

---

昆山市房屋建筑和市政基础设施项目

# 工程总承包招标文件

（2025 年版适用于资格后审）

---

## 使用说明

一、《昆山市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标文件（2025年版适用于资格后审）》根据江苏省建设工程招标投标办公室编制的《江苏省房屋建筑和市政基础设施项目标准工程总承包招标文件（2019年版适用于资格后审）》修改。适用于国有资金占控股或者主导地位的房屋建筑和市政基础设施工程，采用资格后审方式对潜在投标人进行资格审查的工程总承包电子招标项目。

采用非电子方式进行招标的，可参照《昆山市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标文件（2025年版适用于资格后审）》作相应修改后使用。

二、《昆山市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标文件（2025年版适用于资格后审）》用相同序号标示的章、节、条、款、项、目，供招标人和投标人选择使用；以空格标示的系由招标人填写的内容，招标人应根据招标项目具体特点和实际需要具体化，无需填写的在空格中用“/”标示；以“□”标识的，由招标人根据具体特点和实际需要勾选。

三、招标人按照《昆山市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标文件（2025年版适用于资格后审）》第一章“招标公告”的格式发布招标公告后，将实际发布的招标公告编入招标文件中，作为投标邀请，并同时注明发布媒介名称。

四、《昆山市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标文件（2025年版适用于资格后审）》第二章“投标人须知”正文和前附表，除以空格标示的由招标人填空的内容、选择性内容和可补充内容外，均应不加修改地直接引用。填空、选择和补充内容由招标人根据国家和地

---

方有关法律法规的规定以及招标项目具体情况确定。

五、《昆山市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标文件（2025 年版适用于资格后审）》第三章“评标办法”，分综合评估法和评定分离法。综合评估法包括可行性研究完成后、方案设计完成后、初步设计完成后、专业工程等四种方法。招标人根据招标项目的具体特点和实际需要选择使用，具体评审因素的评审标准、分值和权重等由招标人根据有关规定和招标项目具体情况确定。

第三章“评标办法”前附表应列明全部评审因素和评审标准，并在本章(前附表及正文)标明投标人不满足其要求即导致投标被否决的全部条款。

六、《昆山市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标文件（2025 年版适用于资格后审）》第四章“合同条款及格式”由招标人参照住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局印发的《建设工程总承包合同示范文本（试行）》（GF-2020-0216）以及招标项目具体情况自行编制。

七、《昆山市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标文件（2025 年版适用于资格后审）》第五章“报价清单”及第六章“发包人要求”由招标人根据招标项目具体特点和实际需要编制。

八、《昆山市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标文件（2025 年版适用于资格后审）》第七章“发包人提供的资料”由招标人根据招标项目具体特点和实际需要编制，并与一至六章内容相衔接。

九、《昆山市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标文件（2025 年版适用于资格后审）》为 2023 年版，将根据执行过程中出现的问题及时进行修改。各使用单位或个人对《昆山市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标文件（2025 年版适用于资格后审）》的修改意

---

见和建议，可向昆山市建设工程招标投标办公室反映。

---

昆山高新区萧林路北侧、同心路西侧住宅用房新  
建项目工程总承包（EPC）工程总承包招标

## 招标文件

项目编号：

标段编号：

招标人（招标代理机构）：江苏中航地产有限公司

编制人（签字或盖章）：中诚智信工程咨询集团股份有  
限公司

2026 年 2 月日

---

# 目录

第一章招标公告 .....	10
1. 招标条件 .....	10
2. 项目概况与招标范围 .....	10
3. 投标人资格要求 .....	11
4. 招标文件的获取 .....	14
5. 投标截止时间 .....	15
6. 资格审查 .....	15
7 其它需要明确的事项: .....	15
8. 评标方法 .....	15
9. 发布公告的媒介 .....	15
10. 其他说明 .....	15
11. 联系方式 .....	16
投标人须知前附表 .....	17
招标人: 江苏中航地产有限公司 .....	26
地址: 昆山市锦溪镇 .....	26
联系人: 刘涛 .....	26
电话: 0512-57108131 .....	26
联系人: 毛以川、石素兰 .....	26
招标工程情况介绍 .....	30
投标人须知 .....	31
1 总则 .....	31
1.1 项目概况 .....	31
1.2 资金来源和落实情况 .....	31
1.3 招标范围、计划工期和质量要求 .....	31
1.4 投标人资格要求 .....	31
1.5 费用承担和设计成果补偿标准 .....	33
1.6 保密 .....	33
1.7 语言文字 .....	33
1.8 计量单位 .....	33
1.9 踏勘现场 .....	33
1.10 分包 .....	33
1.11 偏离 .....	33
1.12 知识产权 .....	33
1.13 同义词语 .....	33
2 招标文件 .....	33
2.1 招标文件的组成 .....	33
2.2 招标文件的澄清 .....	34
2.3 招标文件的修改 .....	34
2.4 最高投标限价 .....	35
2.5 招标文件的异议 .....	35
3 投标文件 .....	35
3.1 投标文件的组成 .....	35
3.2 投标报价 .....	35

3.3 投标有效期.....	35
3.4 投标保证金.....	36
3.5 备选投标方案.....	37
3.6 资格审查资料.....	37
3.7 投标文件的编制.....	38
4 投标.....	38
4.1 投标文件备份的密封和标记.....	38
4.2 投标文件的递交.....	38
4.3 投标文件的修改与撤回.....	38
5 开标.....	39
5.1 开标时间、地点和投标人参会代表.....	39
5.2 开标程序.....	39
5.3 特殊情况处理.....	39
5.4 开标异议.....	40
5.5 评标准备（清标）.....	40
6 评标.....	40
6.1 评标委员会.....	40
6.2 评标原则.....	40
6.3 评标.....	40
6.8 评标结果公示及中标候选人公示、定标结果公示（如有）.....	42
6.9 履约能力的审查（如有）.....	42
7 合同授予.....	42
7.1 定标方式.....	42
7.2 中标通知及中标结果公告.....	43
7.3 履约保证金.....	43
7.4 签订合同.....	43
8.重新招标、不再招标和终止招标.....	43
8.1 重新招标.....	43
8.2 不再招标.....	44
8.3 终止招标.....	44
9 纪律和监督.....	44
9.1 对招标人的纪律要求.....	44
9.2 对投标人的纪律要求.....	44
9.3 对评标委员会成员的纪律要求.....	44
9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求.....	44
9.7 异议与投诉.....	45
10. 解释权.....	45
11.电子招标投标相关说明.....	45
11.1 线上解密投标文件.....	46
11.2 开标现场异议回复.....	46
12 招标人补充的其他内容.....	46
第三章评标办法（评定分离法）.....	50
评标办法前附表.....	错误！未定义书签。
一、“评定分离”方案.....	错误！未定义书签。
1、评标方案.....	错误！未定义书签。
2、定标方案.....	58
1. 评审标准.....	错误！未定义书签。
1.1 初步评审标准.....	错误！未定义书签。
1.2 详细评审标准.....	错误！未定义书签。

2. 评标程序 .....	错误！未定义书签。
2.1 评标准备（清标） .....	错误！未定义书签。
2.2 初步评审 .....	错误！未定义书签。
2.3 详细评审 .....	错误！未定义书签。
2.4 投标文件的澄清和补正 .....	错误！未定义书签。
2.5 推荐中标候选人 .....	错误！未定义书签。
(1) 定标委员会的组建 .....	63
(2) 定标，确定中标候选人 .....	67
(3) 中标候选人公示 .....	67
(1) 定标委员会的组建 .....	68
(2) 定标，确定中标候选人 .....	68
(3) 中标候选人公示 .....	68
第四章合同条款及格式 .....	70
第一部分合同协议书 .....	70
第二部分通用合同条件 .....	73
第三部分专用合同条件 .....	74
专用合同条件附件 .....	83
第五章报价清单 .....	92
1. 报价清单综合说明 .....	92
2. 设计计价原则： .....	92
3. 施工计价原则： .....	92
4. 采购计价原则： .....	92
5. 其他说明： .....	92
第六章发包人要求 .....	93
工程技术要求 .....	119
第七章 发包人提供的资料 .....	181
第八章投标文件格式 .....	182
封面（资格审查资料） .....	183
法定代表人申明、信用承诺书及投标保证金承诺书 .....	184
封面（商务标） .....	188
投标函 .....	189
投标函附录 .....	190
法定代表人身份证明 .....	191
授权委托书 .....	192
联合体协议书（如有时） .....	193
投标人基本情况表 .....	194
项目管理机构组成表 .....	195
工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表 .....	196
投标人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表 .....	197
拟再发包计划表 .....	198



---

拟分包计划表 .....	198
资格审查资料 .....	199
工程业绩资料 .....	199
其他资料 .....	199
封面（经济标） .....	200
工程总承包报价 .....	201
投标分项报价汇总表 .....	202
各投标分项报价明细表 .....	203
封面（技术标 1） .....	204
设计文件 .....	205
封面（技术标 2） .....	206
项目管理组织方案 .....	207

---

# 第一章招标公告

## 昆山高新区萧林路北侧、同心路西侧住宅用房新建项目工程总承包（EPC）工程总承包招标公告

### 1. 招标条件

本招标项目昆山高新区萧林路北侧、同心路西侧住宅用房新建项目已由 昆山高新技术产业开发区管理委员会以昆高投备[2026]9 号批准建设，项目业主为 \_江苏中航地产有限公司\_\_\_\_，建设资金来自\_自筹\_\_\_\_（资金来源），项目出资比例为\_国有资金 100%\_\_\_\_。项目已具备招标条件，现对该项目\_\_昆山高新区萧林路北侧、同心路西侧住宅用房新建项目工程总承包（EPC）\_\_\_\_（标段）的工程总承包进行公开招标，特邀请有兴趣的潜在投标人参加投标。

### 2. 项目概况与招标范围

#### 2.1 项目概况：

2.1.1 建设地点：昆山市高新区 萧林中路北侧、同心路西侧

2.1.2 建设规模：总建筑面积约 68000 平方米、地上总建筑面积约为 44000 平方米、地上最大单体建筑面积约为 13000 平方米、地下总建筑面积约为 24000 平方米、最大建筑高度 45.5 米、最大单跨跨度约为 10 米、最高层数 14 层。

2.1.3 合同估算价：33386 万元

2.1.4 工期要求：总工期要求：670 日历天。

设计开工日期： 2026 年 4 月 15 日，施工开工日期：2026 年 5 月 14 日开工

工程竣工日期： 2028 年 2 月 13 日

2.1.5 其他：/

2.2 招标范围：（1）设计范围：方案、扩初及施工图。包含但不限于本项目的桩基、建筑安装工程（建筑、结构、水、电、暖）、幕墙、精装修、电梯、消防、泛光照明、智能化、暖通（空调及新风系统）、景观、绿化、海绵城市、市政后配套、围墙及相关配套项目等、以及有关本项目的全部建筑设计及后期施工现场配合等，按建设单位要求提交图、表、文字、数据光盘等全套设计等成果文件。各项设计均应符合国家和地方的规范和规定。设计质量要求：合格，满足现行国家及省、市有关规范、标准及相关规定，满足业主要求，确保能通过图纸审查部门的审核。承包人完成设计任务后，发包人将对该设计成果进行考核，考核不合格，由承包人修改，修改后仍无法满足发包人要求的，发包人有权解除合同。

（2）施工范围：依据施工图完成本项目所有施工及管理、竣工试验、竣工验收、备案、移交，完成并配合相关部门结（决）算、审计、工程保修等工作，并对承包工程的质量、安全、进

度、费用全面负责。施工工程质量要求：符合现行国家有关工程施工验收规范和标准的要求，并一次性验收合格。

（3）采购：包含货物及材料采购及管理，根据招标人批准的施工图设计及货物、材料清单，完成本项目所有货物、材料的采购及相关工作。包括但不限于本项目建设所需要的一切与项目相关的所有材料、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、质保期的维修管养等全部内容），承包人必须执行现行技术规范标准，向发包人提供合格产品。货物质量要求：达到国家及行业、设计和技术规范、规程规定的质量标准，一次性验收合格。

（4）其他：中标人需负责并委派专人确保施工各阶段的报批、评审、验收通过。招标范围内的各专业专项工程，具体按招标人要求编制确认后的施工图为准。如在施工过程中招标人不再实施某部分内容或者施工图不包含某部分内容时，相应费用在结算时扣除，承包人不得向招标人提出任何形式的补偿。承包人经发包人同意后，可与专业分包单位签订专业分包合同，并做好施工管理工作，同时，承包人须按国家、地方、行业规定以及招标人要求的工程措施、安全措施、文明措施等实施对项目施工的总管理、总协调、总验收、总交付。

### 3. 投标人资格要求

3.1 申请人应同时具备工程设计综合甲级资质或建筑设计行业甲级资质或建筑行业（建筑工程）设计专业甲级\_设计资质，和建筑工程施工总承包三级及以上施工资质，并在人员、设备、资金等方面具备相应的工程总承包能力。

3.2 投标人拟派总承包项目经理应当具有与招标项目规模标准和要求相适应的工程建设类注册执业资格\_一级注册建筑师或建筑工程二级及以上注册建造师\_\_\_\_（注册建筑师、勘察设计注册工程师、注册建造师、注册监理工程师）或者具备工程建设类高级专业技术职称，且必须满足下列条件：

（1）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。

（2）总承包项目经理不得同时在两个或者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）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。

3.3 投标人及拟派总承包项目经理应具备其他要求：

3.3.1.1 工程总承包项目经理承担过类似工程业绩之一（工程总承包项目经理类似业绩不是投标人承担的工程，不予认可）；

工程总承包业绩：2023 年 2 月 日至 2026 年 2 月 日（以竣工验收报告时间为准）承担过单项合同金额 17000 万元及以上的房屋建筑工程总承包（epc）业绩，且担任工程总承包项目经理。公开招标项目工程造价以中标通知书金额为准，非招标项目工程造价以施工合同造价为准，

---

所提供的类似业绩须有招标工程的中标通知书（非招标工程可以不提供）、工程总承包合同、竣工验收证明材料。提供相应证明材料还需提供江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。提供相应证明材料扫描件，所提供的业绩证明材料必须反映出以上相关数据和内容，否则视为未提供。

工程施工业绩：2023 年 2 月 日至 2026 年 2 月 日（以竣工验收报告时间为准）承担过单项合同金额 17000 万元及以上的房屋建筑工程施工业绩，且担任项目经理。公开招标项目工程造价以中标通知书金额为准，非招标项目工程造价以施工合同造价为准，所提供的类似业绩须有招标工程的中标通知书（非招标工程可以不提供）、施工合同、竣工验收证明材料。提供相应证明材料还需提供江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。提供相应证明材料扫描件，所提供的业绩证明材料必须反映出以上相关数据和内容，否则视为未提供。

设计业绩：2023 年 2 月 日至 2026 年 2 月 日（以设计合同日期为准）承担过单项合同金额 500 万元以上的房屋建筑工程设计（含方案及施工图设计），且担任项目负责人。金额以设计合同为准，所提供的类似业绩须有中标通知书（非招标工程可以不提供）、设计委托合同、图审合格证明材料。提供相应证明材料还需提供江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。提供相应证明材料扫描件，所提供的业绩证明材料必须反映出以上相关数据和内容，否则视为未提供。

☒ 3.3.1.2 申请人承担过类似工程；

投标人承担过类似工程业绩之一：

工程总承包业绩：2023 年 2 月 日至 2026 年 2 月 日（以竣工验收报告时间为准）承担过单项合同金额 17000 万元及以上的房屋建筑工程总承包（epc）业绩。公开招标项目工程造价以中标通知书金额为准，非招标项目工程造价以施工合同造价为准，所提供的类似业绩须有招标工程的中标通知书（非招标工程可以不提供）、工程总承包合同、竣工验收证明材料。提供相应证明材料还需提供江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。提供相应证明材料扫描件，所提供的业绩证明材料必须反映出以上相关数据和内容，否则视为未提供。

工程施工业绩：2023 年 2 月 日至 2026 年 2 月 日（以竣工验收报告时间为准）承担过单项合同金额 17000 万元及以上的房屋建筑工程施工业绩。公开招标项目工程造价以中标通知书金额为准，非招标项目工程造价以施工合同造价为准，所提供的类似业绩须有招标工程的中标通知书（非招标工程可以不提供）、施工合同、竣工验收证明材料。提供相应证明材料还需提供江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。提供相应证明材料扫描件，所提供的业绩证明材料必须反映出以上相关数据和内容，否则视为未提供。

设计业绩：2023 年 2 月 日至 2026 年 2 月 日（以设计合同日期为准）承担过单项合同金额 500 万元以上的房屋建筑工程设计（含方案及施工图设计）。金额以设计合同为准，所提供的类似业绩须有中标通知书(非招标工程可以不提供)、设计委托合同、图审合格证明材料。提供相应证明材料还需提供江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场 监管公共服务平台相应查询网页截图。提供相应证明材料扫描件，所提供的业绩证明材料必须反映出以上相关数据和内容，否则视为未提供。

☐3.3.2 本工程不接受最新年度苏州市建筑业企业信用评定等级为 C 类及以下投标人参与投标；

☒3.3.3 近两年内（从截标之日起倒算），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；

☐3.3.4 近一年内（从截标之日起倒算），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；

☐3.3.5 近三个月内（从截标之日起倒算），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；

☐3.3.6 近五年内（从截标之日起倒算），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：

3.4 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。
- （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）在最近三年内有骗取中标或严重违约或重大工程质量问题的
- （7）因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；
- （8）投标人近 3 年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过 5 年的；
- （9）按《关于在招标投标活动中对失信被执行人实施联合惩戒的通知》（法[2016]285 号）（查询途径为信用中国网站查询信用服务中的失信被执行人），由市公共信用信息服务平台直接推送到招投系统中的黑名单，在资格审查时，由评标委员会对各投标单位进行审查。如失信被执行人和黑名单中有记录的，则资格审查不合格。各投标单位投标前自行查看网站记录并对此负责；
- （10）根据《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),投标人投标所用资质核查结果不达标的;

(11) 投标人存在通过资格预审不获取招标文件、无正当理由放弃投标或者中标资格,或者其他违法违规行为造成招标人重新招标的,不得再参加该工程的投标。

(12) 以他人名义投标,或者通过受让、租借、挂靠资质投标;

(13) 伪造、变造资质、资格证书或者其他许可证件,提供虚假业绩、奖项、总承包项目经理等材料,或者以其他方式弄虚作假投标;

(14) 与招标人、招标代理机构或者其他投标人串通投标;

(15) 与评标委员会成员私下接触,或者通过向招标人、招标代理机构、公共资源交易平台运行服务机构、评标委员会成员、行政监督部门人员提供财物或者其他好处等不正当手段,谋取中标;

(16) 以可能影响履约的异常低价竞标;

(17) 恶意提出异议、投诉或者举报,干扰正常招标投标活动;

(18) 法律、法规禁止的其他行为。

3.5 本次招标 ☐ 不接受联合体投标;

☒ 接受联合体投标。

联合体投标的应满足下列要求:

a、联合体应为设计单位与施工单位组成的联合体,联合体成员不超过 2 家;

b、联合体成员中,设计单位应具备工程设计综合甲级资质或建筑设计行业甲级资质或建筑行业(建筑工程)设计专业甲级设计资质,施工单位应具备建筑工程施工总承包三级及以上施工资质且具备安全生产条件并取得安全生产许可证;

c、联合体成员中,联合体牵头人必须具有建筑工程施工总承包三级及以上施工资质,并取得安全生产许可证。工程总承包项目理由联合体牵头人派出,项目经理应能保证全职常驻现场。设计负责人:具有国家一级注册建筑师;施工项目负责人:具有建筑工程二级及以上注册建造师同时具备有效的安全生产考核合格证书(B证)且无在建工程。

注:拟派的工程总承包项目经理可以兼任施工项目负责人或设计项目负责人。

d、联合体各方应共同签署联合体协议书,并且明确各方的权利与义务(提供联合体协议书原件)。

e、组成联合体后,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,且联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在另一标段中投标。

f、本次工程招标与投标涉及到的相关事宜均由联合体牵头人负责完成。

## 4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间为:2026 年 2 月 09 时 00 分至 2026 年 3 月 09 时 30 分;

---

4.2 招标文件获取方式：企业可使用 CA 通过“工程项目投标系统”的“已报项目”中获取招标文件或通过苏州公共资源交易中心昆山分中心招标公告中直接下载招标文件，了解工程招标信息。

4.3 投标人应承担平台和工具软件使用费 90 元人民币。

## 5. 投标截止时间

5.1 投标截止时间为：2026 年 3 月日 09 时 30 分。

5.2 逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

## 6. 资格审查

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格评审标准详见招标文件第三章。

## 7 其它需要明确的事项：

7.1 本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”是指：苏州市公共资源交易平台昆山分中心。

7.2 各投标人均可就本招标项目上述标段中的 1（具体数量）个标段投标，投标人最多只允许中标 1 个标段。

如果同一投标人在多个标段中均排序第一，招标人按下列原则推荐中标候选人：

☐按照标段顺序，投标人在前面标段被推荐为第一中标候选人后，所投其他标段将不再被推荐为中标候选人。

☐按照标段最高投标限价从大到小的顺序，投标人在最高投标限价大的标段被推荐为第一中标候选人后，所投其他标段将不再被推荐为中标候选人。

## 8. 评标方法

本次招标的评标标准和方法详见招标文件第三章。

是否采用评定分离：☒是☐否。

## 9. 发布公告的媒介

本次招标公告在江苏省建设工程招标网、苏州市公共资源交易平台昆山分中心上发布。

## 10. 其他说明

10.1 工具软件使用费支持微信、支付宝、企业网银 3 种支付方式，其中企业网银支付方式需要开通“中金支付”服务。具体参见苏州市公共资源交易平台昆山分中心办事指南《建设工程工具软件使用费的支付方式及开票说明》。

10.2 因采用电子化招投标，各类企业、人员信息均以“江苏省公共资源交易经营主体信息库”

---

信息库中登记的信息为准，并及时更新各类企业、人员信息，如因信息未及时更新，造成的后果由企业自行承担。

10.3 咨询电话：申请及制作电子签章 CA 锁，江苏省数据集团数字科技有限公司（江苏数科 CA 官网：<https://www.jsdataca.com/>），服务热线：400-6400-333（新·智能客服）、苏州专线：0512-68701110；CFCA 在线办理：登录 <http://suzhou.ca369.cn>，根据提示进行账号注册，完善信息，咨询电话：400-166-2366，18550096817。

10.4 其他：/。

## 11. 联系方式

招 标 人：江苏中航地产有限公司  
地址： 昆山市萧林中路

招标代理机构：中诚智信工程咨询集团股份有限公司  
地址：昆山市中楠都汇 2 号楼 1405-1406  
室

邮 编：  
联 系 人：刘涛  
电 话：0512-57108131  
传 真：  
电子邮箱：

邮 编：215000  
联 系 人：毛以川、石素兰  
电 话：0512-68079778、0512-57930012  
传 真：  
电子邮箱：

2026 年 2 月 日



## 第二章 投标人须知

### 投标人须知前附表

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.1.2	招标人	名称：江苏中航地产有限公司 地址：昆山市玉山镇 联系人：刘涛 电话：0512-57108131 电子邮箱：
1.1.3	招标代理机构	名称：中诚智信工程咨询集团股份有限公司 地址：昆山市中楠都汇 2 号楼 1405-1406 室 联系人：毛以川、石素兰 电话：0512-68079778、0512-57930012 电子邮箱：
1.1.4	招标项目及标段名称	昆山高新区萧林路北侧、同心路西侧住宅用房新建项目工程总承包（EPC）
1.1.5	建设地点	昆山市高新区 萧林中路北侧、同心路西侧
1.2.1	资金来源	自筹
1.2.2	出资比例	国有 100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.2.4	合同价款支付方式	详见工程总承包合同
1.3.1	招标范围	（1）设计范围：方案、扩初及施工图。包括但不限于本项目的桩基、建筑安装工程（建筑、结构、水、电、暖）、幕墙、精装修、电梯、消防、泛光照明、智能化、暖通（空调及新风系统）、景观、绿化、海绵城市、市政后配套、围墙及相关配套项目等、以及有关本项目的全部建筑设计及后期施工现场配合等，按建设单位要求提交图、表、文字、数据光盘等全套设计等成果文件。各项设计均应符合国家和地方的规范和规定。设计质量要求：合格，满足现行国家及省、市有关规范、标准及相关规定，满足业主要求，确保能通过图纸审查部门的审核。承包人完成设计任务后，发包人将对该设计成果进行考核，考核

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		<p>不合格，由承包人修改，修改后仍无法满足发包人要求的，发包人有权解除合同。</p> <p>（2）施工范围：依据施工图完成本项目所有施工及管理、竣工试验、竣工验收、备案、移交，完成并配合相关部门结（决）算、审计、工程保修等工作，并对承包工程的质量、安全、进度、费用全面负责。施工工程质量要求：符合现行国家有关工程施工验收规范和标准的要求，并一次性验收合格。</p> <p>（3）采购：包含货物及材料采购及管理，根据招标人批准的施工图设计及货物、材料清单，完成本项目所有货物、材料的采购及相关工作。包括但不限于本项目建设所需要的一切与项目相关的所有材料、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、质保期的维修管养等全部内容），承包人必须执行现行技术规范标准，向发包人提供合格产品。货物质量要求：达到国家及行业、设计和技术规范、规程规定的质量标准，一次性验收合格。</p> <p>（4）其他：中标人需负责并委派专人确保施工各阶段的报批、评审、验收通过。招标范围内的各专业专项工程，具体按招标人要求编制确认后的施工图为准。如在施工过程中招标人不再实施某部分内容或者施工图不包含某部分内容时，相应费用在结算时扣除，承包人不得向招标人提出任何形式的补偿。承包人经发包人同意后，可与专业分包单位签订专业分包合同，并做好施工管理工作，同时，承包人须按国家、地方、行业规定以及招标人要求的工程措施、安全措施、文明措施等实施对项目施工的总管理、总协调、总验收、总交付。</p>
1.3.2	要求工期	<p>总工期要求：670 日历天。其中：</p> <p>设计开工日期：2026 年 4 月 15 日</p> <p>施工开工日期：2026 年 5 月 14 日</p> <p>工程竣工日期：2028 年 2 月 13 日</p> <p>除上述总工期外，发包人还要求以下节点工期（如有）：</p>

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
1.3.3	质量要求	<p>设计要求的质量标准：满足合同文件要求并符合国家、行业、工程所在地的最新标准。</p> <p>施工要求的质量标准：满足合同文件要求并符合国家、行业、工程所在地的最新标准。</p> <p>采购要求的质量标准:合格，符合招标文件要求和国家及地方规范标准。联合体成员各方共同对设计施工采购质量承担连带责任。</p>
1.4.1	投标人资格要求	详见招标公告。
1.4.2	是否接受联合体投标	<input type="checkbox"/> 不接受 <input checked="" type="checkbox"/> 接受，应满足下列要求：详见招标公告
1.5.2	费用承担和设计成果补偿标准	无
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘。
1.10	分包	<input type="checkbox"/> 不允许 <input checked="" type="checkbox"/> 允许 经招标人同意后将本合同工程中的非主体、非关键性工作分包给第三方，具体要求见合同条款。 分包内容要求：桩基、内装饰、幕墙、市政、智能化 分包金额要求：按最高限价金额要求 接受分包的第三人资质要求：满足相关资质文件要求
1.11	偏 离	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，允许偏离的内容、偏离范围和幅度
2.1.1（9）	构成招标文件的其他材料	详见招标文件附件资料
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	2026年2月日9时00分(投标人在截止时间以后提出的澄清招标文件的要求，招标人可以拒绝受理)
2.2.2	招标文件澄清发布时间	截止时间：2026年2月日16时00分
2.4	最高投标限价	<input checked="" type="checkbox"/> 金额：33386万元（其中，设计费不得高于1000万元，施工及采购费不得高于32386万元）。 <input type="checkbox"/> 计算方法：
2.5.1	招标文件异议（异议格式详见投标人须知12.6.3）截止时间	截止时间：2026年2月日09时00分

条款号	条款名称	编 列 内 容
3.1.1	构成投标文件的材料	<p><b>1、商务标：</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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"/> 联合体协议书（如有）；</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（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表</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><b>2、经济标：</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 工程总承包报价；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 投标分项报价汇总表；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 各投标分项报价明细表；</p> <p><b>3、技术标：</b></p> <p><input checked="" 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><input type="checkbox"/> .....</p> <p><b>资格审查材料：提供扫描件</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 企业营业执照正本或副本；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 企业资质证书（分专业提交）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 有效期内的企业安全生产许可证（含有效期延期一栏）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 工程建设类注册执业资格证书或工程建设类高级专业技术职称证书（建造师注册证（含有效期延期一栏（如有）、增补专业一栏））；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 项目负责人安全生产考核合格证（B类证或电子证书）（含有效期延期一栏）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 企业或工程总承包项目经理类似工程业绩（含中标通知书（直接发包除外）、工程总承包合同、竣工验收证明材料）（如有）；</p> <p><input type="checkbox"/> .....</p> <p>投标人以设计单位作为牵头单位的，无法获取的材料，自</p>

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p>行提供扫描件。</p> <p><b>5、其他材料：提供扫描件</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标保证金缴纳凭证；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>会计师事务所审计的财务审计报告和财务报表（2022年-2024年）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>工程总承包项目经理养老保险缴费证明（2025年7月-2025年12月）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>委托代理人养老保险缴费证明（2025年7月-2025年12月）（高等院校、科研机构、军事管理部门从事工程设计、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）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>企业业绩、工程总承包项目经理业绩其他证明材料</p> <p><input type="checkbox"/>.....</p>
3.2.1	合同价格形式	固定总价合同
3.2.6	投标报价的其他要求	投标人依据投标技术方案自行报价，清单格式见第五章报价清单，其中所有涉及的单价和总价报价均以人民币元为单位，报价数字精确保留到小数点后两位数。
3.3.1	投标有效期	投标截止日后 90 日历天
3.4.1	投标保证金递交	<p>是否提交<input type="checkbox"/>否 <input checked="" type="checkbox"/>是</p> <p>投标保证金的金额：_500000_元</p> <p>投标保证金的形式：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>现金（转账支票、电汇、网银转账等；从投标人基本账户汇出）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>银行保函（保函费用由投标人基本账户汇出）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>保险保函（保险保函费用由投标人基本账户汇出）</p> <p><input type="checkbox"/>承诺书替代投标保证金（投标人应在投标文件中提交投标保证金信用承诺书）</p> <p>是否减免投标保证金</p> <p><input type="checkbox"/>否</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>是</p> <p>1. 当年度最新公布的苏州市<input checked="" type="checkbox"/>房建、<input type="checkbox"/>市政、<input type="checkbox"/>专业承包</p>

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p>施工企业综合考评等级为 A 的投标人免收投标保证金,综合考评等级为 B 的投标人减半收取投标保证金;</p> <p>2. 当年度最新公布的昆山市 <input checked="" type="checkbox"/> 建筑、<input type="checkbox"/> 市政施工企业综合考评等级为 A 的投标人免收投标保证金,综合考评等级为 B 的投标人减半收取投标保证金。 联合体投标时,以联合体成员中综合考评等级高的作为减免保证金的依据。工程总承包招标时,以施工单位的综合考评等级作为减免保证金的依据。</p> <p>减免投标保证金的,投标人在投标文件中提交投标保证金承诺书及附件,详见投标文件。</p> <p>银行保函送达时间、其他形式的投标保证金到账时间: 同投标截止时间</p> <p>递交方式: <input checked="" type="checkbox"/> 公共资源交易中心代收 <input type="checkbox"/> 招标人指定专用账户</p> <p>账户名称: 苏州市公共资源交易中心昆山分中心 开户银行: 中国建设银行昆山分行营业部 银行账号: 账户名称: 苏州市公共资源交易中心昆山分中心 开户银行: 中国工商银行亭林支行 银行账号:</p> <p>账户名称: 苏州市公共资源交易中心昆山分中心 开户银行: 中信银行昆山支行 银行账号:</p> <p>其他要求: /</p>
3.4.3	投标保证金退还方式	见投标人须知
3.5	是否允许递交备选投标方案	<input type="checkbox"/> 允许 <input checked="" type="checkbox"/> 不允许
3.6.5	近年发生的重大诉讼及仲裁情况	无
3.7.4	技术标暗标要求	<p><input checked="" type="checkbox"/> 暗标,设计文件及项目管理组织方案暗标要求:</p> <p>1. 方案设计文件</p> <p>1.1 目录、正文标题(包括章、节、条、款、项)、正文</p>

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		<p>要求：采用 A4 规格白色底色，文字为黑色小四号宋体，标题可加粗；</p> <p>1.2 图表要求：图表应尽可能采用 A4 规格白色底色，对于比较大的图表可使用 A3 规格白色底色。图表中的文字采用黑色，字体、字号不限；</p> <p>1.3 页眉和页脚（包括页码）设置要求：不允许出现页眉，且页脚只准出现页码，页码格式采用阿拉伯数字格式，字体为五号宋体，设在页脚居中位置，页码应当连续；</p> <p>1.4 任何情况下，技术标中不得出现投标人的名称和其它可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等。</p> <p>2.项目管理组织方案：</p> <p>2.1 项目管理组织方案正文所用文字采用“宋体”四号“常规”字(黑色)，大、小标题所用文字采用“宋体”三号“加粗”字(黑色)，图表中所用文字采用“宋体”、“常规”字(黑色)，字号不限。不得设置页码、页眉、页脚，上边距 2.54cm，下边距 2.54cm，左边距 3.17cm，右边距 3.17cm，段落设置中“如果定义了文档网格，则自动调整右缩进”不打勾，“如果定义了文档网格，则对齐到网格”要打勾，设置(A)为空白，一页最多不超过 22 行（表格所在页除外）。</p> <p>2.2 项目管理组织方案文件、内容、文字均不得出现照片、标设图形、彩色文字；不得出现投标人名称、相关人员姓名等能体现有关投标人信息的提示性标记、文字、语句等。</p> <p>2.3 项目管理组织方案文件均不得签字、盖章或体现投标人名称、具体人名或可以认为是投标人承担过的工程项目名称或其他可以判定投标人的标识或文字。</p> <p><input type="checkbox"/>明标</p>
3.7.5	其他编制要求	/

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
4.2.1	投标截止时间	2026 年 3 月日 9 时 30 分
4.2.3	投标文件上传系统和递交地点	投标人应当在投标截止时间前，通过“新点投标文件制作软件（苏州市版）”上传电子投标文件。投标人应充分考虑上传文件时的不可预见因素，投标文件未在投标截止时间前上传至系统的视为逾期送达，系统将拒收。中标人在领取中标通知书后需向招标人额外提供与投标所报电子文件一致的纸质投标书 3 份，电子标书光盘 1 份。招标人可在评标结束后登录“昆山市建设工程网上开评标系统”下载投标人的电子投标文件。
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：苏州市公共资源交易中心昆山分中心</p> <p>开标地址：昆山市前进西路 1801 号 A2 座。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>本项目采用不见面开标。</p>
5.1.2	参加开标会的投标人代表	本项目为不见面开标。投标人代表仅需使用 CA 锁登录不见面开标大厅。
5.2.1	开标程序	<p>（1）根据投标人须知前附表开标时间准时开标；</p> <p>（2）宣布开标纪律；</p> <p>（3）公布主持人、招标人代表、监标人等有关人员姓名；</p> <p>（4）公布在投标截止时间前投标文件的递交情况；</p> <p>（5）宣布投标文件允许进行解密；</p> <p>（6）投标人根据提示在投标人须知前附表规定的时间内解密投标文件；</p> <p>（7）招标人解密；</p> <p>（8）批量导入已解密投标文件内容；</p> <p>（9）公布投标人名称、标段名称、投标保证金的递交情况、投标报价、项目经理姓名及其他内容，并生成开标记录；</p> <p>（10）投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字或签章确认；</p> <p>（11）开标结束。</p>



条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
5.2.2	解密时间	10 分钟, 10 分钟内未完成解密的, 延长 2 次解密时间。 具体不见面开标流程详见“昆山不见面开标大厅使用手册 - 投 标 人 ” , 链 接 : <a href="http://www.szzyjy.com.cn:8086/kssfzx/034001/034001001/20210701/4b536573-92da-4884-acf6-9f8984dd430b.html">http://www.szzyjy.com.cn:8086/kssfzx/034001/034001001/20210701/4b536573-92da-4884-acf6-9f8984dd430b.html</a>
5.4.1	评标准备时间	评标准备时间: 2026 年 3 月日 11 时 00 分
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成: 招标人代表 2 人, 经济技术专家 7 人。 评标专家确定方式: 从江苏省综合评标(评审)专家库中随机抽取。
6.3.1	评标时间	评标时间: 2026 年 3 月日 11 时 00
5.2.3	是否采用二阶段评审	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
6.3.4	设计文件合格分	合格分: <u>21 分</u> (不少于设计文件总分值的 60%)
6.3.4	择优进入第二阶段评审数量	在设计文件评审合格的前提下, 第一阶段汇总得分排名前 <u>5</u> 名 (不少于 5 名) 评标结束后, 除确认存在评审或计算错误外, 进入第二阶段的投标人不因其他任何情形而改变。
6.3.5	第一阶段汇总得分是否带入第二阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 带入 <input type="checkbox"/> 不带入
6.5	评标得分并列情况的处理	<input checked="" type="checkbox"/> 以投标报价低的优先 <input type="checkbox"/> 抽签确定 <input type="checkbox"/> 招标人自行确定
6.7	招标投标活动过程中所涉及到的抽签方式	<input checked="" type="checkbox"/> 采用电脑抽签系统随机抽签方式 <input type="checkbox"/> 采用电动摇号机抽签方式 <input type="checkbox"/> 由建设单位在开标现场抓阄决定采用上述两种抽签方式中的一种
7.1	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
7.1	推荐的中标候选人数量 <sup>1</sup> 及排序	数量: <input type="checkbox"/> 排序, 得分从高到低 <input checked="" type="checkbox"/> 不排序, 有效投标为 4~6 家时, 推荐的中标候选人数量

<sup>1</sup>不超过 5 家

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		量为 3 家；大于 6 家时，推荐的中标候选人数量为__5__家（不超过 5 家）。
7.1	是否采用评定分离 <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 是，有效投标不超过 3 家时，不再采用“评定分离”确定中标人，由评标委员会向招标人推荐排序的 3 家中标候选人。
7.1	采用“评定分离”法时： 定标方法	定标方法为： <input type="checkbox"/> 票决法 <input checked="" type="checkbox"/> 集体议事法
7.1	定标得分并列情况的处理	<input checked="" type="checkbox"/> 以投标报价低的优先 <input type="checkbox"/> 抽签确定 <input type="checkbox"/> 招标人自行确定
7.1	中标候选人少于规定数量时（采用评定分离的）	<input checked="" type="checkbox"/> 继续定标（评标委员会评标错误除外） <input type="checkbox"/> 组织原评标委员会重新评审推荐中标候选人
7.3.1	履约保证金	<input type="checkbox"/> 是 履约保证金的形式：银行保函 履约保证金的金额：万元 投标人在收到中标通知书后，须在日内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 <input checked="" type="checkbox"/> 否
8.5.2	招投标行政监督部门	昆山市建设工程招标投标管理办公室
5.2.2	是否采用不见面开标	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
12.5	招投标失信行为公开	是否拒绝“江苏建设工程招标网”诚信信息-曝光台查询有公示的投标人投标： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
9.7.1	异议的受理	异议受理的机构：江苏中航地产有限公司 招标人：江苏中航地产有限公司 地址：昆山市锦溪镇 联系人：刘涛 电话：0512-57108131  代理机构：中诚智信工程咨询集团股份有限公司 地址：苏州市高新区科技城潇湘路 99 号诚来智研发大楼 5 楼 联系人：毛以川、石素兰

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		电话：0512-68079778、0512-57930012 电子邮箱：19146556@qq.com
9.7.2	投诉的受理	投诉受理的机构：昆山市建设工程招标投标管理办公室 电话：0512-57759286 通讯地址：昆山市长江路 88 号三楼 303 室
12.8	招标代理服务费	是否由中标人代为支付： <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，支付标准：_____ 支付时间：_____
12	需要补充的其他内容	<p>（1）投标人网上提交的所有资格审查材料均须在有效期内，否则按资格审查不合格处理。</p> <p>（2）评标前，招标人将组织评标准备工作，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。投标人应在投标前自行核实上述情况，做好投标准备工作，若发现有相关网站或系统（江苏省公共资源交易经营主体信息库除外）与事实不符未及时更新的，须在投标文件中上传相关证明材料，否则以招标人查看的相关网站或系统数据为准，并作为评标依据。</p> <p>（3）投标文件格式</p> <p>a.不得对招标文件格式中的内容进行删减或修改，以空格（下划线）标示由投标人填写的内容，确实没有需要填写的，应在空格中用“/”标示。但招标文件中另有规定的从其规定。</p> <p>b.投标人在投标文件中填写或自行增加的内容，不得与招标文件的强制性审查标准和禁止性规定相抵触。</p> <p>（4）投标文件的真实性要求</p> <p>投标人所递交的投标文件（包括有关资料、澄清）应真实可信，不存在虚假（包括隐瞒）。投标人声明不存在限制投标情形但被发现存在限制投标情形的，构成隐瞒，属于虚假投标行为。如投标文件存在虚假，在评标阶段，评标委员会应将该投标文件作废标处理。招标人在评标结果公示期间将对候选人提供的所有资料（含资格审查资料、投</p>

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<p>标文件资料)的真实性进行查验。若有任何凭空捏造、修改各类资格证书、证照、中标通知书、合同、施工许可证、竣工验收报告、业主证明、社保证明等资料行为,招标人有权取消候选人的中标资格,没收其投标保证金,并报相关行政主管部门作为不良信用记录依法处理。</p> <p>(5)逾期送达或未送达指定地点的投标文件,招标人不予受理。</p> <p>(6)本项目采用电子招投标。</p> <p>(7)投标人中标后,实施项目时设计方案须经过发包人及其主管部门的审核,并根据审核意见作出调整,相关费用包含在投标报价中,中标后不予调整。</p>
10.2	采用“评定分离”法的: 定标方案	<p>具体定标方案如下:详见第三章评标办法中的 3.定标方案</p> <p>1、联合体时,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,且联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在另一标段中投标。</p> <p>2、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),一级建造师统一使用电子证书,纸质注册证书作废,请投标人制作投标文件时,一级建造师上传电子证书,否则作无效标处理。</p> <p>3、本项目执行苏州最新投标行为及标后履约失信考评文件,具体扣分标准以截止到开标当日苏州市住房和城乡建设局公布的关于苏州市建筑业企业投标行为及标后履约失信考评结果的文件为准。</p> <p>4、请投标人将资格审查材料及相关证明材料扫描件,上传至文件“资审所需材料”中,供评标委员会评审使用。</p> <p>5、请投标人将评标方案中的商务评审材料,上传至文件的“商务所需材料”中,供评标委员会使用。</p> <p>6、请投标人将定标因素中涉及到的材料,上传至文件的“定标所需材料”中,供评标委员会使用。</p> <p>7、采用不见面开标的,潜在投标人可不进入交易中心参加现场开标,潜在投标人可根据不见面开标流程,使用不见面开标系统远程在线开标、解密投标文件;参与交易中心现场开标的,为提高开标解密速度,建议潜在投标人自带笔记本电脑。</p> <p>8、因投标人网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因,导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超</p>

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		<p>时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因招标人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别）。</p> <p>9、本工程为 EPC 总承包项目，其最终的目的是满足业主方在总承包招标文件及合同中约定的建设项目性能参数、使用目的的要求。投标人在收到招标文件及其附件后应自行组织现场踏勘，充分了解招标人需求、项目建设目标、性能、技术要求及项目实施风险，投标报价中应包含实现上述需求目标的所有费用。</p> <p>10、投标单位应认真勘察现场，了解现场现状及设计要求。</p> <p>11、EPC 最高限价中已计取了建筑垃圾外运及处置费，建筑垃圾外运及堆放点、弃置点，处置费由投标单位自行考虑，结算时不予增加；</p> <p>12、本项目须遵从【关于进一步明确工程项目建筑垃圾源头管控相关事项的通知】及昆政办发〔2024〕56号【市政府办公室关于印发昆山市建筑垃圾（工程渣土）全生命周期管理工作实施意见的通知】、苏住建科〔2024〕2号【市住房城乡建设局关于印发《苏州市推进建筑垃圾减量化指导意见》的通知】、苏工价〔2024〕5号【关于明确 苏州市建设工程建筑垃圾场外运输和处置费工程量 清单 列项和计价有关事项】、【关于印发《建筑垃圾专项整治主要工作任务清单》的通知】等文件的有关规定。</p> <p>13、投标保证金采用银行保函的，需提供投标人基本账户信息、保函核实渠道（如查询电话、查询网址等），上述材料需与保函原件共同封装于档案袋，开标前提交至公共资源交易中心开标室2（昆山市前进西路1801号A2栋B2层）中的保函投递箱内。</p> <p>14、评标前，招标人将组织评标准备工作，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。投标人应在投标前自行核实上述情况，做好投标准备工作，若发现有相关网站或系统（江苏省公共资源交易经营主体信息库除外）与事实不符未及时更新的，须在投标文件中上传相关证明材料，否则以招标人查看的相关网站或系统数据为准。</p>

## 招标工程情况介绍

（提示招标人：本章节为必填内容，招标人应当如实详细填写，并作为投标、评标的重要参考。如因招标人未填写或未如实填写本章节内容，造成的不利后果应由招标人承担。）

### 一、工程概况、工程规模、结构型式的介绍

1.工程地址：昆山市高新区 萧林中路北侧、同心路西侧

2.工程规模：总建筑面积约 68000 平方米、地上总建筑面积约为 44000 平方米、地上最大单体建筑面积约为 13000 平方米、地下总建筑面积约为 24000 平方米、最大建筑高度 45.5 米、最大单跨跨度约为 10 米、最高层数 14 层。

3. 工期、质量及安全文明施工要求：

工期：670 日历天；

质量要求：合格；

安全文明施工要求：合格

4.现场条件及周围环境情况：

详见发包人要求。

5.工程地质情况：

详见地勘报告。

6.工程主要部位特征：

详见发包人要求。

7.其它：无

### 二、工程主要特点、技术要求、施工重点和难点、施工采用的新方法、新工艺和新材料等内容的介绍

详见发包人要求。

### 三、与《招标文件》示范文本有较大变动的评标方法及主要条款的介绍

无

### 四、建议的评标要点

综合评估法二阶段评审（定量评审），评定分离（集体议事法）

# 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”。

### 1.2 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

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，并将联合体协议随投标文件一并递交给招标人。投标人的投标文件及中标后签署的合同协议书对联合体每一成员均具法律约束力；

（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，出现上述情况者，其投标和与其有关的联合体的投标均做无效标处理；

（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) 除非另有规定或说明，本须知中“投标人”一词亦指联合体各成员。

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。

(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) 在最近三年内有骗取中标或严重违约或重大工程质量问题的

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

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

(9) 按《关于在招标投标活动中对失信被执行人实施联合惩戒的通知》（法[2016]285 号）（查询途径为信用中国网站查询信用服务中的失信被执行人），由市公共信用信息服务平台直接推送到招投系统中的黑名单，在资格审查时，由评标委员会对各投标单位进行审查。如失信被执行人和黑名单中有记录的，则资格审查不合格。各投标单位投标前自行查看网站记录并对此负责；

(10) 根据《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），投标人投标所用资质核查结果不达标的；

(11) 投标人存在通过资格预审不获取招标文件、无正当理由放弃投标或者中标资格，或者其他违法违规行为造成招标人重新招标的，不得再参加该工程的投标。

(12) 以他人名义投标，或者通过受让、租借、挂靠资质投标；

(13) 伪造、变造资质、资格证书或者其他许可证件，提供虚假业绩、奖项、总承包项目经理等材料，或者以其他方式弄虚作假投标；

(14) 与招标人、招标代理机构或者其他投标人串通投标；

(15) 与评标委员会成员私下接触，或者通过向招标人、招标代理机构、公共资源交易平台运行服务机构、评标委员会成员、行政监督部门人员提供财物或者其他好处等不正当手段，谋取中标；

(16) 以可能影响履约的异常低价竞标；

(17) 恶意提出异议、投诉或者举报，干扰正常招标投标活动；



(18) 法律、法规禁止的其他行为。

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 招标人有权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；

- (2) 投标人须知;
- (3) 评标办法、定标办法 (如有);
- (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。投标人在投标截止时间前,应通过“苏州市公共资源交易平台”随时查看有关该工程招标文件的澄清、招标文件的修改(招标答疑、补遗文件)最高投标限价公示等内容。查询如有遗漏,其风险应由投标人自行承担。

投标人从“苏州市公共资源交易平台”下载招标文件后,应仔细阅读招标文件及附件的全部内容,招标文件与附件具有同等效力。投标人同时应认真审阅招标文件中所有的事项、条款、格式和标准要求等,如果投标人的投标文件没有按照招标文件要求提交全部资料或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应,其风险应由投标人自行承担,并且根据有关条款规定,其投标有可能被拒绝。

## **2.2 招标文件的澄清**

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容,投标人如有疑问,应在投标人须知前附表规定的时间,通过“工程项目投标系统”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“工程项目投标系统”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“工程项目投标系统”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 最高投标限价

最高投标限价，是招标人依据经批准的投资估算，根据不同阶段的设计文件，并参考工程造价指标、估算定额等设定的招标控制价。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”，最高投标限价文件在“苏州市公共资源交易平台”进行公示，实行网上备查。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“苏州市公共资源交易平台”将修改后的最高投标限价发给所有投标人。

## 2.5 招标文件的异议

2.5.1 投标人或者其他利害关系人对招标文件（包括对招标文件澄清和修改的内容）有异议的，应当在投标人须知前附表规定的时间前提出。招标人自收到异议之日起 3 日内作出答复。逾期提出的，招标人可不予受理。异议与答复应通过“苏州市公共资源交易平台”进行。

2.5.2 招标人对异议的答复构成对招标文件澄清或者修改的，招标人将按照本章第 2.2 款、第 2.3 款规定办理。

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

3.2.4 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。

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，招标人应当通过“电子招标投标交易平台”

通知所有投标人延长投标有效期。投标人应当在规定的时间内通过“电子招标投标交易平台”进行确认，逾期未确认的，视为不同意延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

### 3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在提交投标文件的同时，应按**投标人须知前附表**规定金额、时间提交投标保证金。本项目接受投标人以现金、银行保函、保险保函、支票、银行汇票、银行电汇等形式提交的投标保证金。投标人以现金、支票、银行汇票、银行电汇等形式提交的投标保证金，应当从其基本账户转出，提交至本招标文件规定的投标保证金缴纳专户，并以款项实际到账时间作为送达时间。银行保函应当由投标人基本账户所在网点的当地行或其上级银行机构出具，保险保函费用应由投标人基本账户汇出。以个人、企业的办事处、分公司、子公司名义或从他人账户、投标人企业的其他账户递交的投标保证金无效。联合体投标的，其投标保证金由牵头人提交，并应符合投标人须知前附表的规定。办理退还投标保证金时，退至投标人企业的法人基本存款账户。

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，其投标文件作废标处理。

3.4.3 投标文件自投标截止时间起至**投标人须知前附表**规定的时间内有效。

3.4.4 在原定投标有效期期满之前，如果出现特殊情况，招标人可以以书面形式向投标人提出延长投标有效期的要求。投标人须以书面形式予以答复。投标人可以拒绝要求，并不会因此而被没收投标保证金。同意延长投标有效期的投标人不允许修改其投标文件，但需要相应延长投标保证金的有效期限。

3.4.5 具体投标保证金递交退还的方式方法如下：

1.招标人可以委托苏州市公共资源交易中心昆山分中心对投标人提交的投标保证金进行代收，代管和代退管理，或自行收取和退还投标人提交的投标保证金，具体方式在投标人须知前附表中明确。

2.投标保证金收款账户详细信息详见投标人须知前附表。

3.投标保证金递交程序

3.1 由苏州市公共资源交易中心昆山分中心代收、代管投标保证金

(1) 投标人以银行保函形式提交的投标保证金，须在投标截止时间前将投标保函原件交给招标人或招标人委托的招标代理机构，并由招标人或招标代理机构统一送至苏州市公共资源交易中心昆山分中心核实。

(2) 投标人以其他形式提交投标保证金的以到账时间为准，到账时间同投标截止时间，到账时间由苏州市公共资源交易中心昆山分中心确认。

(3) 投标人缴纳投标保证金的情况均以苏州市公共资源交易中心昆山分中心核实和确认的为准。

### 3.2 由招标人自行收取、管理投标保证金

(1) 投标人以银行保函形式提交的投标保证金，须在投标截止时间前将投标保函原件交给招标人或招标人委托的招标代理机构，并由招标人进行核实。

(2) 投标人以其他形式提交投标保证金的以到账时间为准，到账时间同投标截止时间。

(3) 投标人缴纳投标保证金的情况以招标人核实和确认的证明文件为准。

### 4. 招投标保证金退还程序

(1) 保证金退还地点：苏州市公共资源交易中心昆山分中心联系电话：0512-36833601；或招标人，联系电话：；

(2) 未中标人的投标保证金在中标公示期满后凭相关材料一次性退还（本息合计）；

(3) 中标人的投标保证金在合同归集后凭相关材料一次性退还（本息合计）。

### 5. 投标人出现下列情况，招标人有权取消其中标资格，并没收其投标保证金。

(1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件，投标人在投标后无正当理由和书面澄清即撤回投标的；

(2) 投标人在投标有效期内撤回其投标文件；

(3) 中标人无正当理由拒绝签订合同。由此给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，应当对超过部份予以赔偿；

(4) 投标人串通投标的。

(5) 中标人在签订合同时向招标人提出附加条件；

(6) 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”应附投标人营业执照及其年检合格的证明材料、资质证书副本等材料的扫描件。

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，具体年份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，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.6.6 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 3.6.5 项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

### **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“新点投标文件制作软件(苏州市版)”进行编制、签章和加密，并在投标截止期前上传至系统中。

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 投标文件备份的密封和标记**

4.1.1 投标备份文件应放入封袋内，并在封袋上加盖投标人单位公章。技术复杂的方案设计文件也可以采用书面等形式随投标文件备份一并密封。

4.1.2 投标文件备份的封袋上应标明招标人名称、标段名称。

4.1.3 未按本章第 4.1.1 项要求密封的，招标人不予受理投标文件备份。

### **4.2 投标文件的递交**

4.2.1 通过“新点投标文件制作软件（苏州市版）”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，招标人应当不予接受，并同时递交密封后的投标文件备份（含非网上递交的设计文件）。投标文件备份是否提交由投标人自主决定。

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。

### **4.3 投标文件的修改与撤回**

4.3.1 在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。

4.3.2 电子投标文件撤回：在投标截止时间前，投标人需要撤回投标文件的，自行登录“工程项目投标系统”取消投标。

## 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 招标人在投标人须知前附表规定的地点公开开标；

投标人在线解密投标文件的，详见本章节“11.电子招标投标相关说明”第 11.1 款。

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

### 5.2 开标程序

5.2.1 开标程序：

- (1) 根据投标人须知前附表开标时间准时开标；
- (2) 宣布开标纪律；
- (3) 公布主持人、招标人代表、监标人等有关人员姓名；
- (4) 公布在投标截止时间前投标文件的递交情况；
- (5) 宣布投标文件允许进行解密；
- (6) 投标人根据提示在投标人须知前附表规定的时间内解密投标文件；
- (7) 招标人解密；
- (8) 批量导入已解密投标文件内容；
- (9) 公布投标人名称、标段名称、投标保证金的递交情况、投标报价、总承包项目经理姓名及其他内容，并生成开标记录；
- (10) 由招标人代表当场随机抽取评标基准价的计算方法（如需）、下浮系数等，并签字确认；
- (11) 投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字或签章确认；
- (12) 开标结束。

5.2.2 若采用不见面开标，每个投标人应在“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，解密后的电子投标文件将在开标会议现场进行数据导入。

5.2.3 二阶段评审：是否采用二阶段评审，见投标人须知前附表规定。

### 5.3 特殊情况处理

5.3.1 因非投标人原因造成所有投标人电子投标文件均无法解密，开标无法正常进行时，招标人应暂停招投标活动，待原因查明后方可继续进行招投标活动。

5.3.2 因投标人原因造成投标文件未解密的，视为撤销其投标文件；因投标人之外的原因造成投标文件未解密的，视为撤回其投标文件。部分投标文件未解密的，其他投标文件的开标可以继续进行。

## 5.4 开标异议

投标人对开标有异议的，应在开标结束前提出，招标人当场作出答复，并制作记录。在线解密的投标人对开标有异议的，具体详见本章节“11.电子招标投标相关说明”第 11.2 款。

## 5.5 评标准备（清标）

第一步、本工程将采用昆山市建设工程网上招投标系统评标软件进行商务标的清标。

第二步、各投标人的报价文件电子文档，对各投标人的报价文件进行初步清理，若投标人的报价文件存在序号、项目编码、项目名称、计量单位、工程数量及顺序、格式与招标人提供的不一致时，按重大偏差处理。

## 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。
- （5）与投标人有利害关系的其他情形。

6.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或因健康等原因不能继续评标的，招标人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

6.1.4 因专业特殊、技术要求复杂、有特殊评标要求或者评审时间有可能超过八小时，不适宜采用远程方式评标的工程项目，由招标人向负责该项目行政监督的招投标监管机构提出申请，经批准后可以不采用远程评标方式进行评标。

### 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

6.3.1 评标委员会在投标人须知前附表规定的时间，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。

6.3.2 评标准备（清标）工作结束后，评标委员会收到评标准备（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）报告，并承担相应责任。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，并对招标人提供的上述相关信息进行复核，发现错误或者遗漏的，应当进行补正。

6.3.3 如评标委员会未获得授权确定中标人的，评标委员会必须在评标报告中对每个候选人的优势、风险等评审情况进行说明。

6.3.4 二阶段评审合格分及一阶段合格进入二阶段评审数量具体规定见投标人须知前附表。

#### **6.4 投标文件的澄清**

- (1) 在评标过程中，评标小组认为需要，可要求投标人对投标文件中的有关问题进行澄清或提供补充说明及有关资料，投标人应做出书面答复。书面答复中不得变更价格、工期、质量等级等实质性内容。
- (2) 书面答复须经投标人法定代表人或其授权代理人的签字或印鉴，签字或盖印鉴的书面答复将视为投标文件的组成部分。投标截止时间后，投标人对投标报价或其他实质性内容修正的函件和增加的任何优惠条件，一律不得作为评标、定标的依据。
- (3) 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；总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。
- (4) 在投标文件的审查、澄清、评价和比较以及授予合同过程中，投标人对招标人和评标组织成员施加影响的任何行为，都将导致取消其中标资格。

#### **6.5 评标过程的保密及得分更正注意事项**

- (1) 开标后，直至宣布授予中标人合同为止，凡属审查、澄清、评价和比较投标的有关资料和授予合同的有关信息，都不得向投标人或该过程无关的其他人员泄漏。
- (2) 在投标文件的审查、澄清、评价和比较以及授予合同过程中，投标人对招标人和评标组织成员施加影响的任何行为，都将导致取消其中标资格。
- (3) 评标小组在评审过程中，若同一标段中中标结果出现并列或其他特殊情况难以依据得分确定中标人时，选择报价低的投标人优先中标；（处理方法见**投标人须知前附表**），其他情况由评标委员会讨论决定。
- (4) 评标小组在评审过程中，发现有下列行为的，应当否决其投标，并向有关行政监督部门报告。具体内容如下：
  - a、不同投标人的电子投标文件由同一台电子设备编制、打包、加密或者上传；
  - b、不同投标人的投标文件由同一投标人的电子设备打印、复印；
  - c、不同投标人的投标报价用同一个预算编制软件密码锁制作或者出自同一投标人的电子文档；
  - d、不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
  - e、不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人或同一单位；

- f、不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- g、不同投标人的投标文件相互混装；
- h、不同投标人从同一个投标单位或者同一个自然人的互联网协议地址下载招标文件、上传投标文件；
- i、不同投标人的投标保证金虽然经由投标人自己的基本账户转出，但所需资金来自同一单位或者个人的账户；
- j、参加投标活动的人员为同一标段或者未划分标段的同一招标项目的其他投标人的在职人员；
- k、法律、法规规定的其他需否决投标的行为。

## **6.6 评标、定标工作由招标人组织进行**

## **6.7 本工程招标投标活动过程中所涉及到的抽签方式见投标人须知前附表。**

## **6.8 评标结果公示及中标候选人公示、定标结果公示（如有）**

6.8.1 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告和中标候选人名单。招标人应当在中标候选人公示前审查评标委员会提交的书面评标报告，发现违法行为的，应当及时向有关招标投标行政监督部门报告。经核查，评标报告遗漏必要的内容或者存在错误的，原评标委员会应当进行复审、补充或者纠正。

6.8.2 依法必须进行招标的项目，招标人应当在收到评标报告之日起3日内公示中标候选人，公示期不少于3日，15日内确定中标人。国家对期限另有规定的，从其规定。招标人未采用评定分离方式确定中标人的，须同时公示中标候选人顺序及拟中标人。招标人采用评定分离方法确定中标人的，确定中标人后，须在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布拟定标结果公示，并同时公布定标理由，公示期不少于3日。

6.8.3 投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复。异议处理所需时间不计算在前款规定的期限内。

## **6.9 履约能力的审查（如有）**

如果中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前报请行政监督部门后，召集原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法审查确认。

## **7 合同授予**

### **7.1 定标方式**

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

采用评定分离方式确定中标人的，评标委员会根据招标文件规定的评标方法和标准对投标文件进行评审后，向招标人推荐“投标人须知前附表”规定数量不排序的中标候选人，由招

标人根据评标报告和评标委员会推荐的中标候选人，结合招标文件规定的定标因素，按照规定的决策程序，择优确定中标人。

## **7.2 中标通知及中标结果公告**

中标候选人公示期满无异议后，招标人应当向中标人发出中标通知书，同时将中标结果书面通知所有未中标的投标人。

招标人和中标人应当在国家规定的期限内，按照招标文件和中标人的投标文件签订书面合同。

中标人不得向他人转让中标项目，不得将中标项目支解后分别向他人转让，也不得违反法律、法规规定对中标项目进行分包。

中标通知书发出的同时，招标人将在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布中标结果公告。

## **7.3 履约保证金**

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

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

## **7.4 签订合同**

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

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

### **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) 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
- (3) 经评标委员会评审后否决所有投标的；
- (4) 评标委员会认为因招标文件缺陷无法确定中标候选人或中标人的；
- (5) 第一中标候选人或所有中标候选人均未与招标人签订合同的；
- (6) 采用信用评价分筛选，经筛选满足条件的投标人少于 15 人的；
- (7) 除非已经产生中标候选人，在投标有效期内同意延长投标有效期的投标人少于三个的，招标人应当依法重新招标；

## **8.2 不再招标**

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

## **8.3 终止招标**

因不可抗力等原因，招标人终止招标的，将通过“苏州市公共资源交易平台”及时发布公告，或者以书面形式通知被邀请的或者已经获取招标文件的潜在投标人。已经发出招标文件或者已经收取投标保证金的，招标人将及时退还所收取的招标文件费用，以及所收取的投标保证金及银行同期存款利息。

# **9 纪律和监督**

## **9.1 对招标人的纪律要求**

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

## **9.2 对投标人的纪律要求**

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

## **9.3 对评标委员会成员的纪律要求**

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

## **9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求**

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

## 9.5 对定标委员会成员的纪律要求

定标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处,不得向他人透漏定标过程和中标候选人推荐情况以及定标有关的其他情况。

## 9.6 对招标人监督小组成员的纪律要求

招标人监督小组成员不得收受他人的财物或者其他好处,不得向他人透漏招投标相关信息,不得包庇隐瞒监督过程中发现的异常情况和违法违规行为。

## 9.7 异议与投诉

### 9.7.1 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。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,在定标结果公示期间,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定标候选人名单。

### 9.7.2 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 9.7.1 项规定事项提出投诉的,应先向招标人提出异议。

## 10. 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。

## 11. 电子招标投标相关说明

本招标项目采用电子化招标,招标文件(含补充、答疑文件)、投标文件均为使用“苏州市公共资源交易平台”提供的招投标文件制作软件制作生成的指定电子格式文件。

招标人使用“苏州市公共资源交易平台”中招标文件制作工具编制招标文件并发布招标

文件的，潜在投标人可使用 CA 通过“工程项目投标系统”的“已报项目”中获取招标文件或通过苏州公共资源交易中心昆山分中心招标公告中直接下载招标文件

### 11.1 线上解密投标文件

招标人采用“不见面开标”的，投标人在线参加开标会。

投标人在线参与开标的，可以在能够保证设施设备可靠、互联网畅通的任意地点，通过互联网在线参加开标。在投标截止时间前，使用加密其投标文件的 CA 数字证书登录“昆山市建设工程不见面开标大厅”进行签到，实时在线关注招标人的操作情况并根据指令在线解密。

### 11.2 开标现场异议回复

未到达开标现场在线解密的，如对开标有异议的，应当在开标时在线提出。招标人应当场在线进行回复。

招标人应当回复完毕所有现场异议后，方可结束开标。

所有在线提出的异议应当被记录入开标记录。

## 12 招标人补充的其他内容

12.1 招标人补充的具体其他内容见“投标人须知前附表”。

12.2 采用“评定分离”法的，具体定标方案见“投标人须知前附表”。

12.3 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”、“报价清单”和“发包人要求”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。

12.4 知识产权

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

12.5 对失信被执行人实施联动惩戒和招投标失信行为信息公开

12.5.1 对失信被执行人实施联动惩戒

按《关于在招标投标活动中对失信被执行人实施联合惩戒的通知》（法[2016]285 号）文件执行。

12.5.2 招投标失信行为信息公开

招投标相关单位及个人在招投标活动中存在失信行为的，招投标监管机构应当及时在“江苏建设工程招标网”上公示。在公示期间，投标人有下列行为的，其他国有投资项目的招标人可以在招标文件中明确拒绝其投标。

投标人在招投标活动中出现如下失信行为，公示 1-3 个月：

（1）除不可抗力的外，资格预审合格的投标人无故不获取招标文件或者获取招标文件

后放弃投标，或者投标人在投标截止后无故撤销投标文件等，公示 2 个月；

（2）递交无竞争力的投标文件的（无竞争力投标是指不以中标为目的的投标，包括投标报价畸高、投标文件故意漏项缺项、施工组织设计文件不符合篇幅要求、以及故意违反招标文件中已醒目标识的无效投标条款且事先未质疑等情形），公示 1 个月；

（3）企业一年内 4 次在全省投诉反映情况不属实，缺乏事实或法律依据的，公示 1 个月；

（4）投诉人故意捏造事实、伪造证明材料的，或者以非法手段取得证明材料等进行恶意投诉的，公示 3 个月。

## **12.6 异议的提出**

12.6.1 异议受理的机构、电话、通讯地址：见**投标人须知前附表**。

12.6.2 异议提出的期限规定如下：

（1）对资格预审文件有异议的，潜在投标人或者其他利害关系人应当在提交资格预审申请文件截止时间 2 日前提出；

（2）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 10 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；

（3）对资格预审不合格结果有异议的，应在资格预审未入围结果公示期内提出；

（4）对开标有异议的，应当在开标现场提出；

（5）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。

12.6.3 异议书格式（附后）

## **12.7 投诉的提出**

12.7.1 投诉受理的机构、电话、通讯地址：见**投标人须知前附表**。

12.7.2 投诉提出的期限规定如下：

投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。对依法应当在投诉前提出异议的事项，投诉时应当同时附上异议书和招标人异议答复函。

对资格预审公告、招标公告、资格预审文件、招标文件、招标人期望值、资格预审结果、评标结果提出投诉的，以其发布或者公示之日作为投诉人知道或者应当知道之日。

12.7.3 投诉书格式（附后）

## **12.8 招标代理服务费**

招标代理服务费具体见**投标人须知前附表**。

附：

## 异议书（格式）

项目名称：

异议人：

住所地：

邮编：

法定代表人：

联系电话

异议人授权代表：

性别：

年龄：

住址：

联系电话：

提起异议事项的基本事实：

相关请求及主张：

有效线索和相关证明材料：

异议人与提起项目有利害关系的证明材料：

异议人（公章）：

法定代表人或授权代表（签字）

年 月 日

说明：

1. 异议人是法人的，异议书必须由其法定代表人或者授权代表签字并盖章。
2. 异议书有关材料是外文的，异议人应当同时提供其中文译本。



## 投诉书（格式）

**投诉人（名称）：**

住所地：

邮编：

联系电话：

传真：

法定代表人姓名：

职务：

电话：

授权委托人姓名（如有）：

职务：

电话：

居民身份证号码：

**被投诉人（名称）：**

住所地：

邮编：

电话：

法定代表人姓名：

职务：

电话：

**投诉事项的基本事实：**

**相关请求及主张：**

**相关证明材料及有效线索：**

**投诉人与投诉项目有利害关系的证明材料：**

**对异议事项进行投诉的，异议的证明文件及招标人异议答复书：**

投诉人（加盖公章）

法定代表人（签字）

年 月 日

**说明：**

1. 投诉人是法人的，投诉书必须由其法定代表人或者授权代表签字并盖章。
2. 投诉书有关材料是外文的，投诉人应当同时提供其中文译本。

# 第三章 评标办法（综合评估法：采用两阶段开评标）

## 评标办法前附表

综合评估法一：适用于可行性研究完成阶段工程总承包招标

条款号		评审因素	评审标准
1	评标办法	中标候选人排序方法	投标报价也相等的，以方案设计文件得分高的优先
2.1.1	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	投标函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）如投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字）的，委托代理人有合法、有效的委托书（原件）
		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
		.....	.....
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		安全生产许可证	具备有效的安全生产许可证（设计单位无须提供）
		资质等级	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		财务要求	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资格	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
		联合体投标人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.2 项规定
		其他禁止性情形	无第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任一项

			情形
		.....	.....
2.1.3	响应性 评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		工期	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；
		其他要求：	无评标办法第“6 无效标条款”所列情形
		.....	.....
详细评审			
条款号	条 款 内 容	编 列 内 容	
2.2.1	分值构成(总分 100 分)	<b>第一阶段详细评审分值构成：</b> 方案设计文件： <u>35</u> 分 项目管理组织方案： <u>6</u> 分 项目管理机构： <u>3</u> 分 工程业绩： <u>1</u> 分 其他评分因素： <u>0</u> 分 <b>第二阶段详细评审分值构成：</b> 工程总承包报价： <u>55</u> 分	
2.2.2	评标基准价计算方法	在开标时随机抽取确定评标基准价的计算方法。(抽签方法：采用电脑抽签系统随机抽签方式)  ☑方法一： 以进入第二阶段评审的有效投标文件的最低评标价为评标基准价。  ☑方法二： 以进入第二阶段评审的有效投标文件的评	

			标价进行算术平均，该平均值下浮 5.5%、6%、 6.5%、7%（具体数值由招标人在 3%、3.5%、4%、 4.5%、5%、5.5%、6%、6.5%、7%中确定四个及 以上数值，开标时随机抽取）为评标基准价。
2.2.3		投标报价的偏差率计算 公式	$\text{偏差率} = 100\% \times (\text{评标价} - \text{评标基准价}) / \text{评标基准价}$
条款号	评审项	评分因素（偏差率）	评分标准
2.2.4 (1)	1.1 方案设计文件(35分)	1. 设计说明（4分）	1.设计说明能对项目解读充分，理解深刻，分析准确，构思新颖。 2.项目规划设计各项指标满足任务书及规划设计要点并科学、合理。 3.技术指标满足任务书要求，符合规划要求。 4.各专业设计说明。 5.投资估算与经济评价。
		2. 总平面布局（8分）	1. 功能介绍、规划构思与布局新颖、合理。 2. 是否合理利用土地；与周边环境协调。 3. 是否满足交通流线及开口要求。 4. 停车位布局合理可行。 5. 是否满足消防间距要求、是否满足日照间距要求。 6. 总平面布局、竖向设计符合规划要求。
		3. 建筑功能（9分）	1.项目功能要求是否满足设计任务书要求。 2. 工艺系统流程设计符合设计任务书要求，且先进合理。 3. 对项目的设计思路把握准确、设计合理。
		4. 建筑造型（4分）	1. 建筑创意、空间处理是否合理。 2. 立面造型、比例尺度和谐美观，建筑的功能和形式统一。 3. 功能与形式统一，与周围环境相协调，能够

			<p>很好地体现建筑风格。</p> <p>4.对设计的规划分析图、鸟瞰图、透视图、平立剖面图、交通分析图、模型等进行评比。</p>
		5. 结构方案（3分）	<p>1. 结构方案的选型合理可行、满足设计任务书要求。</p> <p>2. 结构方案的设计依据符合规范及标准要求。</p>
		6. 设备方案（2分）	<p>1. 设备方案的选型合理可行、满足设计任务书要求。</p> <p>2. 设备方案的设计依据符合规范及标准要求。</p>
		7. 绿色建筑（含建筑节能）与装配式建筑设计（3分）	<p>1. 采用科学合理的绿色建筑（建筑节能）措施。</p> <p>2. 提出切实可行的生态建筑理念与措施。</p> <p>3. 是否符合国家及地方的有关绿色建筑标准。</p> <p>4.工程采用装配式技术。</p>
		8. 设计深度（2分）	<p>1.是否符合设计任务书要求。</p> <p>2.是否符合国家规定的《建筑工程设计文件编制深度规定》。</p> <p>注：本项可视设计深度符合程度在 0~2 分之间酌情打分。</p>
		<p>注：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。</p>	
2.2.4 (2)	工程总承包报价（55分）	报价评审（工程总承包范围内的所有费用）（53分）	<p><input checked="" type="checkbox"/>方法一：</p> <p>以进入第二阶段评审的有效投标文件的最低评标价为评标基准价。评标价等于评标基准价的得满分，每高 1%的所扣分值不少于 0.6 分。偏离不足 1%的，按照插入法计算得分。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>方法二：</p> <p>以进入第二阶段评审的有效投标文件的评标价进行算术平均，该平均值下浮 <u>5.5%、6%、6.5%、7%</u>（具体数值由招标人在 3%、3.5%、4%、4.5%、5%、5.5%、6%、6.5%、7%中确定四个及</p>

			以上数值，开标时随机抽取）为评标基准价。 评标价等于评标基准价的得满分；每低于评标基准价 1%扣 0.1 分；每高于评标基准价 1%扣 0.6 分。偏离不足 1%的，按照插入法计算得分。
		投标报价合理性（2 分）	该项评审因素是否设立，由招标人自主确定， 本项指标用于对工程总承包报价中不合理报价的评价，以下评审方法供参考：  1.工程总承包报价是否与招标范围相一致； 2.工程总承包报价是否与投标方案设计文件相匹配； 3.工程总承包报价是否与投标项目管理组织方案相匹配； 4.工程总承包报价中的风险金计取是否明确、合理。
		说明： 1. 评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价； 2. 有效投标文件是指未被评标委员会判定为无效标的投标文件。	
2.2.4 (3)	项目管 理组织 方案（6 分）	1. 总体概述（2 分）	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。
		2. 设计管理方案（1 分）	对设计执行计划、设计组织实施方案、设计控制措施、设计收尾等内容进行评分。
		3. 施工管理方案（2 分）	对施工执行计划、施工进度控制、施工费用控制、施工质量控制、施工安全管理、施工现场管理、施工变更管理等内容进行评分。
		4. 采购管理方案（1 分）	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。
		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。	

		<p>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。</p> <p>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除缺少相应内容的评审要点不得分外，其他各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的 70%。</p>	
2.2.4 (4)	项目管理机构 (3 分)	<p>1、工程总承包项目经理具有建设工程类工程师及以上职称的，得 1 分。</p> <p>2、设计负责人:除兼任工程总承包项目经理外另委派的设计负责人具有国家一级注册建筑师且具有建设工程类高级工程师及以上职称的得 0.5 分。</p> <p>3、设计人员配备齐全，各专业负责人要求如下(设计负责人除外，且设计负责人不得兼任专业负责人)：</p> <p>（1）建筑专业负责人具有国家一级注册建筑师且具有建设工程类高级工程师及以上职称的得 0.3 分；</p> <p>（2）结构专业负责人具有国家一级注册结构工程师且具有建设工程类高级工程师及以上职称的得 0.3 分；</p> <p>（3）给排水专业负责人具有注册公用设备工程师（给水排水）且具有建设工程类高级工程师及以上职称的得 0.3 分；</p> <p>（4）电气专业负责人具有注册电气工程师（供配电）且具有建设工程类高级工程师及以上职称的得 0.3 分；</p> <p>（5）暖通专业负责人具有注册公用设备工程师（暖通空调）且具有建设工程类高级工程师及以上职称的得 0.3 分；</p>	
2.2.4 (5)	工程业绩 (1 分)	<p>1. 投标人类似工程业绩 (1 分)</p>	<p>对投标单位承担过类似及以上的工程总承包业绩加分，累计不超过 1 分，如仅有类似设计业绩乘 0.8，如仅有类似施工业绩乘 0.7。</p> <p>投标人类似工程业绩：</p> <p>类似工程总承包业绩是指：2023 年 2 月 日至 2026 年 2 月 日（以竣工验收报告时间为准）承担过单项合同金额 17000 万元及以上的房屋建筑工程总承包（epc）业绩。公开招标项目工程造价以中标通知书金额为准，非招标项目工程造价以施工合同造价为准，所提供的类似业绩须有招</p>

		<p>标工程的中标通知书（非招标工程可以不提供）、工程总承包合同、竣工验收证明材料。提供相应证明材料还需提供江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。</p> <p>类似工程施工业绩是指：2023 年 2 月 日至 2026 年 2 月 日（以竣工验收报告时间为准）承担过单项合同金额 17000 万元及以上的房屋建筑工程施工业绩。公开招标项目工程造价以中标通知书金额为准，非招标项目工程造价以施工合同造价为准，所提供的类似业绩须有招标工程的中标通知书（非招标工程可以不提供）、施工合同、竣工验收证明材料。提供相应证明材料还需提供江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。</p> <p>类似设计业绩是指：2023 年 2 月 日至 2026 年 2 月 日（以设计合同日期为准）承担过单项合同金额 500 万元以上的房屋建筑工程设计（含方案及施工图设计）。金额以设计合同为准，所提供的类似业绩须有中标通知书（非招标工程可以不提供）、设计委托合同、图审合格证明材料。提供相应证明材料还需提供江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。</p> <p>注：1、提供相应证明材料扫描件，所提供的业绩证明材料必须反映出以上相关数据和内容，否则视为未提供，限评 1 个（如仅有类似设计业绩乘 0.8，如仅有类似施工业绩乘 0.7）</p> <p>2、投标人以联合体方式承担过的工程总承包业绩分值计算方法为：牵头方按该项分值的 100%记取、参与方按该项分值的 60%记取。</p> <p>3、本次以联合体方式投标的，只对参加本次投标联合体牵头方承担过的工程总承包业绩加分。</p> <p>4、与资格审查的类似业绩项目为同一个项目，不予计分（资格预审项目投标人资格审查业绩由招标人开标时提供；资格后审项目投标人资格审查业绩和加分业绩由投标人自行明确）。</p>	
2.2.4 (6)	其他评分因素	投标人信用	/
		投标人行为及标后履约 考评扣分	<p>本项目执行苏州最新投标行为及标后履约失信考评文件，具体扣分标准以截止到开标当日苏州市住房和城乡建设局公布的关于苏州市建筑业企业投标行为及标后履约失信考评结果的文件为准</p> <p>（如为联合体投标，则按联合体成员各方的扣分</p>



			值累计扣分)。
评标的其他要求			
条款号	条 款 内 容	评分/评审标准	
4.1.3	设计文件合格分	合格分:21 分_(不少于设计文件总分值的 60%)	
4.1.3	择优进入第二阶段评审数量	在设计文件评审合格的前提下, 第一阶段汇总得分排名前_5_名(不少于 5 名) 评标结束后, 除确认存在评审或计算错误外, 进入第二阶段的投标人不因其他任何情形而改变。	
4.1.4	第一阶段汇总得分是否带入第二阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 带入 <input type="checkbox"/> 不带入	
定标程序			
条款号	条 款 内 容	评 审 标 准	
5.1.1	定标委员会人数	定标小组 5 人、监督小组 3 人	
5.2.1	定标标准	详见定标方案	
5.3.1	定标方法	<input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 集体议事法: 由定标委员会根据定标标准对各中标候选人进行集体商议, 成员各自发表评价意见, 最终由定标委员会负责人确定中标人。	

(2) 推荐中标候选人及数量：经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人为 3 家时，采用评分制综合评估法，按综合评估法打分规则，由评标委员会直接按综合得分由高到低排序推荐 3 个中标候选人；符合招标文件要求的投标人少于 3 家时，招标人可以重新招标，也可以授权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。竞争性判断的方式：设计方案是否可行、经济、合理等。符合招标文件要求的投标人为 4~6 家时，推荐的中标候选人数量为 3 家；大于 6 家时，推荐的中标候选人数量详见投标人须知前附表 8.1 款规定。

(3) 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，招标人可以继续定标，也可以组织原评标委员会重新评审推荐中标候选人，具体详见投标人须知前附表 8.1 款规定。

## 2、定标方案

根据项目的特点，选择合理的定标方法是能否择优确定中标人的重要环节。

定标方法：本项目采用集体议事法。

定标委员会根据定标因素和标准对各中标候选人进行集体商议，成员对各中标候选人发表个人评价意见后，由定标委员会负责人确定中标人并给出相应推荐理由。

评选因素及标准：

	评选因素	标准
必选定标因素	报价因素(如有价格竞争)	优选投标人的投标报价与算术平均值的偏差率在 20 %（含）以内的。 偏差率计算方式： $  \text{投标报价} - \text{算术平均值}   / \text{算术平均值}$ 。
	拟派团队管理机构及人员配备状况 (建设工程注册类执业资格、建设工程专业技术资格):拟派项目负责人类似工程业绩、企业类似业绩(应明确评价指标，可以是造价、面积、高度、跨度等量化指标)	拟派团队管理机构及人员配备状况:优选拟派工程总承包项目经理具备建设工程类工程师及以上职称的；设计负责人、建筑专业负责人、结构专业负责人、给排水专业负责人、电气专业负责人、暖通专业负责人具备建设工程类高级工程师及以上职称的；设计负责人、建筑专业负责人具有国家一级注册建筑师的，结构专业负责人具有国家一级注册结构工程师得，给排水专业负责人具有注册公用设备工程师（给水排水）的，电气专业负责人具有注册电气工程师（供配电）的，暖通专业负责人具有注册公用设备工程师（暖通空调）的。

		<p>企业类似业绩：优选企业 2023 年 2 月 日至 2026 年 2 月 日（工程总承包和施工业绩以竣工验收报告时间为准，设计业绩以设计合同为准）承担过 2 个单项合同金额 17000 万元及以上工程总承包 EPC 房屋建筑工程业绩或单项合同金额 17000 万元及以上房屋建筑工程施工业绩或单项合同设计合同金额 500 万元以上的房屋建筑工程设计（含方案及施工图设计）。</p> <p>工程总承包、施工业绩： 公开招标项目工程造价以中标通知书金额为准，非招标项目工程造价以施工合同造价为准，业绩须有招标工程的中标通知书（非招标工程可以不提供）、工程总承包合同或施工合同、竣工验收证明材料、江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。</p> <p>设计业绩：金额以设计合同为准，所提供的类似业绩须有中标通知书（非招标工程可以不提供）、设计委托合同、图审合格证明材料、江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图）。</p> <p>注：该项业绩与资格审查的类似业绩项目和评标办法中投标人类似业绩为同一个项目，不予计取（资格后审项目投标人资格审查业绩和加分业绩由投标人自行明确）。</p>
	设计方案	<p>优选投标单位设计方案按以下标准评审更优的：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、设计构思与创意</li> <li>2、方案设计完整度</li> <li>3、总图布局及功能配置</li> <li>4、设计选材应用</li> <li>5、技术可行性和合理性</li> <li>6、方案内容符合设计任务书要求</li> </ol>
参考定标因素（最多可选三项）	<input type="checkbox"/> 评标报告以及技术咨询建议	
	<input checked="" type="checkbox"/> 苏州市建设行政主管部门最新发布的投标行为考评结果	优选无扣分单位
	<input type="checkbox"/> 近 6 个月苏州市级、县级市(区)两	

	级建设行政主管部门作出的行政处罚情况	
	<input type="checkbox"/> 拟派项目负责人或总监理工程师答辩（评标中已采用的，定标中不得再采用）	
	<input type="checkbox"/> 招标人根据项目实际情况，设置的能够反映投标人履约能力和水平的因素	

附件 2:

集体议事定标个人评价意见表

招标标段名称:

<p>评价意见:</p>	

定标委员会全体签名: 时间:

-----  
-----

定标地点: 年月日

定标委员 ( 签名 ) :

## 集体议事定标意见表

招标标段名称:

推荐的中标人名称	
推荐理由:	

定标地点: 年月日

定标委员会负责人 (签名):

3、定标程序：定标委员会应当严格按照招标文件规定的定标方法、定标因素和标准等内容开展定标活动。定标会形成定标报告，定标报告应当包括：定标时间地点、与会人员及签名、定标方案、定标因素、票决定标选票计票汇总表（票决法）、集体议事定标意见表（集体议事法）、确定的中标人名单。

4、中标候选人：中标候选人数量为3名，并标明第一中标候选人，第二中标候选人，第三中标候选人。

5、定标规则：推荐排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人。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。

6、特殊情况的考虑。

中标候选人公示期间，因质疑或投诉导致中标候选人均不符合招标文件要求的，招标人可以重新组织招标，也可以按照评标办法有关要求重新组织定标活动、确定中标候选人；当所有中标候选人均不符合招标文件要求的，应当重新组织招标。

## **二、评标程序**

### **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由招标人参照综合评估法的评分细则制订。

### **2. 评标程序**

#### **2.1 第一阶段评审**

2.1.1 先评审初步评审及第一阶段详细评审内容。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，应当使用电子交易系统自动开展评标准备（清标）（清标）工作：

（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，列出第一阶段评审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 评标委员会成员到达评标现场时应在签到表上签到以证明其出席。

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。

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。

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 评标委员会先对初步评审及第一阶段评审内容进行评审。在初步评审及设计文件评审合格（得分 60%以上，具体合格分在招标文件中明确）的投标人中，只有第一阶段汇总得分排在前若干名的（不少于 5 名，具体数量在评标办法前附表中明确），才能进入第二阶段评标；设计文件评审合格的投标人少于 5 名的，全部进入第二阶段评标。

2.1.7 第一阶段汇总得分是否带入第二阶段按照本章前附表规定执行。

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

公布第一阶段评审情况，宣布进入第二阶段评审入围的投标人。开启所有投标文件的工程总承包报价文件，评标委员会仅对进入第二阶段的投标文件进行第二阶段评审。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，应当使用电子交易系统自动开展评标准备（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，列出进入第二阶段评审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 资格评审**

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 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。

2.2.1.4 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；

### **2.2.1.5 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。

2.2.1.6 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）未按招标文件要求加盖电子签名或盖章；
- （2）投标人资质条件不符合国家有关规定，或者不满足招标文件规定的资格条件的；
- （3）投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；
- （4）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；
- （5）组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；
- （6）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；
- （7）联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；
- （8）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；

- (9) 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；
- (10) 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；
- (11) 未按招标文件要求提供投标保证金的；
- (12) 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；
- (13) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- (14) 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；
- (15) 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；
- (16) 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；
- (17) 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；
- (18) 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；
- (19) 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；
- (20) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的；
- (22) 项目组织方案被评标委员会评为不合格的；
- (23) 存在评标委员会认定的其他串通投标情形的。

### **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报价文件，按照本章前附表规定的评分标准进行打分，并按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。

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 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。

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。

### **(1) 定标委员会的组建**

1. 定标委员会由招标人负责组建，成员数量为 5 人以上单数，招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二。定标委员会名单在中标结果确定前应保密。招标人的法定代表人或者主要负责人参与定标的，由法定代表人或者主要负责人担任定标委员会负责人。定标委员会的组件或者抽取表由招标人留档备案。

2. 招标人单位包括建设单位、代建单位、集中建设单位、或者使用单位，不包括招标代理机构。人员应为上述单位领导班子成员、中层以上经营管理或工程技术经济人员。人员不足的，招标人可以从上下级单位中选取符合条件的人员参与。设计类定标委员会成员也可由县级市（区）级人民政府规划委员会人员组成。

3. 定标委员会成员、监督小组成员与中标候选人存在利害关系的，应当主动回避。

### **(2) 定标，确定中标候选人**

招标人在定标会上可以介绍项目情况、招标情况、清标及对投标人或者总承包项目经理的考察、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、提醒注意事项。定标委员会成员有疑问的，可以向招标人或者招标代理机构、评标专家提问。

定标委员会应当招标文件规定的方法，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标候选人。

### **(3) 中标候选人公示**

招标人应当在定标工作完成后的 3 日内，对中标候选人公示，公示期 3 日。公示内容包括：中标候选人名单（有排序）、定标时间、定标方法、定标理由、拟中标人等内容。公

示期内对定标结果异议的提出和处理，适用《招标投标法实施条例》第五十四条的规定。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。

招标人应当在评标结果、中标候选人公示结束后 7 个工作日内进入交易中心召开定标会。

招标人在定标前可以对投标人及拟派总承包项目经理进行考察。经考察，中标候选人的投标所用业绩、奖项等弄虚作假，或是经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，可能影响其履约能力的，招标人应如实记录并提交定标委员会参考。招标人定标前组织考察的，定标会议时间可以适当推迟。

### **(1) 定标委员会的组建**

1. 定标委员会由招标人负责组建，成员数量为 5 人以上单数，组长应由招标人（不含招标代理机构）的法定代表人或者主要负责人担任，定标委员会的组建或抽取表由招标人留档备案。
2. 定标委员会由招标人（建设单位、代建单位、集中建设单位或者使用单位）领导班子成员、中层以上经营管理或工程技术经济人员组成。本单位人员不足的，招标人可以从上下级单位中选取符合条件的人员参与。
3. 招标人建立监督小组对定标过程进行见证监督。监督小组有权就定标委员会违反定标规则的行为进行质询，但不得就定标涉及的实质内容发表意见或者参与定标。
4. 定标委员会成员、监督小组成员与中标候选人存在利害关系的，应当主动回避。

### **(2) 定标，确定中标候选人**

招标人在定标会上可以介绍项目情况、招标情况、清标及对投标人或者总承包项目经理的考察、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、提醒注意事项。定标委员会成员有疑问的，可以向招标人或者招标代理机构、评标专家提问。

定标委员会应当招标文件规定的方法，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标候选人。

### **(3) 中标候选人公示**

招标人应当在定标工作完成后的 3 日内，对中标候选人公示，公示期 3 日。公示内容包括：中标候选人名单（有排序）、定标时间、定标方法、定标理由、拟中标人等内容。公示期内对定标结果异议的提出和处理，适用《招标投标法实施条例》第五十四条的规定。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。

## 第四章合同条款及格式

### 第一部分合同协议书

发包人（全称）：江苏中航地产有限公司

承包人（全称）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就昆山高新区萧林路北侧、同心路西侧住宅用房新建项目工程总承包（EPC）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：昆山高新区萧林路北侧、同心路西侧住宅用房新建项目工程总承包（EPC）。
2. 工程地点：昆山市高新区 萧林中路北侧、同心路西侧。
3. 工程审批、核准或备案文号：昆高投备[2026]9 号。
4. 资金来源：自筹。
5. 工程内容及规模：。
6. 工程承包范围：（1）设计范围：方案、扩初及施工图。包含但不限于本项目的桩基、建筑安装工程（建筑、结构、水、电、暖）、幕墙、精装修、电梯、消防、泛光照明、智能化、暖通（空调及新风系统）、景观、绿化、海绵城市、市政后配套、围墙及相关配套项目等、以及有关本项目的全部建筑设计及后期施工现场配合等，按建设单位要求提交图、表、文字、数据光盘等全套设计等成果文件。各项设计均应符合国家和地方的规范和规定。设计质量要求：合格，满足现行国家及省、市有关规范、标准及相关规定，满足业主要求，确保能通过图纸审查部门的审核。承包人完成设计任务后，发包人将对该设计成果进行考核，考核不合格，由承包人修改，修改后仍无法满足发包人要求的，发包人有权解除合同。  
（2）施工范围：依据施工图完成本项目所有施工及管理、竣工试验、竣工验收、备案、移交，完成并配合相关部门结（决）算、审计、工程保修等工作，并对承包工程的质量、安全、进度、费用全面负责。施工工程质量要求：符合现行国家有关工程施工验收规范和标准的要求，并一次性验收合格。  
（3）采购：包含货物及材料采购及管理，根据招标人批准的施工图设计及货物、材料清单，完成本项目所有货物、材料的采购及相关工作。包括但不限于本项目建设所需要的一切与项目相关的所有材料、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、质保期的维修管养等全部内容），承包人必须执行现行技术规范标准，向发包人提供合格产品。货物质量要求：达到国家及行业、设计和技术规范、规程规定的质量标准，一次性验收合格。  
（4）其他：中标人需负责并委派专人确保施工各阶段的报批、评审、验收通过。招标范围内的各专业专项工程，具体按招标人要求编制确认后的施工图为准。如在施工过程中招标人不再实施某部分内容或者施工图不包含某部分内容时，相应费用在结算时扣除，承包人不得向招标人提出任何形式的补偿。承包人经发包人同意后，可与专业分包单位签订专业分包合同，并做好施工管理工作，同时，承包人须按国家、地方、行业规定以及招标人要求的工程措施、安全措施、文明措施等实施对项目施工的总管理、总协调、总验收、总交付。

#### 二、合同工期

计划开始工作日期：2026 年 4 月 15 日。

计划开始现场施工日期：2026 年 5 月 14 日。

计划竣工日期：2028 年 2 月 13 日。

工期总日历天数：670 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：合格。

#### 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）设备购置费（含税）：

人民币（大写）（¥元）；适用税率：%，税金为人民币（大写）（¥元）；

（3）建筑安装工程费（含税）：

人民币（大写）（¥元）；适用税率：%，税金为人民币（大写）（¥元）；

（4）暂估价（含税）：

人民币（大写）（¥元）。

（5）暂列金额（含税）：

人民币（大写）（¥元）。

（6）双方约定的其他费用（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 2026 年 4 月日订立。

#### 九、订立地点

本合同在江苏昆山订立。

#### 十、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立，并自双方签订并盖章之日起生效。  
十一、合同份数

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执肆份。

发包人：（公章）

承包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

（签字）

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

详住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局印发的《建设工程总承包合同示范文本（试行）》（GF-2020-0216）通用合同条件。

### 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：。

###### 1.1.3 工程和设备

1.1.3.5 单位/区段工程的范围：。

1.1.3.9 作为施工场所组成部分的其他场所包括：。

1.1.3.10 永久占地包括：。

1.1.3.11 临时占地包括：。

##### 1.2 语言文字

本合同除使用汉语外，还使用语言。

##### 1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：。

##### 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：。

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

1.4.3 没有成文规范、标准规定的约定：。

1.4.4 发包人对于工程的技术标准、功能要求：。

##### 1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：。

##### 1.6 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：。

###### 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：。

###### 1.6.4 文件的照管

关于现场文件准备的约定：。

##### 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）：。

发包人的送达地址：。

承包人指定的送达方式（包括电子传输方式）：。

承包人的送达地址：。

##### 1.10 知识产权

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

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：。

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。

##### 1.11 保密

双方订立的商业保密协议（名称）：，作为本合同附件。

双方订立的技术保密协议（名称）：，作为本合同附件。

##### 1.13 责任限制

承包人对发包人赔偿责任的最高限额为。

##### 1.14 建筑信息模型技术的应用

关于建筑信息模型技术的开发、使用、存储、传输、交付及费用约定如下：。

## 第2条 发包人

### 2.2 提供施工现场和工作条件

#### 2.2.1 提供施工现场

关于发包人提供施工现场的范围和期限：。

#### 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：。

### 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：。

### 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）：。

### 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：；

发包人代表的职责：。

### 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：。

### 3.3 工程师

3.3.1 工程师名称：；工程师监督管理范围、内容：；工程师权限：。

### 3.6 商定或确定

3.6.2 关于商定时间限制的具体约定：。

3.6.3 关于商定或确定效力的具体约定：；关于对工程师的确定提出异议的具体约定：。

### 3.7 会议

3.7.1 关于召开会议的具体约定：。

3.7.2 关于保存和提供会议纪要的具体约定：。

## 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：。

### 4.2 履约担保

承包人是否提供履约担保：。

履约担保的方式、金额及期限：。

### 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：。

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：。

4.3.4 承包人擅自更换工程总承包项目经理的违约责任：。

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：。

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：。

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：。

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：。

承包人无正当理由拒绝撤换关键人员的违约责任：。

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：。

承包人现场管理关键人员擅自离开施工现场的违约责任：。

4.5 分包

4.5.1 一般约定

禁止分包的工程包括：。

4.5.2 分包的确定

允许分包的工程包括：。

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：。

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：。

4.8 不可预见的困难

不可预见的困难包括：。

## 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：。

5.2.2 审查会议的审查形式和时间安排为：，审查会议的相关费用由承担。

5.2.3 关于第三方审查单位的约定：。

5.3 培训

培训的时长为，承包人应为培训提供的人员、设施和其它必要条件为。

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：。

5.4.3 关于竣工文件的其他约定：。

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：。

## 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：。

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：。

竣工后试验的生产性材料的类别或（和）清单：。

#### 6.2.3 材料和工程设备的保管

发包人供应的材料和工程设备的保管费用由承担。

承包人提交保管、维护方案的时间：。

发包人提供的库房、堆场、设施和设备：。

#### 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：。

#### 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：。

##### 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：。

#### 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：。

试验所需要的试验设备、取样装置、试验场所和试验条件：。

试验和检验费用的计价原则：。

### 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：。

##### 7.1.2 场外交通

关于场外交通的特别约定：。

##### 7.1.3 场内交通

关于场内交通的特别约定：。

关于场内交通与场外交通边界的约定：。

##### 7.1.4 超大件和超重件的运输

运输超大件或超重件所需的道路和桥梁临时加固改造费用和其他有关费用由承担。

#### 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：。

##### 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：。

#### 7.3 现场合作

关于现场合作费用的特别约定：。

#### 7.4 测量放线

7.4.1 关于测量放线的特别约定的技术规范：。施工控制网资料的告知期限：。

#### 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：。

#### 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：。

##### 7.6.3 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：。

#### 7.9 临时性公用设施

关于临时性公用设施的特别约定：。

#### 7.10 现场安保

承包人现场安保义务的特别约定：。

### 第8条 工期和进度

#### 8.1 开始工作

8.1.1 开始准备工作：。

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：。

#### 8.2 竣工日期

竣工日期的约定：。

#### 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：。

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：。

#### 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：。

8.4.2 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：。

承包人提交项目进度计划的份数和时间：。

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：。

发包人批复修订项目进度计划申请报告的期限：。

承包人答复发包人提出修订合同计划的期限：。

#### 8.5 进度报告

进度报告的具体要求：。

#### 8.7 工期延误

8.7.2 因承包人原因导致工期延误

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

8.7.3 行政审批迟延

行政审批报送的职责分工：。

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：。

#### 8.8 工期提前

8.8.2 承包人提前竣工的奖励：。

### 第9条 竣工试验

#### 9.1 竣工试验的义务

9.1.3 竣工试验的阶段、内容和顺序：。

竣工试验的操作要求：。

### 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：。

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：。

#### 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：。

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：。

10.3.3 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：。

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：。

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：。

11.6 缺陷责任期终止证书

承包人应于缺陷责任期届满后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：。

## 第 12 条 竣工后试验

本合同工程是否包含竣工后试验：。

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：。

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：。

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：。

13.8.3 关于采用其他方式调整合同价款的约定：。

#### 第 14 条 合同价格与支付

14.1 本工程无预付款，先施工后付款。

14.2 本工程进度款按附件《付款节点及支付比例一览表》所列支付节点实际完成工程造价及支付百分比进行付款，并扣除合同约定的相关费用。达到合同约定支付节点后，乙方向监理单位和甲方提交付款资料，甲方在收到付款资料后 25 个工作日内审核并支付进度款，乙方提交的付款资料中必须有工程款的资金流向明细，以确保工程款用于本工程的人工、材料、设备款的支付。

14.3 现场付款进度形象确认由甲方、监理、乙方共同确认，并签署书面意见。

14.4 本合同工程价款采用下列 B 常规的关键节点支付模式。种付款方式：

A. 封顶后付款的支付模式：支付节点及支付百分比详见附件 14.1；

B. 常规的关键节点支付模式：支付节点及支付百分比详见附件 14.2；

14.5 每次付款前乙方需提供工程款等额/实际完成工程量造价的 100%增值税发票。工程全部完工，办理完毕相应结算手续后，甲乙双方根据实际结算金额，由乙方向甲方补开增值税发票或由甲方配合乙方开具红字发票。

14.6 工程进度款拨付累计达合同总造价的 80%时，甲方暂停付款。工程竣工验收合格，档案移交城建档案馆并取得竣工验收备案表（毛坯交付还需满足：竣备前交付查验销项率达 95%）后 30 天内付至完成工程合同价的 82%，乙方必须填写《竣工房屋交接书》、《竣工工程保修书》及《配套工程竣工验收单》。合同范围内首批次集中交付且完成交付问题集中整改后 30 天内付至完成工程合同价的 85%。

14.7 工程竣工且移交甲方，且双方对竣工结算（含二审或抽审）确认后 30 个工作日内，付款至工程二审结算造价的 97%，剩余工程结算造价的 3%为工程质保金。甲方支付结算款时乙方需提供含质保金的发票。

14.8 本工程取合同结算价的 3%作为质保金。工程竣工验收合格并取得《建设工程竣工验收备案表》后六个月之日起满 1 年后 10 天内，如无质量问题，且维修问题及时关闭率达到 90%，经甲方、监理、物业公司确认后，甲方将合同结算价的 1%无息返还乙方，若及时关闭率未达标，扣除本次应付质保金的 10%作为罚款；工程竣工验收满合格并取得《建设工程竣工验收备案表》后六个月之日起满 2 年后 10 天内，如无质量问题，且维修问题及时关闭率达到 90%，甲方扣留合同结算总价的 1%作为防水保证金后，将剩余质保金无息返还乙方，若及时关闭率未达标，扣除本次应付质保金的 10%作为罚款；工程竣工验收合格并取得《建设工程竣工验收备案表》后六个月之日起满 5 年后 10 天内，如无质量问题，且维修问题及时关闭率达到 90%，甲方将全部剩余质保金无息返还乙方，若及时关闭率未达标，扣除本次应付质保金的 10%作为罚款。若有质量问题，甲方每次返还质保金时需扣除发生的维保费用。



14.9 农民工工资：按苏住建（2020）4 号文、昆住建（2023）263 号文执行，农民工工资由建设单位汇入本项目农民工工资专用账户，拨付比例为当期进度款的 20%；周期不超过一个月。 承包人应按照建设主管部门备案要求在监管银行开立农民工工资专用帐户，每月通过工资专户直接将工资划入农民工个人工资账户。

## 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：。

#### 15.2.2 通知改正

工程师通知承包人改正的合理期限是：。

#### 15.2.3 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法：。

## 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：。

#### 18.1.2 双方当事人关于第三方责任险的特别约定：。

### 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：。

### 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，按下列第种方式解决：

(1) 向仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向人民法院起诉。

### 专用合同条件附件

- 附件 1：发包人要求
- 附件 2：发包人供应材料设备一览表
- 附件 3：工程质量保修书
- 附件 4：主要建设工程文件目录
- 附件 5：承包人主要管理人员表
- 附件 6：价格指数权重表
- 附件 7：住宅工程质量易发问题防治招标控制要点（示范文本）

## 附件 1 《发包人要求》

《发包人要求》应尽可能清晰准确，对于可以进行定量评估的工作，《发包人要求》不仅应明确规定其产能、功能、用途、质量、环境、安全，并且要规定偏离的范围和计算方法，以及检验、试验、试运行的具体要求。对于承包人负责提供的有关设备和服务，对发包人人员进行培训和提供一些消耗品等，在《发包人要求》中应一并明确规定。

《发包人要求》通常包括但不限于以下内容：

### 一、功能要求

- （一）工程目的。
- （二）工程规模。
- （三）性能保证指标（性能保证表）。
- （四）产能保证指标。

### 二、工程范围

- （一）概述
- （二）包括的工作
  - 1. 永久工程的设计、采购、施工范围。
  - 2. 临时工程的设计与施工范围。
  - 3. 竣工验收工作范围。
  - 4. 技术服务工作范围。
  - 5. 培训工作范围。
  - 6. 保修工作范围。

#### （三）工作界区

#### （四）发包人提供的现场条件

- 1. 施工用电。
- 2. 施工用水。
- 3. 施工排水。
- 4. 施工道路。

#### （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。
- 2. 发包人已完成的设计文件。

### 三、工艺安排或要求（如有）

### 四、时间要求

- （一）开始工作时间。
- （二）设计完成时间。
- （三）进度计划。
- （四）竣工时间。
- （五）缺陷责任期。
- （六）其他时间要求。

### 五、技术要求

- （一）设计阶段和设计任务。
- （二）设计标准和规范。
- （三）技术标准和要求。
- （四）质量标准。
- （五）设计、施工和设备监造、试验（如有）。
- （六）样品。
- （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、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，如对单车试验等的要求，包括试验前准备。
- （二）第二阶段，如对联动试车、投料试车等的要求，包括人员、设备、材料、燃料、

电力、消耗品、工具等必要条件。

（三）第三阶段，如对性能测试及其他竣工试验的要求，包括产能指标、产品质量标准、运营指标、环保指标等。

七、竣工验收

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。

（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。

（二）进度，包括里程碑进度计划（如果有）。

（三）支付。

（四）HSE（健康、安全与环境管理体系）。

（五）沟通。

（六）变更。

十一、其他要求

（一）对承包人的主要人员资格要求。

（二）相关审批、核准和备案手续的办理。

（三）对项目业主人员的操作培训。

（四）分包。

（五）设备供应商。

（六）缺陷责任期的服务要求。

附件 2 发包人供应材料设备一览表

序号	材料、设备品种	规格型号	单位	数量	单价（元）	质量等级	供应时间	送达地点	备注


### 附件 3 工程质量保修书

发包人（全称）：

承包人（全称）：

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

#### 一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规范和合同约定，承担工程质量保修责任。

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

#### 二、质量保修期

根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质量保修期如下：

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

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

#### 三、缺陷责任期

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

缺陷责任期终止后，发包人应退还剩余的质量保证金。

#### 四、质量保修责任

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

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

3. 对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《建设工程质量管理条例》的规定，立即向当地建设行政主管部门和有关部门报告，采取安全防范措施，并由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)：

地 址：

法定代表人(签字)：

委托代理人(签字)：

电 话：

传 真：

开户银行：

账 号：

邮政编码：

承包人(公章)：

地 址：

法定代表人(签字)：

委托代理人(签字)：

电 话：

传 真：

开户银行：

账 号：

邮政编码：

附件 4 主要建设工程文件目录

文件名称	套数	费用（元）	质量	移交时间	责任人



附件 5 承包人主要管理人员表

名 称	姓 名	职 务	职 称	主要资历、经验及承担过的项目
一、总部人员				
项目主管				
其他人员				
二、现场人员				
工程总承包 项目经理				
项目副经理				
设计负责人				
采购负责人				
施工负责人				
技术负责人				
造价管理				
质量管理				
计划管理				
安全管理				
环境管理				
其他人员				

附件 6 价格指数权重表

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

## 附件 7：住宅工程质量易发问题防治招标控制要点（示范文本）

### 住宅工程质量易发问题防治招标控制要点 (示范文本)

#### 一、目的

为规范房地产开发企业招标技术要求的编制工作，确保《苏州市住宅工程质量易发问题防治导则》要求得到有效落实，提升住宅工程整体质量水平，特制定本文件。通过明确招标过程中的质量控制要点，促进设计单位、施工单位及装饰装修单位等各方严格遵循质量标准，减少住宅工程质量易发问题的发生。

#### 二、适用范围

本文件适用于苏州地区所有房地产开发项目，包括但不限于新建、改建及扩建住宅工程。适用对象涵盖设计单位、施工总承包单位、装饰装修总承包单位以及其他与工程建设相关的单位。

#### 三、管控要点

##### 3.1 招标文件附件要求

建设单位在编制设计单位、施工总承包单位、装饰装修单位及相关单位的招标技术要求时，必须将《苏州市住宅工程质量易发问题防治导则》作为正式附件纳入其中。确保所有参与投标的单位充分了解并承诺遵守该导则中的各项规定，特别是针对本地常见的质量问题提出的具体防治措施。

##### 3.2 防治任务书纳入招标文件

《住宅工程质量易发问题防治任务书》应成为设计单位、施工总承包单位、装饰装修单位及相关单位招标文件不可或缺的一部分。此任务书应详细列出预期解决或预防的质量易发问题清单，以及相应的责任分配和时间表，确保每个环节都有明确的责任人。

##### 3.3 报价依据与费用处理

施工单位在进行成本估算和报价时，应当参照《苏州市住宅工程质量易发问题防治导则》，充分考虑到可能需要采取的各种预防性措施的成本。相关费用应单独列项，并且不允许作为竞争性下浮的对象；这部分资金应被专门用于保证工程质量达到更高标准。

##### 3.4 防治措施的具体实施

1. 根据《住宅工程质量易发问题防治任务书》所列明的问题点，施工单位需逐一制定详细的解决方案，并形成书面报告提交给建设单位审核批准。

2. 当涉及到《苏州市住宅工程质量易发问题防治导则》内推荐的特定做法时，除非有更优方案经专家论证认可，否则必须严格按照推荐方法执行。

3. 鼓励采用新技术来提高施工效率同时降低潜在风险，但前提是这些创新手段能够确保最终产品的安全性和耐久性，满足《苏州市住宅工程质量易发问题防治导则》的最终质量目标。

# 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（具体参考《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价计量规范》）；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：

# 第六章发包人要求

## 设计任务书

### 一. 项目概况及设计要求

1. 项目名称：昆山高新区萧林路北侧、同心路西侧住宅用房（四期）
2. 项目地点：昆山高新区萧林中路北侧、同心路西侧
3. 用地性质：居住用地
4. 配套建设内容包括供配电、供排水管网、通讯、消防等公用工程，以及室外道路、景观绿化等设施。
5. 土地用途：居住用地

### 1.1 设计文件主要内容：

- 1.1.1 负责完成建筑、结构、电气、给排水、通风空调各专业的方案及施工图设计；
- 1.1.2 出图前提供结构计算书电子版（含各单体结构计算模型）一套（与送审版本一致），审图过程中计算模型如有修改，应提供修改后结构计算书、计算模型电子版；
- 1.1.3 负责建筑节能设计并通过设计管理部门审查；
- 1.1.4 负责红线内室外场地综合管线设计（电气、给排水、燃气、垃圾收集管道等），注明各管线与建筑物、构筑物、绿化之间的距离和管线间距，管线密集地段宜适当增加断面图，注明主要交叉点上下管线的标高或间距；
- 1.1.5 负责整合红线内设施井盖布置图并注明标高（其中园林设施井盖布置图由园林设计单位提供，设计人负责整合并根据园林图调整管线布置）；
- 1.1.6 负责整合园林深化设计方案到施工图中，包括架空层、建筑出入口、种植屋面、地下室顶板等；据甲方提供的园林图纸确定好各管线的管位，避免将雨污水，强弱电管道设置在硬质路面下；
- 1.1.7 负责将人防设计院提供的建筑图整合完善到土建建筑图中；
- 1.1.8 负责地下室、架空层（或设备/结构转换层）与重要公共空间的综合管线设计（电气、给排水、燃气、垃圾收集管道等），注明各管线与建筑物、构筑物的距离和管线间距。管线密集地段，地下车库大堂出口处设备布置应绘制空间断面图，注明主要交叉上下管线的标高或间距；
- 1.1.9 在提交各专业施工图的同时提交各户型单元、住户大堂、电梯厅、地下车库电梯大堂的放大平面，并以室内设计单位提交的精装修图纸作为依据，进行水电设备（开关、插座、配电箱、龙头等）、预留洞口定位及燃气设备定位（煤气管线和煤气表）的定位，定位应为准确的三维定位（装修公司提供），并配合相关专业的设计工作。各户型内的设备平台、工作阳台需提交设备布置的立面图；

1.1.10 提供由设计人承担方案设计部分的建筑彩色外立面开线图，并清晰表达各界面开线点的准确位置与室内外交界处材料变化的做法；

1.1.11 对于由设计人承担方案设计部分的建筑外立面重要节点，应提供彩色轴测图或剖视图，清晰表达不同材料交接部位的界面关系；

1.1.12 负责小区内门卫（混凝土或钢结构）、景亭等各构筑物的施工图设计；

1.1.13 配合幕墙设计单位完成节点详图的深化设计，提供幕墙工程技术招标文件；

1.1.14 配合门窗专业设计对门窗的窗型、尺寸、开启方式进行审核、确认，对门窗、玻璃雨棚与栏杆的型材、玻璃、配件进行选择，并提供型材与玻璃的样板；

1.1.15 由发包人单独委托的门窗、雨棚、石材幕墙、室内装饰等涉及节能、消防、结构安全的二次设计，需要设计人把关，进行复核并确认；

1.1.16 负责由设计人承担方案设计部分的建筑材料部品的选板工作，提供与外立面相关材料、构配件明细表及样板；

1.1.17 根据甲方提供的各设备专业公司的施工技术资料（包括电梯、小型中央空调、橱柜、洁具、户门、户内配电箱、可视对讲等），完成相关施工图设计；

1.1.18 外立面施工控制手册内容包括最终定稿的外立面效果图、立面分色图、立面开线图、立面构造详图、墙面分格缝大样、如墙面贴外墙砖应包括窗台、檐口等细部面砖的铺贴详图、部件详细尺寸及材料说明等内容，作为今后与外立面装饰工程施工单位交底的依据；

1.1.19 负责红线内挡土墙、构筑物等的设计；

1.1.20 负责水、电、空调等设备（水泵、冷却塔、不锈钢水箱等）的基础设计；

1.1.21 负责进行外装饰工程（含幕墙）对主体结构影响的结构验算，给出建议并根据外装饰工程要求完善结构设计；

1.1.22 配合竣工图的审核和盖章；

1.1.23 设计人在工程竣工验收前一个月，向甲方移交一份本项目由项目设计技术负责人签署的，关于设计人施工文件设计变更修改通知、图纸误差表和技术文件的材料目录，同时提供一份完整最终的电子数据文件，该电子数据文件应根据施工阶段发生的修改进行整理并做好归类，与建筑最终实施的情况必须一致。

## 二、设计阶段

### 2.1 图纸审查

2.2.1. 甲方将自行负责施工单位和工程监理单位的招标选择以及主要材料和设备的招标采购。设计人应配合甲方提供招标所需的有关建筑外围护体系及设备的设计施工文件技术要求、技术规范和技术资料，并对投标的技术图纸、材料样品，设备数据资料进行审查，在甲方规定的时间内提交审查意见；

2.2.2. 对其他设计供方和施工单位提交的施工深化图纸（如门窗施工图、灯光施工图等）进行审核，并在 7 日内提交审查结果，以保证建筑主体的使用安全性、舒适性，并确保设计效果得以体现；

2.2.3. 对景观园林专业的总体规划、架空层、屋顶花园等园林设计应负责审核其设计是否符合建筑设计规范要求。

## 2.2 设计配合

2.3.1 配合红线外的市政设计，对总平面道路竖向设计及建筑物室内外标高进行调整，总平面施工图中的道路竖向标高应与红线外围市政道路设计的关键点标高对应；

2.3.2. 配合建筑、结构专业完成雨蓬、门卫、屋面附属、钢结构等构件图纸；

2.3.3. 负责与园林设计单位进行配合协调，并将园林竖向设计整合至建筑总平面图中，道路竖向设计及建筑物室内外标高应标注准确，并配合园林专业提供管综施工图深化图纸；

2.3.4. 负责进行园建（泳池、凉亭、保安亭等）对主体结构影响的验算，并应在对应主体结构图中表达与之相连的园建构件定位及节点设计；

2.3.5. 负责配合标识、广告设计进行外立面及详图的设计调整及优化；

2.3.6. 负责配合新风设备公司，在外立面及门窗设计中标明新风口的形式与定

位；

2.3.7. 重要构造节点示意详图由专业公司设计，设计人负责配合钢结构专业提供相应的平立剖面图，对主体结构影响的钢结构部分进行结构验算并表达埋件节点大样；对钢结构的选型、空间效果、外观效果负责审核、协调。

2.3.8. 负责配合基坑支护专业设计，当支护结构与主体结构完全脱开时，提供相应的总平面图、建筑平立剖及基础平面图；当支护结构（地下连续墙）作为主体地下室结构永久外墙时，设计人应负责其与主体地下室结构交接部位的节点详图及埋件设计；

2.3.9. 设计人将主动配合甲方协调政府相关部门完成市政、规划、交通、消防、绿化等部门的报审工作。为甲方的其它设计合作方提供图纸、设计数据、电子文件等相关技术支持。

2.3.10. 配合室内专业提供给排水、电气、暖通等专业的精装深化图纸；

2.3.11. 配合第三方单位进行结构优化，提供各单体结构图纸、计算书及计算模型，参加相关沟通协调会议，修改相关图纸。

2.3.12. 对于装配式建筑，对预制构件深化设计进行会签，确保其荷载、连接以及对主体结构的影响均符合主体结构设计的要求。

## 2.3 现场服务

2.3.1 设计人将提供周期性的工地建设视察，审查工程建造质量、进度，协助甲方确认工程建造是否符合施工文件设计方面的要求，参加定期的工程会谈、解答与施工文件相关的问题；在总的施工服务期内，建筑、结构专业负责人到场次数不小于每周一次，其他专业负责人到场次数不小于每月一次，并形成相应的现场巡检报告。在后期建造阶段发现缺勤或巡检报告缺失的，按 1000 元/次进行相应处罚。

2.3.2 设计人应指派有资格的专业代表，及时解决工程现场的设计问题。

## 2.4 销售阶段

2.4.1. 销售阶段所需的各项图纸，设计人应配合提供但不限于红线内外不利因素、单体楼栋不利因素、节能公示资料、车位公示图、合同销售附图、房型改造附图、交房阶段的两书附图及项目交付阶段的设计后评估。

# 三、设计人设计文件要求

## 3.1 总则

3.1.1 设计应严格遵循国家及地方的相关法律、法规、规章、规范、规程及标准，设计内容和设计深度应符合中华人民共和国建设部颁布的《建筑工程设计文件编制深度的规定》。

3.1.2 本要求是结合工程当中的实际需要，在国家建设部颁布的《建筑工程设计文件编制深度的规定》基础上的补充，如本要求与国家或地方要求矛盾，请设计人就矛盾处主动与甲方沟通。施工图每张图出图日期精确到天，修改通知要注明对应原何图作出修改及修改原因，每次出图（含设计变更）均要求附图纸目录，未按要求提交目录者甲方有权不接收。

3.1.3 提交的施工图中住宅项目的构造做法必须按照甲方提供的《华东区标准构造做法汇总》的要求，并体现在图纸上面。如有异议，应在出图前向甲方解释清楚原因并经同意，否则必须无条件修改。

3.1.4 在设计过程中甲方有权要求随时提供过程图纸、计算书以及相应的电子文档。

3.1.5 有义务接受甲方提出的不违反工程建设标准强制性条文的旨为节约成本的做法。

3.1.6 地下室应绘制管线综合图（电气、给排水、暖通等各专业管线图纸）。

3.1.7 所有由设计人与专业单位共同完成的最终设计成果均应由双方共同签字盖章。其中，若为共同设计，则共同盖公章及/或出图章；若为一方设计，另一方负责做验算或审查配合，则设计一方盖公章及/或出图章，做验算或审查配合一方盖审阅章。

3.1.8 施工图中各专业及各类型图纸的内容应一一对应，无矛盾或不符之处。每张图均应按要求完成相关专业会签，并填写完整会签表，未完成会签的图纸甲方有权不接收。



## 3.2 建筑专业设计文件要求

### 3.2.1 . 设计内容:

- (1) 总平面图;
- (2) 首层平面图;
- (3) 土方图;
- (4) 室外与建筑综合管线彩图;
- (5) 由设计人承担方案设计部分建筑各楼型建筑效果图;
- (6) 各层平面图(含各户型、公共电梯厅、大堂放大平面);
- (7) 立面图、彩色立面开线图;
- (8) 剖面图;
- (9) 详图;
- (10) 由设计人承担方案设计部分建筑的建筑入口及重要部位的局部透视图;
- (11) 外墙材料、构配件明细表;
- (12) 门窗表及门窗大样。

### 3.2.2 . 设计深度:

#### (1) 总平面图:

- 1、比例:用地面积 $<10$  万 $m^2$ 时,应采用 1: 500 绘制,用地面积 $\geq 10$  万 $m^2$ 时, 应采用 1: 500 或 1: 1000 绘制;
- 2、地形复杂的用地根据甲方的要求需叠加原地形地物;
- 3、用地内建筑物、构筑物(地下车库出地面梯屋、开口天井等疏散口部,隐蔽工程以虚线表示)的定位坐标及相互关系尺寸;园林园建应根据甲方提供的园林图纸示意表达;
- 4、用地内主要建筑物、构筑物名称、建筑层数,楼栋、单元编号,其中错层拼接的组合塔楼应分楼栋表达,详见附图 1。坡屋面应表明屋脊线位置及用虚粗线表达建筑物的首层外轮廓线;
- 5、场地四界的测量坐标(或定位尺寸),道路红线和建筑红线;
- 6、室内外地面设计标高,建筑高度;
- 7、场地四邻的道路,水面、场地、相邻建筑物的首层地面标高;
- 8、广场,停车场、运动场地的设计标高;
- 9、标明小区道路与城市道路的接驳;小区车行及人行道路主次入口;
- 10、道路中心线、车行道、人行道、道路绿化及停车位(场)位置;道路的起点、变坡点、转折点和终点的设计标高及坐标(路面中心)、纵坡度、纵坡距、关键性坐标,路网复杂时根据甲方的要求需标明道路平曲线及竖曲线要素。
- 11、挡土墙、护坡或土坎顶部和底部的主要设计标高及护坡坡度;
- 12、用坡向箭头表明地面坡向,当对场地平整要求严格或地形起伏较大时,可用设计等高线表示;

13、注明消防通道及建筑消防登高面。

(2) 首层总平面图：

1、比例：1:200~1:500；

2、建筑物的首层平面图；

3、图纸表达范围应包括建筑物四周最近道路；

4、标明出入口的台阶、坡道及架空层的设计标高、室外地面的坡度、雨水口/沟、检查井、化粪池的定位；

5、标明变电房等各种设备用房的位置及与周边建筑的相对尺寸；

6、表达无障碍设计、信报箱（按实际户数与尺寸设计）、可视对讲的定位；

7、表达有利于分析建筑上下层空间关系的内容，如二层超出首层外围的建筑投影线，地下室顶板标高与园林完成面标高等；

8、首层入口处，室内外照明工程设计；

9、围墙、挡土墙的顶标高；

10、关注地下室各种出入口、洞口、管线、构筑物的设置与首层功能的关系，并准确标明其定位及三维尺寸，包括：

对首层功能造成影响的因素	可能被影响的功能
地下车库人行及车行出入口、自行车库出入口、人防工程室外出口、地下室窗井、设备吊装孔、锅炉房泻爆口、地下室进排风口、雨落管、散水	首层大堂及出入口 首层住户室外出入口 首层住户阳台、空调位 首层住户私家花园

(3) 各层平面图（含各户型、公共电梯厅、大堂放大平面）：

1、设计有异同建筑平面图包括 1:100 单体平面图，1:200 楼栋组合平面和 1:50 局部放大平面图；

2、不同的平面均需绘制平面图；

3、假复式住宅需提供改造后复式层平面设计图；

4、合并户型需提供合并前后的平面设计图；

5、根据工程性质及复杂程度，应绘制复杂部分的局部放大平面图；

6、建筑平面较长较大时，可分区绘制，但须在各分区底层平面上绘出组合示意图，并明显表示出分区编号。

7、单体平面图及楼栋组合平面；

8、轴网定位和墙体定位情况；

9、平面中存在高差的部位应绘制高差线及标明高差大小；

10、室外空调板位置及相对标高；

- 11、楼栋编号、楼梯编号；
- 12、公共部分的强、弱电箱留洞以及消防栓箱留洞情况；
- 13、特殊设计的部位如设变形缝、边单元户型平面，异型平面节点情况，如果构造表达不清，应引出放大比例的平面节点图；
- 14、应在平面中准确标明设备管道的定位，包括：各种排水立管、空调冷凝水立管、暖气、煤气立管；
- 15、主要结构和建筑构造部件的位置、尺寸和做法索引，如中庭、天窗、地沟、地坑、重要设备或设备机座的位置尺寸，各种平台，夹层、人孔、阳台、雨篷、台阶、坡道、散水、明沟等；
- 16、楼地面预留孔洞和通气管道、设备管道、管线竖井、烟囱、垃圾道等位置、尺寸和做法索引，以及墙体（主要为填充墙，承重砌体墙）预留洞的位置、尺寸与标高或高度等。

（4）1：50 放大平面图：

- 1、户型大样的出图比例一般为 1：50（1：30）。
- 2、电子文件按专业分图层。
- 3、户型大样需要表达的内容：
  - ①应用虚线表示结构过梁位置；水专业的各种立管定位（要求标注管芯与墙面的距离）：雨水管、污水管、粪水管、透气管（一类高层有）、空调冷凝管、煤气管、消防立管、消火栓；
  - ②预留孔洞必须有三维定位尺寸（要求标注孔芯或孔边与轴线的距离）：烟道、管井、空调孔（客厅要求上下均预留）、煤气管孔、地漏、空调管井预留的检修口（注：空调孔如需要穿剪力墙，则相应结构图上亦要定位表达）；
  - ③应有家具、厨具、洁具布置，并用灰色线条打印。
  - ④应标注建筑完成面的标高及结构标高；
  - ⑤空调机位设计应满足《各阶段自查表》要求；
  - ⑥应标注户内灯具、开关、插座及户内开关箱、可视对讲机等在墙面上的三维定位尺寸；
  - ⑦工作阳台要注意合理安排以下布置：洗衣机、废水立管、地漏、热水器、开关插座、煤气立管、煤气表等。
- 4、住宅大堂等重要空间的局部放大平面图：
  - ①暗装消火栓要有相应处理详图；
  - ②应用虚线表示结构过梁、电线电缆桥架的位置；

③根据户数和信报箱的标准尺寸，设计信报箱的位置和尺寸；

④应表达可视对讲门口机位置；

⑤应有礼宾接待台、休息区的家具布置。

5、其他平面图如标准层平面、首层平面的设计必须与放大平面图一致。放大平面图必须与其他平面施工图一起提交。

6、同一户型如有对称使用，应画出对称户型放大平面以利于施工查阅。

7、屋顶平面图及地下室顶板平面图：

①应标明女儿墙、檐口、天沟、屋脊或地下室顶板分水线、变形缝、楼梯间、水箱间、电梯间、天窗及天窗挡风板、出屋面的烟道、通风道、屋面上人孔、检修梯、室外消防楼梯、出屋面的台阶、反梁及其他构筑物的定位、详图索引号、标高等；

②应注明排水坡度、坡向以及雨水口、雨水管尺寸及定位；

③应注明屋面特殊作法、结构反梁处预埋排水管或预留排水口的定位、尺寸、选材、及排水方向、泛水坡度；

④不同屋面及地下室顶板应分别注明标高。

(5) 立面图：

1、建筑物两端轴线编号，立面转折较复杂时应采用展开立面表示，并准确注明转角处的轴线编号；

2、凹阳台外墙面应用局部剖视图表达该部分的外立面；

3、内部院落、天井或看不到的局部立面，应在相关剖面图上表示，若剖面图未能表示完全时，则需单独绘出。天井内部转折较复杂时应采用展开立面表示；

4、立面外轮廓及主要结构和建筑构造部件的位置，如女儿墙顶、檐口、柱、变形缝，室外楼梯和垂直爬梯、室外空调机搁板、阳台、栏杆、台阶、坡道、花台、雨篷、烟囱、勒脚、门窗、幕墙、洞口、门头、雨水管及其他各种外露管道，以及关键控制标高的标注，如屋面或女儿墙标高等；外墙的留洞应注尺寸与标高或高度尺寸（宽×高×深及定位关系尺寸）；

5、总高度、分层高度；

6、楼层及室外地坪标高；

7、立面饰面材料选型及其他装饰构件和外墙涂料分格线的定位等；

8、各部分构造、装饰节点详图索引，用料名称或符号；

9、在平面图上表达不清的窗编号；

10、需表示清楚的局部构造、建筑装饰处理的 1：50 或：20 的详图；

11、除外墙涂料外，立面开线图应标明开线点；

12、与外立面对应的彩色立面图，如同一类型的建筑外立面材料颜色有变化时，应提交所有颜色组合类型的建筑彩色立面图。

(6) 剖面图：

- 1、剖视位置应选在层高不同、层数不同、内外空间比较复杂，最有代表性的部位。建筑空间局部不同处，可绘制局部剖面；
- 2、至少一个剖面图必须剖到楼梯。必须绘制 1：50 楼梯剖面详图；
- 3、楼梯大样需标明：踏步高宽尺寸及平台尺寸标高，并注意净高合理性，栏杆高度及选型，如有通窗或窗台高度低于 400，则应做护栏；防滑条作法选型；
- 4、墙、柱、轴线、轴线编号；
- 5、剖切到或可见的主要结构和建筑构造部件，如室外地面、底层地（楼）面、地坑、地沟、各层楼板、夹层、平台，吊顶、屋架、屋顶、出屋顶烟囱、天窗、挡风板、檐口、女儿墙、爬梯、门、窗、楼梯、台阶、坡道、散水、平台、阳台、雨篷、洞口及其他装修等可见的内容；
- 6、高度尺寸，包括外部尺寸：门、窗、洞口高度、层间高度、总高度。以及内部尺寸：地坑深度、隔断、洞口、平台、吊顶等；
- 7、标高，包括底层地面标高（ $\pm 0.000$ ），以上各层楼面、楼梯、平台标高、屋面板、屋面檐口、女儿墙顶、烟囱顶标高，高出屋面的水箱间、楼梯间、机房顶部标高，室外地面标高；底层以下的地下各层标高；
- 8、节点构造详图索引号。

(7) 详图：

- 1、应绘制外立面墙身详图；
- 2、屋面及地下室顶板防水构造详图；
- 3、空间结构转换处、例如侧檐、屋脊、架空空间等的节点详图；
- 4、平立面图纸中尚未能清楚表示的局部构造、建筑装饰应专门绘制详图；
- 5、对重要节点应提供彩色轴测大样，以清楚反映不同材料的搭接关系；
- 6、重要节点，例如空调板、凸窗、地面管沟等的节点详图；
- 7、需绘制电梯井道详图、汽车坡道详图、室内台阶坡道详图；
- 8、外立面墙身详图需标明：
- 9、各层楼板及楼面垫层做法，楼地面、屋面做法，
- 10、外墙防水、防潮做法，
- 11、檐口底标高及坡度斜率，
- 12、外露飘板、构件均应标明滴水及防水措施，
- 13、应根据材料厚度和工艺做法标明外墙饰面层的厚度；

14、外墙材料分格缝，

15、立面外墙砖拼贴局部放大示意图，

16、雨棚、天窗的平立剖面大样，

17、外墙各种收口节点大样，

18、栏杆包括阳台栏杆，楼梯栏杆的平立剖大样；

19、外墙身详图应表达架空层天花位置及选材；

20、所有详图应注意索引编号与节点编号相符，一般水平尺寸应与轴线发生关系，垂直尺寸应与各层标高发生关系，所有尺寸与标高，应与立面图、剖面图一一对应；

21、阳台大样中应包括阳台栏杆分格的立面展开详图；

22、与灯光设计、广告设计等外墙专业设计相关的设备管线埋设对外立面产生影响时，应在外立面详图中表达；

23、如因建筑复杂，设计人提交的详图内容不足而导致施工依据不足时，甲方有权利要求设计人增加详图内容。

(8) 外墙材料明细表：

应参照下表提交外墙材料明细说明

项目	材料编号（对应施工图的材料编号）	使用位置（具体楼栋及房间位置）	材料名称	颜色（RGB 数据及主要技术参数	规格	样板自编号	工艺
例： 1 号 项目	G（1 栋南立面图）	1 栋	通体砖	灰色	45×145mm	1	湿贴
	E（1 栋南立面图）	1 栋主要居室外门窗（厨房、卫生间除外）	LOWE 中空玻璃	浅蓝灰色，U 值：2.4，遮阳系数：3.5；	6+9LowE+6	2	玻璃幕墙

(9) 门窗大样及门窗表：

1、所有门窗需统一编制门窗表，进行编号并注明选料，以保证施工备料中不发生混淆；

2、门窗表应注明开启方式、框料材料、颜色及门窗位置、尺寸；

3、门窗立面大样应为外视图；

4、门窗表应包括百叶窗表。

### 3.3 结构专业设计文件要求

#### 3.3.1 . 设计内容:

- (1) 图纸目录;
- (2) 设计说明及大样;
- (3) 基础平面图及配筋图;
- (4) 地下室各层梁板平面图及配筋图;
- (5) 地下室墙柱、侧壁平面定位图及配筋图;
- (6) 地下室车道结构平、剖图及配筋图;
- (7) 地下室楼梯结构平、剖图及配筋图;
- (8) 地上墙柱平面定位图及配筋大样;
- (9) 地上各层梁板平面图及配筋图;
- (10) 地上楼梯结构平、剖图及配筋图;
- (11) 节点构造详图;
- (12) 沉降观测点布置图、说明及大样;
- (13) 结构预留洞口综合定位图;
- (14) 预埋件详图;
- (15) 钢结构图。

#### 3.3.2 . 设计深度:

##### (1) 图纸基本要求:

- 1、图签中的工程名称、图名、图号、出图时间应注写正确。
- 2、出图比例以图面文字、线条清晰可见为标准;除特殊情况外,结构平面图均按1:100 比例绘制,详图按 1:10~1:50 比例绘制。

##### (2) 轴网要求:

- 1、轴网编号、尺寸应与建筑图吻合;不应存在未定位或多余的轴线、轴号;
- 2、总尺寸应等于分尺寸之和;
- 3、当存在斜交轴网时,应标明其相对正交轴网的 X、Y 向坐标;避免以起点和角度定轴线;
- 4、当存在圆弧轴网时,应标明其圆心相对正交轴网的 X、Y 向坐标及半径。

##### (3) 轮廓、标高要求:

- 1、结构外轮廓应与建筑吻合;
- 2、应标明各层平面基本标高,且与建筑对应;
- 3、应清晰界定结构平面标高变化区域(高低变化处的虚实线关系应准确以界定区域),标高明确,且应与建筑、园林要求吻合。常见需核对标高的部位如地下室顶底板、卫生间、厨房、阳台、露台、屋顶花园、楼梯、台阶、电梯底坑、水池吸水槽等。



(4) 设计说明及大样:

1、设计人员应根据结构设计中涉及的各项设计内容制作设计说明及大样,设计说明应完整清晰,常见设计说明如下:

2、钢筋混凝土结构;

3、钢筋混凝土结构总说明;钢筋混凝土梁(柱、剪力墙、楼梯)构造通用图及说明;地下室侧壁构造通用图及说明等;

4、钢结构;

5、钢结构总说明;钢梁连接节点通用图;钢梁截面及节点参数表;圆钢管(型钢)混凝土柱连接节点通用图,钢筋桁架式楼板说明及通用节点大样等;

(5) 基础说明,沉降观测说明等。

1、承台、基础的定位、编号、尺寸和标高应正确。

2、基础、承台面标高应满足电梯底坑标高要求。

3、应核实建筑车道、台阶等处对基础埋深的要求,避免基础外露。

4、应核实基础、地梁标高对排水管道埋设高度的影响,避免出现基础、地梁与排水管相碰的情况。

5、当首层不做结构板时,应考虑外围地梁高度与室内外地坪关系,梁底应低于室内外地坪标高较低者 $\geq 100\text{mm}$ ,不应在梁底与室内外地坪之间留有间隙,可根据具体情况采取增加梁高或梁底吊板形式。

6、基础、承台不应超出建筑红线及基坑边线。

7、建筑地面存有高差的地方应注意挡土要求。

8、桩箍筋在液化土层范围应加密。

(6) 地下室

1、对基础和地下室等需要防水的构件,一般不建议采用混凝土外加剂。根据结构特点,合理设置后浇带、膨胀带或变形槽等措施实现抗裂防渗的目的。

2、地下室是结构设计中标高变化最为复杂的部分,设计、审查时应重点关注,各标高变化区域界定应清晰,顶、底板、侧壁及其它大样的标高应准确。

3、大样定位,尺寸与建筑应吻合,做法应正确。(常见地下室结构大样一般包括:侧墙、车道、集水井、集水沟、电梯底坑、水池侧壁、水池检修孔、吸水槽等。)

4、集水井、集水沟、吸水槽等不应与承台、地梁冲突。

5、水池检修孔等预留孔位不宜设在上部有梁通过的地方。

6、生活饮用水池不得与其他水池共用分隔墙(防止渗水交叉污染);建筑物内的生活饮用水池箱体应采用独立结构形式,不得利用建筑物本体结构作为水池的壁板、底板及顶盖。消防水池不受此限制。

7、地下室底板钢筋的搭接位置应有说明:板底筋在支座外 $1/3$ 处;板面筋在支座处搭接。

#### (7) 墙、柱

- 1、墙、柱平面定位及截面尺寸应与建筑吻合。
- 2、墙、柱顶标高应与建筑对应，并应满足梁、板的支承要求。
- 3、应核实墙、柱沿竖向定位、截面变化时对管井的影响。
- 4、当建筑有沉降观测要求时，应在首层墙柱平面图中标注沉降观测点。

#### (8) 梁

- 1、梁定位、编号、尺寸和跨数应正确。（定位尽量以轴线为基准）
- 2、结构反梁应用实线表示。
- 3、屋面梁应按平法标准 WKL 注写，特别注意裙楼屋面部分框架梁。
- 4、应核对梁、板面、底标高关系，不应存在板底低于梁底或高于梁面，次梁底低于主梁底或高于主梁面等不满足构件间支承关系的情况。
- 5、为防渗水，对建筑节点要求需设置素混凝土反槛的部位，应在结构平面图及大样图中表达出来。

#### (9) 板

- 1、板负筋的长度应准确，不得随意加长，以 50mm 为单位。中间支座负筋从梁中算起，标出两侧长度；边支座伸出长度从梁内侧边起计。

#### (10) 楼梯、电梯

- 1、楼梯、电梯应注明编号，且与建筑吻合。
- 2、楼梯平、剖面图轴线定位应与建筑吻合。
- 3、楼梯平、剖面图不应表达非结构构件，剖面与剖视位置应对应。
- 4、楼梯平台、梯跑、踏步等尺寸、标高应正确，平、剖面应一致。
- 5、梯板宽度应包含楼梯扶手；对于地下室消防楼梯，由于须在首层设置隔墙，设计时应特别关注砌墙部位是否有结构支承（加梁或加大板宽）。
- 6、楼梯不应存在碰头现象，如为建筑设计不合理导致应及时提出。
- 7、对有梯间美观要求的楼梯，建议半层平台处不设梯梁，按折板楼梯设计；当设置梯梁梯柱时，应确保梯柱隐藏于砌体内（考虑砌体实际厚度），且梯梁高度以 300mm 为宜。
- 8、电梯门头梁高及导轨圈梁应结合电梯厂家图纸确定，避免后期植筋。
- 9、电梯机房吊钩仅是用于维修机房主机，非维修轿箱，故吊钩位置不一定与轿箱对中。
- 10、应标明机房吊钩采用的钢筋直径与级别。

#### (11) 管井、洞口

- 1、所有建筑、设备专业在梁、板、墙、柱上的预留管井、洞口均应有说明或图例表达清楚。
- 2、对水、电管井等要求二次浇筑板的管井，应说明其回筑要求。（如施工时需预留板筋，安装管道时应尽量保留钢筋，待管道安装完毕并将被切断的钢筋补焊连接后，方可浇灌与楼层强度相同的混凝土。）
- 3、洞口尽量留在对结构影响最小的地方，并应有加强措施。

#### (12) 节点、大样

- 1、按建筑图核对所有须结构专业配合设计的（阳台、檐口、墙身、窗台等）节点、大样是否均已明确表达，如索引编号、适用范围、尺寸标高、定位轴线等应正确。
- 2、为减少温度裂缝，女儿墙水平筋间距不宜大于 150。
- 3、坡屋面与老虎窗相交处应有节点配筋大样。
- 4、大样配筋原则：不能在阴角弯折、在可能受拉边布置钢筋、受力钢筋应可锚固在主体结构中。

#### (13) 砌体

- 1、要求将砌体内构造柱的具体位置标注于结构平面图上。
- 2、对暗埋管线较多的墙体（如入户门侧墙等），对局部砌筑困难，采用挂网批挡仍无法确保墙体质量的槽缝，可在管网埋设完毕后，采用素混凝土浇成一体。

#### (14) 变形缝、后浇带

- 1、变形缝设置位置、缝宽应合理，且应与建筑吻合。
- 2、地下室顶底板与侧壁上预留的变形缝、后浇带位置应对应。
- 3、核实变形槽、诱导缝、后浇带等抗裂措施的构造做法应合理。

### 3.3.3. 配合要求

- 1、负责制定本项目《结构专业设计指导书》，期间需与甲方协商，并得到甲方确认。
- 2、负责提供结构电子计算模型，计算书。
- 3、负责提供基础及地下室方案选型报告（含经济及可行性分析），与甲方共同确认基础及地下室方案。
- 4、初步设计阶段应提供主体结构布置图，要求注明构件尺寸、标高及关键部位净空尺寸，与甲方共同协商确认。
- 5、在设计过程中甲方有权要求随时提供过程图纸和结构计算书以及相应的电子文档。
- 6、有义务接受甲方提出的不违反工程建设标准强制性条文的旨为节约结构成本的做法。

### 3.4 电气专业设计文件要求

#### 3.4.1 . 设计内容

建筑电气设计范围包括整个小区的强弱电设计，除单体内的所有与强、弱电有关的设计外，还应包括以下内容：

- (1) 强电设计包括小区动力系统、照明系统、防雷接地系统；
- (2) 弱电设计包括消防火灾自动报警系统、有线电视、住宅宽带网系统、电话系统、小区可视对讲系统；
- (3) 为配合本合同项目的电气永久报装及人防施工审查等相关专项设计的审查，设计人应按各政府部门要求的技术文件内容与数量提供相关的图纸及其它必要技术文件，报建、审查用图与施工验收用图均应按照各政府部门的要求绘制；
- (4) 对住宅小区内公建配套甲方要求二次装修设计的应按要求配合完成相应的机电设计施工图。

#### 3.4.2. 设计深度

考虑专业招标、报建及工程项目总承包与专业分包分工的要求，电气设计图纸应按照以下要求的分册单独成册，对于同类型的住宅严禁套图。

- (1) 高低压配电分册：
  - 1. 图纸目录；
  - 2. 设计说明；
  - 3. 主要设备及材料表（应包括图纸设计中所涉及到的高压开关柜、电池柜、环网柜、变压器、低压配电柜、电缆、各类照明灯具、开关插座、电线、线管、接地型钢或扁钢、电缆桥架、插接母线等规格、型号、数量及订货要求）；
  - 4. 开关房、高压及变压器等配电间的建筑平面图、剖面图（因报建需要，须有每个房间具体的建筑净空长、宽、高尺寸，本图不可与设备布置图及其它图纸绘制在一张图纸上，应单独出图，出图比例为 1:50）；
  - 5. 开关房、高压及变压器（公变房、综合房）等配电间位于整个小区的平面位置图（单独出图，开关房、高压及变压器（公变房、综合房）轮廓线须用粗实线进行加粗并标明房间名称）；
- (2) 防雷与接地分册：
  - 1. 图纸目录；
  - 2. 设计说明；
  - 3. 主要设备及材料表；
  - 4. 天面防雷平面图；

结合建筑专业的实际情况，从可靠性、美观性及日后的维护等各方面考虑，应明确天面防雷网的敷设方式，明敷、暗敷的技术要求及标准。防雷网（接闪器）的布置方式及位置应与建筑、结构平面图及详图相结合，设计意图表达清晰；在天面变形缝、伸缩缝等位置，应有敷设的大样图；

#### 5. 基础接地平面图：

含相关设备房、竖井、电梯机房的防雷接地点的设置，须结合结构设计所选择的基础形式（如人工挖孔桩、预制桩）给出具体的桩基接地电气连接大样图；应采用基础中的水平钢筋完成水平接地网的连接（伸缩缝等个别部位可增加跨接钢筋）；

#### 6. 引下线转换平面图：

如果有结构转换，应设计引下线的转换平面；

#### 7. 标准层防雷引下平面图：

按建筑防雷等级，在规定的楼层范围内，应包含均压环平面，应表示出铝合金门窗、阳台栏杆等金属部件的防雷接地的具体连接方法及大样图；

#### 8. 其它防雷大样图：

须明确接地电阻测试点、断接卡、总等电位连接的具体做法，应标注接地电阻测试点及断接卡的定位尺寸。

### （3） 照明与动力分册：

#### 1. 图纸目录；

#### 2. 设计说明；

#### 3. 主要设备及材料表：

应包括配电（开关）箱、控制箱、电表箱、电线、电缆、各类照明灯具、开关插座、线管、电缆桥架、插接母线等规格、型号、数量及订货要求；

#### 4. 竖向系统图：

应明确的表示出所有配电箱、控制箱、电表箱等箱体编号、名称及所处楼层及位置，电线电缆的回路编号及规格型号，插接母线或电缆线槽的变径位置；

#### 5. 动力平面图；

#### 6. 各层各类照明平面图：

含所有设备房（高、低压分册已有的除外）、管道井照明、强弱电管井的电源插座、电梯井道照明等；

#### 7. 电气户型大样图：

装修公司提供各种户型户内灯具、开关、插座及户内开关箱、可视对讲机等的三维定位尺寸（按照甲方提供的保利地产产品设计标准要求），出图比例为 1:50；

#### 8. 管井内配电装置及管线的安装布置大样图：

须有定位尺寸及主要配电箱、电表箱、母线槽、桥架线槽等外形尺寸，出图比例为 1:10；

#### 9. 照明系统图（结线图）；

#### 10. 动力系统图（结线图）；

#### 11. 各类风机、水泵等一、二次原理图：

应明确消防检测或控制信号的接入或引出元件的位置；

## 12. 发电机供电系统设计：

包括发电机房的设备布置图，自发电配电系统图，发电机自启动（信号）线路的连接图，信号电缆的规格型号、敷设方式及平面布置（平面布置可绘制在动力、干线平面图中）等。

### （4） 消防电气分册：

1. 图纸目录；
2. 消防设计说明；
3. 主要设备及材料表：

应包括设计中所涉及到的主机、探头、模块、消防喇叭（音箱）、消防按钮、警铃、声光报警器、控制箱（盒）、电线、电缆、线管、电缆桥架等规格、型号、数量及订货要求；

### 4. 消防系统图：

应标明各连接回路电线、电缆的规格型号，不同类型回路应使用不同线型表示并应与消防平面图中的线型相对应；应标明各层所使用各类器件的数量；

### 5. 消防平面图：

不同类型回路应使用不同线型表示；超高层应有户内火灾探测器的定位尺寸；

### 6. 室外消防管网施工图；

### 7. 消防设备控制与联动原理图：

包括消防风机、防火卷帘、消防水泵、气体灭火装置、切断非消防电源等。

### （5） 弱电分册：

1. 图纸目录；
2. 弱电设计说明；
3. 主要设备及材料表：

应包括设计中所涉及到户内的各类插座、电话线、信号线、网线、电缆、线管、梯架、线槽等规格、型号、数量及订货要求（可视对讲主机、分机不标注规格型号）；

### 4. 弱电系统图：

含有线电视、电话、网络及可视对讲系统；

### 5. 地下室弱电干线布置图：

应包括电信线路梯架、网络线槽等的规格型号，敷设的平面位置及高度等，有线电视线路可借用电信线路梯架进行敷设；

### 6. 户型弱电平面图：

装修公司应提供有线电视、电话插座、网络插座、多媒体配线箱及可视对讲分机的三维定位尺寸，应与电气户型大样图内的照明开关插座定位尺寸相协调；需有环绕音箱的音频线管线预埋布置及墙壁内由壁挂电视到机顶盒、DVD 等的音视频线、电源线的预埋管（电视机与视频设备之间不露连接线），上述所有管线两端均应有三维定位尺寸；

## 7. 弱电管井线路、装置布置图：

须有主要箱（盒）、梯架线槽、线管、电源插座等外形尺寸及相对的定位尺寸，出图比例为 1：50

### 3.3.3. 配合要求

- （1） 提供电气设计计算书：
- （2） 变压器容量计算；
- （3） 发电机容量计算（按市电停电且非火灾状态、火灾状态两种情况分别进行计算）。

## 3.5 给排水专业设计文件要求

### 3.5.1 . 设计内容

建筑给排水设计范围包括整个小区的给水、排水设计，除单体内的所有与给水、排水有关的设计外，还应包括以下内容：

- （1） 给水设计包括小区室外给水系统、室内外消防给水系统；
- （2） 排水设计包括单体排水与市政排水（或小区市政排水）系统的接驳；

### 3.5.2 . 设计深度

考虑专业招标、报建及工程项目总承包与专业分包分工的要求，给排水设计图纸应按照以下要求的分册单独成册，对于同类型的不同住宅应分别出图，严禁套图。

#### （1） 给排水分册：

- 1. 图纸目录；
- 2. 设计说明；
- 3. 主要设备及材料表：

应包括图纸设计中所涉及到的室内外给排水管道、各类阀门、水泵设备（含潜污泵）水表、排水地漏、雨水斗、各类检查井（含室外给水阀门井）、化粪池、隔油池等规格、型号、数量及订货要求；

#### 4. 室外给水总平面图：

须标明所有室外给水管道管径；所有水表组规格；所有水表井、阀门井规格大小； 所有给水管道、水表及水表井、阀门及阀门井等的平面定位尺寸及埋深；阀门井底、顶标高；

#### 5. 室外排水总平面图：

须标明所有室外排水管道管径；所有检查井（含沉沙井）规格大小；所有排水管道、检查井（含沉沙井）等的平面定位尺寸及埋深，检查井底、顶标高；

#### 6. 各层给排水平面图：

须标明所有给排水管道管径、标高和平面定位尺寸；

首层给排水平面图应标明给水引入管走向、管径和标高；室外排水检查井、化粪池、隔油池等的规格大小、平面定位尺寸及埋深，检查井底、顶标高；

7. 给水系统图：

须标明所有给水管道走向、管径和标高（须绘制透视图**或系统原理图**表示）；

8. 排水（含雨水）系统图：

须标明所有排水管道走向、管径和支管标高；

9. 给排水户型大样图：



须标明所有户型户内给水管、排水管、给水角阀、给水预留口、排水地漏、排水预留口等的平面定位尺寸及标高（须绘制透视图表示），出图比例为 1:50；

10. 水泵房大样图（含各种潜污泵大样）；

11. 水管井内管线平面布置及水表组安装大样图；

须标明所有给水管、排水管、消防管、地漏、水表、阀门等外形尺寸及相对的定位尺寸；水表组安装高度等。出图比例为 1: 50；

12. 各类阀门组（含水表组）安装大样图；

13. 各类检查井（含室外给水阀门井）、化粪池、隔油池安装大样图；

14. 卫生间沉箱排水大样图。

## （2）消防给水分册：

1. 图纸目录；

2. 消防设计说明；

3. 主要设备及材料表：

应包括设计中所涉及到的水泵设备、各类室内外消防管道、各类阀门（组）、自动喷头、消火栓、气体灭火装置、手提式灭火器配置等规格、型号、数量及订货要求；

4. 室外消防管网总平面图：

须标明所有室外消防管道管径；所有阀门井规格大小；所有消防管道、阀门及阀门井等的平面定位尺寸及埋深；阀门井底、顶标高；

5. 各层消防平面图：

包括消火栓系统、自动喷淋系统等。须标明所有消防管道管径、标高和平面定位尺寸；

6. 消防系统图：

包括消火栓系统、自动喷淋系统等。须标明所有消防管道走向、管径和标高（须绘制透视图表示）；

7. 水泵房大样图：

包括消火栓加压泵组、自动喷淋加压泵组等；

8. 消防箱、湿式报警阀组、水力警铃安装大样图。

### 3.5.3. 配合要求

（1） 提供给排水设计计算书；

（2） 总用水量计算；

（3） 生活水池容量计算；

- (4) 地下消防水池及屋顶消防水池容量计算;
- (5) 生活、消防加压设备选型计算;
- (6) 室内外生活给水、消防给水管网计算;
- (7) 排水(包括污水、粪水、雨水)量计算;
- (8) 室内外排水(包括污水、粪水、雨水)管网计算;
- (9) 化粪池、隔油池容量计算。
- (10) 设计人须在甲方拿到建规证当天提供满足消防深度的室外消防图纸,设计人须在甲方拿到施工图合格证之后七天之内提供满足甲方征询意见的管线综合图纸;

### 3.6 暖通专业

#### 3.6.1 .设计内容

- (1) 图纸目录;
- (2) 设计施工说明;
- (3) 平面图;
- (4) 系统原理图;
- (5) 设备房的大样图、剖面图及标准做法图集;
- (6) 控制图;
- (7) 设备材料表;
- (8) 图例;
- (9) 其它工程所需的相关图纸;
- (10) 计算书;
- (11) 配合建筑精装修及公共部分(如会所二次装修对施工图纸进行调整和优化。

#### 设计深度

##### (1) 设计施工说明

1. 工程概述:工程所在地区,主要用途,建筑面积,楼层,高度等概况内容。
2. 设计依据和内容:工程所用到的最新国家、地方、行业的规范规定。
3. 设计内容和范围:空调、通风、防排烟的设计内容和范围,以及甲方的设计要求。
4. 室内外设计参数:室外参数需含冬、夏季空调和通风状态下温度和湿度,大气压,风速等;室内参数需含室内温度和湿度范围,新风量,人员密度,噪音,排风或换气量(电气房,设备房等散热量大的房间,如有空调降温措施时需注明)等。
5. 系统的选择和简介:
6. 采暖热负荷;

7. 叙述热源状况、热媒参数、室外管线及系统补水与定压；
8. 采暖系统形式及管道敷设方式；
9. 采暖分户热计量及控制；
  10. 采暖设备、散热器类型、管道材料及保温材料的选择；
  11. 防排烟的方式；消声减震、环保节能措施和空调控制等相关情况。
  12. 施工说明：
13. 主要制冷、空调和通风设备的安装说明，水系统、风系统中相关材料和附件的材质，工作压力，连接安装方法等相关参数（特别是超高层建筑中管材和阀门的工作压力），减震和消声措施（特别是紧邻商业用户的设备房）。保温材料的热工、物理参数、厚度和范围；设备管道的冲洗，试压，系统调试要求，特别是风系统中的漏风性测试要求。

## （2）平面图：

1. 建筑底图须简洁，应有清晰的轮廓线（含墙，柱，剪力墙，幕墙窗等），轴号，标高，房间名称（没有特殊情况下必须是中文）等，底层平面绘出指北针，删除一些与本专业无关的标注，并设置好线型粗细和颜色深浅，保证打印时本专业线条、标注清晰。图中本专业的字体大小需统一，并保证打印出来的中文字高不小于 5mm。
2. 地下室风管井出地面的百叶、外墙和幕墙上的防雨百叶设置必须与建筑、幕墙或相关专业沟通协调，并在本图上注明百叶的位置和尺寸；百叶必须注明用途，如新风，排风。由于防雨百叶的有效面积系数对噪音、风机压力等影响很大，因此必须注明。
3. 空调冷凝水管应考虑排水坡度及排水管排向，特别是与给排水专业的衔接处；平面图中冷凝水排向地漏时，需在图中绘出地漏。
4. 平面图中空调风管、水管等主要管道及空调设备均需进行三维定位；需注明风口的实用尺寸，应标明为喉部尺寸还是面部尺寸，并进行定位；当一个风系统很大时，为方便以后的施工调试，需注明风口的风量。
5. 平面图中需有详细的水管、风风管径的标注；静压箱需注明尺寸，消声静压箱还应注明消声的材质、厚度等参数。按照规定和需要在图中绘出各种阀门。防火阀、排烟阀需在图中标注清楚，并在材料表中详细注明功能、控制要求等参数。
6. 需预埋管，预埋件及预留孔洞时，应在图中标注清楚并做三维定位。
7. 多联机空调或家用空调系统，需考虑好空调室外机的位置，首先要散热良好，同时尽量减少室外机噪声对主要房间的影响，并且方便安装和维护管理。与装修专业配

合时需做好空调冷媒管和排水管隐蔽工作,需根据房间情况合理布置室内机以及送回风口。室外机和室内机需定位,设备材料表中需注明室内机的控制方式,遥控还是线控。

8. 厨房、洗衣房、锅炉房、发电机房等专业设备房需考虑并预留好条件,如设计荷重、层高、排风排烟风井、外墙百叶、冷热媒管、烟囱井等,并向相关专业提供必要的条件。需在平面图中绘出发电机和锅炉烟囱的水平走向,并注明烟囱材质、厚度以及保温要求等。并根据各设备房的要求做好平时、事故安全通风系统。

9. 采暖平面绘出散热器位置,注明片数或长度,采暖干管及立管位置、编号;管道的阀门、放气、泄水、固定支架、伸缩器、入口装置、减压装置、疏水器、管沟及检查入孔位置。注明干管管径及标高。

10. 平面图、系统原理图、大样剖面图、设计施工说明等图纸中的内容须一致。

### (3) 系统原理图:

1. 多联空调需绘出系统原理图;
2. 走廊排烟、排风等竖向风系统需绘出系统原理图;
3. 楼梯间、前室、合用前室的加压送风系统需绘出系统原理图;
4. 应有空调末端接管示意图,图中需有主要的阀门、管件、温控器、控制阀等;
5. 多层、高层建筑的集中采暖系统,应绘制采暖立管图,并编号。上述图纸应注明管径、坡向、标高、散热器型号和数量。

### (4) 大样图、剖面图和标准做法图集

1. 设备房的大样图、剖面图:
  - a) 应根据需要加大图纸比例,绘出通风、空调等设备的轮廓及编号,注明设备和基础的定位尺寸;
  - b) 绘出连接设备的风管、水管和管件(各种仪表、阀门、柔性短管、过滤器等)的位置及走向,注明尺寸、标高;
  - c) 需根据设备绘出基础图,图中绘出排水沟走向、坡度、宽度、深度等;
  - d) 当其它图纸不能表达复杂管道相对关系及竖向位置时,应绘制剖面图,剖面图应绘出设备、设备基础、管道和附件的竖向位置、竖向尺寸和标高;
  - e) 设减振的设备需绘出减震详图。
2. 走廊、管道夹层等各专业管线集中的区域,需绘剖面图;剖面图中应绘出风管、水管、风口、设备等与建筑梁、板、柱及地面的尺寸关系,需注明风管、风口、水管等的尺寸和标高,气流方向及详图索引编号,建筑轴号和楼层等。
3. 标准做法图集:采暖、通风、空调、制冷系统的各种设备及零部件施工安装,应注明采用的标准图、通用图的图名图号。凡无现成图纸可选,且需要交待设计意图的,均需绘制详图,特别是消音静压箱,机房消声处理,风口安装等。

## (5) 控制图

1. 提供典型设备与系统的控制原理图及要求, 包括工况转换分析及边界条件, 控制点设计参数数值;
2. 提供典型设备、典型系统的传感器、调节器、执行器的选择与设置;
3. 电动阀门: 需注明各种电动阀门控制方式及与其他设备的控制关系, 并向电气专业提供电气条件, 如电压、功率等;
4. 采暖系统应采用分户热计量设计, 散热器应设置相应的温控阀。

## (6) 设备材料表

1. 设备材料参数需能满足招标采购要求;
2. 当设备参数可对其他设备有影响时, 必须注明, 如过滤器, 消声器等管件的压降;
3. 当设备材料为非标时, 需特别注明;
4. 分体空调、户式中央空调、水泵、风机等设备, 需注明能效比、耗电指标、效率等, 风机和空调风柜需注明机外余压是静压还是全压, 并注明静压和全压的比率。

## (7) 与其他专业配合要求

1. 与建筑、幕墙及相关专业配合:
  - a) 配合外立面确定防雨百叶位置(特别是高度)和尺寸, 并要考虑给以后招商变更等预留条件, 如: 以后增设机械排烟时用的百叶, 厨房补风百叶, 局部房间增设新风排风百叶等;
  - b) 配合建筑设立各种管井, 确定管井尺寸、位置等, 以及地下室管井出首层地面的位置、百叶大小等;
  - c) 配合建筑设置空调设备机房, 如: 锅炉机房, 风机房等, 包括机房位置、大小、机房净高;
  - d) 根据空调的形式、结构梁、装修天花等条件, 向建筑专业提供层高要求。
2. 与结构专业配合:
  - a) 根据本专业设备的运行重量向结构专业提供条件, 特别注意大型设备运输通道和吊装位置的荷载; 根据结构的梁、板图校核楼层层高是否满足要求;
    - b) 根据本专业要求提供需在梁、剪力墙等处预留孔洞的位置、尺寸。
3. 与给排水、电气专业等其它机电专业的配合:

a) 各种管线设备集中的地方需所有相关专业协调，做好管线设备综合布置；设备多的机房需考虑控制柜、配电柜安放位置；

b) 向电气专业提供用电负荷、电压，用电点位，特别是一些电动阀门，小型设备等；

c) 向电气专业提供自动控制条件，如设备阀门联锁控制，排烟阀、防火阀及防排烟设备启闭控制，DDC 控制等；

d) 根据设备房要求为其配设相应的通风空调，如电气房、隔油池，垃圾房，污水泵房，弱电机房等。

e) 与装修专业的配合：根据天花造型，确定天花高度、风口形式、位置、尺寸等。

f) 与厨房，洗衣房等专业公司配合，提供空调通风必要的条件。

### 3.6.3. 配合要求

(1) 提供暖通设计计算书；

(2) 冷热负荷计算书；

(3) 设备选型计算书；

(4) 水系统的水力计算；

(5) 各专业的各种墙体留洞需整合在一张图纸上，并需有平面定位及标高标注；

(6) 地库及地上部分 BIM 设计；

(7) 装配式建筑专项设计；

(8) 绿色建筑咨询及设计；

(9) 市政设计（含道路、雨污水及管综 BIM）；

(10) 大区内装施工图设计；

(11) 精装二次配合（含售楼处）及报审；

(12) 抗震支架设计。

## 工程技术要求

### 工程概况

工程名称：昆山九方城项目

工程地点：昆山萧林中路路北侧、同心路西侧

新建项目总包工程，本项目总用地面积约 2.32 万平方米，总建筑面积约 6.8 万平方米；本项目共一个地块，本次招标范围为一个标段。

各投标单位须认真踏勘施工现场，熟悉施工现场及周围地形、地貌、水文、地质、施工作业空间、交通道路等情况，并在投标书中考虑可能影响投标报价的一切因素，中标后不得以不完全了解现场和已完工程周边等情况为理由，延长竣工期限或提出其它任何经济补偿的要求。（项目东侧为同心路，南侧为萧林中路），

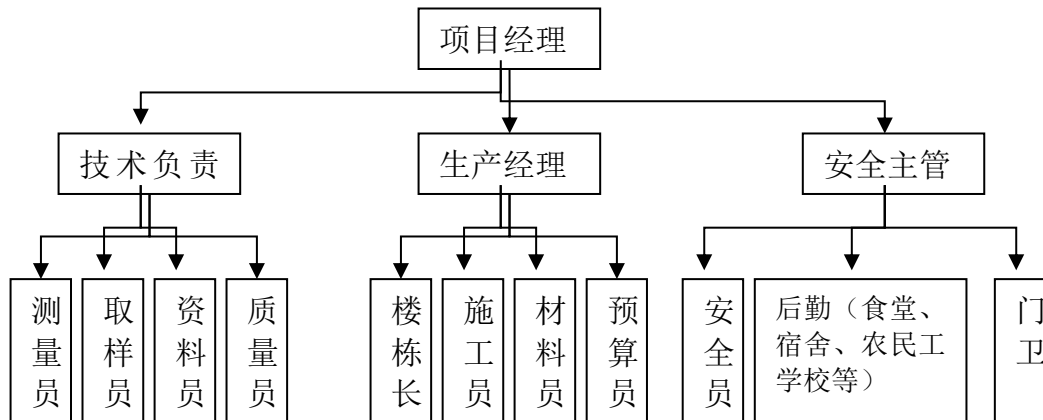
生活区由总包自行考虑场外租地。



项目围挡设置特别说明：

需满足安监及城管要求，该费用需总包在投标时自行考虑，现场原始围挡需拆除，拆除及建筑垃圾外运费考虑在合同内。如后续可能允许翻新，翻新工程量+拆除工程量+垃圾外运费此内包含在总包范围内，请投标前完成现场踏勘，投标做综合考虑。

### 一施工组织管理架



## 二总承包单位及项目部主要管理人员设置要求

### 1、总承包单位

原则上近 3 年在苏州地区有在建项目经验，熟悉苏州地区质量及安全文明施工要求；熟悉苏州地区工程检测及验收流程。

#### 1、项目经理

(1)、具有国家一级注册建造师执业资格证书。

(2)、有 8 年以上建筑施工管理经验，原则上近 3 年内在苏州地区有项目管理经验并独立担任过 2 个及以上（5-10 万平方米以上建筑面积）住宅工程的项目经理职务；熟悉国家和地方施工与验收规范；熟悉各种施工程序和工艺；对现场的质量、安全隐患能做出准确判断和处理；会讲普通话，有良好的语言表达能力；有良好的文字表达能力和对外协调能力；能熟练编制计划和使用计划编制软件，有较强的计划分解及执行能力；处事果断；有较强的领导能力；为人大度、性格开朗；对政府部门及外部关系有较多的人脉资源及较强的处理能力。能全权代表公司负责与本项目相关的一切事务。

(3)、工程师及以上职称，大专以上学历，年龄 35-55 岁。

(4)、24 小时驻工地现场，如有事需提前 1 天向甲方项目部请假。

(5)、专职负责本工程，不得在其他工程兼职。

#### 2、技术负责人

(1)、高级工程师职称，专科以上学历，持证上岗，年龄 35-60 岁。

(2)、工作 10 年及以上，原则上近 3 年内在苏州地区有项目管理经验并独立担任过 1 个及以上（10 万以上建筑面积）住宅或高层公共建筑工程的技术负责人职务，具有高层住宅或公共建筑项目的技术、施工经验；具有较强的审图与节点图纸深化能力；能熟练编制施工组织设计、施工方案、施工专项方案；能指导审核竣工资料的编制；有能力绘制节点详图；能熟练使用计划编制软件；对常规节点及建筑质量通病、深基坑、高层、关键重点工序等有专项预控、指导方案（根据



以往经验教训结合本项目实际情况自编，对关键工序进行把控，并提前提交给业主、监理单位进行审核）；对施工过程全套报批、报建、验收等流程较为熟悉；能熟练使用常用软件；对外关系处理能力强。

（3）、常驻工地现场。

（4）、专职负责本工程，不得在其他工程兼职。

### **3、生产经理**

（1）、专科及以上学历，年龄 35-45 岁。

（2）、工作 10 年及以上，原则上近 3 年内在苏州地区有项目管理经验并独立担任过 3 个及以上（5-10 万建筑面积）住宅、公共建筑工程的生产经理职位；熟悉国家和地方施工与验收规范；熟悉各种施工程序和工艺；对现场的质量、安全隐患能做出准确判断和处理；会讲普通话，有良好的语言表达能力和对外协调能力；有良好的文字表达能力；熟悉施工放样及建筑测量；能熟练编制计划和使用计划编制软件；处事果断；有较强的管控能力，能合理安排劳动力；为人大度、性格开朗。

（3）、常驻工地现场。

### **4、安全主管**

（1）、专科及以上学历，年龄 35-50 岁。

（2）、工作 8 年及以上，并独立担任过 3 个及以上（5-10 万建筑面积）住宅、公共建筑工程的安全主管职位；熟悉国家和地方对工程安全文明施工管理方面的规范、规定和要求；能独立负责安全管理方案制定；对施工现场可能存在和出现各种安全问题具有良好管理和预控能力；具有良好的道德操守和职业素养，爱岗敬业，责任心强；会讲普通话，有良好的语言表达能力和对外协调能力；有良好的文字表达能力；处事果断；有较强的管控能力，为人大度、性格开朗。

（3）、常驻工地现场。

### **5、施工员**

（1）、大专及以上学历，30~50 岁。

（2）、6 年以上岗位工作经验，持证上岗。

（3）、熟悉国家和地方施工及验收规范；熟悉质量通病的防治；会讲普通话；有较强的施工管理经验，有较强的识图能力；熟悉施工放样及建筑测量；熟悉各种施工工序和工艺；工作认真负责。

（4）、常驻工地现场。

### **6、质量员**

（1）、大专及以上学历，30~50 岁。

（2）、8 年以上岗位工作经验，持证上岗。

（3）、熟悉国家和地方施工及质量验收规范；熟悉质量通病及防治措施；会讲普通话；有较强的

施工管理经验，有较强的识图能力；熟悉施工放样及建筑测量；熟悉各种施工工序和工艺；工作认真负责；对待质量问题原则性强；对发现的质量问题要有较强处理能力；对关键工序有极强的把控能力；对重点工序、隐蔽工序有极强的预控、监控及指导能力。

(4)、常驻工地现场。

## **7、安全员**

(1)、大专及以上学历，30~50 岁。

(2)、8 年以上岗位工作经验，持证上岗。

(3)、熟悉国家和地方安全管理条例及安全管理规范，能熟练填报各种安全表格、对所有进入施工现场的施工人员必须进行安全培训与三级安全教育，并建立各种安全台帐；工作认真负责；会讲普通话，有较强的语言表达能力；身体素质良好；熟悉各分项工程安全技术交底要点；对待安全问题原则性强；敢于拒绝执行不符合安全规程的指令；对发现的安全问题要有较强处理能力；对现场所有深基坑、外架、高空作业、临边防护、用电、大型机械设备操作等有成熟的管理经验及过程预控、监控、把控能力。

(4)、常驻工地现场

## **8、测量员**

(1)、5 年以上岗位工作经验，25 岁以上，持证上岗。

(2)、熟悉测量规范；能熟练计算测量数据，并对测量成果具有准确的审核能力；能熟练使用全站仪、经纬仪、水平仪等测量仪器。

## **9、资料员**

(1)、原则上近 3 年内在苏州有项目管理经验，有 3 个及以上的建筑工程资料全过程管理经验，其中必须有竣工备案资料背景。

(2)、持证上岗，工作认真负责，有收集、审核和整理相关工程资料的能力。

(3)、熟练编制竣工档案资料。

(4)、熟悉使用地方资料编制软件。

(5)、熟悉材料送检要求和编制见证取样台帐。

(6)、必须按时完成各项验收前的所有手续资料。如工序资料、验收签章（各单位用章）等工作。

(7)、必须专职于本工程，常驻工地现场。

## **10、现场常驻预算员**

(1)、专科以上学历，工程造价或相关专业，5 年以上工作经验。

(2)、熟练使用工程预算软件。

(3)、掌握预算现行规范及要求。

(4)、懂招投标方面的专业知识。

(5)、建筑或安装专业分包工作经验丰富。

## 11、相关人员配置要求

(1)、施工员：高层每 2 栋楼至少配备一名。

(2)、质量员必须为专职质量员，不得兼职施工员等，至少配备一名。

(3)、资料员每个标段不得少于两名，且必须常驻现场。

(4)、所有管理人员必须有公司出具的授权委托书。

(5)、安全员：每个标段至少配备三名。

(6)、第三方评估实测小组成员不得少于 3~4 人，人员上岗前需要甲方面试通过以后才能上岗，要求小组组长有从事过第三方评估工作的相关工作经验 5 年以上，组员不少于 2 年以上的工作经验，费用作为不可竞争费用列入。

**备注：上述人员必须通过业主方的面试合格后方可上岗，确定后，未得到业主同意，不得做任何调整。**

## 三、管理要求

### (一) 日常管理要求

1、总承包单位进场当天向业主项目部及监理单位提交完善的管理架构人员名单及联系方式。

2、总承包单位管理架构中人员必须在进场后 7 天内全部到岗上班，否则，视为违约，如人员未按时到岗，业主有权对总承包单位进行经济处罚，每人每天处 500 元罚款。

3、总承包单位接到中标通知书(或开工指令)7 天内进场，进场三天内向业主项目部提交详细的项目总进度计划、劳动力进场计划、材料及施工机械进场计划，进场五天内向业主提交《施工总平面布置施工方案》、周、月施工计划。《施工总平面布置施工方案》、总进度计划必须由业主与监理正式审批后方可实施。

4、总承包单位资料员进场后即到业主项目部资料管理员处拷取统一格式的各种资料、表格电子版（计划、周报、月报、工程款申请、签证单等等），业主项目部资料管理员对其进行收发文、报送要求、时间、资料收集、编制等方面的交底。

5、总承包单位进场后业主项目部即开始对场地自来水、用电、雨污井接驳口、水准点、基准点等进行移交，总承包单位接收后需及时派人并采取措施对移交点进行有效保护、看管。

6、总承包单位自进场起，应在 7 天内向业主报批防火、防盗、保卫措施，经业主与监理同意后进行实施。

7、总承包单位自进场起，应在 7 天内配齐与本工程有关的施工规范、图集、技术规程，存放于业主方项目资料员处，使用时办理借阅手续。工程竣工结束后，此部分施工规范、图集、技术规程归还总承包单位。

8、各总承包单位施工入口处设置 2 台全辊闸通道机（参见下图），供工地现场进出人员管理，搭设防护棚，并在防护棚覆盖范围内浇筑硬化地坪。总承包单位进场 2 周内完成场地硬化、闸机棚搭设、闸机安装调试。总承包单位应设置至少 3 名安保人员负责闸机，所有安保人员在岗期间须统一穿着安保制服，年龄在 45 岁以下。



9、投标书中主要管理人员须经过业主方的面试，面试合格者方可上岗，未经业主同意，总承包单位不得随意调换投标书中的管理人员，否则业主将对总承包单位进行 20000～50000 元人民币罚款，特殊情况必须书面通知业主，且接任者必须通过业主面试后方可上岗。

10、自开工之日起，总承包单位项目经理、技术负责人、生产经理和安全主管必须接受业主的考勤管理，离开本项目 6 小时以上必须提前向业主现场经理请假并得到同意后方可离开，如未请假或未经同意擅自离开，对其处以现金罚款 500 元/次（或在工程款中按 5 倍于罚款金额予以扣除）；超过 8 小时以上必须书面请假，每月超过 8 小时以上的请假次数不能超过 5 次，如果每月请假累计超过 5 次，按当月第一次请假开始计算，每次罚款 500 元 / 天，即  $(5+N) \times 500$  元或在工程款中按 2 倍于罚款金额予以扣款，即  $(5+N) \times 500 \text{ 元} \times 2$  予以扣款；不请假而擅自离开工地 8 小时以上者每次罚款 1000 元 / 天。

11、总承包单位项目经理、生产经理、技术负责人和安全主管手机必须 24 小时处于开机状态，保证能随时接通。

12、总承包单位项目经理必须准时参加业主、监理召开的项目会议，迟到者罚款现金 200 元/次；缺席者罚款现金 1000 元/次，如连续 2 次缺席会议，业主方有权责令其 24 小时之内离职或处以每次 5000～50000 元的罚款，在工程例会上务必遵守工程例会会议纪律（见附件）。

13、总承包单位所有人员必须服从业主、监理的管理、协调，不得恶语冲撞业主、监理，凡违反者，业主有权要求其 12 小时之内离职，且每出现一次罚款 10000 元，业主提出撤离相应人员后，该岗位新任人员务必在 24 小时内通过甲方认可并到岗，否则每滞后一天罚款 2000 元，同时对因此造成的一切后果由总承包单位承担全部责任。

14、总承包单位管理人员必须具备较强的施工图纸的审图及深化能力，凡因审图遗漏而造成的设计修改和遗漏所产生的费用全额由总承包单位负责。

15、总承包单位应在正式开工前书面报告施工准备情况，获监理、业主认可后方可开工。

16、总承包单位须根据业主的总体进度要求安排施工，随时服从业主对现场进度进行的调整（业主强调的施工节点不可滞后，如：预售楼时间、出正负零，主体封顶、主体验收、落架、外场回

土、施工总工期不变等）。

17、必须严格服从业主计划安排，不得以任何现场条件不成熟或困难等为由拒不进人或要求增加费用。

18、在电梯未通电或调试阶段，不得以无垂直运输工具为由拒绝上人、进料或不施工、拖延施工时间及增加费用；电梯调试以及正式使用的电缆均由总承包单位承担，且所有电缆的看管等费用均由总承包单位承担；室外人货电梯拆除后，室内电梯运行的所有相关费用均由总承包单位承担（包括各分包单位使用室内电梯的费用）；以上所有费用均已含在合同总价内。

19、总承包单位必须服从业主进度要求，为满足业主进度需要，必须无条件的为自己和其他分包创造工作面，做到有多少工作面就做多少工作面，坚决不允许以任何理由推诿、拖延，所有为自己或其他单位创造施工条件而产生的费用含在合同总价内。

20、现场施工人员数量必须满足施工进度要求，当业主发现施工人员数量无法满足施工进度要求时，有权要求总承包单位随时增加施工人员和管理人员，总承包单位需在 48 小时内按业主要求将人员补充到位，且不得以任何形式要求业主增加费用。如在 3 天时间内，现场还未增加人员到位，业主方将对其处以 5000 元/天的经济处罚，直到人员按要求到位为止。

21、对一些关键节点、工序或业主有特殊要求必须在某个时间段完成的工作，总承包单位必须在人员、材料、机械方面全力予以配合，确保在业主要求的时间内完成，总承包单位不得据此要求业主增加诸如抢工费、配合费等方面的费用，该笔费用均已含在合同总价内。

22、施工过程中出现的签证，项目部只对数量进行确认。对于业主方指令单中的内容，总承包单位不得以价钱未核定、未批价等理由拒不进行现场施工，应在收到指令后第一时间安排施工人员按指令内容、要求、时间节点进行施工。

23、总承包单位进场后所做的所有临时设备、设施（包括但不限于，如：塔吊基础（桩、土方、基础、围护）、人货梯基础（桩、土方、基础、围护）、临时道路、围墙、场地硬化、临时厕所、临时办公房、临时水电等）的施工和拆除、清运等费用，均含在合同总价中并应满足业主方的要求。

24、现场后期阶段，如业主需要，需进行部分临建的搭设（如临时仓库、卫生间等），总承包单位不得据此要求业主方增加费用，其费用含在合同总价中。

25、总承包单位应对包括业主指定分包单位的安全、质量、进度、文明施工负全责，协调各专业、各分包单位的施工并进行全面管理。

26、严禁转包，一旦发现转包事实，业主有权随时终止合同，并提出索赔。

27、总承包单位必须积极配合监理、业主、第三方单位的工作检查，并免费为检查提供便利条件，同时将检查整改结果及时反馈至监理、业主。

28、从工程开工至小业主入伙之日止，总承包单位应义务负责业主及政府用于宣传、楼盘销售的条幅、旗杆的安装、拆卸与日常维护，在主体施工及外立面施工阶段悬挂业主方及政府部门相关标识条幅，该标识安装、日常维护费用由总承包单位负责，其中包含多次拆卸与安装，相关费用包含在投标总价内。

29、总承包单位必须加强对其分包、供应商的管理，严禁发生围堵业主方办公室、售楼处、业主管理人员的事件及到业主办公室或售楼处聚集、施工现场故意拉电、停电等或因总承包单位原因

给业主方造成社会负面影响的，不论任何原因，每发生一次业主将对总承包单位处以 10 万元人民币的处罚。

30、总承包单位必须加强对其分包、供应商的管理，严禁总承包单位的分包人员、供应商擅自进入业主办公室，每发生一次处 5000 元罚款。

31、施工楼层每三层设置一个简易厕所，总承包单位派专人每天对其进行清理。如在楼层内发现大小便，每发现一处，对总承包单位罚款 100 元/处，因此引起业主投诉等相应责任由总包单位承担，并处以 5 万以上的罚款。

32、施工所有场地做到清洁、整洁、材料堆放整洁，为施工创造充分有利条件，为施工安全提供更多保障，保证施工持续有序进行。如在楼层内发现现场未能达到场容整洁标准，每发现一处，对总承包单位罚款 100 元/处。

33、每月业主会给总包单位所属公司（集团）及其主管领导报送工程周报，详述一周来工地发生主要事件和现场照片，并做优劣分析，表扬好的做法和事件，通报不足和问题。

34、业主方将不定期检查总包单位项目经理、生产经理、技术负责人、安全主管、楼栋长、质量员的施工日记。施工日记记录内容要详细到用材品种和规格、使用楼栋和部位、具体事项的跟踪人员等。施工日记记录本应统一。对拒绝做施工日记的管理人员予以撤离处理，并按撤离管理人员处罚办法罚款；对于记录不全的管理人员，每次检查发现该现象罚款 500 元。

35、每次涉及质监站参与的验收，所需的验收资料（工序、验收签章等）必须提前完成，因资料原因导致验收计划滞后的，对资料员予以撤离处理，同时根据验收对后续进度的影响，处以 10000-50000 元罚款；

36、总承包人的现场设施和设备（包括但不限于垂直运输设备、塔吊、脚手架等）供发包人的指定分包人使用，该费用包含在总承包人的报价中，总承包人不得以任何理由向指定分包人收取费用，总承包人在指定分包人进场后需与其签订安全协议，指定分包人在总承包人的安全管辖范围内，总承包人对指定分包人的不安全行为有处罚权，经济处罚的费用交由发包人项目部，因指定分包人的过失对总承包人造成损失的责任由指定分包人承担。

## **（二） 施工管理要求**

### **1、平面布置要求**

A、施工道路：现场施工主道路宽度不少于 6m，做法为：100 mm 厚碎石垫层、双向  $\Phi 12@250$  钢筋、200 mm 厚 C30 砼；施工支路宽度 4.5m，做法同主道路。施工道路的施工与破除、外运皆由总承包单位负责；施工道路低于小区正式道路水平标高；预留过路套管，以便电缆铺设。开工期间，沿场地围墙铺设便道，待地下室结构顶板完成并达到强度及土方回填后，再按临时道路布置图施工正式施工道路，费用含在合约总价内。原则上地库顶板不能作为车行道，如因施工需要作为车行通道，必须加固且总承包单位应承担由此造成的质量隐患责任。加固方案应符合业主、监理要求，加固方案的制定及实施所产生的所有相关费用均已包含在投标总价内。

B、排水沟及集水坑：在场区沿施工道路两侧及围墙设置排水沟，沿围墙及道路每隔 30m 设置集水坑一个，通过排水沟排放到沉淀池，再排放到指定的市政管道接驳口。排水沟做法：排水沟净宽 250mm、最浅部位深 150-200mm（3‰坡向集水坑）、两侧砖砌 120 厚挡土墙（12 厚 1:3 水泥砂浆抹灰压光）、底部 50 厚碎石上浇 50 厚 C20 砼。集水坑（单池）做法：长宽深为 500mm\*500mm\*600mm、两侧 120 挡土墙（12 厚 1:3 水泥砂浆抹灰压光）、底部 60 厚碎石上浇 60 厚 C20 砼、集水坑设置钢筋混凝土盖板，并有明显的安全标识，总承包单位派专人定期对排水沟及集水坑进行清淤并维护，费用含在合同总价内。

C、门卫及厕所：在工地出入口设置门卫室，要求采用彩钢成品门卫室，面积不小于 8m<sup>2</sup>；工地设置男女厕所，基坑施工阶段采用可移动式厕所，主体阶段男厕所蹲位不少于 15 个，女厕所蹲位不少于 2 个，要求采用砖混结构，外墙白色涂料、内墙下部白色瓷砖 1.5m 高上部为白色涂料、彩塑板吊顶，并设置手拉冲洗水箱及化粪池，自开工至竣工期间，总承包单位必须保证该厕所的正常使用，并派专人对厕所进行每天不少于 3 次的冲洗及保洁、消毒并保证无异味，化粪池需联系环卫部门定期抽取，其费用含在合约总价内。现场施工主道路、门卫、厕所及现场排水排污设施等等的施工与维修保养及管理均由总承包单位全面负责，其清洁和文明程度除满足当地政府、市容、城管等部门的要求外，还必须满足业主对其清洁、文明程度的要求。

D、办公临建：办公临建要求结构为全新彩钢板活动房，防火等级应为A级及以上，并符合苏州市相关部门对临建设施的相关要求，现场所有临时设施搭建位置、占地面积在进场后由业主根据各标段总承包单位的具体情况确定并审核同意后方可搭建；施工现所有临时设施必须无条件、免费按业主方要求拆除。总承包单位办公室使用期限：从收到中标通知书15天后开始计算，在收到业主拆除临建的指令后 15天内无条件拆除，逾期不拆按办公临建搭建面积以每天15元/m<sup>2</sup>进行计费。总包须在甲方指定位置向建设方及监理单位至少提供7间标准活动板房尺寸（3.6m\*6m）以上的临建（参照以下甲方办公区示意图）

（1）根据现场施工进度布置现场办公区，前期考虑临时办公地点。因场地空间受限，总包单位需要租赁土地（建议地址如图）搭建现场临时办公区及生活区，预计租地面积约 7000 平米，实际具体面积及使用时间由总包自行考虑，措施费用包干。场地租赁由甲方配合总包完成手续报建，总包承担场地租赁费用，租地手续办理费用（昆山当地要求）并负责拆除、复垦工作。办公区及生活区建设、围挡、临水临电、排水排污、生活垃圾处理按甲方和项目所在地主管部门要求完成，涉及的相关规费由总包支付。该项措施费包干。现场条件限制，生活区建议租在地块往西约 800 米的位置，靠近项目临时展示区（临时租地位置 1）。项目现场需设置办公室，建议将地块红线外的部分土地租下设置办公室等（临时租地位置 2）。两部分都需进行租地，费用由总包**自行考虑，措施费用包干**。

**场地租赁需谨慎考虑，如后期因任何原因拆除，甲方不予补贴。**投标时需考虑：1、若无法租地需总包考虑周边小区自行租赁房屋。2、若租赁场地较远，总包需安排大巴车每日对工人进行接送，不得因降效造成工期延误

总包单位负责临时办公区场地平整、硬化并租赁移动板房。需要向甲方提供 7 间临时办公室，包括：项目总办公室 1 间，工程师办公室 1 间，封样间 1 间，资料室 1 间，监理办公室 2 间，会议室 1 间（可与总包共用），以上单间办公室面积不得少于 20 m<sup>2</sup>，会议室面积不得小于 60 m<sup>2</sup>。办公区通水通电，配备办公桌椅、资料柜空调等，用于甲方、监理临时办公、会议。办公及生活区，需考虑道路硬化、临时围挡、临时厕所及排污、塔吊范围内防护等。（若临近无办公用地租赁，总包须帮甲方租赁 200 m<sup>2</sup>办公场所，并完成简装、办公桌椅、工位安装，租期两年半，总包投报报价须考虑此费用）总包生活区靠近临时展示区处，还需给营销搭建办公场所，能够开门与临时展示区连通，具体功能和面积要求为（具体面积根据实际调整）：

营销办公室（4 人位）30 m<sup>2</sup>；

物业办公休息室（4 人位）30 m<sup>2</sup>；

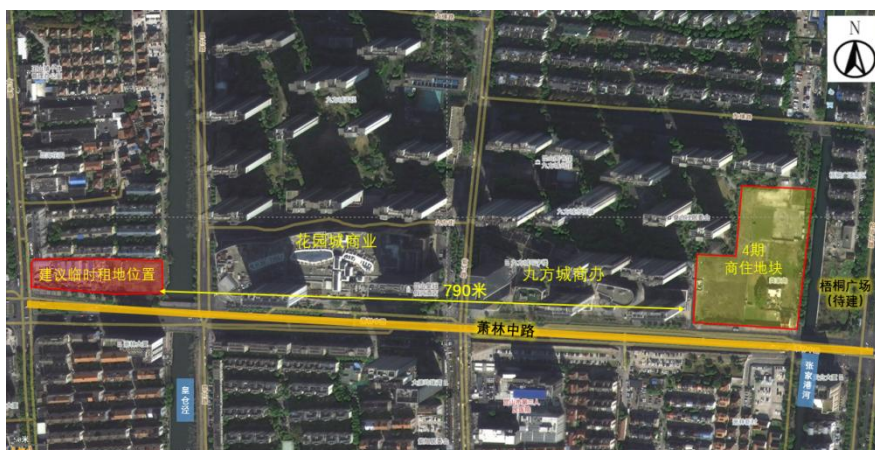
销售办公室（6 人位）40 m<sup>2</sup>；

会议室（10 人位）45 m<sup>2</sup>。

总包单位需租赁 3 套住房（3 室居），时间为两年半

办公区需采用框架玻璃幕拼装式，搭建标准参照下图（图：集装箱办公区）





图：建议临时租地位置 1



图：集装箱办公区

。办公室家具由总包进行采购，样式需经甲方确认，工程到期后由总包进行回收。总包需提供会议室投影仪一台、大疆无人机（大疆 MiNi3 PRO）一台供甲方使用，到期后总包进行回收。以上费用需投标单位在报价中充分考虑。办公临建搭设在具体借地地点，现场由发包方指定地点，生活区道口开设，生活区临时箱变申请及相关的外部政府部门（城管、安监等）联系沟通等由承包人自行负责。因外部政府部门要求或原因导致的拆除和重新搭建费用由承包人承担。

#### E、临时售楼处+二次展示区施工

总包单位班组人员应具备在昆山及周边区域随时调配的能力，能够突击，能够组织连续加班或两班倒。

##### 临时售楼处+样板房施工：

（1）工期要求：售楼处开工后 7 天内完成基础及结构封顶（一层结构），7 天内完成二次结构砌筑，5 天内完成粉刷，施工周期 20 天，移交精装及绿化。

（2）总包需确保示范区无塔吊施工的垂直运输，负责布置示范区土建施工期间汽车吊等提升工具，并承担相应费用（包括首开区相应垂直运输）。

（3）售楼处应考虑模板早拆方案，二次结构提前穿插。

1) 售楼处外架拆除前有可能提前回土并浇筑混凝土基层，埋入土内的脚手架立杆将作切割处理，费用已考虑到报价，不另行签证

（4）工地示范区及临时售楼处的临水临电、排水：由总包单位负责从就近箱变接线，需根据现场情况考虑电缆铺设方式（采取沿围挡边架设或加套管等必要措施），电缆接至售楼处总配电箱及各样板房的户内配电箱，电缆乙供。现场临水、临电、排水、排污的施工及后续使用的水表、水表井、化粪池等由总包负责，后期复垦工程也包含在总包范围内，并确保保证金退还，上述费用在



措施费中自行考虑。

(5) 总包单位自行统筹现场材料运输、保管、退场情况，不存在现场材料因道路、场地、垂直运输问题另行办理签证。

(6) 临时展示区范围包括临时售楼及展示样板房；

(1) 展示范围：暂定中央景观、实体样板房、外立面（红色框范围内）；

(2) 两次示范区施工期间需修建专门的临时道路，并在园林进场后需破除及清运。示范区周边的钢筋混凝土挡土墙由总包负责（钢筋混凝土挡土墙预计 1.5 米高，20CM 宽，内配置间距 250mm 直径 12mm 双向网片），约 250 米长），费用请投标综合考虑。

(3) 楼栋实体样板：总包单位需配合甲方要求完成楼栋实体样板，二次结构、粉刷、**楼层截水措施、楼层封闭措施等费用综合考虑。**

(4) 对外关系：前期展示区及首开施工期间的对外关系（政府检查、扬尘检查、居民投诉、夜间施工投诉等）由总包处理，若出现因抢工引起的处罚，罚款由总包负责缴纳。

(5) 示范区电缆乙供，总包单位负责从就近箱变接线，需根据现场情况考虑电缆铺设方式（采取沿围挡边架设或加套管等必要措施，）。现场临水、临电、排水、排污施工及后续使用的水表、水表井、化粪池等由总包负责，后期复垦工程也，并确保保证金退还，包含在总包范围内，报价中自行考虑。

F、

1、施工的用水、用电由发包人向供水、供电单位联系申请，总包需无条件配合办理。总包负责供水、供电设施的安全保护工作。未经发包人同意，现场临时水、电不得报停；否则，由发包人开通其它用水、用电设施后产生的全部费用，均由总包承担。红线外生活区（另外租地）生活区临水由承包人自行申请，并自付水费。

所有分包单位临时水电及现场临时用水用电均由总包统一管理，所产生的水电费用由总包直接缴纳或甲方缴纳，如为甲方缴纳的，费用从总包进度款和结算款中扣除，扣除的金额为供电公司或供水公司开具给甲方发票上的含税总价。因总包无法取得相应的增值税专用发票进行抵扣，由此产生的费用由投标单位自行考虑在投标报价中。垄断行业（如燃气、自来水、智能化、有线电视、电信工程等）所发生的水电费由总包承担，电梯后期调试及使用阶段产生的电费由总包承担，售楼处（正式开放之前）、生活区、甲方监理办公区等水电费全部由总包承担，在投标报价中考虑；交付前正式水、正式电费用产生的所有水电费由总包承担，需总包配合甲方及时缴纳），费用报价需应考虑消防水池注水、空调调试用电、室内电梯使用运行等相关运行、调试用电用水（室外正式通水后，交付前所产生的水费由景观总平单位承担）。售楼处临时给水、临时电缆、计量表等由总包负责施工至甲方指定位置（电缆、计量表等费用另计）。

2、水电接驳点：现场施工用水、用电由乙方自行在甲方指定的接驳点接驳。现场提供的施工用电负荷为 500KVA 1 台，施工用水为 DN50 管，接驳点位于地块红线附近。

3、除去售楼处（展示区）正式对外开放后的相关水电费外（售楼处水、电单独挂表），其他由发包人代缴部分的水电费每月从总包单位进度款和结算款中扣除，因总包无法取得相应的增值税专用发票进行抵扣，由此产生的费用由总包单位自行考虑在投标报价中。售楼处需要总包投标报价中考虑临时消防系统。含成品水箱及增压系统，此费用在投标报价中综合考虑。

4、各单位的施工（含现场加工等）水电费按如下方式计费缴费：各单位的水电费全部由总包单位承担，此费用应考虑到措施费中，总包单位不得单独收取分包单位的水电费。电梯后期调试及使用阶段产生的电费由总包承担。生活区、办公区水电费需单独计量并全部由总包承担，在每月底由总包与项目部共同确认水电费用，在总包单位的进度款中扣除。总包单位须设置满足现场分包单位施工（含现场加工等）用水、电的接驳点。

5、展示区处的水电费由甲方承担，总包负责挂表，作为每次分摊依据。

6、总包提供施工照明用电、用水要求如下：每两层须设置一个配电箱；为确保施工用电安

全和各线路的负荷平衡，分包人使用电源之前，总包负责收集其负荷要求，并统筹安排；在每层楼面都需设置临时用水源。

所有因总承包单位管理不善导致的施工现场停电停水造成的经济及工期损失均由总承包单位承担，并视情节轻重处以 2000 至 10000 元不等罚款。售楼处移交后水电单独挂表计费，甲方承担。

7、总包前期施工临时用电考虑采用柴油发电机，时间预估为取得施工许可证后起 4 个月，由总包单位综合考虑报价，该项措施费包干，后续不因时间长短进行调整。

8、后期调试、竣工直至交付后 1 个月电费由总包承担。

9、消防调试用水、水箱清洗用水、系统调试用水等配套调试用水由总包承担。过程中分包水电挂表计量，各自承担，临水临电接驳。

10、外架拆除回土移交精装前，需确保各楼栋施工消防用水，包括消防水从室外转到地库，地库内需安装临时消防总管接至各楼栋。

11、正式电梯安装、验收所需电缆至屋顶电梯机房及正式电梯临时使用的电缆敷设及通电保障，直至项目正式点通电。

G、总承包单位应配备二名高压电工（符合供电部门要求的操作证件），承担厢式变电站的日常维护和送电、断电时的操作，或者总承包单位负责与供电部门联系，签订代管协议，由供电局负责管理维护，相关费用应含在投标总价内，若未按要求配备按每人每天 400 元的工资在工程款中扣除。

H、为便于夜间施工及确保人员安全，总承包单位应在本标段内布置节能灯，满足夜间施工照明要求，节能灯设置数量应满足施工现场要求和业主要求。

I、为确保本工地施工道路、门卫、出入口、厕所、工地排水排污及整个工地安全文明施工符合业主要求，总承包单位必须在进场后七天内提供符合业主要求的安全文明施工方案供业主审核，直到业主满意为止，且必须严格执行，否则业主有权对总承包单位进行经济处罚，其费用含在合同总价中。

J、施工现场不允许设置职工、施工人员宿舍、食堂、砼配件加工厂。

K、总承包单位进场后在指定的自来水接驳口必须设置水箱或水池，并在水箱或水池安装增压泵，以保证施工区域的用水要求，严禁在接头处直接加设增压泵。

L、在工地各区域尤其是各消防关键部位(如木料堆场、危险品仓库)，安放一定数量的灭火器，位置在明显易取的地方，由安全员检查落实到位，定期检查更换。

M、在高空坠落影响区域内的主要施工道路和人员进出通道，必须设置工具式或钢管式双层隔离防护棚。上下两层满铺竹笆或竹跳板固定，并用密目绿网兜底，四周设置隔离措施。

人货电梯安全通道采用方钢角铁搭设；一层挑板采用模板拼接而成，外涂黑黄或红白相间油漆起到警示作用，避免高空坠物对人员的伤害；进入楼号的人行楼梯须采用定型钢材等制作安装，并涂刷油漆。

通道出入口通道内部应畅通，不应有钢管深入通道内，通道应做双层防护，通道门口不许堵塞，人货电梯安全通道长度不小于 6 米，净高不小于 3 米，所有安全通道包括加工棚等须采用工字钢、方钢或角铁等制作搭设，并涂刷油漆，各栋号还须搭设人行安全通告。

N、每栋单体每层挑架层底部必须用木板全封闭，底部包裹。

O：每单体安全通旁需设置单体明示牌，明示牌中信息包括负责该单体的楼栋长、质量员、安全员、各施工班及班组长的姓名和手机号码，并根据进度不断更新；塔吊及商品砂浆罐等周围须设置隔离围挡，形式统一，外形美观。

P：各单体的消防水管严禁施工 PVC 等塑料管，务必采用满足消防要求的 110 直径镀锌钢管且涂刷好油漆，并在每个楼层布置消防卷盘等消防设备。

Q: 现场设置安全文明体验区及质量展示区, 如下图:



1. 现场需保证每栋楼设置一台人货梯, 塔吊需满足材料吊运及进度的要求(本项目装配率为 50%, 采用叠合楼板、预制楼梯板、预制内墙板)施工单位需充分考虑运力的影响, 配置充分的塔吊, 满足现场运力要求。

## 2、过程管理要求

(1) 土方工程的测量放线及标高控制工作由总承包单位负责, 具体标高数据详见施工图。

(2) 土方开挖阶段相关照明和排水设施(泥浆泵等)及安全防护设施(如基坑边防护栏杆等)由总承包单位负责, 相关费用包含在投标总价内。

(3) 在土方开挖前, 总承包单位需完成施工现场的临时排水系统(沉淀池、排水沟、污水泵、集水坑、化粪池等), 临时排水系统除应满足市政管理要求外, 还应制定相应的管理制度。因临时排水系统未达到相关政府管理部门要求或因管理不善导致的处罚由总承包单位承担; 总包在开挖前还应考虑是否需要采取降水措施, 已确保土方正常开挖及基础施工, 相关所有费用包含在投标总价内。

(4) 土方开挖过程中, 受降水效果影响, 较深部位(如二层地库、电梯井、集水坑等)需采取必要的施工技术措施(包括但不限于砖胎模、井点降水、混凝土回填等), 首批次开盘楼栋必须采用预制砖胎膜(形式必须为陶粒混凝土条板砖胎膜或定型钢支护砖胎膜), 提高施工效率, 此类相关费用包含在投标总价内。

(5) 当开挖可能影响邻近建筑物、管线安全使用时, 必须采取可靠措施保护, 按基坑工程设计要求留置土坡坡度, 确保边坡稳定。

(6) 挖出的土方严禁堆放在坑边3m范围以内, 应尽量减少坑边的地面堆载。土方应随挖随运, 现场原则上不设堆场。

(7) 机械挖土时应保持坑底土体原状结构, 根据土体情况和挖土机械类型, 保留300mm土层由人工挖除铲平。

(8) 基坑开挖应考虑分层开挖, 以防开挖面的坡度过陡, 引起土体位移、底面隆起、桩基位移等异常现象发生。

(9) 每班停班后, 施工机械应停在1:1坡度线以外。

(10) 基坑开挖时应设平面控制桩、水准点、基坑平面位置、水平标高、边坡坡度要经常复测检查。雨季开挖土方, 工作面不宜过大, 应逐段分层完成。

(11) 土方回填应尽量采用同类土填筑, 须控制适宜含水量, 并无垃圾和石块。当采用不同的土回填时, 应分层铺填, 将透水性较大的土层置于透水性较小的土层之下, 不得混杂使用。

(12) 基坑回填土方时，应在相对的两侧或四侧同时进行，每层均须仔细压（夯）实。

(13) 挖土过程中总承包单位应配合围护单位进行基坑内挖设明沟、集水井及必要的轻型井点降水工作。

(15) 土方施工应严格按照基坑工程设计图纸及经审批的土方工程专项施工方案进行施工。

(16) 基坑开挖时，土方开挖应与基坑围护施工单位密切配合，严格按基坑工程设计要求和围护施工进度要求进行土方开挖施工；临时边坡需做好护坡，包括且不限于排水孔、挂网喷锚，非支护边界的基坑底部必须按要求设置有效的排水沟和积水井，保证有效排水。

(17) 总承包单位应在配合围护施工分层开挖工作面完成后，会同土方单位、围护施工单位、监理对基坑土方开挖范围、分层开挖标高、放坡坡度等进行验收，办理工作面移交手续，三方共同签字认可。

(18) 总承包单位在施工期间应注意对基坑围护监测点地保护，因其施工导致基坑监测点损坏而产生的相关费用由总承包单位负担。

(19) 总承包单位进场后应负责场地内垃圾（包括水、电、气等具有一定垄断性质的市政配套单位在管线开挖后产生的多余土方、垃圾等）外运，场内硬地坪、施工道路、旧基础、泥（废）浆池等破除、清运出场，并回填、平整室外正负零场地标高；

(20) 总承包单位应负责基坑的定位、开挖范围、标高、人工修坡等工作，因土方超挖等导致混凝土、钢筋增加等相关责任及费用由总承包单位承担；

(21) 总承包单位应根据土方开挖进度随挖随浇筑垫层混凝土，基底工作面只要达到150m<sup>2</sup>，总承包单位应立即浇筑垫层混凝土；

(22) 围护施工完成后因基坑土方进行二次开挖（如排水明沟、集水坑等）造成基坑侧壁暴露而影响围护稳定，在土方开挖过程中采取的基坑边临时加固措施所发生的费用包含在投标总价内。

(23) 因相邻基坑高差、地梁、集水坑、电梯井标高、尺寸原因，采用砖胎模、挡土墙、无法回收的模板所发生的费用包含在投标总价内。

(24) 土方开挖至基底设计标高后所采取的排水措施由总承包单位负责，相关费用包含在投标总价内。

(25) 按国家和地区相关规范及图纸要求，桩头钢筋锚固和混凝土浇筑等相关费用包含在投标总价内。

(26) 在地下室和地下车库正式排水系统启用前，总承包单位应负责地下室和地下车库的临时排水工作，并配备足够的排水设备确保地下室、地下车库不积水，其费用含在总价内，如因临时排水不力，导致经济损失或工期延误，均由总承包单位承担。

(27) 地下室、地下车库集水坑、排水沟、电梯井道及电梯基坑等清理工作由总承包单位负责直至移交物业，尤其在地下排水设施正常使用后要做到及时清理，便于水泵正常工作。如因集水坑内杂物清理不及时造成水泵损坏，其责任由总承包单位负责

(28) 总承包单位需根据总平面图要求确定土方回填范围和标高，控制土方回填标高和场地平整。若因总承包单位控制不力，造成土方回填标高错误，其责任和费用由总承包单位负责。

(29) 施工现场总平面布置应根据施工的不同阶段进行调整且应满足业主设置景观样板段及参观样板房通道的要求。受景观样板段设置、土方回填、管线施工等影响导致现场施工道路、生产临建和设施（钢筋加工棚、材料间、木工棚、防护棚等临时设施）调整的相关费用包含在投标总价

内。

(30) 总承包单位须按业主要求在现场指定地方设置工序样板区，原则上每道工序施工前都须制作样板，包括但不限于：钢筋绑扎、模板安装、墙体砌筑、粉刷、门窗安装、勾缝、外饰面、防水等，现场砌筑砌块样板墙尺寸为 $3.6\text{m} \times 3.6\text{m} \times 2.8\text{m}$ （高），所有上述相关费用包含在投标总价内。



砌体、二次结构，门窗安装及收口样板厨卫间降板样板



穿墙洞封堵样板挂网灰饼样板





结构施工样板（包括钢筋绑扎、线盒预埋、楼梯踏步等）线盒预埋样板（线盒兼做灰饼）

（31）主体四层以下（包括4层）墙地面必须达到清水混凝土标准，供外部单位及标化工地评比参观使用。要求悬挑层从4层或5层结构开始悬挑。

外立面施工前，双排架到顶，外立面用脚手架全部封闭。包括但不限于对外墙装饰施工阶段脚手架整改，脚手架距结构外墙面间距不得大于300mm，对大于300mm部位必须设置填心杆，每三层必须设置软隔离，悬挑以下部位外架应及时配合外装饰施工搭设，费用包含在投标总价内。因回土进度需要，首层悬挑架以下的外架需先行拆除在土方完成回填后的重新搭设的费用和外立面全封闭费用，以及过程当中脚手架所需重复搭拆的所有费用包含在投标总价内。



要求总包外脚手架围护采用蓝色钢板网片（样式见图），悬挑脚手架采用花篮式悬挑，如图。临边防护、施工通道、加工厂均需采用定型化防护，施工前需上报方案得到甲方确认，方可施工，相关费用在投标报价时综合考虑，若未按要求施工，则在措施费用在扣除相关内容。

（32）防止高空坠落的防护设施的搭设、维修、拆除由总承包单位负责，费用包含在投标总价内；所有塔吊半径范围内（包含红线外）的高压线、人行通道等所有需搭设防护架、防护棚或者安全通道的均由总包单位承担搭设等所有相关费用，此费用包含在投标总价内。

（33）本标段范围内所有通道、楼梯间、地下室、出入口、临建设施、施工主干道等需设置足够数量并满足业主要求的照明设施，费用包含在投标总价内。

(34) 在结构至外墙施工阶段，总承包单位必须配备符合国家及地方建筑工地消防安全规定的消防设备和设施（如灭火器、软管等），其费用包含在投标总价内。

(35) 施工电梯必须每层安装呼叫系统和安全照明系统，损坏后须在 8 小时内修复，消防楼梯每跑需设置一个安全照明点，地下室和地下车库每 50m<sup>2</sup> 设置一个安全照明点，各单元地下室每个房间应设置不少于一个安全照明点，损坏后应在 8 小时内修复，相关费用包含在投标总价内。

(36) 总承包单位应设有专职测量人员，必须持证上岗，配备必须的测量仪器。严格按规范及设计要求设立和保护好沉降观测点、标高起始点、轴线控制点。各种测量结果，须报监理、业主，并经复测后方可进行下道工序的施工，并建立各种测量台帐。沉降观测在结构施工阶段每层 1 次，主体封顶后，按国家规范、当地政府职能部门和业主要求进行测量。

(37) 强弱电井、水表井、管道井内侧墙、顶、地必须按照装修标准施工。抹灰施工需先施工强、弱电井、水表井、管道井及有立管的墙面，确保机电立管的安装进度。因工期紧张需考虑立管背部局部抹灰的施工措施，由此产生的人工、材料费等相关费用的增加包含在投标总价内。

(38) 所有在主体结构、砌体、楼地面的开槽配管（包括多次重复开槽），此部分沟槽的修补抹灰工作由总承包单位负责，并应采取相应技术措施防止抹灰开裂，相关费用包含在投标总价内。

(39) 总承包单位粗装饰工程施工需充分考虑后续各专业的工序搭接，为后序各专业施工提供工作面。

(40) 所有机电管线、燃气管线等立管穿越楼板处按国家和地方相关标准要求进行封堵做防水“馒头”，费用包含在投标总价内。

(41) 包括但不限于因阳台栏杆、空调百叶、铝合金门窗、避雷带、防雷接地、铝板、管道及各种构件施工影响和破坏的部位由总承包单位负责修补，费用包含在投标总价内。

(42) 所有与外部环境直接接触需做保温处，不管设计图纸是否具有节点做法，施工单位必须保证外墙保温符合国家和地方相关标准要求并确保顺利通过验收。

(43) 电梯、消防等的调试电源、电缆由总承包单位提供并负责安装，直到正式电缆敷设完毕后进行拆除，费用含在合同总价内。

(44) 地下室顶面管道刷漆时，地下应采用彩条布铺盖，防止油漆滴落到地面，彩条布费用含在合同总价内。



(45) 施工单位各工序（不同施工班组）之间交接必须办理书面工序交接手续（含总包单位内部工序交接和总包与专业分包单位之间的交接），交接时必须通过业主和监理的认可，未按时完成交接的，视为交接人为按实按成施工进度，根据进度管理规定处罚。

(46) 各单体人货电梯务必在主体结构 6 层顶板浇筑完成前安装完成调试及使用（安监备案完成并投入使用）。

(47) 电梯、消防等的调试电源、电缆由总承包单位提供并负责安装，直到正式电缆敷设完毕后

进行拆除，费用含在合同总价内。详细划分如下：①电梯调试电缆：总包负责配合施工到位。②电梯使用时的临时电缆：电梯安装调试完毕后，移交发包人之前的电梯运行所需电源的电缆材料费由承包人承担；由总承包人承担临时电缆安装费，费用已包含在总包配合费中。③电梯运行费用：电梯安装完成后，门洞封堵由承包人负责，正式电梯用于施工使用，相关成品保护措施、运行司机人员费用及损坏修复等费用由各使用单位完全分摊。④正式电梯用于施工使用，交付前的电梯大修费用由发包人承担，但因人为因素造成电梯损坏修复费用由各责任单位承担，如责任单位无法查实，则由各使用单位均摊。⑤电梯司机：精装单位负责。

### 3、现场材料管理要求

(1) 材料进场应通知业主方和监理进行检查，所有进场材料，构配件，设备等必须有合格证，材质证明和试验报告。如无上述材质证明，施工材料一律不得进场。涉及安全、使用功能及特殊要求的材料、构配件、设备，采购前，总承包单位应把供应商相关资料报业主项目部、监理审核，并会同业主、监理实地考察，经审核同意后，方可组织采购，否则不予认可。

(2) 施工现场所用材料均需按照规范要求进行取样、送检，检测及复检，按规定需复试的材料必须有复试报告。所有乙供材料、试块、构配件及政府要求的其他材料检测费用由总承包单位承担，费用在投标报价中考虑。水泥、混凝土等需批量进场，每次进场的数量、种类、规格等资料总承包单位需书面报监理，并有监理见证员在场取样，送试验室复检。业主方对总承包单位提供的材料存在异议，可要求重新见证取样复试，总承包单位必须无条件配合。二次检测合格，检测费用由业主承担，二次检测不合格，相关费用全部由总承包单位承担。

(3) 总承包单位按业主要求，包括精装修在内的主要材料，必须按计划提交实物样品（样品一式三份）、材质证明和有关技术资料，实样经监理工程师、业主批准后进行“封样”，以备进料时比较，对照。变更用材时，事前征请监理、业主意见，不同意者不得进行变更。

(4) 进场材料应建立材料管理台帐，并接受业主、监理单位的不定期抽查，对提出的问题要限期整改。

(5) 总承包单位施工人员，必须持证上岗，未按要求佩戴施工证件（按图设置）者不得进入施工现场，外来参观人员必须取得业主现场项目部发放的出入证件方可通行，凡在现场发现未佩戴施工证件的作业人员，每人每次罚款 200元人民币，各分部、分项工程施工时，必须划分施工责任区，并挂牌。总承包单位有义务为各分包单位统一办理出入证。

(6) 施工单位将工作面移交其它单位作业前，必须经监理过程验收合格并办理书面移交单，书面移交单必须有三方（监理、交接双方）签字、盖章，并送业主方项目部备案。

(7) 定期对项目施工人员进行规范、规程、工序工艺、标准计量、检验等质量管理基础知识培训，开展质量意识教育，并做好学习记录，并将计划表抄送业主、监理备案，并随时接受业主和监理的抽查。

(8) 各类检测设备和重要机电设备的进场情况向监理申报，并附上年检合格证明或设备完好证明。

(9) 对施工工艺的主要节点，现场要设置施工工艺要点说明及简图牌，放在业主指定地点(按图设置)。

(10) 在申请当期工程款前，总承包单位工程资料须经监理、业主审核，确保与实际工程进度同步，并满足业主与当地档案馆要求，否则当期工程款不予受理。

(11) 在施工过程中总承包单位的监管必须到位，要求在施工操作面必须有施工单位施工管理人员在场进行监督管理，做好自检、交接检查验收工作，并有完整的资料记录。

(12) 施工挂牌制度：



对于所有进场材料（包括甲供材）均需严格按照总平面布置要求进行分类堆放，实行材料挂牌制度，对于用材单位、用材规格型号、使用部位均需明确标示。对于钢筋、砼、模板、砌筑、抹灰等分项工程，在施工过程中，现场实行挂牌制度，注明管理者、操作者、施工日期并做相应的图文记录，作为重要的档案保存。

### （三）、其它要求

- 1、 本工程的实体检测、混凝土钻芯、植筋抗拉拔等所有检测事宜以及各楼栋永久性责任铭牌等均由总承包单位负责，费用均含在合同总价内。
- 2、 所有甲指分包单位以及总承包单位的分包方均以总承包单位名义施工并申报资料，总承包单位必须无条件积极配合，所有相关费用均含在合同总价内，如因总承包方不配合而造成的所有相关损失及费用均由总承包单位承担。
- 3、 项目建设过程中质监安监的报监、中间验收、竣工验收、备案等所有公关费用均由总承包单位承担；与政府职能部门的协调公关费用均由总承包单位承担（政府职能部门包括但不限于以下单位：卫生防疫、环保、环卫系统、安监站、质监站、市政部门、交警部门、街道、居委会、警署、城管部门等），该费用已包含在合同总价内。
- 4、 政府部门或业主上级部门单位到施工现场检查验收时，施工单位须按业主要求提前做好场地及会议室的布置，提前安排好接待工作（如购买水果、饮用水、香烟等）费用由总承包单位承担。
- 5、 总承包单位须在本标段门口设置车辆冲洗池及相关冲洗设施和设备，并符合苏州市建筑工地长效管理的相关规定要求；从总承包单位进场开始至工程竣工验收期间，总包单位负责对其自身以及其他所有单位进出场车辆的管理工作，所有车辆出门前总包单位必须做好冲洗工作，并做好工地周边市政道路的清洁、清洗，如有车辆污染路面造成相关政府部门的罚款，则所有相关责任及费用均由总承办单位负责。
- 6、 现场各分包单位办公区域由总包无偿提供正常生活用水、用电，并由总包单位负责安保，此费用已包含在总价中，如不提供，按总包单位的办公用房相应标准的每平方米造价计算费用，并 10 倍费用金额在工程款中扣除。
- 7、 为配合业主方样板房施工及施工期间管理看护等所发生的一切费用均包含在投标总价内。
- 8、 总包单位需及时提供所用砌体的材料的所有采购手续、供/收货单、发票等，以供甲方到墙改办退费使用，若因总包单位原因导致无法退费的，相应费用由总包单位工程款中扣除。
- 9、 生产生活临设如若影响后期工程或工序，必须无条件搬离或拆除，甲方不补偿任何费用。总包负责临时设施的维护及损害修复，保证生产生活的顺畅；整个工程阶段，不同开发时期，临时设施不能损害影响施工进度。工地现场无生活用地，需在场外租赁用地。生活区由总包单位向政府租赁，**租赁费由自行承担**，总包须配合业主办理相关手续。生活区搭建要求：围挡搭建高度 4m，搭建生活用房必须采用新的板房材料，硬化场地路面雨水收集系统合理，雨污分流，采用常规品牌成品井和管道，乙方负责施工道口的开设手续及所有费用（包括但不限于交评、绿化搬迁、管线保护等）；对于场地租赁期间所发生的原有设施费拆旧处理费、绿化搬迁恢复、场地硬化、水电费、临设搭建、临设拆除等一切费用以及对于可能存在的风险，包括但不限于：无论何种原因（包括政府原因）导致的生活区多次场地搬迁、多次临设搭拆、场地内外发生的安全事故、政府罚款、生活场地至施工场地往返人员接送等费用。

#### 四、工程质量管理要求

##### （一）质量控制目标

（1）总承包单位必须确保本标段内保证不少于1栋单体获得”姑苏杯”。

（2）总承包单位必须确保本标段省文明工地。

（3）主体结构采用1.6cm厚黑模+钢背楞支模形式（地库可放宽要求），后浇带需采取独立支撑（型钢支撑/混凝土独立支撑），楼板采取专用板厚控制器控制板厚，支模架全部采用盘扣式。

（4）要求总包外脚手架围护采用蓝色钢板网片（钢板网范围楼栋及样式见下图），悬挑脚手架采用花篮式悬挑，如下图。临边防护、施工通道、加工厂均需采用定型化防护，施工前需上报方案得到甲方确认，方可施工，相关费用在投标报价时综合考虑，若未按要求施工，则在措施费用在扣除相关内容。

##### （3）奖罚措施：

第三方要求：第三方评估分为两类：1、平台公司巡检（每月一次）；2、集团第三方评估（每季度一次）

1、本项目第三方成绩要求如下：土建过程质量分需高于 86.5 分，安全分高于 86 分；精装过程质量分高于 89 分，安全分高于 88 分，低于标准分数的，总包单位按 2000 元/分标准进行罚款。

2、第三方检查中不得触碰质量、安全一二类问题，触碰一项一类问题罚款 10 万元，触碰一项二类问题罚款 5 万元，公司平台检查中不得出现安全红线问题，出现一次罚款 3 万元，并要求监督整改到位。

2、在展示区评估、地下工程评估、土建过程评估、交付评估成绩公司层面均有要求，具体奖罚措施详见附件。

以上两种要求，同时生效，每季度第三方评估结束后，根据招标单位各在建标段第三方评估成绩排名进行奖惩，除了总包进行奖罚外，通过开总结会形式受罚单位现金移交受奖单位，若拒缴罚款，甲方有权在当次工程款中双倍扣除。

第三方评估节点要求：



序号	施工部位	工艺要求	示例照片
1	止水螺杆设置	1. 地下室外墙、覆土高度范围内； 2. 屋面女儿墙、反坎、烟道结构面 500mm； 3. 露台出结构面 500mm 高度范围内； 4. 水景、水池等外侧墙蓄水高度范围内。 <b>5. 室内沉箱结构部分。</b>	
2	止水螺杆切割	1、止水螺杆凹进切割，防水砂浆封堵，外侧 1.2mm 厚防水材料，涂刷直径不低于 100mm。	
3	止水钢板设置	1、止水钢板交圈、双面满焊，钢板搭接长度 100mm、露出宽度满足要求，钢板 U 型口朝向迎水面一侧，墙体交接或阴阳角部位采用成品止水钢板。	

4	后浇带独立支撑	1、后浇带支模体系应独立搭设、后浇带支撑严禁提前拆除。	
5	混凝土凿毛	1、墙柱接缝部位在旧墙柱浇筑完毕后 3 天内凿毛，在合模前确保接缝部位清洁且无积水； 2、 <b>导墙合模前结合面凿毛，竖向结合面凿毛上翻 200mm。</b>	
6	混凝土反坎（一二类问题）	1、卫生间、楼层外墙底部、空调飘板、室内出阳台砌体墙底部、烟道底部必须设置反坎； 2、导墙浇筑前结合面凿毛； 3、导墙支模不得使用对拉螺杆，不得铁丝穿模，且不得使用木块、砖块等形式作为内撑； 4、屋面女儿墙、烟风道反坎必须一次上翻，女儿墙全部为混凝土浇筑，烟道为完成面上返 250mm。	
7	模板工程	1、 <b>模板下挂不得少于 100mm；</b> 2、模板支撑体系与外架相连的； 3、支撑体系严禁早拆。 <b>铝模早拆体系除外。</b>	
8	钢筋工程（一二类问题）	1、钢筋设置满足图纸要求； 2、电渣压力焊饱满，钢筋连接错距满足 35D 或 500mm。	
9	过梁、压顶、预制块设置	1、大于 300mm 的洞口设置过梁；过梁入墙长度不小于 250mm。当过梁受平面限制入墙长度不足 150mm 时，应采用植筋及现浇施工； 2、窗台压顶通长设置，且合模前与剪力墙部位凿毛处理，窗台压顶禁止后浇； <b>砌筑墙体应两边进墙不少于 200mm。</b> 3、外门窗洞口、栏杆在安装固定点位置必须预埋预制砼块或实心砖，且预埋位置应与门窗栏杆连接点匹配， 4、 <b>外门窗洞口墙垛小于 150MM 的，宜采用混凝土。</b>	

10	构造柱设置	1、构造柱支模时应设 <b>簸箕</b> 投料斗、加固方式不允许穿砌体；构造柱应一次浇筑到顶。	
11	外窗设置（一二类问题）	1、外窗固定片不得固定在加气块或灰缝内，固定片安装应外低内高； 2、塞缝前撕去接触部位 <b>包装纸和缠绕带</b> ； 3、发泡剂应施打密实，发泡剂严禁外露、切割，固定木楔提前取出。 <b>发泡剂应距外面凹进 2~3MM。</b> 4、节能副框含钢副框禁用发泡与墙体间填缝，应使用 <b>微膨胀砂浆或细石砼填塞</b>	
12	螺杆洞封堵	1、外墙螺杆洞封堵前应先剔出成品塑料垫块；内侧使用发泡剂封堵，外侧使用防水砂浆封堵； 2、内墙螺杆洞使用发泡剂封堵； 3、禁止工序倒置，且发泡剂不得外露、切割。	
13	挂网质量	1、不同基体交接部位、烟道与墙体的接合处、室内管线暗埋开槽处需挂网；外墙、卫生间墙面应满挂钢丝网； 2、外墙（视具体情况再定）、卫生间内墙面应满挂 <b>钢丝网</b> ；	
14	烟道卸载	1、烟道卸载每层设置，一端架楼板，一端入墙不低于 5cm； 2、烟道安装上下对齐、非顶层应在楼板位置对接。	
15	抹灰开槽	1、严禁抹灰后开槽。	
16	外架设置（一二类问题）	1、连墙件设置满足“两步三跨”； 2、外架拆除时，严禁连墙件、安全网整栋先拆问题； 3、脚手架基础下沉，导致立杆整体悬空； 4、附墙支座与导向杆之间的间隙不应大于 5mm； 5、防坠落装置有防尘、防污染的措施，且能正常使用。	



17	卸料平台 (一二类 问题)	1、卸料平台需有验收合格牌、限载标识牌; 2、卸料平台两侧防护高度 1.2 米, 外侧防护 0.6m; 3、卸料平台搭设主绳、副绳不允许设置在一个拉结点之上。	
18	吊篮	1、禁止悬挂机构支架支撑在女儿墙上或挑檐边缘; 2、不允许使用破损的配重块或其他替代物; 3、禁止未作业时悬停在空中。	
19	施工机具	1、圆盘锯传动部位设置防护罩、防护挡板; 2、钢筋加工区张拉区设置喇叭口、搭设防护棚; 3、设备接地。	
20	临边防护 (一二类 问题)	1、电梯井口防护严禁提前拆除; 2、外架拆除后, 要求正式栏杆在第一时间跟上, 不能跟上需第一时间恢复有效临边防护; 3、严禁冒顶作业, 遇槽钢层, 需完善栏杆临边防护。	
21	基坑工程 (一二类 问题)	1、喷锚厚度满足 8cm-10cm, 且应配锚筋和钢丝网; 2、基坑支护方式、放坡坡度与方案不符; 3、坑边堆载; (2m 之外, 酌情考虑) 4、无有效的变形监测。	
22	结构安全 (一二类 问题)	1、结构板裂缝严重, 打针密集, 需打针完成后及时隐蔽	---
23	砌筑排版 图及样板	1、要求砌筑施工前各户型均需建立砌筑排版图, 且需重点优化砌块排版, 构造柱、反坎、预制块设置。砌筑样板未经工程管理部验收通过, 禁止大面施工。	---
24	厨卫间、 阳台排水 立管 (一二类 问题)	1、排水立管预留整体带翼环刚性套管且内壁刷防锈漆, 禁止预留方洞。	
25	户内结构 预埋线管	1、结构预埋严禁线管平行敷设于梁、墙板钢筋内。	

26	户内线盒	1、强弱电同种相邻同标高线盒使用拼装连体 86 型线盒。	
27	户内排水支管	1、卫生间、厨房、阳台现浇楼板的管道穿板，要求采用止水节，要求定位准确，安装牢固。	

## （二）质量控制要求

工程施工质量实行“工序质量”控制管理方法，对主要工序实行由技术负责人事先技术交底；现场管理人员对质量跟踪控制；质量员对“工序质量”过程检查。做到以工作质量保证工序质量，以工序质量保证产品质量。

工程质量及隐蔽工程验收严格实行“三级”管理验收制度。先由分包自行检查经总承包单位复检合格，提前报请监理并经验收通过后，才能进行下一道工序施工，关键部位、关键工序须至少提前 1天通知监理、业主（隐蔽工程必须在16点以前报验）。总包单位必须有一套完整的质量自查控制体系，每项工序必须有详细的质量检查记录、质量整改通知书、质量整改闭合验收单等书面文件，对于不做质量自检，或者做了后不按上述要求留有书面文档的情况，每发现一次罚款500元。

钢筋工程经监理验收合格后，在混凝土浇注前必须由监理通知业主对钢筋进行验收，验收合格后方，由甲方签署浇筑令后方可浇注混凝土。否则，每发生一次对总承包单位罚款5000元现金（三天内交业主项目部，逾期不交在当月工程款中双倍扣罚）。

质量否决制度：监理、业主检查认定不合格的工序必须返工，并追究总承包单位有关人员责任，总承包单位承担由此而产生的经济和工期损失。

### 1. 样板引路制度：

（1）材料样板：总承包单位按业主要求，包括精装修在内的主要材料，涉及外观及对质量有较大影响的材料均需由公司相关部门确定样板，必须按计划提交实物样品，实样经监理工程师、业主方批准后进行“封样”，以备进料时比较，对照。

### 2. （2）施工样板：总承包单位主要的分项工程在施工前必须在业主指定区域做出样板。经监理、业主认可后方可进行大面积施工，未经业主、监理样板鉴定擅自施工，引起的返工费用由总承包单位承担。

### 3. 业主随机性参与隐蔽工程验收制度：要求监理单位在相应的隐蔽验收完成后，必须通知甲方验收，至于甲方工程师是否到场验收，可以随机选择。但甲方工程师一旦决定到场验收，必须1小时内赶到现场，在甲方工程师未验收通过前不允许进行后续施工。

### 4. 材料管理制度：

（1）甲供材管理：建立各种主要材料供应商、材料品牌名册，定期调整，并列入合同供分包单位选择，同时对材料供应商进行季度评价。施工单位在使用材料前需填报《甲供材申请单》，并详细注明材料的规格、数量、使用部位和进场时间。甲供材进入现场城市公司工程管理部/项目部各专业工程师应与监理工程师和施工单位一起对进场材料、设备以及半成品、成品

进行抽样检查（设计样板对照）或抽样送检，监理工程师负责材料送检监督，由验收参与单位填报《甲供材初步验收单》，初步验收合格后交由施工单位入库管理。

(2) 甲指乙供材料管理：a. 所有甲指乙供材料必须提前一周（进场时间向前倒推一周）向监理提交材料进场计划（包括材料品牌、材料使用部位、订货时间、订货数量、供货单位、到场时间），该计划每滞后一天罚款现金200元；b. 所有甲指乙供材料进场时必须通过监理和甲方主管的核实确认后方能入库/使用，否则不准入库/使用，若未经核实确认入库/使用，相应数量的材料以不合格认定（不合格材料认定数量=所报经核实确认后允许入库的该材料总数量—该材料现场已使用完成数量总和）；c. 所有的甲指乙供材料每次进场时必须同时提供质量保证书（或相应复印件），并按照相关规范规定进行报检，经检验合格后方可使用；d. 所有的甲指乙供材料必须按照材料要求的保存条件进行集中保存，监理和甲方主管将随机抽查施工单位库存管理情况，若经监理或甲方主管发现未按要求保存，相应材料监理要做出标识，并书面通知施工单位清理退场（包括退场品牌、数量、保存不当原因等），若施工单位在一天内仍不将相应材料清理退场，则罚款现金5000元人民币，若仍将该材料使用于工程中，则罚款现金10000元人民币，相应部位施工以不合格认定，并全部返工；e. 所有的甲指乙供材料现场使用前，必须报监理和甲方主管确认，经确认后方能进行施工，否则相应部位施工质量以不合格认定，必须全部返工，罚款现金50000元人民币，并将该行为上报招商江南区域总部，建议取消后期招商江南内全部工程投标资格；f. 各施工单位每周必须上报甲指乙供材料的上周使用情况（使用数量和相应的使用部位），该计划与周计划一起上报，具体管理按周计划管理规定执行；g. 以上涉及的罚款事项发生后必须在一周内交到监理处，由监理保管，未按时交纳者，以5倍罚款金额在相应单位的最近一期工程款中扣除。

(3) 其他主材管理：参照样板管理制度中材料样板管理办法实施。

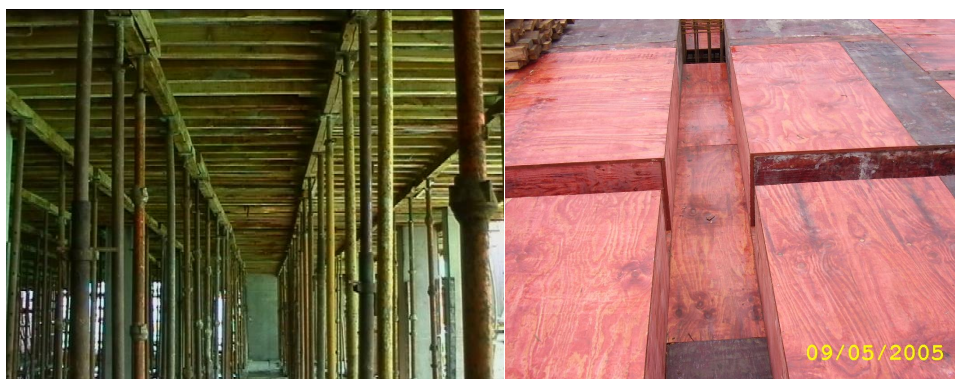
5. 联合检查制度：为加强对工程质量的监控管理，城市公司工程管理部/项目部建立总分包单位自查自检、联合监理单位和施工单位的分部分项工程联合检查、竣工验收前联合普检、入伙前质量普检等工程质量检查体系，对检查发现的问题进行及时反馈，总分包单位逐项进行维修整改。
6. 每周现场质量巡视制度：由监理组织，业主及总承包单位项目经理、质量员必须参加，对现场质量进行巡视，并出书面巡视纪要。对发现的问题要限时整改并回复。
7. 在施工过程中总承包单位的监管必须到位，要求在施工操作面必须有总承包单位施工管理人员在场进行监督管理，做好自检、交接检查验收工作，并有完整的资料记录。
8. 定期对项目施工人员进行规范、规程、工序工艺、标准计量、检验等质量管理基础知识培训，开展质量意识教育，并做好学习记录，并将计划表抄送业主、监理备案，并随时接受业主和监理的抽查。总承包单位应及时向监理报送分部分项工程质量自检资料和混凝土、砂浆强度报告。
9. 总承包单位将工作面移交其它单位作业前，必须经监理过程验收合格并办理书面移交单。
10. 若发现质量重大缺陷或质量事故，应及时报告监理和业主，并严格按照业主审核同意后的最终方案进行处理。视情节轻重业主有权对总承包单位罚款1000-10000元现金。
11. 总承包单位质量验收实行“一户一验”制度。依据《江苏省住宅工程质量分户验收规则》对初装饰和精装修阶段套内质量进行统一验收。
12. 总承包单位必须确保所有建筑几何尺寸的准确性，特别是住宅单元内的空间尺寸必须符合相关部门的规定，由此而造成小业主投诉及相关问题一切责任由总承包单位负责。
13. 总承包单位设置专职质量员或质量检查小组对现场自身及其他分包单位工程进行质量全程监控。

14. 因总承包单位土建施工误差或质量问题而造成其它分包单位、专业工程的返工、返修等导致其他单位施工费用增加（包括抹灰厚度、房间不规方、需打凿等等），其增加部分由总承包单位负责。如总承包单位故意拖延或不配合整改，业主有权安排其他单位进行整改，且有权在未得到总承包单位书面确定的前提下从总承包单位工程进度款中直接扣除。
15. 工程施工过程中及交付使用后的保修期内，因总承包单位工程质量而造成装饰工程返工、返修费用、小业主提出索赔费用由总承包单位负责。
16. 工程全部完工后，总承包单位经认真自检合格后，再向监理单位提交验收申请，经监理复验认可后，呈报业主，组织正式竣工验收。
17. 总承包单位应对围护施工单位施工所依据的基本控制点、线（包括基坑土方开挖范围等）进行复验验收，并在接收工作面 1天内验收完毕，如发现原围护单位移交状况不满足上述要求，应即刻书面提出，并要求原围护施工单位整改，否则，将视为前道工序验收合格。总承包单位不能籍此向发包人提出额外的费用和工期索偿。
18. 挖至基底标高土层，总承包单位应会同监理共同实测该土层标高，经复核无误后，做好高程实测记录，并共同签字认可。
19. 总承包单位施工及构造做法应满足江苏省《住宅工程质量通病控制标准》及相关设计要求。
20. 以下所有分项的专项施工方案必须报监理审批，并抄送业主。

#### 1) 结构施工

为防止楼面板裂缝的产生，楼面结构层施工时应严格控制以下几个重要环节：

- a、模板与支撑应保证足够的数量以满足施工周转；使用的支撑要有满足刚度的需要（局部使用，应全部采用国标  $\Phi 48 \times 3.5$  钢管支撑），上下支撑基本重合在同一垂直线上。
- b、支撑间必须设置水平连接，并设置剪刀撑，底层支撑基础必须夯实，严禁悬空支撑，支撑垫板宽度  $\geq 20\text{cm}$ ，厚度  $\geq 5\text{cm}$ ；模板支撑必须按经批准的施工方案执行。

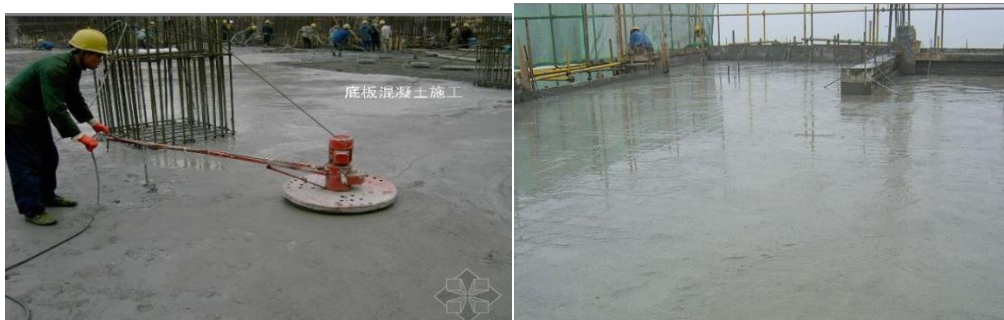


- c、地库后浇带两侧必须采用独立支模体系，待后浇带浇筑完成及达到设计强度经监理确认后方可拆除。
- d、砼养护必须严格按现行规范执行，严格控制 7-14 天的养护时间，并填写浇水养护记录，冬期施工要有保温防护措施。模板必须经监理人员签字确认后方可拆除。
- e、钢筋绑扎时，为保证保护层有效高度，应架设小马凳，小马凳之间的间隔为 500~1000mm，宜采用成品定型马凳；楼板钢筋绑扎要求为必须满扎，不允许跳扎，杜绝漏扎。施工人员不得随意踩踏钢筋。





f、浇筑砼前，必须由总包方技术负责人签发砼浇筑令，报监理签发认可，并由监理报呈业主同意签署砼浇筑令方可浇筑。砼浇筑时，必须安排钢筋工、木工、现场电工日夜跟班，浇筑过程中实测小组成员需对模板垂直度进行过程跟踪及调整，确保浇筑质量。



g、为避免由于管线预埋对局部钢筋砼强度的削弱，必须将预埋管线固定在受拉区或板的中间位置，禁止放置在受压区，避免集中摆放，应采取有效措施进行固定；公共部位及电梯前室的管线预埋必须在模板上涂刷油漆，确保在模板拆除后，可以明确管线走向，否则因后期装饰造成管线破坏的，由总包单位自行承担。

h、下一道工序施工上料，须在砼达到一定强度后进行。材料的下卸点，应在墙体的轴线附近，而后再进行分散。上砖停放在紧靠轴线的一边，平行并距轴线 50 cm 左右，堆砖不得高于三皮，不多于两行。使用塔吊上料要落在每层料转平台上，楼面板严禁集中堆放材料（尤其是大开间的中央部位）。

i、砼试块应按规定留置同条件养护试块，并做好养护工作及日平均气温记录。

j、实测小组负责楼层实测实量（含墙面垂平、顶面水平、板厚、门窗洞口、淋蓄水等具体参加第三方检查要求），每层实测合格率达 95% 以上并全力配合我司第三方检查。



## 2) 砌筑、抹灰

- a、墙体砌筑时一定要控制好加气混凝土砌块的龄期
- b、墙体不超过 3m 设置构造柱。
- c、控制好墙体拉结筋，植筋时用吹风机将打开的孔内灰尘清理干净。
- d、刷专用界面剂。
- e、砌体内外、侧面勾缝处理，缝必须饱满均匀，外墙顶砌外侧，后凿八字口补塞砂浆。
- f、为有效控制楼面板的厚度及每层净高，地面及天棚浇筑或批白时，四面墙壁必须弹出上下控制线，水平线必须横平竖直。不得借高找平增加厚度，必须保证层高及净高。
- h、室内顶棚无粉刷施工控制：

模板拆除后平整界面剂水泥胶浆批二度（或批白）

要求：1) 模板的标高要严格控制。

2) 顶棚弹水平线，打凿、打磨修理平整。（水平极差需控制在规范要求内）

3) 批嵌要求顺光方向统一批嵌，严禁乱批，完成表面平整、不露底。

4) 要求先做样板，确认后方可按照样板大面积施工。

5) 验收：拉通线偏差 $\leq 3\text{mm}$ 。

3) 门窗安装，门窗安装前总包单位需要提供安装控制线及灰饼，门窗安装完成后总包需对门窗进行收口处理，做好成品保护，对门窗窗框的如有污染必须及时清理干净。

a、门窗施工须保证门窗型材、规格、加工尺寸和工艺均符合规定；预留洞口、砼预埋件“三线”定位准确无误；

b、外墙所有门窗必须经 24 小时持续喷淋水检测，正式实施前淋水检测方案需经业主、监理审核确认。外墙淋水检测由总承包单位负责实施，并由监理进行旁站，淋水试验的所有费用（包括但不限于淋水设备、水、电费等）均含在合约总价内，且投标方案中应明确淋水试验的作法。

## 4) 内外墙施工

a、内外装饰施工要求精细，做到平整、横平竖直、线条平顺、进出一致；表面光洁，无色差；GRC 线条无明显拼缝痕迹；外墙滴水条统一。

b、外墙装饰时，首先做好外墙面孔洞修补，外墙孔洞、蜂窝麻面的修补方案，必须通过业主、监理同意后方可执行，特别是对拉螺栓孔内的塑料套管，必须在内外粉施工开始前全部清除，不得以任何理由推诿，否则，业主有权进行经济处罚，并将按违约处理，且有权对每个孔洞处以 50 元 / 个的罚款。外墙螺杆洞编制封堵方案经监理、甲方确认后施工，两侧采用防水砂浆收头，外

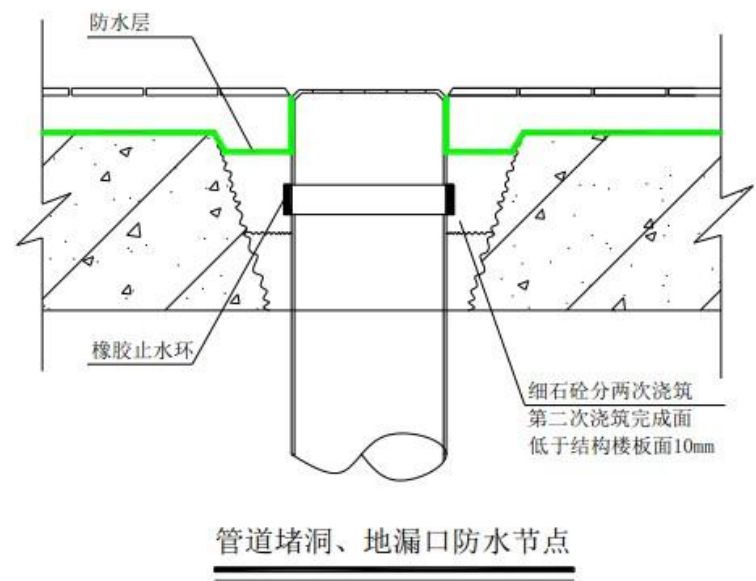
侧涂刷防水。



做好垂直度，保证外墙大面平整，做好门窗洞口“三线”控制，及时调整偏差，保证上下水平通线且进出一致。对结构偏差大的部位不得擅自处理，必须制定处理方案，经设计、业主及监理认可后再作处理。墙板模板拆除后须及时拆除穿墙螺杆套管。本项目采用内保温施工，外墙垂直度及平整度需严格进行控制，满足外墙涂料施工要求，如总包外墙平整度不能满足外墙涂料施工要求，甲方可委托第三方代为修补，所发生的人工及材料费用从总包单位中 1.5 倍扣除。

5) 防水管理

a、为创建“无渗漏工程”，应要求防水单位编制防渗漏专项方案，做好中间环节验收；地下室迎水面外墙、屋面女儿墙采用三段式止水螺杆，通过楼面板的管道、屋面板和天沟的管道必须采用套管或预埋止水节安装。地下室的施工做好砼结构的自防水和外防水施工，外墙水、电表箱必须由总包单位对洞口先粉刷并涂刷防水层后方可安装。外墙防水完成后需进行淋水试验。



- b、厨房和卫生间投标人需满足 24 小时闭水后不渗漏，移交精装修单位，
- c、屋面、地下室底板、外墙板以及有防水要求的地下室顶板砼浇筑要有专门的措施和方案，确保砼的密实性使结构自防水。
- d、防水卷材铺贴应保证搭接和延伸长度，注意压边密实，并按规范、图集和设计要求在阴阳转角、凸出部位，天沟等处加设附加层。





f、屋面刚防层施工分割不允许超过 3m，以 2.5m 为宜，以免开裂影响防水工程质量。

6) 安装工程：给排水、电气、智能化、消防、空调、通风等设施或设备安装前，按照设计进行核对。安装施工必须服从总包安排、管理，按设计预留孔洞、预埋件、预埋线管或切割线槽（必须用切割机开槽），并认真进行复核，未经同意不得对楼板、墙板、梁柱等随意开槽、开凿孔及切割结构钢筋，严禁横向开槽。

#### 7) 资料管理（报业主三份）

a、总承包单位报送施工技术资料文件，统一采用国标标准 A4 号纸张，特殊情况除外（如文件附图等，但不小于 A4 号纸张），文件资料格式除特定外，必须按政府档案馆有关规定要求和建设部门有关要求编制，同时还必须满足业主要求。

b、报送业主的所有资料、文件的原件份数，必须满足业主要求，其费用含在合同总价内。现场工程质量验收文件和各类施工记录，有关责任人员签字和责任单位盖章手续必须齐全。

c、施工技术资料文件收集、整理、归档必须与工程进度同步进行，每期工程款的支付与同步工程所有资料挂钩，完成工程档案资料是支付工程款的必备条件。

#### 8、其它

a、工程竣工验收合格后，总分包方按要求书面报告业主项目部，落实回访、保修责任人和联系方式。当提出返修要求，总分包方应及时安排返修，不得延误，所有保修项目必须在规定时间内完成；必要时，业主项目部另行安排其他单位施工，所有费用由总分包方承担，同时不免除后续

保修责任。

b、总承包单位在施工中出现的质量缺陷，除应无条件修复外，业主项目部、监理有权对责任单位进行经济处罚。

c、如发生严重和重大质量事故，总承包单位除应按国家有关规定报告和调查外，还要接受业主项目部的相应处罚。

## 五 施工工期、进度要求

施工总工期及主要节点完成时间要求

本项目暂定开工日期为 2026 年 5 月 14 日（示范区施工需在 2026 年 5 月 14 日进场），具体以甲方开工令为准，竣工日期为 2028 年 2 月 13 日，总工期 641 天。

本工程首开批次 2026 年 6 月 20 日需达到开盘进度要求，首批次总计 3 栋单体，按照节点全部达成后，投标人后续不再以抢工为由索赔相关抢工费用，如投标人不能按期达成预售节点，逾期后招标人则按照 1 万元每天/每栋楼进行处罚。

阶段工期按下表执行。所述工期包括进场准备、公休及假期、恶劣天气、退场及清场。住宅主楼及地库工程范围及主要节点完成时间如下：

### 主楼施工要求

（1）**预售形象（±0）前：**住宅地下室（负一层）从垫层到±0 预售形象 15 天。**预售抢工人员要求：**一单元的楼栋钢筋工不少于 40 人（垫层移交给钢筋工班组两天内达到打砼条件），木工不少于 50 人。两个单元单元的楼栋钢筋工不少于 60 人（垫层移交给钢筋工班组两天内达到打砼条件），木工不少于 70 人。未达到预售之前，每少一人，罚款 500 元。

（2）**标准层：预计保准层（含 P C 结构）**7 天一层。（标准层首层、屋面层可适当放宽）

（3）**人员要求：**标准层正常施工时每个单元木工不少于 12 人，钢筋工应根据绑扎部位的需求随时调配数量。

（4）**其它进度要求：**砌体平均 4 天一层（含二结构），每单元 5 把刀；外粉刷平均 2 天一层，内粉刷 2.5 天一层。

（5）**穿插施工：**预售形象完成后有能力组织地库施工，必要时停止主楼施工抢地库；5 层结构时应组织人货电梯进场，7 层主体时应安装完成并验收通过，9 层主体时二层结构开始砌筑，主体封顶后 1 个月应组织主体结构验收；18 层及以上住宅应组织中间验收，提前安排粉刷班组进场施工。

**进度配合：**总包配合综合管网的施工，必须按规定时间将建筑物周边自行堆放的周转材料、设备等搬离到不影响管网施工之处或撤离现场，并有权对其他单位影响管线施工的材料进行清理，塔吊、人货电梯、临时硬化施工道路及设备基础破碎后必须清除，必须将建筑物周边的所有建筑垃圾清运出现场，并且进行场地回填整平。

### 针对以上工期的备注：

1、上述开工日期以业主指令的开工日期为准，并开始计算工期（售楼处及首开区域除外）绝对工期不变，总承包单位不得以业主方分期开工为由向业主提出工期顺延或索要费用等任何要求。

2、总承包单位除了需确保总工期和重要节点按期实现外，还必须服从业主方现场代表的安排，以确保业主方各阶段目标按期实现。

3、根据甲方的需要，选择楼栋做样板房，所选楼栋的工期需满足甲方样板房开放节点要求。（如相应楼层拆模时间、二次结构时间、粉刷完成时间等样板房装修前的各道工序）

4、各阶段性节点若遇到春节则顺延 15 天（首开节点）；若原计划节点未遇到春节，但由于总承包单位的原因导致原计划节点拖延而遇到了春节，则不予顺延。

5、同一阶段开工的各单体节点时间为基准值加流水时间 15 天，最长流水时间不得超过 30 天。

6、主体验收前，验收部位的所有管线、线盒等必须开槽敷设完成；线盒等安装前，墙面灰饼必须制作完成。

7、以上所有节点时间拖延达 15 天以内，每拖延一天罚款 20000 元，且总包单位的分管副总必须常驻现场对现场进度进行把控管理，待进度符合甲方要求后方可离开；拖延达到 15 天以上的（含 15 天），每拖延一天罚款 50000 元，且总包单位总经理或董事长须常驻现场对现场进度进行把控管理。总工期延误为每天赔偿人民币 100,000.00 元，各节点拖延罚款与总工期拖延罚款不相抵扣，不足一天亦按一天计，赔偿无限额。

8、若总承包单位进度不符合合同要求或存在风险，甲方有权委托第三方单位进场施工，总包单位必须配合，且施工过程中的机械台班费、材料费和人工费用等按 1.2 倍从总包单位内扣除。

9、总承包单位在投标时必须充分考虑地块周边对施工进度的影响因素。

10、该地块地库必须采用独立班组进行施工，主楼达结构 6 层时，周边地库必须封顶，具备人货梯运行及二结构施工作业条件

## （二）进度计划要求

1、总包单位进场后，在五天内将施工现场总平面布置图报业主项目部，经同意后方可实施，凡未经业主同意而自行搭建的施工设施，业主有权令其限期拆除，由此产生的一切费用概由总承包单位负责。

2、总承包单位进场一周向监理、业主提交根据项目发展总控计划而编制的工程总进度计划、单位工程和分部分项工程进度计划，总包单位需把分包单位施工进度计划编入自己的总进度计划，总进度计划必须作出横道图和网络图，并标有明确的关键线路。由监理提出审核意见并报业主审批。

3、总进度计划应设立控制点，以便于业主项目部及监理对总承包单位计划完成情况的考核工作。

4、总承包单位所报各计划均应同时报予业主项目部、监理，调整之总进度计划以业主项目部文字确定为准（总工期及控制点不得变动）。

5、总承包单位的所有进度计划，都必须遵循总进度控制计划，服从业主项目部的施工进度计划协调。总承包单位在业主项目部例会中所报计划由监理审核，完成情况以业主项目部的核定为准。

6、所有计划的编制须由工程项目软件 Microsoft Project 完成。

7、工程周报制度：每周工程例会前一天向业主和监理报送周报，包括上周计划完成情况分析（进度滞后的必须由赶工措施），下周进度计划，各工种劳动力数量等，周报必须与工程月报保持一致。具体要求如下：

（1）每工程例会前一天（假期顺延）下班前各家施工单位的周计划务必提交到甲方项目部，如若不能按时提交，属施工单位原因的，罚款现金 200 元/每次；

（2）在周计划实施过程中，预测到周计划中任务会延误一天的，必须口头与业主项目部主管沟通；延误两天及以上者必须上报书面文件，并在报告中明确下周合理的赶工措施；以上延误情况发生后仍未按要求上报者，罚款现金 200 元/每项

（3）若上周计划任务发生滞后，在下周计划上报时，滞后任务必须上报赶工措施，并必须在滞后的任务后注明劳动力、材料和机械设备的安排，若未按要求上报，监理单位拒收该计划，因此耽误报计划时间，由施工单位承担，具体处罚按上面第（1）条执行。

8、工程月报制度：总承包单位每月 25 日上午 8：30 前提交下月施工进度计划（每月 24 日为计划截止日期）。月进度计划包含施工进度计划、材料设备进场计划、劳动力组织计划三部分，月进度计划必须与总进度计划保持一致，不能突破总进度计划。月进度计划滞后上报一天罚款 500 元。月进度计划完成情况作为工程款今年度考核的重要依据。

9、现场巡视及会议时间安排：

A、每周一上午 9 点工地巡视（其中重点巡视进度、质量、安全和文明施工）。

B、每周一下午召开项目现场协调会。

C、每月最后一个星期一上午 9 点进行每月一次的质量、安全文明施工检查，及流动红旗评比工作，质量权重 25 分、进度权重 25 分、安全文明施工权重 20 分、履约情况 15 分、整体配合权重 15 分。

D、以上巡视、检查、会议若遇节假日需调整时另行通知。

E、其它专题会、协调会结合现场实际情况另行通知。

10、每周一下午召开的项目现场协调会，对上周质量、进度、安全文明施工进行小结，分析未完成原因，总承包单位必须会上明确补救措施，再对下周计划进行审核、调整、补充、安排；每月最后一周应对本月进度进行总结。

11、总承包单位若未完成本周、本月计划，应立即在下周、下月计划中予以调整，调整计划中必须有未完成计划的原因（国家法定节假日、中考、高考等因素应在计划中提前考虑）和具体详细补救措施，以保证总进度计划的实施。

12、各总承包单位项目经理必须准时参加业主项目部或监理主持召开的定期与不定期（结合现场情况通知）的现场计划协调会。及时做好现场计划的安排、协调落实工作，对计划的完成负直接领导责任。

13、各总承包单位的项目负责人和单位工程负责人必须了解和掌握本单位工程的施工进展情况（进度、质量、安全、文明施工）业主项目部有权要求其随时进行口头汇报，对不了解工程进展情况、责任心不强，业主项目部有权要求其公司进行更换。

14、当工程工期调整后屡次延误，明显迟后计划工期、当业主认为总承包单位无力完成合同进度目标，业主有权终止合同，总承包单位须在三天内无条件退场，业主确认其完成形象部位，后按合同原则进行结案，并由总承包单位承担其违约责任。

### （三）工期考核：

1. 如因非承包人原因使得开工日期推后一个月内，承包人应承诺按发包人和监理的要求在本合同规定的基础上增加劳动力和设备及材料的投入，确保本合同工程能按时竣工验收合格，并保证不因承包人的任何原因而影响发包人取得《综合竣工验收备案通知》。同时，按发包人和监理审核确认的冬雨季施工方案进行冬雨季施工。上述相应赶工、冬雨季施工措施等费用，承包人因综合考虑，不得因此而提出任何异议或要求任何形式的补偿。
2. 分段工期发生延迟，或总工期发生延误的，发包人对承包人将进行罚款，相应罚款在承包人近期工程款中扣除。
3. 承包人在接到工程变更后，立即开始实施变更工作，不能以还未商定变更工作的费用为由延误实施变更工作，如果由此造成工期拖延，则视承包人违约。变更费用应在向监理和发包人提交进度工程预算时，同时提出变更工程价款的报告，发包人应与进度工程量审核同步进行。否则发包人可视为该项变更不涉及合同价款的变更。

## 六安全文明施工管理要求（道路、封闭式管理）

安全文明目标：水、声、气、渣达标排放 100%；相关方重大不利环境投诉为零；相关方环境投诉处理率 100%；重大环境事件、事故为零；事故负伤频率控制在 3%以内；重大伤亡事故为零；

杜绝火灾、设备、管线、食物中毒等重大事故；粉尘、污水、噪声达到城市管理要求，确保江苏省省级文明工地或“同级别相关安全文明工地称号”。

外脚手架采用盘扣脚手架，需采用蓝色钢板网片整体需保持干净整洁。



#### （一） 文明施工管理要求

- 1、在办公区前、工地门口种植多种花草，形成绿化带，派人定期养护，以美化工地环境。
- 2、在工地门口按规定设置“九牌二图”、升旗台、旗杆

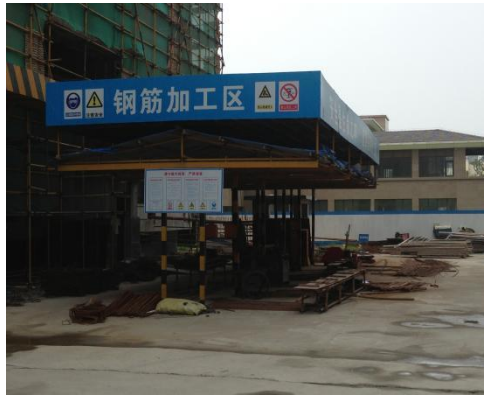






- 3、靠大门门口处设置洗车池，配备全自动冲洗平台专用高压泵、高压水枪等，污水经沉淀池沉淀后排放到市政污水井中。夜间进出场车辆保证静音，禁止鸣喇叭扰民。





4、所有出入通道必须设置定型化安全防护棚，确保达到二级防护，悬挂醒目的安全标识。沿道路两侧搭设钢管架，并拉设密目网，对施工区域进行封闭管理。施工现场各主入口、生活区入口处必须设置道路指示牌。



5、在施工区域固定地点设生活垃圾箱及建筑垃圾箱，生活垃圾和建筑垃圾分类堆放，并及时清理出场。

6、在现场设置吸烟亭、饮水亭，放置消毒过的饮水筒，及时补充茶水，以保证施工人员的饮水。

7、必须有专人对所施工标段楼层内外、加工车间、施工道路进行日常保洁，保持现场整洁。

8、现场材料分类堆放整齐，实行挂牌制度，做到工完料尽场清。钢筋加工区、木方堆放区、钢管脚手架材料堆放、线管及水电材料采用定型化栏杆分区分类管理；现场道路及基坑周边设置定型化栏杆，地库上单体外墙防水采用砖胎膜保护。



材料样板间

9、施工应在工地设环境卫生宣传标牌和责任区包干图，现场无大面积积水。

10、为防止蚊蝇孳生，施工应派专人负责落实各项除四害措施，在工地内做到排水畅通，无污水外流或堵塞排水沟现象。

11、保持工地出入口处的清洁，总承包单位有满足市容、环卫等部门对工地出入口保洁的相关责任，总承包单位需配备足够数量的保洁人员、保洁设备（如高压水枪等），费用包含在投标总价内。现场须保证道路无泥土块、不起扬尘（包括门外半径 50 米内道路），如因保洁不利造成相关政府部门处罚，总承包单位应承担一切责任。

12、施工过程中现场排水需经沉淀达标后才能排入市政管网。总承包单位对有关管理部门提出的要求和因违章造成的经济罚款负有直接的责任。

13、总承包单位在建筑物内，每三层设置一个简易厕所，由总承包单位派专人每天进行清倒。

14、各级政府职能部门、业主及其上级公司等对工地进行参观、检查工作，总承包单位要提前义务做好所在区域的保洁工作，并接受业主临时安排的服务于检查的相关工作。

15、总承包单位必须遵守政府有关规定，减少施工中噪声、灯光等对周边居民造成的影响，避免对周边环境的污染；总承包单位自开工之日起至交房结束必须承担对环保、环卫、市政、街道、市容、派出所、城管等接待和协调工作，所需费用含在总价内。

16、工地现场所有落手清及安全文明工作如不能按照业主方要求落实，业主方有权委托其他单位进行清理，不管发生多少费用业主有权双倍从当期工程款中无条件扣除。

17、在项目入伙结束前，市政、环卫相关责任部门规定的卫生责任区内日常维护、保洁工作由总承包单位负责，相关费用应包含在投标总价内。

18、未经业主同意,任何单位和个人不得在本工地范围内做任何广告、企业标识。

19、施工现场必须符合扬尘污染 6 个 100%治理要求，包括但不限于配备雾炮机、道路喷洒车等工具确保土方湿法作业，采取塔吊、围挡安装喷淋装置，塔吊塔身安装 LED 灯带照明夜间需有辨识度，施工过程裸土全覆盖等扬尘管控措施。相关费用包含在投标总价内。

#### **（一） 安全施工管理要求**

1、总承包单位自进场之日起至小业主入伙结束，对本标段范围内的安全保卫工作负全责，应对本标段及周边环境安全保卫工作有充分考虑，并配备足够的人力、物力，安全保卫措施不得低于以下要求，相关费用包含在投标总价内：



(1) 自进场之日起，总承包单位应在七天内向业主报批防火、防盗保卫措施，经业主同意后实施。

(2) 自开工之日起，总承包单位应两周内完成工地封闭式管理工作，工地出入口必须人车分离且分别安排人、车管理人员，24 小时均需专职保安人员值班，着保安制服，并配备相应保安设备，对进出车辆进行核查登记，无出场证的物资、设备和设施一律不得出场，要有足够措施禁止施工现场无关人员进出工地现场，应 24 小时派专人负责现场安全防盗巡视，夜间巡逻不得少于 4 人，着保安制服，并每日做好书面安全巡视记录待查。工地大门实行实名制刷脸进出。

(4) 办公区域与施工现场采用隔离措施，施工现场实行全封闭管理，全封闭管理措施需经业主审核同意，所有进入施工现场人员必须穿安全鞋，佩戴安全帽，同时安全帽上要贴上该个人识别号码，上身必须穿反光衣，佩戴胸卡，打卡方可出入，全封闭管理所发生得费用包含在投标总价内。

(5) 总承包单位应免费为参与本标段施工的业主指定分包、供应商和市政专业总承包单位办理胸卡，其费用包含在投标总价内。

2、编制安保计划、应急预案，确定应急救援小组组成人员名单，落实事故责任人、救援人员和设备；建立安保体系，将项目安全生产责任制落实到人。与分包之间签订安全生产协议书。

3、根据本工程特点建立危险源辨识、风险评价制度，对各施工阶段的重大危险源予以公示，工人上岗前需对其进行书面安全技术交底，并留底备查。

5、总承包单位应全方位对职工进行安全技术教育，根据施工生产内容的变化，及时进行相应的生产技术知识和安全操作知识教育。有宣讲台，每早开安全早会，并采用多样化的教育形式，如广播、黑板报、职工大会、上岗交底、录像、标语等。

5、对施工现场的劳动力队伍人员组织情况明了，建立档案卡片，与劳动力队伍签订治安防火协议书，对进场操作人员加强法制教育。

6、总承包单位在施工中应坚决认真执行《中华人民共和国消防条例》，建立以施工项目经理、分包项目经理、安全员组成的消防领导小组，具体负责实施防火安全工作。贯彻消防工作“以防为主、消防结合”的原则。

7、总承包单位应建立工地消防管理制度，成立义务消防队，日常进行现场各施工面以及防火重点部位的巡查，定期进行消防设备、器材的可靠性、使用性的检查。进入安装、装饰施工高峰阶段，制定专项一系列安全、消防、防盗措施，报请业主同意后实施。

8、建立明火管理制度，对施工现场范围内的明火进行严格控制。施工现场实行三级动火申报制度。

9、对整个工地划分禁火区域和动火等级区域。对危险品仓库、油漆储存室等不准明火的区域要特别划出禁火区范围，事先挂牌明确，禁止一切可携带明火火种的人进入。对于其他施工区域要分别根据动火危险程度，按国家《施工现场防火规定(试行)》划分三级动火区域，在施工过程中按标准进行管理。

10、施工中动用明火如：电焊、气割等，都必须按照所在区域的动火等级进行动火申报，严格执行“十不烧”规章制度，动火必须具有“二证一器一监护”才能进行，且动火时派监护人员值班。

11、高空明火作业，必须在其下方采取隔离措施，必须使用接火，不得使火种从高空散落。

12、严禁在工地、宿舍利用太阳灯和明火取暖；严禁利用煤油炉、液化气、电炉烧煮，每发现一

次，除没收其器具外，对总承包单位处以 500 元/次罚款。

13、总承包单位应在每个楼面上及场内施工区域和生活区，设置若干灭火器，实行统一管理。现场氧气瓶和乙炔瓶存放须满足安全存放要求，乙炔瓶不得平放。现场须专设仓库存放氧气瓶、乙炔瓶，并设立相应的保管员。

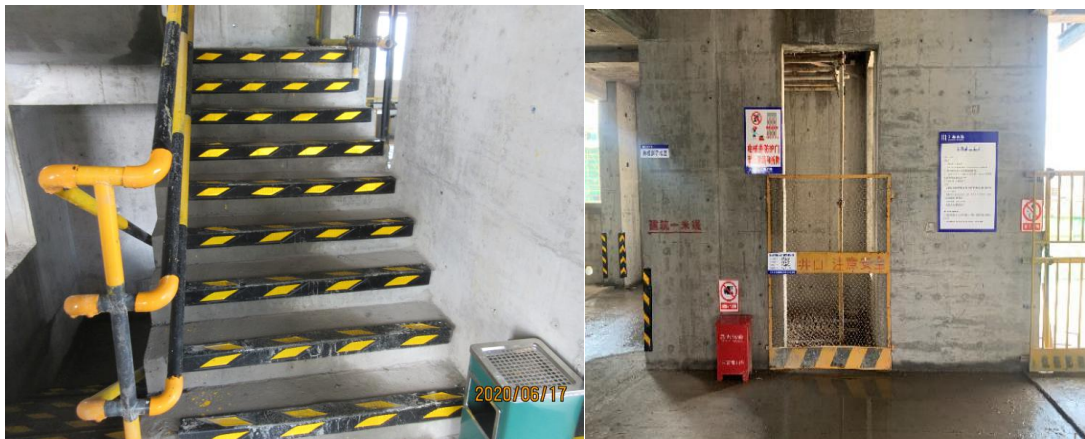
14、总承包单位项目经理、安全员必须参加由业主、监理组织的每周一次安全检查，对提出的问题要限期整改和回复。

15、对于安全例行检查提出的整改问题，各总承包单位应积极整改且须于检查的次日完成，对于一些可能造成严重后果的须立即整改且在检查当日完成。

16、对于总承包单位安全工作做得不到位、安全隐患整改不力的，业主有权对其进行处罚，对于不积极交纳罚金的单位业主项目部将直接从其当月工程进度款中双倍扣除。

17、总承包单位应做到无施工方案不施工，有方案没交底不施工，班组上岗前没安全交底不施工。施工班组要认真做好安全上岗交底活动记录，每周一上午组织不少于 1 小时的安全教育活动，活动记录报送监理备案。

18、所有临边洞口的防护，采用成品标准化护栏，可以循环使用；所有洞口、临边的安全设施在解除前，应征得安全部门的同意，并留有书面资料以备追溯。



19、夜间施工必须配备足够的照明灯光，用于地下室的照明电应为 36 伏的低压电，以保安全。

20、高空交叉作业必须做好安全防护，按照安全防护标准要求，应搭设防护棚，不准上下交叉作业在同一垂直方向操作，下层作业位置必须处于上层高度确定的可能坠落物的半径范围之处。每道工序必须进行安全技术交底。室外管道开挖时，需从脚手架下通过必须通知专业人员对脚手架进行加固后方可施工。

21、楼面每四层设置外挑安全网，以防止高空坠落事故发生。

22、楼板上预留的孔洞四周应拉设安全带或设置明显醒目的安全标志。



23、在施工阶段有粉尘的作业和有毒气体的作业时，总承包单位除提供必要的防护设备外还要加强施工面的通风。

24、制定大型设备维修保养制度，各类检测设备和重要机电设备的进场情况向监理申报，并附上年检合格证明或设备完好证明。

25、总承包单位将业主指定分包单位纳入日常安全管理的工作中，业主指定分包单位的施工区域的安全管理由总承包单位负责。

26、总承包单位应每月组织各工种及各分包单位进行安全设施大检查，进行总结评比和奖惩，并将评比结果抄送监理、业主。

27、总承包单位全体管理人员牢固树立起“抓安全一刻不忘，管理安全理直气壮”的观念，做到施工现场“发现隐患立即整改，发现违章立即制止”，确保达到项目安全目标。

28、发生轻伤事故一次，罚款 2000 元；发生重伤事故一次，罚款 5000 元；发现用电隐患一次，罚款 50 元；发现其它安全隐患一次，罚款 50 元；每周发现的安全隐患未进行及时整改的，每项罚款 50 元。

29、总承包单位必须在各进出大门口、现场各道路、各栋楼出入口以及现场围墙设置报警装置和摄像装置，保证施工现场的监控全覆盖。

30、按照我司安全文明要求执行，具体见附件（合同签约时，需与履约保证金同时提交 100 万安全文明保证金或保函。）

需总包购买 20 台除湿机，具体型号如下图，总包后续负责除湿机的保管及使用，项目入伙后，移交甲方项目部或物业。除湿机使用过程中的接线及电费，均在总包范围，措施费内综合考虑。

型号	CFZ-10H	设备图片
品名	东信工业除湿机	
除湿量 (Kg/h)	10Kg/h (30%~85%RH)	
额定电压	380V/3N+1	
运行功率	2300W	
循环风量	2700m³/h	
能效比 EER	3W	
噪音	<70db	
适用温度	5~38℃	
节能降耗	比市场同型号节能 20%	
节能设计	1、高能压缩机 2、内螺纹铜管 3、高效亲水铝箔翅片 4、专利框架式结构 5、流畅的风道设计 6、G4 过滤网 7、专利毛细管节流技术	
防水等级	IPX04	
过滤配置	G4	
排水方式	软管外接排水	
压缩机	高能压缩机	
冷媒	R22	
湿度传感器	日本神荣芯片	
交流接触器	西门子或施耐德	
自动化霜功能	有低温自动化霜	
压缩机保护	三分钟延时保护	
机身尺寸 (mm)	770*465*1705mm	
重量	115kg	
		<b>设备功能介绍</b> 1、采用精密电脑智能控制显示屏 2、采用国际 ABB 或施耐德等国际知名品牌 3、国家专利化霜技术 4、湿度 10%~90%可调，湿度控制范围可调 5、采用 SPCC 喷涂防腐钢板材料，寿命极长 6、高能压缩机，为节能努力，湿度达到设定值，设备会自动停止工作，环境温度高于设定值，自动启动降低用电能耗。

图：除湿机参数及要求

### （三）成品保护要求

1、总承包单位在自己施工过程中，必须及时做好已完或未完工程的成品或半成品保护措施（墙地面的保护、阳角保护、门扇保护、镜面保护、栏杆扶手保护、窗框、玻璃等），且保护材料需牢固、耐用，持久。建筑四层以下的墙柱阳角、楼梯踏步须进行保护；后浇带设置防水反坎及盖板、消防管道成品保护、地库上单体外墙防水保温板外砌砖胎膜（具体做法见下图）



2、总承包单位在施工过程中，必须对其它单位的成品、半成品进行看管、保护，并及时更换或安排其他总承包单位更换过程中出现的因己方或其他单位施工造成破损的保护材料。

3、本着“谁施工谁保护，谁损坏谁赔偿”的原则，总承包单位对成品及半成品负有看管和保护的职责。当一方总承包单位施工完成的分部、分项工程在完工及保护完成并移交给另一家总承包单位后，其成品保护便由另一家总承包单位负责。机电安装须执行“安装完毕，立即保护”的原则，给排水管必须用透明薄膜缠绕保护，电气盒的保护首先应用合适的材料填塞，然后用专用材料封口，以防止污染和堵塞。因各分包单位施工偏差而造成其它工程的返工、返修，其费用由偏差方分包单位负责，业主有权在未得到偏差方分包单位书面确定的前提下从该单位工程进度款中扣除相应的费用。

4、总承包单位的成品或半成品损坏，只要现场证据确凿，不论损坏方是否对其行为进行书面认可，



业主项目部有权从损坏方工程进度款中扣除其所造成的损失一切费用。

5、分包单位进场后，总承包单位需在每栋单体下设置固定保安 2 名，对进出楼层的施工人员进行登记管理，楼层巡视，如出现成品破坏、偷盗现象发生且无法找到责任人，由总承包单位负责所造成的一切经济损失，业主从总承包单位工程款中无条件扣除。

### **七与分包配合要求**

1、总承包单位负责工地现场及大门的保卫工作，必须全天为甲供材料、业主指定分包单位材料及各总承包单位人员进出工地提供服务，不得以任何理由将其拒之门外。

2、总承包单位移交给精装修单位的工作面必须符合施工质量验收规范，并有书面移交手续，因施工原因造成的精装修单位工期滞后及相关费用增加由总承包单位负责。

3、总承包单位必须向各分包单位提供足够数量的施工控制线（50cm 或 1m 线、控制轴线、垂线、中线等）。

5、所有分包单位的施工用水用电全部由总承包单位负责，总包单位在各分包单位的工作面就近提供接驳点，使用期为本工程开工至交房结束止，相关费用包含在投标总价内。

6、总承包单位应在楼层内每三层设置一个三级配电箱以供所有分包单位使用，配电箱内开关插座数量应满足楼层内各分包单位的使用，且所有配电箱未经甲方同意不得擅自拆除，并确保其正常使用，如擅自拆除或无法正常使用，甲方有权指定其他单位进行配电箱安装设置，所有相关费用均由总承包单位承担。在正式电通电前，所有总分包单位的电费均由总包单位承担；在正式电通电后至已售房屋集中交付于小业主之间所产生的所有电费均由总包单位承担；房屋集中交付后，相关维修整改需要使用的电费及相关费用均由总包单位承担。以上费用均已在总价中包含。

7、总承包单位应在楼层内每层设置一个施工给水点供所有分包单位使用和施工消防使用，如水压不够，总包单位需免费安装高压水泵，高压水泵应派专人管理。

8、每栋楼底层需设置一个满足电梯调试及楼层内每三层施工需要的二级配电箱，该笔费用含在合约总价内；总承包人负责供应及安装电梯调试用临时电缆，调试用电费由总承包人承担，临时电量必须满足电梯调试使用，电缆线径务必满足电梯调试使用要求，电梯调试完成后电梯移交总承包人，由总承包人派专人负责电梯运行的操作工作，电梯运行时间满足总承包人和各分包人的使用时间要求，电梯运行所需电缆线由总承包人承担。电梯运行操作员和以上电缆等费用由总承包人承担。

9、总承包单位要将业主指定分包单位纳入日常管理的工作中，总工期及主要节点工期不能以任何理由（包括业主指定分包单位施工不力）而得到顺延，总承包单位对业主指定分包单位的材料、工期、质量、安全负责。

10、对于所有甲方指定分包单位施工完成后剩余的剔凿、修补、填塞、吊洞、收头等工作（包括但不限于进户门框周边、防火门框周边、电梯门洞边、电梯召唤盒周边、所有穿墙穿梁板管道的周边等等），均由总承包单位负责，费用包含在合同总价内。

12、相关单位对已完工作整改、调整后涉及到需土建修补、清理等工作，由总承包单位负责，费用包含在总价范围内。

13、门窗框、阳台栏杆、扶手、雨棚等洞口边修复全部由总承包单位负责（包括因整改、调整等



原因引起的，不限次数）。

14、因其他施工单位施工、整改所出现的墙地污染（如墙面腻子被污染）由总承包单位负责修复完成，费用由责任（污染）单位承担。

15、因土建施工、维修造成其他单位返工的工作量由甲方工程部、监理共同确认，该费用由总部单位承担，在总承包单位工程款中扣除（如修空鼓导致硅胶重打）。

16、总承包单位需满足各分包单位在任何情况下的人员、货物运输要求，施工电梯必须配置两人双班制以确保夜间施工的垂直运输需要，不得另行向分包单位、供货商收取费用，相关费用包含在投标总价内。

17、施工电梯使用时间除满足外立面施工外，还需满足室内精装修施工的垂直运输需要，在室内电梯未正式交付使用前仍作为精装修施工的垂直运输工具，不经业主书面同意不得拆除，由此造成的费用增加应包含在投标总价内。

18、在粗装饰和精装修施工期间，总包单位应合理安排与各分包单位之间的材料运输时间，不得以满足自身货物运输为由拒绝急需运输的各分包单位的货物运输，更不能因夜间垂直运输需要以加班为由向业主指定分包单位和供货商收取额外费用。如业主发现此类情况将以收取费用的双倍数额在当月工程款中予以扣除。

19、电梯安装调试好后，由总承包单位进行接管，并派专人专门开电梯，电梯的安全运行，责任由总承包单位负责，分包单位使用电梯与总承包单位协调，总承包单位不得以任何事由或借口收取分包单位电梯使用费，加班费，电梯使用期间总承包单位必须对电梯进行墙面、地面的有效成品保护，此笔费用含在合同总价内。

20、在施工脚手尚未拆除前，总承包单位有义务为各分包单位免费提供施工脚手架供各分包单位施工使用。同时因施工需要进行整改脚手架的，总承包单位必须免费及时整改，为施工创造便利条件，脚手架的提供时间需满足各分包施工所需周期，此笔费用包含在合同总价内。

21、在施工脚手拆除后，因施工需要，总承包单位在接到各分包单位要求帮助搭设脚手申请一周内，调配脚手材料进场搭设，相关费由分包方与总承包方协商。

22、总承包单位对分包单位进场材料负有看管、保护的责任。

23、分包单位提供给总承包单位的材料、配件，总承包单位不得故意不在收货单上签字确认现象发生。

24、施工过程中，如总承包单位抓住分包单位施工人员随地大小便、偷盗等事情发生，未经甲方同意，不得随意报警，不得漫天要价，造成过失单位无法应承支付，且不得以过失单位钱款还未支付等理由干扰分包单位的正常施工（如停电、停电梯、不放行、不签收货单等）

25、总承包单位有义务合理安排各分包单位(特别是总体管道分包单位)的施工顺序，设备、材料进场时间，车辆流量控制，以确保现场施工道路畅通。

26、总承包单位有责任协调、督促各分包单位做好各自的落手清工作，做到工完料尽场地清。废弃物与垃圾由总承包单位集中统一处理。

27、总承包单位应负责土建、安装、装饰及其他现场施工单位之间的协调工作。

28、总承包单位不得向业主指定分包单位、业主材料供应商收取或索要任何款项，一经发现，业主有权以其所收款项的三倍直接从其工程进度款中扣除。

29、总承包单位及时收集分包单位过程中材料、施工资料等书面文件，并要求分包单位按要求填写相关资料、表格。

30、总承包单位必须对工地现场的垃圾进行统一管理，指定垃圾集中堆放场地，对垃圾进行集中并及时清运。施工总承包单位负责施工现场产生的垃圾及所有分包单位的垃圾清运（包括精装修施工垃圾），费用包含在投标总价内。投标单位需要充分考虑。如总承包单位垃圾清运不及时，业主有权委托其他单位进行清理，费用从总承包单位工程款中扣除。

31、由于土建总承包单位施工偏差，精装修施工无法满足质量要求，造成的人工和材料等相关费用的增加由总承包单位承担。

32、精装修施工阶段至售后维修阶段抹灰层开裂、空鼓及平整度、垂直度、阴阳角方正等原因引起的精装修面层返工和相关设施设备拆除、安装产生的费用由总承包单位承担。

33、卫生间、厨房、阳台、外墙、铝合金门窗等部位渗水引起精装修单位返工造成的损失由总承包单位负责。

34、总承包单位与各分包单位间由于施工等因素影响导致相互间的成品损坏及返工，对于责任的鉴定由监理牵头组织、业主和各相关单位参与进行判别。原则上要求责任方必须对责任事实进行书面确认，否则为尽快解决纠纷、顺利推进现场工作，由监理和业主进行书面确认责任归属，相关责任和费用由责任单位负责且无条件立即执行。

35、总承包单位与分包单位之间工作面移交应办理书面交接手续，并且须得到业主方、监理书面确认。总承包单位在接受工作面后应立即进行检查、验收，并于2日内提出书面意见，否则业主将认为移交的工序合格，总承包单位不得再以其它工序的质量问题或不具备施工条件等为由向业主提出任何索赔。工作面移交只要业主方认为该工作面已具备施工条件即视为可以进行工作面移交，总承包单位不得以此为由拒绝接收。

36、总承包单位在施工、交房维修阶段应全面负责各分包单位的协调、安排及与小业主的沟通、交接事宜，直至小业主顺利入住、签字认可。

37、强、弱电井、水表井、管道井内侧墙、顶、地必须按照装修标准施工。抹灰施工需先施工强、弱电井、水表井、管道井及有立管的墙面，确保机电立管的安装进度。

## **八与甲供材料供货商配合要求**

1、甲供供货商提供给总承包单位的材料、配件，总承包单位不得故意不在收货单上签字。

2、总承包单位应无条件接受甲供材料，如对甲供材料的质量有异议，经业主主管人员同意后，对数量进行核验后先行签收，再与业主进行协调处理，不得以此为理由拒收甲供材料。其中甲供为配电箱，防水为甲指乙供。

3、总承包单位必须准确向业主提供甲供材料的供应计划，因所提数据不准或不及时而导致甲供材料不足、超量或延期供货所造成的一切损失由总承包单位负全责。

4、总承包单位需提前一个月把甲供料数量清单提供到业主办公室，并同时提交供货次数、每次供

货时间及每次数量，以便材料分批分次有序进场。

5、提交甲供料清单数量需准确，并根据现场实际情况、过程整改情况、维修整改情况留设余量，不得出现因数量未统计准确而要求业主、供货商在无法完成的情况下必须材料到场的情况发生；不得出现因未留设余量导致现场无法完工、收尾、整改而拖延的情况发生，如出现此类问题的发生，致使工期延误等情况发生，业主方视情节轻缓，给予总承包单位 1-5 万的罚款。

6、施工过程中，如总承包单位抓住甲供供货商人员随地大小便、偷盗等事情发生，可立即报警或与该单位进行磋商解决，不得漫天要价造成过失单位无法应承支付，且不得以过失单位钱款还未支付等理由干扰该单位的正常供货（如不放行、不签收货单等）

7、不得向甲供供货商索要、收取任何款项，一经发现，业主有权以其所收款项的两倍直接从其工程进度款中扣除。

8、甲供材料到场后，由总承包单位免费搬运至业主指定地点，无条件向甲供供货商提供现场或生活区仓库，并负责看管及保护。不得以任何理由强行要求供货商将材料搬运到正在施工的楼层面。

9、主动督促甲供材料的到货，不得以任何理由反复强调该单位为甲供，而延迟工期和提出索赔。

10、对甲供材料，总承包单位需进行数量及产品质量检查、核验，确认签字后即视为合格产品。

11、主动收集甲供料相关资料，并整理归档。

## **九与政府部门的配合接待要求**

1、总承包单位进场后必须指定一名经验丰富且具有一定协调、公关能力的专职协调员。该协调员负责应对政府管理部门的各种检查、评比活动，协调施工现场各单位、周边各单位的关系以及内部各部门之间的关系，从而保障工程施工的顺利进行。该专职协调员必须存在于总承包单位组织机构框架体系中，其名单及联系电话在总承包单位进场一天内提交监理、业主项目部，并保证其稳定性、长久性。

2、总承包单位进场后，专职协调员必须及时向业主项目部提供各种必备证件，根据施工进度需要及时办理环保、夜间施工许可等各种许可证，并及时将复印件提交监理、业主项目部。

3、专职协调员首先必须保证总承包单位自身内部关系的稳定和团结，及时解决内部矛盾，提高职工积极性。

4、专职协调员的工作还应包括定期主动走访周边街道、居委会、派出所等相关单位以及施工现场附近之居民，收集各方面的反映，采取积极主动的对应措施，减少施工扰民，将有可能影响施工顺利进行的矛盾及时消除在发生之前。

5、专职协调员应坚持经常检查、督促其项目部完善减少扰民、影响交通、确保环保等措施实施情况，并对由此而造成的责任负责。

6、施工进场后需满足市政相关部门对周边环境、管线的维护和管理要求。因工程施工对周边环境、管线造成的影响和损坏，相应的处罚和责任由总承包单位负责。

7、自觉接受政府的依法监督和指导，随时了解国家和政府的有关方针、政策，掌握近期的市场信息，熟悉当地的法规和惯例。

8、通过经常性的上门咨询和信息发布等形式，沟通与政府部门间的关系。

9、主动向工商税务部门依法纳税，主动与公安交通部门取得联系，求得施工占用道路的批准和运输的畅通。

10、主动与司法部门联系，求得法律的保护和指导。

11、主动与海关联系，办理好进口设备和材料的验关手续。

12、主动与市容监察部门联系，搞好施工现场周围地区的环境卫生。

13、主动与质监站、安监站联系，求得他们对于工程质量和施工安全的指导与认可。

14、在进场施工后，和当地社区政府、居委会取得联系，邀请周围单位与居民参加座谈会、联欢会、新闻发布会等，听取周围单位与居民的意见，并通报工程的性质、概况和建设意义，求得周围单位与居民的支持与谅解。

15、对受施工的噪声、强光、灰尘影响的单位和居民采取必要的弥补措施。同时也积极采取预防措施减少这些危害，尽可能地保护周围单位和居民们的利益。

16、认真做好各级检察单位的接待工作，高度重视，勤走勤访，尽快与各级政府部门、单位建立良好的人脉关系。

17、业主项目部对总承包单位专职协调员工作态度、能力置疑，有权要求总承包单位将其更换，以保证施工顺利进行。

### **十周边小区的沟通协调**

项目周边为已建老小区，且本项目离已建小区主楼很近，环境复杂，总包单位在投标前需对现场进行详细踏勘。周边已建老小区建筑的保全费用、施工过程中对已建小区的破坏的修复及赔付、施工过程中老小区住户的投诉沟通及举报到政府处的沟通、包括夜间施工引起的投诉处理、周边小区物业的日常协调及维护、由总包单位全部承担等费用，报价时需考虑。同时还需考虑方案公示过程中可能出现投诉的公关费用。地块东南角有一钉子户未拆，该钉子户的拆除时间不确定，拆除后拟建办公楼部位，若该钉子户在项目竣工交付后还未拆除，办公楼部分的工程量、措施费等在总包合同中进行切除。总包在施工住宅及地库部分的过程中，需特别关注对于钉子户的房屋保全、施工过程中的噪音、震动、粉尘、安全防护等工作均由总包负责考虑，其费用含在本次报价中。若因钉子户的阻碍施工影响项目工期的，甲方有权对总包进行 5000 元/天的处罚。临展区北面为已建老小区，展示区的施工过程中及生活区搭建及使用过程中的的投诉沟通由总包单位全权负责，若因居民投诉影响临时展示区工期的，甲方有权对总包进行 5000 元/天的处罚。

### **十一工程资料的编制及管理**

1、总承包单位进场后，业主方提供总承包单位现场施工用图 6 套，其中用于编制同步竣工图图纸 1 套。以上施工用图和该套竣工图、施工过程资料应按档案验收要求与现场施工、设计变更、技术核定单、工程指令同步。业主方项目部每月或不定期对总承包单位同步资料进行抽查，如上述图纸、资料未与现场施工同步，处以 1000 元/次的罚款，并与工程进度款发放挂钩。

2、在单体工程主体结构验收完成，取得主体结构验收质量验收证明后，业主方将提供总承包单位用于编制竣工图图纸 3 套；用于消防验收图纸（各单体平面、立面、剖面图）、人防验收图纸、规划验收图纸（各单体平面、立面、剖面图）各 1 套；总平面图 10 张，以上图纸均要求按档案验收要求编制完成。

3、根据甲方要求的竣工验收时间节点，总承包单位须至少提前两个月向业主方提供按档案编制要求完成的竣工图4套、施工技术文件资料3套、电子文档1套。

4、存档资料的编制必须与工程进度同步，严禁后补资料及做假资料，在每月例行的由业主及监理参加的资料检查将对总承包单位的工程资料的编制进行监督。

5、存档资料的编制必须符合工程所在区（县）档案管理部门的要求，并在开工前向相关部门咨询以免编制完成的资料返工。

6、本项目正式实施电子文档，电子文档须与工程进度同步，要求电子文档由专职资料员负责编制，业主指定分包单位的电子文档由总承包单位负责完成，业主指定的分包单位所有书面资料由总包单位收集、归档、编册、保管及送城市档案馆。

7、各主要分部分项工程开始前两周内必须报施工方案至监理方审核，如模板施工方案、外保温施工方案、外墙石材施工方案等，另外应有专项质量通病技术防范措施及冬、雨季施工技术措施，特别是防渗漏措施（应包括门窗洞口、屋面、楼板及墙体预留洞等重要部位），递交前须得到其上级公司技术负责人的审核批准。监理审核通过后报至业主方审核，审核通过后方可施工。方案及措施应有针对性，在图纸中没有明确节点做法的或没有指定参照图集的部位应附有详细的节点图纸，需提供计算书的应一并附上。

8、业主可根据工程施工的质量、进度、安全需要，对施工方案进行调整，总承包单位须根据业主的调整意见在一周后将已调整完成的方案重新递交业主及监理审批。

9、《设计变更通知单》及业主涉及设计变更的《工程指令单》均为设计变更的书面文件，《设计变更通知单》由设计单位编制完成后由业主发送各总承包单位，《工程指令单》由业主编制完成后发送各总承包单位。

10、竣工图的编制须与工程同步进行，当月的变更内容须在当月及时在竣工图中得到反映。

11、对于接到业主或监理单位的《监理通知单》、《工作联系单》及《工程指令单》后，要求回复的，各总承包单位要在不迟于次日的时间内或指定日期内及时回复。

12、工程竣工前分别按档案馆、业主、物业要求提交工程资料及图纸，并按照档案馆、业主、物业要求分别装订、整理目录及交接。

## 十二其它

### （一）技术标编制要求

各施工投标总承包单位的技术标须包含以下内容但不限于以下内容。

1、施工布署：标书中应对以下内容进行详尽说明：

（1）项目施工组织管理体系；

（2）项目部管理人员名单；

（3）项目部主要管理人员履历表；

（4）总工期控制计划；

（5）保证总进度计划分计划表；

- (6) 主要劳动力投入计划;
- (7) 主要材料进场计划;
- (8) 主要施工机械配置表;
- (9) 流水段划分表;
- (10) 主要施工机械进出场计划;
- (11) 施工顺序;
- (12) 测量仪器配置表;
- (13) 混凝土试块留置计划 (标养、同条件、抗渗);
- (14) 材料检验检测计划。

2、施工总平面布置：主要对施工道路、施工用水用电、生产临建及施工机械等进行合理安排以满足施工进度要求。需包含但不限于以下内容：

- (1) 施工阶段总平面布置设想 (地库施工阶段、主体结构阶段、室外总体阶段);
- (2) 施工用电方案;
- (3) 施工用水方案;
- (4) 施工排水方案;
- (5) 施工消防方案;
- (6) 文明施工方案;
- (7) 工地卫生方案;
- (8) 施工道路布置方案;
- (9) 施工大临布置方案;
- (10) 大型机械布置方案;
- (11) 材料堆场布置方案;
- (12) 钢筋车间、木工车间、电焊车间布置方案
- (13) 场容及标准化管理方案。

3、各分部分项工程施工方法及措施 (应明确在主体施工和装饰施工方面细部的特色做法)，包含但不限于以下内容：

- (1) 工程施工准备；
- (2) 工程测量方案；
- (3) 结构施工方案；
- (4) 大体积混凝土浇捣方案；
- (5) 大体积混凝土质量保证措施；
- (6) 后浇带施工方案；
- (7) 地下室防水施工方案；
- (8) 回填土施工方案；
- (9) 人防结构施工方案；
- (10) 屋面保温及防水施工方案；
- (11) 节能保温施工方案；
- (12) 脚手架施工方案；
- (13) 砌体施工方案；
- (14) 装饰施工方案；
- (15) 室外总体施工方案；
- (16) 围墙施工方案；

4、工程防渗漏保证措施：要求就解决墙体、屋面、门窗、厨卫、阳台等部位的渗漏问题提出详细可行的组织措施和技术措施。

- (1) 工程质量保证措施：涵盖如下但不限于如下：
  - (a) 混凝土工程质量保证措施；
  - (b) 模板工程质量保证措施；
  - (c) 钢筋工程质量保证措施；
  - (d) 测量工程质量保证措施；
  - (e) 砌体工程质量保证措施；
  - (f) 特殊气候条件下施工质量保证措施；

(g) 节能保温工程质量保证措施；

(h) 防水工程质量保证措施；

(i) 抹灰工程质量保证措施。

(2) 成品和半成品保护措施

(3) 安全、消防保证措施

(4) 文明施工保证措施：涵盖如下不限于如下：

(a) 场容场貌管理措施；

(b) 文明建设措施；

(c) 施工现场废水控制措施；

(d) 施工现场灰尘及废气控制措施；

(e) 对周围环境的防噪音措施；

(f) 建筑垃圾环境管理措施。

(5) 保证工程进度工期主要措施

(6) 加快施工进度具体措施

(7) 施工对专业分包、指定分包的管理、协调及配合措施

(8) 文明工地、优质结构具体措施和建议

(9) 企业概况、近年业绩、营业执照及资质证书

(10) 投标方认为有助于实施本工程的其它措施、方法及体现本企业在住宅施工方面的优势

(11) 除上述内容外，应对临街建筑外架搭设方案、防坠落等具体措施进行详尽描述，对外墙保温的施工工艺及质量保证措施进行详尽说明。

## **(二) 总承包单位需承诺事项**

1、本工程在施工过程中，有大量的与市政、交通、环卫、街道、居委、居民的协调、配合工作。总承包单位应设有专人负责此项工作并承诺：凡是与本工程施工过程中发生的一切协调工作，由总承包项目部负责解决，做到不推诿，不找业主麻烦，不影响工程顺利进展。如解决不力，由业主或其他单位协助解决的，费用由总承包单位无理由全额承担。

2、在整个施工过程中，凡是因业主原因而影响工程进度的，总承包单位应积极配合帮助业主出点子、想办法，把损失的工期在施工过程中抓回来，使工程尽可能按总工期要求如期完成。

3、在工程交工验收试运行阶段，总承包单位除项目经理必须到场，还应在现场留守一部分专业人员，协助业主和物业解决试运行过程中暴露的问题，以确保工程各系统运行正常。工程竣工验收



后，若业主需要，总承包单位应为业主提供各类设备的长期维修保养服务。如业主报修二小时内，未能及时得到答复，业主有权委托其他单位或个人处理，发生的相关费用由总承包单位承担。

4、总承包单位应承诺在保修期内，留专人负责维修，维修人员必须满足现场需要。为业主提供优质服务。同时将定期或不定期组织质量回访和保修服务。即使保修期满后，凡属总承包单位施工原因造成的质量问题，应随叫随到，负责到底。

5、从总承包单位中标到工程未交付小业主前承建项目部所有管理人员需保持与合同人员数量及合同中人员一样

6、后期配套单位进场后，总承包单位须无条件的服从业主方的总体安排，将影响到配套施工的材料堆场、现场办公室、道路、设施设备基础、仓库、厕所及临时用房等一切妨碍的对象无条件的拆除（在接到业主通知后5天内全部拆除完毕，并确保现场为种植土地面、无垃圾）

7、总承包单位合约工程范围应包含下述内容：（无论招标图纸中是否明确，以下内容均包含在总承包单位投标总价内）

- 1) 水箱、风机等所有设备基础。
- 2) 每层电梯门洞口处牛腿的施工。
- 3) 电梯门洞与结构墙体间空隙的混凝土封堵。
- 4) 电梯召唤盒留洞、底层电梯消防报警按钮留洞。
- 5) 电梯机房内梁及墙体的留洞、空调留洞。

6) 所有受外部雨水影响（如阳台、厨房、卫生间、宽度大于15cm的线条部位、空调板、地下室砌筑墙体根部等须采用砼浇筑，高度不小于200mm，宽度与上部墙体同宽。）

8、为加强对项目的土方工程量进行预控，严控土方开挖过程随机性，各项目需要制定土方平衡方案。土方平衡方案应在土方招标之前制定，并要求工程、技术及成本负责人签字确认，确保土方平衡方案的经济性。土方平衡方案应附上土方原始标高资料，应列明土方开挖的总体开挖方案和多标段情况下的开挖顺序，应在平面图上标明土方开挖范围及开挖量、场内转运范围及转运量、场内堆土范围及堆土量、场内倒土回填及外部取土回填量，存在淤泥、石方、地下构筑物等情况的，要相应标明。土方招标应附上土方平衡方案，控制好清单土方工程量。土方单位进场施工过程中，若因为其他因素必须要调整开挖方案的，注意现场情况事前、事中、事后拍照留底，并及时召集工程、技术及成本负责人开会商定，否则不得随意改变土方平衡方案。土方平衡方案不等于土方单位的土方开挖方案，强调的是建设方对土方的挖、运、堆放、回填、倒运工程总量的平衡及控制，兼顾可行性及经济性。

### **（三）前期工程衔接要求**

1、总承包单位在接到业主发出的中标通知书或其他形式的书面通知后，须有义务、无条件的尽力协助甲方办理施工许可证，并立即组织人员（须含项目经理）进驻施工现场，着手施工前期准备工作。在监理单位的协调下，尽快会同业主移交现场建设场地红线桩、水准控制点、地形图、地下管线资料及地质勘探报告等资料。进行工程轴线、水准标高等测量工作，及时与前期承包商配合协调，根据挖土施工进度，对基坑分区、分块进行下道工序施工，缩短基坑暴露时间，确保围护系统的安全性。

2、以总承包单位为主，业主、设计、监理等有关单位共同参加对围护桩、桩基及基坑、垫层的移交和复核工作。

3、施工用临水、临电由业主方提供指定接驳点，总表的损耗由总承包单位负责。

4、按总平面布置方案铺设部分施工便道，并对已有道路和新增道路两侧设置排水沟，施工主道路、钢筋加工车间、钢筋堆场、木工棚等须采用钢筋混凝土或素混凝土硬化。

5、总承包单位进场后应编制总施工组织设计，经上级公司批准后，报监理、业主审定，确保在正

式施工前审批完毕。内容应涵盖：施工总进度计划、检验批划分表、混凝土标准养护、同条件养护试块留置计划、劳动力进场计划、机械进场安装计划、主要机械使用表、材料进场计划、主要材料检验计划、混凝土浇捣计划、各主要节点完成计划等内容。

### 十三违约扣款约定

总承包单位违反本招标要求的任何条款者均视为违约，因违约而罚款，总包单位不按时缴纳时，均可以在工程款中扣除。

具体内容见附件项目公司工程质量管理制度和项目公司施工安全管理制度。

### 十四维修

#### （一）交房后的维修

- 1、切实履行合同中整改、维修所约定的工作内容，确保整改维修工作使业主满意，确保整改维修工作得到及时有效的处理。
- 2、为保证业主的报修及时有效的进行处理，总承包单位必须安排专人 24 小时负责整改维修工作（含节假日），并保持 24 小时通讯畅通。若物业公司接得维修后 1 小时内无法与总承包单位取得联系或在约定时间内未按物业公司及业主要求（非总承包单位责任除外）完成维修，按拒单处理，物业公司有权安排第三方应急处理，所发生一切费用从总承包单位质保金里扣除支付给第三方应急处理单位。
- 3、总承包单位必须保质保量完成整改维修工作，维修质量必须达到国家相关规范验收标准。若因施工质量问题造成业主室内已装修部分损坏的由总承包单位负责。总承包单位在维修整改过程中对业主已装修部分造成损坏的由总承包单位负责。
- 4、总承包单位维修人员必须遵从物业公司相关现场管理规定，进场施工人员必须办理并佩带出入证。在业主家中维修时不得在现场抽烟、吃拿业主食物，不得进入非维修现场，不得擅自使用业主任何物品。
- 5、整改维修时总承包单位必须对进场人员进行相关的安全教育，施工现场采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。在已入住的业主家进行维修时应先预约后再上门维修，维修时注意成品保护，且必须有成品保护措施，并令小业主满意，损坏的设施、物品、家具等必须赔偿。
- 6、总承包单位的整改维修工作必须及时、有效。施工过程规范，施工质量力求达到业主满意。
- 7、对于技术难度较大、容易扯皮或业主提出不合理要求，应给业主耐心解释并礼貌拒绝，不得和业主有任何冲突。如果确属总承包单位责任，总承包单位不得以任何理由推诿。
- 8、确属于工程质量问题的整改维修造成客户的装修损失，应给客户予以恢复。如涉及到油漆、涂料部位存在色差，可将恢复的范围扩大到一个施工面或整个物件。总承包单位对业主的装修不予恢复的，业主有权让第三方队伍进场恢复，费用从其质保金中支付。
- 9、总承包单位有对业主因为整改维修对生活造成了干扰、时间延误、对室内物件的损坏等进行赔偿的责任。

10、整改维修的效率与质量直接影响了业主的满意度，为便于物业公司、客服部门能够非常详细的了解整改维修的结果，总承包单位维修人员每周一必须上报物业公司及客服部门一份整改维修的周报。

## （二）维修项目时限要求

序号	报修项目		接单 时限	整改 时限	备注
业主房间：					
1	土建	墙地面空鼓、开裂	2 小时	3 天	已装修完的造成墙面乳胶漆、墙纸、木地板、木制作等损坏的，还应进行恢复
2		墙面不平整、垂直度超规范	2 小时	3 天	
3		地面返沙，平整度差	2 小时	4 天	
4		预留门洞口尺寸偏差过大	2 小时	3 天	
5		厨房排烟道堵塞不通返烟	2 小时	1 天	
6		厨卫渗水	1 小时	3 天	
7		外墙渗水	1 小时	4 天	
8		屋顶渗水	1 小时	3 天	
9		外墙砖空鼓、开裂、脱落	2 小时	5 天	需保证维修后外墙色泽一致
10		外墙涂料脱层、脱落，色差	2 小时	3 天	需保证维修后外墙色泽一致，无明显色差
11	给排水	给水管管道渗水	1 小时	2 天	
12		给水管阀门关闭不严、渗水	1 小时	1 天	
13		排水管渗漏	2 小时	1 天	
14		排水管堵塞	2 小时	1 天	
15	强电	配电箱开关损坏及由于箱体成品保护不利造成的受损	2 小时	1 天	
16		插座无电，照明灯不亮	2 小时	1 天	
17		开关插座面板缺失、受损	2 小时	1 天	
18	进户门	进户门变形、划痕	2 小时	7 天	
19		进户门锁打不开	1 小时	2 小时	
20		进户门开启异响、开启不灵或关闭不严	2 小时	1 天	
21		进户门胶条、密封条脱落	2 小时	1 天	
22	铝合金	铝合金门窗玻璃、型材划痕、污染	4 小时	7 天	
23		铝合金门窗打不开或关闭不严密	2 小时	1 天	
24		铝合金门窗渗水	2 小时	2 天	造成装修损失必须恢复
25		铝合金门窗五金件松动	4 小时	1 天	
26		铝合金门窗胶条不顺直、脱落、密封条脱落	4 小时	1 天	
27	栏杆	栏杆安装歪斜、玻璃安装不平整、螺帽缺失松动	2 小时	2 天	
28		玻璃划痕、缺棱掉角	2 小时	7 天	
29		栏杆玻璃自爆、开裂	1 小时	7 天	须采取临时措施，因碎片损坏其他物品的应恢复
30		栏杆锈蚀	4 小时	1 天	
31	弱电	对讲故障	1 小时	2 小时	

32		电话线、光纤、网线不通	1 小时	1 至 3 天	代报
<b>公共区域:</b>					
1		消防管道渗水	1 小时	1 天	
2		消防控制系统故障	1 小时	2 小时	
3		水泵故障（含地下室污水泵及园区景观水泵）	4 小时	2 天	
4		周界红外报警系统	1 小时	2 小时	
5		大门及单元门禁系统	1 小时	2 小时	
6		闭路监控系统	1 小时	2 小时	
7		停车场管理系统	1 小时	2 小时	
8		墙地砖空鼓、开裂、沉降	4 小时	5 天	
9		雨污水管堵塞	2 小时	1 天	1 小时内完成，最多不超过 1 天。
10		水池渗漏	4 小时	7 天	
11		地面不平整、积水	4 小时	7 天	
12		园区给水管爆裂，阀门渗水，关闭不严	1 小时	1 天	承建单位支付相应的水费
13		电梯故障	0.5 小时	0.5 小时至 1 天	应急小修需 0.5 小时完成，大修根据故障严重程度 1 天完成，最多不超过 7 天。
14		风机设备故障	4 小时	1 小时至 3 天	小修 1 小时内完成，大修不超过 3 天。
15		二次供水设备故障	1 小时	0.5 小时至 1 天	应急维修需 0.5 小时完成，最多不超过 1 天。
16		防火木门，防火卷帘门	2 小时	1 天	
17		地下室渗水	1 小时	5 天	
18		供配电设备故障	1 小时	1 小时至 2 天	小修 2 小时内完成，大修不超过 2 天。

注：若报修项目为以上未列项目时，具体接单时限及整改时限以现场约定，但接单时限一般不超过 4 小时，整改时限不超过 5 天。

## 十五、机电工程技术要求

### （一）、质量控制目标

1、施工现场所用材料均需按照规范要求进行取样、送检，检测及复检，按规定需复试的材料必须有复试报告。费用在投标报价中考虑。每次进场材料的数量、种类、规格等资料指定分包单位需书面报监理，并有监理见证员在场取样。业主方对指定分包单位提供的材料存在异议，可要求重新见证取样复试，总承包单位必须无条件配合。二次检测合格，检测费用由业主承担，二次检测不合格，相关费用全部由承包单位承担。

2、所有进场的材料，必须按计划提交实物样品（样品一式三份）、材质证明和有关技术资料，实样经监理工程师、业主批准后进行“封样”，以备进料时比较，对照。变更用材时，事前征请监理、业主意见，不同意者不进行变更。

- 3、工程施工质量实行“工序质量”控制管理方法，对主要工序实行由技术负责人事先技术交底；现场管理人员对质量跟踪控制；质量员对“工序质量”过程检查。做到以工作质量保证工序质量，以工序质量保证产品质量。
- 4、工程质量及隐蔽工程验收严格实行“三级”管理验收制度。先由分包自行检查经总承包单位复检合格，提前报请监理并经验收通过后，才能进行下一道工序施工（隐蔽工程必须在16点以前报验）。
- 5、质量否决制度： 监理、业主检查认定不合格的工序必须返工，并追究指定分包单位有关人员责任，指定分包单位承担由此而产生的经济和工期损失。
- 6、样板引路制度： 承包单位主要的分项工程在施工前必须在业主指定区域做出样板。经监理、业主认可后方可进行大面积施工。
- 7、每周现场质量巡视制度： 由监理组织，业主及承包单位项目经理、质量员必须参加，对现场质量进行巡视，并出书面巡视纪要。对发现的问题要限时整改并回复。
- 8、各类检测设备和重要机电设备的进场情况向监理申报，并附上年检合格证明或设备完好证明。
- 9、若发生质量事故，及时报告监理和业主，并严格按照共同商定的方案进行处理。视情节轻重业主有权对指定分包单位罚款1000—10000元现金。
- 10、因指定分包单位施工误差或质量问题而造成其它分包单位、专业工程的返工、返修等导致其他单位施工费用增加，其增加部分由指定分包单位负责。如指定分包单位故意拖延或不配合整改，业主有权安排其他单位进行整改，且有权在未得到指定分包单位书面确定的前提下从指定分包单位工程进度款中直接扣除。
- 11、工程施工过程中及交付使用后的保修期内，因指定分包单位工程质量而造成装饰工程返工、返修费用、小业主提出索赔费用由指定分包单位负责。
- 12、所有工程资料必须与工程进度保持同步，在申请当期工程款前，必须先确保本期工程资料已经完成且经相关人员认可，否则不予受理。

## （二）、质量控制要求

- 1、安装工程预留、预埋工作跟随土建进度施工，并对施工过程成品保护负责，后期由于预留、预埋过程发生的漏埋、损坏、破坏导致自身安装工程或其他分包单位返工，产生的费用由指定分包单位承担。
- 2、建筑给水排水、强弱电、消防及通风工程与相关各专业之间，应进行交接质量检验，并形成记录。
- 3、地下室或地下构筑物外墙有管道穿过的，应采取防水措施。对有严格防水要求的建筑物，必须采用柔性防水套管。
- 4、所有给水管，穿越楼板或防火墙时应加有镀锌低碳钢套管，高出地坪完成面50mm，其间隙可用矿纤棉或其它经工程师批准的材料充填于整个套管范围内，填实密度 $\geq 0.09\text{g/cm}^3$ ，表面用水泥砂浆填平，给水管道穿墙时应加有塑料套管。此费用包括在本

次招标报价内。

5、生活用水管道消毒和水质检验：承包人必须对管道冲洗消毒，并从户内水龙头处取水，到有关政府部门认可的检测单位检验水质，提供水质检验合格报告。费用已包含在报价内。

6、污水排水管道：

a)污水排水管道按图施工，管材按设计要求选用，按规范要求设伸缩节及检查口。

b)所有排水管管卡采用全塑加强型管卡、吊卡，内置配紧，含螺丝、管钉等配件。材料采用同管材的品牌产品。

7、排水立管接入室外检查井的管段必须是直管，不得有任何弯管；排水横管与横管、横管与立管连接所采用的三通应为 90° 斜三通。排水管道应按设计施工说明和施工图要求安装，应符合有关规范、规程及施工验收规范。排水立管接出室外时，应采用两个 45° 弯头与横管连接。

8、各类给水排水管道安装完成后，均应按规范或设计要求进行试压、通水、通球、闭水试验、冲洗和消毒等工作。安装工程结束后，承包人应采取有效措施防止设备、管道或管件受到破坏。

9、所有钢套管必须达到国家标准 02S404 要求厚度。

10、管道穿过结构伸缩缝、抗震缝及沉降缝敷设时，应根据规范采取保护措施。

11、管道支、吊、托架的安装，严格按照规范确定的间距，安装牢固。

12、采用金属管道的生活水管外表必须涂刷绿色油漆，并标明水流方向。

13、所有支架安装前，必须除锈后刷红丹二遍，面漆二遍防腐后方可安装。

14、电缆头制作必须使用热缩型电缆头。除竖井内的强电桥架采用梯级桥架外，其余桥架均采用槽式桥架，并采用防火型。桥架的材质为金属热镀锌，板材厚度符合国家质量标准且零配件齐全。

15、电缆施工中严禁剥去外皮，桥架内每隔 2 米应设支臂以作电缆固定、绑扎之用。桥架施工时必须保证电气的连续性。所有材料应具有出厂合格证书，每种材料品牌必须统一，并应送样品经招标人及监理工程师认可。

16、电气预埋埋地部分全采用焊接钢管，钢套管应随敷设做可靠接地连接。室外预埋管全采用热镀锌钢管，埋地钢管应再涂刷两道沥青防腐，在完成穿线后应进行防水封堵；过路保护钢管使用热镀锌钢管。热镀锌钢管的材质必须符合国家标准，钢管壁厚不少于 2.5MM。建筑外墙预埋管群安装高度，上顶低于相对室外地面标高-0.6 米，下底高于相对室外地面-0.9 米，如管数过多或实际情况复杂需要调整，进入地下室结构的套管全长应作防渗漏水连接，具体方案须报招标人和监理认可后方可施工。

17、所有的设备和材料在施工完毕后不能有任何污染、破坏、破损、生锈、脱漆现象。

18、全部镀锌制品应采用热镀锌制品，如桥架、管材、支架、吊架、扁钢等。

19、所有电缆沟和设备基础下沟槽均必须做防水处理，并向便于排水的一侧和便于排水的一头作适当排水坡度。电缆沟沿口（口）应有 $\geq 40 \times 4$  角钢包角保护，电缆沟铁盖板宽度不大于 600mm，盖板底部采用角钢沿四周和对角线方向加固，盖板周边必须整齐光滑，板面必须平整，在盖板四角没有小物件垫撑的条件下，行走时不得因板面不平发出响声或变形，每个盖板均设有上提拉手。

20、图中注明的过路盒（箱）、预留（强、弱电）箱的尺寸仅供参考，施工时指定分包单位必须与相关专业承包单位有关人员、监理工程师及设计单位协商，根据实际情况合理调整其设置部位，正确确定相关尺寸，否则，由承包人负责。所有暗埋箱在施工时，暗埋箱外侧沿口必须采取保护措施（如贴保护薄膜），以防止在施工时损坏沿口油漆，造成锈蚀。否则，必须重新定制相关暗埋箱，并重新施工。

21、同一房间电视用电源插座与电视插座安装于同一侧墙，间距保持 0.5M,同一侧墙上的信息\通讯插座与电气插座保持间距 0.5M. 信息\通讯插座与有线电视插座保持间距 0.3M. 挂壁分体空调插座安装高度距地 2.15M. 具体位置需由建筑\给排水专业在确定空调机冷凝水管、冷媒穿线管位置后再定。所有电器安装高度须预留地面二次装修厚度。

22、保护接地导线用黄绿双色线，火线与零线颜色要分开，三相按国标相序颜色分开。

23、管与管之间的连接应使用管接头或接线盒，不得使用蛇皮管代替，凡穿管敷设的线路，导线不得露于管外。

24、线路末端用的蛇皮管，应使用蛇皮管专用接头，使其紧固在钢管及设备上，禁止随意将蛇皮管直接塞入管内或设备内，蛇皮管端口应套有护口。金属蛇皮管采用热镀锌产品，室外照明线路采用难燃 PVC 管的蛇皮管也采用难燃 PVC 管。

25、消火栓破玻按钮预埋管、过线盒的位置以给排水施工图中消火栓的位置为准，天然气报警器过线盒及相关电源插座位置以施工图中的灶具位置为准，洗衣机插座、热水器插座以给排水施工图热水器、洗衣机的位置为准，相关的工程变更包括在承包范围内。施工前需由相关专业施工单位作管线敷设样板，以确定具体位置，电气插座与燃气管道、燃气热水器的间距，应满足燃气公司的验收要求。

26、地下室内各电缆桥架（底板）需距地 2.75M 以上安装，具体标高由总承包负责深化设计并与消防、通风、给排水各专业及监理、招标人在现场确定，否则，因未满足标高要求或管线相互打架而造成返工费用，由施工单位自行负责。

27、电缆及导线截面超过 6mm<sup>2</sup> 以上，其接线端子应用线耳，并做搪锡处理。金属电线管、铠装电缆钢带、蛇皮管及金属灯具等，一切当导线绝缘损坏时有可能带电的电气设备金属外壳，均应可靠接地，并作明显标志。

28、避雷引下线须利用结构内两根主筋通长焊接，下端在基础梁内亦利用两根主筋焊接成闭合环形，并与基础钢筋或桩基础焊接，应按规定预留接地测量端子及补打接地极所需的联接端子。屋顶避雷带按图施工，所有室外金属支架和栏杆均应可靠接地。

29、厨房和卫生间的墙地面要标示出各种线管的位置走向，且误差不得大于±10mm。承包人在预埋管施工时应考虑燃气、给排水、通风空调、电气等所有管路或预留孔经过的线路并避让，由于其他原因造成的破坏，由承包人负责恢复。

30、在消防、燃气及土建总验收前 2 天，需完成承包范围内影响验收的各项施工，否则，在正式验收中，由验收部门提出的整改项，按每项 2000 元人民币予以罚款，若造成需整改完成后才通

过验收或开具验收书，按每项 1 万元人民币予以处罚。正式验收后未完成的工作量在结算中予以扣除，不合格部分仍未完成整改的，其返工费用在结算中扣除。

31、对于 6mm<sup>2</sup> 以上（含 6mm<sup>2</sup>）的电线接头必须搪锡，严禁使用压接帽；

32、安装电工、焊工和电气调试人员等，必须按有关要求持证上岗。

33、防雷接地

（1）、加强对焊工的技能培训，要求做到搭接焊处焊缝饱满、平整均匀，特别是对立焊、仰焊等难度较高的焊接进行培训。

（2）、增强管理人员和焊工的责任心，及时补焊不合格的焊缝，并及时敲掉焊渣，刷防锈漆。

（3）、根据 GB50169—92《电气装置安装工程接地装置施工及验收规范》规定，避雷引下线的连接为搭接焊接，搭接长度为圆钢直径的 6 倍，因此，不允许用螺纹钢代替圆钢作搭接钢筋。另外，作为引下线的主钢筋土建如是对头碰焊的，应在碰焊处按规定补一搭接圆钢。

34、进户管预埋

（1）、进户预埋管必须使用厚壁钢管或符合要求的 PVC 管（图纸中已明确的按图纸为准）

（2）、加强与土建和其他相关专业的协调和配合，明确室外地坪标高，确保预埋管埋深不少于 0.7 米。

（3）、加强对承包队伍领导和材料采购员有关法规的教育，严格执行材料进场需检验这一规定，堵住漏洞。

（4）、预埋钢管上墙的弯头必须用弯管机弯曲，不允许焊接和烧焊弯曲。钢管在弯制后，不应有裂缝和显著的凹痕现象，其弯扁程度不宜大于管子外径的 10%，弯曲半径不应小于所穿入电缆的最小允许弯曲半径。

（5）、做好防水处理，请防水专业人员现场指导或由防水专业队做防水处理。

35、电线管（钢管、PVC 管）敷设

（1）、加强对现场施工人员施工过程的质量控制，对工人进行针对性的培训工作；管理人员要熟悉有关规范，从严管理。

（2）、电线管不能并排紧贴，如施工中很难明显分开，可用小水泥块将其隔开。

（3）、电线管埋入砖墙内，离其表面的距离不应小于 15mm，管道敷设要“横平竖直”。

（4）、电线管的弯曲半径（暗埋）不应小于管子外径的 10 倍，管子弯曲要用弯管机或拗棒使弯曲处平整光滑，不出现扁折、凹痕等现象。

（5）、电线管进入配电箱要平整，露出长度为 3-5mm，管口要用护套并锁紧箱壳。进入落地式配电箱的电线管，管口宜高出配电箱基础面 50-80mm。

（6）、预埋 PVC 电线管时，禁止用钳将管口夹扁、拗弯，应用符合管径的 PVC 塞头封盖管口，并用胶布绑扎牢固。



### 36、导线的接线、连接质量和色标

- (1)、加强施工人员对规范的学习和技能的培训工作。
- (2)、多股导线的连接，应用镀锡铜接头压接，尽量不要做“羊眼圈”状，如做，则应均匀镀锡。
- (3)、在接线柱和接线端子上的导线连接只宜 1 根，如需接两根，中间需加平垫片；不允许 3 根以上的连接。
- (4)、导线编排要横平竖直，剥线头时应保持各线头长度一致，导线插入接线端子后不应有导体裸露；铜接头与导线连接处要用与导线相同颜色的绝缘胶布包扎。
- (5)、材料采购人员一定要按现场需要配足各种颜色的导线。
- (6)、施工人员应清楚分清相线、零线（N 线）、接地保护线（PE 线）的作用与色标的区分，即 A 相-黄色，B 相-绿色，C 相-红色；单相时一般宜用红色；零线（N 线）应用浅蓝色或蓝色；接地保护线（PE 线）必须用黄绿双色导线。

### 37、开关、插座的盒和面板的安装、接线不符合要求。

- (1)、与土建专业密切配合，准确牢靠固定线盒；当预埋的线盒过深时，应加装一个线盒。安装面板时要横平竖直，应用水平仪调校水平，保证安装高度的统一。另外，安装面板后要饱满补缝，不允许留有缝隙，做好面板的清洁保护。
- (2)、加强管理监督，确保开关、插座中的相线、零线、PE 保护线不能串接，先清理干净盒内的砂浆。
- (3)、剥线时固定尺寸，保证线头整齐统一，安装后线头不裸露；同时为了牢固压紧导线，单芯线在插入线孔时应拗成双股，用螺丝顶紧、拧紧。
- (4)、开关、插座盒内的导线应留有一定的余量，一般以 100-150mm 为宜；要坚决杜绝不合理的省料思想。

### 38、配电箱的安装、配线

- (1)、安装箱体时与土建配合不够，土建补缝不饱满，箱体安装时没有用水准权校水平。
- (2)、认真将箱内的砂浆杂物清理干净。
- (3)、箱体的“敲落孔”开孔与进线管不匹配时，必须用机械开孔或送回生产厂家要求重新加工，或订货时严格标定尺寸，按尺寸生产。
- (4)、加强检查督促，增强施工人员的责任心。
- (5)、透彻理解验收部门关于接地的有关规定。根据供电部门和市质检总站的要求，动力箱的箱体接地占和导线必须明确显露出来，不能在箱底下焊接或接线。接地的导线按规范当装置的相线截面  $S \leq 16\text{mm}^2$  时，接地线最小截面为  $S$ ；当  $16 < S \leq 35\text{mm}^2$  时，接地线的最小截面为  $16\text{mm}^2$ ；当  $S > 35\text{mm}^2$  时，接地线的最小截面为  $S / 2$ 。
- (6)、箱体内的线头要统一，不能裸露，布线要整齐美观，绑扎固定，导线要留有足够的余量。

### 39、电缆、母线安装。

- 1)、电缆施工队伍之间要协调好，将大小电缆分别排好走向和位置，安装完毕后统一用防潮防腐

号牌挂牌，注明各式各样条电缆的线路编号、型号、规格和起讫点。挂牌位置为：电缆终端头、拐弯处、夹层内，竖井的两端，电缆沟的人手工艺孔等。

(2)、用麻丝和沥青混合物堵封竖井电缆通过的洞口，有室外进户管到地下室时，管口要作防水处理，这些工作需要和土建专业密切配合。堵封后清理干净现场。

(3)、采购电缆固定支架、接线端子（线耳）等材料时，要按照规范购买。在压接头时，准确选用相对应的油压钳和对应的套件。

(4)、母线订货时，必须保证每段母线不得大于每层楼高；一般不大于 3 米，以方便楼内搬运和安装。

(5)、母线及配件进场时，要严格按照 GBJ149—90《电气装置安装工程母线装置施工及验收规范》和合同验货。

(6)、安装插接箱时，要横平竖直，与母线接触可靠、牢固。

#### 40、灯具、吊扇安装

(1)、安装灯具前，应认真找准中心点，及时纠正偏差。

(2)、按规范要求，成排灯具安装的偏差不应大于 5mm，因此，在施工中需要拉线定位，使灯具在纵向、横向、斜向以及主同低水平均为一直线。

(3)、日光灯的吊链应相互平直，不得出现八字型，导线引下应与吊链编叉在一起。

(4)、预埋吊扇挂钩时，应用不小于  $\Phi 8$  的镀锌圆钢与板内的钢筋固定在一起，不准采用螺纹钢，吊钩加工成型应一致，且刷防锈漆。吊扇的钟罩能够吸顶且将吊钩和接线盒遮住。成排的吊扇应成一直线，偏差  $\leq 5\text{mm}$ 。

(5)、阳台灯具的底盒铁板厚度  $\geq 0.5\text{mm}$ ，且油漆表面均匀平滑，能很好地起到防锈的作用；玻璃罩不能太薄，以免安装时破裂。

(6)、天花吊顶的筒灯开孔要先定好坐标，除要求平直，整齐和均等外，开孔的大小要符合筒灯的规格，不得太大，以保证筒灯安装时外圈牢固地紧贴吊顶，不露缝隙。

(7)、施工人员、采购人员要认真执行国家和地方的有关规范。

#### 41、室内外电缆沟构筑物 and 电缆管敷设

(1)、土建单位在安装砼支架时，应拉线找平、找垂直；其中最上层支架至沟顶距离为 150mm—200mm，最下层支架至沟底距离为 50mm—100mm。应到合格的生产厂家购买合格的砼支架，保证有足够的承托力；钢制支架要做好防锈防腐保证。

(2)、根据 GB50054—95《低压配电设计规范》的有关规定，电缆沟底部排水沟坡度不应小于 0.5%，并设集水坑，积水直接排入下水道；集水坑的做法参考建筑的有关规范，也可以参考吕光在编的《建筑电气安装工程图集》第二版第一册 5.35“电缆人孔井通用做法”，当集水坑远离雨水井或雨水井的标高高于电缆沟底时，应对相应的排水系统作对应的调整。因此，在室外综合管网图会审时要认真比较各专业的标高。

(3)、喇叭口要求均匀整齐，没有裂纹。电缆管预埋时要保证深度为 0.7m 以下；如客

观条件不能满足，需要管上面作水泥砂浆包封，以确保管道不被压坏。

(4)、电缆管要用厚壁钢管，内外均应涂刷防腐防锈漆或沥青，漆面要均匀；特别是焊接接口处，更需作防锈处理。两根电缆管对接时，内管口应对准，然后加短套管（长度不小于电缆管外径的 2.2 倍）牢固、密封地焊接。

(5)、电缆沟中的接地扁钢安装要牢固，一般每隔 0.5—1.5m 安装一个固定端子，高沟底高度为 250mm—300mm。在通过过路管时，要分别与各条钢管搭接，搭接处作好防腐防锈处理。为了保证每根钢管能与接地极可靠搭接，在埋管时逐一焊接，不允许把管埋完后才焊接。

#### 42、路灯、草坪灯、庭园灯和地灯的安装

(1)、选用合格的灯具，特别是针对沿海潮湿天气，一定要选用较好的防锈灯杆；灯罩无论是塑料或者玻璃，均应具有较强的抗台风强度。

(2)、草坪灯、地灯一般追求的是点缀效果，在设计及选型时应考虑到大功率的白炽所产生的温度的影响。有关方面的数据表明，40W 灯泡表面温度可达 90—140℃，60W 可达 137—180℃，100w 的可达 170—216℃，所以，在低矮和保护罩狭小的地灯、草坪灯安装 60W 以上的灯泡，极易使保护罩温度过高而烫伤人。另外，一些草坪灯为了选型别致，边角太过锋利，也易伤及喜欢触摸的小孩。

(3)、接地事关人命，路灯、草坪灯、庭园灯和地灯必须有良好的接地；灯杆的接地极必须焊接牢靠，接头处镀锡，路灯电源的 PE 保护线与灯杆接地极连接时必须用弹簧垫片压顶后再拧上螺母。

#### 43、电话、电视系统的敷线、面板接线

(1)、加强对施工人员的管理，与土建专业密切配合，施工安装完毕要清洁现场，保持地面和墙面清洁。

(2)、多条电话线在弱电竖井里敷设时，要捆扎成束，并要求在每隔 1.5 米处固定于线槽内，盖好线槽盖板。

(3)、电话线接头要用防潮的接线接头连接，用线钳压紧；电话座接线要小心拧紧螺丝，既要紧固导线又不能压断接线（电话线芯较小）。

(4)、DP 箱里的电话线要整齐排列，每根电话线的线头均用防潮线牌标明回路和房间号码，以方便日后电话安装。

(5)、电视天线的屏蔽层在穿管时易被硬物刮破，因此在穿线前应将管清理干净，将管口磨滑，穿线时要小心抽拉，以免损坏屏蔽层，确保电视图像、音质的清晰。

#### 44、消防、智能系统的探头安装

(1)、增强施工人员的责任心，底座安装时一定要与柱、墙面找平，安装探头时注意拧紧。

(2)、一般情况下，洗手间的天花面积较小，往往使灯具与智能探头挨得太近，这时应适当调整灯具的中心点和探头离窗口的距离，保证两者的距离在 50CM 左右。公共走道天花顶上的消防探

头，在预埋线盒时就应使之与灯具保持不小于 50CM 的距离（灯具保证在中心位置上）。综合注意点：当吊灯自重 3kg 及以上时，应先在顶板上安装后置埋件，然后将灯具固定在后置埋件上。严禁安装在木楔、木砖上。穿入配管导线的接头应设在接线盒内，接头搭接应牢固，绝缘带包缠应均匀紧密。电线与暖气、热水、煤气管之间的平行距离不应小于 300mm，交叉距离不应小于 100mm。电源线及插座与电视线及插座的水平间距不应小于 500mm。电源线与通讯线不得穿入同一根管内。暗线敷设必须配管。当管线长度超过 15m 或有两个直角弯时，应增设拉线盒。同一室内的电源、电话、电视等插座面板应在同一水平标高上，先弹线，后施工预埋管为金属管在穿线前，将切口挫成圆口。

### （三）、执行的标准、法规

所有设备、材料的供应和施工工艺和施工质量要求，除满足本合同相关文件、技术规格说明书及图纸要求外，还必须符合各机关、部门所颁布的最新的法定职责、条例、规范、规格、标准、施工准则和业务条例。

当上述标准在技术要求上与本招标技术所规定的发生抵触时，或本招标技术和图纸上说标注或要求有互相矛盾时，或本招标技术内有关章节的要求有互相矛盾时，承包单位必须向业主反映，至于应遵从那个准则，将由业主决定，而有关最终决定不构成任何造价变更。

### （四）、成品保护

1、指定分包单位负责未移交给发包方前的全程成品保管、保护。所有成品和半成品，必须有保护措施，费用含在总价内。如因成品保护不当、不到位或上下工序无交接手续，造成的整改、返工等均由该施工单位负责。

2、本着“谁施工谁负责产品保护，谁损坏产品谁负责赔偿”的原则，各施工单位对成品及半成品进行保护有不可推卸的责任。

3、指定分包单位必须做好自身的成品保护工作，同时还应该保护好他人的产品。如发现有损坏他人产品的，业主项目部可要求责任单位修复原样，并视情节严重程度对责任单位处以损坏产品价值 5 倍的罚款。

4、机电安装须执行“安装完毕,立即保护”的原则，给排水管必须用透明薄膜缠绕保护，电气盒的保护首先应用合适的材料填塞，然后用专用材料封口，以防止污染和堵塞。因各分包单位施工偏差而造成其它工程的返工、返修,其费用由偏差方分包单位负责,业主有权在未得到偏差方分包单位书面确定的前提下从该单位工程进度款中扣除相应的费用。各承包单位的成品或半成品损坏，只要现场证据确凿，不论损坏方是否对其行为进行书面认可，业主项目部有权从损坏方工程进度款中扣除其所造成的损失一切费用。

## 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、地址地貌、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

封面（资格审查资料）

（项目、标段名称）工程总承包招标

## 投标文件

资格审查资料

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

**法定代表人申明、信用承诺书及投标保证金承诺书**

**法定代表人申明**

本人(法定代表人)，身份证号码：郑重声明：本企业此次投标文件及附件材料的全部数据、内容均是真实的，同样我在此所做的声明也是真实有效的。我知道虚假的声明与资料是严重的违法行为，此次投标文件提供的资料如有虚假，本企业愿接受建设行政主管部门及其他有关部门依法给予的处罚并在“江苏建设工程招标网”等指定媒介上公示。

公 章：

企业法定代表人签名或印章：\_\_\_\_\_

年月日



## 信用承诺书

为营造诚实守信的招投标交易环境，我单位将遵循诚实、信用的原则参与昆山市房屋建筑和市政基础设施工程招投标活动，在此承诺如下：

1、严格遵守招标投标法律法规的各项规定，企业没有因任何违法违规和不良行为，被有关部门限制在招标项目所在地承接工程；

2、提交的相关信息均真实有效，提交的所有材料无任何伪造、修改、虚假成分，材料所述内容均为本单位真实情况；

3、企业未处于被责令停业，投标资格被取消或财产被接管、冻结和破产状态；

4、不组织、不参与串标围标，中标后不非法转包、违法分包；

5、参与投标的项目负责人无在建（在监）工程（相关项目不作要求的除外）或未在两个或两个以上单位受聘或者执业；

6、不存在招标公告规定的投标人不得存在的情形之一；

7、符合招标公告规定的业绩要求的量化指标；

8、企业近3年内无行贿犯罪行为记录，或者法定代表人5年内无行贿犯罪行为记录；

9、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；

10、通过资格审查后按时提交投标文件；

11、不从同一个投标单位或者同一个自然人的互联网协议地址下载招标文件、上传投标文件；

12、符合法律法规规定的其他条件。

本单位如违反以上承诺，将自觉接受监管部门依据法律法规做出的处罚，并停止在昆工程项目投标三个月以上。

承诺单位（公章）：

法定代表人（签名或印章）：

日期：

## 投标保证金承诺书

\_\_\_\_\_（招标人名称）：

我方于\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日参加\_\_\_\_\_（项目名称）  
\_\_\_\_\_（标段名称）的投标，符合招标文件规定的投标保证金  
减免条件。我方承诺出现以下情形时，将在收到招标人书面通知后三个工  
作日内，无条件通过我单位基本账户向招标人指定账户全额支付被减免的  
投标保证金：

1. 在规定的投标有效期内撤销或者修改投标文件。
2. 在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同、在签订合同时向招标  
人提出附加条件或未按招标文件规定提交履约保证金。

附：1. 符合条件证明材料（如需提供）

2. 《基本账户开户许可证》（基本存款账户信息）

投标人：（盖单位章）

法定代表人：（签字）

年月日

说明：减免保证金的，投标人须提供此承诺书，否则视为未按招标文  
件要求提供投标保证金。

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

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，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

条款名称	约定内容	备注
工程总承包项目经理	姓名： 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： 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： 职业资格证书（职称证书）名称及等级：	
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， 设计开工日期：__年__月__日 施工开工日期：____年__月__日 工程竣工日期：____年__月__日 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： <input type="checkbox"/> 采购： <input type="checkbox"/> 施工： <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	
.....		

## 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。

附：法定代表人身份证明

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（如有时）

### 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：			
企业资质等级			其中	工程总承包 项目经理		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围						
备注						

注：联合体各方分别填写

项目管理机构组成表

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	发包人名称	工程名称 及建设地点	建设 规模	项目 经理	合同金额 （万元）	开竣工 日期

## 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\\名\\称					备注
		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、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

## 资格审查资料

由招标人参照资格预审文件范本格式编写，包括但不限于以下内容：

- 1、法定代表人申明、信用承诺书及投标保证金承诺书
- 2、投标人资质；
- 3、投标人类似工程业绩；
- 4、投标人财务状况；
- 5、工程总承包项目经理资格；
- 6、工程总承包项目经理类似工程业绩；
- 7、项目管理机构；
- 8、正在实施和新承接的项目情况表；
- 9、近年发生的重大诉讼及仲裁情况；
- 10、其他要求：。

## 工程业绩资料

（略）

## 其他资料

1. 招标文件要求提交的其他资料；
2. 投标人认为有必要提供的其他资料。

封面（经济标）

（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



## 工程总承包报价

（格式自理，参照现行计价规范要求）

## 投标分项报价汇总表

序号	分项名称	范围、规模	工作内容	投标报价	备注
1	工程设计费				
1.1	工程设计				
1.2	.....				
2	工程采购费（如有）				
2.1	工程采购				
2.2	.....				
3	工程施工费				
3.1	工程施工				
3.2	.....				
工程总承包报价					

投标人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期:年月日

注：投标报价附表的格式及内容可由招标人根据项目具体情况修改调整。

## 各投标分项报价明细表

(略)

封面（技术标 1）

（项目、标段名称）工程总承包招标

## 投标文件

技术标 1：设计文件

标段编号：

年月日

## 设计文件

（指方案设计文件、初步设计文件或者专业工程设计文件）  
（符合本次招标文件的要求及评分要求）

封面（技术标 2）

（项目、标段名称）工程总承包招标

## 投标文件

技术标 2：项目管理组织方案

标段编号：

年月日

## 项目管理组织方案

（符合本次招标文件的要求及评分要求）