

岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)
第二阶段工程代建服务

招 标 文 件

招标单位：岭南师范学院

招标代理机构：广东建瀚工程管理有限公司

日 期： 2022 年 9 月

目录

第一章 招标公告	1
第二章 投标人须知	5
第三章 评标办法（综合评估法）	21
第四章 合同条款及格式	29
第五章 招标人要求	63
第六章 投标文件格式	68

第一章 招标公告

岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)第二阶段工程代建服务 招标公告

1. 招标条件

本招标项目岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)已由湛江市发展和改革局《湛发改社【2019】671号》批准建设，项目业主为岭南师范学院，建设资金由省、市财政及岭南师范学院筹集解决，招标人为岭南师范学院，招标代理机构为广东建瀚工程管理有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目的代建服务进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 招标项目概况

2.1.1 招标项目名称：岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)第二阶段工程代建服务

2.1.2 工程建设地点：项目位于湛江教育基地，毗邻市委党校拟规划建设用地，东至乌石路，西至环湖路，南至教育四路，北至西环路。

2.1.3 工程建设规模：第二阶段工程建筑面积 136776 平方米，包括学生宿舍 2 栋（D1 和 D2），约 77397 平方米；食堂及学生活动中心 1 栋（E1），约 12816 平方米；图书馆 1 栋（F1），约 39632 平方米；地下室 1 个（G2），约 6931 平方米，并配套建设周边道路广场、绿地、给排水管网等室外工程。

第二阶段工程共分为两个标段，食堂及学生活动中心（E1）、一栋学生宿舍（D1）及周边配套室外建设工程为第一标段（在整个首期建设工程中项目中为第四标段），另一栋学生宿舍（D2）、图书馆（F1）、地下室（G2）及周边配套室外工程为第二标段（在整个首期建设工程中项目中为第五标段）。

总投资：约 77404.16 万元。

2.2 招标范围：

2.2.1 招标内容：代建单位应承担岭南师范学院湖光校区首期建设项目第二阶段工程的前、中、后期手续办理、建设场地三通一平、施工图设计（前期成校园总体规划设计已由浙江大学建筑设计研究院有限公司完成，首期建设项目的方案设计和初步设计已由华南理工大学建筑设计研究院有限公司完成）、房屋建筑、安装及附属工程等建设管理工作；根据招标人提出的项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，负责工程代建合同签订之

日起至移交使用前的工程建设管理工作，即实施准备阶段、设计阶段、实施阶段、竣工验收和总结评价阶段的建设管理工作、相关税费缴纳、各类审计检查以及招标人要求承办的其他工作。

2.2.2 代建服务费最高投标限价：按中华人民共和国财政部印发的《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）执行。代建服务费最高投标限价为557.46万元。

2.2.3 项目建设工期计划：第一标段暂定18个月（计划在2024年前完工），第二标段暂定24个月（计划在2026年12月前完工，具体工期视建设经费筹措情况而定）。

2.2.4 服务时间自合同生效之日起至全部项目竣工验收、完成审计、评估和工程缺陷责任期的保修管理工作，以及全部资料归档完成为止。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人须具有独立法人资格，持有工商行政管理部门核发的法人营业执照，按国家法律经营。

3.2 投标人须具有建筑工程设计、建筑工程施工总承包、建筑工程监理、房地产开发资质的一项或多项资质，以上资质必须在有效期内。

3.3 拟承担本项目代建服务工作的机构和管理体系要求：

①项目负责人须具有工程类高级或以上职称，并且具备一级注册建筑师、注册监理工程师、注册一级建造师、注册咨询工程师（投资）高级项目管理师等执业资格中一项或多项；

②技术负责人须具有工程类高级或以上职称；

③具有工程类中级或以上职称的工程管理人员各专业（建筑、结构、给排水、机电、装修专业人员）不得少于1人（不含项目负责人和技术负责人）；

④具有注册一级造价工程师（含原注册造价工程师）1人（不含项目负责人和技术负责人）。

注：（1）以上人员须提供资格证或职称证或注册证复印件并加盖公章。

（2）以上人员须为投标人的正式员工，须提供投标截止前三个月的缴纳社保的证明复印件。

3.4 投标人没有处于被行政或司法机关责令停业或停止承接工程任务或停止投标资格。投标人没有出现严重的信用和信誉危机。投标人没有处于财产被接管或冻结或破产的状态。投标人与招标人、招标代理、使用单位没有隶属关系或其他利害关系（投标人须对上述要求提供承诺书原件（格式见第六章投标文件格式）。如违反上述要求，招标人有权取消违规投标人投标资格和中标资格，并追究违规投标人相关责任。）。

3.5 投标人（2019、2020、2021）年度均有盈利，并提供真实、有效的，经会计师事务所

所或审计机构出具的审计报告（包含审计报告、资产负债表、利润表、现金流量表）复印件并加盖公章。

3.6 投标人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“经营异常名录”中的记录名单内，须提供网页打印页并加盖公章。

3.7 投标人已按要求签署盖章《投标人声明》（须提供声明原件，格式见第六章投标文件格式）。

3.8 本项目不接受联合体投标，不接受分公司投标。

4. 招标文件的获取

4.1 凡有意参加投标者，请于招标公告发布之日起登录广州公共资源交易中心网站查看并下载招标文件以及项目有关资料。

5. 招标投标程序安排及要求

5.1 投标人应已在广州公共资源交易中心办理企业信息登记（包括企业及人员信息），未办理企业信息登记的无法进行网上投标登记。企业信息登记时长为提交申请次日资料入库，流程为网上办理，详见广州公共资源交易中心网站发布企业信息登记办事指南。

5.2 本项目实行广州公共资源交易中心网上投标登记,不接受现场投标登记(网上投标登记操作流程详见广州公共资源交易中心网站发布的最新版操作指引)。凡有意参加投标且符合本项目资格要求的投标人应根据招标文件要求，在网上投标登记截止时间前在广州公共资源交易中心网上进行投标登记并录入项目负责人信息（录入的项目负责人须与投标时的项目负责人一致），逾期不受理。

5.3 招标公告发布时间：2022年9月30日15时00分(北京时间，下同)。

5.4 网上投标登记时间：2022年9月30日15时00分至投标截止时间。

5.5 答疑提问截止时间：2022年10月8日12时00分。提问为匿名方式，通过：广州公共资源交易中心网站（<http://www.gzgb.gd.cn>）提出。

5.6 招标文件答疑、澄清、修改或补充内容统一在广州公共资源交易中心网站发布。该内容在门户网站发布后将视作已发放给所有投标人，招标人不再逐一通知确认。

5.7 投标文件（纸质版）递交的截止时间：2022年10月21日11时00分。纸质投标文件递交地址：广州公共资源交易中心06号开标室(广州市天河区天润路333号2楼)。

（具体时间及地点安排详见广州公共资源交易中心网站—项目查询（日常安排、答疑纪要）。

5.8 开标时间：2022年10月21日11时00分。开标地址：广州公共资源交易中心06号开标室(广州市天河区天润路333号2楼)。

5.9 逾期送达的、未送达指定地点的、不按照招标文件要求密封的投标文件，招标人将

予以拒收。

5.10 请各投标人开标前留意广州市疫情防控的最新要求及广州公共资源交易中心疫情防控的最新规定（详见广州公共资源交易中心网或自行咨询交易中心），安排相关人员到场办理投标事宜。

6. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在广州公共资源交易中心网站（<http://ggzy.gz.gov.cn/>）、广东省招标投标监管网（<http://www.gdzbtb.gov.cn>）等法定媒体发布，本公告的修改、补充，在广州公共资源交易中心网站发布，公告内容和时间不一致时，以广州公共资源交易中心网站发布的为准。

7. 联系方式

招 标 人：岭南师范学院

地 址：湛江市赤坎区寸金路 29 号

联 系 人：邵老师

电 话：0759-3182700

招标代理机构：广东建瀚工程管理有限公司

地 址：广州市越秀区越华路 116 号煤炭办公大楼九楼

联 系 人：陈工

电 话：0759-3387227

招标监督机构：湛江市住房和城乡建设局

监管电话：0759-3588104

日 期：2022 年 9 月 30 日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：岭南师范学院 地址：湛江市赤坎区寸金路 29 号 联系人：邵老师 电话：0759-3182700
1.1.3	招标代理机构	名称：广东建瀚工程管理有限公司 地址：广州市越秀区越华路 116 号煤炭办公大楼九楼 联系人：陈工 电话：0759-3387227
1.1.4	招标项目名称	岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)第二阶段工程代建服务
1.1.5	项目建设地点	详见招标公告
1.1.6	项目建设规模	详见招标公告
1.1.7	工程项目建设周期	第一标段暂定 18 个月（计划在 2024 年前完工），第二标段暂定 24 个月（计划在 2026 年 12 月前完工，具体工期视建设经费筹措情况而定）。
1.1.8	项目投资估算	总投资约 77404.16 万元。
1.2.1	资金来源及比例	由省、市财政及岭南师范学院筹集解决
1.2.2	资金落实情况	已落实。
1.3.1	招标范围	详见招标公告。
1.3.2	代建服务期限	服务时间自合同生效之日起至全部项目竣工验收、完成审计、评估和工程缺陷责任期的保修管理工作，以及全部资料归档完成为止。
1.3.3	质量标准	竣工验收达到合格或以上。
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	详见招标公告第 3 点投标人资格要求。

条款号	条款名称	编列内容
1.4.2	投标人不得存在的其他情形	在近三年内投标人或其法定代表人、拟委任的项目负责人有行贿犯罪行为的；
1.9.1	踏勘现场	不组织，由投标人自行现场考察。
1.10.1	投标预备会	不召开
1.10.2	投标人在投标预备会前提出问题	本项目不召开投标预备会。
1.12.1	实质性要求和条件	见第三章评审标准。
1.12.3	偏差	不允许
2.1	构成招标文件的其他资料	/
2.2.1	投标人要求澄清招标文件	提出问题截止时间：2022年10月8日12时00分。 形式：提问为匿名方式，通过：广州公共资源交易中心网站（ http://www.gzzb.gd.cn ）提出。
2.2.2	招标文件澄清发出的形式	在广州公共资源交易中心网站发布。
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清	招标文件澄清一经在广州公共资源交易中心网站发布，视作已发放给所有投标人，招标人不再逐一通知确认。
2.3.1	招标文件修改发出的形式	以补充公告或项目答疑澄清的方式在广州公共资源交易中心网站发布。
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改	招标文件修改一经在广州公共资源交易中心网站发布，视作已发放给所有投标人，无需确认。潜在投标人应自行关注招标公告公布的网站公告，招标人不再一一通知。投标人因自身贻误行为导致投标失败的，责任自负。
3.1.1	构成投标文件的其他资料	《项目代建服务保修服务承诺书》（格式见第六章投标文件格式）
3.2.1	增值税税金的计算方法	一般计税方法

条款号	条款名称	编列内容
3.2.3	报价方式	投标人自行报价。
3.2.4	最高投标限价	有，最高投标限价：557.46 万元。
3.2.5	投标报价的其他要求	<p>代建服务费最高投标限价的说明：</p> <p>按中华人民共和国财政部印发的《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）执行。代建服务费最高投标限价为 557.46 万元。</p>
3.3.1	投标有效期	90 日历天（从投标截止之日算起）。
3.4.1	投标保证金	<p>1. 投标保证金形式：银行汇款或者银行保函</p> <p>2. 投标保证金的金额：人民币 <u>10</u> 万元。</p> <p>3. （1）采用银行转账：</p> <p>①由广州公共资源交易中心代收，操作详见广州公共资源交易中心公布的《建设工程项目保证金录入操作指引》。由于投标人原因造成投标保证金在开标前未能到账的，一切因此造成的后果由投标人自负。</p> <p>②投标人投标保证金必须由投标人基本帐号汇入并在投标文件中附上基本账户开户证明复印件。</p> <p>（2）采用银行保函：必须由投标人的基本帐户开户行开具。</p> <p>注：汇款凭证须注明：“岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)第二阶段工程代建服务”（可简写）等能明确为本项目投标保证金的说明。</p> <p>4. 投标保证金必须在开标前到达指定的帐号，银行汇款凭证复印件、开户许可证复印件是投标文件的一个组成部分，应放入投标文件中。采用<u>银行保函</u>，<u>银行保函</u>复印件放入投标文件，原件在递交投标文件时单独递交(不需密封)。</p>
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	<p>（1）中标人未能在规定期限内按要求提交履约担保；</p> <p>（2）因中标人原因未能在规定期限内签署合同协议。</p>
3.5	资格审查资料的特殊要求	（1）投标人没有处于被行政或司法机关责令停业或停止承接工程任务或停止投标资格。投标人没有出现严重的信用和信誉危机。投标人没有处于财产被接管或冻结或破产的状态。投标人与招标人、招标代理、使用单位没有隶属关

条款号	条款名称	编列内容
		<p>系或其他利害关系(投标人须对上述要求提供承诺书原件。如违反上述要求,招标人有权取消违规投标人投标资格和中标资格,并追究违规投标人相关责任)。</p> <p>(2)投标人已出具按照招标文件第六章格式的内容签署盖章的《投标承诺书》。</p>
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.7.3	投标文件份数及其他要求	<p>1. 投标文件正本 1 份,副本 4 份,电子文件 1 份(将投标文件的正本按招标文件要求签字盖章后按顺序进行扫描,扫描的内容要求清晰可辨,转换成 PDF 格式放入光盘或 U 盘中,密封装入投标文件中)。</p> <p>2. 投标文件按“A4”纸规格装订,不得采用活页夹。投标文件应编制目录,并且逐页标注连续页码,否则,招标人对由于投标文件装订松散而造成的丢失或其它后果不承担任何责任。</p> <p>(1) 投标文件封面统一采用投标文件格式的封面格式制作。</p> <p>(2) 投标文件正、副本及电子文件一起用不透明材料包装并密封,封口处需加盖单位公章。</p> <p>(3) 投标文件正本的封面及正文内每页加盖单位公章。副本可以是正本(已按要求盖章及签字的正本)的复印件,副本封面须加盖单位公章及加盖骑缝章,副本正文内不用每页加盖单位公章。</p> <p>(4) 投标文件正本与副本如有不一致之处以正本为准。</p> <p>3. 如果投标文件包封上没有按上述规定密封和标志,代理机构及招标人将不承担投标文件放错或提前开封的责任,由此造成误投或提前开封的投标文件,代理机构及招标人予以拒绝而退还给投标人。</p>
3.7.3	投标文件是否需分册装订	不需要

条款号	条款名称	编列内容
3.7.3	投标文件所附证书证件要求	证书证件需为原件清晰的复印件，按照招标文件要求在相应位置加盖公章。
4.1.2	封套上应载明的信息	投标文件外封套： 招标人名称：岭南师范学院 招标人地址：湛江市赤坎区寸金路 29 号 项目名称：岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)第二阶段工程代建服务 投标人名称： 投标人地址： 在 2022 年 月 日 时 分前不得开启
4.2.1	投标截止时间	详见招标公告。
4.2.2	递交投标文件地点	详见招标公告。
4.2.3	投标文件是否退还	否
5.1	开标时间和地点	详见招标公告。
5.2	开标程序	/
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会由招标人组建，为 7 人组成，其中招标人代表 2 人，另外 5 人在开标前从广东省综合评标评审专家库随机抽取产生。
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	推荐的中标候选人人数：3 人。
7.1	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介：广州公共资源交易中心网站、广东省招标投标监管网。 公示期限：3 日。
7.4	是否授权评标委员会确定中标人	推荐的公示候选人数：3 名 经公示无异议后，评标委员会推荐的第一中标候选人即为中标单位

条款号	条款名称	编列内容
7.6.1	履约保证金	是否要求中标人提交履约保证金： 代建合同生效前，代建单位应向招标人提供代建管理费10%的履约保函。
9	是否采用电子招标投标	否
10	需要补充的其他内容	<p>10.1 交易服务费： 广州公共资源交易中心交易服务费由中标人支付，投标单位在投标报价时综合考虑本项费用。中标人须在中标候选人公示结束之日起3个工作日之内向广州公共资源交易中心缴纳交易服务费。具体要求详见广州公共资源交易中心有关指引，或自行咨询交易中心。该费用由广州公共资源交易中心收取。（具体收费标准投标人可以在广州公共资源交易中心网站查阅，如有变更以广州公共资源交易中心最新发布的标准为准。）</p> <p>10.2 招标代理服务费： 中标人须向招标代理机构缴纳招标代理服务费且不在投标报价中单列，中标服务收费标准如下： 本次招标由中标人向招标代理缴纳代理服务费，以中标通知书中确定的中标总金额作为计费基础，收费标准按照《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2002]1980号文和发改价格[2011]534号文采用差额定率累进计费方式并下浮20%执行。中标人在领取《中标通知书》前一次性向招标代理机构缴纳代理服务费。</p>

1. 总则

1.1 招标项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对代建服务进行招标。

1.1.2 招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 项目建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.1.7 工程项目施工预计开工日期和建设周期：见投标人须知前附表。

1.1.8 建筑安装工程费/工程概算：见投标人须知前附表。

1.2 招标项目的资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、项目建设管理服务期和质量标准

1.3.1 招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 项目建设管理服务期：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量标准：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉：

(1) 投标人资格要求：见投标人须知前附表；

1.4.2 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

(3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

(4) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；

(5) 为本招标项目的招标代理机构；

(6) 与本招标项目的代建服务人或招标代理机构同为一个法定代表人；

(7) 与本招标项目的代建服务人或招标代理机构存在控股或参股关系；

(8) 与本招标项目的施工承包人以及建筑材料、建筑构配件和设备供应商有隶属关系

或者其他利害关系；

(9) 被依法暂停或者取消投标资格；

(10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

(11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

(12) 被工商行政管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；

(13) 被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单；

(14) 在近三年内投标人或其法定代表人、拟委任的项目负责人有行贿犯罪行为的；

(15) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

1.7 语言文字

招标投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。部分投标人未按时参加踏勘现场的，不影响踏勘现场的正常进行。

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 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人将对投标人所提问题的澄清，以投标人须知前附表规定的形式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

本项目不允许分包。

1.12 响应和偏差

1.12.1 投标文件应当对招标文件的实质性要求和条件作出满足性或更有利于招标人的响应，否则，投标人的投标将被否决。实质性要求和条件见投标人须知前附表。

1.12.2 投标人应根据招标文件的要求提供投标项目管理方案等内容以对招标文件作出响应。

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

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告（或投标邀请书）；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 招标人要求；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 投标人须知前附表规定的其他资料。

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，可在规定的时间内以匿名方式通过：广州公共资源交易中心网站（<http://www.gzzb.gd.cn>）提出。

2.2.2 招标人应在投标截止时间 15 日前解答投标人对招标文件提出的疑问，形成答疑纪要，方可在交易中心网站上发布。

2.2.3 招标答疑纪要一经在广州公共资源交易中心网站发布，视作已发放给所有投标人。

2.2.4 招标答疑纪要为招标文件的一部分。投标人可在广州公共资源交易中心网站浏览、下载招标答疑纪要。

2.2.5 若招标答疑纪要与招标文件有矛盾时，以广州公共资源交易中心网站最后发布的答疑纪要为准。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标文件发出后,在提交投标文件截止时间 15 日前,招标人可对招标文件进行必要的澄清或修改。

2.3.2 招标文件的澄清或修改在广州公共资源交易中心网站发布。招标文件的澄清或修改一经在广州公共资源交易中心网站发布,视作已发放给所有投标人,招标文件的修改内容作为招标文件的组成部分,具有约束作用。

2.3.3 招标文件的澄清、修改均以广州公共资源交易中心网站发布的内容为准。当招标文件的澄清、修改在同一内容的表述不一致时,以广州公共资源交易中心网站最后发布的内容为准。

2.3.4 为使投标人在编制投标文件时有充分的时间对招标文件的澄清、修改、补充等内容考虑进去,招标人将酌情延长提交投标文件的截止时间,具体时间将在招标文件的修改、补充通知中予以明确。若通知中没有明确延长时间,即表示投标时间不延长。

2.4 招标文件的异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的,应当在投标截止时间 10 日前以书面形式提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复;作出答复前,将暂停招标投标活动。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标函

3.1.2 投标报价表

3.1.3 法定代表人证明书

3.1.4 法定代表授权委托书

3.1.5 投标保证金

3.1.6 项目代建服务保修服务承诺书

3.1.7 资格审查资料

3.1.8 投标承诺书

3.1.9 投标人声明

- 3.1.10 企业业绩情况表
- 3.1.11 项目团队人员配备情况表
- 3.1.12 企业综合管理能力情况表
- 3.1.13 企业财务状况情况表
- 3.1.14 企业信用情况表
- 3.1.15 全过程工程咨询试点企业情况表
- 3.1.16 项目代建服务管理方案
- 3.1.17 投标人认为可提供的其它资料

注：以上所有资料必须实事求是、真实准确，不能存在虚假材料，一经发现或被投诉，经确认证实后，招标人将取消其投标资格。

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包括国家规定的增值税税金，除投标人须知前附表另有规定外，增值税税金按一般计税方法计算。投标人应按第六章“投标文件格式”的要求在投标报价表中进行报价。

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

3.2.3 本项目的报价方式见投标人须知前附表。投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标报价总额。

3.2.4 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价在投标人须知前附表中载明。

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为 90 天。

3.3.2 在投标有效期内，投标人撤销投标文件的，应承担招标文件和法律规定的责任。

3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人应予以书面答复，同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改其投标文件；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 及以现金或者支票形式递交的投标保证金的银行同期存款利息。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、形式和第六章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。境内投标人以现金提交的投标保证金，应当从其基本账户转出并在投标文件中附上基本账户

开户证明。

3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。

3.4.3 招标人最迟将在与中标人签订合同后 5 日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金。投标保证金以现金递交的，还应退还银行同期存款利息。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- (1) 中标人未能在规定期限内按要求提交履约担保；
- (2) 因中标人原因未能在规定期限内签署合同协议。

3.5 资格审查资料（适用于未进行资格预审的）

除投标人须知前附表另有规定外，投标人应按本章 1.4.1 规定提供资格审查资料。

3.6 备选投标方案

3.6.1 除投标人须知前附表规定允许外，投标人不得递交备选投标方案，否则其投标将被否决。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”进行编写，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。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关代建服务期限、投标有效期、招标人要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件全部采用纸质文档，除投标人须知前附表另有规定外，投标文件所附证书证件均为原件扫描件，按招标文件要求在相应位置加盖公章。由投标人的法定代表人签字或加盖公章的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字或加盖公章的，应附由法定代表人签署的授权委托书。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标文件应密封包装，并在封套的封口处加盖投标人单位公章。

4.1.2 投标文件封套上应写明的内容见投标人须知前附表。

4.1.3 未按本章第 4.1.1、4.1.2 项要求密封的投标文件，招标人将予以拒收。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 招标人收到投标文件后，向投标人出具签收凭证。

4.2.5 逾期送达的投标文件，招标人将予以拒收。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件。

4.3.2 投标人撤回投标文件的，招标人自收到投标人书面撤回通知之日起 5 日内退还已收取的投标保证金。

4.3.3 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 条、第 4 条的规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

招标人在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标，并邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

5.2 开标程序

5.2.1 招标人按投标须知前附表所规定的时间和地点公开开标，并邀请所有投标人参加。截标后，开标开始时间因故推迟的，相关评标信息仍以原定的开标开始时间的信息为准。

5.2.2 按规定提交合格的撤回通知的投标文件不予开封，并退回给投标人。

5.2.3 招标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前收到的投标文件，开标时都当众予以拆封、宣读。

5.2.4 开标由招标人或委托招标代理机构主持。

5.2.5 由投标人或其推选的代表检查投标文件的封装、标记和密封情况，也可以由招标人委托的公证机构检查并公证。

5.2.6 开标细则

(1) 《投标文件》公开开标；

(2) 经确认无误后，由招标人或招标代理机构在交易中心见证下当众拆封各投标人递交的投标文件。开标时宣读下列内容，并予以记录，开标记录提交评标委员会评审：

(3) 开标时，宣读a、投标人名称；b、标书密封情况；c、有无法定代表人证明书及授权委托书证明书；d、投标担保递交情况；e、项目负责人；f、投标下浮率；g、投标总报价等主要内容以及开标记录表中的其他必要内容。招标人或招标代理对开标过程进行记录，并存

档备查。

5.3 开标异议

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场作出答复，并制作记录。

6. 评标

6.1 评标委员会

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

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

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

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

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

6.3.2 评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7. 合同授予

7.1 中标候选人公示

招标人在收到评标报告之日起3日内，按照投标人须知前附表规定的公示媒介和期限公示中标候选人，公示期3日。

7.2 评标结果异议

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

7.3 中标候选人履约能力审查

中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前提请原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法进行审查确认。

7.4 定标

按照投标人须知前附表的规定，招标人或招标人授权的评标委员会依法确定中标候选人。

7.5 中标通知

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

7.6 履约保证金

7.6.1 在中标通知书发出之日起三十日内且在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的形式、金额和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的或者事先经过招标人书面认可的履约保证金格式向招标人提交履约保证金。

7.6.2 中标人不能按本章第 7.6.1 项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.7 签订合同

7.7.1 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，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金的，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。

7.7.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同，或者在签订合同时向中标人提出附加条件的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

8. 纪律和监督

8.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利

益、社会公共利益或者他人合法权益。

8.2 对投标人的纪律要求

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

8.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

8.5 投诉

8.5.1 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

8.5.2 投标人或者其他利害关系人对招标文件、开标和评标结果提出投诉的，应当按照投标人须知第 2.4 款、第 5.3 款和第 7.2 款的规定先向招标人提出异议。异议答复期间不计算在第 8.5.1 项规定的期限内。

9. 是否采用电子招标投标

本招标项目是否采用电子招标投标方式，见投标人须知前附表。

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

第三章 评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
1	评标方法	中标候选人排序方法	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前三名做为中标候选人，综合评分相等的，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以项目管理方案得分高的优先；如果项目管理方案得分也相等，由评标委员会采用记名投票方式，以得票多的优先。
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致
		投标函	投标函格式及签字盖章符合招标文件要求。由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字的，应附授权委托书，身份证明或授权委托书应符合第六章“投标文件格式”的规定。
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定
		备选投标方案	不允许提交备选投标方案
2.1.2	资格评审标准	营业执照	符合第一章“招标公告”第3点 投标人资格要求 3.1 条规定。
		资质要求	符合第一章“招标公告”第3点 投标人资格要求 3.2 条规定。
		项目负责人	符合第一章“招标公告”第3点 投标人资格要求 3.3 条①规定。
		其他主要人员	符合第一章“招标公告”第3点 投标人资格要求 3.3 条②③④规定。
		财务要求	符合第一章“招标公告”第3点 投标人资格要求 3.5 条规定。
		其他要求	符合第一章“招标公告”第3点 投标人资格要求 3.4、3.6、3.7、3.8 条规定。
		不存在禁止投标的情形	不存在第二章“投标人须知”第1.4.2 项规定的任何一种情形（以《投标人声明》（见招标文件第六章格式）为准。

条款号		评审因素	评审标准
2.1.3	响应性 评审标准	投标文件	投标文件所列投标人名称、项目负责人与登记时一致；
		投标报价	符合第二章“投标人须知”第 3.2款规定；
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定；
		代建服务期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		质量标准	符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定；
		保修服务承诺书	按招标文件要求提交《项目代建服务保修服务承诺书》（见招标文件第六章格式）
		串通投标情形	不存在串通投标情形（串通投标情形以《中华人民共和国招标投标法实施条例》的规定为准）

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，按照本章综合评分表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，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以项目管理方案得分高的优先；如果项目管理方案得分也相等，按照评标办法前附表的规定确定中标候选人顺序。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

(1) 商务部分：70分；

(2) 代建服务管理方案部分：20分；

(3) 投标报价：10分；

2.2.1 评分标准

(1) 商务部分评分标准：见附表一：综合评分表；

(2) 代建服务管理方案部分评分标准：见附表一：综合评分表；

(3) 投标报价评分标准：见附表一：综合评分表；

3. 评标程序

3.1 初步评审

3.1.1 评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

(1) 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应，或者对招标文件的偏差超出招标文件规定的偏差范围或最高项数；

(2) 有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

3.1.3 投标报价有算术错误及其他错误的，评标委员会按以下原则要求投标人对投标报价进行修正，并要求投标人书面澄清确认。投标人拒不澄清确认的，评标委员会应当否决其投标：

(1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会按本章综合评分表的量化因素和分值进行打分，并计算出综合得分。

(1) 按本章综合评分表规定的评审因素和分值对商务部分计算出得分 A；

(2) 按本章综合评分表规定的评审因素和分值对代建服务管理方案部分计算出得分 B；

(3) 按本章综合评分表规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分 C；

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人得分=各评委评分总分(A+B+C)的算术平均值。

3.2.4 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，评标委员会应当认定该投标人以低于成本报价竞标，并否决其投标。

3.3 投标文件的澄清

3.3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件的实质性内容，并构成投标文件的组成部分。

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

3.4 评标结果

3.4.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人，并标明排序。

3.4.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。

附表一：综合评分表

综合评分表

序号	评审因素	分值	评审标准
商务部分（70分）			
1	企业业绩	25分	<p>投标人自2017年1月1日至今，承接过项目代建业绩的，每项得1.5分，累计最多得15分。</p> <p>【注：须提供合同关键页复印件并加盖公章，合同须反映该项目为代建项目。以合同签订时间为准，不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。】</p> <p>上述项目代建业绩获得委托单位良好或以上履约评价的，每项得3分，累计最多得6分。</p> <p>【注：①若上述履约评价为百分制的履约评价，则履约评分≥ 80分视为良好或以上。②须提供由代建项目委托单位加盖公章的履约评价证明资料复印件并加盖公章。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。】</p> <p>上述项目代建业绩获得过省级（或以上）工程项目管理类奖项的，得4分；获得过市级工程项目管理类奖项的，得2分。最多得4分。</p> <p>【注：须提供由建设行政主管部门或建设行政主管部门认可或批准的行业协会（行业协会须在民政部门备案）颁发的工程项目管理类奖项证书复印件并加盖公章。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。】</p>
2	项目团队人员配备	20分	<p>投标人配备的本项目管理人员在满足招标公告“拟承担本项目代建服务工作的机构和管理体系要求”的基础上：</p> <p>①配备1名建筑专业技术人员：具有教授级高级工程师（正高级）技术职称的，得4分；具有高级工程师技术职称的，得2分；其余不得分。</p> <p>②配备1名结构专业技术人员：具有教授级高级工程师（正高级）技术职称的，得4分；具有高级工程师技术职称的，得2分；其余不得分。</p> <p>③配备1名暖通空调专业技术人员：具有教授级高级工程师（正高级）技术职称的，得4分；具有高级工程师技术职称的，得2分；其余不得分。</p> <p>④配备1名给排水专业技术人员：具有教授级高级工程师（正高级）技术职称的，得4分；具有高级工程师技术职称的，得2分；其余不得分。</p> <p>⑤配备1名电气专业技术人员：具有教授级高级工程师（正高级）技术职称的，得4分；具有高级工程师技术职称的，得2分；其余不得分。</p> <p>本项目累计最多得20分。</p> <p>【注：专业人员须为投标人的正式员工，且年龄不超过60周岁。须提供人员身份证、职称证书及提供投标截止前三个月的缴纳社保的证明复印件。不</p>

			符合上述条件或未提供上述资料的不得分。】
3	企业 综合 管理 能力	6分	<p>投标人在下列①-④项资质条件中：满足其中3项或以上的，得6分；满足其中2项的，得3分；满足其中1项的，得1分；其余不得分。本项最高得6分。</p> <p>①工程勘察综合甲级资质或工程勘察专业类（岩土工程）甲级资质； ②工程设计综合资质甲级或建筑行业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质； ③工程监理综合资质或房屋建筑工程监理甲级资质； ④建筑工程施工总承包壹级或以上资质。</p> <p>【注：提供有效期内的资质证书复印件并加盖公章。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。】</p>
4	企业 财务 状况	5分	<p>1、投标人近五年度（2017-2021年度）资产负债率平均值在50%或以下的，得5分； 2、投标人近五年度（2017-2021年度）资产负债率平均值在60%或以下的，得2分； 3、投标人近五年度（2017-2021年度）资产负债率平均值在70%或以下的，得1分；</p> <p>【注：①需提供完整的经会计事务所审计的审计报告及附表（包括资产负债表、利润表、现金流量表等，财务报表附注可不提供）复印件并加盖公章。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。②资产负债率计算公式：资产负债率 X=期（年）末负债总额/期（年）末资产总额×100%。】</p>
5	企业 信用 状况	7分	<p>1、投标人连续二十年或以上荣获省级行政主管部门颁发的“守合同重信用”企业的得7分； 2、投标人连续十五年或以上荣获省级行政主管部门颁发的“守合同重信用”企业的得4分； 3、投标人连续十年或以上荣获省级行政主管部门颁发的“守合同重信用”企业的得1分； 其余不得分，本项最高得7分。</p> <p>【注：提供行政主管部门颁发证书复印件并加盖公章。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。】</p>
6	全过 程工 程咨 询试	7分	<p>1、投标人入选过国家住房和城乡建设部公布的“国家全过程工程咨询试点单位”的，得7分； 2、投标人入选过所属省住房和城乡建设厅列公布的“全过程工程咨询试点单位”的，得4分；</p>

	点企业状况		<p>3、投标人入选过所属市住房和城乡建设局公布的“全过程工程咨询试点单位”的，得1分；其余不得分，本项最高得7分。</p> <p>【注：“全过程工程咨询试点单位”以住建部门颁发的证明文件为准，并附红头文件或住建官网查询截图。按最高等级计取，不重复计算。投标人须提交证明文件复印件并加盖公章。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。】</p>
<p>代建服务管理方案部分（20分）</p>			
7	项目代建服务管理方案	20分	<p>项目代建组织方案：包括项目概况、项目报批报建工作方案、代建目标管理方案及措施、代建工作任务分解（包括从合同签订起到验收为止的各个环节如前期管理、招标采购、施工管理、竣工验收、移交等）</p> <p>【优：得5分，良：得3分，中：得1分；不提供方案得0分；】</p> <p>项目工期目标控制及保障措施：主要指项目工期目标控制计划以及保障措施</p> <p>【优：得4分，良：得2分，中：得1分；不提供方案得0分；】</p> <p>项目投资目标控制及保障措施：主要指项目投资目标控制计划以及保障措施</p> <p>【优：得4分，良：得2分，中：得1分；不提供方案得0分；】</p> <p>项目质量目标控制及保障措施：主要指项目质量目标控制计划以及保障措施</p> <p>【优：得4分，良：得2分，中：得1分；不提供方案得0分；】</p> <p>项目安全目标控制及保障措施：主要指项目安全目标控制计划以及保障措施</p> <p>【优：得3分，良：得2分，中：得1分；不提供方案得0分；】</p>
<p>投标报价部分（10分）</p>			
8	投标报价	10分	<p>1、确定有效投标报价：投标人的投标报价下浮率$\geq 0\%$为有效投标报价，超出报价范围作无效标处理。</p> <p>2、本项目成本警示价为招标控制价的85%。若投标报价下浮率$> 15\%$，即评审投标价格低于投标人成本警示价时，评标委员会应当要求报价低于成本警示价的投标人对其报价作出不低于成本的书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标，其投标将被否决，并且招标监管部门可以给予不良投标行为通报。</p> <p>3、所有合格投标人投标报价的算术平均值为评标基准价，高于评标基准价的每高1%减0.3分，不足1%按1%计算，扣完为止；低于评标基准价的每低1%减0.2分，不足1%按1%计算，扣完为止。结果≥ 0，保留小数点后两位。</p>

		<p>4、投标人的投标报价=招标控制价*（1-投标报价下浮率）</p> <p>5、偏差率=100% × 投标报价 - 评标基准价 / 评标基准价（偏差率保留小数点后两位）</p>
--	--	---

第四章 合同条款及格式

合同编号：

委托代建管理合同

工程名称：岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)

合同名称：岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)第二阶段工程
代建服务

委托人：岭南师范学院

代建人：

2022年 月

合同书

委托人（甲方）：岭南师范学院

代建人（乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《广东省人民政府关于印发广东省省属非经营性项目代建管理办法（试行）的通知》（粤府〔2016〕36号）、《湛江市人民政府关于印发湛江市政府投资市属非经营性项目代建管理办法的通知》（湛府〔2020〕2号）、《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）及其它有关法律法规，为保证政府投资建设代建项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制投资概算，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人、代建人双方协商同意，签订本合同。

一、工程概况

1、项目名称：岭南师范学院新校区（湖光校区）建设项目（首期）第二阶段工程。

2、项目建设场址：项目位于湛江教育基地，毗邻市委党校拟规划建设用地，东至乌石路，西至环湖路，南至教育四路，北至西环路。

3、项目建设规模及内容：第二阶段工程建筑面积 136776 平方米，包括学生宿舍 2 栋（D1 和 D2），约 77397 平方米；食堂及学生活动中心 1 栋（E1），约 12816 平方米；图书馆 1 栋（F1），约 39632 平方米；地下室 1 个（G2），约 6931 平方米，并配套建设周边道路广场、绿地、给排水管网等室外工程。

第二阶段工程共分为两个标段，食堂及学生活动中心（E1）、一栋学生宿舍（D1）及周边配套室外建设工程为第一标段（在整个首期建设工程中项目中为第四标段），另一栋学生宿舍（D2）、图书馆（F1）、地下室（G2）及周边配套室外工程为第二标段（在整个首期建设工程中项目中为第五标段）。具体内容详见施工图纸、变更通知、补充协议。

4、合同期限：服务时间自合同生效之日起至全部项目竣工验收、完成审计、评估和工程缺陷责任期的保修管理工作，以及全部资料归档完成为止。

5、项目总投资：约 77404.16 万元。

6、建设地点：湛江市。

7、建设标准：以委托人移交的设计文件为准。

二、代建项目管理范围和内容

代建人负责岭南师范学院湖光校区首期建设项目第二阶段工程的前、中、后期手续办理、

建设场地三通一平、施工图设计（前期成校园总体规划设计已由浙江大学建筑设计研究院有限公司完成，首期建设项目的方案设计和初步设计已由华南理工大学建筑设计研究院有限公司完成）、房屋建筑、安装及附属工程等建设管理工作；根据委托人提出的项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，负责工程代建合同签订之日起至移交使用前的工程建设管理工作，即实施准备阶段、设计阶段、实施阶段、竣工验收和总结评价阶段的建设管理工作、相关税费缴纳、各类审计检查以及委托人要求承办的其他工作。

全过程代建：包括以下（一）～（八）。

前期阶段代建：包括以下（一、二）。

实施阶段代建：包括以下（三）～（八）。

（一）项目策划、决策

1、负责组织可行性研究报告、法定图则修改、环境影响评价、地质灾害评估、交通专项规划研究、投资估算、初步设计及概算的编制，完成相关的报批手续。（委托人已经完成的除外）。

（二）项目前期准备阶段

1、负责办理土地登记、公共配套设施等手续报批工作和管理协调，负责组织本项目规划、勘察、设计的招标工作（委托人已经完成的除外），选定勘察、设计等中标单位并与中标单位签订合同，进行本项目的勘察、设计管理工作。

2、负责办理消防、人防、排水、排污、供水、供电、煤气、交通、防雷、节能等（水电、园林、绿化和市政）等相关的审查、报批、报建手续；负责办理建设工程规划许可证、施工许可证等相关手续；负责组织代建项目施工图设计文件、施工图预算（最高投标限价）的编制及报审（上述工作在第一阶段已完成的除外）。

（三）项目实施准备阶段

1、负责办理施工许可等相关施工报建手续。

2、与委托人联合组织本项目勘察、设计、施工、监理、重要设备材料采购等的招标工作，负责本项目招标工作的招标代理需由代建人将选取方案报委托人审定后依规选出，具体招标工作由代建人负责。

3、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

4、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

1、设计阶段：在委托人的授权下完成项目设计单位的招标和设计工作的协调管理等相关工作，并对施工图及预算成果进行技术审核。

2、施工阶段：在委托人的授权下完成项目施工、监理及重要设备材料采购等的招标及合同签订等工作；组织开展对建设项目的投资、进度、质量、安全、合同管理、信息档案等工作的全过程管理；按委托人要求对设计和功能优化提出专业建议并协调设计单位完成优化；编制工作计划表、制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人审批备案；编制年度投资计划和项目用款报告，协助委托人编制年度基建支出预算，按月报告工程进度和资金使用情况，审核参建单位的资金拨付申请并提出意见，按规定完成经费拨付流程；负责组织工程中间验收，并负责评价参建单位的合同履行情况，对项目规范运行和资金使用情况实施经常性的内部审计，及时反映代建过程中存在的问题和违规行为；负责各类项目相关统计、数据填报、资料归档等工作；依照国家、广东省及湛江市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等；严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概预算和工期等组织建设。

3、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容。

(1) 根据项目情况合理配备项目工作组管理人员（包括项目负责人、技术负责人、前期管理人员、造价管理人员、设计管理人员、报批报建人员、施工管理人员和资料员等）及后勤部门管理人员（包括工程采购、财务、行政人事等），并将上述人员的姓名、学历、工作经历等身份证明材料报送委托人，除因不可抗力因素外，不得更换投标文件中拟派入项目人员名单。

(2) 项目资金使用计划及进度计划。

(3) 项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）。

(4) 对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

4、根据实际工作进度和资金需求，代编年度投资计划和项目用款报告，交由委托人审核后，定期向委托人报送工程进度和资金使用情况。委托人审核后，委托人向财政部门申请拨付，再由财政部门直接向各专业工作单位拨付。

5、负责代建期内的安全管理。

6、负责组织工程中间验收。

7、依照国家、广东省及湛江市有关政府投资项目建设的规定，向委托人工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

8、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能标准、概算和工

期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

1、办理项目结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案整理、移交工作及相关的总结评价阶段。

2、代建人负责组织代建项目的竣工验收，负责申报项目结决算审计和竣工财务决算。

3、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编审计通过后移交委托人和有关单位备案，并按批准的资产价值向委托人办理资产交付手续。

4、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门或政府造价部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报、审核或复核工作。

5、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并对工程质量实行终身负责制。

6、协助委托人开展代建项目后评价工作。

（六）产权办理

负责按有关房地产登记管理规定，提交相关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下）。

（七）税费缴纳

1、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。

（八）其他工作

1、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作。

（2）对本项目开展有关项目的建设各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等。

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作。

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请相关主管部门处理。

2、本协议约定及依照国家、广东省及湛江市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

3、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：

代建人应当具备下列条件：

(1) 具有与项目相适应的全过程项目管理能力与经验，包括但不限于：能够提出详细、先进、可行的项目管理方案，鼓励采用建筑信息模型（BIM）等新型建设管理技术提高项目管理水平。

(2) 具有与项目相适应的专业力量，包括但不限于：在提交的相关文件中应明确实际参与代建项目首席责任人和其他专业责任人。

(3) 具有良好的资信水平，包括但不限于：代建人及其主要专业责任人近三年内无不良信用记录，未被列入代建人黑名单，能提供有效的履约保函。

(4) 相关法律法规规定的其他条件。

本项目应建立预警程序，一旦发现可能出现诸如增加合同价款、推迟竣工工程使用功能降低等问题，委托人、代建人和使用单位应立即向各方发出警告：警告一经发出，代建人应负责组织召开预警会议，委托人、代建人、使用单位和其他责任主体单位均应参与问题研究并提出解决措施。

由于代建人未能及时发现、发出警告或未能及时响应警告所造成的合同价款补偿事项或其他代建项目不良后果，由代建人承担违约责任。代建人发出警告后，委托人未及时参与研究及提出解决措施的，委托人应承担相应违约责任。

1、工期管理目标

第一标段暂定 18 个月（计划在 2024 年前完工），第二标段暂定 24 个月（计划在 2026 年 12 月前完工，具体工期视建设经费筹措情况而定）。

2、项目合同和招投标管理目标

本项目所涉及的所有合同和需要招投标工作必须符合国家、广东省和湛江市有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外。代建人应与委托人通过联合招标或政府采购程序产生总包以及其他专业工作单位。在招标文件中须规定投标报价上限，并在招标前将招标文件报住建部门备案。

3、项目建设安全管理目标

代建人应全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，建立完善的安全、文明施工管理制度，确保工程无发生重大的安全生产事故与重大安全生产伤亡事故。

代建人对本项目的安全生产负有管理责任，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的拨付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、广东省、湛江市相关法律法规规范要求质量评定和组织验收，符合设计标准，并通过有关政府建设工程验收主管部门的竣工验收达到合格或以上标准。为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对工程施工质量进行监督检查。

4、进度控制：

自签订本合同之日起至全部工程缺陷责任期结束止。

5、投资管理目标

确保最终项目总投资不突破行业主管部门批复的概算，且确保预算不突破概算，结算不超预算。造价控制严格法律、法规、规章和强制性标准执行。项目投资控制在政府主管部门批复的项目概算之内，但通用合同条款第六十八条、六十九条约定的情况除外。

6、环保管理目标

达到湛江市《绿色建筑评价规范》分级标准，优先使用绿色再生建材产品，达到环保部门验收标准。

7、反腐倡廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐倡廉规定。

四、代建管理费

本项目建设资金合同价为投资估算约 77404.16 万元，建设代建管理费暂定合同价暂定为（大写： 万元，人民币¥： 万元）。

代建管理费结算：以财政部门审定建设总投资为基准值，按财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）规定，代建管理费按以下标准结算，按以上办法计算的代建费如高于中标价，以中标价为准，如低于暂定价，以计算值为准。

审定建设总投资 （万元）	费率 （%）	算例	
		建设总投资 （万元）	代建管理费（万元）
1000 以下	2	1000	$1000 \times 2\% = 20$
1001-5000	1.5	5000	$20 + (5000 - 1000) \times 1.5\% = 80$
5000-10000	1.2	10000	$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\% = 140$
10001-50000	1	50000	$140 + (50000 - 10000) \times 1\% = 540$

50001-100000	0.8	100000	$540 + (100000 - 50000) \times 0.8\% = 940$
100000 以上	0.4	200000	$940 + (200000 - 100000) \times 0.4\% = 1340$

五、代建服务期

代建服务期：服务时间自合同生效之日起至全部项目竣工验收、完成审计、评估和工程缺陷责任期的保修管理工作，以及全部资料归档完成为止。

六、其他要求

1、代建人不得以自身或其他名义承担本项目的监理、施工、设备和材料供应等工作，不得与承接上述工程业务的单位发生经营性隶属及资产纽带关系，也不得是这些单位的合伙经营者。

2、代建人的项目总负责人和技术负责人不得在政府机关和本项目监理、施工、设备和材料供应单位任职。

3、代建人应依法组织与本项目有关的监理、施工、专业工程、设备招标工作，并将招标方案、招投标情况和中标通知书分阶段报招标人备案；代建人在代建服务工作中与招标人或设计、施工、监理、设备、材料供应单位串通、弄虚作假谋取不正当利益或降低工程质量等损害国家利益的，依法追究代建人和责任人的责任，构成犯罪的，依法追究相关责任人的刑事责任。

4、代建人应按《代建服务合同》和相关法律法规的规定，行使和履行代建服务合同规定的项目建设全过程中的权利和义务和责任，承担本项目建设单位的一切法律责任和风险，切实保障工程质量、工程进度和施工安全，严格控制投资，确保工程项目如期开工，并保证按期交付使用。

七、本合同由以下文件组成

1. 双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件；
2. 合同协议书；
3. 合同补充条款；
4. 专用合同条款；
5. 通用合同条款；
6. 建设监管方案；
7. 中标通知书、招标文件及投标文件；
8. 描述代建项目的技术性文件；
9. 双方确认的会议纪要；
10. 国家现行的行业标准、规范及有关技术文件；

11. 工程质量保修书;

12. 双方认为应作为合同构成的其他文件。

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时, 则按上述排列次序进行解释。

委托人, 代建人双方理解并承诺不再就本项目工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

八、本合同中的有关词语含义与本合同第一部分通用合同条款中赋予它们的定义相同。

九、委托人承诺, 遵守本合同中的各项约定, 为代建人提供项目建设的必要条件。

十、代建人承诺, 遵守本合同中的各项约定, 按照代建工作范围和内容, 承担代建任务。

十一、合同中体现的法律、法规、标准、规范、市政府执行的规定、办法、通知有冲突的地方, 以《湛江市政府投资项目代建制管理办法》([2020]2号)为准。本项目为政府投资项目, 所有对政府投资项目的规定代建人都应该无条件执行。

十二、本合同一式拾贰份, 具有同等法律效力, 双方各执陆份。

(以下无正文)

委托方(盖章): 岭南师范学院 地址: 湛江市赤坎区寸金路 29 号 法定代表人或授权代理人(签字或盖章): 电话: 联系人: 开户名称: 开户银行: 账 号:	受托方(盖章): 地址: 、 法定代表人或授权代理人(签字或盖章): 电话: 联系人: 开户名称: 开 户 行: 银行账号:
日期: 年 月 日	日期: 年 月 日

第一部分 通用合同条款

第一章 词语定义、适用的法律法规、语言

第一条 词语定义

下列词语除专用合同条另有约定外，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的项目。
- (2) “委托人”是指委托代建任务的一方。
- (3) “代建人”是指按照代建合同约定承担代建项目组织管理工作的一方。
- (4) “项目经理部”是指由代建人组建实施具体代建工作的机构。
- (5) “项目负责人”是指由代建人任命全面履行本合同的负责人。
- (6) “正常工作”是指双方在合同中约定，委托人委托的代建工作。

(7) “附加工作”是指：①委托人委托代建范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人或使用人原因，使代建工作受阻碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。

(8) “额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托人而暂停或终止代建业务，其善后工作及恢复代建业务的工作。

(9) “日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

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

(11) “专业工作单位”是指由代建人通过招标等方式选择承担本项目设计施工、监理，材料和设备供应及安装等工作，具备各相应资质的单位。

第二条 建设工程委托代建合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及专用合同条款中约定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种以上（含两种）语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

第二章 各方的（合同）权利

委托人权利

第四条 委托人有权根据项目的建设性质，建设规模和总投资额等需求，提出项目使用功能配置、建设标准。

第五条 参与项目设计的审查工作及施工、监理等招标的监督工作。

第六条 监督代建项目的工程造价、工程质量、施工进度、安全管理、环保、节能减排、

工程工期等，对违规行为及时纠正。

委托人应及时向代建人传达各级政府有关安全生产管理的通知文件，保证安全生产信息畅通。

委托人应监督代建人建立完善的安全文明施工管理制度，全面履行安全生产管理职责。

委托人应严格审查代建项目的工程质量标准，要求代建人定期提交质量检查所做的详细记录以及相应的工程质量报表。对于工程质量不符合法律规定或合同约定的，委托人应要求代建人返工直至符合要求为止。

第七条 监督代建人依约履行合同义务，按合同约定对代建人进行奖罚。

第八条 要求代建人定期召开工程例会，由代建人、施工、设计、监理等参建单位共同参加，了解项目进展情况，协调各项工作的开展，决定工程重大事项。

第九条 监督代建人定期上报项目管理月报和其它报表。

第十条 对项目建设资金的使用进行监督。

第十一条 分项工程设计方案的选定权、扩大初步设计审定权，施工图设计变更审定权。

第十二条 委托人有权要求代建人负责上级领导对该项目视察和兄弟单位考察现场接待工作等。

第十三条 委托人有权要求代建人协助承办开、竣工仪式等。

第十四条 委托人有权审定代建人设计文件、概算文件，招标文件、预算（标底）、结（决）算等关键性工程文件。

第十五条 委托人有权根据实际需要要求代建人组织开专项协调会或评审会等各项会议，并给出指导意见，对于合理的指导意见应受到响应和执行。

第十六条 在项目建设过程中委托人有权根据实际情况对项目使用功能等方面提出调整要求并受到响应。

第十七条 委托人有权要求代建人将各项合同标底及结算资料送相关部门备案。

第十八条 委托人有权对建设资金的拨付进行审核，各专业单位提出建设资金拨付申请，经代建人审核后，须经委托人复核同意后，委托人向财政部门申请拨发到各专业单位。

委托人有权对代建人用于项目建设的费用进行追溯审批，对不符合要求的款项拨付有权要求整改及追偿。

第十九条 所有设计变更必须报经委托人审核同意后方可实施。

第二十条 委托人有权要求代建人赔偿因擅自变更建设内容，扩大建设规模、提高建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失；有权要求代建人因未履行代建人职责所造成的代建项目出现工期延长，投资增加或工程质量不合格等情形承担违约责任。

第二十一条 委托人有权要求代建人更换不称职的项目部工作人员。

第二十二条 监督代建人按有关要求完善工程档案、财务档案和相关资料，并监督代建人办理资产移交、工程档案，财务档案和相关料移交工作。

代建人权利

第二十三条 代建人根据委托人的授权以及有关法律，法规的规定，享有以下项目建设的组织、管理及协调权：

- 1、根据有关规定及本合同约定选择专业工作单位，并与其签订合同。
- 2、管理各类承包合同，审核承包人的承包费拨付申请。
- 3、与有关专业工作单位商定处理保修、返修内容和费用。
- 4、进行项目各参与方的协调工作。

第二十四条 代建人有权拒绝委托人提出的本合同约定之外的不合理要求。

第二十五条 组织工程建设，负责对工程进度、质量、投资，安全、环保、文明施工进行统一管理。

第二十六条 审核与各专业工作单位合同执行过程中发生的工程设计变更，征得委托人同意后实施，并及时向委托人反馈情况。

第二十七条 代建人有权要求委托人按本合同约定取得代建服务费。

第三章 各方的（合同）义务

委托人义务

第二十八条 委托人应协助代建人办理项目实施过程中的计划、规划，建设、土地，施工、环保、消防、园林绿化及市政接用等相关报建审批手续，协调相关政府部门加快办理项目相关报建手续。

第二十九条 委托人应协调代建人与有关的各部门之间的关系。

第三十条 委托人应及时对代建人报送的分项工程设计方案、初步设计、施工图设计进行确认，对于不确认的内容应及时提出明确修改方案。

第三十一条 向主管部门提交资金计划申请，并按月报送工程进度的资金使用情况。

第三十二条 委托人应对代建人提出的符合合同约定的代建服务费拨付申请及时进行审核审批。

第三十三条 委托人应监督和指导代建项目的建设实施，应当敦促代建人联合各方参与主体签订目标责任书，保证代建项目顺利实施。

第三十四条 委托人应按合同专用条款约定向财政部门申请核发建设资金。

第三十五条 委托人应在专用合同条款约定的时间内就代建人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

第三十六条 委托人应指派项目管理人员进行监督管理工作。

第三十七条 委托人负责审核确认代建人开展项目竣工验收和申报项目结决算审计及竣工财务决算。

委托人应监督代建人编制竣工验收移交计划，按计划执行。项目移交前，委托人应督促代建人对工程项目照管和维护落实到位。

第三十八条 委托人负责开展代建项目后评价工作。缺陷责任期内，委托人应监督代建人及时安排质量缺陷维修的工作。建设工程保修期内，委托人应监督相关责任方认真履行合同约定的维修责任。

第三十九条 委托人根据代建人申报的年度资金需求，向政府投资部门申报年度投资计划，保证工程资金及时到位。

代建人义务

第四十条 代建人作为项目的委托人，系项目勘察、设计、施工、监理、设备材料采购等工程招标的招标人和相关工程合同的签约及实施主体单位，其与勘察单位，设计单位，施工单位，监理单位、设备材料供应商签署工程合同并形成对应合同关系，代建人系该等合同的工程预付款、进度款，材料款、结算款、质量保证金等各类款项的拨付第一审核人，并对该等合同相对方承担合同约定之相应义务。任何因勘察、设计、施工，监理、设备材料采购、劳务承包等导致的付款请求或其他权利主张，均由代建人负责承担和处理，如因此导致委托人损失的，该等损失包括但不限于经济补偿以及为处理该等事由而支出的诉讼费用、鉴定评估费用、律师费用等，概由代建人负责赔偿。代建人应在勘察、设计、施工、监理、设备材料采购等一系列的招标文件以及与包括该等主体在内的任何工程作业等实施主体签署的工程类合同文本中，明确约定代建人作为委托人为项目工程的委托人及工程款项拨付第一审核人。

第四十一条 本项目为政府投资工程，代建人应在本项目施工单位的招标文件以及施工承包合同中明确，施工单位放弃其依照法律规定所享有的工程款优先受偿权，无论何种情况下，施工单位均不得就本项目主张工程款优先受偿权。

第四十二条 代建人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规及湛江市地方法规、政策，维护委托人的合法权益。

第四十三条 代建人在履行合同义务期间，应遵守国家和湛江市颁布的有关法律，法规，

严格执行相关行业管理标准及国际惯例公认的行业工作准则，审慎勤勉尽责地执行本合同，办理有关报批报建手续，保质、保量、按期完成代建工作。

第四十四条 负责组织代建项目向政府部门报建报批相关文件的编制，其中设计、概算等文件需经委托人确认后方可申报。代建人负责落实专业负责人员的配备，负责办理项目实施过程中用地、规划、建设和消防等相关报建手续，并对代建过程中的安全，环保管理负责。

第四十五条 负责按基建程序编制项目管理计划和建设组织大纲，并报委托人审核及备案。

第四十六条 代建人应组建能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理部，明确实际参与代建项目首席责任人和其他专业责任人，按照代建工作范围和内容完成代建工作，并按专用合同条款约定向委托人汇报代建工作进展。上述人员的更换必经由委托人同意，代建人在履约过程中发出的一切函件必须盖有代建人的单位章或者授权的项目章，否则相关监督管理单位均不予以认定。

第四十七条 代建人应按照委托人批准的施工图进行施工，所有变更申请均应报委托人审批，未经委托人批准变更不予认可，涉及超计划投资变更应先完成委托人书面审批后再实施。

第四十八条 代建人对项目的勘察、设计、施工、监理应当严格按照已核定的项目预算依法实行招投标，代建人按照政府投资项目招投标办法进行项目的分项工程设计、施工招标，负责本项目招标工作的招标代理需由代建人将选取方案报委托人审定后依规选出，具体招标工作由代建人负责。

具体要求如下：

1. 所有招标工作，包括勘察、设计、监理、施工、材料设备等招标由代建人依据《委托代建管理合同》组织实施。严格执行国家、省市招标投标有关法律法规，在委托人和招投标管理部门监督下完成全部招投标工作，委托人有权参与重大招投标活动。

2. 对于达到必须招标的招标项目（服务类 100 万元及以上、物资采购类 200 万元及以上、工程建设类 400 万元及以上），采用委托公开招标方式进行招标，相关招标文件经委托人审核批准后由代建人办理。

3. 对于未达到必须招标且单项合同估算价在 20 万元及以上的项目，相关招标文件经业主审核批准后由代建人按邀请招标、竞争性谈判、竞争性磋商、询价等采购方式办理。

4. 单项合同估算价在 20 万元以下 10 万元以上，由代建人按邀请招标、竞争性谈判、竞争性磋商、询价等采购方式办理，并将结果报委托人备案。

5. 单项合同估算价在 10 万元以下，由代建人采取直接委托方式择优选择，并将结果报委托人备案。

6. 所有采购工作的招标控制价（采购价）均需由委托人审核后再由代建人办理。

7. 采购方式有相关文件规定的按规定执行，没有规定的按上述原则办理。按《广东省网上中介服务超市管理办法》（粤办函【2020】332号）规定，符合在中介超市选取的必须在中介超市选取中介服务机构。

第四十九条 代建人按有关规定选择专业工作单位，并接受委托人监督。将所有以代建人为合同主体所签订的与项目有关的合同文本和承包商名录于合同签订后 30 天内报委托人进行备案。

第五十条 代建人负责向委托人申报年度投资计划，保证工程资金及时到位。

第五十一条 为便于审计部门对本项目的审计，应当严格执行国家有关基本建设财务管理制度，完善财务会计手续，独立建账、单独核算。代建人负责申报项目结决算审计和竣工财务决算，并按程序办理资产移交手续。

代建人有义务将所有项目费用拨付向委托人解释，在申请建设资金拨付时，必须将前一次建设资金的使用情况提供书面证明材料(付款审批表及转账记录等)。代建人的建设资金使用申请须有监理单位的进度审批(设计咨询服务类费用除外)。

第五十二条 代建人应配合包括委托人、监理单位等开展的对建设工作的质量监督检查、指导工作，对于相关单位提出的工程质量问题，应及时责成相关责任方进行整改。

第五十三条 代建人负责与代建项目有关的政府各行政主管部门及相关部门的沟通，并取得支持，必要时委托人应给予协助与协调。

第五十四条 代建人应在项目建成后，报告委托人竣工验收，代建人负责组织代建项目的专项验收及竣工验收（包含规划验收）。竣工验收合格即视为项目移交使用。

第五十五条 代建人应在项目移交前，督促、组织相关单位签订保修服务协议。

第五十六条 该项目作为政府投资项目，代建人有义务经委托人核准后在项目实施中推广新技术、节能材料的应用，配合相关单位做好相应的示范作用。

第五十七条 代建人应建立完整的项目建设档案，在代建项目完成后将工程档案，财务档案及相关资料移交给委托人和有关部门。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料，保密期限：永久。否则，代建人应承担相应的损失，并按照代建管理费全额的 5% 支付违约金。

第五十八条 为减轻项目风险，代建人应负责监督监理、施工及其它专业工作单位为其人员办理人身意外伤害保险，并将保险合同报委托人处备案。

第四章 责任

委托人责任

第五十九条 委托人应全面实际地执行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行或未适当行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

委托人的委托负责人对工程质量承担监督管理责任。委托责任人不履行法定职责、徇私舞弊、滥用职权，玩忽职守的，依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。其违法违规或不当行为造成工程质量事故或质量问题应当承担责任。

第六十条 委托人有权就因其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。

第六十一条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，均不增加代建管理费，不能全部或部分履行合同的一方也不因此承担违约责任。不可抗力包括因战争、恐怖活动、动乱，瘟疫、地震、洪涝、不可预见且不可避免的爆炸、火灾。委托人、代建人约定的其他不可抗力。

- (1) 正面吹袭项目所在管辖区的十级以上台风或龙卷风；
- (2) 项目所在管辖区范围内日最大降水量超过 200mm 的特大暴雨；
- (3) 项目所在管辖区范围内六级以上地震；
- (4) 其它：国家政策规定的其他情况。

第六十二条 代建人对项目建设具有全程管理和安全防范责任，无论何种情由，无论是工地内部人员还是外来人员进入所为，项目工地范围内的骚乱事件罢工、静坐、打架、斗殴、酗酒、爆炸、火灾、投毒、建筑物上部的物品坠落（不论坠落的是何种物品，亦不论因何原因而坠落）或其它过激行为造成的动荡，均不能视为不可抗力，由此造成的责任和损失，全部由代建人承担。如代建人认为是第三方原因造成，代建人向委托人承担赔偿责任后由代建人自行追究第三方的责任。如因委托人原因造成的，委托人应承担相应责任。

代建人责任

第六十三条 代建人应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

代建人的首席责任人对工程质量承担全面责任，不得违法发包、肢解发包，不得以任何理由要求勘察、设计、施工、监理单位违反法律法规和工程建设标准，降低工程质量，其违法违规或不当行为造成工程质量事故或质量问题应当承担责任。

第六十四条 因代建人责任造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其它经济损失的，代建人应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。按政府投资项目完成前期审批及后期验收移交手续，否则政府不承担任何费用，已支付费用及时

退还。

第六十五条 代建人有权就因其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。

第六十六条 代建人不得采取任何形式以本项目名义对外进行融资，不得以本项目的土地、设施、权益等进行任何形式的抵押、质押和其他形式的担保。未经委托人的书面同意，代建人不得泄露与本项目、本工程、本合同有关的一切资料。

第六十七条 本合同一经签订，代建人不得将本合同权利及义务全部或部分转让，也不得以其它任何形式将本项目代建人权利及义务变相转让第三人；否则，代建人应按照项目总投资额的 5%向委托人拨付违约金，委托人还有权单方面解除本合同。

第五章 风险分担

第六十八条 委托人要求变更的处理

在项目概算批复后因法规政策调整、客观情况变化引起，委托人提出新增、减少或修改原项目设计内容，功能分区方案修改，主要材料、设备选型发生变化等项目变更，委托人应以书面公函形式通知代建人。项目变更如突破概算的，代建人必须在收到委托人变更通知及政府相关部门同意进行变更并调整概算的文件后方可执行，并相应调整工期。

委托人提出的除上述之外其它项目的变更，代建人应尽量予以执行。

第六十九条 代建人决定变更的处理

在项目建设过程中，代建人有权根据工程条件变化(地质、水文、不可抗力等)按基建程序进行工程变更，需经委托人审批。如变更内容需报政府部门审批的，应符合《湛江市政府投资项目代建制管理办法》要求，待审批通过后方可实施。

第七十条 代建人合约责任

因代建人原因，造成与本项目工程相关的设计、施工、监理、材料设备供应等单位、个人产生的工程质量、工期、货款，工程款及酬金、劳务工工资等争议，由代建人负责解决并承担相应责任.但因委托人引起的争议，应由委托人负责解决并承担责任。

委托人因本项目代建人过错被设计、施工、供应、劳务等单位、个人诉至法院的，委托人为应对诉讼而支出的必要及合理的费用（含委托律师的费用、诉讼费）由代建人负担。

第六章 违约责任

第七十一条 如因委托人责任导致工期延期的，委托人应顺延代建人的工期，但不承担相关费用（如因工期延期较长导致成本突破概算的，代建人不承担相关责任与费用）。

第七十二条 代建人采取任何形式以本项目工程名义对外进行融资，或以本项目的土地，设施等进行任何形式的抵押、质押和其他形式的担保，代建人应按照项目总投资额的 5% 向委托人拨付违约金，并且委托人有权单方面解除本合同，由此产生的一切损失（包括但不限于经济赔偿、为处理该等事由引发争议所支出的合理及必要的诉讼费用、律师费用等）由代建人承担。构成犯罪的，移送司法机关处理。

第七十三条 因委托人提出的工程变更，不可抗力因素或者国家政策，法律法规调整引起项目总投资额增加的，确需调整概算的，按照相关规定的程序执行。由代建人原因造成总投资额增加的，超出部分由代建人承担。

代建人应结合投资限额对工程变更进行管理，当因工程变更或其它原因导致总投资超过投资限额时，代建人应及时自行负责向政府相关部门汇报并承担相关责任。

第七十四条 代建人如与勘察、设计，施工、监理、供应等单位串通采取不正当手段提高工程造价谋取非法利益的，代建人除负责退回非法所得外，还应按非法所得金额的 2 倍的标准向委托人拨付违约金，并且委托人有权单方面解除本合同。构成犯罪的，移送司法机关处理。代建人通过招标或政府采购程序产生的投资咨询、勘察、设计，监理、招标代理、造价、施工以及材料设备供应等单位不得与代建人存在关联关系。

第七十五条 代建人未按本合同约定派驻项目管理人员，或未经委托人书面同意即更换项目主要管理人员，或不按委托人要求及时撤换不合格管理人员的，委托人有权要求代建人按项目负责人每次人民币 20 万元，施工经理，技术负责人每人每次人民币 10 万元标准向委托人支付违约金。同时，委托人有权限期要求代建人予以改进。如因代建人不可控制的原因而需要更换主要管理人员，例如主要管理人员伤病等，此种情形下代建人不承担违约责任。

第七十六条 非因委托人原因或不可抗力原因导致工程整体竣工延期的，逾期在 45 天（含本数）每逾期一天应向委托人支付违约金人民币 1 万元。延期超过 45 天，按每天 2 万元向委托人支付违约金，同时委托人可限期代建人进行改进。

代建人非因委托人单方、委托人与代建人协商一致、政府或不可抗力原因导致工程整体竣工验收逾期 90 天，委托人有权书面通知解除合同，并可以要求代建人赔偿损失，支付代建服务费的 5% 的逾期违约金。双方应就已经完成的工程部分进行结算，代建人自行承担因解除合同造成的损失。

代建人虽已尽管理义务，但因本项目设计、施工，设备材料供应，劳务等单位原因导致工期延误的，代建人仍应按前述条款承担法律责任。

竣工验收后 6 个月内完成规划验收、结算及所有工程内容移交给委托人。无足够延期证明材料，超期未完成，每超期一日承担违约金 1000 元，累计不超过合同额 5%。

第七十七条 代建项目实行六方主体项目负责人质量终身责任制，不因委托代建而免除委托人，勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位等主体应当承担的法律责任。六方责任主体项目负责人是指委托人的委托负责人、代建人的首席责任人、勘察单位的项目负责人、设计单位的项目负责人、施工单位项目经理、监理单位总监理工程师、工程质量安全风险管理机构的项目负责人。

代建项目开工建设前，委托人应敦促代建项目六方主体的法定代表人签署授权书，明确本单位项目负责人。在办理工程质量监督手续前，委托人应敦促代建项目六方主体的项目负责人签署工程质量终身责任承诺书，连同法定代表人授权书，报工程质量监督机构备案。

勘察单位项目负责人、设计单位项目负责人，施工单位项目经理、监理单位总监理工程师所承担的法律责任不因政府投资项目采用代建制而发生任何改变。工程质量安全风险管理机构及其项目负责人应当保证其出具的历次检查报告的真实性，因虚假报告而未及时采取相应质量保障措施所造成的工程质量事故或质量问题承担连带责任。

如委托人在监督及抽查工程质量过程中发现有违反施工合同技术规范要求的重大质量问题或工程验收不合格，应通过预警程序及时解决相关问题，代建人应承担相关责任，负责向承包商追索相关的违约金或罚款。

若代建人管理的本项目质量不合格，应负责无条件组织返工达到合格。返工期间项目工期不顺延，代建人承担后有权就返工的费用向负有直接责任的相关单位追索。

因返工和修复给委托人造成经济损失及工期延误的，则分别按实际损失和本合同相关的约定由代建人承担赔偿责任及向委托人支付违约金。

第七十八条 若代建人管理不善而导致本项目发生死亡1人以上或重伤3人及以上的安全事故，代建人应按每发生一起向委托人拨付人民币五万元的违约金。事故是由非代建人原因造成的除外。

发生安全事故引起的停工不顺延工期。因安全事故造成的工期和经济损失由代建人和专业工作单位自行承担。

第七十九条 本合同一方就另一方的任何违约行为给予的任何宽限或延缓行使根据法律或本合同规定享有的权利，不应被视为该方对自身权利的放弃。

第八十条 经查实，确属代建人原因导致委托人使财政部门向项目设计、施工，监理、设备材料供应、劳务等单位多拨付工程建设费用的（包括工程进度款和结算款），代建人应负责向财政部门返还多拨付的费用：如代建人未能及时返还的，委托人有权在后续的工程款项拨付时第一时间作相应扣减。

第七章 合同生效、变更与终止

第八十一条 本合同自签订之日起生效。

第八十二条 经委托人、代建人双方协商一致，可以变更或解除本合同。

第八十三条 因不可抗力因素导致本合同根本无法继续履行的，委托人、代建人均有权解除本合同。

第八十四条 非因法律法规规定或本合同约定，任何一方不得擅自变更或解除本合同，否则，由此导致对方的一切经济损失由变更或解除合同的一方负责赔偿。

第八十五条 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通知委托人，委托人应采取相应的措施。如委托人未采取相应措施，代建人可继续暂停执行全部或部分代建业务，直至提出解除合同，委托人承担相关违约责任。

第八十六条 当代建人未履行全部或部分代建义务，而又无正当理由，委托人可发出警告要求代建人限期整改，代建人仍未在委托人指定期限内整改的，委托人有权解除合同，代建人承担违约责任。

第八十七条 代建人发生以下任何一项情形，委托人有权单方解除本合同：

- 1、代建人存在本合同前述条款解除合同情形之一的；
- 2、因代建人原因重大工程管理、过失或故意，导致工程发生重大安全事故或重大质量问题的；
- 3、代建人明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务的，该等主要义务包括但不限于按本合同约定组建项目部，并安排符合本合同约定条件的工程技术人员、管理人员等；按计划安排进行工程勘察、设计、施工、监理招投标等对上述情形，经委托人催告后在合理期限内仍未改正的；
- 4、已经完成的工程质量不合格且拒绝修复和整改：经委托人催告后在合理期限内仍拒不改正的；
- 5、代建人存在其它不服从委托人管理、不符合合同约定或违反法律规定及湛江市地方法规、政策规定的情形，经委托人催告后在合理期限内仍未改正的。

第八十八条 委托人依据前述约定或法律法规规定解除本合同的，如已完工程质量经验收合格，委托人按已完工程量扣除合同解除导致委托人的损失及代建人应承担的赔偿、违约金后向代建人拨付建设费用。如已完工程质量经验收不合格，且经修复，整改、返工后仍不合格，代建人无权要求委托人拨付工程款项。经修复，整改、返工达到合格的，扣除委托人的损失及代建人应承担的赔偿、违约金后尚有剩余的，在预留质保金之后向代建人支付建设费用；如代建人拒绝修复、整改、返工的，委托人有权自行处理或委托第三方处理，修复，整

改、返工所支出的工程费用从委托人应付代建人的建设费用中作相应扣减。

第八十九条 代建人与委托人（或使用人）办理完成项目移交手续，并经委托人审核通过工程决算，本合同约定之全部义务履行完毕，本合同即终止。

第八章 争议的解决

第九十条 代建合同执行期间发生争议，双方应友好协商解决；若经协商仍不能达成一致，则任何一方均有权向委托人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

第二部分 专用合同条款

第九十一条 代建管理费用应包括委托人关于项目建设的全部管理性质的支出，包括办公费、办公场地租用费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、招募生产工人费、技术图书资料费（含软件）、业务招待费、施工现场津贴、竣工验收费和其他管理性质开支。

第九十二条 关于委托人的权利：

1、关于文件资料的审定。委托人有权对项目推进中的各个文件进行审定，委托人对文件的审定不免除代建单位的审核责任。

2、关于施工现场管理。委托人有权对施工现场进行监督管理并提出合理要求，代建单位有义务配合。

3、关于影响工程质量、安全管理、建设投资、工程进度等事项，代建人必须向委托人进行事前沟通、事中跟踪报告及事后总结备案，如私自做出决策，代建人必须负完全责任。

4、关于代建人的人员进场与监督。代建人需按投标文件列举的人员安排人员进场，也可以增派人员，但必须向委托人书面报告，经委托人同意后进方可进场，但投标文件列举人员非不可抗力原因不可无故更换。人员进场后委托人有权对代建人人员进行到场率的监督管理。代建人的项目负责人、技术负责人、运营管理负责人等主要人员需进场常驻每月 21 个工作日以上，如无故缺席，以每次 3000 元的标准进行经济惩戒。

5、委托人有权要求代建人更换本项目的工作人员。

第九十三条 委托人、代建人双方同意按照国家有关法律法和湛江市有关规定进行竣工验收。

第九十四条 核拟建设资金和代建项目管理费：

1、建设资金的计价依据：

（1）计价文件采用：

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。

《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》GB50854-2013：《通用安装工程工程量计算规范》GB50856-2013。

（2）人工、材料、机械价格

人工单价：按第一次施工招标，施工图预算编制当期的湛江市建设工程造价管理站发布的最新有关人工工日单价的规定执行。

材料单价：首先采用第一次施工招标，施工图预算编制当期的《湛江市建设工程价格信息》的信息价，不足部分采用询价。

机械台班单价：按《湛江市施工机械台班价格》计算。

(3) 费率执行文件：按最新费率标准湛江市建设工程计价费率新准（2018）推荐费率执行。

(4) 工程勘察、设计费：包括编制方案设计，初步设计、初步设计概算、施工图设计、竣工图及初测、定测等费用，上限参照国家发展计划委员会、建设部联合制定的《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）执行。

(5) 监理费：工程建设监理费：上限参照国家发改委、建设部制定的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号文），按工程设计阶段监理，施工准备阶段（施工招标阶段监理）、施工及保修阶段对应的取费标准计算。

(6) 建设工程招标交易服务费（包括设计招标、施工招标、监理招标等）根据湛江市相关标准计取。

(7) 施工图纸审查费：按《国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格（2011）534号）中的标准以不高于勘察设计收费的6.5%进行计算。

(8) 前期咨询费（如项目建议书编制、评估费，工可编制、评估费等）：上限参照《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]283号）执行。

(9) 编制环境影响报告书（含大纲）及评估环境影响报告书（含大纲）费：上限参照《国家计委，国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125号）执行。

(10) 建设项目水土保持勘察、设计费：按照《开发建设项目水土保持工程勘察设计收费标准》的规定计取。

(11) 使用林地编制可行性报告编写费：按委托合同价计取。

(12) 地质灾害评估费·地震安全评估费：按湛江市的相关标准，按委托合同价计取。

(13) 招标代理服务费：参考按国家计委计价格[2002]1980号、国家发改委[2003]857号文及《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）的规定。

(14) 标底（招标控价）编制费：按照《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函（2011）742号）中的规定进行计算。

(15) 森林植被恢复费：按《森林植被恢复费征收使用管理暂行办法》财综[2002]73号。

(16) 土地使用费及迁移安置补助费：按湛江市的相关标准，按实计取。

有计价标准（规范）的，按计价标准（规范）执行，无计价标准（规范）的，按协商合同执行，定额、计价办法有更新的按湛江市最新规定执行，最终以政府造价部门复核为准。

2、建设资金的计价办法

直接委托：未达招标限额，可以直接委托。

公开招标：代建人在进行勘察、设计，施工、监理招标的时候，应设置报价上限，具体的报价上限在代建人进行招标和采购时报相关部门备案。

3、建设资金的拨付：

（1）代建合同签订后，经代建人申请款项后 30 天内，委托人向财政部门申请拨付合同暂定项目总投资的 20%，作为前期费用。

（2）建设资金由委托人按月向财政部门申请支付。代建人于每月 15 号之前将各专业单位申报的工程进度款审核完毕，将所需支付的建设资金总额上报给委托人，由委托人批准后于当月向财政部门申请支付给申请单位，委托人申请支付的建设资金累计总额不得超过所有专业合同价款的 85%。

（3）工程竣工后，完成工程档案移交，实体移交，拨付至经过政府相关部门审定的结算价款的 90%。结算审定后，完成资产移交，如果审定款项小于概算批复款项，则以审定的款项作为结算款，付至审定价的 97%；如果审定的款项大于预算的款项，则以预算款项作为结算款，付至预算的 97%。

（4）余款 3%作为质量保修金，质量保修期不低于国务院颁布的《建设工程质量管理条例》及湛江市规定的最低质量保修年限标准执行，两者规定不一致的，以质量保修年限较高者为准。

每次建设资金在拨付前，申请单位均需开具同等金额的增值税专用发票送交委托人，委托人收到发票后申请拨付相关建设资金。

4、代建管理费的拨付

（1）在项目代建合同签订后的 30 天内，委托人申请支付暂定代建管理费的 10%作为预付款。代建费按建设进度支付，原则在工程开工前（以签发开工令为准）代建管理费累计支付总额不得超过暂定代建管理费的 25%，D1 宿舍楼建成竣工验收之前代建管理费累计支付总额不得超过暂定代建管理费的 45%，E1 食堂和学生活动中心及周边配套设施建成竣工验收之前代建管理费累计支付总额不得超过暂定代建管理费的 55%，D2 宿舍楼建成竣工验收之前代建管理费累计支付总额不得超过暂定代建管理费的 70%，F1 图书馆、地下室和周边配套设施建成竣工验收之前建管理费累计支付总额不得超过暂定代建管理费的 85%。代建管理费按月支付，代建人于每月 15 号之前将代建管理费上报委托人，由委托人申请于当月支付给代建人，

每月支付代建管理费金额为暂定代建管理费的 3%。

(2) 完成工程档案移交, 实体移交, 竣工决算后, 申请拨付至审定代建管理费的 97%, 余款 3% 在保修期满后无质量问题或存在的质量问题已维修完毕, 委托人于工程竣工验收合格之日起满两年后, 申请 30 天内将余款一次性无息支付给代建人。

若非代建人原因无法按期进行竣工决算的, 委托人应在工程结算完成后 60 天内累计支付代建管理费总额不超过暂定代建管理费的 97%, 余额作为质保金和竣工决算配合服务费, 竣工决算完成且在缺陷责任期满后无质量问题或存在的质量问题已维修完毕, 委托人于工程竣工验收合格之日起满两年后, 申请一个月内将余额一次性无息支付给代建人。每次代建管理费拨付前, 代建人均需开具同等金额的发票送交委托人, 委托人收到发票后申请将相关资金转入代建人收款户中。

第九十五条 委托人应在 10 个工作日内就代建人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

委托人的联系人:

代建人的联系人:

第九十六条 代建合同生效前, 代建人应向委托人提供有效的履约保函, 总包单位应按项目中标金额 (或合同价) 的 10% 向代建人提交履约保函, 总包单位向代建人提供的履约保函应报委托人进行备案。所有履约保函的受益人为岭南师范学院。

第九十七条 代建人的派驻项目机构要求必须满足项目管理要求, 且要报委托人的项目管理工程师 (本合同约定的委托人的联系人) 进行备案 (具体派驻人员根据代建项目的实际情况另行约定)。

第九十八条 委托人应监督代建人编制合理的工期计划, 按照进度计划控制工期, 保证工程进度, 实现工期目标。

委托人发现代建人存在延误工期或可能延误工期的情况, 应监督代建人完善整改措施, 直至满足工期要求。

委托人应监督代建人及时办理工期签证。

代建人向委托人汇报代建工作进展的方式和时间: 每月 25 日采用书面形式汇报。

第九十九条 选择专业施工单位的监督管理措施: 代建人必须按照相关法律、法规和规章以及政府投资基本建设程序要求进行。

第一百条 代建人在项目代建合同履行过程中, 如出现以下情形, 委托人代建人双方同意按照以下方式处理。

1、若工程竣工结算总价款超过代建内容建设工程概算金额的, 超出部分由代建人自行承

担。

2、工程存在质量问题的，由委托人委托有资质的鉴定评估机构对质量问题进行定评估，评估内容包括质量评定，修复、整改或拆除重建等所需费用，经查实，确属代建人原因造成的，该等费用由代建人赔偿委托人。

在缺陷责任期内，代建人应及时安排相关责任方对缺陷责任期内出现的质量缺陷进行维修，并由相关责任方承担鉴定及维修费用：如相关责任方未履行维修责任的，应按合同约定从保证金中扣除，费用超出保证金金额的，应按合同约定向相关责任方进行索赔，同时负责组织维修。缺陷责任期满，相关责任方认真履行合同约定的维修责任的。应按合同约定返还保证金。

3、非因委托人原因或不可抗力因素导致代建工期延误，代建人按照本合同约定向委托人承担工期延误违约责任。

4、经查实，确属因代建人原因导致工程质量问题、安全事故，导致代建项目工期延误的，代建人在承担相应的赔偿或违约责任以后，代建人仍需就因此而导致的工期延误依照本合同约定向委托人承担违约责任。

5、依据前述约定以及依据本合同约定的应由代建人承担或应由代建人支付的违约金、赔偿金或应由委托人取回的款项等费用，由委托人依照代建人的银行履约保函从该保函所担保的金额中作相应收取，履约保函中担保金不足的，相应扣减项目代建管理费，仍不足的，委托人可继续要求代建人以自有资金予以补足。因承担费用或支付违的、赔偿或委托人依约定取回款项后，代建人的约保函担保金额不足本合同约定比例和金额的，代建人在担保金额不足之日起5日内重新提交符合本合同约定标准的履约保函。

6、代建人以欺骗，贿赂等不正当手段取得代建资格的，应当依法终止其代建合同的履行，代建人按合同约定承担相应的赔偿责任：情节严重的，纳入黑名单并向社会曝光：构成犯罪的，依法追究刑事责任。

7、在代建合同履行过程中，代建人的行为严重危害公共利益，或者造成重大质量、安全事故、突发环境事件的，由相关行政主管部门责令限期改正并依法处罚：拒不改正，情节严重的，应终止代建合同的执行，代建人按合同约定承担相应的赔偿责任：构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第一百零一条 代建项目工验收合格之日起180天内，代建人应向委托人及财政部门报送竣工决算，并按照委托人及政部门的要求提供竣工决算所需的工程资料，该等资料包括但不限于：

(1) 项目审批文件，计划批准文件，项目分项概算、总概算；

- (2) 项目前期财务支出有关资料;
- (3) 施工图及预算(分项预算、单项工程预算)及其编制依据;
- (4) 涉及工程造价的有关资料(招投标文件、评标报告,合同文本、设备材料采购单、工程计量单、设计变更,现场签证、有关指令和会议纪要等);
- (5) 项目造价资料(造价书、工程量计算书、计价文件及计价依据等);
- (6) 与项目预算执行审计相关的其他资料;
- (7) 竣工资料(工程竣工图、竣工验收报告等文件);
- (8) 工程竣工决算报告表;
- (9) 委托人或政府造价部门需要的与项目竣工决算审计有关的其他资料等。

第一百零二条 在委托人完成竣工结算审定后 10 个工作日内, 代建人可依据本合同规定, 向委托人提出申请结算代建管理费。

代建管理费算价最终以财政部门复核为准。

第一百零三条 不可抗力、政策变化

1、如因委托人原因、政府指令, 政策变化、工程设计规范调整或不可抗力原因导致工期延期的, 委托人应相应延代建人的工期。

2、发生不可抗力事件时, 代建人应立即书面通知委托人, 并采取积极的补救措施。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以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。

3、代建人应组织有关各方均应始终尽所有合理的努力, 做好防水, 防风雨防火, 防暑、防寒和其它必要防范措施。避免损失的进一步扩大, 使不可抗力对本工程及履行本合同造成的损失减至最小。因代建人防范不当招致损坏或导致损失进一步扩大, 由代建人承担责任。

4、因不可抗力事件导致的费用按以下方法分别承担:

(1) 工程本身的损害由委托人承担;

(2) 停工期间, 代建人应委托人或监理单位要求留在施工现场的必要的管理人员和保卫人员的费用由代建人承担;

(3) 工程所需清理、修复费用, 由委托人承担;

(4) 代建人、专业工作单位各自遭受的损失(含设备、材料损坏、停工损失、人员伤亡)由其自行承担;

5、因委托人、代建人任何一方延迟履行合同后发生不可抗力的, 导致另一方损失的, 迟延履行一方应向对方承担损失赔偿责任。

第一百零四条 通知及送达

1、因行本合同需要向对方发送通知或文件，通过邮寄，现场送达等方式送达对方以下联系方式，即视为送达对方：

委托人：

地址：

联系人：

电话：

代建人：

地址：

联系人：

电话：

2、现场送达的，代建人联系人或负责人在送达文件上签字视为送达；邮寄方式送达的，邮件送达对方前述地址视为送达；按照前述方式送达的，指令送达时即视为代建人已收到该等指令并获悉指令内容。

3、涉及合同权利义务等实际权益时，任何一方送达对方之通知或文件，除以电子邮件，电话、短信息，传真等任一或几种方式送达外，必须同时以邮寄或现场送达之书面方式送达对方方为有效。

4、任何一方约定的联系方式发生变更，应提前十天通知对方，并以书面方式告知对方变更后的联系方式。因一方前述约定联系方式问题或一方联系方式变更未履行提前书面告知义务等原因导致对方所发送的通知等文件无法送达、送达被拒收、邮件返回的，视为该等通知已送达相对方，且相对方已知悉通知及文件所记载之内容。

第一百零五条 争议的解决方式：凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均应向委托人所在地有管辖权的人民法院起诉。

第一百零六条 委托代建前，委托人已完成招标或政府采购程序或已签订合同的相关工作事项，应通过三方协议的形式将权利和义务转移给代建人，代建人必须接收，并按合同约定支付相关费用。具体以双方移交记录为准。

第一百零七条 对代建人未尽到职业责任而给委托人造成损失的，应承担相应的赔偿责任，相关行政主管部门视情节轻重依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第一百零八条 履约评价管理

1、委托人应建立并负责代建履约评价，即在代建实施过程中，对代建人的管理状况、配合情况和履约能力等进行评价，并及时反馈，实行动态管理。

2、每个年度结束和代建服务完成后，代建人应及时向委托人提交履约自查报告，委托人对代建人的履约情况进行客观公正评价，并出具履约评价报告，报告内容包括服务内容、人员配备、服务质量、服务周期、服务收费、服务态度和诚信情况等内容。

3、委托人应及时公布代建人的履约评价情况，有以下情形之一的，应将其公开曝光、纳入“黑名单”。

- (1) 实际参与代建项目的首席责任人及其他主要专业责任人与投标文件不符的。
- (2) 履约过程中未经委托人允许更换首席责任人及其他主要专业责任人的。
- (3) 有意做大投资的。
- (4) 出现违约行为且拒不接受合同整改要求或处罚的。
- (5) 其他履约失信行为。

4、违反相关法律，法规和强制性规定的，除公开曝光、纳入“黑名单”以外，政府行政监管部门应依法依规进行行政处罚或移送有关部门处理。

第一百零九条 代建人须遵守《湛江市人民政府关于印发湛江市政府投资市属非经营项目代建管理办法的通知》（湛府[2020]2号）的规定。

（以下无正文）

附件 1：工程建设廉政责任书

为加强工程建设中的廉政建设，规范工程建设双方的各项活动，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 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）严格执行建设工程项目代建合同文件，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）。不得获取不正当的利益及损害国家，集体和对方利益，不得违反工程建设管理的规章制度。

（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。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 委托人的责任

委托人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）不准向代建人和相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）不准在代建人和相关单位报销任何应由委托人或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受代建人和相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代建人和相关单位的宴请，健身、娱乐等活动。

（五）不准向代建人和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同委托人工程项目合同有关的施工分包项目等活动。不准向代建人和相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代建人和相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 代建人的责任

应与委托人和相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，

并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由同委托人和相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）不准以任何理由为委托人和相关单位报销应由对方或个人拨付的费用。

（三）不准接受或暗示为委托人、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委托人、相关单位提供的通信、交通工具和高档办公用品。

（五）不准以任何理由为委托人、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。

第四条 违约责任

（一）委托人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；给代建人单位造成经济损失的，应予以赔偿

（二）代建人工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，除按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理外，委托人有权将相关人员直接清理出工地范围；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给委托人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 本责任书作为代建合同的附件，与代建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目保修期结束止。

委托人（公章）

代建人（公章）

法定代表人

法定代表人

或授权委托人（签字）：

或授权委托人（签字）：

附件 2：合同权利义务概括转移协议

甲方（委托人）：

乙方（专业工作单位）：

丙方（代建人）：

鉴于：

1、甲方、乙方于____年__月__日签订了《_____》（合同编号：_____，下称《原合同》），《原合同》就甲方、乙方的权利义务等作出了约定，且甲方、乙方已实际履行了《原合同》之部分约定。

2、甲方、丙方于____年__月__日就_____项目（下称“该项目”）签订了《_____》（合同编号：_____，下称《代建合同》），甲方将该项目交由丙方实施代建，丙方作为代建人依据《代建合同》之约定享有权利及履行义务。

3、乙方已认真查阅、理解、认可《代建合同》的全部内容，并接受代建合同赋予丙方代建人的相应权利。

为尽快推进项目建设，明确各方的权利义务，甲、乙、丙三方经友好协商，就合同权利义务概括转移事宜订立以下条款，以资三方共同遵照执行。

1、自本协议签署之日起，甲方将《原合同》项下甲方的各项权利义务概括转移给丙方；丙方将概括受让甲方享有和承担《原合同》项下的各项权利义务。

乙方同意甲方将《原合同》项下各项权利义务转移给丙方，同意丙方概括受让乙方享有和承担《原合同》项下的各项权利义务。本协议签署之日起，丙方取代甲方，《原合同》中甲方变更为丙方。

2、《原合同》已经履行、尚未履行或因项目需要对《原合同》进行补充、变更等，由乙方、丙方协商确定；如需甲方提供配合，应提前与甲方协商。

3、《原合同》项下发包人的各项权利义务概括转移后，甲方作为政府投资工程项目监管方，仍有权在法律法规、政策文件规定以及依据政府及有关部门授权范围和权限内，依法对工程项目建设进行监管。

4、《原合同》项下的价款计入建设资金，由丙方按照《代建合同》的约定向甲方进行申报，经甲方批准并向财政部门申请支付给乙方。

付款前，乙方应按照丙方要求开具等额有效的增值税专用发票，否则丙方有权拒绝支付。本协议签订前，《原合同》中应付未付的款项，按照前述约定处理。

1、因履行本协议引致之争议，各方应协商解决；协商未果，各方均可向项目所在地人民

法院提起诉讼。

2、本协议经甲乙丙三方签章之日即生效。

3、本协议一式陆份，甲乙丙三方各执贰份，均具同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（委托人）：

法定代表人或授权代表：

乙方（专业工作单位）：

法定代表人或授权代表：

丙方（代建人）：

法定代表人或授权代表：

日期：

附件 3：拟投入本项目人员情况表

投标人：

在本项目中拟 任职务	姓名	职务	职称	主要简历、经验及承担过的 项目

第五章 招标人要求

一、建设项目基本情况

项目名称：岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)第二阶段工程

项目建设场址：项目位于湛江教育基地，毗邻市委党校拟规划建设用地，东至乌石路，西至环湖路，南至教育四路，北至西环路。

项目建设规模及内容：

第二阶段工程建筑面积 136776 平方米，包括学生宿舍 2 栋（D1 和 D2），约 77397 平方米；食堂及学生活动中心 1 栋（E1），约 12816 平方米；图书馆 1 栋(F1)，约 39632 平方米；地下室 1 个（G2），约 6931 平方米，并配套建设周边道路广场、绿地、给排水管网等室外工程。

第二阶段工程共分为两个标段，食堂及学生活动中心（E1）、一栋学生宿舍（D1）及周边配套室外建设工程为第一标段（在整个首期建设工程中项目中为第四标段），另一栋学生宿舍(D2)、图书馆(F1)、地下室（G2）及周边配套室外工程为第二标段（在整个首期建设工程中项目中为第五标段）。

总投资：约 77404.16 万元。

项目进展情况：项目的前期论证已完成，可行性研究、环评、稳评报告等均已完成并审批通过，建设用地报批工作已完成；规划和勘察设计工作部分完成，项目建设范围内的初勘、地下物勘及地形图绘制均已完成，校园规划和建筑方案已过专委会和规委会，初步设计已审核获批，工程概算已批复；临电设施主体已竣工验收通电可使用，似建场地临时围墙已基本完工；造价咨询单位、第三方质量检测单位已确定。

项目建工期计划：第一标段暂定 18 个月（计划在 2024 年前完工），第二标段暂定 24 个月（计划在 2026 年 12 月前完工，具体工期视建设经费筹措情况而定）。

服务期限：服务时间自合同生效之日起至全部项目竣工验收、完成审计、评估和工程缺陷责任期的保修管理工作，以及全部资料归档完成为止。

二、项目管理模式：根据湛江市人民政府的相关会议精神，本项目实行委托代建，项目招标人为岭南师范学院。

三、代建单位基本服务范围

根据《湛江市人民政府关于印发湛江市政府投资市属非经营性项目代建管理办法的通知》（湛府〔2020〕2号）文件内容，代建单位职责包括但不限于：

代建单位应承担岭南师范学院湖光校区首期建设项目第二阶段工程的前、中、后期手续办理、建设场地三通一平、施工图设计（前期成校园总体规划设计已由浙江大学建筑设计研究院有限公司完成，首期建设项目的方案设计和初步设计已由华南理工大学建筑设计研究院有限公司完成）、房屋建筑、安装及附属工程等建设管理工作；根据招标人提出的项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，负责工程代建合同签订之日起至移交使用前的工程建设管理工作，即实施准备阶段、设计阶段、实施阶段、竣工验收和总结评价阶段的建设管理工作、相关税费缴纳、各类审计检查以及招标人要求承办的其他工作。

- (1) 实施准备阶段：负责办理消防、人防、排水、排污、供水、供电、煤气、交通、防雷、节能等（水电、园林、绿化和市政）等相关的审查、报批、报建手续；负责办理建设工程规划许可证、施工许可证等相关手续；负责组织代建项目施工图设计文件、施工图预算（最高投标限价）的编制及报审（上述工作在第一阶段已完成的除外）。
- (2) 设计阶段：在招标人的授权下完成项目设计单位的招标和设计工作的协调管理等相关工作，并对施工图及预算成果进行技术审核。
- (3) 施工阶段：在招标人的授权下完成项目施工、监理及重要设备材料采购等的招标及合同签订等工作；组织开展对建设项目的投资、进度、质量、安全、合同管理、信息档案等工作的全过程管理；按招标人要求对设计和功能优化提出专业建议并协调设计单位完成优化；编制工作计划表、制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报招标人审批备案；编制年度投资计划和项目用款报告，协助招标人编制年度基建支出预算，按月报告工程进度和资金使用情况，审核参建单位的资金拨付申请并提出意见，按规定完成经费拨付流程；负责组织工程中间验收，并负责评价参建单位的合同履行情况，对项目规范运行和资金使用情况实施经常性的内部审计，及时反映代建过程中存在的问题和违规行为；负责各类项目相关统计、数据填报、资料归档等工作；依照国家、广东省及湛江市有关政府投资项目建设的规定，向招标人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等；严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概预算和工期等组织建设。
- (4) 竣工验收和总结评价阶段：办理项目结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案整理、移交工作及相关的总结评价阶段。

四、代建费预算

4.1 招标控制价：参照财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）规定计算代建费用的上限为项目管理费，按下浮 20%执行，即：结合实际代建工作范围的经费支出，代建服务费最高投标限价为 696.83 万元，下浮 20%为 557.46 万元。

代建管理费结算：财政部门审定结算/投资估算×100%×暂定代建管理费=结算代建管理费，如财政部门审定结算高于投资估算，则暂定代建管理费即是结算代建管理费。

注：代建费用的招标控制价计算以建安工程费和其他工程费用（除去城市基础设施配套费、项目建设管理费、前期工作经费外）之和为计算基准，按 504 号文件进行计算。因城市基础设施配套费已满足缴纳条件，项目建设管理费本身为代建费的限价支出额，前期工作已完成，上述三项从计算基准内扣除。

4.2 代建费的支付：

- (1) 在项目代建合同签订后的 30 天内，招标人申请支付暂定代建管理费的 10%作为预付款。代建费按建设进度支付，原则在工程开工前（以签发开工令为准）代建管理费累计支付总额不得超过暂定代建管理费的 25%，D1 宿舍楼建成竣工验收之前代建管理费累计支付总额不得超过暂定代建管理费的 45%，E1 食堂和学生活动中心及周边配套设施建成竣工验收之前代建管理费累计支付总额不得超过暂定代建管理费的 55%，D2 宿舍楼建成竣工验收之前代建管理费累计支付总额不得超过暂定代建管理费的 70%，F1 图书馆、地下室和周边配套设施建成竣工验收之前建管理费累计支付总额不得超过暂定代建管理费的 85%。代建管理费按月支付，代建单位于每月 15 号之前将代建管理费上报招标人，由招标人申请于当月支付给代建单位，每月支付代建管理费金额为暂定代建管理费的 3%。
- (2) 完成工程档案移交，实体移交，竣工决算后，申请拨付至审定代建管理费的 97%，余款 3%在保修期满后无质量问题或存在的质量问题已维修完毕，招标人于工程竣工验收合格之日起满两年后，申请 30 天内将质保金一次性无息支付给代建单位。
- (3) 若非代建单位原因无法按期进行竣工决算的，招标人应在工程结算完成后 60 天内累计支付代建管理费总额不超过暂定代建管理费的 97%，余额作为质保金和竣工决算配合服务费，竣工决算完成且在缺陷责任期满后无质量问题或存在的质量问题已维修完毕，招标人于工程竣工验收合格之日起满两年后，申请一个月内将余额一次性无息支付给代建单位。每次代建管理费拨付前，代建单位均需开具同等金额的发票送交招标人，招标人收到发票后申请将相关资金转入代建单位收款户中。

4.3 其他要求：

- (1) 代建管理费核定和支付应当与工程进度、建设质量结合，与代建内容、代建绩效挂钩，实行奖优罚劣。同时满足按时完成项目代建任务、工程质量优良、项目投资控制在批准

概算总投资范围 3 个条件的，可以支付代建单位利润或奖励资金，代建单位利润或奖励资金一般不得超过代建管理费的 10%，需使用财政资金支付的，应当事前报同级财政部门审核批准；未完成代建任务的，应当扣减代建管理费。具体代建绩效管理办理理由招标人制定。

- (2) 根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）规定，“实行代建制管理的项目，一般不得同时列支代建管理费和项目建设管理费”。原则上项目实行代建制管理，招标人不应再产生项目管理费用，代建费用应包括招标人关于项目建设的全部管理性质的支出，包括办公费、办公场地租用费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、招募生产工人费、技术图书资料费（含软件）、业务招待费、施工现场津贴、竣工验收费和其他管理性质开支。

五、其他要求：

- 5.1 代建服务单位不得以自身或其他名义承担本项目的监理、施工、设备和材料供应等工作，不得与承接上述工程业务的单位发生经营性隶属及资产纽带关系，也不得是这些单位的合伙经营者。
- 5.2 代建服务单位的项目总负责人和技术负责人不得在政府机关和本项目监理、施工、设备和材料供应单位任职。
- 5.3 代建服务单位应依法组织与本项目有关的监理、施工、专业工程、设备招标工作，并将招标方案、招投标情况和中标通知书分阶段报招标人备案；代建服务单位在代建服务工作中与招标人或设计、施工、监理、设备、材料供应单位串通、弄虚作假谋取不正当利益或降低工程质量等损害国家利益的，依法追究代建服务单位和责任人的责任，构成犯罪的，依法追究相关责任人的刑事责任。
- 5.4 代建服务单位应按《代建服务合同》和相关法律法规的规定，行使和履行代建服务合同规定的项目建设全过程中的权利和义务和责任，承担本项目建设单位的一切法律风险和风险，切实保障工程质量、工程进度和施工安全，严格控制投资，确保工程项目如期开工，并保证按期交付使用。

六、代建服务管理目标

- 6.1 质量控制：竣工验收达到合格标准。
- 6.2 进度控制：自合同生效之日起至工程缺陷责任期结束止。

- 6.3 投资控制：确保最终项目总投资不突破行业主管部门批复的概算，且确保预算不突破概算，结算不超预算。造价控制严格法律、法规、规章和强制性标准执行。
- 6.4 安全文明控制目标：确保工程无重大安全事故。

第六章 投标文件格式

岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)

第二阶段工程代建服务

投 标 文 件

正本/副本

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

____年____月____日

目 录

- 一、投标函
- 二、投标报价表
- 三、法定代表人证明书
- 四、法定代表授权委托书
- 五、投标保证金
- 六、项目代建服务保修服务承诺书
- 七、资格审查资料
- 八、投标承诺书
- 九、投标人声明
- 十、企业业绩情况表
- 十一、项目团队人员配备情况表
- 十二、企业综合管理能力情况表
- 十三、企业财务状况情况表
- 十四、企业信用情况表
- 十五、全过程工程咨询试点企业情况表
- 十六、项目代建服务管理方案
- 十七、投标人认为可提供的其它资料

格式 1

一、投标函

致：岭南师范学院（招标人）

我方确认收到贵方提供岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)第二阶段工程代建服务招标文件的全部内容，并对施工现场进行勘察，我方：（投标人名称）已理解招标文件的全部内容，我方作为投标人正式授权（授权代表全名，职务）代表我方进行有关本投标活动的一切事宜，考虑本企业自身的实力及特点，作出如下承诺。

1. 代建服务费投标报价。（详见投标报价表）

2. 我方保证本工程质量达到合格或以上标准。

投标内容符合招标文件要求（第二章“投标人须知”第1.3.1项）；

代建服务期限符合招标文件要求（第二章“投标人须知”第1.3.2项）。

3. 我方已详细研究了招标文件的所有内容包括修正文（如果有）和所有已提供的参考资料以及代建服务合同和有关附件，并完全明白，我方放弃在此方面提出含糊意见或误解的一切权力。

4. 我方同意按照贵方可能提出的要求，提供与投标有关的任何其它数据或信息。

5. 我方承诺对投标文件的真实性、可靠性和准确性负责，并承诺不存在侵权的行为，若因投标文件的真实性、可靠性、准确性以及侵权行为，造成的后果及法律责任，与招标代理机构和招标人无关，我方完全承担因此而造成的一切后果及法律责任。

6. 本投标文件的有效期至投标截止日后90日历天有效，如中标，有效期将自动延至代建服务合同终止日为止。

7. 我方如果中标，将保证履行招标文件以及招标文件修改书（如有）中的全部责任和义务，按代建服务合同以及我方在投标文件中的承诺签订合同，按质、按量、按期完成建设任务。

8. 我方如果中标，承诺在按政府批准的工期、建设规模、标准和投资控制的前提下，完全接受招标人对本项目功能需求和相关建设标准的要求；承诺本工程的质量保修期按国家有关执行。

9. 我方如果中标，将按照代建服务合同规定，承担代建服务合同条款规定的项目管理任务。我方项目负责人及各类主要人员名单及资历见附件，我方承诺中标后我方的项目负责人及各类主要人员未经招标人同意，不作更换。

10. 我方如果中标，承诺在收到中标通知书后30日历天内与贵方签署项目代建服务合同，并在签订代建服务合同之后的15日内按要求提交履约担保。

11. 我方明白投标保证金将被贵方没收的任何一种情况，并同意在我方发生这些情况时保证金被贵方没收。

投标人（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期：_____年____月____日

格式 2

二、投标报价表

项目名称	岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)第二阶段工程代建服务	
招标人		
投标单位		
投标报价下浮率(%)		_____ % (下划线所填写保留小数点后两位数)
投标报价(万元)		_____ 万元 (下划线所填写保留小数点后两位数)

注:

- 1、确定有效投标报价：投标人的投标报价下浮率 $\geq 0\%$ 为有效投标报价，超出报价范围作无效标处理。
- 2、本项目成本警示价为招标控制价的 85%。若投标报价下浮率 $> 15\%$ ，即评审投标价格低于投标人成本警示价时，评标委员会应当要求报价低于成本警示价的投标人对其报价作出不低于成本的书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标，其投标将被否决，并且招标监管部门可以给予不良投标行为通报。

投 标 人（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日 期：_____年____月____日

格式 3

三、法定代表人证明书

投标人：

地 址：

_____ (姓名)系_____ (投标人)的法定代表人。参加岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)第二阶段工程代建服务的投标活动，签署投标文件、进行合同谈判、签署代建服务合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

投标人（盖单位章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：_____年____月____日

格式 5

五、投标保证金

- 1、投标人须提供如下资料复印件附在本页或次页，复印件须加盖投标人公章：
- 2、若采用银行转账，投标人应在此提供汇款凭证的复印件及投标人基本户银行开户许可证复印件或《基本存款账户信息》复印件。
- 3、若采用银行保函，银行保函复印件装订在投标文件中（原件单独递交（不需要密封））。

注：具体要求见投标人须知前附表 3.4.1。

格式 6

六、项目代建服务保修服务承诺书

致：岭南师范学院（招标人）

_____（代建服务单位）承诺在岭南师范学院新校区(湖光校区)
建设项目(首期)第二阶段工程代建服务移交前，根据国家有关规定，与招标人签订保修服务
协议。

投标人（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期：____年____月____日

格式 7

七、资格审查资料

(一) 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	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
企业资质证书	类型：等级：证书号：					
质量管理体系证书 (如有)	类型：等级：证书号：					
营业执照号				员工总人数：		
注册资本				其中	高级职称人员	
成立日期					中级职称人员	
基本账户开户银行					技术人员数量	
基本账户银行账号					各类注册人员	
经营范围						
投标人关联企业情况(包括但不限于与投标人法定代表人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位)						
备注						

(二) 资格证明资料

按照招标文件第一章招标公告第 3 点的投标人资格要求，格式由投标人自定，相关证明文件按资格要求排序提供附后，属于投标人提供的证明材料，必须要加盖投标人公章。

八、投标承诺书

岭南师范学院：

本公司就参加岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)第二阶段工程代建服务投标工作，作出郑重承诺：

一、本公司没有处于被行政或司法机关责令停业或停止承接工程任务或停止投标资格。

二、本公司没有出现严重的信用和信誉危机。

三、本公司没有处于财产被接管或冻结或破产的状态。

四、本公司与招标人、招标代理、使用单位没有隶属关系或其他利害关系。

五、如违反上述要求，招标人有权取消违规投标人投标资格和中标资格，并追究违规投标人相关责任。

特此承诺。

承诺企业：（盖单位章）

法定代表人：（签字或签章）

年 月 日

格式 9

九、投标人声明

岭南师范学院：

本公司就参加岭南师范学院新校区(湖光校区)建设项目(首期)第二阶段工程代建服务项目投标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标登记材料及其后提供的一切材料都是真实的。如我司成为本项目中标候选人，我司同意并授权招标人将我司投标文件商务部分的人员、业绩、奖项等资料进行公开。

二、本公司保证不与其他单位围标、串标，不出让投标资格，不向招标人或评标委员会成员行贿。

三、本公司不存在招标文件第二章投标人须知第 1.4.2 项所规定的任何一种情形。

四、本公司及其有隶属关系的机构，没有参加本项目招标文件的编写工作；本公司与本次招标的招标代理机构没有隶属关系或其他利害关系。

五、本公司承诺，中标后严格执行安全生产相关管理规定。

本公司违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，经查实，本公司愿意接受公开通报，承担由此带来的法律后果，并自愿停止参加湛江市行政辖区内的招标投标活动三个月。

特此声明。

声明企业：（盖单位章）

法定代表人签字：（签字或签章）

年 月 日

格式 10

十、企业业绩情况表

序号	工程名称	签约时间	业主名称	履约评价	奖项情况	备注
1						
2						
3						
4						
...						

注：请留意评审内容中要求提供的证明材料。

投标人：（盖单位章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期：____年____月____日

格式 11

十一、项目团队人员配备情况表

序号	姓名	年龄	注册证	职称	专业	在本项目中拟担任工作
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
...						

注：请留意评审内容中要求提供的证明材料。

投标人：（盖单位章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期：____年____月____日

格式 12

十二、企业综合管理能力情况表

序号	证书名称	发证单位	证书有效期	备注
1				
2				
3				
4				
...				

注：请留意评审内容中要求提供的证明材料。

投标人：（盖单位章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期：____年____月____日

格式 13

十三、企业财务状况情况表

投标人名称	分项名称	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	五年平均值
	资产总额	_____元	_____元	_____元	_____元	_____元	/
	负债总额	_____元	_____元	_____元	_____元	_____元	/
	资产负债率	_____%	_____%	_____%	_____%	_____%	_____%

注：1、请留意评审内容中要求提供的证明材料。

2、资产负债率计算公式：资产负债率 X=期（年）末负债总额/期（年）末资产总额×100%。

投标人：（盖单位章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期：____年____月____日

格式 14

十四、企业信用情况表

序号	证书名称	发证单位	证书有效期	备注
1				
2				
3				
4				
...				

注：请留意评审内容中要求提供的证明材料。

投标人：（盖单位章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期：____年____月____日

格式 15

十五、全过程工程咨询试点企业情况表

序号	证书名称	发证单位	备注
1			
2			
3			
4			
...			

注：请留意评审内容中要求提供的证明材料。

投标人：（盖单位章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期：____年____月____日

十六、项目代建服务管理方案

投标人首先应充分理解招标文件中的要求，并在此基础之上完成项目代建服务管理方案的编写。（按照招标文件的要求编制，格式由投标人自定）。

格式 17

十七、投标人认为可提供的其它资料

(格式自定)