良好的存储环境条件。（6）承包人采购的材料设备必须符合有关规范、设计图纸规定的质量要求，且需经承包人和监理工程师验收合格后方可进场，工程主体部分所需的钢筋和混凝土必须全部使用经发包人确认的钢筋和商品混凝土。（7）竣工后试验的生产性材料的类别或（和）清单：无。

6.4 质量检查

6.4.1 工程质量要求

工程质量的特殊标准或要求：(1) 分部工程验收、水下工程阶段验收、单位工程验收及合同项目完工验收的验收相关费用均包含在投标报价中，由承包人承担。(2) 承包人对工程施工质量负直接责任，其法定代表人按职责对所承担的工程负领导责任和终身责任。承包人应采取措施，做好质量管理工作。

6.5 由承包人试验和检验

6.5.1 试验设备与试验人员

试验的内容、时间和地点：据实际情况，满足国家规范、地方标准、施工需要，相关费用包含在合同价款中。

试验所需要的试验设备、取样装置、试验场所和试验条件：根据实际情况，满足国家规范、地方标准、施工需要，相关费用包含在合同价款中。

试验和检验费用的计价原则：根据实际情况，满足国家规范、地方标准、施工需要，相关费用包含在合同价款中(发包人自行委托的第三方检测费用除外，该部分费用由发包人自行支付)。

第7条 施工

7.1 交通运输

7.1.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：承包人应根据施工需要，负责取得出入施工现场所需的批准手续和全部权利，以及取得因施工所需修建临时道路、桥梁以及其他基础设施的权利，并承担相关手续费用和建设费用。发包人应协助承包人办理修建场内外道路、桥梁以及其他基础设施的手续。临时便道与市政道路的开口手续由承包人协助办理。

7.1.2 场外交通

关于场外交通的特别约定：符合行业主管部门的管理要求。

7.1.3 场内交通

关于场内交通的特别约定：承包人使用场内交通须设置交通引导员和安全防护标志及设备，做好安全管理相关工作。发包人因迎接检查等原因导致车辆不能正常出入的，承包人须按发包人要求执行，由此造成工期延误较长的，经发包

人同意后工期可予以相应顺延。

关于场内交通与场外交通边界的约定：∟。

7.1.4 超大件和超重件的运输

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

7.2 施工设备和临时设施

7.2.1 承包人提供的施工设备和临时设施

临时设施的费用和临时占地手续和费用承担的特别约定：承包人应自行承担修建临时设施的费用，需要临时占地的，亦应由承包人自行办理申请手续并承担相应费用。

7.2.2 发包人提供的施工设备和临时设施

发包人提供的施工设备或临时设施范围：承包人提供总平面布置图后由发包人确认，发包人不能提供库房堆场、设施 and 设备的，由承包人自行解决，相关费用不再增加。

7.3 现场合作

关于现场合作费用的特别约定：∟。

7.4 测量放线

7.4.1 关于测量放线的特别约定的技术规范：执行通用条款。施工控制网资料的告知期限：按监理人要求提供。

7.5 现场劳动用工

7.5.2 合同当事人对建筑工人工资清偿事宜和违约责任的约定：承包人应执行政府有关民工工资的管理规定，办理农民工实名制工资银行支付卡，直接将工资划入农民工个人账户。如出现因承包人拖欠民工工资导致民工到政府部门或发包人处索要工资的情况，则每出现一次，承包人支付1万元违约金；若发包人代为支付民工工资，发包人将按所代付民工工资总金额的5%向承包人收取管理费；并拒绝承包人参与发包人及其关联单位企业以后的投标。

7.6 安全文明施工

7.6.1 安全生产要求

合同当事人对安全施工的要求：(1) 发包人负责按照安全生产有关规定对承包人进行安全生产目标考核。承包人应积极配合发包人做好安全生产目标

考核工作，提供相关文件、资料，并对其真实性负责。承包人应采取措施强化安全生产管理，落实安全生产责任制，保障工程建设安全。（2）承包人负责按照安全生产有关规定做好本单位信息采集和报送工作。

7.6.3 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：（1）本工程施工管理过程中承包人应严格遵守国家及地方政府颁发的安全文明施工相关法律法规和规范、条例，遵守发包人的现场管理规定，按照政府有关规定做好施工场地及周边清洁卫生，并保持整个现场及工程整洁，严格执行《建筑施工现场环境与卫生标准》。承包人应服从发包人关于文明施工的要求，不得影响发包人的日常经营，承包人应制定严格的安全措施和安全组织设计，按照“谁施工，谁负责”的原则，做好本工程的安全施工。（2）总承包方负责整个工地的文明施工，每天产生的建筑、生活垃圾由责任人运至指定地点，承包方负责清运，否则监理人将给予警告并发出整改通知。如未按要求及时整改，监理人有权指示暂停施工，并按照承包人原因引起的暂停工作处理

7.9 临时性公用设施

关于临时性公用设施的特别约定：（1）发包人负责提供工程建设所需的临时用水、用电、通信的接入点接至本项目红线内。承包人超过发包人提供的水、电接口负荷的，超出部分由承包人自行负责。（2）发包人协助承包人解决施工现场的临时用水、用电，但临时用水、用电设施的安装与配备，由承包人自理。因施工产生的水电费用，由承包人承担。（3）承包人应负责红线以内的修建、维修、养护和管理施工所需的临时道路和交通设施，包括维修、养护和管理发包人提供的道路和交通设施，并承担相应费用。（4）承包人修建的临时道路和交通设施应免费提供发包人和监理人为实现合同目的使用。（5）确需临时占用土地的，在占用前 14 日提交临时占地资料。由发包人协助办理申请手续。（6）修建临时设施费用由承包人承担。

7.10 现场安保

承包人现场安保义务的特别约定：（1）现场保安责任的约定。

在以下两者中选择其一，作为合同双方对现场保安责任的约定：

发包人负责保安的归口管理

委托承包人负责保安管理

(2)保安区域责任划分及双方相关保安制度、责任制度和报告制度的约定：承包人必须做好施工现场的安全围护栏(网)等防护性措施，并设置必要的警示牌，做到文明施工，安全施工，建立重大事故报告制，加强安全教育，采取必要的一切防护措施，必须消除一切安全隐患的存在和发生，协调处理好和周围住户的关系。承包人应根据建设工程安全生产管理条例、《工程建设标准强制性条文》及安徽省和市、县有关建筑施工安全生产条例及发包人的有关管理要求，确保安全生产，同时做好社会治安综合治理工作，严格执行安徽省和市、县文明施工、标准化管理规定，明确具体措施，积极落实各项安全生产工作，杜绝重大伤亡事故。若本合同履行过程中发生的任何工伤或意外事故，均应由承包人负责处理并承担全部费用；若给发包人或第三方造成损失的，由承包人予以全额赔偿。

(3) 承包人承担施工安全保卫工作及非夜间施工照明的责任和要求：1) 确保施工安全工作；2) 遵守国家法律、法规；3) 控制噪音排放；4) 为了保护合同工程免受损坏，应提供照明、警卫、护栅、警告标志等安全设施。

第 8 条 工期和进度

8.4 项目进度计划

8.4.1 工程师在收到进度计划后确认或提出修改意见的期限：执行通用条款。

8.4.2 进度计划的具体要求：

(1) 设计进度计划：

1) 若承包人未按投标所承诺设计期(以施工图审查通过时间)完成完整的工程设计图，由此延误工期，并赔偿由此给发包人造成的损失。2) 如延误时间超过 10 日历天的，发包人有权单方面终止合同，不予补偿承包人任何损失，同时有权向承包人追索发包人因此造成的损失。

(2) 采购进度计划：

1) 采购进度计划提交的份数和日期：采购前 40 天由承包人提交采购进度计划表。

2) 采购开始日期：由承包人确定。

3) 因承包人的原因导致采购延误：造成的停工、窝工损失和竣工日期延误，由承包人负责。

4) 因发包人原因导致采购延误：工期顺延，不予补偿承包人损失。

5) 采购材料属于发包人质控品牌的，采购前须经发包人确认，且承包人须在投标文件承诺的质控品牌中选择。

(3) 施工进度计划（以表格或文字表述）：

提交关键单项工程施工计划的名称、份数和时间：承包人必须在每月 25 日前按照发包人要求格式提供下月的进度表、劳动力投入计划表、设备投入使用计划表，如果有延期同时需要提供赶工方案。

关键路径及关键路径变化的确定原则：如承包人认为发包人相关指示导致关键路径发生变化的，应在发包人发出指示之日起 7 天内提出，否则视为不影响关键路径。对于发包人指示，除非违法或明显不合理，承包人应当根据该修改意见对《工程进度计划表》做出相应的修改。发包人提出的指示，合同工期延误责任仍由承包人承担。

承包人提交项目进度计划的份数和时间：进度计划含施工图设计进度计划、施工进度计划等。具体在每阶段开始前 7 日内提交发包人 3 份。发包人应在收到《工程进度计划表》后 5 日内予以确认或提出修改意见。对于发包人提出的修改意见，除非违法或明显不合理，承包人应当根据该修改意见对《工程进度计划表》做出相应的修改。发包人提出的修改意见，合同工期延误责任仍由承包人承担。

8.7 工期延误

8.7.2 因承包人原因导致工期延误

因承包人原因使竣工日期延误，每延误 1 日的误期赔偿金额为合同协议书的合同价格的 / % 或人民币金额为： 5000 元/日 、累计最高赔偿金额为合同协议书的合同价格的： 2 % 或人民币金额为： / 。

8.7.3 行政审批迟延

行政审批报送的职责分工：除合同签订前已报送审批工作和行业主管部门要求须由发包人报送的工作外，其他工作均由承包人负责报送。发包人和承包人均应配合对方进行相关报送审批工作。

8.7.4 异常恶劣的气候条件

双方约定视为异常恶劣的气候条件的情形：（1）指在 24 小时内在施工区域内总降雨量超过 95mm 的暴雨；（2）下雪量被有关当局定性为暴雪；（3）风速达到 8 级的台风；（4）连续 3 天日气温超过 40 摄氏度或低于零下 10 摄氏度。

上述气象资料以宿州市气象部门公布的气象为准,否则视为承包人可以预见的风险。

8.8 工期提前

8.8.2 承包人提前竣工的奖励: / 。

第9条 竣工试验

9.1 竣工试验的义务

9.1.3 竣工试验的阶段、内容和顺序: 本工程包含竣工试验阶段。本工程验收工作按主持单位分为法人验收和政府验收,其中按《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)应该进行分部验收、单位工程验收、合同工程完工验收等,均按上述验收规程和相关标准执行。

竣工试验的操作要求: 按相关规范要求执行。

第10条 验收和工程接收

10.1 竣工验收

10.3.4 承包人无正当理由不移交工程的违约责任: 承包人应承担工程照管、成品保护、保管等与工程有关的各项费用并按工期延误的约定承担违约责任。

第11条 缺陷责任与保修

11.2 缺陷责任期

缺陷责任期的期限: 24个月。

11.3 缺陷调查

11.3.4 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间: 承包人收到保修通知后24小时以内到达工程现场。

11.7 保修责任

工程质量保修范围、期限和责任为: 工程质量保修范围为施工总承包范围内所有工程(含设备),保修期限及责任执行附件3《工程质量保修书》规定。

第12条 竣工后试验

本合同工程是否包含竣工后试验：是。

12.1 竣工后试验的程序

12.1.2 竣工后试验全部电力、水、污水处理、燃料、消耗品和材料，以及全部其他仪器、协助、文件或其他信息、设备、工具、劳力，启动工程设备，并组织安排有适当资质、经验和能力的工作人员等必要条件的提供方：工作人员及经营性设备由发包人提供，其他均由承包人提供。

第 13 条 变更与调整

13.2 承包人的合理化建议

13.2.2 工程师应在收到承包人提交的合理化建议后 7 日内审查完毕并报送发包人，发现其中存在技术上的缺陷，应通知承包人修改。发包人应在收到工程师报送的合理化建议后 7 日内审批完毕。合理化建议经发包人批准的，工程师应及时发出变更指示，由此引起的合同价格调整按照附件 7《计价方式及合同形式价款确定》中的要求执行。发包人不同意变更的，工程师应书面通知承包人。

13.2.3 承包人提出的合理化变更建议的利益分享约定：∕。

13.3 变更程序

13.3.3 变更估价

13.3.3.1 变更估价原则

关于变更估价原则的约定：详见附件 7《计价方式及合同形式价款确定》中的要求。

13.4 暂估价

13.4.1 依法必须招标的暂估价项目

承包人可以参与投标的暂估价项目范围：暂估价项目由发包人作为招标人且设计图纸非由承包人提供的，承包人可以参与投标。

承包人不得参与投标的暂估价项目范围：暂估价项目由承包人作为招标人或发包人和承包人共同作为招标人的，承包人不可以参与投标。

招投标程序及其他约定：招投标程序按发包人要求执行，承包人须无条件配合。

13.4.2 不属于依法必须招标的暂估价项目

不属于依法必须招标的暂估价项目的协商及估价的约定：执行通用条款。

13.5 暂列金额

其他关于暂列金额使用的约定：执行通用条款。

13.8 市场价格波动引起的调整

13.8.2 关于是否采用《价格指数权重表》的约定：否。

13.8.3 关于采用其他方式调整合同价款的约定：可调价材料：钢材、商品混凝土、预拌砂浆、电线电缆、沥青混凝土。可调材料的价格变化指各单项工程从监理工程师签发开工令之日起至单项工程经监理单位审批的单项工程竣工之日期间的宿州市（萧县）信息价平均值与招标人提交图纸于造价咨询机构（招标人向造价咨询单位出具信息价月份确认表中的月份）当月信息价相比较，价格差值在±5%（含±5%）以内的，不予调整，如差值超出±5%，只对超出±5%的部分进行调整，各单项工程可调材料价格变化引起合同价款变化在单项工程竣工验收合格后支付。

第 14 条 合同价格与支付

14.1.1 关于合同价格形式的约定：总价合同。

14.1.2 关于合同价格调整的约定：（1）各单项工程建安工程费调整原则及约定：价格调整因素：本项目价格调整的因素有且只有以下情形：

①政策性调整：人工单价、增值税率等发生政策性调整时，按照安徽省宿州市建设工程造价管理部门发布的有关最新文件执行。因政策性调整引起的单项工程合同价格调整，原则上在整体项目竣工后一次性调整（当地政府有规定时按照规定执行），施工机械使用费不予调整。

②可调价材料：可调价材料：钢材、商品混凝土、预拌砂浆、电线电缆、沥青混凝土。可调材料的价格变化指各单项工程从监理工程师签发开工令之日起至单项工程经监理单位审批的单项工程竣工之日期间的宿州市（萧县）信息价平均值与招标人提交图纸于造价咨询机构（招标人向造价咨询单位出具信息价月份确认表中的月份）当月信息价相比较，价格差值在±5%（含±5%）以内的，不予调整，如差值超出±5%，只对超出±5%的部分进行调整，各单项工程可调材料价格变化引起合同价款变化在单项工程竣工验收合格后支付。

③由于非承包人原因导致设计变更、签证等引起的变化，按实际调整。设计变更、签证引起新的工程量清单项目，其相应综合单价按以下规则由承包人提出，

经发包人、监理单位共同确认或政府会议明确同意的变更后作为结算依据，本项目所有变更事项的程序及审批均参照萧县政府投资项目/造价主管部门规定执行，后期若萧县政府投资项目/萧县造价主管部门有修订或调整的，按最新的项目工程变更管理办法执行。

a. 变更主要有以下情形：1) 因不可抗力或业主主导的原因，造成设计文件中漏、错项、设计深度达不到国家规范要求；2) 为推广应用先进实用技术，更好地保证和提高工程质量的；3) 在不降低工程质量和使用功能的前提下，能有效减少工程量、降低施工难度、节约工程投资、加快施工进度而进行设计优化的；4) 有利于确保工程施工安全和环境保护，有利于工程节地、节材、节水、节能，避免水土流失，改善施工条件而调整或修改的；5) 项目涉及水利工程、工矿区、规划调整、景区开发、生态建设、文物保护、杆管线迁改和市容管理、环境保护等，需要对原设计进行修改和完善的；6) 根据政府或政府相关主管部门要求，须对项目建设规模、建设标准、建设内容和施工进度进行调整的；7) 其它非承包人原因导致的变更。

b. 变更程序 1) 对上述涉及的工程变更，要由发包人组织监理、施工三方共同进行，提交三方签名的书面建议，批准后方可实施。变更建议应当以书面形式提出，并注明变更理由。2) 萧县政府出具最新的变更程序按照最新程序执行。

c. 因承包人原因变更产生的一切经济损失由承包人承担。因“a.”中原因引起经济签证的结算与承包人中标固定投标费率保持一致，变更涉及的材料价格与变更签证经监理、发包人确认的当月信息价为准（变更签证材料价格不再考虑期间材料物价上涨因素）。因上述原因引起的变更签证，导致合同价款调整的，在单项工程竣工验收合格后支付。

d. 变更价款的计算原则（综合单价费率与投标费率 B%保持一致）：1) 合同中已有适用于变更工程的价格，按合同已有的价格和双方约定的计价方式变更合同价款；2) 合同中只有类似于变更工程的价格，可以参照类似价格变更合同价款；3) 合同中没有适用或类似于变更工程的价格，承包人报价后经发包人委托造价咨询机构确认后执行，如有争议，发包人委托造价咨询机构的价格为准。

④不可抗力；

⑤根据政府或政府相关主管部门要求，发包人有权项目建设规模、建设标准、建设内容进行调整，承包人须无条件执行发包人及监理人发出的变更指令，且不

得对此进行利润索赔、工期索赔。由此导致合同价款调整的，原则上与进度款支付同步调整支付。

14.1.3 按实际完成的工程量支付工程价款的计量方法、估价方法：详见附件7《计价方式及合同形式价款确定》中的要求。

14.2 预付款

14.2.1 预付款支付

预付款的金额或比例为：工程总价款的10%。

预付款支付期限：签订合同后一个月内或不迟于约定的开工日期前7天内。

预付款扣回的方式：按工程进度分期以固定比例（即每期应付工程款15%）从预付款中扣回，直至全部扣完，全部金额在进度付款的累计金额达到签约合同价的90%前扣完。

14.2.2 预付款担保

提供预付款担保期限：同合同工期。

预付款担保形式：政府部门出具的资金证明。

14.3 工程进度款

14.3.1 工程进度付款申请

工程进度付款申请方式：每个月25日前，承包人应将申请单交至发包人处，发包人收到承包人经监理单位和发包人驻现场代表认可的工程量报表后30个日历天内支付。

承包人提交进度付款申请单的格式、内容、份数和时间：承包人每月25日前提交，纸质3份，电子档1份；格式满足发包人的要求。

进度付款申请单应包括的内容：/。

14.3.2 进度付款审核和支付

进度付款的审核方式和支付的约定：进度付款的审核方式执行通用条款，支付方式详见《合同协议书》。

发包人应在进度款支付证书或临时进度款支付证书签发后的/天内完成支付，发包人逾期支付进度款的，应按照/支付违约金。

14.4 付款计划表

14.4.1 付款计划表的编制要求：执行通用条款。

14.4.2 付款计划表的编制与审批

付款计划表的编制：执行通用条款，但人工费不单独确定付款期和付款计划。

14.5 竣工结算

14.5.1 竣工结算申请

承包人提交竣工结算申请的时间：执行通用条款。

竣工结算申请的资料清单和份数：按发包人和监理人的要求提供。

竣工结算申请单的内容应包括：按发包人和监理人的要求提供。

14.5.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：提交的竣工验收报告和完整的竣工资料被发包人确定后的 30 日内，提交竣工结算资料，一式 10 份，电子档一份。

发包人完成竣工付款的期限：执行通用条款。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序：执行通用条款。

14.6 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定：否。在工程项目竣工前，承包人已经提供履约担保的，发包人不得同时要求承包人提供质量保证金。

14.6.1 承包人提供质量保证金的方式

质量保证金采用以下第(1) 或 (3)种方式：

(1) 工程质量保证担保，保证金额为：审计单位审核价款的 3%；

(2) _____%的工程款；

(3) 其他方式：保函、保证保险证形式，金额为审计单位审核价款的 3%。

14.6.2 质量保证金的预留

质量保证金的预留采取以下第(2)种方式：

(1) 在支付工程进度款时逐次预留的质量保证金的比例：_____，在此情形下，质量保证金的计算基数不包括预付款的支付、扣回以及价格调整的金额；

(2) 工程竣工结算时一次性预留专用合同条件第 14.6.1 项第 (2) 目约定的工程款预留比例的质量保证金；

(3) 其他预留方式：∟。

关于质量保证金的补充约定：采用保函（或保险、保证）方式，发包人在缺陷责任期满后 60 日内，退还该保函。

14.7 最终结清

14.7.1 最终结清申请单

当事人双方关于最终结清申请的其他约定：承包人提交最终结清申请单五份。

14.7.2 最终结清证书和支付

当事人双方关于最终结清支付的其他约定： / 。

第 15 条 违约

15.2 承包人违约

15.2.1 承包人违约的情形

承包人违约的其他情形： / 。

15.2.2 通知改正

工程师通知承包人改正的合理期限是： 。

15.2.3 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法：

15.2.3.1 对承包人违约的处理

(1) 承包人应承担的违约赔偿，发包人可在应付工程款或承包人履约担保中直接扣除，并保留在社会新闻媒体发布其不良信息的权利。

(2) 承包人有 15.2.1 条违约行为时，按如下原则进行处理：发包人可向承包人发出解除合同通知，且自承包人接到发包人通知之日起，发包人尚未退还承包人的履约保证金不再退还，并保留进一步追究承包人法律责任的权利，若由此给发包人造成任何损失的，承包人应当全额予以赔偿，由此造成与任意第三方的经济纠纷全部由承包人自行负责解决。其中，造成与承包人有关的第三方阻碍本项目移交使用的，自承包人接到发包人通知之日起 10 个日历日内，承包人必须完全完成清场退出工作，每延迟一天，承包人应以本合同价为计算标准，按月向发包人支付 0.2% 的违约金，累计最高赔偿金额为合同协议书的合同价格的 1%。同时给发包人及相关单位工作带来不利影响或造成损失的，由承包人予以全额赔偿并承担相应责任。

15.2.3.2 承包人主要人员管理要求及违约责任

(1) 在工程施工期间，为加强管理和认真履行合同义务，承包人应按投标文件附表所报名单委派施工项目经理和项目技术负责人，应保证其及时到位且常

住现场进行本合同工程的管理，保持其岗位的相对稳定。如因承包人的原因（除不可抗拒因素外），更换上述主要人员，需报请发包人及监理人批准。

（2）承包人擅自更换派驻本项目的施工项目经理和技术负责人，发包人有权终止合同。

（3）在施工期间，发包人将对承包人派驻现场的主要管理人员进行监督和检查，如发包人认为承包人派驻现场的施工项目经理、技术负责人和其它主要管理人员不能胜任其工作等原因，发包人及监理人有权要求承包人进行更换。若承包人拒绝按照发包人指令更换发包人认为不能胜任该项工作的施工项目经理、技术负责人和其它主要管理人员，或者经过2次以上更换仍达不到发包人的要求，发包人将认为承包人无能力按本合同约定继续履行本合同，发包人有权单方面解除合同而不承担任何责任。

（4）如发包人发现承包人项目经理、施工负责人、设计负责人未履职到位，以执行经理、副经理或其它名义在项目中实际履行职责，发包人有权解除合同或承包人向发包人支付人民币5万元/人违约金。

15.2.3.3 主要设备的管理要求及违约责任 承包人应按其投标文件填报的施工机械、试验检测设备按计划进场，不得拖延、减少或降低标准。若承包人进场的设备的数量或性能不能满足施工需要，发包人和监理人有权要求承包人更换或补充设备；进场的设备未经监理人批准并报发包人同意不得离场，承包人没有按投标文件的承诺及监理工程师的指令进场施工机械设备，每延迟一天，发包人可向承包人向发包人支付该机械设备台班费用3倍的违约金；延迟超过1个月，发包人可为承包人购买或租赁，所需费用可从承包人应得的款项或履约担保中扣除。

15.2.3.4 工程质量和工程管理违约责任

（1）若单项工程竣工验收时，达不到合同约定的质量标准，承包人向发包人承担人民币5万元/单项工程的违约金，承包人应返工重建，直至达到合同约定的质量标准为止，费用自理并承担由此给发包人造成的损失，工期不顺延。

（2）施工过程中出现质量隐患或者缺陷但不影响结构安全和功能的，发包人有权要求承包人每次向发包人支付人民币2万元违约金；施工过程中出现重大质量事故但不影响结构安全和功能的，发包人有权要求承包人每次向发包人支付人民币3万元违约金；施工过程中出现重大质量事故且影响结构安全和功能的，发包人有权要求承包人每次向发包人支付人民币10万元违约金，承包人同时应

承担由此给发包人造成的一切损失；对出现的质量隐患或者事故必须在监理、发包人规定的时间内完成整改。

(3) 承包人擅自强行施工，除工程量不予确认外，另罚承包人 5000 元 / 次。

(4) 因承包人原因造成的质量事故、工程事故和安全事故，造成人身和财产损害的，承包人承担全部行政、民事和刑事责任，并承担损害赔偿责任。造成人员死亡等重大安全事故的还必须向发包人承担人民币 10 万元的违约金，若该违约金不足以补偿发包人损失的，承包人仍应当全额予以赔偿。

(5) 承包人提供和使用不合格的材料和工程设备，设备材料 12 小时内退场，已使用的必须拆除。由此造成的工期延误由承包人承担工期延误责任，造成的损失由承包人自行承担，并由承包人向发包人承担所提供和使用的不合格材料和工程设备总价 0.1% 的违约金。

(6) 承包人违法国家、省、市有关文明施工管理、卫生管理、噪声扬尘污染防治等规定，造成后果的，由承包人承担一切责任。一旦被政府有关职能部门处罚、负面通报和媒体负面曝光，除接受相关部门处罚外，还必须向发包人承担每次人民币 1 万元的违约金。

(7) 承包人不按要求对工程成品进行管护，发包人有权委托其他承包人进行该项工作，费用从工程款或质保金中扣除。

(8) 未按发包人、监理人以及主管部门规定建立、健全安全、文明施工制度、措施等，每发现一处扣承包人人民币 1000 元违约金，出现一般安全事故、重大安全事故的按相关规定进行处罚。

(9) 若发包人或建设主管部门发现承包人未能按期足额支付民工工资，建设主管部门或发包人有权在民工工资保证金中直接扣除代为支付，并按合同约定扣除相关手续费用。由此而造成相关单位（人员）集体上访发包人或发包人的上级主管部门，每发生上访一次，承包人承担 1 万元整的违约金。

(10) 如有因承包人原因造成的民工闹事等破坏发包人形象的恶性事件发生超过二次（含二次）以上，发包人有权不清算直接托管。

(11) 承包人未经发包人同意擅自分包，经济损失由承包人承担，同时发包人有权从履约保证中扣除相应的经济损失。

(12) 承包人不得以材料价格、设备、清单及控制价等经济问题未确定而发生威胁发包人或停工或闹事等不良影响，每发生一次，承包人向发包人支付违约

金 10 万元/次。

(13) 因承包人原因造成竣工结算总价款超过第三方经评审确定的工程量清单最高投标限价的，承包人应赔偿发包人相应损失并支付违约金。

(14) 工程保修期内发现质量不合格，承包人必须在发包人要求的期限内无条件返工并达到合同约定的质量标准，并按该不合格项目所在的分项工程造价的 1% 向发包人支付违约金。

15.2.3.5 安全生产方面的违约责任(1) 未按施工方案组织落实，第一次检查给予警告，第二次检查仍未落实好的，承包人承担违约金 3000 元。(2) 承包人在政府行政主管部门组织的质量安全大检查中，被发现存在严重的安全隐患，被通报批评，或被新闻媒体曝光造成不良影响的，被通报或被曝光 1 次，承包人必须承担 1 万元/次的违约金；造成严重社会影响或累计被通报或被曝光 3 次以上(含本数)的，发包人有权解除合同，将本工程另行发包，承包人应承担由此给发包人造成的全部损失并按 10 万元支付违约金。(3) 承包人因自身原因造成的重大安全事故(含工程质量事故)的，按国家规定由相关主管部门处罚，发包人视情况严重性，有权解除合同，将本工程另行发包，承包人应当承担由此给发包人造成的全部损失并承担每次人民币 10 万元的违约金。

15.2.3.6 文明施工、环境保护方面的违约责任

(1) 发包人代表和工程总监按照本合同相关约定，对承包人文明施工措施进行对照检查。经检查发现承包人因自身原因未能落实的，承包人必须承担 1 万元/次的违约金，并限期改正；如不限期改正，承包人应承担 2 万元/次的违约金。

(2) 在政府行政主管部门的检查中，承包人的施工场地被评为不合格工地的，或者被通报批评的，或者被新闻媒体曝光的，承包人必须承担 1 次严重违约行为的后果，并立即采取切实有效措施予以整改；拒不采取切实有效的措施整改的，或整改效果不明显的，发包人有权解除合同，将本工程另行发包，并不免除承包人应承担的违约赔偿责任并要求承包人赔偿由此造成的损失。

(3) 承包人在施工过程中因其自身原因造成周围环境卫生状况较差，被其他施工单位或周围居民投诉的，承包人必须在当天内整改。若故意拖延或同样问题累计被投诉 2 次，或累计被投诉 3 次，承包人必须承担 1 万/次的违约金。

15.2.3.7 工程分包、转包方面的违约责任承包人未经发包人书面批准擅自

分包或者转包工程的，发包人有权单方解除合同，由此而造成的经济损失由承包人负责赔偿。

15.2.3.8 其他违约责任：除上述约定以及第 21 条补充条款约定外，承包人有违反其他合同义务的，均构成违约，应当承担违约后果，承包人应采取补救措施，并赔偿因上述违约行为给发包人造成的损失。承包人承担违约责任，并不能减轻或免除合同中约定的由承包人继续履行的其它责任和义务。如果承包人拒绝支付本合同约定的违约金或违约赔偿，发包人可以从承包人提供的履约保证金中扣减。对于已被发包人扣减的履约保证金，承包人应当在发包指定的期限内把履约保证金恢复至规定的履约保证金金额，如果承包人未在发包人指定的期限内把履约保证金恢复至规定的履约保证金金额，发包人有权通知承包人解除本合同，将本工程另行发包，并不免除承包人应承担的违约赔偿责任并要求承包人赔偿由此造成的损失。

以上违约责任如有不一致之处，以有利于发包人的原则执行。

15.2.3.9 本合同条款中将部分合同或全部合同解除后，发包人有权按有关规定另行选择承包人。

第 16 条 合同解除

16.1 由发包人解除合同

16.1.1 因承包人违约解除合同

双方约定可由发包人解除合同的其他事由：见本合同第 15.2.3 项，上述约定与通用合同相应内容不一致的，以专业合同条款为准。

第 17 条 不可抗力

17.1 不可抗力的定义

除通用合同条件约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形：执行通用条款。

17.6 因不可抗力解除合同

合同解除后，发包人应当在商定或确定发包人应支付款项后的 28 天内完成款项的支付。

选定争议避免/评审组的期限：_____ / _____。

评审机构：_____ / _____。

其他事项的约定：_____ / _____。

争议评审员报酬的承担人：_____ / _____。

20.3.2 争议的避免

发包人和承包人是否均出席争议避免的非正式讨论：_____ / _____。

20.3.3 争议评审小组的决定

关于争议评审小组的决定的特别约定：_____ / _____。

20.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第 2 种方式解决：

(1) 向_____仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向工程所在地人民法院起诉。

第 21 条 补充条款

本补充条款是专用条款的一部分，其解释顺序优先于专用条款内的其他条款。

21.1 承包人因工程项目施工及缺陷修复所产生的任何纠纷（包括但不限于工程施工、债权、债务、侵权、人身伤害等）及任何来自政府部门（包括但不限于土地管理部门、安全生产监督管理部门、质检部门、消防部门、公安部门等）的处罚、警告等，都不应涉及发包人，承包人应当妥善处理并单独承担责任，不得影响工期，否则承包人应当按本合同约定承担违约责任。若由此给发包人造成损失的，承包人应当足额赔偿（赔偿范围包括发包人为此支付的罚金、鉴定费、律师费、评估费及其它损失费用），上述费用发包人有权从工程款中直接扣除。

21.2 承包人应当按照本合同专用条款的约定向发包人提交设计成果，并保证设计成果的真实性、准确性和独立知识产权性。若因承包人提交的设计成果使发包人陷入或者可能陷入与任何第三方纠纷的，承包人应当承担由此给发包人造成的一切损失。

21.3 通知和送达

21.3.1 任何一方就本合同发给另一方的任何通知或其他通讯往来须以书面形式进行。

21.3.2 该通知如以专人传送，受送达人签收即构成送达；如以传真形式送达，则以传真发出后第 2 个工作日视为送达；如以邮寄形式送达，以邮件对方签

收或拒签视为送达。

21.4 所有签证、变更内容必须经过发包人书面确认同意后，方可施工，在未经过发包人同意承包人擅自提前施工，产生后果均由承包人自行承担。

21.5 承包方负责自己工程（包括分包工程）的施工安全和用电安全，凡因安全问题造成的罚款由承包方承担。

21.7 工程施工用水电由工程总承包人安装水电表进行计量，整个工程施工水电费由工程总承包人直接支付，由总承包人负责代扣代缴。

21.8 承包人的违约金必须依据发包人要求及时缴纳，否则，发包人可暂停支付工程进度款、对企业及其法定代表人通报批评、不予退还承包人的履约保证金直至解除合同。

21.9 永久性铭牌设置工程竣工验收合格后，办理工程竣工验收备案前，承包人应当在建筑物明显部位设置永久性铭牌（载明建设、勘察、设计、施工、监理等单位名称、法定代表人和主要责任人姓名），应符合相关文件要求。费用由施工单位考虑在投标报价中。

21.10 合同生效后 7 日内，乙方需完成首批投资或首次协助招标人融资 8000 万元任务，以甲方出具确认函为准；未完成任务的，甲方有权取消合同。

21.11 发包人有权使用部分房源抵扣工程款。

21.12 其他未尽事宜，由双方协商并另行以书面形式补充。

专用合同条件附件

附件 1：发包人要求

附件 2：发包人供应材料设备一览表

附件 3：工程质量保修书

附件 4：主要建设工程文件目录

附件 5：承包人主要管理人员表

附件 6：安全生产合同

附件 7：计价方式及合同形式价款确定

附件 8：凤城书香里项目运营合同

附件 1 《发包人要求》

详见第五章

附件3 工程质量保修书

发包人（全称）：_____

承包人（全称）：_____

发包人和承包人根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，经协商一致就_____（工程全称）订立工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规范和合同约定，承担工程质量保修责任。

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

二、质量保修期

根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质量保修期如下：

1. 地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的工程合理使用年限；
2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为_____年；
3. 装修工程为_____年；
4. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为_____年；
5. 供热与供冷系统为_____个采暖期、供冷期；
6. 其他项目保修期限约定如下：_____。

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。（注：质量保修期内，如国家有关规定或规范调整延长质量保修期的，本项目质量保修期予以顺延。）

三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为_____个月，缺陷责任期自工程通过竣工验收之日起计算。单位/区段工程先于全部工程进行验收，单位/区段工程缺陷责任期自单位/区段工程验收合格之日起算。

缺陷责任期终止后，发包人应返还剩余的质量保证金。

四、质量保修责任

1. 属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起7天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的，发包人委托他人修理。

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

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

承包人实施保修。

4. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

五、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

六、双方约定的其他工程质量保修事项：_____。

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

发包人(公章):

承包人(公章):

地 址:

地 址:

法定代表人(签字):

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

委托代理人(签字):

电 话:

电 话:

传 真:

传 真:

开户银行:

开户银行:

账 号:

账 号:

邮政编码:

邮政编码:

附件5 承包人主要管理人员表

名称	姓名	职务	职称	主要资历、经验及承担过的项目
一、总部人员				
项目主管				
其他人员				
二、现场人员				
工程总承包 项目经理				
设计负责人				
施工负责人				
技术负责人				
设计后续服务 人员				
造价管理				
质量管理				
计划管理				
安全管理				
环境管理				
其他人员				

附件 6 价格指数权重表附件

序号	名称		变更权重 B		基本价格指数 F0		备注
			代号	权重	代号	指数	
	变 值 部 分		B1		F01		
			B2		F02		
			B3		F03		
			B4		F04		
定值部分权重 A							
合计							

附件 7 计价方式及合同形式价款确定

一、计价综述

1. 招投标环节：通过招投标环节，确定中标单位设计费投标费率（A%）、建安工程费投标费率（B%）。

2. 设计环节：

按照招标人确定各单项工程实施先后顺序（招标人有权过程根据实际情况调整单项工程的实施顺序），进行安排设计。合同签订后，根据招标人投资计划完成。各地块的设计期限为：90 日历天内完成初步设计、施工图设计并配合招标人完成施工图审查工作。设计各阶段成果须经招标人批准后，方可进行下一阶段设计，投标人须无条件服从。最终各单项工程设计成果经图审合格后，按照招标人要求的设计成果文件份数提交至招标人处备案。

3. 清单控制价编制环节：

造价咨询机构根据《2018 版安徽省建设工程计价依据》编制各单项工程清单控制价，各个单项工程清单、控制价编制完成后，招标人组织造价咨询单位与中标人进行核对，经核对双方确认后，仍有争议的部分，以审计复审意见为准，中标人须无条件服从。

4. 合同价格确定：

（1）设计费用部分结算设计费以审定后的施工图预算为收费基数，乘以设计费投标费率（A%），即 $\text{结算设计费} = \text{A\%} \times \text{审定后的施工图预算金额}$ 。

（2）建安工程费用部分中标后，首先按照中标人的建安工程费投标费率（B%）作为签约合同价，设计成果文件经招标人认可后，造价咨询机构根据《2018 版安徽省建设工程计价依据》编制本项目清单控制价，经双方核对确认后送交审计单位复审，第三方审计单位复审的清单控制价即为经备案的控制价，最终 $\text{结算合同价款} = \text{经备案的控制价} \times \text{建安工程费投标费率 B\%} + \text{经审定后的合同价款的调整部分}$ 。【注：不可竞争费及税金不参与下浮，具体执行萧县相关规定】

本项目一经确认设计图纸原则上不允许调整，中标人不得因具有设计权限，而随意变更设计，不得通过设计变更降低项目配置、品质，不得恶意减少工程量、降低设计标

准。所有设计变更均须得到监理人、招标人书面同意后，方可变更，因中标人原因导致的设计变更，由此产生的工程量增加，一律不予调整，因中标人原因签证变更，引起的工程量减少，竣工结算时一律予以扣除。

5. 合同价款的调整：

(1) 各单项工程建安工程费调整原则及约定：价格调整因素：本项目价格调整的因素有且只有以下情形：

①政策性调整：人工单价、增值税率等发生政策性调整时，按照安徽省宿州市建设工程造价管理部门发布的有关最新文件执行。因政策性调整引起的单项工程合同价格调整，原则上在整体项目竣工后一次性调整（当地政府有规定时按照规定执行），施工机械使用费不予调整。

②可调价材料：钢材、商品混凝土、预拌砂浆、电线电缆、沥青混凝土。可调材料的价格变化指各单项工程从监理工程师签发开工令之日起至单项工程经监理单位审批的单项工程竣工之日期间的宿州市（萧县）信息价平均值与招标人提交图纸于造价咨询机构（招标人向造价咨询单位出具信息价月份确认表中的月份）当月信息价相比较，价格差值在±5%（含±5%）以内的，不予调整，如差值超出±5%，只对超出±5%的部分进行调整，各单项工程可调材料价格变化引起合同价款变化在单项工程竣工验收合格后支付。

③由于非承包人原因导致设计变更、签证等引起的变化，按实际调整。设计变更、签证引起新的工程量清单项目，其相应综合单价按以下规则由承包人提出，经发包人、监理单位共同确认或政府会议明确同意的变更后作为结算依据，本项目所有变更事项的程序及审批均参照萧县政府投资项目/造价主管部门规定执行，后期若萧县政府投资项目/萧县造价主管部门有修订或调整的，按最新的项目工程变更管理办法执行。

a. 变更主要有以下情形：1) 因不可抗力或业主主导的原因，造成设计文件中漏、错项、设计深度达不到国家规范要求；

2) 为推广应用先进实用技术，更好地保证和提高工程质量的；

3) 在不降低工程质量和使用功能的前提下，能有效减少工程量、降低施工难度、节约工程投资、加快施工进度而进行设计优化的；

4) 有利于确保工程施工安全和环境保护, 有利于工程节地、节材、节水、节能, 避免水土流失, 改善施工条件而调整或修改的;

5) 项目涉及水利工程、工矿区、规划调整、景区开发、生态建设、文物保护、杆管线迁改和市容管理、环境保护等, 需要对原设计进行修改和完善的;

6) 根据政府或政府相关主管部门要求, 须对项目建设规模、建设标准、建设内容和施工进度进行调整的;

7) 其它非承包人原因导致的变更。

b. 变更程序

1) 对上述涉及的工程变更, 要由发包人组织监理、施工三方共同进行, 提交三方签名的书面建议, 批准后方可实施。变更建议应当以书面形式提出, 并注明变更理由。2) 萧县政府出具最新的变更程序按照最新程序执行。

c. 因承包人原因变更产生的一切经济损失由承包人承担。因“a.”中原因引起经济签证的结算与承包人中标固定投标费率保持一致, 变更涉及的材料价格与变更签证经监理、发包人确认的当月信息价为准(变更签证材料价格不再考虑期间材料物价上涨因素)。因上述原因引起的变更签证, 导致合同价款调整的, 在单项工程竣工验收合格后支付。

d. 变更价款的计算原则(综合单价费率与投标费率 B%保持一致): 1) 合同中已有适用于变更工程的价格, 按合同已有的价格和双方约定的计价方式变更合同价款; 2) 合同中只有类似于变更工程的价格, 可以参照类似价格变更合同价款; 3) 合同中没有适用或类似于变更工程的价格, 承包人报价后经发包人委托造价咨询机构确认后执行, 如有争议, 发包人委托造价咨询机构的价格为准。④不可抗力; ⑤根据政府或政府相关主管部门要求, 发包人有权项目建设规模、建设标准、建设内容进行调整, 承包人须无条件执行发包人及监理人发出的变更指令, 且不得对此进行利润索赔、工期索赔。由此导致合同价款调整的, 原则上与进度款支付同步调整支付。

二、投标报价: 本项目招标时工程费用采用下列方式进行报价:

1、设计费以经审定的施工图预算为收费基数, 乘以设计费投标费率。

2、建安工程费费用报价以《2018 版安徽省建设工程计价依据》及相关配套文件为

编制依据，根据经审定的施工图预算为基数，乘以建安工程费投标费率（B%）。

（注：建安工程费包含承担本建设项目的施工图图纸及设计变更范围内全部工程的施工；本项目相关全部设备及材料的采购安装；直至竣工验收、调试及整体移交、质量缺陷责任期内的缺陷修复等相关工作费用。）

三、计价方式

1. 工程量清单及控制价计价原则：

（1）编制施工图纸工程量清单及控制价：由工程量清单及控制价编制单位编制，并经建设单位组织核对并形成经核对确认控制价，经双方核对确认后送交审计单位复审。

（2）工程量清单及控制价的编制原则：

①编制依据为《2018版安徽省建设工程计价依据》，包括：2018《安徽省建设工程工程量清单计价办法》、2018《安徽省建设工程费用定额》、2018《安徽省建设工程施工机械台班费用编制规则》、2018《安徽省建设工程计价定额（共用册）》、2018《安徽省建筑工程计价定额》、2018《安徽省装饰装修工程计价定额》、2018《安徽省安装工程计价定额》、2018《安徽省市政工程计价定额》、2018《安徽省园林绿化工程计价定额》、2018《安徽省仿古建筑工程计价定额》、2021《安徽省装配式建筑工程计价定额》、2022《安徽省市政设施养护维修工程计价定额》。

上述所有项目类型，均根据安徽省营改增现行有关规定计价。中标人需无条件认可：在项目清单及控制价编制过程中如有新的文件出台，依据新的文件规定编制项目清单及控制价。如《2018版安徽省建设工程计价依据》中未涉及的专业，按现行的相关计价规范执行。

②信息价及材料价格确定：最终各单项工程勘察设计成果经图审合格后，按照招标人要求的勘察设计成果文件份数提交至招标人处，招标人委托第三方造价咨询机构编制各单项工程清单控制价，材料信息价按照招标人提交图纸于造价咨询机构（招标人向造价咨询单位出具信息价月份确认表中的月份）当月宿州市建设工程造价管理站发布的《宿州市建设工程造价信息》主刊为准（宿州市信息价中有萧县的信息价，优先采用），若宿州市信息价中没有的材料价格，依次参照对应月份淮北市、蚌埠市信息价中材料价格种确定。材料价格上述地区信息价没有的，由招标人、中标人、监理单位共同组织询价方式确定该部分材料价格，此部分材料价格按询价确定价计入控制价不参与下浮。

③工程量清单及控制价的核对原则：各个单项工程清单、控制价编制完成后，招标人组织造价咨询单位与中标人进行核对，中标人自收到招标人的工程量清单和控制价之日起 15 日内，对工程量清单和控制价进行核对，并将所有疑问一次性提交招标人，招标人组织编制单位核对提出的疑问，如工程量清单存在漏项、错项、单价有误的，按图纸和约定的计价规则调整。中标人对工程量清单、控制价提出疑问的，必须在上述规定的时间内附计算书和详细的工程内容及项目特征，否则招标人对此异议不予受理。按照上述程序经核对双方确认后仍有争议的部分，以审计复审确定的价格为准，中标人须无条件服从。

④在编制清单控制价时，其中施工排水、降水分部分项工程量清单及价格按招标人委托的造价咨询机构编制工程量清单和控制价为准；编制清单控制价时，基坑及管沟放坡系数有争议时，以招标人根据现场实际情况选取为准，无论施工组织设计如何约定，不予调增土方的量，中标人须确保符合相关质量、安全规范等要求；若同一个子目控制价组价时，有两个及以上的定额子目可以套取时，以招标人根据现场实际情况选取为准；投标人须充分考虑上述风险。土石方工程计量及计价其他事宜由甲乙双方根据项目现场实际情况及施工图纸共同确定，编制清单控制价之前由建设单位代表、监理人员、第三方造价咨询机构、中标人代表对现场原貌进行复核，将复核的结论提交清单控制价编制单位。赶工措施费不予计取；措施项目清单中仅包含夜间施工增加费、二次搬运费、冬雨季施工增加费、已完工程保护费、非夜间施工照明费、工程定位复测费和临时设施保护费，措施项目清单取费标准以招标人委托的造价咨询机构编制为准，投标时应充分考虑上述风险。由于本项目勘察工作由中标人承担，如因勘察报告中未体现或探明不准确，后期施工中出现地下水位、暗河、流沙等不良地质状况，不予变更调整。项目涉及的不可竞争费费率有不同专业可以选取时，以招标人选取为准。

⑤各个单项工程工程量清单及控制价核对确认后，中标人应按设计规范、设计功能及施工图完成全部内容。

⑥鉴于本项目工期紧张、为保证工程顺利实施，中标人不得以清单、控制价未确定而拖延工程进度，因此拖延工期的，工期不予调整，自行安排赶工措施。

⑦材料及设备品牌及要求：如招标人提供的《质控材料一览表》中有要求的，中标人按《质控材料一览表》各项要求执行，对主要设备及材料品牌有特殊需求的或《质控

材料一览表》中没有的设备及材料，中标人在施工图设计完成后，向招标人推荐不少于三个同档次品牌，同时提供推荐品牌设备及材料的相关型号、规格。本项目原则上不采用非标设计，需要非标设计的，应由发包人、跟踪审计及监理共同确认。招标人有权选择其中一个品牌或选择推荐之外的品牌。具体内容中标人在各设计阶段提供详单。

四、其他

合同价款确定过程中其他未尽事宜或表述前后不一致的，以招标人解释为准。

附件8 凤城书香里项目运营合同

甲方(委托人): _____

住所: _____

乙方(代理人): _____

住所: _____

甲方为_____项目的开发主体,系_____项目的招标人,乙方系中标人。甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》的有关规定,经友好协商,就甲方经过公开招标委托乙方对甲方开发经营的房地产项目进行运营管理事宜,在互惠互利的基础上达成以下协议,并承诺共同遵守。

一、项目概况

1、_____项目为开发项目,简称“本项目”。项目分为住宅地块和商业地块。住宅地块:总用地面积69944平方米(约105亩),建筑面积189661.80平方米,其中地上总建筑面积140161.80平方米,地下总建筑面积49500.00平方米,主要建设包括住宅、物业用房及相关配套用房。商业地块:总用地面积35545.26平方米(约53.3亩),总建筑面积67373.64平方米,其中地上面积54273.64平方米,地下建筑面积13100.00平方米,主要建设包括商业、物业服务用房等相关配套。

2、甲方作为本项目的开发主体,乙方协助甲方实施本项目商品房地块的开发工作,同时全权负责本项目运营管理工作,项目运营(可销售住宅和商业部分)内容包含项目代开发管理及营销代理服务。双方结合项目成本及合理利润、市场行情及销售周期等因素,由乙方设计优惠体系,由甲方确定每期开盘销售底价进行销售。

二、合同额

本项目合同额为运营费费率乘以销售总金额(可对外销售的住宅和商业),运营管理费用为(人民币):____万元。(大写:_____元)。

三、运营管理的基本原则

1、甲方作为项目的开发建设单位，负责提供项目建设用地，自行组建项目管理团队，拥有项目开发中投资和合同约定的决策权、监督权、建议权和知情权。

2、乙方根据本合同的约定履行受托管理职责和义务，在本合同约定或甲方的特别授权许可范围内代表甲方行使项目运营管理权，努力实现项目管理各项目标，并有权获得本合同约定的收益。

3、本项目的受托管理活动实行合同制管理，项目开发建设过程中的各类合同以甲方名义签订，由乙方进行合同履行的全过程管理。

四、委托内容

1、甲方委托乙方为本项目进行运营管理工作，包括协助甲方进行代开发管理工作（开发过程中的项目报建、设计建议等全流程代开发管理工作）；营销代理工作（包含营销推广、渠道整合、资金监管等全案代理工作）。

乙方代理甲方对本项目的线上、线下宣传、策划、销售（含资金监管）等一切对外活动，必须以甲方名义进行，并在本合同约定或甲方批准、授权范围内行使代理权。

代开发管理工作主要包括：

2.1 承担甲方所委托的本项目的代开发管理职责，对本项目进行代开发管理。

2.2 合理的项目推盘节奏、资金回笼及资金使用计划，与甲方共管销售回款并妥善用于工程建设，确保本项目工程建设如期开展。

2.3 协助甲方办理本项目《国有土地使用权证》、《建设工程用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》的报建和项目建设工程竣工验收等工作。

2.4 负责按规划批准的规划设计方案，协助甲方为工程建设、销售推盘节奏进行协调，确保工程进度并在约定的建设期限内竣工交付，质量达到合格标准并不影响到销售进度。

2.5 负责整理购房客户资料并存档后完整移交给甲方，协助甲方办理项目交接、

处理项目交接过程中的相关手续及规定期内的保修手续等相关事宜。

2.6 负责为项目销售提供支持，包括项目规划建议、产品设计建议、设计院对接等；并为项目销售溢价提供支持，如协助引入前期物业管理等。

3、营销代理工作主要内容包括：市场调研、项目定位、售楼部内外场销售、全案策划、广告推广、渠道整合等。

3.1 项目前期阶段，负责地块分析，进行市场调研分析，提供营销总控，制定去化周期、推盘节奏。进行 SWOT 分析，研究目标客群范围、客群行为和心里，进行产品建议和卖点分析。为规划、工程建设等提供专业性建议并协助进行前期各项手续办理工作。

3.2 在销售各阶段，提供专业营销策划，包括项目形象气质定位、案名建议、项目 VI、各阶段主题建议及文案、各阶段销售策略、SP 活动建议。

3.3 配置专业人员，组建专业销售团队，包括销售经理、策划经理、渠道经理、销售内勤、置业顾问等，进行现场销售工作，办理客户预约、定房、签约、按揭、交房、办证等各项手续。

3.4 各阶段的活动执行及媒体策略，包括产品解析会、售楼部开放活动、样板区开放活动、开盘仪式、客户联谊会等。

3.5 协助甲方妥善对接各方关系，如房地产主管部门、媒体、银行等，尤其是维护客户关系，处理销售现场突发事件，引入渠道资源及合作资源等。

五、委托期限

甲方委托乙方为本项目唯一运营方，代理期限自本合同签订生效之日起，至本项目可售商品房销售清盘止（商品房达到 85%、商业业态去化/出租率不低于 50% 时视为清盘）。

六、运营费用及支付

运营费用以销售总金额（可对外销售的住宅和商业）为基数，按照__%取费，由甲方向乙方支付。

运营费用不含广告推广费、渠道费、临时售楼处租赁装饰装修及正式售楼部装

饰装修费用，售楼部、样板间、样板区、沙盘、区位图、景观示范区、围挡、精神堡垒、道旗等营销硬件设施设计入工程成本，由承包人将预算及装修方案单独报发包人审核后实施，所需资金为总承包工程款组成部分。

3、本项目房源凡达到以下标准即视为该房源完成销售并达到结算标准：

A 一次性付款者：付清合同金额的 100%；

B 分期付款者：购房客户缴纳房款达到 50%即结算；

C 按揭贷款付款者：银行审批结束、购房客户已办理抵押登记；

D 以房抵扣工程款者：发包人与承包人签订《房源抵扣工程款协议》、完成房源网签备案或认购锁定手续，视为该房源已完成销售并达到结算标准。

支付节点：

本协议签订生效之日起 10 日内，甲方支付乙方运营启动费用 200 万元；后续运营费用按季度预付，甲方于每季度第一个月前 10 日支付当期预付运营费用 200 万元。每期项目结束后，按实际销售总金额（可对外销售的住宅和商业）乘以约定运营费费率结算乙方应得运营费用，甲方已支付的预付运营费用与乙方应得运营费用据实核算、多退少补；若已付款超出应付款，乙方退还扣除当期实际发生人员工资后的剩余款项，确保已付款不超出乙方按约定应取得的合法费用，符合国有资金使用相关规定。

乙方收款账号：_____

开户行：_____

户名：_____

4、甲方应依照本协议约定按时支付乙方运营费用，乙方应遵照国家规定于向甲方提交结算清单时一并提供咨询服务类发票。如甲方有延迟及拖欠支付，则承担拖欠金额日万分之二的合同滞纳金。

七、甲乙双方权利与义务

1、甲方须确保本项目销售手续合法合规，无任何权利纠纷、无查封无抵押并且符合商品房销售条件，否则因此产生的纠纷或对乙方造成的损失由甲方负责。

2、乙方配合甲方进行报批报建工作，同时安排专业人员配合甲方进行银行准入及放贷、商品房买卖合同备案等工作。

3、乙方全权负责本项目的销售管理工作，有权对销售代理、渠道总包、媒体合作等进行转委托，受乙方转委托的单位有权引进分销资源。

4、甲方授权乙方自行引入分销方，组织购房客户进行团购活动，并给予分销方独家团购优惠，所有购房客户均须参加购房团购活动方可享受团购优惠。

5、本项目销售清盘前，甲方无偿提供装修后营销中心给乙方使用。营销中心开放、销售团队正式进场后，中标的物业服务公司同步进场，前期物业费由甲方承担，从销售回款支付。

6、因甲方原因造成客户的退房行为，如交房延期、房产证违约、土地或房屋查封等，所有纠纷由甲方负责，乙方已收取的代开发管理费及营销代理费不退。

7、因代理销售本项目所产生的销售人员薪金、差旅费、服装费等由乙方承担。该项目销售期间售楼部的办公费用（含办公消耗品、日常用品、水、电费、宽带、电话费）由甲方支付。

8、甲方派驻一名财务人员进驻销售现场，负责定单及合同盖章、合同备案、收款、核对数据等手续，合同期内，乙方应积极进行销售，并配合甲方财务人员进行账款的催收事宜，针对部分客户的退定金退房行为，甲方财务人员在退款及盖章手续上给予配合。

9、甲方负责销售中心的客服（水吧台）、保安及清洁工作人员工资。销售中心的日常工作由乙方负责统筹管理，双方工作人员按统一的管理制度进行工作。

10、本项目的总体营销推广费用包括广告推广费及渠道整合费，具体包括：开盘活动、渠道（中介）、电视、电台、微信公众号、朋友圈直投、vr全景看房、抖音直播、抖音短视频、自媒体行业大v等媒体宣传、路牌及户外广告牌、乡镇广告、企事业单位拜访、公关促销活动费用、销售物料制作和印刷、销售中心现场布置及维护、模型制作费用等均由乙方提前将活动方案及预算报甲方审核，由甲方确认据实支付。

11、甲乙双方的每期销售底价、优惠体系及其他相关联的商业秘密事宜，双方

均不得泄露。

八、关于销售回款及资金监管的约定

1、关于销售回款的约定

1.1 本项目房地产销售回款为商品地块的主要收入来源。项目工程建设费用、开发管理费用及营销代理费用等相关费用均纳入到项目成本中。

1.2 项目房价构成为包括土地成本、设计费、建安费用、财务费用、营销推广费、代开发管理费、营销代理税金等费用在内的各项开发成本+政府行政性（经营性）收费及税金+开发利润。

1.3 乙方提供商品地块的工程总承包服务、全过程开发管理服务，均按照上述约定执行，如有未涵盖的部分，则按照国家相关标准执行。

2、关于资金监管的约定

2.1 甲方设立专款账户（含资金监管账户），加入乙方指定人员的印鉴章，甲乙双方共同控制专款账户密钥，对商品地块的资金进行共管。商品地块的销售回款须一律汇入此专项账户，形成“资金池”，由甲乙双方共管。甲乙双方投入的资金款项、项目的销售回款、开发贷及各类融资款、工程款、代开发管理服务费用、营销代理费及其他款项支付均由此专款账户结算。

2.2 本项目工程总承包工程款支付比例达到决算价款 97%时，乙方退出账户监管，资金池由甲方自行管理，甲方按合同约定，足额支付代开发管理及营销代理费用，质保金按合同约定支付。

2.3 甲乙双方约定本项目销售回款形成的资金池中资金对外支付使用顺序约定如下：

（1）商品地块必要的日常运营支出、前期费用（包括报规划报建费用、预售办理等费用）及施工建设和销售过程中产生的相关规费、税金；

（2）本项目的工程建设费用、代开发管理及营销代理费用、广告推广费、售楼处办公费用（水、电、电话、保安保洁等）；

（3）商品地块融资付息及必要的还本计划预算；

(4) 项目必要的预留费用；

(5) 甲方分批次收回项目投资资金及开发利润。

3、甲方认可以上销售回款使用顺序及接受乙方的资金监管的约定。

九、销售定价

1、本项目的销售备案价、销售均价及优惠政策应当符合、且不高于项目周边同期、同类型项目的销售方案，由乙方提出合理销售方案建议，甲乙双方共同商议制定。

2、因市场或政策原因，实际销售价格超过或达到原定销售价格的正负 5%时，甲方有权调整销售价格；调整后的销售价格及优惠方式应当符合、且不高于区域内同期、同类型产品的平均。

3、乙方按照甲方确认的销售价目表及优惠方式进行销售，乙方无权自行调整销售价格。

4、甲方所提供并确认的销售价目表及乙方制定并得到确认的促销优惠措施方案作为本合同的附件。

十、保密条款

1、甲乙双方同意，对其因履行本协议而取得的所有有关本协议其他方的商业信息、资料、文件、协议、补充协议等文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）承担保密义务，一方非经本协议其他方书面同意，不得向任何其他方披露。上述限制不适用于：在披露时已成为公众一般可取的资料和信息。

2、依照法律要求，有义务向有关政府部门披露，或任何一方因其正常经营所需向其直接法律顾问和财务顾问披露上述保密信息，但要求其法律顾问和财务顾问遵守保密义务。

3、本保密条款不因本协议的终止而无效。

十一、违约责任

1、甲乙双方均应诚信按照约定履行本协议，不得单方面变更或解除合同，否则应

承担违约责任。

2、甲方不得单方面解除乙方代开发管理及营销代理权和资金监管权，并应以乙方为独家代开发管理及营销代理方。

3、因不可抗力的因素造成经济损失，由甲、乙双方各自承担。

4、因甲方原因造成的本项目无法开盘或销售，超过五个月的，则乙方有权解除合同并撤场，甲方应以自乙方进场开始，按乙方实际投入费用给予清算。

5、甲乙双方一致同意，乙方承担违约、赔偿等责任所支付的各项款项，无论单项或者总计金额，均以乙方实际收到的全部运营费用扣减乙方发生的人工及其他各类成本后的金额为最高上限。

6、如有未尽事宜，双方应本着友好合作的态度协商解决，修改条款由甲、乙双方共同签定补充合同。如协商不能解决，约定由本项目所在地人民法院裁定。

十二、附则

1、本协议为中文法律文本，正本一式4份，甲乙双方各持2份。合同副本一式8份，甲乙双方各持4份。

2、本协议附件为本协议的有效组成部分，与本协议正文具有同等法律效力。

3、双方对本协议约定内容如有补充的，可以签订本合作协议的补充协议，补充协议内容与本协议内容有冲突的，应当以补充协议内容为准。

4、本协议经甲方、乙方签字盖章后生效。

甲方： _____

法定或授权代表签字： _____

____年____月____日

乙方： _____

法定或授权代表签字： _____

____年____月____日

第 5 章 发包人要求

一、项目总体概况：

1、项目位置

萧县凤北片区，住宅地块（2025-33 号）和商业地块（2025-34 号）

2、建设规模及内容

项目分为住宅地块和商业地块。住宅地块：总用地面积 69944 平方米（约 105 亩），建筑面积 189661.80 平方米，其中地上总建筑面积 140161.80 平方米，地下总建筑面积 49500.00 平方米，主要建设包括住宅、物业用房及相关配套用房。商业地块：总用地面积 35545.26 平方米（约 53.3 亩），总建筑面积 67373.64 平方米，其中地上面积 54273.64 平方米，地下建筑面积 13100.00 平方米，主要建设包括商业、物业服务用房等相关配套。

二、设计要求

1、设计周期：90 日历天。

2、设计其他要求

（1）投标人必须按国家、行业、项目所在地政府部门规定要求进行岩土工程勘察、规划及设计。

（2）投标人必须按招标人要求对设计方案进行优化，在项目实施过程中做好配合，及时进行设计文件修改，所涉及的一切费用均应包括在投标报价中。

（3）满足招标人提出的其它技术服务要求。

三、发包人对材料及设备的要求

所有材料及设备应满足国家有关节能、环保及质量、安全等要求，材料及设备应使用知名品牌中的中等及以上产品，且须报监理及发包人认可才能使用，否则发包人有权不予支付材料设备款并要求承包人予以更换，造成的损失均由承包人承担。

四、发包人对施工的要求

1、发包人对施工的要求应满足国家关于工程质量、安全等有关规定，详见专用合同条款。

2、招标人对具体建设地点、建设规模、建设内容可予以调整，投标人中标后必须无条件服从，且不得因此向招标人索赔任何费用。

第 6 章 投标文件格式

_____ (项目名称)

投 标 文 件

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

- 一、投标函及投标函附录
- 二、投标承诺书
- 三、法定代表人身份证明
- 四、授权委托书
- 五、联合体协议
- 六、投标保证金
- 七、资格审查资料
- 八、其他资料
- 九、施工组织设计
- 十、设计方案

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，我方的投标报价为： 勘察设计费费率：_____；建安工程费费率：_____；运营费费率：_____。工期：_____，按合同约定实施和完成承包工程，修补工程中的任何缺陷。工程质量标准：_____。

2、我方_____ (横线处填写“接受”或“不接受”) 招标文件第四章“合同条款及格式”规定的合同责任和义务。

3、我方已详细审查全部招标文件，包括修改文件(如有的话)以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

4、我方的投标有效期为从投标截止之日起_____日历天，承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

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

6、如我方中标：

(1) 我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。

(2) 随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。

(3) 我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

(4) 我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同工程。

7、我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第1.4.3项和第1.4.4项规定的任何一种情形。

8、_____ (其他补充说明)。

投 标 人：_____ (盖单位章)

法定代表人：_____ (签字或盖章)

地址：_____

网址：_____

电话：_____

传真：_____

_____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	项目经理		姓名: _____	
2	项目负责人		姓名: _____	设计负责人
				施工负责人
			
3	价格调整的差额计算	16.1.1	按专用合同条款执行	
4	
5				

二、投标承诺书

(一) 招标人可根据招标文件要求编制固定格式

(二) 信誉承诺函(联合体投标的,联合体各方均需提供)

本公司郑重承诺:我公司(含不具有独立法人资格的分公司、不含具备独立法人资格的子公司)不存在以下情形:

(1) 投标人或其法定代表人或项目负责人在最近三年内被列入行贿犯罪档案的(以检察机关的有关法律文书为准);

(2) 被行政监督部门责令停业,暂扣或吊销执照、安全生产许可证,或吊销资质证书的(依据相关行政监督部门的处理决定及其处理效力和范围)。“

(3) 被宿州市(含四县一区)工程建设行业行政主管部门或公共资源交易综合管理部门给予明文限制投标[在限制范围内不得承接业务或不得进入投标市场,至投标截止之日仍在限制期内的,或取消投标资格的(投标人所属子公司有不良行为记录的,不影响投标人的投标资格)。

(4) 在最近三年内(自投标截止之日向前追溯3年)有骗取中标或严重违约或重大工程质量事故[依据《关于做好房屋建筑和市政基础设施工程质量事故报告和调查处理工程的通知》(建质(2010)111号)规定]或重大生产安全事故[依据《生产安全事故报告和调查处理条例》(国务院令493号)规定。]的(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),已完成信用修复的除外;

(5) 进入清算程序,或被宣告破产,或其他丧失履约能力的;

(6) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

我公司若有违反承诺内容的行为,自愿接受取消投标资格、记入信用档案、取消中标资格、没收投标保证金等有关处理,愿意承担法律责任,给招标人造成损失的,依法承担赔偿责任。”

投 标 人: _____ (盖单位章)

法定代表人: _____ (签字或盖章)

年 月 日

(三) 企业信用报告截图

三、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

四、授权委托书

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

代理人无转委托权，委托期限：自签署之日起至投标有效期满止。

附：法定代表人及委托代理人身份证复印件或扫描件

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____附身份证复印件

_____年_____月_____日

法定代表人身份证
正、反面复印件

委托代理人身份证
正、反面复印件

注：1. 法定代表人参加投标活动并签署文件的不需要授权委托书，只需提供法定代表人身份证明和法定代表人身份证扫描件；非法定代表人参加投标活动及签署文件的还须提供授权委托书和代理人身份证扫描件。

2. 以联合体形式投标时，法定代表人身份证明或授权委托书由联合体牵头单位提供即可。

五、联合体协议书

_____（所有成员单位名称）自愿组成联合体，共同参加_____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。各方一致同意，联合体中承担项目运营方承担的违约、赔偿等责任所支付的各项款项，无论单项或是合计总额，均以运营方实际收到的全部运营费用扣减运营方实际发生的人工成本后的金额为最高限额。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

.....

_____年_____月_____日

六、投标保证金（采用投标担保的参考格式）

投标保函示范文本

（独立保函）

编号：

申请人：

地址：

受益人：

地址：

开立人：

地址：

致：（受益人名称）

我方（即“开立人”）已获得通知，本保函申请人（即“投标人”）已响应贵方于____年____月____日就_____（以下简称“本工程”）发出的招标文件，并已向招标人（即“受益人”）提交了投标文件（即“基础交易”）。

一、我方理解根据招标条件，投标人必须提交一份投标保函（以下简称“本保函”），以担保投标人诚信履行其在上述基础交易中承担的投标人义务。鉴此，应申请人要求，我方在此同意向贵方出具此投标保函，本保函担保金额最高不超过人民币（大写）_____元（¥_____）。

二、我方在投标人发生以下情形时承担保证担保责任：

- （1）投标人在开标后和投标有效期满之前撤销投标的；
- （2）投标人在收到中标通知后，不能或拒绝在中标通知书规定的时间内与贵方签订合同；
- （3）投标人在与贵方签订合同后，未在规定的时间内提交符合招标文件要求的履约担保；
- （4）投标人违反招标文件规定的其他情形。

三、本保函为不可撤销、不可转让的见索即付独立保函。本保函有效期自开立之日起至投标有效期届满之日后的____日。投标有效期延长的，本保函有效期相应顺延，最迟不超过____年____月____日。

四、我方承诺，在收到受益人发来的书面付款通知后的____日内无条件支付，前述书面付款通知即为付款要求之单据，且应满足以下要求：

- （1）付款通知到达的日期在本保函的有效期内；
- （2）载明要求支付的金额；

七、资格审查资料

（一）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	项目经理		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围						
备注						

注：附营业执照、资质证书扫描件等。如联合体投标的，联合体成员均需提供此表。

(三) 主要人员简历表 (设计、施工相关人员均需填写)

“主要人员简历表”中的项目经理、施工负责人、设计负责人、施工项目技术负责人应附执业资格、职称证、社会保险复印件等招标文件规定的评审材料。

主要人员简历表

姓 名		年 龄		学 历	
职 称		职 务		拟在本合同任职	
毕业学校	年毕业于 学校 专业				
主要工作经历					
时 间	参加过的类似项目		担任职务	发包人及联系电话	

八、其他资料

招标文件要求的其他内容及资料

中小企业声明函（如有）
中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司____（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（招标文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员____人，营业收入为__万元，资产总额为__万元，属于____（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（招标文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员____人，营业收入为__万元，资产总额为__万元，属于____（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）

日期：

九、施工组织设计

按招标文件暗标要求格式编制

注：本项目施工组织设计采用技术暗标，施工组织设计的编制应符合暗标编制要求，并上传至系统“主观评审项节点”节点即可，投标文件中勿重复提供。投标人未在投标文件制作工具上传技术暗标电子文档，按 0 分处理。

十、设计方案

按招标文件暗标要求格式编制

注：本项目设计方案采用技术暗标，设计方案的编制应符合暗标编制要求，并上传至系统“设计方案”节点即可，投标文件中勿重复提供。投标人未在投标文件制作工具上传技术暗标电子文档，按 0 分处理。

十一、运营方案

按招标文件暗标要求格式编制

注：本项目运营方案采用技术暗标，运营方案的编制应符合暗标编制要求，并上传至系统“运营方案”节点即可，投标文件中勿重复提供。投标人未在投标文件制作工具上传技术暗标电子文档，按 0 分处理。