

南京景汇建设有限责任公司秦淮区汇景家园项目配售型房源维修工程施工

标段编码：QHFJ2600897-01SGGH

招标文件

招标人（招标代理）：江苏伟业项目管理有限公司（加盖电子印章）



目 录

招标文件	4
第一章 招标公告	4
第二章 投标人须知	10
投标人须知前附表	10
投标人须知正文	22
开标一览表	32
第三章 评标办法	33
评标办法前附表	33
评标办法正文	38
第四章 合同条款及格式	44
第五章 工程量清单	75
第六章 图纸	77
第七章 技术标准和要求	78
第八章 投标文件格式	79
封面	81
目录	79
一、投标函及投标函附录	83
(一) 投标函	83
(二) 投标函附录	84
(三) 施工现场大气污染防治措施承诺书	85
二、法定代表人身份证明和授权委托书	86
三、联合体协议书	87
四、投标保证金	87
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书	88
五、已标价工程量清单	89
七、资格审查及其他材料	90
(一) 投标人基本情况表	90
投标人基本情况表	90
(附件) 企业相关证明证照文件	90
(附件) 企业资质	90
(附件) 企业证书	90
(附件) 企业信用管理档案	90
(二) 项目负责人资料表	91
项目负责人资料表	91
(附件) 基本信息	91
(附件) 资格证书	91
(附件) 社保	91
(附件) 业绩	91
(三) 项目管理机构组成表	92
项目管理机构组成表	92
(附件) 基本信息	92
(附件) 资格证书	92
(附件) 社保	92
(四) 拟分包项目情况表	93
(五) 近年完成的类似项目情况表	94
近年完成的类似项目情况表	94
(附件) 企业近年完成的类似项目情况	95
(附件) 项目负责人近年完成的类似项目情况	95
(附件) 企业获奖情况	95

(附件) 项目负责人获奖情况	95
(六) 正在施工和新承接的项目情况表	96
(九) 资格审查其他资料	96
八、其他资料	96
第九章 其他	97

第一章招标公告

(市交易中心) 南京景汇建设有限责任公司秦淮区汇景家园项目配售型房源维

修工程施工招标公告

标段编码: QHFJ2600897-01SGGH

1. 招标条件

本招标项目南京景汇建设有限责任公司秦淮区汇景家园项目配售型房源维修工程已由南京市秦淮区政务服务管理办公室以(项目审批文号:秦政服备(2026)162号)批准建设,项目业主为南京景汇建设有限责任公司,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,招标人为南京景汇建设有限责任公司,现对该项目施工进行公开招标。

江苏伟业项目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: 江苏省:南京市_秦淮区_红花街道

2.2 招标范围: 对汇景家园项目的配售型房源共计348套住宅及涉及的公共区域、基础配套设施等开展全面排查并对破损部分实施全面维修施工。

2.3 计划工期: 120日历天

2.4 合同估算价: 6137700元

2.5 工程规模: 348套住宅及涉及的公共区域、基础配套设施等。

2.6 工程类型: 房屋建筑

2.7 其他说明: /

3. 投标人资格要求

3.1 投标人资格要求

资质条件: 施工总承包建筑工程三级(含)以上资质;同时具备有效的安全生产许可证。

项目负责人资格: 注册建造师证建筑工程二级(含)以上;同时具有有效的安全生产考核合格证书(B类证)。

提供满足正文1.4.4条要求的承诺书。

企业或项目负责人在投标截止前没有受到黄牌警示且在警示期内的。

符合法律法规规定的其他条件: 1. 投标人必须签署《施工现场大气污染防治措施承诺书》,承诺书格式详见招标文件,如不提供,视为资格审查不合格。

2. 投标人的单位名称必须与企业营业执照、企业资质证书及安全生产许可证上的单位名称一致。如不一致,视为资格审查不合格。

3. 本次招标不接受红牌、黄牌警示单位投标。资格审查时，若投标人或项目负责人是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作资格审查不通过处理。（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）
4. 项目负责人必须满足下列条件（符合并提供承诺书，格式自拟）：a. 项目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）：（1）同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；（2）将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。b. 项目负责人是非变更后无在建工程；或项目负责人是变更后无在建工程；或因非承包方原因致使工程项目停工超过120天(含)，经建设单位同意的；或项目负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在项目负责人执业范围之内。c. 项目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。
5. 投标的项目负责人无在建工程，如有在建工程必须符合苏建规字[2025]12号文规定，在建工程认定按照苏建规字[2025]12号文规定执行（符合并提供承诺书，格式自拟）。
6. 根据苏建函建管（2019）393号文及建办市（2019）50号文规定，已取消一级、二级临时建造师执业证书，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。
7. 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）、《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（或无效投标）处理。（企业动态资质查询信息以江苏省住建厅综合服务平台发布的信息为准）。
8. 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2022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。各投标人须提供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，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。若提供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。
9. 投标人必须提供拟投入本工程的项目负责人与投标人签订的有效劳动合同、社保机构出具近半年（2026年2月至2026年7月）投标人为项目负责人缴纳的养老保险金缴费证明材料(加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章)。若项目负责人属企业退休人员、事业编制人员、现役军人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，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。以上资料扫描件均需上传至江苏省公共资源交易经营主体信息库中，否则将不能通过资格审查。
10. 投标人不得存在下列情形之一（符合并提供承诺书，格式自拟）：（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；（2）为本招标项目的监理人、代建人、项目管理人，以及为本招标项目提供招标代

理、设计服务的；（3）与本招标项目的监理人、代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；（4）与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；（5）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标；（6）处于被责令停业，财产被接管，破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；（7）处于财产被冻结，导致不具备履行本次招标项目能力的；（8）因拖欠工人工资被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；（9）投标人在资格预审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，本次招标所需建筑业企业资质动态监管结果处于不合格状态；（10）在“信用中国”网站列入失信被执行人名单的；（11）法律、法规规定的其他条件。

3.2 本次招标是否接受联合体投标：否

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：[2026-09-20 10:15:00](#)。

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：[合理低价法](#)；

是否两阶段评标：否；

是否评定分离：否；

7.2 具体评标办法：

条款号	评审因素	评审标准
2.1.1	基本要求评标条件	投标文件存在所列情况之一的，不再进行后续评标： 1、至投标截止时间止，未按招标文件要求递交投标保证金； 2、投标函中载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限； 3、投标函中载明的投标质量标准未响应招标文件的实质性要求和条件； 4、投标函中载明的投标报价高于投标人须知前附表10.2规定的最高投标限价（招标控制价）； 5、企业资质不满足招标文件要求的；

详细评审		
条款号	量化因素	量化标准
2.1.2	分值构成（总分100分）	以投标报价为评审因素 (1) 投标报价：100.00 分
2.1.3	评标报价平均值计算方法	1、参与基准价计算的投标报价范围 当满足2.1.1条的投标人超过80家（不含）时，将满足基本要求的投标人先按报价进行排序，去除高价部分的20%（四舍五入取整，报价相同的均去除）和低价部分的20%（四舍五入取整，报价相同的均去除）后，计算报价平均值A（报价平均值A不因招投标当事人异议、投诉等任何情形而改变，计算错误除外）；开标时从以下2种方法中随机抽取一种方法计算评标基准价，然后对满足基本要求的投标人的评标价偏离评标基准价进行计算得分并排序。当满足2.1.1条的投标人不足80家（含）时，对所有投标人进行初步评审，开标时随机抽取一种方法计算评标基准价，然后对满足初步评审要求的投标人的评标价偏离评标基准价进行计算得分并排序。 2、评标基准价的算法 开标时从以下方法中随机抽取确定： <u>方法一； 方法二；</u> 方法一：以有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同）算术平均值为A{当有效投标文件≥ 7家时，去掉最高和最低20%(四舍五入取整，末位投标报价相同的均保留)后进行平均；当有效投标文件4—6家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件< 4家时，则次低报价作为投标平均价A}。评标基准价=A$\times$K，由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数，K值的取值范围为95%—98%。 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（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件< 4家时，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$\times$K1$\times$Q1+B$\times$K2$\times$Q2 Q2=1-Q1, Q1取值范围为65%~85%；K1的取值范围为95%~98%；由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数。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=88%。 评标后基准价调整方式 <u>因评委计算错误而重新确定</u>
2.1.4	投标报价得分计算	评标价等于评标基准价的得满分，评标价相对评标基准价每低于1%扣<u>0.6</u>分（不少于0.6分），每高1%扣<u>0.9</u>分（负偏离扣分的1.5倍）；偏离不足1%的，按照插入法计算得分。 注：评标价比评标基准价每低1%的所扣分值不少于0.6分，每高1%的所扣分值为负偏离扣分的1.5倍。

其他要求按宁建规字[2023]1号第三条执行。投标人需满足招标文件有关企业资质、投标保证金、工期、质量标准和投标报价等基本要求。

8. 发布公告的媒介

本次招标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。

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：<https://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：

<https://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

(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：0512-58188512

(4) 国信CA联系电话：025-68505679

(5) CFCA联系方式：18061882568、4001662366

9.5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，并编入资格审查申请文件或投标文件中，具体内容详见资格审查文件或招标文件。

10. 联系方式

招标人：	南京景汇建设有限责任公司	招标代理机构：	江苏伟业项目管理有限公司
地址：	南京市秦淮区中华路302号西华大厦5楼	地址：	南京市玄武区中山门大街297号5-207
联系人：	别工	联系人：	温清
电话：	025-86629345	电话：	18951970942

招投标监督管理部门及电话：南京市秦淮区建设局（电话:025-52319524）

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： 南京景汇建设有限责任公司 地址： 南京市秦淮区中华路302号西华大厦5楼 联系人： 别工 电话： 025-86629345
1.1.3	招标代理机构	名称： 江苏伟业项目管理有限公司 地址： 南京市玄武区中山门大街297号5-207 联系人： 温清 电话： 18951970942
1.1.4	项目名称	南京景汇建设有限责任公司秦淮区汇景家园项目配售型房源维修工程
1.1.5	建设地点	江苏省:南京市_秦淮区 红花街道
1.2.1	资金来源	本工程属于 国有（非政府投资） /
1.2.2	出资比例	国有（非政府投资）:100.00%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	对汇景家园项目的配售型房源共计348套住宅及涉及的公共区域、基础配套设施等开展全面排查并对破损部分实施全面维

		<u>修施工。</u>
1.3.2	计划工期	计划工期：<u>120</u>日历天 计划开工日期：<u>2026-10-08</u> 计划竣工日期：<u>2027-02-05</u>
1.3.3	质量要求	<u>符合现行国家质量验收标准</u>
1.4.1	投标人资格要求	☒资质条件：<u>施工总承包建筑工程三级(含)以上资质；同时具备有效的安全生产许可证。</u> ☒项目负责人资格：<u>注册建造师证建筑工程二级(含)以上；同时具有有效的安全生产考核合格证书（B类证）。</u> ☒提供满足正文1.4.4条要求的承诺书。 ☒企业或项目负责人在投标截止前没有受到黄牌警示且在警示期内的。 资格审查可选条件： 业绩要求： ☐企业业绩：<u>/</u> ☐项目负责人业绩：<u>/</u> ☐企业和拟派项目负责人近2年内没有因串通投标、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； ☐企业近1年内没有无正当理由放弃中标资格（不含项目负责人多投多中后放弃）、不与招标人订立合同、拒不提供履约担保情形的； ☐企业近三个月内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； ☐投标人或者拟派项目负责人近五年内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应当在资格预审公告与招标公告中予以明示）； ☒符合法律法规规定的其他条件：<u>1. 投标人必须签署《施工现场大气污染防治措施承诺书》，承诺书格式详见招标文件，如不提供，视为资格审查不合格。</u>

		<u>2. 投标人的单位名称必须与企业营业执照、企业资质证书及安全生产许可证上的单位名称一致。如不一致，视为资格审查不合格。</u> <u>3. 本次招标不接受红牌、黄牌警示单位投标。资格审查时，若投标人或项目负责人是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作资格审查不通过处理。（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）</u> <u>4. 项目负责人必须满足下列条件（符合并提供承诺书，格式自拟）：a. 项目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）：（1）同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；（2）将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。b. 项目负责人是非变更后无在建工程；或项目负责人是变更后无在建工程；或因非承包方原因致使工程项目停工超过120天(含)，经建设单位同意的；或项目负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在项目负责人执业范围之内。c. 项目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。</u> <u>5. 投标的项目负责人无在建工程，如有在建工程必须符合苏建规字[2025]12号文规定，在建工程认定按照苏建规字[2025]12号文规定执行（符合并提供承诺书，格式自拟）。</u> <u>6. 根据苏建函建管（2019）393号文及建办市（2019）50号文规定，已取消一级、二级临时建造师执业证书，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。</u> <u>7. 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）、《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</u>
--	--	---

		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（或无效投标）处理。（企业动态资质查询信息以江苏省住建厅综合服务平台发布的信息为准）。 8. 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2022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。各投标人须提供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，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限内。若提供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。 9. 投标人必须提供拟投入本工程的项目负责人与投标人签订的有效劳动合同、社保机构出具近半年（2026年2月至2026年7月）投标人为项目负责人缴纳的养老保险金缴费证明材料（加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章）。若项目负责人属企业退休人员、事业编制人员、现役军人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，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。以上资料扫描件均需上传至江苏省公共资源交易经营主体信息库中，否则将不能通过资格审查。 10. 投标人不得存在下列情形之一（符合并提供承诺书，格式自拟）：（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；（2）为本招标项目的监理人、代建人、项目管理人，以及为本招标项目提供招标代理、设计服务的；（3）与本招标项目的监理人、代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；（4）与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；（5）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标；（6）处于被责令停业，财产被接管，破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；（7）处于财产被冻结，导致不具备履行本次招标项目能
--	--	---

		力的；（8）因拖欠工人工资被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；（9）投标人在资格预审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，本次招标所需建筑业企业资质动态监管结果处于不合格状态；（10）在“信用中国”网站列入失信被执行人名单的；（11）法律、法规规定的其他条件。
1.4.2	是否接受联合体投标	否
1.9.1	踏勘现场	不组织
1.10	分包	不允许
1.11	偏离	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	/
2.2.1	投标人提出疑问或澄清的截止时间	2026-09-14 12:00:00
2.2.2	投标截止时间	2026-09-20 10:15:00
3.1.1	构成投标文件的其他材料	无

3.3.1	投标有效期及投标保证金有效期	90 天
3.4.1	投标保证金	投标保证金的金额：人民币60000元 投标保证金形式：现金 支票 银行保函 保险保单 担保保函 信用承诺 是否委托南京市公共资源交易中心代收代退： 是 投标保证金提交账号 户名名称：南京市公共资源交易中心 开户银行：交通银行江东中路支行 银行账号：320006613018010009990 银行地址：南京市江东中路265号一楼大厅交通银行江东中路支行 办理流程： （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。 （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。 （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。

		(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。 (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。 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。
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	/
3.5.1	投标人基本情况表材料要求	☒ 营业执照 ☒ 资质证书 ☒ 安全生产许可证 ☒ 南京市建筑业企业信用管理档案 ☐ 其他 /
3.5.2	项目负责人资料表材料要求	☒ 建造师证书 ☒ 安全生产考核合格证 ☒ 身份证 ☐ 职称证书 ☐ 学历证书 ☒ 养老保险证明： 2026-02-2026-07 ☒ 其他材料： 投标人须提供拟投入本工程的项目负责人与投标人签订的有效劳动合同以及社保机构出具近半年（2026年2月-2026年7月）投标人为项目负责人缴纳的养老保险金缴费证明材料（须明确缴费月份、个人姓名、缴费单位，且加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章）；若项目负责人属企业退休人员、现役军人等客观原因无法提供养老

		<u>保险金缴费证明，退休人员必须出具退休证及劳务合同，若事业编制人员需要提供所在单位上级人事主管部门的人事证明材料。以上材料由投标人自行扫描上传至投标文件中，未提供或提供不全的，将导致资格审查不通过。</u>
3.5.3	近年完成的类似项目及获奖情况表（包括企业和项目负责人业绩）材料要求	☐ 中标通知书（或进场交易证明书） ☐ 合同协议书 ☐ 工程接收证书（工程竣工验收证书）等相关材料 ☐ 其他材料
3.6	是否允许递交备选投标方案	不允许
4.2.2	递交投标文件地点	投标文件应递交至电子招标投标交易平台。
4.2.3	是否退还投标文件	否
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点： <u>南京智能开标大厅（网址：https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login）。</u>
5.1.2	投标人参加开标会人员要求	出席人员以及携带资料要求： <u>/</u>
5.2	开标程序	开标程序为： （1）公布投标人名单； （2）投标人在规定的时间内解密其投标文件；

		(3) 由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数（如有）； (4) 公布开标结果； (5) 投标人提出异议或咨询（如有）； (6) 招标人在线答复投标人提出的异议或咨询（如有）； (7) 开标结束。 投标人解密时间： 公布投标人名称后 60 分钟以内 开标过程中因招标人原因或招投标交易平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开标工作无法进行的，可根据实际情况及行政监督部门意见相应延长解密时间或调整开、评标时间。
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成5人，其中招标人代表0人，专家5人； 评标专家确定方式： 从 江苏省综合 评标专家库中随机抽取
7.1.1	是否授权评标委员会确定 中标人	否 推荐中标候选人不超过3个，并标明排序
7.3.1	履约担保	是否要求提供履约担保： 是

		履约担保的形式： 银行保函、现金、银行本票、转账支票或银行汇票及其他第三方担保等形式 履约担保的金额： 本项目签约合同价的10% 发包人是否提供支付担保：是 支付担保的形式： 银行保函、现金、银行本票、转账支票或银行汇票及其他第三方担保等形式 支付担保的金额： 本项目签约合同价的10% 差额担保：不采用
10	需要补充的其他内容	
10.1	计税方法	一般计税方法
10.2	最高投标限价（招标控制价）	6137470.36 元，其中暂估价 0 元
10.5	招标文件暂估价	本工程的暂估价形式包括在承包范围内的工程、货物不属于依法必须进行招标的项目范围且未达到规定的规模标准。
10.6	两阶段评标	不采用

10.7	投标文件解密失败的补救方案	招标人不提供投标文件解密失败的补救方案
注：本表下列内容为招标人需要补充的其它内容。		
10.8	<u>一、投标报价须知：</u> <u>1、不可竞争的费用计取执行省住房城乡建设厅关于《建设工程工程量清单计价规范》及其他相关规范要求。</u> <u>2、投标报价应是招标文件所确定的招标范围内的全部工作内容的价格体现，并包括投标人技术标中提出的所有工程内容及措施的费用。</u> <u>3、投标人应对清单中的每一个项目进行报价（包括单价及合价），如漏报少报项目，均视为其费用已含在其他项目的综合单价或合价中。</u> <u>4、投标人在报价时须考虑工程交付使用前政府或有关部门要求暂停施工（如因中考、高考、雾霾天气、节日、巡视巡查或活动等行政性通知）而发生的各项费用，计入投标报价。</u> <u>5、投标人除按照最新相关政府要求，做到文明施工、规范施工，保持场地整洁卫生费用自行报价，如未报价视为已包含在投标报价中。</u> <u>6、本工程的扬尘污染防治措施费，各投标人在投标报价时自行考虑。</u> <u>7、所有建筑材料投标报价时均应包括但不限于采保费、安装、卸力费、二次搬运、国家有关管理部门要求的对工程的所有材料检测费（承包人自检部分）等，投标人在投标报价时自行考虑，招标人不另行支付。</u> <u>8、其他详见工程量清单及编制说明。</u> <u>二、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10万元以下的免收，金额在10万元以上的减半收取。(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。</u> <u>三、投标人中标后，须在中标候选人公示结束后两日内向招标人免费提供陆份（一正五副）通过专用投标工具软件打印的纸质投标文件。纸质投标文件（正、副本）均应加盖中标单位公章，且装订成册（线装或胶装）。同时提供全套纸质文件的电子版（须含软件版的报价文件）。纸质投标文件需打印投标报价文件、分部分项清单综合单价、综合单价分析表和措施项目费及分析表、其它项目清单及费用组成、发包人及承包人供应材料一览表等。投标人提供的纸质投标文件与电子投标文件必须一致，否则以交易系统电子投标文件为准。</u> <u>四、中标人需要交纳进场交易综合服务费(由中标人承担的部分)：本项目委托公证处进行现场公证。收费标准为：不超过200万元的，每件按2000元收取；超过200万元至1000</u>	

	万元的部分，按0.08%收取；超过1000万元至3000万元的部分，按0.05%收取；超过3000万元至5000万元的部分，按0.01%收取；超过5000万元的部分，按0.005%收取。公证费支付方式：中标人支付该项目公证费的50%。上述费用请投标人在投标报价中自行考虑。 <u>五、异议的受理</u> 1、本项目在网上受理异议和投诉，如有异议和投诉，投标人使用本单位专用CA锁，通过“宁易新”网上交易平台提交异议或投诉。受理机构：江苏伟业项目管理有限公司，联系人：温清 电话：18951970942。 2、异议提出的期限规定如下：（一）对招标文件有异议的，潜在投标人或者其他利害关系人应当在投标截止时间3日前提出，其中对采用合理价随机确定中标人法发包的，在提交投标文件截止时间1日前提出；（二）对开标有异议的，应当在开标大厅在线提出；（三）对评标结果有异议的，投标人或者其他利害关系人应当在中标候选人的公示期间提出。异议人对涉及开标事项提出异议的，应当在南京智能开标大厅本项目开标界面提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。开标结束后投标人不得对开标事项再提异议。（四）中标候选人公示期限：3天。 3、异议书包含的内容：（一）异议人名称、地址及有效联系方式；（二）异议的基本事实、有效线索和相关证明材料；（三）相关请求及主张；（四）异议人系其他利害关系人的相关说明。
--	--

1. 总则

1.1 项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 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 本标段的计划工期：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本标段施工的资质条件、能力和信誉。

(1) 资质条件：见投标人须知前附表；

(2) 项目负责人资格：见投标人须知前附表；

(3) 业绩要求：见投标人须知前附表；

(4) 财务要求：见投标人须知前附表；

(5) 信誉要求：见投标人须知前附表；

(6) 符合法律、法规规定的其他条件：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，同时载明联合体各方的具体工作分工；

(2) 联合体各方应当具备与联合体协议书中约定的分工相适应的施工资质和施工能力。国家或者招标文件对投标人资格条件有规定的，联合体各方应当具备相应的资格条件；联合体协议书约定联合体成员承担同一专业工作的，按照资质等级最低的成员确定资质等级。

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。

1.4.3 资格预审申请人或者投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 为本招标项目的监理人、代建人、项目管理人，以及为本招标项目提供招标代理、设计服务的；
- (3) 与本招标项目的监理人、代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；
- (4) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；
- (5) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位。
- (6) 处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；
- (7) 因拖欠工人工资或者因发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；
- (8) 投标人近3年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过5年的。

1.4.4 投标人必须满足以下资格审查必要条件：

- (1) 有独立订立合同的能力；
- (2) 企业的资质类别、等级和项目负责人注册专业、资格等级符合国家有关规定；
- (3) 以联合体形式投标的，联合体的资格（资质）条件必须符合资格预审文件或招标文件要求，并附有共同投标协议；
- (4) 企业具备安全生产条件，并取得安全生产许可证（相关规定不作要求的除外）；
- (5) 项目负责人必须满足下列条件：
 - ①项目负责人不得同时在两个或两个以上单位受聘或者执业。
 - ②项目负责人是非变更后无在建工程；或项目负责人是变更后无在建工程；或因非承包方原因致使工程项目停工超过120天（含），经建设单位同意的；或项目负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在项目负责人执业范围之内。
 - ③项目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。
- (6) 符合法律、法规规定的其他条件。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

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

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

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

1.10 分包

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

1.11 偏离

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

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 工程量清单；
- (6) 图纸；
- (7) 技术标准和要求；
- (8) 投标文件格式；
- (9) 投标人须知前附表规定的其他材料。

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

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现内容不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式（本招标文件中书面形式指通过电子招标投标交易平台发送和接受的且可被该系统识别的数据文件，下同）送达招标人，要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的投标截止时间15天前（房建市政施工项目不采用施工组织设计的3天前），由招标人通过电子招标投标交易平台发给所有购买招标文件的投标人，但不指明疑问的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足15天（房建市政施工项目不采用施工组织设计的不足3天），并且澄清内容可能影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人应及时登陆电子招标投标交易平台获取澄清后的招标文件，未按澄清后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 在投标截止时间15天前（房建市政施工项目不采用施工组织设计的3天前），招标人可以书面形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足15天（房建市政施工项目不采用施工组织设计的不足3天），并且修改内容可能影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人应及时登陆电子招标投标交易平台获取修改后的招标文件，未按修改后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- （1）投标函及投标函附录；
- （2）法定代表人身份证明或授权委托书；
- （3）联合体协议书（如有）；
- （4）投标保证金（如有）；
- （5）已标价工程量清单；
- （6）施工组织设计；
- （7）项目管理机构；
- （8）拟分包项目情况表；
- （9）资格审查资料、辅助资料（适用于未进行资格审查的）；
- （10）定标资料（如有）
- （11）投标人须知前附表规定的其他材料。

3.1.2 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第3.1.1（3）目所指的联合体协议书。

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第五章“工程量清单”的要求填写相应表格。

3.2.2 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标总报价，应同时修改第五章“工程量清单”中的相应报价。此修改须符合本章第4.3款的有关要求。

3.3 投标有效期

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

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

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人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。投标人不按要求提交投标保证金的，其投标文件无效。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 未委托代收代退保证金的，投标人应将招标人出具的投标保证金收据的电子图片随投标文件递交。

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5个日内，按相关规定向未中标的投标人和中标人退还投标保证金及银行同期存款利息。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- （1）投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；
- （2）中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书或未按招标文件规定提交履约担保；
- （3）投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

3.5 资格审查资料

3.5.1 “投标人基本情况表”应附投标人营业执照、资质证书和安全生产许可证等材料。

3.5.2 “项目负责人资料表”应附项目负责人的建造师证书、B类安全生产考核证、养老保险证明等材料，具体要求见投标人须知前附表。

3.5.3 “近年完成的类似项目及获奖情况表（包括企业和项目负责人业绩）”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）等材料，具体要求见投标人须知前附表。

3.5.4 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，本章第3.5.1项至第3.5.3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，并重新制作并递交投标文件。

3.6 备选投标方案

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

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第七章“投标文件格式”使用专用工具软件编制。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

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

3.7.3 投标文件应在投标函、授权委托书、承诺书加盖使用电子招标投标交易平台可以接受的数字证书加盖的电子签名。

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人单位电子印章和（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2.2.2项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，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 开标时间和地点

5.1.1 招标人在本章第2.2.2项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标。

5.1.2 投标人参加开标会要求：见前附表须知。

5.2 开标程序

按照投标人须知前附表规定的开标程序进行开标。

5.3 开标时出现下列情况的，招标人将拒绝其投标。

5.3.1 未按投标人须知前附表5.1.2“投标人参加开标会要求”参加开标的；

5.3.2 未能在投标人须知前附表规定的时间内成功解密的。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标专家劳务费由招标人支付。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）招标人或投标人的主要负责人的近亲属；
- （2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- （3）与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- （4）曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

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

6.4 评标结果公示

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。

7. 合同授予

7.1 定标方式（适用于非评定分离项目）

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。

7.2 中标通知

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

7.3 履约担保

7.3.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第三章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约担保。联合体中标的，其履约担保由牵头人递交，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三章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

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

7.4 签订合同

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

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

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- (1) 投标截止时间止，投标人少于3个的；
- (2) 经评标委员会评审后否决所有投标的。
- (3) 评标委员会否决不合格投标后因有效投标不足3个使得投标明显缺乏竞争，评标委员会决定否决全部投标的；
- (4) 同意延长投标有效期的投标人少于3个的；
- (5) 中标候选人均未与招标人签订合同的。
- (6) 法律、法规规定的其他重新招标的情形。

8.2 不再招标

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

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

9.5 异议与投诉

投标人或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，可以向招标人提出异议。如对招标人的回复不满意，可以向有关行政监督部门投诉。

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

10.1（一）一般计税方法

1、根据住房和城乡建设部办公厅《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标〔2016〕4号）规定的计价依据调整要求，营改增后，采用一般计税方法的建设工程费用组成中的分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费中均不包含增值税可抵扣进项税额。

2、企业管理费组成内容中增加第（19）条附加税：国家税法规定的应计入建筑安装工程造价内的城市建设维护税、教育费附加及地方教育附加。

3、甲供材料和甲供设备费用应在计取现场保管费后，在税前扣除。

4、税金定义及包含内容调整为：税金是指根据建筑服务销售价格，按规定税率计算的增值税销项税额。

（二）简易计税方法

1、营改增后，采用简易计税方式的建设工程费用组成中，分部分项工程费、措施项目费、其他项目费的组成，均与《江苏省建设工程费用定额》（2014年）原规定一致，包含增值税可抵扣进项税额。

2、甲供材料和甲供设备费用应在计取现场保管费后，在税前扣除。

3、税金定义及包含内容调整为：税金包含增值税应纳税额、城市建设维护税、教育费附加及地方教育附加。

开标一览表

南京景汇建设有限责任公司秦淮区汇景家园项目配售型房源维修工程开标记录表

项目名称：南京景汇建设有限责任公司秦淮区汇景家园项目配售型房源维修工程

标段名称：施工

标段编码：QHFJ2600897-01SGGH

评标相关参数：

序号	投标人名称	投标报价 (元)	项目负责人	质量目标	工期(日历天)	投标保证金 金账户	投标保证金 金应缴金 额(元)	投标保证金 金实缴金 额(元)	投标保证金 金缴纳方 式	投标保证金 金信用承 诺	投标保证金 金到账情 况	失信行为	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：

第三章 评标办法（合理低价法）

评标办法前附表

评标办法前附表与本章正文内容相抵触的，以前附表为准。

当满足2.1.1条的投标人超过80家（不含）时，采用此评审方法。		
条款号	评审因素	评审标准
2.1.1	基本要求评标条件	投标文件存在所列情况之一的，不再进行后续评标： 1、至投标截止时间止，未按招标文件要求递交投标保证金； 2、投标函中载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限； 3、投标函中载明的投标质量标准未响应招标文件的实质性要求和条件； 4、投标函中载明的投标报价高于投标人须知前附表10.2规定的最高投标限价（招标控制价）； 5、企业资质不满足招标文件要求的；
2.1.2	分值构成（总分100分）	以投标报价为评审因素 (1) 投标报价：100.00 分
2.1.3	评标报价平均值计算方法	1、参与基准价计算的投标报价范围 当满足2.1.1条的投标人超过80家（不含）时，将满足基本要求的投标人先按报价进行排序，去除高价部分的20%（四舍五入取整，报价相同的均去除）和低价部分的20%（四舍五入取整，报价相同的均去除）后，计算报价平均值A（报价平均值A不因招投标当事人异议、投诉等任何情形而改变，计算错误除外）；开标时从以下2种方法中随机抽取一种方法计算评标基准价，然后对满足基本要求的投标人的评标价偏离评标基准价进行计算得分并排序。当满足2.1.1条的投标人不足80家（含）时，对所有投标人进行初步评审，开标时随机抽取一种方法计算评标基准价，然后对满足初步评审要求的投标人的评标价偏离评标基准价进行计算得分并排序。 2、评标基准价的算法 开标时从以下方法中随机抽取确定： 方法一； 方法二； 方法一：以有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同）算术平均值为A{当有效投标文件≥ 7家时，去掉最高和最低20%(四舍五入取整，末位投标报价相同的均保留)后进行平均；当有效投标文件4—6家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件< 4家时，则次低报价作为投标平均价A}。评标基准价=A$\times$K，由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数，K值的取值范围为95%—98%。 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（最高报价

		相同的均剔除) 后进行算术平均; 当有效投标文件<4家时, 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%; 由招标人(招标代理)随机抽取评标相关参数。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=88%。 评标后基准价调整方式 因评委计算错误而重新确定
2.1.4	投标报价得分计算	评标价等于评标基准价的得满分, 评标价相对评标基准价每低于1%扣0.6分(不少于0.6分), 每高1%扣0.9分(负偏离扣分的1.5倍); 偏离不足1%的, 按照插入法计算得分。 注: 评标价比评标基准价每低1%的所扣分值不少于0.6分, 每高1%的所扣分值为负偏离扣分的1.5倍。
2.1.5	中标候选人评审办法	对排名第一的投标人进行资格审查和商务标等评审, 通过的投标人作为第一中标候选人, 不通过的作为无效标予以否决; 再对排名第二的投标人进行资格审查和商务标等评审, 依次类推, 直至产生符合招标文件前附表7.1条要求数量的中标候选人。
初步评审		
条款号	评审因素	评审标准
2.2.1	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
		电子签名
		投标文件电子签名符合第二章4.1.1的要求
		投标报价
		只能有一个有效报价, 但招标文件要求提交备选投标的除外
2.2.2	资格评审标准 (适用于资格后审)	联合体投标人(如有)
		提交联合体协议书, 并明确联合体牵头人, 联合体成员没有以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的, 联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的施工资质和施工能力
		授权委托书(如有)
		企业法定代表人委托代理人有合法、有效的委托书;
		暗标形式评审(如有)
		暗标编制符合投标人须知前附表10.3的要求
2.2.2	资格评审标准 (适用于资格后审)	营业执照
		具备有效的营业执照
		安全生产许可证
		具备有效的安全生产许可证(相关规定不作要求的除外)
		信誉要求
		具备有效的南京市建筑业企业信用管理档案
2.2.2	资格评审标准 (适用于资格后审)	资质等级
		符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		项目负责人
		符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
2.2.2	资格评审标准 (适用于资格后审)	类似项目业绩
		符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定

		资格审查可选条件	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		企业或项目负责人红牌警示	投标截止前没有受到红牌警示
		企业或项目负责人黄牌情况	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		项目负责人的其他要求	详见招标文件第二章投标人须知前附表3.5.2要求
		联合体投标人（如有）	符合第二章“投标人须知”第1.4.2项规定（如有）。
		投标人资格其他条件审查	符合第二章“投标人须知”第1.4.3、1.4.4项规定
2.2.3	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
		项目完成期限	符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定
		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
		工程量清单及暂估价、暂列金额及甲供材料价格	1、与招标文件提供的工程量清单中的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量一致（措施项目增项除外）； 2、与招标文件规定的暂估价、暂列金额及甲供材料价格一致
		不可竞争费用项目或费率或计算基础	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一致
		投标报价范围	投标报价不低于成本且不高于投标人须知前附表10.2规定的最高投标限价（招标控制价）
		技术规范和技术标准	符合第七章“技术标准和要求”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
		施工现场大气污染防治	提供《施工现场大气污染防治措施承诺书》
		允许的偏离	符合第二章“投标人须知”第1.11款规定
		招标人其他要求	/
		经批准的其他要求	/
详细评审			
条款号	量化因素	量化标准	
2.3.1	分值构成（总分100分）	以投标报价为评审因素 （1）投标报价：100.00 分	

2.3.2	评标基准价计算方法	1、参与基准价计算的投标报价范围 当满足2.1.1条的投标人超过80家（不含）时，将满足基本要求的投标人先按报价进行排序，去除高价部分的20%（四舍五入取整，报价相同的均去除）和低价部分的20%（四舍五入取整，报价相同的均去除）后，计算报价平均值A（报价平均值A不因招标投标当事人异议、投诉等任何情形而改变，计算错误除外）；开标时从以下2种方法中随机抽取一种方法计算评标基准价，然后对满足基本要求的投标人的评标价偏离评标基准价进行计算得分并排序。当满足2.1.1条的投标人不足80家（含）时，对所有投标人进行初步评审，开标时随机抽取一种方法计算评标基准价，然后对满足初步评审要求的投标人的评标价偏离评标基准价进行计算得分并排序。 2、评标基准价的算法 开标时从以下方法中随机抽取确定： 方法一； 方法二； 方法一：以有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同）算术平均值为A{当有效投标文件≥ 7家时，去掉最高和最低20%(四舍五入取整，末位投标报价相同的均保留)后进行平均；当有效投标文件4—6家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件< 4家时，则次低报价作为投标平均价A}。评标基准价=A$\times$K，由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数，K值的取值范围为95%—98%。 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（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件< 4家时，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$\times$K1$\times$Q1+B$\times$K2$\times$Q2 Q2=1-Q1, Q1取值范围为65%~85%；K1的取值范围为95%~98%；由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数。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=88%。 评标后基准价调整方式 因评委计算错误而重新确定
2.3.3	投标报价得分计算	评标价等于评标基准价的得满分，评标价相对评标基准价每低于1%扣0.6分（不少于0.6分），每高1%扣0.9分（负偏离扣分的1.5倍）；偏离不足1%的，按照插入法计算得分。 注：评标价比评标基准价每低1%的所扣分值不少于0.6分，每高1%的所扣分值为负偏离扣分的1.5倍。
需要补充的其他内容：		

☒ 报价得分 相同且报价相同时中标候选人或中标人确定方法：评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，评标委员会集体表决确定。

其他：评标基准价不因招投标当事人异议、投诉等任何情形而改变, 评委计算错误除外。

1. 评标方法

本次评标采用合理低价法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第2.3款规定的评分标准进行评审，并按投标人须知前附表7.1款规定的数量推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。报价得分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人按照评标办法前附表规定的方法排序推荐。

2. 评审标准

2.1 评标入围（如采用）

2.1.1 投标文件存在评标入围及评标办法前附表所列情况之一的，不再进行后续评标。

2.1.1 投标文件存在评标条件前附表所列情况之一的，不再进行后续评标。

2.1.2 评标委员会按本章第 2.1 款规定的评分标准进行打分，并编制评标价格比较一览表，保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

2.1.3 当满足评标条件的投标文件超过 80 家（不含）时，评标委员会根据评标报价基准值计算方法及评标办法前附表载明的评标方法和数量，确定进入后续评标的投标人。

2.2 初步评审标准

2.2.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.2.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.2.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.3 分值构成与评分标准

2.3.1 评标价的确定：见评标办法前附表。

2.3.2 评标价相同的排序方法：见评标办法前附表。

详细评审标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会由招标人依法组建。评标委员会负责人由评标委员会成员推举产生。评标委员会成员应签署《专家声明书》，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。

3.1.2 招标人应向评标委员会提供与评标有关的工程项目信息和资料，所提供的资料和信息不得带有不公正、影响或排斥某些投标人的情况。

3.1.3 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。

3.2 初步评审

3.2.1 评标委员会依据本章第2.2.1项、2.2.2项、第2.2.3项规定的标准对投标文件进行初步评审，有一项不符合评审标准的且符合下列条款的予以否决：

- （一）投标文件中的投标函未加盖合法有效电子签名；
- （二）企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书的；
- （三）投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；
- （四）投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；
- （五）除在投标截止时间前经招标人书面同意外，项目负责人与资格预审时不一致的；
- （六）组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；
- （七）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；
- （八）联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；
- （九）投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的招标控制价或者招标人设置的投标限价的；
- （十）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；
- （十一）投标文件中已标价工程量清单与招标文件规定的暂估价、暂列金额及甲供材料价格不一致的；
- （十二）投标文件中已标价工程量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；
- （十三）投标文件中已标价工程量清单与招标文件提供的工程量清单中的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量不一致的（措施项目增项除外）；
- （十四）未按招标文件要求提供投标保证金的；
- （十五）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；
- （十六）明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- （十七）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；
- （十八）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；
- （十九）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；
- （二十）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；
- （二十一）施工组织设计(施工方案)存在明显技术方案错误、或者不符合招标文件有关暗标的要求的；

（二十二）投标文件关键内容模糊、无法辨认的。

（二十三）经批准的其他要求（详见前附表2.2.3）。

投标文件中的材料不符合第一章 投标人须知 3.5条款要求的，评委会应按上述第三款予以否决。

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

（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

（2）总价金额与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；

3.2.3 评标委员会依据招标文件规定对投标文件施工方案进行评审，总体不满足本工程要求的，应当予以否决。

3.3 详细评审

3.3.1 评标委员会按本章第 2.3 款规定的评分标准进行打分，并编制评标价格比较一览表，保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.3.2 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，或者在设有招标控制价时明显低于招标控制价，使得其投标报价可能低于其成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。

3.4 投标文件的澄清和补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会可以通过电子招标投标交易平台要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

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

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

3.5 评标结果

3.5.1 除第一章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人。

3.5.2 评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

（1）评标委员会应当按照投标人须知前附表7.1款规定，推荐相应的数量的中标候选人。

（2）评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

（3）采用“评定分离”的项目，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7.1.4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。

3.5.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

3.6 评标争议处理

3.6.1 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。

3.6.2 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。表决通过电子招标投标交易平台进行。

3.6.3 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条款投标做废标处理的或投标人有关资格、业绩等认定的；
- (3) 按本章3.4条款要求投标人澄清、说明或补正的；
- (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。

3.6.4 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。

3.6.5 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，如有超过二分之一的评委提出异议的，应当当场重新评审。

附件A

方法一：以有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同）算术平均值为 A {当有效投标文件 ≥ 7 家时，去掉最高和最低20%（四舍五入取整，末位投标报价相同的均保留）后进行平均；当有效投标文件4—6家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件 < 4 家时，则次低报价作为投标平均价 A }。

评标基准价 $= A \times K$ ， K 值在开标时由投标人推选的代表随机抽取确定， K 值的取值范围为 95%—98%。

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（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件 < 4 家时，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 $= A \times K1 \times Q1 + B \times K2 \times Q2$

$Q2 = 1 - Q1$ ， $Q1$ 取值范围为65%~85%； $K1$ 的取值范围为95%~98%； $Q1$ 、 $K1$ 值在开标时由投标人推选的代表随机抽取确定。 $K2$ 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。

方法三：以有效投标文件的次低评标价为评标基准价。

方法四：以合理最低价作为评标基准价。

对有效投标文件工程量清单中的分部分项工程项目清单综合单价子目（指单价）、单价措施项目清单综合单价子目（指单价）、总价措施项目清单费用（指总费用）、其他项目清单费用（指总费用）等所有报价由低到高分别依次排序。

当有效投标文件 ≥ 7 家时，先剔除各报价中最高的20%项（四舍五入取整，投标报价相同的均保留）和最低的20%项（四舍五入取整，投标报价相同的均保留）后进行算术平均；当有效投标文件4—6家时，剔除各报价中最高值（最高值相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件 < 4 家时，取各报价中的次低值。将上述计算结果按计价规范，分别计算生成分部分项工程费、措施项目费和其他项目费，再按招标清单所列费率计算规费、税金，得出总价A。

评标基准价（合理最低价）=A $\times$ K

K值建筑工程为97%~93%，装修、安装工程下浮范围为95%~90%，市政工程下浮范围为93%~88%，园林绿化工程下浮范围为92%~85%，其他工程下浮范围为95%~90%，各地可根据情况适时对下浮范围进行调整。招标人需在招标文件中明确具体下浮区间。项目具体下浮率根据招标文件规定的下浮区间在开标时抽取，或者在招标文件中明确确定固定下浮率（下浮率取整）。

方法五：ABC合成法。

评标基准价=（A $\times$ 50%+B $\times$ 30%+C $\times$ 20%） $\times$ K

A=招标控制价 $\times$ （100%—下浮率 Δ ）；

B=在规定范围内的评标价除C值外的任意一个评标价，在初步评审后，在有效投标报价中随机抽取；抽取方式：若评标价在A值的95%（及以上）范围内，则该类评标价不纳入B值抽取范围；若在A值的95%~92%（含）、92%~89%（含）范围内，则在两个区间内各抽取一个评标价，与在A值的89%以下至规定范围内的其他评标价合并后作为B值抽取范围。若按上述办法未能抽取B值，则在规定范围内的任意一个评标价（除C值外）中随机抽取B值；

C=在规定范围内的最低评标价；

规定范围内：评标价算术平均值 $\times$ 70%与招标控制价 $\times$ 30%之和和下浮25%以内的所有评标价；

B值取值：初步评审后，在有效投标报价中随机抽取。

下浮系数K、下浮率 Δ ，在开标时按下表取值范围内随机抽取。

下列系数、下浮率各地可根据实际调整。

分类		取值范围
下浮系数K		95%、95.5%、96%、96.5%、97%、97.5%、98%
Δ 下 浮率	房屋建筑工程	6%、7%、8%、9%、10%、11%、12%
	装饰装修、建筑幕墙及钢结构工	8%、9%、10%、11%、12%、13%、14%、15%

	程	
	机电安装工程	9%、10%、11%、12%、13%、14%、15%、16%
	市政工程	12%、13%、14%、15%、16%、17%、18%、19%、20%
	绿化工程	17%、18%、19%、20%、21%、22%、23%、24%、25%

上述招标控制价和评标价均应扣除专业工程暂估价（含税金）后参与计算和抽取；应扣除的专业工程暂估价（含税金）须在招标文件中予以明确，开标时不再另行计算。

第四章 合同条款及格式



合同名称	零星工程施工合同
合同类别	☒ 施工类 ☐ 货物类 ☐ 服务类 ☐ 收入类
适用范围	规模小工期短的施工服务
版本编号	202506 零星工程施工合同 1.0
发布日期	2025 年 06 月
文件作者	集团成本控制中心

零星工程施工合同

合同编号：【 】

工程名称： 秦淮区汇景家园项目配售型房源维修工程

发 包 人： 南京景汇建设有限责任公司

承 包 人：

签约日期： 2026 年 月 日

签约地点： 南京市秦淮区

零星工程施工合同

发包人（简称甲方）： 南京景汇建设有限责任公司

承包人（简称乙方）： _____

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1.1 工程名称：【秦淮区汇景家园项目配售型房源维修工程】。

1.2 工程地点：【南京市秦淮区】。

1.3 工程内容：【小区空置房维修】。

二、承包范围

2.1 根据甲方要求进行施工。包括但不限于：乙方根据批准的设计施工图纸/甲方发出的任务单、联系单等进行加工制作、运输、安装、检验、试验直至验收合格、交付使用的全部工作内容。

2.2 乙方有责任对已经甲方审核、批准的施工图纸进行再次复核，并发现施工图与施工现场不一致的方面，或不符合国家规范及标准（包括地方标准、要求）的方面并于施工前向甲方提出并附修改意见，经甲方审核批准后进行施工。否则，因此造成的返工、损失或工程造价的增加均由乙方承担。

三、合同造价

合同暂定总价为：人民币（大写）： _____（¥_____元），

其中：不含税合同价款：人民币（大写）： _____（¥_____元）；

税款：人民币（大写）： _____（¥_____元）。

四、工期

4.1 计划开工日期：【 2026 】年【 10 】月【 1 】日（具体开工日期以甲方发出的开工令为准）。

4.2 本工程合同总工期为【 120 】个日历日。

4.3 本合同的计划节点严格按照甲、乙双方确认的施工进度计划或施工组织计划履行。本工程关键节点包括【 / 】。

4.4 以上时间包括人员进场、临设搭设、施工准备至验收合格在内的所有工作所需

的时间。乙方必须采取一切有效措施保证竣工日期，不得延误。

4.5 乙方应在接到甲方工程指令后【12 小时内】安排施工，并在甲方要求时间内完成施工内容。

4.6 上述合同工期已综合考虑了施工期间的节假日、施工现场场地条件和环境条件、农忙及恶劣气候（如包括但不限于大风、沙尘、冰雹、持续高温等）或其他事件（包括但不限于如高考、运动会、重大节假日等因素对工期的影响）对施工的限制或工程的返工等。

五、工程质量

5.1 本工程需要达到的质量标准：【符合国家质量验收要求，严格按照规范施工】。

六、双方工作

6.1 甲方工作：

6.1.1 指派项目工程经理郑晓荣负责合同履行。对工程质量、进度进行监督检查，办理验收、变更、登记手续和其他事宜。

6.1.2 【不提供】现场施工用水、电源接入点。乙方自行承担施工现场全部水电及相关接驳费用。

6.1.3 按时支付合同约定款项。

6.2 乙方工作：

6.2.1 指派_____为乙方现场主要负责人，负责合同履行，按要求组织施工，按合同约定的质量、工期完成合同施工内容，解决现场协调事宜。按甲方要求组建项目组。乙方主要负责人、工程技术安全人员须常驻现场管理施工。甲方紧急情况下召集上述人员处理有关事宜时，上述人员未能在规定时间内到达指定地点超过半小时的，乙方承担每次每缺一人 500 元的违约金。乙方现场主要负责人须参加甲方组织的现场协调会，每缺席一次乙方承担 1000 元的违约金。

6.2.2 妥善保护已完工建筑物结构及相应管线和设备的成品，施工中未经甲方同意或有关部门批准，不得随意拆改原建筑物结构及各种设备管线。

6.2.3 遵守国家或地方政府及有关部门对施工现场管理的规定，妥善保护好周围建筑物及已完工程等不受损坏，并承担相应费用。与施工现场各方协调，做好现场保卫、消防、垃圾处理等工作，处理好由于施工带来的扰民问题及与周围单位(住户)的关系，并承担相应费用。

6.2.4 严格执行合同约定施工规范、有关环境保护规定，完成甲方传达的政府相关行政主管部门有关于安全、文明、环保等方面的要求（如文明城市创建等），按照图纸做法说明进行施工，做好各项质量检查记录，积极与其他专业的施工单位协调和配合，服从甲方、监理单位及总承包方的协调和管理，接受其监督和检查；配合合同各方及监理进行合同工程竣工验收，及时提交竣工资料、编制工程结算。

6.2.5 严格执行国家及地方政府颁布的安全操作规程、防火安全规定等，如因乙方未按照相关规定组织安全生产导致发生安全事故的，一切责任由乙方承担。甲方或监理有权对乙方违反现场安全文明管理现象提出整改，乙方接书面整改通知后 24 小时内未采取相应整改措施，每次扣款【1000】元。累计 3 次扣款后，每次扣款【5000】元。

6.2.6 已完工程未移交甲方前，乙方应负责已完工工程的成品保护工作，并承担毁损、丢失的风险，保护期间发生损坏、失窃，乙方自费予以修复。如乙方拒不修复，甲方有权委托第三方修复，相关费用甲方有权从乙方工程款中扣除。

6.2.7 自行安排工人及管理人员食宿，费用已包含在合同价款内。

七、计价依据：

7.1 本协议计价方式：**【采用固定综合单价的方式进行计价（固定综合单价详见本合同附件计价清单中的综合单价，其中措施费不因工程量增减或设计变更调整而调整）。】**

7.2 综合单价包含的费用内容：**【乙方负责完成该项目施工内容的全部费用，包括但不限于人工费，材料费[含材料场内外运输费（含二次及多次转运）、卸车费及采保费等]，机械费（含机械进退场及场内外运输费等）、施工水电费（包括夜间施工照明费用）、管理费、利润、各种施工措施费、赶工费用、工程所需的测量费用、工程验收所需的各种材料检验试验（检测）费用、各种施工风险、垃圾清运、安全文明施工措施费用、临时设施费、冬雨季或异常气候施工措施费、工程保修费、成品和半成品保护费、保险费、规费及税金，并考虑施工期间的价格上涨因素等一切费用。】**

7.3 计价依据：**【《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《市政工程工程量清单项目及计算规范》（GB50584-2013）、《江苏省建设工程工程量清单计价项目指引》、《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）、《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2014 年）、《江苏省建市政工程计价表》（2014 年）、《江苏省安装工程计价表》（2014 年）等及相关规定；当月的南京市工程建设材料市场指导价以及人工指导价。】**

八、工程价款的支付

8.1 支付节点：

8.1.1 预付款的支付

预付款支付比例或金额：签约合同价的 10%作为预付款。

预付款支付期限：签订合同后 10 个工作日内支付。

预付款扣回的方式：在进度款中分 2 次扣回，必须在完工（竣工验收）进度款之前扣完。

8.1.2 进度款支付

1) 按月支付本月已完合格工程量（不含变更签证）造价的 80%。如遇当月应扣预付款超过该月核定的进度款金额，则本月不支付，该月已核定的进度款金额顺延至下月合并计算支付；

2) 工程竣工验收合格且上报结算资料后，支付至已完成合格工程量（不含变更签证部分）造价的 82%；

3) 跟踪审计完成结算初步审核后，支付至结算初步审核价的 85%；

4) 竣工结算审计完成且所有手续齐全后支付至竣工结算审定价的 97%；

5) 余款 3%作为质量保证金，质保期满无质量问题且所有手续齐全之日起 56 个日历天内，发包人一次性无息付清余款。

8.2 按照相关法律法规的规定，政府审计监督部门有权对经双方确认的合同结算进行审计监督，承包人应提供全部的配合工作并执行政府审计监督部门依法作出的审计决定。如政府审计监督部门核减合同价款的，承包人应在收到发包人通知之日起 30 日内退回核减部分。

甲方付款前，乙方须向甲方开具与当期付款金额等额的、合法有效的增值税专用发票，并加盖发票专用章，否则甲方有权不付款并不承担任何责任。

8.3 乙方基本税务信息：

8.3.1 增值税一般纳税人类型及计税方法：【 一般纳税人 】

8.3.2 开具发票类型及适用税率或征收率：【9% 】

8.3.3 甲方增值税发票开票信息：

(1) 公 司 名 称：【 南京景汇建设有限责任公司 】

(2) 纳税人识别号：【 91320104780659796R 】

(3) 开 户 行名称：【 南京银行秦淮支行 】

(4) 开 户 账 号：【 013401200600000133 】

(5) 公 司 地 址：【 南京市中华路 302 号 706 室 】

(6) 公 司 电 话：【 025-86629705 】

8.3.4 乙方账户信息:

- (1) 公 司 名 称: 【 】
- (2) 纳税人识别号: 【 】
- (3) 开 户 行名称: 【 】
- (4) 开 户 账 号: 【 】
- (5) 公 司 地 址: 【 】
- (6) 公 司 电 话: 【 】

8.4 由于非甲方原因引起的工程关键节点进度的延误,乙方应根据滞后天数支付违约金,且甲方有权对本合同约定的付款方式进行调整(本条违约金的承担的不免除工期逾期的违约责任):

8.4.1 关键节点工期延误 5 天以内的,承担违约金 3000 元/天,并节点付款时间往后顺延 10 天。

8.4.2 关键节点工期延误 10 天以内的,承担违约金 4000 元/天,并节点付款时间往后顺延 20 天。

8.4.3 关键节点工期延误 10 天以上的,承担违约金 5000 元/天,并节点付款时间往后顺延 30 天。

“以内”含本数,“以上”不含本数。

举例:关键节点工期延误 7 天的,承担违约金 $4000 \times 7 = 28000$ 元,并节点付款时间往后顺延 20 天。

8.5 乙方申请付款前,应按甲方要求同时提供建设单位及监理单位确认的资料同步证明及竣工验收所需的施工资料,所有工程资料均需上报两份(一式两份)。

8.6 在本合同履行过程中,若遇国家调整增值税税率的,从调整之日起,本合同执行的税率以国家相关法律法规规定的适时税率为准,本合同项下尚未支付的款项,甲方按照不含增值税税额的金额结合适用税率计算的总额予以支付。调整之前,乙方按原税率已开具发票并交付甲方所涉及的款项,甲方仍按照发票载明的税率结合不含增值税税额的金额予以支付。

九、变更

9.1 变更的范围

9.1.1 设计变更:需发包人、设计人、监理人、跟踪审计共同认可并经审核确认后方可生效。工程签证、工程联系单、工程指令单、技术核定单等:需发包人、监理人、跟踪审计共同认可并经审核确认后方可生效。

施工中发包人需对原工程设计进行变更,应提前以书面形式向承包人发出变更通知。承包人按照工程师发出的变更通知及有关要求,进行下列需要的变更:

- (1)更改工程有关部分的标高、基线、位置和尺寸;
- (2)增减合同中约定的工程量;
- (3)改变有关工程的施工时间和顺序;
- (4)其他有关工程变更需要的附加工作。

9.1.2 施工中承包人不得对原工程设计进行变更。因承包人擅自变更设计发生的费用和由此导致发包人的直接损失,由承包人承担,延误的工期不予顺延。

9.1.3 承包人在施工中提出的合理化建议涉及到对设计图纸或施工组织设计的更改及对材料、设备的换用,须经发包人同意。未经同意擅自更改或换用时,承包人承担由此发生的费用,并赔偿发包人的所有损失,延误的工期不予顺延。

9.1.4 发包人保留变更或调整工程量的权利,承包人不得拒绝变更,更不得以变更为由提出不合理的要求。

9.1.5 承包人须按发包人要求完成变更工作,否则发包人有权交由第三方承包人完成,该部分费用由发包人按实际发生费用(加收20%的管理费)从承包人的工程款中扣除。

9.1.6 变更导致工期的顺延以监理工程师审核、发包人批准为准。

9.1.7 设计单位出具的设计变更必须得到发包人的批准,承包人不得直接从设计单位取得设计变更,或者以贿赂等不正当手段影响本工程的设计师进行变更。否则,由此增加的工程费用和发包人的所有损失均由承包人承担,工期不予顺延。

9.1.8 针对工程量发生变化的隐蔽工程及发包人提出的对已完成的分项工程进行变更,承包人应在施工前将施工方案报发包人及监理工程师确认;对于可重复利用的材料设备,承包人应小心保护,属承包人拆除时未采取保护措施或拆除后保护不当的,由承包人负责赔偿损失。

9.1.9 承包人收到监理人下达的变更指示后,应当立即或者根据进度计划的需要予以执行。

9.1.10 承包人提出的变更签证申请必须严格按照发包人要求的变更签证管理流程执行。

9.1.11 变更签证原件一式柒份,发包人叁份、承包人保留贰份,监理保留壹份,跟踪审计单位保留壹份。为避免变更签证出现混乱、重复结算,承包人在办理变更签证时必须明确每份变更签证的具体原因、施工部位、施工时间、尺寸、数量、材料、人工、机械台班和变更签证时间、变更签证的编号等,否则,该变更签证视为无效,发包人一

概不予认可此变更签证，由此造成的一切责任损失均由承包人承担。

9.1.12 承包人应在收到变更指示之日起 14 天内，通过监理人向发包人提交变更估价申请，经监理人、跟踪审计、发包人审核确认且出具成果性文件后方为有效。承包人在该 14 天内未通过监理人向发包人提出变更估价申请的，视为承包人认可该项变更不涉及价格调整，但变更指示导致合同价格减少的除外。

9.1.13 变更签证确认单完工之日起 14 日内申报，逾期不报视作让利，发包人不再确认。

9.2 变更估价

9.2.1 变更估价原则

变更估价按下列方法进行：

(1) 合同中已有适用于变更的价格，按合同已有的价格执行变更合同价款；
(2) 合同中只有类似于变更的价格，参照合同已有的类似价格执行变更合同价款；
(3) 合同中没有适用或类似于变更的价格，由承包人提出合理的变更价格，经监理人、跟踪审计及发包人确认后执行（须与投标时清单子目组价同一口径）。价格确认原则如下：1) 没有适用或类似于变更工程价格的项目，其材料价格参照当期南京工程造价管理机构发布的信息价格并执行投标原则确认；材料价格在南京工程造价管理机构发布的信息价格中缺失的，材料价格由发包人、承包人、项目造价咨询人（跟踪审计单位）共同询价确认材料价后，除材料价外其余变更估价依据投标原则确认。

(4) 变更导致实际完成的变更工程量与已标价工程量清单或预算书中列明的该项目工程量的变化的，综合单价不调整。

(5) 工程变更引起施工方案改变，并使措施项目发生变化的，承包人提出调整措施项目费的，应事先将拟实施的方案提交监理人及发包人确认，并详细说明与原方案措施项目相比的变化情况。拟实施的方案经监理人及发包人确认后执行。该情况下，应按照规定调整措施项目费：

A. 安全文明施工费，以实际的（分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费）乘费率计入。

B. 按总价（或系数）计算的措施项目费，按中标时的费率执行（费率不变）；

C. 采用单价计算的措施项目费：以项为计量单位的费用，结算时不再调整；其他按照经相关部门批准的方案实际发生变化的措施项目经监理人、发包人、跟踪审计确定，工程量按实结算。

D. 如果承包人未事先将拟实施的方案提交给发包人确认（发生此变更项目前的 5 日内），则视为工程变更不引起措施项目费的调整或承包人放弃调整措施项目费的权利。

(6)因承包人自身原因导致的工程变更，承包人无权要求追加合同价款。

(7)不同金额的变更签证由发包人按照确定的审核审批程序执行。所有变更签证必须在实际发生前报发包人相关部门及跟踪审计单位审核变更内容及价款确认后方可施工，否则所有变更签证结算时发包人一律不予认可。

9.2.2 变更计价程序按照发包人的《壹城集团变更签证管理办法》执行变更计价及审批程序。因变更引起的价格调整在变更实施完成并按照发包人的相关管理规定审批完成后方可计入竣工结算款中。

十、结算

10.1 竣工结算申请

承包人提交竣工结算申请的期限：承包人在工程验收合格之日起 56 天内提交竣工结算申请并提供完整的竣工结算资料，否则发包人有权向承包人收取 2000 元/天的违约金，上不封顶。

竣工结算提供的相关资料包括：【开竣工验收证明、完工计量单、水电结清证明、结算报价等】

10.2 竣工结算审核

发包人应在承包人提交竣工结算资料之日起【56】日内，完成结算审核。如承包人未在前述约定时间内提交竣工结算资料的，发包人有权自行单方结算，承包人不得提出异议。

十一、违约责任

11.1 由于乙方原因逾期竣工，每逾期一天乙方支付甲方人民币 1000 元的违约金。如逾期超过 20 日历天，甲方有权要求乙方立即清退出场，另行委托单位施工，所发生的费用(另加 20%的管理费)由乙方承担。

11.2 乙方应妥善保管甲方提供的设备及现场堆放的物品和工程成品，否则应按照甲方要求恢复原状，如造成甲方损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

11.3 乙方的现场主要负责人如需更换，乙方应书面办理变更申请，并派遣经甲方认可的称职的替换人员接替，否则，乙方应向甲方支付违约金人民币 50000 元整，并承担由此给甲方造成的损失和法律责任。

11.4 乙方隐蔽工程未按规定报验或工程质量未达到合同约定的质量标准，除责令按时返工整改外，每发生一次乙方应向甲方支付人民币 10000 元/次的违约金，同时甲方有权暂停支付该部分进度款，直至甲方确认该部分工程合格为止。

11.5 乙方同意甲方有权直接从应付给乙方的款项中扣除乙方依本合同约定应承担

的违约金和赔偿金。乙方依本合同约定承担的违约金不足以赔偿甲方实际损失和可得利益损失的，不足部分甲方有权继续向乙方追索并要求乙方承担甲方的维权费用（维权费用包括但不限于：律师费、诉讼费、保全费及保全保险费、公告费、鉴定费、调查取证费、交通住宿费等）。

11.6 乙方应按照相关法律规定，如实开具合法有效增值税专用发票，若乙方开具虚假增值税专用发票，甲方有权延迟付款或提前终止合同，并要求乙方支付虚开额度30%的违约金，该金额不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方另行追偿（包括但不限于税款、滞纳金、罚款等行政损失）；同时，甲方有权将收到的增值税专用发票、联系人、联系方式送交乙方公司所在地的税务机关处理。

十二、其他约定

12.1 本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

12.2 本合同一式【陆】份，甲方【肆】份、乙方【贰】份。

12.3 合同履行过程中及终止后，各方应当履行通知、协助、保密等义务。

12.4 乙方的送达地址：【】、联系人：【】、手机号码：【】，该信息适用于非诉阶段和诉讼或者仲裁阶段文件的送达。甲方依以上信息向乙方发送有关信函文件（含手机短信等电子送达），若乙方信息变更，须以书面形式向甲方发出变更通知，否则，因此造成信函文件无法寄达的，责任由乙方承担，并且，甲方向乙方所发送的信函文件从发出之日起计算三日，无论乙方是否实际收到相关信函，从第四日起均视为已送达乙方。

12.5 凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，合同各方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，任何一方均可向人民法院提起诉讼，双方一致同意由南京市秦淮区人民法院管辖。

12.6 承包人无正当理由拒绝更换项目负责人的违约责任：发包人有权要求承包人撤换调整其认为不称职的项目负责人及项目部成员，承包人应予以配合；若承包人拒绝的，应支付发包人5万元/人/次的违约金，并且发包人有权单方面解除合同，并追究由此带来的发包人的一切损失，并报建设主管部门备案。

12.7 履约担保

承包人是否提供履约担保：是。

承包人提供履约担保的形式、金额及期限的：承包人应当在与发包人签订合同之日起7日内且预付款支付前，向发包人提交金额为签约合同价的10%的保证金作为履约担保。承包人需按以下形式提交，如不提交，将视为承包人放弃中标，发包人有权解除合同并要求承包人承担【签约合同价的10%】违约金。

履约担保形式：银行保函、现金、银行本票、转账支票或银行汇票及其他第三方担保等形式。

履约担保的有效期为本合同签订之日起至本合同全部履行完毕（整个工程竣工验收合格并交付、完成备案手续）之日止。保函需为见索即付不可撤销的独立保函，如银行仅同意出具具有固定期限的保函（该固定期限应经发包人认可），且保函有效期在本合同约定的担保期限前届满的，则承包人应在保函到期前至少提前一个月完成续期，以确保保函有效期持续至竣工验收备案手续完成之日。保函续期次数不限，本合同项下履约保函的开立、保函续期的相关费用由承包人承担，已包含在签约合同价内。如承包人拒绝续期或未能在保函到期前提前一个月成功续期的，则发包人有权在履约担保有效期届满前 14 天内提取该保函项下的全部担保金额或者从后续工程进度款及结算款中抵扣款项作为履约保证金。

履约担保期间内，承包人不履行合同或履行合同不符合约定的，发包人有权直接从履约担保或工程款中扣除相应金额作为违约金及赔偿损失。不足部分，发包人仍有权向承包人追偿，直至完全弥补发包人全部损失为止。履约担保被抵扣后承包人应在抵扣之日起五日内补足，否则发包人可从应付合同价款中直接扣除相应金额补足履约担保金额。本合同项下履约保函的开立、保函续期的相关费用由承包人承担，已包含在签约合同价内。

12.8 项目安全生产的达标目标及相应事项的约定：

（1）承包人编写针对本工程的实施性施工组织设计，应综合考虑本工程所涉及的一切安全因素编写出施工安全预案，包括但不限于大型施工机械进退场以及组拆装、脚手架的搭设与拆除、施工现场临时用电、安全围挡（围挡及围墙必须满足政府相关部门要求。对施工围挡的维护，定期按照相关主管部门要求张挂宣传海报，相关费用由承包人承担并已包含在签约合同价中。）、职工安全教育和安全管理、机电设备使用管理办法、突发情况应急方案等，书面报送监理工程师和发包人审批后严格执行。进驻现场后，承包人应及时、严格地按安全规范和安监部门安全管理要求办理一切安全手续，承包人未按规定办理相关安全手续，应承担由此造成的一切安全后果。

（2）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。若发生安全事故，每发生一起，承包人除赔偿全部损失以外，还应按事故等级支付违约金。如发生特别重大安全事故，最高支付违约金 50 万元；发生重大安全事故，最高支付违约金 20 万元；发生较大安全事故，最高支付违约金 10 万元；发生一般安全事故，最高支付违约金 5 万元；此部分违约金将从进度款中直接扣除。【（一）特别重

大事故，是指造成 30 人以上死亡，或者 100 人以上重伤（包括急性工业中毒，下同），或者 1 亿元以上直接经济损失的事故；（二）重大事故，是指造成 10 人以上 30 人以下死亡，或者 50 人以上 100 人以下重伤，或者 5000 万元以上 1 亿元以下直接经济损失的事故；（三）较大事故，是指造成 3 人以上 10 人以下死亡，或者 10 人以上 50 人以下重伤，或者 1000 万元以上 5000 万元以下直接经济损失的事故；（四）一般事故，是指造成 3 人以下死亡，或者 10 人以下重伤，或者 1000 万元以下直接经济损失的事故。所称的“以上”包括本数，所称的“以下”不包括本数。】

（3）承包人在施工现场的安全管理、安全教育、应急演练等费用已经含在签约合同价（投标报价）内。由于承包人安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用（包括造成发包人工程延误，并由此产生的全部损失等），由承包人承担。施工过程中承包人应严格按照施工组织设计组织施工，采取有效防护措施，并在安全管理方面除正常进行安全学习、安全教育外，同时应高度重视全部施工期间的安全工作，安全措施要落实到位，应急措施要跟上，并配备专职安全人员，对于不重视安全工作，措施不到位，发生安全事故的，承包人将承担全部责任，并承担所有赔偿费用。任何大小安全责任事故或伤亡事故均由承包人承担，发包人不承担任何责任。

（4）如由于承包人原因，发包人受到区级及以上行政主管部门处罚的，罚款由承包人承担，同时承包人支付发包人受罚金额两倍的违约金，上述罚款及违约金发包人在工程进度款中直接扣除。

12.9 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：监理人应在收到竣工结算申请单之日起 28 天内完成核查并报送发包人。跟踪审计单位、结算审计单位、发包人应在收到监理人提交的经审核的竣工结算申请单之日起两年内完成审批及最终结算审计，并由监理人向承包人签发经发包人签认的竣工付款证书。如监理人或跟踪审计单位、结算审计单位、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，修正日期不计算在本条约定的两年内；如承包人无正当理由拒不修正或者拒不提交竣工结算资料的，经发包人书面催告后承包人仍然不提供资料的，视为承包人同意跟踪审计单位、结算审计单位和发包人根据现有资料进行工程结算定案，后果由承包人承担。发包人及跟踪审计初步审核完成后，报送结算审计单位审计，本合同最终工程价款以结算审计单位审定造价金额为准，审计完成后签发竣工付款证书，承包人有配合结算审计的义务。

承包人提供的结算书，如经结算审计核减率在 10%（含 10%）以内，结算审计费由发包人承担，如经结算审计核减率在 10%以上，结算审计费全部由承包人承担，该费用

应按发包人要求交纳至发包人相关部门。核减率=（施工单位送审价-最终审定价）/施工单位送审价。结算审计费包含结算初审费和结算审计费。在跟踪审计过程中，如单项审核率在 10%（含 10%）以内，涉及的跟踪审计费用由发包人承担；如单项审核率在 10% 以上，涉及的跟踪审计效益收费由承包人全部承担，该费用应按发包人要求交纳至发包人相关部门。（单项审核包括变更、签证、核价等，不包括付款及清标）。

初审结算初稿完成并提交承包人之日起 14 日内，承包人未回复意见，跟踪审计单位拟定征求意见函发承包人，如承包人在函件规定的时间内仍未回复，则认定承包人已认可初审结果，并直接进入结算审计定案阶段。如结算审计阶段发生上述事件，发包人可直接定案。

竣工结算审计完成是指结算审计单位出具有效的结算审计报告后方为完成竣工结算审计工作。

发包人应在监理人向承包人签发竣工付款证书之日起 56 日内，完成对承包人的竣工付款。

12.10 承包人进场及施工过程中注意与居民及周边商铺处理好关系、文明施工；施工中遇到有关问题自行协调解决，如施工过程中给居民及周边商铺造成物品损坏，由承包人照价赔偿，与发包人无关。

12.11 若本工程分阶段、分批次进场或发包人要求临时停工，承包人不得以多次进场、施工机具、施工及管理人员停滞（停滞台班、停滞人工）等为由而要求发包人赔偿相关费用，该费用已综合考虑在合同价中，结算时发包人不再另行增加费用。

12.12 工程验收并经开荒保洁后须达到洁净整齐，项目完成后清理打扫、建筑垃圾清理外运，物业单位、资管单位可能多轮验房多次精细保洁，报价已综合考虑直至物业单位、资管单位认可接收，结算不作调整。

12.13 本工程验收后需完工看护 2 个月，承包人综合考虑报价，结算不另外增加。

12.14 施工期间地下管网保护、相邻建筑物安全、道路、树木等保护及风险费用自报，且需做好现有成品保护，在施工过程如因施工原因引起损坏，投标人要负责恢复，相关费用需投标人自行负担，并将其在总报价中考虑。

12.15 本工程中标人在进场后施工前按甲方须提供包括但不限于防水卷材、保温砂浆、防水涂料、乳胶漆、开关插座等经专业材料检测单位出具的合格报告，承包人综合考虑报价，结算不调整。

12.16 承包人对各作业点位消防安全负全部责任，做好户内、外立面作业防火措施，保障现场及第三方人身财产安全，安全防护相关费用已含在合同价内。

12.17 承包人负责作业人员食宿及健康安全保障；若因承包人责任发生卫生、火灾

类事件被媒体曝光造成不良社会影响，发包人有权按 30 万元 / 次收取违约金。

12.18 维修施工产生建筑垃圾、废弃材料应及时袋装、归集，按城市规定清运至合规处置点；户内作业做好防尘防污染保护；做到工完场清，每套房屋维修完工后清理户内垃圾、杂物。若承包人未完成清理，发包人可委托第三方处置，产生全部费用由承包人承担，直接从工程款扣除。经发包人书面同意，可保留保修所需机具材料至保修期满。

12.19 做好维修范围内房屋、已完成维修部位、楼栋公共设施、周边成品保护。作业人员挂牌上岗。维修材料分类堆放，设置标识，不得在楼道、公共区域乱堆乱放。

12.20 施工噪声须满足国家及南京市相关标准，遵守《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）。因维修施工噪声扰民，由承包人负责协调处置。确需夜间施工的，承包人按南京市规定办理夜间施工许可，由此引发居民纠纷由承包人负责处理。

12.21 落实秦淮区“打造最干净城区”、文明城市创建相关工作，因承包人原因造成壹城集团被区级主管部门通报、扣分或处罚，承包人向发包人支付 1 万元 / 次违约金。

12.22 政府部门检查产生的安全文明施工相关措施费用，全部由承包人承担，已包含在签约合同价中。

12.23 双方约定由承包人采购的材料必须符合有关规范、设计图纸规定的质量要求以及验收要求，必须有详细的质保书及复试报告且经发包人和监理人事先认可。若不符合要求，发包人有权拒绝验收和使用，承包人应按限定时间运出施工场地，重新采购，承包人承担由此发生的费用，由此延误的工期不予顺延。

承包人采购维修材料应满足招标文件品牌、图纸技术指标要求。主要维修材料进场前提交品牌型号清单，按发包人、监理要求完成样品封样，封样作为进场验收依据。

承包人不得擅自更换材料品牌、规格、等级；确需更换的，必须取得发包人、监理书面同意。拟替换材料应提供权威证明证明性能优于原要求，否则不得更换，擅自更换视为违约。

承包人对进场材料、半成品、维修完成部位做好成品保护；未按要求保护，发包人可委托第三方实施保护，发生费用由承包人承担，直接在工程款中扣回。

发包人有权根据维修现场实际调整材料品牌及技术要求，承包人充分考虑该风险，不得就此提出索赔、异议。

12.24 合同附件

附件一：《廉政保密合同》

附件二：《安全生产协议》

附件三：《工程质量保修书》

附件四：开荒保洁

附件五：精细保洁

（以下无正文）

发包人：

（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

电子信箱： /

承包人：

（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

电子信箱： /

附件一：廉政保密合同

发包人（全称）： 南京景汇建设有限责任公司

承包人（全称）： _____

为了在工程项目建设中保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，根据廉政保密建设的各项规定，结合工程项目的特点，特定立本合同如下：

一、合同双方应当自觉遵守国家和所在地区关于工程承发包工作规则和廉政保密建设的各项规定。

二、发包人及其工作人员不得以任何形式向承包人索要和收受回扣等好处费。

三、发包人工作人员应当保持与承包人的正常业务交往，不得接受承包人的礼金、有价证券和贵重物品，不得在承包人报销任何应由个人支付的费用。

四、发包人工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

五、发包人工作人员不得要求或者接受承包人为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国提供方便。

六、发包人工作人员不得向承包人介绍家属或者亲友从事与发包人工程有关材料设备供应、工程分包等经济活动。

七、承包人应当通过正常途径开展相对业务工作，不得为获取某些不正当利益而向发包人工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

八、承包人不得为谋取私利擅自与发包人工作人员就工程承包、工程费用、材料设备供应、工程量变动、工程验收、工程质量问题等进行私下商谈或者达成默契。

九、承包人不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，邀请发包人工作人员外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。

十、承包人不得为发包人单位和个人购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

十一、承包人不以任何理由泄露与本合同规定业务活动有关的资料，遵守保密义务。

十二、承包人如发现发包人工作人员有违反上述协议者，应向发包人领导或者发包人上级单位举报。发包人不得找任何借口对承包人进行报复。

十三、发包人发现承包人有违反本协议或者采取不正当的手段行贿发包人工作人员，发包人根据具体情节和造成的后果追究承包人工程合同造价1—5%的违约金。由此给发包人单位造成的损失均由承包人承担，承包人用不正当手段获取的非法所得由发包人单位予以追缴。

十四、本廉洁保密合同作为秦淮区汇景家园项目配售型房源维修工程施工合同的附件，与施工合同具有同等法律效力。经协议双方签字盖章后立即生效。

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：_____

附件二： 安全生产协议

发包人（全称）：南京景汇建设有限责任公司

承包人（全称）：

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，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

工程名称: 秦淮区汇景家园项目配售型房源维修工程

工程地点：南京市秦淮区

二、工程项目施工期限

自 年 月 日起开工至 年 月 日完工。（开工日期以发包人/监理工程师发
出的开工令为准）

工期： 120 日历天

三、协议内容

1、承包人必须认真贯彻国家、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，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要求自行编实施性制施工组织设计，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监理备案，以便监督管理。工地安全员必须持证上岗。

5、协议双方的有关领导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、施工前由监理对承包人的管理、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，并通知监理委托有关人员出席会议，介绍施工中有关安全、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，协议双方应做好安全技术交底，并有交底的书面材料，

8、交底材料一式三份，由协议双方和监理各执一份。

9、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。协议双方应经常联系，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。

10、承包人在施工期间必须严格执行和遵守安全生产、防火管理的各项规定，接受监理和发包人的督促、检查和指导。监理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，并书面报监理和发包人。

11、在生产操作过程中的个人防护用品，由各方自理，协议双方都应督促施工现场人员自觉穿戴好防护用品。

12、承包人人员对不同施工区域、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，并由有关单位落实整改后方准施工。一经施工，就表示承包人确认施工场所、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的事故后果负全部责任。

13、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。如协议双方必须相互借用或租赁，应由双方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，由于设备、工具因素或操作不当而造成伤亡事故，由借入使用方负责。

14、承包人的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，必须经监理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。如擅自拆除所造成的后果，由承包人人员及其单位负责。

15、特种作业必须执行《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。

16、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。

17、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整改，整改合格后方准使用，违反本规定或不经监理和发包人许可，擅自乱拉电气线路造成后果的均由肇事者单位负责。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。

18、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，应及时向监理、发包人和有关部门联系，采取保护措施。

19、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，与发包人无关。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，承包人应协力进行紧急抢救伤员和保护现场，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各自的上级主管部门及市、区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，由责任方承担。

20、本协议经双方签字、盖章有效。

21、本协议同工程合同正本同日生效，协议双方必须严格执行，由于违反本协议而造成伤亡事故，由违约方承担一切责任。

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：_____

附件三：

工程质量保修书

发包人（简称甲方）：南京景汇建设有限责任公司

承包人（简称乙方）：

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【秦淮区汇景家园项目配售型房源维修工程】工程签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，承担本工程质量保修责任。

质量保修范围包括合同协议书规定的承包人承包范围和工程内容，具体保修的内容双方约定如下：

二、质量保修期

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。

双方根据国家有关规定，结合具体工程约定质量保修期如下：

- 1、地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；
- 2、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年；
- 3、电气管线，上下水管，暖通，消防安装工程为 2 年；
- 4、室外上下水，区内道路等市政公用工程为 2 年。
- 5、其他工程：【 / 】。

三、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 天内派人进行维修。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.发生须紧急抢修事故(如上水跑水、暖气漏水漏气、燃气漏气等)，承包人接到事故通知后，应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《房屋建筑工程质量保修办法》的规定，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，承包人实施保修。

4.质量保修完后，由发包人组织验收。

四、质量费用

工程质量保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

五、其他

双方约定的其他工程质量保修事项：【 / 】

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

发包人（公章）：

承包人（公章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

签约日期： 年 月 日

附件四：开荒保洁标准（按照项目需求）

1. 开荒标准及要求

1.1. 开荒标准（详见第4条）

1.2. 开荒要求：采用环保无污染的清洁物料和适当的工具，在保证能有效清除各种污渍的同时对清洁对象、周边设施设备及氯化物破坏作用。

2. 承包人权利与义务

2.1. 承包人必须选派技术全面、沟通与管理能力强的管理人员全面负责现场的协调与指

挥安排；按照每10名保洁员安排1名班组长的比例，配置现场作业指导与监控人员；

2.2. 承包人安排的现场清洁人员，必须具有三个月以上的住宅楼宇清洁经验，有成品保护意识，熟练掌握清洁工作技能；

2.3. 承包人在清洁过程中，必须以不损坏发包人物品为前提。若因清洁方法不对或药品使用不当造成发包人物品损坏的，需照价赔偿或及时恢复原状。造成不良影响的，还需赔偿因此而造成的直接经济损失与其他间接损失，在清洁过程中，承包人应禁止出现浪费水电的行为；

2.4. 承包人现场员工必须统一着装，遵守发包人的相关管理规定，服从发包人现场管理人员的检查、安排与调派；

2.5. 承包人应在正式施工前，根据现场清洁状况及清洁难度，制定有效的开荒计划并报项目部批准审核，同时要准备足够的清洁物料和清洁人手；清洁过程中合理分工，适当搭配人员，保证清洁材料/工具等物资满足现场清洁要求；

2.6. 承包人须对现场清洁人员进行相关安全培训，确保安全、文明作业。操作过程中，如因承包人原因导致安全事故，责任及损失全部由承包人承担；

等情况；

2.8. 承包人必须于双方约定的日期及时间内完成现场的所有清洁、清场工作。如遇发
包人集中交付时间前后调整在 10 天以上的，承包人应根据实际开荒进度，调配不少
于现场实际人数的 2 倍人员支援现场工作，确保不影响集中交付工作的正常进行。

2.9. 开荒作业前，承包人须派专员全程跟进，共同对清洁房屋内设施如玻璃、栏
杆、不 锈钢、报警器等完好情况进行确认，开荒前如存在破损、缺陷的，由双方书
面确认后，开发 商负责修复。在完成交接后，承包人自开荒作业至开荒工作验收期
间出现的设施损坏，由承包人承担全部责任，承包人须在交付前负责修复。承包人无
能力修复的，可由发包人联系施工单位进行修复，相关费用从承包人清洁费用中扣
除，不足部分由承包人另行支付；在开荒 过程中，若承包人发现有损坏的现象，应
第一时间通知发包人到场进行书面确认，若确能证实非承包人损坏，则承包人不承
担责任。

2.10. 承包人承诺：一切因资质所产生的问题，责任均由承包人负责。

3. 违约与索赔

3.1. 承包人须严格履行第 2 条中的权利与义务，违反任何一项，发包人将按
照清洁开荒

总费用 3%/项*次的比例进行处罚；

3.2. 承包人须严格按照双方约定的人数及人员技术水平提供清洁开荒服
务，保洁员人数 不足双方约定人数的、保洁员未具有三个月以上的住宅楼
宇清洁经验的，发包人将按照清洁开荒总费用 3%/人*日的比例进行处罚；

3.3. 在开荒过程中，由于承包人人员数量、人员工作质量与工作进度达
不到事先约定的 要求，由发包人增派发发包人人员支援开荒清洁作业时，发
包人人员工作费用，从合同款项中扣除。

4. 开荒清洁标准

4.1. 毛坯房户内开荒保洁标准

验收项目		验收标准
1. 客厅	玻璃	(1) 室内所有玻璃内外洁净光亮无尘，无水迹、胶迹 及指纹印迹，用白手套套擦拭无污迹。(2) 玻璃边框 呈本色，无胶迹、无涂料污染，光亮无尘；上下左右框槽内无污迹、无灰。(3) 通风窗侧视无灰尘、呈本色。
	灯具	灯具、灯座呈本色，无涂料污染、无灰尘，要求目测洁 净光亮。
	门窗	呈门窗本色，门侧、窗侧、窗槽和顶端、底端无灰，门 槛无污迹、无灰，门锁光亮无灰。
	开关面板	开关正面、侧面、切面光亮无灰，无涂料污迹。
	地面	呈本色。无涂料胶迹污染、无砂灰、边缝墙角清爽。整 体目测洁净。
	墙面、顶面	无灰尘、无污迹、无胶迹，边缝墙角清爽。整体目测洁 净。
	空调机位	无杂物、百叶隔栅无涂料、胶迹污染、无灰尘。
	配电箱、弱电箱	无涂料污染， 内外光亮无灰。
2. 卧室	玻璃	(1) 室内所有玻璃内外洁净光亮无尘，无水迹、胶迹 及指纹印迹，用白手套套擦拭无污迹。(2) 玻璃边框 呈本色，无胶迹、无涂料污染，光亮无尘；上下左右框 槽内无污迹、无灰。(3) 通风窗侧视无灰尘、呈本色。
	灯具	灯具、灯座呈本色，无涂料污染、无灰尘，要求目测洁

		净光亮。
	门窗	呈门窗本色，门侧、窗侧、窗槽和顶端、底端无灰，门 槛无污迹、无灰，门锁光亮无灰。
	地面	呈本色。无涂料胶迹污染、无砂灰、边缝墙角清爽。整 体目测洁净。
	墙面、顶面	无灰尘、无污迹、无胶迹，边缝墙角清爽。整体目测洁 净。
	开关面板	开关正面、侧面、切面光亮无灰，无涂料污迹。
	空调机位	无杂物、百叶隔栅无涂料、胶迹污染、无灰尘。
3. 厨房	地面	呈本色。无涂料胶迹污染、无砂灰、边缝墙角清爽。整 体目测洁净。
	墙面、顶面	无灰尘、无污迹、无胶迹，边缝墙角清爽。整体目测洁 净。
	开关面板	开关正面、侧面、切面光亮无灰，无涂料污迹。防水开 关内侧及铰接处光亮无灰。
	玻璃	（1）室内所有玻璃内外洁净光亮无尘，无水迹、胶迹 及指纹印迹，用白手套套擦拭无污迹。（2）玻璃边框 呈本色，无胶迹、无涂料污染，光亮无尘；上下左右框 槽内无污迹、无灰。（3）通风窗侧视无灰尘、呈本色。
	门窗	呈门窗本色，门侧、窗侧、窗槽和顶端、底端无灰，门 槛无污迹、无灰，门锁光亮无灰。
4. 可视对讲、报警安防		无灰，无污，呈本色。
5. 卫生间	座便器	无污垢，无杂色呈本色。
	龙头	无水迹，呈本色，无锈迹。
	地面	呈本色。无涂料胶迹污染、无砂灰、边缝墙角清爽。整 体目测洁净。
	墙面、顶面	无灰尘、无污迹、无胶迹，边缝墙角清爽。整体目测洁 净。
	开关面板	开关正面、侧面、切面光亮无灰，无涂料污迹。防水开 关内侧及铰接处光亮无灰。
	玻璃	（1）室内所有玻璃内外洁净光亮无尘，无水迹、胶迹 及指纹印迹，用白手套套擦拭无污迹。（2）玻璃边框 呈本色，无胶迹、无涂料污染，光亮无尘；上下左右框 槽内无污迹、无灰。（3）通风窗侧视无灰尘、呈本色。

	门窗	呈门窗本色，门侧、窗侧、窗槽和顶端、底端无灰，门 槛无污迹、无灰，门锁光亮无灰。
6. 户内其他	拖把池	呈本色无污无垢。
	阳台栏杆	呈本色无灰、无涂料油漆污染。
	阳台地面	呈本色。无涂料胶迹污染、无砂灰、边缝墙角清爽。整 体目测洁净。
	阳台墙面	无污迹、无灰尘， 目测洁净。
	灯罩	无污迹、无涂料污染、无虫。
	空调孔	无杂物、无灰尘。

	室内管道	无涂料、胶迹污染，无灰尘，目测洁净。
	窗台	无杂物、无污迹、无灰尘。

4.2. 公共区域开荒保洁标准

验收项目		验收标准
1. 外墙	外墙玻璃	洁净光亮无尘，无水迹、胶迹及指纹印迹。
	墙面、顶面	交付前要求冲洗，外墙面、顶面无灰尘、无污迹、无胶迹，边缝墙角清爽。整体目测洁净。
	空调机位	无杂物、百叶隔栅无涂料、胶迹污染、无灰尘。
2. 室外公共区域	道路、地面	呈本色。大理石、地砖等无水泥、涂料、胶迹污染、无砂灰、边缝墙角清爽。整体目测洁净。
	室外建筑小品	无灰尘、无污迹、无胶迹，无砂灰、整体目测洁净。
	室外配套设施、设备	无水泥、涂料、胶迹污染、无砂灰、整体目测洁净。
3. 室内公共区域	地面	呈本色。无涂料胶迹污染、无砂灰、边缝墙角清爽。整体目测洁净。
	墙面	除腊，无灰尘、无污迹、无胶迹，边缝墙角清爽。整体目测洁净。
	开关面板	开关正面、侧面、切面光亮无灰，无涂料污迹。开关内侧及铰接处光亮无灰。
	玻璃	（1）室内所有玻璃内外洁净光亮无尘，无水迹、胶迹及指纹印迹，用白手套套擦拭无污迹。（2）玻璃边框呈本色，无胶迹、无涂料污染，光亮无尘；上下左右框槽内无污迹、无灰。（3）通风窗侧视无灰尘、呈本色。
	门窗	呈门窗本色，门侧、窗侧、窗槽和顶端、底端无灰，门槛无污迹、无灰，门锁光亮无灰。
	栏杆扶手	无油漆、涂料污染，无灰尘，呈本色。
	水、电、气、弱电等设备箱、设备间	地面无涂料污染，内外无垃圾灰尘。
	电梯轿厢	无灰尘、不锈钢镜面无指印、无胶水整洁明亮

		、无异味
	灯罩	灯罩外无污迹、无涂料污染、灯罩内无蚊虫残留。

附件五：精细保洁服务标准：

首层大堂	地面	无污渍、水渍、尘渍、痰渍、杂物、纸屑、烟蒂、保持光洁、明亮	目视
	墙面（含装饰）	无尘、无渍	以纸巾擦拭
	天花、风口	无尘、无渍	目视
	大门、玻璃	无手印、污渍	以纸巾擦拭 60 公分无脏污
	指示牌、标识牌	无尘、无渍	以纸巾擦拭
	不锈钢	无手印、污渍	以纸巾擦拭
电梯	天花灯饰、排气口、气扇、按钮	无尘、无污渍、无手印、无蜘蛛网	目视及以纸巾擦拭
	轿厢、梯门、梯身	无污渍、无手印、保持不锈钢亮丽的金属光泽	目视及以纸巾擦拭
	地面	保持干净、无污渍、无纸屑、烟蒂	目视
	电梯沟槽	无沙土、硬物	目视
楼层装修区域部分（电梯前室、过道及室内）	地面	干净、无污渍、水渍、尘渍、痰渍、杂物	目视
	墙面（含踢脚线）	无尘、无污渍	目视及以纸巾擦拭
	天花、灯具灯罩	无污渍、无尘、无蜘蛛网	目视及以纸巾擦拭
	不锈钢、铝合金、开关	保持干净无污渍	目视及以纸巾擦拭
	送排风口	无污渍、无尘、无蜘蛛网	手摸及以纸巾擦拭
	玻璃窗	无手印、无尘、无水渍	目视及以纸巾擦拭
	指示牌、悬挂牌	无尘、无蜘蛛网	以纸巾擦拭
	消防设施、设备	无尘、无污渍	目视及以纸巾擦拭
消防楼梯部分	地面、梯级	保持干净、无污渍、尘渍、痰渍	目视
	墙面、开关	保持无尘、无污渍	以纸巾擦拭 60 公分
	天花、风口	无蜘蛛网、无灰尘	目视
	防火门	无尘、无污渍、痰渍	以纸巾擦拭

	扶手	无手印、无灰尘	以纸巾擦拭
	玻璃窗、百叶窗	无尘、无污渍	以纸巾擦拭
茶水间及洗手间部分	墙面	无尘、无污渍、保持瓷砖及不锈钢镜面明洁如新	目视及手摸
	地面	无尘、无污渍、无纸屑、无水渍、保持瓷砖光亮保洁干净	目视
	操作间及洗手间门	无手印、无污渍	以纸巾擦拭
	玻璃镜面	无尘、无污渍、无水渍、无手印、无皂液、保持镜面明净	以纸巾擦拭
	小便器、坐厕、洗手盆、茶水间台面	保持无渍、无垢、无臭、并保持水流畅通无阻，瓷器明洁如新	目视及以纸巾擦拭
	洗手间隔板	无污渍、痰渍、保持洁净	目视及以纸巾擦拭
	洗手间灯饰	无蜘蛛网、无污渍、无手印	目视及以纸巾擦拭
	洗手间天花、风口	无污渍、无蜘蛛网	目视及以纸巾擦拭
设备房部分	地面	毛坯地面无尘土、无杂物，瓷砖地面无污渍	目视
	立面	门面无污渍、无尘，墙面无尘	目视
	天花	无蜘蛛网、无尘	目视
	不带电设施及管道	无污渍、无积尘	目视
	排水沟、集水井	无积水、无结块、无杂物	目视
	标识牌	无尘、无渍	以纸巾擦拭

第五章 工程量清单

1. 工程量清单说明

1.1 本工程量清单是根据招标文件中包括的、有合同约束力的图纸以及有关工程量清单的国家标准、行业标准、合同条款中约定的工程量计算规则编制。约定计量规则中没有的子目，其工程量按照有合同约束力的图纸所标示尺寸的理论净量计算。计量采用中华人民共和国法定计量单位。

1.2 本工程量清单应与招标文件中的投标人须知、通用合同条款、专用合同条款、技术标准和要求及图纸等一起阅读和理解。

1.3 本工程量清单仅是投标报价的共同基础，实际工程计量和工程价款的支付应遵循合同条款的约定和第六章“技术标准和要求”的有关规定。

1.4 补充子目工程量计算规则及子目工作内容说明：

1.5 本工程质量创建目标及按质论价费用计取标准（必选）”，选项：

工程类别：_____

创建目标：_____

计税方式：_____

2. 投标报价说明

2.1 工程量清单中的每一子目须填入单价或价格，且只允许有一个报价。

2.2 工程量清单中标价的单价或金额，应包括所需人工费、施工机械使用费、材料费、其他（运杂费、质检费、安装费、缺陷修复费、保险费，以及合同明示或暗示的风险、责任和义务等），以及管理费、利润等。

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

2.4 暂列金额的数量及拟用子目的说明：

2.5 暂估价的数量及拟用子目的说明：

3. 其他说明

承包人自行采购的主要材料、设备的技术标准、质量要求、品牌以及其他要求。

序号	材料设备名称	技术标准和质量要求	可选品牌 (不少于 3 种)	备注

投标人拟采用“参照或相当于”的品牌时，必须满足上表中的技术标准和质量要求，并在“澄清答疑”环节中向招标人提出具体品牌，招标人将在“澄清答疑”环节中答复是否同意。

☐投标人在投标时明确所选的厂家品牌产品；。

☐投标人在投标时承诺使用招标人提供的品牌，在合同履行过程中进行选择。

4. 工程量清单

第六章 图纸

是否提供图纸的电子版：
☐是：XXXXXXXXXXXXXXXXX
☐否：请于____年____月____日至____年____月____日（法定公休日、法定节假日除外）每日上午____时至____时，下午____时至____时（北京时间），在_____（详细地址）持单位介绍信领取（购买）图纸。图纸押金（每套售价）_____元，在退还图纸时退还（不计利息）。（售后不退）。

序号	文件名称	文件位置	文件大小	上传日期

第七章 技术标准和要求

第八章 投标文件格式

投标文件格式

序号	文件夹/文件名称
1	封面
2	目录
3	一、投标函及投标函附录
3.1	（一）投标函
3.2	（二）投标函附录
3.3	（三）施工现场大气污染防治措施承诺书
4	二、法定代表人身份证明和授权委托书
5	三、联合体协议书
6	四、投标保证金
7	投标减免缴纳投标保证金信用承诺书
8	五、已标价工程量清单
9	七、资格审查及其他材料
9.1	（一）投标人基本情况表
9.1.1	投标人基本情况表
9.1.2	（附件）企业相关证明证照文件
9.1.3	（附件）企业资质
9.1.4	（附件）企业证书
9.1.5	（附件）企业信用管理档案
9.2	（二）项目负责人资料表

序号	文件夹/文件名称
9.2.1	项目负责人资料表
9.2.2	（附件）基本信息
9.2.3	（附件）资格证书
9.2.4	（附件）社保
9.2.5	（附件）业绩
9.3	（三）项目管理机构组成表
9.3.1	项目管理机构组成表
9.3.2	（附件）基本信息
9.3.3	（附件）资格证书
9.3.4	（附件）社保
9.4	（四）拟分包项目情况表
9.5	（五）近年完成的类似项目情况表
9.5.1	近年完成的类似项目情况表
9.5.2	（附件）企业近年完成的类似项目情况
9.5.3	（附件）项目负责人近年完成的类似项目情况
9.5.4	（附件）企业获奖情况
9.5.5	（附件）项目负责人获奖情况
9.6	（六）正在施工和新承接的项目情况表
9.7	（九）资格审查其他资料
10	八、其他资料

（项目名称） （标段名称）

标段编码：

投 标 文 件

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

目 录

- 一、投标函及投标函附录
- 二、法定代表人身份证明和授权委托书
- 三、联合体协议书
- 四、投标保证金
- 五、已标价工程量清单
- 六、施工组织设计
- 七、项目管理机构
- 八、拟分包项目情况表
- 九、资格审查资料
- 十、其他资料

（一）投标函

_____（招标人名称）_____：

1. 我方已仔细研究了__（项目名称）（标段编号）__施工招标文件的全部内容，愿意以人民币（大写）_____元（¥_____）的投标总报价（此处价格应从投标报价汇总表中自动读取），工期_____日历天，按合同约定实施和完成承包工程，修补工程中的任何缺陷，工程质量达到_____。

2. 我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件及投标保证金。

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

4. 如我方中标：

（1）我方将派出_____（建造师姓名）作为本工程的项目负责人。

（2）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。

（3）我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

（4）我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同工程。

（5）我方承诺在提交投标文件截止时间后到招标文件规定的投标有效期终止之前，不补充、修改、替代或者撤回其投标文件。

（6）我方承诺按招标文件第三章“合同条款及格式”的相关规定履行我方的权利和义务。

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

6. _____（其他补充说明）。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

地址：_____

网址：_____

电话：_____

传真：_____

邮政编码：_____

_____年_____月_____日

（二）投标函附录

投标文件在满足招标文件实质性要求的基础上，可以此处提出比招标文件更有利于招标人的承诺。

（三）房屋建筑及市政基础设施项目大气污染防治措施承诺书

（建设单位名称）：

如我单位中标，在（项目名称）的施工过程中，我公司郑重承诺：

1.施工现场使用低挥发性有机物含量建筑涂料和胶粘剂。

2.施工现场不使用国一及以下和排放不达标的非道路移动机械。

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（盖单位章）：

年 月 日

-----注意：以上为房建市政项目模板，水利水务项目投标人须自拟上传或根据招标人（招标代理）定义的模板上传

二、法定代表人身份证明和授权委托书

投标人名称：_____

地址：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

身份证号码：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

是否授权：是

授权内容：

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

委托期限：_____。

法定代表人委托代理人无转委托权。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

三、联合体协议书

_____（所有成员单位名称）自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加_____（项目名称）_____标段的资格审查和投标。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、联合体各成员授权牵头人代表联合体参加投标活动，签署文件，提交和接收相关的资料、信息及指示，进行合同谈判活动，负责合同实施阶段的组织和协调工作，以及处理与本招标项目有关的一切事宜。

3、联合体牵头人在本项目中签署的一切文件和处理的一切事宜，联合体各成员均予以承认。联合体各成员将严格按照招标文件、投标文件和合同的要求全面履行义务，并向招标人承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：（自定义填写）_____。

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：本协议书由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明；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

四、投标保证金

投标减免缴纳投标保证金信用承诺书

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

五、已标价工程量清单

七、资格审查及其他资料

（一）投标人基本情况表

投标人基本情况表”应附投标人营业执照副本及其年检合格的证明材料、资质证书副本和安全生产许可证等材料的电子文件，具体要求见投标人须知。

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				
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			其中	项目负责人						
企业资质				高级职称人员						
统一社会信用代码				中级职称人员						
安全生产许可证号	有效期			初级职称人员						
南京市建筑业企业信用管理档案	有效期			技 工						
开户银行										
账号										
经营范围										
备注										

（二）项目负责人资料表

项目负责人应附建造师证、养老保险等材料的电子文件，具体要求见投标人须知和评标办法前附表。

[illegible]

（三）项目管理机构组成表

主要人员应附职称证（执业证或上岗证书）、养老保险等材料的电子图片

[illegible]

(四) 拟分包项目情况表

分包人名称		地 址	
法定代表人		电 话	
营业执照号码		资质等级	
拟分包的工程项目	主 要 内 容	预计造价 (万元)	已经做过的类似工程

（五）近年完成的类似项目情况表

近年来完成的类似项目情况应附中标通知书和（或）合同协议书、工程接收证书（工程竣工验收证书）等材料的电子文件，其他材料的电子图片，具体要求见投标须知。

企业近年完成的类似项目情况												
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
项目负责人近年完成的类似项目情况												
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
企业获奖情况												
序号	获奖名称	获奖等级	奖项颁发机构	获奖时间	颁奖部门发布的文件号	获奖工程名称	其他说明					

项目负责人获奖情况												
序号	获奖名称	获奖等级	奖项颁发机构	获奖时间	颁奖部门发布的文件号	获奖工程名称	其他说明					

(六) 正在施工和新承接的项目情况表

合同项目名称	
合同项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
签约合同价	
开工日期	
计划完工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目经理（施工）	
技术负责人（施工）	
施工负责人（设计施工总承包项目）	
设计负责人（设计施工总承包项目）	
监理人和总监理工程师以及电话	
合同项目描述	
备注	

注：对于正在施工和新承接的项目，拟任项目经理正在担任担任施工项目经理或设计施工总承包项目经理、施工负责人的，应当提供全部项目的情况表。符合第 2 章投标人须知前附表第 1.4.1 项规定可以投标的，应当同时提供相应证明材料的电子扫描件。

第九章 其他