



TZCCC

招标文件

(公开招标)

项目编号：TZCCCHYW-2024020

项目名称：黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块安置房
建设项目（全过程代建）

招标人：台州市三江新城永宁开发建设有限公司

招标代理机构：台州市建设咨询有限公司

二〇二四年十月

目 录

- 一、公开招标公告
- 二、投标人须知
- 三、项目需求
- 四、评标办法及评分标准
- 五、合同条款及格式
- 六、投标文件格式

第一章 公开招标公告

本项目受台州市三江新城永宁开发建设有限公司的委托，现就黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块安置房建设项目（全过程代建）进行公开招标，欢迎符合要求的各投标人前来投标。

一、项目编号：TZCCCHYW-2024020

二、项目概况：

序号	项目名称	最高投标限价 (万元)	单位	数量	工作内容及管理职责
1	黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块安置房建设项目（全过程代建）	1105	项	1	代建人在合同约定的授权范围内履行项目的全过程代建管理义务，负责项目的组织管理和建设实施，对代建项目建设实施期的勘察及设计管理、建设周期、投资控制、工程造价、资金使用、工程质量、安全生产标准化、安全文明施工、环境保护、档案管理等负全面责任，代建人不得向他人转包或分包本项目。具体内容详见招标文件第三章项目需求。

三、投标人资格要求：

1. 投标人资格：具有房地产开发企业一级资质。
2. 项目负责人：须具有建筑工程专业一级注册建造师。
3. 本项目不接受联合体投标。

四、招标文件获取的方式

1. 获取方式：网上下载。

五、投标文件递交截止时间：2024年 月 日 时 分（北京时间）。

六、投标文件递交方式及递交地点

1. 递交方式：现场递交
2. 递交地点：黄岩区县前街1号源鸿大厦3楼。

七、开标时间：2024年 月 日 时 分（北京时间）。

八、开标地点：黄岩区县前街1号源鸿大厦3楼。

九、投标保证金及交付方式：

1. 投标保证金金额：人民币贰拾贰万元整（¥220000元）。
2. 投标保证金形式：转账、电汇、银行汇票、银行保函、保险机构保证保险保单、融资担保公司保函。

（1）转账、电汇、银行汇票：

- ①收款单位名称：台州市建设咨询有限公司黄岩分公司；
开户行：台州银行股份有限公司黄岩桔乡大道支行；
账号：530414947700015。

(2) 银行保函、保险机构保证保险保单、融资担保公司保函：

①银行保函、保险机构保证保险保单、融资担保公司保函(以下合称“工程保函”);

②工程保函受益人：台州市三江新城永宁开发建设有限公司（招标人名称）；

工程保函投保人：_____（投标人名称）；

③工程保函的有效期应当不短于投标有效期；

④工程保函中招标人可提起索赔的内容必须至少包括“第二章投标人须知：四、投标文件：（六）第4项中所列条款”。

注：以转账、电汇形式递交投标保证金的，通过企业基本账户汇出，投标保证金应在投标截止时间前到达指定账户（因各银行系统到账时间不同，请尽量提前缴纳）。

工程保函文件中必须包含投标企业的信息，包括但不限于投标企业名称、保证方式、保证金额、保函获得时间、保证项目名称、保函有效期限、保费标准等。

十、相关注意事项：

1. 投标人认为招标文件使自己的权益受到损害的，可以自获取招标文件之日起至投标响应截止时间之前，以书面形式一次性向招标人和招标代理机构提出同一环节的质疑。否则，被质疑人可不予接受。质疑投标人对招标人、招标代理机构的答复不满意或者招标人、招标代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向监管部门投诉。

2. 本项目所有公告发布网站：“浙江政府采购网”(<http://zfcg.czt.zj.gov.cn>)

十一、联系方式：

1. 招标人信息

名称：台州市三江新城永宁开发建设有限公司

地址：台州市黄岩区江口街道德俭路 276-4 号

项目联系人：张晓 联系电话：0576-89101093

2. 招标代理机构信息

名称：台州市建设咨询有限公司

联系地址：黄岩区县前街 1 号源鸿大厦 3 楼

联系人：戴女士 联系电话：0576-84038021

3. 监督管理

名称：台州市三江新城永宁开发建设有限公司

地址：台州市黄岩区江口街道德俭路 276-4 号

联系人： 张先生

监督投诉电话： 0576-89101092

第二章 投标人须知

一、前附表

序号	项 目	内 容
1	投标人资格要求	投标人资格：具有房地产开发企业一级资质。 项目负责人：须具有建筑工程专业一级注册建造师。 本项目不接受联合体投标。
2	答疑会或现场踏勘	各投标人自行前往勘察现场和周围环境，所产生的费用由投标人自理。
3	是否允许分包	否
4	投标文件有效期	投标有效期为投标后 90 天，投标有效期从提交投标文件的截止之日起算。
5	投标文件组成及份数	资信标、技术标、商务标各壹份正本、陆份副本。
6	投标文件递交截止时间及递交地点	截止时间：2024 年 月 日 时 分（北京时间） 递交地点：黄岩区县前街 1 号源鸿大厦 3 楼。 逾期送达的投标文件恕不接受。
7	投标文件递交要求	1. 投标人递交投标保证金：采用转账、电汇形式的投标人，须提交转帐凭证的 银行回单（加盖投标人公章）和基本账户证明材料复印件（加盖投标人公章） ；未采用转账、电汇形式的投标人，须提交银行汇票、银行保函、保险机构保证保险保单、融资担保公司保函原件 and 基本账户证明材料复印件（加盖投标人公章） ； 2. 投标人下列人员经招标人（招标代理机构）确认身份后再签名报到，以证明其出席开标会议：投标人法定代表人递交投标文件的，须出具本人身份证原件和法定代表人身份证明（附件七）；投标人委托代理人递交投标文件的，须出具本人身份证原件和法定代表人授权委托书（附件六）。
8	开标时间及地点	时间：2024 年 月 日 时 分（北京时间） 地点：黄岩区县前街 1 号源鸿大厦 3 楼。
9	投标保证金要求	1. 投标保证金金额：人民币贰拾贰万元整（¥220000 元）。 2. 投标保证金形式：转账、电汇、银行汇票、银行保函、保险机构保证保险保单、融资担保公司保函。 （1）转账、电汇、银行汇票： ①收款单位名称：台州市建设咨询有限公司黄岩分公司； 开户行：台州银行股份有限公司黄岩桔乡大道支行； 账号：530414947700015。 （2）银行保函、保险机构保证保险保单、融资担保公司保函： ①银行保函、保险机构保证保险保单、融资担保公司保函（以下合称“工程保函”）；

		<p>②工程保函受益人：<u>台州市三江新城永宁开发建设有限公司</u>（招标人名称） 工程保函投保人：_____（投标人名称）；</p> <p>③工程保函的有效期应当不短于投标有效期；</p> <p>④工程保函中招标人可提起索赔的内容必须至少包括“第二章投标人须知四、投标文件：（六）第4项中所列条款”。</p> <p>注：以转账、电汇形式递交投标保证金的，通过企业基本账户汇出，投标保证金应在投标截止时间前到达指定账户（因各银行系统到账时间不同，请尽量提前缴纳）。</p> <p>工程保函文件中必须包含投标企业的信息，包括但不限于投标企业名称、保证方式、保证金额、保函获得时间、保证项目名称、保函有效期限、收费标准等。</p>
10	履约担保金要求	<p>履约担保金的金额：<u>中标总金额的 2%</u>。</p> <p>履约担保金的形式：如不能办理工程保函采用现金的，中标人必须通过其基本账户转出的转帐、电汇方式汇入招标人指定帐户。</p>
11	最高投标限价	<p>不超过 <u>1105</u> 万元（含税，增值税税率按 6% 计）。</p> <p>注：若投标人的增值税税率非 6%（含国家增值税税率相关政策发生改变），则全过程代建管理费支付价款按照“增值税税率按实调整”的原则确定，投标人投标报价时应考虑税率引起的价款变化。</p>
12	实质性条款	带“▲”的条款是实质性条款，投标文件须作出实质性响应，否则作无效标处理。

二、说明

（一）总则

投标人应仔细阅读本项目招标公告及招标文件的所有内容（包括补充、澄清以及修改等，且均为招标文件的组成部分），按照招标文件要求以及格式编制投标文件，并保证其真实性，否则由此引起的一切后果应由投标人承担。

（二）适用范围

本招标文件适用于本项目的招标、投标、开标、评标、定标、验收、合同履行、付款等行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

本招标文件仅适用于本次招标公告中所涉及的项目和内容。

（三）当事人

1. 招标人：是指依法进行招标的台州市三江新城永宁开发建设有限公司；
2. 招标代理机构：是指招标人委托组织招标的台州市建设咨询有限公司；
3. 投标人：是指响应招标、参加投标竞争的法人；
4. 中标人：是指经评标委员会评审确定的对招标文件作出实质性响应，经招标人按照规定在评标委员会推荐的中标候选人中确定，与招标人签订合同资格的投标人。

（四）语言文字以及度量衡单位

1. 投标文件以及投标人与招标代理机构就有关投标事宜的所有来往函电，均应以中文汉语书写，除签字、盖章、专用名称等特殊情形外。投标资料提供外文证书或者外国语视听资料的，应当附有中文译本，由翻译机构盖章或者翻译人员签名。

2. 所有计量均采用中国法定的计量单位。

3. 所有报价一律使用人民币，货币单位：元。

（五）现场踏勘

1. 本项目不组织现场踏勘，由潜在投标人自行前往现场踏勘。
2. 投标人自行承担踏勘现场发生的责任、风险和自身费用。

（六）投标文件递交

详见投标文件前附表第 6 项、第 7 项。

（七）投标费用

不论投标结果如何，投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用（招标文件有相关规定除外）。

（八）联合体投标

本项目不接受联合体投标。

（九）转包与分包

本项目不允许转包。

（十）特别说明：

▲1. 投标人投标所使用的资格、信誉、荣誉、业绩与企业认证必须为本法人所拥有且所提供的资料都是真实有效的。投标人法人委托人及派驻本项目现场管理人员均为本法人员工。

▲2. 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按照招标文件的要求提交投标文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

▲3. 投标人在投标活动中提供任何虚假材料，其投标无效，并报监管部门查处；中标后发现的，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依照《中华人民共和国招标投标法》第五十四条的规定处罚。

三、招标文件

(一) 招标文件由招标文件目录所列内容组成。

(二) 投标人获取招标文件后，若有问题需要质疑，应当在投标截止时间 10 日前以书面形式向招标人或招标代理机构提出，招标人或招标代理机构亦以书面形式给予答复。如在该时间后提出问题需要答复或澄清的，招标人可不作答复。招标人及招标代理机构的任何工作人员对投标人所作的任何口头解释、介绍、答复，只能供投标人参考，对投标人无任何约束力。投标人在规定的时间内未对招标文件提出疑问、质疑或要求澄清的，将视其为无异议。

(三) 对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

(四) 招标代理机构对招标文件进行必要的澄清更正的，澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，于投标截止时间的 15 日前在浙江省政府采购网上以更正公告的形式通知各潜在的投标人；不足 15 日的，招标代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。

四、投标文件

▲（一）投标文件的组成

投标文件由资信标、技术标和商务标组成。

1. 资信标包括：

- (1) 项目负责人简历表（附件三）；
- (2) 台州市建设工程投标人资格自查表（附件四）；
- (3) 台州市建设工程诚信投标承诺书（附件五）；
- (4) **派驻本项目现场管理人员一览表（附件八）；**
- (5) 投标人类似业绩一览表（附件九）（如有）；
- (6) 证书及证明材料（复印件）：

①房地产开发企业资质证书；

②营业执照；

③项目负责人建筑工程专业一级建造师注册证书；

④项目技术负责人建筑工程专业高级工程师及以上职称证书；

⑤负责土建部分现场管理人员建筑工程专业中级及以上职称或建筑工程专业二级及以上注册建造师证书；

⑥造价管理人员土木建筑专业一级注册造价工程师注册证书；

⑦造价管理人员安装工程专业二级及以上注册造价工程师注册证书；

⑧评标办法资信标评分内容所需要的相关材料（若未按要求提供的不得分）。

2. 技术标包括：

技术标内容投标人根据招标文件评标办法内容自行编制。

（1）技术标采用暗标形式，投标文件（技术标）不得出现投标人名称、投标人的人员姓名及其他任何能影射或能推断出投标人的标记、文字描述及图案；

（2）页数（封面、封底、目录除外）≤150 页（正反面打印按 2 页计）；

（3）建议技术文件正文字体为四号宋体，行距 1.5 倍。

3. 商务标包括：

（1）投标函（附件一）；

（2）报价明细表（附件二）。

（二）投标报价

▲1. 最高投标限价：最高投标限价在投标人须知前附表中载明，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，超过最高投标限价的报价将被认定为无效报价。

2. 投标报价的其他要求

投标报价应是招标文件所确定的招标范围内工作内容及管理职责和各项义务的价格表现。各投标人可根据项目工期、工作内容及管理职责和各项义务，结合自身技术与管理水平、经济实力、市场风险等因素自行报价。

（三）投标文件的有效期

1. 投标文件有效期为投标截止日起 90 天。

2. 在特殊情况下，招标人可与投标人协商延长投标文件的有效期。

3. 中标人的投标文件自开标之日起至合同履行完毕均应保持有效。

（四）投标文件的签署和份数

1. 投标人应按本招标文件规定的格式和顺序编制、装订投标文件，投标文件内容不完整、编排混乱导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是投标人的责任。

2. 投标人投标文件所用的纸张必须采用 A4 型纸，图表可根据需要作适当扩展。

3. 投标人应将投标文件分别装订成册（资信标、技术标、商务标各正本一份，副本陆份，投标文件资信标、技术标、商务标分别单独密封），如未标明正副本的，工作人员将随机抽取一本作为正本。

4. 投标文件应用不褪色的材料书写或打印，招标文件格式中注明签署或盖章的，投标人均应按要求签署或盖章。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章。投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。

（五）投标文件的密封和标记

1. 资信标、技术标和商务标分别装袋密封；外包装封面上注明项目名称、项目编号、投标人名称、文件名称（资信标或技术标或商务标）及“开标时启封”字样。密封袋封口处加盖单位公章或法人代表或委托代理人印章或签字。

2. 未按以上要求密封、标记的，或者包装严重破损、失散的，其投标文件将被拒绝接收。

3. 如外包装封面标记有误，招标人及招标代理机构对投标文件的误投和误启等情况概不负责。

(六) 投标保证金

- ▲1. 投标人须按规定提交投标保证金，否则其投标将被拒绝。
- 2. 未中标的投标人的投标保证金在中标通知书发出后 5 个工作日内退还。
- 3. 中标人的投标保证金在合同签订后 5 天内退还。
- 4. 投标人有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在投标有效期内撤回投标文件的；
- (2) 投标人在投标过程中弄虚作假，提供虚假材料的；
- (3) 投标人无正当理由不与招标人签订全过程代建管理合同的；
- (4) 中标后将中标项目转让给他人，经招标人查实的；
- (5) 其他严重扰乱招投标程序的。

(七) 投标文件的递交、修改和撤回

1. 投标人应将投标文件按照前附表要求提交，如招标代理机构顺延截止时间和开标时间，招标代理机构和投标人的权利和义务将受到新的截止时间和开标时间的约束。

2. 投标人在投标截止时间之前，可以对已提交的投标文件进行修改或撤回，并书面通知招标代理机构；投标截止时间后，投标人不得撤回、修改投标文件。修改后重新递交的投标文件应当按本招标文件的要求签署、盖章和密封。

(八) 投标无效的情形

- 1. 逾期或未按要求提交投标文件的；
- 2. 未按照招标文件的规定提交投标保证金的；
- 3. 不具备招标文件中规定的资格要求的；
- 4. 投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；
- 5. 一级建造师电子证书未执行住房和城乡建设部的文件（建办市〔2021〕40号）的相关规定，电子证书打印后未在个人签名处手写本人签名，或手写签名与签名图像笔迹不一致的；
- 6. 投标文件组成不符合招标文件要求的；
- 7. 技术标出现投标人名称或投标人的人员姓名或其他任何能影射或能推断出投标人的标记、文字描述及图案的；
- 8. 技术标页数（封面、封底、目录除外）>150 页（正反面打印按 2 页计）；
- 9. 投标文件未按招标文件提供的格式进行编写的；
- 10. 投标文件所用的纸除图表外未采用 A4 型纸的；
- 11. 投标文件份数不符合招标文件要求的；
- 12. 投标文件的实质性内容未使用中文表述或者使用计量单位不符合招标文件要求的（经评标委员会认定并允许其当场更正的笔误除外）
- 13. 投标有效期、服务期限等条款不能满足招标文件要求的；
- 14. 未实质性响应招标文件要求或者投标文件有招标方不能接受的附加条件的；

15. 投标文件存在虚假材料的；

16. 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效，并移送招标监管部门：

- (1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- (2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- (3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；
- (4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (5) 不同投标人的投标文件相互混装；
- (6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

17. 实质性要求（招标文件中打“▲”内容）不响应的；

18. 在资信标或技术标中出现投标报价的，或者商务标中报价超过本项目最高投标限价的。

19. 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品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，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

20. 其他不符合法律法规相关规定的

五、开标

（一）开标准备

招标代理机构将在规定的时间和地点进行开标，投标人的法定代表人或其授权代表应参加开标会并签到。

（二）开标程序：

1. 开标会由招标人主持，主持人宣布开标会议开始；
2. 主持人宣布开标期间的有关事项；
3. 投标人或其当场推荐的代表，检查投标文件密封的完整性；
4. 主持人当场拆封资信标和技术标，并现场唱标；
5. 待资信标和技术标评审结束并宣布结果后再拆封商务标，并现场宣读投标报价；
6. 投标人代表对投标报价进行当场校核及勘误，并签字确认，投标人代表未到场签字确认或者拒绝签字确认的，不影响评标过程；
7. 评标委员会对商务标进行评审及必要的询标，计算价格分及总得分；
8. 评标委员会确定中标候选人，编写评标报告；
9. 宣布评标结果，开标会议结束。

六、评标

（一）组建评标委员会

1. 本项目评标委员会由评审专家和招标人代表（如有）组成；
2. 评标委员会确定方式：由招标人组建，成员为 7 人及以上单数。

（二）评标的方式

本项目采用不公开方式评标，评标的依据为招标文件和投标文件。

(三) 评标程序

1. 形式审查

评标委员会对投标人的资格和投标文件的完整性、合法性等进行审查。

2. 实质审查与比较

(1) 评标委员会审查投标文件的实质性内容是否符合招标文件的实质性要求。

(2) 评标委员会将根据投标人的投标文件进行审查、核对，如有疑问，将对投标人进行询标，投标人要向评标委员会澄清有关问题，并最终书面进行答复。澄清回复时间不得超过在发出通知后 30 分钟，投标人逾期或未按要求澄清回复的，将视为不予回复或确认，评标委员会有权否决其投标。投标人通讯不畅通，导致不能及时联系的，视作为投标人不予回复或确认。

(3) 评标委员会根据本项目的评分标准计算各投标人的资信标、技术标及商务标得分。

(4) 评标委员会完成评标后，评委对得分进行汇总，计算出本项目最终得分。评标委员会按评标原则推荐中标候选人同时起草评标报告。

(四) 澄清问题的形式

对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权代表签字或盖章确认，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

(五) 错误修正

商务标如果出现表达上的错误，修正错误的原则如下：

(1) 投标函中总报价大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

(2) 报价明细表中“投标报价合计”与投标函中总报价大写金额不一致的，以投标函中总报价大写金额为准，修正报价明细表中投标结算率，再根据修正后的投标结算率修正报价明细表中投标报价。

按上述修正错误的原则进行修正，投标人同意并签字确认后，调整后的投标报价对投标人具有约束作用。如果投标人不接受修正后的报价，则其投标将作为无效投标处理。

(六) 有下列情况之一的，本次招标作为废标处理，除招标任务取消外，由招标人重新组织招标：

1. 出现影响招标公正的违法、违规行为的；
2. 因重大变故，招标任务取消的；
3. 有效投标少于 3 个，使得投标明显缺乏竞争，经评标委员会评审后否决所有投标的。

(七) 评标原则和评标办法

1. 评标原则。评标委员会必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与评标有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响评标的正常进行；评标委员会及有关工作人员不得私下与投标人接触。

2. 评标办法。具体评标内容及评分标准等详见《第四章：评标办法及评分标准》。

(八) 评标过程的监控

本项目评标过程实行全程录音、录像监控（或请监管部门进行现场监督），投标人在评标过程中所进行的试图影响评标结果的不公正活动，可能导致其投标被拒绝。

七、定标

(一) 中标候选人公示

1. 招标人应当将评标委员会推荐的中标候选人在发布招标公告的媒体上进行公示，公示期不得少于 3 日（最后一日为工作日）。

2. 涉及中标候选人投标资格等情形的，招标人（招标代理机构）可以书面形式要求其进行澄清或说明。中标候选人应自收到书面通知之日起 3 日内进行澄清或说明。

3. 中标候选人有以下情形之一的，其资格无效：

- (1) 投标资格不符合招标公告中合格投标人的资格要求规定的；
- (2) 投标人提供虚假材料骗取投标资格的；
- (3) 按本章投标无效情形规定应作无效标处理的；
- (4) 拒绝按本章前款规定进行说明或不能合理说明理由的；
- (5) 法律法规规定作无效标处理的其它情形。

(二) 中标通知书

1. 招标人应当确定中标候选人为中标人。如涉及其他投标人资格无效的，评标结果不作调整。

中标候选人放弃中标，或者因不可抗力提出不能履行合同；或者未在规定期限内提交履约担保金；或者未能在规定时间内与招标人签订合同的；或者在规定时间内借故否认已经承诺的条件而拒签合同的；或者因违反本章规定造成其资格无效的，本次招标失败，重新组织招标。

2. 中标人确定后，招标人应当向中标人发出《中标通知书》。

3. 《中标通知书》对招标人和中标人具有法律约束力。《中标通知书》发出后，如中标人因违反法律法规规定而中标无效的，应承担相应的法律责任，本次招标失败，应重新组织招标。

八、履约担保金

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向招标人提交履约担保金。

2. 中标人不能按要求提交履约担保金的，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。

九、签订合同

招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起 30 日内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同，或者不按照招标文件要求提交履约担保金的，招标人有权取消其中标资格，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。

第三章 项目需求

一、项目概况

（一）项目规划及回购要求

1、规划要求：

（1）用地面积：项目总用地面积约133306m²（其中规划建设用地面积102048m²，代征道路用地面积17520m²，代征绿化用地面积9380m²，代征河道用地面积4358m²）。

（2）住宅、商业总建筑面积约335220m²。地上建筑面积：≤244900m²（其中：住宅及服务设施用房建筑面积≤220400m²，商业建筑面积（不含物业等相关配套用房）≤24500m²）。

（3）容积率：≤2.4。

（4）建筑密度：≤30%。

（5）建筑高度：≤80m（自室外地坪算起，其中住宅建筑高度≥36m，商业建筑高度≤24m）。

（6）绿地率：≥30%。

2、回购要求：

（1）住宅用房建筑面积（不含物业等相关配套用房）≥214300m²（户数不少于2093套，其中A套型建筑面积60m²≥320套，B套型建筑面积80m²≥532套，C型建筑面积100m²≥325套，D型建筑面积120m²≥484套，E型建筑面积137m²≥432套）。

（2）商业建筑面积（不含物业等相关配套用房）≥24000m²（层数≤5层，一层层高≥4.80米，二层及以上层高≥4.5米），集中式商业用房需独立布置在地块内西北角，商业用房不足部分可沿梅振路、梅丰路设置底层商业。

（二）服务范围、工作内容及管理职责

1. 服务范围：包括但不限于本项目建设用地红线范围内商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程及代建代征绿化、道路、堤岸河桥梁、河道工程的全过程代建管理工作，以及红线范围外堤岸河穿进港路改造工程的全过程代建管理工作。

2. 工作内容及管理职责：代建人在合同约定的授权范围内履行项目的全过程代建管理义务，负责项目的组织管理和建设实施，对代建项目建设实施期的勘察及设计管理、建设周期、投资控制、工程造价、资金使用、工程质量、安全生产标准化、安全文明施工、环境保护、档案管理等负全面责任，代建人不得向他人转包或分包本项目。具体约定如下（包括但不限于）：

（1）前期管理

①在项目所在地组建独立的项目管理部并做好项目前期调研；

②与招标人进行前期工作的交接（含前期资料的移交）；

③配合招标人进行政策处理和解决场地内外的各种影响因素；

④负责各职能部门对应的项目报批及工程实施手续办理（办证费用由招标人支付）并及时上报招标人，包括但不限于规划许可、施工许可、消防、人防、防雷、环保等所有批件；

⑤对于招标/采购文件中需要明确的材料及设备品牌，负责推荐满足项目要求的同一档次的备选及备用品牌，对各备选及备用品牌进行市场询价后上报招标人询价小组审核，如在回购协议中已经载明“主要建筑材料选用品牌”的，则在其基础上进行推荐；

⑥编制《全过程代建管理全景规划》

代建人应自中标通知书发出之日起30天内编制《全过程代建管理全景规划》，对代建全过程进行系统性的规划和管理，实现专业化、精细化的项目管理，经公司总技术负责人签字后上报招标人，其内容包括但不限于：

- a. 项目报批及工程实施相关手续办理；
- b. 全景建设计划网络图；
- c. 勘察及设计管理；
- d. 投资成本控制；
- e. 招标采购及合同管理；
- f. 工程建设施工监督管理；
- g. 风险管理规划；
- h. 风险应对计划；
- i. 项目监控与评估；
- j. 信息化管理；
- k. 后期维护管理。

在项目实施过程中，代建人应注重与招标人的交流和沟通，应根据项目实际情况及招标人的要求对《全过程代建管理全景规划》进行持续改进，提高项目管理的整体效率和效果。

(2) 勘察及设计管理

①根据项目规模、建设特征、回购协议及招标人的要求，提出具体要求和专业咨询意见，组织完成项目从勘察、建筑方案、初步设计到施工图纸阶段所有图纸的管理及设计优化，负责对成果文件进行审核直至达到招标人要求以及相关部门审批意见。

②设计文件（含初步设计）中涉及到的无信息价材料/设备清单的名称、规格、型号、性能等，负责复核技术指标和参数，负责做好无信息价材料/设备询价和询价过程资料的保存工作。通过市场调研、咨询、论证等方式获取的包括但不限于市场供给和价格信息，可能涉及的运行维护、升级更新、备品备件、耗材等相关情况，对清单中不合理或不可行（包括但不限于技术指标、参数、价格等）的材料/设备，提出专业、合规、合理的意见和建议并反馈给设计人同时上报招标人，负责在设计人优化后再进行复核，直至满足要求后再将完整的无信息价材料/设备复核报告上报招标人。

注：复核报告中应包括主要材料/设备（含无信息价材料/设备）清单（含材料单价）和材料单价合理性依据。

③负责施工中出现的工程设计变更的复核和报批手续，变更和调整工作应满足招标人公司

规章制度和当地工程项目变更管理办法，并上报招标人审批。

④对工程设计中存在的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出建议，如拟提出的建议可能会提高工程造价或延长工期，应当事先征得招标人的同意。对工程设计中不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，代建人应当书面报告招标人并要求设计人更正。

(3) 工程施工建设监督管理

①编制《项目施工代建管理策划》：代建人应在初步设计经招标人确定后30天内，由项目负责人根据《全过程代建管理全景规划》牵头组织编制《项目施工代建管理策划》并上报招标人审批，要求厘清项目管理思路，梳理项目建设重难点，明确各管理人员的工作职责、内容及考核标准，其内容包括实测实量方案、创优、进度、成本、安全文明、验收及移交、保修等控制措施。

招标人对代建人提供的《项目施工代建管理策划》有修改和否定的权利，代建人须无条件修改直至满足招标人的要求并严格落实审批通过的施工管理策划。在施工检查和监督过程中，代建人应加强与监理方、施工方的交流和沟通，应根据项目实际情况对《项目施工代建管理策划》进行动态调整，提高项目管理的整体效率和效果。

②负责统筹、协调和管理项目全过程各专业的工作，检查和监督工作计划的执行情况；

③参与项目全过程各阶段的决策并对各项决策提供专业咨询意见；

④负责对监理人员进行考核，代表招标人对监理单位执行施工管理过程中的“三管、三控、一协调”进行检查和监督（三管是指合同管理、信息管理、安全管理，三控是指投资控制、进度控制、质量控制，一协调是指组织协调）；

⑤协调和监督工程各专业施工，确保工程施工质量达标；

⑥对建设实施过程进行管控并向招标人进行及时反馈，负责按施工图纸、国家规范等进行实施建设，负责协调各相关部门之间的工作，处理好与施工相关的外围关系，及时解决项目中出现的问题，负责进行工程安全生产及文明施工管理，负责对工程质量、进度、投资、合同、信息及组织协调等所有方面进行全面控制和管理；

⑦工程施工组织设计和技术方案按照保质量、保工期和降低成本的原则，向第三方参建单位提出建议，并向招标人提出书面报告，经招标人同意后审批；

⑧定期组织召开工程例会，主持工程建设有关协作单位的组织协调，重要事项应当事先向招标人报告；

⑨负责对监理人报送的开工令、停工令、复工令进行监督管理，并及时向招标人书面报告，如在紧急情况下未能事先报告时，则应在24小时内向招标人作出书面报告。

(4) 招标采购及合同管理（本条“合同”是指除代建合同外的其他合同）

①负责牵头项目（包括但不限于施工、材料设备（含无信息价材料）、服务等）所有的招标活动，在招标采购前须制定完整的招标方案上报招标人审批，同时须在工作中应回避有利

益关系的单位；

②负责组织第三方咨询机构对项目（包括但不限于施工、材料设备（含无信息价材料）、服务等）所有招标文件进行编制，并负责复核招标文件，修改后上报招标人审批；审批流程按招标人要求执行；

③负责对施工方/供应商/第三方咨询机构的履约情况进行检查、督促，将存在的问题及时向招标人反馈；

④负责项目实施过程中索赔的审核工作并上报招标人审批；

⑤负责对合同履行过程中各种纠纷、争议和索赔事宜的证据资料进行及时收集整理存档，维护招标人的利益；

⑥负责合同履行的全过程监督管理和风险控制，降低违约风险。

(5) 建筑施工安全生产标准化和文明施工监督管理

①根据项目实际和国家有关安全生产规定制定安全生产应急预案，避免因管理过失出现安全责任事故；

②督促并检查第三方参建单位安全措施的制作和落实，安全生产费用专款专用；

③负责建立文明施工监督网络，检查文明施工落实情况；

④严格按照《中华人民共和国建筑法》《建设工程安全生产管理条例》《台州市建筑施工安全生产标准化管理优良工地考评实施办法》等有关法律、法规和规定，做好项目建筑施工安全生产标准化和文明施工监督管理工作，负责不定时对施工现场开展检查，负责督促第三方参建单位自查自纠并保证施工场地及现场设施齐全，工地卫生清洁和内业资料完备。竣工前清理现场应符合政府主管部门的有关规定，整个工程施工周期内均应达到“台州市建筑施工安全生产标准化”要求；

⑤若发生安全事故，代建人应及时启动应急预案，组织相关单位做好处治工作，代建人应积极参加事故调查，采取措施保护事故现场，按安全事故责任管理办法等有关规定及时向有关部门上报。

(6) 工程质量控制监督管理

①按照建筑管理条例有关法律法规和施工规范，以及本项目设计图纸、相关建设标准、规范的要求，建立质量保证体系，严格监管，确保工程质量达到预定标准；

②对工程质量负责，发生质量事故时应及时查明原因和具体责任，并及时组织事故处理方案的实施；

③负责监督监理单位组织工程实施过程中分部分项工程的验收，包括隐蔽工程和建筑材料、建筑构配件、设备的验收。对于不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全施工作业，负责直接通知第三方参建单位停工整改、返工并同时上报招标人，并按合同约定追究各方责任；对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的建筑材料、建筑构配件和设备，直接通知第三方参建单位停止使用并同时上报招标人，并按合同约定追究各方责任；

(7) 建设进度控制监督管理

①工程进度按照招标文件第三章第三条第一款“建设周期目标”进行管理，定期组织召开工程例会，及时分析、协调、平衡和调整工程进度，一旦达不到计划进度要求或发生进度脱期倾向，应及时查明原因向招标人报告，并采取有效措施予以补救；

②协调安排第三方参建单位之间的施工搭接，组织有序的交叉施工，确保工程按计划顺利实施；

③每月3日前以书面方式向招标人报送上月建设进度信息及存在的问题。

(8) 成本控制管理

①负责编制工程总投资建议计划、年度投资建议计划、季度投资建议计划、月度投资建议计划并上报招标人审批，根据投资计划对项目投资进行持续的监控，及时对发现的投资偏差进行分析，并采取有效的纠偏措施并上报招标人审批；

②建立全员、全过程的成本管理机制，特别是加强桩基、基坑围护等方案的优化管理实现成本节约，并上报招标人；

③负责复核投资估算及设计概算，确保各项目初步设计工程概算金额不超招标人要求的限额标准；

④负责复核施工图预算，对照施工图纸和现场实际情况进行核实，针对施工图预算是否合理出具咨询报告。经复核后，如施工图预算造价超设计概算限额，负责查明原因，提出解决办法，在设计人优化施工图设计后复核其合理性，直至满足招标人投资控制要求后再上报招标人审批；

⑤负责对监理人审核后的资金申请报告进行审核，及时发现可能导致超支的风险并采取相应的控制措施并上报招标人。

⑥负责审核工程进度款，工程进度款审核时需要审核进度款的相关资料，包括审核提交的工程量是否与实际施工进度相符，价格和取费是否与合同约定相符，施工进度是否与合同约定的节点要求相符，资金申请时间是否与合同中工程款支付条款约定相符等，代建人对工程进度款进行审核后，编制详细的审核报告，明确资金申请审核意见，包括批准金额、未批准部分及原因，将审核报告及资金申请一并上报招标人，由招标人进行最终审批。如招标人要求代建人作进一步解释或修改，代建人应及时响应并进一步进行完善。

⑦负责审核工程联系单（含施工过程中涉及到的无信息价材料/设备的签证）内容的准确性和合理性，以及是否符合设计要求和合同规定，代建人对工程联系单进行审核后，编制详细的审核报告，包括联系单中描述的问题或变更请求与现场实际情况的相符情况；解决方案或变更是否符合相关技术标准和规范要求；可能带来的成本影响；变更内容是否符合合同条款等，将审核报告上报招标人，由招标人进行最终审批。如招标人要求代建人作进一步解释或修改，代建人应及时响应并进一步进行完善。

⑧负责审核工程变更（含设计变更、材料变更、施工方案调整等），对变更的合理性进行分析并对造价进行测算，编制详细的变更合理性分析及造价测算报告，包括变更的依据、必要性和可行性；列出变更前后的造价对比，具体到每一项费用的变动；变更的综合效益，包括对工程进度、成本、质量等方面的影响，分析可能存在的风险，并提出控制成本的建议；变更是否符合合同条款和可能带来的法律风险；评估变更对延期成本、管理费用等间接成本的影响等；将报告上报招标人，由招标人进行最终审批。如招标人要求代建人作进一步解释或修改，代建人应及时响应并进一步进行完善。

按照招标人审批后的变更方案，与相关方协调，执行变更并调整工程计划。

⑨负责整理和汇编与工程结算相关完整且真实的文件和资料，再次复核工程联系单及工程变更的计价，配合招标人完成工程结算送审。

⑩负责复核已审核的工程结算，对照竣工图纸、工程变更、设计变更等原始资料，编制详细的结算复核报告，包括复核的范围；工程量清单计价核算、变更单核查情况；审核的依据，包括合同文件、工程量清单、计价规范、变更、相关法律法规等；复核的方法及其对结算审核准确性支撑的理由；复核的具体开展，包括复核过程中发现的计算错误、不合理费用、遗漏或重复计算，针对问题的分析、与各方沟通记录、调整建议等，并提供具体的数据和事实支持；复核的总体结论，包括结算报告的接受程度、需要调整的金额、以及对项目成本控制的影响。如招标人要求代建人作进一步解释或修改，代建人应及时响应并进一步进行完善。

（9）竣工验收及档案信息管理

①督促施工及其他第三方参建单位做好完工产品的成品保护工作；

②负责组织项目的各项验收工作（含单位工程验收、分部分项工程验收、工程中间验收、隐蔽工程验收、竣工验收以及规划等专项验收），负责组织设计单位、第三方参建单位和监理单位等按照国家现行验收规范办理项目各项验收申报手续，负责完成项目综合竣工验收和竣工备案、配套确认等工作；

③负责组织完成项目建筑面积的实测工作；

④负责组织解决工程竣工验收中发现的工程质量问题；

⑤负责对施工及其他第三方参建单位工程档案的编制工作进行指导，督促各单位编制合格的竣工资料，并组织人员汇集成册。及时提供档案更新目录供备案，并按有关档案管理办法实施管理；

⑥负责组织项目建设资料的收集、整理及汇编；

⑦项目总体竣工验收合格后，及时向招标人移交有关图文资料、账目以及设施和库存物品，并按有关规定办妥全部移交手续；

⑧负责将工程经验收备案合格的工程档案资料移交给招标人或政府指定的档案管理机构。

（10）移交及结算管理

①在商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程达到交付标准后协助招标人向安置户办理产权移交，在代建代征工程（含堤岸河穿进港路改造）达到交付标准后负责向行政主管部门办理移交；

②配合招标人完成回购款项结算；

③协助招标人编制工程决算报告和工程竣工财务决算报告，负责编制并报送项目总结报告；

④配合做好审计、法务和组织项目后评估工作等。

⑤在施工方/供应商合同规定的工程质量缺陷期内和保修范围内，负责联系、协调或处理保修、返修事宜，负责落实施工方/供应商承担质量缺陷保修责任，及时妥善处理好因工程质量等引起的各类投诉。

（三）服务期限

本项目为全过程代建管理，代建服务自中标通知书发出之日起，至本项目竣工验收合格、移交完毕以及质量缺陷责任期结束止。

注：若实际操作过程中存在个别住宅和商铺因特殊原因未完成产权移交，经招标人同意后全过程代建管理服务可提前结束。

二、全过程代建管理费最高投标限价：1105 万元（含本数，增值税税率按 6%计）

三、管理目标

（一）建设周期目标

（1）红线范围内商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程的所有工程：自本项目代建中标通知书发出之日起，6 个月内开工建设；自本项目开工建设之日起，30 个月内竣工验收合格，自竣工验收合格之日起 4 个月内协助招标人交付全部回购工程。开工时点按《建筑工程施工许可证》发证之日起计算。

（2）代建代征工程（含堤岸河穿进港路改造）：开工日期以招标人通知为准，竣工验收须与商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程同步进行。

（二）工程成本管理目标

确保各项目工程费用累计结算金额不超过经招标人审核后各项目设计概算投资额中工程费用的90%【①商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程、②代建代征工程（含堤岸河穿进港路改造）分开计算】，同时要求商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程初步设计概算中工程费用≤125570万元，代建代征工程（含堤岸河穿进港路改造）初步设计概算中工程费用≤3500万元。

但有下列情形之一的，由代建人提出，经相关部门咨询机构审核确认后，报招标人同意或备案，投资控制金额可做调整：

（1）不可抗力；

（2）国家重大政策调整；

(3) 招标人提出的工程变更；

(4) 招标人根据项目开发实际需要，对项目建设内容、建设标准等进行重大调整。

(三) 工程质量标准

达到施工质量验收规范合格标准。

(四) 安全生产标准化管理目标

入选“台州市建筑施工安全生产标准化管理优良工地”，争创“浙江省建筑施工安全生产标准化管理优良工地”。

(五) 创杯目标

入选台州市建设工程“括苍杯”奖（优质工程）。

▲四、项目管理部派驻本项目现场管理人员基本配备要求

岗位人员	资格条件	数量	在岗要求	月到位天数 (考勤)	
项目负责人	具有建筑工程专业一级注册建造师	1人	代建全过程	至少22天	
项目技术负责人	具有建设工程专业高级工程师及以上职称	1人	施工全过程	至少22天	
工程现场管理人员	负责土建部分	具有建设工程专业中级及以上职称或建筑工程专业二级及以上注册建造师	1人	施工全过程	至少22天
	负责市政配套部分	/	1人	市政配套部分施工前一个月进场，具体进场时间以招标人书面通知为准	至少22天
	负责安装部分	/	1人	安装部分施工前一个月进场，具体进场时间以招标人书面通知为准	至少22天
	负责安全部分	/	1人	施工全过程	至少22天
造价管理人员	具有土木建筑工程专业一级注册造价工程师	1人	代建全过程	至少22天	
	具有安装工程专业二级及以上注册造价工程师	1人	以招标人书面通知为准	至少22天	
资料管理人员	/	1人	代建全过程	至少22天	
派驻招标人办公室办公人员	/	1人	代建全过程	至少22天	

五、项目管理部派驻本项目现场管理人员基本配备要求外的其他人员要求：

1. 代建人投标时可以根据项目实际情况增派管理人员；

2. 专业保障团队应与派驻本项目现场管理人员、招标人、设计单位、第三方参建单位等保持有效沟通，有清晰的组织架构并权责明确，为本项目成本控制等提供强有力的支撑。其中设

计管理专业保障团队（须具备一级注册建筑师及一级注册结构工程师各1人）及设计专业相应人员若干名；造价管理专业保障团队【须具备一级注册造价工程师3人（市政、安装、土建各1人）及注册会计师1人及造价专业相应人员若干名】，代建人应在代建合同签订前确定具体派驻专业保障团队人员并上报招标人审批，专业保障团队人员不参与考勤管理但须按招按项目实际需要和招标人要求出席各项会议。

3. 在项目实施过程中，代建人还需根据招标人要求随时增派相关专业人员。

六、付款方式：详见全过程代建管理合同。

第四章 评标办法及评分标准

综合评估法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，根据本章规定的评分标准进行评审和评分，并按综合得分由高到低顺序推荐中标候选人。

一、资格审查

评标委员会按照招标文件载明的资格后审条款对投标人的企业资质、项目负责人资格等进行审查，凡不符合资格后审要求的，以无效标处理，不再进入下一阶段评审。

二、资信标评审（20分）

评分项目	具体评分标准	评分依据
企业综合实力 (3分)	投标人提供履约能力等能体现综合实力的相关证明材料，评标委员会进行横向对比并综合评分，优得3.0-2.1分，一般得2.0-1.1分，差得1.1-0.1分。	须提供经审计的2023年度财务报告（报表）等能体现企业综合实力的相关证明材料复印件。
企业荣誉 (10分)	投标人自2019年1月1日（以获奖证书或获奖文件时间为准）以来荣获由中国房地产TOP10研究组或北京中指信息技术研究组颁发的“中国房地产代建运营优秀企业（含优秀企业和引领企业）”，每获得过一次得2分，最高得10分。	须提供获奖证书或获奖文件复印件，否则不得分。
投人类似业绩 (2分)	投标人自2019年1月1日（以合同签订时间为准）至今，完成的代建管理的房屋建筑类项目单个合同总建筑面积16万m ² 及以上的，每个得1分，最高得2分。	须提供类似业绩合同复印件及工程质量竣（交）工验收证明材料复印件，未提供或提供不全的均不得分。 注：如提供的代建合同或工程质量竣（交）工验收证明材料不能体现项目特征的，必须提供该业绩建设单位盖公章的证明材料，否则不得分。
项目负责人职称 (1分)	派驻项目负责人具备建设工程专业高级及以上职称的，得1分，最高得1分。	须提供职称证书复印件，如提供的职称证书无法体现专业的，须同时提供其他可体现专业的证书复印件，否则不得分。
人员配备 (4分)	派驻项目技术负责人具备国家一级注册建造师的，得2分，最高得2分； 派驻本项目现场负责市政配套部分和负责安装部分管理人员，具备建设工程专业中级及以上职称或二级及以上注册建造师的，每人得1分，最高得2分。	须提供： ①人员注册证书复印件，如提供的注册证书超过有效期的，则不得分。 ②人员职称证书复印件，如提供的职称证书无法体现专业的，须同时提供其他可体现专业的证书复印件，否则不得分。

三、技术标评审（50分）

评标委员会成员针对投标人的技术标内容进行独立评审。具体步骤如下：

1、评标委员会成员视其科学性、针对性、可行性、先进性、完善程度对投标人的技术标给出评审意见，划分类别。

2、投标人的技术标的最终类别按中位数法（即对评标委员会给出的类别排序，取中间类别）确定：

例：

专家1	专家2	专家3	专家4	专家5	专家6	专家7	最终类别
一类	三类	四类	一类	二类	二类	三类	二类

评标委员会成员在确定最终类别的分值范围内分别打分（小数点后保留1位小数，第2位四

舍五入），各项评审内容得分累计后再取各评委平均分作为该投标人的技术标分数（小数点后保留 2 位小数，小数点后第 3 位四舍五入）。

序号	评审项目	评审要点	一类	二类	三类	缺项
1	服务思路	包括对项目勘察及设计、招投标、施工、竣工验收和移交阶段的代建管理服务思路	6.0-5.1	5.0-4.1	4.0-3.0	0
2	管理目标	包括针对本项目制定的建设周期、工程成本管理、工程质量标准、安全生产标准化管理、创杯的代建管理目标	5.0-4.3	4.2-3.4	3.3-2.5	0
3	项目管理难点及关键点分析	包括现状分析、设计管理分析、质量管理关键点分析、进度控制关键点分析、投资控制关键点分析、安全及环境保护分析	5.0-4.3	4.2-3.4	3.3-2.5	0
4	项目组织协调	包括针对本项目拟定的沟通协调方案；专业保障团队对设计、成本、进度、质量的支撑方案；与行政机关与公共服务部门的协调方案；现场管理与承包商的协调方案	5.0-4.3	4.2-3.4	3.3-2.5	0
5	项目质量控制	包括针对本项目设计质量控制、建设施工阶段控制、竣工验收阶段控制、保修阶段控制	5.0-4.3	4.2-3.4	3.3-2.5	0
6	项目进度控制	包括进度计划网络图及说明；设计阶段控制；建设施工阶段控制；验收阶段控制	5.0-4.3	4.2-3.4	3.3-2.5	0
7	项目投资控制	包括投资控制计划与目标；招标采购以及无信息价材料等投资控制措施。	5.0-4.3	4.2-3.4	3.3-2.5	0
8	安全及文明施工控制	包括安全保证计划及实施监督措施（包括重点部位）、安全生产管理监督流程；文明施工及环境保护控制监督措施	5.0-4.3	4.2-3.4	3.3-2.5	0
9	合同管理	包括合同签订的相关要点分析、对合同存在的风险管理、合同变更管理、竣工验收及结算管理、合同管理措施	3.0-2.5	2.4-2.0	1.9-1.5	0
10	廉政措施	包括针对本项目的廉政措施	3.0-2.5	2.4-2.0	1.9-1.5	0
11	合理化建议	包括针对本项目的合理化建议	3.0-2.5	2.4-2.0	1.9-1.5	0

四、技术标、资信标评审采取淘汰制，根据有效投标人的家数 A 按以下方法确定：

1. 如 $A > 5$ 家，将技术标、资信标得分之和从高到低排序，取技术标、资信标得分之和高的前 5 家入围（在确定入围时第五名如存在有并列情形的，则全部进入），其余投标人予以淘汰。被淘汰的投标文件作无效标处理，不再进入商务标评审。

2. 如 $A \leq 5$ 家，则技术标、资信标不予淘汰。

五、商务标评审（30 分）

（一）评标标底价的确定（以元为单位，小数点后保留 2 位小数，小数点后第 3 位四舍五入）。

1. 如有效报价的投标人 ≥ 5 家，则去掉最高的一家和最低的一家报价后，取余下有效报价的算术平均值作为评标标底价；

2. 如有效报价的投标人 < 5 家，则取所有有效报价的算术平均值作为评标标底价。

（二）风险控制价的确定（计算时小数点后保留 2 位，小数点后第 3 位四舍五入）。

风险控制价 = 最高投标限价 × 88%

(三) 投标报价得分 (30 分) (小数点后保留 2 位小数, 小数点后第 3 位四舍五入)

1. 投标人的投标报价得分满分为 30 分, 当投标人的投标报价存在以下情形时, 则按相应情形分别予以扣分:

(1) 投标报价每高于评标标底价一个百分点的扣 0.5 分, 扣分分值 = $\left[\frac{\text{投标报价} - \text{评标标底价}}{\text{评标标底价}} \right] \times 100 \times 0.5$;

(2) 投标报价每低于评标标底价一个百分点的扣 0.3 分, 扣分分值 = $\left[\frac{\text{评标标底价} - \text{投标报价}}{\text{评标标底价}} \right] \times 100 \times 0.3$;

(3) 投标报价每低于风险控制价一个百分点的再扣 1 分, 扣分分值 = $\left[\frac{\text{风险控制价} - \text{投标报价}}{\text{风险控制价}} \right] \times 100 \times 1$;

备注: 以上情形扣分累计最多为 10 分。

2. 投标人的投标报价得分 = 30 - 以上情形扣分总和。(小数点后保留 2 位, 小数点后第 3 位四舍五入)

六、计算总得分 (满分为 100 分)

投标人总得分 = 资信标得分 + 技术标得分 + 商务标得分。

七、中选候选人的确定。

评标委员会按评标总得分确定中标候选人, 即总得分最高者为中标候选人。如出现总得分相同的, 按以下优先顺序确定中标候选人推荐次序:

(1) 资信标得分高者;

(2) 技术标得分高者;

(3) 投标总报价低者;

(4) 由招标人抽签确定。

当有效投标人 < 3 个, 评标委员会应判定本次投标是否具有竞争力, 若评标委员会认为本次投标明显缺乏竞争的, 可以否决全部投标。

第五章 合同条款及格式

全过程代建管理合同

项目名称：黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块安置房建设项目（全过程代建）

委托单位（盖章）：

全过程代建管理单位（盖章）：

年 月 日

说 明

本合同词语定义、适用的法律法规、语言

一、词语定义

下列词语除全过程代建管理合同另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

(1) “项目”是指委托人委托实施代建项目。

(2) “委托人”是指对全过程代建项目提出要求，对全过程代建项目相关各方行使综合监督管理权利，并在项目建成后实际接收的一方。

(3) “代建人”是指按照全过程代建管理合同约定承担全过程代建项目组织建设管理工作的一方。

(4) “回购方”是指《黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块回购协议书》中的委托人。回购协议书详见附件 1。

(5) “项目管理部”是指由代建人组建实施具体代建工作的机构。

(6) “施工方”是指负责工程施工的一方。

(7) “项目负责人”是指由代建人任命全面履行本合同的负责人。

(8) “天”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

(9) “月”是指根据公历从一个月任何一天开始到下一个相应日期前一天的时间段。

(10) “第三方参建单位”是指委托人选择承担本项目的拆迁、勘察、设计、施工、材料/设备供应及安装、专业咨询服务等工作，具备相应资质或营业许可的单位。

(11) “全过程代建管理费”是指包括品牌授权和使用费、代建人员的工资、福利、“五险一金”、办公费、差旅交通费、通讯费、劳动保护费、工具用具使用费、技术图书资料费、合理的利润和应缴纳的税金等费用。不包含与第三方发生的费用（第三方发生的费用包括设计费、工程建设费用、咨询费、检验检测费、招投标代理费、工程造价咨询费、专家评审费、委托人及各相关单位考察发生的费用、法律服务等其他各类费用）。

(12) “工程费用”是指建设周期内直接用于工程建造、设备购置及其安装的费用，包括建筑工程费、设备购置费和安装工程费。其中，建筑工程费是指建筑物、构筑物及其配套的线路、管道等的建造、装饰费用；设备购置费是指购置或自制的达到固定资产标准的设备、器具及生产家具等所需的费用；安装工程费是指设备、工艺设施及其附属物的组合、装配、调试等费用。建筑工程费和安装工程费包括直接费、间接费和利润等。

二、合同适用的法律及全过程代建管理开发依据：《建设工程项目管理试行办法》、《浙江省政府投资项目管理办法》、《浙江省政府投资项目实施代建制暂行规定》及本合同文件适用的国家现行的法律和行政法规。

当与合同有关的法律及代建管理依据发生变化导致影响代建开发合同效力及履行可能性的，由合同双方另行协商，协商不成的自动终止，双方对此均无需承担违约责任。

三、本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

全过程代建管理合同

委托单位（以下简称委托人）：_____

全过程代建管理单位（以下简称代建人）：_____

根据《中华人民共和国民法典》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 黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块安置房建设项目（全过程代建） 管理及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、本合同由以下文件组成

1. 全过程代建管理合同，委托人书面确认的变更、洽商等；
2. 中标通知书；
3. 招标文件及其附件；
4. 投标文件、投标函及其附录（如有）；
5. 图纸；
6. 国家建设标准、规范及有关技术文件；
7. 其他合同文件。

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列进行解释。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

二、项目概况

1. 项目名称：黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块安置房建设项目（全过程代建）

2. 工程投资额：_____

3. 项目地点：位于黄岩区江口街道，东至进港路、南至白云山西路、西至梅振路、北至梅丰路。

4. 项目规划要求

(1) 用地面积：项目总用地面积约133306m²（其中规划建设用地面积102048m²，代征道路用地面积17520m²，代征绿化用地面积9380m²，代征河道用地面积4358m²）。

(2) 住宅、商业总建筑面积约335220m²。地上建筑面积：≤244900m²（其中：住宅及服务设施用房建筑面积≤220400m²，商业建筑面积（不含物业等相关配套用房）≤24500m²）。

(3) 容积率：≤2.4。

(4) 建筑密度：≤30%。

(5) 建筑高度：≤80m（自室外地坪算起，其中住宅建筑高度≥36m，商业建筑高度≤24m）。

(6) 绿地率：≥30%。

5. 项目回购要求

(1) 住宅用房建筑面积（不含物业等相关配套用房） $\geq 214300\text{m}^2$ （户数不少于2093套，其中A套型建筑面积 $60\text{m}^2 \geq 320$ 套，B套型建筑面积 $80\text{m}^2 \geq 532$ 套，C型建筑面积 $100\text{m}^2 \geq 325$ 套，D型建筑面积 $120\text{m}^2 \geq 484$ 套，E型建筑面积 $137\text{m}^2 \geq 432$ 套）；

(2) 商业建筑面积（不含物业等相关配套用房） $\geq 24000\text{m}^2$ （层数 ≤ 5 层，一层层高 ≥ 4.80 米，二层及以上层高 ≥ 4.5 米），集中式商业用房需独立布置在地块内西北角，商业用房不足部分可沿梅振路、梅丰路设置底层商业。

三、服务范围、工作内容及管理职责

1. 服务范围：包括但不限于本项目建设用地红线范围内商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程及代建代征绿化、道路、堤岸河桥梁、河道工程的全过程代建管理工作，以及红线范围外堤岸河穿进港路改造工程的全过程代建管理工作。

2. 工作内容及管理职责：代建人在合同约定的授权范围内履行项目的全过程代建管理义务，负责项目的组织管理和建设实施，对代建项目建设实施期的勘察及设计管理、建设周期、投资控制、工程造价、资金使用、工程质量、安全生产标准化、安全文明施工、环境保护、档案管理等负全面责任，代建人不得向他人转包或分包本项目。具体约定如下（包括但不限于）：

(1) 前期管理

- ①在项目所在地组建独立的项目管理部并做好项目前期调研；
- ②与委托人进行前期工作的交接（含前期资料的移交）；
- ③配合委托人进行政策处理和解决场地内外的各种影响因素；
- ④负责各职能部门对应的项目报批及工程实施手续办理（办证费用由委托人支付）并及时上报委托人，包括但不限于规划许可、施工许可、消防、人防、防雷、环保等所有批件；
- ⑤对于招标/采购文件中需要明确的材料及设备品牌，负责推荐满足项目要求的同一档次的备选及备用品牌，对各备选及备用品牌进行市场询价后上报委托人询价小组确认，如在回购协议中已经载明“主要建筑材料选用品牌”的，则在其基础上进行推荐；

⑥编制《全过程代建管理全景规划》

代建人应自中标通知书发出之日起30天内编制《全过程代建管理全景规划》，对代建全过程进行系统性的规划和管理，实现专业化、精细化的项目管理，经公司总技术负责人签字后上报委托人，其内容包括但不限于：

- a. 项目报批及工程实施相关手续办理；
- b. 全景建设计划网络图；
- c. 勘察及设计管理；
- d. 投资成本控制；
- e. 招标采购及合同管理；
- f. 工程建设施工监督管理；
- g. 风险管理规划；

- h. 风险应对计划；
- i. 项目监控与评估；
- j. 信息化管理；
- k. 后期维护管理。

在项目实施过程中，代建人应注重与委托人的交流和沟通，应根据项目实际情况及委托人的要求对《全过程代建管理全景规划》进行持续改进，提高项目管理的整体效率和效果。

(2) 勘察及设计管理

①根据项目规模、建设特征、回购协议及委托人的要求，提出具体要求和专业咨询意见，组织完成项目从勘察、建筑方案、初步设计到施工图纸阶段所有图纸的管理及设计优化，负责对成果文件进行审核直至达到委托人要求以及相关部门审批意见；

②设计文件（含初步设计）中涉及到的无信息价材料/设备清单的名称、规格、型号、性能等，负责复核技术指标和参数，负责做好无信息价材料/设备询价和询价过程资料的保存工作。通过市场调研、咨询、论证等方式获取的包括但不限于市场供给和价格信息，可能涉及的运行维护、升级更新、备品备件、耗材等相关情况，对清单中不合理或不可行（包括但不限于技术指标、参数、价格等）的材料/设备，提出专业、合规、合理的意见和建议并反馈给设计人同时上报委托人，负责在设计人优化后再进行复核，直至满足要求后再将完整的无信息价材料/设备复核报告上报委托人。

注：复核报告中应包括主要材料/设备（含无信息价材料/设备）清单（含材料单价）和材料单价合理性依据。

③负责施工中出现的工程设计变更的复核和报批手续，变更和调整工作应满足委托人公司规章制度和当地工程项目变更管理办法，并上报委托人审批；

④对工程设计中存在的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出建议，如拟提出的建议可能会提高工程造价或延长工期，应当事先征得委托人的同意。对工程设计中不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，代建人应当书面报告委托人并要求设计人更正。

(3) 工程施工建设监督管理

①编制《项目施工代建管理策划》：代建人应在初步设计经委托人确定后30天内，由项目负责人根据《全过程代建管理全景规划》牵头组织编制《项目施工代建管理策划》并上报委托人审批，要求厘清项目管理思路，梳理项目建设重难点，明确各管理人员的工作职责、内容及考核标准，其内容包括实测实量方案、创优、进度、成本、安全文明、验收及移交、保修等控制措施。

委托人对代建人提供的《项目施工代建管理策划》有修改和否定的权利，代建人须无条件修改直至满足委托人的要求并严格落实审批通过的施工管理策划。在施工检查和监督过程中，代建人应加强与监理方、施工方的交流和沟通，应根据项目实际情况对《项目施工代建管理策

划》进行动态调整，提高项目管理的整体效率和效果。

②负责统筹、协调和管理项目全过程各专业的工作，检查和监督工作计划的执行情况；

③参与项目全过程各阶段的决策并对各项决策提供专业咨询意见；

④负责对监理人员进行考核，代表委托人对监理单位执行施工管理过程中的“三管、三控、一协调”进行检查和监督（三管是指合同管理、信息管理、安全管理，三控是指投资控制、进度控制、质量控制，一协调是指组织协调）；

⑤协调和监督工程各专业施工，确保工程施工质量达标；

⑥对建设实施过程进行管控并向委托人进行及时反馈，负责按施工图纸、国家规范等进行实施建设，负责协调各相关部门之间的工作，处理好与施工相关的外围关系，及时解决项目中出现的问题，负责进行建筑施工安全生产标准化及文明施工管理，负责对工程质量、进度、投资、合同、信息及组织协调等所有方面进行全面控制和管理；

⑦工程施工组织设计和技术方案按照保质量、保工期和降低成本的原则，向第三方参建单位提出建议，并向委托人提出书面报告，经委托人同意后审批；

⑧定期组织召开工程例会，主持工程建设有关协作单位的组织协调，重要事项应当事先向委托人报告；

⑨负责对监理人报送的开工令、停工令、复工令进行监督管理，并及时向委托人书面报告，如在紧急情况下未能事先报告时，则应在24小时内向委托人作出书面报告。

（4）招标采购及合同管理（本条“合同”是指除代建合同外的其他合同）

①负责牵头项目（包括但不限于施工、材料设备（含无信息价材料）、服务等）所有的招标活动，在招标采购前须制定完整的招标方案上报委托人审批，同时须在工作中应回避有利益关系的单位；

②负责组织第三方咨询机构对项目（包括但不限于施工、材料设备（含无信息价材料）、服务等）所有招标文件进行编制，并负责复核招标文件，修改后上报委托人审批；审批流程按委托人要求执行；

③负责对施工方/供应商/第三方咨询机构的履约情况进行检查、督促，将存在的问题及时向委托人反馈；

④负责项目实施过程中索赔的审核工作并上报委托人审批；

⑤负责对合同履行过程中各种纠纷、争议和索赔事宜的证据资料进行及时收集整理存档，维护委托人的利益；

⑥负责合同履行的全过程监督管理和风险控制，降低违约风险。

（5）建筑施工安全生产标准化和文明施工监督管理

①根据项目实际和国家有关安全生产规定制定安全生产应急预案，避免因管理过失出现安全责任事故；

②督促并检查第三方参建单位安全措施的制作和落实，安全生产费用专款专用；

③负责建立文明施工监督网络，检查文明施工落实情况；

④严格按照《中华人民共和国建筑法》《建设工程安全生产管理条例》《台州市建筑施工安全生产标准化管理优良工地考评实施办法》等有关法律、法规和规定，做好项目建筑施工安全生产标准化管理和文明施工监督管理工作，负责不定时对施工现场开展检查，负责督促第三方参建单位自查自纠并保证施工场地及现场设施齐全，工地卫生清洁和内业资料完备。竣工前清理现场应符合政府主管部门的有关规定，整个工程施工周期内均应达到“台州市建筑施工安全生产标准化”要求；

⑤若发生安全事故，代建人应及时启动应急预案，组织相关单位做好处治工作，代建人应积极参加事故调查，采取措施保护事故现场，按安全事故责任管理办法等有关规定及时向有关部门上报。

(6) 工程质量控制监督管理

①按照建筑管理条例有关法律法规和施工规范，以及本项目设计图纸、相关建设标准、规范的要求，建立质量保证体系，严格监管，确保工程质量达到预定标准；

②对工程质量负责，发生质量事故时应及时查明原因和具体责任，并及时组织事故处理方案的实施；

③负责监督监理单位组织工程实施过程中分部分项工程的验收，包括隐蔽工程和建筑材料、建筑构配件、设备的验收。对于不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全施工作业，负责直接通知第三方参建单位停工整改、返工并同时上报委托人，并按合同约定追究各方责任；对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的建筑材料、建筑构配件和设备，直接通知第三方参建单位停止使用并同时上报委托人，并按合同约定追究各方责任；

(7) 建设进度控制监督管理

①工程进度按照招标文件第三章第三条第一款“建设周期目标”进行管理，定期组织召开工程例会，及时分析、协调、平衡和调整工程进度，一旦达不到计划进度要求或发生进度脱期倾向，应及时查明原因向委托人报告，并采取有效措施予以补救；

②协调安排第三方参建单位之间的施工搭接，组织有序的交叉施工，确保工程按计划顺利实施；

③每月3日前以书面方式向委托人报送上月建设进度信息及存在的问题。

(8) 成本控制管理

①负责编制工程总投资建议计划、年度投资建议计划、季度投资建议计划、月度投资建议计划并上报委托人审批，根据投资计划对项目投资进行持续的监控，及时对发现的投资偏差进行分析，并采取有效的纠偏措施并上报委托人审批；

②建立全员、全过程的成本管理机制，特别是加强桩基、基坑围护等方案的优化管理实现成本节约，并上报委托人；

③负责复核投资估算及设计概算，确保各项目初步设计工程概算金额不超委托人要求的限

额标准：

④负责复核施工图预算，对照施工图纸和现场实际情况进行核实，针对施工图预算是否合理出具咨询报告。经复核后，如施工图预算造价超设计概算限额，负责查明原因，提出解决办法，在设计人优化施工图设计后复核其合理性，直至满足委托人投资控制要求后再上报委托人审批；

⑤负责对监理人审核后的资金申请报告进行审核，及时发现可能导致超支的风险并采取相应的控制措施并上报委托人。

⑥负责审核工程进度款，工程进度款审核时需要审核进度款的相关资料，包括审核提交的工程量是否与实际施工进度相符，价格和取费是否与合同约定相符，施工进度是否与合同约定的节点要求相符，资金申请时间是否与合同中工程款支付条款约定相符等，代建人对工程进度款进行审核后，编制详细的审核报告，明确资金申请审核意见，包括批准金额、未批准部分及原因，将审核报告及资金申请一并上报委托人，由委托人进行最终审批。如委托人要求代建人作进一步解释或修改，代建人应及时响应并进一步进行完善。

⑦负责审核工程联系单（含施工过程中涉及到的无信息价材料/设备的签证）内容的准确性和合理性，以及是否符合设计要求和合同规定，代建人对工程联系单进行审核后，编制详细的审核报告，包括联系单中描述的问题或变更请求与现场实际情况的相符情况；解决方案或变更是否符合相关技术标准和规范要求；可能带来的成本影响；变更内容是否符合合同条款等，将审核报告上报委托人，由委托人进行最终审批。如委托人要求代建人作进一步解释或修改，代建人应及时响应并进一步进行完善。

⑧负责审核工程变更（含设计变更、材料变更、施工方案调整等），对变更的合理性进行分析并对造价进行测算，编制详细的变更合理性分析及造价测算报告，包括变更的依据、必要性和可行性；列出变更前后的造价对比，具体到每一项费用的变动；变更的综合效益，包括对工程进度、成本、质量等方面的影响，分析可能存在的风险，并提出控制成本的建议；变更是否符合合同条款和可能带来的法律风险；评估变更对延期成本、管理费用等间接成本的影响等；将报告上报委托人，由委托人进行最终审批。如委托人要求代建人作进一步解释或修改，代建人应及时响应并进一步进行完善。

按照委托人审批后的变更方案，与相关方协调，执行变更并调整工程计划。

⑨负责整理和汇编与工程结算相关完整且真实的文件和资料，再次复核工程联系单及工程变更的计价，配合委托人完成工程结算送审。

⑩负责复核已审核的工程结算，对照竣工图纸、工程变更、设计变更等原始资料，编制详细的结算复核报告，包括复核的范围；工程量清单计价核算、变更单核查情况；审核的依据，包括合同文件、工程量清单、计价规范、变更、相关法律法规等；复核的方法及其对结算审核准确性支撑的理由；复核的具体开展，包括复核过程中发现的计算错误、不合理费用、遗漏或重复计算，针对问题的分析、与各方沟通记录、调整建议等，并提供具体的数据和事实支持；

复核的总体结论，包括结算报告的接受程度、需要调整的金额、以及对项目成本控制的影响。如委托人要求代建人作进一步解释或修改，代建人应及时响应并进一步进行完善。

(9) 竣工验收及档案信息管理

①督促施工及其他第三方参建单位做好完工产品的成品保护工作；

②负责组织项目的各项验收工作（含单位工程验收、分部分项工程验收、工程中间验收、隐蔽工程验收、竣工验收以及规划等专项验收），负责组织设计单位、第三方参建单位和监理单位等按照国家现行验收规范办理项目各项验收申报手续，负责完成项目综合竣工验收和竣工备案、配套确认等工作；

③负责组织完成项目建筑面积的实测工作；

④负责组织解决工程竣工验收中发现的工程质量问题；

⑤负责对施工及其他第三方参建单位工程档案的编制工作进行指导，督促各单位编制合格的竣工资料，并组织人员汇集成册。及时提供档案更新目录供备案，并按有关档案管理办法实施管理；

⑥负责组织项目建设资料的收集、整理及汇编；

⑦项目总体竣工验收合格后，及时向委托人移交有关图文资料、账目以及设施和库存物品，并按有关规定办妥全部移交手续；

⑧负责将工程经验收备案合格的工程档案资料移交给委托人或政府指定的档案管理机构。

(10) 移交及结算管理

①在商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程达到交付标准后协助委托人向安置户办理产权移交，在代建代征工程（含堤岸河穿进港路改造）达到交付标准后负责向行政主管部门办理移交；

②配合委托人完成回购款项结算；

③协助委托人编制工程决算报告和工程竣工财务决算报告，负责编制并报送项目总结报告；

④配合做好审计、法务和组织项目后评估工作等。

⑤在施工方/供应商合同规定的工程质量缺陷期内和保修范围内，负责联系、协调或处理保修、返修事宜，负责落实施工方/供应商承担质量缺陷保修责任，及时妥善处理好因工程质量等引起的各类投诉。

四、服务期限

本项目为全过程代建管理，代建服务自中标通知书发出之日起，至本项目竣工验收合格、移交完毕以及质量缺陷责任期结束止。

注：若实际操作过程中存在个别住宅和商铺因特殊原因未完成产权移交，经委托人同意后全过程代建管理服务可提前结束。

五、签约合同价

全过程代建管理费签约合同价为_____元（大写：_____），税率为：6%。

其中：

①商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程全过程代建管理费签约价为元（大写：_____），不含增值税税款的价款为_____元；

②代建代征工程（含堤岸河穿进港路改造）全过程代建管理费签约价为元（大写：_____），不含增值税税款的价款为_____元；

注：

（1）本项目全过程代建管理费签约合同价增值税税率按 6%计，若代建人的增值税税率非 6%（含国家增值税税率相关政策发生改变），则全过程代建管理费支付价款按照“签约合同价中不含增值税税款的价款不变，增值税税率按实调整”的原则确定，各项目不含增值税税款的价款=各项目全过程代建管理费签约价÷（1+6%）。

（2）各项目按不含增值税税款的价款固定包干，税金按实际税率进行结算。

（3）因特殊原因未能开展代建工作的，则本项目的全过程代建管理费用不予支付。

（4）因特殊原因本项目代建代征工程（含堤岸河穿进港路改造）部分取消开展全过程代建管理工作的，则取消部分的全过程代建管理费用不予支付，取消部分全过程代建管理费=初步设计概算中该部分的工程费用/初步设计概算中代建代征工程（含堤岸河穿进港路改造）工程费用之和*代建代征工程（含堤岸河穿进港路改造）全过程代建管理费签约价。

（5）全过程代建管理费最终结算价=开展全过程代建管理工作的各项目不含增值税税款的价款累计之和×（1+代建人增值税实际税率）。

（6）因非代建人原因造成建设周期延长的，若延长时间在 180 天内的，全过程代建管理费最终结算价不再另行增加；若延长超过 180 天的，则按实际提供代建服务的人员计算代建服务增加费用，具体代建服务人员以委托人签证为准，**延长超过 180 天的超出部分**代建服务增加费用按含税价 600 元/人/天计。

六、管理目标

（一）建设周期目标

（1）红线范围内商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程的所有工程：自本项目代建中标通知书发出之日起，6 个月内开工建设；自本项目开工建设之日起，30 个月内竣工验收合格，自竣工验收合格之日起 4 个月内协助委托人交付全部回购工程。开工时点按《建筑工程施工许可证》发证之日起计算。

（2）代建代征工程（含堤岸河穿进港路改造）：开工日期以委托人通知为准，竣工验收须与商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程同步进行。

（二）工程成本管理目标

确保各项目工程费用累计结算金额不超过经委托人审核后各项目设计概算投资额中工程费用的90%【①商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程；②代建代征工程（含堤岸河穿进港路改造）分开计算】，同时要求商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程初

步设计概算中工程费用≤125570万元，代建代征工程（含堤岸河穿进港路改造）初步设计概算中工程费用≤3500万元。

但有下列情形之一的，由代建人提出，经相关部门咨询机构审核确认后，报委托人同意或备案，投资控制金额可做调整：

- （1）不可抗力；
- （2）国家重大政策调整；
- （3）委托人提出的工程变更；
- （4）委托人根据项目开发实际需要，对项目建设内容、建设标准等进行重大调整。

（三）工程质量标准

达到施工质量验收规范合格标准。

（四）安全生产标准化管理目标

入选“台州市建筑施工安全生产标准化管理优良工地”，争创“浙江省建筑施工安全生产标准化管理优良工地”。

（五）创杯目标

入选台州市建设工程“括苍杯”奖（优质工程）。

七、履约担保金

1. 代建人提供履约担保金的形式、金额及期限：签订本合同时提供履约担保金，金额为签约合同价的 2%。

2. 代建人应保证其履约担保金在工程全部交付前一直有效。

八、全过程代建管理费支付方式

1. 代建人提交履约担保金并签订建设项目委托全过程代建管理合同后 15 天内，委托人向代建人支付商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程【不含增值税税款的价款×（1+代建人增值税实际税率）】的 10%作为预付款；

2. 商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程领取施工许可证、正式开工后 15 天内，委托人向代建人支付商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程【不含增值税税款的价款×（1+代建人增值税实际税率）】的 10%；

3. 商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程均达到±0.00 完成后 15 天内，委托人向代建人支付商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程【不含增值税税款的价款×（1+代建人增值税实际税率）】的 15%；

4. 商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程建筑工程主体全面结项后 15 天内，委托人向代建人支付商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程【不含增值税税款的价款×（1+代建人增值税实际税率）】的 30%；

5. 商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程、代建代征工程（含堤岸河穿进港路改造）（实际未开展全过程代建管理工作的除外）竣工验收合格后 15 天内，付至【开展全过

程代建管理工作的各项目不含增值税税款的价款累计之和 $\times(1+\text{代建人增值税实际税率})$ 】的80%;

6. 商业、住宅(含配套服务设施用房、室外配套)工程、代建代征工程(含堤岸河穿进港路改造)(实际未开展全过程代建管理工作的除外)取得工程消防、人防、环保、规划等各项验收合格证(意见书)后15天内,付至【开展全过程代建管理工作的各项目不含增值税税款的价款累计之和 $\times(1+\text{代建人增值税实际税率})$ 】90%;

7. 待委托人委托的第三方出具已开展全过程代建管理工作工程费用审核报告并经委托人确认后15天内付至【开展全过程代建管理工作的各项目不含增值税税款的价款累计之和 $\times(1+\text{代建人增值税实际税率})$ 】的98.5%;如本项目缺陷责任期满一年,结算尚未完成,委托人应向代建人付至【开展全过程代建管理工作的各项目不含增值税税款的价款累计之和 $\times(1+\text{代建人增值税实际税率})$ 】的95%;

8. 质量缺陷责任期结束无质量问题后且工程费用结算审核定案后15天内结清余款。

注:代建人收取每期项目全过程代建管理费时应递交支付申请书、增值税专用发票及相关资料。未按要求递交增值税专用发票的,委托人有权拒绝付款。

九、人员约定

(一) 项目管理部人员配备要求

1. 代建人项目管理部派驻本项目现场管理人员应按投标承诺派驻到位,项目代建过程中应根据项目实际情况和委托人需求随时增派相关人员。

2. 派驻本项目现场考勤管理人员应常驻施工现场并到委托人指定地点进行视频考勤,实行动态管理。代建人应在申请全过程代建管理费的同时,将项目管理部考勤人员数据完好地交给委托人。考勤视频缺失的,视为未考勤(春节期间的七天法定假日,可以不进行考勤,均视为在岗,计入月到位天数内)。

3. 项目负责人应统筹、协调和管理项目全过程各项工作,检查和监督工作计划的执行情况;应参与项目全过程各阶段的重大决策;应贯彻并落实全过程代建管理的各项服务内容、管理目标。

4. 代建人项目负责人姓名: _____ 联系电话: _____

代建人技术负责人姓名: _____ 联系电话: _____

代建人相关函件指定接收人姓名: _____ 联系电话: _____

代建人相关函件指定接收邮箱: _____

项目管理部人员配备一览表

岗位人员		姓名	岗位证书号码	身份证号	进场安排	备注	
派驻现场管理人员	项目负责人				代建全过程	参加考勤管理	
	项目技术负责人				施工全过程		
	工程现场管理人员	负责土建部分					施工全过程
		负责市政配套部分					市政配套部分施工前一个月进场，具体进场时间以委托人书面通知为准
		负责安装部分					安装部分施工前一个月进场，具体进场时间以委托人书面通知为准
		负责安全部分					施工全过程
	造价管理人员（土木建筑工程专业）				代建全过程		
	造价管理人员（安装工程专业）				以委托人书面通知为准		
	资料管理人员				代建全过程		
	派驻委托人办公室办公人员				代建全过程		
专业保障团队人员	...				以委托人书面通知为准	不参加考勤管理	
	...						
	...						
	...						
	...						

(二) 委托人人员

委托人代表姓名：_____ 联系电话：_____

委托人相关函件指定接收人姓名：_____ 联系电话：_____

委托人相关函件指定接收邮箱：_____

十、双方的权利与义务

(一) 委托人权利与义务

1. 委托人权利

① 委托人负责提出建设标准和使用功能等，有权对代建人的工作计划、步骤等实施情况进行监督，有权随时派员检查全过程代建管理的所有情况，有权对代建人的管理提出意见和建议，并有权对违规行为予以纠正。

② 委托人有权对工程设计内容的合理性进行审查，有权发出变更指令，对不符合规定要求

的项目设计成果提出变更建议，有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更等按相关制度进行核准；对成本、全过程代建期限、设计等变更事项拥有决策权。

- ③委托人有权对偏离经批准的项目建设内容的情况提出意见，并按相关规定要求予以纠正。
- ④委托人有权要求代建人更换其认为不称职的人员。
- ⑤委托人有权参与监理、设计、材料采购及施工等招标工作中的评标工作。
- ⑥对代建人在代建服务范围内签订的所有合同、协议及其他文件有审批权。
- ⑦代建人在全过程代建管理过程发生违约行为，委托人有权按合同约定行使权利。
- ⑧委托人有权拒绝代建人提出的本合同约定之外的要求。

2. 委托人义务

- ①负责协调代建人及与代建项目有关的政府各行政主管部门的关系。
- ②负责落实项目建设资金，并按本项目委托全过程代建管理合同书条款约定向代建人支付全过程代建管理费及奖励（如有）。
- ③委托人应配合代建人组织项目的综合竣工验收和产权移交。
- ④为代建人办理各种审批手续提供必要的资料与协助。
- ⑤委托人发现项目质量、安全、进度、投资等方面问题，应通过委托人代表或其授权人向代建人发出整改指令。委托人的指令、通知除特殊情况外，须提前 48 小时向本合同约定的代建人相关函件指定接收人或向合同约定的代建人指定接收邮箱发出工程相关的书面指令。
- ⑥对代建人审核通过后上报与本项目相关的其他各方（含施工方、监理单位、设计单位、造价咨询单位等）的费用进行审批并支付。
- ⑦根据合同要求，对代建人提出的书面申请、建议和要求及时回复。
- ⑧对需由委托人盖章的合同、协议、请示及报批资料等进行审批后及时办理盖章手续。
- ⑨由于委托人的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，委托人在收到代建人的书面通知后应及时采取相应的措施，减少因建设周期延误致使的损失。
- ⑩委托人应全面履行本合同约定的各项合同义务。

（二）代建人权利与义务

1. 代建人权利

- ①代建人在合同约定的授权范围内，享有项目建设的组织、管理及协调权。
- ②代建人有权对与本项目相关的其他各方（含施工方、监理单位、设计单位、造价咨询单位等）上报的费用进行复核，无疑义并签字盖章确认后再上报委托人审批。
- ③代建人有权对建筑材料、建筑构配件、设备和施工质量进行检查监督权。
- ④代建人有权要求施工方更换其认为不称职的施工负责人及现场施工管理人员（须上报委托人审批）。
- ⑤代建人有权对本项目监理单位进行监督管理，行使委托人相应权利，并有权要求更换其认为不称职的总监理工程师及相关监理人员（须上报委托人审批）。
- ⑥代建人有权对施工方选定的专业工程【指弱电、空调、电梯、光伏、充电桩（仅指地下室停车位的充电桩）等】实施单位进行考察评定，如无法达到委托人、代建人管理要求，代建人有权督促相关专业另行组织发包。

⑦代建人有权对全过程代建管理实施中因国家政策等调整或不可抗力等原因造成的工期滞后进行延期，但需提前上报委托人审批。

⑧代建人有权根据合同要求取得全过程代建管理费。

⑨代建人有权拒绝本合同约定之外的要求。

2. 代建人义务

①负责对工程质量、进度、资金、安全文明施工等进行科学管理，涉及文物、环境、绿化、管线等其它保护的，按有关规定执行。

②代建人在签订代建合同前，应按本项目全过程代建管理费签约合同价的 2%向委托人提交履约担保金，并保证其履约担保金在代建范围内全部工程交付前一直有效。

③代建人应全面履行本合同、招标文件、投标文件、询标记录等有关要求和承诺；代建人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护委托人的合法权益。

④代建人应按批准的建设规模、建设内容和建设标准组织管理，保质保量按期完成整体工程竣工备案。代建人不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容或投资额。

⑤代建人应接受委托人对项目建设管理进行督察；代建人应就项目建设提出合理的意见和建议。

⑥代建人应全面履行本合同的工作内容及管理职责和各项义务，并按合同约定对违约行为承担违约责任。

⑦由于委托人的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，代建人应将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托人。

⑧代建人应全面履行本合同约定的各项合同义务。

十一、奖励

1. 本项目成功入选“浙江省建筑施工安全生产标准化管理优良工地”，委托人一次性奖励代建人 20 万元。

2. 本项目入选台州市建设工程“括苍杯”奖（优质工程），委托人一次性奖励代建人 10 万元。

十二、违约责任（合同约定应扣除的违约金均指人民币）

1. 委托人违约：

因委托人原因致使本项目开工建设或竣工验收或交付延长的，委托人应确认并对建设周期进行顺延，包括以下情形：

①委托人未能按约定完成项目现场拆迁及施工场地移交，导致无法进场的；

②委托人要求发生变化，提出规模、功能和标准等的变更而影响工程关键线路施工的；

③其他因委托人或第三方原因引起的需要顺延建设周期的情况。

2. 代建人违约

如因代建人发生违约，须扣除违约金时，由委托人在当期代建费支付中直接扣除，不足扣除部分代建人应当另行向委托人支付相应违约金或不足扣除部分委托人在下期代建费中直接扣

除。如因代建人发生违约，履约担保金采用现金形式的，造成履约担保金减少的，代建人未及时补足的，委托人有权扣除全过程代建管理费补足履约担保金；如代建人履约担保金采用保函的，委托人在当期代建费中直接扣除，不足扣除部分代建人应当另行向委托人支付或不足扣除部分委托人在下期代建费中直接扣除。

如因代建人管理失职，造成任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，给委托人造成损失的，委托人在当期代建费中直接扣除，不足扣除部分代建人当另行向委托人支付。

(1) 建设周期

因代建人原因致使本项目未按合同约定期限内开工建设或竣工验收或交付的，则视为代建人违约，**每延期一天扣除违约金 0.2 万元。**

(2) 投资控制及工程造价控制

①排除不可抗力、业主指令等非代建人可控因素外工程费用超额的，指本项目经审定后的各项目工程费用累计结算金额超过经委托人审核后各项目设计概算投资额中工程费用 90%的【a. 商业、住宅（含配套服务设施用房、室外配套）工程；b. 代建代征工程（含堤岸河穿进港路改造）超额分别进行计算】，则视为代建人违约，**没收违约金 50 万元。**

②设计文件（含初步设计）中涉及到的无信息价材料/设备清单，代建人未按要求对技术指标和参数进行复核，或未做好询价工作，或未按要求上报无信息价材料/设备复核报价的，则视为代建人违约，**扣除违约金3万元。**

③施工图预算的复核，如代建人没有认真结合施工图纸和市场价格进行复核，出现施工图预算漏项严重，或定额套用错误较多，或材料/设备价格严重偏离市场价格，则视为代建人违约，**扣除违约金 10 万元。**

④经代建人审核的工程联系单（含施工过程中涉及到的无信息价材料/设备的签证）出现工程量计算错误，或材料/设备的价格、规格、型号等与现场实际施工不符，或未按合同约定进行签证等，导致单张联系单费用误差率在+3%及以上的，则视为代建人违约，**每张联系单扣除违约金 0.5 万元。**

⑤经代建人审核的工程进度款存在超额支付的，应赔偿委托人超额支付的利息损失，**超额支付利息损失=当期超额支付部分的总额×按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）（1年期）×超额支付天数×2（自付款之日起计算）。**

⑥工程结算的复核，代建人没有认真结合现场实际施工情况和合同约定进行复核，出现工程量重复计算，或材料/设备的价格、规格、型号等与现场实际施工不符，或材料/设备结算价严重偏离市场价格，或未发现施工图纸/施工图预算已取消的工程内容但结算仍计入的，则视为代建人违约，**扣除违约金 10 万元。**

注：代建人应当为委托人审批预留充足时间，因代建人原因导致的委托人逾期支付等相关违约责任由代建人承担。

(3) 安全生产

施工现场若发生安全责任事故导致人员死亡，委托人扣减代建人 120 万作为处罚金，处罚

金在当期代建费中扣除，不足扣除部分代建人应当另行向委托人支付或不足扣除部分委托人在下期代建费中直接扣除。

若发生上述安全**责任**事故，导致委托人遭受有关部门处罚及当事人索赔时，委托人由此引起的损失也由代建人承担，同时委托人视情况有权单方面终止合同，并依法追究代建人责任。

(4) 工程质量

①施工现场若发生重大及以上工程质量**责任**事故，委托人扣减代建人 120 万作为处罚金，处罚金在当期代建费中扣除，不足扣除部分代建人应当另行向委托人支付或不足扣除部分委托人在下期代建费中直接扣除。

若发生上述工程质量**责任**事故，导致委托人遭受有关部门处罚及当事人索赔时，由此引起的委托人损失也由代建人承担，同时委托人视情况有权单方面终止合同，并依法追究代建人责任。

②工程质量未达到本合同施工质量验收规范合格标准，代建人应承担违约责任，向委托人支付签约合同价 10%的违约金。

(5) 安全生产标准化管理、优质工程和安全文明施工监督管理

①安全生产标准化管理：若本项目未入选“台州市建筑施工安全生产标准化管理优良工地”，则视为代建人违约，委托人一次性扣除代建人违约金 20 万元。

②优质工程：若本项目未入选台州市建设工程“括苍杯”奖（优质工程），则视为代建人违约，委托人一次性扣除代建人违约金 20 万元。

③安全文明施工监督管理：

代建人未落实**第三方参建单位安全、文明施工管理的**，发生下列行为的，则视为代建人违约并扣除相应的违约金：

a. 代建人在安全、文明施工管理过程中，针对**第三方参建相关单位存在安全隐患的**，代建人未下发整改通知单要求整改的，主管部门检查时发现存在一般隐患的，每次扣除违约金 0.2 万元；较大隐患的，每次扣除违约金 0.3 万元；重大隐患的，每次扣除违约金 2 万元；特别重大隐患的，每次扣除违约金 3 万元；

b. 代建人在安全、文明施工管理过程中，针对**第三方参建相关单位存在安全隐患的**，代建人要求整改并下发整改通知单，**第三方参建单位拒不落实整改或整改落实不到位**，被主管部门检查发现相关安全隐患的，**第三方参建单位负主要责任**，每次扣除代建人违约金 0.1 万元。

c. 主管部门对本项目下达停工指令的，每次扣除违约金 5 万元；

d. 主管部门对委托人实施行政处罚(罚款)的，扣除履约担保金为行政处罚(罚款)数额。

(6) 人员

①**项目负责人或项目技术负责人**因管理原因发生重大质量安全事故不适合再任，因生病住院、终止劳动合同关系（需提供相关部门或单位的证明材料）等无法继续履行合同责任和义务，因被责令停止执业、羁押或判刑等情形，确以无法继续担任本岗位的，代建人提出更换人员应征得委托人同意，且更换后的人员不得低于原投标承诺人员所具有的资格。如发生以上**项目负责人或项目技术负责人更换情形的**，则视为代建人违约，委托人按如下约定扣除代建人违约金：

a. 代建人项目负责人征得委托人同意更换的，每次更换扣除**违约金** 20 万元；代建人擅自更换项目负责人的，每次擅自更换扣除**违约金** 40 万元。

b. 代建人项目技术负责人征得委托人同意更换的，每次更换扣除**违约金** 10 万元；代建人擅自更换项目技术负责人的，每次擅自更换项目技术负责人扣除**违约金** 20 万元。

②**派驻本项目现场管理人员（除项目负责人和项目技术负责人外）**因管理原因发生重大质量安全事故不适合再任，因生病住院、终止劳动合同关系（需提供相关部门或单位的证明材料）等无法继续履行合同责任和义务，因被责令停止执业、羁押或判刑等情形，确以无法继续担任本岗位的，代建人提出更换人员应征得委托人同意，且更换后的人员不得低于原投标承诺人员所具有的资格。如代建人擅自更换派驻本项目现场管理人员（除项目负责人和项目技术负责人外）的，**将视为违约**，擅自更换每次扣除代建人**违约金** 5 万元。

③现场派驻考勤管理人员和专业保障团队人员无法满足项目实际需求或工作能力不足以胜任本岗位，委托人提出更换人员，且更换后的人员不得低于原投标承诺人员所具有的资格，代建人应在 7 天内完成人员更换；如 7 天内未完成人员更换，则视为代建人违约，每人每天扣除**违约金** 0.2 万元。

④代建全过程考勤人员【含项目负责人、造价管理人员（土木建筑工程专业）、资料管理人员及派驻委托人办公室办公人员】、施工全过程考勤人员【含项目技术负责人、负责土建部分及负责安全部分】、以委托人书面通知为准考勤人员【含负责市政配套部分、负责安装部分、造价管理人员（安装工程专业）】，考勤期间每月到位天数未达到 22 天的，则视为代建人违约，每人每天扣除**违约金** 0.2 万元。

⑤在工程的图纸会审、中间验收、消防验收、竣工验收、工程质量处理、工程检查等环节，项目负责人未参加的，则视为代建人违约，每次扣除**违约金** 2 万元。

⑥专业保障团队人员应按项目实际需要和委托人要求出席各项会议，未按要求出席的人员，则视为代建人违约，每人每次扣除**违约金** 0.5 万元。

（7）其他违约

①代建人在工程实施过程中对监理单位、施工方、各专业分包单位进行吃、拿、卡、要等违反代建人道德行为的，则视为代建人违约，委托人每次扣除**违约金** 1 万元并向代建人发出书面警告；代建人必须及时进行内部批评处罚，并调整相关不称职人员。

②当代建人未履行全部或部分全过程代建管理义务，而又无正当理由，委托人可发出警告直至解除合同。

③委托人提前 48 小时向本合同约定的代建人相关函件指定接收人或向合同约定的代建人指定接收邮箱发出**工程相关**的书面指令，代建人应在收到书面指令后 48 小时内响应，并按要求完成相关工作，代建人未及时作出响应或未按要求完成相关工作的，则视为代建人违约，每次扣除**违约金** 0.3 万元。

代建人未能按委托人要求及时提供相关文件/资料，经催告仍未提交的，则视为代建人违约，每次扣除**违约金** 0.3 万元。

④若质监站或委托人代表在复查代建人人员已签认合格工程的过程中，发现代建人已签认合格的工程有不符合委托人与各承包单位签订施工合同内的有关要求，且因代建人未有妥善的履行其职务所造成的，无论是否对委托人造成实质性的经济损失，每发现一次，扣除**违约金** 0.5 万元。若该违约金不足以赔偿委托人实际损失的，委托人有权就其所有损失继续向代建人追偿。

⑤代建人破产导致合同无法履行时，委托人可单方面终止合同且不给予代建人任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响委托人已经采取或将要采取的任何要求代建人支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

⑥代建人存在转包、挂靠行为的，一经查实，委托人有权单方面解除合同，有权没收全部履约担保金和追加相关损失，有权扣回支付的代建相关费用。

⑦代建人与第三方参建单位串通和合谋采取不正当手段提高工程造价谋取不正当利益或降低工程质量标准，一经查实，委托人有权单方面解除合同，有权没收全部履约担保金和追加相关损失。

⑧代建人与承担本工程的第三方参建单位及材料、设施设备供应商发生经济利益关系，一经查实，委托人有权单方面解除合同，有权没收全部履约担保金和追加相关损失。

⑨一方违约后，另一方要求违约方继续履行合同时，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。

十三、不可抗力

1. 合同有效期间，因不可抗力（如洪水、地震、火灾等自然灾害及战争、政府行为、政策调整等人力无法抗拒、不能预料又不可避免的事件；无支付能力、破产等不视为不可抗力）而一方不能履行本合同的，在取得有关部门的不可抗力的认定后不视为违约。

2. 当事人一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失。

3. 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十四、合同变更与解除

1. 委托人及代建人双方协商一致，可以变更或解除合同，当事人一方要求变更或解除合同时，应当在 30 日前以书面形式通知对方。在取得对方同意后，经双方协议变更或解除合同（符合单方面解除合同条件的情况除外）。因解除合同使对方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

2. 有下列情形之一的委托人和代建人可以解除合同：

(1) 因不可抗力致使合同无法履行；

(2) 因一方违约致使合同无法履行。

十五、争议、索赔和免责

1. 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按下列第（二）种方式解决：

（一）提交台州仲裁委员会仲裁；

（二）依法向项目所在地人民法院起诉。

2. 合同双方有权就他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

3. 发生争议后，除非出现下列情况的，甲乙双方都应继续履行合同，保持项目全过程代建管理连续，保护好已完项目：

（1）甲乙双方协议停止全过程代建管理；

（2）本合同约定合同解除；

(3) 调解要求停止全过程代建管理，且为甲乙双方接受；

(4) 法院要求停止全过程代建管理。

4. 因上级部门政策因素和不可抗力导致合同不能全部或部分履行时，合同双方通过协商解决。不可抗力事件发生后，代建人应立即通知委托人，在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失，委托人应协助代建人采取措施。不可抗力事件结束后 48 小时内代建人向委托人通报受害情况和损失情况，及预计清理和修复的费用。不可抗力事件持续发生，代建人应每天向委托人报告一次受害情况。不可抗力事件结束后 14 天内，代建人向委托人提交清理和修复费用的正式报告及有关资料。

5. 因不可抗力事件导致的费用及延误的全过程代建管理期限由双方按以下方法分别承担：

(1) 委托人和代建人人员伤亡由其所在单位负责，并承担相应费用；

(2) 延误的代建期限相应顺延。

6. 因合同一方迟延履行合同后发生不可抗力的，不能免除迟延履行方的相应责任。

十六、其他条款

1. 工程设计变更：委托人对工程建设的变更要求，应提前七天以书面形式向代建人发出变更通知。代建人应根据委托人的要求，督促设计单位提供相应的修改图纸和说明，并根据需要报有关部门重新审查批准。

2. 其他变更：合同履行中委托人要求变更工程质量标准及发生其他实质性变更，由三方协商解决。

3. 竣工验收交付：

(1) 项目具备竣工验收条件，代建人应在 15 日内按国家工程竣工验收有关规定组织竣工验收。

(2) 工程竣工一次验收合格，竣工日期为施工方递交竣工验收报告之日，如未能一次验收合格，则竣工验收合格之日为竣工日期，验收合格后代建人督促各方在 30 天内移交工程及竣工图等档案资料，并移交承建档案馆，取得档案移交确认书并及时交付委托人。

(3) 代建人应负责组织完成项目建筑面积的实测工作，并取得经区房管局确认的建筑面积测绘成果。

(4) 代建人应根据各职能部门对施工图的审批意见，做好相关落实工作，并完成人防、消防、环保、交警、绿化、规划等各项验收工作，取得相关验收合格证（意见书）。

(5) 项目竣工验收合格并获得建设行政主管部门核发的《房屋建筑工程备案表》后进行产权办理并交付。

(6) 代建人负责督促施工方做好完工产品的成品保护工作。

4. 保险：

(1) 代建人应督促各方在提供设备、材料或服务期间根据法律规定购买相应的保险，并向委托人提交已购买保险的证明文件（“保险证明文件”）。

(2) 当保险证明文件项的保险事故发生时，代建人应监督各方采取一切可能的措施保护现场，并要求其及时办理索赔及其他手续。

(3) 代建人应为其用于本项目的管理服务人员投保人身意外保险。代建人履行本合同期间所发生的伤亡均由代建人自行负责，委托人不承担任何责任。

5. 其他需要明确事宜：

(1) 代建人中途撤回履约担保金的，本合同失效，造成的所有损失均由代建人承担。

(2) 委托人有权无偿使用代建人企业品牌（含商标）用于本项目宣传、推广、冠名等全过程环节。

十七、合同生效和份数

1. 合同经双方法定代表人或委托代理人签名（或盖章）并加盖单位公章之日起生效。

2. 本合同一式__份，均具有同等法律效力，委托人执__份，代建人执__份。

3. 未尽事宜另行协商，实施过程中双方共同协商签署的补充协议与修正文件视为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

十八、附件

附件 1：《黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块回购协议书》

附件 2：廉政责任书

附件 3：落实安全生产协议书

委托人：（公章或合同专用章） 住所： 法定代表人（签字或盖章）： 或委托代理人（签字或盖章）： 电话： 传真： 开户银行： 账号： 税号： 邮政编码： 电子邮箱：	代建人：（公章或合同专用章） 住所： 法定代表人（签字或盖章）： 或委托代理人（签字或盖章）： 电话： 传真： 开户银行： 账号： 税号： 邮政编码： 电子邮箱：
---	---

附件 1:

《黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块回购协议书》

(另附)

附件 2:

廉政责任书

项目名称: _____

项目地点: _____

委托人(甲方): _____

代建人(乙方): _____

为加强工程建设中的廉政建设,规范全过程工程咨询委托与被委托双方的各项活动,防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为,保护国家、集体和当事人的合法权益,根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定,特订立本廉政责任书。

第一条 甲乙双方的责任

(一)应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设、工程管理和市场活动的有关法律、法规,相关政策,以及廉政建设的各项规定。

(二)严格执行项目全过程代建管理合同文件,自觉按合同办事。

(三)业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则(除法律法规另有规定者外),不得为获取不正当的利益,损害国家、集体和对方利益,不得违反工程建设管理、建设监理的规章制度。

(四)发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的,应及时提醒对方,情节严重的,应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方的责任

甲方的领导和从事该建设工程项目的工作人员在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定:

(一)不准向乙方和有关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

(二)不准在乙方和有关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

(三)不准要求、暗示或接受乙方和有关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

(四)不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

(五)不准向乙方和有关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方工程项目合同有关的分包项目等活动。不准向乙方和有关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同项目工程合同有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和有关单位推荐分包单位和要求购买与项目工程合同规定以外的材料、设备等。

第三条 乙方的责任

应与甲方和有关单位保持正常的业务交往,按照有关法律法规和程序开展业务工作,严格执行工程建设的方针、政策,尤其是有关勘察设计、建筑施工安装的强制性标准和规范,以及全过程代建管理法规,认真履行全过程代建管理职责,并遵守以下规定:

(一)不准以任何理由向甲方和有关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

(二) 不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

(三) 不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

(四) 不准违反合同约定而使用甲方、相关单位提供的通信、交通工具和高档办公用品。

(五) 不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

(六) 不准接受第三方参建单位的宴请、健身、娱乐等活动。

第四条 违约责任

(一) 甲方工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的,按照管理权限,依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任;给乙方单位造成经济损失的,应予以赔偿。

(二) 乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的,按照管理权限,依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任;给甲方单位造成经济损失的,应予以赔偿。

(三) 乙方工作人员有违反本责任书第三条责任行为中任何一条规定的,每次罚款人民币1000元。

第五条 本责任书作为全过程代建管理合同的附件,与全过程代建管理合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条 本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

第七条 本责任书一式四份,由甲乙双方各执一份,送交甲乙双方的监督单位各一份。

甲方单位: (盖章)

乙方单位: (盖章)

法定代表人(签章):

法定代表人(签章):

甲方监督单位(盖章)

乙方监督单位(盖章)

年 月 日

附件 3:

落实安全生产协议书

为在 黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块安置房建设项目(全过程代建)

(项目名称)的实施过程中创造安全、高效的施工环境,切实做好本项目的安全管理工作,本项目的委托人 台州市三江新城永宁开发建设有限公司 (以下简称“甲方”)与代建人 _____ (以下简称“乙方”),特此签订落实安全生产协议书:

第一条 乙方职责

(一) 遵守国家有关安全生产的法律法规,认真执行工程承包合同中的有关安全要求。

(二) 重要的安全设施必须坚持与主体工程“三同时”的原则,即:同时设计、审批,同时施工,同时验收、投入使用。

(三) 定期召开安全生产调度会,及时传达中央及地方有关安全生产的精神。

(四) 组织对第三方参建单位施工现场安全生产检查,监督第三方参建单位及时处理发现的各种安全隐患。

第二条 乙方应落实第三方参建单位的职责

(一) 落实第三方参建单位严格遵守国家有关安全生产的法律、法规、规定,认真执行工程承包合同中的有关安全要求。

(二) 落实第三方参建单位坚持“安全第一、预防为主、综合治理”和坚持“管生产必须管安全”的原则,加强安全生产宣传教育,增强全员安全生产意识,建立健全各项安全生产的管理机构和安全生产管理制度,配备专职及兼职安全检查人员,有组织有领导地开展安全生产活动。各级领导、工程技术人员、生产管理人员和具体操作人员,必须熟悉和遵守本条款的各项规定,做到生产与安全同时计划、布置、检查、总结和评比。

(三) 落实第三方参建单位建立健全安全生产责任制。从派往项目实施的项目负责人到生产工人(包括临时雇请的民工)的安全生产管理系统必须做到纵向到底,一环不漏;各职能部门、人员的安全生产责任制做到横向到边,人人有责。项目负责人是安全生产的第一责任人。现场设置的安全机构,专职负责所有员工的安全和治安保卫工作及预防事故的发生。安全机构人员,有权按有关规定发布指令,并采取保护性措施防止事故发生。

(四) 落实第三方参建单位在任何时候都应采取各种合理的预防措施,防止其员工发生任何违法、违禁、暴力或妨碍治安的行为。

(五) 落实第三方参建单位必须具有劳动安全管理部门颁发的安全生产证书,参加施工的人员,必须接受安全技术教育,熟知和遵守本工种的各项安全技术操作规程,定期进行安全技术考核,合格者方准上岗操作。对于从事电气、起重、建筑登高架设作业、锅炉、压力容器、焊接、机动车驾驶、爆破等特殊工种的人员,需经过专业培训,获得《安全操作合格证》后,方准持证上岗。施工现场如出现特种作业无证操作现象时,项目负责人必须承担管理责任。

(六) 落实第三方参建单位对于易燃易爆的材料除应专门妥善保管之外,还应配备有足够的消防设施,所有施工人员都应熟悉消防设备的性能和使用方法;第三方参建单位不得将任何种类的给予、易货或以其他方式转让给任何人,或允许、容忍上述同样行为。

(七) 落实第三方参建单位操作人员上岗,必须按规定穿戴防护用品。施工负责人和安全检查员应随时检查劳动防护用品的穿戴情况,不按规定穿戴防护用品的人员不得上岗。

(八) 落实第三方参建单位对所有施工机具设备和高空作业的设备均应定期检查,并有安全员的签字记录,保证其经常处于完好状态;不合格的机具、设备和劳动保护用品严禁使用。

(九) 落实第三方参建单位所有施工中采用新技术,新工艺、新设备、新材料时,必须制定相应的安全技术措施,施工现场必须具有相关的安全标志牌。

(十) 落实第三方参建单位必须按照本工程项目特点,组织制定本工程实施中的生产安全事故应急救援预案;如果发生安全事故,应按照《国务院关于特大安全事故行政责任追究的规定》以及其他有关规定,及时上报有关部门,并坚持“四不放过”的原则,严肃处理相关责任人。

第三条 违约责任

如因乙方或第三方参建单位违约造成安全事故，甲方将依法追究乙方责任，并视事故轻重要求乙方承担相应的经济赔偿责任。

本合同正本一式两份，副本 份，合同双方各执正本壹份，副本 份。由双方法定代表人或其授权的代理人签署与加盖公章后生效，全部工程竣工验收后失效。

甲方：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

____年__月__日

乙方：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

____年__月__日

第六章 投标文件格式

目 录

附件一、投标函

附件二、报价明细表

附件三、项目负责人简历表

附件四、台州市建设工程投标人资格自查表

附件五、台州市建设工程诚信投标承诺书

附件六、法定代表人授权委托书

附件七、法定代表人身份证明

附件八、派驻本项目现场管理人员一览表

附件九、投标人类似业绩一览表（如有）

附件十、业绩证明文件（如有）

附件一：投标函

黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块安置房建设项目（全过程代建）

投标函

致：台州市三江新城永宁开发有限公司

1. 根据已收到的黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块安置房建设项目（全过程代建）项目的招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件及其他有关文件后，我方愿以总报价人民币 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元，¥： 元（以元为单位，保留整数，小数点后第一位四舍五入，结转自附件二），按招标文件要求承包上述项目。

2. 上述报价含6%的增值税税率，若我方的增值税税率非6%（含国家增值税税率相关政策发生改变），则同意全过程代建管理费支付价款按照“增值税税率按实调整”的原则确定。

3. 我方已详细审核全部招标文件，包括补充文件（如有）及有关附件，我方完全知道并放弃提出含糊不清或误解的权利。

4. 一旦我方中标，我方保证按招标文件要求完成全过程代建项目组织建设管理工作。

5. 管理目标（含回购建设周期、工程成本管理、施工质量标准、安全化管理、创杯）：
满足招标文件要求。

6. 如果我方中标，我方将按照规定提交中标合同总金额的 2 %履约担保金。

7. 我方同意所递交的投标文件在“投标须知”的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标，投标保证金将全部被没收。

8. 除非另外达成协议并生效，贵方的中标通知书和本投标文件将成为约束我们双方的合同组成部分。

9. 我方已按照招标文件要求提交投标保证金。

投标人：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件二：报价明细表

报价明细表

序号	内容	投标报价上限① (元)	投标结算率 ②	投标报价(元) ③=①×②	备注
1	商业、住宅(含配套 服务设施用房、室外 配套)工程	10520000	_____ % (以百分比为单 位,最多保留两 位小数)		投标报价包 含税费
2	代建代征工程(含堤 岸河穿进港路改造)	530000			
投标报价合计: (1+2), 结转至附件一投标函					

法定代表人(签字或盖章):

投 标 人(盖章):

日期: 年 月 日

附件三：项目负责人简历表

黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块安置房建设项目（全过程代建）

项目负责人简历表

姓名		性别		年龄		专业	
资质等级		职称				学历	
参加工作时间				从事专业年限			
证书号				身份证			
简 历							

法定代表人（签字或盖章）：

投 标 人（盖章）：

日期： 年 月 日

附件四：台州市建设工程投标人资格自查表

黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块安置房建设项目（全过程代建）

台州市建设工程投标人资格自查表

序号	自查内容	招标文件条款号	投标要求	自查情况
1	投标人资质条件是否符合	1.4.1（1）	是	
2	是否为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）	1.4.3（1）	否	
3	是否为与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人	1.4.3（2）	否	
4	为本标段前期准备提供设计或咨询服务的	1.4.3（3）	否	
5	是否为本标段的监理人	1.4.3（4）	否	
6	是否为本标段提供招标代理服务的	1.4.3（5）	否	
7	是否与本标段的监理人或招标代理机构同为同一个法定代表人的	1.4.3（6）	否	
8	是否与本标段的监理人或招标代理机构相互控股或参股的	1.4.3（7）	否	
9	是否与本标段的监理人或招标代理机构相互任职或工作的	1.4.3（8）	否	
10	是否被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照	1.4.3（9）	否	
11	是否进入清算程序，或被宣告破产	1.4.3（10）	否	
12	是否被依法暂停或取消投标资格	1.4.3（11）	否	
13	是否存在法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形	1.4.3（12）	否	
14	是否存在投标人（包括法定代表人）和项目负责人其一有行贿犯罪记录的（由投标文件提交截止之日上溯3年，行贿犯罪记录日期以法院判决生效日期为准）	1.4.3（13）	否	

法定代表人（签字或盖章）：

投 标 人（盖章）：

日期： 年 月 日

附件五：台州市建设工程诚信投标承诺书

台州市建设工程诚信投标承诺书

本人以企业法定代表人的身份郑重承诺：

一、将遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则参加黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块安置房建设项目（全过程代建）（项目名称）的投标；

二、所提供的一切材料都是真实、有效、合法的；

三、派驻本项目现场管理人员均为本法人员工且派驻招标人办公室办公人员熟悉项目开发前期报批等相关流程；

四、本公司的投标资格已按照《台州市建设工程投标人资格自查表》逐条自查，并如实填写；

五、不存在以下串通投标行为：

（1）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制（包括使用同一台电脑、同一套投标工具、同一套计价软件）；

（2）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（3）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；

（4）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

（5）不同投标人的投标文件相互混装；

（6）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出；

六、不存在他人以本公司名义投标或者不存在以其他方式弄虚作假的行为；

七、不存在向招标人或者评标委员会成员行贿以牟取中标的行为。

如招标人需要调查了解的，本公司负责本次投标的主管人员（分管经营的副总）将积极配合。主管人员：_____ 手机：_____

本公司若有违反本承诺内容的行为，愿意按招标文件规定接受投标担保的处理。如已中标的，自动放弃中标资格；给招标人造成损失的，依法承担赔偿责任。

法定代表人（签字或盖章）：

投 标 人（盖章）：

年 月 日

附件六：法定代表人授权委托书

法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：我_____（姓名）系_____（投标单位名称）的法定代表人，现授权委托_____（姓名）在____年__月__日至_____年__月__日（代理时限）为我公司的代理人，以本公司的名义参加_____的投标活动。代理人在代理时间内参加投标、开标、询标过程中所签署的一切文件和处理与之相关的一切事务，本人均予以承认。

代理人无权转委托。特此委托。

附

代理人身份证正面、背面粘贴处

投标人（单位盖章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：__

日期：____年__月__日

附件七：法定代表人身份证明

法定代表人身份证明

单位名称：_____

地 址：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____

职务：_____系_____的法定代表人。

附

法定代表人身份证正面、背面粘贴处

特此证明。

投标人：_____（单位盖章）

日 期：_____年_____月_____日

附件八：派驻本项目现场管理人员一览表

黄岩区江口街道进港路西侧、白云山西路北侧地块安置房建设项目（全过程代建）

派驻本项目现场管理人员一览表

岗位名称		姓名	职称	岗位证书号码	身份证号	进场安排	备注
项目负责人						代建全过程	参加考勤管理 (月到岗至少 22天)
项目技术负责人						施工全过程	
工程现场管理人员	负责土建部分					施工全过程	
	负责市政配套部分					市政配套部分施工前一个月进场，具体进场时间以招标人书面通知为准	
	负责安装部分					安装部分施工前一个月进场，具体进场时间以招标人书面通知为准	
	负责安全部分					施工全过程	
造价管理人员（土木建筑工程专业）						代建全过程	
造价管理人员（安装工程专业）						以招标人书面通知为准	
资料管理人员						代建全过程	
派驻招标人办公室办公人员						代建全过程	
...							

注：随本表需附对应管理人员的证书复印件。

投 标 人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

年 月 日

附件九：投标人类似业绩一览表

工程名称	工程规模 (平方米)	投资额 (万元)	服务范围	合同签订时间	项目服务期	是否提供代建 合同复印件及工 程质量竣(交)工 验收证明材料复 印件	代建项目建设单位的名称 及联系电话

注：若本表不够用，可加附页。

投 标 人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

年 月 日

附件十：业绩证明文件

代建项目业绩证明文件

(参考样张)

台州市三江新城永宁开发建设有限公司 (招标人)：

我单位为_____ (证明单位全称)，系_____ (项目名称)的建设单位。_____ (投标人全称)于_____ (时间)在我方承接了该代建项目，项目总建筑面积为_____。

特此证明！

证明单位 (盖章)：

日期： 年 月 日