

湖南省政府投资项目代建单位 标准招标文件

2024年版（试行）

湖南省发展和改革委员会

2024年 月

使用 说 明

一、《湖南省政府投资项目代建单位标准招标文件》（以下简称《标准文件》）依据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《湖南省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》《湖南省政府投资项目代建制管理办法》等编制。

二、《标准文件》适用于本省行政区域内政府投资项目代建单位招标，招标限额以下和非政府投资项目的代建单位选择可参照使用。

三、招标人根据是否打捆项目选择《标准文件》第一章的格式发布招标公告。

四、《标准文件》中，空格加下划线标示的内容由招标人填写；文本中在章、节、条、款、项、目前标注“□”的内容表示可选，选择后应将“□”和其他备选内容删除；条文后括号内斜体字为编制正式招标文件的说明提示，正式发布招标文件时应删除斜体文字。除文本中明示可以调整的内容应根据项目情况进行表述外，其余部分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 and 地方有关法律法规的规定以及招标项目具体情况确定并用醒目的字体标记。用下划线标出的引用

文件须用最新的有效文件替代。

五、《标准文件》第四章“评标办法”分别规定了最低投标价法、综合评估法两种评标办法，招标人根据代建项目投资规模采用。使用综合评估法的，各评审因素的权重等由招标人按《标准文件》的有关规定和代建项目具体情况确定，《标准文件》规定的其他评标程序、方式、标准和要求均须严格执行。

六、《标准文件》第五章中的“合同专用条款”规定如下：

（1）“合同专用条款”是对“合同通用条款”的补充和细化，不得违反法律、行政法规的强制性规定以及平等、自愿、公平和诚实信用原则。除“合同通用条款”明确“合同专用条款”可作出不同约定外，“合同专用条款”补充和细化的内容不得与“合同通用条款”相抵触，否则抵触内容无效。

（2）“合同专用条款”的编号应与相应的“合同通用条款”的编号一致。

（3）在“合同专用条款”中有下划线的条款，合同双方当事人可针对相应的“合同通用条款”进行细化、完善、补充、修改或另行约定，否则可删除或写“无”，但必须符合本《标准文件》中说明提示的要求。

_____项目代建单位 招标文件

招 标 人：_____

招标代理机构：（盖单位公章）_____

日 期：_____年_____月_____日

目 录

第一章 招标公告.....	8
一、独立项目适用.....	8
1.招标条件.....	8
2.代建项目概况与招标范围.....	8
3.投标人资格条件.....	9
4.拟任代建项目经理资格要求.....	10
5.评标办法.....	12
6.招标文件的获取及澄清答疑发布.....	13
7.投标文件的递交及开标.....	13
8.发布公告的媒介.....	13
9.行政监督.....	13
10.联系方式.....	14
二、打捆项目适用.....	16
1.招标条件.....	16
2.代建项目概况与招标范围.....	16
3.投标人资格条件.....	17
4.拟任代建项目经理资格要求.....	18
5.评标办法.....	21
6.招标文件的获取及澄清答疑发布.....	22
7.投标文件的递交及开标.....	22

8.发布公告的媒介.....	22
9.行政监督.....	22
10.联系方式.....	23
第二章 投标人须知.....	26
1.总则.....	34
2.招标文件.....	36
3.投标文件.....	38
4.投标.....	41
5.开标.....	43
6.评标.....	43
7.合同授予.....	44
8.重新招标和不再招标.....	47
9.纪律和监督.....	48
10.需要补充的其他内容.....	49
第三章 投标文件格式.....	60
第一部分 商务部分格式.....	60
一、投标函及投标函附录（独立项目适用）.....	62
一、投标函及投标函附录（打捆项目适用）.....	66
二、缴纳投标保证金的证明.....	70
三、联合体投标协议（仅限联合体投标单位提供）.....	71
四、授权委托书.....	73
五、投标人基本情况表.....	74

六、投标人近年业绩及获奖情况表.....	75
七、项目管理团队.....	76
八、其他法定要求投标人提供的情况.....	79
九、其他.....	80
第二部分 技术部分格式.....	81
第四章 评标办法一（最低投标价法）.....	85
评标办法二（综合评估法）.....	105
第五章 代建合同条款及格式（适用非联合招标项目）.....	141
第一部分 合同协议书.....	142
第二部分 合同通用条款.....	147
第三部分 合同专用条款.....	176
第六章 代建项目文件资料.....	185

第一章 招标公告

一、独立项目适用

1. 招标条件

_____（代建项目名称）已由_____（项目审批、核准或备案机关名称）以_____（审批、核准或备案文件名称及编号）同意建设，建设资金来自_____（资金来源）。目前已具备代建单位招标条件，现就其代建单位进行公开招标，招标人为_____，招标代理机构为_____。

2. 代建项目概况与招标范围

2.1 招标人：_____

2.2 项目名称：_____

2.3 项目建设地点：_____

2.4 项目建设内容及规模（建设工程类型、主要技术指标、总投资额等）：_____

2.5 代建范围：全过程代建；阶段性代建

2.6 代建范围内投资控制目标：（总投资扣除项目使用（管理）单位自行完成的土地征用拆迁费用、与工程建设无关的设备购置费用等）_____

2.7 代建项目工程质量标准：依照国家《_____》（相应法定质量标准）达到合格。

2.8 代建项目安全管理目标：代建单位无安全责任事故。

2.9 廉洁守法目标：严格遵守法律法规和政策性文件要求，代建单位无违法违纪行为。

2.10 代建周期：代建周期为合同生效之日起到实体移交手续完成止。其中合同生效之日起至工程竣工验收合格之日止为_____日；竣工验收合格后 90 日内向财政部门申请办理工程结算审批事宜，并按合同约定向使用单位办理实体移交手续。

2.11 代建服务费招标控制价：代建服务费招标控制价为_____元（大写金额_____）（参考湘发改价服〔2015〕744 号文件确定）。

2.12 其他需要特别告知的代建项目情况：_____

3. 投标人资格条件

3.1 营业执照或事业单位法人证书处于有效期；

3.2 具有下列一项或者多项资质(资信)：工程咨询_____专业甲级或综合甲级、工程监理_____（资质类别）甲级或综合资质、工程设计_____专业甲级或综合甲级、_____（资质类别）施工总承包一级及以上、房地产开发一级（仅限参与房建类代建项目招标）；

同时还应具有_____类别_____资质_____级（仅限允许代建与其他管理事项联合招标时填写）；

另须满足《中华人民共和国保守国家秘密法》和_____（有关法律法规）的规定，具备_____（资质或条件）（仅

限代建项目为涉密工程)；

3.3 信誉要求

- (1) 未被依法责令停业；
- (2) 近三年承接的项目未发生过较大以上责任事故；
- (3) 近三年内无严重违法、违约等不良记录；
- (4) 未被禁止参与代建活动；
- (5) 未被列入湖南省信用信息共享平台上的失信企业黑名单；
- (6) 不存在法律法规规定不允许参加招标投标活动的情形。

3.4 本次招标不接受联合体投标。

本次招标接受联合体投标，联合体应满足下列要求：

- (1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；
- (2) 组成联合体的单位如以同一资质（资信）参与投标，按照资质（资信）等级较低的单位确定联合体资质（资信）等级；
- (3) 项目经理以及至少一名现场管理人员必须由牵头单位派出人员担任；
- (4) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本项目中投标；
- (5) 对联合体组成单位的其他资格要求：_____。

4. 拟任代建项目经理资格要求

4.1 具备_____级（填“无要求”、“中级及以上”或“高级”）

专业技术职称，并具有下列一项或者多项资质：注册咨询工程师（投资）、一级注册建造师____专业、一级注册建筑师（仅限参与房建类项目代建招标）、一级注册结构工程师（仅限参与房建类项目代建招标）、一级注册造价工程师____专业、国家注册监理工程师____专业或投资项目管理师（行业有其他规定要求的，从其规定）；

4.2 具有代建项目经理经验，或具备下列至少一项投资总额____万元以上的____类监理项目、____类总承包（含施工总承包）项目、____类项目管理工程、____类工程咨询项目、____类造价项目、____类设计项目（工程总承包、施工总承包、监理、咨询、设计或造价项目，类别要求按相应资质类别划分分别提出并填写，工程总承包按施工总承包类别填写）项目负责人经验（包括工程总承包和施工总承包项目经理、项目总监、已批复的可研报告的编制负责人、已批复的初步设计或施工图设计项目负责人、在已由政府主管部门批复的项目概算或施工图预算盖章的注册造价师或一级注册造价工程师、按照《建设工程项目管理试行办法》（建市〔2004〕200号）规定承担项目管理业务的项目经理）；

4.3 拟任代建项目经理为投标人正式职工（须提供近六个月（__年__月至__年__月）由劳动保障部门提供的养老保险和医疗保险证明原件），本条 4.1 款所要求的注册（登记）执业证书注册（登记）单位须与投标人一致（投标人为房地产开发企业

等，因政策原因拟任项目经理执业证书不能注册（登记）的，拟任项目经理执业证书可不注册（登记），但其执业证书不得在其他企业注册（登记）。拟任代建项目经理不得参与正在实施或已中标尚未签订合同或已公示为中标候选人第一名尚未发布中标通知书的其它代建、工程项目管理、监理、设计、咨询、造价、施工、房地产开发等项目（已依法取消、依法变更的除外）；

4.4 不存在法律法规规定不允许参加招标投标活动、不允许担任代建项目经理的情形。

5. 评标办法（经批准的项目建设总投资估算或概算 3000 万元以上的项目适用此评标办法）

本招标评标办法采用综合评估法，资格审查方式为资格后审。要求投标人拟任代建项目经理按照招标文件有关标准要求进行述标，述标顺序为开标顺序，时间为 10 分钟以内。

本项目采用视频述标评审，投标人准备一份 10 分钟内的连续、完整、可体现投标人身份的述标视频，与加密的电子投标文件同时上传电子交易系统。

本项目采用现场述标评审，同时投标人准备一份 10 分钟内的连续、完整、可体现投标人身份的述标视频，与加密的电子投标文件同时上传电子交易系统。

本项目采用远程异地评标。

评标办法（经批准的项目建设总投资估算或概算 3000

万元及以下的项目适用此评标办法)

本招标评标办法采用最低投标价法，资格审查方式为资格后审。

本项目采用远程异地评标。

6.招标文件的获取及澄清答疑发布

6.1 请于____年__月__日至____年__月__日____时止(北京时间，下同)在_____网站下载招标文件。网络下载的招标文件与书面招标文件具有同等法律效力。

6.2 招标人对招标文件的澄清答疑均采用在_____网站发布，投标人自行下载。

7.投标文件的递交及开标

投标人应当在投标截止时间前，通过互联网使用 CA 数字证书登录“电子交易平台”，将加密的投标文件上传，递交时间即为文件最后上传时间。逾期未完成上传或未按规定加密的投标文件，招标人不予接收。

8.发布公告的媒介

本次招标公告在_____（国家批复项目在国家要求媒体，省及省以下项目在湖南省招标投标监管网及其他指定网站）上发布，公告内容以国家或省招标投标监管网为准。

9.行政监督

本次招标接受代建主管部门监督。监督机构为_____发展改革委（局），电话：_____。

本次招标接受代建主管部门和_____行业行政主管部门监督（仅限国家和省明确规定具有该行业项目代建单位招标监督职责时适用）。监督机构为_____发展改革委（局）（电话：_____）和_____（行业行政主管部门名称）（电话：_____）。

10.联系方式

招标人：_____

名称：_____

地址：_____

联系人：_____

联系电话：_____

招标代理机构：_____

名称：_____

地址：_____

联系人：_____

联系电话：_____

电子邮箱：_____

附件 1-1: 授权委托书 (格式)

授权委托书

本授权委托书声明: _____ (投标人名称)
现授权委托 _____ (姓名) 为我单位 (或联合体) 代理人,
以本单位 (或联合体) 的名义参加 _____ (项
目名称) 代建单位招标的投标报名。代理人在投标报名过程中
所签署的一切文件和处理的与之有关的一切事务, 其法律后果
由我方承担。

委托期限: _____

代理人无转委托权。

特此委托。

代理人姓名: _____ 性别: _____ 身份证号: _____

投标人 (或联合体牵头人): (盖章) _____

_____ 年 _____ 月 _____ 日

二、打捆项目适用

1. 招标条件

本代建单位招标为打捆招标，各代建项目批准及资金落实等情况见附表 1-1。目前已具备建设项目代建单位招标条件，现进行公开招标，招标人为_____，招标代理机构为_____。

2. 代建项目概况与招标范围

2.1 招标人：_____

2.2 项目名称：_____，各子项目名称见附表 1-1。

2.3 项目建设地点：见附表 1-1。

2.4 项目建设规模(建筑类型、主要技术指标、总投资额等)：见附表 1-1。

2.5 代建范围：见附表 1-1。

2.6 代建范围内投资控制目标：见附表 1-1（总投资扣除项目使用（管理）单位自行完成的土地征用拆迁费用、与工程建设无关的设备购置费用等）。

2.7 代建项目工程质量标准：见附表 1-1。

2.8 代建项目安全管理目标：代建单位无安全责任事故。

2.9 廉洁守法目标：严格遵守法律法规和政策性文件要求，

代建单位无违法违纪行为。

2.10 代建周期：代建周期为合同生效之日起到实体移交手续完成止。其中各个子项目合同生效之日起至工程竣工验收合格之日止见附表 1-1；竣工验收合格后 90 日内向财政部门申请办理工程结算审批事宜，并按合同约定向使用单位办理实体移交手续。

2.11 代建服务费招标控制价：代建服务费招标控制价为_____元（大写金额_____）（参考湘发改价服〔2015〕744号文件确定）。

2.12 其他需要特别告知的工程项目情况：见附表 1-1

3. 投标人资格条件

3.1 营业执照或事业单位法人证书处于有效期；

3.2 具有下列一项或者多项资质（资信）：

工程咨询_____专业甲级或综合甲级、工程监理_____（资质类别）甲级或综合资质、工程设计_____专业甲级或综合甲级、_____（资质类别）施工总承包一级及以上、房地产开发一级（仅限参与房建类代建项目招标）；

同时还应具有_____类别_____资质_____级（仅限允许代建与其他管理事项联合招标时填写）

另须满足《中华人民共和国保守国家秘密法》和_____（有关法律法规）的规定，具备_____（资质或条件）（仅限涉密工程）；

3.3 信誉要求

- (1) 未被依法责令停业;
- (2) 近三年承接的项目未发生过较大以上责任事故;
- (3) 近三年内无严重违法、违约等不良记录;
- (4) 未被禁止参与代建活动;
- (5) 未被列入湖南省信用信息共享平台上的失信企业黑名单;
- (6) 不存在法律法规规定不允许参加招标投标活动的情形。

3.4 本次招标不接受联合体投标。

本次招标接受联合体投标，联合体应满足下列要求：

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

(2) 组成联合体的单位如以同一资质（资信）参与投标，按照资质（资信）等级较低的单位确定联合体资质（资信）等级；

(3) 项目经理以及至少一名现场管理人员必须由牵头单位派出人员担任；

(4) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本项目中投标；

(5) 对联合体投标单位的其他资格要求：_____

4. 拟任代建项目经理资格要求

4.1 打捆项目对代建项目经理要求：

所有子项目的代建项目经理应为同一人，即项目总负责人；

各子项目的代建项目经理是否为同一人不做要求，但应

明确一位项目总负责人（项目总负责人可兼任子项目经理）。

每个子项目必须配备不同的代建项目经理，并确定一名项目总负责人（项目总负责人可兼任子项目经理）。

4.2 项目总负责人资格要求：

（1）具备_____级（填“无要求”、“中级及以上”或“高级”）专业技术职称，并具有下列一项或者多项资质：注册咨询工程师（投资）、一级注册建造师_____专业、一级注册建筑师（仅限参与房建类项目代建招标）、一级注册结构工程师（仅限参与房建类项目代建招标）、一级注册造价工程师_____专业、国家注册监理工程师_____专业或投资项目管理师（行业有其他规定要求的，从其规定）；

（2）具有代建项目经理经验，或具备下列至少一项投资总额_____万元以上的_____类监理项目、_____类总承包（含施工总承包）项目、_____类项目管理工程、_____类工程咨询项目、_____类造价项目、_____类设计项目（工程总承包、施工总承包、监理、咨询、设计或造价项目，类别要求按相应资质类别划分分别提出并填写，工程总承包按施工总承包类别填写）项目负责人经验（包括工程总承包、施工总承包项目经理、项目总监、已批复的可研报告的编制负责人、已批复的初步设计或施工图设计项目负责人、在已由政府主管部门批复的项目概算或施工图预算盖章的注册造价师或一级注册造价工程师、按照《建设工程项目管理试行办法》（建市〔2004〕

200号)规定承担项目管理业务的项目经理)。

4.3 子项目经理资格要求:

(1) 具备_____级(填“无要求”、“中级及以上”或“高级”)专业技术职称,并具有下列一项或者多项资质:注册咨询工程师(投资)、一级注册建造师_____专业、一级注册建筑师(仅限参与房建类项目代建招标)、一级注册结构工程师(仅限参与房建类项目代建招标)、一级注册造价工程师_____专业、国家注册监理工程师_____专业或投资项目管理师(行业有其他规定要求的,从其规定);

(2) 具有代建项目经理经验,或具备下列至少一项投资总额_____万元以上的_____类监理项目、_____类总承包(含施工总承包)项目、_____类项目管理工程、_____类工程咨询项目、_____类造价项目、_____类设计项目(类别,同总项目负责人相应要求)项目负责人经验(包括工程总承包和施工总承包项目经理、项目总监、已批复的可研报告的编制负责人、已批复的初步设计或施工图设计项目负责人、已批复的项目概算或施工图预算盖章的注册造价师或一级注册造价工程师、按照《建设工程项目管理试行办法》(建市〔2004〕200号)规定承担项目管理业务的项目经理)。

4.4 所有拟任代建项目经理应为投标人正式职工((须提供近六个月(____年__月至____年__月)由劳动保障部门提供的养老保险和医疗保险证明原件),本条4.1款所要求的注册(登记)

执业证书注册（登记）单位须与投标人单位一致（投标人为房地产开发企业等，因政策原因拟任项目经理执业证书不能注册（登记）的，拟任项目经理执业证书可不注册（登记），但其执业证书不得在其他企业注册（登记））。拟任代建项目经理不得参与正在实施或已中标尚未签订合同或已公示为中标候选人第一名尚未发布中标通知书的其它代建、工程项目管理、监理、设计、咨询、造价、施工、房地产开发等项目（已依法取消、依法变更的除外）；

4.5 所有代建项目经理均不存在法律法规规定不允许参加招标投标活动、不允许担任代建项目经理的情形。

5.□评标办法（经批准的各项目建设总投资估算或概算打捆合计 3000 万元以上的项目适用此评标办法）

本招标评标办法采用综合评估法，资格审查方式为资格后审。投标人拟任代建项目经理按照招标文件有关标准要求进行述标，述标顺序为开标顺序，时间 10 分钟以内。

本项目采用视频述标评审。

本项目采用现场述标评审（须同时上传视频）。

本项目采用远程异地评标。

评标办法（经批准的各项目建设总投资估算或概算打捆合计 3000 万元及以下的项目适用此评标办法）

本招标评标办法采用最低投标价法，资格审查方式为资格后审。

本项目采用远程异地评标。

6.招标文件的获取及澄清答疑发布（网络下载招标文件方式）

6.1 请于_____年__月__日至_____年__月__日_____时止(北京时间，下同)在_____网络下载招标文件。网络下载的招标文件与书面招标文件具有同等法律效力。

6.2 招标人对招标文件的澄清答疑均采用在_____网站发布，投标人自行下载。

本项目采用远程异地评标。

7.投标文件的递交及开标

7.1 投标人应当在投标截止时间前，通过互联网使用 CA 数字证书登录“电子交易平台”，将加密的投标文件上传，递交时间即为文件最后上传时间。逾期未完成上传或未按规定加密的投标文件，招标人不予接收。

8.发布公告的媒介

本次招标公告在_____（国家批复项目在国家要求媒体，省及省以下项目在湖南省招标投标监管网及其他指定网站）上发布，公告内容以国家或省招标投标监管网为准。

9.行政监督

本次招标接受代建主管部门监督。监督机构为发展改革委（局），电话：_____。

本次招标接受代建主管部门和_____行业行政主管部门监督（仅限国家和省明确规定具有该行业项目代建单位招标监

督职责时适用)。监督机构为_____发展改革委(局)(电话: _____)和_____ (行业行政主管部门名称)(电话: _____)。

10.联系方式

招标人: _____

名称: _____

地址: _____

联系人: _____

联系电话: _____

招标代理机构: _____

名称: _____

地址: _____

联系人: _____

联系电话: _____

电子邮箱: _____

附表 1-1:

打捆代建项目概况与招标范围一览表

序号	代建子项目名称	项目审批、核准或备案文件名称及编号	资金来源	建设地点	建设规模	代建范围	代建范围内投资控制目标	代建项目工程质量标准	代建周期	其他需要特别告知的工程项 目情况
1										
2										
3										
4										
……										

注：“代建范围”填全过程代建或阶段性代建，代建周期填合同生效至竣工验收合格时间；

“代建项目工程质量标准”是指依照国家《_____》（相应法定质量标准）达到合格。

附件 1-2：授权委托书（格式）

授权委托书

本授权委托书声明：_____（投标人名称）
现授权委托_____（姓名）为我单位（或联合体）代理人，
以本单位（或联合体）的名义参加_____（项
目名称）代建单位招标的投标报名。代理人在投标报名过程中
所签署的一切文件和处理的与之有关的一切事务，其法律后果
由我方承担。

委托期限：_____

代理人无转委托权。

特此委托。

代理人姓名：_____性别：_____身份证号：_____

投标人（或联合体牵头人）：（盖章）_____

_____年 ____月 ____日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

序号	条款号	条款名称	编 列 内 容
1	1.1.1	招标人	名称： _____ 地址： _____ 联系人： _____ 联系电话： _____
2	1.1.2	招标代理机构	名称： _____ 地址： _____ 联系人： _____ 联系电话： _____ 电子邮箱： _____
3	1.1.3	代建服务政府 采购计划号	_____（根据各地情况，需要办理时填写）
4	1.1.4	代建项目名称	_____
5	1.1.5	代建项目建设 地点	_____
6	1.1.6	代建项目资金 来源	_____
7	1.1.7	代建范围内投 资控制目标	项目总投资_____万元，其中代建范围内投资控制目标：_____万元（总投资扣除项目使用（管理）单位自行完成的土地征用拆迁费用、与工程建设无关的设备购置费用等）（以代建范围内最终批准的工程概算投资额为准）（代建范围如包含二次装修，投资控制目标还应加上经财政部门审定的二次装修费用）。
8	1.1.8	代建周期	代建周期为合同生效起到实体移交手续完成止。其中合同生效之日起至工程竣工验收合格之日止为_____日；竣工验收合格后 90 日内向财政部门申请办理工程结算审批事宜，并按合同约定向使用单位办理实体移交手续。
9	1.1.9	代建服务费招 标控制价	代建服务费招标控制价为_____元（大写金额_____）（参考湘发改价服〔2015〕744号文件确定）。
10	1.1.10	代建项目工程 质量要求	依照国家《_____》（相应法定质量标准）达到合格。

序号	条款号	条款名称	编 列 内 容
11	1.1.13	代建工作范围及内容	<p><input type="checkbox"/> 本项目实施全过程代建。(可研批复中明确项目实行代建制的适用)</p> <p>代建工作范围为:从项目可研批复后、代建合同生效开始至实体移交手续完成为止,对项目的<u>前期工作、建安工程、材料设备采购、室外工程及相关事项</u>等进行全过程管理。(可根据项目实际调整表述。二次装修纳入代建范围的,二次装修范围以财政部门审定的为准。)</p> <p>代建工作内容为:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、按照国家、省有关规定和代建合同的约定,代建周期内代行项目建设和单位的职责,负责工程实施的组织、协调、管理工作; 2、依据批准的项目可行性研究报告组织编报初步设计和施工图设计; 3、依法组织开展项目勘察、设计、施工、监理及设备材料采购招标,负责工程合同的洽谈和签订,并将招投标情况、签订的合同按有关规定报发展改革、财政和相关行业管理部门备案; 4、办理规划、施工、节能、环保、消防、人防、园林、市政等有关报批手续; 5、会同使用单位按项目进度申报财政资金,并按月向发展改革、财政部门和使用单位报送工程进度及资金使用情况; 6、组织编制工程结算,协助招标人办理竣工财务决算; 7、按照国家和省有关规定以及代建合同约定组织工程验收及办理竣工验收备案; 8、按代建合同约定向使用单位办理项目实体移交手续; 9、整理汇编移交有关项目资料等; 10、按有关规定要求和代建合同约定,做好缺陷责任期和保修期的服务工作; 11、代建合同约定应承担的其他工作。 <p><input type="checkbox"/> 本项目实施阶段性代建。(初步设计概算批复后才明确项目实行代建制时适用)</p> <p>代建工作范围为:从初步设计概算批复后、代建合同生效开始至实体移交手续完成为止,对项目的<u>开工前工作、建安工程、材料设备采购、室外工程及相关事项</u>等进行全过程管理。(可根据项目实际调整表述。二次装修纳入代建范围的,二次装修范围以财政部门审定的为准。)</p> <p>代建工作内容为: _____ (参照全过程代建工作内容,剔除本次代建单位招标前已完成的初步设计等相关工作内容)</p>
12	1.2.1	投标人资格条件	<ol style="list-style-type: none"> 1、营业执照或事业单位法人证书处于有效期; 2、具有下列一项或者多项资质(资信):工程咨询_____专业甲级或综合甲级、工程监理_____ (资质类别)甲级或综合资质、工程设计_____专业甲级或综合甲级、_____ (资质类别)施工总承包一级及以上、房地产开发一级(仅限参与房建类代建项目招标); <input type="checkbox"/> 同时还应具有_____类别_____资质_____级(仅限允许代建与其他管理事项联合招标时填写) <input type="checkbox"/> 另须满足《中华人民共和国保守国家秘密法》和_____ (有关法律法规)的规定,具备_____ (资质或条件)(仅限代建项目为涉密工程); 3、信誉要求 <ol style="list-style-type: none"> (1) 未被依法责令停业; (2) 近三年承接的项目未发生过较大以上责任事故; (3) 近三年内无严重违法、违约等不良记录; (4) 未被禁止参与代建活动; (5) 未被列入湖南省信用信息共享平台上的失信企业黑名单; (6) 不存在法律法规规定不允许参加招标投标活动的情形。

序号	条款号	条款名称	编 列 内 容
13	1.2.2	是否接受联合体投标	<input type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受（须按项目管理权限报代建主管部门批准） 联合体投标的，应满足下列要求： （1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务； （2）组成联合体的单位如以同一资质（资信）参与投标，按照资质（资信）等级较低的单位确定联合体资质（资信）等级； （3）项目经理以及至少一名现场管理人员必须由牵头单位派出人员担任； （4）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本项目中投标； （5）对联合体组成单位的其他资格要求：_____
14	1.3.1	拟任代建项目经理资格要求	1、具备_____级（填“无要求”、“中级及以上”或“高级”）专业技术职称，并具有下列一项或者多项资质：注册咨询工程师（投资）、一级注册建造师____专业、一级注册建筑师（仅限参与房建类项目代建招标）、一级注册结构工程师（仅限参与房建类项目代建招标）、一级注册造价工程师专业、国家注册监理工程师____专业或投资项目管理师（行业有其他规定要求的，从其规定）； 2、具有代建项目经理经验，或具备下列至少一项投资总额人民币____万元以上的_____类监理项目、_____类总承包（含施工总承包）项目、_____类项目管理工程、_____类工程咨询项目、_____类造价项目、_____类设计项目（工程总承包、施工总承包、监理、咨询、设计或造价项目，类别要求按相应资质类别划分分别提出并填写，工程总承包按施工总承包类别填写）项目负责人经验（包括工程总承包和施工总承包项目经理、项目总监、已批复的可研报告的编制负责人、已批复的初步设计或施工图设计项目负责人、在已由政府主管部门批复的项目概算或施工图预算盖章的注册造价师或一级注册造价工程师、按照《建设工程项目管理试行办法》（建市〔2004〕200号）规定承担项目管理业务的项目经理）； 3、代建项目经理为投标人正式职工（须提供近六个月（__年__月至__年月）由劳动保障部门提供的养老保险和医疗保险证明原件），上述所要求的执业资格注册（登记）单位须与投标人单位一致（投标人为房地产开发企业等，因政策原因拟任项目经理执业证书不能注册（登记）的，拟任项目经理执业证书可不注册（登记），但其执业证书不得在其他企业注册（登记））。拟任代建项目经理不得参与正在实施或已中标尚未签订合同或已公示为中标候选人第一名尚未发布中标通知书的其它代建、工程项目管理、监理、设计、咨询、造价、施工、房地产开发等项目（已依法取消、依法变更的除外）； 4、不存在法律法规规定不允许参加招标投标活动、不允许担任代建项目经理的情形。 （独立项目适用，打捆项目根据其招标公告实际内容参照上述表述编写）

序号	条款号	条款名称	编 列 内 容
15	1.3.2	其他代建管理 人员的设置及 要求	<p>1、本项目需设置现场管理、设计管理、造价管理、招投标与合同管理、报建及档案管理等其他代建管理岗位，各岗位人员应为投标人正式职工，数量及资质等要求不低于附表 2-1（A）的要求。其中：</p> <p><input type="checkbox"/>其他代建管理人员配备总数不得少于____人（2-10 人），其中常驻现场人员不得少于____人（2-6 人）；（独立项目适用）</p> <p><input type="checkbox"/>子项目 1：其他代建管理人员配备总数不得少于____人（2-10 人），其中常驻现场人员不得少于____人（2-6 人）；</p> <p>子项目 2：其他代建管理人员配备总数量不得少于____人（2-10 人），其中常驻现场人员不得少于____人（2-6 人）；</p> <p>.....（根据项目情况明确各子项目所配备人员是否可兼任）（打捆项目适用）</p> <p>2、不存在法律法规规定不允许参加招标投标活动、不允许担任其他代建管理人员的情形。</p>
16	1.9.1	现场勘察	<p>现场勘察：<input type="checkbox"/>不组织</p> <p><input type="checkbox"/>组织，勘察时间：_____</p> <p>勘察地点：_____</p>
17	2.1	构成招标文件的 其他材料	_____
18	2.2.1	招标人澄清修 改时间和发布 方式	<p>招标人澄清修改发布截止时间：在投标截止时间 15 日前（内容影响投标文件编制的）或在投标截止时间 3 日前（内容不影响投标文件编制的）。</p> <p>招标人澄清修改文件发布方式：所有招标文件的澄清和修改均在招标公告发布的同一网站上发布，投标人自行下载。</p>
19	2.2.3	投标人提出异议 的时间方式和投 标截止时间	<p>投标人提出异议截止时间：在投标截止时间 10 日前。</p> <p>投标人提出异议的方式：_____</p> <p>在_____（网站）上提问。</p> <p>投标截止时间：____年__月__日__时__分</p>
20	3.1.1	投标人近年所 承担的项目业 绩及获奖情况	<p>业绩年份要求：三年（代建项目以投标截止时间前 1095 日内在湖南省代建项目库中备案已实体移交登记并公示 1 个月以上的工程为有效；监理、工程或施工总承包、项目管理、房地产开发项目以投标截止时间前 36 个月内竣工验收备案的工程为有效；项目咨询、设计业绩以投标截止时间前 1095 日内有关政府主管部门批复的咨询、设计成果文件为有效）；</p> <p>项目获奖：获奖时间是指颁发证书或表彰文件的时间。</p>

序号	条款号	条款名称	编 列 内 容
21	3.2.1	要求提交的证书及证明材料原件扫描件	<p>要求提交的证书及证明材料以下原件的扫描件：</p> <p>1、项目管理团队人员满足招标文件要求的注册（登记）执业证书及职称证书原件，投标人为房地产开发企业等，因政策原因项目团队人员执业证书不能注册（登记）的，项目团队人员执业证书可不注册（登记），但其执业证书不得在其他企业注册（登记）。</p> <p>2、拟任代建项目经理和现场管理人员提供近六个月由劳动保障部门提供的社保证明原件（养老保险和医疗保险），其他人员提供聘用合同或社保证明原件。</p> <p>3、拟任代建项目经理和不承担本项目代建以外工作的人员，如曾参与未完工或已中标尚未签订合同或已公示为中标候选人第一名尚未发布中标通知书的其它非代建项目，须提供人员变更的合法手续或证明材料原件。</p> <p>4、代建项目经理经验证明材料原件：项目管理、工程总承包、施工总承包、房地产开发经验提供合同和竣工验收备案表原件；监理项目经验提供中标通知书、监理合同和监理业务手册原件（或招标项目提供经原执业单位或项目建设单位盖章认可的中标通知书、监理合同、监理业务手册复印件为有效；或非标项目提供经原执业单位或项目建设单位盖章认可的监理合同、监理业务手册复印件和省级以上建筑市场监管平台查询结果打印件加盖投标人公章为有效）；工程设计经验提供设计合同原件；工程咨询经验提供项目可研编制合同原件；造价咨询经验提供编制概预算合同原件。</p> <p>5、提交以上原件扫描件的真实性承诺函，以及提供证书真伪查询官方查询网址及结果。如无法提供证书查询网址的，投标人只需提供真实性承诺函，并在承诺书中明确，一旦发现有弄虚作假行为将承担一切法律责任。</p> <p><input type="checkbox"/>6、招标文件中要求提供的其他证明材料原件：_____</p> <p>说明： 如果以上原件正在延续注册（登记）或办理变更，线下纸质申报的，必须提供注册或变更审批单位出具的有效盖章证明原件，线上电子申报的，需提供网上申报审批流程的查询记录截图；实行电子证书的，提供电子注册（登记）证书打印件，加盖单位公章。</p>
22	3.3.3	签字和盖章要求	<p>（1）投标文件封面、投标函和招标文件第三章“投标文件格式”规定之处必须由投标人的法人授权代表签章，并加盖单位章。</p> <p>（2）上述签字盖章要求投标文件正本须本人手写签字或个人私章，单位盖章必须为原章。</p>
23	4.1	投标报价	<p>1、参考湘发改价服〔2015〕744号文件规定的标准计代建服务费招标控制价为____万元，投标人报代建服务费综合优惠率，合同代建服务费计取按代建合同有关条款执行。</p> <p><input type="checkbox"/>2、其他管理事项联合招标时，综合优惠率适用于联合招标事项。（其他管理事项也可另行提出报价要求）</p> <p><input type="checkbox"/>3、多个项目打捆招标时，优惠率适用于所有项目。（仅限打捆项目适用）</p>
24	4.2.1	投标有效期	90天，从投标截止之日算起。

序号	条款号	条款名称	编 列 内 容
25	4.3.1	投标保证金	投标保证金的形式：_____。 投标保证金的金额：_____。 递交方式： 投标保证金必须是从投标人的基本账户转入以下账户。招标人不接受以现金方式提交的投标保证金。 <input type="checkbox"/> 联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交。（联合体投标适用） 投标保证金账户： 户 名：_____（须写全称） 开户银行：_____。 帐 号：_____。 （1）交投标保证金时，必须在银行进帐单上注明“_____项目”的投标保证金，如果没注明是“_____项目”的投标保证金，由此造成无法查实是否到帐的，后果由投标人自行负责。 （2）请将投标保证金于投标截止时间前转入投标保证金账户，以到帐时间为准。
26	4.4.2	递交投标文件地点	网上递交：投标人应当在投标截止时间前，通过互联网使用 CA 数字证书登录“湖南省公共资源电子交易系统”，将加密的电子投标文件上传，并保存上传成功后系统自动生成的电子签收凭证，递交时间即为电子签收凭证时间。逾期未完成上传或未按规定加密的电子投标文件，招标人不予接收。
27	5.1	开标时间和地点	开标时间：投标截止时间即为开标时间。 开标地点：递交投标文件地点即为开标地点。
28	5.2	开标程序	1、采用不见面电子开标程序。 2、文件解密：开标时间截止后由投标人远程解密。 3、开标顺序：投标文件上传顺序。 4、投标人使用加密投标文件的 CA 数字证书在解密开始时间起 30 分钟内完成投标文件的解密，投标文件在解密时限内未解密或解密失败，视为撤销其投标文件，开标继续（如因交易中心平台出现系统故障，导致解密无法完成的，由采购代理机构酌情延长解密时间）。
29	6.1.1	评标委员会的组成	1.评标委员会构成：项目估算投资额小于 7000 万元时，专家评委数为 5 人及以上单数；项目估算投资额大于或等于 7000 万元时，专家评委数为 7 人及以上单数。均为专家评委，其中： <input type="checkbox"/> 省直及长沙市项目专家评委数为 5 人时，建设项目管理类专家(A0701) 1 人，工程施工类(A08)的建筑工程(A0801)、市政工程(A0802)、水利工程(A0808)、农业工程(A0818)或林业工程(A0819) 1 人，工程造价类(A06)的土建工程(A0601)或安装工程(A0602) 1 人，监理类(A05)的建筑工程(A0501)、市政工程(A0502)、水利工程(A0508)或农林工程(A0515) 1 人，设计类(A04)的建筑工程(A0401)、市政公用工程(A0402)、水利工程(A0408)、农业工程(A0421)或林业工程(A0422) 1 人，专家二级专业类别应根据本项目工程类别相应选取；每增加 2 名专家评委，其中 1 人应为建设项目管理类专家(A0701)； <input type="checkbox"/> 非省直及长沙市项目按以下顺序选择方式： （1）如实行电子招标，按省直项目专家确定办法从全省范围评标专家库中抽取。 （2）鼓励到省公共资源交易中心进行开、评标。

序号	条款号	条款名称	编 列 内 容
			<p>(3) 确需在本地开展开、评标的, 专家评委数为 5 人时, 建设项目管理类专家 (A0701) 1 人, 工程施工类 (A08) 的建筑工程 (A0801)、市政工程 (A0802)、水利工程 (A0808)、农业工程 (A0818) 或林业工程 (A0819) 1 人, 工程造价类 (A06) 的土建工程 (A0601) 或安装工程 (A0602) 1 人, 监理类 (A05) 的建筑工程 (A0501)、市政工程 (A0502)、水利工程 (A0508)、农林工程 (A0515), 设计类 (A04) 的建筑工程 (A0401)、市政公用工程 (A0402)、水利工程 (A0408)、农业工程 (A0421) 或林业工程 (A0422) 1 人, 专家二级专业类别应根据本项目工程类别相应选取; 每增加 2 名专家评委, 其中 1 人应为建设项目管理类专家 (A0701); 建设项目管理类专家 (A0701) 不足时, 可根据本项目工程类别依次在工程施工类 (A08)、工程造价类 (A06)、监理类 (A05) 或设计 (A04) 中按相应的二级类别抽取补足专家。</p> <p>(4) 对于专家抽取重复率较高的地区, 经招标监管部门同意后可适当扩大专家抽取专业范围。</p> <p>(联合招标事项和行业对专家人数和专业有特殊要求的, 从其规定并列明; 国家和省综合评标专家库行业类别划分规定变化时, 专家专业要求由代建主管部门另行核定提出)</p> <p>评标专家确定方式:</p> <p><input type="checkbox"/> 从湖南省综合评标专家库随机抽取产生。</p> <p><input type="checkbox"/> 确需在本地开展开、评标的, 在本地合评标专家库随机抽取产生。</p> <p>2.原则上评标专家的专业类别及数量应按照本招标文件确定, 因工程项目复杂、工程专业特殊等情况确需调整的, 经招标监管部门同意后可按需调整专家专业类别及数量, 但不得违反国家法律法规及行业规范等相关规定。</p>
30	6.3	评标办法	<p><input type="checkbox"/> 本招标评标办法采用最低投标价法, 资格审查方式为资格后审。(经批准的项目估算或概算总投资 3000 万元及以下的项目选用此评标办法)</p> <p><input type="checkbox"/> 本招标评标办法采用综合评估法, 资格审查方式为资格后审。</p> <p><input type="checkbox"/> 本项目采用远程异地评标。</p> <p>1、本招标要求投标人拟任代建项目经理 (打捆项目为项目总负责人) 进行述标, 述标评分方法见第四章评标办法附表 4-12, 述标顺序为开标顺序, 时间为 10 分钟以内。参与述标人员不符合要求, 以及采用现场述标时项目经理未参与述标或迟到 5 分钟以上的, 述标得分计 0 分。</p> <p>2、评标时抽取的专家评委应与招标人、行政监管人员物理分离, 分处两室; 评委独立打分事项不得进行讨论。</p>
31	7.1.2	中标候选人公示的媒介和公示期	<p>在中标通知书发出前, 招标人将中标候选人的情况在本招标项目招标公告发布的同一媒介予以公示, 公示内容以国家或省招标投标监管网为准, 公示期___个工作日 (不少于 3 个工作日)。</p>
32	7.3.1	履约担保	<p>履约担保形式: 银行或第三方担保机构出具的担保函</p> <p>履约担保金额: 不低于代建范围内项目估算总投资 (阶段性代建为项目概算) 的__% (1%-5%), 具体比率由投标人投标时提出并在投标文件中承诺中标后按相应的金额提交履约保函 (其他管理事项联合招标的还应明确联合事项的履约担保要求)。</p>

序号	条款号	条款名称	编 列 内 容
	10.需要补充的其他内容		
33	10.1	词语定义	
34		严重违法、严重违约行为	是指省代建主管部门在代建单位年度监管评价中记录并公布的严重违法、严重违约行为以及其他被追究刑事责任、处以责令停产停业、暂扣或者吊销许可证或执照、被处以较大数额罚款的违法违规行为。
35		责任事故	《生产安全事故报告和调查处理条例》(中华人民共和国国务院令 493号文)中认定的情形。
36	10.2	招标代理服务费	招标代理服务费按招标人与招标代理机构签订的招标代理合同约定收取,由招标人支付。
37	10.6	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,需征得该未中标人书面同意,并不得擅自复印或提供给第三人。
38	10.7	同义词语	构成招标文件组成部分的第五章“代建合同条款及格式”等章节中出现的措辞“甲方”和“乙方”,在招标投标阶段应当分别按“招标人”和“投标人”进行理解。
39	10.8	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,且以合同专用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。
40	10.9	需要特别补充告知的其他内容	<p>1、本文件所称“日(天)”,未注明为“工作日”的均为“日历日”。所称“某日前”均不含终止日当日,以终止日前一日的24时起按每天24小时倒推计算;所称“某日内”均不含起始日当日,从第二天的0时起按每天24小时顺推计算。所称“某时后某月内”是自起始日期起(不含起始时间当日)按每30个日历日为一个日历月顺推计算,时间精确到日;所称“某时前某月内”是指自截止日期起(不含截止时间当日)按每30个日历日为一个日历月倒推计算,时间精确到日。</p> <p>2、投标人提交的投标文件中资料日期标注不明确的,以对投标人不利的理解为准。</p> <p>3、投标人所递交的投标文件及有关资料必须内容完整、真实和准确,不存在本表12至15项不允许的任一情形、不存在中标后项目经理及其他团队管理人员无法正常履职的情况,并必须承担因投标人就此弄虚作假所引起的一切后果。</p> <p>4、(补充告知)_____</p>

注:投标人须知前附表是投标人须知正文的补充部分,其条款号与投标人须知正文条款号一一对应。

投标人须知正文部分

1.总则

1.1 代建项目概况及代建工作范围

1.1.1 招标人：见投标人须知前附表第 1 项

1.1.2 招标代理机构：见投标人须知前附表第 2 项

1.1.3 代建服务政府采购计划号：见投标人须知前附表第 3 项

1.1.4 代建项目名称：见投标人须知前附表第 4 项

1.1.5 代建项目建设地点：见投标人须知前附表第 5 项

1.1.6 代建项目资金来源：见投标人须知前附表第 6 项

1.1.7 代建范围内投资控制目标：见投标人须知前附表第 7 项

1.1.8 代建周期：见投标人须知前附表第 8 项

1.1.9 代建服务费招标控制价：见投标人须知前附表第 9 项

1.1.10 代建项目工程质量要求：见投标人须知前附表第 10 项

1.1.11 代建项目安全管理目标：代建单位无安全责任事故

1.1.12 廉洁守法目标：严格遵守法律法规和政策性文件要求，代建单位无违法违纪行为

1.1.13 代建项目工作范围及内容：见投标人须知前附表第 11 项

1.2 投标人资格条件

1.2.1 投标人应具备承担项目代建工作的资质（资信）条件、

能力和信誉。见投标人须知前附表第 12 项。

1.2.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，应符合投标人须知前附表第 12 项和第 13 项的要求。

1.2.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人的附属机构；

(2) 被暂停或取消投标资格；

(3) 财产被接管或冻结；

(4) 与招标人或招标代理机构存在利害关系，可能影响招标公正性的（为代建项目提供项目建议书、可研咨询服务的情形除外）；

(5) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本招标项目投标。

1.3 项目代建人员的基本要求

1.3.1 拟任代建项目经理的资格要求：见投标人须知前附表第 14 项。

1.3.2 其他代建管理人员的设置及要求：见投标人须知前附表第 15 项。

1.4 投标费用

投标人应承担其投标文件准备与递交所涉及的一切费用，不管投标结果如何，招标人对上述费用概不负责。

1.5 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，违者应对此造成的后果承担法律责任。

1.6 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均以中文为准，必要时专用术语应附有中文注释。

1.7 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.8 计价货币

招标投标涉及的计价货币均为人民币。

1.9 现场勘察

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表第 16 项规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

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

1.10 分包

不允许分包与转包。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 投标文件格式；
- (4) 评标办法；
- (5) 代建合同条款及格式；
- (6) 代建项目的可行性研究报告及批复文件
- (7) 投标人须知前附表第 17 项规定的其他材料。

2.2 招标文件的澄清和修改

2.2.1 招标人可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。招标文件澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的，在招标文件要求的提交投标文件截止时间至少 15 日前，按投标人须知前附表规定的方式发布，投标人自行查阅，招标人不另行通知且不需投标人确认，如澄清或修改发布时间距原定提交投标文件截止时间不足 15 日的，顺延提交投标文件的截止时间。澄清内容不影响投标文件编制的，在提交投标文件截止时间至少 3 日前发布，如澄清或修改发布时间距原定提交投标文件截止时间不足 3 日的，顺延提交投标文件的截止时间。投标截止时间和澄清修改发布方式见投标人须知前附表第 18 项规定。

2.2.2 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。

2.2.3 投标人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10

日前按投标人须知前附表第 19 项规定提出，否则视为认可招标文件的内容和条款。招标人应在收到异议之日起 3 日内作出答复，答复构成对招标文件澄清或者修改的，应按 2.2.1 条办理；作出答复前，暂停招标投标活动。

3.投标文件

3.1 投标文件组成（无联合招标事项时适用）

3.1.1 投标文件由商务部分、技术部分两部分组成，应包括下列内容：

（一）商务部分：

（1）投标函及投标函附录

（2）缴纳投标保证金的证明

（3）联合体投标协议（仅当允许联合体投标时要求提供）

（4）授权委托书

（5）投标人基本情况表

（6）投标人近年业绩及获奖情况表，具体要求见投标人须知前附表第 20 项。

（7）项目管理团队

a、拟任代建项目经理情况表

b、其他代建管理人员情况表

（8）其他法定要求投标人提供的情况（仅当法律法规有明确要求时适用）

（9）其他投标人认为需要补充的内容

(二) 技术部分：即代建项目管理方案，应包含以下内容：

- 1、代建管理目标、范围和内容
 - 2、项目前期管理
 - 3、投资控制
 - 4、质量控制
 - 5、招标管理
 - 6、安全、环境保护与职业健康管理
 - 7、进度控制
 - 8、合同管理
 - 9、风险管理
 - 10、信息管理与沟通协调
 - 11、项目管理团队组织分工
- 须附：
- a.项目管理团队人员组成表
 - b.项目管理团队责任分配矩阵表
- 12、合理化建议及管理创新方案

(注：如采用最低投标价法，只需提供以上 1-11 项。)

3.1.2 投标文件的具体内容详见招标文件第三章“投标文件格式”。

有联合招标事项时，应在上述基础上补充联合事项的商务和技术部分要求。

3.2 资格审查材料

3.2.1“投标人基本情况表（见商务部分格式5）”应附投标人营业执照或事业单位法人证书、基本开户许可证、资质（资信）证书、安全生产许可证（仅限施工总承包企业提供）等材料的扫描件；同时还须附拟任项目经理经验证明材料扫描件（包括项目管理、工程总承包、施工总承包、房地产开发的合同和竣工验收备案表；监理项目的中标通知书、监理合同、监理业务手册；工程设计的设计合同、初设或施工图设计批复、初设或施工图设计文本；咨询项目的可研编制合同、可研批复、可研报告文本；造价咨询的概预算合同、经批复的概算或预算文本及其批复文件等扫描件，其中设计、可研、概预算文本复印件能够有效证明拟任代建项目经理的项目负责人身份即可）或代建项目的湖南省政府投资代建项目库备案并公示一个月以上的查询记录截图。

3.2.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，本章第3.2.1款规定的资格和资料应包括联合体各方相关情况。

3.3 投标文件的编制

3.3.1 投标文件应严格按照第三章“投标文件格式”要求进行编写，无内容的项应填写标题并注明“无内容”，不得缺项、漏项或对规定格式擅作更改。如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.3.2 投标文件应当对招标文件有关代建范围和内容、代建

投资控制目标、代建周期、投标有效期、代建项目工程质量要求、代建项目安全管理目标、廉洁守法目标等要求作出实质性响应。

3.3.3 投标文件应由投标人的法定代表人或其委托代理人签章并盖单位章，并附法人授权委托书。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或由投标人的法人授权代表签章确认。签字和盖章的具体要求见投标人须知前附表第 22 项。

4.投标

4.1 投标报价

投标人按投标人须知前附表第 23 项规定，以综合优惠率报价。

4.2 投标有效期

4.2.1 在投标人须知前附表第 24 项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。

4.2.2 招标人需要延长投标有效期的，应根据法律法规规定以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人接受延长的，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。

4.3 投标保证金

4.3.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表第 25 项规定的金额和要求递交投标保证金，并按第三章“投标

文件格式”规定要求提交有关证明,作为其投标文件的组成部分。联合体投标的,其投标保证金由牵头人递交,并应符合投标人须知前附表的规定。

4.3.2 招标人最迟在书面代建合同签订后 5 日内向中标人和未中标的投标人退还投标保证金及银行同期存款利息。

4.3.3 有下列情形之一的,投标保证金将不予退还:

(1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件;

(2) 中标人在收到中标通知书后,无正当理由拒签合同或未按招标文件规定和投标承诺递交履约担保。

4.4 投标文件的递交

4.4.1 投标人应在投标人须知前附表第 19 项规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.4.2 投标人递交投标文件的地点:见投标人须知前附表第 26 项。

4.4.3 除本招标文件另有规定的情形外,投标人所递交的投标文件不予退还。

4.4.4 逾期未完成上传或未按规定加密的电子投标文件,招标人不予接收。

4.5 投标文件的修改与撤回

4.5.1 在投标人须知前附表第 19 项规定的投标截止时间前,投标人可以修改或撤回已递交的投标文件。

4.5.2 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件

应按照本章第 3.3 条、4.4 条规定进行编制和递交，并标明“修改”字样。

5.开标

5.1 开标时间和地点

招标人在投标人须知前附表第 27 项规定的时间和地点公开开标。

5.2 开标程序

(1) 采用不见面电子开标程序；

(2) 文件解密：开标时间截止后由投标人远程解密；

(3) 开标顺序：投标文件上传顺序；

(4) 投标人使用加密投标文件的 CA 数字证书在解密开始时间起 30 分钟内完成投标文件的解密，投标文件在解密时限内未解密或解密失败，视为撤销其投标文件，开标继续（如因交易中心平台出现系统故障，导致解密无法完成的，由采购代理机构酌情延长解密时间）。

5.3 开标异议

投标人对开标有异议的，应当在开标结束前，在网上开标系统中提出，招标人在网上开标系统中作出答复。

6.评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由依法组建的评标委员会负责。评标委员会组成方式、成员人数以及专家的确定方式见投标人须知前附表第 29 项。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当主动回避，未主动回避将按有关政策法规承担相应责任：

（1）投标人或投标人主要负责人的近亲属，从政府评标专家库随机抽取的评标专家为招标人、投标人或其上级主管部门或其下属单位的人员；

（2）代建项目主管部门或者行政监督部门的人员，在本次招标投标编制投标文件过程中有过参与、指导、咨询等行为的人员；

（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）与投标人有其它利害关系的。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则，尽可能依据客观标准进行评标，最大限度减少评标主观随意性。

6.3 评标

评标委员会按照投标人须知前附表第 30 项规定及第四章“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。第四章“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。

7. 合同授予

7.1 推荐中标候选人

7.1.1 评标委员会依据评标办法规定的方式推荐中标候选人三人，并标明排列顺序。

7.1.2 评标委员会应当在开标后十日内提出书面评标报告和推荐中标候选人名单。招标人应当在收到评标报告和推荐候选人名单之日起，在投标人须知前附表指定的媒介上对推荐的中标候选人进行公示，公示时间见投标人须知前附表第 31 项。

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

7.1.3 中标通知书发出以前，中标候选人及其拟任代建项目经理的情况发生变化，致使其达不到合格投标人资格条件的，取消其中标候选人资格。

7.2 定标与中标通知

7.2.1 招标人应当在本章第 4.2 款规定的投标有效期内，且在中标候选人公示期满之日起十日内按评标委员会提交的评标报告推荐的排序确定中标人，并以书面形式向中标人发出中标通知书，中标通知书格式见附表 2-5。

7.2.2 招标人应当依据评标委员会推荐的中标候选人名单确定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、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求的形式和投标文件承诺的额度提交履约担保，或者被查实存在影响

中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以确定评标委员会提出的第二中标候选人为中标人，也可以重新招标。第二中标候选人出现上述情形不符合中标条件的，招标人可以确定评标委员会提出的第三中标候选人为中标人，也可以重新招标。第三中标候选人出现上述情形不符合中标条件的，招标人应重新招标。

7.3 履约担保

7.3.1 中标人应按投标人须知前附表第 32 项规定的担保形式、金额和本招标文件第五章“合同条款和格式”规定的格式、期限等要求向招标人提交履约担保。无其他约定时，出具保函所需费用由中标人承担，中标人应保证保函有效和不可撤销。

联合体中标的，其履约担保由牵头人递交。

7.3.2 中标人不能按本章第 7.3.1 项要求提交履约担保的，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，中标人还应当按有关规定予以赔偿。

7.4 签订合同

7.4.1 招标人应当自确定中标人之日起 15 日内向代建主管部门提交招标及评标情况的书面报告，并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代建合同。中标人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的，取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过

部分予以赔偿。

7.4.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由不得拒签合同、不得在签订合同时向投标人提出附加条件。确因特殊原因不能签订合同，应经代建主管部门书面同意后方可停止签订合同，同时招标人应向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

7.4.3 在合同谈判中如出现特殊情况导致不能按时签订合同，招标人和中标人均应及时向代建主管部门报告。如有重大争议，应及时向代建主管部门申请调解。

7.5 合同备案与生效

代建合同签订后，招标人和中标人双方按省代建主管部门统一规定提出合同备案申请，由负责招标监管的代建主管部门备案后合同方正式生效。

8.重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- (1) 投标截止时间止，投标人少于三个的；
- (2) 评标委员会认定废标后因有效投标不足三个使投标明显缺乏竞争而决定否决全部投标的；
- (3) 产生中标候选人之前，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；
- (4) 中标候选人均未与招标人签订合同的；

(5) 法律法规规定需重新招标的其它情形。

8.2 不再招标

重新招标后投标人仍少于三个，或仍因有效投标不足三个而被评标委员会否决全部投标的，经负责招投标管理的发展改革部门批准后可以不再进行招标。

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第四章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

行政监督人员按省代建主管部门统一规定，与专家评委物

理分离，分处两室。

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 投诉

本项目的招标投标活动及其相关当事人应当接受有管辖权的行政监督部门依法实施的监督。投标人和其他利害关系人认为本次招标投标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。但对招标文件、开标过程、评标结果等事项投诉的，应当先向招标人提出异议。

10.需要补充的其他内容

见投标人须知前附表。

附表 2-1 (A): 代建管理团队其他岗位人员最低配备要求

代建管理团队其他岗位人员最低配备要求表

岗位设置	人数要求	资质要求	职称要求	是否常驻现场	是否允许承担本项目代建以外的工作	是否允许变更	备注
现场管理	独立配备 () 人	<input type="checkbox"/> 无要求 <input type="checkbox"/> 至少__人具备以下资质之一： 注册建造师二级及以上、注册造价工程师二级及以上、注册结构工程师二级及以上；注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册咨询工程师（投资）、注册监理工程师、中级注册安全工程师（建筑施工安全） <input type="checkbox"/> __（具备其他适应项目实际要求的资质）	<input type="checkbox"/> 无要求 <input type="checkbox"/> 初级 <input type="checkbox"/> 中级及以上	是	不允许	不允许	（其他特殊要求）
设计管理	<input type="checkbox"/> 允许独立配备人员及其他人员兼任 <input type="checkbox"/> 独立配备 () 人	<input type="checkbox"/> 无要求 <input type="checkbox"/> 至少__人具备以下资质之一： 注册建筑师二级及以上、注册结构工程师二级及以上、注册公用设备工程师（仅限机电安装工程代建单位招标选用）	<input type="checkbox"/> 无要求 <input type="checkbox"/> 初级 <input type="checkbox"/> 中级及以上	否	允许	允许	
造价管理	<input type="checkbox"/> 允许独立配备人员及其他人员兼任 <input type="checkbox"/> 独立配备 1 人	<input type="checkbox"/> 无要求 <input type="checkbox"/> 具备以下资质之一： 注册咨询工程师（投资）、注册建造师二级及以上、注册造价工程师二级及以上、注册监理工程师	<input type="checkbox"/> 无要求 <input type="checkbox"/> 初级 <input type="checkbox"/> 中级及以上	否	允许	允许	

岗位设置	人数要求	资质要求	职称要求	是否常驻现场	是否允许承担本项目代建以外的工作	是否允许变更	备注
招投标及合同管理	<input type="checkbox"/> 允许独立配备人员及其他人员兼任 <input type="checkbox"/> 独立配备 1 人	<input type="checkbox"/> 无要求 <input type="checkbox"/> 具备以下资质之一： 注册咨询工程师（投资），注册建造师二级及以上，注册造价工程师二级及以上、注册监理工程师	无要求	否	允许	允许	
报建及档案管理	<input type="checkbox"/> 允许独立配备人员及其他人员兼任 <input type="checkbox"/> 独立配备 1 人	无要求	无要求	是	不允许	允许	

注：

1.其他岗位是指代建团队中除代建项目经理岗位以外的其他岗位。

2.此表为代建团队人员配备的最低要求，投标人可根据自身情况和代建工作需要提出更有利于招标人的人员配备方案。表中“人数要求”为“允许独立配备人员及其他人员兼任”时，本项目独立配备人员可兼任团队其他岗位工作；投标人也可选用本单位其他人员担任，此时均允许该人承担本项目代建以外的工作。

3.代建范围内投资 1 亿元以下（含 1 亿元）时，报建及档案管理岗位人员可由其它独立配备人员兼任；代建范围内投资 1 亿元以上时，报建及档案管理岗位人员设置为独立配备。

4.代建范围内投资 7000 万元以下（含 7000 万元）时，具备一级注册建造师（专业需与工程项目专业一致）、一级注册造价工程师、注册监理工程师资质的人员可以担任设计管理人员，但其一级注册建造师、一级注册造价工程师、注册监理工程师的执业证书注册时间不得少于 5 年，起算时间以为首次注册日为准。

5.投标人为房地产开发企业等，因政策原因项目团队人员执业证书不能注册（登记）的，项目团队人员执业证书可不注册（登记），但其执业证书不得在其他企业注册（登记）且必须提供近 6 个月社保证明材料。

招标人填表说明：

1.此表应按附表 2-1（B）的标准填选具体要求。

2.有“□”处，应根据项目具体情况选择一种所需配备要求。

3.打捆项目可根据项目实际情况，每个子项目分别填写一张表格。

4.其他特殊要求：可根据项目实际需要，对团队人员不同资质搭配提出要求。

5.行业对岗位设置有特别要求的，可增设或调整岗位设置。

附表 2-1 (B): 项目代建管理团队人员配备基本标准

项目代建管理团队人员配备基本标准

投资规模	总人数标准	项目配备人员岗位及独立配备人数	现场常驻人员岗位及人数
估算投资额≤5000 万元	3	代建项目经理 1 人、现场管理 2 人	代建项目经理 1 人、现场管理 2 人（其中 1 人可兼报建及档案管理）
5000 万 < 估算投资额 ≤1 亿元	5	代建项目经理 1 人、现场管理 2 人、设计管理 1 人、造价管理 1 人	
1 亿元 < 估算投资额 ≤2 亿元	7	代建项目经理 1 人、现场管理 3 人、设计管理 1 人、造价管理 1 人、报建及档案管理 1 人	代建项目经理 1 人、现场管理 3 人、报建及档案管理 1 人
2 亿元 < 估算投资额 ≤5 亿元	9	代建项目经理 1 人、现场管理 4 人、设计管理 1 人、造价管理 1 人、招投标及合同管理 1 人、报建及档案管理 1 人	代建项目经理 1 人、现场管理 4 人、报建及档案管理 1 人
估算投资额 > 5 亿元	11	代建项目经理 1 人、现场管理 5 人、招投标及合同管理 1 人、设计管理 2 人、造价管理 1 人、报建及档案管理 1 人	代建项目经理 1 人、现场管理 5 人、报建及档案管理 1 人

注：

1.此标准仅为招标人编写招标文件相关内容的依据，不作为投标文件编制、专家委员评标的依据。在发布招标文件时不附此表。

2.项目估算投资额超过投资规模节点，但金额相差 10%以内的，可按低一档标准执行。

3.所有代建项目均应设置代建项目经理、现场管理、设计管理、造价管理、招投标与合同管理、报建及档案管理岗位，其中未在“项目配备人员岗位及人数”中列明的，应要求独立配备人员兼任。

4.同一岗位人数超过一人的，可根据项目实际情况对其注册（登记）类资质和职称分别提出要求。

5.团队人员资质应根据项目和岗位特点合理搭配，避免团队内均为同类资质人员。

6.对于跨地域建设、复杂度较高或工期较紧的工程，经相应代建主管部门同意，发布招标文件时可在以上配备标准基础上适当提高人数要求。

7.其他行业（专业）项目人员配备参照上述建筑行业的配备标准。

附表 2-2: 开标记录表

项目代建单位招标

开标记录表

开标时间：____年____月____日____时____分

开标地点：_____

(一) 开标记录

序号	投标单位名称	综合优惠率 (%)	履约担保承诺比率 (%)	投标保证金 (元)	代建周期 (日)	拟任代建项目经理 (打捆项目为拟任项目总负责人)	其他代建管理人员	是否承担本项目代建以外工作	开标备注

打捆项目子项目经理记录表（仅限打捆项目代建招标时选用）

序号	投标人	子项目名称	拟任代建项目经理	代建周期（日）	投标人法人授权代表签名
1		子项目 1			
		子项目 2			
				
2		子项目 1			
		子项目 2			
				
.....			

(二) 开标过程中的其他事项记录

_____年_____月_____日

注：表中“代建周期”均填“代建合同生效之日起至工程竣工验收合格之日止”的时间。

附表 2-5 (1): 中标通知书 (独立项目适用)

中标通知书

中标编号:

_____ :

很高兴通知您, _____项目代建单位公开招标评标工作已经结束, 经评标委员会认真评定、媒体公示评审结果, 确定贵单位为中标人。

中标综合优惠率: _____

代建服务费暂定总价: _____ (代建服务费金额参考湘发改价服〔2015〕744号文件确定的标准和投标报价的综合优惠率确定。)

代建周期控制目标: _____

代建项目工程质量控制目标: _____

代建范围内投资控制目标: (总投资扣除项目使用(管理)单位自行完成的土地征用拆迁费用、与工程建设无关的设备购置费用等) _____

代建项目经理: _____

代建项目经理身份证号: _____

请贵单位在合同签订前按你单位投标承诺的额度和有关要求提交履约保函, 根据我单位通知时间联系办理合同签订等

有关事项。

特此通知。

招标人：（法定代表人签字或盖章）

招标代理机构：（法定代表人签字或盖章）

招标人：（公章） 招标代理机构：（公章）

行政监督部门：（公章） （仅限有相关要求时适用）

_____年 月 日

附表 2-5 (2): 中标通知书 (打捆项目适用)

中标通知书

中标编号:

_____ :

很高兴通知您, _____项目代建单位公开招标评标工作已经结束, 经评标委员会认真评定、媒体公示评审结果, 确定贵单位为中标人。

中标综合优惠率: _____

代建服务费暂定总价: _____ (代建服务费金额参考湘发改价服〔2015〕744号文件确定的标准和投标报价的综合优惠率确定。)

代建周期控制目标: _____

代建项目工程质量控制目标: _____

代建范围内投资控制目标: (总投资扣除项目使用(管理)单位自行完成的土地征用拆迁费用、与工程建设无关的设备购置费用等) _____

代建项目总负责人: _____

项目总负责人身份证号: _____

序号	代建子项目名称	代建周期控制目标	工程质量控制目标	代建范围内投资控制目标	子项目经理	子项目经理身份证号
1						
2						
3						
...						

请贵单位在合同签订前按你单位投标承诺的额度和有关要求提交履约保函，根据我单位通知时间联系办理合同签订等有关事项。

特此通知。

招标人：（法定代表人签字或盖章）

招标代理机构：（法定代表人签字或盖章）

招标人：（公章） 招标代理机构：（公章）

行政监督部门：（公章） （仅限有相关要求时适用）

_____年____月____日

第三章 投标文件格式
第一部分 商务部分格式

_____ (项目名称) 代建单位招标
投 标 文 件
(商务部分)

投标人：_____ (盖单位章)

法人授权代表：_____ (签字或盖章)

日 期：_____年_____月_____日

目 录

- 一、投标函及投标函附录
 - 二、缴纳投标保证金的证明
 - 三、联合体投标协议（仅限联合体投标单位提供）
 - 四、授权委托书
 - 五、投标人基本情况表
 - 六、投标人近三年所承担代建项目业绩及获奖情况
 - 七、项目管理团队
 - 1、代建项目经理情况表（附有关证明材料复印件）
 - 2、其他代建管理人员情况表（附有关证明材料复印件）
 - 八、其他法定要求投标人提供的情况（仅当法律法规有明确要求时适用）
 - 九、其他投标人认为需要补充的内容
- 说明：
- 1、投标文件应严格按照格式要求编写，无内容的项应填写标题并注明“无内容”，不得缺项、漏项或对规定格式擅作更改。
 - 2、本章未提供格式的，由投标人自行编写。
 - 3、复印件必须内容清晰，能够准确辨认。
- 注：本投标文件格式仅限无联合招标事项时适用，有联合招标事项的应在上述基础上相应增设格式要求，并修改补充对应表格。

一、投标函及投标函附录（独立项目适用）

（一）投标函

致：_____（招标人名称）

1、我方仔细研究了贵单位的_____（项目名称）代建单位招标文件全部内容，愿意按招标文件规定参与该项目代建单位的投标，严格执行所承诺的责任和义务。

2、我方代建服务费报价（即综合优惠率）为_____%，履约担保金额比率为项目估算总投资（阶段性代建为项目概算投资）的_____%。

3、随同本投标函提交的投标保证金一份，金额为人民币（大写）_____元。

4、如我方中标：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内，按招标文件的要求与你方签订代建合同。

（2）我方承诺随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。

（3）我方将在合同签订前按招标文件规定的履约担保形式以及我方投标文件中承诺的金额向招标人提交履约担保。如不能按招标文件要求提交履约担保的，我方将承担由此造成的一切后果。

（4）成立项目代建管理团队，选派_____（姓名）为代建

项目经理，并配备符合招标文件要求的代建团队其他岗位人员。

我方拟派往的代建项目经理和其他不允许承担本项目代建以外工作的岗位人员截至投标截止期止没有参与任何正在实施或已中标尚未签订合同或已公示为中标候选人第一名尚未发布中标通知书的其它代建、工程项目管理、监理、设计、咨询、造价、施工、房地产开发等项目，均能正常履职。

(5) 我方保证项目工程质量依照国家《_____》标准达到合格要求并按代建周期约定完成代建任务（代建周期为合同生效起到实体移交手续完成止。其中合同生效起至工程竣工验收合格止为_____日；竣工验收合格后 90 日内向财政部门申请办理工程结算审批事宜，并按合同约定向使用单位办理实体移交手续）。代建范围内投资控制目标为__（总投资扣除项目使用（管理）单位自行完成的土地征用拆迁费用、与工程建设无关的设备购置费用等）__万元（最终以批复的代建范围内投资概算为准），并确保我方代建过程中不发生安全责任事故，不发生违法、违纪行为。

5、我方同意从投标截止之日起 90 天内遵守本投标文件，在此期限期满之前的任何时间，本投标文件一直对我们具有约束力。

6、我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第 1.2 和 1.3 款不允许的任一情形，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切

后果。

7、在制定和执行正式合同之前，本投标函连同你方的书面中标通知书将构成我们双方之间共同遵守的、对双方有约束力的文件。

投标人（公章）： _____

法人授权代表（签章）： _____

地址： _____

电话： _____

传真： _____

_____ 年 _____ 月 _____ 日

(二) 投标函附录

招标编号：_____

序号	要求投标响应事项	投标响应内容	备注
1	代建服务费（即综合优惠率）（%）		
2	履约担保比率（%）		
3	代建工作范围和内容		
4	代建周期控制目标（日）		指合同生效之日起至工程竣工验收合格之日止的时间
5	代建范围内投资控制目标（万元）		（总投资扣除项目使用（管理）单位自行完成的土地征用拆迁费用、与工程建设无关的设备购置费用等）
6	代建安全管理目标		
7	廉洁守法目标		
8	代建项目工程质量控制目标		
9	代建项目经理姓名		
10	代建项目经理身份证号		
...		

一、投标函及投标函附录（打捆项目适用）

（一）投标函

致：_____（招标人名称）

1、我方仔细研究了贵单位的_____（项目名称）代建单位招标文件全部内容，愿意按招标文件规定参与该项目代建单位的投标，严格执行所承诺的责任和义务。

2、我方代建服务费报价（即综合优惠率）为_____%，履约担保金额比率为项目估算总投资（阶段性代建为项目概算投资）的_____%。

3、随同本投标函提交的投标保证金一份，金额为人民币（大写）_____元。

4、如我方中标：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内，按招标文件的要求与你方签订代建合同。

（2）我方承诺随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。

（3）我方将在合同签订前按招标文件规定的履约担保形式以及我方投标文件中承诺的金额向招标人提交履约担保。如不能按招标文件要求提交履约担保的，我方将承担由此造成的一切后果。

（4）我方承诺成立项目代建管理团队，选派_____（姓名）为代建项目总负责人，并配备符合招标文件要求的代建团队其

他岗位人员。

我方拟派往的代建项目总负责人、代建项目经理和其他不允许承担本项目代建以外工作的岗位人员截至投标截止期止没有参与任何正在实施或已中标尚未签订合同或已公示为中标候选人第一名尚未发布中标通知书的其它代建、工程项目管理、监理、设计、咨询、造价、施工、房地产开发等项目，均能正常履职。

(5) 我方保证项目工程质量达到合格要求并按代建周期约定完成代建任务（代建周期为合同生效之日起到实体移交手续完成之日止。其中自合同签订之日起至工程竣工验收合格之日止为_____日；竣工验收合格后 90 日内向财政部门申请办理工程结算审批事宜，并按合同约定向使用单位办理实体移交手续）。代建范围内投资控制目标为_____（总投资扣除项目使用（管理）单位自行完成的土地征用拆迁费用、与工程建设无关的设备购置费用等）_____万元（最终以批复的投资概算为准），确保我方代建过程中不发生安全责任事故，不发生违法、违纪行为。

5、我方同意从投标截止之日起 90 天内遵守本投标文件，在此期限期满之前的任何时间，本投标文件一直对我们具有约束力。

6、我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第 1.2 款和 1.3 款不允许的任一情形，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一

切后果。

7、在制定和执行正式合同之前，本投标函连同你方的书面中标通知书将构成我们双方之间共同遵守的、对双方有约束力的文件。

投标人（公章）： _____

法人授权代表（签章）： _____

地址： _____

电话： _____

传真： _____

_____ 年 ____ 月 ____ 日

(二) 投标函附录

代建服务费（即综合优惠率）： _____

履约担保比率： _____

项目总负责人： _____

项目总负责人身份证号： _____

序号	代建子项目名称	代建工作范围和内 容	代建周期 控制目标 (日)	代建范围 内投资控 制目标 (万元)	安全 管理 目标	廉洁 守法 目标	代建项目 工程质量 控制目标	代建项 目经理 姓名	代建项目 经理身份 证号	备注
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
...									

二、缴纳投标保证金的证明

附：投标人基本账户开户许可证（或投标人基本存款账户信息）和本项目投标保证金银行进账单扫描件。如投标人无法提供基本开户许可证，提供基本存款账户信息打印件的扫描件即可。

三、联合体投标协议（仅限联合体投标单位提供）

牵头人名称：_____

法定代表人：_____

法定住所：_____

成员二名称：_____

法定代表人：_____

法定住所：_____

鉴于上述各成员单位经过友好协商，自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加_____（招标人名称）（以下简称招标人）_____（项目名称）的代建投标并争取赢得本项目代建合同（以下简称合同）。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. 在本代建项目投标阶段，联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本项目投标文件编制活动，代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与投标和中标有关的一切事务；联合体中标后，联合体牵头人负责合同订立和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，履行投标义务和中标后的合同，共同承担合同规定的一切义务

和责任，联合体各成员单位按照内部职责划分，承担各自所负的责任和风险，并向招标人承担连带责任。

4. 联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____

5. 投标工作和联合体在中标后项目实施过程中的有关费用按各自承担的职责分工。

6. 联合体中标后，本联合体协议是合同的附件，对联合体各成员单位有合同约束力。

7. 本协议书自签署之日起生效，联合体未中标或者中标时合同履行完毕后自动失效。

8. 本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或法人授权代表：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或法人授权代表：_____（签字）

_____年_____月_____日

备注：本协议书由法人授权代表签字的，应附法人授权委托书。

四、授权委托书

本授权委托书声明：_____（投标人名称）
现授权委托_____（代建项目经理或代建项目总负责人姓名）为我单位（或联合体）代理人，作为拟任代建项目经理（或代建项目总负责人），以本单位（或联合体）的名义参加_____（项目名称）代建单位招标投标活动。代理人在开标、评标、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____

代理人无转委托权。

特此委托。

附：代理人实名有效证件复印件

代理人姓名：_____ 性别：_____ 身份证号：_____

投标人（或联合体牵头人）：（盖章）_____

_____年 ____月 ____日

五、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		
法定代表人		姓名		技术职称		电 话			
成立时间					员工总人数：				
单位资质（资信）等级									
营业执照号或事业单位法人证书号									
注册资金									
开户许可证银行及账号									
是否是施工总承包企业		(是/否)		安全生产许可证号					
是否符合招标公告资格条件要求									
拟任代 建项目 经理	是否具备招标文件要求的项目管理 经验			(是/否)					
	是否符合职称要求			(是/否)					
	是否符合执业资格要求			(是/否)					
	是否本单位正式员工			(是/否)					
是否存在招标文件中禁止投标的其他事项		(是/否)							

注：应附投标人营业执照副本或事业单位法人证书的扫描件、资质（资信）证书副本扫描件、安全生产证书（仅限施工总承包企业提供）扫描件，同时应附拟任代建项目经理职称证书、养老保险和医疗保险社保证明、注册（登记）执业证书、管理经验证明材料（第二章“投标人须知”3.2.1款要求的原件以及设计、可研、概预算文本扫描件，其中设计、可研、概预算文本复印件只需提供能够证明拟任项目经理担任项目负责人身份的关键部分即可），在湖南省政府投资项目代建项目库中登记备案并公示一个月以上的查询记录截图，及其他投标人认为需要提供的证件扫描件。

六、投标人近年业绩及获奖情况表

业绩项目名称	合同甲方名称	合同甲方联系人及电话	合同价格	项目完成日期	获奖情况 (仅限代建项目)	获奖时间

注：

1.业绩项目：代建业绩以提交投标文件截止时间前 1095 日内备案并公示一个月以上的工程为有效，应附湖南省代建项目库备案并公示一个月以上的查询记录；项目管理、工程总承包、施工总承包、房地产开发、工程监理等业绩以提交投标文件截止时间前 1095 日内竣工验收备案的工程为有效，项目管理、工程总承包、施工总承包、房地产开发业绩附合同协议书和竣工验收备案表原件扫描件；监理业绩提供中标通知书、监理合同协议书和监理业务手册原件扫描件；工程设计、工程咨询、造价咨询业绩以提交投标文件截止时间前 1095 日内得到批复的为有效，工程设计业绩应附设计合同协议书、初设或施工图设计批复和设计文本原件扫描件；工程咨询业绩附项目可研编制合同、可研批复和可研报告文本原件扫描件。其中初设和施工图设计文本、可研文本原件扫描件提供能有效证明投标人为文本编制单位的关键部分即可；造价咨询业绩附概预算编制合同、初步设计概算书和概算批复原件扫描件，其中初步设计概算文本原件扫描件提供能有效证明其项目负责人身份的关键部分即可。

2.项目完成时间：代建项目为在湖南省政府投资代建项目库中实体移交登记的时间；项目管理、工程总承包、施工总承包、房地产开发、等项目为竣工验收备案的时间；工程监理为监理业务手册竣工日期的时间；工程设计、工程咨询为政府部门设计或可研批复的时间。

3.获奖情况：应填写奖项名称，并附湖南省代建项目库备案的查询记录。获奖时间是指颁发证书或表彰文件的时间。

4.最多填报三个业绩项目，多填则所有业绩无效。

七、项目管理团队

(一) 拟任代建项目经理情况表

姓 名		职 称		
获得国家最高等级注册类 证书名称	1、	注册单位		
	2、			
	3、			
担任项目负责人业绩				
业绩项目名称	合同甲方名称	合同甲方联 系人及电话	合同价格	项目完成日期

注：

1.国家最高等级注册类证书是指：注册咨询工程师（投资）、一级注册建造师、一级注册建筑师、一级注册结构工程师、一级注册造价工程师、国家注册监理工程师、国家注册电气工程师、国家注册公用设备工程师（暖通空调）、国家注册公用设备工程师（给排水）、国家注册公用设备工程师（动力）、国家注册土木工程师（岩土）、中级注册安全工程师（建筑施工安全）。获得一个以上证书的，应提供供资格审查以外的其他证书扫描件。投标人为房地产开发企业等，因政策原因拟任项目经理执业证书不能注册（登记）的，拟任项目经理执业证书可不注册（登记），但其执业证书不得在其他企业注册（登记）且必须提供近6个月社保证明材料。

2.业绩项目：代建业绩以在湖南省政府投资代建项目库实体移交登记并公示一个月以上的工程为有效，应附湖南省代建项目库实体移交登记并公示一个月以上的查询记录截图；项目管理、工程总承包、施工总承包、房地产开发、工程监理等业绩以投标截止时间前竣工验收备案的工程为有效，项目管理、工程总承包、施工总承包、房地产开发业绩附合同协议书和竣工验收备案表原件扫描件；监理业绩提供中标通知书、监理合同协议书和监理业务手册原件扫描件（或招标项目提供经原执业单位或项目建设单位盖章认可的中标通知书、监理合同、监理业务手册复印件为有效；或非标项目提供经原执业单位或项目建设单位盖章认可的监理合同、监理业务手册复印件和省级以上建筑市场监管平台查询结果打印件加盖投标人公章为有效）；工程设计、工程咨询业绩以投标截止时间前得到批复的为有效，工程设计业绩应附设计合同协议书、初设或施工图设计批复和设计文本原件扫描件；工程咨询业绩附项目可研编制合同、可研批复和可研报告文本原件扫描件。其中初设和施工图设计文本、可研文本原件扫描件提供能有效证明其项目负责人身份的关键部分即可；造价咨询业绩附概预算编制合同、初步设计概算书和概算批复原件扫描件，其中初步设计概算文本原件扫描件提供能有效证明其项目负责人身份的关键部分即可。

3.项目完成时间：代建项目为在湖南省政府投资代建项目库中实体移交登记的时间；项目管理、工程总承包、施工总承包、房地产开发、等项目为竣工验收备案的时间；工程监理为监理业务手册竣工日期的时间；工程设计、工程咨询为政府部门设计或可研批复的时间。

4.最多限填报三个业绩项目，如多填所有业绩无效。

(二) 其他代建管理人员情况表

姓名	拟任岗位名称	注册（登记）资质证书名称及编号	专业职称	是否常驻现场	是否承担本项目代建以外工作	是否可能变更	备注

注：

- 1.拟任岗位需填写该人拟承担的所有岗位名称。
- 2.对应招标文件“第二章附表 2-1（A）”中有资质和职称要求的管理人员应提供其职称和注册执业证书扫描件。
- 3.如管理人员具有高级职称或国家最高等级注册类证书的应提供职称证书或注册类证书的扫描件。国家最高等级注册类证书是指：注册咨询工程师（投资）、一级注册建造师、一级注册建筑师、一级注册结构工程师、一级注册造价工程师、国家注册监理工程师、国家注册电气工程师、国家注册公用设备工程师（暖通空调）、国家注册公用设备工程师（给排水）、国家注册公用设备工程师（动力）、国家注册土木工程师（岩土）、中级注册安全工程师（建筑施工安全）。获得一个以上证书的，应提供供资格审查以外的其他证书扫描件。投标人为房地产开发企业等，因政策原因项目团队人员执业证书不能注册（登记）的，项目团队人员执业证书可不注册（登记），但其执业证书不得在其他企业注册（登记）且必须提供近 6 个月社保证明材料。
- 4.现场管理人员提供近六个月社保证明扫描件，其它管理人员提供聘用合同或社保证明扫描件。
- 5.拟常驻现场管理人员具有代建经理经验的应在备注中注明并提供其承担过的代建项目在湖南省代建项目库实体移交登记并公示一个月以上的查询记录截图，每人最多提供三个，如多提供其所有业绩无效。

(三) 项目团队管理人员在建项目查询情况

提供项目团队管理人员在湖南省政府投资代建项目库在建项目查询情况截图

八、其他法定要求投标人提供的情况

仅当法律法规有要求时提供

九、其他

投标人认为需要提供的其他相关资料

第二部分 技术部分格式

**(项目名称) 代建单位招标
投标文件**

(技术部分 (暗标))

投标文件技术部分（暗标）

（即代建项目管理方案）

一、应按以下章节和内容要求编制（仅限无联合招标事项时适用）：

1、代建管理目标、范围和内容

2、项目前期管理

包括：组织初步设计、施工图设计文件编制和审查、办理建设工程规划报建、人防、节能、消防、环保等前期手续的具体方案。

3、投资控制

工程建设全过程投资控制方案，包括设计、承发包与合同签订、施工与竣工等不同阶段的措施。

4、质量控制

按照建设单位质量终身责任要求，围绕开工条件、招标发包、施工及采购管理、竣工验收程序、工程项目档案管理等提出落实质量责任的措施。

5、招标管理

根据项目实际情况界定招标范围，合理划分设置标段；代建项目勘察、设计、施工、监理、设备材料采购各领域招标方案完备合理。

6、安全、环境保护与职业健康管理

按照建设单位安全责任要求，围绕安全费用拨付、资料提供、工期设置、勘察设计、监理、施工及设备材料采购租赁等环节的监督和协调提出措施和办法，就自身及督促参建单位做好环境保护管理与职业健康管理提出有针对性的措施。

7、进度控制

根据项目实际情况编制项目进度的三级计划：总控制计划、专业工程进度计划和短周期工程进度计划，针对项目前期工作、设计、施工、竣工验收等主要环节提出合理有效、符合实际情况的进度控制措施。

8、合同管理

合理设置勘察、设计、施工、设备及材料采购等各阶段合同管理目标，提出签约、履约和合同变更的控制管理措施。

9、风险管理

在识别评估风险基础上，分阶段制定风险防范计划，确定风险应对及控制措施。

10、信息管理与沟通协调

提出与政府部门、招标人及各相关方建立良好沟通机制的措施办法；制订有效的交流与沟通计划；工程勘察、设计、施工、设备和材料采购、竣工验收、工程结算与财务决算、交付与产权办理等各个环节的档案、资料管理措施到位，信息反馈措施合理。

11、项目管理团队组织分工

按照招标文件要求合理设置配备项目管理团队，编制各成员的责任分配矩阵，将管理职责分解到每个成员，职责任务分配合理，人员配备科学高效。提出保证团队廉洁自律的内容和具体措施。

12、合理化建议及管理创新方案

二、技术部分（暗标）制作要求

1、应在“技术部分（暗标）”页签中导入电子招标文件生成规定区域上传。

2、编制“技术部分（暗标）”文件时，须生成连续的页码，文件不超过 500 页。

3、除满足上述各项要求外，投标文件的“技术部分（暗标）”内不得出现投标人名称或者出现任何能直接判断出投标人名称的内容。否则，技术部分评审计零分。出现不符合招标文件规定格式等错误的，由评标委员会集体评议，每一项扣 1 分，最多扣 6 分。

有联合招标事项的应在上述基础上相应增设方案要求。

第四章 评标办法一（最低投标价法）

1.评标方法（经批准的项目估算或概算总投资 3000 万元及以下的项目适用此评标办法）

本次评标采用最低投标价法。

2.评标程序

评标活动将按以下四个步骤进行：

- （1）评标准备；
- （2）评标；
- （3）澄清、说明或补正；
- （4）推荐中标候选人。

上述程序完成后，评标委员会提交评标报告。

2.1 评标准备

2.1.1 评标委员会成员签到

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并签署廉洁保密承诺书。评标委员会签到表见附表 4-2，廉洁保密承诺书见附表 4-3。

2.1.2 评标委员会的分工

评标委员会主任由评标委员会推选产生。评标委员会主任负责评标活动的组织领导工作，但最终评标结果须全体评标委员会成员一致认可。

2.1.3 熟悉文件资料

(1) 评标委员会主任应组织评标委员会成员认真研究招标文件，了解和熟悉招标目的、招标范围、主要合同条件、代建工作概况、质量控制目标、投资控制目标和代建周期要求等，熟悉本章要求及附件中评标表格的使用，如果本章要求及附件所附的表格不能满足评标所需时，评标委员会应补充编制评标所需的表格。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) 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，包括招标文件、未在开标会上当场拒绝受理的各投标文件、开标会记录、有关法律、法规、规章、国家标准以及招标人或评标委员会认为必要的其他信息和数据。

2.2 评审（无联合招标事项时适用）

2.2.1 形式审查

评标委员会根据附表 4-4 规定的评标因素和评标标准，对投标人的投标文件进行形式审查。

2.2.2 资格审查

评标委员会根据附表 4-5 规定的评标因素和评标标准，对投标人的投标文件进行资格审查。

2.2.3 响应性审查

(1) 评标委员会根据附表 4-6 规定的评标因素和评标标准，对投标人的投标文件进行响应性审查。

(2) 投标人投标价格不得超出按照第二章“投标人须知”前

附表第 23 项载明的报价范围，凡投标人的投标价格超出有效报价范围的，该投标人的投标文件不能通过响应性审查。

2.2.4 代建项目管理方案审查

评标委员会根据附表 4-7 规定的评标因素、评标标准和方式，对投标人的代建项目管理方案进行审查。

2.2.5 评标委员会按照形式审查、资格审查、响应性审查、代建项目管理方案审查的顺序依次对投标文件进行评审，在上一轮审查中评定为不合格的投标人不再进行下一轮评审。

2.2.6 判断投标是否为废标

投标人或其投标文件有下列情形之一的，其投标作废标处理：

- (1) 不符合第二章“投标人须知”第 1.2.3 项规定的；
- (2) 有串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；
- (3) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的；
- (4) 在形式审查、资格审查、响应性审查、代建项目管理方案审查中，评标委员会认定投标人的投标文件不符合评标办法中规定的任何一项评标标准的；
- (5) 投标人递交两份或多份内容不同的投标文件的；
- (6) 参加开标的投标人法人授权代表与投标文件中拟任代建项目经理不同的。

以上列示的废标条件不应与第二章“投标人须知”和本章正文部分包括的废标条件抵触，如果出现相互矛盾的情况，以第

二章“投标人须知”和本章正文部分的规定为准。

评标委员会根据评标情况，汇总填写附表 4-8、附表 4-9。

有联合招标事项的，应在上述基础上相应增设评审因素，修改补充对应表格。

2.3 澄清、说明或补正

在评标过程中，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、说明或者补正。投标人应当根据问题澄清通知要求，以书面形式予以澄清、说明或者补正。澄清、说明或补正按以下规定进行。

(1) 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交的投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正；

(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；

(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。

2.4 汇总评标结果及推荐中标候选人

2.4.1 汇总评标结果

投标报价评标工作全部结束后，评标委员会汇总评标结果，填写附表 4-10。

2.4.2 推荐中标候选人，应遵照以下原则：

(1) 对有效投标报价按照综合优惠率从高到低排序确定投标人的排序，并推荐前三名为中标候选人；

(2) 当因有效投标报价相同无法确定中标候选人顺序时，启动随机抽取程序确定报价相同者的优先顺序。

2.5 随机抽取（如有）

当按照第 2.4.2 条因评分相同无法确定中标候选人顺序时，由主任评委组织，在系统中对排名相同的投标人随机抽取确定中标候选人顺序，由评标委员会汇总填写附表 4-11。

2.6 编制及提交评标报告

评标完成后，评标委员会应当向招标人提交评标报告。评标报告应当由全体评标委员会成员签字。评标报告应当包括以下内容：

- (1) 基本情况和数据表；
- (2) 评标委员会签到表、廉洁保密承诺书；
- (3) 开标记录；
- (4) 形式审查表、资格审查表、响应性审查表、代建项目管理方案审查表；
- (5) 废标情况说明；
- (6) 符合要求的投标人名单；
- (7) 经审查的投标人价格一览表；
- (8) 随机抽取表（如有）；

(9) 推荐中标候选人表（附表 4-12）；

(10) 澄清、说明或补正事项纪要（如有）等。

2.7 特殊情况的处置程序

2.7.1 如果评标委员会根据本章的规定作废标处理后，有效投标不足三个，评标委员会采用投票决定是否否决所有投标；或者将所有有效投标按综合优惠率从高到低的次序作为中标候选人向招标人推荐。

2.7.2 投标截止时间前递交投标文件的投标人数量少于三个或者所有投标被否决的，招标人应当依法重新招标。如本次招标已属于重新招标，可按法律法规有关规定申请其他处理方式。

2.7.3 关于评标活动暂停

(1) 评标委员会应当执行连续评标的原则，按评标办法规定的程序、内容、方法、标准完成全部评标工作。除特殊情况外，评标活动不得暂停；

(2) 发生评标暂停情况时，评标委员会应当封存全部投标文件和评标记录，待特殊情况的影响结束且具备继续评标的条件时，由原评标委员会继续评标。

2.7.4 关于评标中途更换评标委员会成员

(1) 除非发生下列情况之一，评标委员会成员不得在评标中途更换：

a. 因不可抗拒的客观原因，不能到场或需在评标中途退出评标活动；

b.根据法律法规规定，某个或某几个评标委员会成员需要回避。

(2) 退出评标的评标委员会成员，其已完成的评标行为无效。由招标人根据本招标文件规定的评标委员会成员产生方式另行确定替代者进行评标。

2.7.5 记名投票

在任何评标环节中，需评标委员会就某项定性的评标结论做出表决的，由评标委员会全体成员按照少数服从多数的原则，以记名投票方式表决。

附表 4-1: 基本情况和数据表

基本情况和数据表

序号	名称	内容
1	代建项目名称	
2	建设地点	
3	代建建设内容(设施类型、规模、项目总投资等)	
4	代建项目工程质量要求	
5	代建周期	
6	代建范围	
7	代建单位招标方式	
8	投标文件递交地点	
9	投标截止时间	
10	收到投标文件的数量	
11	开标时间	
12	开标地址	
13	投标保证金	
14	投标有效期	
15	投标文件份数	
16	评标办法	

附表 4-2: 评标委员会签到表

评标委员会签到表

评标时间：年月日

序号	姓名	职称	专业类别	工作单位	签到时间	联系电话
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

附表 4-3

廉洁保密承诺书

本人参加代建单位招标的评标工作，在此郑重声明：

一、本人不存在下列情形：

1. 是投标人或投标人主要负责人的近亲属；
2. 与投标人有经济利益关系；
3. 曾在招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。

二、遵守职业道德，在招标活动中，做事以诚为本，以公为先；严格执行招标评标全过程的各项工作纪律和保密规定。

1. 不利用职权索取、接受投标人、中介人以及其他与行使职权有关系的单位或者个人的财物或者其他好处；

2. 不接受投标人的礼品、宴请以及旅游、健身、娱乐等可能影响招投标等公正性的活动安排；

3. 不在招标评标有关工作中以各种形式谋取不正当利益；

4. 不以知悉或者掌握的内部信息谋取利益；

5. 严格遵守各项保密制度，不发生失泄密事件，不发生有重大政治影响和重大经济损失责任问题。

三、在评标期间接受评标委员会、现场行政监督人员的管理和监督，不擅离职守，服从评标委员会的安排，包括食、宿、

行及工作时间、地点等。

四、本着对国家、招标人和项目单位负责的精神，尽职尽责、高效准确地完成所承担的工作任务。

五、评标会议结束后，不泄露与评标有关的应当保密的任何内容，也不向本单位汇报评标情况。

六、严格遵守国家法律、法规及有关规定，严格遵循“公开、公平、公正和诚实信用”原则，严格按照工作程序合法、合规、合理开展各项工作，不发生违法、违规、违反工作纪律的行为。

七、若有违反上述承诺行为，将承担相应责任或后果。

八、本《承诺书》未尽事宜按国家和省有关法律法规执行。

承诺人：

年 月 日

附表 4-4: 形式审查记录表

形式审查记录表

序号	评标因素		审查意见			
			投标人一	投标人二	投标人三
1	投标人名称	与投标报名、营业执照(或事业单位法人证书)、资质(资信)证书、安全生产许可证(仅指施工总承包企业)打印件上的名称是否一致				
2	投标文件签字盖章	是否符合第二章“投标人须知”第 3.3.3 项签字盖章要求				
3	投标文件格式	是否符合第三章“投标文件格式”的要求。投标文件未按规定格式填写的、或对规定格式擅作更改、内容不全或关键字迹模糊导致无法辨认的,为不合格的投标人				
4	联合体协议书(如允许)	是否符合第二章“投标人须知”第 1.2.2 项的要求				
5	报价唯一	投标文件是否只有一个有效报价				
	评标结论	合格或不合格				

注: 评标因素中有一项不合格视为投标人不合格。

评标委员会全体成员签字/日期:

附表 4-5: 资格审查记录表

资格审查记录表

序号	评标因素		审查意见			
			投标人一	投标人二	投标人三	...
1	营业执照或事业单位法人证书	营业执照或事业单位法人证书是否在有效期内				
2	企业资质（资信）等级	是否具备与本项目相适应的资质（资信），资质（资信）证书是否在有效期内				
3	企业安全生产许可证（仅施工总承包企业需提供）	是否具备安全生产许可证，安全生产许可证是否在有效期内				
4	代建项目经理	是否符合招标文件的资质证书要求				
		是否符合招标文件的职称要求				
		是否为投标人正式员工，是否按第二章“投标人须知”前附表的要求提供近 6 个月劳动保障部门出具的在投标人单位缴纳的社保证明				
		是否符合招标文件的经验要求				
		是否存第二章“投标人须知”前附表中 不允许 参加招标投标活动、 不允许 担任代建项目经理的情形				
		打捆项目的代建项目经理设置是否符合要求（打捆项目适用）				
审查结论（合格或不合格）						

注：评标因素中有一项不合格视为投标人不合格。

评标委员会全体成员签字/日期：

附表 4-6: 响应性审查记录表

响应性审查记录表

序号	评标因素		审查意见			
			投标人一	投标人二	投标人三	...
1	代建工作范围和内容	投标文件载明的代建工作服务范围和内容是否符合招标文件规定				
2	代建周期控制目标	投标文件载明的代建周期是否符合招标文件规定				
3	代建范围内投资控制目标	投标文件载明的代建投资控制目标是否符合招标文件规定				
4	代建安全管理目标	投标文件载明的代建安全管理目标是否符合招标文件规定				
5	廉洁守法目标	投标文件载明的廉洁守法目标是否符合招标文件规定				
6	代建工程质量控制目标	投标文件载明的代建质量控制目标是否符合招标文件规定				
7	投标有效期	投标有效期是否符合招标文件规定				
8	投标报价	投标报价是否符合招标文件规定				
9	项目管理团队	团队人员配置是否满足按招标文件要求				
10	投标保证金	是否按招标文件要求提交投标保证金				
11	其他法定要求提供的情况 (仅当法律法规要求提供时 适用)					
	评标结论(合格或不合格)					

注: 评标因素中有一项不合格视为投标人不合格。

评标委员会全体成员签字/日期:

附表 4-7: 代建项目管理方案审查表

代建项目管理方案审查表

序号	评审内容	审查意见			
		投标人一	投标人二	投标人三	...
1	代建管理目标、范围和内容				
2	项目前期管理				
3	投资控制				
4	质量控制				
5	招标管理				
6	安全、环境保护与职业健康管理				
7	进度控制				
8	合同管理				
9	风险管理				
10	信息管理与沟通协调				
11	项目管理团队组织分工				
评标结论（合格或不合格）					

注:

1. 评标专家对此表进行独立评审, 评审内容有一项不合格, 该方案评审即定为不合格;
2. 代建项目管理方案审查内容有缺项的即为不合格;
3. 内容无缺项, 但经三个及以上的评标专家认定不合格的代建项目管理方案评审为不合格。

评委签字/日期:

附表 4-8: 废标情况说明

废标情况说明

序号	投标人	废标原因
1		
2		
3		
4		
.....		

评标委员会全体成员签字/日期:

附表 4-10: 经审查的投标人价格一览表

经审查的投标人价格一览表

序号	投标人名称	综合优惠率 (%)	排序 (按综合优惠率由高至低)
1			
2			
3			
4			
.....			

评标委员会全体成员签字/日期:

附表 4-11：随机抽取表

随机抽取表

序号	投标人名称	抽取工具检验情况	抽签结果

评标委员会全体成员签字/日期：

附表 4-12: 推荐中标候选人表

推荐中标候选人表

排序	投标人名称	综合优惠率 (%)
第一名		
第二名		
第三名		

评标委员会全体成员签字/日期:

行政监督人员签字:

年 月 日

评标办法二（综合评估法）

正文部分

1. 评标方法

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，按照本章规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人。

2. 评标程序

评标活动将按以下四个步骤进行：

- （1）评标准备；
- （2）评标；
- （3）澄清、说明或补正；
- （4）推荐中标候选人。

上述程序完成后，评标委员会提交评标报告。

2.1 评标准备

2.1.1 评标委员会成员签到

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并签署廉洁保密承诺书。评标委员会签到表见附表 4-2，廉洁保密承诺书见附表 4-3。

2.1.2 评标委员会的分工

评标委员会主任由评标委员会推选产生。评标委员会主任负责评标活动的组织领导工作，但最终评标结果须全体评标委员会成员一致认可。

2.1.3 熟悉文件资料

(1) 评标委员会主任应组织评标委员会成员认真研究招标文件，了解和熟悉招标目的、招标范围、主要合同条件、代建工作概况、质量控制目标、投资控制目标和代建周期要求等，熟悉本章要求及附件中评标表格的使用，如果本章要求及附件所附的表格不能满足评标所需时，评标委员会应补充编制评标所需的表格。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) 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，包括招标文件、未在开标会上当场拒绝的各投标文件、开标会记录、有关的法律、法规、规章、国家标准以及招标人或评标委员会认为必要的其他信息和数据。

2.2 初步评审（无联合招标事项时适用）

2.2.1 形式审查

评标委员会根据附表 4-4 规定的评标因素和评标标准，对投标人的投标文件进行形式审查。

2.2.2 资格审查

评标委员会根据附表 4-5 规定的评标因素和评标标准，对投标人的投标文件进行资格审查。

2.2.3 响应性审查

(1) 评标委员会根据附表 4-6 规定的评标因素和评标标准，对投标人的投标文件进行响应性审查；

(2) 投标人投标报价不得超出按照第二章“投标人须知”前附表第 23 项载明的报价范围，凡投标人的投标价格超出有效报价范围的，该投标人的投标文件不能通过响应性审查。

2.2.4 评标委员会根据形式审查、资格审查、响应性审查顺序依次对投标文件进行评审，在上一轮审查中评定为不合格的投标人不再进行下一轮评审。

2.2.5 判断投标是否为废标

投标人或其投标文件有下列情形之一的，其投标作废标处理：

(1) 不符合第二章“投标人须知”第 1.2.3 项规定的；

(2) 有串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；

(3) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的；

(4) 在形式审查、资格审查、响应性审查、代建项目管理方案审查中，评标委员会认定投标人的投标文件不符合评标办法中规定的任何一项评标标准的；

(5) 投标人递交两份或多份内容不同的投标文件的；

(6) 参加开标的投标人法人授权代表与投标文件中拟任代建项目经理不同的。

以上列示的废标条件不应与第二章“投标人须知”和本章正文部分包括的废标条件抵触，如果出现相互矛盾的情况，以第二章“投标人须知”和本章正文部分的规定为准。

评标委员会根据初步评审情况，汇总填写附表 4-7、附表 4-8。

有联合招标事项的，应在上述基础上相应增设评审因素，修改补充对应表格。

2.3 详细评审（无联合招标事项时适用）

只有通过了初步评审、被判定为合格的投标人方可进入详细评审。

2.3.1 详细评审的程序

评标委员会按照以下规定的程序进行详细评审：

- （1）商务评审和评分；
- （2）代建项目管理方案评审和评分；
- （3）拟任代建项目经理述标及评分；
- （4）投标报价评审和评分；
- （5）汇总评分结果。

2.3.2 商务评审和评分

商务评审评分表分为附表 4-9（A）与附表 4-9（B），其中投资额为 7000 万元及以上的项目适用于附表 4-9（A），投资额为 7000 万元以下的项目适用于附表 4-9（B）。

评标委员会按照附表 4-9 中规定的分值设定、各项评分因素、评分标准，进行集体统一打分。

2.3.3 代建项目管理方案评审和评分

评标委员会成员按照附表 4-10 中规定的分值设定、评分因素、评分标准和评分方式对代建项目管理方案各自独立评判，再交评标委员会主任剔除一个最高分和一个最低分后进行算术

平均，得出该项的最终评分，填写附表 4-11。

2.3.4 拟任代建项目经理述标及评分

商务审查评分和代建项目管理方案审查评分结束后，投标人拟任代建项目经理按投标人须知前附表第 29 项规定要求进行述标。

评标委员会成员按照附表 4-12 中规定的分值设定、各项评分因素、评分标准，对代建项目经理述标表现各自独立打分，再交评标委员会主任剔除一个最高分和一个最低分后进行算术平均，得出该项的最终评分，填写附表 4-13。

2.3.5 投标报价评审和评分

评标委员会按照附表 4-14 中规定的评分标准，分别对各个投标报价进行集体统一评分。

有联合招标事项的，应在上述基础上相应增设评审因素，修改补充对应表格。

2.4 澄清、说明或补正

在评标过程中，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、说明或者补正。投标人应当根据问题澄清通知要求，以书面形式予以澄清、说明或者补正。澄清、说明或补正按以下规定进行。

(1) 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交的投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的

澄清、说明或补正。

(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。

(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。

2.5 汇总评分结果

2.5.1 评标委员会应按照附表 4-15、附表 4-16 计算并填写综合得分计算表。

2.5.2 详细评标工作全部结束后，按照附表 4-17 的格式汇总各个评标委员会成员的详细评标评分结果，并按照详细评标最终得分由高至低的次序对投标人进行排序。总分相同的依次按述标得分、代建项目管理方案得分、报价得分由高到低确定优先顺序。

2.6 推荐中标候选人

2.6.1 推荐中标候选人

2.6.1.1 评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

(1) 评标委员会按照最终得分由高至低的次序排列，推荐三名中标候选人。如按 2.5.2 项方式仍无法确定中标候选人顺序的，启动随机抽取程序确定得分完全相同投标人的优先顺序。

(2) 如果评标委员会根据本章的规定作废标处理后，有效投标不足三个，且中标候选人数量少于三个的，则评标委员会

可以将所有有效投标按最终得分由高至低的次序作为中标候选人向招标人推荐。如果因有效投标不足三个使得投标明显缺乏竞争的，评标委员会可以建议招标人重新招标。

2.6.1.2 投标人数量少于三个或者所有投标被否决的，招标人应当依法重新招标。

2.7 编制评标报告

评标完成后，评标委员会应当向招标人提交评标报告。评标报告应当由全体评标委员会成员签字。评标报告应当包括以下内容：

- (1) 基本情况和数据表；
- (2) 评标委员会签到表、廉洁保密承诺书；
- (3) 开标记录；
- (4) 形式审查表、资格审查表、响应性审查表；
- (5) 废标情况说明；
- (6) 符合要求的投标人名单；
- (7) 商务评审评分表；
- (8) 代建管理方案独立评分表、代建项目管理方案评分汇总表；
- (9) 拟任代建项目经理述标独立评分表、拟任代建项目经理述标评分汇总表；
- (10) 投标报价评分表；
- (11) 综合得分计算表；

(12) 中标候选人表;

(13) 澄清、说明或补正事项纪要(如有)等。

2.8 特殊情况的处置程序

2.8.1 如果评标委员会根据本章的规定作废标处理后,有效投标不足三个,评标委员会可以采用投票决定是否否决所有投标;或者将所有有效投标按综合得分从高到低的次序作为中标候选人向招标人推荐。

2.8.2 投标截止时间前递交投标文件的投标人数量少于三个或者所有投标被否决的,招标人应当依法重新招标。如本次招标已属于重新招标项目,可按法律法规有关规定申请其他处理方式。

2.8.3 关于评标活动暂停

(1) 评标委员会应当执行连续评标的原则,按评标办法中规定的程序、内容、方法、标准完成全部评标工作。除特殊情况外,评标活动不得暂停。

(2) 发生评标暂停情况时,评标委员会应当封存全部投标文件和评标记录,待特殊情况的影响结束且具备继续评标的条件时,由原评标委员会继续评标。

2.8.4 关于评标中途更换评标委员会成员

(1) 除非发生下列情况之一,评标委员会成员不得在评标中途更换:

a. 因不可抗拒的客观原因,不能到场或需在评标中途退出评

标活动；

b.根据法律法规规定，某个或某几个评标委员会成员需要回避。

(2)退出评标的评标委员会成员，其已完成的评标行为无效。由招标人根据本招标文件规定的评标委员会成员产生方式另行确定替代者进行评标。

2.8.5 记名投票

在任何评标环节中，需评标委员会就某项定性的评标结论做出表决的，由评标委员会全体成员按照少数服从多数的原则，以记名投票方式表决。

附表 4-1: 基本情况和数据表

基本情况和数据表

序号	名称	内容
1	代建项目名称	
2	建设地点	
3	代建建设内容(设施类型、技术指标、项目总投资等)	
4	代建项目工程质量要求	
5	代建周期	
6	代建范围	
7	代建单位招标方式	
8	投标文件递交地点	
9	投标截止时间	
10	收到投标文件的数量	
11	开标时间	
12	开标地址	
13	投标保证金	
14	投标有效期	
15	投标文件份数	
16	评标办法	

附表 4-2: 评标委员会签到表

评标委员会签到表

评标时间： 年 月 日

序号	姓名	职称	专业类别	工作单位	签到时间	联系电话
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

附表 4-3

廉洁保密承诺书

本人参加_____代建单位招标的评标工作，在此郑重声明：

一、本人不存在下列情形：

1. 是投标人或投标人主要负责人的近亲属；
2. 与投标人有经济利益关系；
3. 曾在招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。

二、遵守职业道德，在招标活动中，做事以诚为本，以公为先；严格执行招标评标全过程的各项工作纪律和保密规定。

1. 不利用职权索取、接受投标人、中介人以及其他与行使职权有关系的单位或者个人的财物或者其他好处；

2. 不接受投标人的礼品、宴请以及旅游、健身、娱乐等可能影响招投标等公正性的活动安排；

3. 不在招标评标有关工作中以各种形式谋取不正当利益；

4. 不以知悉或者掌握的内部信息谋取利益；

5. 严格遵守各项保密制度，不发生失泄密事件，不发生有重大政治影响和重大经济损失责任问题。

三、在评标期间接受评标委员会、现场行政监督人员的管

理和监督，不擅离职守，服从评标委员会的安排，包括食、宿、行及工作时间、地点等。

四、本着对国家、招标人和项目单位负责的精神，尽职尽责、高效准确地完成所承担的工作任务。

五、评标会议结束后，不泄露与评标有关的应当保密的任何内容，也不向本单位汇报评标情况。

六、严格遵守国家法律、法规及有关规定，严格遵循“公开、公平、公正和诚实信用”原则，严格按照工作程序合法、合规、合理开展各项工作，不发生违法、违规、违反工作纪律的行为。

七、若有违反上述承诺行为，将承担相应责任或后果。

八、本《承诺书》未尽事宜按国家和省有关法律法规执行。

承诺人：

_____年____月____日

附表 4-4: 形式审查记录表

形式审查记录表

序号	评标因素		审查意见			
			投标人一	投标人二	投标人三	...
1	投标人名称	与投标报名、营业执照（或事业单位法人证书）、资质（资信）证书、安全生产许可证（仅指施工总承包企业）打印件上的名称是否一致				
2	投标文件签字盖章	是否符合第二章“投标人须知”第 3.3.3 项签字盖章要求				
3	投标文件格式	是否符合第三章“投标文件格式”的要求。投标文件未按规定格式填写的，擅作更改、内容不全或关键字迹模糊导致无法辨认的，为不合格的投标人				
4	联合体协议书（如允许）	是否符合第二章“投标人须知”第 1.2.2 项的要求				
5	报价唯一	投标文件是否只有一个有效报价				
	审查结论（合格或不合格）					

注：评标因素中有一项不合格视为投标人不合格。

评标委员会全体成员签字/日期：

附表 4-5: 资格审查记录表

资格审查记录表

序号	评标因素		审查意见			
			投标人一	投标人二	投标人三
1	营业执照或事业单位法人证书	营业执照或事业单位法人证书是否在有效期内				
2	企业资质(资信)等级	是否具备与本项目相适应的资质(资信), 资质(资信)证书是否在有效期内				
3	企业安全生产许可证(仅施工总承包企业需提供)	是否具备安全生产许可证, 安全生产许可证是否在有效期内				
5	代建项目经理	是否符合招标文件的资质证书要求				
		是否符合招标文件的职称要求				
		是否为投标人正式员工, 是否按第二章“投标人须知”前附表的要求提供近 6 个月劳动保障部门出具的在投标人单位缴纳的社保证明				
		是否符合招标文件的经验要求				
		是否存第二章“投标人须知”前附表中 不允许 参加招标投标活动、 不允许 担任代建项目经理的情形				
		打捆项目的代建项目经理设置是否符合要求(打捆项目适用)				
审查结论(合格或不合格)						

注: 评标因素中有一项不合格视为投标人不合格。

评标委员会全体成员签字/日期:

附表 4-6: 响应性审查记录表

响应性审查记录表

序号	评标因素		审查意见			
			投标人一	投标人二	投标人三
1	代建工作范围和内容	投标文件载明的代建工作服务范围和内容是否符合招标文件规定				
2	代建周期控制目标	投标文件载明的代建周期是否符合招标文件规定				
3	代建范围内投资控制目标	投标文件载明的代建投资控制目标是否符合招标文件规定				
4	代建安全管理目标	投标文件载明的代建安全管理目标是否符合招标文件规定				
5	廉洁守法目标	投标文件载明的廉洁守法目标是否符合招标文件规定				
6	代建工程质量控制目标	投标文件载明的代建质量控制目标是否符合招标文件规定				
7	投标有效期	投标有效期是否符合招标文件规定				
8	投标报价	投标报价是否符合招标文件规定				
9	项目管理团队	团队人员配置是否满足按招标文件要求				
10	投标保证金	是否按招标文件要求提交投标保证金				
11	其他法定要求提供的情况(仅当法律法规要求提供时适用)					
	评标结论(合格或不合格)					

注: 评标因素中有一项不合格视为投标人不合格。

评标委员会全体成员签字/日期:

附表 4-7: 废标情况说明

废标情况说明

序号	投 标 人	废标原因
1		
2		
3		
4		
.....		

评标委员会全体成员签字/日期:

附表 4-9 (A): 商务评审评分表

商务评审评分表

基本分 100 分

序号	项目	评审标准(新版)	分值	得分		
				投标人一	投标人二	...
1	投标人业绩	近三年内有同类工程代建管理业绩得 10 分/个; 非同类工程代建管理业绩得 8 分/个。业绩须在近 1095 天内; 纳入评分的业绩总个数不超过 3 个。	30			
2	企业认证	取得 ISO9000 系列质量认证得 1 分, 未取得 ISO9000 系列质量认证的不得分。(ISO9000 系列质量认证须含代建管理或项目管理, 不含代建管理或项目管理不得分)	1			
3	代建项目经理资质与业绩	担任过同类工程代建项目经理得 8 分/个; 担任过非同类工程代建项目经理得 6 分/个; 纳入评分的项目总个数不超过 3 个。无年限限制。	24			
		代建项目经理取得一个以上国家最高等级注册(登记)类证书的, 每多 1 个加 2 分, 最多得 6 分(1 个得 0 分, 2 个得 2 分, 3 个得 4 分, 4 个及以上得 6 分, 同类证书不同专业计 1 个, 注册(登记)证书类别详见备注)。	6			
4	现场管理岗位人员	担任过同类工程的代建项目经理的, 每人得 7 分/个; 非同类工程项目代建项目经理的, 每人得 5 分/个。	14			
		当且仅当项目经理有代建业绩时, 现场管理岗位人员代建业绩才纳入加分范围。无年限限制。最多计 2 个。				
		有一人具有高级职称的得 1 分, 最多加 2 分; 有一人取得国家最高等级注册(登记)类证书得 1 分, 最多加 2 分。	4			
5	代建单位考评	上年度被省代建主管部门考核评价为 A 级的得 16 分; 考核评价为 B 的得 8 分; 考核评价为 C 级的得 0 分; 考核评价为 D 级的商务总分扣 8 分。(联合体投标的, 分数计取详见备注 4)	16			
6	履约财务能力	承诺提交的履约保函金额占投资估算比例达到 1%计 1 分, 达到 2%计 2 分, 达到 3%计 3 分, 达到 4%计 4 分, 达到 5%及以上计 5 分。	5			
7	代建不良行为记录(扣分项, 详见备注)	本年度无不良行为记录的得 0 分; 每条不良行为扣 5 分, 最多扣 10 分。	0			

序号	项目	评审标准(新版)	分值	得分		
				投标人一	投标人二	...
8	项目获奖情况(加分项, 详见备注)	获评鲁班奖、国家工程咨询优秀成果(项目管理)一等奖及二等奖、国家优质工程奖、大禹奖(水利项目代建适用)、詹天佑奖(桥梁、隧道、公路、铁路等交通项目代建适用)的, 每项得2分。(获奖项目类别须与该项目一致, 详见备注)加分对象为获奖代建项目的代建单位、监理单位、施工单位。 获奖须在近1095天内; 同一代建项目获得多个可加分奖项的只计最高一个; 所有计奖项目不超过3个。	6			
		代建项目后评价结果为优秀的, 得1分。得分对象为获奖代建项目的代建单位。 加分项目不超过3个。				
		奖项、后评价结果加分共计6分; 超过6分的, 按6分计。				
合计			100			

注: 1.本表适用于投资额7000万元及以上的项目。

2.本表第1-6项为基本项, 基本分总分为100分, 第7项为扣分项, 第8项为加分项。

3.同类工程是指_____(工程类别参照《建设工程分类标准》(GB/T50841-2013)使用功能分类确定); 非同类工程是指除同类工程外的其他工程类别。

4.同类工程、非同类工程总投资在_____万元(原则上为招标项目可研批复投资额的70%, 四舍五入取整数)及以上时, 投标人、项目经理、现场管理人员的业绩才能加分。

5.联合体投标的, 联合体成员代建工作建设专业为同一专业的, 由两个及以上单位共同承担, 按照牵头单位考评等级确定联合考评等级计取分值; 不同专业分工由不同单位分别承担的, 先按各自单位承担的代建费范围内投资额比例乘以各自代建单位考评等级得分值, 再求和计取。

6.投标人及代建管理人员业绩证明材料: 应按第三章“投标文件格式”中商务部分格式第六、七项“投标人近年业绩及获奖情况表”、“项目管理团队”中填报情况和材料要求核实判定。

7.业绩须在近1095天内是指: 代建项目以投标截止时间前1095天内在湖南省代建项目库实体移交登记并公示30天以上的工程为有效; 监理、施工总承包、项目管理、房地产开发项目以提交投标文件截止时间前1095天内竣工验收备案的工程为有效; 项目咨询、设计业绩以投标截止时间前1095天内有关政府主管部门最终批准的咨询、设计文件为有效。

8.企业认证: 以ISO9000系列质量等认证证书注明的有效期为准。

9.工程获奖情况: 获奖项目类别须为_____(类别)(无投资额限制)。第8项投标人获奖计算时间以主管部门颁布的奖励文件时间起1095天内为有效。第8项投标人获奖所有计奖项目不超过3个, 同一项目获得多个可加分奖项的只计最高的一个。有代建项目获奖情况的应提供湖南省代建项目库备案的查询记录。

10.国家最高等级注册类证书类型是指: 注册咨询工程师(投资)、一级注册建造师、一级注册建筑工程师、一级注册结构工程师、一级注册造价工程师、国家注册监理工程师、国家注册电气工程师、国家注册公用设备工程师(暖通空调)、国家注册公用设备工程师(给排水)、国家注册公用设备工程师(动力)、国家注册土木工程师(岩土)、中级注册安全工程师(建筑施工安全), 注册(登记)单位须与投标单位一致。

11.代建单位考评得分、代建项目后评价结果以省代建主管部门最新发布的相关评价结果为依据。

12.不良行为记录是指由省代建主管部门认定的代建单位一般不良行为记录, 以湖南省政府投资项目代建项目库相关公示内容的截图为准, 查询网址为: <http://222.240.80.7:8089/djxm/index.page>。

8089/djxm/index.page。

13.近三年内投标人无湖南省代建管理业绩的, 代建单位考评项直接计16分。

14.《商务评审评分表》适用建筑行业的代建项目, 其他行业参照执行。

评标委员会全体成员签字/日期:

附表 4-9 (B): 商务评审评分表

商务评审评分表

基本分 100 分

序号	项目	评审标准(新版)	分值	得分		
				投标人一	投标人二	...
1	投标人业绩、代建投标候选经历	近三年内有同类工程代建管理业绩得 11 分/个；非同类工程代建、同类工程监理、同类工程总承包（含施工总承包）、同类工程项目管理业绩、同类工程房地产开发业绩（仅限代建项目为住宅建设项目时）得 9 分/个；其他业绩得 7 分/个。 业绩须在近 1095 天内；纳入评分的业绩总个数不超过 3 个。	33			
		近三年内参与采用综合评估法的代建单位公开招标，进入中标候选人公示名单第一、二、三名的每次得 2 分。此项中无同类工程代建管理业绩的最多得 6 分，有 1 个同类工程代建管理业绩的最多得 4 分，有 2 个同类工程代建管理业绩的最多得 2 分，有 3 个及以上同类工程代建管理业绩的不得分。中标候选人公示名单须在近 1095 天内。				
2	企业认证	取得 ISO9000 系列质量认证得 2 分，未取得 ISO9000 系列质量认证的不得分。（ISO9000 系列质量认证须含代建管理或项目管理，不含代建管理或项目管理不得分）	2			
3	代建项目经理资质业绩	担任过同类工程代建项目经理得 9 分/个；担任过非同类工程代建项目经理、同类工程监理总监、同类工程总承包（含施工总承包）项目经理的得 7 分/个；担任过其他项目负责人的得 5 分/个，纳入评分的项目总个数不超过 3 个。无年限限制。	27			
		1 个国家最高等级注册（登记）类证书加 9 分，最多计 3 个，同类证书不同专业计 1 个，注册（登记）证书类别详见备注。 代建项目经理业绩、证书得分共计 27 分；超过 27 分的，按 27 分计。				
4	现场管理岗位人员	担任过同类工程代建项目经理得 8 分/个；担任过同类工程代建项目现场管理岗位人员、非同类工程代建项目经理、同类工程监理总监、同类工程总承包（含施工总承包）项目经理的得 6 分/个；担任过其他项目负责人的得 4 分/个，纳入评分的项目总个数不超过 3 个。无年限限制。	24			
		有一人具有高级职称的得 6 分，最多加 12 分；有一人取得国家最高等级注册（登记）类证书得 3 分，最多加 12 分。				

序号	项目	评审标准(新版)	分值	得分		
				投标人一	投标人二	...
		现场管理岗位人员业绩、证书得分共计 24 分；超过 24 分的，按 24 分计。				
5	代建单位考评	上年度被省代建主管部门考核评价为 A 级的得 9 分；考核评价为 B 的得 5 分；考核评价为 C 级的得 0 分；考核评价为 D 级的商务总分扣 5 分。（联合体投标的，分数计取详见备注 4）	9			
6	履约财务能力	承诺提交的履约保函金额占投资估算比例达到 1%计 1 分，达到 2%计 2 分，达到 3%计 3 分，达到 4%计 4 分，达到 5%及以上计 5 分。	5			
7	代建不良行为记录（扣分项，详见备注）	本年度无不良行为记录的得 0 分；每条不良行为扣 5 分，最多扣 10 分。	0			
合计			100			

注：

- 1.本表适用于投资额 7000 万元以下的项目。
- 2.本表第 1-6 项为基本项，基本分总分为 100 分，第 7 项为扣分项。
- 3.同类工程是指_____（工程类别参照《建设工程分类标准》（GB/T50841-2013）使用功能分类确定）；非同类工程是指除同类工程外的其他工程类别。
- 4.其他业绩是指：非同类工程的工程总承包（含施工总承包）、房地产开发（代建项目为非住宅建设项目时）、监理、项目管理业绩，同类工程的咨询、设计、造价咨询。其他项目负责人是指：非同类工程的工程总承包（含施工总承包）、房地产开发（代建项目为非住宅建设项目时）、监理、项目管理业绩项目负责人，同类工程的咨询、设计、造价咨询项目负责人。
- 5.同类工程监理项目，同类工程总承包（含施工总承包）项目，同类工程项目管理工程，同类工程咨询、设计、造价咨询项目，房地产开发（仅限代建项目为住宅建设项目时）的总投资在_____万元（原则上为招标项目可研批复投资额的 70%，四舍五入取整数）及以上时，投标人、项目经理、现场管理人员的业绩才能加分。同类工程代建项目、非同类工程代建项目相关业绩无投资额限制。
- 6.投标单位提交的联合体工程总承包业绩，投标单位为联合体牵头人时，视同工程总承包业绩；投标单位为联合体成员且只承担设计任务时，视同设计业绩。拟任代建项目经理提交的联合体工程总承包项目经理业绩，拟任项目经理为工程总承包项目经理（项目负责人），视同工程总承包业绩，拟任项目经理为设计负责人，视同设计业绩。
- 7.联合体投标的，联合体成员代建工作建设专业为同一专业的，由两个及以上单位共同承担，按照牵头单位考评等级确定联合考评等级计取分值；不同专业分工由不同单位分别承担的，先按各自单位承担的代建费范围内投资额比例乘以各自代建单位考评等级得分值，再求和计取。
- 8.投标人及代建管理人员业绩证明材料：应按第三章“投标文件格式”中商务部分格式第六、七项“投标人近年业绩及获奖情况表”、“项目管理团队”中填报情况和材料要求核实判定。
- 9.业绩须在近 1095 天内是指：代建项目以投标截止时间前 1095 天内湖南省代建项目库实体移交登记并公示 30 天以上的工程为有效；监理、施工总承包、项目管理、房地产开发项目以提交投标文件截止时间前 1095 天内竣工验收备案的工程为有效；项目咨询、设计业绩以投标截止时间前 1095 天内有关政府主管部门批复所提交咨询、设计文件为有效。
- 10.中标候选人公示名单须在近 1095 天内是指：投标截止时间前 1095 天内代建单位招标中标候选人公示为有效。代建单位投标候选经历是指参与采用综合评估法评标的代建单位招标活动经历，需提供公示的推荐中标候选人名单截图。
- 11.企业认证：以 ISO9000 系列质量等认证证书注明的有效期为准。
- 12.国家最高等级注册类证书类型是指：注册咨询工程师（投资）、一级注册建造师、一级注册建筑师、一级注册结构工程师、一级注册造价工程师、国家注册监理工程师、国家注册电气工程师、国家注册公用设备工程师（暖通空调）、国家注册公用设备工程师（给排水）、国家注册公用设备工程师（动力）、国家注册土木工程师（岩土）、中级注册安全工程师（建筑施工安全），注册（登记）单位须与投标单位一致。
- 13.代建单位考评得分以省代建主管部门最新发布的监管评价等级为依据。

14.不良行为记录是指由省代建主管部门认定的代建单位一般不良行为记录，以湖南省政府投资项目代建项目库相关公示内容的截图为准，查询网址为：<http://222.240.80.7:8089/djxm/index.page>。

15.近三年内投标人无湖南省代建管理业绩的，代建单位考评项直接计9分。

16.《商务评审评分表》适用建筑行业的代建项目，其他行业参照执行。

评标委员会全体成员签字/日期：

附表 4-10: 代建项目管理方案独立评分表

代建项目管理方案独立评分表

序号	评审内容	评审标准（新版）	分值	评定档次及打分参考范围		得分		
						投标人一	投标人二	...
1	代建管理目标、范围和内容（5分）	代建管理目标、范围和内容表述符合招标文件要求得5分；与招标文件表述不一致，管理方案评审总分扣20分。	-20-5	一致	5			
				不一致	-20			
2	项目前期管理（5分）	前期管理各阶段申报流程齐全、措施合理。	0-5	优	5			
				良	3-4			
				一般	0-2			
3	投资控制（15分）	代建项目全过程投资控制内容完整、措施合理、符合项目实际情况。	0-15	优	13-15			
				良	8-12			
				一般	0-7			
4	质量控制（10分）	质量控制各个环节完整，措施科学合理，符合实际。	0-10	优	8-10			
				良	5-7			
				一般	0-4			
5	招标管理（10分）	招标事项、方式及标段设置合理，各标段招标方案基本内容完整，符合现行法律法规和政策规定。	0-10	优	8-10			
				良	5-7			
				一般	0-4			
6	安全、环境保护与职业健康管理（10分）	安全生产监督与管理措施合理科学，环境保护管理措施合理，职业健康监督管理措施合理。	0-10	优	8-10			
				良	5-7			
				一般	0-4			

序号	评审内容	评审标准（新版）	分值	评定档次及打分参考范围		得分		
						投标人一	投标人二	...
7	进度控制（10分）	三级进度计划设置合理科学，进度计划各环节控制措施合理。	0-10	优	8-10			
				良	5-7			
				一般	0-4			
8	合同管理（10分）	代建项目勘察、设计、施工、设备及材料采购等各阶段合同管理目标设置完整，签约、履约和变更的控制措施合理、符合实际。	0-10	优	8-10			
				良	5-7			
				一般	0-4			
9	风险管理（5分）	项目前期、勘察、设计、施工、设备及材料采购各阶段风险防范计划合理，应对措施设置明确，保证措施完善合理。	0-5	优	5			
				良	3-4			
				一般	0-2			
10	信息管理与沟通协调（5分）	按招标文件第三章“投标文件格式”技术部分内容要求，沟通协调方案合理、符合实际；各环节资料、信息管理措施合理科学。	0-5	优	5			
				良	3-4			
				一般	0-2			
11	项目管理团队组织分工（10分）	按招标文件第三章“投标文件格式”技术部分内容要求，对应上述第2项至第10项管理任务，为项目管理团队人员编制了责任分配矩阵表、且有保证团队廉洁自律的内容和具体合理措施；团队各成员职责任务分配合理，人员配备科学高效。（ <u>没有编制责任分配矩阵或无保证团队廉洁自律内容和具体合理措施的，整项不得分</u> ）	0-10	优	8-10			
				良	5-7			
				一般	0-4			

序号	评审内容	评审标准（新版）	分值	评定档次及打分参考范围		得分		
						投标人一	投标人二	...
12	合理化建议及管理创新（5分）	根据对代建项目建设实施特点、重点、难点的总体理解与分析，提出了有价值、可操作、符合项目实际的合理化建议和措施，能够有效节约投资或节约工期或提高质量；提出了在项目管理上能够运用新技术、新模式、新方法。（常规性技术、手段、方案或泛泛而谈和不符合项目实际的不得分）	0-5	优	5			
				良	3-4			
				一般	0-2			
合计								

注：

1.此表满分 100 分，需评标委员会各成员独立评分，再按照附表 4-11 计算各投标人最终得分。

2.评标委员会成员对单项评审因素评审应当在规定的区间内计分，总评分低于满分值 80%的或高于满分值 95%的，评标委员会成员应当在评标报告中就此作出书面说明。

3.此表评审内容第 1 项评分分值为固定值，即代建管理目标、范围和内容表述与招标文件要求一致得 5 分；与招标文件表述不一致，管理方案评审总分扣 20 分。

4.除第 1 项外，此表其他项评标委员会成员可参考表中评定档次及打分参考范围进行打分。

评委签字/日期：

附表 4-11：代建项目管理方案评分汇总表

代建项目管理方案评分汇总表

序号	评委编号	评 分			
		投标人一	投标人二	投标人三
1	1				
2	2				
3	3				
4	4				
5	5				
6	6				
7	7				
.....				
最终得分					

注：此表由评标委员会主任计算填写，对各投标人评委评分剔除一个最高分和一个最低分后，以其余评分算术平均，即为最终得分。

评标委员会全体成员签字/日期：

附表 4-12: 拟任代建项目经理述标评分表

拟任代建项目经理述标独立评分表

序号	项目	评标标准	分值	评 分		
				投标人一	投标人二
1	拟任代建项目经理述标	口齿清晰, 语言流利	0-10			
		能在规定的时间内完整、准确介绍代建管理方案	0-20			
		对代建项目特点和要求理解把握准确	0-15			
		投标单位及团队管理人员适应代建项目要求的优势特点分析表达充分	0-15			
		本人适应代建项目要求的优势特点分析表达充分	0-15			
		表达专业性强	0-15			
		表达重点突出	0-10			
总 计						

注: 1.此表需评标委员会各成员独立评分, 再按照附表 4-13 计算各投标人最终得分。

2.评标委员会成员对单项评审因素评审应当在规定的区间内计分, 总评分低于满分值 80%的或高于满分值 95%的, 评标委员会成员应当在评标报告中就此作出书面说明。

评委签字/日期:

附表 4-13：拟任代建项目经理述标评分汇总表

拟任代建项目经理述标评分汇总表

序号	评委编号	评 分			
		投标人一	投标人二	投标人三
1	1				
2	2				
3	3				
4	4				
5	5				
6	6				
7	7				
.....				
最终得分					

注：此表由评标委员会主任计算填写，对各投标人评委评分剔除一个最高分和一个最低分后，以其余评分算术平均，即为最终得分。

评标委员会全体成员签字/日期：

附表 4-14: 投标报价评分表

投标报价评分表

序号	投标人	综合优惠率	投标报价得分
1	投标人一		
2	投标人二		
3	投标人三		
.....		

注:

1.投标报价得分,基本分 100 分。

2.价格分采用高优惠率优先法计算,有效投标人的报价得分按照下列公式计算:投标报价得分=(投标人综合优惠率 / 20%) × 100,综合优惠率超过 20%的,按 20%计。

评标委员会全体成员签字/日期:

附表 4-15: 权数取值表

权数取值表

序号	项 目	取值范围		本项目权数取值
1	商务评审	K1	0.6—0.7	
2	代建项目管理方案	K2	0.2—0.25	
3	拟任代建项目经理述标	K3	0.05—0.1	
4	投标报价	K4	0.05—0.1	

注：各权数取值之和必须等于 1。

附表 4-16: 综合得分计算表

综合得分计算表

序号	评审项目	权数 K_i	投标人得分			
			投标人一	投标人二	投标人三
1	商务评审					
2	代建项目管理方案					
3	拟任代建项目经理述标					
4	投标报价					
加权合计综合得分						

注:

1. 综合得分计算保留 2 位小数, 第 3 位小数 4 舍 5 入。
2. 投标人综合得分为商务、代建项目管理方案、拟任代建项目经理述标、投标报价的单项得分乘以相应的权数取值 (附表 4-15) 之和。

评标委员会全体成员签字/日期:

附表 4-17: 经审查合格的投标人排序表

经审查合格的投标人排序表

序号	投标人名称	述标得分	代建项目管理方案得分	报价得分	商务评审得分	综合得分	投标综合优惠率(%)	综合得分排序

注：序号按合格投标人开标顺序。

评标委员会全体成员签字/日期：

附表 4-18：随机抽取表

随机抽取表

投标人名称	抽取工具检验情况	抽签结果	投标人法人授权代表签字

招标人代表签字：

附表 4-19: 中标候选人表

中标候选人表

项目名称: _____

排 序	中标候选人	投标综合优惠率 (%)
第一名		
第二名		
第三名		

评标委员会全体成员签字:

_____年____月____日

第五章 代建合同条款及格式（适用非联合招标项目）

有联合招标事项时，应另行提出联合事项的合同条款及格式要求

湖南省政府投资项目代建合同

第一部分 合同协议书

甲方（使用单位，全称）：_____

乙方（代建单位，全称）：_____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，为保证政府投资项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，经甲乙双方协商同意，就_____项目由乙方代建事宜协商一致，依法达成如下协议。

1、代建项目概况

项目名称：_____

项目总投资：_____（万元）（以批准的投资概算为准）

建设地点：_____

建设内容：_____

2、乙方代建管理范围和内容：

2.1 代建管理主要范围：本项目实施全过程代建。从项目可研批复后、代建合同生效开始至工程实体移交为止，对项目的前期工作、建安工程、材料设备采购、室外工程及相关事项等进行全过程管理（可根据项目实际调整表述。二次装修纳入代建范围的，其内容以财政部门审定的为准）。

2.2 代建管理服务主要内容：

1、按照国家、省有关规定和代建合同的约定，代建周期内代行项目建设单位的职责，负责工程实施的组织、协调、管理工作；

2、依据批准的项目可行性研究报告组织编报初步设计和施工图设计；

3、依法组织开展项目勘察、设计、施工、监理及设备材料采购招标，负责工程合同的洽谈和签订，并将招投标情况、签订的合同按有关规定报发展改革、财政和相关行业管理部门备案；

4、办理规划、施工、节能、环保、消防、人防、园林、市政等有关报批手续；

5、会同使用单位按项目进度申报财政资金，并按月向发展改革、财政部门和使用单位报送工程进度及资金使用情况；

6、组织编制工程结算，协助招标人办理竣工财务决算；

7、按照国家和省有关规定以及代建合同约定组织工程验收及办理竣工验收备案；

8、按代建合同约定向使用单位办理项目实体移交手续；

9、整理汇编移交有关项目资料等；

10、按有关规定要求和代建合同约定，做好缺陷责任期和保修期的服务工作；

11、代建合同约定应承担的其他工作。

（阶段性代建参照全过程代建工作内容，剔除本次代建单位招标前已完成的部分）

3、代建项目管理目标

代建范围内投资控制金额：暂按可行性研究报告批复的投资估算（阶段性代建为已批复概算）_____万元为投资控制金额，以代建范围内最终批准的概算投资额为准。

代建周期：合同生效之日起到实体移交手续完成止。其中合同生效之日起至工程竣工验收合格之日止为_____日；竣工验收合格后 90 日内向财政部门申请办理工程结算事宜，并按合同约定向使用单位办理实体移交手续。

代建项目工程质量标准：依照国家《_____》（相应法定质量标准）达到合格。

代建项目安全管理目标：代建单位无安全责任事故。

廉洁守法目标：严格遵守法律、法规、政策要求和廉洁规定，无违法违纪行为。

4、代建服务费

甲方应向乙方支付代建服务费，代建服务费金额按（参考湘发改价服〔2015〕744号文件）（合同签订时主管部门取费标准文件）确定的标准和乙方投标报价的综合优惠率确定，代建服务费综合优惠率为_____%，取费基数按代建范围内政府投资主管部门最终批复的设计概算计算（二次装修纳入代建范围的，取费基数还应加上经财政部门审定的二次装修费用），在初步设计概算未批复之前暂按代建范围内可行性研究报告批复的项目估算计算。

代建服务费暂定金额：_____元（大写：_____）（多个项目打捆招标的代建服务费应每个项目分别计取后再汇总取和）。

代建服务费支付详见本合同专用条款约定。

5、合同文件

组成合同的各项文件应互为解释说明。合同专用条款是对通用条款的补充和细化，但不得违反法律、行政法规的强制性规定，以及平等、自愿、公平和诚实信用原则。除通用条款明确规定可以作出不同约定外，专用条款补充和细化的内容不得与通用条款相抵触，否则相关内容无效。除合同专用条款另有约定外，合同文件的组成及优先顺序如下：

- （1）合同协议书；
- （2）中标通知书；
- （3）投标函及投标函附录；
- （4）合同专用条款；
- （5）合同通用条款；
- （6）招标文件中的标准、规范及有关技术文件；
- （7）乙方投标文件中的项目管理方案、团队人员配置和其它投标承诺；
- （8）其他合同文件。

6、甲方承诺，遵守本合同中的各项约定，按合同约定的条件、时间和方式向乙方支付合同价款。

7、乙方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担和完成代建任务。

8、本合同协议书一式拾份，其中正本贰份，甲方、乙方各执壹份，副本捌份，甲方、乙方各执壹份，其余副本由甲方分送有关单位。

9、本协议未尽事宜，双方可另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

10、本合同自代建主管部门颁发代建合同备案通知之日起生效，至双方按照代建合同的约定履行完各自的义务和责任后自然失效。

甲方：_____ 乙方：_____

(盖单位章)

(盖单位章)

法定代表人：_____ 法定代表人：_____

(签字)

(签字)

授权代理人：_____ 授权代理人：_____

(签字)

(签字)

地址：_____ 地址：_____

邮编：_____ 邮编：_____

电话：_____ 电话：_____

合同订立时间：____年__月__日

合同订立地点：_____

第二部分 合同通用条款

第一节 定义、解释和一般约定

第一条 词语定义

合同通用条款、合同专用条款中的下列词语应具有本款所赋予的含义。

1.1 合同

1.1.1 合同协议书：指乙方按中标通知书规定的时间与甲方签订的合同协议书。

1.1.2 中标通知书：指甲方通知乙方中标的函件。中标通知书随附的澄清、说明、补正事项纪要等，是中标通知书的组成部分。

1.1.3 投标函：指构成合同文件组成部分的由乙方填写并签署的投标函。

1.1.4 投标函附录：指附在投标函后构成合同文件的投标函附录。

1.1.5 其他合同文件：指项目实施过程中合同双方共同认可的有关合同内容变更、洽商等书面文件或协议修正文件。包括项目相关批复文件，标准、规范及有关技术文件等，具体内容在专用条款中约定。

1.1.6 额外工作：指甲方与乙方在合同中约定的项目代建管理范围和内容之外，乙方协助甲方参与管理，通过双方协商同

意另外增加，且不违反国家和省有关招投标和投资管理等法律法规和政策规定的工作内容。签订合同时增加的额外工作在专用条款中明确，项目实施过程中增加的额外工作签订补充协议明确。

1.2 合同当事人和人员

1.2.1 甲方：指与乙方订立合同协议书的当事人及取得该当事人资格的合法继受人。

1.2.2 乙方：指与甲方订立合同协议书的当事人及取得该当事人资格的合法继受人。

1.2.3 代建管理团队：指乙方履行投标承诺，组建的并代表乙方实施和承担项目代建具体工作任务的团队。

1.2.4 代建项目经理：指乙方投标时指派的代表乙方牵头负责项目代建管理工作、履行管理义务的全权负责人。

1.2.5 专业工作单位：是指由乙方依法依规选择的承担代建项目的勘察、设计、监理、施工、检测、材料和设备供应安装、造价咨询、水土保持、环评等工作的单位。

1.3 项目

1.3.1 项目：是指由乙方实施代建最终移交甲方使用的项目。

1.4 日期

1.4.1 代建周期：自合同生效之日起至代建项目实体移交手续完成之日止的时间。

1.4.2 日（天）：除特别指明外，指日历日（天）。合同中按日（天）计算时间的，开始当日（天）不计入，从次日开始计

算。期限最后一天的截止时间为当日（天）24：00。

1.5 其他

1.5.1 书面形式：指合同书、纸质文件、信函、电报、传真、会议纪要等可以有形地表现所载内容的形式。

1.5.2 实体移交证书：指项目竣工验收后，甲方经移交验收同意接收项目实体，签署并发给乙方的项目实体移交证明文件。

第二条 解释

2.1 语言文字

合同使用的语言文字以中文为准。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

2.2 法律

适用于合同的法律包括中华人民共和国法律、行政法规、部门规章，以及项目所在地的地方法规、自治条例和地方政府规章。

第三条 一般约定

3.1 联络

3.1.1 与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、要求、请求、同意、意见、确定和决定等，均应采用书面形式。

3.1.2 第 3.1.1 项中的通知、批准、证明、证书、指示、要求、请求、同意、意见、确定和决定等来往函件，均应在合同约定的期限内送达指定的地点和指定的接收人，并办理签收手续。

3.1.3 甲方的通知

甲方的通知应采用书面形式，盖有甲方印章，并由约定授

权的人员签字。

3.2 转让

除法律法规、政策变更等特殊原因外，甲乙双方均不得将权利义务转让。

3.3 严禁贿赂

合同双方当事人不得以贿赂或变相贿赂的方式，谋取不当利益或损害对方权益。因贿赂造成对方损失的，行为人应赔偿损失，并承担相应的法律责任。

3.4 知识产权

3.4.1 除合同专用条款另有约定外，乙方完成的工作成果，除署名权以外的著作权等其他知识产权均归甲方享有。

3.4.2 乙方在进行项目代建管理时，因侵犯专利权或其他知识产权所引起的责任，由乙方承担。

3.4.3 乙方在投标文件中采用专利技术的，专利技术的使用费包含在投标报价内。

3.5 文件及信息的保密

未经对方同意，任何一方当事人不得将有关文件、技术秘密、需要保密的资料和信息泄露给他人或公开发表与引用。

第二节 合同双方的权利

第四条 甲方权利

4.1 书面提出代建项目的主要设计和功能要求及材料设备选型建议，参与初步设计、施工图设计及其调整优化的编报审查，

参与设备选型和材料的选择。

4.2 依法依规监督代建过程中的工程勘察、设计、施工、监理和设备、材料采购招标与政府采购及合同签订工作。

4.3 监督工程质量、施工进度和资金使用，按有关规定参与工程验收。

4.4 对乙方违规违约行为以及不利于满足项目功能要求的问题要求乙方予以纠正，追究乙方违约责任，向代建主管部门反映乙方不良行为和对乙方的意见要求。

4.5 项目竣工验收后，要求乙方按合同约定尽快办理实体和资料的移交，对合同约定期限内出现的质量问题要求乙方提供服务。

4.6 对代建过程中，因乙方原因造成的甲方直接经济损失享有索赔的权利。

第五条 乙方权利

5.1 乙方在代建周期内作为项目建设单位并享有相应的项目组织、管理及协调权。

5.1.1 组织初步设计（仅限全过程代建）、施工图设计和优化调整方案及其概预算编报送审。

5.1.2 代建过程中作为招标人依法依规组织工程招标和采购活动，选择专业工作单位，与各专业工作单位签订合同并依法依规进行管理。

5.1.3 授权监理人发布开工令、停工令、复工令。

5.1.4 管理各类合同、文件、图纸和工程档案资料。

5.1.5 在与专业工作单位合同约定的价格范围内，有价款支付的审核权和签认权。

5.1.6 组织开展项目各参与方的协调工作。

5.2 对代建实施过程中可能突破政府投资主管部门批复的投资规模的方案、行为要求改正或优化，拒绝并要求有关方面停止实施未经政府投资主管部门批复同意的工程建设内容，拒绝并要求有关方面停止实施未经批准的可能引起投资超过概算的行为。

5.3 按合同约定取得代建服务费，并按合同专用条款约定从项目投资节余中获得适当奖励。乙方对甲方提出的额外工作，有权要求支付额外工作费用。对因甲方原因造成的项目建设周期延长，乙方有权要求延长代建周期，并获得补偿。对代建过程中，因甲方原因造成的乙方直接经济损失享有索赔的权利。

5.4 乙方有权拒绝甲方提出的代建合同约定之外的要求。

5.5 乙方有权就合同争议事项和代建项目重大变更等向代建主管部门请求协调。

第三节 合同双方的义务

第六条 甲方义务

6.1 遵守法律

甲方在履行合同过程中应遵守法律，并保证乙方免于承担

因甲方违反法律而引起的任何责任。

6.2 完成项目前期准备

6.2.1 负责项目前期的土地房屋征收，提供项目场地，落实乙方进场条件。

6.2.2 负责提供项目施工场界、土地权属等相关图纸及资料，为乙方项目前期实施提供便利。

6.2.3 负责项目资金计划和预算的申报，及时落实各级财政性资金，筹措自筹资金。

6.3 办理有关手续

6.3.1 现行工程建设管理规定要求必须由甲方负责办理的各项报批手续（如可能需要的道路开口、供水、供电、燃气供应等），甲方应按时办理。甲方负责办理的手续在合同专用条款中明确。

6.3.2 负责因甲方原因导致的设计及概算调整的报批。

6.4 资金支付

6.4.1 按照合同约定向乙方及时支付代建服务费。

6.4.2 按照乙方签核的价款在合同约定的期限内及时向财政部门申报支付，确保项目建设价款及时拨付到位。

6.4.3 做好自筹资金的管理，按照乙方签核的价款及时支付。

6.5 支持协助乙方工作

6.5.1 根据项目建设的需要，提供甲方掌握的文件资料，积极做好有关协调工作，为乙方办理规划、施工、节能、环保、

消防、市政等报批报建工作提供必要的协助和便利，及时提供政府有关部门依法要求的甲方文件。

6.5.2 尊重乙方代建周期内的管理权责，不直接作为招标人组织招标和采购活动，不直接作为甲方与专业工作单位签订合同，不直接干预专业单位工作。

6.5.3 书面指派专人负责项目的联络工作，对乙方提交并要求作出决定的事宜在专用条款约定的时间内及时予以书面答复。

6.5.4 及时书面告知乙方与工程建设相关的行业法规、政策变化情况和其他甲方知晓的影响工程建设的有关情况。

6.5.5 及时协助开展竣工验收工作，按合同约定及时办理工程实体移交手续，出具实体移交证书。

6.5.6 协助乙方组织编制工程结算，负责组织编制项目决算，并报有关部门审查。

6.6 在项目建设工作中接受代建主管部门及其他行业主管部门的指导、协调和监督，配合对代建单位和代建项目的监督评价工作。

6.7 其他义务

履行合同约定的其他义务。

第七条 乙方义务

7.1 一般义务

7.1.1 遵守法律

乙方在履行合同过程中应遵守法律，并保证甲方免于承担

因乙方违反法律而引起的任何责任。

7.1.2 依法纳税

乙方应按有关法律规定纳税，承担本项目代建服务应缴纳的税金包含在代建合同价款内。

7.1.3 保证项目和人员的安全

按法律法规及行业现行规定，承担建设单位的安全管理和监督责任。

7.1.4 避免项目对公众与他人的利益造成损害

(1) 组织协调文明施工，避免对周围环境造成任何不利影响，对非文明施工行为承担项目建设单位的责任。

(2) 在工程建设实施过程中，应约束参建各方不得侵害他人使用公用道路、水源、管网等公共设施的权利，避免对邻近的公共设施产生干扰。

(3) 采取有效措施督促各专业工作单位向其员工及时、足额发放工资及福利。

7.1.5 保障乙方人员的合法权益

乙方应按有关法律规定保障代建项目管理团队人员合法权益，办理保险，并按时发放工资。

7.2 在代建周期内承担建设单位的义务和责任

7.2.1 切实履行代建职责，根据合同和投标提交的代建管理方案，在约定的代建工作范围内，保质保量保廉如期完成代建工作内容，实现项目功能要求，确保代建范围内项目总投资决

算不超过批准的概算投资。

7.2.2 根据法律法规、政策要求和投标提交的代建管理方案，科学制定并执行书面的代建管理工作制度，建立管理例会、管理工作日志和月报、人员管理、现场管理、进度管理、质量安全、环境保护和职业健康管理、资金财务管理、档案管理、廉政管理、办公场地管理等具体工作制度和 workflows，管理团队应每日如实记录代建管理发生、处理的事项，管理例会应有书面会议纪要，各项文件资料档案管理应按项目进度完整齐全、规范有序。

7.2.3 严格按国家和省招投标、政府采购的规定组织招标和采购活动。代建过程中的招标和采购原则上采取全社会专家评委评标方式，即招标人代表委托随机抽取的专家担任，确有需要时由甲方派人作为招标人代表参与评标，乙方负责组织招标和采购工作但不得派人作为评标委员会成员直接评标。依法依规与各专业工作单位洽谈、签订合同，并负责合同的组织实施，切实依法履约。

7.2.4 严格执行国家和省的基建财务会计等制度，对代建项目单独建账、核算，完整反映费用开支和物资购置情况。严格按政府财政支付管理和基建财务管理的规定办理项目建设应付款项的申报支付，根据有关规定和合同约定与甲方共同协商，编制详细的资金支付制度，明确支付审核流程、支付凭证要求、支付申请格式等，甲乙双方一致认可的资金支付制度可作为合

同的组成部分。及时审核申报应付款项。按要求组织完成工程结算，配合甲方做好工程决算及报批。

7.2.5 按照国家法律与省相关规定对工程质量承担建设单位的责任，代建项目经理承担相应的质量终身责任，采取措施有效控制项目质量、功能，对发生的质量缺陷、质量隐患、质量事故及时调查、处理或督促第三方按规定报告有关部门。

7.2.6 乙方应按合同约定的内容和期限，编制详细的进度计划，包括专业工作单位工作的各个阶段的预期时间，做好工期控制，确保项目如期实施并交付。现场管理办公室应有显著的进度计划图示，并根据实际情况及时优化调整。

7.2.7 承担建设单位的安全责任，按照有关规定和合同约定及时申请并督促使用单位向施工单位拨付建设工程现场安全文明施工措施费，负责牵头组织签订建设工程项目施工安全责任书及两个以上施工单位在同一作业区域进行施工作业时双方之间的安全生产管理协议。对各专业单位的安全管理、环境保护、职业健康工作进行指导、检查和监督，责成各专业工作单位做好项目现场的社会治安、环境保护、职业健康工作。

7.2.8 做好项目廉政管理，建立和落实代建周期内相关人员、专业单位廉政责任制，编写廉政管理台账，代建单位和管理团队人员不因代建工作事项发生不廉政行为。

7.2.9 按照专用条款约定，积极落实合理化建议，推进项目采用集成装配、绿色建筑、节能环保等新技术。

7.2.10 工程的维护和照管

各单位工程接收证书签发后、项目实体移交证书颁发前，乙方均应负责做好各单位工程的照管和维护。实体移交证书颁发后，由甲方负责项目的日常照管和维护，乙方不再承担项目的日常照管和维护，但乙方仍应做好合同专用条款约定的服务配合工作。

7.2.11 做好缺陷责任期和保修期管理与服务。在与施工、设备安装和装修等专业单位签订合同时，应按专用条款约定设定缺陷责任期与保修期。在实体移交证书颁发前、各单位工程缺陷责任期和保修期内，乙方负责各工程日常维护，采取措施及时做好缺陷修复。实体移交证书颁发后，甲方负责工程的日常维护，各单位工程尚在缺陷责任期内的，工程出现新的缺陷或已修复缺陷又遭损坏的，乙方须应甲方要求组织做好修复工作。缺陷期后，工程尚在保修期内的，由甲方为主做好质量保修工作，乙方提供必要的质量责任认定等配合服务。

7.3 乙方人员管理

7.3.1 代建管理团队

(1) 乙方应按投标文件中的承诺和方案组建代建管理团队，指派代建项目经理，配备相应岗位人员，并在合同生效后3天内到职，项目代建管理团队应能够满足和胜任项目代建管理服务需要。

(2) 乙方代建项目经理承担建设单位项目负责人的有关工

作和责任。

(3) 乙方代建项目经理应按合同约定，负责组织合同工作的实施。乙方为履行合同发出的一切函件均应盖有乙方单位章或由乙方代建项目经理签字。乙方应出具书面文件明确其盖章和签字的具体权限划分。

(4) 乙方代建项目经理可以授权其下属人员履行其某项职责，但事先应将这些人员的姓名和授权范围书面通知甲方。

(5) 项目管理团队其他人员按投标文件承诺与合同约定履行各自职责，代表乙方开展相应工作。

(6) 乙方代建项目经理、承诺常驻人员应常驻代建项目现场，不得擅离，因特殊原因确需离开项目现场的，应履行书面请假程序，经甲方同意后方可离开。每次请假期限不得超过3个工作日，每年度请假累计不得超过20日。单次请假超过3个工作日或年度请假累积超过20日的，应征得甲方同意并报代建主管部门。未履行上述手续擅自离岗的，视同违规变更、撤换项目人员。

7.3.2 人员撤换

(1) 除因不可抗力、个人健康原因、国家法律法规规定其他情形等原因，或因履职水平过低而被甲方及有权的政府机构要求撤换的情况外，投标时明确的乙方代建项目经理、现场管理人员和其他不允许变更或承诺不变更的人员不得更换；因上述原因确需更换的，应征得甲方同意并报代建主管部门后，选

派不低于原人员技术实力及经验者接替其工作。乙方代建项目经理连续3天以上不能履行职责的，应事先征得甲方同意，并委派代表临时代行其职责。

(2) 乙方应对其他人员进行有效管理。对投标时允许变更的人员进行更换时，替换人员的资格条件和要求应不低于原投标文件中拟任人员的资格条件和要求，并须书面告知甲方和代建主管部门。

7.4 分包和转包

乙方不得将其代建工作的全部或部分分包或转包给第三人。

7.5 报告制度和接受监督

乙方应按代建主管部门的要求，每月按时报送项目实施情况，并将招投标、政府采购情况、合同签订情况按有关规定及时报告发展改革、财政以及相关行业管理部门，遇到合同专用条款约定的重大事项应按规定的时间提前报告。在代建周期内接受代建主管部门的监管评价。

7.6 其他义务

履行合同其他条款约定的义务。

第四节 代建过程管理

第八条 开始工作和代建周期

8.1 开始工作

代建合同生效之日即是代建工作开始之时。

8.2 代建周期的完成

甲方颁发实体移交证书之日起即代表代建周期结束，乙方应向代建主管部门申请实体移交登记和更新省代建项目库中有关内容，此外乙方须做好应配合甲方的后续服务，按合同约定在工程缺陷责任期、保修期内提供必要服务。

8.3 甲方引起的工期延误

在履行合同过程中，由于甲方原因造成工期延误，经甲乙双方共同确认，相应调整补充代建周期约定，报代建主管部门，甲方按合同约定办法向乙方支付违约补偿费用。

8.4 不可抗力引起的工期延误

因不可抗力导致工期延误的，甲乙双方协商调整代建周期，报代建主管部门，代建服务费不变（概算发生调整的除外）。

8.5 乙方引起的工期延误

由于乙方原因造成工期延误的，乙方承担违约责任，并支付违约金。

8.6 工期提前

乙方采取有效措施，在满足合同约定的质量要求、投资要求的前提下，提前完成代建工作的，甲方按合同约定办法给予奖励。

第九条 工程变更

9.1 应甲方或乙方的请求，在不改变项目的主要功能、技术标准、建设规模和使用安全且不超出总概算的前提下，可对项目进行适度的优化变更，另一方应积极配合。经设计、监理及

甲乙双方共同签认并按规定报相关部门审核同意后方可实施。

9.2 因水文地质等自然条件制约造成重大技术调整，涉及项目技术标准、使用功能、建设规模和投资规模的重大变更，以及概算中计列的大宗设备、材料、分项工程单价比市场价明显偏低等，导致相应的招标不能正常进行、相应合同无法履行时，乙方应及时书面通报甲方。双方协商一致后，经代建主管部门核实并提出意见，报原审批部门复核批准后方可实施。对合理要求不能及时核批而导致工期延误时，甲方应支持乙方合理调整延长代建周期并报代建主管部门同意。

9.3 在项目建设过程中，因下列原因导致投资增加时，先知情方应及时书面告知另一方，经双方协商一致后报代建主管部门，由代建主管部门组织协调并报原审批部门批准后方可实施：

- (1) 不可抗力；
- (2) 国家法律法规和省相关政策及行业标准调整；
- (3) 因受水文地质等自然条件制约造成重大技术调整；
- (4) 确因勘察设计存在严重缺陷、概算漏项、功能性设计错误，导致项目建设内容、标准等设计、施工有重大变更；
- (5) 其他不可预见的重大原因导致投资发生重大变化的。

第十条 事故处理

10.1 事故现场处理

合同履行过程中发生事故的，先知情方应立即通知另一方，乙方立即组织人员和设备进行紧急抢救和抢修，减少人员伤亡

和财产损失，防止事故扩大，并保护事故现场。需要移动现场物品时，应作出标记和书面记录，妥善保管有关证据。

10.2 事故的报告

甲方和乙方均有责任按国家有关规定，及时如实地向职能主管部门和代建主管部门报告事故发生的情况，以及正在采取的紧急措施等，积极配合有关主管部门查明事故原因。严禁瞒报、迟报事故有关情况，或隐匿、篡改、销毁有关证据，否则承担有关法律责任。

10.3 事故的善后

由乙方为主组织事故的善后事宜，并积极组织有关专业工作单位进行整改，甲方予以配合。根据有关主管部门对事故责任的认定和法律法规规定，各自承担应负的责任。

第十一条 暂停工作

11.1 由甲方暂停工作

11.1.1 因下列原因，甲方可向乙方书面发出暂停工作的通知，乙方应按通知要求暂停自身及相关专业单位工作，同时甲乙双方报告代建主管部门。由此造成工作延误的甲方应相应延长乙方代建周期并按合同约定给予费用赔偿。

(1) 因与甲方相关的法律法规或政策变化，代建项目不能按原有方案实施的；

(2) 甲方对代建项目的使用功能作重大调整需重新申请项目批准文件或重新报建的。

11.2 由乙方暂停工作

11.2.1 因甲方原因致使乙方代建工作无法继续推进并可能影响乙方代建周期的，乙方应向代建主管部门书面报告要求暂停工作并协调处理，经确定为甲方原因造成暂停工作的，相应调整延长合同代建周期，甲方按合同规定赔偿乙方直接经济损失和延期补偿费用。

乙方未履行合同约定程序，擅自暂停工作产生的所有责任由乙方自行承担。

11.3 暂停工作后的照管

不论由于何种原因引起暂停工作的，暂停工作期间，乙方应负责组织相关专业工作单位妥善保护项目并提供安全保障，由此增加的费用由引起暂停的责任方承担。

第十二条 代建服务费支付与调整

12.1 代建服务费

12.1.1 代建服务费包括乙方在项目前期、实施、验收及后期结算、审计等阶段的管理成本、人员工资及福利、应缴税费和合理利润。不包括后续招标代理、勘察、设计、监理等中介服务费用。

代建服务费可用于：代建工作人员的基本工资、工资性津贴、社会保险费用（基本养老、基本医疗、失业、工伤保险）、住房公积金、职工福利费等人工费用，代建服务所必需的办公费、差旅费、固定资产使用费等工作费用，为推动项目建设所

直接发生的各项管理性质的开支（不超过按同等投资额度计算的建设单位管理费范围），以及应缴的各种税费。其中业务招待费的额度和支出应按国家有关规定执行。

12.1.2 乙方投标时承诺的代建服务费综合优惠率在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。

12.2 预付款

预付款用于乙方为完成合同实施的前期准备、工作成本支出等。预付款的额度和支付在合同专用条款中约定。预付款必须专用于代建工作。

12.3 进度付款

除合同专用条款另有约定外，进度付款按形象进度支付。具体见专用条款约定。

12.4 物价波动引起的调整

除法律规定或合同专用条款另有约定外，代建服务费不因物价波动进行调整。

12.5 法律变化引起的调整

因法律变化导致乙方代建服务费发生增减时，甲乙双方应根据法律、法规和政策性文件的规定，协商调整代建服务费，并报代建主管部门和财政部门同意。

第十三条 竣工验收与项目实体移交

13.1 乙方收到监理人提交的竣工验收申请报告后 28 天内组织竣工验收，对竣工验收中发现的质量和功能缺陷在 48 小时内

提出整改方案，依方案组织相关专业工作单位进行整改并重新组织竣工验收，直至竣工验收通过。

13.2 项目整体竣工验收和项目实体移交应报请代建主管部门参加。

13.3 竣工验收合格后，乙方应在 30 天内向甲方递交项目实体移交申请报告。甲方应在收到乙方项目实体移交申请报告后 30 天内，依据经批准的项目功能要求和合同约定办理实体移交验收，验收中如发现功能或质量缺陷，可提出整改和完善要求，乙方应组织整改以满足要求。实体移交验收合格后，甲方向乙方出具实体移交证书，工程实体移交甲方负责管理和维护。在具备合同约定的实体移交验收条件，乙方向甲方递交工程实体移交申请报告后 30 天内，甲方拒不组织移交验收的，乙方可要求按照 16.3.1（3）条处理，或要求从乙方递交报告后的第 31 天起视为甲方已出具实体移交证书，工程管理和维护义务由甲方承担。工程未经实体移交，甲方擅自使用的，应在转移占用工程后 14 天内向乙方颁发实体移交证书，甲方无正当理由逾期不颁发实体移交证书的，自转移占用后第 15 天起视为已颁发实体移交证书。

13.4 项目整体未经验收或验收不合格，甲方擅自使用的，应在转移占有后 14 天内向乙方颁发实体移交证书，甲方无正当理由逾期不颁发实体移交证书的，自转移占用后第 15 天起视为已颁发实体移交证书。

第五节 不可抗力

第十四条 不可抗力

14.1 不可抗力的确认

14.1.1 不可抗力是指乙方和甲方在订立合同时不可预见，在履行合同过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和合同专用条款约定的其他情形。

14.1.2 不可抗力发生后，乙方和甲方应及时认真统计所造成的损失，收集不可抗力造成损失的证据。

14.2 不可抗力的通知

14.2.1 合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方当事人和代建主管部门，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要的证明。

14.2.2 如不可抗力持续发生，合同一方当事人应及时向合同另一方当事人和代建主管部门提交中间报告，说明不可抗力和履行合同受阻的情况，并于不可抗力事件结束后 28 天内提交最终报告及有关资料。

14.3 不可抗力后果及其处理

除合同专用条款另有约定外，不可抗力导致的人员伤亡、财产损失、费用增加和代建周期延误等后果，由合同双方按以下原则承担：

(1) 工程的损害，以及因工程损害造成的第三者人员伤亡

和财产损失，由甲乙双方协商确认后上报有关主管部门，再确定处理意见；

(2) 甲方和乙方各自承担其人员伤亡和其他财产损失及其相关费用；

(3) 不能在代建周期完成代建工作的，甲乙双方应报请代建主管部门同意合理延长工期，不需支付违约金。

(4) 合同一方当事人因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方解除合同并报告代建主管部门。解除合同产生的损害、损失或延误，双方各负其责。合同解除后 28 天内，乙方应根据在合同解除前实际完成的工作向甲方提交要求支付尚未支付的代建服务费的有关资料和凭证，甲方应予支付；合同解除前甲方已支付的代建服务费超过应付金额的，超出部分乙方应予退还。同时甲方应及时向乙方返还剩余的履约担保。

第六节 履约担保、违约及赔偿责任与争议解决

第十五条 履约担保

15.1 履约担保

15.1.1 乙方应按照投标时承诺的数额和方式及时提交履约担保，并保证其履约担保在代建范围内工程决算完成前一直有效。如乙方因自身工作原因全部或部分不能履行本合同时，甲方有权根据具体情况没收全部或部分履约担保。乙方未提交履约担保或中途撤回履约担保的，本合同失效，造成的有关损失由乙方承担。

15.1.2 如合同发生代建周期延期调整，其中由于甲方原因导致延期的，履约担保相应延期所需增加的费用由甲方承担；由于乙方原因导致延期的，履约担保所需费用均由乙方承担。

15.1.3 代建范围内工程决算完成后，如仍有工程在缺陷责任期内的，乙方应按甲方格式要求，以履约担保金额的 10%为额度向甲方提交缺陷责任期保函。甲方应在收到缺陷责任期保函 7 天内将剩余履约担保退还乙方。所有工程缺陷责任期满后 14 日内，甲方向乙方返还缺陷责任期保函。

第十六条 违约及赔偿责任

16.1 甲方违约

16.1.1 甲方违约的情形

在履行合同过程中发生下列情形之一的，属甲方违约：

(1) 甲方建设资金无法落实又未按程序及时调减建设规模或标准并获得批准的；

(2) 甲方未能及时申报资金计划，或未能按专用条款约定向财政申请合同价款支付，或拖延、拒绝按合同约定批准付款申请和支付凭证，导致向乙方或专业单位付款延误的；

(3) 甲方未经乙方同意，自行开展或直接要求专业工作单位开展工程建设、自行调整工程建设内容、建设标准的；

(4) 甲方在设备选型、材料选择时，超过专用条款约定的时限的；

(5) 甲方未在专用条款约定的时限内对乙方提交并要求作

出决定的事宜予以书面答复或未按甲方义务及时支持协助乙方办理有关手续导致代建周期延误的；

(6) 甲方未经代建主管部门同意，明确表示不履行或实质上已停止履行合同的；

(7) 具备条件后不按合同约定及时办理项目实体验收并出具实体移交证书的；

(8) 甲方不履行合同其他约定义务的。

16.2 乙方违约

16.2.1 乙方违约的情形

在履行合同过程中发生的下列情况之一的，属乙方违约：

(1) 乙方将代建管理服务的任何部分转让或分包；

(2) 乙方未按承诺及时配备代建项目管理团队人员，或未按约定程序擅自更换项目管理团队人员，或因乙方人员履职水平过低而只能撤换的；

(3) 乙方指令不按政府有效文件确定的建设内容、规模、标准开展项目设计和建设的；

(4) 乙方未经代建主管部门同意，明确表示不履行或实质上已停止履行合同的；

(5) 乙方在代建过程中的招标、采购、与第三方合同签订履行、代建项目资金财务管理、开工竣工管理、资料文件档案管理、代建管理行为不符合法律法规以及本合同约定的，或代建单位及相关人员因代建事项发生不廉洁行为或损害国家、社会公共利益的；

(6) 因乙方工作失职，未能保质保量及时完成合同约定的工作，造成代建周期延误或出现安全责任事故或工程质量不合格的；

(7) 乙方在实体移交证书颁发前、各单位工程缺陷责任期和保修期内，未采取措施及时做好缺陷修复的；或在实体移交证书颁发后、单位工程缺陷责任期内，乙方未应甲方要求组织做好缺陷修复工作的。

(8) 代建范围内的项目决算投资突破经批准的概算的；

(9) 乙方不履行合同其他约定义务的情况。

16.3 违约处理与赔偿责任

16.3.1 甲方的违约处理与赔偿责任

(1) 因甲方违约而导致乙方代建周期延误的，每超过一天，甲方应支付违约补偿金，金额按合同专用条款约定的数额向乙方支付工期延误赔偿。

(2) 出现 16.1.1 (6) 项情形时，乙方有权向代建主管部门书面申请解除合同。出现其他情形，乙方可书面要求甲方纠正或报请代建主管部门协调。经代建主管部门协调后 28 天内不予纠正或无法纠正，乙方可向甲方发出解除合同通知。本项中乙方解除合同后 28 天内，乙方根据在合同解除前实际完成的工作向甲方提交要求支付尚未支付的代建服务费的有关资料和凭证，甲方应予支付，甲方还应同时向乙方返还剩余的履约担保；合同解除前甲方已支付的代建服务费超过应付金额的，超出部

分乙方应予退还。

(3) 在具备合同约定的实体移交验收条件，乙方向甲方递交工程实体移交申请报告后 30 天内，甲方拒不组织移交验收的，需从乙方递交报告后的第 31 天起至甲方开始组织实体移交验收止，按天补偿乙方延期维护和照管投入人员的人工工资费用。

(4) 因甲方违约导致乙方和第三方经济损失的，甲方在支付上述补偿费用时，还应同时赔偿乙方和第三方相应的直接经济损失。

16.3.2 乙方的违约处理与赔偿责任

(1) 出现 16.2.1 (1)、(3) 违约情形的，甲方可根据实际情况报请代建主管部门核实后解除代建合同并没收剩余履约担保，或者书面要求乙方 3 日内改正到位并报请代建主管部门督促乙方整改，如按期改正到位，按专用条款罚收乙方违约金，整改不力的，解除代建合同并没收剩余履约担保。出现 16.2.1 (2) 违约情形的，甲方可书面要求乙方 3 日内改正到位并报请代建主管部门督促乙方整改，整改不力的，解除代建合同并没收剩余履约担保。

(2) 出现 16.2.1 (4) 情形或乙方在代建管理中严重违法违纪被追究刑事责任、被责令停业、被吊销许可证或执照的或乙方在代建周期内相关招标采购活动中派人担任评委的，甲方报告代建主管部门后解除代建合同并没收乙方剩余履约担保。

(3) 乙方与第三方串通在代建过程中牟取不当利益或损害

甲方利益、国家利益的，甲方应报告代建主管部门核实后解除代建合同、乙方剩余的履约担保不予退还。情节严重的，依法追究法律责任。

(4) 乙方违约致使项目投资增加或甲方经济损失的，所增加的项目投资额和造成的甲方直接经济损失从代建单位的履约担保中赔偿；履约担保不足的，相应扣减代建服务费；代建服务费仍不足的，代建单位从自有资金中赔偿。

(5) 乙方违约导致代建周期延长，项目未能按合同约定的代建项目建设工期竣工时，乙方按合同专用条款约定的数额向甲方支付工期延误赔偿。

(6) 代建项目建设发生质量、安全事故乙方被认定承担责任时，乙方应按合同专用条款约定的数额向甲方支付赔偿金。因乙方责任发生较大以上安全责任事故的，甲方还可报告代建主管部门后解除代建合同。

(7) 缺陷责任期内，乙方拒不履行缺陷修复有关义务的，按专用条款约定缴纳违约金。

(8) 乙方违约金累计超过履约担保金额时，甲方可向代建主管部门报告后解除合同并要求乙方赔偿由此引起的损失。

16.3.3 第三人造成的违约

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

第十七条 争议的解决

17.1 争议的解决

甲方和乙方在履行合同中发生争议的，应优先友好协商解决。不能协商一致的，提请代建主管部门协调解决。不接受代建主管部门协调决定的，可向项目所在地的人民法院提起诉讼。

第七节 奖励

第十八条 奖励

18.1 乙方全面、切实履行合同义务，在满足项目功能要求、规模标准及结构安全的前提下，充分运用专业管理经验，在项目竣工财务决算审核批准后，其合同约定的代建范围内决算总投资比批准的对应投资概算有节余的，报代建主管部门及财政部门核定后按照合同专用条款对乙方进行奖励。

18.2 若本项目获得国家级或省级工程质量奖项的，由甲方按照合同专用条款对乙方进行奖励。获得多个奖项时只给予奖金最高的一项奖励。

18.3 因乙方科学管理使得代建项目施工工期提前的，甲方可以给予乙方奖励。具体奖励金额以合同专用条款的约定为准。因工程延期签订了工期延期合同，已获得工期补偿的，不再计取工期提前奖励。

18.4 按 18.2、18.3 给予乙方的奖励合计不超过代建服务费的 5%。

第八节 合同的生效、变更、终止与补充

第十九条 合同的生效、变更、中止、恢复与终止

19.1 合同生效与终止

合同从代建主管部门颁发代建合同备案通知之日起生效，至双方按照合同约定履行完各自的义务和责任后自然失效。

19.2 合同变更

出现超出本合同协议书规定的情况或不可抗力出现或合同约定可调整的情况或未约定而又必须新增的代建管理工作，任何一方提出、双方书面同意并报代建主管部门备案后，可以补充协议的方式对本合同进行变更。

19.3 合同中止与恢复

在合同履行之前或履行的过程中，因不可抗力或其他因素使得确实不能履行合同义务而只能暂时停止时，任何一方提出、双方书面同意并报代建主管部门后，可以中止合同。合同中止期间，乙方应负责组织相关专业工作单位妥善保护项目并提供安全保障，由此增加的费用由引起暂停的责任方承担。

合同恢复履行条件时，由任何一方提出、双方书面同意并报代建主管部门后，可以继续履行合同。

19.4 补充条款

在专用条款中补充约定。

第三部分 合同专用条款

第一节 定义、解释和一般约定

第一条 词语定义

1.1 合同

1.1.5 其他合同文件，包括：_____

1.1.6 经双方协商增加的额外工作包括：_____

第二条 解释

2.1 语言文字

本合同除使用汉语外，还使用_____语言。

2.2 法律

合同双方需要明示的法律、行政法规、地方性法规：_____

第三节 合同双方的义务

第六条 甲方义务

6.3 办理有关手续

6.3.1 由甲方负责办理的有关手续是：_____

6.5.3 甲方指派负责人为：_____，公民身份号码：_____，联系电话：_____，联系邮箱（接收往来函件）：_____

6.7 其他义务

甲方应履行合同约定的其他义务：_____

第七条 乙方义务

7.2 在代建周期内承担建设单位的义务和责任

7.2.9 在项目实施过程中落实合理化建议及技术创新包括：_____

7.2.10 实体移交证书颁发后，乙方仍应配合甲方做好有关工作，包括_____

7.2.11 缺陷责任期设定时间应为_____年（一般不超过2年），保修期_____（分部分项工程）_____年，（分部分项工程）_____年。

同时在与有关专业单位签订的合同中应明确：实体移交证书颁发后，发包人权力转由项目使用单位行使，剩余的质量保证金或质量保函同时转交项目使用单位。

7.3 乙方人员的管理

7.3.1 乙方代建管理团队人员（与招标文件、投标文件一致）：

姓名	拟任岗位名称	身份证号	是否常驻现场	是否承担本项目代建以外工作	是否可能变更	备注

乙方联系人为项目经理，联系电话_____，联系邮箱（接收往来函件）：_____

7.5 报告制度和监督

乙方应每月向甲方和代建主管部门对项目实施情况进行书面报告的时间：5号以前，报告的份数为_____；遇到重大事项应提前3天报告。

本项目重大事项是指：项目初步设计方案评审、初步设计概算评审、项目开工、项目招标和政府采购活动、重大设计变更论证、概算调整、项目竣工验收、项目实体移交以及等事项。

7.6 其他义务

乙方应履行合同约定的其他义务：_____

第四节 代建过程管理

第十二条 代建服务费支付与调整

12.2 预付款

本合同的预付款为：代建服务费暂定总额的__%（30%-40%之间）；合同生效后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，甲方在__个工作日（3-5个）内报请财政支付。

12.3 进度付款

建筑工程：

主体工程基础完工后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，甲方在____个工作日（7-10个）内，报请财政支付依据批复的初步设计概算核定代建服务费总金额的20%，代建服务费总金额与暂定总金额有差额的，在本次支付中应按预付款

情况予以扣减或补足，如扣减不足的，在下一个支付阶段予以扣减；

主体工程封顶后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，甲方在____个工作日内（7-10个）内，报请财政支付依据批复的初步设计概算核定代建服务费总金额的____%（10%-20%），代建服务费总金额与暂定总金额有差额且在上一次支付中尚未扣减完的，在本次支付中继续扣减；

工程整体竣工验收合格后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，甲方在____个工作日内（7-10个）内，报请财政支付依据批复的初步设计概算核定代建服务费总金额的20%；

余款（代建服务费总额的5%-10%）待代建范围内工程结算完成后的180日内付清。

其他工程按有关行业特点或有关规定约定：

（可参照建筑工程进度付款拟定）_____

第五节 不可抗力

第十四条 不可抗力

14.1 不可抗力的确认

14.1.1 不可抗力还包括：_____

14.3 不可抗力后果及处理的其他约定为：_____

第六节 履约担保、违约及赔偿责任和争议解决

第十五条 履约担保

15.1 履约担保

15.1.1 乙方向甲方提交的银行或第三方担保机构出具的担保函履约担保额度为__万元（履约担保金额比率为项目估算总投资的__%）。

第十六条 违约及赔偿责任

16.1 甲方违约

16.1.1 甲方违约的情形

（2）对乙方签认报请支付专业单位款项，甲方应在3个工作日内向财政申请支付。

（4）甲方设备选型、材料选择的时限为：15日。

（5）甲方应在7日内对乙方书面提交并要求作出决定的事宜予以书面答复。

（8）甲方不履行合同约定其他义务的情形：_____

16.2 乙方违约

16.2.1 乙方违约的情形

（9）乙方不按合同约定履行义务的其他情况：_____

16.3 违约处理及赔偿责任

16.3.1 甲方的违约处理

（1）因甲方违约造成工期延误的，每超过一天，甲方应支付_____元的违约金。

16.3.2 乙方的违约处理

（1）发生16.2.1中（1）-（3）种情形，未按甲方要求按期整改到位的，每次对乙方处_____万元（1-3万元，违约金总和不超过代建服务费）违约金。

(5) 乙方按每天_____元向甲方支付工期延误赔偿。

(6) 发生质量安全事故乙方被认定承担管理责任的，乙方按事故损失 10%的比例向甲方赔偿，并承担其他法定责任。

(7) 乙方不按时履行缺陷责任期内组织维修义务的，每次处以_____万元（1-3 万元）违约金。

第七节

第十八条 奖励

18.1 按节余资金_____ %（不超过 20%）的比例对乙方进行奖励，最终以财政部门核定的金额为准。

18.2 本项目获得_____奖项（国家级）的，甲方奖励乙方_____万元；本项目获得_____奖项（省级）的，甲方奖励乙方_____万元。

第八节 合同的生效与补充

第十九条 合同的生效、变更、终止与补充条款

19.3 补充合同条款

19.3.1 项目节能要求：_____

19.3.2 项目绿色建筑要求：_____

19.3.3 资金管理

(1) 甲方和乙方双方互相监督项目建设资金的使用，费用支付应当经双方授权的人员签字盖章。

附件一：履约担保格式

履约担保

_____（项目使用单位全称）：

鉴于_____（代建单位全称，以下称“代建单位”）即将与你方签订_____（代建项目名称）的代建合同协议书，并保证按代建合同约定承担代建管理服务工作，我方愿意无条件地、不可撤销地就代建单位履行与你方订立的代建合同，出具保函为代建单位提供担保，担保金额为人民币（大写）_____元（¥_____）。

本保函的义务是：我方在接到你方提出的因代建单位在履行代建合同过程中，未能履行或违背代建合同约定的责任和义务而要求索赔的书面通知和付款凭证后 7 日内，在上述担保的限额内，无条件向你方支付任何数额的款项，无须你方出具证明或陈述理由。

在向我方提出要求前，我方将不坚持要求你方应首先向代建单位索要上述款项。我方还同意，任何对合同条款所做的修改和补充都不能免除我方按本保函所承担的义务。

本保函自_____（生效日期，代建主管部门合同备案通知下发之日）之日起生效，至_____（失效日期，代建范围

内工程决算完成之日)之日失效,除非你方提前终止或解除本保函。本保函到期后,无论正本是否退回我方,该保函自动失效。

担保 人: _____ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: _____ (签字)

地 址: _____

电 话: _____

邮政编码: _____

日 期: _____年_____月_____日

附件二：承诺函格式

承 诺 函

_____（项目使用单位全称）：

鉴于_____（代建单位全称，以下称“代建单位”）即将与你方签订_____（代建项目名称）的代建合同协议书，承担该项目代建管理服务工作的。我方承诺严格按照代建合同要求及建设程序和各项规定进行管理，严格按照政府投资主管部门批复的投资规模、标准进行建设，决算不超概算。

如因我方违反代建合同约定致使项目投资增加或你方经济损失的，所增加的项目投资额和造成的你方直接经济损失从履约担保中赔偿；履约担保不足的，相应扣减代建服务费；代建服务费仍不足的，从我方自有资金中赔偿。

_____（代建单位盖章）

年 月 日

第六章 代建项目文件资料

（文件资料应包括但不限于已完成的项目可研报告及批复文件、初步设计文本及批复文件、概算文本及批复文件（如有）等，涉密项目除外。行业有其他规定要求的，从其规定。）