

N0. 2024G88地块房地产开发项目工程总承包

标段编码：PKFJ2500701-04GCGH

## 招标文件

南京恒广工程管理有限公司  
编制人（签字或盖章）：胡昌斌



2025-12-02

# 目 录

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| 招标文件 .....                    | 4   |
| 第一章 招标公告 .....                | 4   |
| 第二章 投标人须知 .....               | 16  |
| 投标人须知前附表 .....                | 16  |
| 投标人须知正文 .....                 | 39  |
| 开标一览表 .....                   | 50  |
| 第三章 评标办法 .....                | 52  |
| 评标办法前附表 .....                 | 52  |
| 评标办法正文 .....                  | 57  |
| 第四章 合同条款及格式 .....             | 64  |
| 第五章 报价清单 .....                | 223 |
| 第六章 发包人要求 .....               | 226 |
| 第七章 发包人提供的资料 .....            | 317 |
| 第八章 投标文件格式 .....              | 318 |
| 第一阶段 .....                    | 318 |
| 封面 .....                      | 321 |
| 商务标 .....                     | 322 |
| 封面（商务标） .....                 | 322 |
| 投标函（一阶段） .....                | 323 |
| 投标函附录（一阶段） .....              | 325 |
| 法定代表人身份证明 .....               | 326 |
| 授权委托书 .....                   | 327 |
| 联合体协议书 .....                  | 328 |
| 资格审查及其他资料 .....               | 330 |
| 投标人基本情况表 .....                | 330 |
| 投标人基本情况表 .....                | 330 |
| （附件）企业相关证明证照文件 .....          | 330 |
| （附件）企业资质 .....                | 330 |
| （附件）企业证书 .....                | 330 |
| （附件）企业信用管理档案 .....            | 330 |
| 项目管理机构组成表 .....               | 331 |
| 项目管理机构组成表 .....               | 331 |
| （附件）基本信息 .....                | 331 |
| （附件）资格证书 .....                | 331 |
| （附件）社保 .....                  | 331 |
| （附件）业绩 .....                  | 331 |
| 工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表 .....   | 332 |
| 工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表 .....   | 332 |
| （附件）基本信息 .....                | 333 |
| （附件）资格证书 .....                | 333 |
| （附件）社保 .....                  | 333 |
| （附件）业绩 .....                  | 333 |
| 投标人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表 ..... | 334 |
| 投标人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表 ..... | 334 |
| （附件）施工总承包项目经理业绩 .....         | 334 |
| （附件）投标人业绩 .....               | 334 |
| 拟再发包计划表 .....                 | 335 |
| 拟分包计划表 .....                  | 336 |
| 投标人财务状况 .....                 | 337 |

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 财务状况表 .....           | 337 |
| （附件）财务状况 .....        | 337 |
| 施工现场大气污染防治措施承诺书 ..... | 338 |
| 承诺书 .....             | 339 |
| 其他材料 .....            | 341 |
| 近年发生的重大诉讼及仲裁情况 .....  | 341 |
| 正在实施和新承接的项目情况表 .....  | 341 |
| 投标人认为有必要提供的其他材料 ..... | 341 |
| 技术标 .....             | 342 |
| 封面（技术标） .....         | 342 |
| 项目管理组织方案 .....        | 342 |
| 第二阶段 .....            | 343 |
| 商务标 .....             | 344 |
| 封面（商务标） .....         | 344 |
| 投标函（二阶段） .....        | 345 |
| 投标函附录（二阶段） .....      | 346 |
| 投标保证金（二阶段） .....      | 347 |
| 经济标 .....             | 348 |
| 封面（经济标） .....         | 348 |
| 工程总承包费用汇总表 .....      | 350 |
| 投标各分项报价表 .....        | 352 |
| 定标资料 .....            | 353 |
| 第九章 其他 .....          | 354 |

# 第一章 招标公告

## (浦口分中心) NO. 2024G88地块房地产开发项目工程总承包招标公告

标段编码: PKFJ2500701-04GCGH

### 1. 招标条件

本招标项目NO. 2024G88地块房地产开发项目已由南京市浦口区政务服务管理办公室以NO. 2024G88地块房地产开发项目 (项目审批文号:浦政服备〔2025〕46号)批准建设,项目业主为南京浦鸿房地产开发有限公司,建设资金来自国有(非政府投资),项目出资比例为国有(非政府投资):100.00%。项目已具备招标条件,招标人为南京浦鸿房地产开发有限公司,现对该项目工程总承包进行公开招标。

南京恒广工程管理有限公司受招标人委托负责本工程的招标事宜。

### 2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点: 南京市浦口区江浦街道文德西路以南,江淼路以东

2.2 招标范围: (1) 设计内容包括但不限于根据建设单位批准的方案图、扩初设计图纸及效果图,完成项目红线范围内的全过程设计工作、二次深化设计、配合一户一定制设计。设计内容:所有施工图设计,以及报规报建报审等工作,后期一户一定制产生的报建报审,其中施工图设计包括但不限于:建筑、结构、给排水、电气、暖通、消防、人防(含战时)、装配式、绿建、桩基、基坑支护(含降排水)、边坡支护、景观、园区道路、管综、海绵城市、VI导视、标识标牌标线、车库分区划线、品质地库(汽车坡道、行车道、停车位、玄关及光厅等)、泛光照明、幕墙、智能化、抗震支架、钢结构、精装修[含社区中心(售楼处)、样板间(含下跃)、中央会客厅、公区、地库等软硬装修设计]、充电桩、特殊专业施工图设计(如红线内外相关供配电、供水、供气、三网、有线电视和5G无线覆盖等)、示范区、社区中心(售楼处)周边配套设施(包括但不限于临时通道、临时停车场等),以及在工程实施过程中各种变更、技术审查均属本设计范围,详见招标文件内容;(2) 施工具体内容包括但不限于编制含施工图预算、市政出入口破除和恢复、临时设施、示范区亚克力临时围挡、参观通道(具体高度、样式深化后由发包人确认)、红线外临时道路、场地平整、土石方、桩基、凿桩头、基坑支护(含降排水)及拆除、土建、给排水、电气、人防及设备(含标识标牌)、消防、暖通、幕墙、抗震支架、智能化、装修[含全项目硬软装及配套设施、设备,软装位置包括社区中心(售楼处)、样板间(含下跃)、中央会客厅、公区、地库、下沉式庭院等]、红线内外相关水电气、三网、有线电视、5G无线覆盖设备及施工、电梯、亮化、太阳能、标识标牌、室外工程(道路、围墙、主次出入口、综合管网、广场、雨水回收系统、硬质景观及绿化、照明、海绵城市等)、充电桩及配套、配套用房及垃圾房、示范区拆改及恢复、社区中心(售楼处)周边配套设施(包括但不限于临时通道、临时停车场等)、室外活动设施、施工阶段BIM应用等;包含地上、地下建筑物、构筑物等所有影响本工程施工的障碍物的拆除、外运、回收利用,详见招标文件内容;(3) 采购内容包括但不限于:本项目建设所需要的所有材料、设备及工器具购置等采购(含供货、运输、装卸、保管、安装、运行

及试运行、相关各类技术培训服务、竣工验收、移交质保期的维保等所有涉及的内容），详见招标文件内容；（4）配合发包人及时办理项目报建、报审、检测、验收事宜，详见招标文件内容。

2.3 计划工期：820日历天

2.4 合同估算价：247700000.00元

2.5 招标项目类型：房屋建筑

2.6 工程规模：本工程拟建总建筑面积约3.4万平方米。其中地上建筑面积约2.3万平方米，地下建筑面积约1.1万平方米（建设地下车库及其他配套设施）。工程内容主要由01栋、02栋两栋多层住宅（楼层7层，建筑高度22.55米）、03栋-06栋四栋二类高层住宅（其中03栋楼层11层，建筑高度35.35米；04-06楼层17层，建筑高度53.7米）、07栋快件用房（门卫及小区大门）、08栋配电房、09栋社区中心（售楼处）装修及软装、10栋（次入口及门卫）、地库及配套用房等组成。

2.7 工程总承包类型：初步设计已完成

2.8 其他说明：详见招标文件

### 3. 投标人资格要求

3.1 资格审查条件为：

企业具有独立订立合同的能力并提供有效的营业执照；

企业应当同时具有与工程规模相适应的工程设计资质和施工资质：

（A）设计资质要求：设计资质必须符合下列条件之一：a、工程设计综合资质甲级；b、工程设计建筑行业（建筑工程）乙级及以上；c、工程设计建筑行业乙级及以上。（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）

（B）施工资质要求：建筑工程施工总承包二级（含）以上资质。（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）

工程总承包项目经理必须满足下列资格条件之一：

（A）具有相应工程建设类注册执业资格之一：a、注册建筑师一级；b、建筑工程注册建造师一级；c、建筑工程注册建造师二级；d、注册结构工程师一级。

（B）未实施注册执业资格的工程项目，取得建设工程类高级专业技术职称：/

（C）注册执业中的特殊选项：/

工程总承包项目经理应当承担过以下类似工程业绩之一：

（A）工程总承包业绩要求：自2020年12月1日（含）以来，工程总承包项目经理承担过单项合同建筑面积19000平方米及以上房屋建筑工程的工程总承包业绩，且担任工程总承包项目经理。（需提供中标通知书、合同、竣工验收证明，三者缺一不可，面积以竣工验收证明上的面积为准，时间以竣工验收证明的验收时间为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）

(B) 工程总承包分包的设计业绩要求：/

(C) 工程总承包分包的施工业绩要求：/

(D) 工程施工业绩要求：自2020年12月1日（含）以来，工程总承包项目经理承担过单项合同建筑面积19000平方米及以上房屋建筑工程的施工业绩，且担任施工项目经理。（需提供中标通知书、合同、竣工验收证明，三者缺一不可，面积以竣工验收证明上的面积为准，时间以竣工验收证明的验收时间为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）

(E) 工程设计业绩要求：自2020年12月1日（含）以来，工程总承包项目经理承担过单项合同建筑面积19000平方米及以上房屋建筑工程的设计业绩，且担任设计负责人。（需提供中标通知书、合同，二者缺一不可，面积以合同为准，时间以合同签订时间为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）

(F) 工程监理业绩/工程总承包监理业绩要求：/

业绩认定标准：所有业绩相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。

工程总承包项目经理业绩必须是投标人承接的，企业业绩与工程总承包项目经理业绩不可以兼得。

以联合体形式申请资格审查的，必须符合招标文件投标人须知正文1.4.2要求。

施工资质企业具备安全生产条件，并取得安全生产许可证（设计单位等相关规定不作要求的除外）；

工程总承包项目经理必须满足下列条件：

工程总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上工程项目中担任工程总承包项目经理、施工项目负责人。

项目管理机构：(1)设计负责人：具有一级注册建筑师证书。（提供注册证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）(2)施工负责人：具有注册建造师证建筑工程二级(含)以上且具有有效的安全生产考核合格证书（B证）。（提供相关证书，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）注：申请人拟委派的工程总承包项目经理可以兼任施工负责人，不可以兼任设计负责。

对于由投标人自行完成的设计或者施工业务，投标人在项目管理机构中应配备符合现行法律、法规、与工程总承包项目相适应的专业人员；对于投标人依法分包的施工或设计业务，投标人在项目管理机构中应配备具有工程建设类中级及以上职称的施工或设计协调管理人员。

总承包单位不得是工程总承包项目的：代建单位、项目管理单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位。

该项目采用：

国有资金，前期咨询单位可以参加投标；

满足招标文件投标人须知正文1.4.3的要求。

提供《施工现场大气污染防治措施承诺书》。

企业承担过以下类似工程业绩之一：

(A) 工程总承包业绩要求：自2020年12月01日（含）以来，企业承担过单项合同建筑面积19000平方米及以上的房屋建筑工程工程总承包业绩。（需提供中标通知书、合同、竣工验收证明，三者缺一不可，面积以竣工验收证明上的面积为准，时间以竣工验收证明的验收时间为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）

(B) 工程总承包分包的设计业绩要求：/

(C) 工程总承包分包的施工业绩要求：/

(D) 工程施工业绩要求：自2020年12月01日（含）以来，企业承担过单项合同建筑面积19000平方米及以上的房屋建筑工程施工业绩。（需提供中标通知书、合同、竣工验收证明，三者缺一不可，面积以竣工验收证明上的面积为准，时间以竣工验收证明的验收时间为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）

(E) 工程设计业绩要求：自2020年12月01日（含）以来，企业承担过单项合同建筑面积19000平方米及以上的房屋建筑工程设计业绩。（需提供中标通知书、合同，二者缺一不可，面积以合同为准，时间以合同签订时间为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）

业绩认定标准：所有业绩相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。企业业绩必须是投标人承接的，企业业绩与工程总承包项目经理业绩不可以兼得。

本次招标是否接受黄牌警示单位投标：不接受

投标人为工程总承包项目经理缴纳养老保险的时间要求：2025-05至2025-10。提供养老保险缴纳证明。

在高等院校、科研机构、军事管理等从事工程设计、施工的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料。

符合法律、法规规定的其他条件：(1) 投标人各成员不得存在下列情形之一：（符合并提供承诺书，承诺书加盖公章原件扫描件编辑在投标文件中）①为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；②工程总承包招标的投标人是工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、全过程工程咨询单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位或者与前述单位有利害关系的关联单位。与本招标项目的监理、代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；勘察设计文件的编制单位是本项目的全过程工程咨询服务单位；③与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；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；⑤处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；⑥因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工

程的；⑦投标人近3年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过5年的。（2）投标人（联合体各成员单位）应无下列行为：（符合并提供承诺书，承诺书加盖公章原件扫描件编辑在投标文件中）①有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未届满的；②因招投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招投标行政监督部门公示且公示期限未届满的。（3）本次招标接受联合体投标，关于联合体的要求（提供联合体协议书，联合体协议书加盖所有联合体成员公章及法人签章，原件扫描件编辑在投标文件中）：①本招标项目允许联合体参加投标（不超过两家），由设计单位和施工单位组成联合体投标人参与投标，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拟派的工程总承包项目经理必须是联合体牵头人单位的职员。工程总承包项目经理可以兼任施工负责人，不可以兼任设计负责；③联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；④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；⑤联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；⑥招标人要求投标人提交投标保证金担保的，应当以联合体中牵头人的名义提交投标保证金担保。以联合体中牵头人名义提交的投标保证金担保，对联合体各成员具有约束力。（4）本次招标不接受红、黄牌警示并在警示期内的投标人（联合体各成员单位）、工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人投标，红、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准。红、黄牌截止时间为投标人（联合体各成员单位）或工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人在投标截止时间前受到红、黄牌警示并在警示期内的。（5）根据《省住房和城乡建设厅关于开展建筑业企业资质动态监管工作的公告》（〔2018〕第6号）、《省住房和城乡建设厅关于建筑业企业资质动态监管不合格企业参加招投标相关事宜的复函》（苏建函建管〔2019〕233号）、《关于在我省国有资金投资工程建设项目招标投标中应用建筑业企业资质动态监管结果有关要求的通知》（苏建招办〔2022〕2号）等文件规定，在资格审查或者评标阶段，由资格审查委员会或评标委员会对各投标人的资质动态情况进行核查，投标人在资格审查申请文件递交截止时间当日及投标文件递交截止时间当日，建筑业企业资质动态监管结果处于不合格状态的，作为资格审查不通过（或投标无效）处理。（企业动态资质查询信息以江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台发布的信息为准）。（6）根据建办市〔2019〕50号文及苏建函建管〔2019〕393号文规定，已取消一级、二级建造师临时执业证书，因此本项目不接受持临时建造师执业资格的项目负责人投标，否则将作为资格审查不通过处理。（7）根据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）要求，自2021年10月15日起，在全国范围内实行一级建造师电子证书，电子证书式样按照《全国一体化在线政务服务平台电子证照一级建造师注册证书》标准执行。自2022年1月1日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级建造师证书电子注册证书，电子注册证书应当符合相关文件规定，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子文件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。（8）拟派的工程总承包项目经理、施工负责人必须满足的其他条件（符合并提供承诺书，格式自拟，承诺书加盖公章自行扫描上传至电子投标文件中）：1）拟派的工程总承包项目



经理必须满足的其他条件①工程总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下两种情形）：a. 同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；b. 将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位；②工程总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上工程项目上担任工程总承包项目经理、施工项目负责人。③工程总承包项目经理无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过5年的。④工程总承包项目经理不得同时在其他公司担任法定代表人，不得是个体工商户经营者；⑤工程总承包项目经理不得同时在其他公司担任公司董事、监事、高级管理人员。公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息公示系统的变更备案信息为准。

2) 拟派的施工负责人必须满足的其他条件①施工负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下两种情形）：a. 同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；b. 将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位；②施工负责人是非变更后无在建工程，或施工负责人是变更后无在建工程（必须原合同工期已满且变更备案之日已满6个月），或因非承包方原因致使工程项目停工或因故不能按期开工、且已办理了项目负责人解锁手续，或施工负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在施工负责人执业范围之内；③施工负责人无行贿犯罪行为记录；或者有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过5年的。④施工负责人不得同时在其他公司担任法定代表人，不得是个体工商户经营者⑤施工负责人不得同时在其他公司担任公司董事、监事、高级管理人员。公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息公示系统的变更备案信息为准。

（9）投标申请人必须提供社保机构出具近半年（2025年05月至2025年10月）投标人为工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人缴纳的养老保险金缴费证明材料（并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料扫描件编入投标文件中，若上述人员属企业退休人员、现役军人、在高等院校、科研机构、军事管理等从事工程设计、施工的技术人员等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须出具相关证明材料；投标人须将证明材料扫描件编入投标文件中，否则视为未提供，并将导致资格审查不通过。

（10）本项目招标执行《关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒机制的实施意见》（苏信用办〔2018〕23号）的规定。

（11）根据建办厅函〔2025〕13号规定，自2025年1月20日起，注册监理工程师、一级注册结构工程师、注册电气工程师（发输变电、供配电）、注册公用设备工程师（暖通空调、给水排水、动力）、注册化工工程师、注册土木工程师（岩土）、一级注册造价工程师（土木建筑工程、安装工程）均已启用电子注册证书，不再发放纸质注册证书。各投标人使用电子注册证书时应注意：1) 专业技术人员下载并打印电子注册证书后，应在个人签名处手写签名；2) 专业技术人员应关注电子注册证书使用有效期，及时下载电子注册证书。在有效期内的纸质注册证书仍可正常使用，纸质注册证书无法反映有效期的需提供“全国建筑市场监管公共服务平台”查询截图。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效，投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等结果。

（12）根据《全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知》（注建〔2021〕2号）要求，自2022年7月1日起，一级注册建筑师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各

投标人须上传一级注册建筑师证书电子证书，电子证书应当符合相关文件规定，持证人个人手写签名应当与签名图像笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。（13）根据江苏《省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告》（（2023）第26号），自2023年12月10日起，核准新办业务申报的，将发放新版电子证照。旧版电子证照由厅综合服务平台自动逐步换发新版电子证照，换发时间截止2024年3月9日。换发期后，旧版电子证照停止使用。各投标人须将二级建造师证书电子注册证书扫描上传至投标文件中，电子注册证书应当符合相关文件规定，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过等相应后果。

3.2 本次招标是否接受联合体投标：是，本工程接受联合体投标，关于联合体投标的要求如下（提供联合体协议书原件，联合体协议书原件扫描编入至投标文件）：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；如联合体投标，拟派的工程总承包项目经理必须是联合体牵头人单位的职员。2）联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力。3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。4）联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书。5）招标人要求投标人提交投标保证金担保的，应当以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交投标保证金担保。以联合体中牵头人名义提交的投标保证金担保，对联合体各成员具有约束力。6）投标文件中除联合体协议需加盖联合体所有成员公章外，其他部分只需加盖牵头单位公章。

## 4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间：本公告发布之日起至投标截止之日止；

4.2 招标文件获取方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”免费获取；

本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”选用：“宁易新”招标投标交易系统（网址）：<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njxm-prod/gdebs-login-web/login>。

## 5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交截止时间：[2026-01-06 09:30:00](#)。

5.2 投标文件递交方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”递交；

5.3 逾期递交的投标文件，招标人不予受理。

## 6. 资格审查办法

本项目采用资格后审方式进行资格审查。

## 7. 评标方法

7.1 本标段采用的评标办法：[适用于初步设计完成之后的两阶段开标评标](#)；

是否两阶段评标：是           ；

是否评定分离：是           ；

7.2 具体评标办法：

| 分值构成（总分100分） |                     |                                                 | 各评审项分值分配：<br>一、技术标：<br>项目管理组织方案：10.00 分（≤11分）<br>二、经济标：<br>工程总承包报价：88.00 分（≥77分）<br>三、商务标：<br>1、项目管理机构：2.00 分（≤2分）<br>2、工程业绩：0 分<br>3、投标人市场信用评价：0 分 |
|--------------|---------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 序号           | 评审项                 | 评分因素（分值）                                        | 评分标准                                                                                                                                                |
| 1            | 项目管理组织方案<br>(10.00) | 总体概述<br>(0~2.00)                                | 对工程总承包的总体设想、组织形式、各项管理目标及控制措施、设计与施工的协调措施等内容进行评分。<br>(优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)                                                                |
|              |                     | 设计管理方案<br>(0~2.00)                              | 1. 对项目解读准确、设计构思合理。<br>2. 设计进度计划及控制措施。<br>3. 设计质量管理体系及控制措施。<br>4. 设计重点、难点及控制措施。<br>5. 设计过程对工程总投资控制措施。<br>(优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)           |
|              |                     | 采购管理方案<br>(0~1.00)                              | 对采购工作程序、采购执行计划、采买、催交与检验、运输与交付、采购变更管理、仓储管理等内容进行评分。<br>(优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)                                                              |
|              |                     | 施工平面布置规划<br>(0~1.00)                            | 对施工现场平面布置和临时设施、临时道路布置等内容进行评分。<br>(优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)                                                                                  |
|              |                     | 施工的重点难点<br>(0~2.00)                             | 对关键施工技术、工艺及工程项目实施的重点、难点和解决方案等内容进行评分。<br>(优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)                                                                           |
|              |                     | 施工资源投入计划<br>(0~1.00)                            | 对劳动力、机械设备和材料投入计划进行评分。<br>(优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)                                                                                          |
|              |                     | 新技术、新产品、新工艺、新材料<br>(0~1.00)                     | 对采用新技术、新产品、新工艺、新材料的情况进行评分。<br>(优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)                                                                                     |
|              |                     | 汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均                     |                                                                                                                                                     |
|              |                     | 是否设置篇幅扣分： <input checked="" type="checkbox"/> 是 |                                                                                                                                                     |

|   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |         | <p>项目管理组织方案总篇幅要求:不超过100页, 每超过1页的, 扣0.1分, 最多扣2分。</p> <p>注: 1. 招标人可根据项目的实际情况选择增加上述各评分因素, 但“评审项”分值不得调整; 也可在招标文件中细化明确评分标准的内容, 但一般不得突破各评分因素的规定分值。<br/> 2. 项目管理组织方案总篇幅一般不超过100页(技术特别复杂的工程可适当增加), 具体篇幅(字数)要求及扣分标准, 招标人应在招标文件中明确。<br/> 3. 项目管理组织方案各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。项目管理组织方案中(项目管理机构评分点除外)除缺少相应内容的评审要点不得分外, 其它各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的70%。</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2 | 工程总承包报价 | 报价评审(工程总承包范围内的所有费用)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>一、确定基准价确定:</b><br/> 开标时从以下方法中随机抽取确定(至少勾选两个):<br/> <b>方法一; 方法二;</b></p> <p><b>二、评标基准价算法</b><br/> 方法一: 以有效投标文件的评标价(评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价, 下同)算术平均值为A(当有效投标文件<math>\geq 7</math>家时, 去掉最高和最低20%(四舍五入取整)后进行平均; 当有效投标文件4-6家时, 剔除最高报价后进行算术平均; 当有效投标文件<math>&lt; 4</math>时, 则次低报价作为投标平均价A)。评标基准价 <math>= A \times K</math>, K 值在开标时由招标人随机抽取确定, K 值的取值范围为 95%-98%。</p> <p>方法二: 以有效投标文件的评标价算术平均值为A(当有效投标文件<math>\geq 7</math>家时, 去掉最高和最低20%(四舍五入取整)后进行平均; 当有效投标文件4-6家时, 剔除最高报价后进行算术平均; 当有效投标文件<math>&lt; 4</math>时, 则次低报价作为投标平均价A), 招标控制价为B, 则: 评标基准价 <math>= A \times K1 \times Q1 + B \times K2 \times Q2</math> <math>Q2 = 1 - Q1</math>, <math>Q1</math>取值范围为65%~85%; <math>K1</math> 的取值范围为 95%~98%; <math>Q1</math>、<math>K1</math> 值在开标时由招标人随机抽取确定。<math>K2</math> 的取值范围, 建筑工程为90%~100%, 装饰、安装为88%~100%, 市政工程为86%~100%, 园林绿化工程为84%~100%, 其他工程 88%~100%。<math>K2</math>由招标人在招标文件中明确。</p> <p><b>K2取值为: 90 %。</b></p> <p>评标后基准价调整方式<br/> <b>不因任何情形而改变</b></p> <p><b>三、偏离率</b><br/> 偏离率 <math>= 100\% \times (\text{投标人评标价} - \text{评标基准价}) / \text{评标基准价}</math></p> <p><b>四、报价打分</b><br/> 评标价等于评标基准价的得满分; 每高于评标基准价1%扣 1分; 每低于评标基准价1%扣 0.5 分。偏离不足1%的, 按照插入法计算得分。</p> |

|   |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | 项目管理机构(2.00)  | <p>除工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人外，需配备以下人员：</p> <p>(1) 建筑专业人员1名：具有国家一级注册建筑师资格证书，同时具有工程建设类正高级（研究员级或教授级）职称的得0.4分；具有国家一级注册建筑师资格证书，同时具有工程建设类高级职称的得0.2分。（满分0.4分）</p> <p>(2) 结构专业人员1名：具有国家一级注册结构工程师资格证书，同时具有工程建设类高级及以上职称的得0.4分；具有国家一级注册结构工程师资格证书，同时具有工程建设类中级职称的得0.2分。（满分0.4分）</p> <p>(3) 暖通专业人员1名：具有注册公用设备工程师（暖通空调）证书，同时具有工程建设类高级及以上职称得0.4；具有注册公用设备工程师（暖通空调）证书，同时具有工程建设类中级职称得0.2。（满分0.4分）</p> <p>(4) 电气专业人员1名：具有注册电气工程师（供配电）证书，同时具有工程建设类高级及以上职称得0.4分；具有注册电气工程师（供配电）证书，同时具有工程建设类中级职称得0.2分。（满分0.4分）</p> <p>(5) 造价专业人员1名：具有一级注册造价工程师（旧版为国家注册造价工程师）资格证书，同时具有高级工程师及以上职称的得0.4分；具有一级注册造价工程师（旧版为国家注册造价工程师）资格，同时具有工程师职称的得0.2分。（满分0.4分）</p> <p>备注：①上述人员一人一岗，不得兼任。（提供有效职称证书、注册证书，以本单位注册证书为准，若注册证书上不体现单位名称的以全国建筑市场监管公共服务平台查询截图为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）。②提供上述人员与投标人（联合体各成员单位）签订的有效劳动合同及社保机构出具的近半年（2025年5月至2025年10月）投标人（联合体各成员单位）为上述人员缴纳的养老保险金的缴费证明材料（加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章[具有可验证的二维码或验证码]），在高等院校、科研机构、军事管理等从事工程设计、施工的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料，上述证明材料原件扫描上传至投标文件，否则不得分。</p> |
|   |               | <p>项目管理机构(0~2.00)</p> <p>汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均（客观项评委打分应一致）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4 | 工程业绩          | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5 | 投标人市场信用评价评分标准 | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 7.3 定标方法：评定分离

定标方案如下：本工程采用“评定分离”法确定中标人，定标采用票决法：定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后记名票决，并确定得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人

时，应当对得票数相同的单位再次票决。具体定标标准如下：

（1）投标报价：对所有进入定标阶段的中标候选人的工程总承包报价进行综合考虑。

（2）拟派团队能力：对所有进入定标阶段的中标候选人的拟派团队（除工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人外）建设工程类注册执业资格情况进行综合考虑。注：①提供上述团队人员的社保机构出具的近半年（2025年5月至2025年10月）中标候选人为其缴纳的养老保险金的缴费证明材料[加盖社保公章或在社保中心参保缴费证明电子专用章或具有可验证的二维码（或验证码）]；在高等院校、科研机构、军事管理等从事工程设计、施工的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。中标候选人须将证明材料扫描件上传至电子投标文件中，否则视为未提供。

（3）工程总承包项目经理答辩：本项目采用对工程总承包项目经理进行答辩，工程总承包项目经理针对定标评委会现场讨论拟定的问题进行回答，共2题。答辩题目由定标委员会针对本项目实际情况现场提出，出题范围包括对项目实施需求的理解；项目实施中的重难点分析及过程控制等。根据工程总承包项目经理答辩情况进行综合考虑。（线下答辩模式。对进入中标候选人所报工程总承包项目经理须携带本人有效身份证原件在规定时间内到场参加工程总承包项目经理答辩[通知答辩时间、地点另行通知，具体以通知为准]。）工程总承包项目负责人答辩要求：工程总承包项目负责人应独立进行答辩，答辩过程中不得使用手机、平板、电脑等电子通讯设备，如有违反以上要求的视为自动放弃答辩。未在规定时间内参与答辩、或未在规定时间内达到指定地点并递交身份证原件的视为放弃答辩。

## 8. 发布公告的媒介

本公告在南京市公共资源交易中心网、江苏省公共资源交易中心网和江苏省建设工程招标网发布。

其他媒介：  /  

## 9. 其他

9.1 本工程采用远程不见面开标模式。投标人应在投标截止时间前登录招标文件载明的“南京智能开标大厅”网址，按系统提示完成开标流程。因投标人自身设施故障或自身原因导致无法完成投标的，由投标人自行承担后果。

9.2 本项目为“宁易新”招标投标交易系统项目，各投标人需注意以下事项：

（1）投标人须下载并安装“南京公共资源交易CA互联互通助手（新）”。

下载地址：<https://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

（2）投标人须在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统登记企业相关信息。

登录地址：<http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F>

（3）投标人需登录“宁易新”招标投标交易系统参与投标，网址为：

<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njxm-prod/gdebs-login-web/login>

（4）投标人需登录南京智能开标大厅（新系统登录）参与开标活动，网址为：



[http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online\\_bidding\\_platform/login](http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login)

(5) 投标人需通过以下地址下载“‘宁易新’招标投标交易系统投标文件编制工具”制作投标文件:

<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

9.3 为避免投标单位因解密失败造成无效投标的情形, 投标工具提供预解密功能, 以验证递交的投标文件是否完整有效。操作注意事项如下:

(1) 预解密过程中, 如出现异常问题, 请联系投标工具公司进行排查处理。

(2) 投标文件递交后, 可能会存在文件撤回重新制作上传的情况, 请务必每次重新上传后, 下载最新的文件进行预解密验证。

(3) 如投标文件递交后未进行文件预解密验证, 可能会存在开标过程中因文件无法解密被退回处理的风险, 后果需自行承担。

9.4 技术支持联系方式:

(1) “宁易新”招标投标交易系统及投标工具联系电话: 025-69088960-7-2

(2) 江苏省公共资源交易经营主体信息库: 025-83668675 (工作时间: 工作日8:30-18:00)

(3) 南京智能开标大厅联系电话: 400-998-0000、025-68505877、68505828

(4) 国信CA联系电话: 025-68505679

(5) CFCA联系方式: 18061882568、4001662366

9.5 其他说明: [/](#)

## 10. 联系方式

|      |                                           |         |                                         |
|------|-------------------------------------------|---------|-----------------------------------------|
| 招标人: | <a href="#">南京浦鸿房地产开发有限公司</a>             | 招标代理机构: | <a href="#">南京恒广工程管理有限公司</a>            |
| 地址:  | <a href="#">南京市浦口区江浦街道新浦路127号盛景华庭南苑4楼</a> | 地址:     | <a href="#">南京市栖霞区马群街道紫东国际创意园C14栋6楼</a> |
| 联系人: | <a href="#">杨冬</a>                        | 联系人:    | <a href="#">陈煜飞</a>                     |
| 电话:  | <a href="#">02558181399</a>               | 电话:     | <a href="#">15895963379</a>             |

招投标监督管理部门及电话: [南京市浦口区城乡建设局 \(电话:025-58151332\)](#)

## 第二章 投标人须知

### 投标人须知前附表

投标人须知前附表与正文内容相抵触的，以正文为准。

| 条款号   | 条款名称      | 编列内容                                                                                                                                                                                                 |
|-------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1.2 | 招标人       | 名称： <a href="#">南京浦鸿房地产开发有限公司</a><br>地址： <a href="#">南京市浦口区江浦街道新浦路127号盛景华庭南苑4楼</a><br>联系人： <a href="#">杨冬</a><br>电话： <a href="#">02558181399</a><br>电子邮箱： <a href="#">/</a><br>传真： <a href="#">/</a> |
| 1.1.3 | 招标代理机构    | 名称： <a href="#">南京恒广工程管理有限公司</a><br>地址： <a href="#">南京市栖霞区马群街道紫东国际创意园C14栋6楼</a><br>联系人： <a href="#">陈煜飞</a><br>电话： <a href="#">15895963379</a><br>电子邮箱： <a href="#">/</a><br>传真： <a href="#">/</a>   |
| 1.1.4 | 项目名称      | <a href="#">NO. 2024G88地块房地产开发项目</a>                                                                                                                                                                 |
| 1.1.5 | 建设地点      | <a href="#">南京市浦口区江浦街道文德西路以南，江淼路以东</a>                                                                                                                                                               |
| 1.1.6 | 工程类别      | 房屋建筑工程                                                                                                                                                                                               |
| 1.1.7 | 工程总承包招标节点 | 初步设计已完成                                                                                                                                                                                              |
| 1.1.8 | 工程总承包范围   | 设计-采购-施工                                                                                                                                                                                             |
| 1.2.1 | 资金来源      | 本工程属于<br>国有（非政府投资）<br><a href="#">/</a>                                                                                                                                                              |



|       |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.2.2 | 出资比例     | <u>国有（非政府投资）:100.00%</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.2.3 | 资金落实情况   | <u>已落实</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.2.4 | 合同价款支付方式 | <u>详见第四章合同条款及格式</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.3.1 | 招标范围     | <u>（1）设计内容包括但不限于根据建设单位批准的方案图、扩初设计图纸及效果图，完成项目红线范围内的全过程设计工作、二次深化设计、配合一户一定制设计。设计内容：所有施工图设计，以及报规报建报审等工作，后期一户一定制产生的报建报审，其中施工图设计包括但不限于：建筑、结构、给排水、电气、暖通、消防、人防（含战时）、装配式、绿建、桩基、基坑支护（含降排水）、边坡支护、景观、园区道路、管综、海绵城市、VI导视、标识标牌标线、车库分区划线、品质地库（汽车坡道、行车道、停车位、玄关及光厅等）、泛光照明、幕墙、智能化、抗震支架、钢结构、精装修[含社区中心（售楼处）、样板间（含下跃）、中央会客厅、公区、地库等软硬装修设计]、充电桩、特殊专业施工图设计(如红线内外相关供配电、供水、供气、三网、有线电视和5G无线覆盖等)、示范区、社区中心（售楼处）周边配套设施（包括但不限于临时通道、临时停车场等），以及在工程实施过程中各种变更、技术审查均属本设计范围，详见招标文件内容；</u> <u>（2）施工具体内容包括但不限于编制含施工图预算、市政出入口破除和恢复、临时设施、示范区亚克力临时围挡、参观通道（具体高度、样式深化后由发包人确认）、红线外临时道路、场地平整、土石方、桩基、凿桩头、基坑支护(含降排水)及拆除、土</u> |

|       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |      | <p><u>建、给排水、电气、人防及设备（含标识标牌）、消防、暖通、幕墙、抗震支架、智能化、装修[含全项目硬软装及配套设施、设备，软装位置包括社区中心（售楼处）、样板间（含下跃）、中央会客厅、公区、地库、下沉式庭院等]、红线内外相关水电气、三网、有线电视、5G无线覆盖设备及施工、电梯、亮化、太阳能、标识标牌、室外工程(道路、围墙、主次出入口、综合管网、广场、雨水回收系统、硬质景观及绿化、照明、海绵城市等)、充电桩及配套、配套用房及垃圾房、示范区拆改及恢复、社区中心（售楼处）周边配套设施（包括但不限于临时通道、临时停车场等）、室外活动设施、施工阶段BIM应用等；包含地上、地下建筑物、构筑物等所有影响本工程施工的障碍物的拆除、外运、回收利用，详见招标文件内容；</u></p> <p><u>（3）采购内容包括但不限于：本项目建设所需要的所有材料、设备及工器具购置等采购（含供货、运输、装卸、保管、安装、运行及试运行、相关各类技术培训服务、竣工验收、移交质保期的维保等所有涉及的内容），详见招标文件内容；</u></p> <p><u>（4）配合发包人及时办理项目报建、报审、检测、验收事宜，详见招标文件内容。</u></p> |
| 1.3.2 | 要求工期 | <p>总工期要求<u>820</u>日历天</p> <p>设计开工日期：<u>2026-01-30</u></p> <p>施工开工日期：<u>2026-01-30</u></p> <p>工程竣工日期：<u>2028-04-29</u></p> <p>除上述总工期外，发包人还要求以下节点工期（如有）：<u>详见第四章合同条款及格式及第六章发包人要求内容</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.3.3 | 质量要求 | <p>设计要求的质量标准：<u>设计质量必须达到国家、江苏省、南京市及项目所在地有关标准规范，并须通过有关部门组织的专家审查和通过图审中心的审查，以及招标文件附件中相关工程质量及技术标准的要求。</u></p> <p>施工要求的质量标准：<u>施工质量符合设计图纸及国家有关标准规范要求，工程质量达到国家及行业现行施工验收规范合格标准，以及招标文件附件中相关工程质量及技术标准的要求。</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|       |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |         | 货物的质量要求： <u>工程所有物资(设备、材料)采购质量需符合有关标准规范的要求，合格率达到100%。</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.4.1 | 投标人资格要求 | <p>资格审查必要条件：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>1、企业具有独立订立合同的能力并提供有效的营业执照；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>2、企业应当同时具有与工程规模相适应的工程设计资质和施工资质：</p> <p>（A）设计资质要求：<u>设计资质必须符合下列条件之一：</u><br/> <u>a、工程设计综合资质甲级；b、工程设计建筑行业（建筑工程）乙级及以上；c、工程设计建筑行业乙级及以上。（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）</u></p> <p>（B）施工资质要求：<u>建筑工程施工总承包二级（含）以上资质。（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>3、工程总承包项目经理必须满足下列资格条件之一：</p> <p>（A）具有相应工程建设类注册执业资格之一：<u>a、注册建筑师一级；b、建筑工程注册建造师一级；c、建筑工程注册建造师二级；d、注册结构工程师一级。</u></p> <p>（B）未实施注册执业资格的工程项目，取得建设工程类高级专业技术职称：<u>/</u></p> <p>（C）注册执业中的特殊选项：<u>/</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>4、工程总承包项目经理应当承担过以下类似工程业绩之一：</p> <p>（A）工程总承包业绩要求：<u>自2020年12月1日（含）以来，工程总承包项目经理承担过单项合同建筑面积19000平方米及以上房屋建筑工程的工程总承包业绩，且担任工程总承包项目经理。（需提供中标通知书、合同、竣工验收证明，三者缺一不可，面积以竣工验收证明上的面积为准，时间以竣工验收证明的验收时间为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。）</u></p> <p>（B）工程总承包分包的设计业绩要求：<u>/</u></p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>(C) 工程总承包分包的施工业绩要求: /</p> <p>(D) 工程施工业绩要求: <u>自2020年12月1日(含)以来,工程总承包项目经理承担过单项合同建筑面积19000平方米及以上房屋建筑工程的施工业绩,且担任施工项目经理。(需提供中标通知书、合同、竣工验收证明,三者缺一不可,面积以竣工验收证明上的面积为准,时间以竣工验收证明的验收时间为准;提供的证明材料必须反映出相关数据和内容,否则视为未提供,相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</u></p> <p>(E) 工程设计业绩要求: <u>自2020年12月1日(含)以来,工程总承包项目经理承担过单项合同建筑面积19000平方米及以上房屋建筑工程的设计业绩,且担任设计负责人。(需提供中标通知书、合同,二者缺一不可,面积以合同为准,时间以合同签订时间为准;提供的证明材料必须反映出相关数据和内容,否则视为未提供,相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</u></p> <p>(F) 工程监理业绩/工程总承包监理业绩要求: /</p> <p>业绩认定标准: <u>所有业绩相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。工程总承包项目经理业绩必须是投标人承接的,企业业绩与工程总承包项目经理业绩不可以兼得。</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>5、以联合体形式申请资格审查的,必须符合招标文件投标人须知正文1.4.2要求。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>6、施工资质企业具备安全生产条件,并取得安全生产许可证(设计单位等相关规定不作要求的除外);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>7、工程总承包项目经理必须满足下列条件:</p> <p>工程总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上工程项目中担任工程总承包项目经理、施工项目负责人。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>8、项目管理机构: <u>(1)设计负责人:具有一级注册建筑师证书。(提供注册证书,相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准)(2)施工负责人:具有注册建造师证建筑工程二级(含)以上且具有有效的安全生产考核合格证书(B证)。(提供相关证书,相关证明材料以江苏省公共资</u></p> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p><u>源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</u>注：申请人拟委派的工程总承包项目经理可以兼任施工负责人，不可以兼任设计负责。</p> <p>对于由投标人自行完成的设计或者施工业务，投标人在项目管理机构中应配备符合现行法律、法规、与工程总承包项目相适应的专业人员；对于投标人依法分包的施工或设计业务，投标人在项目管理机构中应配备具有工程建设类中级及以上职称的施工或设计协调管理人员。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>9、总承包单位不得是工程总承包项目的：代建单位、项目管理单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位。</p> <p>该项目采用：</p> <p>国有资金，前期咨询单位可以参加投标；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>10、满足招标文件投标人须知正文1.4.3的要求。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>11、提供《施工现场大气污染防治措施承诺书》。</p> <p>本工程资格审查可选条件为：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>1、企业承担过以下类似工程业绩之一：</p> <p>(A) 工程总承包业绩要求：<u>自2020年12月01日（含）以来，企业承担过单项合同建筑面积19000平方米及以上的房屋建筑工程工程总承包业绩。（需提供中标通知书、合同、竣工验收证明，三者缺一不可，面积以竣工验收证明上的面积为准，时间以竣工验收证明的验收时间为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</u></p> <p>(B) 工程总承包分包的设计业绩要求： /</p> <p>(C) 工程总承包分包的施工业绩要求： /</p> <p>(D) 工程施工业绩要求：<u>自2020年12月01日（含）以来，企业承担过单项合同建筑面积19000平方米及以上的房屋建筑工程施工业绩。（需提供中标通知书、合同、竣工验收证明，三者缺一不可，面积以竣工验收证明上的面积为准，时间以竣工验收证明的验收时间为准；提供的证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</u></p> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>(E) 工程设计业绩要求: <u>自2020年12月01日(含)以来,企业承担过单项合同建筑面积19000平方米及以上的房屋建筑工程设计业绩。(需提供中标通知书、合同,二者缺一不可,面积以合同为准,时间以合同签订时间为准;提供的证明材料必须反映出相关数据和内容,否则视为未提供,相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。)</u></p> <p>业绩认定标准: <u>所有业绩相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。企业业绩必须是投标人承接的,企业业绩与工程总承包项目经理业绩不可以兼得。</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>2、本次招标是否接受黄牌警示单位投标:</p> <p><u>不接受</u></p> <p><input type="checkbox"/>3、财务要求: <u>/</u></p> <p><input type="checkbox"/>4、近两年以内,投标人和拟派总承包项目经理没有因串通投标、弄虚作假、以他人名义投标、骗取中标、转包、违法分包等违法行为受到建设等有关部门行政处罚的;</p> <p><input type="checkbox"/>5、近一年以内,投标人没有无正当理由放弃中标资格(不含总承包项目经理多投多中后放弃)、不与招标人订立合同、拒不提供履约担保情形的;</p> <p><input type="checkbox"/>6、近三个月以内,投标人没有因拖欠工人工资被招标项目所在地省、市、县(市、区)建设行政主管部门通报批评的;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>7、投标人为工程总承包项目经理缴纳养老保险的时间要求: <u>2025年05月至2025年10月</u>。提供养老保险缴纳证明。</p> <p><u>在高等院校、科研机构、军事管理等从事工程设计、施工的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的,由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料。</u></p> <p><input type="checkbox"/>8、自<u>/</u>以来,投标人或者拟派总承包项目经理在招标人之前的工程中没有履约评价不合格的,履约评价不合格的名单如下: <u>/</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>9、符合法律、法规规定的其他条件: <u>(1)投标人各成员不得存在下列情形之一:(符合并提供承诺书,承诺书加盖公章原件扫描件编辑在投标文件中)①为招标人不具有独立法人资格的附属机构(单位);②工程总承包招标的投标人是工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、全过程工程咨询单位、监</u></p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>理单位、造价咨询单位、招标代理单位或者与前述单位有利害关系的关联单位。与本招标项目的监理、代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；勘察设计文件的编制单位是本项目的全过程工程咨询服务单位；③与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；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；⑤处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；⑥因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；⑦投标人近3年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过5年的。（2）投标人（联合体各成员单位）应无下列行为：（符合并提供承诺书，承诺书加盖公章原件扫描件编辑在投标文件中）①有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未届满的；②因招投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招投标行政监督部门公示且公示期限未届满的。（3）本次招标接受联合体投标，关于联合体的要求（提供联合体协议书，联合体协议书加盖所有联合体成员公章及法人签章，原件扫描件编辑在投标文件中）：①本招标项目允许联合体参加投标（不超过两家），由设计单位和施工单位组成联合体投标人参与投标，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拟派的工程总承包项目经理必须是联合体牵头人单位的职员。工程总承包项目经理可以兼任施工负责人，不可以兼任设计负责；③联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；④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；⑤联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；⑥招标人要求投标人提交投标保证金担保的，应当以联合体中牵头人的名义提交投标保证金担保。以联合体中牵头人名义提交的投标保证金担保，对联合体各成员具有约束力。（4）本次招标不接受红、黄牌警示并在警示期内的投标人（联合体各成员单位）、工程总承包项目经理、设计</p> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>负责人、施工负责人投标，红、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准。红、黄牌截止时间为投标人（联合体各成员单位）或工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人在投标截止时间前受到红、黄牌警示并在警示期内的。（5）根据《省住房和城乡建设厅关于开展建筑业企业资质动态监管工作的公告》（〔2018〕第6号）、《省住房和城乡建设厅关于建筑业企业资质动态监管不合格企业参加招投标相关事宜的复函》（苏建函建管〔2019〕233号）、《关于在我省国有资金投资工程建设项目招标投标中应用建筑业企业资质动态监管结果有关要求的通知》（苏建招办〔2022〕2号）等文件规定，在资格审查或者评标阶段，由资格审查委员会或评标委员会对各投标人的资质动态情况进行核查，投标人在资格审查申请文件递交截止时间当日及投标文件递交截止时间当日，建筑业企业资质动态监管结果处于不合格状态的，作为资格审查不通过（或投标无效）处理。（企业动态资质查询信息以江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台发布的信息为准）。（6）根据建办市〔2019〕50号文及苏建函建管〔2019〕393号文规定，已取消一级、二级建造师临时执业证书，因此本项目不接受持临时建造师执业资格的项目负责人投标，否则将作为资格审查不通过处理。（7）根据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）要求，自2021年10月15日起，在全国范围内实行一级建造师电子证书，电子证书式样按照《全国一体化在线政务服务平台电子证照一级建造师注册证书》标准执行。自2022年1月1日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级建造师证书电子注册证书，电子注册证书应当符合相关文件规定，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子文件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。（8）拟派的工程总承包项目经理、施工负责人必须满足的其他条件（符合并提供承诺书，格式自拟，承诺书加盖公章自行扫描上传至电子投标文件中）：1）拟派的工程总承包项目经理必须满足的其他条件①</p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>工程总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下两种情形）：a. 同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；b. 将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位；②工程总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上工程项目上担任工程总承包项目经理、施工项目负责人。③工程总承包项目经理无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过5年的。④工程总承包项目经理不得同时在其他公司担任法定代表人，不得是个体工商户经营者；⑤工程总承包项目经理不得同时在其他公司担任公司董事、监事、高级管理人员。公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息公示系统的变更备案信息为准。2）拟派的施工负责人必须满足的其他条件①施工负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下两种情形）：a. 同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；b. 将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位；②施工负责人是非变更后无在建工程，或施工负责人是变更后无在建工程（必须原合同工期已满且变更备案之日已满6个月），或因非承包方原因致使工程项目停工或因故不能按期开工、且已办理了项目负责人解锁手续，或施工负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在施工负责人执业范围之内；③施工负责人无行贿犯罪行为记录；或者有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过5年的。④施工负责人不得同时在其他公司担任法定代表人，不得是个体工商户经营者⑤施工负责人不得同时在其他公司担任公司董事、监事、高级管理人员。公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息公示系统的变更备案信息为准。（9）投标申请人必须提供社保机构出具近半年（2025年05月至2025年10月）投标人为工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人缴纳的养老保险金缴费证明材料（并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料扫</p> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>描件编入投标文件中，若上述人员属企业退休人员、现役军人、在高等院校、科研机构、军事管理等从事工程设计、施工的技术人员等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须出具相关证明材料；投标人须将证明材料扫描件编入投标文件中，否则视为未提供，并将导致资格审查不通过。（10）本项目招标执行《关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒机制的实施意见》（苏信用办〔2018〕23号）的规定。（11）根据建办厅函〔2025〕13号规定，自2025年1月20日起，注册监理工程师、一级注册结构工程师、注册电气工程师（发输变电、供配电）、注册公用设备工程师（暖通空调、给水排水、动力）、注册化工工程师、注册土木工程师（岩土）、一级注册造价工程师（土木建筑工程、安装工程）均已启用电子注册证书，不再发放纸质注册证书。各投标人使用电子注册证书时应注意：1）专业技术人员下载并打印电子注册证书后，应在个人签名处手写签名；2）专业技术人员应关注电子注册证书使用有效期，及时下载电子注册证书。在有效期内的纸质注册证书仍可正常使用，纸质注册证书无法反映有效期的需提供“全国建筑市场监管公共服务平台”查询截图。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效，投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等结果。（12）根据《全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知》（注建〔2021〕2号）要求，自2022年7月1日起，一级注册建筑师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级注册建筑师证书电子证书，电子证书应当符合相关文件规定，持证人个人手写签名应当与签名图像笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过或不得分等相应后果。（13）根据江苏《省住房和城乡建设厅关于我省二级建造师、二级造价工程师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师注册证书电子证照换发的公告》（〔2023〕第26号），自2023年12月10日起，核准新办业务申报的，将发放新版电子证照。旧版电子证照由厅综合服务平台自动逐步换发新版电子证照，换发时间截止2024年3月9</p> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|       |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |               | <p>日。换发期后，旧版电子证照停止使用。各投标人须将二级建造师证书电子注册证书扫描上传至投标文件中，电子注册证书应当符合相关文件规定，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担资格审查不通过等相应后果。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.4.2 | 是否接受联合体投标     | <p>是</p> <p>本工程接受联合体投标，关于联合体投标的要求如下（提供联合体协议书原件，联合体协议书原件扫描编入至投标文件）：</p> <p>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；如联合体投标，拟派的工程总承包项目经理必须是联合体牵头人单位的职员。2) 联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力。3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。4) 联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书。5) 招标人要求投标人提交投标保证金的，应当以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交投标保证金。以联合体中牵头人名义提交的投标保证金担保，对联合体各成员具有约束力。6) 投标文件中除联合体协议需加盖联合体所有成员公章外，其他部分只需加盖牵头单位公章。</p> |
| 1.5.2 | 费用承担和设计成果补偿标准 | 不补偿                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.9.1 | 踏勘现场          | 投标人自行踏勘。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.10  | 分包            | <p>允许</p> <p>分包内容要求：<u>工程总承包单位可以采用直接发包的方式分包，但不得违法转包和违法分包。工程总承包单位对分包工程依法承担连带责任。其他详见总承包合同。</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.11  | 偏离            | 不允许                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|          |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1.1(9) | 构成招标文件的其他材料      | <a href="#">设计任务书、发包人要求、初步设计文件等，具体详见招标文件。</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.2.1    | 投标人要求澄清招标文件的截止时间 | <a href="#">2025-12-17 17:00:00</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.2.2    | 招标文件澄清发布时间       | <a href="#">2025-12-18 17:00</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.4      | 工程总承包计价原则        | 本工程的项目清单编制、最高投标限价编制、投标报价编制以及合同价款确定与调整（包括价款结算）等计价活动，按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价规则（试行）》（[2020]第27号公告）的规定执行。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2.4.1    | 最高投标限价（招标控制价）    | <p>最高投标限价（招标控制价）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>金额：<a href="#">247700000</a>元</p> <p><input type="checkbox"/>计算方法：<a href="#">/</a></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程设计费：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>金额：<a href="#">2700000</a>元</p> <p><input type="checkbox"/>计算方法：<a href="#">/</a></p> <p><input type="checkbox"/>设备购置费：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>建安工程费：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>金额：<a href="#">231000000</a>元</p> <p><input type="checkbox"/>计算方法：<a href="#">/</a></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>总承包其他费：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>金额：<a href="#">4000000</a>元</p> <p><input type="checkbox"/>计算方法：<a href="#">/</a></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>暂列金额：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>金额：<a href="#">10000000</a>元</p> <p><input type="checkbox"/>计算方法：<a href="#">/</a></p> |

|       |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |             | <input type="checkbox"/> 暂估价：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3.1.1 | 构成投标文件的其他材料 | <p><b>1、商务标：</b></p> <p>投标函及投标函附录；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>拟再发包计划表（如有）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>拟分包计划表（如有）；</p> <p>资格审查材料</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标人基本情况表；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>项目管理机构组成表；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标人及工程总承包项目经理类似工程业绩一览表</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>联合体协议书（如有）；</p> <p><input type="checkbox"/>投标人财务状况；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>资格审查其他资料（承诺书）；</p> <p><input type="checkbox"/>其他资料：</p> <p><input type="checkbox"/>近年发生的重大诉讼及仲裁情况；<br/>（时间要求：<u>  </u>以来）</p> <p><input type="checkbox"/>正在实施和新承接的项目情况表；<br/>（时间要求：<u>  </u>以来）</p> <p><input type="checkbox"/>/</p> <p><b>2、经济标：</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程总承包费用汇总表；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标各分项报价表；</p> <p><b>3、技术标：</b></p> <p><input type="checkbox"/>方案设计文件或初步设计文件或者专业工程设计文件；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>项目管理组织方案；</p> <p>4、定标资料(如有)：<a href="#">详见定标办法</a></p> |

|       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.2.1 | 合同价格形式    | 固定总价合同<br>/                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3.2.6 | 投标报价的其他要求 | 投标人应按照第五章“报价清单”要求进行报价：投标人的投标总价不得高于最高投标限价（招标控制价），同时投标人的分项报价（工程设计费、建安工程费）均不得高于上述分项的招标控制价；工程总承包其他费、暂列金额为不可竞争费，不可调整，否则按无效投标处理。其他详见发包人要求、总承包合同及投标人须知前附表10.3内容相关内容。                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.3.1 | 投标有效期     | 90天                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.4.1 | 投标保证金     | <p>投标保证金的金额：人民币500,000元</p> <p>投标保证金形式： 现金<br/>支票<br/>银行保函<br/>保险保单<br/>担保保函<br/>信用承诺</p> <p>是否委托南京市公共资源交易中心浦口分中心代收代退：<br/>是</p> <p>投标保证金提交账号</p> <p>户名名称：南京市公共资源交易中心浦口分中心 开户银行：中国工商银行股份有限公司南京珠江支行 银行账号：4301027429100053610 银行地址：南京市浦口区龙华路26号金盛田铂宫07幢106-113室</p> <p>办理流程：</p> <p>（1）以现金或者支票形式提交投标保证金的，应当从本单位基本账户转出。投标人需登录江苏省公共资源服务平台（南京市），凭缴纳码关联到账信息与投标项目信息，无须随投标文件上传缴款凭证。</p> <p>（2）以纸质保函（保险）形式提交投标保证金的，投标人须将纸质保函（保险）扫描件编入投标文件对应位置，并将纸质保函（保险）原件提交至上述银行办理收讫手续。</p> |



|       |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                | <p>(3) 以电子保函（保险）形式提交投标保证金的，通过出函机构自行办理的，投标人须将电子保函（保险）数据文件上传至投标文件对应位置，无须在江苏省公共资源服务平台（南京市）提交；通过江苏省公共资源服务平台（南京市）/宁企通惠企综合服务平台/南京市融资信用服务平台“投标电子保函服务专区”在线办理的，开标前须在江苏省公共资源服务平台（南京市）进行提交。</p> <p>(4) 以信用承诺方式替代投标保证金的，投标人应签署信用承诺书，随投标文件一同提交。</p> <p>(5) 投标保证金退还节点如下：非中标候选人在中标候选人公示结束起5日内退还；第二、三名中标候选人在中标结果公告发出起5日内退还；中标人在合同签订之日起5日内退还，招标人未书面通知交易中心合同签订时间的，中标人在中标通知书签发之日起35日内退还。在以上退还节点前，招标人可书面通知交易中心提前退还或延迟退还。</p> <p>注：实行减、免投标保证金的项目，按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行。</p> |
| 3.4.3 | 投标保证金退还方式      | 委托南京市公共资源交易中心按交易进程自动退还。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3.5   | 是否允许递交备选投标方案   | 否                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.6.5 | 近年发生的重大诉讼及仲裁情况 | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.7.4 | 技术标暗标要求        | <p>是否采用暗标： 是</p> <p>暗标编制要求：</p> <p>投标文件中的技术标文件不得出现可识别投标人身份的任何字符和徽标（包括文字、符号、图案、标识、标志、人员姓名、企业名称、投标人独享的企业标准或编号等），相关人员姓名应以职务或职称代替。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.7.5 | 其他编制要求         | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.2.1 | 投标截止时间         | <u>2026-01-06 09:30:00</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|       |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.2 | 投标文件上传系统和递交地点 | 投标文件应递交至电子招标投标交易平台。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5.1.1 | 开标时间和地点       | <p>开标时间：同投标截止时间</p> <p>开标地点：南京智能开标大厅（网址：<a href="https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login">https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login</a>）。</p>                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5.1.2 | 参加开标会的投标人代表   | 无                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 5.2   | 开标程序          | <p>第一阶段开标：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>（1）公布投标人名单；</li> <li>（2）投标人在规定的时间内解密其投标文件；</li> <li>（3）由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数（如有）；</li> <li>（4）公布开标结果；</li> <li>（5）投标人提出异议或咨询（如有）；</li> <li>（6）招标人在线答复投标人提出的异议或咨询（如有）；</li> <li>（7）开标结束。</li> </ul> <p>第二阶段开标：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>（1）公布开标结果；</li> <li>（2）公布进入第二阶段评审入围的投标人；</li> <li>（3）投标人提出异议或咨询（如有）；</li> <li>（4）招标人在线答复投标人提出的异议或咨询（如有）；</li> <li>（5）开标结束。</li> </ul> |
| 5.2.2 | 解密时间          | 60 分钟                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 5.4.1 | 评标准备时间        | 评标准备时间： /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|       |                       |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1.1 | 评标委员会的组建              | <p>评标委员会构成：招标人代表<u>2</u>人，经济技术专家<u>7</u>人。</p> <p>设计文件和项目管理组织方案是否相互兼评：<u>是</u></p> <p>评标委员会组建及评标专家确定方式：<br/><u>从江苏省综合评标专家库中随机抽取</u></p>                                                                                                          |
| 6.4.2 | 中标候选人数量               | <p>1. 中标候选人数量：<u>7</u>人，当符合招标文件要求的合格投标人少于<u>7</u>人，但不少于3名时，全部推荐为中标候选人。</p> <p>2. 因异议投诉成立，取消相应中标候选人资格后：<br/><u>继续定标</u></p>                                                                                                                       |
| 7.1.2 | 采用“评定分离”法时：定标方法及确定中标人 | <p>定标方法为：<br/><u>票决法</u></p> <p>由定标委员会根据评标委员会推荐的中标候选人直接确定中标人。</p>                                                                                                                                                                                |
| 7.3.1 | 履约担保                  | <p>中标人是否要提供履约担保：<u>是</u></p> <p>履约担保的形式：<u>银行保函(形式为:见索即付)、保险公司保险单、银行汇票、银行本票、转账支票等。</u></p> <p>履约担保的金额：<u>合同总价的10%</u></p> <p>履约担保的提交时间：投标人应当在合同签订前向招标人足额提交履约保证金，否则招标人可以取消其中标资格。</p> <p>发包人是否提供支付担保：<br/><u>是</u></p> <p>支付担保的形式：<u>银行保函等</u></p> |

|       |                     |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                     | <p>支付担保的金额： 支付担保的金额与履约担保的金额相同。</p> <p>支付担保的提交时间： <a href="#">发包人在收到承包人履约保证金同时提交</a></p> <p>中标人是否需要提供差额履约担保： <a href="#">不采用</a></p>                                                                                              |
| 8.5.2 | 招投标行政监管部门           | <a href="#">南京市浦口区城乡建设局（电话:025-58151332）</a>                                                                                                                                                                                     |
| 10.1  | 需要补充的其他内容           | <p>项目负责人陈述及答辩：<a href="#">要求</a></p> <p>答辩环节：<a href="#">定标</a></p> <p>答辩地点：<a href="#">其他地点</a></p> <p><a href="#">南京市公共资源交易中心浦口分中心召开定标会，采用线下答辩方式，定标会具体时间及具体要求将另行通知。</a></p> <p>项目负责人参加现场陈述及答辩需提供材料：<a href="#">项目经理身份证</a></p> |
| 10.2  | 采用“评定分离”法的：<br>定标方案 | <a href="#">评定分离</a>                                                                                                                                                                                                             |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>具体定标方案如下：<u>本工程采用“评定分离”法确定中标人，定标采用票决法：定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后记名票决，并确定得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。</u></p> <p><u>具体定标标准如下：</u></p> <p><u>（1）投标报价：对所有进入定标阶段的中标候选人的工程总承包报价进行综合考虑。</u></p> <p><u>（2）拟派团队能力：对所有进入定标阶段的中标候选人的拟派团队（除工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人外）建设工程类注册执业资格情况进行综合考虑。注：①提供上述团队人员的社保机构出具的近半年（2025年5月至2025年10月）中标候选人为其缴纳的养老保险金的缴费证明材料[加盖社保公章或在社保中心参保缴费证明电子专用章或具有可验证的二维码（或验证码）]；在高等院校、科研机构、军事管理等从事工程设计、施工的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。中标候选人须将证明材料扫描件上传至电子投标文件中，否则视为未提供。</u></p> <p><u>（3）工程总承包项目经理答辩：本项目采用对工程总承包项目经理进行答辩，工程总承包项目经理针对定标评委会现场讨论拟定的问题进行回答，共2题。答辩题目由定标委员会针对本项目实际情况现场提出，出题范围包括对项目实施需求的理解；项目实施中的重难点分析及过程控制等。根据工程总承包项目经理答辩情况进行综合考虑。（线下答辩模式。对进入中标候选人所报工程总承包项目经理须携带本人有效身份证原件在规定时间内到场参加工程总承包项目经理答辩[通知答辩时间、地点另行通知，具体以通知为准]。）工程总承包项目负责人答辩要求：工程总承包项目负责人应独立进行答辩，答辩过程中不得使用手机、平板、电脑等电子通讯设备，如有违反以上要求的视为自动放弃答辩。未在规定时间内参与答辩、或未在规定时间内达到指定地点并递交身份证原件的视为放弃答辩。</u></p> |
| 10.3 | <p><u>1、本项目前期资料投标人自行在邮箱下载,账号：shigongtuxiazai@163.com；密码：Shigongtuzhi123（密码首字母为大写）；</u></p> <p><u>2、本项目综合服务费及公证费由投标人自行考虑在投标报价中，不用单独列出；</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>3、实行减、免投标保证金的项目，按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行。减免措施如下：（1）施工项目（含工程总承包），投标保证金金额在20万元及以下的免收，金额在20万元以上的减半收取。（2）服务类项目（含全过程咨询）货物类项目，投标保证金金额在10万元及以下的免收，金额在10万元以上的减半收取。</p> <p>（3）诚信状况良好是指投标截止时间，投标人（包括联合体各成员单位）在国家、省信用平台网站没有失信行为被公示。（4）实行减、免投标保证金的项目，其他要求按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行，各投标人应自行了解《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》针对保证金要求，由自身原因导致不满足要求，后果自负；</p> <p>4、本标段实行电子招投标，投标人须在投标截止时间前将资格审查及评标所需材料录入江苏省公共资源交易经营主体信息库，具体内容详见招标文件；</p> <p>5、投标单位于投标前必须勘察现场，分析施工条件（水、电、路、渣土堆放、施工便道的修建、施工出土的相关防护加固、高压线防护、相邻建筑物、构筑物、公共设施等）。现场水电条件是否满足施工要求，承包人按其自身需要，考虑是否需要自备电源发电；招标人对于现有的施工条件将不增加任何投入，如涉及到的相关必要措施包括但不限于（水、电接入点位置调整，路、渣土堆放、施工便道的修建、施工出土的相关防护加固、高压线防护等）须增加投入的因素，在投标报价中予以考虑，结算时不得调增。一旦投标人中标，中标人不得以不完全了解施工现场为由，而提出额外的赔偿、补偿、增加费用和延长工期等要求，对此招标人不予采纳；</p> <p>6、红线范围内铺设的临时道路、临时设施，在进行小区道路、室外附属及配套工程施工时，总包单位必须负责临时道路、临时设施（含地坪及硬化场地混凝土）的破除工作及破除后建筑垃圾、临时设施拆除后遗留的建筑垃圾、道路拆除后的混凝土、硬化场地混凝土的弃置及外运工作，相关费用自行考虑进入报价，后期结算不调增。如总包单位未拆除到位，则由建设单位另行安排施工单位进行拆除，相关费用在与总包单位结算时直接扣除，具体金额不需要总包单位确认，以建设单位提供的金额数据为准；</p> <p>7、①总包单位不得在红线范围内的公建配套所在位置搭设临时设施，总包单位在红线范围内所搭设的临时设施，不得影响后期施工，如对后期施工造成影响，必须无条件拆迁，同时承担对其他配套工程施工所产生的一切损失。②若施工过程中由于组织不善或者施工原因及其他原因而导致的临时设施迁移，所产生的相关费用由承包人自行承担。投标人需综合考虑相关因素，将相关费用综合考虑在投标报价中；</p> <p>8、总包单位的安全文明施工措施费的基本费由甲方按实予以支付，支付标准为甲方制定的标化现场考核标准。投标单位考虑现场临建设施及安全文明施工标准应遵循康居集团建设标准中关于临建设施的相关实施细则，报价自行考虑，含在投标总价费用中。具体要求包括但不限于如下内容：①现场围墙围挡[包括且不限于标段间分隔（包括地下室及地上）的砖砌围墙、场地分区施工的临时围挡、按招标人要求可能发生的其他临时性围挡以及因场地迎检及施工要求等因素造成的围挡移位、多次搭拆、翻新更换等]；②封闭管理（含相应人工及设备设施投入）；③施工场地；④材料堆放（含堆放场地因场地迎检等因素造成的移位或多次搭拆等）；⑤加工场地（含加工场地因场地迎检等因素造成的移位或多次搭拆等）；⑥样板区展示通道的水平及竖向防护（含拆除），具体要求以甲方销售要求为准；⑦可视化系统、指示系统等；⑧迎检观摩、工地开放及客户参观的配合工作等；</p> <p>9、承包人必须遵守最新版《南京浦口康居集团工程建设管理制度汇编》的规定及该文件的升版管理规定以及建设单位相关管理办法；</p> <p>10、本工程所涉及到的所有专项方案（高支模方案、深基坑等）必须专家论证，论证费用由承包人承担，投标人投标时应充分考虑此费用进行报价，结算时不予调增；</p> <p>11、承包单位的归档资料必须齐全，按照档案馆要求，做好各种档案资料的收集整理，包括声像资料、电子文档，各种验收过程均需按要求留有声像资料，验收包括钢筋、管线、保温、防水、模板、砌体等。声像资料的收集与编辑费用由承包单位承担，投标报价时自</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>行考虑进行报价，结算时不予调增；</p> <p>12、承包单位在处理其承包范围渗漏过程中，不管是增加成本防渗漏还是采取有效措施堵渗漏，费用由承包单位承担，投标报价时自行考虑，结算时不予调增；</p> <p>13、关于监理人在施工现场的办公场所的提供和费用承担的约定：发包人、监理人、跟踪审计在施工现场的办公场所由承包人免费提供，其费用视同已在投标报价时考虑；</p> <p>14、施工阶段项目部人员必须按苏建建管（2017）236号文及苏建函建管（2022）387号文标准配备；</p> <p>15、总包管理及服务费：如有发生，总承包人对分包的专业工程进行总承包管理和协调，并同时提供施工配合服务[含施工管理，文件资料汇总、提供电源、水源、施工场地、物料放置场地等能够充分满足分包人（含特殊专业施工）的施工条件]所需的费用，承包人应自行考虑在投标报价中，结算时不予调增；</p> <p>16、关于业主及监理人在施工现场的办公场所、生活场所的提供和费用承担的要求：①、提供发包人及监理现场办公室不少于6间，每间面积不小于15平方；卫生间2间，男卫生间1间，女卫生间1间，并承担使用期间相应的水电费；每间办公室具备办公条件，包括但不限于桌椅、打印机、电脑、空调等，其它现场标化的布置要求按照集团现行管理制度执行；如承包人不能按发包人要求或因其他客观原因无法及时提供，或只提供部分内容的，则发包人有权自行实施，未提供部分或由发包人自行实施部分的金额按照上述工程量及单价计算费用，发包人在支付预付款时扣除；</p> <p>17、本次招标范围内电梯采购安装费用包括但不限于所需的电梯设备、安装材料、备品备件，并运抵买方工地现场，安装、调试合格，轿厢内的装修标准须符合甲方要求，直至买、卖双方及买方所在地质监部门、技术监督部门共同验收合格并领取使用许可证产生及项目最终验收的所有费用，即交钥匙工程。电梯验收以后正式交付前的临时用电、电缆及电梯安全使用人员管理及费用包含在投标人所报建安工程费中，免费质保五年（含维保期五年内年检费、限速器校验费等费用，质保期内非人为原因，不得收取其他任何费用，质保期开始计算时间为项目竣工备案时间，而不以电梯工程验收合格时间）；电梯相关要求，待深化图及特种设备验收要求；附件：（1）投标人在报价中应包含但不限于以下内容的费用，结算时不予调整。①电梯层门内外预留孔洞的开凿、封堵、修补及收尾等施工；②电梯的外包装箱由中标单位清除出场，做到安装完工后场清；③在甲方未提供正式用电前，中标单位负责通过临时用电、临时电缆（中标单位自备）进行电梯使用及验收，其所涉及的费用由中标单位承担，中标单位不得以发包人未提供正式用电而拒绝进行使用及验收，其造成的一切后果由电梯中标单位承担；④电梯验收合格、取得电梯使用证后，交付甲方前，中标单位负责电梯轿厢内护板（材质采用亚克力板）的采购及安装，其所涉及的费用；⑤电梯的无障碍设施应符合《中华人民共和国国家标准规范要求》中《无障碍设计规范》要求；⑥电梯单位在电梯验收合格、取得电梯使用证前，自行负责相关设备、材料的保管，如遇被盗、水毁等原因造成的电梯损失，由电梯投标单位自行承担。⑦中标单位需提前安装示范区样板所在楼栋电梯，并保证销售展示阶段正常使用，包括但不限于主体未封顶阶段电梯提前安装使用及电梯、轿厢装修拆改返工等，费用包含在电梯投标报价中。（2）电梯安装检验合格后，电梯单位应根据宁政办发（2015）67号文件要求将所有电梯投保电梯安全责任险，相关费用由电梯单位承担，电梯单位应将此费用考虑在投标报价中，不报视为让利。（3）轿厢尺寸：中标单位根据图纸、井道尺寸等深化设计，设计成果必须经发包人审核同意，期间的无条件配合发包人，产生的一切费用包含在投标报价中。（4）轿厢装修、物联网（包括但不限于防电动车进入）及远程呼梯等功能需要满足发包人及验收要求，费用包含在投标报价中，结算不增加；</p> <p>18、土方运输车辆必须满足主管部门要求，优选环保绿皮工程车，如因车辆原因受相关部门处罚，所有责任由承包人承担，罚款由承包人缴纳，且相应单价予以10%调减；建筑垃圾及土方弃置点需符合主管部门要求。</p> <p>19、投标人拟采用其他品牌时，必须在“澄清答疑”环节中向招标人提出具体品牌，招标人</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>在“澄清答疑”环节中给予答复；</p> <p>20、临时用地（范围包括临时设施占用地租赁、红线外临时便道占用地租赁，费用包括临时占用地手续办理费用、租赁费用、硬化破除及复垦相关费用，以及临时用地租赁期间二次搬运的相关费用、期满后重新办理的手续费、搬运费、租赁费等相关费用）所产生的相关费用，投标人自行考虑在投标报价中，结算时不予增加。临时设施搭建选址，投标人自行协调解决，且施工前必须上报至建设单位审定后方可施工。若因土地局卫片，投标人无条件拆除，如涉及行政处罚由投标人承担；</p> <p>21、本项目的土地复垦保证金由中标单位支付，投标人请自行考虑在投标报价中，结算时不予增加；</p> <p>22、中标人必须在施工现场做好样板间（段）工作，标准不得低于康居集团样板间（段）标准（投标人自行至现场踏勘），样板包括但不限于：幕墙、室内精装修及工序做法、装修材料及设施设备选型、标识标牌、道路及车位划线、停车位铺装、沥青路、路牙、硬质景观小品、景墙、苗木栽植、雨污水管道做法断面显示、道路做法断面显示、铺装做法断面显示、围墙样板、路灯选型、草坪灯、射树灯选型等，投标人应充分考虑其中价差风险，后期结算不做调增；</p> <p>23、投标报价涵盖各类乔木、灌木的栽植、技术措施、保护措施及缺陷责任期内的维护、补植、养护等工作内容，按照发包人后期的要求密度进行栽植，并且达到应有的目测绿化效果，该部分的报价含在投标报价中，如因目测达不到绿化的效果，增加栽植的费用由承包人自行承担；同时本项目的苗木、乔木等要求100%成活，一级养护两年，在两年养护期内，因养护不当等除不可抗力因素发生乔木、苗木的死亡补植费用由承包人自行承担；</p> <p>24、所有乔木均应树形完整、姿态优美，按照满足设计要求的规格进行采购，如现场实测乔木胸径、高度，灌木的地径、蓬径达不到设计要求，承包人无条件更换且费用自理；涉及设计表述乔木、灌木的规格存在区间值的，按照上限值进行采购、栽植，承包人需充分考虑期间价差，并报入投标报价，后期不做任何调整，如现场实测没有按照设计上限要求施工的，承包人无条件更换且费用自理；</p> <p>25、投标人投标时要考虑管道同市政管道的驳接事宜并考虑接驳费用，综合考虑涉及绿化破除、恢复、过路破除、恢复、顶管等费用（含需缴纳城管、市政的费用）计入投标报价中，后期结算不予增加；</p> <p>26、涉及工程竣工验收备案后直至交付给物业公司期间的看管等相关事宜均由承包人负责，涉及的相关费用承包人自行考虑在报价中，结算时不予增加；</p> <p>27、建筑垃圾资源利用化承包人按照浦口区建设局要求实施。</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# 投标人须知

## 1 总则

### 1.1 项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人：见“投标人须知前附表”。

1.1.3 本标段招标代理机构：见“投标人须知前附表”。

1.1.4 本招标项目及标段名称：见“投标人须知前附表”。

1.1.5 本标段建设地点：见“投标人须知前附表”。

1.1.6 本标段工程类别：见“投标人须知前附表”。

1.1.7 本标段工程总承包招标节点：见“投标人须知前附表”。

1.1.8 本标段工程总承包范围：见“投标人须知前附表”。

### 1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见“投标人须知前附表”。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见“投标人须知前附表”。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见“投标人须知前附表”。

1.2.4 本招标项目的合同价款支付方式：见“投标人须知前附表”。

### 1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见“投标人须知前附表”。

1.3.2 本标段的要求工期：见“投标人须知前附表”。

1.3.3 本标段的质量要求：见“投标人须知前附表”。

### 1.4 投标人资格要求（适用于资格后审）

1.4.1 投标人应具备承担本项目工程总承包的资格要求，见“投标人须知前附表”。

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

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

（2）联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

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

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

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）工程总承包招标的投标人不得是工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、全过程工程咨询单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位或者与前述单位有利害关系的关联单位。与本招标项目的监理人、代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；勘察设计文件的编制单位是本项目的全过程工程咨询服务单位；

（3）与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

（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；

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

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

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

1.4.4 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，违反本规定的，相关投标均无效。

## 1.5 费用承担和设计成果补偿标准

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 招标人应当对符合招标文件规定的未中标人的设计成果进行补偿，并有权免费使用未中标人设计成果，具体补偿标准见“投标人须知前附表”。

## 1.6 保密

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

## 1.7 语言文字

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

## 1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

## 1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人根据需要自行踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

## 1.10 分包

分包活动应当符合住建部、省工程总承包有关分包的规定，投标人拟在中标后将中标项目依法进行分包的，应符合“投标人须知前附表”规定的要求。

### 1.11 偏离

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

### 1.12 知识产权

构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。

### 1.13 同义词语

构成招标文件组成部分的“通用合同条款”、“专用合同条款”、“发包人要求”、“发包人提供的资料”等章节中出现的措辞“发包人”和“承包人”，在招标投标阶段应当分别按“招标人”和“投标人”进行理解。

## 2 招标文件

### 2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- (1) 招标公告（适用于资格后审）；
- (1) 投标邀请书（适用于资格预审或者邀请招标）；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 报价清单
- (6) 发包人要求；
- (7) 发包人提供的资料；
- (8) 投标文件格式；
- (9) 投标人须知前附表规定的其他资料。

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

### 2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容，如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。投标人如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间，通过电子招标投标交易平台提交，要求招标人对招标文件予以澄清。投标人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定时间前通过电子招标投标交易平台发给所有投标人，但招标人不指明澄清问题的来源，招标人不再另行通知。

2.2.3 澄清文件按本章第2.2.2款规定发出之时起，视为投标人已收到该澄清文件。投标人未及时通过电子招标投标交易平台查阅招标文件的澄清，或未按照澄清后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

## 2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标文件发布后，招标人确需对招标文件进行修改的，招标人将通过电子招标投标交易平台发给所有投标人。

2.3.2 修改文件按本章第2.3.1款规定发出之时起，视为投标人已收到该修改文件。投标人未及时通过电子招标投标交易平台查阅招标文件的修改，或未按照修改后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

## 2.4 工程总承包计价原则。详见“投标人须知前附表”

### 2.4.1 最高投标限价

最高投标限价，是招标人依据经批准的建设规模、建设标准、功能要求以及本招标文件中的发包人要求，根据不同阶段的设计文件，参照《江苏省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价规则（试行）》（[2020]第27号公告）附件1要求设定的招标控制价。本工程最高投标限价金额或其计算方法见“投标人须知前附表”，最高投标限价文件随本项目招标文件在指定媒介发布，并通过电子招标投标交易平台发给所有投标人。招标人确需对已发布的最高投标限价进行修改的，应在投标截止时间15日前通过电子招标投标交易平台将修改后的最高投标限价发给所有投标人。

最高投标限价，是招标人依据经批准的建设规模、建设标准、功能要求以及本招标文件中的发包人要求，根据不同阶段的设计文件，参照《江苏省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价规则（试行）》（[2020]第27号公告）附件1要求设定的招标控制价。本工程最高投标限价金额或其计算方法见“投标人须知前附表”，最高投标限价文件随本项目招标文件在指定媒介发布，并通过南京市招标投标交易系统发给所有投标人。招标人确需对已发布的最高投标限价进行修改的，应在投标截止时间15日前通过南京市招标投标交易系统将修改后的最高投标限价发给所有投标人。

## 3 投标文件

### 3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件组成见“投标人须知前附表”；

3.1.2 招标文件“第八章 投标文件格式”有规定格式要求的，投标人应按规定的格式填写并按要求提交相关的证明材料。

3.1.3 “投标人须知前附表”规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括联合体协议书。

## 3.2 投标报价

3.2.1 工程总承包投标价格依据招标文件和发包人提供的工程总承包项目清单、设计文件、发包人要求进行编制。工程总承包项目的合同价格形式见投标人须知前附表。

3.2.2 投标人应按第八章“投标文件格式”的要求填写价格清单和投标报价。

3.2.3 投标人应充分了解施工现场的位置、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。

3.2.4 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。

3.2.5 投标人的投标报价不得超过最高投标限价。投标价格中的工程设计费、建安工程费、设备购置费、总承包其它费原则上不高于工程总承包最高投标限价中对应部分的费用。

3.2.6 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

## 3.3 投标有效期

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

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

## 3.4 投标保证金

3.4.1 投标人必须在投标截止时间前，按投标人须知前附表的规定递交投标保证金。

3.4.2 投标人不按本章第3.4.1项要求提交投标保证金的，其投标文件无效。

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金。退还方式见投标人须知前附表。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- ①投标人在投标有效期内撤销或修改其投标文件；
- ②中标人无正当理由不与招标人订立合同；
- ③中标人在签订合同时向招标人提出附加条件；
- ④中标人不按照招标文件要求提交履约保证金的。

## 3.5 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。

## 3.6 资格审查资料

3.6.1 投标人基本情况表中的应附营业执照、资质证书（建设行政主管部门颁发）、南京市建筑业企业信用管理档案等，具体要求见投标人须知前附表。等资料。

3.6.2 “近年财务状况表”应附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书等扫描件，具体要求见投标人须知前附表。

3.6.3 “近年完成的类似工程总承包项目情况表”应附中标通知书和合同协议书、工程接收证书（工程竣工验收证书）扫描件；

3.6.4 “正在实施和新承接的项目情况表”应附中标通知书和（或）合同协议书扫描件。每张表格只填写一个项目，并标明序号。

3.6.5 “近年发生的重大诉讼及仲裁情况”应说明相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书扫描件，具体要求见投标人须知前附表。

3.6.7 “项目管理机构组成表”按招标文件“第八章 投标文件格式”的规定格式填写，并应附相关人员的资格审查材料扫描件。

3.6.8 “工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表”按招标文件“第八章 投标文件格式”的规定格式填写，并应附相关人员的资格审查材料扫描件。

3.6.9 “正在实施和新承接的项目情况表”应附中标通知书和（或）合同协议书扫描件。每张表格只填写一个项目，并标明序号。

3.6.10 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，本章第3.6.1项至第3.6.9项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

上述资料投标人应从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中选择相应扫描件编入投标文件相应位置。投标人有义务核查投标资料的有效性和真实性，如存在扫描件无效、不清晰、不完整等情形的，投标人应及时更新相关资料，并重新制作并上传投标文件。

### 3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第八章“投标文件格式”进行编写，如有必要可自行增加，作为投标文件的组成部分。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 电子投标文件应使用电子招标投标交易平台可接受的投标文件制作工具进行编制、签章和加密，并在投标截止时间前上传至电子招标投标交易平台中。

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

3.7.4 技术标暗标要求见投标人须知前附表。

3.7.5 补充内容：投标文件编制的其它要求详见投标人须知前附表。

## 4 投标

### 4.1 投标文件的签章和加密

4.1.1 潜在投标人应当使用投标文件制作软件按照招标文件规定的内容和格式编制、签名、加密、递交投标文件。签名和加密必须使用电子招标投标交易平台可接受的数字证书。“投标文件格式”中要求盖单位章和（或）签字的地方，申请人均应使用“电子招标投标交易平台”可识别的数字证书加盖申请人的单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章或电子签名章。联合体牵头人按上述规定加盖联合体牵头单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章或电子签名章。

## 4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，向电子招标投标交易平台传输递交加密后的电子投标文件。

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 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

4.2.4 通过电子招标投标交易平台中上传的电子投标文件应使用数字证书认证并加密，未按要求加密和数字证书认证的投标文件，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4.2.1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。投标文件以投标截止时间前完成递交至电子招标投标交易平台最后一份投标文件为准。

4.3.2 修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制和递交。

# 5 开标

## 5.1 开标时间、地点和投标人参会代表

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标；

5.1.2 参加开标会的投标人代表的要求见投标人须知前附表。

## 5.2 开标程序

5.2.1 开标程序见投标人须知前附表。

5.2.2 投标人应在“投标人须知前附表”规定的时间内完成电子投标文件的解密工作。投标人在收到第二阶段开标通知时，应及时登陆南京智能开标大厅参加第二阶段开标会，未能参加第二阶段开标会的，默认认可开标结果。

## 5.3 特殊情况处理

5.3.1 开标时出现下列情况的，招标人将拒绝其投标。

（1）投标文件未在投标截止时间前完成递交的；

（2）因投标人原因造成投标文件在规定的时间内未完成解密的。

## 5.4 评标准备（清标）

5.4.1 招标人在投标人须知前附表规定的时间进行评标准备（清标）工作。

# 6 评标



## 6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见“投标人须知前附表”。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

6.1.3 评标专家劳务费由招标人支付。

## 6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

## 6.3 评标

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

## 6.4 评标结果（中标候选人）公示

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

6.4.2 采用“评定分离”法的，中标候选人数量见“投标人须知前附表”；评标结果（中标候选人）公示期间，因质疑或投诉导致中标候选人少于招标文件规定的数量时，招标人继续定标还是组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人的具体要求见“投标人须知前附表”。

# 7 合同授予

## 7.1 定标方式

7.1.1 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”。

7.1.2 采用“评定分离”法的，招标人应当按照《关于在全省国有资金投资房屋建筑和市政基础设施工程项目招标中推进“评定分离”工作的实施意见（试行）》制定定标方案，具体定标方案见第三章“定标办法”，其中定标方法见“投标人须知前附表”。定标程序应当符合《关于在全省国有资金投资房屋建筑和市政基础设施工程项目招标中推进“评定分离”工作的实施意见（试行）》制定定标方案相关规定，定标委员会按照招标文件规定的定标方法，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标人，并向招标人提交定标报告。

## 7.2 中标通知、中标候选人公示及中标结果公告

7.2.1 评标结果公示期满无异议或投诉的，招标人应在5日内按规定的格式以书面形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

7.2.2 采用“评定分离”法的，招标人应当在定标工作完成后的3日内，在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布拟定中标人公示，公示期不少于3日。拟中标人公示期满无异议或投诉的，招标人应以书面形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

### 7.3 履约保证金

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

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

### 7.4 签订合同

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

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

7.4.3 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，由有关行政监督部门给予警告，责令改正。同时招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

## 8 纪律和监督

### 8.1 对招标人的纪律要求

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

### 8.2 对投标人的纪律要求

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

### 8.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

#### 8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人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。

#### 8.5 异议与投诉

##### 8.5.1 异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间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。

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

投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在评标结果公示期间提出；采用“评定分离”法的，对依法必须进行招标的项目的中标候选人有异议的，应当在中标候选人公示期间提出；对拟定中标人提出异议的，应当在拟定中标人公示期间提出。异议或投诉处理决定不改变评标委员会推荐的中标候选人名单。中标候选人公示期间已经处理过的异议或投诉，投标人或者其他利害关系人不得在拟定中标人公示期间已相同理由再次提出相同异议或投诉。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。

采用“评定分离”法的，中标候选人公示期间，投标人提出的针对中标候选人以外的异议，无论调查结果是否属实，均不改变评标委员会已确定并公示的中标候选人名单。

##### 8.5.2 投诉

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

### 9 重新招标和不再招标

#### 9.1 重新招标

- （一）获取资格预审文件或者招标文件的潜在投标人少于3个的；
- （二）资格预审合格的申请人少于3个的；
- （三）投标截止时间止，投标人少于3个的；
- （四）招标投标过程中，因项目发生变更，现有招标资格条件无法满足项目工程规模的；
- （五）评标委员会否决全部投标的；
- （六）招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行的。

投标人在参加本项目投标过程中存在下列情形之一并且造成本项目招标失败的，不得再参加本项目重新招标的投标：

- 1、存在串通投标、以他人名义投标、弄虚作假等违法违规行为；
- 2、通过资格预审后不获取招标文件或者通过资格预审后无正当理由放弃投标；
- 3、无正当理由放弃中标资格；

## 9.2 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项目，经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

因前款第一项、第二项、第三项原因重新招标且招标人对投标人提出的资格要求不高于法定最低标准和要求，申请人仍少于3人的，招标人将优先邀请已提交资格预审申请文件的申请人或者已提交投标文件的投标人进行谈判。

## 10 招标人补充的其他内容

10.1 招标人补充的具体其他内容见“投标人须知前附表”。

10.2 采用“评定分离”法的，具体定标方案见“投标人须知前附表”。

## 11 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。

开标一览表

NO. 2024G88地块房地产开发项目 第一阶段 开标记录表

项目名称：NO. 2024G88地块房地产开发项目

标段名称：工程总承包

标段编码：PKFJ2500701-04GCGH

评标相关参数：

| 序号 | 投标人名称 | 总承包负责人 | 施工负责人 | 设计负责人 | 解密情况 | 备注 |
|----|-------|--------|-------|-------|------|----|
| 1  |       |        |       |       |      |    |
| 2  |       |        |       |       |      |    |
| 3  |       |        |       |       |      |    |
| 4  |       |        |       |       |      |    |
| 5  |       |        |       |       |      |    |
| 6  |       |        |       |       |      |    |
| 7  |       |        |       |       |      |    |
| 8  |       |        |       |       |      |    |

最高投标限价：

招标人：

行政监督：

开标地点：

见证人：

公证机构：

开标一览表

NO. 2024G88地块房地产开发项目 第二阶段 开标记录表

项目名称：NO. 2024G88地块房地产开发项目

标段名称：工程总承包

标段编码：PKFJ2500701-04GCGH

评标相关参数：

| 序号 | 投标人名称 | 投标报价<br>(元) | 总承包<br>负责人 | 施工负<br>责人 | 设计负<br>责人 | 质量目<br>标 | 工期(日<br>历天) | 投标保<br>证金账<br>户 | 投标保证<br>金应缴金<br>额(元) | 投标保证<br>金实缴金<br>额(元) | 投标保<br>证金缴<br>纳方式 | 投标保<br>证金信<br>用承诺 | 投标保<br>证金到<br>账情况 | 失信行<br>为 | 解密情<br>况 | 入围情<br>况 | 备注 |
|----|-------|-------------|------------|-----------|-----------|----------|-------------|-----------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------|----------|----------|----|
| 1  |       |             |            |           |           |          |             |                 |                      |                      |                   |                   |                   |          |          |          |    |
| 2  |       |             |            |           |           |          |             |                 |                      |                      |                   |                   |                   |          |          |          |    |
| 3  |       |             |            |           |           |          |             |                 |                      |                      |                   |                   |                   |          |          |          |    |
| 4  |       |             |            |           |           |          |             |                 |                      |                      |                   |                   |                   |          |          |          |    |
| 5  |       |             |            |           |           |          |             |                 |                      |                      |                   |                   |                   |          |          |          |    |
| 6  |       |             |            |           |           |          |             |                 |                      |                      |                   |                   |                   |          |          |          |    |
| 7  |       |             |            |           |           |          |             |                 |                      |                      |                   |                   |                   |          |          |          |    |
| 8  |       |             |            |           |           |          |             |                 |                      |                      |                   |                   |                   |          |          |          |    |

最高投标限价：

招标人：

行政监督：

开标地点：

见证人：

公证机构：

### 第三章 评标办法

#### 一阶段评审

| 资格评审                |                    |                                                                                                                                                                                 |                            |
|---------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 条款号                 |                    | 评审因素                                                                                                                                                                            | 评审标准                       |
| 1.1.2               | 资格                 | 营业执照                                                                                                                                                                            | 具备有效的营业执照                  |
|                     |                    | 联合体投标                                                                                                                                                                           | 符合第二章“投标人须知”第1.4.2项规定      |
|                     |                    | 安全生产许可证                                                                                                                                                                         | 具备有效的安全生产许可证（设计单位无须提供）     |
|                     |                    | 资质证书                                                                                                                                                                            | 具备有效的资质证书                  |
|                     |                    | 资质等级                                                                                                                                                                            | 符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定      |
|                     |                    | 业绩要求                                                                                                                                                                            | 符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定      |
|                     |                    | 拟派工程总承包项目经理                                                                                                                                                                     | 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项规定的其他要求 |
| 项目管理组织方案评审          |                    |                                                                                                                                                                                 |                            |
| 条款号                 | 评审因素               | 评审标准                                                                                                                                                                            |                            |
| 2.1.6               | 项目管理组织方案评审         | 合格分：6 分（不少于60.00%）                                                                                                                                                              |                            |
| 2.1.6               | 择优进入第二阶段评审         | 项目管理组织方案评审合格且资格审查合格的投标人中，只有项目管理组织方案文件得分汇总排在 <b>前7</b> 名（不少于5名）的才能进入第二阶段开标、评标。按顺序取满 <b>7</b> 家后，如后续单位与第 <b>7</b> 名得分相同的，也进入第二阶段开标、评标；项目管理组织方案评审合格且资格审查合格的投标人少于5名时，全部进入第二阶段开标、评标。 |                            |
| 2.1.7               | 项目管理组织方案得分是否带入第二阶段 | 带入                                                                                                                                                                              |                            |
| 评审项                 | 评分因素<br>(偏差率)      | 评分标准                                                                                                                                                                            |                            |
| 项目管理组织方案<br>(10.00) | 总体概述<br>(0~2.00)   | 对工程总承包的总体设想、组织形式、各项管理目标及控制措施、设计与施工的协调措施等内容进行评分。<br>(优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)                                                                                            |                            |
|                     | 设计管理方案<br>(0~2.00) | 1. 对项目解读准确、设计构思合理。<br>2. 设计进度计划及控制措施。<br>3. 设计质量管理制度及控制措施。<br>4. 设计重点、难点及控制措施。<br>5. 设计过程对工程总投资控制措施。<br>(优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)                                       |                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                        |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 采购管理方案<br>(0~1.00)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 对采购工作程序、采购执行计划、采买、催交与检验、运输与交付、采购变更管理、仓储管理等内容进行评分。<br>(优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0) |
|  | 施工平面布置规划<br>(0~1.00)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 对施工现场平面布置和临时设施、临时道路布置等内容进行评分。<br>(优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)                     |
|  | 施工的重点难点<br>(0~2.00)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 对关键施工技术、工艺及工程项目实施的重点、难点和解决方案等内容进行评分。<br>(优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)              |
|  | 施工资源投入计划<br>(0~1.00)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 对劳动力、机械设备和材料投入计划进行评分。<br>(优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)                             |
|  | 新技术、新产品、新工艺、新材料<br>(0~1.00)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 对采用新技术、新产品、新工艺、新材料的情况进行评分。<br>(优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)                        |
|  | 汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                        |
|  | 是否设置篇幅扣分： <input checked="" type="checkbox"/> 是<br>项目管理组织方案总篇幅要求：不超过100页，每超过1页的，扣0.1分，最多扣2分。<br><br>注：1. 招标人可根据项目的实际情况选择增加上述各评分因素，但“评审项”分值不得调整；也可在招标文件中细化明确评分标准的内容，但一般不得突破各评分因素的规定分值。<br>2. 项目管理组织方案总篇幅一般不超过100页（技术特别复杂的工程可适当增加），具体篇幅(字数)要求及扣分标准，招标人应在招标文件中明确。<br>3. 项目管理组织方案各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。项目管理组织方案中（项目管理机构评分点除外）除缺少相应内容的评审要点不得分外，其它各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的70%。 |                                                                                        |

## 二阶段评审

| 初步评审  |         |         |                                     |
|-------|---------|---------|-------------------------------------|
| 条款号   | 评审因素    |         | 评审标准                                |
| 1.1.1 | 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 | 有法定代表人的电子签章并加盖法人电子印章                |
|       |         | 报价唯一    | 只能有一个有效报价                           |
|       |         | 暗标      | 符合招标文件有关暗标的要求                       |
| 1.1.3 | 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      | 投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定      |
|       |         | 工程质量    | 投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定      |
|       |         | 投标有效期   | 投标函附录中承诺的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3.4.1项规定                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |         | 雷同性评审                                                                                                                                               | 不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程未出现雷同的情况                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 详细评审         |         |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.4.2        | 竞争性判断   | 有效投标少于 3 名时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 分值构成（总分100分） |         | 各评审项分值分配：<br>一、技术标：<br>项目管理组织方案：10.00 分（≤11分）<br>二、经济标：<br>工程总承包报价：88.00 分（≥77分）<br>三、商务标：<br>1、项目管理机构：2.00 分（≤2分）<br>2、工程业绩：0 分<br>3、投标人市场信用评价：0 分 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 序号           | 评审项     | 评分因素（分值）                                                                                                                                            | 评分标准                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1            | 工程总承包报价 | 报价评审（工程总承包范围内的所有费用）                                                                                                                                 | <p><b>一、确定基准价确定：</b><br/>         开标时从以下方法中随机抽取确定（至少勾选两个）：<br/> <b>方法一； 方法二；</b></p> <p><b>二、评标基准价算法</b><br/>         方法一：以有效投标文件的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同）算术平均值为A（当有效投标文件≥7家时，去掉最高和最低20%（四舍五入取整）后进行平均；当有效投标文件4-6家时，剔除最高报价后进行算术平均；当有效投标文件≤4时，则次低报价作为投标平均价A）。 评标基准价 =A×K，K 值在开标时由招标人随机抽取确定，K 值的取值范围为 95%-98%。</p> <p>方法二：以有效投标文件的评标价算术平均值为A（当有效投标文件≥7家时，去掉最高和最低20%（四舍五入取整）后进行平均；当有效投标文件4-6家时，剔除最高报价后进行算术平均；当有效投标文件≤4时，则次低报价作为投标平均价A）， 招标控制价为B，则： 评标基准价 =A×K1×Q1+B×K2×Q2 Q2=1-Q1，Q1取值范围为65%~85%；K1 的取值范围为 95%~98%；Q1、K1 值在开标时由招标人随机抽取确定。K2 的取值范围，建筑工程为90%~100%，装饰、安装为88%~100%，市政工程为86%~100%，园林绿化工程为84%~100%，其他工程 88%~100%。K2由招标人在招标文件中明确。</p> <p><b>K2取值为： 90 %。</b></p> |

|   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                |
|---|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>评标后基准价调整方式</p> <p>不因任何情形而改变</p> <p><b>三、偏离率</b></p> <p>偏离率=100% × (投标人评标价－评标基准价) / 评标基准价</p> <p><b>四、报价打分</b></p> <p>评标价等于评标基准价的得满分；每高于评标基准价1%扣 1分；每低于评标基准价1%扣 0.5 分。偏离不足1%的，按照插入法计算得分。</p> |
| 2 | 项目管理机构(2.00) | <p>项目管理机构(0~2.00)</p> <p>除工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人外，需配备以下人员：</p> <p>(1) 建筑专业人员1名：具有国家一级注册建筑师资格证书，同时具有工程建设类正高级（研究员级或教授级）职称的得0.4分；具有国家一级注册建筑师资格证书，同时具有工程建设类高级职称的得0.2分。（满分0.4分）</p> <p>(2) 结构专业人员1名：具有国家一级注册结构工程师资格证书，同时具有工程建设类高级及以上职称的得 0.4分；具有国家一级注册结构工程师资格证书，同时具有工程建设类中级职称的得0.2分。（满分0.4分）</p> <p>(3) 暖通专业人员1名：具有注册公用设备工程师（暖通空调）证书，同时具有工程建设类高级及以上职称得0.4；具有注册公用设备工程师（暖通空调）证书，同时具有工程建设类中级职称得0.2。（满分0.4分）</p> <p>(4) 电气专业人员1名：具有注册电气工程师（供配电）证书，同时具有工程建设类高级及以上职称得0.4分；具有注册电气工程师（供配电）证书，同时具有工程建设类中级职称得0.2分。（满分0.4分）</p> <p>(5) 造价专业人员1名：具有一级注册造价工程师（旧版为国家注册造价工程师）资格证书，同时具有高级工程师及以上职称的得0.4分；具有一级注册造价工程师（旧版为国家注册造价工程师）资格，同时具有工程师职称的得0.2分。（满分0.4分）</p> <p>备注：①上述人员一人一岗，不得兼任。（提供有效职称证书、注册证书，以本单位注册证书为准，若注册证书上不体现单位名称的以全国建筑市场监管公共服务平台查询截图为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）。②提供上述人员与投标人（联合体各成员单位）签订的有效劳动合同及社保机构出具的近半年(2025年5月至2025年10月)投标人（联合体各成员单位）为上述人员缴纳的养老保险金的缴费证明材料（加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章[具有可验证的二维码或验证码]），在高等院校、科研机构、军事管理等从事工程设计、施工的技术人员不能提供养老保险缴纳证明的，由所在单位上级人事主管部门提供相应的证明材料，上述证明材料原件扫描上传至投标文件，否则不得分。</p> | <p>汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均（客观项评委打分应一致）</p>                                                                                                                                                 |

|   |               |   |
|---|---------------|---|
| 3 | 工程业绩          | / |
| 4 | 投标人市场信用评价评分标准 | / |

## 1. 评审标准

### 1.1 初步评审标准

1.1.1 形式性评审标准：见评标办法前附表。

1.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

1.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

### 1.2 详细评审标准

1.2.1 商务标主要由项目管理机构、投标人类似工程业绩、工程总承包项目经理类似工程业绩等组成，具体评审标准见评标办法。

1.2.2 经济标主要由投标报价组成，具体评审标准见评标办法。

1.2.3 技术标主要由设计文件、项目管理组织方案组成，具体评审标准见评标办法。

1.2.4 各评审因素的具体分值见评标办法前附表。

## 2. 评标程序

### 2.1 第一阶段评审

2.1.1 先开设计文件及资格审查资料（实行资格后审的）部分。评标前，招标人应当组织进行下列评标准备（清标）（清标）工作，并向评标委员会提供相关信息；采用电子招标投标的，应当使用电子招标投标交易平台自动开展评标准备（清标）（清标）工作：（适用于可行性研究完成阶段、专业工程、方案设计完成）

2.1.1 先开项目管理组织方案及资格审查资料（实行资格后审的）部分。评标前，招标人应当组织进行下列评标准备（清标）（清标）工作，并向评标委员会提供相关信息；采用电子招标投标的，应当使用电子招标投标交易平台自动开展评标准备（清标）（清标）工作：（适用于初步设计完成）

（一）根据招标文件，编制评标使用的相应表格；

（二）以评标标准和方法为依据，列出第一阶段开标的投标文件部分相对于招标文件的所有偏差，并进行归类汇总；

（三）核实投标人和项目负责人的资质和资格、经历和业绩、在建工程和信用状况等方面的情况。

招标人应当依据招标文件，采用同样的标准对所有投标文件进行全面的审查，但不对投标文件作出评价。

招标人认为投标人的投标价有可能无法完成招标文件规定的所有工程内容，招标人可以提请评标委员会要求该投标人作出书面说明并提供相关证明材料。

评标准备（清标）（清标）工作结束后，评标委员会收到评标准备（清标）（清标）报告后方可开始评标；评标委员会要复核评标准备（清标）（清标）报告，并承担相应责任。

2.1.2 评标委员会的组成及分工：评标委员会随机抽取的工程设计、施工和工程经济等方面的评标专家组成。评标委员会成员应签署《评标声明书》，遵守有关法律、法规、规章，遵守评标纪律和其他评标

有关规定。

2.1.3 评标委员会成员首先推选一名评标委员会负责人，负责评标活动的组织领导工作，具有与评标委员会其他成员同等的表决权。

2.1.4 招标人或招标代理机构应向评标委员会提供评标所需的信息和数据。评标委员会负责人应组织评标委员会成员认真研究招标文件，未在招标文件中规定的标准和方法不得作为评标的依据。

评标委员会成员应独立研读招标文件。对招标文件中存在的问题的处理应由评标委员会讨论决定。评标委员会可要求招标人对招标文件的内容作必要的澄清、说明，但澄清、说明不得改变招标文件的实质内容。

2.1.5 评标委员会应当根据招标文件规定，全面、独立评审所有投标文件，并对招标人提供的评标准备（清标）（清标）相关信息进行复核，发现错误或者遗漏的，应当进行补正。

2.1.6 评标委员会先对设计文件及资格审查资料（实行资格后审的）进行评审。在设计文件评审及资格审查（实行资格后审的）合格（得分60%以上，具体合格分在招标文件中明确）的投标人中，只有设计文件得分汇总排在前若干名的（不少于5名，具体数量在招标文件中明确），才能进入第二阶段开标、评标；设计文件评审合格的投标人少于5名的，全部进入第二阶段开标、评标。设计文件评审合格分及择优数量见本章前附表。（适用于可行性研究完成阶段、专业工程、方案设计完成）

2.1.6 评标委员会先对项目管理组织方案和资格审查资料（实行资格后审的）进行评审。在项目管理组织方案评审及资格审查（实行资格后审的）合格（得分60%以上，具体合格分在招标文件中明确）的投标人中，只有项目管理组织方案得分汇总排在前若干名的（不少于5名，具体数量在招标文件中明确）投标人，才能第二阶段开标、评标；项目管理组织方案评审合格的投标人少于5名的，全部进入第二阶段开标、评标。项目管理组织方案评审合格分及择优数量见本章前附表。（适用于初步设计完成）。

2.1.7 设计文件得分是否带入第二阶段按照本章前附表规定执行。

2.1.7 项目管理组织方案得分是否带入第二阶段按照本章前附表规定执行。（适用于初步设计完成之后）

2.1.8 评分分值计算保留小数点后两位，第三位“四舍五入”。

## 2.2 第二阶段评审

开启所有投标文件的商务技术部分后，宣布进入第二阶段评审入围的投标人。评标前，招标人应当组织进行下列评标准备（清标）工作，并向评标委员会提供相关信息；采用电子招标投标的，应当使用电子招标投标交易平台自动开展评标准备（清标）（清标）工作：

（一）对投标报价进行算术性校核；

（二）以评标标准和方法为依据，列出第二阶段开标的投标文件部分相对于招标文件的所有偏差，并进行归类汇总；

招标人应当依据招标文件，采用同样的标准对所有投标文件进行全面的审查，但不投标文件作出评价。

招标人认为投标人的投标价有可能无法完成招标文件规定的所有工程内容，招标人可以提请评标委员会要求该投标人作出书面说明并提供相关证明材料。

评标委员会应当根据招标文件规定，全面、独立评审所有投标文件，并对招标人提供的评标准备（清标）（清标）相关信息进行复核，发现错误或者遗漏的，应当进行补正。

评标准备（清标）（清标）工作结束后，评标委员会收到评标准备（清标）（清标）报告后方可开始评标；评标委员会要复核评标准备（清标）（清标）报告，并承担相应责任。评标委员会仅针对进入第二阶段的投标文件进行进行评审。

#### 2.2.1 初步评审

##### 2.2.1.1 形式性评审

评标委员会进入第二阶段投标人根据本章前附表列出的评审标准，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

##### 2.2.1.2 响应性评审

评标委员会根据本章前附表列出的评审标准，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

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

（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；大写金额出现语法书写错误的以小写为准。

（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、四舍五入原因的除外；

##### 2.2.1.4 澄清、说明或补正

在初步评审过程中，评标委员会应当就投标文件中不明确的内容要求投标人进行澄清、说明或补正，澄清、说明或补正按照本章第2.4款的规定进行。

2.2.1.5 投标文件有下列情况之一的，属于重大偏差，视为未能对招标文件作出实质性响应，应当作为无效投标予以否决：

（1）投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；

（2）投标文件中的投标函未加盖企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）的；

（3）投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字），企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书（原件）的；

（4）投标人资质条件不符合国家有关规定，或不满足招标文件规定的资格条件的；

（5）投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；

（6）除在投标截止时间前经招标人书面同意外，总承包项目经理与资格预审时不一致的；

（7）组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；

- (8) 在同一招标项目中，联合体成员以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的；
- (9) 联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；
- (10) 投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的最高投标限价的；
- (11) 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；
- (12) 投标文件的报价清单与招标文件明确列出的不可竞争费用项目或费率或计算基础不一致的；
- (13) 未按招标文件要求提供投标保证金的；
- (14) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；
- (15) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- (16) 投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求的；
- (17) 投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的工程验收、计量、价款结算和支付办法的；
- (18) 未按招标文件要求提供电子投标文件，或者投标文件未能解密且按照招标文件明确的投标文件解密失败的补救方案补救不成功的；
- (19) 不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；
- (20) 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
- (21) 设计方案（或项目管理组织方案）存在明显技术方案错误、或者不符合招标文件有关暗标要求的；
- (22) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的。

## 2.2.2 详细评审

2.2.2.1 评标委员会对进入第二阶段投标人的商务技术文件，按照本章前附表规定的评分标准进行打分，并按综合评分最终得分由高到低顺序推荐投标人须知前附表第7.1.1款规定数量的中标候选人。设计文件得分是否带入第二阶段按照投标人须知前附表规定执行。综合评分相等时，以投标报价低的优先；如投标报价也相同的，设计方案得分高的优先；如设计方案得分也相同的，业绩得分高的优先；如业绩得分也相同的，项目管理组织方案得分高的优先；如项目管理组织方案得分也相同的，项目管理机构得分高的优先。如以上得分均相同的，由招标人委托参与评标的招标人代表在评标现场确定。如招标人未委托招标人代表参加评标的，由评标委员会讨论决定（适用于可行性研究完成阶段、专业工程、方案设计完成后）。

2.2.2.1 评标委员会对进入第二阶段投标人的商务技术文件，按照本章前附表规定的评分标准进行打分，并按综合评分最终得分由高到低顺序推荐投标人须知前附表第7.1.1款规定数量的中标候选人。项目管理组织方案得分是否带入第二阶段按照投标人须知前附表规定执行。综合评分相等时，以投标报价低的优先；如投标报价也相同的，业绩得分高的优先；如业绩得分也相同的，项目管理组织方案得分高的优先；如项目管理组织方案得分也相同的，项目管理机构得分高的优先。如以上得分均相同的，由招标人委托参

与评标的招标人代表在评标现场确定。如招标人未委托招标人代表参加评标的，由评标委员会讨论决定（适用于初步设计完成之后）。

2.2.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，第三位“四舍五入”。

## 2.3 投标文件的澄清和补正

2.3.1 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的投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

2.3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

2.3.3 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。

2.3.4 在评标过程中，评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，有可能影响质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，评标委员会应当否决其投标。

## 2.4 推荐中标候选人

评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

2.4.1 评标委员会应当按照投标人须知前附表6.4.2款或7.1.1款规定，推荐相应数量的中标候选人。

2.4.2 如果评标委员会根据本章的规定作无效标处理后，有效投标不足三个，评标委员会应当对是否具有竞争性进行判断。有竞争性的，评标委员会继续推荐中标候选人；缺乏竞争的，评标委员会应当否决全部投标。

采用“评定分离”法的，经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于投标人须知前附表6.4.2规定的中标候选人数量，但不少于3人时，全部推荐为中标候选人。当符合招标文件要求的投标人少于3名时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。

2.4.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

## 2.5 评标争议处理

2.5.1 评标委员会全体成员应独立评审，对所提出的评审意见承担个人责任。

2.5.2 评标委员会对需要全体成员共同确认的重大事项各成员意见不一致的应进行表决。表决事项经评标委员会全体成员超过半数以上同意视为有效，表决不得违背法律、法规和招标文件的规定。表决可以通过电子招标投标交易平台进行。

2.5.3 本评标办法中需要评标委员会全体成员共同确认的重大事项是指：

- （1）按本章3.2条款否决该投标人的投标的；
- （2）按本章3.3条款对投标人有关资格、信誉、业绩等认定的；



(3) 按本章3.4条款对投标人澄清、说明或补正认定的;

(4) 其他有可能影响评标结果、可能对投标人产生不公、或者可能影响招标人利益的。

2.5.4 评标委员会成员对书面决议或评审结论持有异议的,应当书面阐述其不同意见和理由。拒绝在书面决议或评标报告上签名且不陈述其不同意见和理由的,视为同意书面决议或评标结论。评标委员会应当在评标报告中做出说明。

2.5.5 评标委员会形成的最终评审结论,应能体现大多数评委的评审意见,如有超过半数以上的评委提出异议的,应当场重新评审。

## 3 定标办法

### 3.1 中标候选人确定方法

3.1.1 当合格投标文件数大于投标人须知前附表6.4.2款规定的数量时,按投标人的综合评分由高至低,推荐规定数量的中标候选人。综合评分相等时,以投标报价低的优先;投标报价也相等的,应以抽签方式确定。

3.1.2 中标候选人公示期间,因质疑或投诉,异议成立,取消相应中标候选人的资格后,招标人根据投标人须知前附表6.4.2规定,采用继续定标,招标人继续定标。采用组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人,招标人组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人;中标候选人小于三家时,评标委员会做出是否具备竞争性判断,如具备竞争性,可继续推荐中标候选人。

### 3.2 定标委员会

3.2.1 定标委员会由招标人按相关要求组建,代表招标人对评标委员会推荐的中标候选人投标文件进行评审。

3.2.2 定标委员会组长在定标会上推荐产生。

3.2.3 招标人在定标前可以介绍项目情况、招标情况、清标及对投标人或者项目负责人的考察、质询情况;招标人可以邀请评标专家代表介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提出注意事项。定标委员会委员有疑问的,可以向招标人或者评标专家提问。

3.2.4 与投标人有利害关系的人员不得参与本项目的定标工作。

3.2.5 招标人组建定标监督小组,对定标过程进行见证监督。

### 3.3 定标方法

3.3.1 招标人自收到评标报告之日起 10 日内进入南京市公共资源交易中心召开定标会。

3.3.2 定标委员会成员根据招标文件规定的定标方法和定标因素进行定标,具体定标方法详见投标人须知前附表。

### 3.4 重新定标

中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同,或者招标文件规定应当提交履约保证金而且在规定的期限内未能提交的,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

采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。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。

## **第四章 合同条款及格式**

GF-2020-0216

# 建设工程总承包合同

## (示范文本)

中华人民共和国住房和城乡建设部  
国家市场监督管理总局

制定

## 说明

为指导建设工程总承包合同当事人的签约行为，维护合同当事人的合法权益，依据《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》以及相关法律、法规，住房和城乡建设部、市场监管总局对《建设工程总承包合同示范文本（试行）》（GF-2011-0216）进行了修订，制定了《建设工程总承包合同（示范文本）》（GF-2020-0216）（以下简称《示范文本》）。现就有关问题说明如下：

### 一、《示范文本》的组成

《示范文本》由合同协议书、通用合同条件和专用合同条件三部分组成。

#### （一）合同协议书

《示范文本》合同协议书共计11条，主要包括：工程概况、合同工期、质量标准、签约合同价与合同价格形式、工程总承包项目经理、合同文件构成、承诺、订立时间、订立地点、合同生效和合同份数，集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。

#### （二）通用合同条件

通用合同条件是合同当事人根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等法律法规的规定，就工程总承包项目的实施及相关事项，对合同当事人的权利义务作出的原则性约定。通用合同条件共计20条，具体条款分别为：第1条一般约定，第2条发包人，第3条发包人的管理，第4条承包人，第5条设计，第6条材料、工程设备，第7条施工，第8条工期和进度，第9条竣工试验，第10条验收和工程接收，第11条缺陷责任与保修，第12条竣工后试验，第13条变更与调整，第14条合同价格与支付，第15条违约，第16条合同解除，第17条不可抗力，第18条保险，第19条索赔，第20条争议解决。前述条款安排既考虑了现行法律法规对工程总承包活动的有关要求，也考虑了工程总承包项目管理的实际需要。

#### （三）专用合同条件

专用合同条件是合同当事人根据不同建设工程的特点及具体情况，通过双方的谈判、协商对通用合同条件原则性约定细化、完善、补充、修改或另行约定的合同条件。在编写专用合同条件时，应注意以下事项：

- 1.专用合同条件的编号应与相应的通用合同条件的编号一致；
- 2.在专用合同条件中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的通用合同条件进行细

化、完善、补充、修改或另行约定；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”；

3.对于在专用合同条件中未列出的通用合同条件中的条款，合同当事人根据建设项目的具体情况认为需要进行细化、完善、补充、修改或另行约定的，可在专用合同条件中，以同一条款号增加相关条款的内容。

## 二、《示范文本》的适用范围

《示范文本》适用于房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包承发包活动。

## 三、《示范文本》的性质

《示范文本》为推荐使用的非强制性使用文本。合同当事人可结合建设工程具体情况，参照《示范文本》订立合同，并按照法律法规和合同约定承担相应的法律责任及合同权利义务。

## 第一部分合同协议书

发包人（全称）：南京浦鸿房地产开发有限公司

承包人（全称）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 N0.2024G88 地块房地产开发项目 项目的工程总承包及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

### 一、工程概况

1.工程名称：N0.2024G88 地块房地产开发项目工程总承包

2.工程地点：南京市浦口区江浦街道文德西路以南，江森路以东

3.工程审批、核准或备案文号：浦政服备〔2025〕46号

4.资金来源：国有非政府

5.工程内容及规模：本工程主要由 01 栋、02 栋两栋多层住宅（楼层 7 层，建筑高度 22.55 米）、03 栋-06 栋四栋二类高层住宅（其中 03 栋楼层 11 层，建筑高度 35.35 米；04-06 楼层 17 层，建筑高度 53.7 米）、07 栋快件用房（门卫及小区大门）、08 栋配电房、09 栋社区中心（售楼处）安装工程、装修及软装、10 栋（次入口及门卫）、地库及配套用房等组成。工程拟建总建筑面积约 3.4 万平方米。其中地上建筑面积约 2.3 万平方米，地下建筑面积约 1.1 万平方米（建设地下车库及其他配套设施）。

6.工程承包范围：（1）设计内容包括但不限于根据建设单位批准的方案图、扩初设计图纸及效果图，完成项目红线范围内的全过程设计工作、二次深化设计、配合一户一定制设计。设计内容：所有施工图设计，以及报规报建报审等工作，后期一户一定制产生的报建报审，其中施工图设计包括但不限于：建筑、结构、给排水、电气、暖通、消防、人防（含战时）、装配式、绿建、桩基、基坑支护（含降排水）、边坡支护、景观、园区道路、管综、海绵城市、VI 导视、标识标牌标线、车库分区划线、品质地库（汽车坡道、行车道、停车位、玄关及光厅等）、泛光照明、幕墙、智能化、抗震支架、钢结构、精装修[含社区中心（售楼处）、样板间（含下跃）、中央会客厅、公区、地库等软硬装修设计]、充电桩、特殊专业施工图设计(如红线内外相关供配电、供水、供气、三网、有线电视和 5G 无线覆盖等)、示范区、社区中心（售楼处）周边配套设施（包括但不限于临时通道、临

时停车场等），以及在工程实施过程中各种变更、技术审查均属本设计范围；完成所有施工图审查、人防审查、消防审查、定制装修设计审查及其他等评审工作；所有的设计费用包含在此次报价中(包括但不限于评审费、会务费等相关费用)。

(2) 施工具体内容包括但不限于编制含施工图预算、市政出入口破除和恢复、临时设施、示范区亚克力临时围挡、参观通道（具体高度、样式深化后由发包人确认）、红线外临时道路、场地平整、土石方、桩基、凿桩头、基坑支护(含降排水)及拆除、土建、给排水、电气、人防及设备（含标识标牌）、消防、暖通、幕墙、抗震支架、智能化、装修[含全项目硬软装及配套设施、设备，软装位置包括社区中心（售楼处）、样板间（含下跃）、中央会客厅、公区、地库、下沉式庭院等]、红线内外相关水电气、三网、有线电视、5G 无线覆盖设备及施工、电梯（含轿厢装修）、亮化、太阳能、标识标牌、室外工程(道路、围墙、主次出入口、综合管网、广场、雨水回收系统、硬质景观及绿化、照明、海绵城市等)、充电桩及配套、配套用房及垃圾房、示范区拆改及恢复、社区中心（售楼处）周边配套设 施（包括但不限于临时通道、临时停车场等）、室外活动设施、施工阶段 BIM 应用等；包含地上、地下建筑物、构筑物等所有影响本工程施工的障碍物的拆除、外运、回收利用。以上工作内容包括但不限于施工图设计中对应的所有工程工作内容、完成本项目所需要的验收、检验检测、调试，以及后期交付期间业主要求解决的所有质量问题等一切工作。负责项目报批报建、报审、验收等手续办理工作。

(3) 采购内容包括但不限于：本项目建设所需要的所有材料、设备及工器具购置等采购（含供货、运输、装卸、保管、安装、运行及试运行、相关各类技术培训服务、竣工验收、移交质保期的维保等所有涉及的内容）。

(4) 承包人还应积极配合发包人及时办理相关证件包括但不限于：项目前期所有手续办理，完成工程规划许可证办理、安监备案、质监备案、施工许可证办理、土方外运手续办理、道路占用开挖及绿化占用手续办理、人防质监申报、白蚁防治申报、防雷申报、文物勘探申报、环评申报、雨污水临时排放申报，正式水、电、燃气、有线电视、三网、5G 申报，规划报批(包括总平、综合管线、建设工程规划许可证、验放线、正式水电燃气外线、场内外临时设施、临时及正式出入口等)等所有手续，承包人需承担上述手续相关材料准备与送达工作，如因承包人原因造成相关证照、批文不能及时取得，承包人承担违约责任。承包人需完成项目规划验收、环保验收、海绵城市验收、绿化验收、精装修验收、人防验收、消防验收、防雷验收、智能化验收、节能验收、白蚁验收、城建馆档案验收、垃



圾房验收，正式水、电、燃气、有线电视、三网、5G 开通使用等房屋竣工验收前的所有验收，完成竣工备案的办理工作；中标单位还应考虑项目建设中除以上手续外的所有手续；本项目所涉及到的交通影响评价费（正式道口）、节能评估费、竣工测量费、房产预测费、水土保持方案（编制费、监测费、验收费）、规划测绘放大样放线费、图文费、建筑放验线费用、管线放验线费用、围墙放验线费用、建筑测绘费用、管线测绘费用、房产测绘费用、人防检测费、档案整理费、cctv 检测费用、室内环境检测（空气中氨、甲醛、氨、苯等）、室内空气质量检测、幕墙检测（门窗三性、幕墙五性）、海绵城市监测费、防雷检测费、环保验收费、绿化测绘费、节能验收费、基坑监测费、沉降观测费、常规材料检测费和非常规检测费、相关材料试验费、监督抽检、专项检测和强制检测等，以上事项相关费用以及发包人要求的其他事项费用均包含在投标报价中工程总承包其他费中，后期结算不调增，并保证在合同工期内完成所有相关工作，检测机构的选择和各项费用的金额需经发包人确认后实施，应由承包人承担的费用不包含在工程总承包其他费用中。临时用地费用由承包人自行承担。消防系统均在此次招标范围内，涉及到的材料、设备及性能等检测费、查验费、验收费等相关费用均由承包人综合考虑在建安工程费报价中，后期结算不调增。竣工时必须提供由消防部门认可并达到验收要求的检测报告、《南京市消防设施联网监测系统联网单位监测告知书》及合格意见书。

## 二、合同工期

计划开始工作日期：年月日。

计划开始现场施工日期：年月日。

计划竣工日期：年月日。

工期总日历天数：820 天，工期总日历天数与根据前述计划日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

## 三、质量标准

工程质量标准：设计质量必须达到国家、江苏省、南京市及项目所在地有关标准规范，并须通过有关部门组织的专家审查和通过图审中心的审查，以及招标文件附件中相关工程质量及技术标准的要求；施工质量符合设计图纸及国家有关标准规范要求，工程质量达到国家及行业现行施工验收规范合格标准，以及招标文件附件中相关工程质量及技术标准的要求。

## 四、签约合同价与合同价格形式

1.签约合同价（含税）为：

人民币（大写）（¥元）。

具体构成详见价格清单。其中：

（1）设计费（含税）：

人民币（大写）（¥元）；适用税率：% ，税金为人民币（大写）（¥元）；

（2）建安工程费（含税）：

人民币（大写）（¥元）；适用税率：% ，税金为人民币（大写）（¥元）；

（3）暂列金额（含税）：

人民币（大写）（¥元）。

（4）工程总承包其他费（含税）：

人民币（大写）（¥元）；适用税率：% ，税金为人民币（大写）（¥元）。

2.合同价格形式：

合同价格形式为固定总价合同，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：。

五、工程总承包项目经理

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）中标通知书（如果有）；
- （2）投标函及投标函附录（如果有）；
- （3）专用合同条件及《发包人要求》等附件；
- （4）通用合同条件；
- （5）承包人建议书；
- （6）价格清单；
- （7）双方约定的其他合同文件。

上述各项合同文件包括双方就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的合同文件应以最新签署的为准。专用合同条件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。

八、订立时间

本合同于年月日订立。

九、订立地点

本合同在订立。

十、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立，并自生效。

十一、合同份数

本合同一式份，均具有同等法律效力，发包人执份，承包人执份。

发包人：（公章）

承包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：  
（签字）

法定代表人或其委托代理人：  
（签字）

统一社会信用代码：

统一社会信用代码：

地址：

地址：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

传真：

传真：

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

## 第二部分通用合同条件

### 第1条 一般约定

#### 1.1 词语定义和解释

合同协议书、通用合同条件、专用合同条件中的下列词语应具有本款所赋予的含义：

##### 1.1.1 合同

1.1.1.1 合同：是指根据法律规定和合同当事人约定具有约束力的文件，构成合同的文件包括合同协议书、中标通知书（如果有）、投标函及其附录（如果有）、专用合同条件及其附件、通用合同条件、《发包人要求》、承包人建议书、价格清单以及双方约定的其他合同文件。

1.1.1.2 合同协议书：是指构成合同的由发包人和承包人共同签署的称为“合同协议书”的书面文件。

1.1.1.3 中标通知书：是指构成合同的由发包人通知承包人中标的书面文件。中标通知书随附的澄清、说明、补正事项纪要等，是中标通知书的组成部分。

1.1.1.4 投标函：是指构成合同的由承包人填写并签署的用于投标的称为“投标函”的文件。

1.1.1.5 投标函附录：是指构成合同的附在投标函后的称为“投标函附录”的文件。

1.1.1.6 《发包人要求》：指构成合同文件组成部分的名为《发包人要求》的文件，其中列明工程的目的、范围、设计与其他技术标准和要求，以及合同双方当事人约定对其所作的修改或补充。

1.1.1.7 项目清单：是指发包人提供的载明工程总承包项目勘察费（如果有）、设计费、建安工程费、设备购置费、暂估价、暂列金额和双方约定的其他费用（如有）的名称和相应数量等内容的项目明细。

1.1.1.8 价格清单：指构成合同文件组成部分的由承包人按发包人提供的项目清单规定的格式和要求填写并标明价格的清单。

1.1.1.9 承包人建议书：指构成合同文件组成部分的名为承包人建议书的文件。承包人建议书由承包人随投标函一起提交。

1.1.1.10 其他合同文件：是指经合同当事人约定的与工程实施有关的具有合同约束力的文件或书面协议。合同当事人可以在专用合同条件中进行约定。

##### 1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.1 合同当事人：是指发包人和（或）承包人。

1.1.2.2 发包人：是指与承包人订立合同协议书的当事人及取得该当事人资格的合法继承人。本合同中“因发包人原因”里的“发包人”包括发包人及所有发包人人员。

1.1.2.3 承包人：是指与发包人订立合同协议书的当事人及取得该当事人资格的合法继承人。

1.1.2.4 联合体：是指经发包人同意由两个或两个以上法人或者其他组织组成的，作为承包人的临时机构。

1.1.2.5 发包人代表：是指由发包人任命并派驻工作现场，在发包人授权范围内行使发包人权利和履行发包人义务的人。

1.1.2.6 工程师：是指在专用合同条件中指明的，受发包人委托按照法律规定和发包人的授权进行合同履行管理、工程监督管理等工作的法人或其他组织；该法人或其他组织应雇用一名具有相应执业资格和职业能力的自然人作为工程师代表，并授予其根据本合同代表工程师行事的权利。

1.1.2.7 工程总承包项目经理：是指由承包人任命的，在承包人授权范围内负责合同履行的管理，且按照法律规定具有相应资格的项目负责人。

1.1.2.8 设计负责人：是指承包人指定负责组织、指导、协调设计工作并具有相应资格的人员。

1.1.2.9 采购负责人：是指承包人指定负责组织、指导、协调采购工作的人员。

1.1.2.10 施工负责人：是指承包人指定负责组织、指导、协调施工工作并具有相应资格的人员。

1.1.2.11 分包人：是指按照法律规定和合同约定，分包部分工程或工作，并与承包人订立分包合同的具有相应资质或资格的法人或其他组织。

### **1.1.3 工程和设备**

1.1.3.1 工程：是指与合同协议书中工程承包范围对应的永久工程和（或）临时工程。

1.1.3.2 工程实施：是指进行工程的设计、采购、施工和竣工以及对工程任何缺陷的修复。

1.1.3.3 永久工程：是指按合同约定建造并移交给发包人的工程，包括工程设备。

1.1.3.4 临时工程：是指为完成合同约定的永久工程所修建的各类临时性工程，不包

括施工设备。

1.1.3.5 单位/区段工程：是指在专用合同条件中指明特定范围的，能单独接收并使用的永久工程。

1.1.3.6 工程设备：指构成永久工程的机电设备、仪器装置、运载工具及其他类似的设备和装置，包括其配件及备品、备件、易损易耗件等。

1.1.3.7 施工设备：指为完成合同约定的各项工作所需的设备、器具和其他物品，不包括工程设备、临时工程和材料。

1.1.3.8 临时设施：指为完成合同约定的各项工作所服务的临时性生产和生活设施。

1.1.3.9 施工现场：是指用于工程施工的场所，以及在专用合同条件中指明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：是指专用合同条件中指明为实施工程需永久占用的土地。

1.1.3.11 临时占地：是指专用合同条件中指明为实施工程需临时占用的土地。

#### **1.1.4 日期和期限**

1.1.4.1 开始工作通知：指工程师按第 8.1.2 项[开始工作通知]的约定通知承包人开始工作的函件。

1.1.4.2 开始工作日期：包括计划开始工作日期和实际开始工作日期。计划开始工作日期是指合同协议书约定的开始工作日期；实际开始工作日期是指工程师按照第 8.1 款[开始工作]约定发出的符合法律规定的开始工作通知中载明的开始工作日期。

1.1.4.3 开始现场施工日期：包括计划开始现场施工日期和实际开始现场施工日期。计划开始现场施工日期是指合同协议书约定的开始现场施工日期；实际开始现场施工日期是指工程师发出的符合法律规定的开工通知中载明的开始现场施工日期。

1.1.4.4 竣工日期：包括计划竣工日期和实际竣工日期。计划竣工日期是指合同协议书约定的竣工日期；实际竣工日期按照第 8.2 款[竣工日期]的约定确定。

1.1.4.5 工期：是指在合同协议书约定的承包人完成合同工作所需的期限，包括按照合同约定所作的期限变更及按合同约定承包人有权取得的工期延长。

1.1.4.6 缺陷责任期：是指发包人预留工程质量保证金以保证承包人履行第 11.3 款[缺陷调查]下质量缺陷责任的期限。

1.1.4.7 保修期：是指承包人按照合同约定和法律规定对工程质量承担保修责任的期限，该期限自缺陷责任期起算之日起计算。

1.1.4.8 基准日期：招标发包的工程以投标截止日前 28 天的日期为基准日期，直接发包的工程以合同订立日前 28 天的日期为基准日期。

1.1.4.9 天：除特别指明外，均指日历天。合同中按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。期限最后一天的截止时间为当天 24:00。

1.1.4.10 竣工试验：是指在工程竣工验收前，根据第 9 条[竣工试验]要求进行的试验。

1.1.4.11 竣工验收：是指承包人完成了合同约定的各项内容后，发包人按合同要求进行验收。

1.1.4.12 竣工后试验：是指在工程竣工验收后，根据第 12 条[竣工后试验]约定进行的试验。

### **1.1.5 合同价格和费用**

1.1.5.1 签约合同价：是指发包人和承包人在合同协议书中确定的总金额，包括暂估价及暂列金额等。

1.1.5.2 合同价格：是指发包人用于支付承包人按照合同约定完成承包范围内全部工作的金额，包括合同履行过程中按合同约定发生的价格变化。

1.1.5.3 费用：是指为履行合同所发生的或将要发生的所有合理开支，包括管理费和应分摊的其他费用，但不包括利润。

1.1.5.4 人工费：是指支付给直接从事建筑安装工程施工作业的建筑工人的各项费用。

1.1.5.5 暂估价：是指发包人在项目清单中给定的，用于支付必然发生但暂时不能确定价格的专业服务、材料、设备、专业工程的金额。

1.1.5.6 暂列金额：是指发包人在项目清单中给定的，用于在订立协议书时尚未确定或不可预见变更的设计、施工及其所需材料、工程设备、服务等金额，包括以计日工方式支付的金额。

1.1.5.7 计日工：是指合同履行过程中，承包人完成发包人提出的零星工作或需要采用计日工计价的变更工作时，按合同中约定的单价计价的一种方式。

1.1.5.8 质量保证金：是指按第 14.6 款[质量保证金]约定承包人用于保证其在缺陷责任期内履行缺陷修复义务的担保。

### **1.1.6 其他**

1.1.6.1 书面形式：指合同文件、信函、电报、传真、数据电文、电子邮件、会议纪要等可以有形地表现所载内容的形式。

1.1.6.2 承包人文件：指由承包人根据合同约定应提交的所有图纸、手册、模型、计算书、软件、函件、洽商性文件和其他技术性文件。

1.1.6.3 变更：指根据第 13 条[变更与调整]的约定，经指示或批准对《发包人要求》或工程所做的改变。

## **1.2 语言文字**

合同文件以中国的汉语简体语言文字编写、解释和说明。专用术语使用外文的，应附有中文注释。合同当事人在专用合同条件约定使用两种及以上语言时，汉语为优先解释和说明合同的语言。

与合同有关的联络应使用专用合同条件约定的语言。如没有约定，则应使用中国的汉语简体语言文字。

## **1.3 法律**

合同所称法律是指中华人民共和国法律、行政法规、部门规章，以及工程所在地的地方法规、自治条例、单行条例和地方政府规章等。

合同当事人可以在专用合同条件中约定合同适用的其他规范性文件。

## **1.4 标准和规范**

1.4.1 适用于工程的国家标准、行业标准、工程所在地的地方性标准，以及相应的规范、规程等，合同当事人有特别要求的，应在专用合同条件中约定。

1.4.2 发包人要求使用国外标准、规范的，发包人负责提供原文版本和中文译本，并在专用合同条件中约定提供标准规范的名称、份数和时间。

1.4.3 没有相应成文规定的标准、规范时，由发包人在专用合同条件中约定的时间向承包人列明技术要求，承包人按约定的时间和技术要求提出实施方法，经发包人认可后执行。承包人需要对实施方法进行研发试验的，或须对项目人员进行特殊培训及其有特殊要求的，除签约合同价已包含此项费用外，双方应另行订立协议作为合同附件，其费用由发包人承担。

1.4.4 发包人对于工程的技术标准、功能要求高于或严于现行国家、行业或地方标准的，应当在《发包人要求》中予以明确。除专用合同条件另有约定外，应视为承包人在订立合同前已充分预见前述技术标准和功能要求的复杂程度，签约合同价中已包含由此产生



的费用。

### **1.5 合同文件的优先顺序**

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明。除专用合同条件另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书（如果有）；
- (3) 投标函及投标函附录（如果有）；
- (4) 专用合同条件及《发包人要求》等附件；
- (5) 通用合同条件；
- (6) 承包人建议书；
- (7) 价格清单；
- (8) 双方约定的其他合同文件。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分，并根据其性质确定优先解释顺序。

### **1.6 文件的提供和照管**

#### **1.6.1 发包人文件的提供**

发包人应按照专用合同条件约定的期限、数量和形式向承包人免费提供前期工作相关资料、环境保护、气象水文、地质条件进行工程设计、现场施工等工程实施所需的文件。因发包人未按合同约定提供文件造成工期延误的，按照第 8.7.1 项[因发包人原因导致工期延误]约定办理。

#### **1.6.2 承包人文件的提供**

除专用合同条件另有约定外，承包人文件应包含下列内容，并用第 1.2 款[语言文字]约定的语言制作：

- (1) 《发包人要求》中规定的相关文件；
- (2) 满足工程相关行政审批手续所必须的应由承包人负责的相关文件；
- (3) 第 5.4 款[竣工文件]与第 5.5 款[操作和维修手册]中要求的相关文件。

承包人应按照专用合同条件约定的期限、名称、数量和形式向工程师提供应当由承包

人编制的与工程设计、现场施工等工程实施有关的承包人文件。工程师对承包人文件有异议的，承包人应予以修改，并重新报送工程师。合同约定承包人文件应经审查的，工程师应在合同约定的期限内审查完毕，但工程师的审查并不减轻或免除承包人根据合同约定应当承担的责任。承包人文件的提供和审查还应遵守第 5.2 款[承包人文件审查]和第 5.4 款[竣工文件]的约定。

### **1.6.3 文件错误的通知**

任何一方发现文件中存在明显的错误或疏忽，应及时通知另一方。

### **1.6.4 文件的照管**

除专用合同条件另有约定外，承包人应在现场保留一份合同、《发包人要求》中列出的所有文件、承包人文件、变更以及其他根据合同收发的往来信函。发包人和工程师有权在任何合理的时间查阅和使用上述所有文件。

## **1.7 联络**

1.7.1 与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等，均应采用书面形式，并应在合同约定的期限内（如无约定，应在合理期限内）通过特快专递或专人、挂号信、传真或双方商定的电子传输方式送达收件地址。

1.7.2 发包人和承包人应在专用合同条件中约定各自的送达方式和收件地址。任何一方合同当事人指定的送达方式或收件地址发生变动的，应提前 3 天以书面形式通知对方。

1.7.3 发包人和承包人应当及时签收另一方通过约定的送达方式送达至收件地址的来往文件。拒不签收的，由此增加的费用和（或）延误的工期由拒绝接收一方承担。

1.7.4 对于工程师向承包人发出的任何通知，均应以书面形式由工程师或其代表签认后送交承包人实施，并抄送发包人；对于合同一方向另一方发出的任何通知，均应抄送工程师。对于由工程师审查后报发包人批准的事项，应由工程师向承包人出具经发包人签认的批准文件。

## **1.8 严禁贿赂**

合同当事人不得以贿赂或变相贿赂的方式，谋取非法利益或损害对方权益。因一方合同当事人的贿赂造成对方损失的，应赔偿损失，并承担相应的法律责任。

承包人不得与工程师或发包人聘请的第三方串通损害发包人利益。未经发包人书面同意，承包人不得为工程师提供合同约定以外的通讯设备、交通工具及其他任何形式的利益，不得向工程师支付报酬。

## 1.9 化石、文物

在施工现场发掘的所有文物、古迹以及具有地质研究或考古价值的其他遗迹、化石、钱币或物品属于国家所有。一旦发现上述文物，承包人应采取合理有效的保护措施，防止任何人员移动或损坏上述物品，并立即报告有关政府行政管理部门，同时通知工程师。

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

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

## 1.10 知识产权

1.10.1 除专用合同条件另有约定外，由发包人（或以发包人名义）编制的《发包人要求》和其他文件，就合同当事人之间而言，其著作权和其他知识产权应归发包人所有。承包人可以为实现合同目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经发包人书面同意，承包人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

1.10.2 除专用合同条件另有约定外，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，就合同当事人之间而言，其著作权和其他知识产权应归承包人享有。发包人可因实施工程的运行、调试、维修、改造等目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经承包人书面同意，发包人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

1.10.3 合同当事人保证在履行合同过程中不侵犯对方及第三方的知识产权。承包人在工程设计、使用材料、施工设备、工程设备或采用施工工艺时，因侵犯他人的专利权或其他知识产权所引起的责任，由承包人承担；因发包人提供的材料、施工设备、工程设备或施工工艺导致侵权的，由发包人承担责任。

1.10.4 除专用合同条件另有约定外，承包人在投标文件中采用的专利、专有技术、商业软件、技术秘密的使用费已包含在签约合同价中。

1.10.5 合同当事人可就本合同涉及的合同一方、或合同双方（含一方或双方相关的专利商或第三方设计单位）的技术专利、建筑设计方案、专有技术、设计文件著作权等知识产权，订立知识产权及保密协议，作为本合同的组成部分。

## 1.11 保密

合同当事人一方对在订立和履行合同过程中知悉的另一方的商业秘密、技术秘密，以及任何一方明确要求保密的其它信息，负有保密责任。

除法律规定或合同另有约定外，未经对方同意，任何一方当事人不得将对方提供的文件、技术秘密以及声明需要保密的资料信息等商业秘密泄露给第三方或者用于本合同以外的目的。

一方泄露或者在本合同以外使用该商业秘密、技术秘密等保密信息给另一方造成损失的，应承担损害赔偿责任。当事人为履行合同所需要的信息，另一方应予以提供。当事人认为必要时，可订立保密协议，作为合同附件。

#### **1.12 《发包人要求》和基础资料中的错误**

承包人应尽早认真阅读、复核《发包人要求》以及其提供的基础资料，发现错误的，应及时书面通知发包人补正。发包人作相应修改的，按照第 13 条[变更与调整]的约定处理。

《发包人要求》或其提供的基础资料中的错误导致承包人增加费用和（或）工期延误的，发包人应承担由此增加的费用和（或）工期延误，并向承包人支付合理利润。

#### **1.13 责任限制**

承包人对发包人的赔偿责任不应超过专用合同条件约定的赔偿最高限额。若专用合同条件未约定，则承包人对发包人的赔偿责任不应超过签约合同价。但对于因欺诈、犯罪、故意、重大过失、人身伤害等不当行为造成的损失，赔偿的责任限度不受上述最高限额的限制。

#### **1.14 建筑信息模型技术的应用**

如果项目中拟采用建筑信息模型技术，合同双方应遵守国家现行相关标准的规定，并符合项目所在地的相关地方标准或指南。合同双方应在专用合同条件中就建筑信息模型的开发、使用、存储、传输、交付及费用等相关内容进行约定。除专用合同条件另有约定外，承包人应负责与本项目中其他使用方协商。

第 2 条 发包人

### **2.1 遵守法律**

**发包人在履行合同过程中**应遵守法律，并承担因发包人违反法律给承包人造成的任何费用和损失。发包人不得以任何理由，要求承包人在工程实施过程中违反法律、行政法规以及建设工程质量、安全、环保标准，任意压缩合理工期或者降低工程质量。

## **2.2 提供施工现场和工作条件**

### **2.2.1 提供施工现场**

发包人应按专用合同条件约定向承包人移交施工现场，给承包人进入和占用施工现场各部分的权利，并明确与承包人的交接界面，上述进入和占用权可不为承包人独享。如专用合同条件没有约定移交时间的，则发包人应最迟于计划开始现场施工日期 7 天前向承包人移交施工现场，但承包人未能按照第 4.2 款[履约担保]提供履约担保的除外。

### **2.2.2 提供工作条件**

发包人应按专用合同条件约定向承包人提供工作条件。专用合同条件对此没有约定的，发包人应负责提供开展本合同相关工作所需要的条件，包括：

- (1) 将施工用水、电力、通讯线路等施工所必需的条件接至施工现场内；
- (2) 保证向承包人提供正常施工所需要的进入施工现场的交通条件；
- (3) 协调处理施工现场周围地下管线和邻近建筑物、构筑物、古树名木、文物、化石及坟墓等的保护工作，并承担相关费用；
- (4) 对工程现场临近发包人正在使用、运行、或由发包人用于生产的建筑物、构筑物、生产装置、设施、设备等，设置隔离设施，竖立禁止入内、禁止动火的明显标志，并以书面形式通知承包人须遵守的安全规定和位置范围；
- (5) 按照专用合同条件约定应提供的其他设施和条件。

### **2.2.3 逾期提供的责任**

因发包人原因未能按合同约定及时向承包人提供施工现场和施工条件的，由发包人承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

## **2.3 提供基础资料**

发包人应按专用合同条件和《发包人要求》中的约定向承包人提供施工现场及工程实施所必需的毗邻区域内的供水、排水、供电、供气、供热、通信、广播电视等地上、地下管线和设施资料，气象和水文观测资料，地质勘察资料，相邻建筑物、构筑物和地下工程等有关基础资料，并根据第 1.12 款[《发包人要求》和基础资料中的错误]承担基础资料错误造成的责任。按照法律规定确需在开工后方能提供的基础资料，发包人应尽其努力及时地在相应工程实施前的合理期限内提供，合理期限应以不影响承包人的正常履约为限。因发包人原因未能在合理期限内提供相应基础资料的，由发包人承担由此增加的费用和延误的工期。

## 2.4 办理许可和批准

2.4.1 发包人在履行合同过程中应遵守法律，并办理法律规定或合同约定由其办理的许可、批准或备案，包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等许可和批准。对于法律规定或合同约定由承包人负责的有关设计、施工证件、批件或备案，发包人应给予必要的协助。

2.4.2 因发包人原因未能及时办理完毕前述许可、批准或备案，由发包人承担由此增加的费用和（或）延误的工期，并支付承包人合理的利润。

## 2.5 支付合同价款

2.5.1 发包人应按合同约定向承包人及时支付合同价款。

2.5.2 发包人应当制定资金安排计划，除专用合同条件另有约定外，如发包人拟对资金安排做任何重要变更，应将变更的详细情况通知承包人。如发生承包人收到价格大于签约合同价 10% 的变更指示或累计变更的总价超过签约合同价 30%；或承包人未能根据第 14 条 [合同价格与支付] 收到付款，或承包人得知发包人的资金安排发生重要变更但并未收到发包人上述重要变更通知的情况，则承包人可随时要求发包人在 28 天内补充提供能够按照合同约定支付合同价款的相应资金来源证明。

2.5.3 发包人应当向承包人提供支付担保。支付担保可以采用银行保函或担保公司担保等形式，具体由合同当事人在专用合同条件中约定。

## 2.6 现场管理配合

发包人应负责保证在现场或现场附近的发包人人员和发包人的其他承包人（如有）：

- （1）根据第 7.3 款 [现场合作] 的约定，与承包人进行合作；
- （2）遵守第 7.5 款 [现场劳动用工]、第 7.6 款 [安全文明施工]、第 7.7 款 [职业健康] 和第 7.8 款 [环境保护] 的相关约定。

发包人应与承包人、由发包人直接发包的其他承包人（如有）订立施工现场统一管理协议，明确各方的权利义务。

## 2.7 其他义务

发包人应履行合同约定的其他义务，双方可在专用合同条件内对发包人应履行的其他义务进行补充约定。

## 第 3 条 发包人的管理

### 3.1 发包人代表

发包人应任命发包人代表，并在专用合同条件中明确发包人代表的姓名、职务、联系方式及授权范围等事项。发包人代表应在发包人的授权范围内，负责处理合同履行过程中与发包人有关的具体事宜。发包人代表在授权范围内的行为由发包人承担法律责任。

除非发包人另行通知承包人，发包人代表应被授予并且被认为具有发包人在授权范围内享有的相应权利，涉及第 16.1 款[由发包人解除合同]的权利除外。

发包人代表（或者在其为法人的情况下，被任命代表其行事的自然人）应：

- （1）履行指派给其的职责，行使发包人托付给的权利；
- （2）具备履行这些职责、行使这些权利的能力；
- （3）作为熟练的专业人员行事。

如果发包人代表为法人且在签订本合同时未能确定授权代表的，发包人代表应在本合同签订之日起 3 日内向双方发出书面通知，告知被任命和授权的自然人以及任何替代人员。此授权在双方收到本通知后生效。发包人代表撤销该授权或者变更授权代表时也应同样发出该通知。

发包人更换发包人代表的，应提前 14 天将更换人的姓名、地址、任务和权利、以及任命的日期书面通知承包人。发包人不得将发包人代表更换为承包人根据本款发出通知提出合理反对意见的人员，不论是法人还是自然人。

发包人代表不能按照合同约定履行其职责及义务，并导致合同无法继续正常履行的，承包人可以要求发包人撤换发包人代表。

### **3.2 发包人人员**

发包人人员包括发包人代表、工程师及其他由发包人派驻施工现场的人员，发包人可以在专用合同条件中明确发包人人员的姓名、职务及职责等事项。发包人或发包人代表可随时对一些助手指派和托付一定的任务和权利，也可撤销这些指派和托付。这些助手可包括驻地工程师或担任检验、试验各项工程设备和材料的独立检查员。这些助手应具有适当的资质、履行其任务和权利的能力。以上指派、托付或撤销，在承包人收到通知后生效。承包人对于可能影响正常履约或工程安全质量的发包人人员保有随时提出沟通的权利。

发包人应要求在现场的发包人人员遵守法律及有关安全、质量、环境保护、文明施工等规定，因发包人人员未遵守上述要求给承包人造成的损失和责任由发包人承担。

### **3.3 工程师**

3.3.1 发包人需对承包人的设计、采购、施工、服务等工作过程或过程节点实施监督

管理的，有权委任工程师。工程师的名称、监督管理范围、内容和权限在专用合同条件中写明。根据国家相关法律法规规定，如本合同工程属于强制监理项目的，由工程师履行法定的监理相关职责，但发包人另行授权第三方进行监理的除外。

3.3.2 工程师按发包人委托的范围、内容、职权和权限，代表发包人对承包人实施监督管理。若承包人认为工程师行使的职权不在发包人委托的授权范围之内的，则其有权拒绝执行工程师的相关指示，同时应及时通知发包人，发包人书面确认工程师相关指示的，承包人应遵照执行。

3.3.3 在发包人和承包人之间提供证明、行使决定权或处理权时，工程师应作为独立专业的第三方，根据自己的专业技能和判断进行工作。但工程师或其人员均无权修改合同，且无权减轻或免除合同当事人的任何责任与义务。

3.3.4 通用合同条件中约定由工程师行使的职权如不在发包人对工程师的授权范围内的，则视为没有取得授权，该职权应由发包人或发包人指定的其他人员行使。若承包人认为工程师的职权与发包人（包括其人员）的职权相重叠或不明确时，应及时通知发包人，由发包人予以协调和明确并以书面形式通知承包人。

### **3.4 任命和授权**

3.4.1 发包人应在发出开始工作通知前将工程师的任命通知承包人。更换工程师的，发包人应提前 7 天以书面形式通知承包人，并在通知中写明替换者的姓名、职务、职权、权限和任命时间。工程师超过 2 天不能履行职责的，应委派代表代行其职责，并通知承包人。

3.4.2 工程师可以授权其他人员负责执行其指派的一项或多项工作，但第 3.6 款[商定或确定]下的权利除外。工程师应将被授权人员的姓名及其授权范围通知承包人。被授权的人员在授权范围内发出的指示视为已得到工程师的同意，与工程师发出的指示具有同等效力。**工程师撤销某项授权时，应将撤销授权的决定及时通知承包人。**

### **3.5 指示**

3.5.1 工程师应按照发包人的授权发出指示。工程师的指示应采用书面形式，盖有工程师授权的项目管理机构章，并由工程师的授权人员签字。在紧急情况下，工程师的授权人员可以口头形式发出指示或当场签发临时书面指示，承包人应遵照执行。工程师应在授权人员发出口头指示或临时书面指示后 24 小时内发出书面确认函，在 24 小时内未发出书面确认函的，该口头指示或临时书面指示应被视为工程师的正式指示。



3.5.2 承包人收到工程师作出的指示后应遵照执行。如果任何此类指示构成一项变更时，应按照第 13 条[变更与调整]的约定办理。

3.5.3 由于工程师未能按合同约定发出指示、指示延误或指示错误而导致承包人费用增加和（或）工期延误的，发包人应承担由此增加的费用和（或）工期延误，并向承包人支付合理利润。

### **3.6 商定或确定**

3.6.1 合同约定工程师应按照本款对任何事项进行商定或确定时，工程师应及时与合同当事人协商，尽量达成一致。工程师应将商定的结果以书面形式通知发包人和承包人，并由双方签署确认。

3.6.2 除专用合同条件另有约定外，商定的期限应为工程师收到任何一方就商定事由发出的通知后 42 天内或工程师提出并经双方同意的其他期限。未能在该期限内达成一致的，由工程师按照合同约定审慎做出公正的确定。确定的期限应为商定的期限届满后 42 天内或工程师提出并经双方同意的其他期限。工程师应将确定的结果以书面形式通知发包人和承包人，并附详细依据。

3.6.3 任何一方对工程师的确定有异议的，应在收到确定的结果后 28 天内向另一方发出书面异议通知并抄送工程师。除第 19.2 款[承包人索赔的处理程序]另有约定外，工程师未能在确定的期限内发出确定的结果通知的，或者任何一方发出对确定的结果有异议的通知的，则构成争议并应按照第 20 条[争议解决]的约定处理。如未在 28 天内发出上述通知的，工程师的确定应被视为已被双方接受并对双方具有约束力，但专用合同条件另有约定的除外。

3.6.4 在该争议解决前，双方应暂按工程师的确定执行。按照第 20 条[争议解决]的约定对工程师的确定作出修改的，按修改后的结果执行，由此导致承包人增加的费用和延误的工期由责任方承担。

### **3.7 会议**

3.7.1 除专用合同条件另有约定外，任何一方可向另一方发出通知，要求另一方出席会议，讨论工程的实施安排或与本合同履行有关的其他事项。发包人的其他承包人、承包人的分包人和其他第三方应任何一方的请求出席任何此类会议。

3.7.2 除专用合同条件另有约定外，发包人应保存每次会议参加人签名的记录，并将会议纪要提供给出席会议的人员。任何根据此类会议以及会议纪要采取的行动应符合本合同

的约定。

#### 第4条 承包人

##### 4.1 承包人的一般义务

除专用合同条件另有约定外，承包人在履行合同过程中应遵守法律和工程建设标准规范，并履行以下义务：

（1）办理法律规定和合同约定由承包人办理的许可和批准，将办理结果书面报送发包人留存，并承担因承包人违反法律或合同约定给发包人造成的任何费用和损失；

（2）按合同约定完成全部工作并在缺陷责任期和保修期内承担缺陷保证责任和保修义务，对工作中的任何缺陷进行整改、完善和修补，使其满足合同约定的目的；

（3）提供合同约定的工程设备和承包人文件，以及为完成合同工作所需的劳务、材料、施工设备和其他物品，并按合同约定负责临时设施的设计、施工、运行、维护、管理和拆除；

（4）按合同约定的工作内容和进度要求，编制设计、施工的组织和实施计划，保证项目进度计划的实现，并对所有设计、施工作业和施工方法，以及全部工程的完备性和安全可靠性负责；

（5）按法律规定和合同约定采取安全文明施工、职业健康和环境保护措施，办理员工工伤保险等相关保险，确保工程及人员、材料、设备和设施的安全，防止因工程实施造成的人身伤害和财产损失；

（6）将发包人按合同约定支付的各项价款专用于合同工程，且应及时支付其雇用人员（包括建筑工人）工资，并及时向分包人支付合同价款；

（7）在进行合同约定的各项工作时，不得侵害发包人与他人使用公用道路、水源、市政管网等公共设施的权利，避免对邻近的公共设施产生干扰。

##### 4.2 履约担保

发包人需要承包人提供履约担保的，由合同当事人在专用合同条件中约定履约担保的方式、金额及提交的时间等，并应符合第2.5款[支付合同价款]的规定。履约担保可以采用银行保函或担保公司担保等形式，承包人为联合体的，其履约担保由联合体各方或者联合体中牵头人的名义代表联合体提交，具体由合同当事人在专用合同条件中约定。

承包人应保证其履约担保在发包人竣工验收前一直有效，发包人应在竣工验收合格后7天内将履约担保款项退还给承包人或者解除履约担保。

因承包人原因导致工期延长的，继续提供履约担保所增加的费用由承包人承担；非因承包人原因导致工期延长的，继续提供履约担保所增加的费用由发包人承担。

#### **4.3 工程总承包项目经理**

4.3.1 工程总承包项目经理应为合同当事人所确认的人选，并在专用合同条件中明确工程总承包项目经理的姓名、注册执业资格或职称、联系方式及授权范围等事项。工程总承包项目经理应具备履行其职责所需的资格、经验和能力，并为承包人正式聘用的员工，承包人应向发包人提交工程总承包项目经理与承包人之间的劳动合同，以及承包人为工程总承包项目经理缴纳社会保险的有效证明。承包人不提交上述文件的，工程总承包项目经理无权履行职责，发包人有权要求更换工程总承包项目经理，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。同时，发包人有权根据专用合同条件约定要求承包人承担违约责任。

4.3.2 承包人应按合同协议书的约定指派工程总承包项目经理，并在约定的期限内到职。工程总承包项目经理不得同时担任其他工程项目的工程总承包项目经理或施工工程总承包项目经理（含施工总承包工程、专业承包工程）。工程在现场实施的全部时间内，工程总承包项目经理每月在施工现场时间不得少于专用合同条件约定的天数。工程总承包项目经理确需离开施工现场时，应事先通知工程师，并取得发包人的书面同意。工程总承包项目经理未经批准擅自离开施工现场的，承包人应按照专用合同条件的约定承担违约责任。工程总承包项目经理的通知中应当载明临时代行其职责的人员的注册执业资格、管理经验等资料，该人员应具备履行相应职责的资格、经验和能力。

4.3.3 承包人应根据本合同的约定授予工程总承包项目经理代表承包人履行合同所需的权利，工程总承包项目经理权限以专用合同条件中约定的权限为准。经承包人授权后，工程总承包项目经理应按合同约定以及工程师按第 3.5 款[指示]作出的指示，代表承包人负责组织合同的实施。在紧急情况下，且无法与发包人和工程师取得联系时，工程总承包项目经理有权采取必要的措施保证人身、工程和财产的安全，但须在事后 48 小时内向工程师送交书面报告。

4.3.4 承包人需要更换工程总承包项目经理的，应提前 14 天书面通知发包人并抄送工程师，征得发包人书面同意。通知中应当载明继任工程总承包项目经理的注册执业资格、管理经验等资料，继任工程总承包项目经理继续履行本合同约定的职责。未经发包人书面同意，承包人不得擅自更换工程总承包项目经理，在发包人未予以书面回复期间内，工程

总承包项目经理将继续履行其职责。工程总承包项目经理突发丧失履行职务能力的，承包人应当及时委派一位具有相应资格能力的人员担任临时工程总承包项目经理，履行工程总承包项目经理的职责，临时工程总承包项目经理将履行职责直至发包人同意新的工程总承包项目经理的任命之日止。承包人擅自更换工程总承包项目经理的，应按照专用合同条件的约定承担违约责任。

4.3.5 发包人有权书面通知承包人要求更换其认为不称职的工程总承包项目经理，通知中应当载明要求更换的理由。承包人应在接到更换通知后 14 天内向发包人提出书面的改进报告。如承包人没有提出改进报告，应在收到更换通知后 28 天内更换项目经理。发包人收到改进报告后仍要求更换的，承包人应在接到第二次更换通知的 28 天内进行更换，并将新任命的工程总承包项目经理的注册执业资格、管理经验等资料书面通知发包人。继任工程总承包项目经理继续履行本合同约定的职责。承包人无正当理由拒绝更换工程总承包项目经理的，应按照专用合同条件的约定承担违约责任。

4.3.6 工程总承包项目经理因特殊情况授权其下属人员履行其某项工作职责的，该下属人员应具备履行相应职责的能力，并应事先将上述人员的姓名、注册执业资格、管理经验等信息和授权范围书面通知发包人并抄送工程师，征得发包人书面同意。

## **4.4 承包人人员**

### **4.4.1 人员安排**

承包人人员的资质、数量、配置和管理应能满足工程实施的需要。除专用合同条件另有约定外，承包人应在接到开始工作通知之日起 14 天内，向工程师提交承包人的项目管理机构以及人员安排的报告，其内容应包括管理机构的设置、各主要岗位的关键人员名单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，以及设计人员和各工种技术负责人的安排状况。

关键人员是发包人及承包人一致认为对工程建设起重要作用的承包人主要管理人员或技术人员。关键人员的具体范围由发包人及承包人在附件 5[承包人主要管理人员表]中另行约定。

### **4.4.2 关键人员更换**

承包人派驻到施工现场的关键人员应相对稳定。承包人更换关键人员时，应提前 14 天将继任关键人员信息及相关证明文件提交给工程师，并由工程师报发包人征求同意。在发包人未予以书面回复期间内，关键人员将继续履行其职务。关键人员突发丧失履行职务能

力的，承包人应当及时委派一位具有相应资格能力的人员临时继任该关键人员职位，履行该关键人员职责，临时继任关键人员将履行职责直至发包人同意新的关键人员任命之日止。承包人擅自更换关键人员，应按照专用合同条件约定承担违约责任。

工程师对于承包人关键人员的资格或能力有异议的，承包人应提供资料证明被质疑人员有能力完成其岗位工作或不存在工程师所质疑的情形。工程师指示撤换不能按照合同约定履行职责及义务的主要施工管理人员的，承包人应当撤换。承包人无正当理由拒绝撤换的，应按照专用合同条件的约定承担违约责任。

#### **4.4.3 现场管理关键人员在岗要求**

除专用合同条件另有约定外，承包人的现场管理关键人员离开施工现场每月累计不超过7天的，应报工程师同意；离开施工现场每月累计超过7天的，应书面通知发包人并抄送工程师，征得发包人书面同意。现场管理关键人员因故离开施工现场的，可授权有经验的人员临时代行其职责，但承包人应将被授权人员信息及授权范围书面通知发包人并取得其同意。现场管理关键人员未经工程师或发包人同意擅自离开施工现场的，应按照专用合同条件约定承担违约责任。

### **4.5 分包**

#### **4.5.1 一般约定**

承包人不得将其承包的全部工程转包给第三人，或将其承包的全部工程支解后以分包的名义转包给第三人。承包人不得将法律或专用合同条件中禁止分包的工作事项分包给第三人，不得以劳务分包的名义转包或违法分包工程。

#### **4.5.2 分包的确定**

承包人应按照专用合同条件约定对工作事项进行分包，确定分包人。

专用合同条件未列出的分包事项，承包人可在工程实施阶段分批分期就分包事项向发包人提交申请，发包人在接到分包事项申请后的14天内，予以批准或提出意见。未经发包人同意，承包人不得将提出的拟分包事项对外分包。发包人未能在14天内批准亦未提出意见的，承包人有权将提出的拟分包事项对外分包，但应在分包人确定后通知发包人。

#### **4.5.3 分包人资质**

分包人应符合国家法律规定的资质等级，否则不能作为分包人。承包人有义务对分包人的资质进行审查。

#### **4.5.4 分包管理**

承包人应当对分包人的工作进行必要的协调与管理，确保分包人严格执行国家有关分包事项的管理规定。承包人应向工程师提交分包人的主要管理人员表，并对分包人的工作人员进行实名制管理，包括但不限于进出场管理、登记造册以及各种证照的办理。

#### **4.5.5 分包合同价款支付**

(1) 除本项第(2)目约定的情况或专用合同条件另有约定外，分包合同价款由承包人与分包人结算，未经承包人同意，发包人不得向分包人支付分包合同价款；

(2) 生效法律文书要求发包人向分包人支付分包合同价款的，发包人有权从应付承包人工程款中扣除该部分款项，将扣款直接支付给分包人，并书面通知承包人。

#### **4.5.6 责任承担**

承包人对分包人的行为向发包人负责，承包人和分包人就分包工作向发包人承担连带责任。

#### **4.6 联合体**

4.6.1 经发包人同意，以联合体方式承包工程的，联合体各方应共同与发包人订立合同协议书。联合体各方应为履行合同向发包人承担连带责任。

4.6.2 承包人应在专用合同条件中明确联合体各成员的分工、费用收取、发票开具等事项。联合体各成员分工承担的工作内容必须与适用法律规定的该成员的资质资格相适应，并应具有相应的项目管理体系和项目管理能力，且不应根据其就承包工作的分工而减免对发包人的任何合同责任。

4.6.3 联合体协议经发包人确认后作为合同附件。在履行合同过程中，未经发包人同意，不得变更联合体成员和其负责的工作范围，或者修改联合体协议中与本合同履行相关的内容。

#### **4.7 承包人现场查勘**

4.7.1 除专用合同条件另有约定外，承包人应对基于发包人提交的基础资料所做出的解释和推断负责，因基础资料存在错误、遗漏导致承包人解释或推断失实的，按照第2.3项[提供基础资料]的规定承担责任。承包人发现基础资料中存在明显错误或疏忽的，应及时书面通知发包人。

4.7.2 承包人应对现场和工程实施条件进行查勘，并充分了解工程所在地的气象条件、交通条件、风俗习惯以及其他与完成合同工作有关的其他资料。承包人提交投标文件，视为承包人已对施工现场及周围环境进行了踏勘，并已充分了解评估施工现场及周围环境对

工程可能产生的影响，自愿承担相应风险与责任。在全部合同工作中，视为承包人已充分估计了应承担的责任和风险，但属于 4.8 款[不可预见的困难]约定的情形除外。

#### **4.8 不可预见的困难**

不可预见的困难是指有经验的承包人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，包括地表以下物质条件和水文条件以及专用合同条件约定的其他情形，但不包括气候条件。

承包人遇到不可预见的困难时，应采取克服不可预见的困难的合理措施继续施工，并及时通知工程师并抄送发包人。通知应载明不可预见的困难的内容、承包人认为不可预见的理由以及承包人制定的处理方案。工程师应当及时发出指示，指示构成变更的，按第 13 条[变更与调整]约定执行。承包人因采取合理措施而增加的费用和（或）延误的工期由发包人承担。

#### **4.9 工程质量管理**

4.9.1 承包人应按合同约定的质量标准规范，建立有效的质量管理体系，确保设计、采购、加工制造、施工、竣工试验等各项工作的质量，并按照国家有关规定，通过质量保修责任书的形式约定保修范围、保修期限和保修责任。

4.9.2 承包人按照第 8.4 款[项目进度计划]约定向工程师提交工程质量保证体系及措施文件，建立完善的质量检查制度，并提交相应的工程质量文件。对于发包人和工程师违反法律规定和合同约定的错误指示，承包人有权拒绝实施。

4.9.3 承包人应对其人员进行质量教育和技术培训，定期考核人员的劳动技能，严格执行相关规范和操作规程。

4.9.4 承包人应按照法律规定和合同约定，对设计、材料、工程设备以及全部工程内容及其施工工艺进行全过程的质量检查和检验，并作详细记录，编制工程质量报表，报送工程师审查。此外，承包人还应按照法律规定和合同约定，进行施工现场取样试验、工程复核测量和设备性能检测，提供试验样品、提交试验报告和测量成果以及其他工作。

### **第 5 条 设计**

#### **5.1 承包人的设计义务**

##### **5.1.1 设计义务的一般要求**

承包人应当按照法律规定，国家、行业和地方规范和标准，以及《发包人要求》和合同约定完成设计工作和设计相关的其他服务，并对工程的设计负责。承包人应根据工程

实施的需要及时向发包人和工程师说明设计文件的意图，解释设计文件。

### 5.1.2 对设计人员的要求

承包人应保证其或其设计分包人的设计资质在合同有效期内满足法律法规、行业标准或合同约定的相关要求，并指派符合法律法规、行业标准或合同约定的资质要求并具有从事设计所必需的经验与能力的设计人员完成设计工作。承包人应保证其设计人员（包括分包人的设计人员）在合同期限内，都能按时参加发包人或工程师组织的工作会议。

### 5.1.3 法律和标准的变化

除合同另有约定外，承包人完成设计工作所应遵守的法律规定，以及国家、行业和地方规范和标准，均应视为在基准日期适用的版本。基准日期之后，前述版本发生重大变化，或者有新的法律，以及国家、行业和地方规范和标准实施的，承包人应向工程师提出遵守新规定的建议。发包人或其委托的工程师应在收到建议后 7 天内发出是否遵守新规定的指示。如果该项建议构成变更的，按照第 13.2 款[承包人的合理化建议]的约定执行。

在基准日期之后，因国家颁布新的强制性规范、标准导致承包人的费用变化的，发包人应合理调整合同价格；导致工期延误的，发包人应合理延长工期。

## 5.2 承包人文件审查

5.2.1 根据《发包人要求》应当通过工程师报发包人审查同意的承包人文件，承包人应当按照《发包人要求》约定的范围和内容及时报送审查。

除专用合同条件另有约定外，自工程师收到承包人文件以及承包人的通知之日起，发包人对承包人文件审查期不超过 21 天。承包人的设计文件对于合同约定有偏离的，应在通知中说明。承包人需要修改已提交的承包人文件的，应立即通知工程师，并向工程师提交修改后的承包人文件，审查期重新起算。

发包人同意承包人文件的，应及时通知承包人，发包人不同意承包人文件的，应在审查期限内通过工程师以书面形式通知承包人，并说明不同意的具体内容和理由。

承包人对发包人的意见按以下方式处理：

（1）发包人的意见构成变更的，承包人应在 7 天内通知发包人按照第 13 条[变更与调整]中关于发包人指示变更的约定执行，双方对是否构成变更无法达成一致的，按照第 20 条[争议解决]的约定执行；

（2）因承包人原因导致无法通过审查的，承包人应根据发包人的书面说明，对承包人文件进行修改后重新报送发包人审查，审查期重新起算。因此引起的工期延长和必要的工



程费用增加，由承包人负责。

合同约定的审查期满，发包人没有做出审查结论也没有提出异议的，视为承包人文件已获发包人同意。

发包人对承包人文件的审查和同意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。

5.2.2 承包人文件不需要政府有关部门或专用合同条件约定的第三方审查单位审查或批准的，承包人应当严格按照经发包人审查同意的承包人文件设计和实施工程。

发包人需要组织审查会议对承包人文件进行审查的，审查会议的审查形式、时间安排、费用承担，在专用合同条件中约定。发包人负责组织承包人文件审查会议，承包人有义务参加发包人组织的审查会议，向审查者介绍、解答、解释承包人文件，并提供有关补充资料。

发包人有义务向承包人提供审查会议的批准文件和纪要。承包人有义务按照相关审查会议批准的文件和纪要，并依据合同约定及相关技术标准，对承包人文件进行修改、补充和完善。

5.2.3 承包人文件需政府有关部门或专用合同条件约定的第三方审查单位审查或批准的，发包人应在发包人审查同意承包人文件后 7 天内，向政府有关部门或第三方报送承包人文件，承包人应予以协助。

对于政府有关部门或第三方审查单位的审查意见，不需要修改《发包人要求》的，承包人需按该审查意见修改承包人的设计文件；需要修改《发包人要求》的，承包人应按第 13.2 款[承包人的合理化建议]的约定执行。上述情形还应适用第 5.1 款[承包人的设计义务]和第 13 条[变更与调整]的有关约定。

政府有关部门或第三方审查单位审查批准后，承包人应当严格按照批准后的承包人文件实施工程。政府有关部门或第三方审查单位批准时间较合同约定时间延长的，竣工日期相应顺延。因此给双方带来的费用增加，由双方在负责的范围内各自承担。

### 5.3 培训

承包人应按照《发包人要求》，对发包人的雇员或其它发包人指定的人员进行工程操作、维修或其它合同中约定的培训。合同约定接收之前进行培训的，应在第 10.1 款[竣工验收]约定的竣工验收前或试运行结束前完成培训。

培训的时长应由双方在专用合同条件中约定，承包人应为培训提供有经验的人员、设

施和其它必要条件。

#### **5.4 竣工文件**

5.4.1 承包人应编制并及时更新反映工程实施结果的竣工记录，如实记载竣工工程的确切位置、尺寸和已实施工作的详细说明。竣工文件的形式、技术标准以及其它相关内容应按照相关法律法规、行业标准与《发包人要求》执行。竣工记录应保存在施工现场，并在竣工试验开始前，按照专用合同条件约定的份数提交给工程师。

5.4.2 在颁发工程接收证书之前，承包人应按照《发包人要求》的份数和形式向工程师提交相应竣工图纸，并取得工程师对尺寸、参照系统及其他有关细节的认可。工程师应按照第 5.2 款[承包人文件审查]的约定进行审查。

5.4.3 除专用合同条件另有约定外，在工程师收到本款下的文件前，不应认为工程已根据第 10.1 款[竣工验收]和第 10.2 款[单位/区段工程的验收]的约定完成验收。

#### **5.5 操作和维修手册**

5.5.1 在竣工试验开始前，承包人应向工程师提交暂行的操作和维修手册并负责及时更新，该手册应足够详细，以便发包人能够对工程设备进行操作、维修、拆卸、重新安装、调整及修理，以及实现《发包人要求》。同时，手册还应包含发包人未来可能需要的备品备件清单。

5.5.2 工程师收到承包人提交的文件后，应依据第 5.2 款[承包人文件审查]的约定对操作和维修手册进行审查，竣工试验工程中，承包人应为任何因操作和维修手册错误或遗漏引起的风险或损失承担责任。

5.5.3 除专用合同条件另有约定外，承包人应提交足够详细的最终操作和维修手册，以及在《发包人要求》中明确的相关操作和维修手册。除专用合同条件另有约定外，在工程师收到上述文件前，不应认为工程已根据第 10.1 款[竣工验收]和第 10.2 款[单位/区段工程的验收]的约定完成验收。

#### **5.6 承包人文件错误**

承包人文件存在错误、遗漏、含混、矛盾、不充分之处或其他缺陷，无论承包人是否根据本款获得了同意，承包人均应自费对前述问题带来的缺陷和工程问题进行改正，并按照第 5.2 款[承包人文件审查]的要求，重新送工程师审查，审查日期从工程师收到文件开始重新计算。因此款原因重新提交审查文件导致的工程延误和必要费用增加由承包人承担。《发包人要求》的错误导致承包人文件错误、遗漏、含混、矛盾、不充分或其他缺陷的除

外。

## 第6条材料、工程设备

### 6.1 实施方法

承包人应按以下方法进行材料的加工、工程设备的采购、制造和安装、以及工程的所有其他实施作业：

- (1) 按照法律规定和合同约定的方法；
- (2) 按照公认的良好行业习惯，使用恰当、审慎、先进的方法；
- (3) 除专用合同条件另有规定外，应使用适当配备的实施方法、设备、设施和无危险的材料。

### 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

发包人自行供应材料、工程设备的，应在订立合同时专用合同条件的附件《发包人供应材料设备一览表》中明确材料、工程设备的品种、规格、型号、主要参数、数量、单价、质量等级和交接地点等。

承包人应根据项目进度计划的安排，提前28天以书面形式通知工程师供应材料与工程设备的进场计划。承包人按照第8.4款[项目进度计划]约定修订项目进度计划时，需同时提交经修订后的发包人供应材料与工程设备的进场计划。发包人应按照上述进场计划，向承包人提交材料和工程设备。

发包人应在材料和工程设备到货7天前通知承包人，承包人应会同工程师在约定的时间内，赴交货地点共同进行验收。除专用合同条件另有约定外，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。

发包人需要对进场计划进行变更的，承包人不得拒绝，应根据第13条[变更与调整]的规定执行，并由发包人承担承包人由此增加的费用，以及引起的工期延误。承包人需要对进场计划进行变更的，应事先报请工程师批准，由此增加的费用和（或）工期延误由承包人承担。

发包人提供的材料和工程设备的规格、数量或质量不符合合同要求，或由于发包人原因发生交货日期延误及交货地点变更等情况的，发包人应承担由此增加的费用和（或）工期延误，并向承包人支付合理利润。

#### 6.2.2 承包人提供的材料和工程设备

承包人应按照专用合同条件的约定，将各项材料和工程设备的供货人及品种、技术要求、规格、数量和供货时间等报送工程师批准。承包人应向工程师提交其负责提供的材料和工程设备的质量证明文件，并根据合同约定的质量标准，对材料、工程设备质量负责。

承包人应按照已被批准的第 8.4 款[项目进度计划]规定的数量要求及时间要求，负责组织材料和工程设备采购（包括备品备件、专用工具及厂商提供的技术文件），负责运抵现场。合同约定由承包人采购的材料、工程设备，除专用合同条件另有约定外，发包人不得指定生产厂家或供应商，发包人违反本款约定指定生产厂家或供应商的，承包人有权拒绝，并由发包人承担相应责任。

对承包人提供的材料和工程设备，承包人应会同工程师进行检验和交货验收，查验材料合格证明和产品合格证书，并按合同约定和工程师指示，进行材料的抽样检验和工程设备的检验测试，检验和测试结果应提交工程师，所需费用由承包人承担。

因承包人提供的材料和工程设备不符合国家强制性标准、规范的规定或合同约定的标准、规范及设计文件要求，所造成的质量缺陷，由承包人自费修复，竣工日期不予延长。在履行合同过程中，由于国家新颁布的强制性标准、规范，造成承包人负责提供的材料和工程设备，虽符合合同约定的标准，但不符合新颁布的强制性标准时，由承包人负责修复或重新订货，相关费用支出及导致的工期延长由发包人负责。

### **6.2.3 材料和工程设备的保管**

#### **（1）发包人供应材料与工程设备的保管与使用**

发包人供应的材料和工程设备，承包人清点并接收后由承包人妥善保管，保管费用由承包人承担，但专用合同条件另有约定除外。因承包人原因发生丢失毁损的，由承包人负责赔偿。

发包人供应的材料和工程设备使用前，由承包人负责必要的检验，检验费用由发包人承担，不合格的不得使用。

#### **（2）承包人采购材料与工程设备的保管与使用**

承包人采购的材料和工程设备由承包人妥善保管，保管费用由承包人承担。合同约定或法律规定材料和工程设备使用前必须进行检验或试验的，承包人应按工程师的指示进行检验或试验，检验或试验费用由承包人承担，不合格的不得使用。

工程师发现承包人使用不符合设计或有关标准要求的材料和工程设备时，有权要求承包人进行修复、拆除或重新采购，由此增加的费用和（或）延误的工期，由承包人承担。

#### **6.2.4 材料和工程设备的所有权**

除本合同另有约定外，承包人根据第 6.2.2 项[承包人提供的材料和工程设备]约定提供的材料和工程设备后，材料及工程设备的价款应列入第 14.3.1 项第（2）目的进度款金额中，发包人支付当期进度款之后，其所有权转为发包人所有（周转性材料除外）；在发包人接收工程前，承包人有义务对材料和工程设备进行保管、维护和保养，未经发包人批准不得运出现场。

承包人按第 6.2.2 项提供的材料和工程设备，承包人应确保发包人取得无权利负担的材料及工程设备所有权，因承包人与第三人的物权争议导致的增加的费用和（或）延误的工期，由承包人承担。

#### **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，样品的种类、名称、规格、数量等要求均应在专用合同条件中约定。样品的报送程序如下：

（1）承包人应在计划采购前 28 天向工程师及设计项目负责人报送样品。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，且应满足设计文件中材料做法表、物料清单及图纸等的要求。同时应征求设计意见采取实体挂样或样板墙等形式的材料大样筛选。

（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，预留工程师及设计项目负责人审批意见栏。工程师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）经工程师及设计项目负责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）工程师及设计项目负责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。

##### **6.3.2 样品的保管**

经批准的样品应由工程师负责封存于现场，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。同时送一份至设计单位，一份至发包人分别存档。

## **6.4 质量检查**

### **6.4.1 工程质量要求**

工程质量标准必须符合现行国家有关工程施工质量验收规范和标准及设计文件的要求。有关工程质量的特殊标准或要求由合同当事人在专用合同条件中约定。

因承包人原因造成工程质量未达到合同约定标准的，发包人有权要求承包人返工直至工程质量达到合同约定的标准为止，并由承包人承担由此增加的费用和（或）延误的工期。因发包人原因造成工程质量未达到合同约定标准的，由发包人承担由此增加的费用和（或）延误的工期，并支付承包人合理的利润。

### **6.4.2 质量检查**

发包人有权通过工程师、设计单位或自行对全部工程内容及其施工工艺、材料和工程设备进行检查和检验。设计有权根据实际情况要求对材料进行样板段的检查，合格后方可大批量施工，承包人应为工程师、设计单位或发包人的检查和检验提供方便，包括到施工现场，或制造、加工地点，或专用合同条件约定的其他地方进行察看和查阅施工原始记录。承包人还应按工程师、设计单位或发包人指示，进行施工现场的取样试验，工程复核测量和设备性能检测，提供试验样品、提交试验报告和测量成果以及工程师、设计单位或发包人指示进行的其他工作。工程师、设计单位或发包人的检查和检验，不免除承包人按合同约定应负的责任。

### **6.4.3 隐蔽工程检查**

除专用合同条件另有约定外，工程隐蔽部位经承包人自检确认具备覆盖条件的，承包人应书面通知工程师在约定的期限内检查，通知中应载明隐蔽检查的内容、时间和地点，并应附有自检记录和必要的检查资料。

工程师应按时到场并对隐蔽工程及其施工工艺、材料和工程设备进行检查。经工程师检查确认质量符合隐蔽要求，并在验收记录上签字后，承包人才能进行覆盖。经工程师检查质量不合格的，承包人应在工程师指示的时间内完成修复，并由工程师重新检查，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

除专用合同条件另有约定外，工程师不能按时进行检查的，应提前向承包人提交书面延期要求，顺延时间不得超过 48 小时，由此导致工期延误的，工期应予以顺延，顺延超过

48 小时的，由此导致的工期延误及费用增加由发包人承担。工程师未按时进行检查，也未提出延期要求的，视为隐蔽工程检查合格，承包人可自行完成覆盖工作，并作相应记录报送工程师，工程师应签字确认。工程师事后对检查记录有疑问的，可按下列约定重新检查。

承包人覆盖工程隐蔽部位后，工程师对质量有疑问的，可要求承包人对已覆盖的部位进行钻孔探测或揭开重新检查，承包人应遵照执行，并在检查后重新覆盖恢复原状。经检查证明工程质量符合合同要求的，由发包人承担由此增加的费用和（或）延误的工期，并支付承包人合理的利润；经检查证明工程质量不符合合同要求的，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

承包人未通知工程师到场检查，私自将工程隐蔽部位覆盖的，工程师有权指示承包人钻孔探测或揭开检查，无论工程隐蔽部位质量是否合格，由此增加的费用和（或）延误的工期均由承包人承担。

## **6.5 由承包人试验和检验**

### **6.5.1 试验设备与试验人员**

（1）承包人根据合同约定或工程师指示进行的现场材料试验，应由承包人提供试验场所、试验人员、试验设备以及其他必要的试验条件。工程师在必要时可以使用承包人提供的试验场所、试验设备以及其他试验条件，进行以工程质量检查为目的的材料复核试验，承包人应予以协助。

（2）承包人应按专用合同条件约定的试验内容、时间和地点提供试验设备、取样装置、试验场所和试验条件，并向工程师提交相应进场计划表。

承包人配置的试验设备要符合相应试验规程的要求并经过具有资质的检测单位检测，且在正式使用该试验设备前，需要经过工程师与承包人共同校定。

（3）承包人应向工程师提交试验人员的名单及其岗位、资格等证明资料，试验人员必须能够熟练进行相应的检测试验，承包人对试验人员的试验程序和试验结果的正确性负责。

### **6.5.2 取样**

试验属于自检性质的，承包人可以单独取样。试验属于工程师抽检性质的，可由工程师取样，也可由承包人的试验人员在工程师的监督下取样。

### **6.5.3 材料、工程设备和工程的试验和检验**

(1) 承包人应按合同约定进行材料和工程设备的试验和检验,并为工程师对上述材料、工程设备和工程的质量检查提供必要的试验资料和原始记录。按合同约定应由工程师与承包人共同进行试验和检验的,由承包人负责提供必要的试验资料和原始记录。

(2) 试验属于自检性质的,承包人可以单独进行试验。试验属于工程师抽检性质的,工程师可以单独进行试验,也可由承包人与工程师共同进行。承包人对由工程师单独进行的试验结果有异议的,可以申请重新共同进行试验。约定共同进行试验的,工程师未按照约定参加试验的,承包人可自行试验,并将试验结果报送工程师,工程师应承认该试验结果。

(3) 工程师对承包人的试验和检验结果有异议的,或为查清承包人试验和检验成果的可靠性要求承包人重新试验和检验的,可由工程师与承包人共同进行。重新试验和检验的结果证明该项材料、工程设备或工程的质量不符合合同要求的,由此增加的费用和(或)延误的工期由承包人承担;重新试验和检验结果证明该项材料、工程设备和工程符合合同要求的,由此增加的费用和(或)延误的工期由发包人承担。

#### **6.5.4 现场工艺试验**

承包人应按合同约定进行现场工艺试验。对大型的现场工艺试验,发包人认为必要时,承包人应根据发包人提出的工艺试验要求,编制工艺试验措施计划,报送发包人审查。

#### **6.6 缺陷和修补**

6.6.1 发包人可在颁发接收证书前随时指示承包人:

(1) 对不符合合同要求的任何工程设备或材料进行修补,或者将其移出现场并进行更换;

(2) 对不符合合同的其他工作进行修补,或者将其去除并重新实施;

(3) 实施因意外、不可预见的事件或其他原因引起的、为工程的安全迫切需要的任何修补工作。

6.6.2 承包人应遵守第 6.6.1 项下指示,并在合理可行的情况下,根据上述指示中规定的时间完成修补工作。除因下列原因引起的第 6.6.1 项第(3)目下的情形外,承包人应承担所有修补工作的费用:

(1) 因发包人或其人员的任何行为导致的情形,且在此情况下发包人应承担因此引起的工期延误和承包人费用损失,并向承包人支付合理的利润。



(2) 第 17.4 款[不可抗力后果的承担]中适用的不可抗力事件的情形。

6.6.3 如果承包人未能遵守发包人的指示，发包人可以自行决定请第三方完成上述修补工作，并有权要求承包人支付因未履行指示而产生的所有费用，但承包人根据第 6.6.2 项有权就修补工作获得支付的情况除外。

## 第 7 条 施工

### 7.1 交通运输

#### 7.1.1 出入现场的权利

除专用合同条件另有约定外，发包人应根据工程实施需要，负责取得出入施工场所所需的批准手续和全部权利，以及取得因工程实施所需修建道路、桥梁以及其他基础设施的权利，并承担相关手续费用和建设费用。承包人应协助发包人办理修建场内外道路、桥梁以及其他基础设施的手续。

#### 7.1.2 场外交通

除专用合同条件另有约定外，发包人应提供场外交通设施的技术参数和具体条件，场外交通设施无法满足工程施工需要的，由发包人负责承担由此产生的相关费用。承包人应遵守有关交通法规，严格按照道路和桥梁的限制荷载行驶，执行有关道路限速、限行、禁止超载的规定，并配合交通管理部门的监督和检查。承包人车辆外出行驶所需的场外公共道路的通行费、养路费和税款等由承包人承担。

#### 7.1.3 场内交通

除专用合同条件另有约定外，承包人应负责修建、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。承包人修建的临时道路和交通设施应免费提供发包人和工程师为实现合同目的使用。场内交通与场外交通的边界由合同当事人在专用合同条件中约定。

#### 7.1.4 超大件和超重件的运输

由承包人负责运输的超大件或超重件，应由承包人负责向交通管理部门办理申请手续，发包人给予协助。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，但专用合同条件另有约定的除外。

#### 7.1.5 道路和桥梁的损坏责任

因承包人运输造成施工现场内外公共道路和桥梁损坏的，由承包人承担修复损坏的全部费用和可能引起的赔偿。

### **7.1.6 水路和航空运输**

本条上述各款的内容适用于水路运输和航空运输，其中“道路”一词的涵义包括河道、航线、船闸、机场、码头、堤防以及水路或航空运输中其他相似结构物；“车辆”一词的涵义包括船舶和飞机等。

## **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**

承包人应按项目进度计划的要求，及时配置施工设备和修建临时设施。进入施工现场的承包人提供的施工设备需经工程师核查后才能投入使用。承包人更换合同约定由承包人提供的施工设备的，应报工程师批准。

除专用合同条件另有约定外，承包人应自行承担修建临时设施的费用，需要临时占地的，应由发包人办理申请手续并承担相应费用。承包人应在专用合同条件7.2款约定的时间内向发包人提交临时占地资料，因承包人未能按时提交资料，导致工期延误的，由此增加的费用和（或）竣工日期延误，由承包人负责。

### **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在专用合同条件中约定。

### **7.2.3 要求承包人增加或更换施工设备**

承包人使用的施工设备不能满足项目进度计划和（或）质量要求时，工程师有权要求承包人增加或更换施工设备，承包人应及时增加或更换，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

### **7.2.4 施工设备和临时设施专用于合同工程**

承包人运入施工现场的施工设备以及在施工现场建设的临时设施必须专用于工程。未经发包人批准，承包人不得运出施工现场或挪作他用；经发包人批准，承包人可以根据施工进度计划撤走闲置的施工设备和其他物品。

## **7.3 现场合作**

承包人应按合同约定或发包人的指示，与发包人人员、发包人的其他承包人等人员就在现场或附近实施与工程有关的各项工作进行合作并提供适当条件，包括使用承包人设备、临时工程或进入现场等。

承包人应对其在现场的施工活动负责，并应尽合理努力按合同约定或发包人的指示，协调自身与发包人人员、发包人的其他承包人等人员的活动。

除专用合同条件另有约定外，如果承包人提供上述合作、条件或协调在考虑到《发包人要求》所列内容的情况下是不可预见的，则承包人有权就额外费用和合理利润从发包人处获得支付，且因此延误的工期应相应顺延。

#### **7.4 测量放线**

7.4.1 除专用合同条件另有约定外，承包人应根据国家测绘基准、测绘系统和工程测量技术规范，按基准点（线）以及合同工程精度要求，测设施工控制网，并在专用合同条件约定的期限内，将施工控制网资料报送工程师。

7.4.2 承包人应负责管理施工控制网点。施工控制网点丢失或损坏的，承包人应及时修复。承包人应承担施工控制网点的管理与修复费用，并在工程竣工后将施工控制网点移交发包人。承包人负责对工程、单位/区段工程、施工部位放线，并对放线的准确性负责。

7.4.3 承包人负责施工过程中的全部施工测量放线工作，并配置具有相应资质的人员、合格的仪器、设备和其他物品。承包人应矫正工程的位置、标高、尺寸或基准线中出现的任何差错，并对工程各部分的定位负责。施工过程中对施工现场内水准点等测量标志物的保护工作由承包人负责。

#### **7.5 现场劳动用工**

7.5.1 承包人及其分包人招用建筑工人的，应当依法与所招用的建筑工人订立劳动合同，实行建筑工人劳动用工实名制管理，承包人应当按照有关规定开设建筑工人工资专用账户、存储工资保证金，专项用于支付和保障该工程建设项目建筑工人工资。

7.5.2 承包人应当在工程项目部配备劳资专管员，对分包单位劳动用工及工资发放实施监督管理。承包人拖欠建筑工人工资的，应当依法予以清偿。分包人拖欠建筑工人工资的，由承包人先行清偿，再依法进行追偿。因发包人未按照合同约定及时拨付工程款导致建筑工人工资拖欠的，发包人应当以未结清的工程款为限先行垫付被拖欠的建筑工人工资。合同当事人可在专用合同条件中约定具体的清偿事宜和违约责任。

7.5.3 承包人应当按照相关法律法规的要求，进行劳动用工管理和建筑工人工资支付。

#### **7.6 安全文明施工**

##### **7.6.1 安全生产要求**

合同履行期间，合同当事人均应当遵守国家和工程所在地有关安全生产的要求，合同当事人有特别要求的，应在专用合同条件中明确安全生产标准化目标及相应事项。承包人有权拒绝发包人及工程师强令承包人违章作业、冒险施工的任何指示。

在工程实施过程中，如遇到突发的地质变动、事先未知的地下施工障碍等影响施工安全的紧急情况，承包人应及时报告工程师和发包人，发包人应当及时下令停工并采取应急措施，按照相关法律法规的要求需上报政府有关行政管理部门的，应依法上报。

因安全生产需要暂停施工的，按照第 8.9 款[暂停工作]的约定执行。

### **7.6.2 安全生产保证措施**

承包人应当按照法律、法规和工程建设强制性标准进行设计、在设计文件中注明涉及施工安全的重点部位和环节，提出保障施工作业人员和预防安全事故的措施建议，防止因设计不合理导致生产安全事故的发生。

承包人应当按照有关规定编制安全技术措施或者专项施工方案，建立安全生产责任制度、治安保卫制度及安全生产教育培训制度，并按安全生产法律规定及合同约定履行安全职责，如实编制工程安全生产的有关记录，接受发包人、工程师及政府安全监督部门的检查与监督。

承包人应按照规定进行施工，开工前做好安全技术交底工作，施工过程中做好各项安全防护措施。承包人为实施合同而雇用的特殊工种的人员应受过专门的培训并已取得政府有关管理机构颁发的上岗证书。承包人应加强施工作业安全管理，特别应加强对于易燃、易爆材料、火工器材、有毒与腐蚀性材料和其他危险品的管理，以及对爆破作业和地下工程施工等危险作业的管理。

### **7.6.3 文明施工**

承包人在工程施工期间，应当采取措施保持施工现场平整，物料堆放整齐。工程所在地有关政府行政管理部门有特殊要求的，按照其要求执行。合同当事人对文明施工有其他要求的，可以在专用合同条件中明确。

在工程移交之前，承包人应当从施工现场清除承包人的全部工程设备、多余材料、垃圾和各种临时工程，并保持施工现场清洁整齐。经发包人书面同意，承包人可在发包人指定的地点保留承包人履行保修期内的各项义务所需要的材料、施工设备和临时工程。

### **7.6.4 事故处理**

工程实施过程中发生事故的，承包人应立即通知工程师。发包人和承包人应立即组织人员和设备进行紧急抢救和抢修，减少人员伤亡和财产损失，防止事故扩大，并保护事故现场。需要移动现场物品时，应作出标记和书面记录，妥善保管有关证据。发包人和承包人应按国家有关规定，及时如实地向有关部门报告事故发生的情况，以及正在采取的紧急措

施等。

在工程实施期间或缺陷责任期内发生危及工程安全的事件，工程师通知承包人进行抢救和抢修，承包人声明无能力或不愿立即执行的，发包人有权雇佣其他人员进行抢救和抢修。此类抢救和抢修按合同约定属于承包人义务的，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

#### **7.6.5 安全生产责任**

发包人应负责赔偿以下各种情况造成的损失：

- （1）工程或工程的任何部分对土地的占用所造成的第三者财产损失；
- （2）由于发包人原因在施工现场及其毗邻地带、履行合同工作中造成的第三者人身伤亡和财产损失；
- （3）由于发包人原因对发包人自身、承包人、工程师造成的人身伤害和财产损失。

承包人应负责赔偿由于承包人原因在施工现场及其毗邻地带、履行合同工作中造成的第三者人身伤亡和财产损失。

如果上述损失是由于发包人和承包人共同原因导致的，则双方应根据过错情况按比例承担。

#### **7.7 职业健康**

承包人应遵守适用的职业健康的法律和合同约定（包括对雇用、职业健康、安全、福利等方面的规定），负责现场实施过程中其人员的职业健康和保护，包括：

（1）承包人应遵守适用的劳动法规，保护承包人员工及承包人聘用的第三方人员的合法休假权等合法权益，按照法律规定安排现场施工人员的劳动和休息时间，保障劳动者的休息时间，并支付合理的报酬和费用。因工程施工的特殊需要占用休假日或延长工作时间的，应不超过法律规定的限度，并按法律规定给予补休或酬劳。

（2）承包人应依法为承包人员工及承包人聘用的第三方人员办理必要的证件、许可、保险和注册等，承包人应督促其分包人为分包人员工及分包人聘用的第三方人员办理必要的证件、许可、保险和注册等。承包人应为其履行合同所雇用的人员提供必要的膳宿条件和生活环境，必要的现场食宿条件。

（3）承包人应对其施工人员进行相关作业的职业健康知识培训、危险及危害因素交底、安全操作规程交底、采取有效措施，按有关规定为其现场人员提供劳动保护用品、防护器具、防暑降温用品和安全生产设施。采取有效的防止粉尘、降低噪声、控制有害气体和保

障高温、高寒、高空作业安全等劳动保护措施。

(4) 承包人应在有毒有害作业区域设置警示标志和说明,对有毒有害岗位进行防治检查,对不合格的防护设施、器具、搭设等及时整改,消除危害职业健康的隐患。发包人人员和工程师人员未经承包人允许、未配备相关保护器具,进入该作业区域所造成的伤害,由发包人承担责任和费用。

(5) 承包人应采取有效措施预防传染病,保持食堂的饮食卫生,保证施工人员的健康,并定期对施工现场、施工人员生活基地和工程进行防疫和卫生的专业检查和处理,在远离城镇的施工现场,还应配备必要的伤病防治和急救的医务人员与医疗设施。承包人雇佣人员在施工中受到伤害的,承包人应立即采取有效措施进行抢救和治疗。

## **7.8 环境保护**

7.8.1 承包人负责在现场施工过程中对现场周围的建筑物、构筑物、文物建筑、古树、名木,及地下管线、线缆、构筑物、文物、化石和坟墓等进行保护。因承包人未能通知发包人,并在未能得到发包人进一步指示的情况下,所造成的损害、损失、赔偿等费用增加,和(或)竣工日期延误,由承包人负责。如承包人已及时通知发包人,发包人未能及时作出指示的,所造成的损害、损失、赔偿等费用增加,和(或)竣工日期延误,由发包人负责。

7.8.2 承包人应采取措施,并负责控制和(或)处理现场的粉尘、废气、废水、固体废物和噪声对环境的污染和危害。因此发生的伤害、赔偿、罚款等费用增加,和(或)竣工日期延误,由承包人负责。

7.8.3 承包人及时或定期将施工现场残留、废弃的垃圾分类后运到发包人或当地有关行政部门指定的地点,防止对周围环境的污染及对作业的影响。承包人应当承担因其原因引起的环境污染侵权损害赔偿赔偿责任,因违反上述约定导致当地行政部门的罚款、赔偿等增加的费用,由承包人承担;因上述环境污染引起纠纷而导致暂停施工的,由此增加的费用和(或)延误的工期由承包人承担。

## **7.9 临时性公用设施**

### **7.9.1 提供临时用水、用电等和节点铺设**

除专用合同条件另有约定外,发包人应在承包人进场前将施工临时用水、用电等接至约定的节点位置,并保证其需要。上述临时使用的水、电等的类别、取费单价在专用合同条件中约定,发包人按实际计量结果收费。发包人无法提供的水、电等在专用合同条件中约

定，相关费用由承包人纳入报价并承担相关责任。

发包人未能按约定的类别和时间完成节点铺设，使开工时间延误，竣工日期相应顺延。未能按约定的品质、数量和时间提供水、电等，给承包人造成的损失由发包人承担，导致工程关键路径延误的，竣工日期相应顺延。

### **7.9.2 临时用水、用电等**

承包人应在计划开始现场施工日期 28 天前或双方约定的其它时间，按专用合同条件中约定的发包人能够提供的临时用水、用电等类别，向发包人提交施工（含工程物资保管）所需的临时用水、用电等的品质、正常用量、高峰用量、使用时间和节点位置等资料。承包人自费负责计量仪器的购买、安装和维护，并依据专用合同条件中约定的单价向发包人交费，合同当事人另有约定时除外。

因承包人未能按合同约定提交上述资料，造成发包人费用增加和竣工日期延误时，由承包人负责。

### **7.10 现场安保**

承包人承担自发包人向其移交施工现场、进入占有施工现场至发包人接收单位/区段工程或（和）工程之前的现场安保责任，并负责编制相关的安保制度、责任制度和报告制度，提交给发包人。除专用合同条件另有约定外，承包人的该等义务不因其与他人共同合法占有施工现场而减免。承包人有权要求发包人负责协调他人就共同合法占有现场的安保事宜接受承包人的管理。

承包人应将其作业限制在现场区域、合同约定的区域或为履行合同所需的区域内。承包人应采取一切必要的预防措施，以保持承包人的设备和人员处于现场区域内，避免其进入邻近地区。

承包人为履行合同义务而占用的其他场所（如预制加工场所、办公及生活营区）的安保适用本款前述关于现场安保的规定。

### **7.11 工程照管**

自开始现场施工日期起至发包人应当接收工程之日止，承包人应承担工程现场、材料、设备及承包人文件的照管和维护工作。

如部分工程于竣工验收前提前交付发包人的，则自交付之日起，该部分工程照管及维护职责由发包人承担。

如发包人及承包人进行竣工验收时尚有部分未竣工工程的，承包人应负责该未竣工工程的

照管和维护工作，直至竣工后移交给发包人。

如合同解除或终止的，承包人自合同解除或终止之日起不再对工程承担照管和维护义务。

## 第 8 条 工期和进度

### 8.1 开始工作

#### 8.1.1 开始工作准备

合同当事人应按专用合同条件约定完成开始工作准备工作。

#### 8.1.2 开始工作通知

经发包人同意后，工程师应提前 7 天向承包人发出经发包人签认的开始工作通知，工期自开始工作通知中载明的开始工作日期起算。

除专用合同条件另有约定外，因发包人原因造成实际开始现场施工日期迟于计划开始现场施工日期后第 84 天的，承包人有权提出价格调整要求，或者解除合同。发包人应当承担由此增加的费用和（或）延误的工期，并向承包人支付合理利润。

### 8.2 竣工日期

承包人应在合同协议书约定的工期内完成合同工作。除专用合同条件另有约定外，工程的竣工日期以第 10.1 条[竣工验收]的约定为准，并在工程接收证书中写明。

因发包人原因，在工程师收到承包人竣工验收申请报告 42 天后未进行验收的，视为验收合格，实际竣工日期以提交竣工验收申请报告的日期为准，但发包人由于不可抗力不能进行验收的除外。

### 8.3 项目实施计划

#### 8.3.1 项目实施计划的内容

项目实施计划是依据合同和经批准的项目管理计划进行编制并用于对项目实施进行管理和控制的文件，应包含概述、总体实施方案、项目实施要点、项目初步进度计划以及合同当事人在专用合同条件中约定的其他内容。

#### 8.3.2 项目实施计划的提交和修改

除专用合同条件另有约定外，承包人应在合同订立后 14 天内，向工程师提交项目实施计划，工程师应在收到项目实施计划后 21 天内确认或提出修改意见。对工程师提出的合理意见和要求，承包人应自费修改完善。根据工程实施的实际情况需要修改项目实施计划的，承包人应向工程师提交修改后的项目实施计划。

项目进度计划的编制和修改按照第 8.4 款[项目进度计划]执行。



## 8.4 项目进度计划

### 8.4.1 项目进度计划的提交和修改

承包人应按照第 8.3 款[项目实施计划]约定编制并向工程师提交项目初步进度计划，经工程师批准后实施。除专用合同条件另有约定外，工程师应在 21 天内批复或提出修改意见，否则该项目初步进度计划视为已得到批准。对工程师提出的合理意见和要求，承包人应自费修改完善。

经工程师批准的项目初步进度计划称为项目进度计划，是控制合同工程进度的依据，工程师有权按照进度计划检查工程进度情况。承包人还应根据项目进度计划，编制更为详细的分阶段或分项的进度计划，由工程师批准。

### 8.4.2 项目进度计划的内容

项目进度计划应当包括设计、承包人文件提交、采购、制造、检验、运达现场、施工、安装、试验的各个阶段的预期时间以及设计和施工组织方案说明等，其编制应当符合国家法律规定和一般工程实践惯例。项目进度计划的具体要求、关键路径及关键路径变化的确定原则、承包人提交的份数和时间等，在专用合同条件约定。

### 8.4.3 项目进度计划的修订

项目进度计划不符合合同要求或与工程的实际进度不一致的，承包人应向工程师提交修订的项目进度计划，并附具有关措施和相关资料。工程师也可以直接向承包人发出修订项目进度计划的通知，承包人如接受，应按该通知修订项目进度计划，报工程师批准。承包人如不接受，应当在 14 天内答复，如未按时答复视作已接受修订项目进度计划通知中的内容。

除专用合同条件另有约定外，工程师应在收到修订的项目进度计划后 14 天内完成审批或提出修改意见，如未按时答复视作已批准承包人修订后的项目进度计划。工程师对承包人提交的项目进度计划的确认，不能减轻或免除承包人根据法律规定和合同约定应承担的任何责任或义务。

除合同当事人另有约定外，项目进度计划的修订并不能减轻或者免除双方按第 8.7 款[工期延误]、第 8.8 款[工期提前]、第 8.9 款[暂停工作]应承担的合同责任。

## 8.5 进度报告

项目实施过程中，承包人应进行实际进度记录，并根据工程师的要求编制月进度报告，并提交给工程师。进度报告应包含以下主要内容：

- (1) 工程设计、采购、施工等各个工作内容的进展报告；
- (2) 工程施工方法的一般说明；
- (3) 当月工程实施介入的项目人员、设备和材料的预估明细报告；
- (4) 当月实际进度与进度计划对比分析，以及提出未来可能引起工期延误的情形，同时提出应对措施；需要修订项目进度计划的，应对项目进度计划的修订部分进行说明；
- (5) 承包人对于解决工期延误所提出的建议；
- (6) 其他与工程有关的重大事项。

进度报告的具体要求等，在专用合同条件约定。

#### 8.6 提前预警

任何一方应当在下列情形发生时尽快书面通知另一方：

- (1) 该情形可能对合同的履行或实现合同目的产生不利影响；
- (2) 该情形可能对工程完成后的使用产生不利影响；
- (3) 该情形可能导致合同价款增加；
- (4) 该情形可能导致整个工程或单位/区段工程的工期延长。

发包人有权要求承包人根据第 13.2 款[承包人的合理化建议]的约定提交变更建议，采取措施尽量避免或最小化上述情形的发生或影响。

#### 8.7 工期延误

##### 8.7.1 因发包人原因导致工期延误

在合同履行过程中，因下列情况导致工期延误和（或）费用增加的，由发包人承担由此延误的工期和（或）增加的费用，且发包人应支付承包人合理的利润：

- (1) 根据第 13 条[变更与调整]的约定构成一项变更的；
- (2) 发包人违反本合同约定，导致工期延误和（或）费用增加的；
- (3) 发包人、发包人代表、工程师或发包人聘请的任意第三方造成或引起的任何延误、妨碍和阻碍；
- (4) 发包人未能依据第 6.2.1 项[发包人提供的材料和工程设备]的约定提供材料和工程设备导致工期延误和（或）费用增加的；
- (5) 因发包人原因导致的暂停施工；
- (6) 发包人未及时履行相关合同义务，造成工期延误的其他原因。

##### 8.7.2 因承包人原因导致工期延误

由于承包人的原因，未能按项目进度计划完成工作，承包人应采取措施加快进度，并承担加快进度所增加的费用。

由于承包人原因造成工期延误并导致逾期竣工的，承包人应支付逾期竣工违约金。逾期竣工违约金的计算方法和最高限额在专用合同条件中约定。承包人支付逾期竣工违约金，不免除承包人完成工作及修补缺陷的义务，且发包人有权从工程进度款、竣工结算款或约定提交的履约担保中扣除相当于逾期竣工违约金的金额。

#### 8.7.3 行政审批迟延

合同约定范围内的工作需国家有关部门审批的，发包人和（或）承包人应按照专用合同条件约定的职责分工完成行政审批报送。因国家有关部门审批迟延造成工期延误的，竣工日期相应顺延。造成费用增加的，由双方在负责的范围内各自承担。

#### 8.7.4 异常恶劣的气候条件

异常恶劣的气候条件是指在施工过程中遇到的，有经验的承包人在订立合同时不可预见的，对合同履行造成实质性影响的，但尚未构成不可抗力事件的恶劣气候条件。合同当事人可以在专用合同条件中约定异常恶劣的气候条件的具体情形。

承包人应采取克服异常恶劣的气候条件的合理措施继续施工，并及时通知工程师。工程师应当及时发出指示，指示构成变更的，按第 13 条[变更与调整]约定办理。承包人因采取合理措施而延误的工期由发包人承担。

### 8.8 工期提前

8.8.1 发包人指示承包人提前竣工且被承包人接受的，应与承包人共同协商采取加快工程进度的措施和修订项目进度计划。发包人应承担承包人由此增加的费用，增加的费用按第 13 条[变更与调整]的约定执行；发包人不得以任何理由要求承包人超过合理限度压缩工期。承包人有权不接受提前竣工的指示，工期按照合同约定执行。

8.8.2 承包人提出提前竣工的建议且发包人接受的，应与发包人共同协商采取加快工程进度的措施和修订项目进度计划。发包人应承担承包人由此增加的费用，增加的费用按第 13 条[变更与调整]的约定执行，并向承包人支付专用合同条件约定的相应奖励金。

### 8.9 暂停工作

#### 8.9.1 由发包人暂停工作

发包人认为必要时，可通过工程师向承包人发出经发包人签认的暂停工作通知，应列明暂停原因、暂停的日期及预计暂停的期限。承包人应按该通知暂停工作。

承包人因执行暂停工作通知而造成费用的增加和（或）工期延误由发包人承担，并有权要求发包人支付合理利润，但由于承包人原因造成发包人暂停工作的除外。

#### 8.9.2 由承包人暂停工作

因承包人原因所造成部分或全部工程的暂停，承包人应采取措施尽快复工并赶上进度，由此造成费用的增加或工期延误由承包人承担。因此造成逾期竣工的，承包人应按第 8.7.2 项[因承包人原因导致工期延误]承担逾期竣工违约责任。

合同履行过程中发生下列情形之一的，承包人可向发包人发出通知，要求发包人采取有效措施予以纠正。发包人收到承包人通知后的 28 天内仍不予以纠正，承包人有权暂停施工，并通知工程师。承包人有权要求发包人延长工期和（或）增加费用，并支付合理利润：

（1）发包人拖延、拒绝批准付款申请和支付证书，或未能按合同约定支付价款，导致付款延误的；

（2）发包人未按约定履行合同其他义务导致承包人无法继续履行合同的，或者发包人明确表示暂停或实质上已暂停履行合同的。

8.9.3 除上述原因以外的暂停工作，双方应遵守第 17 条[不可抗力]的相关约定。

#### 8.9.4 暂停工作期间的工程照管

不论由于何种原因引起暂停工作的，暂停工作期间，承包人应负责对工程、工程物资及文件等进行照管和保护，并提供安全保障，由此增加的费用按第 8.9.1 项[由发包人暂停工作]和第 8.9.2 项[由承包人暂停工作]的约定承担。

因承包人未能尽到照管、保护的责任造成损失的，使发包人的费用增加，（或）竣工日期延误的，由承包人按本合同约定承担责任。

#### 8.9.5 拖长的暂停

根据第 8.9.1 项[由发包人暂停工作]暂停工作持续超过 56 天的，承包人可向发包人发出要求复工的通知。如果发包人没有在收到书面通知后 28 天内准许已暂停工作的全部或部分继续工作，承包人有权根据第 13 条[变更与调整]的约定，要求以变更方式调减受暂停影响的部分工程。发包人的暂停超过 56 天且暂停影响到整个工程的，承包人有权根据第 16.2 款[由承包人解除合同]的约定，发出解除合同的通知。

#### 8.10 复工

8.10.1 收到发包人的复工通知后，承包人应按通知时间复工；发包人通知的复工时间应当给予承包人必要的准备复工时间。

8.10.2 不论由于何种原因引起暂停工作，双方均可要求对方一同对受暂停影响的工程、工程设备和工程物资进行检查，承包人应将检查结果及需要恢复、修复的内容和估算通知发包人。

8.10.3 除第 17 条[不可抗力]另有约定外，发生的恢复、修复价款及工期延误的后果由责任方承担。

## 第 9 条竣工试验

### 9.1 竣工试验的义务

9.1.1 承包人完成工程或区段工程进行竣工试验所需的作业，并根据第 5.4 款[竣工文件]和第 5.5 款[操作和维修手册]提交文件后，进行竣工试验。

9.1.2 承包人应在进行竣工试验之前，至少提前 42 天向工程师提交详细的竣工试验计划，该计划应载明竣工试验的内容、地点、拟开展时间和需要发包人提供的资源条件。工程师应在收到计划后的 14 天内进行审查，并就该计划不符合合同的部分提出意见，承包人应在收到意见后的 14 天内自费对计划进行修正。工程师逾期未提出意见的，视为竣工试验计划已得到确认。除提交竣工试验计划外，承包人还应提前 21 天将可以开始进行各项竣工试验的日期通知工程师，并在该日期后的 14 天内或工程师指示的日期进行竣工试验。

9.1.3 承包人应根据经确认的竣工试验计划以及第 6.5 款[由承包人试验和检验]进行竣工试验。除《发包人要求》中另有说明外，竣工试验应按以下顺序分阶段进行，即只有在工程或区段工程已通过上一阶段试验的情况下，才可进行下一阶段试验：

(1) 承包人进行启动前试验，包括适当的检查和功能性试验，以证明工程或区段工程的每一部分均能够安全地承受下一阶段试验；

(2) 承包人进行启动试验，以证明工程或区段工程能够在所有可利用的操作条件下安全运行，并按照专用合同条件和《发包人要求》中的规定操作；

(3) 承包人进行试运行试验。当工程或区段工程能稳定安全运行时，承包人应通知工程师，可以进行其他竣工试验，包括各种性能测试，以证明工程或区段工程符合《发包人要求》中列明的性能保证指标。

进行上述试验不应构成第 10 条[验收和工程接收]规定的接收，但试验所产生的任何产品或其他收益均应归属于发包人。

9.1.4 完成上述各阶段竣工试验后，承包人应向工程师提交试验结果报告，试验结果须符合约定的标准、规范和数据。工程师应在收到报告后 14 天内予以回复，逾期未回复的，视为

认可竣工试验结果。但在考虑工程或区段工程是否通过竣工试验时，应考虑发包人工程或其任何部分的使用，对工程或区段工程的性能、特性和试验结果产生的影响。

## 9.2 延误的试验

9.2.1 如果承包人已根据第 9.1 款[竣工试验的义务]就可以开始进行各项竣工试验的日期通知工程师，但该等试验因发包人原因被延误 14 天以上的，发包人应承担由此增加的费用和工期延误，并支付承包人合理利润。同时，承包人应在合理可行的情况下尽快进行竣工试验。

9.2.2 承包人无正当理由延误进行竣工试验的，工程师可向其发出通知，要求其在收到通知后的 21 天内进行该项竣工试验。承包人应在该 21 天的期限内确定进行试验的日期，并至少提前 7 天通知工程师。

9.2.3 如果承包人未在该期限内进行竣工试验，则发包人有权自行组织该项竣工试验，由此产生的合理费用由承包人承担。发包人应在试验完成后 28 天内向承包人发送试验结果。

## 9.3 重新试验

如果工程或区段工程未能通过竣工试验，则承包人应根据第 6.6 款[缺陷和修补]修补缺陷。发包人或承包人可要求按相同的条件，重新进行未通过的试验以及相关工程或区段工程的竣工试验。该等重新进行的试验仍应适用本条对于竣工试验的规定。

## 9.4 未能通过竣工试验

9.4.1 因发包人原因导致竣工试验未能通过的，承包人进行竣工试验的费用由发包人承担，竣工日期相应顺延。

9.4.2 如果工程或区段工程未能通过根据第 9.3 款[重新试验]重新进行的竣工试验的，则：

（1）发包人有权要求承包人根据第 6.6 款[缺陷和修补]继续进行修补和改正，并根据第 9.3 款[重新试验]再次进行竣工试验；

（2）未能通过竣工试验，对工程或区段工程的操作或使用未产生实质性影响的，发包人有权要求承包人自费修复，承担因此增加的费用和误期损害赔偿责任，并赔偿发包人的相应损失；无法修复时，发包人有权扣减该部分的相应付款，同时视为通过竣工验收；

（3）未能通过竣工试验，使工程或区段工程的任何主要部分丧失了生产、使用功能时，发包人有权指令承包人更换相关部分，承包人应承担因此增加的费用和误期损害赔偿责任，并赔偿发包人的相应损失；

（4）未能通过竣工试验，使整个工程或区段工程丧失了生产、使用功能时，发包人可拒收

工程或区段工程，或指令承包人重新设计、重置相关部分，承包人应承担因此增加的费用和误期损害赔偿 responsibility，并赔偿发包人的相应损失。同时发包人有权根据第 16.1 款[由发包人解除合同]的约定解除合同。

## 第 10 条验收和工程接收

### 10.1 竣工验收

#### 10.1.1 竣工验收条件

工程具备以下条件的，承包人可以申请竣工验收：

- (1) 除因第 13 条[变更与调整]导致的工程量删减和第 14.5.3 项[扫尾工作清单]列入缺陷责任期内完成的扫尾工程和缺陷修补工作外，合同范围内的全部单位/区段工程以及有关工作，包括合同要求的试验和竣工试验均已完成，并符合合同要求；
- (2) 已按合同约定编制了扫尾工作和缺陷修补工作清单以及相应实施计划；
- (3) 已按合同约定的内容和份数备齐竣工资料；
- (4) 合同约定要求在竣工验收前应完成的其他工作。

#### 10.1.2 竣工验收程序

除专用合同条件另有约定外，承包人申请竣工验收的，应当按照以下程序进行：

(1) 承包人向工程师报送竣工验收申请报告，工程师应在收到竣工验收申请报告后 14 天内完成审查并报送发包人。工程师审查后认为尚不具备竣工验收条件的，应在收到竣工验收申请报告后的 14 天内通知承包人，指出在颁发接收证书前承包人还需进行的工作内容。承包人完成工程师通知的全部工作内容后，应再次提交竣工验收申请报告，直至工程师同意为止。

(2) 工程师同意承包人提交的竣工验收申请报告的，或工程师收到竣工验收申请报告后 14 天内不予答复的，视为发包人收到并同意承包人的竣工验收申请，发包人应在收到该竣工验收申请报告后的 28 天内进行竣工验收。工程经竣工验收合格的，以竣工验收合格之日为实际竣工日期，并在工程接收证书中载明；完成竣工验收但发包人不予签发工程接收证书的，视为竣工验收合格，以完成竣工验收之日为实际竣工日期。

(3) 竣工验收不合格的，工程师应按照验收意见发出指示，要求承包人对不合格工程返工、修复或采取其他补救措施，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。承包人在完成不合格工程的返工、修复或采取其他补救措施后，应重新提交竣工验收申请报告，并按本项约定的程序重新进行验收。

(4) 因发包人原因，未在工程师收到承包人竣工验收申请报告之日起 42 天内完成竣工验收的，以承包人提交竣工验收申请报告之日作为工程实际竣工日期。

(5) 工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以转移占有工程之日为实际竣工日期。

除专用合同条件另有约定外，发包人不按照本项和第 10.4 款[接收证书]约定组织竣工验收、颁发工程接收证书的，每逾期一天，应以签约合同价为基数，按照贷款市场报价利率（LPR）支付违约金。

## 10.2 单位/区段工程的验收

10.2.1 发包人根据项目进度计划安排，在全部工程竣工前需要使用已经竣工的单位/区段工程时，或承包人提出经发包人同意时，可进行单位/区段工程验收。验收的程序可参照第 10.1 款[竣工验收]的约定进行。验收合格后，由工程师向承包人出具经发包人签认的单位/区段工程验收证书。单位/区段工程的验收成果和结论作为全部工程竣工验收申请报告的附件。

10.2.2 发包人在全部工程竣工前，使用已接收的单位/区段工程导致承包人费用增加的，发包人应承担由此增加的费用和（或）工期延误，并支付承包人合理利润。

## 10.3 工程的接收

10.3.1 根据工程项目的具体情况和特点，可按工程或单位/区段工程进行接收，并在专用合同条件约定接收的先后顺序、时间安排和其他要求。

10.3.2 除按本条约定已经提交的资料外，接收工程时承包人需提交竣工验收资料的类别、内容、份数和提交时间，在专用合同条件中约定。

10.3.3 发包人无正当理由不接收工程的，发包人自应当接收工程之日起，承担工程照管、成品保护、保管等与工程有关的各项费用，合同当事人可以在专用合同条件中另行约定发包人逾期接收工程的违约责任。

10.3.4 承包人无正当理由不移交工程的，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，合同当事人可以在专用合同条件中另行约定承包人无正当理由不移交工程的违约责任。

## 10.4 接收证书

10.4.1 除专用合同条件另有约定外，承包人应在竣工验收合格后向发包人提交第 14.6 款[质量保证金]约定的质量保证金，发包人应在竣工验收合格且工程具备接收条件后的 14 天内向承包人颁发工程接收证书，但承包人未提交质量保证金的，发包人有权拒绝颁发。发包



人拒绝颁发工程接收证书的，应向承包人发出通知，说明理由并指出在颁发接收证书前承包人需要做的工作，需要修补的缺陷和承包人需要提供的文件。

10.4.2 发包人向承包人颁发的接收证书，应注明工程或单位/区段工程经验收合格的实际竣工日期，并列明不在接收范围内的，在收尾工作和缺陷修补完成之前对工程或单位/区段工程预期使用目的没有实质影响的少量收尾工作和缺陷。

10.4.3 竣工验收合格而发包人无正当理由逾期不颁发工程接收证书的，自验收合格后第 15 天起视为已颁发工程接收证书。

10.4.4 工程未经验收或验收不合格，发包人擅自使用的，应在转移占有工程后 7 天内向承包人颁发工程接收证书；发包人无正当理由逾期不颁发工程接收证书的，自转移占有后第 15 天起视为已颁发工程接收证书。

10.4.5 存在扫尾工作的，工程接收证书中应当将第 14.5.3 项[扫尾工作清单]中约定的扫尾工作清单作为工程接收证书附件。

## 10.5 竣工退场

### 10.5.1 竣工退场

颁发工程接收证书后，承包人应对施工现场进行清理，并撤离相关人员，使得施工现场处于以下状态，直至工程师检验合格为止：

- (1) 施工现场内残留的垃圾已全部清除出场；
- (2) 临时工程已拆除，场地已按合同约定进行清理、平整或复原；
- (3) 按合同约定应撤离的人员、承包人提供的施工设备和剩余的材料，包括废弃的施工设备和材料，已按计划撤离施工现场；
- (4) 施工现场周边及其附近道路、河道的施工堆积物，已全部清理；
- (5) 施工现场其他竣工退场工作已全部完成。

施工现场的竣工退场费用由承包人承担。承包人应在专用合同条件约定的期限内完成竣工退场，逾期未完成的，发包人有权出售或另行处理承包人遗留的物品，由此支出的费用由承包人承担，发包人出售承包人遗留物品所得款项在扣除必要费用后应返还承包人。

### 10.5.2 地表还原

承包人应按合同约定和工程师的要求恢复临时占地及清理场地，否则发包人有权委托其他人恢复或清理，所发生的费用由承包人承担。

### 10.5.3 人员撤离

除了经工程师同意需在缺陷责任期内继续工作和使用的人员、施工设备和临时工程外，承包人应按专用合同条件约定和工程师的要求将其余的人员、施工设备和临时工程撤离施工现场或拆除。除专用合同条件另有约定外，缺陷责任期满时，承包人的人员和施工设备应全部撤离施工现场。

## 第 11 条缺陷责任与保修

### 11.1 工程保修的原则

在工程移交发包人后，因承包人原因产生的质量缺陷，承包人应承担质量缺陷责任和保修义务。缺陷责任期届满，承包人仍应按合同约定的工程各部位保修年限承担保修义务。

### 11.2 缺陷责任期

缺陷责任期原则上从工程竣工验收合格之日起计算，合同当事人应在专用合同条件约定缺陷责任期的具体期限，但该期限最长不超过 24 个月。

单位/区段工程先于全部工程进行验收，经验收合格并交付使用的，该单位/区段工程缺陷责任期自单位/区段工程验收合格之日起算。因发包人原因导致工程未在合同约定期限进行验收，但工程经验收合格的，以承包人提交竣工验收报告之日起算；因发包人原因导致工程未能进行竣工验收的，在承包人提交竣工验收报告 90 天后，工程自动进入缺陷责任期；发包人未经竣工验收擅自使用工程的，缺陷责任期自工程转移占有之日起开始计算。

由于承包人原因造成某项缺陷或损坏使某项工程或工程设备不能按原定目标使用而需要再次检查、检验和修复的，发包人有权要求承包人延长该项工程或工程设备的缺陷责任期，并应在原缺陷责任期届满前发出延长通知。但缺陷责任期最长不超过 24 个月。

### 11.3 缺陷调查

#### 11.3.1 承包人缺陷调查

如果发包人指示承包人调查任何缺陷的原因，承包人应在发包人的指导下进行调查。承包人应在发包人指示中说明的日期或与发包人达成一致的其他日期开展调查。除非该缺陷应由承包人负责自费进行修补，承包人有权就调查的成本和利润获得支付。

如果承包人未能根据本款开展调查，该调查可由发包人开展。但应将上述调查开展的日期通知承包人，承包人可自费参加调查。如果该缺陷应由承包人自费进行修补，则发包人有权要求承包人支付发包人因调查产生的合理费用。

#### 11.3.2 缺陷责任

缺陷责任期内，由承包人原因造成的缺陷，承包人应负责维修，并承担鉴定及维修费用。

如承包人不维修也不承担费用，发包人可按合同约定从质量保证金中扣除，费用超出质量保证金金额的，发包人可按合同约定向承包人进行索赔。承包人维修并承担相应费用后，不免除对工程的损失赔偿责任。发包人在使用过程中，发现已修补的缺陷部位或部件还存在质量缺陷的，承包人应负责修复，直至检验合格为止。

#### 11.3.3 修复费用

发包人和承包人应共同查清缺陷或损坏的原因。经查明属承包人原因造成的，应由承包人承担修复的费用。经查验非承包人原因造成的，发包人应承担修复的费用，并支付承包人合理利润。

#### 11.3.4 修复通知

在缺陷责任期内，发包人在使用过程中，发现已接收的工程存在缺陷或损坏的，应书面通知承包人予以修复，但情况紧急必须立即修复缺陷或损坏的，发包人可口头通知承包人并在口头通知后 48 小时内书面确认，承包人应在专用合同条件约定的合理期限内到达工程现场并修复缺陷或损坏。

#### 11.3.5 在现场外修复

在缺陷责任期内，承包人认为设备中的缺陷或损害不能在现场得到迅速修复，承包人应当向发包人发出通知，请求发包人同意把这些有缺陷或者损害的设备移出现场进行修复，通知应当注明有缺陷或者损害的设备及维修的相关内容，发包人可要求承包人按移出设备的全部重置成本增加质量保证金的数额。

#### 11.3.6 未能修复

因承包人原因造成工程的缺陷或损坏，承包人拒绝维修或未能在合理期限内修复缺陷或损坏，且经发包人书面催告后仍未修复的，发包人有权自行修复或委托第三方修复，所需费用由承包人承担。但修复范围超出缺陷或损坏范围的，超出范围部分的修复费用由发包人承担。

如果工程或工程设备的缺陷或损害使发包人实质上失去了工程的整体功能，发包人有权向承包人追回已支付的工程款项，并要求其赔偿发包人相应损失。

#### 11.4 缺陷修复后的进一步试验

任何一项缺陷修补后的 7 天内，承包人应向发包人发出通知，告知已修补的情况。如根据第 9 条[竣工试验]或第 12 条[竣工后试验]的规定适用重新试验的，还应建议重新试验。发包人应在收到重新试验的通知后 14 天内答复，逾期未进行答复的视为同意重新试验。承包

人未建议重新试验的，发包人也可在缺陷修补后的 14 天内指示进行必要的重新试验，以证明已修复的部分符合合同要求。

所有的重复试验应按照适用于先前试验的条款进行，但应由责任方承担修补工作的成本和重新试验的风险和费用。

### **11.5 承包人出入权**

在缺陷责任期内，为了修复缺陷或损坏，承包人有权出入工程现场，除情况紧急必须立即修复缺陷或损坏外，承包人应提前 24 小时通知发包人进场修复的时间。承包人进入工程现场前应获得发包人同意，且不应影响发包人正常的生产经营，并应遵守发包人有关安保和保密等规定。

### **11.6 缺陷责任期终止证书**

除专用合同条件另有约定外，承包人应于缺陷责任期届满前 7 天内向发包人发出缺陷责任期即将届满通知，发包人应在收到通知后 7 天内核实承包人是否履行缺陷修复义务，承包人未能履行缺陷修复义务的，发包人有权扣除相应金额的维修费用。发包人应在缺陷责任期届满之日，向承包人颁发缺陷责任期终止证书，并按第 14.6.3 项[质量保证金的返还]返还质量保证金。

如根据第 10.5.3 项[人员撤离]承包人在施工现场还留有人员、施工设备和临时工程的，承包人应当在收到缺陷责任期终止证书后 28 天内，将上述人员、施工设备和临时工程撤离施工现场。

### **11.7 保修责任**

因承包人原因导致的质量缺陷责任，由合同当事人根据有关法律规定，在专用合同条件和工程质量保修书中约定工程质量保修范围、期限和责任。

### **第 12 条 竣工后试验**

本合同工程包含竣工后试验的，遵守本条约定。

#### **12.1 竣工后试验的程序**

12.1.1 工程或区段工程被发包人接收后，在合理可行的情况下应根据合同约定尽早进行竣工后试验。

12.1.2 除专用合同条件另有约定外，发包人应提供全部电力、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实施竣工后试验。

12.1.3 除《发包人要求》另有约定外，发包人应在合理可行的情况下尽快进行每项竣工后试验，并至少提前 21 天将该项竣工后试验的内容、地点和时间，以及显示其他竣工后试验拟开展时间的竣工后试验计划通知承包人。

12.1.4 发包人应根据《发包人要求》、承包人按照第 5.5 款[操作和维修手册]提交的文件，以及承包人被要求提供的指导进行竣工后试验。如承包人未在发包人通知的时间和地点参加竣工后试验，发包人可自行进行，该试验应被视为是承包人在场的情况下进行的，且承包人应视为认可试验数据。

12.1.5 竣工后试验的结果应由双方进行整理和评价，并应适当考虑发包人对工程或其任何部分的使用，对工程或区段工程的性能、特性和试验结果产生的影响。

## 12.2 延误的试验

12.2.1 如果竣工后试验因发包人原因被延误的，发包人应承担承包人由此增加的费用并支付承包人合理利润。

12.2.2 如果因承包人以外的原因，导致竣工后试验未能在缺陷责任期或双方另行同意的其他期限内完成，则相关工程或区段工程应视为已通过该竣工后试验。

## 12.3 重新试验

如工程或区段工程未能通过竣工后试验，则承包人应根据第 11.3 款[缺陷调查]的规定修补缺陷，以达到合同约定的要求；并按照第 11.4 款[缺陷修复后的进一步试验]重新进行竣工后试验以及承担风险和费用。如未通过试验和重新试验是承包人原因造成的，则承包人还应承担发包人因此增加的费用。

## 12.4 未能通过竣工后试验

12.4.1 工程或区段工程未能通过竣工后试验，且合同中就该项未通过的试验约定了性能损害赔偿违约金及其计算方法的，或者就该项未通过的试验另行达成补充协议的，承包人在缺陷责任期内向发包人支付相应违约金或按补充协议履行后，视为通过竣工后试验。

12.4.2 对未能通过竣工后试验的工程或区段工程，承包人可向发包人建议，由承包人对该工程或区段工程进行调整或修补。发包人收到建议后，可向承包人发出通知，指示其在发包人方便的合理时间进入工程或区段工程进行调查、调整或修补，并为承包人的进入提供方便。承包人提出建议，但未在缺陷责任期内收到上述发包人通知的，相关工程或区段工程应视为已通过该竣工后试验。

12.4.3 发包人无故拖延给予承包人进行调查、调整或修补所需的进入工程或区段工程的许

可，并造成承包人费用增加的，应承担由此增加的费用并支付承包人合理利润。

### 第 13 条变更与调整

#### 13.1 发包人变更权

13.1.1 变更指示应经发包人同意，并由工程师发出经发包人签认的变更指示。除第 11.3.6 项[未能修复]约定的情况外，变更不应包括准备将任何工作删减并交由他人或发包人自行实施的情况。承包人收到变更指示后，方可实施变更。未经许可，承包人不得擅自对工程的任何部分进行变更。发包人与承包人对某项指示或批准是否构成变更产生争议的，按第 20 条[争议解决]处理。

13.1.2 承包人应按照变更指示执行，除非承包人及时向工程师发出通知，说明该项变更指示将降低工程的安全性、稳定性或适用性；涉及的工作内容和范围不可预见；所涉设备难以采购；导致承包人无法执行第 7.5 款[现场劳动用工]、第 7.6 款[安全文明施工]、第 7.7 款[职业健康]或第 7.8 款[环境保护]内容；将造成工期延误；与第 4.1 款[承包人的一般义务]相冲突等无法执行的理由。工程师接到承包人的通知后，应作出经发包人签认的取消、确认或改变原指示的书面回复。

#### 13.2 承包人的合理化建议

13.2.1 承包人提出合理化建议的，应向工程师提交合理化建议说明，说明建议的内容、理由以及实施该建议对合同价格和工期的影响。

13.2.2 除专用合同条件另有约定外，工程师应在收到承包人提交的合理化建议后 7 天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 天内审批完毕。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第 13.3.3 项[变更估价]约定执行。发包人不同意变更的，工程师应书面通知承包人。

13.2.3 合理化建议降低了合同价格、缩短了工期或者提高了工程经济效益的，双方可以按照专用合同条件的约定进行利益分享。

#### 13.3 变更程序

##### 13.3.1 发包人提出变更

发包人提出变更的，应通过工程师向承包人发出书面形式的变更指示，变更指示应说明计划变更的工程范围和变更的内容。

##### 13.3.2 变更执行

承包人收到工程师下达的变更指示后，认为不能执行，应在合理期限内提出不能执行该变更指示的理由。承包人认为可以执行变更的，应当书面说明实施该变更指示需要采取的具体措施及对合同价格和工期的影响，且合同当事人应当按照第 13.3.3 项[变更估价]约定确定变更估价。

### 13.3.3 变更估价

#### 13.3.3.1 变更估价原则

除专用合同条件另有约定外，变更估价按照本款约定处理：

（1）合同中未包含价格清单，合同价格应按照所执行的变更工程的成本加利润调整；

（2）合同中包含价格清单，合同价格按照如下规则调整：

- 1) 价格清单中有适用于变更工程项目的，应采用该项目的费率和价格；
- 2) 价格清单中没有适用但有类似于变更工程项目的，可在合理范围内参照类似项目的费率或价格；
- 3) 价格清单中没有适用也没有类似于变更工程项目的，该工程项目应按成本加利润原则调整适用新的费率或价格。

#### 13.3.3.2 变更估价程序

承包人应在收到变更指示后 14 天内，向工程师提交变更估价申请。工程师应在收到承包人提交的变更估价申请后 7 天内审查完毕并报送发包人，工程师对变更估价申请有异议，通知承包人修改后重新提交。发包人应在承包人提交变更估价申请后 14 天内审批完毕。发包人逾期未完成审批或未提出异议的，视为认可承包人提交的变更估价申请。

因变更引起的价格调整应计入最近一期的进度款中支付。

### 13.3.4 变更引起的工期调整

因变更引起工期变化的，合同当事人均可要求调整合同工期，由合同当事人按照第 3.6 款[商定或确定]并参考工程所在地的工期定额标准确定增减工期天数。

## 13.4 暂估价

### 13.4.1 依法必须招标的暂估价项目

对于依法必须招标的暂估价项目，专用合同条件约定由承包人作为招标人的，招标文件、评标方案、评标结果应报送发包人批准。与组织招标工作有关的费用应当被认为已经包括在承包人的签约合同价中。

专用合同条件约定由发包人和承包人共同作为招标人的，与组织招标工作有关的费用

在专用合同条件中约定。

具体的招标程序以及发包人和承包人权利义务关系可在专用合同条件中约定。暂估价项目的中标金额与价格清单中所列暂估价的金额差以及相应的税金等其他费用应列入合同价格。

#### 13.4.2 不属于依法必须招标的暂估价项目

对于不属于依法必须招标的暂估价项目，承包人具备实施暂估价项目的资格和条件的，经发包人和承包人协商一致后，可由承包人自行实施暂估价项目，具体的协商和估价程序以及发包人和承包人权利义务关系可在专用合同条件中约定。确定后的暂估价项目金额与价格清单中所列暂估价的金额差以及相应的税金等其他费用应列入合同价格。

因发包人原因导致暂估价合同订立和履行迟延的，由此增加的费用和（或）延误的工期由发包人承担，并支付承包人合理的利润。因承包人原因导致暂估价合同订立和履行迟延的，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

#### 13.5 暂列金额

除专用合同条件另有约定外，每一笔暂列金额只能按照发包人的指示全部或部分使用，并对合同价格进行相应调整。付给承包人的总金额应仅包括发包人已指示的，与暂列金额相关的工作、货物或服务的应付款项。

对于每笔暂列金额，发包人可指示用于下列支付：

（1）发包人根据第 13.1 款[发包人变更权]指示变更，决定对合同价格和付款计划表（如有）进行调整的、由承包人实施的工作（包括要提供的工程设备、材料和服务）；

（2）承包人购买的工程设备、材料、工作或服务等，应支付包括承包人已付（或应付）的实际金额以及相应的管理费等费用和利润（管理费和利润应以实际金额为基数根据合同约定的费率（如有）或百分比计算）。

发包人根据上述(1)和（或）(2)指示支付暂列金额的，可以要求承包人提交其供应商提供的全部或部分要实施的工程或拟购买的工程设备、材料、工作或服务项目报价单。发包人可发出通知指示承包人接受其中的一个报价或指示撤销支付，发包人在收到项目报价单的 7 天内未作回应的，承包人应有权自行接受其中任何一个报价。

每份包含暂列金额的文件还应包括用以证明暂列金额的所有有效的发票、凭证和账户或收据。

#### 13.6 计日工



13.6.1 需要采用计日工方式的，经发包人同意后，由工程师通知承包人以计日工计价方式实施相应的工作，其价款按列入价格清单或预算书中的计日工计价项目及其单价进行计算；价格清单或预算书中无相应的计日工单价的，按照合理的成本与利润构成的原则，由工程师按照第 3.6 款[商定或确定]确定计日工的单价。

13.6.2 采用计日工计价的任何一项工作，承包人应在该项工作实施过程中，每天提交以下报表和有关凭证报送工程师审查：

- (1) 工作名称、内容和数量；
- (2) 投入该工作的所有人员的姓名、专业、工种、级别和耗用工时；
- (3) 投入该工作的材料类别和数量；
- (4) 投入该工作的施工设备型号、台数和耗用台时；
- (5) 其他有关资料和凭证。

计日工由承包人汇总后，列入最近一期进度付款申请单，由工程师审查并经发包人批准后列入进度付款。

### 13.7 法律变化引起的调整

13.7.1 基准日期后，法律变化导致承包人在合同履行过程中所需要的费用发生除第 13.8 款[市场价格波动引起的调整]约定以外的增加时，由发包人承担由此增加的费用；减少时，应从合同价格中予以扣减。基准日期后，因法律变化造成工期延误时，工期应予以顺延。

13.7.2 因法律变化引起的合同价格和工期调整，合同当事人无法达成一致的，由工程师按第 3.6 款[商定或确定]的约定处理。

13.7.3 因承包人原因造成工期延误，在工期延误期间出现法律变化的，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

13.7.4 因法律变化而需要对工程的实施进行任何调整的，承包人应迅速通知发包人，或者发包人应迅速通知承包人，并附上详细的辅助资料。发包人接到通知后，应根据第 13.3 款[变更程序]发出变更指示。

### 13.8 市场价格波动引起的调整

13.8.1 主要工程材料、设备、人工价格与招标时基期价相比，波动幅度超过合同约定幅度的，双方按照合同约定的价格调整方式调整。

13.8.2 发包人与承包人在专用合同条件中约定采用《价格指数权重表》的，适用本项约定。

13.8.2.1 双方当事人可以将部分主要工程材料、工程设备、人工价格及其他双方认为应当根据市场价格调整的费用列入附件 6[价格指数权重表]，并根据以下公式计算差额并调整合同价格：

(1) 价格调整公式

$$\Delta P = P_0 \left[ A + \left( B_1 \times \frac{F_{t1}}{F_{01}} + B_2 \times \frac{F_{t2}}{F_{02}} + B_3 \times \frac{F_{t3}}{F_{03}} + \cdots + B_n \times \frac{F_{tn}}{F_{0n}} \right) - 1 \right]$$

公式中：ΔP——需调整的价格差额；

P<sub>0</sub>——付款证书中承包人应得到的已完成工作量的金额。此项金额应不包括价格调整、不计质量保证金的预留和支付、预付款的支付和扣回。第 13 条[变更与调整]约定的变更及其他金额已按当期价格计价的，也不计在内；

A——定值权重（即不调部分的权重）；

B<sub>1</sub>；B<sub>2</sub>；B<sub>3</sub>；……B<sub>n</sub>——各可调因子的变值权重（即可调部分的权重）为各可调因子在投标函投标总报价中所占的比例，且 A+B<sub>1</sub>+B<sub>2</sub>+B<sub>3</sub>+……+B<sub>n</sub>=1；

F<sub>t1</sub>；F<sub>t2</sub>；F<sub>t3</sub>；……F<sub>tn</sub>——各可调因子的当期价格指数，指付款证书相关周期最后一天的前 42 天的各可调因子的价格指数；

F<sub>01</sub>；F<sub>02</sub>；F<sub>03</sub>；……F<sub>0n</sub>——各可调因子的基本价格指数，指基准日期的各可调因子的价格指数。

以上价格调整公式中的各可调因子、定值和变值权重，以及基本价格指数及其来源在投标函附录价格指数和权重表中约定。价格指数应首先采用投标函附录中载明的有关部门提供的价格指数，缺乏上述价格指数时，可采用有关部门提供的价格代替。

(2) 暂时确定调整差额

在计算调整差额时得不到当期价格指数的，可暂用上一次价格指数计算，并在以后的付款中再按实际价格指数进行调整。

(3) 权重的调整

按第 13.1 款[发包人变更权]约定的变更导致原定合同中的权重不合理的，由工程师与承包人和发包人协商后进行调整。

(4) 承包人原因工期延误后的价格调整

因承包人原因未在约定的工期内竣工的，则对原约定竣工日期后继续施工的工程，在使用本款第(1)项价格调整公式时，应采用原约定竣工日期与实际竣工日期的两个价格指数中较

低的一个作为当期价格指数。

#### (5) 发包人引起的工期延误后的价格调整

由于发包人原因未在约定的工期内竣工的，则对原约定竣工日期后继续施工的工程，在使用本款第(1)目价格调整公式时，应采用原约定竣工日期与实际竣工日期的两个价格指数中较高的一个作为当期价格指数。

13.8.2.2 未列入《价格指数权重表》的费用不因市场变化而调整。

13.8.3 双方约定采用其他方式调整合同价款的，以专用合同条件约定为准。

### 第14条 合同价格与支付

#### 14.1 合同价格形式

14.1.1 除专用合同条件中另有约定外，本合同为总价合同，除根据第13条[变更与调整]，以及合同中其它相关增减金额的约定进行调整外，合同价格不做调整。

14.1.2 除专用合同条件另有约定外：

(1) 工程款的支付应以合同协议书约定的签约合同价格为基础，按照合同约定进行调整；

(2) 承包人应支付根据法律规定或合同约定应由其支付的各项税费，除第13.7款[法律变化引起的调整]约定外，合同价格不应因任何这些税费进行调整；

(3) 价格清单列出的任何数量仅为估算的工作量，不得将其视为要求承包人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变更和支付的参考资料，而不能用于其他目的。

14.1.3 合同约定工程的某部分按照实际完成的工程量进行支付的，应按照专用合同条件的约定进行计量和估价，并据此调整合同价格。

#### 14.2 预付款

##### 14.2.1 预付款支付

预付款的额度和支付按照专用合同条件约定执行。预付款应当专用于承包人为合同工程的设计和工程实施购置材料、工程设备、施工设备、修建临时设施以及组织施工队伍进场等合同工作。

除专用合同条件另有约定外，预付款在进度付款中同比例扣回。在颁发工程接收证书前，提前解除合同的，尚未扣完的预付款应与合同价款一并结算。

发包人逾期支付预付款超过7天的，承包人有权向发包人发出要求预付的催告通知，发包

人收到通知后 7 天内仍未支付的，承包人有权暂停施工，并按第 15.1.1 项[发包人违约的情形]执行。

#### 14.2.2 预付款担保

发包人指示承包人提供预付款担保的，承包人应在发包人支付预付款 7 天前提供预付款担保，专用合同条件另有约定除外。预付款担保可采用银行保函、担保公司担保等形式，具体由合同当事人在专用合同条件中约定。在预付款完全扣回之前，承包人应保证预付款担保持续有效。

发包人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。

#### 14.3 工程进度款

##### 14.3.1 工程进度付款申请

###### (1) 人工费的申请

人工费应按月支付，工程师应在收到承包人人工费付款申请单以及相关资料后 7 天内完成审查并报送发包人，发包人应在收到后 7 天内完成审批并向承包人签发人工费支付证书，发包人应在人工费支付证书签发后 7 天内完成支付。已支付的人工费部分，发包人支付进度款时予以相应扣除。

(2) 除专用合同条件另有约定外，承包人应在每月月末向工程师提交进度付款申请单，该进度付款申请单应包括下列内容：

- 1) 截至本次付款周期内已完成工作对应的金额；
- 2) 扣除依据本款第(1)目约定中已扣除的人工费金额；
- 3) 根据第 13 条[变更与调整]应增加和扣减的变更金额；
- 4) 根据第 14.2 款[预付款]约定应支付的预付款和扣减的返还预付款；
- 5) 根据第 14.6.2 项[质量保证金的预留]约定应预留的质量保证金金额；
- 6) 根据第 19 条[索赔]应增加和扣减的索赔金额；
- 7) 对已签发的进度款支付证书中出现错误的修正，应在本次进度付款中支付或扣除的金额；
- 8) 根据合同约定应增加和扣减的其他金额。

##### 14.3.2 进度付款审核和支付

除专用合同条件另有约定外，工程师应在收到承包人进度付款申请单以及相关资料后

7 天内完成审查并报送发包人，发包人应在收到后 7 天内完成审批并向承包人签发进度款支付证书。发包人逾期（包括因工程师原因延误报送的时间）未完成审批且未提出异议的，视为已签发进度款支付证书。

工程师对承包人的进度付款申请单有异议的，有权要求承包人修正和提供补充资料，承包人应提交修正后的进度付款申请单。工程师应在收到承包人修正后的进度付款申请单及相关资料后 7 天内完成审查并报送发包人，发包人应在收到工程师报送的进度付款申请单及相关资料后 7 天内，向承包人签发无异议部分的进度款支付证书。存在争议的部分，按照第 20 条[争议解决]的约定处理。

除专用合同条件另有约定外，发包人应在进度款支付证书签发后 14 天内完成支付，发包人逾期支付进度款的，按照贷款市场报价利率（LPR）支付利息；逾期支付超过 56 天的，按照贷款市场报价利率（LPR）的两倍支付利息。

发包人签发进度款支付证书，不表明发包人已同意、批准或接受了承包人完成的相应部分的工作。

#### 14.3.3 进度付款的修正

在对已签发的进度款支付证书进行阶段汇总和复核中发现错误、遗漏或重复的，发包人和承包人均有权提出修正申请。经发包人和承包人同意的修正，应在下期进度付款中支付或扣除。

### 14.4 付款计划表

#### 14.4.1 付款计划表的编制要求

除专用合同条件另有约定外，付款计划表按如下要求编制：

（1）付款计划表中所列的每期付款金额，应为第 14.3.1 项[工程进度付款申请]每期进度款的估算金额；

（2）实际进度与项目进度计划不一致的，合同当事人可按照第 3.6 款[商定或确定]修改付款计划表；

（3）不采用付款计划表的，承包人应向工程师提交按季度编制的支付估算付款计划表，用于支付参考。

#### 14.4.2 付款计划表的编制与审批

（1）除专用合同条件另有约定外，承包人应根据第 8.4 款[项目进度计划]约定的项目进度计划、签约合同价和工程量等因素对总价合同进行分解，确定付款期数、计划每期达到的

主要形象进度和（或）完成的主要计划工程量（含设计、采购、施工、竣工试验和竣工后试验等）等目标任务，编制付款计划表。其中人工费应按月确定付款期和付款计划。承包人应当在收到工程师和发包人批准的项目进度计划后 7 天内，将付款计划表及编制付款计划表的支持性资料报送工程师。

（2）工程师应在收到付款计划表后 7 天内完成审核并报送发包人。发包人应在收到经工程师审核的付款计划表后 7 天内完成审批，经发包人批准的付款计划表为有约束力的付款计划表。

（3）发包人逾期未完成付款计划表审批的，也未及时要求承包人进行修正和提供补充资料的，则承包人提交的付款计划表视为已经获得发包人批准。

#### 14.5 竣工结算

##### 14.5.1 竣工结算申请

除专用合同条件另有约定外，承包人应在工程竣工验收合格后 42 天内向工程师提交竣工结算申请单，并提交完整的结算资料，有关竣工结算申请单的资料清单和份数等要求由合同当事人在专用合同条件中约定。

除专用合同条件另有约定外，竣工结算申请单应包括以下内容：

- （1）竣工结算合同价格；
- （2）发包人已支付承包人的款项；
- （3）采用第 14.6.1 项[承包人提供质量保证金的方式]第（2）种方式提供质量保证金的，应当列明应预留的质量保证金金额；采用第 14.6.1 项[承包人提供质量保证金的方式]中其他方式提供质量保证金的，应当按第 14.6 款[质量保证金]提供相关文件作为附件；
- （4）发包人应支付承包人的合同价款。

##### 14.5.2 竣工结算审核

（1）除专用合同条件另有约定外，工程师应在收到竣工结算申请单后 14 天内完成核查并报送发包人。发包人应在收到工程师提交的经审核的竣工结算申请单后 14 天内完成审批，并由工程师向承包人签发经发包人签认的竣工付款证书。工程师或发包人对竣工结算申请单有异议的，有权要求承包人进行修正和提供补充资料，承包人应提交修正后的竣工结算申请单。

发包人在收到承包人提交竣工结算申请书后 28 天内未完成审批且未提出异议的，视为发包人认可承包人提交的竣工结算申请单，并自发包人收到承包人提交的竣工结算申请单后第

29 天起视为已签发竣工付款证书。

(2) 除专用合同条件另有约定外，发包人应在签发竣工付款证书后的 14 天内，完成对承包人的竣工付款。发包人逾期支付的，按照贷款市场报价利率（LPR）支付违约金；逾期支付超过 56 天的，按照贷款市场报价利率（LPR）的两倍支付违约金。

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

#### 14.5.3 扫尾工作清单

经双方协商，部分工作在工程竣工验收后进行的，承包人应当编制扫尾工作清单，扫尾工作清单中应当列明承包人应当完成的扫尾工作的内容及完成时间。

承包人完成扫尾工作清单中的内容应取得的费用包含在第 14.5.1 项[竣工结算申请]及第 14.5.2 项[竣工结算审核]中一并结算。

扫尾工作的缺陷责任期按第 11 条[缺陷责任与保修]处理。承包人未能按照扫尾工作清单约定的完成时间完成扫尾工作的，视为承包人原因导致的工程质量缺陷按照第 11.3 款[缺陷调查]处理。

#### 14.6 质量保证金

经合同当事人协商一致提供质量保证金的，应在专用合同条件中予以明确。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

承包人提供质量保证金有以下三种方式：

- (1) 提交工程质量保证担保；
- (2) 预留相应比例的工程款；
- (3) 双方约定的其他方式。

除专用合同条件另有约定外，质量保证金原则上采用上述第（1）种方式，且承包人应在工程竣工验收合格后 7 天内，向发包人提交工程质量保证担保。承包人提交工程质量保证担保时，发包人应同时返还预留的作为质量保证金的工程价款（如有）。但不论承包人以何种方式提供质量保证金，累计金额均不得高于工程价款结算总额的 3%。

#### 14.6.2 质量保证金的预留

双方约定采用预留相应比例的工程款方式提供质量保证金的，质量保证金的预留有以下三种方式：

（1）按专用合同条件的约定在支付工程进度款时逐次预留，直至预留的质量保证金总额达到专用合同条件约定的金额或比例为止。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质量保证金；

（3）双方约定的其他预留方式。

除专用合同条件另有约定外，质量保证金的预留原则上采用上述第（1）种方式。如承包人在发包人签发竣工付款证书后 28 天内提交工程质量保证担保，发包人应同时返还预留的作为质量保证金的工程价款。发包人在返还本条款项下的质量保证金的同时，按照中国人民银行同期同类存款基准利率支付利息。

#### 14.6.3 质量保证金的返还

缺陷责任期内，承包人认真履行合同约定的责任，缺陷责任期满，发包人根据第 11.6 款[缺陷责任期终止证书]向承包人颁发缺陷责任期终止证书后，承包人可向发包人申请返还质量保证金。

发包人在接到承包人返还质量保证金申请后，应于 7 天内将质量保证金返还承包人，逾期未返还的，应承担违约责任。发包人在接到承包人返还质量保证金申请后 7 天内不予答复，视同认可承包人的返还质量保证金申请。

发包人和承包人对质量保证金预留、返还以及工程维修质量、费用有争议的，按本合同第 20 条[争议解决]约定的争议和纠纷解决程序处理。

#### 14.7 最终结清

##### 14.7.1 最终结清申请单

（1）除专用合同条件另有约定外，承包人应在缺陷责任期终止证书颁发后 7 天内，按专用合同条件约定的份数向发包人提交最终结清申请单，并提供相关证明材料。

除专用合同条件另有约定外，最终结清申请单应列明质量保证金、应扣除的质量保证金、缺陷责任期内发生的增减费用。

（2）发包人对最终结清申请单内容有异议的，有权要求承包人进行修正和提供补充资料，承包人应向发包人提交修正后的最终结清申请单。



#### 14.7.2 最终结清证书和支付

(1) 除专用合同条件另有约定外，发包人应在收到承包人提交的最终结清申请单后 14 天内完成审批并向承包人颁发最终结清证书。发包人逾期未完成审批，又未提出修改意见的，视为发包人同意承包人提交的最终结清申请单，且自发包人收到承包人提交的最终结清申请单后 15 天起视为已颁发最终结清证书。

(2) 除专用合同条件另有约定外，发包人应在颁发最终结清证书后 7 天内完成支付。发包人逾期支付的，按照贷款市场报价利率（LPR）支付利息；逾期支付超过 56 天的，按照贷款市场报价利率（LPR）的两倍支付利息。

(3) 承包人对发包人颁发的最终结清证书有异议的，按第 20 条[争议解决]的约定办理。

#### 第 15 条 违约

##### 15.1 发包人违约

###### 15.1.1 发包人违约的情形

除专用合同条件另有约定外，在合同履行过程中发生的下列情形，属于发包人违约：

- (1) 因发包人原因导致开始工作日期延误的；
- (2) 因发包人原因未能按合同约定支付合同价款的；
- (3) 发包人违反第 13.1.1 项约定，自行实施被取消的工作或转由他人实施的；
- (4) 因发包人违反合同约定造成工程暂停施工的；
- (5) 工程师无正当理由没有在约定期限内发出复工指示，导致承包人无法复工的；
- (6) 发包人明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务的；
- (7) 发包人未能按照合同约定履行其他义务的。

###### 15.1.2 通知改正

发包人发生除第 15.1.1 项第(6)目以外的违约情况时，承包人可向发包人发出通知，要求发包人采取有效措施纠正违约行为。发包人收到承包人通知后 28 天内仍不纠正违约行为的，承包人有权暂停相应部位工程实施，并通知工程师。

###### 15.1.3 发包人违约的责任

发包人应承担因其违约给承包人增加的费用和（或）延误的工期，并支付承包人合理的利润。此外，合同当事人可在专用合同条件中另行约定发包人违约责任的承担方式和计算方法。

##### 15.2 承包人违约

#### 15.2.1 承包人违约的情形

除专用合同条件另有约定外，在履行合同过程中发生的下列情况之一的，属于承包人违约：

- (1) 承包人的原因导致的承包人文件、实施和竣工的工程不符合法律法规、工程质量验收标准以及合同约定；
- (2) 承包人违反合同约定进行转包或违法分包的；
- (3) 承包人违反约定采购和使用不合格材料或工程设备；
- (4) 因承包人原因导致工程质量不符合合同要求的；
- (5) 承包人未经工程师批准，擅自将已按合同约定进入施工现场的施工设备、临时设施或材料撤离施工现场；
- (6) 承包人未能按项目进度计划及时完成合同约定的工作，造成工期延误；
- (7) 由于承包人原因未能通过竣工试验或竣工后试验的；
- (8) 承包人在缺陷责任期及保修期内，未能在合理期限对工程缺陷进行修复，或拒绝按发包人指示进行修复的；
- (9) 承包人明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务的；
- (10) 承包人未能按照合同约定履行其他义务的。

#### 15.2.2 通知改正

承包人发生除第 15.2.1 项第(7)目、第(9)目约定以外的其他违约情况时，工程师可在专用合同条件约定的合理期限内向承包人发出整改通知，要求其在指定的期限内改正。

#### 15.2.3 承包人违约的责任

承包人应承担因其违约行为而增加的费用和（或）延误的工期。此外，合同当事人可在专用合同条件中另行约定承包人违约责任的承担方式和计算方法。

#### 15.3 第三人造成的违约

在履行合同过程中，一方当事人因第三人的原因造成违约的，应当向对方当事人承担违约责任。一方当事人和第三人之间的纠纷，依照法律规定或者按照约定解决。

### 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

除专用合同条件另有约定外，发包人有权基于下列原因，以书面形式通知承包人解除合

同，解除通知中应注明是根据第 16.1.1 项发出的，发包人应在发出正式解除合同通知 14 天前告知承包人其解除合同意向，除非承包人在收到该解除合同意向通知后 14 天内采取了补救措施，否则发包人可向承包人发出正式解除合同通知立即解除合同。解除日期应为承包人收到正式解除合同通知的日期，但在第(5)目的情况下，发包人无须提前告知承包人其解除合同意向，可直接发出正式解除合同通知立即解除合同：

- (1) 承包人未能遵守第 4.2 款[履约担保]的约定；
- (2) 承包人未能遵守第 4.5 款[分包]有关分包和转包的约定；
- (3) 承包人实际进度明显落后于进度计划，并且未按发包人的指令采取措施并修正进度计划；
- (4) 工程质量有严重缺陷，承包人无正当理由使修复开始日期拖延达 28 天以上；
- (5) 承包人破产、停业清理或进入清算程序，或情况表明承包人将进入破产和（或）清算程序，已有对其财产的接管令或管理令，与债权人达成和解，或为其债权人的利益在财产接管人、受托人或管理人的监督下营业，或采取了任何行动或发生任何事件（根据有关适用法律）具有与前述行动或事件相似的效果；
- (6) 承包人明确表示或以自己的行为表明不履行合同、或经发包人以书面形式通知其履约后仍未能依约履行合同、或以不适当的方式履行合同；
- (7) 未能通过的竣工试验、未能通过的竣工后试验，使工程的任何部分和（或）整个工程丧失了主要使用功能、生产功能；
- (8) 因承包人的原因暂停工作超过 56 天且暂停影响到整个工程，或因承包人的原因暂停工作超过 182 天；
- (9) 承包人未能遵守第 8.2 款[竣工日期]规定，延误超过 182 天；
- (10) 工程师根据第 15.2.2 项[通知改正]发出整改通知后，承包人在指定的合理期限内仍不纠正违约行为并致使合同目的不能实现的。

#### 16.1.2 因承包人违约解除合同后承包人的义务

合同解除后，承包人应按以下约定执行：

- (1) 除了为保护生命、财产或工程安全、清理和必须执行的工作外，停止执行所有被通知解除的工作，并将相关人员撤离现场；
- (2) 经发包人批准，承包人应将与被解除合同相关的和正在执行的分包合同及相关的责任和义务转让至发包人和（或）发包人指定方的名下，包括永久性工程及工程物资，以及相

关工作；

(3) 移交已完成的永久性工程及负责已运抵现场的工程物资。在移交前，妥善做好已完工程和已运抵现场的工程物资的保管、维护和保养；

(4) 将发包人提供的信息以及承包人为本工程编制的设计文件、技术资料及其它文件移交给发包人。在承包人留有的资料文件中，销毁与发包人提供的信息相关的数据及资料的备份；

(5) 移交相应实施阶段已经付款的并已完成的和尚待完成的设计文件、图纸、资料、操作维修手册、施工组织设计、质检资料、竣工资料等；

#### 16.1.3 因承包人违约解除合同后的估价、付款和结算

因承包人原因导致合同解除的，则合同当事人应在合同解除后 28 天内完成估价、付款和清算，并按以下约定执行：

(1) 合同解除后，按第 3.6 款[商定或确定]商定或确定承包人实际完成工作对应的合同价款，以及承包人已提供的材料、工程设备、施工设备和临时工程等的价值；

(2) 合同解除后，承包人应支付的违约金；

(3) 合同解除后，因解除合同给发包人造成的损失；

(4) 合同解除后，承包人应按照发包人的指示完成现场的清理和撤离；

(5) 发包人和承包人应在合同解除后进行清算，出具最终结清付款证书，结清全部款项。

因承包人违约解除合同的，发包人有权暂停对承包人的付款，查清各项付款和已扣款项，发包人和承包人未能就合同解除后的清算和款项支付达成一致的，按照第 20 条[争议解决]的约定处理。

#### 16.1.4 因承包人违约解除合同的合同权益转让

合同解除后，发包人可以继续完成工程，和（或）安排第三人完成。发包人有权要求承包人将其为实施合同而订立的材料和设备的订货合同或任何服务合同利益转让给发包人，并在承包人收到解除合同通知后的 14 天内，依法办理转让手续。发包人和（或）第三人有权使用承包人在施工现场的材料、设备、临时工程、承包人文件和由承包人或以其名义编制的其他文件。

### 16.2 由承包人解除合同

#### 16.2.1 因发包人违约解除合同

除专用合同条件另有约定外，承包人有权基于下列原因，以书面形式通知发包人解除合

同，解除通知中应注明是根据第 16.2.1 项发出的，承包人应在发出正式解除合同通知 14 天前告知发包人其解除合同意向，除非发包人在收到该解除合同意向通知后 14 天内采取了补救措施，否则承包人可向发包人发出正式解除合同通知立即解除合同。解除日期应为发包人收到正式解除合同通知的日期，但在第(5)目的情况下，承包人无须提前告知发包人其解除合同意向，可直接发出正式解除合同通知立即解除合同：

(1) 承包人就发包人未能遵守第 2.5.2 项关于发包人的资金安排发出通知后 42 天内，仍未收到合理的证明；

(2) 在第 14 条规定的付款时间到期后 42 天内，承包人仍未收到应付款项；

(3) 发包人实质上未能根据合同约定履行其义务，构成根本性违约；

(4) 发承包双方订立本合同协议书后的 84 天内，承包人未收到根据第 8.1 款[开始工作]的开始工作通知；

(5) 发包人破产、停业清理或进入清算程序，或情况表明发包人将进入破产和（或）清算程序或发包人资信严重恶化，已有对其财产的接管令或管理令，与债权人达成和解，或为其债权人的利益在财产接管人、受托人或管理人的监督下营业，或采取了任何行动或发生任何事件（根据有关适用法律）具有与前述行动或事件相似的效果；

(6) 发包人未能遵守第 2.5.3 项的约定提交支付担保；

(7) 发包人未能执行第 15.1.2 项[通知改正]的约定，致使合同目的不能实现的；

(8) 因发包人的原因暂停工作超过 56 天且暂停影响到整个工程，或因发包人的原因暂停工作超过 182 天的；

(9) 因发包人原因造成开始工作日期迟于承包人收到中标通知书（或在无中标通知书的情况下，订立本合同之日）后第 84 天的。

发包人接到承包人解除合同意向通知后 14 天内，发包人随后给予了付款，或同意复工、或继续履行其义务、或提供了支付担保等，承包人应尽快安排并恢复正常工作；因此造成工期延误的，竣工日期顺延；承包人因此增加的费用，由发包人承担。

#### 16.2.2 因发包人违约解除合同后承包人的义务

合同解除后，承包人应按以下约定执行：

(1) 除为保护生命、财产、工程安全的工作外，停止所有进一步的工作；承包人因执行该保护工作而产生费用的，由发包人承担；

(2) 向发包人移交承包人已获得支付的承包人文件、生产设备、材料和其他工作；

(3) 从现场运走除为了安全需要以外的所有属于承包人的其他货物，并撤离现场。

#### 16.2.3 因发包人违约解除合同后的付款

承包人按照本款约定解除合同的，发包人应在解除合同后 28 天内支付下列款项，并退还履约担保：

- (1) 合同解除前所完成工作的价款；
- (2) 承包人为工程施工订购并已付款的材料、工程设备和其他物品的价款；发包人付款后，该材料、工程设备和其他物品归发包人所有；
- (3) 承包人为完成工程所发生的，而发包人未支付的金额；
- (4) 承包人撤离施工现场以及遣散承包人人员的款项；
- (5) 按照合同约定在合同解除前应支付的违约金；
- (6) 按照合同约定应当支付给承包人的其他款项；
- (7) 按照合同约定应返还的质量保证金；
- (8) 因解除合同给承包人造成的损失。

承包人应妥善做好已完工程和与工程有关的已购材料、工程设备的保护和移交工作，并将施工设备和人员撤出施工现场，发包人应为承包人撤出提供必要条件。

#### 16.3 合同解除后的事项

##### 16.3.1 结算约定依然有效

合同解除后，由发包人或由承包人解除合同的结算及结算后的付款约定仍然有效，直至解除合同的结算工作结清。

##### 16.3.2 解除合同的争议

双方对解除合同或解除合同后的结算有争议的，按照第 20 条[争议解决]的约定处理。

#### 第 17 条 不可抗力

##### 17.1 不可抗力的定义

不可抗力是指合同当事人在订立合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免、不能克服且不能提前防备的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争和专用合同条件中约定的其他情形。

##### 17.2 不可抗力的通知

合同一方当事人觉察或发现不可抗力事件发生，使其履行合同义务受到阻碍时，有义务立即通知合同另一方当事人和工程师，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要

的证明。

不可抗力持续发生的，合同一方当事人应每隔 28 天向合同另一方当事人和工程师提交中间报告，说明不可抗力和履行合同受阻的情况，并于不可抗力事件结束后 28 天内提交最终报告及有关资料。

#### 17.3 将损失减至最小的义务

不可抗力发生后，合同当事人均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，使不可抗力对履行合同造成的损失减至最小。另一方全力协助并采取措施，需暂停实施的工作，立即停止。任何一方当事人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。

#### 17.4 不可抗力后果的承担

不可抗力导致的人员伤亡、财产损失、费用增加和（或）工期延误等后果，由合同当事人按以下原则承担：

（1）永久工程，包括已运至施工现场的材料和工程设备的损害，以及因工程损害造成的第三人人员伤亡和财产损失由发包人承担；

（2）承包人提供的施工设备的损坏由承包人承担；

（3）发包人和承包人各自承担其人员伤亡及其他财产损失；

（4）因不可抗力影响承包人履行合同约定的义务，已经引起或将引起工期延误的，应当顺延工期，由此导致承包人停工的费用损失由发包人和承包人合理分担，停工期间必须支付的现场必要的工人工资由发包人承担；

（5）因不可抗力引起或将引起工期延误，发包人指示赶工的，由此增加的赶工费用由发包人承担；

（6）承包人在停工期间按照工程师或发包人要求照管、清理和修复工程的费用由发包人承担。

不可抗力引起的后果及造成的损失由合同当事人按照法律规定及合同约定各自承担。不可抗力发生前已完成的工程应当按照合同约定进行支付。

#### 17.5 不可抗力影响分包人

分包人根据分包合同的约定，有权获得更多或者更广的不可抗力而免除某些义务时，承包人不得以分包合同中不可抗力约定向发包人抗辩免除其义务。

#### 17.6 因不可抗力解除合同

因单次不可抗力导致合同无法履行连续超过 84 天或累计超过 140 天的，发包人和承包人均

有权解除合同。合同解除后，承包人应按照第 10.5 款[竣工退场]的规定进行。由双方当事人按照第 3.6 款[商定或确定]商定或确定发包人应支付的款项，该款项包括：

- (1) 合同解除前承包人已完成工作的价款；
- (2) 承包人为工程订购的并已交付给承包人，或承包人有责任接受交付的材料、工程设备和其他物品的价款；当发包人支付上述费用后，此项材料、工程设备与其他物品应成为发包人的财产，承包人应将其交由发包人处理；
- (3) 发包人指示承包人退货或解除订货合同而产生的费用，或因不能退货或解除合同而产生的损失；
- (4) 承包人撤离施工现场以及遣散承包人人员的费用；
- (5) 按照合同约定在合同解除前应支付给承包人的其他款项；
- (6) 扣减承包人按照合同约定应向发包人支付的款项；
- (7) 双方商定或确定的其他款项。

除专用合同条件另有约定外，合同解除后，发包人应当在商定或确定上述款项后 28 天内完成上述款项的支付。

## 第 18 条 保险

### 18.1 设计和工程保险

18.1.1 双方应按照专用合同条件的约定向双方同意的保险人投保建设工程设计责任险、建筑安装工程一切险等保险。具体的投保险种、保险范围、保险金额、保险费率、保险期限等有关内容应当在专用合同条件中明确约定。

18.1.2 双方应按照专用合同条件的约定投保第三者责任险，并在缺陷责任期终止证书颁发前维持其持续有效。第三者责任险最低投保额应在专用合同条件内约定。

### 18.2 工伤和意外伤害保险

18.2.1 发包人应依照法律规定为其在施工现场的雇用人员办理工伤保险，缴纳工伤保险费；并要求工程师及由发包人为履行合同聘请的第三方在施工现场的雇用人员依法办理工伤保险。

18.2.2 承包人应依照法律规定为其履行合同雇用的全部人员办理工伤保险，缴纳工伤保险费，并要求分包人及由承包人为履行合同聘请的第三方雇用的全部人员依法办理工伤保险。

18.2.3 发包人和承包人可以为其施工现场的全部人员办理意外伤害保险并支付保险费，包



括其员工及为履行合同聘请的第三方的人员，具体事项由合同当事人在专用合同条件约定。

### 18.3 货物保险

承包人应按照专用合同条件的约定为运抵现场的施工设备、材料、工程设备和临时工程等办理财产保险，保险期限自上述货物运抵现场至其不再为工程所需要为止。

### 18.4 其他保险

发包人应按照工程总承包模式所适用的法律法规和专用合同条件约定，投保其他保险并保持保险有效，其投保费用发包人自行承担。承包人应按照工程总承包模式所适用法律法规和专用合同条件约定投保相应保险并保持保险有效，其投保费用包含在合同价格中，但在合同执行过程中，新颁布适用的法律法规规定由承包人投保的强制保险，应根据本合同第13条[变更与调整]的约定增加合同价款。

### 18.5 对各项保险的一般要求

#### 18.5.1 持续保险

合同当事人应与保险人保持联系，使保险人能够随时了解工程实施中的变动，并确保按保险合同条款要求持续保险。

#### 18.5.2 保险凭证

合同当事人应及时向另一方当事人提交其已投保的各项保险的凭证和保险单复印件，保险单必须与专用合同条件约定的条件保持一致。

#### 18.5.3 未按约定投保的补救

负有投保义务的一方当事人未按合同约定办理保险，或未能使保险持续有效的，则另一方当事人可代为办理，所需费用由负有投保义务的一方当事人承担。

负有投保义务的一方当事人未按合同约定办理某项保险，导致受益人未能得到足额赔偿的，由负有投保义务的一方当事人负责按照原应从该项保险得到的保险金数额进行补足。

#### 18.5.4 通知义务

除专用合同条件另有约定外，任何一方当事人变更除工伤保险之外的保险合同时，应事先征得另一方当事人同意，并通知工程师。

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

双方按本条规定投保不减少双方在合同下的其他义务。

## 第19条 索赔

### 19.1 索赔的提出

根据合同约定，任意一方认为有权得到追加/减少付款、延长缺陷责任期和（或）延长工期的，应按以下程序向对方提出索赔：

（1）索赔方应在知道或应当知道索赔事件发生后 28 天内，向对方递交索赔意向通知书，并说明发生索赔事件的事由；索赔方未在前述 28 天内发出索赔意向通知书的，丧失要求追加/减少付款、延长缺陷责任期和（或）延长工期的权利；

（2）索赔方应在发出索赔意向通知书后 28 天内，向对方正式递交索赔报告；索赔报告应详细说明索赔理由以及要求追加的付款金额、延长缺陷责任期和（或）延长的工期，并附必要的记录和证明材料；

（3）索赔事件具有持续影响的，索赔方应每月递交延续索赔通知，说明持续影响的实际情况和记录，列出累计的追加付款金额、延长缺陷责任期和（或）工期延长天数；

（4）在索赔事件影响结束后 28 天内，索赔方应向对方递交最终索赔报告，说明最终要求索赔的追加付款金额、延长缺陷责任期和（或）延长的工期，并附必要的记录和证明材料。

（5）承包人作为索赔方时，其索赔意向通知书、索赔报告及相关索赔文件应向工程师提出；发包人作为索赔方时，其索赔意向通知书、索赔报告及相关索赔文件可自行向承包人提出或由工程师向承包人提出。

### 19.2 承包人索赔的处理程序

（1）工程师收到承包人提交的索赔报告后，应及时审查索赔报告的内容、查验承包人的记录和证明材料，必要时工程师可要求承包人提交全部原始记录副本。

（2）工程师应按第 3.6 款[商定或确定]商定或确定追加的付款和（或）延长的工期，并在收到上述索赔报告或有关索赔的进一步证明材料后及时书面告知发包人，并在 42 天内，将发包人书面认可的索赔处理结果答复承包人。工程师在收到索赔报告或有关索赔的进一步证明材料后的 42 天内不予答复的，视为认可索赔。

（3）承包人接受索赔处理结果的，发包人应在作出索赔处理结果答复后 28 天内完成支付。承包人不接受索赔处理结果的，按照第 20 条[争议解决]约定处理。

### 19.3 发包人索赔的处理程序

（1）承包人收到发包人提交的索赔报告后，应及时审查索赔报告的内容、查验发包人证明材料；

(2) 承包人应在收到上述索赔报告或有关索赔的进一步证明材料后 42 天内, 将索赔处理结果答复发包人。承包人在收到索赔通知书或有关索赔的进一步证明材料后的 42 天内不予答复的, 视为认可索赔。

(3) 发包人接受索赔处理结果的, 发包人可从应支付给承包人的合同价款中扣除赔付的金额或延长缺陷责任期; 发包人不接受索赔处理结果的, 按第 20 条[争议解决]约定处理。

#### 19.4 提出索赔的期限

(1) 承包人按第 14.5 款[竣工结算]约定接收竣工付款证书后, 应被认为已无权再提出在合同工程接收证书颁发前所发生的任何索赔。

(2) 承包人按第 14.7 款[最终结清]提交的最终结清申请单中, 只限于提出工程接收证书颁发后发生的索赔。提出索赔的期限均自接受最终结清证书时终止。

### 第 20 条 争议解决

#### 20.1 和解

合同当事人可以就争议自行和解, 自行和解达成协议的经双方签字并盖章后作为合同补充文件, 双方均应遵照执行。

#### 20.2 调解

合同当事人可以就争议请求建设行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解, 调解达成协议的, 经双方签字盖章后作为合同补充文件, 双方均应遵照执行。

#### 20.3 争议评审

合同当事人在专用合同条件中约定采取争议评审方式及评审规则解决争议的, 按下列约定执行:

##### 20.3.1 争议评审小组的确定

合同当事人可以共同选择一名或三名争议评审员, 组成争议评审小组。如专用合同条件未对成员人数进行约定, 则应由三名成员组成。除专用合同条件另有约定外, 合同当事人应当自合同订立后 28 天内, 或者争议发生后 14 天内, 选定争议评审员。

选择一名争议评审员的, 由合同当事人共同确定; 选择三名争议评审员的, 各自选定一名, 第三名成员由合同当事人共同确定或由合同当事人委托已选定的争议评审员共同确定, 为首席争议评审员。争议评审员为一人且合同当事人未能达成一致的, 或争议评审员为三人且合同当事人就首席争议评审员未能达成一致的, 由专用合同条件约定的评审机构指定。

除专用合同条件另有约定外，争议评审员报酬由发包人和承包人各承担一半。

#### 20.3.2 争议的避免

合同当事人协商一致，可以共同书面请求争议评审小组，就合同履行过程中可能出现争议的情况提供协助或进行非正式讨论，争议评审小组应给出公正的意见或建议。

此类协助或非正式讨论可在任何会议、施工现场视察或其他场合进行，并且除专用合同条件另有约定外，发包人和承包人均应出席。

争议评审小组在此类非正式讨论上给出的任何意见或建议，无论是口头还是书面的，对发包人和承包人不具有约束力，争议评审小组在之后的争议评审程序或决定中也不受此类意见或建议的约束。

#### 20.3.3 争议评审小组的决定

合同当事人可在任何时间将与合同有关的任何争议共同提请争议评审小组进行评审。争议评审小组应秉持客观、公正原则，充分听取合同当事人的意见，依据相关法律、规范、标准、案例经验及商业惯例等，自收到争议评审申请报告后 14 天或争议评审小组建议并经双方同意的其他期限内作出书面决定，并说明理由。合同当事人可以在专用合同条件中对本项事项另行约定。

#### 20.3.4 争议评审小组决定的效力

争议评审小组作出的书面决定经合同当事人签字确认后，对双方具有约束力，双方应遵照执行。

任何一方当事人不接受争议评审小组决定或不履行争议评审小组决定的，双方可选择采用其他争议解决方式。

任何一方当事人不接受争议评审小组的决定，并不影响暂时执行争议评审小组的决定，直到在后续的采用其他争议解决方式中对争议评审小组的决定进行了改变。

#### 20.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项产生的争议，合同当事人可以在专用合同条件中约定以下一种方式解决争议：

- (1) 向约定的仲裁委员会申请仲裁；
- (2) 向有管辖权的人民法院起诉。

#### 20.5 争议解决条款效力

合同有关争议解决的条款独立存在，合同的不生效、无效、被撤销或者终止的，不影响合

同中有关争议解决条款的效力。

## 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：1、本合同协议书及发包人和承包人之间的书面承诺；2、中标通知书；3、本合同专用条款；4、招标文件及其附件；5、本合同通用条款；6、标准规范及其有关技术文件（发包人管理要求等）；7、投标文件及其附件；8、初设图纸及其附件。

##### 1.1.3 工程和设备

1.1.3.5 单位/区段工程的范围：N0.2024G88 地块房地产开发项目，本工程主要由 01 栋、02 栋两栋多层住宅（楼层 7 层，建筑高度 22.55 米）、03 栋-06 栋四栋二类高层住宅（其中 03 栋楼层 11 层，建筑高度 35.35 米；04-06 楼层 17 层，建筑高度 53.7 米）、07 栋快件用房（门卫及小区大门）、08 栋配电房、09 栋社区中心（售楼处）安装工程、装修及软装、10 栋（次入口及门卫）、地库及配套用房等组成。本工程拟建总建筑面积约 3.4 万平方米。其中地上建筑面积约 2.3 万平方米，地下建筑面积约 1.1 万平方米（建设地下车库及其他配套设施）。详见发包人要求及设计任务书。

1.1.3.9 作为施工场所组成部分的其他场所包括：由承包人自行解决，费用由承包人承担。

1.1.3.10 永久占地包括：红线范围内的土地。

1.1.3.11 临时占地包括：由承包人自行解决，费用由承包人承担。

#### 1.2 语言文字

本合同除使用汉语外，还使用无其他语言。

#### 1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：包括但不限于《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》、《建设工程质量管理条例》、《中华人民共和国增值税条例及实施细则》、《中华人民共和国消费税暂行条例及实施细则》、《中华人民共和国营业税暂行条例及实施细则》及建设部、江苏省、南京市及项目所在地颁布的有关法律、法规、条例、规范性文件等。

#### 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：包括但不限于《民用建筑设计通则》、《建筑设计防火规范》、《民用建筑电气设计规范》、《火灾自动报警系统设计规范》、《火灾自动报警系统施工及验收规范》、《建筑照明设计标准》、《供配电系统设计规范》、《低压配电设计规范》、《综合布线系统工程设计规范》、《建筑给水排水设计规范》、《建筑给水排水制图标准》、《建筑内部装修设计防火规范》、《建筑装饰装修工程质量验收规范》、《建设工程工程量清单计价规范》、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》、《通用安装工程工程量计算规范》、《省住房城乡建设厅关于(建设工程工程量清单计价规范)(GB50500-2013)及其 9 本工程量计算规范的贯彻意见》、《建筑工程设计

文件编制深度规定》等现行标准、规范，以及国家有关部委、江苏省、南京市关于建筑市场、勘察设计、质量安全监督、现场安全文明施工、竣工验收、资料备案、计量计价等的有关规定或实施细则。

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

1.4.3 没有成文规范、标准规定的约定：另行协商。

1.4.4 发包人对于工程的技术标准、功能要求：详见《发包人要求》、地勘报告、设计方案、初设图纸等。

### 1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：(1)本合同协议书；(2)中标通知书；(3)投标书文件及其相关澄清、承诺说明；(4)招标文件及其所附的发包人要求及方案图、初设图等及专用合同条款(5)明确双方权利、义务的纪要、补充协议；(6)开工前的图纸会审纪要；(7)本合同通用条款；(8)标准、规范及有关技术文件、技术要求。

### 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：另行协商

#### 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：(1)设计文件：①符合要求的工程设计计划书；③施工图设计及所有专业设计、专项设计、深化设计、优化设计及相关配套服务；同时提交全套施工图电子文件及计算资料。(2)施工文件需要由承包人提供的文件，包括：(1)开工报审表；(2)施工组织设计；(3)总进度计划；(4)主要材料、设备采购计划；(5)工程款支付计划；(6)合理化建设；(7)工程变更、签证申请报告；(8)月度完成工程量统计表；(9)次月工程进度计划；(10)主要材料、设备采购报告；(11)隐蔽工程和中间验收通知；(12)材料、设备的合格证明、检验试验报告；(13)工程分包申请；(14)暂停施工通知书；(15)索赔意向通知书、索赔报告；(16)工程款申请单；(17)竣工付款申请单；(18)竣工验收申请报告；(19)竣工资料；(20)竣工结算申请单及结算资料；(21)最终结清申请单；(22)应监理人或发包人要求提交的其他报告、报表。①承包人在开工一周前，向监理人提交5份符合监理人要求的工程施工组织方案。对于关键部位和节点工程，施工14天前应向监理人提交专项施工方案，以备审查并须获得批准。②每周例会前一天应按监理人要求提供本周周报及下周计划各5份；必要时提供日报和日计划各5份；③每月25日提供本月实际完成工作量统计表、次月工程进度计划、次月工程发包人供应材料使用计划及监理或发包人要求提供的其它报表，发包人要求提供的其他报表根据发包人的具体要求；④涉及工程价款调整的申请、报告应在收到发包人通知或引起工程价款调整的事件发生之日起14天内向发包人提出。(3)竣工资料包含工程竣工验收报告，设计、施工的技术和管理资料、产品质量证明文件、施工质量试验检测资料、施工记录、工程安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录、竣工图等，具体按国家有关规定和规范要求提供；①承包人提供竣工图的要求：AutoCAD计算软件绘制的反映各类变更和工程实际状况的竣工图4份，光盘2份；②承包人需要提交的竣工资料套数、形式、移交时间要求：承包人与竣工验收申请报告的同时提交

竣工资料。承包人提交的竣工资料4套（含原件壹套），以书面形式（按照要求盖章、签字）提交并提供电子版；承包人提交的竣工资料的费用由承包人承担。工程竣工验收合格后，承包人应在60天内向发包人递交竣工结算报告及完整的结算资料。

#### 1.6.4 文件的照管

关于现场文件准备的约定：承包人应在现场保留一套设计施工图和一份合同、《发包人要求》中列出的所有文件、承包人文件、变更以及其他根据合同收发的往来信函。发包人和工程师有权在任何合理的时间查阅和使用上述所有文件。

#### 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）：书面形式

发包人的送达地址：项目现场发包人项目部或发包人办公室

承包人指定的送达方式（包括电子传输方式）：书面形式

承包人的送达地址：项目现场承包人项目部或承包人办公室

#### 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：归发包人所有。承包人可以为实现合同目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经发包人书面同意，承包人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。否则构成违约，需要赔偿给发包人造成的实际损失，并消除对发包人的不利影响。

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：除署名权以外的归发包人所有。承包人可因实施工程的运行、调试、维修、改造等目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经发包人书面同意，承包人及其工作人员不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。否则构成违约，需要赔偿给发包人造成的实际损失，并消除对发包人的不利影响。

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如有，已包含在签约合同价内由承包人承担，发包人无需再另行支付任何费用。

#### 1.11 保密

双方订立的商业保密协议（名称）：另行协商，作为本合同附件。

双方订立的技术保密协议（名称）：另行协商，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不超过签约合同价。但对于因欺诈、犯罪、故意、重大过失、人身伤害等不当行为造成的损失，赔偿的责任限度不受上述最高限额的限制。

### 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：详见发  
包人要求。

## 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：开工前 7 天，场地移交可以全部或分段移交，以基本满足本工程合同总工期、各节点施工工期为前提；所移交的场地能基本满足施工要求。

### 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）将施工所需的水、电接至施工场地的时间、地点和供应要求：开工前发包人提供水源、电源，由承包人自行接入施工现场且装表计量，相关费用由承包人综合考虑在投标报价中。承包人的水电费由承包人承担，发包人无向承包人协调水电费缴纳义务。（2）施工场地与公共道路的通道开通时间和要求：按既有条件提供。（3）工程地质和地下管线资料的提供时间：按既有资料提供，发包人、监理人对提供工程地质和地下管网线路等资料的核查、交付，并不减免承包人对工程地质和地下管网线路故意、过失破坏的任何责任。（4）开工前，发包人以书面形式向承包人提供水准点与坐标控制点，由发包人、承包人和监理单位三方人员对水准点与坐标控制点数据进行现场交验。交验完毕，即由承包人负责保护，此后由于破坏或失准带来的重新测量、放点费用及由此造成的其他损失均由承包人承担。（5）因发包人原因造成未能按合同约定及时向承包人提供施工现场、施工条件、基础资料的，承包人有权提出顺延工期，但是合同价格不作调整，发包人不承担由此增加的费用。当日期延误超过 90 日时，承包人有权提出解除合同。

### 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：另行协商

## 2.5 支付合同价款

2.5.2 发包人提供资金来源证明及资金安排的期限要求：/

2.5.3 发包人提供支付担保的形式、期限、金额（或比例）：银行保函等，支付担保  
 的金额与履约担保的金额对等。支付担保的提交时间：发包人在收到承包人履约保证金同

时提交。

## 2.7 其他义务

发包人应履行的其他义务：/。

## 第3条发包人的管理

### 3.1 发包人代表

发包人代表的姓名：

发包人代表的身份证号：

发包人代表的职务：

发包人代表的联系电话：

发包人代表的电子邮箱：

发包人代表的通信地址：

发包人对发包人代表的授权范围如下：(1)在发包人的授权下，行使合同约定的发包人权利，履行合同约定的发包人职责。全面主持现场施工管理工作，施工现场的外部协调，对监理工作进行检查监督。(2)发包人、监理所有文件经发包人授权代表签署后方生效。(3)发包人的指令、通知由发包人代表签字后，以书面形式交给监理人，由监理人发出及监督执行，承包人代表或承包人指定收文人在回执签署姓名和收到时间后立即生效。确有必要时，发包人代表或其授权人可发出口头指令，承包人对指令应予以执行。承包人应于发包人代表或其授权人发出口头指令后3天内提出书面确认要求，承包人未按时提出确认要求的，责任由承包人承担。(4)承包人认为发包人的指令不合理，应在收到指令后24小时内提出书面申告，以便发包人代表作出修改指令或继续执行原指令的决定，逾期未提出书面申告则视作承包人认可。在紧急情况下（紧急标准由发包人界定），发包人要求承包人立即执行的指令，承包人应无条件予以执行，承包人拒不按时执行指令的，发包人有权解除合同、按合同有关约定追究承包人违约责任，并要求其赔偿由此造成的一切损失。(5)承包人变更、进度、造价的审查、核定和调整等必须经过发包人的书面确认。(6)若发包人代表易任，发包人应提前三天以书面形式通知承包人，由发包人继任代表行使合同文件约定的前任职权，履行前任的义务。

发包人代表的职责：代表发包人履行合同，负责工程监督管理。以发包人名义办理工程变更、签证、索赔、工程量确认、工程结算、工程款支付等审批手续，对承包人要求进行答复，签发文件，负责协调处理与本工程项目有关的所有事项。上述事项最终应当以发包人盖章确认的书面文件为准。

### 3.2 发包人人员

发包人人员姓名：

发包人人员职务：

发包人人员职责：在代表发包人领导下履行合同，负责工程监督管理。受理承包人的工程变更、签证、索赔、工程量月报、工程款支付等申请和承包人要求，协调处理与本工程项目有关事项。

### 3.3 工程师

3.3.1 工程师名称：本项目属强制监理项目，工程师指监理人；工程师监督管理范围、内容：工程质量控制、进度控制、造价控制、信息管理、合同管理、安全监督、驻厂监造、现场协调，监督施工单位对工程施工进行科学管理、安全施工、文明施工，具体见本工程监理合同；工程师权限：（1）对工程分包人的资质、能力判别权；（2）对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出建议；如果拟提出的建议可能会提高工程造价，或延长工期，应当事先征得发包人的同意。当发现工程设计不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，工程师（监理人）应当书面报告发包人并要求设计人更正；（3）审核工程施工组织设计和技术方案或设计变更，按照保质量、保工期、降低成本的原则，优化或修正承包人施工组织设计和技术方案，并向发包人提出书面报告；（4）主持工程建设的组织协调工作，重要协调事项需事先向发包人报告；（5）征得发包人同意，工程师（监理人）有权发布开工令、停工令、复工令；（6）对工程上使用的材料、设备和施工质量的检验监督。对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知承包人停止使用并报告发包人；对于不符合规范和质量标准的工序、分部、分项工程和不安全施工作业，有权通知承包人停工整改、返工并报告发包人。承包人得到工程师（监理人）复工令后才能复工；（7）对工程施工的质量、安全文明、进度的检查、监督权；（8）对工程施工过程中费用索赔或工程延期的签认权；（9）在合同约定的工程价格范围内，对工程款支付的签认权，以及工程结算的复查权与否决权；（10）经发包人同意后，工程师（监理人）有权要求承包人撤换那些不能胜任本职工作或行为不端或玩忽职守的施工现场人员；（11）除合同内有明确约定或经发包人同意外，工程师（监理人）无权免除本合同约定的承包人的任何权利与义务。（12）需要取得发包人批准才能行使的职权：①增加工程量、设计变更、签证、工期调整、追加合同价款等的确认；②专业承包单位的确认；③开工令、停工令、复工令以及工程施工过程中需发生经济费用的一切事宜；④需要发包人确定的其他事项。（13）关于监理人在施工现场的办公场所、生活场所的提供和费用承担的约定：施工现场的办公场所、生活场所由承包人提供，所发生费用由承包人承担。监理人相关办公、生活费用由监理人自行承担。

### 3.6 商定或确定

3.6.2 关于商定时间限制的具体约定：收到商定通知事由通知后 42 天内

3.6.3 关于商定或确定效力的具体约定：工程师未能在确定的期限内发出确定的结果通知的，或者任何一方发出对确定的结果有异议的通知的，则构成争议并按约定处理。

如未在 28 天内发出上述通知的，工程师的确定应被视为已被双方接受并对双方具有约束力；关于对工程师的确定提出异议的具体约定：任何一方对工程师的确定有异议的，应在收到确定的结果后 28 天内向另一方发出书面异议通知并抄送工程师

### 3.7 会议

3.7.1 关于召开会议的具体约定：任何一方可向另一方发出通知，要求另一方出席会议，讨论工程的实施安排或与本合同履行有关的其他事项。发包人的其他承包人、承包人的分包人和其他第三方应任何一方的请求出席任何此类会议。

3.7.2 关于保存和提供会议纪要的具体约定：发包人应保存每次会议参加人签名的记录，并将会议纪要提供给出席会议的人员。任何根据此类会议以及会议纪要采取的行动应符合本合同的约定。

## 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：（1）关于工程施工过程中决议、指令的执行：发包人/监理人发出的会议纪要中的决议部分，承包人应将其视为指令执行，如对决议内容有异议，应在收到会议纪要 24 小时内向发包人/监理人提出书面意见。（2）关于检测、检验、试验：①承包人按规定进行建筑材料、构配件等试样的制作、封样、送达和其它为保证工程质量进行的材料检验试验送检工作所发生的费用，此项费用已综合在签约合同价中，由承包人承担。③工程各分部分项一次检测不合格，承包人除承担返工费用外，还需承担后续检测费用以及因延期交付给发包人造成的损失。（3）关于周边环境关系的协调：①承包人必须积极配合发包人的相关宣传报道、形象展示行为。承包人若以任何名义作任何关于该项目的宣传报道，须事先经发包人同意。②在工程施工过程中及保修期内，由于承包人责任出现质量问题、安全事故或其它原因，受到报纸、电视等媒体的曝光或政府有关主管部门的批评，均会给本工程的社会形象造成损失，发包人将向承包人收取人民币 10 万元/次的违约金，发包人直接从承包人的工程进度款或保修款中扣除，情节严重的，发包人将书面上报政府有关主管部门，直至与承包人终止合同，发包人和承包人的所有损失均由承包人承担。（4）总承包服务费：本项目总承包服务费包含在合同价款中，承包人在本项目投标报价时已充分考虑相关费用，施工图预算编制时不单独列项计取总承包服务费。（5）承包人应负责办理工程竣工备案等相关手续。（6）承包人应严格执行《保障农民工工资支付条例》《省住房城乡建设厅关于认真贯彻落实国务院保障农民工工资支付条例扎实推进建筑工人实名制

管理工作的通知》《南京市工程建设领域农民工工资专用账户管理办法》等国家、省、市文件的有关规定，落实劳动用工实名制管理及农民工工资发放的各项工作。（7）承担施工安全保卫工作及非夜间施工照明的责任和要求：由承包人承担。（8）向发包人提供的办公和生活房屋及设施的要求：按发包人要求。（9）需承包人办理的有关施工场地交通、环卫和施工噪音管理等手续：承包人应当遵守政府有关主管部门对施工场地交通、施工噪音以及环境保护和安全生产等的管理规定，按规定办理有关手续，并以书面形式通知发包人，承担由此发生的费用，因承包人责任造成的罚款造成发包人损失的，由承包人承担。

（10）已完工程成品保护的特别要求及费用承担：本工程竣工验收合格移交发包人之前由承包人负责工程成品保护并承担其费用。保护期间发生损坏，承包人自费予以修复。

（11）施工场地周围地下管网保护、相邻建筑物、构筑物、公共设施、道路、树木等保护及风险费用由投标人在投标报价中自行考虑。承包人在施工期间应充分考虑并制定相应方案，采取相应措施；承包人若有发现须立即报告发包人，经发包人协调有关事宜后方可施工。若因承包人原因造成损坏或损失，其责任由承包人承担。（12）施工现场严格按照《建设工程安全生产管理条例》、《南京市建设工程施工现场管理办法》、《南京市扬尘防治管理办法》等有关规定实行安全文明施工管理。交工前现场应达到的要求：工完料净场地清，所有构筑物、建筑物、设备及界区内无污染。承包人承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款；垃圾清理、清扫及外运由承包人自行处理，费用承包人自行承担。

（13）做好施工记录、隐蔽工程记录，相应进度统计报表和工程事故报告，汇集施工技术资料，包括摄影资料。（14）承包人就现场发现的问题或发生的变更应提前2日向发包人递交书面资料，口头汇报不作依据。承包人发文应有标准固定格式、规范连续的文件编号，同时应有承包人代表的签字和承包单位公章（或承包单位授权的项目章）。

（15）承包人必须在施工图和施工组织设计（或专项施工方案）经发包人确认后，方可进行施工。（16）承包人应配合发包人做好造价结算工作（包括施工过程结算审核等具体工作），如承包人不配合发包人的造价结算工作，发包人保留对承包人进行处罚的权利。

（17）交工前现场应达到的要求：工完料净场地清，所有构筑物、建筑物、设备及界区内无污染。承包人承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款；垃圾清理、清扫及外运由承包人自行处理，费用承包人自行承担。（18）施工场地清洁卫生的要求：符合工程所在地市政府有关规定。（19）专门用于本工程施工的由承包人提供的所有施工设备、临时设施和材料一经运至现场，即应被视为是专门供本工程施工使用，承包人负责保管，承包

人除将上述物品在现场各部分之间转移外，如果没有发包人的书面同意，不得将上述物品运出现场。发包人无论何时均不对承包人上述的设备、临时设施和其他材料的损失或损坏承担任何责任。（20）双方约定承包人应做的其他工作：①承包人负责向发包人提供工程事故（如有）报告。②负责协调与承包人相关的工、农、地方关系。③承包人负责发包人提供的材料、设备的卸车、场内外倒运及保管责任。其中材料、设备的场内外倒运、保管费用由承包人承担，涉及的卸车费用由发包人承担。④承包人必须服从发包人委托的工程监理的管理。（21）施工现场严格按照“智慧工地”有关规定进行管理，相关费用已含在合同总价内。（22）安全文明施工要求：1、因承包人原因出现重大安全事故造成的停工，不得作为顺延工期的理由。2、承包人应严格执行发包人施工现场安全生产处罚规定。3、承包人应遵守工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。4、承包人必须实行文明施工管理，承包人对施工现场的安全施工负总责，专业工程承包单位应服从承包人的文明施工管理。承包人负责施工现场的第三方人身安全。5、本工程在整个施工期间杜绝一切人身伤亡和重大质量安全事故，如发生上述事故，则发包人视为承包人违约；在施工期间每发生一起人身损害（不包括死亡）事故，承包人除了接受政府相关部门处罚外，承包人须向发包人支付违约金 10 万元；每发生一起人身死亡事故承包人除了接受相关部门处罚外。承包人须向发包人支付违约金 50 万元。

#### 4.2 履约担保

承包人是否提供履约担保：是

履约担保的方式、金额及期限：银行保函(形式为:见索即付)、保险公司保险单、银行汇票、银行本票、转账支票等。中标人在合同签订前，必须向发包人提交承发包合同总价的 10%作为履约保证金，发包人同时向中标人提供合同总价的 10%作为工程款支付担保。履约保证金递交后方可签订合同。未按招标文件规定提交履约担保，发包人将没收其投标保证金并取消其中标资格。工程结束经验收合格后 10 天内退还履约保证金，如有银行同期利息，一并退回。

#### 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：/。

4.3.2 工程总承包项目经理每月在现场的时间要求：作为承包人的代表，必须全面认真地履行合同义务，负责并组织本工程设计、采购、施工、交付、缺陷责任期保修的全过程管理。项目经理每月不少于 25 天，每周不少于 6 天，每天不少于 8 小时在岗处理事务，如项目经理有特殊原因不能保证上述在岗时间的，需以书面形式报监理审核后，再报发包人批准。

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：/。

4.3.3 承包人对工程总承包项目经理的授权范围：负责项目实施的计划、组织、协调、领导和控制，对项目的设计、施工质量、安全文明、进度和费用等全面负责。

4.3.4 承包人擅自更换工程总承包项目经理的违约责任：(1)投标文件中明确的项目经理，未经发包人许可不得擅自变更。承包人未取得变更备案手续，而允许他人擅代项目经理的，视为项目经理不在场。否则，发包人有权解除合同，追回已经支付的款项，承包人向发包人支付违约金 50 万元，并报南京市浦口区建设局备案。按照苏建招[2009]140 号文规定，自备案之日起至原合同工期期满之日止，原中标项目经理不得作为项目负责人承接其他工程，如备案之日至原合同工期期满之日不足六个月，则限制其承接工程的期限为六个月。发包人有权按照规定监督原中标项目经理的行业行为并向建设行政主管部门报告。(2)如果因康居集团中浦居发【2019】78 号中规定的客观原因更换项目经理，必须得到发包人的批准，且按该文件规定缴纳违约金(详见附件)。更换的项目经理必须是本企业正式员工(需提供劳动合同原件)，并且满足本工程招标文件对于投标项目经理要求的如资质、业绩等同等条件，否则不予更换。

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：发包人有权解除合同，追回已经支付的款项，承包人向发包人支付违约金 20 万元，并报南京市浦口区招标投标管理办公室备案。

#### 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：进场前 3 天或根据发包人要求。

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：进场前 3 天或根据发包人要求。

#### 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：承包人向发包人支付违约金 10000 元/人·次。

承包人无正当理由拒绝撤换关键人员的违约责任：承包人以下人员，经发包人提出后，必须在 24 小时内调离本工程范围，否则向发包人每天每人次支付人民币 1000 元违约金；同时，承包人应在 3 天内用发包人批准的合格的人员代替上述调离的任何人员。

A.发包人有证据确认无法胜任工作者，包括：对分部分项工程施工进度及施工质量达不到合同要求负有责任的施工人员、不熟悉本专业工作的施工人员等；

B.不能积极配合监理及发包人正常工作；

C.违反发包人或承包人工地现场管理规定者；

D.无证上岗者(适用于按规定必须有上岗证)；

E.与本合同规定名册不符者；

F.与本工程施工无关的人员。

#### 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：如承包人主要施工管理人员有特殊原因不能保证上述在岗时间的或正常在岗时间离开工地现场的，必须以书面请假条形式报监理审核后，报发包人批准。否则承包人按 1000 元/人·次向发包人支付违约金，违约金在支付工程进度款时扣除。

承包人现场管理关键人员擅自离开施工现场的违约责任：承包人按 1000 元/人·次向发包人支付违约金，违约金在支付工程进度款时扣除。

#### 4.5 分包

##### 4.5.1 一般约定

禁止分包的工程包括：按通用条款执行。

##### 4.5.2 分包的确定

允许分包的工程包括：①承包人同时具有相应的设计和施工资质的，可以将工程的



设计或者施工业务分包给具备相应资质的单位，但不得将工程总承包项目中设计和施工全部业务一并或者分别分包给其他单位。承包人自行实施施工的，不得将工程主体结构的施工分包给其他单位；自行实施设计的，不得将工程主体部分的设计分包给其他单位。②承包人仅具有相应设计资质的，应当将该部分工程总承包项目中的全部施工业务分包给具有相应施工资质的单位，不得将主体部分的设计分包给其他单位。承包人仅具有相应施工资质的，应当将该部分工程总承包项目中的全部设计业务分包给具有相应设计资质的单位，不得将工程主体结构的施工分包给其他单位。③当承包人不能按照已批准的进度计划实现节点目标，而又无切实有效措施保证竣工目标，经专家评审确认后，发包人有权将承包人承包范围内的相关工程量进行调整，交由其他单位实施，费用由承包人承担，承包人应无条件服从并给予配合。④承包人对本工程的“设计、采购、施工”整个过程负总责，对工程质量及所有专业分包商履约行为负总责。⑤其余详见通用条款。承包人取得批准分包并不解除合同规定的承包人的任何责任或义务，应对分包商加强监督和管理，并对分包商的工程质量及其职工的行为、违约和疏忽完全负责。就分包商给发包人造成的损失，承包人应当承担连带责任，发包人既可以向承包人或分包商索赔，亦可以向承包人和分包商共同索赔；承包人所有分包必须征得发包人同意，且分包合同的签订须由发包人监管。其余分包工作事项详见通用条款和承包人违约条款内容。

其他关于分包的约定：/。

#### 4.5.5 分包合同价款支付

关于分包合同价款支付的约定：/。

#### 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应按联合体协议书中的约定执行，承包人费用收取按照联合体协议中联合体分工分别开具发票，发包人分别付至各联合体单位。

#### 4.7 承包人现场查勘

4.7.1 双方当事人对现场查勘的责任承担的约定：承包人发现基础资料中存在明显错误或疏忽的，应及时书面通知发包人。承包人应对基于发包人提交的基础资料所做出的解释和推断负责。

#### 4.8 不可预见的困难

不可预见的困难包括：无

### 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：自工程师收到承包人文件以及承包人的通知之日起，发包人对承包人文件审查期为 21 天。

5.2.2 审查会议的审查形式和时间安排为：发包人负责组织承包人文件审查会议，审

查形式：书面审查，时间由发包人安排，审查会议的相关费用由承包人承担。

5.2.3 关于第三方审查单位的约定：由发包人确定。

### 5.3 培训

培训的时长为根据发包人需要，承包人应为培训提供的人员、设施和其它必要条件为满足培训需求

### 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：根据相关规定在竣工验收合格后 30 日提供八份。

5.4.3 关于竣工文件的其他约定：竣工结算资料应包括的内容：①提供符合发包人要求的竣工图捌套，竣工资料肆套，竣工结算肆套（附工程量计算书和电子文件），以及其他配套资料；②竣工验收所需的完整工程技术档案和施工管理资料；③承包人签署的工程保修书等；④承包人交竣工图、竣工资料、工程技术档案和施工管理资料的所需费用，已包含在合同总价内，由承包人承担。以上资料应在竣工验收合格之日起 60 天内提交，无合理原因每逾期一天承包人须承担违约金 10000 元，直至竣工结算资料交付为止。若经发包人书面催告后，仍拒不交付，则发包人有权暂扣所剩工程款，此情形下，承包人无权要求逾期付款利息。

### 5.5 操作和维修手册

5.5.3 对最终操作和维修手册的约定：承包人应提交足够详细的最终操作和维修手册，竣工验收时提交。

## 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）按照法律规定和合同约定的方法；（2）按照公认的良好行业习惯，使用恰当、审慎、先进的方法；（3）应使用适当配备的实施方法、设备、设施和无危险的材料。

### 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：由发包人工程管理部门确定。根据设计图纸及发包要求确定；材料设备采购前须得到发包人的认可，双方约定由承包人自购的材料、设备，其规格型号、技术指标、质量等级等详见招标文件发包人要求。发包人推荐品牌的材料、设备，承包人在推荐品牌中选择一种进行设计、采购，采购前需得到发包人审核确认；如招标文件中未明确品牌型号的，经发包人审核同意后实施采购，同时必须满足相关技术规范要求。施工过程中，发包人有权调整推荐品牌，承包人不得拒绝。承包人采购的所有材料必须按照当地政府主管部门及规范要求进行检验，并满足工程竣工要求。所有检验材料必须现场取样，经发包人、监理共同见证后送至发包人认可的第三方检测机构进行检测。工程所用装修材料必须达到国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会发布的"室内装饰装修材料有害物质限量"等 10 项国家标准，承包人所购装修材料必须具有环保达标的证书。合同实施过程中承包人不得降低材料的规格、数量、档次、质量等级和擅自变更材料品种和型号。监理人、发包人有权在承包人材料、设备采购的任一环节进行监督控制，并行使最终的认可权和否决权；若监理人、发包人在监督控制过程和检验中发现有材料、设备不符合发包人质量要求的，承包人应进行整改直至发包人满意为止，否则相关材料、设备将改为由发包人供应，且按实际采购运至现场价格的 1.1 倍从合同价款中扣除，由此造成的工期延误责任和费用增加由均承包人承担。

竣工后试验的生产性材料的类别或（和）清单：无

### 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：供应前 3 天

发包人提供的库房、堆场、设施和设备：项目现场

## 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：承包人在签订材料、设备采购合同时，应向工程师或发包人免费提供样品及其说明书作审批之用，内外装饰材料的样品需经过设计项目负责人、发包人共同审批合格后方可采购，审批合格的样品及说明书存放在监理处，以作为验收的标准。监理工程师或发包人对承包人自行采

购材料的批准或认可并不解除承包人应负的质量、工期的责任，也不解除承包人对材料设备应负的职责。

#### 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：施工图设计质量必须达到国家有关标准规范，并须通过有关部门组织的专家审查和通过图审中心的审查。施工质量符合设计图纸及国家有关标准规范要求，工程质量达到国家及行业现行施工验收规范合格标准。按照国家和地方验收规范一次验收通过。工程所有物资（材料、设备等）采购质量需符合有关标准规范的要求，合格率达到100%。承包人应按照GB/T19002—ISO9002质量管理体系标准，建立并保持一个健全的工程质量保证体系，完善质量管理制度，建立质量控制流程。无论总监理工程师是否进行并通过了各项检验，均不解除承包人对自己承包的工程的质量所负责任。无论工程材料是由承包人自行供应或是由发包人指定的供应商供应，均不解除承包人所负的工程全面质量的责任，承包人应该对各种材料按规范进行检查，拒绝不符合要求的材料用于工程。无论何种原因，出现不合格材料用于工程的情况，均由承包人承担应有的责任。承包人人资格的特别规定：所有特殊工种人员、各种领班以上人员均应符合有关规定的资格要求，并且应持有该项工作的上岗证，在施工期间佩带其上岗证供总监随时检查。承包人应按招标文件及有关技术规范要求，设置专门的监控量测岗位，完成工程所有的量测工作，并积累完整的技术资料。不合格工程，总监不予验收，承包人须按合同规定修补合格。所有费用均由承包人承担。

##### 6.4.2 质量检查

除通用合同条件已列明的质量检查的地点外，发包人有权进行质量检查的其他地点：/

##### 6.4.3 隐蔽工程检查

关于隐蔽工程和中间验收的特别约定：按国家规范规定执行。如果承包人未按合同要求提请工程总监及有关部门验收隐蔽工程即将隐蔽工程覆盖，则工程总监有权随时要求打开隐蔽工程进行验收，并且无论验收结果是否合格，由此发生的一切费用及损失和工期延误均由承包人承担，其他见承包人违约内容。

#### 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：承包人按规定确定

试验所需要的试验设备、取样装置、试验场所和试验条件：承包人按规定确定

试验和检验费用的计价原则：由发包人制定，费用由承包人承担。

### 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：发包人予以协助，费用由承包人承担。

##### 7.1.2 场外交通

关于场外交通的特别约定：承包人应遵守有关交通法规，严格按照道路和桥梁的限制荷载行驶，执行有关道路限速、限行、禁止超载的规定，并配合交通管理部门的监督和检查。承包人车辆外出行驶所需的场外公共道路的通行费、养路费和税款等由承包人承担。

##### 7.1.3 场内交通

关于场内交通的特别约定：承包人应负责修建、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。承包人修建的临时道路和交通设施应免费提供发包人和工程师为实现合同目的使用。

关于场内交通与场外交通边界的约定：另行协商。

##### 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：发包人予以协助，手续办理及费用由承包人承担。因承包人员原因导致工期延误的，由此增加的费用和竣工日期延

误，由承包人负责。

#### 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：无

#### 7.3 现场合作

关于现场合作费用的特别约定：费用由承包人考虑，且已包含在合同价款中。

#### 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：承包人应根据国家测绘基准、测绘系统和工程测量技术规范，按基准点（线）以及合同工程精度要求，测设施工控制网。。施工控制网资料的告知期限：施工前 7 日内。

#### 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：承包人应严格执行《保障农民工工资支付条例》《省住房城乡建设厅关于认真贯彻落实国务院保障农民工工资支付条例扎实推进建筑工人实名制管理工作的通知》《南京市工程建设领域农民工工资专用账户管理办法》等国家、省、市文件的有关规定，落实劳动用工实名制管理及农民工工资发放的各项工作。承包人应当在工程项目部配备劳资专管员，对分包单位劳动用工及工资发放实施监督管理。承包人拖欠建筑工人工资的，应当依法予以清偿。分包人拖欠建筑工人工资的，由承包人先行清偿，再依法进行追偿。因发包人未按照合同约定及时拨付工程款导致建筑工人工资拖欠的，发包人应当以未结清的工程款为限先行垫付被拖欠的建筑工人工资。

#### 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）承包人应遵守国家、地方现行工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准实行文明施工管理，并随时接受行政监督机构及其安全检查人员依法实施的监督检查。承包人必须服从发包人现场安全考核管理办法。承包人对施工现场的安全负总责，专业分包单位应服从承包人的安全管理。（2）本工程施工现场的安全管理、教育和安全事故责任均由承包人负责并承担相应费用。（3）承包人必须承担施工安全保卫工作，费用含在合同价款内，由此引发的事故均由承包方负责。（4）承包人全面负责工地安全及施工工地保卫工作，负责施工人员的治安教育和管理工

作,由此发生的安全事故和损失均由承包人负责。(5) 承包人应在工程开工后,编制施工场地治安计划,并制定应对突发治安事件的紧急预案。在工程施工过程中,发生暴乱、爆炸等恐怖事件,以及群殴、械斗等群体性突发治安事件的,发包人和承包人应立即向当地政府报告。发包人和承包人应积极协助当地有关部门采取措施平息事态,防止事态扩大,尽量减少财产损失和避免人员伤亡。(6) 因承包人原因出现重大安全事故造成的停工,不得作为顺延工期的理由。(7) 承包人应严格执行发包人施工现场安全生产处罚规定。(8) 承包人应遵守工程建设安全生产有关管理规定,严格按安全标准组织施工,并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查,采取必要的安全防护措施,消除事故隐患。安全防护费用已含在合同价款内。(9) 本工程在整个施工期间杜绝一切人身伤亡和重大质量安全事故,如发生上述事故,则发包人视为承包人违约;在施工期间每发生一起人身损害(不包括死亡)事故,承包人除了接受政府相关部门处罚外,承包人须向发包人支付违约金 10 万元;每发生一起人身死亡事故承包人除了接受相关部门处罚外,承包人须向发包人支付违约金 50 万元。

### 7.6.3 文明施工

合同当事人对文明施工的要求: 承包人必须实行文明施工管理。

### 7.9 临时性公用设施

关于临时性公用设施的特别约定: 临时用水、用电由承包人完成,自指定位置接入施工场所所需的材料、安装等一切费用,由承包人自行解决并承担相应费用,同时施工中发包人不考虑因用电、用水原因(如需自发电或电容量不够或水压不够)而给承包人的任何额外补偿费用。

### 7.10 现场安保

承包人现场安保义务的特别约定: 承包人承担自发包人向其移交施工现场、进入占有施工现场至发包人接收单位/区段工程或(和)工程之前的现场安保责任,并负责编制相关的安保制度、责任制度和报告制度,提交给发包人。承包人的该等义务不因其与他人共同合法占有施工现场而减免。承包人有权要求发包人负责协调他人就共同合法占有现场的安保事宜接受承包人的管理。承包人应将其作业限制在现场区域、合同约定的区域或为履行合同所需的区域内。承包人应采取一切必要的预防措施,以保持承包人的设备和人员处于现场区域内,避免其进入邻近地区。承包人为履行合同义务而占用的其他场所(如预制加工场所、办公及生活营区)的安保适用本款前述关于现场安保的规定。

## 第 8 条 工期和进度

### 8.1 开始工作

8.1.1 开始准备工作：由承包人负责，发包人予以配合。

8.1.2 发包人可在计划开始工作之日起 84 日后发出开始工作通知的特殊情形：按通用条款执行

## 8.2 竣工日期

竣工日期的约定：承包人应在合同协议书约定的工期内完成合同工作

## 8.3 项目实施计划

### 8.3.1 项目实施计划的内容

项目实施计划的内容：项目实施计划是依据合同和经批准的项目管理计划进行编制并用于对项目实施进行管理和控制的文件，应包含概述、总体实施方案、项目实施要点、项目初步进度计划。

### 8.3.2 项目实施计划的提交和修改

项目实施计划的提交及修改期限：承包人应在合同订立后 3 天内，向工程师提交项目实施计划，工程师应在收到项目实施计划后 3 天内确认或提出修改意见。对工程师提出的合理意见和要求，承包人应自费修改完善。根据工程实施的实际情况需要修改项目实施计划的，承包人应向工程师提交修改后的项目实施计划。

## 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：3 天内。

8.4.2 进度的具体要求：项目进度计划应当包括设计、承包人文件提交、制造、检验、运达现场、施工、安装、试验的各个阶段的预期时间以及设计和施工组织方案说明等，其编制应当符合国家法律规定和一般工程实践惯例。

关键路径及关键路径变化的确定原则：进度计划中的关键路径变化的，承包人必须在变化原因发生后 3 天内向发包人提交情况说明及所采取的技术措施，同时提交调整后的项目进度计划。

承包人提交项目进度计划的份数和时间：（1）合同签订后 3 天内上报总体设计、施工总体进度计划一式五份；每月 25 日提交下一月的进度计划。经监理人审核，发包人在收到计划后 7 天内应向承包人作出批复，承包人按发包人批复的计划执行。（2）除发包人同意外，竣工日期不得延误。（3）因承包人原因，项目实际进度明显落后于项目进度计划时，承包人有义务积极采取有效措施，赶上计划的项目进度。发包人保留根据项目进度情况对项目进行协调的权力，包括将承包人承包范围内的部分工程交由其他单位实施，费用（按实际发生费用\*1.1）由承包人承担（在承包人工程款中直接扣除），承包人须无条件服从并给予配合。



#### 8.4.3 进度计划的修订

承包人提交修订项目进度计划申请报告的期限：3 天内

发包人批复修订项目进度计划申请报告的期限：7 天内

承包人答复发包人提出修订合同计划的期限：3 天内

#### 8.5 进度报告

进度报告的具体要求：(1) 工程设计、施工等各个工作内容的进展报告；(2) 工程施工方法的一般说明；(3) 当月工程实施介入的项目人员、设备和材料的预估明细报告；(4) 当月实际进度与进度计划对比分析，以及提出未来可能引起工期延误的情形，同时提出应对措施；需要修订项目进度计划的，应对项目进度计划的修订部分进行说明；(5) 承包人对于解决工期延误所提出的建议；(6) 其他与工程有关的重大事项。

#### 8.7 工期延误

##### 8.7.1 因发包人原因导致工期延误

以下原因在施工关键工期线路上，造成竣工日期及控制工期拖延，且该拖延后果确属不可避免，经发包人确认，工期相应顺延，发包人不承担包括承包人窝工、停工、机械进出场、台班费等在内的其它责任及费用；

a. 按本合同定义的不可抗力（本合同定义以外的不可抗力的影响已由承包人在投标施工总工期中综合包干考虑）；

b. 发包人未在开工前提供施工场地，提供图纸；

c. 因发包人原因工程延期开工、停建、缓建、暂停施工（不含勒令停工）；

d. 大型会议、国家公祭日、中高考、大气管控、运动赛事、严重雾霾天气的临时性停工等。

##### 8.7.2 因承包人原因导致工期延误

凡由于承包方造成的工期延误（不可抗力除外），工期不能顺延，由此引起的赶工措施等费用增加均由承包方自行承担；同时承包方应承担违约责任,并向发包方支付违约金,按照该合同工期每推迟一天,违约金为合同价款的千分之一，累计计算。发包方可从应向承包方支付的任何款项中扣除此违约金,此违约金的支付并不能解除承包方完成工程的责任和合同规定的其它责任。承包人需充分、足额考虑各工期节点的赶工措施、夜间施工增加、

冬雨季施工、节假日等因素而增加的费用，竣工结算对因采取各项措施而赶超进度的费用不予调整。因承包人原因导致上述形象节点时间延误，每延误一天承包人向发包人支付合同价款千分之一支付违约金，在当期进度款中扣除；因承包人原因导致单体工程竣工验收时间延误，每延误一天承包人向发包人按合同价款千分之一支付违约金；因承包人原因导致项目整体竣工验收时间延误，每延误一天承包人向发包人按合同价款千分之一支付违约金；如单体和整体同时延误，则一并处罚；违约金以合同价 5%为限。

### 8.7.3 行政审批迟延

行政审批报送的职责分工：合同约定范围内的工作需国家有关部门审批的，由承包人协助发包人完成报送。

### 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）连续日降雨量大于 100mm 超过 2 天或日降雨量大于 150mm；（2）连续日最高气温超过 40℃的高温超过 3 天；（3）日气温低于-10℃的严寒；（4）造成工程损坏的冰雹和大雪灾害：日降雪量 10mm 及以上（以降水量计）。

## 8.8 工期提前

8.8.2 承包人提前竣工的奖励：无

## 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：按通用条款执行。

竣工试验的操作要求：符合相关规定。

## 第 10 条 验收和工程接收

### 10.1 竣工验收

10.1.2 关于竣工验收程序的约定：（1）承包人向工程师报送竣工验收申请报告，工程师应在收到竣工验收申请报告后 14 天内完成审查并报送发包人。工程师审查后认为尚不具备竣工验收条件的，应在收到竣工验收申请报告后的 14 天内通知承包人，指出在颁发接收证书前承包人还需进行的工作内容。承包人完成工程师通知的全部工作内容后，应再次提交竣工验收申请报告，直至工程师同意为止。（2）工程师同意承包人提交的竣工验收申请报告的，或工程师收到竣工验收申请报告后 14 天内不予答复的，视为发包人收到并同意承包人的竣工验收申请，发包人应在收到该竣工验收申请报告后的 28 天内进行竣工验收。工程经竣工验收合格的，以竣工验收合格之日为实际竣工日期，并在工程接收证书中载明；完成竣工验收但发包人不予签发工程接收证书的，视为竣工验收合格，以完成竣工验收之日为实际竣工日期。（3）竣工验收不合格的，工程师应按照验收意见发出指示，要求

承包人对不合格工程返工、修复或采取其他补救措施，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。承包人在完成不合格工程的返工、修复或采取其他补救措施后，应重新提交竣工验收申请报告，并按本项约定的程序重新进行验收。（4）因发包人原因，未在工程师收到承包人竣工验收申请报告之日起 42 天内完成竣工验收的，以承包人提交竣工验收申请报告之日作为工程实际竣工日期。（5）工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以转移占有工程之日为实际竣工日期。

发包人不按照合同约定组织竣工验收、颁发工程接受证书的违约金的计算方式：按通用条款。

### 10.3 工程的接收

10.3.1 工程接收的先后顺序、时间安排和其他要求：按发包人批准的施工总计划执行。

10.3.2 接受工程时承包人需提交竣工验收资料的类别、内容、份数和提交时间：工程竣工后 30 天内，承包人完成并提交完整的竣工资料，内容必须真实、准确，与工程实际符合，并符合 GB/T50328-2001《建设工程文件归档整理规范》，其中 8 套原件、2 套复印件、4 套光盘(包括竣工图及其他资料);竣工结算文件肆套，并报监理审核。如实施过程中发包人另有要求，按要求执行。

10.3.3 发包人逾期接收工程的违约责任：按发包人要求

10.3.4 承包人无正当理由不移交工程的违约责任：/。

### 10.4 接收证书

10.4.1 工程接收证书颁发时间：/。

### 10.5 竣工退场

10.5.1 竣工退场的相关约定：工程竣工验收后，施工单位的施工人员、材料、设备必须在 14 天内全部退出现场，否则按每天 10000 元支付违约金。非承包人原因导致的施工人员、材料、设备未在 14 天内全部退场不支付违约金。

#### 10.5.3 人员撤离

工程师同意需在缺陷责任期内继续工作和使用的人员、施工设备和临时工程的内容：/。

## 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：按发包人要求一般维修 24 小时内，紧急维修 2 小时内。

#### 11.6 缺陷责任期终止证书

承包人应于缺陷责任期届满后 30 天内向发包人发出缺陷责任期届满通知，发包人应在收到缺陷责任期满通知后 30 天内核实承包人是否履行缺陷修复义务，承包人未能履行缺陷修复义务的，发包人有权扣除相应金额的维修费用。发包人应在收到缺陷责任期届满通知后 7 天内，向承包人颁发缺陷责任期终止证书。

#### 11.7 保修责任

工程质量保修范围、期限和责任为：详见合同附件质量保修书。

### 第 12 条竣工后试验

本合同工程是否包含竣工后试验：按发包人要求

#### 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：/

### 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/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：

1、(1)设计变更范围:发包人提出对设计任务书、初步设计文件、交付标准以及技术要求的调整，包括对建设范围、建设规模、建设标准、功能需求、工期或者质量要求的调

整。(2)施工变更范围:根据上述第 1 条的设计变更,造成施工方案改变、设备、材料、部件、人工和工程量的增减。(3)双方根据本工程特点,商定的其它变更范围:①难以预见的地质自然灾害、不可预知的地下溶洞、采空区、有毒气体等重大地质变化,其损失和处置费用(因承包人施工组织、措施不当等造成的上述问题,其损失和处置费应由承包人承担);②政策、法规及规范的调整;③其他不可抗力所造成的工程费用的增加。除上述发包人承担的风险外,其他风险均由承包人承担,含在合同总价中,不予变更。

2、所有的设计变更均需设计单位、监理、跟审单位、发包人确认。发包人对图审合格最终的施工图纸提出的变更,由承包人根据发包人的要求进行设计变更,设计变更需经发包人确认后由监理单位下发承包人进行实施,上述服务内容价格包含在设计投标报价中,后期不予增加。

3、对每项变更价款的计算方法约定:由承包人按变更内容及发包人相关规定上报变更费用,由发包人审核后实施,最终价款需经结算审计审核后确认。

4、变更的调整方法:变更工程量按发包人认可的变更图进行计算,并根据施工图预算编制的原则进行组价并执行总价下浮。有与施工图预算相同或类似内容项目的参照施工图预算中的综合单价;无相同或类似项目内容的按编制施工图预算的计价标准重新组价,报监理人、跟踪审核审核,由发包人批准,核价的材料不参与下浮。合同外新增内容参照此条执行。

5、允许调整施工图预算价格的工程量偏差范围:当本工程的工程量偏差和工程变更等原因导致工程量偏差超过 15%时,可进行调整。当工程量增加 15%以上时,增加部分的工程量的综合单价按照施工图预算综合单价报价的 0.92 倍执行;当工程量减少 15%以上时,减少后剩余部分的工程量的综合单价按照施工图预算综合单价报价的 1.05 倍执行。

6、已标价施工图预算中,因项目整体考虑取消的内容及未实施的内容在结算中扣除,发包人不承担相应的承包人损失。

备注:双方根据本工程特点,商定的其他可变更范围:

(1)施工图设计文件经发包人审核通过并经主管部门施工图审查通过后,发包人在此版图纸基础上需求的调整;

(2)由发包人提出的合同范围以外新增加的工程项目;

(3)由发包人提出的工程建设标准(规模、功能、工艺、技术要求)改变而引起的工程造价变化,工程结算做相应调整;

(4)由发包人提出的须由承包人解决的与投标要求无关的工程或其它类似情况;

(5)经发包人认可的设计变更;

(6)因不可抗力因素、政策、法律发生变化或非承包人的原因造成的变更。

## 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: /

承包人不得参与投标的暂估价项目范围: /

招投标程序及其他约定：/。

#### 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：/。

#### 13.5 暂列金额

其他关于暂列金额使用的约定：经发包人同意后，方可使用。在用于各项价款调整、索赔与现场签证后，若有余额，则余额全部归发包人。

#### 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：详见 13.3.3.1 变更估价原则内容。

本工程材料调整范围为幕墙钢材、钢筋、混凝土、预拌砂浆、电线电缆，价格变动幅度在±5%以内（含）时材料价差不调整，变动幅度超过±5%的部分结算时进行价差调整。幕墙钢材上涨调差=  $\sum$ （施工期间南京钢材加权平均信息价-钢材基期价格×1.05）×钢材结算用量，幕墙钢材下跌调差=  $\sum$ （钢材基期价格×0.95-施工期间南京钢材加权平均信息价）×钢材结算用量；钢筋上涨调差=  $\sum$ （施工期间南京钢筋加权平均信息价-钢筋基期价格×1.05）×钢筋结算用量，钢筋下跌调差=  $\sum$ （钢筋基期价格×0.95-施工期间南京钢筋加权平均信息价）×钢筋结算用量；商品砼上涨调差=  $\sum$ （施工期间南京商品砼加权平均信息价-商品砼基期价格×1.05）×商品砼结算用量，商品砼下跌调差=  $\sum$ （商品砼基期价格×0.95-施工期间南京商品砼加权平均信息价）×商品砼结算用量；预拌砂浆上涨调差=  $\sum$ （施工期间南京预拌砂浆加权平均信息价-预拌砂浆基期价格×1.05）×预拌砂浆结算用量，预拌砂浆下跌调差=  $\sum$ （预拌砂浆基期价格×0.95-施工期间南京预拌砂浆加权平均信息价）×预拌砂浆结算用量，电线电缆上涨调差=  $\sum$ （施工期间南京电线电缆加权平均信息价-电线电缆基期价格×1.05）×电线电缆结算用量，电线电缆下跌调差=  $\sum$ （电线电缆基期价格×0.95-施工期间南京电线电缆加权平均信息价）×电线电缆结算用量。以上五类材料的基准期价格指本工程投标截止日前 28 天《南京工程造价管理》发布的建设工程材料市场信息价格（正刊中的南京信息价）。

3、因发包人原因造成工期延误的，延误期间发生的材料价格上涨差额由发包人承担；因承包人原因造成工期延误的，延误期间发生的材料价格上涨差额由承包人承担。

4、承包人在施工过程中发生的变更、签证，应严格按发包人的变更、签证管理流程

进行申报。

## 第 14 条合同价格与支付

### 14.1 合同价格形式

14.1.1 关于合同价格形式的约定：本合同价款包含设计费、建安工程费、暂列金额、工程总承包其他费、双方约定的其他费（如有）。

14.1.1.1 设计费：设计费的 80%按固定总价，剩余 20%作为考核费，根据考核结果确定最终设计费。发包人对图审合格最终的施工图纸提出的变更，由承包人根据发包人的要求进行设计变更，设计变更需经发包人确认后由监理单位下发承包人进行实施，上述服务内容的价格包含在设计投标报价中，后期不予增加。

14.1.1.2 建安工程费：本项目建安工程费采用固定总价。该合同价格是承包人根据发包人提出的建设范围、建设规模、建设标准、功能需求、工期、质量、招标文件及其附件的其他要求、材料设备品牌表、相关的技术资料、施工规范、现场踏勘和考察情况、工程材料市场价格、招标文件补充及澄清、拟定的施工方案和施工组织设计等，并考虑工程实施过程中的风险因素确定的工程总价款，包含为完成本工程招标范围全部工作内容的费用，以及完成上述内容所必须的附属工程、临时工程、各项施工措施项目及政策性文件规定的各项全部费用。其费用包括但不限于人工费、材料费、施工机械费、安全文明施工费、临时设施费、夜间施工费、二次搬运费、冬雨季施工增加费、大型机械设备进出场及安拆费、施工降水及排水费、地上地下设施、建构筑物的临时保护设施费、已完工程及设备保护设施费、超高增加费、各专业工程的特殊措施费、甲供设备材料的保管费、技术措施费、其他直接费、现场管理费、施工配合费、间接费、开办费、竣工验收交付使用费用（含粗保洁费、不少于两次精保洁）、工程所在地矛盾处理费、利润、税金、其他费用等所有费用。

14.1.1.2.1 施工图预算控制原则：施工图预算由承包人进行编制，并报发包人审核，核对成果经发包人、承包人、监理和跟踪审核单位四方确认。

14.1.1.2.2 施工图预算编制原则：采用工程量清单计价模式进行计价。

1.分部分项工程量清单及综合单价，其依据：

A. 《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)、《建筑安装工程工期定额》(TY01-89-2016)、2014 版《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、2014 版《江苏省市政工程计价定额》、2014 版《江苏省安装工程计

价定额》、2007版《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》、2017版《江苏省装配式混凝土建筑工程定额》、2009版《江苏省修缮定额》和《江苏省建设工程费用定额》(2014年)及《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价(2016)154号)、苏建函价〔2019〕178号《省住房城乡建设厅关于调整建设工程计价增值税税率的通知》，江苏省及南京市现行有关文件规定（不执行《建设工程工程量清单计价标准》编号GB/T50500-2024）等。

B.材料(含设备)、机械价格按投标截止日前28天按《南京市工程造价管理》，无信息价部分由承包人上报材料核价单，经监理及跟踪审核单位共同核价确定，报发包人审核，经发包人审核同意后，方可计入(核价材料为含税价且不参与下浮)。

C.人工工日参照江苏省建设厅发布的人工工资标准。有区间值的，按工程类别取区间中值，基准价为苏建函价【2025】273号文；

2.措施项目清单及费用的编制，除考虑拟建工程具体情况外，还应考虑各专业的特点、地质情况、水文、气象、环境、安全等情况，以正常施工条件和经批准的施工方案为前提：

A.总价措施费按以下方式计取：

1)安全文明施工基本费、标化工地增加费[本项目按创建市文明工地三星计取相关费用，结算时按考评表记取，超出此标准的费用不予增加]、扬尘污染防治增加费计算依据包含不限于2014版《江苏省建设工程费用定额》、营改增后调整内容的文件、江苏省住房和城乡建设厅[2018]第24号文，承包人需编制扬尘控制的施工方案，需满足《南京市建设工程施工现场扬尘管控专项整治验收细则》、宁污防攻坚指办〔2023〕39号文污染防治攻坚战指挥部《关于进一步明确建设工程扬尘污染防治措施的通知》要求及发包人的相关制度要求（最新康居建设集团管理制度），相关费用承包人须考虑在投标报价中，合同有效期内制度调整，费用不予调整。

2)临时设施费分工程类别取区间中值(围挡需满足行业主管部门及发包人要求)。

3)已完工程及设备保护费取区间中值。

4)夜间施工、非夜间施工照明(仅地下室部分)、冬雨季施工按取费区间的执行区间中值。

5)二次搬运费及特殊工艺所发生的费用不计取，由投标人在报价下浮率中综合考虑。

6)工程按质论价费不计取，由投标人在报价下浮率中综合考虑。

7)赶工措施费不计取，由投标人在报价下浮率中综合考虑。



8) 建筑工人实名制费用计取江苏省住房和城乡建设厅[2018]第 24 号文及[2019]第 19 号文；

9) 智慧工地费用按照省住房城乡建设厅关于智慧工地费用计取方法的公告(2021)第 16 号文计取；

10) 其余未列出的总价措施费均不计取，由投标人在报价下浮率中综合考虑。

B、单价措施项目费按监理人、跟踪审核、发包人审定的施工组织设计进行计算，如有多种方案可供选择，按照经济适用的原则，经发包方批准的方案计取相关费用。措施项目费项目费中模板（按接触面计算）及脚手架项目如工程量发生变化时,该措施项目可调整，其余措施项目按施工图预算包干结算不调整，施工阶段 BIM 费用、施工降排水费用不计取，由投标人在报价下浮中综合考虑。

C、总承包服务配合费：不计取。

3.规费及税金按费用定额、营改增后各计价文件规定计取。环境保护税根据交费依据，实报实销。

4. 精装修工程施工图预算按建筑工程取费。

5. 土方、建筑垃圾等弃置运距按 25 公里考虑，投标人自行考虑范围内符合主管部门要求的弃置点。施工图预算编制时土方、建筑垃圾等弃置单价包含渣土弃置相关处置费用。施工图预算编制时应按自然密实体积计算，所增加的虚方工程量结算时不予调增。

注：承包人应根据投标报价编制施工图预算、供发包人审查、以便于后续根据节点支付款项。施工图预算报审的时间约定如下:1) 承包人自收到发包人指令起 40 天内完成相应专业施工图图审，图审后 10 天内提交相应专业施工图预算;2)施工图预算不能按时提交，按照本工程合同价格的 1 %/周进行处罚；3)施工图预算必须准确完整，如出现项目特征描述不清、漏量、缺项等风险引起的后果和责任由承包人承担，结算时承包人不得提出因工程量清单的不准确描述或漏项而调整综合单价的请求。施工图预算审核核减率在 5%（含）以上的，超出部分的审核效益费用由承包人承担；4)承包人编制的施工图预算价格按投标下浮比例(下浮比例=1-投标报价建安工程费用/招标控制价建安工程费用)下浮后不得高于建筑安装工程中标价。

14.1.2 关于合同价格调整的约定：1、发包人承担的主要风险包括：(1)发包人提出的建设范围、建设规模、建设标准、功能需求、工期或者质量要求的调整；(2) 人工费单价可参照江苏省建设厅发布的人工工资调整办法调整，单价为区间值的取值应与施工图预算

保持一致调整，仅计算规费及税金，在竣工结算时一次性调整；（3）物价波动引起的调整  
承包人须于每月 25 日前上报各单项工程的实际形象进度，发包人、监理人、跟踪审计单位  
及承包人于每月 25 日后共同核定当月形象进度，报发包人审批。本工程的主要材料（钢  
筋、混凝土、预拌砂浆、幕墙钢材、电线电缆）价格调整参照本合同 13.8.3 内容执行。调  
整税后差价折扣率按（建安工程费中标价/建安工程费招标控制价）\*100%执行。（4）信息  
价中没有的材料和设备，由承包人上报发包人、跟踪审计单位、监理人核定价格执行，具  
体以发包人确定的价格为准。（4）因国家法律法规政策变化引起的合同价格的变化；（5）  
施工过程中因发包人要求变更等原因，而发生的材料品种、规格、型号、质量等级改变，  
除材料价格允许按发包人签证认可的单价计补材料差价，其余如人工、机械等不得变  
动；（6）难以预见的地质自然灾害、不可预知的地下溶洞、采空区、有毒气体等重大地质变  
化，其损失和处置费用（因承包人施工组织、措施不当等造成的上述问题，其损失和处置费  
应由承包人承担）；（7）政策、法规及规范的调整；（8）其他不可抗力所造成的工程费用的  
增加。除上述发包人承担的风险外，其他风险均由承包人承担，已含在合同总价中，不予  
变更。（9）依据施工图预算编制原则，并经发包人、监理、跟踪审计确认。

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：/

#### 14.2 预付款

##### 14.2.1 预付款支付

预付款的金额或比例为：合同总价的 10%。

预付款支付期限：合同签订且机械及人员进场满足开工条件后 15 天内。

预付款扣回的方式：根据付款节点分批次扣回。

##### 14.2.2 预付款担保

提供预付款担保期限：/

预付款担保形式：/

#### 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：按发包人要求。

承包人提交进度付款申请单的格式、内容、份数和时间：按发包人要求。

进度付款申请单应包括的内容：按发包人要求。

##### 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：设计付费：

1、项目合同签订后，付至合同设计价格的 10%；

2、建筑工程施工图设计完成并经发包人确认，且通过图审或相关主管部门审批后，付至合同设计价格的 50%；

3、各专项施工图设计完成并经发包人确认，且通过图审或相关主管部门审批后，付至合同设计价格的 70%；

4、本项目竣工备案后经发包人确认，付至合同设计价格的 80%；

5、本项目设计经发包人考核，支付考核费用的 50%；

6、本项目集中交付后满 1 年，支付剩余设计费用。

施工付费：

1、合同签订且机械及人员进场满足开工条件后 15 天内，资料齐全后支付合同总价中建安工程费用的 10%预付款；

2、各专业施工图预算审核完成后，每月支付相应专业已完合格产值的 80%；已完合格产值达到建安工程费的 30%、40%、50%时，分别扣回预付款的 20%、40%、40%。

3、项目整体竣工验收备案完成且结算相关资料提交齐全后，付至竣工合格工程量及完成措施项目费的 85%；

4、最终结算审定后，付至终审金额的 97%，余款 3%作为质保金（无息），竣工验收合格满两年后付质保金的 50%，满五年后付清，付款时扣除发包人代为支付的费用。

备注：工程计量及产值计算的依据为经发包人确认的施工图预算。工程款的支付均以发包人资金实际拨付到账为准，对此承包人不得有异议。

承包人工程款收款账户：

本工程应设置承包人工程款监管账户，本工程涉及款项须专款专用，并接受发包人审核；同时应根据相关监管部门规定设置农民工工资专用账户。

发包人每次支付工程款时，承包人必须提供增值税专用发票。

5、其他：

①发包人支付给承包人的工程预付款及进度款，承包人只能用于本工程有关的劳力、材料、机械等费用。发包人有权对承包人工程款的使用进行监督，如工程预付款及进度款用于支付与本工程无关的费用，发包人将立即停止付款并由承包人支付该合同总价 5% 的违约金。发包人有权选择在总的支付比例不变的情况下，采取其他的支付方法。

②发包人按时足额支付工程款，承包人保证及时给工人结算、支付工人工资。在发包人按时足额支付工程款情况下承包人应确保不拖欠工人工资，否则发包人有权直接扣除部分承包人应收工程款以支付工人工资，同时承包人向发包人支付 10-50 万元违约金。如因拖欠工人工资引起工人信访、诉讼等集体聚众行为，发包人将按南京市及浦口区政府有关拖欠民工工资处理办法进行处理，并且发包人具有单方解除劳动合同的权利，合同解除，不免除承包人的违约责任。

③每次工程进度款支付前，承包人应向发包人开具增值税专用发票，如果承包人提供的增值税专用发票不符合税法要求及本合同约定，或者是不能通过税务认证的，发包人有权拒收或于发现问题后将发票退回承包人，承包人应及时更换。承包人向发包人开具的增值税专用发票，承包人必须确保发票票面信息全部真实，相关材料品目、价款等内容与本合同相一致。因发票票面信息有误导致发票不能抵扣税款或者被认定为虚开的，承包人需向发包人承担赔偿责任包括但不限于税款、滞纳金、违约金及相关损失等。承包人收取价外费用的，需依法开具增值税专用发票。必要时，发包人需协助承包人提供开票所需资料。承包人在增值税专用发票开具后 30 日内应送达发包人，送达日期以发包人签收日期为准，因逾期送达造成发包人无法抵扣的，承包人应重新开具增值税专用发票，造成损失的由承包人承担全部损失。如果承包人无法向发包人开具本合同约定的增值税专用发票，造成发包人无法进行进项税额抵扣的，发票对应的税款应由承包人承担赔偿责任，发包人可将对应的税款直接从本合同总价(不含税总价)中扣除。因承包人开具的发票不规范、不合法或涉嫌虚开发票引起税务问题的，承包人需依法向发包人重新开具发票，并向发包人承担赔偿责任，包括但不限于税款、滞纳金、违约金及相关损失等。

④工程竣工验收合格前，承包人须将本工程的竣工图(捌套)、竣工资料(肆套)、肆套光盘(包括竣工图及其他资料)、贰套复印件和竣工结算文件肆套报送给发包人。发包人在收到承包人完整的工程结算资料后安排竣工结算审核工作。如工程结算资料不完整，承包人重新补充直至完整，承包人应配合竣工结算审核工作。

#### 14.4 付款计划表

##### 14.4.1 付款计划表的编制要求：/

##### 14.4.2 付款计划表的编制与审批

付款计划表的编制：/

#### 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：经发包人、监理单位、设计单位等相关部门竣工验收合格，并报相关行政主管部门取得竣工验收备案证明，且提供竣工资料(含竣工图、结算资料、行政主管部门验收证明材料)交发包人后。

竣工结算申请的资料清单和份数：肆份及以上。

竣工结算申请单的内容应包括：按发包人要求

##### 14.5.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：1、承包人应该在竣工验收后 60 天内提交完整的竣工结算报告及结算资料。否则造成发包人、监理单位、跟踪审计单位管理费用的增加和审核时间的延长，责任由承包人承担。

2、发包人收到承包人递交完整的竣工结算报告及结算资料后 30 天内送审。结算审计流程及时间按发包人有关要求执行。

3、承包人结算报送审计事项价格执行合同附件超付审计承诺相关内容。

4、承包人的结算流程及结算资料编制要求见发包人相关要求。

5、如本项目涉及结算复审（包括但不限于审计局复审、第三方复审等），则以相应复审结果作为最终结算价格。

6、根据合同专用条款第 13 条变更、合同价格的调整和第 14 条合同总价以及合同中其他相关增减金额的约定进行结算。(1)结算总价=最终设计费+建安工程费用结算价+工程总承包其他费±变更-违约金(罚款)，最终以经结算审计单位审核的结算价为准。如结算价格超过中标价，按中标价结算。(2) 设计费的 80%按固定总价，剩余 20%作为考核费，根据考核结果确定最终设计费。此价格包含发包人任务书中设计范围内的所有服务内容，结算

不予调增。(3)建安工程费用结算价:根据经审查批准的施工图,经发包人确认的施工图预算且执行投标下浮比例(下浮比例=1-投标报价建安工程费用/招标控制价建安工程费用),经结算审计单位审核后作为建安工程费用结算价。如结算价格超过中标价,按中标价结算。

(4)工程总承包其他费:结算时按实际发生且提供票据结算,如结算价格超过中标价,按中标价结算。

发包人完成竣工付款的期限:按发包人审计要求办理。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序:按发包人审计要求办理。

#### 14.6 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(3)种方式:

(1)工程质量保证担保,保证金额为: /;

(2)3%的工程款;

(3)其他方式:建安工程费终审金额的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: /。

#### 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:按发包人要求。

##### 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：按发包人要求。

## 第 15 条 违约

### 15.1 发包人违约

#### 15.1.1 发包人违约的情形

发包人违约的其他情形/

#### 15.1.3 发包人违约的责任

发包人违约责任的承担方式和计算方法：/

### 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：1、承包人借故拖延工程进度，导致工程停工超过 15 日；  
2、承包人未按要求投入人员、机械设备及资金造成工期延误；3、因承包人原因造成的质  
量问题；4、因承包人原因造成的安全文明生产责任事故。

#### 15.2.2 通知改正

工程师通知承包人改正的合理期限是：按发包人要求。

#### 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：1、组织管理：（1）承包人违反法律法规规定，将工程转让或违法分包或未按合同约定分包的，每次按其转让和分包工程造价的 60%违约金，发包人有权收回其转让和分包的工程内容，按法律法规另行发包。（2）承包人不按合同条款约定，擅自变更项目管理计划、施工组织设计、安全技术措施、现有设施保护措施、施工采购方案，发包人不支付擅自变更部分的措施项目费或扣除因擅自变更措施(方案)而相应减少的费用外，每发生一次，承包人应支付 5 万元的违约金。2、设计管理：（1）承包人应按国家技术规范、标准、规程及发包人提出的设计要求，进行工程设计，按合同规定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其负责。本合同款项全额支付后，设计人完成的设计工作成果，除署名权外的著作权及建筑物形象使用收益等其他知识产权均归发包人享有。违反国家相关现行规范、规程、标准（强制性条文）和擅自变更发包人批准后的设计图纸，发包人处承包人 2 万元违约金/次，并无条件整改。（2）由于承包

人自身原因，承包人未按规定时间提交设计文件（发包人同意延长期限的情况除外），则每延期3天（不足3天按3天计），承包人应支付2万元/次的违约金；除非经发包人同意，延期超过30天时，发包人有权终止合同，承包人应支付10万元的违约金，且承包人弥补因此对发包人造成的一切经济损失。（3）设计合理使用年限为达到国家规定的设计年限。

（4）承包人按本合同规定的内容、进度及份数向发包人交付资料及文件。承包人应照本合同规定提供设计文件，费用已包含在合同设计费之中。发包人要求承包人交付的设计资料及文件份数超过本合同规定的份数，但属合理范围，费用由承包人承担。（5）承包人交付设计资料及文件后，按规定参加有关的设计审查，并根据审查结论负责对不超出原定范围的内容做出必要的调整补充。承包人按合同规定时限交付设计资料及文件，负责向发包人及施工单位进行设计交底、处理有关设计问题，无偿参加基础开挖后的验槽，无偿参加竣工验收（含中间验收）。（6）承包人应对设计文件的完整性、正确性负责，不得有设计漏项或重项。本工程施工图设计文件的深度，除需满足国家及省、市现行规定外，仍须满足编制实际施工及编制施工图预算文件的要求，还应满足结构施工预留、预埋的要求。承包人所有设计图纸均应满足实际施工的深度要求。（7）承包人出某一阶段图纸（如建筑单体施工图等）时暂不能确定的内容（如变电所、设备工艺等），仍应在施工图中提出详细的说明，图纸会审和设计交底时提出详细的要求。（8）设计图纸应得到发包人认可，设计过程中承包人应与发包人或发包人委托的项目管理单位紧密配合，发包人对设计提出的合理修改意见承包人应予以采纳，凡不采纳的应书面给出合理理由。如承包人不配合且没有合理的理由，由此产生的延期风险由承包人承担，则每延期3天（不足3天按3天计），承包人应支付2万元/次的违约金；发包人有权委托第三方机构进行图纸设计，产生的设计费直接从设计费进度款中扣除；（9）由于承包人提供的设计成果质量不合格或不能通过行政主管部门审批，承包人应负责无偿给予补充完善使其达到质量合格，若承包人无力补充完善，需另委托其他单位时，承包人应承担全部设计费用，或因设计质量造成重大技术经济损失或工程事故时，承包人应按照国家有关规定负法律责任（刑事责任和赔偿经济损失），并按合同约定承担违约责任和赔偿责任。（10）在编制施工图预算过程中，承包人有义务就图纸中存在的错漏碰缺等影响图纸阅读的问题给出书面回复，如有实际需要，发包人有权要求承包人作出解释。（11）承包人应及时处理现场的设计技术问题，解决一般性设计方面问题时间不超过24小时，其他重大设计问题原则上时间不超过5天。非特殊情况，因承包人原因逾期未能解决的，承包人应向发包人支付违约金0.5万元/次，违约金不



足以弥补损失的应当赔偿损失。(12)承包人在发生重大变更设计时未能在发包人和承包人约定的时间内给予答复或完成的,每延期5天(不足5天按5天计),发包人将处承包人2万元违约金/次。(13)关于分包的规定:主要的、关键性的,且属于承包人资质范围内的设计工作,承包人不得分包;本工程涉及的非主要的、非关键性的设计工作,且属于设计人资质范围以外的其他所有设计工作,经发包人同意承包人可以分包给有资质单位并负责管理,因该类分包而发生的费用,无论数额多少,均包含在本合同设计费用中,发包人不再因此而支付费用。承包人应当对自行分包单位设计成果的质量,按国家和地方性法律法规、标准及本合同对设计质量的要求进行指导、配合、审核,并就分包的设计成果向发包人承担连带责任,分包单位的设计成果(图纸、文本)须由承包人核准(以加盖公章为准)。(14)非主要、非关键性的设计工作,承包人拟委托分包单位的,分包前,承包人须经发包人书面同意。如发包人有充足依据(如无资质、业绩差、因承包人原因不能按时出图等)认为该专业工程的分包单位,不适合完成该项任务,发包人有权要求承包人更换分包单位或自行委托分包单位。发包人自行委托部分专业设计,不免除承包人本合同的履约责任,分包费用含在合同设计费用中,发包人不再因此而支付费用。(15)承包人的设计负责人及专业负责人应根据工程需要参与方案论证会及按发包人的规定参加工地例会,因承包人原因未参加的,承包人应向发包人支付违约金0.5万元/次。

3、工程质量管理:

(1)主要工程材料和设备,由设计提出技术要求,承包人并提供样板由发包人确认批准后方可进行采购。若承包人违反以上要求,承包人将进场的材料设备退回,所有费用由承包人承担,并处以1万元/次的违约金。(2)承包人应按相关法律法规对其提供的永久性工程设备、材料、部件及对工程质量进行检验,否则承包人处以1万元/次的违约金。无论工程设备、材料是由承包商自行采购供应或是由发包人指定的材料供应商供应,均不解除承包商所负的工程全面质量责任,承包商应该对各种材料、器材、设备按规范、规程进行检查,拒绝不符合要求的材料、器材、设备用于工程。无论何种原因,出现不合格材料、器材、设备用于工程的情况,均由承包商承担应有的责任。(3)分部分项工程达到隐蔽条件,承包人自检合格后,须在验收24小时前通知监理人、发包人和有关单位,经验收合格并签字后方可进行隐蔽;若出现未经验收就进行隐蔽施工,中间验收达不到质量要求,中间验收与竣工验收不合格的,承包人应负责返工及采取补救措施,费用由承包人承担,并且处以5万元/次的违约金。发包人的实际损失高于违约金的,承包人赔偿实际损失。(4)如承包人不按合同条款施工,因承包人安全文明措施不到位的或承包人未按政府有关部门

或发包人要求，未及时清理、修复因施工污染或损坏的城市道路、广场等公用设施的，在接发包人通知后立即按通知要求整改，由承包人承担；若未按要求整改的发包人有权另行安排他人完成，费用由承包人承担。并处以5万元/次的违约金。（5）发包人发现的承包人对各种检验、试验、测试、评定、调试报告弄虚作假的，责令承包人按规范进行返工或采取其它补救措施，直至合格，以上所有费用均由承包人承担，并处以5万元/次的违约金。（6）承包人必须高度重视施工日志、施工原始记录、质检资料、试验资料等内业资料的整理和收集工作，并确保资料的真实性和及时性，严禁补资料或造假资料，做到工程施工完工、竣工资料同时完成。由于内业资料等与实际不符引起的一切纠纷和责任（包括但不限于结算工程量的确认竣工资料的移交和验收、物业管理和维护及保修等）均由承包人承担，并处以5万元/次的违约金。（7）因承包人设计或施工引起的任何质量问题、一般质量事故错误或重大质量事故，承包人承担因事故带来的一切损失。引起一般质量事故的，发包人处以承包人50万元/次违约金。引起重大质量事故的，发包人处以承包人100万元的违约金，并且发包人有权单方面终止合同。

4、安全文明管理：（1）施工中忽视安全，经发包人提出后又不立即采取有效措施的，可以对相关单位处以1万元的违约金；如出现新闻媒体负面曝光等，承包人需承担由此产生的一切后果和费用，每次承包人须支付10万元/次违约金；（2）在施工期间，承包人若违反施工操作及管理程序，则按0.5万元/次标准处以承包人的违约金；若造成人员伤亡、坍塌、中毒、火灾、重大机械等事故，承包人负担所有经济损失；因事故调查分析而产生的工期延误和费用增加由承包人承担，涉及到行政处罚或者刑事责任的，亦由乙方承担。（3）承包人违反环境保护的规定，乱排废水（油）或其他生产生活废弃物，按1万元/次处承包人的违约金，并应承担其他相关部门的罚款。（4）在施工过程中以及工程移交的质量保修期内，由于承包人原因出现的质量问题，安全事故或其他原因，给本工程的社会形象造成负面影响(如受到报纸、电视等媒体的曝光或政府有关部门的通报、批评等)，承包人需承担由此产生的一切后果和费用。每发生一次承包人须支付发包人10万元/次违约金。

5、民工工资承包人应积极支付民工工资，如出现拖欠民工工资导致集体性上访、新闻媒体负面曝光等，承包人需承担由此产生的一切后果和费用，每次承包人须支付10万-50万元/次违约金。

## 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：/

## 16.2 由承包人解除合同

### 16.2.1 因发包人违约解除合同

双方约定可由承包人解除合同的其他事由：/

## 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：/

### 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/天内完成款项的支付。

## 第 18 条保险

### 18.1 设计和工程保险

18.1.1 双方当事人关于设计和工程保险的特别约定：除建筑工程一切险、安装工程一切险和第三者责任险外，承包人还须按国家相关规定为职工办理意外伤害保险、第三方人身险以及其他依据国家、江苏省、南京市有关法律、法规、规章、规范性文件应当办理的人身、财产保险，并为施工场地内自有人员生命财产和施工机械设备办理保险，支付保险费用。

由承包人投保，费用包含在合同价格内，保险合同须将发包人、分包商、供货商、服务商同时列为被保险人，并保证在项目竣工验收合格前持续有效。

18.1.2 双方当事人关于第三方责任险的特别约定：由承包人投保，费用包含在合同价格内，保险合同须将发包人、分包商、供货商、服务商同时列为被保险人，并保证在项目竣工验收合格前持续有效。

### 18.2 工伤和意外伤害保险

18.2.3 关于工伤保险和意外伤害保险的特别约定：(1)发包人投保内容：由发包人自行决定。(2)承包人必须按国家和地方有关规定，对本工程施工作业人员生命财产和施工机械设备办理保险及按劳动法有关规定办理各项手续，承担保险费用。如果承包人未按国

家和地方有关规定办理保险和手续，产生的后果由承包人承担，发包人不承担由此产生的任何责任及费用。

### 18.3 货物保险

关于承包人应为其施工设备、材料、工程设备和临时工程等办理财产保险的特别约定：/。

### 18.4 其他保险

关于其他保险的约定：/

### 18.5 对各项保险的一般要求

#### 18.5.2 保险凭证

保险单的条件：/

#### 18.5.4 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定：/

## 第 20 条 争议解决

### 20.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：/

#### 20.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的人数：/

争议评审小组成员的确定：/

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) 向项目所在地人民法院起诉。

## 第 21 条 补充条款

### 21.1 临时水电结算管理办法

21.1.1 发包人提供临时水电接入点，由承包人接入至红线范围内，承包人自行考虑接至每幢房屋处的用材，进入报价，且承包人负责安装用水用电的总表，承包人负责看管总表，若因承包人保护不当，由此引起的全部损失和费用全部由承包人承担；

21.1.2 标段内所有的施工及生活用水用电（即总表的所有管路）均由承包人自行安装并由专人管理，费用由承包人自理，但安装的标准和要求必须符合有关规定，若不符合要求，发包人有权责令承包人按规定要求进行整改并对承包人进行相应的经济处罚；

21.1.3 在施工期间，发包人提供水电费缴款账号，承包人应按规定每月按实际水电用量和供水、供电部门规定的价格到指定缴费点缴纳水电费用，如承包人不按期缴纳的，发包人将按供水、供电部门的实收价在承包人的当期工程款中代扣代缴，同时承包人承担延迟缴纳水电费用的 10%的违约金；

21.2 承包人必须参加各类施工协调、配合会，由于工地交叉施工引起的问题，承包人有义务进行配合协商解决，并服从发包人及监理人现场协调做出的决定；

21.3 监理人发出的监理通知单、监理联系单、整改单及发包人发出的涉及现场整改的工作联系单承包人必须限期回复，如不在规定时间内回复，发包人向承包人收取人民币 500 元/次的违约金，且发包人有权指定其他队伍代为实施，相应费用及责任由承包人承担；

21.4 承包人需与包括施工工人在内的所有人员签订劳动合同，明确劳动报酬等内容，并严格履行、及时足额支付工资等劳动报酬。对发包人支付的工程款，承包人须优先用于支付工人劳动报酬，严禁出现承包人因支付工人工资不足额、不及时，工人干扰发包人销售现场、办公场所的情况，若出现此类情况对发包人造成不利影响，发包人可视情节

恶劣程度，对承包人处以人民币 10000~50000 元/次的罚款，同时发包人有权在承包人工程款项中直接扣除相应款项，支付给承包人所属工人；

21.5 承包人必须按“南京市工程施工现场管理规定”（南京市人民政府文件第 237 号）、《南京市扬尘污染防治管理办法》（南京市人民政府令第 287 号）、“市政府关于印发加强扬尘污染防治“十条措施”的通知”（宁政发（2013）32 号）、《南京市建设工程施工现场扬尘管控专项整治验收细则》、宁污防攻坚指办（2023）39 号文污染防治攻坚战指挥部《关于进一步明确建设工程扬尘污染防治措施的通知》的要求规范管理等城市标化、环境保护、文明施工现行规范执行（相关规范发布以合同签订时间前为准），所发生的费用承包人自行承担；

21.6 承包人应服从发包人的安排及时清理施工现场内的建筑垃圾、转移临时设施和施工机械、材料，不能在发包人规定期限内完成清理或转移的，每延迟一天，罚款人民币壹万元；

21.7 承包人应协助发包人办理有关的报批、报建、取证的手续，共同承担有关责任；

21.8 在工程施工过程中及保修期内，承包人不得以任何理由拒收发包人及监理人发出的联系单、通知单等往来函件，如拒收，发包人、监理人可通过发邮件或挂号信给承包人，函件发出即视为承包人已接收，且发包人向承包人收取人民币壹仟元/次的违约金；

21.9 在工程施工过程中及保修期内，由于承包人责任出现质量问题、安全事故、民工工资支付纠纷或其它原因，受到报纸、电视等媒体的曝光或政府有关主管部门的批评，均会给本工程的社会形象造成损失，发包人将向承包人收取人民币 10 万元/次的违约金，发包人直接从承包人的工程进度款或保修款中扣除，情节严重的，发包人将书面上报政府有关主管部门，直至与承包人终止合同，发包人和承包人的所有损失均由承包人承担；

21.10 发包人在每次支付进度款时，需要进行安全文明施工费的考评工作，由建设、监理、跟踪审计单位对现场安全文明施工的情况进行具体考评，按照百分制进行安全文明施工费的支付。发现已支付安全文明措施费未实际投入工程安全、文明管理的，发包人有权暂停支付该费用。

21.11 消防管道、管槽挖土方工程量及阀门井的砌筑需由承包人在报价下浮率中综合考虑，结算时不予调增。

21.12 所有管道、桥架在穿越楼板及墙体时预留孔洞或套管，如因承包人原因导致

的新增、位置调整引起的工程量增加，该部分由承包人在报价下浮率中综合考虑，结算时不予调增。

21.13 所有预留孔洞及配电箱等需要防火封堵的部位，一律按消防规范要求做好防火封堵，如因承包人原因导致的新增、位置调整引起的工程量增加，该部分由承包人在报价下浮率中综合考虑，结算时不予调增。

21.14 消防配电线路与一般设备配电线路分开两边敷设，中间需加隔板分隔。消防配电线路得明敷金属管、桥架。

21.15 敷设管道（含水管和电管、燃气管）的开墙槽工程费用由承包人考虑在投标报价中，结算时不予调增。

21.16 管道上开孔安装卡箍三通等管件，该部分由承包人在报价下浮率中综合考虑，结算时不予调增。

21.17 分桥架出线与设备及管道连接采用可挠金属套管，按规范要求配置计入报价，该部分由承包人考虑在投标报价中，结算时不予调增。

21.18 防火门、防火卷帘检测费用由承包人承担。

21.19 本工程消防要求承包方承诺负责通过消防部门验收，在竣工验收交付时须提供消防主管部门出具的验收单或验收合格证。

21.20 土方运输车辆必须满足主管部门要求，选用环保绿皮工程车，如因车辆原因受相关部门处罚，所有责任由投标单位承担，罚款由承包人缴纳，且相应单价予以 10%调减；建筑垃圾及土方弃置点需符合主管部门要求。

21.21 材料检测费：中标单位必须建立工地标养室（首批材料检测前必须完成建设），相关费用含在投标报价中。检验试验工作由发包人委托有检测资质的相关单位，承包人须按规定提供材料样品及送样，相关费用请投标人在投标报价中综合考虑。若所用材料经检测不合格，承包人应承担发包人一切损失并追究违约责任。

21.22 如因配合销售节点改变施工工序，此部分产生的费用包含在报价中，包括但不限于后浇带提前浇筑、汽车坡道、地库、公区、门厅、小区大门、部分景观及管线等相关成品效果展示内容【关于样板间（二套基础包、二套升级包含软装、一套下跃户型升级包含软装）展示时间需满足发包人时间安排】，展示区与大区衔接所发生必要的拆除与返工，该部分由承包人考虑在投标报价中，结算时不予调增。

21.23 地下室基础施工时，如排水沟、集水坑、电梯井和承台等放坡面按砖胎膜施

工，由承包人在报价下浮率中综合考虑，结算时不予调增。

21.24 电梯、标识标牌、抗震支架、门窗、栏杆、采暖配套、空调、智慧家居、装修升级包（含柜体）软装等需深化设计并通过发包人确认，该部分由承包人考虑在投标报价中，结算时不予调增。

21.25 为满足监管部门验收要求，本项目涉及的消防、人防、绿建、节能、环境保护（包括室内环境、材料检测、环保验收等）等检测、验收费用均由承包人承担，材料质量应确保通过消防、节能、环保等第三方检测及验收，满足交付购房人使用的要求，由于质量不合格引起的后果由投标单位承担。

21.26 承包人需完成一户一定制方案及其深化设计工作（包括但不限于同一户型 3 种布局 3 个风格），需具备一户一定制的设计、驻场、配合销售和对接业主服务的能力，并做好样板间优化设计施工及软装方案，严格把控装修质量，上述费用由承包人在报价下浮率中综合考虑，结算时不予调增。。

21.27 水、电、气、电信（含三网）、有线电视、无线覆盖等专业施工单位进行管道或设施布设过程中，以上工程与主体衔接部位的局部墙体破除、地面破除、预留预埋、修补孔洞、堵缝防漏、管口填塞、孔洞封堵（含防水封堵、防火封堵）、水电气套管内外封堵由承包人实施，以上专业工程施工及验收过程中需要现场配合及处理的其他事宜以及费用由承包人在报价下浮率中综合考虑，结算时不予调增。

21.28 施工阶段综合机电 BIM（仅限地库）建模应用，考虑在建安工程费用中，但施工图预算不列项计取，由投标人在报价下浮率中综合考虑。

21.29 室内外装饰装修完成后的粗保洁费、不少于两次精保洁费用以及室内环境治理费，考虑在建安工程费用中，但施工图预算不列项计取，由投标人在报价下浮率中综合考虑。

21.30 桩基及基坑支护桩施工过程中，为了保障桩基成孔的质量而采取的相应措施，由投标人在报价下浮率中综合考虑。

21.31 窗附框随主体结构施工时，一次性预埋到位，由投标人在报价下浮率中综合考虑。

21.32 所有金属构件承包人必须考虑防锈处理措施，由投标人在报价下浮率中综合考虑。





## 专用合同条件附件

- 附件 1 发包人供应材料设备一览表
- 附件 2 工程质量保修书
- 附件 3 不拖欠民工工资承诺书
- 附件 4 项目部必备的行为、管理和技术文件、资料一览表
- 附件 5 企业主要负责人项目带班工作承诺书
- 附件 6 企业安全、质量人员检查工作承诺书
- 附件 7 项目经理及主要管理人员常驻场时间、人员变更及资料签字承诺书
- 附件 8 建设工程承发包安全管理协议
- 附件 9 廉政责任书
- 附件 10 结算审计送审承诺书
- 附件 11 项目电梯质量保修协议书
- 附件 12 详见最新版《康居集团工程建设管理制度》汇编
- 附件 13 详见浦居发【2019】78 号文件
- 附件 14 品质承诺书

附件 1：

发包人供应材料设备一览表

| 序号 | 材料设<br>备品种 | 规格<br>型号 | 单位 | 数量 | 单 价 | 质量<br>等级 | 供应时间 | 送达地点 | 备注 |
|----|------------|----------|----|----|-----|----------|------|------|----|
|    |            |          |    |    |     |          |      |      |    |

附件 2:

## 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. 屋面及地下室防水工程、有防水要求的卫生间、厨房、阳（露）台等房间和外墙（含幕墙、门窗等）的防渗为 5 年；

3. 装修工程为 5 年；

4. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为 2 年；

5. 供热与供冷系统为 5 个采暖期、供冷期；

6. 住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为 2 年；

7. 电梯为 5 年（含年检、维保等）；

8. 其他项目保修期限约定如下：按中华人民共和国国务院令 279 号《建设工程质量管理条例》执行。绿化养护期：1 级 2 年。

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

### 三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为 24 个月，缺陷责任期自工程通过竣工验收之日起计算。单位/区段工程先于全部工程进行验收，单位/区段工程缺陷责任期自单位/区段工程验收合格之日起算。

缺陷责任期终止后，经物业管理单位确认后发包人应返还剩余的质量保修金。

### 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：

年 月 日

年 月 日

附件 3:

### 不拖欠民工工资承诺书

\_\_\_\_\_:

如我公司在\_\_\_\_\_工程实施期间及竣工验收后，保证按时按期足额支付所有建筑工人及民工工资，如有违反，将承担由此发生的和可能带来的一切后果和费用。特此承诺！

承包人（盖章）：

日 期：



附件 4

项目部必备的行为、管理与技术文件、资料一览表

| 序号 | 内容                                                         | 备注                                          | 依据            |
|----|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|
| 1  | 招、投标文件                                                     | 包括招标答疑等所有资料                                 |               |
| 2  | 备案证明                                                       |                                             |               |
| 3  | 项目经理任命书                                                    | 企业法定代表人授权书                                  | 建设部令第 17 号    |
| 4  | 项目经理、技术负责人、施工员、安全员、资料员、实验员、劳务员、标准员、机械员、核算员、资料员等劳动合同及社保交金证明 | 资格证书及加盖企业人事部门及企业印章（人员按苏建建管（2014）701 号文标准配备） |               |
| 5  | 涉及本项目施工内容的所有现行规范、标准、图集                                     | 附表 2：清单一览表                                  |               |
| 6  | 现行的法律、法规、规范性文件                                             | 附表 3：按国家、行业、地方归类编制清单一览表                     |               |
| 7  | 企业的技术、施工标准                                                 | 附表 4：标准清单一览表                                |               |
| 8  | 企业三体系贯标文件                                                  |                                             |               |
| 9  | 本项目企业带班领导人姓名、职位、联系方式等                                      | 附表 5：带班领导人一览表                               | 建质[2011]111 号 |
| 10 | 企业安全、质量部门项目检查人员                                            | 安全、质量检查人员一览表                                |               |
| 11 | 工程质量一次性验收合格承诺书                                             |                                             |               |
| 12 |                                                            |                                             |               |
| 13 |                                                            |                                             |               |
|    |                                                            |                                             |               |
|    |                                                            |                                             |               |

说明：1、上述所有内容仅针对本项目，不得缺项；

2、上述所有的行为、管理与技术文件、资料均采用书面及电子形式存放于施工现场；

3、本项目每缺少一项内容，愿接受建设方 10000~100000 元处罚；

附件 5：

企业主要负责人项目带班工作承诺书

一、以下企业主要负责人将在本项目事实带班工作。

| 带班人员 | 职位       | 联系电话 | 备注 |
|------|----------|------|----|
|      | 董事长或法人代表 |      |    |
|      | 总经理      |      |    |
|      | 分管生产副总经理 |      |    |
|      | 安全副总经理   |      |    |
|      | 质量副总经理   |      |    |
|      | 总工程师     |      |    |
|      | 副总工程师    |      |    |
|      | 副总工程师    |      |    |

二、本企业保证上述主要负责人每月至少有\_\_人次到本项目事实带班检查工作，带班工作检查记录必须有带班负责人填写。

三、企业带班负责人按建质[2011]111号《建筑施工企业负责人及项目负责人施工现场带班暂行办法》文件的规定，履行企业管理职责。

四、每缺少一人次带班记录，愿接受2万元的处罚；每缺少一次检查记录或现场检查照片（证明带班负责人工作到位），愿接受1万元处罚。

五、如果连续三个月缺少带班检查工作的，愿接受50万元处罚。

承包人（印章）

年 月 日

备注：外阜企业，企业法人代表可授权项目属地分公司履行项目的企业负责人带班工作职责。具体主要负责人应按第一条列表。



附件 6：

企业安全、质量人员姓名检查工作承诺书

一、以下企业安全、质量人员将在本项目事实检查工作。

| 检查人员   | 职位 | 联系电话 | 备注     |
|--------|----|------|--------|
| 安全人员 1 |    |      |        |
| 安全人员 2 |    |      |        |
| 安全人员 3 |    |      |        |
| 质量人员 1 |    |      | 质量应分专业 |
| 质量人员 2 |    |      |        |
| 质量人员 3 |    |      |        |

二、本企业保证上述主要负责人每月至少有\_\_人次到本项目事实安全专项检查工作，至少有\_\_人次到本项目事实质量专项检查工作。

三、企业安全、质量专项工作检查人员应在现场留有检查记录、检查工作照片等工作痕迹，体现企业安全、质量的管理行为。

四、每缺少一人次现场检查记录，愿接受 1 万元的处罚；每缺少一次检查记录或现场检查照片（证明企业管理工作到位），愿接受 0.5 万元处罚。

如果连续三个月缺少安全或质量专项检查工作的，愿接受 20 万元处罚；若 如果连续三个月缺少安全与质量专项检查工作的，愿接受 50 万元处罚。

承包人（印章）  
年 月 日

备注：外阜企业，企业法人代表可书面委托项目属地分公司履行项目的企业安全与质量检查工作职责。

附件 7:

项目经理及主要管理人员常驻场时间、人员变更及资料签字承诺书

\_\_\_\_\_:

你方所建设的\_\_\_\_\_, 我方经认真考虑并保证:

1、我方项目经理及项目主要管理人员从开工到竣工验收合格, 每月不少于 25 天, 每周不少于 6 天, 每天不少于 8 小时在岗处理事务。

2、我方项目经理及项目主要管理人员如发生变更, 拟变更人员资历、资格不低于原岗位人员, 任何人员变更均办理正式的变更手续。

3、任何文件、资料上需要项目或企业人员签字的, 保证不漏签, 不代签。企业及项目各岗位人员留有签字的笔迹字样, 见附表。

若有发生上诉违约情况, 我公司愿意承担合同中的违约责任, 并接受发包人的任何处罚。

附表: 企业及项目各岗位人员留有签字的笔迹字样表

承包人 (盖章):

法定代表人 (签章):

项目经理 (签章):

日 期: 年 月 日

附表 1-1:

企业及项目各岗位人员留有签字的笔迹字样表

| 企业管理人员 |      |      | 项目管理人员 |      |      |
|--------|------|------|--------|------|------|
| 岗位     | 人员签字 | 签字日期 | 岗位     | 人员签字 | 签字日期 |
|        |      |      |        |      |      |
|        |      |      |        |      |      |
|        |      |      |        |      |      |
|        |      |      |        |      |      |
|        |      |      |        |      |      |
|        |      |      |        |      |      |
|        |      |      |        |      |      |
|        |      |      |        |      |      |
|        |      |      |        |      |      |
|        |      |      |        |      |      |
|        |      |      |        |      |      |
|        |      |      |        |      |      |
|        |      |      |        |      |      |
|        |      |      |        |      |      |

- 1、企业管理人员主要指企业拟安排到施工现场带班工作领导及企业的安全、质量管理人員。
- 2、项目管理人员主要指按有关规定及招投标约定的现场项目主要管理人员。

附件 8:

## 建设工程承发包安全管理协议

发包单位: \_\_\_\_\_

承包单位: 中标单位 \_\_\_\_\_

发包人将本建筑安装工程项目发包给承包人施工, 为贯彻“安全第一、预防为主”的方针, 根据《江苏省工程安全管理暂行规定》和国家有关法规, 明确双方的安全生产责任, 确保施工安全, 双方在签订建筑安装工程合同的同时, 签订本协议。

一、承包施工项目:

工程项目名称: \_

承包范围: \_

二、工程项目施工期限:

自 年 月 日起开工至 年 月 日完工。

三、协议内容:

- 1、发承包双方必须认真贯彻国家、江苏省和上级劳动保护、安全生产主管部门颁发的有关安全生产、消防工作的方针、政策、严格执行有关劳动保护法规、条例、规定。
- 2、承包人应有安全管理组织体制, 包括抓安全生产的领导, 各级专职和兼职的安全干部, 应有各工种的安全操作规程, 特种作业人员的验证考核制度及各级安全生产岗位责任制和定期安全检查制度, 安全教育制度等。
- 3、承包人在施工前要认真勘察现场: 承包人进场后首先必须做好施工现场围护, 防止闲杂人员进入施工现场, 发生安全事故。
- 4、工程项目由承包人按发包人的要求自行编实施性施工组织设计; 并制定有针对性的安全技术措施计划、严格按施工组织设计和有关安全要求施工。承包人应落实本工程安全生产的管理体系, 管理体系中的人员名单上报发包人项目部备案, 以便发包人监督管理。工地专职安全员必须持证上岗。
- 5、承包人必须认真对本单位职工进行安全生产制度及安全技术知识教育, 增强法制观念, 提高职工的安全生产思想意识和自我保护的能力, 督促职工自觉遵守安全生产纪律、制度和法规。
- 6、施工前承包人应对管理、施工人员进行安全生产进场教育, 介绍有关安全生产管理制度、规定和要求, 承包人应组织召开管理、施工人员安全生产教育会议, 介绍施工中有安全、防火等规章制度及要求; 承包人必须检查、督促施工人员严格遵守、认真执行。
- 7、根据工程项目内容、特点, 发承包双方应做好安全技术交底, 并有交底的书面材料, 交底材料一式两份, 由发承包双方签字后各执一份。
- 8、施工期间, 承包人指派同志负责本工程项目的有关安全、防火工作; 发包人指派同志负

责联系、检查督促承包人执行有关安全、防火规定。发承包双方应经常联系，相互协助检查和处理工程施工有关的安全、防火工作，共同预防事故发生。

9、承包人在施工期间必须严格执行和遵守发包人的安全生产、防火管理的各项规定，接受发包人的督促、检查和指导。发包人有协助承包人搞好安全生产、防火管理以及督促检查的义务，对于查出的隐患，承包人必须限期整改。

10、在生产操作过程中的承包人员工防护用品，由承包人自理，承包人都应督促施工现场人员自觉穿戴好防护用品。

11、承包人人员所在的施工区域、作业环境、操作设施设备、工具用具等必须认真检查，发现隐患立即停止施工，并落实整改后方准施工。一经施工，就表示该施工单位确认施工场所、作业环境、设施设备、工具用具等符合安全要求和处于安全状态。承包人对施工过程中由于上述因素不良而导致事故后果负责。

12、承包人在施工期间所使用的各种设备以及工具等均由承包人自备。如承包人必须向发包人借用或租赁，应由承包人有关人员办理借用或租赁手续，制订有关安全使用和管理制度。借出方应保证借出的设备和工具完好并符合安全要求，借入方必须进行检查，并做好书面记录。借入方一经接收，设备和工具的保管、维修应由借入使用方负责，并严格执行安全操作规程。在使用过程中，用于设备、工具因素或操作不当而造成伤亡事故，由借入使用方负责。

13、承包人人员对施工的现场脚手架、各类安全防护设施、安全标志和警告牌，不得擅自拆除、更动。如确实需要拆除更动的，必须经工地施工负责人和承包人指派的安全管理人员的同意，并采取必要、可靠的安全措施后方能拆除。承包人人员擅自拆除所造成的后果，由该方人员及其单位负责。

14、承包人特种作业人员必须执行《特种作业人员安全技术培训考核管理规定》，经省、市、地区的特种作业安全技术考核站培训考核合格后持证上岗、并按规定定期验证；中、小型机械的操作人员必须按规定做到“定机定人”和有证操作；起重吊装作业人员必须遵守“十不吊”规定，严禁违章、无证操作；严禁不懂电器、机械的人擅自操作使用电器、机械设备。

15、承包人必须严格执行各类防火防爆制度，易燃易爆场所严禁吸烟及动用明火，消防器材不准挪作他用。电焊、气割作业应按规定办理动火审批手续，严格遵守“十不烧”规定，严禁使用电炉。冬季施工必须采用明火加热的防冻措施时，应取得防火主管人员同意，落实防火，防中毒措施，并指派专人值班。

16、承包人需用发包人提供的电气设备，在使用前应先进行检测，并做好检测记录，如不符合安全规定的应及时向发包人提出，发包人整改合格后方准使用，违反本规定或不经发包人许可，擅自乱拉电气线路造成后果的均由承包人负责。承包人配电系统必须有专人24小时值班，工地生活区内严禁乱拉乱接电线，严禁使用电炉、电饭煲、电饭锅、电取暖器



等，防止漏电触电事故发生。

17、承包人在施工中，应注意地下管线及高压架空线路的保护。发包人对地下管线和障碍物应详细交底，承包人应贯彻交底要求，如遇有情况，应及时向发包人和有关部门联系，采取保护措施。

18、贯彻谁施工谁负责安全的原则。承包人在施工过程中发生的人身伤亡、火警、火灾等一切事故，均由承包人自己负责，发包人只负责教育责任。承包人人员在施工期间造成伤亡、火警、火灾、机械等重大事故，承包人应进行紧急抢救伤员和保护现场，发包人予以协助，承包人按国务院及江苏省有关事故报告规定在事故发生后的二十四小时内及时报告上级主管部门及市、区（县）劳动保护监察部门等有关机构。事故的损失和善后处理费用，有承包人承担。

19、本协议经双方签字、盖章有效。作为合同正本的附件一式四份，甲、乙双方各执二份。

20、本协议同工程合同正本同日生效，甲、乙双方必须严格执行，由于违反本协议而造成伤亡事故，由违约方承担一切经济损失。

发 包 人(公章):

承 包 人(公章):

法定代表人(签章):

法定代表人(签章):

年 月 日

年 月 日

附件 9:

廉政责任书

发包人: \_\_\_\_\_

承包人: \_\_\_\_\_

为贯彻落实党中央、国务院《关于实行党风廉政建设责任制的规定》，进一步加强工程建设中的党风廉政建设，保证\_\_\_\_\_工程建设优质、高效、有序地进行，\_\_\_\_\_（以下简称“发包人”），与承担\_\_\_\_\_工程合同的\_\_\_\_\_承包人（以下简称“承包人”），经双方协商一致，自愿签订以下廉政合同。

第一条：发承包双方的权利和义务

（一）严格遵守党和国家有关法规及党风廉政建设各项规定。

（二）严格执行\_\_\_\_\_工程（施工合同）各项规定，自觉按合同办事。

（三）双方的业务活动坚持公开、公正、公平、诚信的原则（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外），严禁损害国家和集体利益，违反工程建设管理规章制度。

（四）建立健全党风廉政建设各项制度，开展党风廉政建设宣传教育，加强对本方工作人员的监督检查。

（五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒和督促对方纠正的权利和义务，并严肃查处本方工作人员的违纪行为。

第二条：发包人在廉政建设方面的义务

（一）发包人及其工作人员不准在承包人安插亲友及介绍销售不合规定的工程材料，不得指定需购物资设备的销售单位或部门；不得挤占、截留、挪用工程款或超进度拨付工程款。

（二）发包人及其工作人员不准索要或接受承包人的礼金，有价证券、支付凭证、贵重物品等财物。

（三）发包人及其工作人员不准在承包人报销应由发包人或个人支付的费用。

（四）发包人工作人员不准参加承包人提供的宴请、娱乐活动；不准要求承包人提供交通工具、通讯工具、高档办公用品等。

（五）发包人及其工作人员不准要求或者接受承包人为其住房装修、婚丧嫁娶、配偶、子女、亲友出国（境）旅游提供方便。

（六）发包人及其工作人员不准要求承包人为其配偶、子女及有利害关系的人员安排工作或劳务；不准违反规定从事与承包人施工项目有关材料设备供应、工程分包等经济活

动。

第三条：承包人在廉政建设方面义务

（一）承包人不准以任何形式向发包人及其工作人员馈赠礼金、礼品、有价证券、支付凭证、贵重物品等财物；

（二）承包人不准以任何名义为发包人及其工作人员报销应由发包人或个人支付的费用。

（三）承包人不准以任何理由邀请发包人工作人员参加对承建的施工项目有影响的宴请、及娱乐活动；不准为其提供通讯工具、交通工具、高档办公用品等。

（四）承包人不准为发包人工作人员住房装修、婚丧嫁娶、配偶、子女、亲友出国（境）旅游提供方便；不准为发包人工作人员的配偶、子女及有利害关系的人员安排工作或劳务。

（五）承包人不准违反规定将承建的施工项目分包或转包。

（六）承包人及其工作人员不准与该工程的监理单位串通，违反工程计量、资金支付、质量验评、竣工验收等有关规定和程序，损害发包人利益，影响工程质量、进度和安全。

第四条：违约责任

（一）发包人若违反本《廉政合同》有关规定的，对违法乱纪人员，由发包人主管部门依据有关规定查处，给承包人造成的损失，按有关规定予以赔偿。

（二）承包人若违反本《廉政合同》有关规定的，对违法乱纪人员，由承包人主管部门依据有关规定查处，给发包人造成的损失，按有关规定予以赔偿。

第五条：督查单位

双方约定：自愿接受 纪检部门 对合同执行情况的监督检查，接受提出本合同规定范围内的裁定意见。

第六条：检查方式

本合同的履约情况由督查单位主持，发承包双方共同派员参加，检查方式为座谈、问卷调查、查看资料或由各方约定的其他方式等。检查时间、次数、方式、检查结论和执行违约责任等由双方协商确定，如无法达成一致的，由督查单位依据事实裁定。

第七条：本合同有效期为工程开工之日起至该合同段工程项目竣工验收后止。

第八条：本合同一式玖份，甲、乙双方各执叁份，送交督查部门一份。

发包人单位：（盖章）

承包人单位：（盖章）

法定代表人（或授权代理人）签字：

法定代表人（或授权代理人）签字：

督查单位：康居集团

举报电话：025-

日 期： 年 月 日

附件 10:

结算审计送审承诺书

致:

由我单位承建的××工程,现就本项目报送审计相关事项作出如下承诺:

一、所报审的资料是完整的、真实的、合法有效的,并对提供资料的完整性、真实性、合法性负责,因此引起的一切责任及后果由我方承担。

二、做好诚信审计,送审结算经审计单位(结算、跟审)审核,若核减率超过 2%(不含 2%),视为“高估冒算”。

1、核减率在 2%以内的,审计单位的审核费用(结算审计费用、跟审效益费)全部由发包人承担。

2、核减率在 2%以上,5%(含)以下的,超出部分的审计单位的审核费用(结算审计费用、跟审效益费)由承包人承担。

3、核减率在 5%以上,10%(含)以下的,承包人除承担审计单位所有的审核费用(结算审计费用、跟审效益费)外,还须向发包人支付核减金额的 2%作为违约金。若承包人在约定时间内认可发包人委托出具的竣工审计报告或造价咨询意见(在审定单上签章确认),半个月内向审计单位支付审计费,可免于 2%违约金处罚。

4、核减率在 10%以上的,承包人除承担审计单位所有的审核费用(结算审计费用、跟审效益费)外,还须向发包人支付核减金额的 2%作为违约金。由承包人交至发包人财务管理部门。

5、承包人应按时向审计单位或建设单位支付超出部分的审核费用(结算审计费用、跟审效益费),并主动支付违约金。若承包人不按时支付相关费用,发包人有权暂停支付工程款,直至承包人付清为止。

承诺单位:(加盖公章)

法定代表人(签字或盖章):

日期: 年 月 日

附件 11：

项目电梯质量保修协议书

甲方（全称）：\_\_\_\_\_

乙方（全称）：\_\_\_\_\_

甲、乙双方于 年 月 日签订了《 》（下称“本合同”），根据该合同约定，乙方应承担质量保修责任，现甲方、乙方根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》以及其他有关法律法规、规范等规定特约定如下：

1.工程保修概况

1.1 工程名称：\_\_\_\_\_

1.2 工程地点：\_\_\_\_\_

1.3 保修内容：合同范围内的涉及的全部电梯

1.4 本工程保修阶段甲方的代表部门为工程部，乙方应接受工程部的管理。

2.工程质量保修范围和期限

2.1 保修期限：自设备安装完毕并通过当地质量技术监督部门验收合格之日起计五年。

2.2 乙方在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，承担施工合同约定的所有施工承包范围内工程质量保修责任。

2.3 在免费维修期间，发生质量问题等可归结于乙方的原因（双方无法协调一致的，以当质量技术监督部门的鉴定为准）导致产品出现故障，乙方应在接到甲方或甲方委托人（物业管理公司）的通知后，应及时赶到现场，具体时间如下：

1）出现故障，影响居民正常生活，除人力不可抗拒原因外，乙方须在接到通知后 30 分钟内赶到现场并于 120 分钟内完成维修；

2）其他情况下，乙方须在需方通知后 6 小时内赶到现场，并于赶到现场之日起 24 小时内完成通知所涉及之保修、维修项目。否则，视为认可需方处理；

3) 当乙方未按 1)、2) 条规定时间到场的情况下, 甲方有权委派他方处理, 因此发生费用甲方从乙方**质保金**中扣除;

4) 当乙方质量保修金不能满足 3) 条需要的情况下, 由双方协商解决, 协商无效时, 可按有关法律程序向乙方追回;

5) 乙方应保证设备在因质量原因进行了保修处理后 180 天内, 不再出现类似问题, 否则即使保修期满, 也应继续对出现质量问题的零部件免费保修;

2.4 在免费维修期间, 电梯设备及零部件自然损坏由乙方负责免费更换, 但由于下列原因致使电梯损坏, 乙方可酌情收费;

- 1) 因碰撞、磨擦或电梯周围环境腐蚀造成的外部损伤;
- 2) 因进水造成短路引起的各类电气故障和电路板烧损;
- 3) 因供电质量超标造成的电气部件损坏;
- 4) 因自然灾害或人为损坏造成的故障或部件损坏;
- 5) 其他因甲方使用、管理不当所造成的故障或部件损坏。

### 3.质量保修责任

3.1 乙方应在上述约定时间内赶到现场进行维修, 履行保修义务, 保证维修的质量及效果。

3.2 发生紧急抢修事故的, 乙方在接到事故通知后, 应当立即到达事故现场抢修。

3.3 乙方未能及时进场维修或不能维修或未能在甲方指定的合理期限内维修完好或经过两次维修都未能修好的, 甲方有权自行另请他人代为维修并确定价格, 所有修复费用及赔偿费用及甲方加收管理费(修复及赔偿费的 15%)可以经双方协商后从甲方支付乙方的任何款项中扣除, 但不等于解除乙方的任何应负的责任。

3.4 由乙方电梯产品自身质量原因, 导致业主退房、补偿等全部责任、费用及甲方的损失均由乙方承担。乙方授权甲方全权代表乙方与相关业主进行谈判, 乙方应在甲方通知相关费用的 3 天内向甲方支付, 否则甲方将按产生相关费用的 1.15 倍从质保金中扣除。

3.5 乙方每次维修完毕, 应负责将施工现场清理干净并在完成后取得业主和甲方的验收签

字，所维修项目如在六个月内再次出现同样缺陷的，仍然由乙方保修。

3.6 对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《房屋建筑工程质量保修办法》或其他有关的法律法规、规范规定，立即向当地建设行政主管部门报告，采取安全防范措施；由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，乙方实施保修。

3.7 质量保修完成后，由甲方组织验收。

3.8 每台电梯的维护周期为每月两次，每次向甲方提交一份有关电梯维修保养的报告。

3.9 在维护时间上，应遵照业主和甲方的安排。

3.10 在产品保修期结束前为甲方电梯免费进行一次综合性的检查和试验，并免费矫正发现的问题。

3.11 具体保养内容详见国家 TSG T5001-2009《电梯使用管理与维修保养规则》有关规定。

#### 4.违约责任

4.1 在合同有效期内，双方必须遵守合同的约定和国家及本市的有关规定，否则由违约方依法承担法律责任。

4.2 乙方未按合同规定向甲方支付赔偿款时，应依法承担逾期付款期间的利息（按照银行同期逾期贷款利率计算）。

4.3 甲方无约定或法定理由未按时返还保修款的，乙方有权要求甲方支付逾期付款期间的存款利息。

#### 5.其他

5.1 本协议如有未尽事宜，可由双方协商签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

5.2 对工程质量责任发生纠纷的，当事人可以协商解决，也可向有工程所在地的人民法院起诉。

5.3 本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方名称(加盖公章):

法定代表人(签署):

授权代表(签署):

时间 :



联系人：

电话：

乙方名称(加盖公章)：

法定代表人(签署)：

授权代表(签署)：

时间：

联系人：

电话：

开户银行：

帐号：

附件 12: 详见最新版《康居集团工程建设管理制度》汇编

附件 13: 详见浦居发【2019】78 号文件

# 南京浦口康居建设集团文件

浦居发〔2019〕78 号

签发人: 刘辉

## 关于《康居集团工程建设管理制度汇编》中 项目负责人和项目总监任职行为管理办法 的修订通知

集团所属各单位:

为进一步规范集团建设项目的管理,规范项目经理和项目总监的任职行为,确保人员能真正到岗履职,结合各单位、各项目在实际操作中发现的问题,现对《康居集团工程建设管理制度汇编(第三版)》中项目负责人和项目总监任职行为管理办法进行修订(原办法的第七条、第八条删除,增加第七条、第八条、第九条)。本办法经集团工程建设领导小组研究通过,予以下发,自 2019 年 7 月 1 日起正式施行,第三版制度中项目负责人和项目总监任职行为管理办法同时废止,请各单位遵照执行。

特此通知。

附件:《项目负责人和项目总监任职行为管理办法》修订稿

- 1 -

此页无正文。

南京浦口康居建设集团有限公司  
2019年6月28日



---

南京浦口康居建设集团有限公司 2019年6月28日印发

- 2 -

附件：

## **《项目负责人和项目总监 任职行为管理办法》（修订稿）**

### **第一章 总则**

第一条 为进一步加强项目管理行为，规范项目经理和项目总监的任职行为，确保人员能真正到岗履职，避免出现中标后更换项目经理和项目总监等违规行为，依据相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，制定本办法。

### **第二章 适用范围**

第二条 纳入集团管理的项目 PPP 项管/项目管理 /代建管理单位的项目负责人、项目总工，监理单位的项目总监、施工单位的项目经理和项目技术负责人。

### **第三章 人员任职行为管理**

第三条 施工单位不得任命同一注册建造师同时担任 2 个及以上建设工程的项目经理（即施工项目负责人），项目经理任职的起算时间为中标结果公示之日；任职期终止日以工程通过竣工验收备案或者施工单位所承包的工程已经通过验收，非因施工单位原因导致暂时无法办理竣工验收备案手续时要有建设单位书面同意手续。

第四条 监理单位项目总工时不得同时兼任其他工程项目的监理机构成员，任职的起算时间中标结果公示之日，任职期终止日以工程通过竣工验收备案或监理单位所负责的工程已经通过验收，非因监理单位原因导致暂时无法办理竣工验收备案手续时要有建设单位书面同意手续。

第五条 PPP 项管/项目管理 /代建管理单位的项目负责人任职的起算时间中标结果公示之日或合同规定的日期，任职期终止日以工程通过竣工验收备案。

第六条 人员变更：投标文件确定的项目负责人（项目管理单位项目经理、技术总工，施工单位项目经理、技术负责人）和总监理工程师，原则上不得变更。

第七条 因患病、发生意外等身体原因不能在施工现场进行管理的；以及死亡或不具有完全民事行为能力的，以上两条原因甲方视为不可抗力原因；其余人员变更原因均视为违反《康居集团工程建设管理制度汇编》的约定，且须按相关管理规定缴纳违约金；

第八条 除甲方已确认的不可抗力原因外，确需更换项目负责人或总监理工程师，应不低于投标文件所确定的项目负责人或总监理工程师的主要任职条件，并同时向建设单位缴纳违约金，总包单位变更项目经理、技术负责人，当承包项目总建筑面积<10 万平方米时，项目经理缴纳 100 万元/人·次，技术负责人缴纳 80 万元/人·次，当承包项目总建筑面积≥10 万平方米时，项目经理缴纳 200 万元/人·次，技术负责人缴纳 160 万元/人·次；项目管理单位变更项目负责人、技术负责人，项目负责人缴纳 50 万元/人·次、技术负责人缴纳 40 万元/人·次；监理单位变更总监理工程师，缴纳 30 万元/人·次；各建设单位对变更项目负责人及总监理工程师要严格把关。

第九条 除甲方已确认的不可抗力原因外，各参建单位

其他人员应与合同、投标文件一致，不得擅自更换，确需更换其他人员的，应与投标文件所确定的资格条件一致，并同时向建设单位缴纳违约金，如项目管理单位人员变更，缴纳 20 万元/人·次；施工单位人员变更，缴纳 30 万元/人·次；监理单位人员变更，缴纳 10 万元/人·次。其他人员变更需提交书面申请，经建设单位同意后变更实施，并向集团备案。

第十条 项目管理单位项目负责人请假须有建设单位分管领导书面同意并加盖建设单位公章，施工、监理单位项目负责人请假须经所在项目的建设单位现场负责人/项目管理单位书面同意并加盖公章，并委托持有 B 类安全生产考核合格证书、《安全监理从业人员岗位证书》代行其承担管理工作，凡未加盖公章的视为无请假手续。

所有单位须做好人员日常考勤，集团不定期进行抽查。

第十一条 施工单位项目经理、技术负责人、安全员、质量员，监理单位总监理工程师、总监代表、专业监理工程师，项目管理单位项目负责人，项目技术负责人及主要管理人员现场应留存盖有人事部门与企业印章的社保交金证明材料。

#### **第四章 检查与考核**

第十二条 各建设单位应加强管理，督促项目管理单位、监理、施工单位主要管理人员认真到岗履职。重点包括：

(1) 项目管理单位项目负责人及主要管理人员是否与《招标中标情况登记表》一致，是否满足集团管理制度要求的最低配置标准；

(2) 施工单位项目负责人及主要管理人员是否与《招标投标情况登记表》一致，是否满足《江苏省建设工程施工项目经理部和项目监理机构主要管理人员配备办法》(苏建监管〔2014〕701号)配备要求最低标准；

(3) 项目总监理工程师及主要监理人员是否与《监理招标投标情况登记表》一致，是否满足江苏省住建厅《建设工程项目监理机构主要管理人员配备标准》(2017)第35号)要求。

(4) 项目负责人、总监理工程师等人员的变更是否经建设行政主管部门审核同意。

第十三条 集团督查室、工程管理部、总控单位不定期抽查各项目参建单位主要管理人员到岗履职情况，发现问题将按照集团管理办法给予处罚并予以通报。

## **第五章 附则**

第十四条 本管理办法未尽事宜按照合同约定执行。若本办法与合同约定内容不符，以合同约定为主。

第十五条 集团负责本办法的制订、修改、解释。

第十六条 本办法自2019年7月1日起实施

附件 14:

## 品质承诺书

\_\_\_\_\_:

我公司保证本项目能达到“高品质四代住宅”的标准，并作出以下郑重承诺：

1、工程报价包括土建、机电、装修、景观、智能化、室外水电气、三网、雨污水管线、示范区及样板间硬装软装等所有工程项，能够满足方案文本、初步设计图、深化施工图的要求，并完整考虑完成施工图所列内容及交付小业主的所有工作。

2、所有进场材料、构配件、设备均为全新、优质，符合规定的品牌、规格、型号，所有设备材料选择品牌中优质系列，部分选品按（附表）所列品牌型号采购实施。严格落实选样封样，材料必须符合发包人要求。

3、承诺施工工艺、细节把控、外立面效果、品质地库、公区装修、景观效果等不低于要求的方案设计、效果图和施工图。

4、户内装修交付标准不低于方案设计、效果图和施工图要求。景观施工要求做到极致的细节和严苛选苗选样，并包含实施景观小品和户外家具布置。

5、示范区、样板间和社区中心（售楼处）展示需全力配合营销节点实施，具体样板间和社区中心（售楼处）需提前确定装修团队及装修材料准备（硬装及软装需全部到位）且包含在投标报价内；软装需参考效果图，承包人中标后深化施工图，发包人确认后实施。

6、投标人完成施工图深化设计报审工作，同步完成一户一定制方案及其深化设计工作（包括不少于同一户型3种不同平面布局和3种不同装修风格设计），需派专业装修设计及成本团队驻场完成一户一定制的深化设计、装修样品送样和报价，投标报价时投标人自行考虑此项费用进行报价，结算时不予调增。

7、承包人按购房人选择方案实施房间布局调整（含墙体拆改和点位改动），上述内容产生的费用由承包人在报价下浮率中综合考虑，结算时不予调增。

8、所有施工工艺样板先行，样板段未得到发包人确认，承包人应拆除并重新调整工艺实施，验收合格后方可开展后续工作。过程中无条件接受发包人及小业主对品质和工艺检查，上述内容价格包含在投标报价中，后期不予调增。

9、做好项目专业、专项的分包进度、安全、质量、技术管理工作，并设置分包工程资金监管账户（不收管理费等额外费用）。

10、工地开放日频次要求：在小区正式交付前，主体结构完工后每月举办一次工地开



放日，装修阶段根据业主需求随时开放。

11、以上要求内容均在投标报价内考虑。

承包人（盖章）：

日 期：      年    月    日

## 第五章 报价清单

### 1. 报价清单综合说明

1.1 工程总承包报价范围一般包括勘察费、设计费、建筑安装工程费、设备购置费、总承包其他费及暂列金额等（具体执行江苏省住建厅（2020）第27号公告“江苏省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价规则（试行）”的规定）；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。投标报价应根据招标文件中的有关计价要求，并按照下列依据自主报价，但不得低于成本。

- (1) 本招标文件及其补充通知、答疑纪要；
- (2) 参考《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及其9本计算规范；
- (3) 国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价办法；
- (4) 企业定额，国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价定额；
- (5) 投标设计文件及相关资料；
- (6) 施工现场情况、工程特点及拟定的投标施工组织设计或施工方案；
- (7) 与建设项目相关的标准、规范、规程等技术资料；
- (8) 市场价格信息或工程造价管理机构发布的工程造价信息；
- (9) 其他的相关资料。

1.2 投标报价中应考虑招标文件中要求投标人承担的风险范围以及相关的费用。

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

1.4 有关投标报价的其他要求：

2. 设计计价原则：

3. 施工计价原则：

4. 采购计价原则：

5. 其他说明：

6. 工程总承包项目清单：

工程总承包费用汇总表

| 序号 | 项目名称     | 金额（元） | 备注 |
|----|----------|-------|----|
| 01 | 工程设计费    |       |    |
| 02 | 建安工程费    |       |    |
| 03 | 设备购置费    |       |    |
| 04 | 工程总承包其他费 |       |    |

|     |      |  |  |
|-----|------|--|--|
| 05  | 暂列金额 |  |  |
| 06  | 暂估价  |  |  |
| 合计： |      |  |  |

注：以上费用均为全费用价格（包含规费和税金）。

—

投标各分项报价表

表2 工程设计费

| 序号 | 项目名称 | 工作内容 | 金额（元） | 备注 |
|----|------|------|-------|----|
|    |      |      |       |    |

- 注：1、以上费用均为全费用价格。
- 2、投标人认为需要增加有关工程设计费用的，在“其他工程设计费”下面列明该项目的名称及金额（一切在报价时未报价的项目均被视为已包括在报价金额内）。

—

—

表3 建安工程费

| 序号 | 项目名称 | 工作内容 | 单位 | 数量 | 单价（元） | 合价（元） | 备注 |
|----|------|------|----|----|-------|-------|----|
|    |      |      |    |    |       |       |    |

- 注：1、以上费用均为全费用价格。
- 2、投标人认为需要增加项目的，在“其他”下面列明该项目的名称、内容及金额（一切在报价时未报价的项目均被视为已包括在报价金额内）。

—

表4 设备购置费

| 序号 | 设备名称 | 品牌 | 技术参数、规格、型号 | 单位 | 数量 | 单价（元） | 合价（元） |
|----|------|----|------------|----|----|-------|-------|
|    |      |    |            |    |    |       |       |

- 注：1、以上费用为设备运抵并卸货至项目现场的全费用价格，如包含安装需另外注明。
- 2、发包人可以根据项目实际情况计列设备项目清单。

3、招标文件未列出具体的设备（包括规格、型号、数量）的，投标文件可以在满足招标要求的情况下自主列项，但在投标文件中应注明所报设备及备品备件规格、型号、技术参数、数量。

-  
-

表5 工程总承包其他费、暂列金额、暂估价

| 序号 | 项目名称 | 计算方法 | 金额（元） | 备注 |
|----|------|------|-------|----|
|    |      |      |       |    |

注：1、以上费用为全费用价格。工程总承包其他费仅为承包人为完成项目建设所需费用，不包含建设单位为本项目所需支出的同名称的费用。

2、工程总承包其他费中投标人认为需要增加的有关事项，在“其他”下面列明该项目的名称及金额，计入报价（一切在报价时未报价的项目均被视为已包括在报价金额内）。

## 第六章 发包人要求

# N0. 2024G88 地块房地产开发项目工程总承包 发包人要求

## 一、功能要求

(一) 工程的目标: 本工程主要由 01 栋、02 栋两栋多层住宅(楼层 7 层, 建筑高度 22.55 米)、03 栋-06 栋四栋二类高层住宅(其中 03 栋楼层 11 层, 建筑高度 35.35 米; 04-06 楼层 17 层, 建筑高度 53.7 米)、07 栋快件用房(门卫及小区大门)、08 栋配电房、09 栋社区中心(售楼处)安装工程、装修及软装、10 栋(次入口及门卫)、地库及配套用房等组成。

(二) 工程规模: 本工程拟建总建筑面积约 3.4 万平方米。其中地上建筑面积约 2.3 万平方米, 地下建筑面积约 1.1 万平方米(建设地下车库及其他配套设施)。

(三) 性能保证指标(性能保证表): 详见初步设计、招标文件及其附件。

(四) 产能保证指标: 设计质量必须达到国家、江苏省、南京市及项目所在地有关标准规范, 并须通过有关部门组织的专家审查和通过图审中心的审查, 以及招标文件附件中相关工程质量及技术标准的要求; 施工质量符合设计图纸及国家有关标准规范要求, 工程质量达到国家及行业现行施工验收规范合格标准, 以及招标文件附件中相关工程质量及技术标准的要求。

## 二、工程范围

(一) 概述: 本项目包含施工图设计、材料设备采购、工程施工(含施工图预算)、检测、对外沟通协调, 直至竣工验收合格及质量保修期内的保修、交付等工程总承包项目的全部工作, 并承担质量缺陷保修责任。

### (二) 包括的工作

1. 永久工程的设计、采购、施工范围: 本项目包括但不限于设计、材料采购、工程施工直至竣工验收合格及缺陷责任期内的保修等工程总承包, 并担任任何质量缺陷保修责任。

1.1 设计内容包括但不限于根据建设单位批准的方案图、扩初设计图纸及效果图, 完成项目红线范围内的全过程设计工作、二次深化设计、配合一户一定制设计。设计内容: 所有施工图设计, 以及报规报建报审等工作, 后期一户一定制产生的报建报审, 其中施工图设计包括但不限于: 建筑、结构、给排水、电气、

暖通、消防、人防（含战时）、装配式、绿建、桩基、基坑支护（含降排水）、边坡支护、景观、园区道路、管综、海绵城市、VI 导视、标识标牌标线、车库分区划线、品质地库（汽车坡道、行车道、停车位、玄关及光厅等）、泛光照明、幕墙、智能化、抗震支架、钢结构、精装修[含社区中心（售楼处）、样板间（含下跃）、中央会客厅、公区、地库等软硬装修设计]、充电桩、特殊专业施工图设计(如红线内外相关供配电、供水、供气、三网、有线电视和 5G 无线覆盖等)、示范区、社区中心（售楼处）周边配套设 施（包括不限于临时通道、临时停车场等），以及在工程实施过程中各种变更、技术审查均属本设计范围；完成所有施工图审查、人防审查、消防审查、定制装修设计审查及其他等评审工作；所有的设计费用包含在此次报价中(包括但不限于评审费、会务费等相关费用)。

1.2 施工具体内容包括但不限于编制含施工图预算、市政出入口破除和恢复、临时设施、示范区亚克力临时围挡、参观通道（具体高度、样式深化后由发包人确认）、红线外临时道路、场地平整、土石方、桩基、凿桩头、基坑支护(含降排水)及拆除、土建、给排水、电气、人防及设备（含标识标牌）、消防、暖通、幕墙、抗震支架、智能化、装修[含全项目硬软装及配套设施、设备，软装位置包括社区中心（售楼处）、样板间（含下跃）、中央会客厅、公区、地库、下沉式庭院等]、红线内外相关水电气、三网、有线电视、5G 无线覆盖设备及施工、电梯（含轿厢装修）、亮化、太阳能、标识标牌、室外工程(道路、围墙、主次出入口、综合管网、广场、雨水回收系统、硬质景观及绿化、照明、海绵城市等)、充电桩及配套、配套用房及垃圾房、示范区拆改及恢复、社区中心（售楼处）周边配套设 施（包括不限于临时通道、临时停车场等）、室外活动设施、施工阶段 BIM 应用等；包含地上、地下建筑物、构筑物等所有影响本工程施工的障碍物的拆除、外运、回收利用。以上工作内容包括但不限于施工图设计中对应的所有工程工作内容、完成本项目所需要的验收、检验检测、调试，以及后期交付期间业主要求解决的所有质量问题等一切工作。负责项目报批报建、报审、验收等手续办理工作。

1.3 采购内容包括但不限于：本项目建设所需要的所有材料、设备及工器具购置等采购（含供货、运输、装卸、保管、安装、运行及试运行、相关各类技术培训服务、竣工验收、移交质保期的维保等所有涉及的内容）。

1.4 承包人还应积极配合发包人及时办理相关证件包括但不限于：项目前期所有手续办理，完成工程规划许可证办理、安监备案、质监备案、施工许可证办理、土方外运手续办理、道路占用开挖及绿化占用手续办理、人防质监申报、白蚁防治申报、防雷申报、文物勘探申报、环评申报、雨污水临时排放申报，正式水、电、燃气、有线电视、三网、5G 申报，规划报批(包括总平、综合管线、建设工程规划许可证、验放线、正式水电燃气外线、场内外临时设施、临时及正式出入口等)等所有手续，承包人需承担上述手续相关材料准备与送达工作，如因承包人原因造成相关证照、批文不能及时取得，承包人承担违约责任。承包人需完成项目规划验收、环保验收、海绵城市验收、绿化验收、精装修验收、人防验收、消防验收、防雷验收、智能化验收、节能验收、白蚁验收、城建馆档案验收、垃圾房验收，正式水、电、燃气、有线电视、三网、5G 开通使用等房屋竣工验收前的所有验收，完成竣工备案的办理工作；中标单位还应考虑项目建设中除以上手续外的所有手续；本项目所涉及到的交通影响评价费（正式道口）、节能评估费、竣工测量费、房产预测费、水土保持方案（编制费、监测费、验收费）、规划测绘放大样放线费、图文费、建筑放验线费用、管线放验线费用、围墙放验线费用、建筑测绘费用、管线测绘费用、房产测绘费用、人防检测费、档案整理费、cctv 检测费用、室内环境检测（空气中氡、甲醛、氨、苯等）、室内空气质量检测、幕墙检测（门窗三性、幕墙五性）、海绵城市监测费、防雷检测费、环保验收费、绿化测绘费、节能验收费、基坑监测费、沉降观测费、常规材料检测费和非常规检测费、相关材料试验费、监督抽检、专项检测和强制检测等，以上事项相关费用以及发包人要求的其他事项费用均包含在投标报价中工程总承包其他费中，后期结算不调增，并保证在合同工期内完成所有相关工作，检测机构的选择和各项费用的金额需经发包人确认后实施，应由承包人承担的费用不包含在工程总承包其他费用中。临时用地费用由承包人自行承担。消防系统均在此次招标范围内，涉及到的材料、设备及性能等检测费、查验费、验收费等相关费用均由承包人综合考虑在建安工程费报价中，后期结算不调增。竣工时必须提供由消防部门认可并达到验收要求的检测报告、《南京市消防设施联网监测系统联网单位监测告知书》及合格意见书。

2. 临时工程的设计与施工范围：施工场地、临时设施、施工围挡（包含示



范区及双桥路停车位的亚克力围挡)、示范区拆改及恢复、施工范围内的三通一平、社区中心(售楼处)周边市政人行道及绿化、施工外接水电、红线内外施工便道(含临时道口开设)、红线外排水等。临时雨污水排放由承包人负责实施。

3. 竣工验收工作范围: 工程总承包范围, 包括竣工备案工作。

4. 技术服务工作范围: 详见“二、工程范围中(二)包括的工作 1.4 条”内容。综合机电 BIM(仅限地库)施工图模型详见十一其他要求, 承包人自收到发包人指令起 40 天内完成相应专业施工图图审, 图审后 10 天内提交相应专业施工图预算。

5. 培训工作范围: 设施、设备操作和维修。

6. 保修工作范围: 工程总承包范围内全部工程缺陷责任期内的保修。

(三) 工作界区:

1. 招标内容: 详见上条“(二)包括的工作”所有内容。

(四) 发包人提供的现场条件

1. 施工用电: 发包人指定接入口, 工程总承包单位自行考虑解决并承担费用。

2. 施工用水: 发包人指定接入口, 工程总承包单位自行考虑解决并承担费用。

3. 施工排水: 工程总承包单位自行考虑解决并承担费用。

4. 施工道路: 工程总承包单位自行考虑解决并承担费用。

(五) 发包人提供的技术文件除另有批准外, 承包人的工作需要遵照发包人的下列技术文件:

1. 发包人需求任务书: 详见发包人附件清单。

2. 发包人已完成的设计文件: 详见发包人附件清单(方案设计、初步设计资料)。

三、工艺安排或要求(如有)

四、时间要求

(一) 开始工作时间: 以合同签订时间为准。

(二) 设计完成时间: 自收到发包人指令起 40 天内完成相应专业施工图图审。

(三) 进度计划：按照工程实际情况，承包人单位自行编制。

(四) 竣工时间：计划工期 820 天

(五) 缺陷责任期：2 年。

(六) 其他时间要求：按发包人具体要求执行。

## 五、技术要求

(一) 设计阶段和设计任务：详见设计任务书。

(二) 设计标准和规范：国家、行业、项目所在地现行规范、标准和规程。

(三) 技术标准和要求：国家、行业、项目所在地现行规范、标准和规程，康居集团相关管理文件。

(四) 质量标准：设计质量必须达到国家、江苏省、南京市及项目所在地有关标准规范，并须通过有关部门组织的专家审查和通过图审中心的审查，以及招标文件附件中相关工程质量及技术标准的要求；施工质量符合设计图纸及国家有关标准规范要求，工程质量达到国家及行业现行施工验收规范合格标准，以及招标文件附件中相关工程质量及技术标准的要求。

(五) 设计、施工和设备监造、试验（如有）：详见合同内容。

(六) 样品：投标时无需提供样品，中标单位中标后根据发包人实际需要提  
供，提供所有主材、面层等材料样品，包括但不限于装修、安装和建筑等。

(七) 发包人提供的其他条件，如发包人或其委托的第三人提供的设计、工  
艺包括用于试验检验的工器具等，以及据此对承包人提出的予以配套的要求。

## 六、竣工试验

(一) 第一阶段，详见合同内容。

(二) 第二阶段，详见合同内容。

(三) 第三阶段，详见合同内容。

七、竣工验收 按国家、行业、项目所在地现行规定执行；

八、竣工后试验（如有）

## 九、文件要求

(一) 设计文件，及其相关审批、核准、备案要求。

1. 设计文件的组成：设计说明、图纸等, 详见设计任务书。

2. 设计文件的深度：满足国家文件要求；符合各类专项审查和工程所在地的

相关要求，详见设计任务书。

3. 设计文件的格式要求：满足国家文件要求；符合各类专项审查和工程所在地的相关要求，详见设计任务书。

4. 设计文件的份数要求：详见设计任务书及合同；

5. 设计文件的载体要求

（1）纸质版的要求：满足国家文件要求和相应行政主管部门的要求，详见设计任务书。

（2）电子版的要求：与纸质版一致，详见设计任务书；

（3）其他要求：详见设计任务书

6. 设计文件的展板、模型、沙盘、动画要求：/

7. 设计文件的其他要求

（二）沟通计划。

（三）风险管理计划。

（四）竣工文件和工程的其他记录。

（五）操作和维修手册。

（六）其他承包人文件。

十、工程项目管理规定

（一）质量：设计质量必须达到国家、江苏省、南京市及项目所在地有关标准规范，并须通过有关部门组织的专家审查和通过图审中心的审查，以及招标文件附件中相关工程质量及技术标准的要求；施工质量符合设计图纸及国家有关标准规范要求，工程质量达到国家及行业现行施工验收规范合格标准，以及招标文件附件中相关工程质量及技术标准的要求。

（二）进度：820 日历天（包含设计、材料采购、施工）。

包括里程碑进度计划：以发包人实际要求为准。

（三）支付：详见合同条款。

（四）HSE（健康、安全与环境管理体系）：按国家、行业、项目所在地现行规范、标准和规定执行；

（五）沟通：承包人委派的工程总承包项目经理全权负责与发包人的工程对接事宜。

（六）变更：指在不改变工程功能和规模的情况下，发包人书面通知或书面批准的，对工程所作的任何更改。详见合同内容。

#### 十一、其他要求

（一）对承包人的主要人员资格要求：详见招标文件。

（二）相关审批、核准和备案手续的办理：按发包人要求。

（三）对项目业主人员的操作培训：按发包人要求提供。

（四）再发包：详见合同条款。

（五）分包：详见合同条款。

（六）设备供应商：详见合同条款。

（七）缺陷责任期的服务要求：详见合同条款。

4. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

5. 保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

#### （八）其他

1、投标人作为资深、专业的设计单位和施工单位，应在投标时充分踏勘施工现场，对于项目地点及周边不利因素应做充分调研和考虑，对红线内外施工通道、临时用地、临时设施、临时水电、临时排水等予以充分考虑，确保按期开工及完成本工程建设工作，相关费用在投标报价中充分考虑，结算时不予增补；同时，投标人应充分预见到完成本工程建设工作所需的各项环节、工作、工序、措施等，确保满足国家、地方相关规范和验收要求，同时还应满足交付小业主及质保期内维修要求，相关费用在投标报价中充分考虑，在结算中不予增补。

2、投标人中标后，在开展大区住宅施工的同时，应优先进行社区中心（售楼处）周边室外附属工程、景观绿化工程、下沉式庭院、硬质铺装、室内外装饰装修工程（含软装、设施设备），并充分考虑水、电、燃气、网络等配套设施的永临结合，确保售楼处于 2026 年 4 月 15 日前具备正式投入销售使用的条件，相关费用在投标报价中充分考虑，结算时不予调增。

3、承包人在大区住宅施工中，应首先进行实体示范区施工，实体示范区包括至少两栋住宅（1 栋洋房、1 栋高层）及住宅周边地库、标识标牌标线、景观和社区中心周边景观等，实体示范区呈现景观为两栋住宅间的中心景观区（即本项目核心景观区，面积不小于 3000 平米，楼间距不小于 42.2 米，含景观覆土内

的各类管线等，以及社区中心周边景观），同时需完成销售阶段展示通道、首层庭院、下沉庭院、中央会客厅、示范区楼栋出入口周边的景观；

4、投标人需配合销售节点，在示范区楼栋开放前，应完成社区中心（售楼处）、样板间装修（含软装及设施设备）、大堂、地库及楼层公区精装修、电梯安装、外立面（至少四层、含单元入口）；示范区与施工区域的水平和竖向均需根据营销要求，设置装饰隔离防护，该隔离防护应采用装饰面及广告覆盖，具体范围、尺寸、效果以发包人确认为准；

5、实体示范区应充分考虑各类已完工程的成品保护、临时水电、永临结合，不晚于 2026 年 8 月 30 日具备正式投入销售使用的条件，与示范区相关的工序调整、赶工、技术措施（临时水电、临时给排水、垂直运输、外架、吊篮、电梯封顶前安装使用、后浇带提前封闭、挡土墙、水电管线提前实施、景观绿化管养等）均应在投标报价中充分考虑，结算时不予调增；

6、本工程地下车库的汽车坡道、行车道区域、机动车停车区也应施工实体示范区，不晚于 2026 年 8 月 30 日具备开放参观条件，具体实施范围和开放时间以发包人销售要求为准，相关事宜投标人应在投标报价中充分考虑，结算时不予调增；

7、本工程自中标之日起至正式交付购房人，期间施工场地安保看管、环境保护、临时/正式水电费等均由承包人负责，发包人对此不承担责任及相应费用，投标人应在投标报价中充分考虑，结算时不予调增；

8、示范区包括但不限于社区中心（售楼处）、样板房（含下跃）、景观展示区、下沉式庭院、地库和公区等全周期水电费，包括二次或多次接入示范区的电线电缆等设施设备，相关费用已包含在投标报价中，投标人应在投标报价中充分考虑，结算时不予调增；

9、投标人完成施工图深化设计报审工作，同步完成一户一定制方案及其深化设计工作（包括不少于同一户型 3 种不同平面布局和 3 种不同装修风格设计），需派专业装修设计及成本团队驻场完成一户一定制的深化设计、装修样品送样和报价，投标报价时投标人自行考虑此项费用进行报价，结算时不予调增。

10、投标人需组织发包人、设计单位、监理单位、跟审单位对建筑及装修面层主材（含石材、瓷砖、铝板、岩板、地板、木饰面、门窗等）、重点部位面层

材料，景观（含苗木、小品、景石等）、游乐设施、软装（含家具、灯具等）进行原产地选样，投标报价时投标人自行考虑此项费用进行报价，结算时不予调增。

11、本工程正式交付购房人前 30 天，需完成维修备品备件准备、集中交付快修人员准备、质保期内人员及物资储备，具体备品备件清单、维修人员清单以发包人要求为准，投标人应于充分考虑；

12、如投标人未按发包人时间要求完成相关事项，延误的工期将根据合同条款进行处罚。

13、本工程交付后质保期内维修产生的水电费，由承包人承担。

14、对 EPC 工程总承包单位的具体管理要求

（1）本工程进入设计深化阶段时，发包人、方案设计单位和工程总承包单位务必参加设计审查会议，以确保内装、建筑、结构、机电、幕墙、室外景观等各专业的深化设计符合设计初衷，同时，各专业设备的选型与功能需满足设计要求。

（2）工程总承包单位在施工之前，必须将深化完成的全套施工图纸交由发包人和方案设计单位进行评审。针对所提出的问题，应及时进行调整与修改，确认无误后，方可进行施工。

（3）由工程总承包单位负责采购的相关建筑材料、装饰材料以及各类工程设备，其品牌、规格、型号、颜色等参数，在采购之前必须经发包人和方案设计单位确认无误后，方可进行采购。

（4）工程施工过程中，方案设计单位有权限会同发包人、监理单位和跟审单位，对施工中不符合图纸设计要求的地方，提出整改或返工要求，整改通知书由监理单位以书面形式下发。

（5）工程总承包单位需提交项目总体实施计划、设计进度计划、采购进度计划和施工进度计划，报发包人和监理单位审批，以确保设计与采购、施工进度实现无缝衔接，严禁因设计图纸延误影响施工。此外，要配合发包人组织的设计交底工作，协调解决施工过程中出现的所有设计问题。

(6) 工程总承包单位必须安排具备注册执业资格、高级职称且有同类项目经验的设计负责人，负责管理设计内部各专业之间以及设计与采购、施工之间的技术接口，并提交三者的接口协调计划。

(7) 工程施工过程中，要确保所有设计文件的编制、审核、批准、发放和变更处于受控状态。涉及设计变更和签证时，需提前报发包人和监理单位审批，获批后方可实施。按规定组织关键设计阶段的评审会时，需邀请发包人和方案设计单位参加。在设计阶段充分考虑施工的便利性、安全性和经济性，减少施工阶段的变更和返工。

(8) 工程总承包单位要加强采购与设计的衔接，要求设计及时向采购提交符合要求的请购文件、技术规格书等资料。参与关键设备和材料供应商的技术评审，确认其技术方案和能力符合设计要求。设计要对采购进度负责，设计进度必须满足采购询价、订货和制造周期的要求，不得因设计文件延误导致采购滞后。

(9) 工程竣工备案后，工程总承包单位根据施工实际情况，及时编制和提交准确的竣工图纸和技术文件。同时，按照发包人建筑工程档案资料归档要求，提供纸质版原件和扫描件。

(10) 工程质量保修书中的质保期限需满足下列要求：

#### 1) 工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规定和合同约定，承担工程质量保修责任。

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程和双方约定的其他土建工程，以及电气管线、上下水管线的安装工程，供热、供冷系统工程等项目，具体范围和内容详见招标文件及合同。

#### 2) 质量保修期

工程缺陷责任期为 24 个月，质量保修期从工程实际竣工验收合格之日算起。

分单项竣工验收的工程，按单项工程分别计算质量保修期。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：

A 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；

B 屋面及地下室防水工程、有防水要求的卫生间、厨房、阳（露）台等房间和外墙（含幕墙、门窗等）的防渗为 5 年；

C 装修工程为 5 年；

D 电气管线、给排水管道、设备安装工程为 2 年；

E 供热与供冷系统为 5 个采暖期、供冷期；

F 住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为 2 年；

G 电梯为 5 年（含年检、维保等）；

H 其他项目保修期限约定如下：按中华人民共和国国务院令第 279 号《建设工程质量管理条例》执行。绿化养护期：1 级 2 年。

（11）本项目与前期已实施的 09#楼社区服务中心项目在施工内容、技术接口及工作面上存在紧密衔接关系。投标人应已充分知悉并理解，其承包范围包括为确保本工程整体功能的完整性和施工的连贯性所必需的一切工作，其中即包含对前序工程已设计内容进行施工延续或完善（如安装工程），以上内容产生的费用投标人在报价下浮率中综合考虑。

#### （九）施工阶段 BIM（仅限地库）设计

BIM 模型工作内容及提交成果

##### 1、综合机电 BIM 建模：

1) 按照给排水施工图所示位置及标高、走向，对建筑物内部所有给排水、消防喷淋、消防栓等全管径管道进行 BIM 建模。含水泵、水箱等所有供水或加压设备及阀门、管件、喷淋头、表具等所有管路附件。

2) 按照暖通施工图所示位置及标高、走向，对建筑物内部所有冷热水采暖、



空调风管等全管径管道、风管进行 BIM 建模。含风机、空调机组等所有采暖设备及风阀、风管件风口等所有暖通风管及管道附件。

3) 按照电气（含居配电）施工图所示位置及标高、走向，对建筑物内部所有强、弱电桥架、母线、线槽等进行 BIM 建模。

4) 按照供水施工图所示位置及标高、走向，对建筑物内部所有供水等管线进行 BIM 建模。

5) 将各分项机电专业建立的分项 BIM 机电模型，最终汇整为一个综合机电 BIM 模型。同时明确各专业机电管线，在 BIM 模型内的安装高度、水平定位，及空间实际走向等。

要求最终的综合机电 BIM 整合模型，优化设计，任何机电管线及同建筑结构之间，做到零碰撞及零冲突。

## 2、综合机电 BIM 提交成果：

1) 高精度的，完全符合今后建筑实际完成的综合机电 BIM 施工图模型。

2) 按水施、暖施、电施（含居配电）、供水等各专业施工图图号，在综合机电 BIM 施工图模型内，提取相应视图并标注出具的《BIM 综合机电施工图》，以指导实际施工。

3) 综合机电 BIM 施工图模型内，自动统计的《综合机电材料原始清单》，含规格、长度、数量等数据。就《BIM 综合机电施工图》提供技术交底服务，可技术指导施工单位按照《BIM 综合机电施工图》进行现场的安装施工，并可协助业主，解决施工单位在现场遇到的综合管线问题。

# NO.2024G88 地块项目 EPC 招标 设计任务书

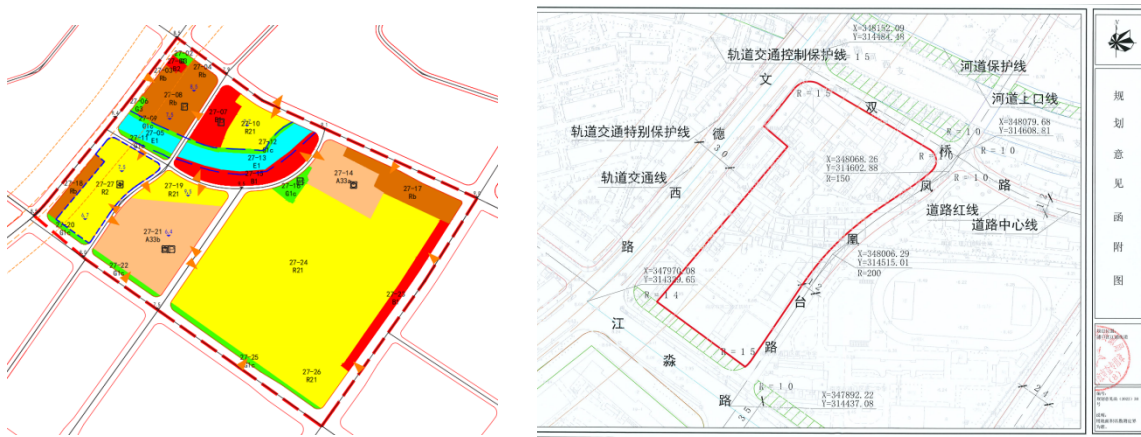
# 一、项目概况

## （一）工程名称

浦口区文德西路以南、江森路以东地块项目（NJJBd020-27-27），简称“NO.2024G88”项目。

## （二）项目位置

项目位于浦口区江浦街道，地块东至规划双桥路，西至江森路，南至规划凤凰台路，北至文德西路。项目占地面积18190.19平方米（约合27.29亩）。



## （三）项目组成

本工程拟建总建筑面积约3.4万平方米。其中地上建筑面积约2.3万平方米，地下建筑面积约1.1万平方米（建设地下车库及其他配套设施）。拟新建住宅、地下车库、物业管理用房、居家养老服务用房、快递用房、配电房、垃圾用房、门卫和主次出入口等工程，单体最高层数17层。数值仅供参考，以最终方案为准。

## （四）主要经济技术指标

|       |                                                                                                                    |      |      |      |       |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|
| 总用地面积 | 27.29 亩                                                                                                            | 容积率  | 1.25 | 绿地率  | ≥35 % |
| 用地性质  | 二类居住用地                                                                                                             | 建筑密度 | ≤22% | 建筑高度 | ≤60 米 |
| 退道路红线 | 满足江苏省城市规划管理技术规定（2011）的相关要求                                                                                         |      |      |      |       |
| 停车位   | 停车配建符合宁规划资源规[2019]2 号《南京市建筑物配建停车设施标准与准则（2019 版）》的相关规定。充电桩和车位比例满足规范法规要求。地下停车库出入口设置应考虑车辆排队等候长度的要求，位置、坡度、转弯半径均满足相关要求。 |      |      |      |       |

### （五）市政配套条件

自行现场勘查。

## 二、工作内容

包括本项目施工图设计、材料设备采购、工程施工直至竣工验收合格及质量保修期内的保修等设计施工一体化项目的全部工作。

### （一）设计范围

设计内容包括但不限于根据建设单位批准的方案图、扩初设计图纸及效果图，完成项目红线范围内的全过程设计工作、二次深化设计、配合一户一定制设计。  
设计内容：所有施工图设计，以及报规报建报审等工作，后期一户一定制产生的报建报审，其中施工图设计包括但不限于：建筑、结构、给排水、电气、暖通、消防、人防（含战时）、装配式、绿建、桩基、基坑支护（含降排水）、边坡支护、景观、园区道路、管综、海绵城市、VI 导视、标识标牌标线、车库分区划线、品质地库（汽车坡道、行车道、停车位、玄关及光厅等）、泛光照明、幕墙、智能化、抗震支架、钢结构、精装修[含社区中心（售楼处）、样板间、中央会

客厅、公区、地库等软硬装修设计]、充电桩、特殊专业施工图设计(如红线内外相关供配电、供水、供气、三网、有线电视和 5G 无线覆盖等)、示范区、社区中心(售楼处)周边配套设施(包括但不限于临时通道、临时停车场等),以及在工程实施过程中各种变更、技术审查均属本设计范围;完成所有施工图审查、人防审查、消防审查及其他等评审工作;所有的设计费用包含在此次报价中(包括但不限于评审费、会务费等相关费用)。

## **(二) 设计依据**

1、按照现行中华人民共和国所颁发的法令、法规、江苏省、南京市相关规定和国家设计规范、规程、规则标准以及有关要求等进行设计(规范、标准等以最新颁布为准)。对于突破标准部分的设计必须组织专家论证,根据专家论证结果报业主书面确认同意后进行设计。

2、设计任务书

3、其它设计参考依据

1)浦口区文德西路以南、江淼路以东地块项目(NJJBd020-27-27)规划要点、红线图、地形图,以上资料将以电子件的形式提供;

2)现行国家和地方有关居住规划设计和住宅设计规范、法规和文件;

3)规划设计要点

4)其他设计依据:用地周边市政条件、本地城市规划条例等。

## **(三) 各专业设计要求**

### **1、总体设计要求**

1)需按照国家日照规范要求要求进行日照测算(使用当地规划部门

认可的日照分析软件)。

2) 建筑严格按照规划设计要点退红线并满足规划设计要点要求。

3) 总图中应做好消防车道及消防车登高面设计, 注意人车分流; 在满足规范的同时, 尽量减少对环境的影响。

4) 对地形复杂的项目, 需对场地的标高进行详细的设计, 综合考虑各方面的因素确定场地的标高, 做到经济、合理。

5) 户型设计中开窗及需尽量避免周围环境、景观不利因素的影响。

6) 垃圾收集点需设在小区的下风向, 减少对住户的干扰。垃圾收集点要结合次要出入口和垃圾清运车行车线路设置, 要求对区内影响降低到最小。

7) 物业管理用房的设置需便于小区的管理, 方便住户的使用。

8) 预留足够的变电所, 配电房等面积, 确保符合供电公司要求。

9) 需对场地的竖向及排水进行综合设计, 做到通畅简洁; 尽量使用暗沟组织场地的排水系统, 确需使用明沟时, 需减少对环境的影响。

10) 对小区内综合管线进行有机的组织, 小区检查井、雨水井等室外管井不允许设在环路里。尽量将检查井、雨水井、通风井等设于隐蔽处或结合景观设计巧妙处理。

11) 交通流线设计应考虑搬家车流线。

12) 地库出地面疏散楼梯设置于隐秘处减少对中心景观的影响。

13) 从地下车库可直接乘坐电梯到达各楼层，地下层设置电梯厅并设门禁系统；地下入户大厅及一层大厅需精装修设计。

## **2、建筑设计**

### **2.1 规范依据**

- 1) 建设单位提供的相关文件；
- 2) 南京市规划局建设工程研究规划设计要求；
- 3) 方案设计技术图纸；
- 4) 建筑专业国家规范标准及地方规划要求：
  - (1)《民用建筑设计统一标准》 GB50352-2019
  - (2)《住宅设计规范》 GB50096-2011
  - (3)《住宅项目规范》 GB 55038-2025
  - (4)《住宅设计标准》 DB32/3920-2020
  - (5)《无障碍设计规范》 GB50763-2012
  - (6)《车库建筑设计规范》 JGJ100-2015
  - (7)《建筑设计防火规范》 GB50016-2014（2018 年版）
  - (8)《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB50067-2014
  - (9)《建筑内部装修设计防火规范》 GB50222-2017
  - (10)《住宅工程质量通病控制标准》 DGJ32/J16-2014
  - (11)《住宅室内防水技术规范》 JGJ298-2013
  - (12)《种植屋面工程技术规范》 JGJ155-2013
  - (13)《地下工程防水技术规范》 GB50108-2008
  - (14)《民用建筑隔声设计规范》 GB50118-2010

- (15) 《居住建筑热环境和节能设计标准》 DB32/4066-2021
- (16) 《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》 JGJ26-2018
- (17) 《公共建筑节能设计标准》 GB50189-2015
- (18) 《绿色建筑设计标准》 DB32/3962-2020
- (19) 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB55019-2021
- (20) 《江苏省太阳能热水系统施工图设计文件编制深度规定》

2008 版

- (21) 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB55015-2021
- (22) 《建筑环境通用规范》 GB55016-2021
- (23) 《民用建筑通用规范》 GB 55031-2022
- (24) 《建筑与市政工程防水通用规范》 GB 55030-2022
- (25) 《建筑防火通用规范》 GB 55037-2022
- (26) 《居住建筑标准化外窗系统应用技术规程》 DB32/

4418-2022

- (27) 《居住建筑浮筑楼板保温隔声工程技术规程》 DB32/T

3921-2020

- (28) 《江苏省房屋白蚁预防工程技术规程》 DB32/T 3694-2019
- (29) 《预拌砂浆技术规程》 DGJ32/J16 -2014
- (30) 《住宅工程质量通病控制标准》 DGJ32/J16 -2014

- (31) 《电动自行车停放充电场所消防技术规范》 DB32/T

3904-2020

- (32) 《室内空气质量标准》 JGJ/T253-2019
- (33) 《无机轻集料砂浆保温系统技术标准》 JGJ/T253-2019
- (34) 《保温装饰板外墙保温系统技术规程》 DB32/T4117-2021



(35)《老年人照料设施建筑设计标准》 JGJ 450-2018

(36)《办公建筑设计标准》 JGJ/T67-2019

(37) 住建部【2018】37号《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》

(38)《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016年版）

## 2.2 建筑设计标准

### 1) 总体控制：

(1)建筑风格应现代简约，注重第五立面处理，屋顶设备及附属设施应规整有序。建筑外立面减少凹凸，采用工业化立面，满足建筑节能的要求。外立面颜色需简洁有品质感，应考虑与周边环境融合。

(2)单元入口应精心设计，尽量做大，并以组团为单位统一风格。大堂屋顶一定做有组织排水。应在立面上考虑单元标识的具体放置位置；

(3)为保证有效使用净高，室内空间中的核心空间：起居室、卧室区域顶部要完整，不得出现结构梁。

(4)有“三板”或预制装配率要求时，入户门处墙体及厨房卫生间墙体不得使用轻质隔墙。

(5)入户门不得正对户内门或者卫生间镜子。

(6)客厅视平线范围内不宜设置水平窗框。

(7)水龙头的安装位置不应妨碍内窗的开启。

(8)排烟道平面尺寸应符合通用产品需要。

(9)户内隔墙、厨房和卫生间隔墙：材料按照轻质隔墙材料考虑。室内墙厚与梁宽不一致时，保证墙面平整的优先级别顺序为：户内

楼梯间>起居室（含走廊）>主卧室>次卧室>厨卫等其它功能房间。

(10)设计时需提前考虑设备洞口位置，确保洞口位置不影响后期使用。

(11)雨水管的布置应尽量隐蔽设置，尽量设在平面凹槽内，以减少对立面影响，另外，雨水管应根据外墙面色彩做相应处理。

(12)公共屋面如出顶楼梯间及电梯机房屋顶向大屋面做组织排水时，雨水管下落端应做钢筋砼水簸箕。

(13)地下车库除必要的设备用房、管井、出入口、坡道、汽车通道等空间以外，其他空间尽量布置停车位，做到经济合理。

(14)地下车库及人防出地面部分采光井、疏散口等构筑物，需尽量隐蔽，并结合环境进行设计。

(15)地下车库布置应满足外线布置要求，避免进出线困难。车库顶板覆土厚度应满足当地绿化指标计算要求。

(16)避免管线穿越坡道，防火卷帘，电梯厅灯。减少车道上方管线。

(17)室外管线尽量下地库走桥架，减少地库顶板以上管线。

(18)汽车库车道及坡道，候梯厅装修后净高不得低于 2400mm，汽车坡道装修后净高不得低于 2600mm。

(19)人防门开启后不应影响行车道，停车位的使用，开启范围内不应与结构梁冲突。

(20)住宅底跃应与地库公区应设置入户门连通。

(21)住宅底跃及采光井的标高应与样板间标高统一。

(22)按绿建一星以上标准设计建造。

2) 上人屋面需贴 **8-10** 厚防滑砖。

3) 外门窗：均采用系统门窗

内门窗：

公区楼梯间门高、电梯门高：按照 **2500** 门洞高度（轿厢高度同步加高，尺寸考虑装修后完成面）(精装同步考虑)

管井门采用 **2200** 木质防火门，顶齐入户门（入户门同电梯门）

入户门高度：统一按 **2500** 门洞高度，为钢质防盗保温安全门。

其他户内门高：统一按 **2500** 门洞高度，做通高门，为精装木门，需精装图纸。

#### 4) 建筑墙体材料

(1) 除剪力墙以外的外墙蒸压砂加气混凝土墙体；除剪力墙以外的地下室内隔墙材质选用蒸压加气混凝土墙体，地上部分预制墙材质选用蒸压轻质加气混凝土隔墙板（**ALC**），填充墙体采用蒸压加气混凝土墙体，分户墙采用混凝土实心砖。外墙保温同步考虑。

(2) 室外地坪以下外墙采用钢筋混凝土，内墙采用蒸压砂加气混凝土砌块。

#### 5) 节能材料

(1) 外墙保温材料：除石材、铝板外的外墙采用 G 型热固复合聚苯乙烯泡沫保温装饰铝板一体板。石材、铝板幕墙部位采用 G 型热固复合聚苯乙烯泡沫保温板。

(2) 屋面保温材料：**XPS** 挤塑板。

(3) 楼面保温材料：**MF** 保温免拆模板（I 型板）。

(4) 地下风管防火材料(采用防火板包封，净高需满足使用要求，锚固等构件需进行防腐处理,设备安装完净高需满足最低

2.2m)。

#### 6) 电梯配置

(1) 基层社区中心(售楼处)应设置一台载重量不低于 800kg 的无障碍电梯,速率 1.0m/s,电梯层门洞口尺寸 1.1mx2.8m,采用无机房电梯;

(2) 多层住宅及小高层住宅每个单元应设置两部载重量 1000kg 的无障碍电梯兼担架电梯,速率 1.6m/s,电梯层门洞口高度 1.1mx2.5m,采用无机房电梯;

(3) 高层住宅每个单元应设置一部载重量 1000kg 的无障碍电梯(按消防电梯要求配置),另应设置一部载重量 1000kg 的消防电梯,同时兼无障碍电梯和担架电梯,速率 1.75m/s,电梯层门洞口高度 1.1mx2.5m,采用有机房电梯;

(4) 无障碍电梯及担架电梯的具体设置要求如下:

a 无障碍电梯的候梯厅应符合下列规定:

a) 电梯门前应设直径不小于 1.50m 的轮椅回转空间,公共建筑的候梯厅深度不应小于 1.80m。

b) 呼叫按钮的中心距地面高度应为 0.85m-1.10m,且距内转角处侧墙距离不应小于 40mm,按钮应设置盲文标志。

c) 呼叫按钮前应设置提示盲道。

d) 应设置电梯运行显示装置和抵达音响。

b 无障碍电梯的轿厢满足乘轮椅者使用的最小轿厢规格,深度不应小于 1.40m,宽度不应小于 1.10m。同时满足乘轮椅者使用和容纳担架的轿厢,如采用宽轿厢,深度不应小于 1.50m,宽度不应小于

1.60m；如采用深轿厢，深度不应小于 2.10m，宽度不应小于 1.10m。

轿厢内部设施应满足无障碍要求。

c 无障碍电梯的电梯门应为水平滑动式门，电梯门开启后的通行净宽不应小于 0.9m、完全开启时间应保持不小于 3s。

d 无障碍电梯厅、残疾人使用的电梯轿厢应符合《无障碍设计规范》GB50763-2012 中 3.7 中的规定和图标图集 13J404 相关的做法要求。

7) 地上材料做法：防水材料采用湿铺工艺。

外立面材质：

干挂石材材料：30mm 厚深灰色天然花岗岩，毛面；

铝板材质：厚度不小于 3.0mm，表面氟碳喷涂；

单层铝板铝型材（一体板）：厚度不小于 1.5mm，表面氟碳喷涂；

8) 设计深度要求

（1）设计深度符合《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求。

（2）在初步设计的基础上应补充不限于以下的大样图：厨卫大样、门窗大样及门窗表、墙身大样、楼梯大样、其它细部大样等。

### **3、结构设计**

#### **3.1 总则**

1) 结构设计应配合实现建筑造型、使用功能等方面的要求,尽可能创造更多的条件,给建筑、装饰、景观绿化等创作提供更大的自由。

2) 结构的选型、平立面布置、截面尺寸、构件配筋等均应满足

现行的国家、部门、地区及行业颁布的规范与规程。

3) 应选择合理的结构方案，使结构受力明确，传力简捷，有较好的整体性和延性。建筑既要有良好的抗震性能，又要有较好的经济性。

4) 结合工程实际情况，采用新技术、新材料、新工艺，做到安全适用、经济合理、技术先进。

5) 严格执行“三板”(宁建筑产业办[2023]22号)规定的基础上，三板比例满足指标最低要求即可，尽量节约成本。

6) 需提前考虑基坑支护及基坑开挖对周边道路建筑及管线的影响，留足退让距离。

3.2 设计依据

1) 设计使用年限、结构安全等级、基本风压、基本雪压、抗震设防烈度、地震分组等按规范确定。

2) 特征周期、建筑场地类别等根据地勘报告确定。

3) 主要规范：

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| 《工程结构通用规范》      | GB 55001-2021 |
| 《建筑与市政工程抗震通用规范》 | GB 55002-2021 |
| 《建筑与市政地基基础通用规范》 | GB 55003-2021 |
| 《组合结构通用规范》      | GB 55004-2021 |
| 《钢结构通用规范》       | GB 55006-2021 |
| 《砌体结构通用规范》      | GB 55007-2021 |
| 《混凝土结构通用规范》     | GB 55008-2021 |
| 《建筑结构可靠性设计统一标准》 | GB 50068-2018 |
| 《建筑工程抗浮技术标准》    | JGJ 476-2019  |

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| 《建筑工程抗震设防分类标准》   | GB50223-2008       |
| 《建筑结构可靠性设计统一标准》  | GB 50068-2018      |
| 《建筑结构荷载规范》       | GB50009-2012       |
| 《建筑抗震设计标准》       | GB/T 50011-2010    |
| 《混凝土结构设计标准》      | GB/T 50010-2010    |
| 《高层建筑混凝土结构技术规程》  | JGJ3-2010          |
| 《建筑地基基础设计规范》     | GB50007-2011       |
| 《建筑桩基技术规范》       | JGJ 94-2008        |
| 《装配式混凝土结构技术规程》   | JGJ 1-2014         |
| 《装配式住宅建筑设计标准》    | (JGJ/T 398-2017)   |
| 《江苏省装配式建筑综合评定标准》 | (DB32/T 3753-2020) |

除上述所列外，本工程施工尚应执行国家、部委及地方制定的设计和施工的现行标准、规范、规程和规定。

### 3.3 荷载标准值选用

1) 建筑物楼面及屋面各主要部位的使用活荷载按现行荷载规范取用。

### 3.4 永久荷载标准值选用

1) 楼面恒荷载，需根据实际建筑做法确定后出具计算书。

2) 填充墙线荷载，需根据实际建筑做法确定后出具计算书，计算墙体高度时应扣除掉梁的高度，按净高计算；门窗洞口处根据实际进行折减。当隔墙下无梁，直接在楼板上砌筑时，计算程序中应按板上线荷载输入。

### 3.5 结构选型与结构布置

1) 结构设计应遵循安全、合理、经济、先进的原则并满足建筑

的使用功能，设计时应进行多方案比较并与同类结构进行技术经济比较，优化结构设计。在施工图设计前期，重视结构的选型，经过方案优化选用抗地震作用及抗风力性能好的结构体系和结构布置方案，应使选用的结构体系受力明确、传力简捷。应选取经济合理的结构方案，尽量避免不利的结构体系。剪力墙布置数量及其长度应合理控制，满足计算规定及规范要求即可，避免造成不必要的浪费。

2) 必须选择合适的计算假定、计算简图、计算方法及计算程序，并对计算结果的合理性进行判断，确认其可靠性，保证结构的安全。设计中应高度重视与建筑、设备专业以及施工单位的密切配合，根据功能要求选择“安全适用、经济合理、便于施工”的结构方案。女儿墙、建筑造型等非结构构件在满足建筑造型的基础上去繁就简，截面、配筋须安全合理。设计时尽量减轻大样重量（特别是悬挑大样），有些大样可采用中空处理，满足立面造型要求即可。

3) 构件布置必须满足使用功能和现行规范对相关尺寸的要求。同时要考虑设备、管道安装及装修带来不利影响，确保最后的净尺寸满足规范的要求。客厅、卧室、次卧、厨房、卫生间等、梁布置达到空间影响最小，次梁梁宽最小可取至 120~150mm，设计施工图中应按平齐原则注明梁定位尺寸；

## **4、机电设计**

### **4.1 电气专业**

1) 图纸深度要求包括但不限于：设计说明、图例符号及主要电气设备表、配电、照明设计图（含消防配电及消防应急照明）、防雷及接地设计图、电气消防（电气火灾监控系统、消防设备电源监



控系统、防火门监控系统、火灾报警系统)设计图等。

本工程设置的建筑电气系统包括配电系统及照明、火灾报警与联动系统、应急照明与疏散指示系统、防雷接地系统等，并提供电气图例及主要材料表。

## 2) 配电系统包括

(1) 负荷等级：本工程为多层住宅和二类高层住宅以及一个二类车库，二类高层的排烟风机、正压风机、应急照明、走道照明、客梯、消防监控室等设备用电为二级负荷、地下车库普通照明、排水泵、生活水泵、消防泵、消防风机、应急照明等为二级负荷，其余负荷及多层单体的用电负荷按三级负荷要求供电。

(2) 负荷估算容量：住宅负荷依照南京市供电部门的供电导则，不同面积住宅按不同等级选择指标和同时系数，进行总体估算。即： $60 < S \leq 90$  户型 8kW； $90 < S \leq 120$  户型 10kW； $120 < S \leq 150$  户型 12kW，以上户型均为单相入户， $150 < S \leq 200$  户型 16KW； $S > 200$  户型为 80w/m<sup>2</sup>，以上两户型三相入户。

公建性质建筑及住宅公共用电（地下室负荷、消防、动力设施等）负荷可采用指标法估算，物业用房、社区用房、养老用房用电容量按 100W/m<sup>2</sup> 预留，采用三相电源进线。

(3) 配电形式：配电系统采用放射式与树干式型式；电梯等大容量集中负荷采用放射式供电，小容量一般性负荷采用树干或链式配电。

消控室、消防泵房、消防电梯采用双电源供电，在最末一级配电箱自动切换，切换时间  $t < 1.5s$ ；消防风机、防火卷帘、消防排水泵、消防应急照明等等其他消防设备采用双电源供电，在防火分区

的配电箱内自动切换。

户内配电系统：住户配电箱进线开关设自恢复式过、欠电压保护。除住户卫生间回路外，照明、插座均采用专放回路供电；所有插座、家电设备回路均设置 RCD 保护，额定剩余动作电流 30mA。本工程低压配电电压为 220/380V，三相四线制，TN-C-S 系统。

（4）计量方式：住宅采用按楼栋供电方式计量，电源取自小区公变，分户计量，分层设置住户集中表箱，楼内公共设施配电采用两路电源进线，电源取自小区公变，进户处设置计量表箱。公共配套用房、物业用房、电源取自小区公变分户计量，计量表箱在公共部位集中设置（计量箱需做保护接地）。

### 3）照明系统

（1）各部位照度标准应严格按照现行设计规范、照明设计标准、绿色节能标准进行设计。

（2）各住宅入户口设置入户感应灯具，进门该灯即点亮。

（3）照明灯具选择总原则：所有公共区域、地下室、无特殊要求的机房应优先选用新型 LED 照明灯，户内照明灯具选型详见装修图纸。

（4）走廊、电梯前室、楼梯间、设备机房、地下车库等场所均采用 LED 灯。水泵房及其他潮湿场所采用防潮型灯具。

（5）公共区域，如走廊、楼梯间、大堂、门厅的照明系统采用分区控制，并根据场所活动特点采用定时、感应控制等节能控制措施；

（6）地库车道灯、车位灯吊装，车道照明与车位照明配单回路分开，分区控制。车行道及停车位顶面灯具无行人及车辆时，保持

灯具 20%照度；行人及车辆通过时，亮度达到 100%。机动车坡道顶面及墙面灯具需增加缓启动感应红外装置，车辆进入坡道后顶部及墙面灯具随车辆前行同时亮起。

（7）变电所、水泵房、消防风机房、地下车库、消防安保中心等重要机房设应急照明。疏散走道及疏散楼梯设置应急照明及应急疏散指示灯。

（8）本工程在火灾时人员疏散路径及相关疏散区域设置消防应急疏散照明灯，其地面水平最低照度符合 疏散楼梯间、疏散楼梯间的前室或合用前室不低于 10LX，地下、半地下室、疏散走道不低于 5LX，消防泵房、变配电室、消防控制室、安全出口外面及附近区域等不低于 1LX。

#### 4）线缆选型及布线系统

（1）电力电缆采用埋地引入时，进入处应穿壁厚大于 2.5mm 热镀锌钢管保护，埋深为室外地坪下 800mm，保护管应超出建筑散水坡 200mm，且应对管口实施止水措施，未使用的套管应做防水密闭处理；电力电缆沿地下车库电缆桥架引入时，其桥架应专设。

（2）楼内一般配电干线采用 WDZB-YJY 低烟无卤阻燃型铜芯交联聚乙烯绝缘聚烯烃护套电力电缆沿桥架敷设，楼内的消防干线采用 BBTRZ-0.6/1kV 柔性矿物绝缘电缆，导线的选择：敷设公共部位的非消防导线采用 WDZB-BYJ，消防线路采用 WDZAN-BYJ 型铜芯绝缘导线；住宅户内线路采用 BV 型铜芯塑料绝缘导线。本工程导线耐压等级为-0.75/0.45kV；电缆耐压等级为-0.6/1kV。

5）建筑物防雷与接地：需根据相应规范要求设置，消防泵房、电表箱、充电桩均需设置接地等电位。

## 6) 火灾报警系统

(1) 本项目多层住宅地上部分不设置火灾报警系统，二类高层及地下车库设置火灾报警系统，消控室设置在一层。消防泵房设置在地下一层。消防控制室内不应敷设或穿过与消防控制室无关的管线。

(2) 消防控制室与安防监控中心合用，火灾报警设备应集中布置，彼此设有各自独立的工作，设有直通室外的通道。控制中心内设置火灾自动报警系统、消防联动控制屏及火灾应急广播和消防专用电话控制设备，及打印机，PC机，蓄电池等。

(3) 火灾报警系统形式为集中报警系统，消防控制室内设有消防报警、联动、手动控制、消防广播、消防应急照明、消防电话及显示装置等设施。

(4) 火灾自动报警系统各设备之间应具有兼容的通信接口和通信协议。

(5) 根据规范设置电气火灾监控系统、消防设备电源监控系统图、防火门监控系统图、消防应急广播系统等。

(6) 消防报警系统管线应优先考虑暗敷，管线选材选用金属管并应符合规范。

(7) 本项目火灾自动报警系统及其建筑消防设施联动系统信息应当接入当地消防设施联网监测中心，并能在监测中心平台显示消防设施运行状态信息。

## 4.2 弱电智能化专业

### 1) 设计原则及要求

设计以满足国家相关设计深度及发包方要求为准，且应满足当

地技防办验收要求。建筑智能化系统设计充分考虑可扩展性、良好的兼容性、较高的性价比、先进性、可靠性、实用性以及适度超前等原则。

大区系统组成包括但不限于：综合布线系统、信息网络系统、入侵报警系统、视频监控系统（存储时间不低于 60 天）、出入口控制系统、可视对讲系统、电子巡更系统、停车管理系统、信息发布系统、背景音乐及广播系统、电梯多方对讲系统、电梯控制系统、机房工程及配套系统、综合管网系统、智慧步道、智慧路灯等。

户内系统包括：家居安防系统、智能家居系统，智能门锁可全自动、IMA、NFC、人脸识别、指纹、密码、临时密码、钥匙。可视对讲需集成网络，安防，远程呼梯，智能门锁联动等等；同样的功能手机 APP 也要联动。样板间智能家居见物料表。

2) 图纸深度要求：智能化专业设计文件应包括设计说明书、设计图纸、主要设备清单。

(1) 智能化设计：

- a 智能化设计概况；
- b 智能化各系统的系统形式及其系统组成；
- c 智能化各系统的主机房、控制室位置；
- d 智能化各系统的布线方案；
- e 智能化各系统的点位配置标准；
- f 智能化各系统的供电、防雷及接地等要求；
- g 智能化各系统与其它专业设计的分工界面、接口条件。

(2) 机房工程：

- a 确定智能化机房的位置、面积及通信接入要求；

b 当智能化机房有特殊荷载设备时，确定智能化机房的结构荷载要求；

c 确定智能化机房的空调形式及机房环境要求；

d 确定智能化机房的给水、排水及消防要求；

e 确定智能化机房用电容量要求；

f 确定智能化机房装修、电磁屏蔽、防雷接地等要求。

## **5、给排水专业**

### **5.1 给水系统**

1) 生活给水水源采用城市自来水，从市政给水管网上分别引入一路给水管，经总表后在小区内成环状供水管网，供小区内生活用水和消防用水。

2) 给水系统充分利用室外管网压力直接供水。负一层~一层由市政管网直接供给；二层~十七层采用加压供水，其中 1#、2#楼二~七层为加压一区；3#楼二~五层为加压一区，六~十一层为加压二区；4#、5#、6#楼二~七层为加压一区，八~十一层为加压二区；十二~十七层为加压三区；加压供水由地下一层生活水泵房内生活水箱和变频供水设备供水。

3) 市政引入管设置总水表，生活泵房进水、消防水箱进水管、消防水池补水管、各楼层卫生间等物业需单独计量的用水点处均设置水表。住宅水表设于公共部位水管井内。社区中心（售楼处）采用 3 级计量，住宅采用 2 级计量，下级水表的设置覆盖上一级水表的所有出流量。

4) 管材选用：市政直供区和加压区公共区域给水管均采用衬塑

钢管，螺纹连接或沟槽连接，户内给水管采用 PP-R 管，热熔连接，户内热水管采用热水型 PP-R 管，热熔连接，太阳能热水管采用薄壁不锈钢管，卡压连接。

## 5.2 消防给水系统

1) 小区设置区域消防系统，按照同一时间发生一次火灾进行设计；小区统一设置消防水池、水泵房及屋顶消防水箱。

2) 消防用水量标准按照要求设计。

3) 消防水源采用城市自来水。

## 5.3 室外消防系统

室外消火栓用水由室内外消防水池(有效容积360m<sup>3</sup>)经室外消火栓泵加压供给。

## 5.4 室内消火栓系统

本地块除07栋大门、08栋变电所、09栋社区中心（售楼处）外，其余所有区域均设室内消火栓进行保护。室内消火栓设置在建筑内门厅、走道等明显易于取用的地点，本项目住宅均为建筑高度小于或等于54m且每单元设置一部疏散楼梯的住宅，室内消火栓满足一股充实水柱到达室内任何部位，除住宅外其他区域消火栓布置间距应保证同层有两支水枪的充实水柱同时到达室内任何部位，相邻的2个消火栓间距不大于30m。

## 5.5 自动喷水灭火系统

根据规范要求地下汽车库、非机动车库设置自动喷水灭火系统。喷头采用快速响应喷头。自动喷水灭火系统每层按照防火分区

设置水流指示器。

## 5.6 气体灭火系统

本工程仅设置地上独立的配电房，无地下的变电所、用户变、临街变及开闭所等场所，故本工程不设置气体灭火。

## 5.7 建筑灭火器

室内灭火器按照《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）进行配置。在建筑内设置手提式磷酸铵盐干粉灭火器。在每个消火栓箱处设置手提式灭火器，不足部位单独增设灭火器，每处设置灭火器 2 具。

## 5.8 消防水泵要求

1) 消防水泵应选用流量扬程性能曲线为无驼峰、无拐点的光滑曲线，消防泵房采取下列降噪减振措施。

### 2) 排水系统需满足相关要求

(1) 本工程雨、污水分流。雨水收集后部分排入市政雨水管道。污水（包括厨房污水、卫生间污水和阳台洗衣机污水）收集后排入市政污水管道。

(2) 厨房排水与卫生间排水分别设置排水立管。厨房、洗衣机排水采用排水立管伸顶通气系统，卫生间排水设置苏维托特殊单立管排水系统，一层卫生间单独排出，厨房、餐厅上方不得有排水管道穿越。屋面雨水与空调排水、阳台排水及管道井排水分别设置排水立管；空调排水与阳台雨水排水可合用排水立管，立管底部应间接排水；住宅露台设置线性排水沟，设置雨水管，排至室外雨水管



网；地下室的废水采用潜污泵提升排出室外。

（3）本工程住宅卫生间采用同层排水，降板深度**150mm**，采用后排水式坐便器，专用同层排水配件排水。回填层所用管道及配件性能应符合抗压、抗老化、韧性好的要求。

（4）本工程建筑室内污水管：有洗衣机的阳台、厨房排水采用**PVC-U** 塑料排水管，横管采用 **PVC-U** 塑料排水管，配件采用专用管件，粘接；卫生间排水管立管采用 **HDPE** 排水管，横管采用 **HDPE** 排水管，配件采用苏维托同层排水专用配件，电熔连接（最大排水能力 **6.5l/s**）；排水立管管材和配件应选用同壁厚、同系列产品；当排水立管布置在靠近与卧室相邻的内墙时，应采用相应管材的静音型产品或设置隔音棉等隔音措施。建筑室外雨水管采用承压式 **PVC-U** 塑料排水管（防紫外线型）。潜污泵排水管均采用热镀锌钢管，沟槽连接。

（5）塑料排水管道按照有关规范要求设置伸缩节。

（6）金属排水管道穿楼板和防火墙的洞口间隙、套管间隙应采用防火材料封堵。

（7）排水立管底部横管架空敷设应设支吊架。

（8）排水立管每层设置检查口。检查口中心高度距操作地面宜为 **1.0m**，并应高于该层卫生器具上边缘 **0.15m**。

（9）当通气立管与排水立管采用 **H** 管件连接时，应采用防返流 **H** 管件。结合通气管或 **H** 管件应与专用通气立管管径一致。

（10）横管与横管（或立管）的连接,采用 **45 度**或 **90 度**斜三通,

不得采用正三（四）通,立管与排出管的连接、一层排水立管底部与排出横干管（出户管）的连接采用大弧度 90 度弯头连接。

#### （11）地漏选用

洗衣机采用专用排水地漏；卫生间仅用于地面排水的地漏采用多通道地漏或排水支管共用存水弯等防干涸措施；其余采用直通式地漏（卫生间、洗衣机等污废水地漏设 S 弯，S 弯水封不得小于 50mm；空调板、管井等地漏无需设 S 弯，底部间接排水）。各用水器具存水弯等水封装置的水封深度不得小于 50mm，严禁采用活动机械活瓣替代水封，严禁采用钟式结构地漏。

（12）卫生器具排水管段上不得重复设置水封。本项目中坐便器、小便器、蹲便器等器具均应自带存水弯。

## 6、暖通专业

### 6.1 设计说明

1）设计依据：摘述设计任务书和其他依据性资料中与供暖通风与空气调节专业有关的主要内容；与本专业有关的批准文件和建设单位提出的符合有关法规、标准的要求；本专业设计所执行的主要法规和所采用的主要标准（包括标准的名称、编号、年号和版本号）；其他专业提供的设计资料等。

2）简述工程建设地点、建筑面积、规模、建筑防火类别、使用功能、层数、建筑高度等。

3）设计范围：根据设计任务书和有关设计资料，说明本专业设计的内容、范围以及与有关专业的设计分工。

4) 设计计算参数：室外空气计算参数；室内设计参数；

5) 空调及新风系统：空调冷、热负荷；空调系统冷源及冷媒选择，冷水、冷却水参数；空调系统热源供给方式及参数；各空调区域的空调方式，空调风系统简述，必要的气流组织说明；管道、风道材料及保温材料的选择。

6) 通风：设置通风的区域及通风系统形式；通风量或换气次数；通风系统设备选择和风量平衡。

7) 地暖：（1）供暖系统热源采用户式燃气热水采暖两用壁挂炉，户内采用低温热水地板辐射供暖系统，系统由燃气炉内置装置定压、排气及补水。燃气壁挂炉放置在设备厨房。

（2）所采用燃气炉的技术性能应符合以下要求：输出功率可调，水温调节范围为 30-57℃，承受压力与供水设计压力相同，炉中设置的小循环水泵压力为 0.08-0.3MPa，额定热效率应符合《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）第 3.2.6 条的规定，具有同时自动调节燃气量和燃烧空气量的功能，并配置有室温控制器。

（3）壁挂炉要求：选用优质、安全、有熄火保护、报警信号、封闭型强制排气的燃气炉，且废气排放至室外的管道设置防倒灌风挡盖或排废气管道出户后向下设置。

8) 防排烟：简述设置防排烟的区域及其方式；防排烟系统风量确定；防排烟系统及其设施配置；控制方式简述；暖通空调系统的防火措施。

9) 空调通风系统的防火、防爆措施。

10) 节能设计：节能设计采用的各项措施、技术指标，包括有关节能设计标准中涉及的强制性条文的要求。

11) 绿色建筑设计：当项目按绿色建筑要求建设时，说明绿色建筑目标，采用的主要绿色建筑技术和措施。

12) 废气排放处理和降噪、减振等环保措施。

13) 列出主要设备的名称、性能参数、数量等。

14) 设计图纸要求；供暖通风与空气调节设计图纸一般包括图例、系统流程图、主要平面图；系统流程图；通风、空调、防排烟平面图；绘出设备位置、管道和风道走向、风口位置；多联式空调系统应绘制平面图；防排烟平面应表示出防火分区及防烟分区；供暖平面图；绘制出地暖平面图，包括盘管间距，盘管长度，壁挂炉，集分水器。

## **7、景观设计**

### **7.1 设计内容**

红线范围内所有室外景观及相关配套设施的设计，具体包括但不限于：示范区景观、围墙、植物配置、地形塑造、园路及场地铺装、水景及其设备、景观构筑物（如中央会客厅、连廊）、景观科技社区、健身娱乐区及配套设施、景观给排水与照明系统、景观家具、雕塑等内容，示范区及其相关配套设施等交付前和交付后的景观绿化部分、社区中心（售楼处）出入口、周边市政人行道及绿化、临时停车场等拆除及新建。并应配合给排水专业完成满足海绵城市

要求的图纸。景观科技社区应明确设施点位（如无线充电、WiFi、智慧路灯系统、智慧跑道等）及选型要求，灯具须提供选型图片，户外配套设施应提供选型要求，景观绿化图纸需包含植物表及选型说明，室外铺装如人行步道、主次入口、单元入口、中央景观等须重点设计，采用拼花纹样。

## 7.2 设计要求

本项目定位为高品质居住区，景观设计应与建筑品质相协调，遵循人性化、生态可持续原则，合理布局功能空间，以人的需求为出发点，营造多元、舒适的室外景观环境，塑造高端、品质、绿色、智慧、温馨的氛围环境。

1) 基本要求：景观设计应依据经图审后的建筑规划总图及建筑单体图纸；设计内容须符合国家及地方相关景观设计规范与导则，设计深度应满足工程量核算需求；景观设计应统筹考虑，避免对综合管线造成不利影响。

2) 规划衔接：依据发包人提供的建筑规划方案设计文件，确定车行道、消防通道、消防登高场地、主要道路场地标高等内容（停车位数量及位置应严格按规划总图控制，不得随意调整）。消防通道应满足消防及无障碍通行要求，宜实现人车分流，在保障机动车通行的同时确保步行与骑行安全。

3) 安全规范：景观设计应满足消防、无障碍、水土保持及防洪等规范要求，交通组织与标高系统应完整明确。隔离空间宜选用不易接近的植物，观赏类植物应无毒无害。危险区域须设置防护栏杆

等安全设施。

4) 空间组织：景观空间序列应清晰、分级合理，坚持以人为本与生态可持续原则，科学布置功能场地，营造多元而舒适的室外环境，体现高端、品质与绿色的温馨氛围。

5) 绿化配置：绿化应注重前期效果，速生与慢生植物相结合。充分利用墙边、宅隅、道路交叉口等零散地块，见缝插绿，提升绿量。小区户外绿地率须大于 **35%**，人均公共绿地面积不低于 **1m<sup>2</sup>**。提倡乔、灌、草复层绿化，实现四季有景。增加单位面积绿量，促进人与自然和谐共生，实现可持续发展。

出入口区域应突出绿视率，主视区可结合微地形与复层种植强化绿化氛围。乔木选择应与道路绿化相协调，增强引导性，并注意与小区林冠线衔接。

6) 出入口设计：小区出入口位置、尺度应合理，每个出入口应顺畅衔接市政道路与内部路网，合理组织交通流线。岗亭应设于便于管理的位置。

### 7.3 图纸内容及深度要求

施工图设计阶段成果（包括但不限于）：

#### 7.3.1 设计说明

#### 7.3.2 土建类

a、索引总平面图（含文字标注、消防道路、车库顶板线、索引）

b、铺装设计总平面图（透水面积及位置以发包人确定后方案为

准)

- c、竖向总平面图（在建筑总平面图基础上完成）
- d、消防通道位置总平面图
- e、平面尺寸及网格坐标总平面图
- f、各节点景观施工详图（平、立、剖及节点大样等）
- g、通用做法大样

### 7.3.3 绿化类

- a、设计说明
- b、苗木表
- c、乔木、灌木总平面图
- d、乔木平面设计图（乔木种类、高度、冠幅、米径、数量等）
- e、灌木平面设计图（灌木种类、高度、冠幅、面积数量、种植

方式示意）。

### 7.3.4 照明、给排水、标识、小品类

- a、照明平面布置图（灯具型号及智能设施型号）
- b、给、排水点位布置平面图
- c、标识、小品点位布置图

## 7.4 造型树（特选乔木）技术要求

为确保苗木品质及景观效果达到设计要求，对项目中涉及的造型树（特选乔木）作如下强制性规定：

选苗标准与确认程序

树形要求：必须为全冠、原生冠苗，严禁使用截干苗。树形应

丰满完整，主干明显，分枝点均匀，冠幅饱满，符合设计图纸中明确的特定形态（如：伞形、柱形、塔形、云片形等）。特选苗需发包人及设计同时确定以后方可移植。

苗木规格：所有苗木的胸径/地径、冠幅、高度、分枝点等主要指标，必须在设计要求的规格范围内，并优先选择上限规格。允许偏差不得超过 $\pm 5\%$ 。

健康状况：植株生长健壮、无病虫害、无机械损伤、树皮完好无损。土球完整，根系发达，符合《城市绿化工程施工及验收规范》中的一级苗标准。

选苗程序：施工单位必须提供至少 3 株符合规格的候选苗木的高清照片（360°）及视频资料，报请设计师及业主方进行现场或线上选苗确认。未经书面确认的苗木，不得起挖运输。

起挖、包装与运输：

土球规格：土球直径应为树干胸径的 8-10 倍，厚度为土球直径的 2/3 以上。须用草绳或麻片进行密实包扎，确保运输过程中不散坨。

吊装与运输：必须使用专用吊带，严禁使用钢丝绳直接接触树干树皮。运输过程中需对树冠进行必要的捆扎和保护，防止枝条折断和过度失水。

种植与支撑：

树穴处理：树穴尺寸应大于土球直径 40-60cm，深度大于土球厚度 20-30cm。穴底需铺设至少 15cm 厚的碎石滤水层，并施用足量腐熟的有机基肥。

种植：回填土必须为疏松、肥沃的种植土，分层夯实，确保根



系与土壤紧密接触。种植深度需与原土痕持平，严禁深栽。

支撑固定：必须采用“井”字型或三角牵拉等刚性支撑，支撑点需用麻片或橡胶垫保护树皮。支撑应牢固、美观，与整体环境协调。

后期养护：

种植后须及时浇透定根水，并视情况进行树冠喷淋。养护周期为二年，养护等级为一级养护。需制定详细的专项养护方案，包括浇水、施肥、病虫害防治及整形修剪，确保苗木成活率 100%，且形态在两年养护期内保持设计效果。

#### 7.5 水景工程技术要求：

为保障水景工程的景观效果、使用安全及系统长期稳定运行，特规定如下：

##### 结构与防水

结构主体：水池结构（钢筋混凝土）必须由有资质的结构工程师复核确认，满足承载力及抗渗要求。施工缝、伸缩缝等细部处理需有专项方案。

防水工艺：必须采用一道混凝土自防水+一道柔性防水层（如 1.5mm 厚 PVC 或 HDPE 防水卷材）+一道混凝土自防水的复合防水体系。混凝土抗渗等级均为 P6。防水层施工完成后，必须进行不少于 48 小时的蓄水试验，确认无渗漏后方可进行下道工序。

##### 饰面铺装

材料与工艺：所有水景饰面材料（如石材、瓷砖等）的品种、规格、颜色必须与设计样本一致。铺贴必须牢固，缝隙均匀，并采用专用防水、防霉勾缝剂勾缝。

工艺要求：压顶石必须做倒角处理，临水侧需做滴水线，防止污水流挂。所有饰面完成面应平整，无空鼓，色差均匀。石材及瓷砖必须做返碱六面防护，水泥砂浆必须做防碱处理或者结合层换成胶泥，确保水景无返碱。

### 水循环与过滤系统

设备选型：水泵、过滤器、消毒设备（如 UV 杀菌器、盐氯机）等主要设备，其品牌、型号、参数须报设计师审批。设备需高效、低噪、节能、易于维护。

系统设计：循环系统必须保证整个水景的水体在 2-4 小时内完全循环一次。过滤系统精度需能有效过滤 80%以上大于 20 微米的颗粒物，确保水体清澈见底，无肉眼可见悬浮物。

管道与预埋：所有给排水管道须采用 UPVC 或 PPR 等耐腐蚀材料。管道铺设坡度准确，无倒坡。所有水下灯具、喷头等设施的预埋件位置需精确，固定牢固。

### 电气与照明安全

安全标准：所有水下电缆、灯具必须为 12V 安全电压，并配备相应的漏电保护装置（RCD），防护等级不低于 IP68。

灯光效果：灯具的安装角度、位置及色温必须严格按灯光设计图纸施工，并进行现场调试，以达到设计所需的夜间光影效果。

### 试运行与验收

系统全部安装完成后，须进行不少于 7 天的连续试运行。期间需检查水体清澈度、设备运行稳定性、噪音水平、灯光效果及水位平衡等。

施工单位需向业主提供完整的操作手册、维护手册及竣工图

纸。

7.6 景观游乐设施以及其他户外设施设备、户外家具需要经深化设计，并通过发包人确认。

## 8、幕墙设计

本项目外立面为石材、铝板、真石漆、软瓷涂料、晶彩石和饰面砂浆。建筑幕墙设计突出表现技术先进、结构安全、现代美观、科学环保、方便施工等要求，主要彰显建筑现代、独特的风格，其建筑功能的性质决定了本建筑幕墙布局设计时要重点体现的造型、保温、节能、采光、隔音降噪和防火等诸多方面的合理性，在外型上展现建筑师的设计理念、并将设计师的设计思路得以体现，幕墙设计结合建筑使用功能性和结构安全性的需求，做到各个立面之间效果协调与统一。

1) 综合分析建筑群本身以及周边环境的诸多因素，综合规划要求，与周围环境相协调，使本程的外观效果与环境真正的融为一体。

2) 深入分析探讨建筑文化及其空间、材质表现的特质，以简约多义、造型多变的建筑空间语言表达对本工程的理解。

3) 幕墙布局方面其主要考虑到建筑功能的实用性，让建筑的使用功能和幕墙的综合性能相结合.在设计时主要体现由不同面板材料配置营造不同的虚实效果，在设计时 主要应体现房间的保温、隔热、防火及隔音、降噪等性能.同时侧重表达由玻璃质感、线条造型变化所勾勒的成熟稳重的建筑观感。

4) 本次项目幕墙设计主要范围为：外立面(外墙涂料、铝合金窗、铝合金百叶、保温不在本次设计范围内)；本次项目幕墙设计主要内容为：石材幕墙、铝板幕墙、玻璃栏杆、金属瓦屋面；

## **9、基坑支护设计**

### **1) 设计内容：**

基坑结构设计应该包括深基坑支护设计计算书及建设说明、设计图纸、土方开挖方案、降水止水方案、基坑变形监测内容及布点要求、基坑支护抗倾覆、抗隆起、抗滑移、基坑的整体稳定性及提供基坑变形预警值的参考值，由于本项目位于地铁保护区范围内，设计方案须征询地铁意见，通过地铁组织的专家评审，满足地铁保护相关要求，设计文件中应包含地铁专项保护设计内容。

A.基坑支护设计综合说明、平面信息图、平面布置图、剖面图、结构配筋图、基坑监测平面图及节点详图等；

B.基坑支护设计计算书；

C.工程预算书；

D.施工方案（除支护施工方案外，还须含降水、止水、土方开挖、安全等方案）。

### **2) 设计要求：**

应考虑周边建筑、基坑的安全、稳定及对周边建筑物、构筑物、地铁结构及道路管线的影响；基坑开挖期间的注意事项、应急措施；根据地质勘察报告及平面布置图合理确定基坑支护的方案；设计主要应该从合理、实用、经济、有效、方便的角度为原则来综合考虑；

有效支护及合理降水措施，保证周围建筑、道路、山体及管线设施的安全；基坑支护外围尺寸不应该超过用地红线；基坑支护设计时，要充分考虑地下室施工的方便性；充分考虑与主楼地下室的关系；应考虑土方开挖方案；应考虑本项目施工对周边项目的影响；设计标准：符合国家质量验收标准，并确保设计安全可靠、经济合理、施工方便，基坑支护设计应通过审图中心审查及相关部门审查。

### 3) 设计依据

A、基坑周边管线图；

B、场地地形图（包括红线与围墙的相互关系等）；

C、地下室结构图（包括主楼桩平面图、剖面图及抗拔桩 CAD 版本）；

D、总平面图(规划红线)；

E、详细勘察文字报告（审查通过的报告）；

F、业主对基坑设计特别要求或特别说明；

G、周边建筑结构图；

H、不限于以下规范

《建筑地基基础设计规范》GB50007-2011

《建筑基坑支护技术规程》JGJ120-2012

《建筑结构荷载规范》GB50009-2012

《建筑地基基础工程施工质量验收标准》GB50202-2018

《混凝土结构设计标准》GB/T50010-2010

《混凝土工程施工质量验收规范》GB50204-2015

《钢筋焊接及验收规程》JGJ18-2012

《岩土锚杆与喷射混凝土支护工程技术规范》GB50086-2015

《建筑基坑工程监测技术规范》GB50497-2019

《钢结构设计标准》GB 50017-2017

《建筑地基处理技术规范》JGJ79-2012

《建筑与市政地基基础通用规范》GB55003-2021

《南京地区建筑基坑工程监测技术规范》DGJ32/J 189-2015

《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》住建部第 37 号令；

《关于实施<危险性较大的分部分项工程安全管理规定>有关问题的通知》建办质〔2018〕31 号文；

《南京市房屋建筑深基坑工程监测备案规定》宁建监字〔2011〕18 号；

《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程危险性较大的分部分项工程安全管理实施细则（2019 版）》的通知（苏建质安〔2019〕378 号）。

其他有关的规范及规程。

## **10、泛光照明设计**

### **1) 绿色夜景照明原则**

（1）统一性原则：夜景照明的目的不是展现单独的光，而是通过光线，凸显建筑物的亮点、表现建筑物的特色。

（2）安全性原则：灯具设备采用低压产品，管线提前预埋到灯

具点位，避免管线裸露在外。

（3）防眩光原则：通过合理的设置灯具点位，调整照明方式和投光方向，降低直接眩光，达到见光不见灯的效果。

（4）易维护原则：在满足灯具设备的相关标准，光强分布的前提下，选择高效节能的照明产品，降低后期的维护成本。

（5）分级控制原则：注重灯光系统的设计，丰富多种灯光的使用场景，区别平时、节日的灯光效果。

2）灯具的选择和标准应符合现行国家标准的有关规定。

3）设计标准：

（1）满足 GB7000 系列标准；

（2）LED 灯具应符合 GB/T 35626-2017《室外照明干扰光限制规范》、GB/T 39237-2020《LED 夜景照明应用技术要求》、JGJ/T 163《城市夜景照明设计规范》的规定；

（3）灯具应符合 GB50034-2024《建筑照明设计标准》的规定；

（4）满足 GB/T 4208-2017《外壳防护等级（IP 代码）》；

（5）满足 GB/T20138-2006《电器设备外壳对外界机械碰撞的防护等级》；

（6）耐腐蚀测试执行 GB/T10125-2021《人造气氛腐蚀试验 盐雾试验》；

（7）无线电骚扰特性满足 GB/T 17743-2021《电气照明和类似设备的无线电骚扰特性的限值和测量方法》；

(8) 谐波电流满足 GB/T 17625.1-2012《电磁兼容 限值 谐波电流发射限值(设备每相输入电流≤16A)》;

(9) GB-T 18595-2014《一般照明用设备电磁兼容抗扰度要求》;

(10) GB / T 17626.3-2016《电磁兼容 试验和测量技术 射频电磁场辐射抗扰度试验》;

(11) 测试方法执行: GB-T 7922-2008《照明光源颜色的测量方法》、GB/T 24824-2009《普通照明用 LED 模块测试方法》、GB/T 9468-2008《灯具光分布光度测量的一般要求》、参考 GB/T 7002-2008《投光照明灯具光度测试》、GB/T 2423.3-2016《环境试验 第 2 部分: 试验方法 试验 Cab: 恒定湿热试验》;

(12) 以上标准为最低要求,项目所在地为特殊地域的,如沿海、高原、极寒、热带等地区,所有灯具设备必须在满足以上标准、规范的基础上再满足该地域的使用要求或区域标准;

(13) 未尽事宜执行相关国家标准。

#### 4) 灯具的控制及管理的要求

采用智能照明控制系统应具备下列功能:

采用智能照明控制系统应具备下列功能:

- (1) 具备多种控制方式,并可设置不同场景的控制模式;
- (2) 具备相适应的回路控制;
- (3) 可实时控制及开关设备各回路;
- (4) 具备良好的人机交互界面;



- (5) 预留与其他系统的联动接口；
- (6) 当系统断电重新启动时，应恢复为断电前的场景或默认场景。

## 11、海绵城市设计

1) 对于场地内径流控制模式的海绵方案设计应以规划条件所提要求为设计依据，最终设计应达到规划条件所提海绵约束性指标要求。海绵设施设计组合方案应根据项目具体的建设条件、生态基底、周边环境和用地性质等差异而确定，并结合建设项目场地外的径流控制模式统筹考虑。

2) 设计应首先根据控制性详细规划明确公共海绵空间雨水径流消纳范围。公共海绵空间除应满足自身径流控制目标要求外，还应明确周边地块年径流总量控制率的分担率。应充分利用公共海绵空间的场地外径流，并且结合地形区位等，优先消纳场地条件差、控制指标要求低、改造难度大等条件差的地块，并落实控详编制要求。

3) 应充分结合景观设计，考虑植物生长特性及小区景观效果。

## 12、内装设计

### 12.1 设计内容

1) 设计范围：包括但不限于住宅户内（大批量交付，含样板间、下跃户型）、公区、高品质地库（汽车坡道、车行道、停车位、归家大堂、地下光厅等）、社区中心（售楼处）等室内硬软装的精装修设计，以及设施设备、智能产品等。

2) 装修配套深化设计：包括橱柜、固定家具、机电点位、装饰

材料样板、五金等。施工图设计根据国家装修标准及使用功能提出机电点位、给排水点位、通风空调点位并绘制全套施工深化图。

3) 软装设计包含但不限于范围内的活动家具、地毯、窗帘布艺、摆件、花灯、设施设备、花艺、真假绿植、社区中心(售楼处)设施设备(含电子产品、健身器材、健康监测和水吧台电器等)、办公家具等,需得到发包人认可后实施。

## 12.2 施工工艺要求

### 防滑地砖施工要求:

1) 基层应坚实,无空鼓、开裂、起砂。

2) 当大面积铺贴地砖时(长度大于 15m)按设计要求设置伸缩缝。

3) 施工及养护环境温度不低于 5℃。铺贴完 24h 后洒水养护,养护时间不宜少于 7d,养护期内禁止上人。

4) 铺贴前应进行放线定位和排砖,非整砖应排放在次要部位或阴角处,每面墙不宜有两列非整砖,非整砖宽度不宜小于整砖的 1/3。

5) 不低于规范要求的防滑系数。

### 地面石材施工要求:

1) 天然石材铺贴前应进行对色、试拼,并进行编号。铺贴时按照编号顺序铺贴。

2) 大理石或易返碱的花岗岩在铺贴前应在无尘土、干净的环境内涂刷(六面)防护剂。石材刷防护剂前应将石材表面清理干净,去除背胶网。

3) 铺贴时切割的石材必须在干燥后补刷防护剂后才可铺贴。

### 金刚砂固化耐磨地坪施工要求:

1) 浇筑混凝土, 振捣密实后用刮尺找平, 表面误差控制在 3mm/2m 内。

2) 待混凝土初凝, 撒布金刚砂骨料  $8\text{kg}/\text{m}^2$ , 分三次撒布, 第一次  $4\text{--}5\text{kg}/\text{m}^2$ , 第二次  $2\text{--}3\text{kg}/\text{m}^2$ , 第三次  $1\text{kg}/\text{m}^2$ 。撒布后大面用磨光机低速磨压, 确保骨料嵌入混凝土, 边角使用木搓搓平, 配混凝土蒸发阻滞剂。固化剂用量不低于  $0.2\text{--}0.4\text{kg}/\text{m}^2$ 。

3) 首次磨压后 30-60 分钟, 撒布剩余骨料, 换高速磨光机磨压不低于 3 遍, 最后用收光机进行机械收光, 表面平整度误差  $\leq 2\text{mm}/2\text{m}$ 。

4) 施工完成后 6-12 小时覆盖塑料膜养护, 24 小时后洒水养护 (养护期  $\geq 7$  天), 养护第 3 天需切割伸缩缝 (间距 6-8m, 深度为地坪厚度  $1/3$ ), 避免开裂。

5) 面层与垫层均应分仓跳格浇筑, 且分格缝需重叠。

6) 各环节时间需严格把控, 如初凝阶段过早撒布易导致骨料下沉, 过晚则无法嵌入, 直接影响耐磨性能。

### 彩晶无机磨石地坪施工要求:

1) 面层表面应光滑, 且应无裂纹、砂眼和磨痕; 石粒应密实: 显露应均匀; 颜色图案应一致, 不混色; 铜条分格图案应牢固、顺直和清晰。

2) 水磨石面层的结合层采用水泥砂浆时, 强度等级应符合设计要求, 普通水磨石面层磨光遍数不应少于 3 遍。

3) 水磨石面层磨光后, 在涂草酸和上蜡前, 其表面不得污染。

4) 水磨石面层的石粒应采用白云石、大理石等岩石加工而成,

石粒应洁净无杂物，其粒径除特殊要求外应为 6mm~16mm;颜料应采用耐光、耐碱的矿物原料,不得使用酸性颜料。

5) 有厂家特殊要求的，以厂家做法为准。

#### **铝板吊顶施工要求:**

1) 面层材料表面应洁净、色泽一致，不得有翘曲、裂缝及缺损。面板与龙骨的搭接应平整、吻合，压条应平直、宽窄一致。

2) 严格施工操作，龙骨整体平整、牢固后再安装面板，安装中注意用力均匀，面板与龙骨嵌装时，应防止相互挤压过紧而引起变形或脱挂，保证面板平整顺直。

3) 当面板需留设的各种孔洞时，应用专用机具开孔。孔径准确:孔边光洁无毛刺，板无变形。

4) 重量不大于 1kg 的筒灯、石英射灯、烟感器、扬声器等设施可直接安装在面板上;重量不大于 3kg 的灯具等设施可安装在 U 型或 C 型龙骨上，并应有可靠的固定措施。灯具、风口等设备应与面板同步安装。

5) 铝板的自粘保护膜宜在产品出厂的 45 天内撕去。

#### **发光灯膜施工要求:**

1) 根据设计要求，按照实际测量出的吊顶形状及尺寸在工厂加工成形，现场围护结构、外墙、门窗必须完成，室内设施(消防、空调、通风、电力等机电设施)安装就位后方可进行吊顶龙骨安装。

2) 采用透明膜+灯膜设置，灯膜与扣边需采用密封胶封闭缝隙，防止蚊虫进入。

3) 光源排布间距与箱体深度以 1:1 为宜，即灯箱深度如为 300mm，光源排布间距也应为 300mm。建议箱体深度控制尺寸在

150~300mm 之间，以达到较好的光效。

4) 设备末端不得直接安装于膜面，如需安装则应自行悬挂于结构顶板或梁上，不得与吊顶体系发生受力关系。

#### **铝方通施工要求：**

1) 方通表面应洁净、色泽一致，不得有翘曲、裂缝及缺损。方通角度应一致，边缘应整齐，接口应无错位。压条应平直、宽窄一致。

2) 吊顶的灯具、烟感器、喷淋头、风口篦子和检修口等设备设施的位置应合理、美观，与方通的套割交接处应吻合、严密。

3) 吊顶系统安装应结合照明、音响、消防系统等统筹考虑。

4) 吊顶的设备开孔处应附加龙骨予以加固

5) 灯具及其他设备末端需自行吊挂在结构顶板及梁上，未经设计计算不可直接着力于面板或龙骨上。

#### **轻钢龙骨石膏板施工要求：**

1) 应根据吊顶的设计标高在四周墙上弹线。弹线应清晰、位置应准确。

2) 吊点应分布均匀，龙骨接头处和承载处应增加吊点。主龙骨吊点间距、起拱高度应符合设计要求。当设计无要求时，吊点间距应小于 1.2m，应按房间短向跨度的 1%~3%起拱。龙骨接口部位及重载部位应增加吊点。主龙骨安装后应及时校正其位置标高。主龙骨间距应小于 1200mm。

3) 次龙骨应紧贴主龙骨安装。固定板材的次龙骨间距不得大于 600mm，在潮湿地区和场所，间距宜为 300~400mm 用沉头自攻螺钉安装饰面板时，接缝处次龙骨宽度不得小于 40mm。

- 4) 安装龙骨后不得踩踏或超载。
- 5) 吊杆长度大于 1.5m 时应按规定加设反向支撑。
- 6) 跨度大于 15m 以上的吊顶, 应在主龙骨上, 每隔 15m 加一道大龙骨, 并垂直主龙骨焊接牢固。
- 7) 吊顶的伸缩缝应符合设计要求。当设计未明确且吊顶面积大于 100m<sup>2</sup> 或单向长度方向大于 15m 时, 应设置伸缩缝。
- 8) 转角处石膏板裁剪 L 形板材固定, 第一层与第二层板石膏板板缝应错开。两层石膏板间宜满刷白乳胶粘贴。
- 9) 阴角、阳角处应加护角固定。
- 10) 造型边框四角增加斜撑龙骨或用钢带(石板水平接头)加固后进行面板安装。
- 11) 重量不大于 1kg 的筒灯、石英射灯、烟感器、扬声器等设施可直接安装在面板上;重量不大于 3kg 的灯具等设施可安装在 U 型或 C 型龙骨上, 并应有可靠的固定措施。
- 12) 重量超过 3kg 的灯具、电扇及其他重型和有振动荷载的设备严禁安装在吊顶工程的龙骨上, 应设置独立吊挂结构。

#### 无机涂料施工要求:

- 1) 要求抹灰基层处理应清洁平整, 确保表面无油污、无灰尘、无浮浆。抹灰基层涂刷涂料时含水率不大于 10%。基层腻子应平整、坚实、牢固、无粉化、起皮、裂纹。
- 2) 新建筑物的混凝土或抹灰基层在用腻子找平或直接涂饰涂料前应涂刷抗碱封闭底漆。
- 3) 涂饰工程施工应按要求进行施工, 后一遍涂饰材料的施工必须在前一遍涂饰材料表面干燥后进行。

4) 石膏板等嵌缝腻子施工时,需将缝隙内的灰尘清除干净,粘贴嵌缝带时确保嵌缝腻子完全干燥且无开裂现象。

5) 石膏板等腻子施工时应分层进行,每层不宜过厚,施工下一层时确保上一层干净无粉尘。腻子施工完成后应用砂纸打光。

6) 应控制室内温度,以防止因温度、湿度变化的影响,产生墙变形、开裂现象。

### **墙布施工要求:**

1) 基层阴阳角应垂直、平整、无凹凸,不符合要求时需修整后方可粘贴墙布。

2) 裱贴前,应先进行分幅策划,以保证美观、节省材料。

3) 墙面应采用整幅裱糊,先垂直面后水平面先细部后大面,先保证垂直后对花拼缝垂直面是先上后下,先长墙面后短墙面:水平面是先高后低。

4) 裱贴第一张墙布须紧贴垂线边缘,检查垂直无偏差后方可裱贴第二张。裱糊后的墙布、墙布表面应平整,不得有波纹起伏、气泡、裂缝、皱折;表面色泽应一致,不得有斑污,斜视时应无胶痕。

5) 粘贴前对墙布进行刷胶,起湿润、软化的作用。刷胶应薄厚均匀,不得漏刷,从刷胶到最后上墙的时间一般控制在 5~7min。

6) 墙布基层应干燥,含水率不应大于 8%,施工温度不宜低于 15℃。当室内温度高于 20℃,湿度大于 80%时,应开窗换气,相对湿度不得大于 85%。墙布施工完成后应阴干,避免快速失水收缩变形、开裂。

7) 阴角处接缝应搭接,阳角处应包角不得有接缝。阴角搭接采用顺光搭接缝,不允许整张裹角铺贴,避免产生空鼓与褶皱。阴角

边墙布搭接时，应先裱糊压在里面的转角墙布，再粘贴非转角墙布，一般搭接宽度 2~3mm。

8) 阳角处严禁墙布搭接，搭接处应距阳角 20mm 以上。墙面基层阴、阳角处应做 3~5mm 小圆弧角，便于刮平压实。

#### **铝板墙面施工要求：**

1) 金属板表面应平整、洁净、色泽一致，金属板接缝应平直，宽度应符合设计要求，金属板上的孔洞应套割吻合，边缘应整齐。

2) 按竖向龙骨位置确定角钢固定件位置，用膨胀螺栓在墙面上固定角钢固定件，角钢固定件应提前打好孔。

3) 竖向龙骨预先进行防锈处理，竖向龙骨和角钢固定件采用螺栓固定，安装位置应准确、结合牢固。安装完应检查、测量调整，以保证墙面完成后符合要求。

4) 根据墙面安装金属装饰板的位置，将配套铝采用自攻螺钉安装在相应的位置。配套槽铝固定后中间采用螺栓固定做金属装饰板挂点

5) 安装前应对配套槽铝进行检查、测量、调整检查无误后挂装金属装饰板,安装时左右上下的偏差不应大于 1.5mm.金属装饰板安装完毕，在易于被污染的部位，用塑料薄膜或其他材料覆盖保护。

6) 面板安装完成，将板面四周的保护膜撕开,在板四周贴上单面胶带纸，将填充橡胶条塞入板缝内并均匀地打上密封胶，待胶干后，将胶带纸和保护膜一起撕下。

7) 金属装饰板安装完毕后，应从上向下地清洗，防止表面装饰发生异常。所用清洁剂应对构件无腐蚀作用，洗涤后应及时用清水冲洗干净。



### 湿贴墙砖/岩板施工要求:

1) 铺贴前应进行放线定位和排砖, 非整砖应排放在次要部位或阴角处, 每面墙不宜有两列非整砖, 非整砖宽度不宜小于整砖的  $1/3$ 。

2) 为保证砖缝均匀, 在粘贴墙面砖时按要求选用砖缝十字卡进行卡缝。

3) 陶瓷墙砖应对质量、型号、规格、色泽进行挑选, 应平整边缘棱角整齐, 不得缺损, 表面不得有变色、起碱、污点、砂浆流痕和显著光泽受损处。

4) 凸出物、管线穿过的部位应用整砖套割吻合, 突出墙面边缘的厚度应一致。

5) 施工中如发现有粘贴不密实的陶瓷墙砖, 必须及时添加胶粘剂重贴, 以免产生空鼓, 粘贴完成后在养护期内禁止外力作用于面砖上。

6) 先墙面, 后地面。墙面由下往上分层粘贴, 先粘墙面砖, 后粘阴角及阳角, 最后粘顶角。

7) 当基层为混凝土/砖墙墙面时, 浇水润湿墙面, 需要在基体表面涂刷结合层; 水泥砂浆找平层应分层施工, 每层厚度不应大于  $7\text{mm}$ , 且应在前一层终凝后再抹一层, 不得空鼓; 找平层厚度不应大于  $20\text{mm}$ , 超过  $20\text{mm}$  时应采取加强措施。

8) 粘贴面砖前为确保面层与基层粘接强度, 宜涂刷界面剂或采用水泥浆掺建筑胶在水泥砂浆找平层上进行“拉毛处理”, 毛长  $3\sim 5\text{mm}$  为宜。终凝后浇水或保湿养护。

9) 施工时注意施工环境温度, 温度应控制在  $5^{\circ}\text{C}\sim 35^{\circ}\text{C}$ 。养护

时间根据地区和季节不同,干燥地区 3d 左右,潮湿地区 5~7d,养护完成后及时美缝处理。

#### 干挂岩板/石材施工要求:

1) 根据设计图纸和尺寸先在墙上预排。

2) 按竖向龙骨位置确定角钢固定件位置,用膨胀螺栓在墙面上固定角钢固定件,角钢固定件应提前打好孔。

3) 龙骨的大小根据设计图纸定,竖向龙骨间距宜与陶瓷墙砖墙面竖向分缝位置相对应。横向龙骨间距不大于 1200mm,安装前应打好孔,用于安装陶瓷墙砖的金属连接件。

4) 金属连接件一端与横向龙骨用螺栓连接另一端有上下垂直分开的承插板,先不紧固螺栓,待岩板/石材固定好,检查平整度后再拧紧。

5) 先在岩板/石材的两端钻孔。孔中心距板端 80mm~100mm,孔深 6mm~7mm。

6) 孔内涂满胶粘剂,然后安装配套背栓和连接件,由于孔内涂满胶粘剂,所以与配套背栓很快固结。安装时应自下而上安装,与配套背栓固定的挂件对准已初步安装好的金属连接件。

7) 经过检查竖直缝、水平缝、板的平整度、垂直度合格后,拧紧螺栓,陶瓷墙砖位置应逐一固定。

8) 干挂陶瓷墙砖注意事项:(1)干挂陶瓷墙砖应事先挑选,凡外形歪斜、缺角、脱边、翘曲和裂缝的不得使用,颜色和规格不一的应分别存放。(2)注意事先预排,使得砖缝分配均匀,遇到突出的管线、支架等部位应用整砖套割吻合。(3)大模板结构,注意开关盒在开洞时一定要注意和砖缝的配合在规范允许范围内调整到合

适位置上。(4)墙砖排版要与吊顶标高相结合。(5)龙骨骨架与墙面固定应牢固、位置准确,应符合《钢结构工程施工质量验收规范》GB50205-2001 中的要求。

### **木饰面施工要求:**

1) 竖向龙骨安装时间距不宜过大,当设计无要求时,一般间距不大于 400mm。U 型安装卡安装的竖向间距应不大于 600mm。基体为混凝土墙时,采用膨胀螺栓;基体为空心砌块墙时,采用后张式螺栓或穿墙螺栓;基体为加气混凝土块墙时,采用胀管螺钉。挂件安装位置及间距可根据各厂家工艺要求及饰面板规格确定咬合构件条应配套使用,安装时应咬合严密,避免因咬合不到位而引起表面不平整。

2) 木材含水率不大于 12%,施工时所用的基层板、木挂件以及木饰面板做防火、防腐、防潮处理。

3) 木材应干燥,以防木材收缩时造成吊顶不平或导致靠墙边抹灰面开裂。吊顶前应先进行墙面抹灰,待墙面干燥后再安装木吊顶,以防木材收缩、翘曲。应考虑在木饰面吊顶与墙面接触处或与其他吊顶接触处,增加凹槽和木压条等措施,防止接缝不均匀。

4) 木饰面安装时宜与地面留设 3~5mm 缝隙,缝隙内填塞密封胶,或在底部安装专用底托,有效避免木饰面潮湿变形、发霉。

### **门套安装施工要求:**

1) 预埋的木楔子或膨胀螺栓应符合设计要求,木楔子必须做防腐处理。

2) 门洞侧面门套基层板底端距离门槛完成面预留 10mm,最下端的固定点与地面距离小于 110mm,最上端的固定点与门套基层上

口距离小于等于 150mm，中间的固定点间距应不大于 450mm。可以根据门洞楔子的预留位置微调。

3) 门洞顶面的门套基层板固定点间距不大于 450mm，两端固定点距离端头小于等于 150mm。

4) 基层板板面应做防腐处理，安装应牢固。

5) 门套基层板宽度小于等于 150mm 时，使用单排固定点固定，固定点沿门套基层板中心线布置。

6) 门套基层板宽度大于 150mm、小于等于 200mm 时，使用两排固定点高低错落固定，固定点距细木工板外边缘 60mm，高低差 80mm。

7) 门套基层板宽度大于 200mm 时，使用两排固定点并排固定，固定点距门套基层板外边缘 60mm。

8) 固定点根据所采用的基层板厚度、层数进行选择，单层采用 83mm 木螺丝，双层采用 116mm 木螺丝，钉固方式相同。

9) 有水房间安装门套时，原材料在工厂生产中，在工厂内对门套背面下端 600mm 范围做防水处理。

10) 卫生间及潮湿房间过门石与门套的安装顺序应为先安装过门石，再安装门套。

11) 有水房间安装门套时，门套基层板下端距地面悬空 10mm。

12) 有水房间门套现场安装时，因尺寸偏长需进行锯切，门套板、门线条原则上只锯切上端口，下端口不锯切。厨卫间一侧的门线要完整落在过门石上，而另外一侧落在地面上。

13) 门套如因场外运输、现场人工搬运导致下端口碰擦受损，

现场安装时锯切受损部位，但必须对锯切部位进行现场防潮处理

14) 成品门套安装时，下端门套板与门线条至过门石表面预留5mm空隙，然后用密封胶封闭密实。

#### **橱柜安装施工要求：**

1) 橱柜制作与安装所用材料的材质、规格、性能、有害物质限量及木材的燃烧性能等级和含水率应符合设计要求及国家现行标准的有关规定。

2) 橱柜表面应平整、洁净、色泽一致，不得有裂缝、翘曲及损坏。橱柜裁口应顺直、拼缝应严密

3) 橱柜安装预埋件或后置埋件的数量、规格、位置应符合设计要求。

4) 橱柜的造型、尺寸、安装位置、制作和固定方法应符合设计要求。橱柜安装应牢固。

5) 橱柜配件的品种、规格应符合设计要求。配件应齐全安装应牢固。

6) 橱柜的抽屉和柜门应开关灵活、回位正确。

#### **栏杆扶手安装施工要求：**

1) 木扶手应选用优质硬木制作;木材含水率不大于12%;接头处必须咬双榫且加胶，严禁用铁钉连接;宽度(高度)大于70mm的扶手要做暗大榫或在下面用铁件配合连接，拼接的弯头应做45°角榫接，以保证拐角处方正。

2) 硬木扶手的螺钉应先钻孔，以避免拧断、拧歪，钻孔深度为螺钉长度的2/3，然后拧螺钉，将扶手和弯头牢固地固定在栏杆扁铁上。紧固件不得外露。

3) 螺钉固定间距应控制在 400mm 以内。

4) 整体弯头制作前应做足尺样板，按样板划线。弯头粘结时温度不宜低于 5℃。弯头下部应与栏杆扁钢结合紧密、牢固。

5) 木扶手弯头加工成形应刨光，弯曲应自然，表面应磨光。

6) 预埋件规格应经过结构专业计算，预埋件连接牢固，铈峭焊缝均匀。后置埋件固定点不应少于 2 点，用膨胀螺栓对角固定。立柱安装前应检查预埋件牢固程度，有问题的埋件应进行加固处理。

7) 施工时，精确弹线，先用水平尺校正两端基准立柱并闾停定，然后拉通线按各立柱定位尺寸将立柱固定。

8) 立柱管径及立柱间距严格按照规范要求。立柱埋入预留孔时应保证足够的锚固长度，细石混凝土应保证填充密实。

9) 采用螺栓连接时，立杆底部金属板上的孔眼应加工成腰圆形孔，以备膨胀螺栓位置不符，安装时可做微小调整。施工时，在安装立杆基层部位，用电钻钻孔打入膨胀螺栓后，连接立杆并稍做固定，安装标高有误差时用金属薄垫片调整，经垂直、标高校正后固紧螺帽。

10) 立杆焊接以及螺栓连接部位，除不锈钢外，在安装完后，均应进行防腐防锈处理，并且不得外露，应在根部安装装饰罩或盖。

本项目施工工艺应符合施工图纸要求以及现行国家规范与标准等。

### 12.3 功能布局及装修材料使用要求。

除楼梯间外，公区（含地上和地下）以及户内的墙砖、地砖要求做密拼或隐形美缝。美缝采用环氧彩砂。岩板要求为通体光面材

质。

12.3.1 户内装修标准材料配置表

| 功能分区           | 装修部位  | 大批量装修标准                                          |
|----------------|-------|--------------------------------------------------|
| 玄关             | 地面    | 防滑地砖（含密拼）、石材门槛                                   |
|                | 墙面    | 难燃墙布、不锈钢踢脚线（颜色同效果图）                              |
|                | 天棚    | 轻钢龙骨纸面石膏板+无机涂料吊平顶、感应筒灯                           |
|                | 入户门   | 铸铝造型门板，甲级防盗，乙级防火，含智能门锁                           |
|                | 玄关柜   | 柜体内部为实木多层板、柜门为奥松板 PET 覆膜                         |
| 客餐厅<br>（含封闭阳台） | 地面    | 防滑地砖（含密拼）、石材门槛                                   |
|                | 墙面    | 岩板背景墙、难燃墙布、不锈钢踢脚线（颜色同效果图）                        |
|                | 天棚    | 局部轻钢龙骨纸面石膏板+无机涂料吊顶、成品铝型材灯槽+LED 灯带、格栅灯、明装导轨射灯     |
|                | 电视背景墙 | 仿石材岩板、难燃墙布                                       |
| 主卧             | 地面    | 实木复合难燃木地板（人字拼）、人造石飘窗台                            |
|                | 墙面    | 难燃墙布、不锈钢踢脚线（颜色同效果图）                              |
|                | 天棚    | 局部轻钢龙骨纸面石膏板+无机涂料吊顶、成品铝型材灯槽+LED 灯带、格栅灯、明装导轨射灯、窗帘盒 |
|                | 主卧背景墙 | 浅色肌理皮革硬包                                         |

|       |     |                                                  |
|-------|-----|--------------------------------------------------|
|       | 户内门 | 橡木实木贴皮拉丝面、门扇厚度 45-50，上下封边，实木静音版填充、门把手、门合页、地吸     |
| 次卧、书房 | 地面  | 实木复合难燃木地板（369 对缝铺）、人造石飘窗台                        |
|       | 墙面  | 难燃墙布、不锈钢踢脚线（颜色同效果图）                              |
|       | 天棚  | 局部轻钢龙骨纸面石膏板+无机涂料吊顶、成品铝型材灯槽+LED 灯带、格栅灯、明装导轨射灯、窗帘盒 |
|       | 户内门 | 橡木纹实木贴皮拉丝面、门扇厚度 45-50，上下封边，实木静音版填充、门把手、门合页、地吸    |
| 厨房    | 地面  | 防滑地砖（含隐形美缝）                                      |
|       | 墙面  | 仿石材墙砖（含隐形美缝）                                     |
|       | 天棚  | 轻钢龙骨防水石膏板+防水无机涂料、LED 防眩光筒灯（防水）                   |
|       | 电器  | 油烟机、燃气灶、洗碗机、壁挂炉                                  |
|       | 五金  | 调料拉篮、抽屉拉篮、龙头、厨房水槽及下水配置                           |
|       | 柜体  | 柜体台面为岩板、柜体内部为实木多层板、柜门为奥松板 PET 覆膜（含门把手及铰链等五金配件）   |
|       | 户内门 | 折叠吊轨钢化玻璃移门                                       |
| 卫生间   | 地面  | 仿石材防滑地砖（含美缝）、浅淋浴间地面石材（表面拉槽）                      |
|       | 墙面  | 仿石材墙砖（含隐形美缝）                                     |
|       | 天棚  | 轻钢龙骨防水石膏板+防水无机涂料、LED 防眩光筒灯（防水）、卫浴专用空调（嵌入顶装）      |



|    |                  |                                                                                  |
|----|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|    | 洁具               | 台下盆、墙排式马桶                                                                        |
|    | 五金               | 台盆龙头、台盆下水器套装、进水软管、冷热水角阀（普通）、淋浴花洒龙头、淋浴区地漏（不锈钢，防臭芯）、干区地漏（不锈钢，防臭芯）                  |
|    | 柜体               | 台盆柜难燃木饰面、镜柜（含镜柜灯，镜面防爆、防雾、高清、强化）、岩板台面。以上柜体的柜体内部为实木多层板、柜门为奥松板 PET 覆膜（含门把手及铰链等五金配件） |
|    | 淋浴间<br>隔断        | 极窄边框门（含把手及五金配件）、钢化玻璃表面贴防爆膜                                                       |
|    | 户内门              | 橡木纹实木贴皮拉丝面、门扇厚度 45-50，上下封边，实木静音版填充、门把手、门合页、地吸                                    |
| 露台 | 地面               | 仿石材防滑地砖（含隐形美缝）                                                                   |
|    | 墙面               | 参照建筑做法                                                                           |
|    | 天棚               | 参照建筑做法                                                                           |
| 设备 | 开关、<br>插座、<br>面板 | 详见物料表，颜色需统一                                                                      |
|    | 中央空<br>调         | 详见物料表                                                                            |
|    | 地暖               | 详见物料表                                                                            |
|    | 新风               | 详见物料表                                                                            |

|  |                                     |       |
|--|-------------------------------------|-------|
|  | 壁挂<br><br>炉、洗<br><br>碗机、<br><br>油烟机 | 详见物料表 |
|--|-------------------------------------|-------|

### 12.3.2 公区装修标准材料配置表

| 功能分区     | 装修部位    | 大批量装修标准                                                                        |
|----------|---------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 首层大堂及电梯厅 | 地面      | 天然石材（含门槛石），拼花，含密拼及镜面                                                           |
|          | 墙面      | 仿石材纹岩板（错拼，含密拼）+古铜色金属装饰嵌条+古铜色不锈钢内凹踢脚                                            |
|          | 天棚      | 轻钢龙骨双层纸面石膏板+白色无机涂料、天然橡木纹铝板（此材料仅用于 1、2 号楼一层大堂至电梯厅走道）、古铜色金属装饰嵌条、LED 灯带、LED 防眩光筒灯 |
|          | 背景墙     | 仿石材纹岩板（错拼，含密拼）+仿石材纹岩板（含密拼）+古铜色金属装饰嵌条+古铜色不锈钢内凹踢脚、LED 灯带                         |
|          | 管井门及消防栓 | 暗装干挂，外饰面为仿石材纹岩板                                                                |
| 标准层      | 地面      | 仿石材纹防滑地砖（含密拼）、天然石材（门槛石）                                                        |
|          | 墙面      | 仿石材墙砖（含密拼）+古铜色金属装饰嵌条+古铜色不锈钢内凹踢脚                                                |
|          | 天棚      | 轻钢龙骨双层纸面石膏板+白色无机涂料、LED 感应防眩光筒灯、LED 灯带                                          |

|          |         |                                                                       |
|----------|---------|-----------------------------------------------------------------------|
|          | 管井门及消火栓 | 暗装干挂，外饰面为仿石材纹墙砖（含密拼）                                                  |
| 楼梯间      | 地面      | 仿石材纹成品踏步砖                                                             |
|          | 墙面      | 白色无机涂料（地库楼梯间墙面为白色防霉无机涂料）+踢脚材质同踏步                                      |
|          | 天棚      | 白色无机涂料（地库楼梯间墙面为白色防霉无机涂料）、感应吸顶灯                                        |
| 电梯轿厢     | 地面      | 天然石材（拼花）                                                              |
|          | 墙面      | 木纹铝板+导光云石板（背部发光）+不锈钢内凹踢脚，电梯装饰性门套含在电梯安装中                               |
|          | 天棚      | 轻钢龙骨双层纸面石膏板+白色无机涂料+古铜色金属嵌条、LED 防眩光筒灯                                  |
| 地下大堂及电梯厅 | 地面      | 天然石材（含门槛石），拼花，含密拼及镜面处理                                                |
|          | 墙面      | 仿石材纹岩板（错拼，含密拼）+古铜色金属装饰嵌条+古铜色不锈钢内凹踢脚、定制古铜色金属条形壁灯、成品装饰画                 |
|          | 天棚      | 轻钢龙骨双层纸面石膏板+白色防霉无机涂料、古铜色金属装饰嵌条、LED 防眩光筒灯、LED 灯带                       |
|          | 背景墙     | 仿石材纹岩板（错拼，含密拼）+仿石材纹岩板（含密拼）+古铜色金属装饰嵌条+古铜色不锈钢内凹踢脚、LED 灯带、LED 定制条形壁灯（平嵌） |
|          | 管井门及消火栓 | 暗装干挂，外饰面为仿石材纹岩板，含密拼                                                   |
|          |         |                                                                       |

### 12.3.3 品质地库装修标准材料配置表

| 功能分区   | 装修部位 | 大批量装修标准                                                                         |
|--------|------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 车库坡道   | 地面   | 弹石（湿贴工艺），箭头标识需采用天然大理石平嵌做法                                                       |
|        | 墙面   | 仿石材纹铝板+古铜色金属装饰条+古铜色不锈钢内凹踢脚、定制仿石材纹条形壁灯                                           |
|        | 天棚   | 深灰色防霉无机涂料+古铜色铝板+A级仿石材纹发光灯膜<br>深灰色防霉无机涂料+古铜色铝板+古铜色铝方通、LED三头斗胆射灯、LED明装条形吊灯（尺寸需定制） |
| 地库光厅   | 地面   | 彩晶无机磨石（含铜条内嵌图案）                                                                 |
|        | 墙面   | 天然石材（乱纹错拼）+古铜色金属装饰条+古铜色金属踢脚、古铜色定制大件物品储藏柜（内嵌，需配备柜门锁）、定制金属条形壁灯                    |
|        | 天棚   | 深灰色无机防霉涂料（原楼板及所有设备综合管线均需喷涂到位）+古铜色铝板+A级仿石材纹发光软膜、LED防眩光筒灯、定制明装艺术筒灯                |
| 地库归家大堂 | 地面   | 天然石材（含门槛石），拼花，含密拼                                                               |
|        | 墙面   | 仿石材纹岩板（错拼，含密拼）+古铜色金属装饰嵌条+古铜色不锈钢内凹踢脚、定制古铜色金属条形壁灯                                 |

|               |     |                                                                                                    |
|---------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | 背景墙 | 仿石材纹岩板（错拼，含密拼）+仿石材纹岩板（含密拼）+古铜色金属装饰嵌条+古铜色不锈钢内凹踢脚、LED 灯带                                             |
|               | 天棚  | 轻钢龙骨双层防潮纸面石膏板+白色防霉无机涂料、古铜色金属装饰嵌条、LED 防眩光筒灯、LED 灯带                                                  |
| 停车位           | 地面  | 金刚砂耐磨固化地坪（地面划线采用热熔工艺）                                                                              |
|               | 墙面  | 深灰色防霉无机涂料（距地 2.6m 及以上墙面）+白色防霉无机涂料+深灰色防霉无机涂料上翻踢脚                                                    |
|               | 天棚  | 深灰色防霉无机涂料顶面喷涂（原楼板及所有设备综合管线均需喷涂到位）、LED 明装条形吊灯（无行人及车辆通过时，保持灯具 20%照度，行人及车辆通过时，亮度达到 100%）              |
| 行车道           | 地面  | 深灰色彩晶无机磨石（地面箭头标识为米白色彩晶无机磨石，铜条分格），其余地面划线及标识均采用热熔工艺                                                  |
|               | 天棚  | 古铜色铝板+古铜色铝方通+深灰色防霉无机涂料顶面喷涂（原楼板及所有设备综合管线均需喷涂到位）、LED 明装条形吊灯（无行人及车辆通过时，保持灯具 20%照度，行人及车辆通过时，亮度达到 100%） |
| 下沉庭院区域<br>地库背 | 地面  | 深灰色彩晶无机磨石（箭头标识为米白色彩晶无机磨石，铜条分格），其余地面划线及标识均采用热熔工艺                                                    |

|    |    |                                                                  |
|----|----|------------------------------------------------------------------|
| 景墙 | 墙面 | 铝板+金属波浪板+古铜色金属装饰线条+古铜色不锈钢内凹踢脚                                    |
|    | 天棚 | 深灰色无机防霉涂料（原楼板及所有设备综合管线均需喷涂到位）+古铜色铝板+A级仿石材纹发光软膜、LED防眩光筒灯、定制明装艺术筒灯 |

#### 12.4 图纸设计深度要求

1) 设计说明：图纸总封面、图纸目录、设计说明、装修材料装饰范例表、建筑内部各部位装修材料燃烧性能等级一览表。

2) 平面图包括但不限于：墙体拆除图（如有）、墙体新建图（如有）、平面布置图、顶面布置图（含天花吊顶标高、天花造型尺寸标注、材质标注、灯具型号及图例、大样图索引）、灯具定位图（含空调出风口定位、灯具定位尺寸）、地面铺装图（含地面标高、地面尺寸标准、材质标注、大样图索引）、立面索引图、综合天花图、开关连线图、插座点位图等。

3) 立面图包括但不限于：重点效果空间剖立面图、详图；特色墙面立面展开图、详图；特色设计造型详图；立面 / 剖面图内需体现材质、造型、分割尺寸。

4) 节点大样图包括但不限于；主题墙、背景墙、特殊造型墙大样、卫生间构造大样（洁具安装大样）、地面（含地砖、地板及其他）标准铺装大样图、造型地面（地台、踏步、地坪造型等）节点大样图、造型天花节点大样、装饰物件构造大样（固定家具柜体、门窗套、踢脚）等。

5) 成果图纸应包含但不限于以下专业信息:

(1) 建筑专业相关信息: 防火卷帘、防火门、防火分区、伸缩缝等;

(2) 机电 / 给排水 / 暖通专业相关信息: 灯光、所有机电末端(摄像头、移动信号、广播、烟感、喷淋、空调风口、地漏、地插、疏散指示、声光报警、火灾显示盘)等。

(3) 自身专业相关信息: 天花净高、五金件、卫生间隔断系统、洁具、检修口等。

(4) 其他特殊设计需求以使用方需求为准。

### **13、VI 导视标识标牌设计、地库及地面划线**

引导车流和人流,使所有公共区域的导向系统达到有序、便捷及人性化。基本要求:合理规划本次地块的 VI 导视标识,标识醒目、美观、易于维护管理。

#### **13.1 总体规划设计要求**

基于拿到的设计文件进行规划设计。设计文件包括但不限于:内装方案签批图册、材料封样电子库、导向标识平面图、景观建筑内装方案及施工图纸、项目建筑及景观模型。包括展示期间的各种标识标牌。涉及到具体案名的待发包人确定后实施。

#### **13.2 户外环境部分**

1) 区域标志性标识 (LOGO 形象墙包括但不限于主次出入口);

2) 户外一级导视:楼栋号 (外立面)

3) 户外二级导视:

(1) 区域景观赋意 (说明:依据各处景观功能特征设置雅称)

(2) 人行综合信息导向标识（设置于户外广场及通道上，指引行人抵达各处出入口及园区内重要节点）楼栋号（入口处）

(3) 非机动车停放标识

4) 户外三级导视：信息公告牌、风险提示牌、小区设备间门牌、警示警告标识、爱护花草牌、树铭牌等；

5) 基于消防要求的地面划线（需发包人确认）。

13.3 室内公共区域：

1) 室内一级导视：物业宣传栏、电梯厅楼层号、主入口玻璃门防撞贴

2) 室内二级导视：户门牌号、消防疏散图

3) 室内三级导视：楼梯间标识、功能设备间标识

4) 室内四级导视：消火栓标识、常闭防火门标识

13.4 根据营销要求制作售楼处及示范区导视系统。

13.5 地下车库区域：地库龙门架、车行指引吊牌、车位号码牌；地库墙面柱面涂刷、人行线路及点位信息指引；地下大堂光厅、玄关归家地面、墙面楼栋号；地库车位划线、车安设施布点；地库设备间标识牌。

13.6 人防区标识标牌

人防标识标牌须按照《江苏省人民防空工程标识技术规定》进行设置。具体安装实施时需配合征询当地人防办意见。

13.7 设计安全技术、设计品质技术要点

设计需要满足《建造标准》与导向标识专业相关的各项要求。

（详见《建造标准》导向标识专业管控要点）



户外导向标识系统规划布点、室内导向标识系统规划布点明确及优化

13.8 设计成果：户外导向标识系统标识布点规划的施工图；室内导向标识系统标识布点规划的施工图；地库导向标识系统标识布点规划的施工图；提交最终的标识信息列表。

13.9 所有类型标牌（户外、室内、地库等）的造型设计及工艺设计方案，需取得发包人确认。

## **14、居配电工程设计**

### **14.1 设计范围及内容**

居配电工程设计，具体包括：

1) 配电方案设计。

2) 红线内外居配设计：从外线环网柜接至项目前置环网柜出线端（不含环网柜本体）起至居民电能计量装置（或非居民产权分界点）范围内的高（低）压电气装置、电力电缆工程的工程概算、施工图设计、现场交底服务。

### **14.2 设计依据**

《建筑设计防火规范》GB50016；

《导体和电器选择设计技术规定》DL5222；

《供配电系统设计规范》GB50052；

《低压配电设计规范》GB50054；

《工程建设标准强制性条文》（电力工程部分）

《爆炸和火灾危险环境电力装置设计规范》GB50058；

《光纤复合架空地线》DL/T832；

《3~110kV 高压配电装置设计规范》GB50060；

《电力装置的继电保护和自动装置设计规范》GB50062；

《标准电压》GB156；

《火灾自动报警系统设计规范》GB50116；

《电力工程电缆设计规范》GB50217；

《并联电容器装置设计规范》GB50227；

《火力发电厂与变电所设计防火规范》GB50229；

《电力设施抗震设计规范》GB50260；

《高压输变电设备的绝缘配合》GB311.1；

《高压架空线路和发电厂，变电所环境污区分级及外绝缘选择标准》GB/T16434；

《同步电机励磁系统》GB/T7409.1～7409.3；

《电力变压器 第一部分 总则》GB1094.1；

《电力变压器 第二部分 温升》GB1094.2；

《油浸式电力变压器技术参数和要求》GB/T6451；

《电力变压器选用导则》GB/T17468；

《高压交流架空送电线无线电干扰限值》GB15707；

《电信线路遭受强电线危险影响的允许值》GB6830；

《电能质量 供电电压偏差》GB12325

《电能质量 电压波动和闪变》GB12326

《电能质量 公用电网谐波》GB/T14549；

《电能质量 三相电压不平衡》GB/T15543

《继电保护和安全自动装置技术规程》GB14285；

《隐极同步电机技术要求》GB/T7064；

《电力工程直流系统设计技术规定》DL/T5044；

《变电所总布置设计技术规程》DL/T5056。

《电力设备典型消防规程》DL5027 ；

《高压配电装置设计技术规程》DL/T5352；

《35～110kV 无人值班变电所设计规范》DL/T5103；

《火力发电厂、变电所二次接线设计技术规程》DL/T5136；

《电测量及电能计量装置设计技术规程》DL/T5137；

《电能量计量系统设计技术规程》DL/T5202

《交流电气装置的过电压保护和绝缘配合》DL/T620；

《交流电气装置的接地》DL/T621 ；

《高压直流输电大地返回运行系统设计技术规定》DL/T5224

《输电线路对电信线路危险和干扰影响防护设计规程》DL5033；

《高压架空电线无线电干扰计算方法》DL/T691；

《电力系统设计技术规程》DL/T5429；

《电力系统调度自动化设计技术规程》DL5003；

《地区电网调度自动化设计技术规程》DL5002；

《电力系统安全自动装置设计技术规定》DL/T5147；

《电力系统电压和无功电力技术导则》SD325；

《电力系统安全稳定控制技术导则》DL/T723；

《电力系统安全稳定导则》DL755；

《35～220kV 城市地下变电所设计规定》DL/T5216；

《国家建设标准强制性条文》（工业建筑部分）

《建筑地基基础设计规范》GBJ7

《建筑结构荷载规范》GBJ9

《建筑抗震设计规范》GBJ11

《建筑给排水设计规范》GBJ15

《建筑设计防火规范》GBJ16

《城市电力电缆线路设计技术规定》DL/T5221-2005

《电缆防火措施设计和施工验收标准》DLGJ154-2000

《混凝土结构设计规范》GB 50010-2010

《水平定向钻进铺设电力管道工程技术规范》Q/SDJ1013-2004

《居住区供配电设施建设标准》DB32 / T4878-2024

注：除上述所列外，本项目实施过程中尚应执行国家、部委及地方制定的设计和施工的现行标准、规范、规程和规定。

本项目实施过程中所涉及到的规程、规范，如有更新以最新版本为准。

### 14.3 设计要求

设计文本深度符合国家、地方相关设计深度要求和规定的条款。  
设计内容包括：

- 1) 红线内外电力系统设计：包括高低压变配电系统的方案设计等。
- 2) 配电方案：包括配电室设备选择、变电所及配电房布置等。
- 3) 施工图设计、报审通过，并配合业主电力报规等工作。
- 4) 其他部分。

本项目规划配建停车位应设施建设安装条件，并按不低于规划配建停车位数的 20%配建充电设施，且应具备有序充电功能，有序充电桩应具备控制充电设施输出功率功能,实现错峰充电,并与居民区主体建筑同步规划、设计建设、验收。防火分区应按照配建停车位

100%建设充电基础设施进行设置本项目严格按照《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则》(2019 版)落实非机动车配建指标，其中电动自行车占非机动车停车位比例不得低 80%，充电设施配置比例不得低于电动自行车停车位的 50%。

本工程的设计过程和成果必须符合国家有关工程建设标准强制性条文和电力及通信行业关于输变电通信工程设计方面现行的标准、规范、规程、定额、办法、示例，以及江苏省电力公司有关文件、规定。

承包方在设计工作中使用或参考上述标准、规范以外的技术标准、规范时，应征得业主或业主的指定代表人的同意。

在设计过程中，如果国家或有关部门颁布了新的技术标准或规范，则承包方应采用新的标准或规范进行设计。

### **三、设计成果要求**

#### **1、成果要求：**

完成项目全专业施工图设计及相关深化设计，并通过相关部门图纸审查和专家评审，取得图审合格证明。配合提交全套施工图及其他预算审批所需的设计文件，出具正式施工图供施工使用。

2、成果内容：材料样板 4 套、施工蓝图 8 套、物料表、电子文件（Word 版、PDF 版）、施工图 CAD 文件、带图审鲜章的施工图扫描件、终版方案图及效果图（电子版及 4 套纸质版）。

3、合同签订后，承包人自收到发包人指令起 40 天内完成相应专业施工图图审。

4、设计工期要求：详见招标文件。

## 四、本工程部分材料品牌要求

投标人应参照下列推荐的材料设备品牌标准（或相当于）进行报价，若投标人提供推荐品牌以外的材料，应当在澄清答疑环节向招标人提出，如未提出的，视为认可推荐品牌。

附表 1：土建工程材料推荐品牌表

| 序号 | 材料名称        | 品牌                         | 备注 |
|----|-------------|----------------------------|----|
| 1  | 钢材          | 马钢、南钢、沙钢、永钢或同档次品牌          |    |
| 2  | 防水材料        | 东方雨虹、科顺、卓宝、西牛皮（原金雨伞）或同档次品牌 |    |
| 3  | 消防防火门       | 江苏京安、长城、南京国泰、蓝盾、汇丰或同档次品牌   |    |
| 4  | 入户门         | 步阳、王力、星月神或同档次品牌            |    |
| 5  | 系统窗         | YKK、旭格、安德鲁或同档次品牌           |    |
| 6  | 外墙真石漆       | 亚士、立邦、三棵树或同档次品牌            |    |
| 7  | 外墙涂料        | 多乐士、立邦、三棵树或同档次品牌           |    |
| 8  | 仿石型外墙软瓷复合涂料 | 艾思涂、时代壳、丽得涂或同档次品牌          |    |
| 9  | 外墙晶彩石       | 涂耐可、纽沃得、德普威或同档次品牌          |    |
| 10 | 石材          | 福建水头产优质                    |    |
| 11 | 玻璃          | 南玻、台玻、信义、耀皮或同档次品牌          |    |
| 12 | 型材          | 坚美、亚铝、南山、凤铝或同档次品           |    |

|    |             |                           |                      |
|----|-------------|---------------------------|----------------------|
|    |             | 牌                         |                      |
| 13 | 密封胶、耐候胶、结构胶 | 广州白云、浙江之江、成都硅宝或同档次品牌      |                      |
| 14 | 胶条          | 海达、窗晟、联合强或同档次品牌           |                      |
| 15 | 发泡胶         | 赛磊那、速的奥、圣戈班、固诺或同档次品牌      |                      |
| 16 | 隔热条         | 泰诺风、恩欣格、优泰或同档次品牌          |                      |
| 17 | 化学锚栓        | 喜利得、慧鱼、伍尔特或同档次品牌          |                      |
| 18 | 槽式预埋件       | 喜利得、哈芬、乔达、慧鱼或同档次品牌        |                      |
| 19 | 背栓          | 喜利得、慧鱼、伍尔特或同档次品牌          |                      |
| 20 | 电梯          | 通力、迅达、天津奥的斯或同档次品牌         | 带无线蓝牙控制，排除巨人通力、沃克斯迅达 |
| 21 | 配电箱及元器件     | 施耐德、ABB、西门子或同档次品牌         |                      |
| 22 | 电线、电缆       | 远东、宝胜、上上、江南或同档次品牌         |                      |
| 23 | 电缆桥架        | 南京力拓、扬中长江、大全桥架、江苏中天或同档次品牌 |                      |

|    |                  |                            |        |
|----|------------------|----------------------------|--------|
| 24 | 母线槽              | 广州施耐德、镇江西门子、天津古河、GE 或同档次品牌 |        |
| 25 | JDG 管、KBG 管      | 武陵源、上海鹏正、金洲、金德管或同档次品牌      |        |
| 26 | 灯具（含亮化）          | 欧普、飞利浦、欧司朗或同档次品牌           | COB 光源 |
| 27 | 多媒体箱(箱体及箱芯)      | 公牛、鸿雁、德力西或同档次品牌            |        |
| 28 | 混凝土管             | 华龙、顶德、顺通、诚一或同档次品牌          |        |
| 29 | 热镀锌钢管等金属管材       | 友发、国强、金洲、湖光或同档次品牌          |        |
| 30 | 不锈钢管及管件          | 立丰、南京金口、金羊、共同或同档次品牌        |        |
| 31 | 室内 PPR 管及管件      | 金德、伟星、公元、联塑、中财或同档次品牌       |        |
| 32 | HDPE 双壁波纹管、PE 管  | 中财、公元、联塑、金德、伟星或同档次品牌       |        |
| 33 | 室内雨污排水管及管件       | 金德、白蝶、公元、联塑、金牛、中财或同档次品牌    |        |
| 34 | 球墨铸铁管            | 新兴、玄氏、共和或同档次品牌             |        |
| 35 | 污水泵(含水泵控制箱)      | 上海阳光、威乐、格兰富或同档次品牌          |        |
| 36 | 管道循环泵（双进双出热水器配套） | 格兰富、威乐、赛莱默(ITT)或同档次品牌      |        |



|    |                |                                |       |
|----|----------------|--------------------------------|-------|
| 37 | 阀门             | 上海冠龙、上海标一、苏州纽威、中核苏阀、江苏竹箬或同档次品牌 |       |
| 38 | 消防泵            | 上海凯泉、山东双轮、上海连成、南京蓝深或同档次品牌      |       |
| 39 | 消防报警、应急疏散指示灯   | 北大青鸟、泛海三江、霍尼韦尔、海湾或同档次品牌        |       |
| 41 | 消火栓/箱          | 江苏顺凯、百安消防、国泰消防或同档次品牌           |       |
| 42 | 腻子、乳胶漆         | 立邦、多乐士、三棵树或同档次品牌               |       |
| 43 | 水设备（供水泵）       | 上海东方、上海熊猫、上海凯泉或同档次品牌           |       |
| 44 | 铝板、铝方通、铝格栅     | 江苏新丽源、山东七色、江阴海达或同档次品牌          |       |
| 45 | G型热固复合聚苯乙烯泡沫保温 | 国产优质，满足防火保温要求                  |       |
| 46 | 免拆保温模板         | 国产优质，满足防火保温要求                  |       |
| 47 | 挤塑保温板          | 国产优质，满足防火保温要求                  |       |
| 48 | 岩棉             | 国产优质，满足防火保温要求                  |       |
| 49 | 五金配件           | 亚萨合莱、海蒂诗、坚朗或同档次品牌              | 含门窗五金 |
| 50 | 桩基             | 建华、三和、东浦、中技或同档次品牌              |       |
| 51 | LED洗墙灯（亮化）     | 雷士、勇电、京晶光电、磊明或同档次品牌            |       |

|    |          |                    |  |
|----|----------|--------------------|--|
| 52 | 太阳能      | 太阳雨、四季沐歌、皇明或同档次品牌  |  |
| 53 | 金刚砂耐磨骨料  | 西卡、立邦、秀珀或同档次品牌     |  |
| 54 | 标线漆、防霉涂料 | 立邦、多乐士、三棵树或同档次品牌   |  |
| 55 | 固化剂      | 立邦、菲凡士、西卡或同档次品牌    |  |
| 56 | 环氧漆      | 立邦、多乐士、西卡、马贝或同档次品牌 |  |

**附表 2：智能化材料推荐品牌表**

| 序号 | 项目        | 推荐品牌                 | 备注 |
|----|-----------|----------------------|----|
| 1  | 周界围栏系统    | 欧脉、长城、广拓或同档次品牌       |    |
| 2  | 视频安防监控系统  | 大华、宇视、海康威视或同档次品牌     |    |
| 3  | 访客对讲及智能屏  | 华为、狄耐克、星网天合、良信或同档次品牌 |    |
| 4  | 家居报警      | 豪恩、精华隆、艾礼安或同档次品牌     |    |
| 5  | 出入口控制系统   | 科拓、捷顺、富士或同档次品牌       |    |
| 6  | 信息导引和发布系统 | 雷曼、三思、洛普或同档次品牌       |    |
| 7  | 电子巡查管理系统  | 蓝卡、兰德华、中控或同档次品牌      |    |
| 8  | 综合布线      | 联通、天诚、帝一或同档次品牌       |    |
| 9  | 网络        | 华三、锐捷、华为或同档次品牌       |    |

|    |                |                                    |  |
|----|----------------|------------------------------------|--|
| 10 | 公共广播           | ITC、TK-AUDIO、华为、TOA、<br>博世安防或同档次品牌 |  |
| 11 | 机房 UPS 及机房精密空调 | 科士达、科华、易事特或同档次品牌                   |  |
| 12 | 静电地板           | 红日、美禄、沈飞及同档次品牌                     |  |
| 13 | 电脑             | 惠普（HP）、戴尔（DELL）、联想（Lenovo）及同档次品牌   |  |
| 14 | 智能家居系统         | 华为、狄耐克、星网天合、良信或同档次品牌               |  |

**附表3：装修材料推荐品牌表**

| 序号 | 材料名称 | 基本品牌                | 备注                                  |
|----|------|---------------------|-------------------------------------|
| 1  | 户内门锁 | 雅洁、顶固、王力或同档次品牌      |                                     |
| 2  | 智能门锁 | 华为、松下、三星或同档次品牌      | 全自动、<br>指纹、<br>IMA、<br>NFC、应<br>急钥匙 |
| 3  | 墙、地砖 | 东鹏、简一、蒙娜丽莎、冠珠或同档次品牌 | 地暖部分<br>采用专用<br>地板                  |
| 4  | 地板   | 圣象、德尔、大自然或同档次品牌     | 地暖专用<br>地板                          |

|    |                             |                          |                  |
|----|-----------------------------|--------------------------|------------------|
| 5  | 无线 AP 面板                    | TP-LINK、华为、锐捷或同档次品牌      | 全面板且所有开关插座颜色样式统一 |
| 6  | 户内和售楼处开关面板、插座               | 西门子、罗格朗、施耐德或同档次品牌        |                  |
| 7  | 公区开关面板、插座                   | 正泰、鸿雁、公牛或同档次品牌           |                  |
| 8  | 智能开关面板                      | 华为、小米、路创或同档次品牌           |                  |
| 9  | 智能家居及智能面板                   | 华为、狄耐克、星网天合或同档次品牌        |                  |
| 10 | 照明灯具                        | 雷士、欧普、三雄极光或同档次品牌         | COB 光源           |
| 11 | 户内免漆成品木质套装门、橱柜、浴室柜、玄关柜等     | TATA 、美心、欧派、博洛尼、志邦或同档次品牌 | 合门五金             |
| 12 | 柜体五金配件包括但不限于拉篮、铰链、拉直器、把手等   | 悍高、百隆、海蒂诗或同档次品牌          | (带阻尼、自吸)         |
| 13 | 卫生洁具及五金件(浴缸、坐便器、台盆龙头、台盆、花洒) | 科勒、恩仕、汉斯格雅或同档次品牌         | 坐便器水箱需采用洁具同品牌    |
| 14 | 阳台龙头、角阀、纸巾架、毛巾挂钩            | 恩仕、科勒、摩恩或同档次品牌           |                  |
| 15 | 地漏                          | 潜水艇、科勒、摩恩或同档次品牌          | 地漏内置防臭阀          |

|    |                      |                   |                                                                               |
|----|----------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 16 | 多功能水槽                | 摩恩、弗兰卡、科勒或同档次品牌   | 不锈钢单槽厚度：<br>0.8mm<br>材质：304<br>不锈钢，<br>表面拉丝<br>处理<br>含下水<br>器、下水<br>管台下安<br>装 |
| 17 | 抽拉龙头                 | 摩恩、科勒、弗兰卡及同档次品牌   |                                                                               |
| 18 | 淋浴房、移门               | 朗斯、玫瑰岛、科勒或同档次品牌   | 防爆钢化<br>玻璃，极<br>窄边框，<br>全金属包<br>边                                             |
| 19 | 石膏板及轻钢龙骨             | 龙牌、圣戈班、可耐福或同档次品牌  |                                                                               |
| 20 | 木工板                  | 莫干山、兔宝宝、大王椰或同档次品牌 |                                                                               |
| 21 | 内墙涂料（乳胶漆、防水乳胶漆、肌理漆等） | 立邦、多乐士、三棵树或同档次品牌  |                                                                               |
| 22 | 粘结剂                  | 德高、马贝、伟伯或同档次品牌    |                                                                               |
| 23 | 勾缝剂                  | 德高、东方雨虹、西卡或同档次品牌  |                                                                               |
| 24 | 玻璃胶及耐候胶              | 广州白云、浙江之江、成都硅宝、   |                                                                               |

|    |                                     |                         |                |
|----|-------------------------------------|-------------------------|----------------|
|    |                                     | 安泰或同档次品牌                |                |
| 25 | 铝板吊顶、浴霸、凉霸                          | 奥普、名族、松下或同档次品牌          |                |
| 26 | 油烟机、灶具、洗碗机                          | 方太、博世、嘉格纳或同档次品牌         | 3 件统一品牌        |
| 27 | 中央空调                                | 大金、日立、三菱或同档次品牌          |                |
| 28 | 地暖                                  | 锅炉（壁挂炉）：威能、菲斯曼、博世或同档次品牌 | 管道及附件同土建品牌     |
| 29 | 地暖辅材不限于管道、保温板、集水器、反射膜、硅晶网、伸缩缝、控制面板等 | 德国瑞好、伟星、绿羽或同档次品牌        | 有智能面板的需集成，外观统一 |
| 30 | 新风系统                                | 霍尼韦尔、松下、百朗或同档次品牌        | 有智能面板的需集成，外观统一 |
| 31 | 墙纸墙布                                | 玉兰、美高美、优丽奇、欧雅、杜宝兰或同档次品牌 |                |
| 32 | CIM 系统电视机                           | 小米、华为、海信或同档次品牌          |                |
| 33 | 售楼处器械                               | 速尔、舒华、必确或同档次品牌          |                |

**附表4：室外景观推荐品牌表**

| 序号 | 项目   | 推荐品牌           | 备注 |
|----|------|----------------|----|
| 1  | 健身设施 | 舒华、好家庭、英派斯或同档次 |    |

|   |      |                             |      |
|---|------|-----------------------------|------|
|   |      | 品牌                          |      |
| 2 | 游乐设施 | Kompan、凯奇、巨人或同档次品牌          |      |
| 3 | PC 砖 | 七彩、维格、华力、立凯、维格或同档次品牌        | 产地广东 |
| 4 | 景观灯具 | 奥特斯汀、恩佐、嘉朗、江苏常康、西顿、欧普或同档次品牌 |      |

备注：对于未指定品牌或厂家的材料、设备，发包人有权在过程中直接指定品牌及型号，承包人需无条件配合，或者承包人应在现场使用 7 天前递交 3 种以上样品供发包人认可，如发包人认为样品不满足图纸、招标文件要求、或认为质量式样不满意的，承包人应无条件进行更换并重新提交样品，直到发包人认可为止。因样品确认造成的工期延误的，由承包人承担工期延误损失。2. 承包人使用推荐品牌表内材料、设备，需递交样品供发包人选择，取得发包人认可后，方可在现场使用。

## 第七章 发包人提供的资料

### 一、项目概况

包括项目名称、建设单位、建设规模、项目地理位置、周边环境、树木情况、文物情况、地质地貌、气候及气象条件、道路交通状况、市政情况等。

### 二、发包人提供的资料

1. 施工场地及毗邻区域内的供水、排水、供电、供气、供热、通信、广播电视等地下管线资料、气象和水文观测资料，相邻建筑物和构筑物、地下工程的有关资料，以及其他与建设工程有关的原始资料。

2. 定位放线的基准点、基准线和基准标高。

3. 发包人取得的有关审批、核准和备案材料，如规划许可证。

4. 发包人提供的勘察资料（如果有）

5. 发包人提供的技术标准、规范

6. 其他资料。



# 第八章 投标文件格式

## 投标文件格式

### 第一阶段

| 序号      | 文件夹/文件名称       |
|---------|----------------|
| 1       | 封面             |
| 2       | 商务标            |
| 2.1     | 封面（商务标）        |
| 2.2     | 投标函（一阶段）       |
| 2.3     | 投标函附录（一阶段）     |
| 2.4     | 法定代表人身份证明      |
| 2.5     | 授权委托书          |
| 2.6     | 联合体协议书         |
| 2.7     | 资格审查及其他资料      |
| 2.7.1   | 投标人基本情况表       |
| 2.7.1.1 | 投标人基本情况表       |
| 2.7.1.2 | （附件）企业相关证明证照文件 |
| 2.7.1.3 | （附件）企业资质       |
| 2.7.1.4 | （附件）企业证书       |
| 2.7.1.5 | （附件）企业信用管理档案   |
| 2.7.2   | 项目管理机构组成表      |
| 2.7.2.1 | 项目管理机构组成表      |
| 2.7.2.2 | （附件）基本信息       |

| 序号      | 文件夹/文件名称                |
|---------|-------------------------|
| 2.7.2.3 | (附件) 资格证书               |
| 2.7.2.4 | (附件) 社保                 |
| 2.7.2.5 | (附件) 业绩                 |
| 2.7.3   | 工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表   |
| 2.7.3.1 | 工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表   |
| 2.7.3.2 | (附件) 基本信息               |
| 2.7.3.3 | (附件) 资格证书               |
| 2.7.3.4 | (附件) 社保                 |
| 2.7.3.5 | (附件) 业绩                 |
| 2.7.4   | 投标人(工程总承包项目经理)类似工程业绩一览表 |
| 2.7.4.1 | 投标人(工程总承包项目经理)类似工程业绩一览表 |
| 2.7.4.2 | (附件) 施工总承包项目经理业绩        |
| 2.7.4.3 | (附件) 投标人业绩              |
| 2.7.5   | 拟再发包计划表                 |
| 2.7.6   | 拟分包计划表                  |
| 2.7.7   | 投标人财务状况                 |
| 2.7.7.1 | 财务状况表                   |
| 2.7.7.2 | (附件) 财务状况               |
| 2.7.8   | 施工现场大气污染防治措施承诺书         |
| 2.7.9   | 承诺书                     |
| 2.8     | 其他材料                    |
| 2.8.1   | 近年发生的重大诉讼及仲裁情况          |
| 2.8.2   | 正在实施和新承接的项目情况表          |
| 2.8.3   | 投标人认为有必要提供的其他材料         |
| 3       | 技术标                     |

| 序号  | 文件夹/文件名称 |
|-----|----------|
| 3.1 | 封面（技术标）  |
| 3.2 | 项目管理组织方案 |

封面

(项目、标段名称) 工程总承包招标

## 投标文件

标段编号:

投 标 人: (盖单位章)

法定代表人: (签字或盖章)

或其委托代理人: (签字或盖章)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

封面（商务标）

（项目、标段名称）工程总承包招标

## 投标文件

商务标

标段编号：

投 标 人：（盖单位章）

法定代表人：（签字或盖章）

或其委托代理人：（签字或盖章）

年 月 日

## 投标函（一阶段）

1、根据你方项目编号为（招标编号）的（工程名称）工程总承包招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，经踏勘项目现场和研究上述招标文件的投标须知、合同条款、工程建设标准、发包人要求及其他有关文件后，我方愿以投标报价文件文件中的工程总承包报价，总工期\_\_\_\_日历天，按合同约定实施本项目的□设计-采购-施工/□设计-施工工程总承包，并承担任何质量缺陷保修责任。我方保证工程质量达到标准。我方拟派总承包项目经理(姓名)\_\_\_\_\_（职业资格证书（职称证书）号：\_\_\_\_\_）。

2、我方承诺不存在第二章“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。

3、我方承诺拟派项目负责人满足第二章“投标人须知”第 1.4.1 项中对项目负责人是否有在建工程的相关要求。

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

5、我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

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）我方自行完成的项目内容为：\_\_\_\_\_；我方拟分包的项目内容为：\_\_\_\_\_。

（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、其他：

投标人：（盖单位公章）

单位地址：

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

邮政编码：

电话:

传真:

日期: \_\_\_\_年\_\_月\_\_日

投标函附录（一阶段）

| 条款名称                            | 约定内容                      | 备注 |
|---------------------------------|---------------------------|----|
| 工程总承包项目经理                       | 姓名：<br>职业资格证书（职称证书）名称及等级： |    |
| <input type="checkbox"/> 设计负责人  | 姓名：<br>职业资格证书（职称证书）名称及等级： |    |
| <input type="checkbox"/> 施工项目经理 | 姓名：<br>职业资格证书（职称证书）名称及等级： |    |
| 是否响应招标文件中的招标范围                  | 是                         |    |
| .....                           |                           |    |



## 法定代表人身份证明

投标人：

单位性质：

地址：

成立时间：年月日

经营期限：

姓名：性别：

年龄：职务：

系（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：（盖单位章）

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 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）工程总承包投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：。

代理人无转委托权。

投标人：（盖单位章）

法定代表人：（签字）

身份证号码：

委托代理人：（签字）

身份证号码：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

# 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）工程总承包投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、\_\_\_\_\_（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

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

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

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：\_\_\_\_\_。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式\_\_\_\_\_份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

成员一名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

成员二名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

.....

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



## 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            |    |  |
| 企业统一社会信用代码     |     |  |        |               |    |  |
| 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： |               |    |  |
| 主营资质           |     |  |        |               |    |  |
| 企业资质等级         |     |  | 其中     | 工程总承包<br>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            |    |  |
| 安全生产许可证        |     |  |        |               |    |  |
| 南京市建筑业企业信用管理档案 |     |  |        |               |    |  |
| 经营范围           |     |  |        |               |    |  |
| 备注             |     |  |        |               |    |  |

注：联合体各方分别填写

项目管理机构组成表

工程总承包投标人组建的项目管理机构应按下列要求配置专业人员: 对于由投标人自行完成的设计或者施工业务, 投标人在项目管理机构中应配备符合现行法律、法规、与工程总承包项目相适应的专业人员; 对于投标人依法分包的施工或设计业务, 投标人在项目管理机构中应配备具有工程建设类中级及以上职称的施工或设计协调管理人员。

| 序号  | 职务        | 姓名 | 执业或职业资格证明 |    |      | 职称   |    | 备注 |
|-----|-----------|----|-----------|----|------|------|----|----|
|     |           |    | 证书名称      | 级别 | 证书编号 | 职称专业 | 级别 |    |
| 1   | 工程总承包项目经理 |    |           |    |      |      |    |    |
| 2   | 设计        |    |           |    |      |      |    |    |
| 2.1 | 设计负责人     |    |           |    |      |      |    |    |
| 2.2 | .....     |    |           |    |      |      |    |    |
| 3   | 施工        |    |           |    |      |      |    |    |
| 3.1 | 施工项目经理    |    |           |    |      |      |    |    |
| 3.2 | .....     |    |           |    |      |      |    |    |
| 4   | 采购（如有）    |    |           |    |      |      |    |    |
| 4.1 | 采购经理      |    |           |    |      |      |    |    |
| 4.2 | .....     |    |           |    |      |      |    |    |
|     |           |    |           |    |      |      |    |    |
|     |           |    |           |    |      |      |    |    |
|     |           |    |           |    |      |      |    |    |
|     |           |    |           |    |      |      |    |    |
|     |           |    |           |    |      |      |    |    |
|     |           |    |           |    |      |      |    |    |
|     |           |    |           |    |      |      |    |    |
|     |           |    |           |    |      |      |    |    |
|     |           |    |           |    |      |      |    |    |
|     |           |    |           |    |      |      |    |    |
|     |           |    |           |    |      |      |    |    |

## 工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表

|                       |  |          |  |    |  |
|-----------------------|--|----------|--|----|--|
| 姓名                    |  | 性别       |  | 年龄 |  |
| 职务                    |  | 职称       |  | 学历 |  |
| 职业资格证书（职称证书）名称及等级、证书号 |  | 专业       |  |    |  |
| 参加工作时间                |  | 从事项目经理年限 |  |    |  |
| 工作简历                  |  |          |  |    |  |
|                       |  |          |  |    |  |

注：本表根据项目的具体特点在招标文件中明确要求填报的具体人员





投标人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表

| 序号 | 合同名称 | 合同编号 | 项目地点 | 开工时间 | 竣工时间 | 项目分类 | 项目内容描述 | 合同金额 | 项目负责人 | 招标人名称 | 招标人联系电话 | 其他说明 |
|----|------|------|------|------|------|------|--------|------|-------|-------|---------|------|
|    |      |      |      |      |      |      |        |      |       |       |         |      |
|    |      |      |      |      |      |      |        |      |       |       |         |      |
|    |      |      |      |      |      |      |        |      |       |       |         |      |
|    |      |      |      |      |      |      |        |      |       |       |         |      |
|    |      |      |      |      |      |      |        |      |       |       |         |      |
|    |      |      |      |      |      |      |        |      |       |       |         |      |
|    |      |      |      |      |      |      |        |      |       |       |         |      |
|    |      |      |      |      |      |      |        |      |       |       |         |      |
|    |      |      |      |      |      |      |        |      |       |       |         |      |

拟再发包计划表

| 序号 | 拟再发包项目名称、范围及理由 | 拟选再发\\包人   |      |      |      |  | 备注 |
|----|----------------|------------|------|------|------|--|----|
|    |                | 拟选再发\\包人名称 | 注册地点 | 企业资质 | 有关业绩 |  |    |
|    |                | 1          |      |      |      |  |    |
|    |                | 2          |      |      |      |  |    |
|    |                | 3          |      |      |      |  |    |
|    |                | 1          |      |      |      |  |    |
|    |                | 2          |      |      |      |  |    |
|    |                | 3          |      |      |      |  |    |

备注：本表所列再发包仅限于工程总承包企业将工程的全部设计或者全部施工业务（二者选其一）再发包给具备相应资质条件的设计单位、施工总承包单位；工程总承包企业可以将工程的全部勘察业务再发包给具备相应资质条件的勘察单位。

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

拟分包计划表

| 序号 | 拟分包项目名称、<br>范围及理由 | 拟选分包人   |      |      |      | 备注 |
|----|-------------------|---------|------|------|------|----|
|    |                   | 拟选分包人名称 | 注册地点 | 企业资质 | 有关业绩 |    |
|    |                   | 1       |      |      |      |    |
|    |                   | 2       |      |      |      |    |
|    |                   | 3       |      |      |      |    |
|    |                   | 1       |      |      |      |    |
|    |                   | 2       |      |      |      |    |
|    |                   | 3       |      |      |      |    |

备注：本表所列分包仅限于承包人其承包工程范围内的非主体、非关键工程。

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

投标人财务状况

投标人须按投标人须知前附表相关要求填写财务状况

财务状况表

| 名称    | 资产总额（万元） | 营业收入（万元） | 利润总额（万元） | 纳税总额（万元） | 负债总额（万元） | 资产负债率 | 主营业务利润率 | 注册资本 | 是否有对外提供担保信息 | 从业人数 |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|---------|------|-------------|------|
| ____年 |          |          |          |          |          |       |         |      |             |      |
| ____年 |          |          |          |          |          |       |         |      |             |      |
| ____年 |          |          |          |          |          |       |         |      |             |      |

## 《施工现场大气污染防治措施承诺书》

\_\_\_\_\_：

如我单位中标，在\_\_\_\_\_的施工过程中，我公司郑重承诺：

- 1、施工现场禁止使用国一及以下和排放不达标的非道路移动机械（如有）。
- 2、施工现场全部使用水性建筑涂料（如有）。

如本企业未按上述承诺执行，将依法依规接受查处。

承诺企业名称（盖章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 承诺书

我公司郑重承诺：

一、拟派的工程总承包项目经理：

①工程总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业(包括但不限于以下两种情形)：

a.同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；

b.将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位；

②工程总承包项目经理不得同时在两个或两个以上工程项目担任工程总承包项目经理、施工项目负责人；

③工程总承包项目经理无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过 5 年的。

④工程总承包项目经理不得同时在其他公司担任法定代表人，不得是个体工商户经营者；

⑤工程总承包项目经理不得同时在其他公司担任公司董事、监事、高级管理人员。公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息公示系统的变更备案信息为准。

二、拟派施工负责人必须满足的其他条件：

①不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下两种情形）：

a.同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；

b.将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位；

②施工负责人是非变更后无在建工程，或施工负责人是变更后无在建工程（必须原合同工期已满且变更备案之日已满 6 个月），或因非承包方原因致使工程项目停工或因故不能按期开工、且已办理了项目负责人解锁手续，或施工负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在施工负责人执业范围之内；

③施工负责人无行贿犯罪行为记录；或者有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过 5 年的；

④施工负责人不得同时在其他公司担任法定代表人，不得是个体工商户经营者；

⑤施工负责人不得同时在其他公司担任公司董事、监事、高级管理人员。公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息公示系统的变更备案信息为准。

三、我公司承诺不存在下列情形之一：

①为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

②工程总承包招标的投标人是工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、全过程工程咨询单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位或者与前述单位有利害关系的关联单位；与本招标项目的监理人、代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；勘察设计文件的编制单位是本项目的全过程工程咨询服务单位；

③与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

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；

⑤处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；

⑥因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；

⑦企业近 3 年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过 5 年的；

⑧有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未届满的；

⑨因招投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招投标行政监督部门公示且公示期限未届满的。

四、资格审查资料中的重要内容没有失实或弄虚作假。

五、符合法律、法规规定的其它条件。

六、我公司不在开标前和开标后进行虚假恶意投诉。

七、企业、工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人在投标截止前没有受到红、黄牌警示且在警示期内的。

八、我公司符合《关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒机制的实施意见》（苏信用办[2018]23 号）的规定，未被列为失信被执行人。

九、我单位承诺投标的施工负责人无在建工程，如有在建工程必须符合苏建规字[2017]1 号文规定，在建工程认定按照苏建规字[2017]1 号文规定执行。

若经招标人（或招标代理）核实，本公司若有违反以上承诺内容的行为，愿意承担法律责任，包括但不限于：我公司愿自动放弃此次投标，招标人拒绝我公司投标；愿意接受相关行政主管部门作出的处罚，愿意接受招投标监督管理部门作出的限制交易、停止交易等市场准入与清出的处理。若因此给此次招标工作带来不良影响，我公司将自愿承担所有责任。

特此承诺。

承诺企业名称（盖章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



封面（技术标）

（项目、标段名称）工程总承包招标

# 投标文件

技术标

标段编号：

年 月 日

## 第二阶段

| 序号  | 文件夹/文件名称   |
|-----|------------|
| 1   | 商务标        |
| 1.1 | 封面（商务标）    |
| 1.2 | 投标函（二阶段）   |
| 1.3 | 投标函附录（二阶段） |
| 1.4 | 投标保证金（二阶段） |
| 2   | 经济标        |
| 2.1 | 封面（经济标）    |
| 2.2 | 工程总承包费用汇总表 |
| 2.3 | 投标各分项报价表   |
| 3   | 定标资料       |

封面（商务标）

（项目、标段名称）工程总承包招标

## 投标文件

商务标

标段编号：

投 标 人：（盖单位章）

法定代表人：（签字或盖章）

或其委托代理人：（签字或盖章）

年 月 日

## 投标函（二阶段）

1、根据你方项目编号为（招标编号）的（工程名称）工程总承包招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，经踏勘项目现场和研究上述招标文件的投标须知、合同条款、工程建设标准、发包人要求及其他有关文件后，我方愿以人民币（大写）元（RMB¥\_\_元）的工程总承包报价，按合同约定实施本项目的□设计-采购-施工/□设计-施工工程总承包，并承担任何质量缺陷保修责任。我方保证工程质量达到标准。

2、其他：

投标人：（盖单位公章）

单位地址：

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

邮政编码：

电话：

传真：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

投标函附录（二阶段）

| 条款名称              | 约定内容                                                                                                                         | 备注 |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 投标有效期             | 天数:日历天（从投标截止之日算起）                                                                                                            |    |
| 工期                | 总工期：_____天，<br>设计开工日期：_____年__月__日<br>施工开工日期：_____年__月__日<br>工程竣工日期：_____年__月__日<br>节点工期：                                    |    |
| 是否接受招标文件中的合同条款    | 是                                                                                                                            |    |
| 是否响应招标文件中的技术标准及要求 | 是                                                                                                                            |    |
| 工程质量              | <input type="checkbox"/> 设计：<br><input type="checkbox"/> 采购：<br><input type="checkbox"/> 施工：<br><input type="checkbox"/> 其他： |    |
| 再发包工程             |                                                                                                                              |    |
| 分包工程              |                                                                                                                              |    |
| 是否响应招标文件中的招标范围    | 是                                                                                                                            |    |
| .....             |                                                                                                                              |    |

## 投标保证金（二阶段）

### 投标减免缴纳投标保证金信用承诺书（如采用）

致（招标人名称）：

我单位将严格遵守《中华人民共和国招标投标法》等法律法规和政策规定，现按照招标文件约定郑重承诺如下：

1、我单位信用状况良好，自愿遵守招标文件要求，通过提供信用承诺的方式，享受全部免除或减半缴纳投标保证金等优惠待遇。

2、我单位如出现投标截止后撤销投标文件、中标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其他法律法规规定的投标保证金不予退还的行为，自愿在招标文件约定期限内补缴投标保证金，否则承担因此造成的一切法律后果。

我单位对上述承诺的真实性负责，如有虚假，愿意承担相应的法律责任，并承担因此所造成的一切损失。

承诺单位（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

封面（经济标）（二阶段）

（项目、标段名称）工程总承包招标

## 投标文件

经济标

标段编号：

投 标 人：（盖单位章）

法定代表人：（签字或盖章）

或其委托代理人：（签字或盖章）

年 月 日



工程总承包费用汇总表

| 序号  | 项目名称     | 金额（元）    | 备注                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01  | 工程设计费    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 02  | 建安工程费    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 03  | 设备购置费    | /        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 04  | 工程总承包其他费 | 4000000  | 包含本项目所涉及到的交通影响评价费（正式道口）、节能评估费、竣工测量费、房产预测费、水土保持方案（编制费、监测费、验收费）、规划测绘放大样放线费、图文费、建筑放验线费用、管线放验线费用、围墙放验线费用、建筑测绘费用、管线测绘费用、房产测绘费用、人防检测费、档案整理费、cctv检测费用、室内环境检测（空气中氨、甲醛、氨、苯等）、室内空气质量检测、幕墙检测（门窗三性、幕墙五性）、海绵城市监测费、防雷检测费、环保验收费、绿化测绘费、节能验收费、基坑监测费、沉降观测费、常规材料检测费和非常规检测费、相关材料试验费、监督抽检、专项检测和强制检测等相关费用，详见招标文件内容。 |
| 05  | 暂列金额     | 10000000 |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 06  | 暂估价      | /        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 合计： |          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

注：以上费用均为全费用价格（包含规费和税金）。



## 投标各分项报价表

**表2 工程设计费**

| 序号 | 项目名称  | 工作内容     | 金额（元） | 备注 |
|----|-------|----------|-------|----|
| 1  | 工程设计费 | 响应招标文件要求 |       |    |

注：1、以上费用均为全费用价格。

2、设计内容包括但不限于根据建设单位批准的方案图、扩初设计图纸及效果图，完成项目红线范围内的全过程设计工作、二次深化设计、配合一户一定制设计。设计内容：所有施工图设计，以及报规报建报审等工作，后期一户一定制产生的报建报审，其中施工图设计包括但不限于：建筑、结构、给排水、电气、暖通、消防、人防（含战时）、装配式、绿建、桩基、基坑支护（含降排水）、边坡支护、景观、园区道路、管综、海绵城市、VI 导视、标识标牌标线、车库分区划线、品质地库（汽车坡道、行车道、停车位、玄关及光厅等）、泛光照明、幕墙、智能化、抗震支架、钢结构、精装修[含社区中心（售楼处）、样板间（含下跃）、中央会客厅、公区、地库等软硬装修设计]、充电桩、特殊专业施工图设计(如红线内外相关供配电、供水、供气、三网、有线电视和 5G 无线覆盖等)、示范区、社区中心（售楼处）周边配套设施（包括不限于临时通道、临时停车场等），以及在工程实施过程中各种变更、技术审查均属本设计范围，详见招标文件。

**表3 建安工程费**

| 序号 | 项目名称  | 工作内容     | 单位 | 数量 | 单价（元） | 合价（元） | 备注 |
|----|-------|----------|----|----|-------|-------|----|
| 1  | 建安工程费 | 响应招标文件要求 | 项  | 1  |       |       |    |

注：1、以上费用均为全费用价格。

2、施工具体内容包括但不限于编制含施工图预算、市政出入口破除和恢复、临时设施、示范区亚克力临时围挡、参观通道（具体高度、样式深化后由发包人确认）、红线外临时道路、场地平整、土石方、桩基、凿桩头、基坑支护(含降排水)及拆除、土建、给排水、电气、人防及设备（含标识标牌）、消防、暖通、幕墙、抗震支架、智能化、装修[含全项目硬软装及配套设施、设备，软装位置包括社区中心（售楼处）、样板间（含下跃）、中央会客厅、公区、地库、下沉式庭院等]、红线内外相关水电气、三网、有线电视、5G 无线覆盖设备及施工、电梯（含轿厢装修）、亮化、太阳能、标识标牌、室外工程(道路、围墙、主次出入口、综合管网、广场、雨水回收系统、硬质景观及绿化、照明、海绵城市等)、充电桩及配套、配套用房及垃圾房、示范区拆改及恢复、社区中心（售楼处）周边配套设施（包括不限于临时通道、临时停车场等）、室外活动设施、施工阶段 BIM 应用等；包含地上、地下建筑物、构筑物等所有影响本工程施工的障碍物的拆除、外运、回收利用，详见招标文件。

**表4 设备购置费**

| 序号 | 设备名称 | 品牌 | 技术参数、规格型号 | 单位 | 数量 | 单价（元） | 合价（元） |
|----|------|----|-----------|----|----|-------|-------|
|    | /    |    |           |    |    |       |       |

- 注：1、以上费用为设备运抵并卸货至项目现场的全费用价格，如包含安装需另外注明。
- 2、发包人可以根据项目实际情况计列设备项目清单。
- 3、招标文件未列出具体的设备（包括规格、型号、数量）的，投标文件可以在满足招标要求的情况下自主列项，但在投标文件中应注明所报设备及备品备件的规格、型号、技术参数、数量。

**表5 工程总承包其他费、暂列金额**

| 序号 | 项目名称     | 计算方法                | 金额（元）    | 备注 |
|----|----------|---------------------|----------|----|
| 1  | 工程总承包其他费 | 此项为不可竞争费，如修改按无效投标处理 | 4000000  |    |
| 2  | 暂列金额     | 此项为不可竞争费，如修改按无效投标处理 | 10000000 |    |

- 注：1、以上费用为全费用价格。
- 2、工程总承包其他费包含本项目所涉及到的交通影响评价费（正式道口）、节能评估费、竣工测量费、房产预测费、水土保持方案（编制费、监测费、验收费）、规划测绘放大样放线费、图文费、建筑放验线费用、管线放验线费用、围墙放验线费用、建筑测绘费用、管线测绘费用、房产测绘费用、人防检测费、档案整理费、cctv 检测费用、室内环境检测（空气中氩、甲醛、氨、苯等）、室内空气质量检测、幕墙检测（门窗三性、幕墙五性）、海绵城市监测费、防雷检测费、环保验收费、绿化测绘费、节能验收费、基坑监测费、沉降观测费、常规材料检测费和非常规检测费、相关材料试验费、监督抽检、专项检测和强制检测等相关费用，详见招标文件内容。
- 3、暂列金经发包人同意后，方可使用。在用于各项价款调整、索赔与现场签证后，若有余额，则余额全部归发包人。

## 第九章 其他