

阳光海岸消防站项目（代建管理）

招标文件

招 标 人：三亚市消防救援支队

代理机构：海南信辉工程咨询有限公司

2024 年 4 月

目 录

第一章 招标公告	1
第二章 投标人须知	4
第三章 评标办法（综合评估法）	25
第四章 合同条款及格式	31
第五章 代建制管理办法	60
第六章 投标文件格式	69
阳光海岸消防站项目（代建管理）	69
代 建 管 理 投 标 文 件	69

第一章 招标公告

阳光海岸消防站项目（代建管理）招标公告

1. 招标条件

本招标项目阳光海岸消防站项目（代建管理），已由三亚市发展和改革委员会以三发改投〔2024〕53号文件批准建设，招标人（业主）为三亚市消防救援支队，建设资金来自政府投资，项目出资比例为100%。项目已具备招标条件，现对该项目的全过程代建进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1、项目建设规模及内容：

本项目按照一级消防站规模建设，总用地面积 2608m²，总建筑面积 4000m²，规划建设消防站业务综合楼、训练塔和卫岗亭，配套建设室外训练场、道路及停车场、绿化、大门及围墙以及室外给排水、电气工程等。

绿色建筑评价标准等级不低于一星级绿色建筑标准，绿色建材的应用比例目标不低于 30%等。

2.2、建设地点：三亚湾仙居府酒店北侧 YGHA05-03-02 地块

2.3、招标控制价：47 万元

2.4、全过程代建服务期：540 日历天加缺陷责任期

2.5、招标范围：全过程代建管理，以签订的《委托代建管理合同》约定为准。

3. 投标人资格要求

3.1、本次招标要求投标人：（1）具有独立法人资格,并为自负盈亏的经济实体；（2）具备同类工程建设管理相适应的工程管理人员、技术水平和管理能力；（3）具有满足项目管理需要的资金和防范风险的实力，且履约评价和社会信用良好的专业建设管理机构；（4）持有《海南省建筑企业诚信档案手册》或《海南省建设工程造价咨询企业信用管理手册》并在海南省数字认证中心办理 CA 数字证书。（5）信誉要求：2021 年 1 月 1 日至投标人递交投标文件截止之日止投标人无住房和城乡建设部、海南省住房和城乡建设厅及我市建设行政主管部门认定的限制期内不得参加招标投标的行为。（6）“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询：投标人被人民法院列为失信被执行人，投标活动依法予以限制。（因“信用中国-失信被执行人”查询网址链接到“中国执行信息公开网”网站，故失信被执行人查询以中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）查询为准）。（7）具有中级或以上技术职称或具有注册监理工程师、一级建造师、咨询工程师（投资）

职业资格且有相关从业经验的人员（其中一项即可），要求项目负责人（项目经理）管理的代建项目最多不超过4个（含本项目）。（8）能严格遵守《三亚市政府投资建设项目代建制管理办法》的通知（三府规〔2023〕6号）相关规定。

3.2 本次招标接受联合体投标；联合体投标的，应满足下列要求：（1）联合体各方不得再以自己的名义或组成其他联合体参加同一标段的投标。（2）联合体各方应签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务。（3）联合体投标的，应当以联合体中牵头人的名义提交投标保证金。以联合体中牵头人名义提交的投标保证金，对联合体各成员具有约束力。

4. 招标文件的获取

4.1 凡有意参加投标者，请于2024年05月11日00:00:00至2024年05月17日00:00:00（法定公休日、法定节假日除外，北京时间，下同），在全国公共资源交易平台（海南省）（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）下载招标文件。

4.2 阳光海岸消防站项目（代建管理）：招标文件每套售价0元，售后不退；投标保证金的金额：6000.00元。

5. 投标文件和保证金的递交

5.1、投标文件递交截止时间：2024年05月31日9时00分（投标截止时间，下同），地点（地址）为：三亚市公共资源交易中心（三亚市吉阳区新风街259号）三亚开标室4。

5.2、保证金到账截止日期：2024年05月31日9时00分（北京时间），投标保证金的形式：网上支付或线下银行转账支付，银行保函支付，建设工程投标保证金保险支付，支付地址：<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>。

5.3、逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

6. 发布公告的媒介

本招标公告同时在《全国公共资源交易平台（海南省）》、《全国公共资源交易平台（海南省）·三亚市》、《中国招标投标公共服务平台》、《中国政府采购网》等媒介上发布。

7. 其他

7.1 投标人须在全国公共资源交易平台（海南省）企业信息管理系（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）中登记企业信息，然后登陆招标投标交易平台（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）下载，查看电子版的招标文件及其他文件；

7.2 电子标（招标文件后缀名.GZBS）：必须使用最新版本的电子投标工具（在<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/ggzy/xgrjxz/index.jhtml> 下载投标工具）制作电子版的投标文件；

非电子标（招标文件后缀名不是.GZBS）：必须使用电子签章工具（在 <http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/ggzy/xgrjxz/index.jhtml> 下载签章工具）对 PDF 格式的电子投标文件进行盖章（使用 WinRAR 对 PDF 格式的标书加密压缩）；

7.3 投标截止时间前，必须在网上上传电子投标书——（电子标：投标书为 GTBS 格式；非电子标：投标书需上传 PDF 加密压缩的 rar 格式）；

7.4 开标的时候必须携带加密锁(CA 数字认证锁)和光盘、U 盘拷贝的电子版投标书。

8. 联系方式

招标人：三亚市消防救援支队

招标代理：海南信辉工程咨询有限公司

地址：三亚市凤凰路 133 号

地址：海南省三亚市吉阳区新风街 279 号蓝海华庭 A 栋 12D

联系人：杨助理

联系人：康工

电话：0898-88956306

电话：18976921960

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：三亚市消防救援支队 地址：三亚市凤凰路 133 号 联系人：杨助理 电话：0898-88956306
1.1.3	招标代理机构	名称：海南信辉工程咨询有限公司 地址：海南省三亚市吉阳区新风街 279 号蓝海华庭 A 栋 12D 联系人：康工 电话：18976921960
1.1.4	项目名称	阳光海岸消防站项目（代建管理）
1.1.5	建设地点	三亚湾仙居府酒店北侧 YGHA05-03-02 地块
1.2.1	资金来源	政府投资
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	全过程代建管理，以签订的《委托代建管理合同》约定为准。
1.3.2	全过程代建服务期	540 日历天加缺陷责任期
1.3.3	质量要求	合格
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	1、资质条件： （1）具有独立法人资格，并为自负盈亏的经济实体；（2）具备同类工程建设管理相适应的工程管理人员、技术水平和管理能力；（3）具有满足项目管理需要的资金和防范风险的实力，且履约评价和社会信用良好的专业建设管理机构；（4）持有《海南省建筑企业诚信档案手册》或《海南省建设工程造价咨询企业信用管理手册》并在海南省数字认证中心办理 CA 数字证书。（5）信誉要求：2021 年 1 月 1 日至投标人递交投标文件截止之日止投标人无住房和城乡建设部、海南省住房和城乡建设厅及我市建设行政主管部门认

		<p>定的限制期内不得参加招标投标的行为。（6）“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询：投标人被人民法院列为失信被执行人的，投标活动依法予以限制。（因“信用中国-失信被执行人”查询网址链接到“中国执行信息公开网”网站，故失信被执行人查询以中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）查询为准）。（7）具有中级或以上技术职称或具有注册监理工程师、一级建造师、咨询工程师（投资）职业资格且有相关从业经验的人员（其中一项即可），要求项目负责人（项目经理）管理的代建项目最多不超过4个（含本项目）。（8）能严格遵守《三亚市政府投资建设项目代建制管理办法》的通知（三府规〔2023〕6号）相关规定。</p> <p>3.2 本次招标接受联合体投标；联合体投标的，应满足下列要求：<u>（1）联合体各方不得再以自己的名义或组成其他联合体参加同一标段的投标。（2）联合体各方应签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务。（3）联合体投标的，应当以联合体中牵头人的名义提交投标保证金。以联合体中牵头人名义提交的投标保证金，对联合体各成员具有约束力。</u></p>
1.9.1	踏勘现场	不统一组织,由投标人自行踏勘
1.10.1	投标预备会	不召开
1.10.2	投标人提出问题的截止时间	投标人提交投标文件截止时间 10 日前
1.10.3	招标人书面澄清的时间	投标人递交投标文件截止时间 15 日前。（具体详见《全国公共资源交易平台（海南省）》、《全国公共资源交易平台（海南省）·三亚市》、《中国招标投标公共服务平台》、《中国政府采购网》）
1.11	分包	不允许
1.12	偏离	不允许

2.1	构成招标文件的其他材料	澄清、补遗等（如有）
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	投标人提交投标文件截止时间 10 日前
2.2.2	投标截止时间	2024 年 05 月 31 日 9 时 00 分
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清的时间	无须确认，项目若有澄清将在网上统一发布，投标人须随时登录电子招投标系统查看新的答疑信息。
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改的时间	无须确认，项目若有澄清将在网上统一发布，投标人须随时登录电子招投标系统查看新的答疑信息。
3.3.1	投标有效期	自投标截止之日起 90 天
3.4.1	投标保证金	<p>投标保证金的支付方式：银行转账，应当从其基本账户中转出网上支付或线下银行转账支付或建设工程投标保证保险支付或银行保函支付。①投标人以转账形式提交保证金时，必须在投标文件提交截止时间前到账，否则视为投标保证金无效。②投标保证金以银行保函方式提交的，保函内容应按照《住房和城乡建设部关于印发工程保函示范文本的通知》建市【2021】11 号文相关规定及示范文本书写，但相关内容不得背离招标文件约定的实质性内容，出具保函的银行须为中国境内注册的合法有效机构，开标时需携带银行保函原件至开标现场。③投标保证金以建设工程投标保证保险形式提交的，开标时需携带保险单原件至开标现场。采取银行保函方式或建设工程投标保证保险形式于开标现场提供原件核验，保函原件或保险单须交给招标人保管。</p> <p>投标保证金的金额：6000.00（元） 户名：获取地址全国公共资源交易平台（海南省） （http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/） 开户行：获取地址全国公共资源交易平台（海南省） （http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/） 账号：获取地址全国公共资源交易平台（海南省） （http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/） 递交截止时间：投标截止时间前 （投标保证金的退还制度根据省政务中心相关规定执行）</p>
3.5.2	近年财务状况的年份要求	不要求
3.5.3	近年完成的类似项目的年份要求	本次招标不做要求

3.5.5	近年发生的诉讼及仲裁情况的年份要求	2021年1月1日至今
3.6	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.7.3	签字或盖章要求	1、投标人应按招标文件“投标文件格式”中规定的要求和格式，明确要求由法定代表人或其委托人签字盖章的地方签字盖章。 2、投标文件应加盖骑缝章（单位公章）。 3、投标文件中所有复印件须加盖单位公章。 若为联合体投标的，除联合体协议书和各投标成员诚信档案手册、单位法定代表证明书外，仅需牵头单位盖章签字盖章即可，但在文件中须提供联合体协议书。
3.7.4	纸质投标文件副本份数	提供纸质投标文件正本壹份，副本四份，电子投标文件：贰份（U盘和光盘）。
3.7.5	装订要求	投标文件应按 A4 规格竖装，正本和副本应分别装订，并编制目录。采用左侧胶装方式装订，装订应牢固、不易拆散和换页，不得采用活页装订，并且逐页标注连续页码。投标文件电子版内容：与递交的投标文件一致，包含投标文件的所有内容（电子文件形式为已签章的 PDF 格式和 Word 格式）。投标文件电子版份数：2 份（光盘和 U 盘）。
4.1.2	封套上写明	招标人名称：三亚市消防救援支队 招标人地址：三亚市凤凰路 133 号 项目名称：阳光海岸消防站项目（代建管理） 投标文件在 2024 年 5 月 31 日 9 时 00 分前不得开启
4.2.2	递交投标文件地点	三亚市公共资源交易中心（三亚市吉阳区新风街 259 号）三亚开标室 4
4.2.3	是否退还投标文件	否
5.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：同递交投标文件地点
5.2	开标程序	（4）密封情况检查：由投标人代表共同检查 （5）开标顺序：随机开启
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：5 人；其中业主代表 1 人、专家 4 人 评标专家确定方式：全部从海南省综合评标专家库中随机抽取（三亚地区）。
7.1	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否，推荐中标候选人 3 名。
10	需要补充的其他内容： 采取银行保函方式于开标现场提供原件核验，保函原件须交给招标人保管，银行保函的保函内容应按照《住房和城乡建设部关于印发工程保函示范文本的通知》建市【2021】11 号文相关规定及示范文本书写，但相关内容不得背离招标文件约定的实质性内容。未按规定递交投标保证金的	

	投标文件按废标处理	
10.1	近年发生的诉讼及仲裁情况	2021年1月1日至今发生的诉讼和仲裁情况,由投标人提供承诺函证明。
10.2	招标控制价	47万元
10.3	包装要求	投标文件的正本与副本应分开包装,加贴密封条,并在封套的封口处加盖投标人单位章。 投标文件电子版密封方式:单独放入一个密封袋中,加贴封条,并在封套封口处加盖投标人单位章,在封套上标记“电子投标文件”字样。
10.4	开标现场须带的资料、证件	招标人(业主)参加开标会须携带并出示法人证明书及身份证或法人代表授权委托书及身份证,均须提供原件。 投标人参加开标会须携带并出示身份证及其法人代表授权委托书,均须提供原件,(非法人到场的投标单位出示身份证及其法人代表授权委托书、法定代表人身份证明),如投标人未按要求提供,其投标文件不予受理。 注:若为联合体形式投标,投标人参加开标时须携带以下资料: 联合体协议书、法定代表人授权委托书、委托代理人身份证,法定代表人参加开标会的须携带法定代表人证明书及本人身份证(联合体投标,只需牵头单位提供)。
10.5	投标费用	投标人的报价须充分考虑招、投标过程中产生的公告、公示费、评标专家费、交易场地租赁费和会务费,不论中标与否,招标人均不予以补偿。
10.6	重新招标的其他情形	除投标人须知正文第8条规定的情形外,除非已经产生中标候选人,在投标有效期内同意延长投标有效期的投标人少于三个的,招标人应当依法重新招标。
10.7	监 督	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建设工程招标投标行政监督部门依法实施的监督。
10.8	同义词语	构成招标文件组成部分的“通用合同条款”、“专用合同条款”、“技术标准和要求”等章节中出现的措辞“发包人”和“承包人”,在招标投标阶段应当分别按“招标人”和“投标人”进行理解。
10.9	中标公示	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以公示,公示期不少于3日。
10.10	知识产权	构成本招标文件各个组成部分的文件,未经招标人书

		面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。招标人全部或者部分使用未中标人投标文件中的技术成果或技术方案时，需征得其书面同意，并不得擅自复印或提供给第三人。
10.11	解释权	构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。
10.12	其他要求	投标人须知前附表与其他条款（总则等）不一致时，以投标人须知前附表为准。

1 . 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本项目全过程代建进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 本项目工作内容：政府投资项目建设管理推行代建单位总揽制，代建人在项目建设过程中履行项目业主单位职责，负责项目全过程代建工作，组织办理施工图审查、财政预算评审、施工阶段管理、竣工验收、工程结（决）算和项目移交等相关工作，配合项目业主进行征地拆迁，负责与市政府各主管部门进行沟通，协调项目参建各方的关系，以及按照本合同其他约定，对工程的投资、工期、质量、安全管理等承担责任。全过程代建的工作范围和内容详见《委托代建管理合同》合同条款。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的计划工期：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求（适用于未进行资格预审的）

1.4.1 投标人应具备承担本项目全过程代建的资质条件、能力和信誉。

（1）资质条件：见投标人须知前附表；

（2）信誉要求：见投标人须知前附表；

（3）项目经理资格：见投标人须知前附表；

（4）其他要求：见投标人须知前附表。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第 1.4.1 项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

（1）联合体各方必须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的权

利义务；

- (2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；
- (3) 联合体各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体在同一标段中投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 与本标段的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人的；
- (3) 与本标段的代建人或招标代理机构相互控股或参股的；
- (4) 与本标段的代建人或招标代理机构相互任职或工作的；
- (5) 被责令停业的；
- (6) 被暂停或取消投标资格的；
- (7) 财产被接管或冻结的；
- (8) 在最近三年内有骗取中标或严重违约或重大工程质量问题的；
- (9) 属于三亚市代建制管理办法规定的投标人不得在自己代建的建设项目中，承担勘察、设计、监理、施工等工作的。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

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

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

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

1.10 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 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面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，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以书面方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

本标段不允许分包。

1.12 偏离

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

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

第一章 招标公告（投标邀请书）

第二章 投标人须知

第三章 评标办法

第四章 合同条款及格式

第五章 工程建设全过程代建要求及规范

第六章 投标文件格式

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

投标人若对招标文件有任何疑问，应在投标截止日期前 15 日提出澄清要求。无论是招标人（招标代理机构）根据需要主动对招标文件进行必要的澄清，或是根据投标人的要求对招标文件做出澄清，招标人（招标代理机构）都将在投标截止日期前 15 日在《全国公共资源交易平台（海南省）》、《全国公共资源交易平台（海南省）·三亚市》、《中国招标投标公共服务平台》、《中国政府采购网》上予以澄清。

2.3 招标文件的修改

招标文件发出后，在投标截止日期前 15 日的任何时候，无论出于何种原因，招标人（招标代理机构）可主动地或在解答投标人提出的澄清问题时在《全国公共资源交易平台（海南省）》、《全

国公共资源交易平台（海南省）·三亚市》、《中国招标投标公共服务平台》、《中国政府采购网》上发布修改招标文件。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

投标文件投标函及技术部分：

- (1) 投标函
- (2) 法定代表人身份证明
- (3) 授权委托书
- (4) 保证金
- (5) 资格审查资料
- (6) 项目全过程代建机构
- (7) 全过程代建方案
- (8) 其他材料

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价只包括完成招标文件所确定的委托全过程代建范围和全过程代建业务所需的代建基本管理费（代建人按照合同的要求完成项目全过程代建工作的全部管理性质费用和承担项目业务可获取的风险报酬(含代建人从事项目代建业务应承担的各种税金、利润等，不含施工合同印花税)，不含奖励性费用）。

3.2.2 **本次全过程代建投标报价按金额报价，招标控制价为人民币：47 万元。**

3.2.3 投标报价不得超过招标控制价，否则按废标处理。

3.3 投标有效期

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

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

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人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、担保形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。

3.4.3 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，其投标文件作废标处理。

3.4.4 中标通知书发出后 5 个工作日内，向未中标的投标人退还投标保证金（不计利息），中标人的投标保证金在中标人与招标人签订合同并提交履约担保后 5 个工作日内无息退还。

3.4.5 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

(1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；

(2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书。

3.5 资格审查资料

3.5.1 “投标人基本情况表”应附投标人营业执照等材料的复印件。

3.5.2 “近年财务状况表”提供近三年财务报告。

3.5.3 “近年完成的类似项目情况表”应附合同协议书或工程竣工验收证明、项目获奖证书复印件（以颁发时间为准），具体年份要求见投标人须知前附表。每张表格只填写一个项目，并标明序号。

3.5.4 “正在建设和新承接的项目情况表”应附中标通知书或合同协议书复印件。每张表格只填写一个项目，并标明序号。若无正在建设和新承接的项目，就打“\”即可。

3.5.5 “近年发生的诉讼及仲裁情况”应说明相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书复印件，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.6 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，本章第 3.5.1 项至第 3.5.5 项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

以上所附证明材料复印件均需加盖公章。

3.6 备选投标方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。

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投标有效期、质量要求、技术标准和要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件应用不褪色的材料书写或打印，并由投标人的法定代表人或其委托代理人签字或签章或盖单位章。委托代理人签字的，投标文件应附法定代表人签署的授权委托书。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定代表人或其授权的代理人签字或签章确认。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

3.7.4 投标文件正本一份，副本份数见投标人须知前附表。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。

3.7.5 投标文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录，具体装订要求见投标人须知前附表规定。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 采用单信封法包装，投标文件正副本应分开包装，在封套上加贴密封条，并在封口处加盖投标人单位章。

4.1.2 投标文件的封套上应写明的其他内容见投标人须知前附表 4.1.2。

4.1.3 未按本章第 4.1.1 项或第 4.1.2 项要求密封和加写标记的投标文件，招标人不予受理。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在本章第 2.2.2 项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 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第 2.2.2 项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知招标人。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应按照本章第 3.7.3 项的要求签字或盖章。招标人收到书面通知后，向投标人出具签收凭证。

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 2.2.2 项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标，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

主持人按下列程序进行开标：

- (1) 宣布开标纪律；
- (2) 公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，并点名确认投标人是否派人到场；

- (3) 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；
- (4) 按照投标人须知前附表规定检查投标文件的密封情况；
- (5) 按照投标人须知前附表的规定确定并宣布投标文件开标顺序；
- (6) 按照宣布的开标顺序当众开标，公布投标人名称、标段名称、投标保证金的递交情况、投标报价、质量目标及其他内容，并记录在案；
- (7) 投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；
- (8) 开标结束。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

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

7. 合同授予

7.1 定标方式

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

7.2 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。

7.3 履约担保

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

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

7.4 签订合同

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

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

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- (1) 投标截止时间止，投标人少于 3 个的；
- (2) 经评标委员会评审后否决所有投标的。

8.2 不再招标

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

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

附表二：问题澄清通知

问题澄清

编号：

_____（投标人名称）：

_____（项目名称）全过程代建招标的评标委员会，对你方的投标文件进行了仔细的审查，现需你方对下列问题以书面形式予以澄清：

1、

2、

.....

请将上述问题的澄清于____年____月____日____时前递交至_____（详细地址）或传真至_____（传真号码）。采用传真方式的，应在____年____月____日____时前将原件递交至_____（详细地址）。

评标工作组负责人：_____（签字）

_____年____月____日

附表三：问题的澄清

问题的澄清

编号：

_____（项目名称）全过程代建招标评标委员会：

问题澄清通知（编号：_____）已收悉，现澄清如下：

1、

2、

.....

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年__月__日

附表四：中标通知书

中标通知书

_____（中标人名称）：

你方于_____（投标日期）所递交的_____（项目名称）全过程代建投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

中标价：_____元。

工程质量：符合_____标准。

项目经理：_____（姓名）。

请你方在接到本通知书后的_____日内到_____（指定地点）与我方签订
监理承包合同。

特此通知。

招标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

_____年__月__日

附表五：中标结果通知书

中标结果通知书

_____（未中标人名称）：

我方已接受_____（中标人名称）于_____（投标日期）
所递交的_____（项目名称）全过程代建投标文件，确定_____（中标人
名称）为中标人。

感谢你单位对我们工作的大力支持！

招标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

_____年__月__日

附表六：确认通知

确认通知

_____（招标人名称）：

我方已接到你方____年__月__日发出的_____（项目名称）全过程代建招
标关于_____的通知，我方已于____年__月__日收到。

特此确认。

投标人：_____（盖单位章）

____年__月__日

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
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	应当与营业执照、资质证书名称一致
		投标函签字或签章盖章	符合第二章“投标人须知前附表”第3.7.3项规定
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的要求
		报价唯一	只能有一个有效报价
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		资质条件	符合第二章“投标人须知前附表”第1.4.1项规定
		信誉要求	符合第二章“投标人须知前附表”第1.4.1项规定
		项目经理	符合第二章“投标人须知前附表”第1.4.1项规定
		其他要求	符合第二章“投标人须知前附表”第1.4.1项规定
2.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.3.1 项规定
		工程质量	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.4.1 项规定
2.2.1	分值构成 (总分100分)	投标报价：30分 企业业绩：8分 管理机构：12分 代建大纲：50分	
2.2.2	报价评分标准	投标报价：47万元，投标报价超出招标控制价为无效报价，不计入计算因素。	
2.2.3	评标基准价的计算方法	评标基准价： 1、当有效投标人小于或等于 5 家时，取所有有效投标报价的算术平均值作为评标基准价； 2、当有效投标人大于 5 家时，取去掉一个最高报价和一个最低报价后，所有有效投标报价的算术平均值作为评标基准价。	
2.2.4(1)	报价得分 (满分30分)	1、评分标准：投标人的投标报价数等于评标基准价者得满分（30分）。 投标报价每高于评标基准价 1%扣 0.2 分，每低于评标基准价 1%扣 0.1分。（精确到小数点后两位小数） 计算公式：报价得分=30- 投标报价-基准价 /基准价×100×D，当投标报价≥基准价时，D=0.2，当投标报价<基准价时，D=0.1。	
2.2.4(3)	企业业绩 (满分 8 分)	企业自 2021 年 1 月 1 日以来承接过代建管理项目或项目管理或项目管理及监理一体化或全过程工程咨询的每个得 2 分；本项满分 8 分。 证明材料：投标文件中提供合同协议书复印件加盖公章，时间以合同签订时间为准。	

2.2.4(4)	管理机构 (满分 12 分)	<p>1、项目管理组织机构(12 分)</p> <p>人员专业组成要求有：专职从事工程技术、经济等相关专业具备各中等技术职称或以上并取得相关执业资格的人员不少于 9 人（含项目经理），其中具备高级技术职称的人员不少于 3 人，以上人员配备齐全的，得分 12 分，否则不得分。</p> <p>评分依据：提供人员（2023 年 1-3 月）社保缴纳的证明及有效的职称证书或注册证扫描件或可供二维码扫描查询的复印件（后附二维码查询结果的信息截图）加盖公章核验，否则不得分。</p>
2.2.4(5)	代建大纲 (满分 50 分)	<p>一、项目施工管理（10 分）</p> <p>1、工作思路清晰，程序管理合理、措施有效。（10~6.1 分）；</p> <p>2、工作思路较清晰，程序管理欠合理、措施基本有效。（6~3.1 分）；</p> <p>3、工作思路欠清晰，程序管理欠合理、措施欠有效。（3.0~0.1 分）。</p> <p>二、质量、安全管理（10 分）</p> <p>1、代建工作的各个环节的质量、安全管理措施有效先进合理（10~6.1 分）；</p> <p>2、代建工作的各个环节的质量、安全管理措施较有效先进合理（6~3.1 分）；</p> <p>3、代建工作的各个环节的质量、安全管理措施欠有效先进合理（3.0~0.1 分）。</p> <p>三、建设工期管理（10 分）</p> <p>1、确保工程建设工期的措施先进及相关的应变措施有效合理（10~6.1 分）；</p> <p>2、确保工程建设工期的措施先进及相关的应变措施基本合理（6~3.1 分）；</p> <p>3、确保工程建设工期的措施先进及相关的应变措施不合理（3.0~0.1 分）。</p> <p>四、投资控制管理（10 分）</p> <p>1、代建工作的各个环节中投资控制管理目标明确、方法合理可行、措施具体、针对性强（10~6.1 分）；</p> <p>2、代建工作的各个环节中投资控制管理目标较明确、方法较合理可行、措施较具体、针对性较强（6~3.1 分）；</p> <p>3、代建工作的各个环节中投资控制管理目标不明确、方法不合理、措施不具体、针对性不强（3.0~0.1 分）。</p> <p>五、合同、信息管理（5 分）</p> <p>1、确保工程建设的合同、信息管理目标明确、方法合理可行、措施具体、针对性强（5~3.1 分）；</p> <p>2、确保工程建设的合同、信息管理目标基本明确、方法较合理、措施较具体、针对性较强（3~1.1 分）；</p> <p>3、确保工程建设的合同、信息管理目标不明确、方法欠</p>

		<p>合理、措施不具体、针对性不强（1~0.1 分）。</p> <p>六、组织协调方案（5分）</p> <p>1、根据提供的组织协调方案优秀的（5~3.1 分）；</p> <p>2、根据提供的组织协调方案一般的（3~1.1 分）；</p> <p>3、根据提供的组织协调方案较劣的（1~0.1 分）。</p>
--	--	--

1、评标方法

1) . 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，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，按综合评分得分由高到低顺序进行排序，综合评分得分相等时以投标报价得分高的优先。推荐排名第一、第二、第三的为第一、第二、第三中标候选人。

2) . 若两家以上得分相同时，取商务报价得分低者排名在前；若商务报价得分也相同时，则抽签确定其排名。

3) . 评标委员会根据招标人授权直接确定第一中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者出现投标须知第 1.4.3 条规定的情况时，招标人可以确定排名第二的候选人为中标人；当排名第二的中标候选人出现上述同样的原因时，招标人可以确定排名第三的中标候选人为中标人。

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：评标办法前附表

2.2.2 报价评分标准

报价评分标准：见评标办法前附表。

2.2.3 投标报价的偏差计算

投标报价的偏差计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

(1) 投标报价：见评标办法前附表。

(2) 其他：见评标办法前附表。

(3) 企业业绩：见评标办法前附表。

(4) 管理机构：见评标办法前附表。

(5) 代建大纲：见评标办法前附表。

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，作废标处理。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，其投标作废标处理：

- (1) 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；
- (2) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

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

- (1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (2) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

- (1) 按本章第 2.2.4(1) 目规定的评审因素和分值计算出得分 A ；
- (2) 按本章第 2.2.4(2) 目规定的评审因素和分值计算出得分 B；
- (3) 按本章第 2.2.4(3) 目规定的评审因素和分值计算出得分 C；
- (4) 按本章第 2.2.4(4) 目规定的评审因素和分值计算出得分 D；
- (5) 按本章第 2.2.4(5) 目规定的评审因素和分值计算出得分 E；

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=A + B + C + D+E。

3.3 投标文件的澄清和补正

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所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

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

3.3.3 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高到低的顺序推荐中标候选人。

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。

附件 A：废标条件

废标条件

A0. 总 则

本附件所集中列示的废标条件，是本章“评标办法”的组成部分，是对第二章“投标人须知”和本章正文部分所规定的废标条件的总结和补充，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。

A1. 废标条件

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：

A1.1 有第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形的。

A1.2 有串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的。

A1.3 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

A1.4 在形式评审、资格评审、响应性评审中，评标委员会认定投标人的投标不符合评标办法前附表中规定的任何一项评审标准的。

A1.5 评标委员会认定投标人以低于成本报价竞标的。

A1.6 投标人未按第二章“投标人须知”前附表第 10.4 款规定出席开标会的。

A1.7 投标人全过程代建服务期未响应招标文件要求。

第四章 合同条款及格式

三亚市政府投资建设 项目委托代建管理合同

备案编号：三发改备〔2022〕 号

三亚市发展和改革委员会制定

二、委托代建范围和内容

政府投资项目建设管理推行代建单位（即本合同代建人）总揽制，代建人在项目建设过程中履行项目业主（即本合同委托人）单位职责，负责项目全过程代建工作，组织办理施工图审查、财政预算评审、施工阶段管理、竣工验收、工程结（决）算和项目移交等相关工作，配合项目业主进行征地拆迁，负责与市政府各主管部门进行沟通，协调项目参建各方的关系，以及按照本合同其他约定，对工程的投资、工期、质量、安全管理等承担责任。代建管理的工作范围和内容详见第二部分通用合同条款。

三、项目代建管理目标

1、代建项目的概算投资控制金额：47（万元），代建人应遵守《三亚市政府投资建设项目代建制管理办法》中有关工程代建效益考核的规定。

2、工程质量标准：合格。

3、工期：540 日历天加缺陷责任期。

4、安全管理：无安全生产事故发生。

5、廉政教育管理：无职务犯罪发生。

四、代建服务期

自合同签订之日起到竣工验收完成获得《建筑工程竣工验收备案证》，并在质量保修期结束后结束。

五、工程代建管理酬金及工程建设资金拨付

1、工程代建管理酬金由以下三部分组成：

（1）代建管理费：代建人按照合同的要求完成项目代建管理工作的全部管理性质费用和承担项目业务可获取的风险报酬（含代建人从事项目代建业务应承担的各种税金、利润等），按财政部

《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）相关规定及所附《项目建设管理费总额控制数费率表》的费率计算，经计算本项目代建管理费为_____万元，由委托人核实后报财政部门按规定程序拨付。

代建管理费一经确定，不再因为人工、物价、税率、汇率、利率等因素的变动而调整，但因政府或项目业主原因导致项目投资超过原定范围正负30%以上时，代建管理费做相应调整。

（2）节余分成费：项目如期建成且竣工验收合格，并经竣工财务决算审核批准后，如工程建安费用决算比经批准的建安工程概算有节余，节余资金的10%作为对代建单位的奖励，但最高不超过200万元；由市发展改革部门和市财政部门核准后报市政府经批准可在项目节余资金或预备费中列支。但未经设计变更审批，擅自缩小建设规模而减少的工程费用，不能作为节余资金计提奖励；因政府或项目业主原因缩小建设规模而减少的工程费用，不能作为节余资金计提奖励。

（3）奖励费用：代建项目按规定工期建成，经竣工验收合格后交付使用，如被国家部委评为优良工程，按代建费用10%的标准，作为对代建人的奖励，但最高不超过200万元；代建奖励资金由市发展改革部门和市财政部门核准后报市政府经批准可在项目节余资金或预备费中列支，并由市财政性资金和项目业主自筹资金按项目建设资金来源的比例分摊支付。

（4）工程代建管理酬金拨付时间及比例：在专用合同条款第五十三条、第五十四条中约定。

2、工程建设资金拨付：代建人根据实际工作进度，在委托人核签意见后，向市（区）财政部门申请拨付工程进度款，项目未

经市财政预算评审的，工程进度款支付金额累计不得超过工程概算建安工程费的 70%；项目已完成市（区）财政预算评审的，工程进度款支付金额累计不得超过工程概算建安工程费的 80%。同时工程预付款要根据施工合同约定与工程进度款同期进行抵扣，待工程竣工验收合格后，以竣工结算为依据办理结算，并预留工程价款结算总额的 3%作为工程质保金，在质保期满后经项目业主单位、代建单位确认后由市（区）财政部门一次性拨付给施工单位。

六、本合同由以下文件组成：

1、双方认可的并按程序报有关部门审批或者备案的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件；

2、委托代建合同协议书；

3、专用合同条款；

4、通用合同条款；

5、中标通知书；

6、投标书及其附件；

7、招标文件及其附件（或描述代建项目的技术性文件）；

8、项目方案设计文件或立项批复等前期资料文件；

9、标准、规范及有关技术文件；

10、本项目的《代建管理规划大纲》及《代建管理实施规划》；

11、其他对双方认可的具有合同约束力的书面资料、电子邮件或音像资料等。

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。上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

七、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并履行各项义务。

八、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，并对委托人负责。

九、本合同中有关词语含义与本合同第二部分《通用合同条款》中赋予它们的定义相同。

十、本合同一式 10 份，委托人与代建人签订后须报市（区）发展改革部门备案签章，方可生效。委托人、代建人各执 4 份，市（区）发展改革部门执 2 份，具有同等法律效力。

委托人：

法人代表（委托代理人）

（签章）：

签约时间：

地址：

电话：

传真：

代建单位：

法定代表人（委托代理人）

（签章）：

签约时间：

地址：

电话：

传真：

第二部分 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款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

(1) “项目”是指委托人委托代建人实施建设管理的项目。

(2) “委托人”是指委托代建任务并在项目建成后实际接收、管理或使用的项目业主。

(3) “代建人”是指按照委托合同约定承担建设项目组织、管理、策划和实施等代建管理工作的专业工程管理公司。

(4) “项目代建经理部”是指由代建人组建负责具体代建管理工作的机构。

(5) “项目经理”是指由代建人任命全面履行本合同的负责人。

(6) “专业工作单位”是指由代建人按相关规定通过招标等方式选择承担项目咨询评估、勘察、测绘、设计、施工、材料和设备供应及安装等工作，具备相应资质的单位。

(7) “项目概算”是指在初步设计阶段编制的建设项目从筹建到竣工验收交付使用的预期造价。

(8) “竣工决算”是指经政府决算部门审定的竣工决算。是反映竣工项目建设成果和财务状况的总结性文件，是办理交付使用资产价值的依据，也是建设项目进行评估的依据。

(9) “节余额”是指批准的项目概算（由代建人管理的部分）

与批准的项目相应的决算之差额。

(10) “正常工作”是指本合同订立时通用条款和专用条款中约定的代建人代建工作的内容。

(11) “附加工作”是指本合同约定的“正常工作”以外代建人的工作，主要通过书面协议另行增加。

(12) “不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。包括战争、动乱、火灾以及台风、五级以上地震、持续 24 小时且降雨量在 50mm 以上的降水、山洪、泥石流等自然灾害。

(13) “日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

(14) “月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到一个月相应日期前一天的时间段。

(15) 缺陷责任期：指委托人要求代建人履行工程缺陷责任的期限，具体期限由委托人按规定在专用合同条款中与代建人约定，包括根据缺陷责任期约定条件所作的延长期限。

(16) 工程质量保修期：指根据现行有关法律规定，在专用合同条款中约定的由代建人负责对工程保修范围内发生的质量问题，履行保修义务并对造成的损失承担赔偿责任的期限，从工程竣工验收合格之日起计算。

第二条 本合同适用的法律是指国家的法律、行政法规、规范性文件，以及合同条款中约定的部门规章、规范性文件或工程所在地的地方法规、地方规章及其他相关规范性文件。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条款约定使用两种以上(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 代建工作内容

第四条 代建人代建工作的内容主要包括：

(1) 办理项目规划设计条件，配合提供项目征地所需的立项及规划选址资料；

(2) 组织编制和报批项目可行性研究报告；

(3) 组织编制报批设计方案、初步设计及概算，组织编制施工图设计及预算并报送相关部门备案；

(4) 负责按可行性研究报告批复的招标方案及相关法规对勘察、设计、施工和材料设备采购等开展招标工作，并签订有关合同；

(5) 协调配合土地、住建部门和项目所在辖区政府，落实项目的建设用地和征地拆迁工作；

(6) 负责办理规划报建、施工许可、竣工验收备案、工程结（决）算、移交和组织保修等工作；

(7) 根据代建合同做好业主交办的其他代建工作。

第三章 委托人的权利

第五条 委托人有权按相关法律法规对监理开展招标工作，并签订有关合同。

第六条 委托人有权对建设项目进行稽察，参与工程质量、安全文明及施工进度的监督工作，对违规行为予以纠正，并视其违规情节严重程度记入不良记录管理档案。

第七条 委托人有权对工程项目的资金使用情况进行监督。

第八条 委托人有权根据三亚市相关信用评价办法，对代建、勘察、设计、监理、施工等各参建单位履约情况进行考核评价。

第九条 委托人有权要求代建人更换不称职的项目代建经理部工作人员。

第十条 委托人有权参与监督和指导项目的建设实施，并组织建设项目的竣工验收移交及产权接收等工作。

第十一条 委托人有权对勘察、设计和施工招投标及设备 and 重要材料政府采购进行监督，并对上述招投标和政府采购进行确认。委托人有权监督和确认代建人签订的勘察、设计、施工、设备和重要材料采购等合同。

委托人有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行审核，并经政府相关部门确认后进行备案。

第十二条 委托人有权要求代建人赔偿因擅自变更建设内容，扩大（或缩小）建设规模、提高（或降低）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。

第十三条 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因该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第四章 代建人的权利

第十四条 代建人根据委托人的授权以及有关规定，享有项目建设的组织、管理及协调权：

(1) 根据项目建议书的批复及有关规定选择各类专业工作单位，与其签订合同，并协助办理各种手续。

(2) 管理各类承包合同，并按规定在委托代建管理范围内，签署向承包商支付承包费的审核意见。

(3) 在代建管理范围内，对项目工程建设资金的使用进行监督和管理。

(4) 与有关单位商定处理缺陷维护、保修、返修内容和费用。

(5) 代建人有权在施工招标阶段参与、审查本工程的工程量清单和工程预算。

(6) 组织项目各参与方的协调、沟通工作。

第十五条 代建人有权拒绝委托人提出的本合同约定之外的要求。

第十六条 代建人有权取得代建管理报酬。并有权按专用合同条件约定从项目投资节余额中获取奖励酬金，项目如被国家部委评为优良工程还有权获取奖励。

第十七条 代建人有权就因其他方原因给委托人造成损失时向委托人报告损失情况，提出索赔意见，并经委托人同意后，向其他方提出索赔。如果该索赔要求未能成立，则由委托人补偿因该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第五章 委托人的义务

第十八条 委托人应在规定的时间内向代建人提供包含项目的使用功能要求等内容的设计任务书。

第十九条 委托人应配合代建单位协调政府各相关部门加快推进代建项目实施，对项目建设内容、建设规模、建设标准和使用功能提出意见，并配合办理项目前期相关手续。委托人应做好项目征地拆迁工作，确保项目顺利实施。

第二十条 委托人应组织编制和报批项目建议书，并负责项目前期工作的评估审查工作，积极配合代建人完成咨询、勘察设计、施工、设备和重要材料采购等合同的审查和确认工作。

第二十一条 委托人应按专用合同条款约定审核代建人提出的项目前期工作进度款、工程建设资金和代建管理费支付申请。

第二十二條 委託人應在專用合同條款約定的時間內就代建人書面提交並要求做出決定的一切事宜給予書面答復。

第二十三條 委託人應在代建工作完成後，組織對代建人進行客觀、全面、公正的績效評價。

第二十四條 對於承擔項目資金自籌任務的項目業主單位，委託人應建立項目建設專門賬戶，確保自籌資金的落實和專款專用。

第二十五條 委託人應授權一名聯繫人負責本項目的聯絡工作，如發生變更應及時書面通知合同各方。聯繫人：_____，
聯繫方式及郵箱：_____。

第六章 代建人的義務

第二十六條 代建人在履行本合同義務期間，應遵守國家有關法律、法規，維護委託人的合法權益。

第二十七條 代建人應組建能夠滿足本項目建設管理需要的项目代建經理部，按照建設工作範圍和內容完成代建工作，並按專用合同條款約定時間向委託人上報代建管理工作月報，同時抄報市（區）發展改革部門。

第二十八條 代建人在本合同簽訂之日起30個工作日內應向委託人提供代建管理實施規劃，具體內容包括但不限於：

- (1) 項目管理組織機構_____。
- (2) 項目代建工作計劃_____。
- (3) 項目代建主要工作內容_____。
- (4) 項目關鍵節點控制措施_____。
- (5) 項目各項管理目標（主要為投資、質量、安全生產、工期進度、合同及信息、財務管理等）_____。

第二十九条 代建人应办理项目规划设计条件，配合提供项目征地所需的立项及规划选址资料，负责组织编制和报批项目环评、节能减排、可行性研究报告等前期审批手续。

第三十条 代建人应按可行性研究报告批准的建设内容和投资规模进行限额设计和报批，并根据批准的初步设计及概算，组织施工图设计和编制工程预算，工程预算须提交市（区）财政部门评审。初步设计及概算一经批准，原则上不得调整，有下列情形之一的，由代建单位提出，经项目业主同意，并报市（区）政府批准后可作调整：（一）资源、水文地质、工程地质情况有重大变化，引起建设方案变动的；（二）不可抗力导致重大损失的；（三）国家统一调整价格，引起动态概算发生重大变化的；（四）国家相关政策有重大调整的；（五）设计有重大修改的。

初步设计及概算超过可行性研究报告批准投资估算 10%以上的，可行性研究报告应由代建人重新编制报批。经批准的工程概算是项目投资控制和对代建人考核的依据。在可行性研究报告由代建人重新编制报批的过程中，如地灾、节能、环评、水保及项目规划设计条件发生重大改变时，委托人应重新进行立项。

第三十一条 代建人应协助土地、规划、住建部门和项目所在辖区政府，落实项目的建设用地和征地拆迁工作，并负责办理规划报建、施工许可、竣工验收备案、工程结（决）算、移交和组织保修等工作。

第三十二条 代建人应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。代建人不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议等方式随意变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。因技术、

水文、地质等原因必须进行设计变更的，应按《三亚市政府投资建设项目设计变更管理规定》等有关设计变更管理的规定办理相关手续。

第三十三条 代建人应按有关规定选择专业工作单位，并接受委托人和市政府相关部门监督。代建人签订的咨询、勘察、设计、施工、设备和重要材料采购等合同应报委托人审查和确认。

第三十四条 代建人应根据项目进度需要，向委托人提出资金使用计划审核申请。经委托人审核同意后，代建人方可向市（区）财政部门提交资金拨付申请。

第三十五条 代建人应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受委托人和市政府相关部门的监督。

第三十六条 代建人应严格执行有关安全生产管理规定，督促各专业工作单位做好安全生产管理工作，并接受委托人及政府相关部门的监督。

第三十七条 在委托人协助下，办理在代建管理范围内与建设项目有关各项审批手续。

第三十八条 代建人应在项目建成后，先行组织各参建单位进行竣工初验，到达竣工验收条件后协助委托人组织竣工验收。在验收过程中参与验收单位提出的合理验收意见，代建人应按规定期限组织整改完毕，并将最终验收合格的项目在保修期满后向委托人办理移交手续。

第三十九条 代建人应在项目移交前，与相关承包商签订质量保修服务协议。

第四十条 代建人应在项目移交后，根据使用管养情况，及时组织质量保修期内的维修工作。

第四十一条 代建人应建立完整的代建项目建设档案。在代建项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向委托人和政府有关部门移交。

第四十二条 在合同期内或合同终止后，未征得委托人同意，不得泄露与本工程、本合同业务有关的保密资料。代建人违反此项规定而造成损失的，由代建人全权承担，产生严重后果的，将依法追究代建单位责任。

第四十三条 代建人所使用的属委托人提供的设施和物品，在代建工作完成或中止时，应当将其设施和剩余的物品按合同约定的时间和方式移交给委托人。

第四十四条 代建人的项目经理：_____，联系方式及邮箱：_____。（如在代建项目期间更换代建项目经理，代建人须报委托人和市（区）发展和改革委员会备案）

第七章 项目设计变更

第四十五条 《三亚市政府投资建设项目建设设计变更管理规定》等市政府颁布的有关设计变更管理的规定，为委托人和代建人在项目执行过程中进行设计变更管理的依据。

第四十六条 涉及本项目技术标准、使用功能、建设规模和投资规模的变更，以及概算计列的大宗材料、分项工程单价明显低于市场价时，由代建人上报委托人审核，并按报政府相关部门核准后的技术标准、使用功能、建设规模和投资规模以及建材价格执行。

第四十七条 若由于非代建人的原因发生项目变更，并由此造成费用增加和工期延长，在代建人提出经委托人同意并报市政府批准后，应调整代建人的投资控制目标和工期控制目标。非代

建人的原因主要为下列情形：

(1) 资源、水文地质、工程地质情况有重大变化，引起建设方案变动的；

(2) 不可抗力导致重大损失的；

(3) 国家统一调整价格，引起动态概算发生重大变化的；

(4) 国家相关政策有重大调整的；

(5) 设计有重大修改的。

第八章 工程竣工验收、移交及工程质量保修

第四十八条 工程项目竣工后，代建人应及时组织各参建单位编制工程竣工决算报委托人和相关部门审核。

第四十九条 工程验收的标准执行国家相关技术和验收规范的规定。

第五十条 工程项目实行验收制度，工程完工具具备验收条件的，由代建人按国家有关规定组织完成各专项验收和工程质量验收后，报委托人并协助其组织竣工验收，以验收合格的会议日期为工程竣工验收基准日。

第五十一条 竣工移交时间、范围和内容

(1) 在工程竣工验收后 30 日内，由委托人、代建人开始进行工程实体移交工作，如因特殊情况需提前使用的，应符合提前使用的有关规定，代建人应与委托人协商一致并及时完善各种手续。

(2) 工程实体移交工作完成后 30 日内完成工程档案的移交工作。

第五十二条 工程质量保修

(1) 项目移交后，在质保期内的缺陷维护、维修、测试、服

务等事宜由代建人负责处理，质保期满后主要由委托人负责各项事宜，同时核拨质量保证金和代建管理费，代建单位进行配合。

(2) 工程质量及保修期责任根据中华人民共和国《建设工程质量管理条例》等有关规定在施工合同中约定执行。

第九章 代建报酬

第五十三条 代建管理费

是指正常的代建工作报酬。代建人从合同生效之日起至质保期终止之日止发生的开办费、企业管理费、临时设施费、利润和税金。包括：工作人员工资、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费，办公费、差旅交通费（不包括考察费）、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、零星购置费、招募生产工人费、技术图书资料费、印花税、业务招待费、施工现场津贴、临时设施费、利润和税金、其他管理性质开支和政府的奖励酬金。不包括代建项目可行性研究、初步设计及概算、招标代理、施工图设计、预算、勘察和监理等咨询服务费用。代建管理费计入项目初步设计及概算。代建管理费按照合同专用条款约定的方法计算，并按约定的时间和数额支付。

第五十四条 附加工作的报酬及项目投资节余、优良工程等奖励酬金，按照合同专用条款约定的方法计算，并按约定的时间和数额支付。

第五十五条 如果委托人在规定的支付期限内如无正当的原因未支付代建报酬，自规定的支付之日起，还应当向代建人按合同专用条款约定的利息（不低于同期银行活期利息）支付滞纳金。滞纳金从规定支付期限最后一日起计算。

第五十六条 如果委托人对代建人提交的支付通知中报酬或

部分报酬项目提出异议，应当在收到支付通知书5个工作日内向代建人发出表示异议的通知，但委托人不得拖延其他无异议报酬项目的支付。

第十章 违约责任

第五十七条 合同各方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。

第五十八条 委托人未能按照本合同的规定履行相关合同义务，同意按以下办法承担责任，并赔偿代建人损失：

(1) 委托人未能按本合同约定及时提供项目前期工作及立项文件，导致工期延误的，工期顺延，应支付代建人附加工作的报酬。

(2) 委托人未按合同条款约定及《三亚市政府投资建设项目代建制管理办法》向代建人核拨项目前期费、工程建设资金和代建管理费，造成工期延误的，工期顺延，并支付代建人附加工作的报酬。

(3) 委托人未按合同约定的时间内就代建人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复的，视为同意代建人的要求。

(4) 因委托人或政府原因造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，项目实际建设投资金额超过投资控制金额和批准新增概算的，超出费用不由代建人承担，委托人应配合代建人完成调概编制、报批和做好相关说明。

(5) 对自筹建设项目，未按有关规定向代建人拨付差额款或自筹的部分资金，委托人负责承担由此而产生的经济损失，造成工期延误的，工期顺延。

(6) 项目业主单位未按要求或合同约定配合代建单位完成相关工作，致使项目进度严重滞后的，或不及时接收已验收合格项目的，按有关规定承担相应责任。

(7) 委托人未按《三亚市政府投资建设项目代建制管理办法》规定履行项目业主单位职责而造成经济损失或工期延误的，委托人负责承担由此而产生的经济损失，工期顺延，并支付代建人附加工作的报酬。

第五十九条 代建人在代建管理责任期内承担相应的“建设单位（业主）”责任，如因自身原因导致项目工作未能按约定进行并完成。同意按以下办法承担责任，并赔偿委托人损失：

(1) 代建人非因政府或项目业主原因造成工程损失和代建人擅自变更项目建设内容、规模、标准以及虚高概算的，依法追究责任人，超出部分全部由代建人负责赔偿，情节严重的禁止五年内参与本市政府投资项目的工程建设工作。

(2) 代建人非因政府或项目业主原因造成建安工程结算造价超过概算建安工程费的，超出的建安工程结算价款由代建人负责承担。

(3) 代建人非因政府或项目业主原因且未按本合同规定完成项目代建的，对违约信息进行公示并记入不良记录管理档案，禁止三到五年内参与本市政府投资项目的工程建设工作，情节严重应当解除与代建人订立的合同，由项目业主单位通过直接委托或招标等方式选择新的代建人。

(4) 根据《三亚市政府投资项目代建单位信用评价办法》和代建入库、清退机制的有关规定，代建人承担的代建项目需接受市（区）发展和改革部门组织的日常考核和年度信用评价。如代

建人未按本合同约定履行代建人的职责、没有完成代建项目各项管理目标或在日常、年度考核中不达标，或是在管理过程中发现代建人严重违反有关资质执业办法、职业道德、行为准则和市场竞争规则的，以及采取不正当竞争手段损害其他代建单位利益的，则委托人有权解除代建合同，并将代建人出现的问题及处理建议报送市（区）发展和改革部门。

（5）工程质量未达到合同约定的质量标准，代建人有责任进行整改直至达到约定的工程质量标准为止，整改费用由代建人负责承担。

（6）因代建人的组织协调、质量安全整改等出现过错造成未按约定工期（以施工工期目标中约定的工期为准）完成代建工作，每延误一天，按该项目应收代建管理费的 1% 赔偿，但最多不超过代建管理费的 30%。如工期延长超过三个月的，委托人有权解除合同，并将其记入代建不良记录管理档案。

（7）在施工条件均已具备的条件下，代建人没有合理原因使项目未能在目标工期内交付使用，每延迟 1 天，委托人扣罚代建人的项目代建管理费 1 万元（最高不超过代建管理费的 30%），但因不可抗力、政府行为或由于委托人原因而发生的除外。

（8）经市安全监管部门认定代建人负有安全责任时，代建期间出现一般安全事故的，扣代建管理费总额的 5%；出现较大安全事故的，扣代建管理费总额的 10%；出现重大安全事故的，扣代建管理费总额的 20%；出现特别重大安全事故或两起以上相同性质的重大安全事故的，扣代建管理费总额的 30%。同时记入代建不良记录管理档案，其附带责任按国家有关规定执行。

（9）发生一般质量事故的，其违约赔偿金按代建管理费的

5%计扣；发生严重质量事故的，其违约赔偿金按代建管理费的10%计扣；发生重大质量事故的，其违约赔偿金按代建管理费的20%计扣；发生特别重大质量事故或两起以上相同性质的重大质量事故的，其违约赔偿金按代建管理费的30%计扣。同时记入代建不良记录管理档案，其附带责任按国家有关规定执行。

(10) 代建人应对其委托的咨询、设计及相关专业工作单位负责监督指导，并就其工作失误对委托人负连带责任。

(11) 当代建人未履行全部或部分代建义务，委托人可发出警告直至解除合同，代建人承担违约责任。

(12) 代建人未按《三亚市政府投资建设项目代建制管理办法》做好项目代建单位职责的其他情况而造成产生经济损失或工期延误的，代建人负责承担由此而产生的经济损失，并赔偿由此给委托人带来的其他损失。

(13) 代建人存在与项目有关的违法、违规、违纪行为的，委托人有权单方面解除合同，代建人除负责退回非法所得外，还应按非法所得金额的10%向委托人支付违约金，如造成委托人损失的应赔偿相应的损失，触犯法律的将追究相关法律责任。

第十一章 不可抗力

第六十条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，合同双方应协商解决。

第十二章 合同生效、变更与终止

第六十一条 本合同自市（区）发展改革部门备案完成之日起生效。

第六十二条 由于委托人原因，使代建工作受到阻碍，发生延误、暂停或终止，委托人应将此情况可能产生的影响或解决方

案及时通知代建人并采取相应的措施。代建人完成代建业务的时间相应延长，并得到附加工作的报酬。由于委托人未采取相应措施，在代建人向委托人进行书面报告后，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。

第六十三条 在代建合同签订后，由于非代建人原因，使得代建人不能全部或部分执行代建工作时，代建人应当立即通知委托人。该项目代建业务的完成时间应予延长。

第六十四条 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在 30 日前以书面形式通知其他各方。因解除合同使其他各方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第六十五条 当委托人认为代建人无正当理由而又未履行全部或部分代建义务时，可向代建人发出指明其未履行义务的通知。若委托人发出通知后满 21 日没有收到答复，可在第一个通知发出后 35 日内发出终止委托代建合同的通知，合同即行终止，同时委托人扣除代建人代建管理费 20% 的违约金。

第六十六条 代建人与委托人办理完成项目移交手续，并经政府审计等相关部门审核通过工程决算，代建人收到代建管理费用余额（质量保修期结束）后，本合同即终止。

第六十七条 合同协议的终止并不影响各方应有的权利和应当承担的责任。

第十三章 争议的解决

第六十八条 在合同执行过程中引起的争议，双方可通过协商并订立补充合同；协商如未能达成一致，可提交市政府协调，协调后争议仍未解决时，应按专用条款约定提交仲裁或向人民法院起诉。

第十四章 各方应遵守的承诺

第六十九条 委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建人提供项目代建的必要资料和配合做好协调沟通工作，协助代建人完成项目代建工作。

第七十条 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。

第十五章 其他

第七十一条 在代建管理范围内，如需聘用专家咨询或协助，由代建人聘用的，其费用由代建人承担；由委托人聘用的，其费用由委托人承担。

第七十二条 未经市（区）财政、发改等相关政府部门批准，代建人不得以本项目工程或权益进行融资，或进行任何形式的抵押、质押和其它形式的担保。

第七十三条 代建人及其有母子公司关系的相关企业不得在自己代建的建设项目中，承担咨询评估、勘察、测绘、设计、施工、监理等工作。

第七十四条 代建人驻地代建管理机构及其职员不得接受代建项目各相关方的任何报酬或者经济利益。

第七十五条 代建人不得参与可能与合同规定的与委托人的利益相冲突的任何活动。

第七十六条 代建人在代建过程中，不得泄露委托人声明的秘密，代建人亦不得泄露设计人、承包商及其他相关人等提供并声明的秘密。

第七十七条 除专用合同条款另有约定外，委托人提供给代建

人的图纸、委托人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映委托人要求的或其他类似性质的文件的著作权属于委托人。代建人可以为实现合同目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经委托人书面同意，代建人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

除专用合同条款另有约定外，代建人为实施工程所编制的文件，除署名权以外的著作权属于委托人，代建人可因实施工程的运行、调试、维修、改造等目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经委托人书面同意，代建人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

第七十八条 根据国家有关工程建设、廉政建设的规定，为做好项目代建工作中的党风廉政建设工作，保证代建项目高效优质，保证代建项目工程建设资金的安全和有效使用以及投资效益，合同双方应在签订本合同的同时签订《廉政合同》。

第三部分 专用合同条款

第一条 (15) 缺陷责任期期限： 2年

(16) 工程质量保修期期限： 2年

第二条 本合同适用的法律及代建依据：《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《三亚市政府投资建

设项目代建制管理办法》、《三亚市政府投资建设项目设计变更管理规定》、《建设工程项目管理规范》（GB/T50326-2006）及各种与本项目相关的设计、施工、监理规范、规程，以及相关的地方标准。

第三条 代建单位信用考核内容及时间：每年度由市（区）发展改革部门组织各相关部门对代建人进行综合信用评价考核，考核情况分为定期和不定期两种形式，定期考核于当年12月31日之前完成，不定期考核时间由市（区）发展改革部门和项目业主单位根据需要确定（制定相关考核办法）。

第四条 选择专业工作单位的监督管理措施：_____

第五条 委托人应向代建人提供包含项目的使用功能要求等内容的设计任务书和时间：

内容：_____

时间：_____

第六条 委托人应按如下方式核拨项目前期费用：项目前期工作进度款由代建人根据项目进展情况报市（区）发展改革部门申请下达投资计划，市（区）财政部门审批拨付。

项目前期费用由市（区）财政部门拨付给委托人，由委托人拨付给各专业工作单位账户。

工程建设资金在委托人、代建人核准后由市（区）财政部门按规定程序直接拨付至施工单位账户。

第七条 委托人应在接到书面要求的14个工作日（特殊紧急事项应在7个工作日内或签订临时备忘录再补齐手续）内就代建

人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

第八条 代建人向委托人汇报代建工作进展的方式和时间：代建人应当按照合同规定组建项目代建经理部，并向市（区）发展改革部门及项目业主单位报送项目经理及其项目代建经理部主要成员名单、项目代建方案或规划。每月5日前定期向市（区）发展改革部门及项目业主单位报送《政府投资项目代建工作月报》，以及在规定的时间内向各相关部门报送项目建设需要的各类报表。书面形式为代建人汇报代建工作进展的最终方式。

第九条 代建人项目工程建设资金专用账户管理方法：

（1）所有在代建管理范围内需要支出的资金，必须由委托人和代建人共同签字后方可支付。

（2）代建人与专业工作单位、银行各方应签订《资金监管协议》，专业工作单位的资金使用需在代建人批准后方可进行。

（3）_____

第十条 代建管理费计算方法、支付比例和支付时间：

计算方法：_____（按财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）相关规定及所附《项目建设管理费总额控制数费率表》的费率计算。

代建管理费的支付比例及支付时间：

（1）实行前期工作代建的项目，财政部门根据代建合同，第一次将代建单位管理费的20%拨付给代建单位，待完成项目初步设计及概算批复后支付不超过80%，余额在项目竣工决算后再清算。

（2）实行全过程代建或者建设实施代建的项目，市（区）财政部门根据代建合同，第一次将代建单位管理费的20%拨付给代

建单位，其余待工程项目开工后，按季度工程进度支付，在项目竣工前累计拨付不超过 80%，余额待项目竣工财务决算批复后给予清算。

代建管理费经委托人核准后由市（区）财政部门按规定程序拨付至代建人账户。

第十一条 附加工作的报酬及项目投资节余奖励酬金的计算方法、支付方式和支付时间：

（1）委托人可以选择以下附加工作报酬计算方法中的一种支付：①附加工作日数×合同报酬/代建服务日；或是②按实际参加代建人员和不同技术职称人员的日标准工资乘以累计工作日（参考国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670号附件四“建设工程监理与相关服务人员人工日费用标准”计算）。

支付方式：由于委托人原因造成的工程连续停工 30 日以内按实际发生天数计算附加工作日数及附加工作的报酬，工程连续停工 30 日以上的，由委托人和代建人双方另行协商解决附加工作报酬。在委托人与代建人协商达成一致意见并签订相关补充协议、说明并报市政府相关部门批准后进行支付。其中自然灾害、设计变更引起增加的工作时间不计附加工作日数。

支付时间：经委托人核准并按规定程序报市财政部门拨付至代建人账户。

（2）代建人为项目投资节约资金时，向委托人提出代建奖励报告，奖励金额按以下内容和方法计取：

节余额奖励：节余奖励金额=批准的建安工程概算余额×奖励比率 30 %。（最高不超过 200 万）

注：“工程费用节余额”是指经过评估的，代建人全面履行

合同约定代建项目建设内容、质量标准等前提下的项目概算建筑安装工程费与批准的项目相应的决算之差额。

支付方式：由市发展改革部门和市财政部门核准后在项目节余资金中列支。

支付时间：在竣工决算批准，并经市发展改革部门和市财政部门核准报市政府批准后 90 日内支付。

(3) 优良工程奖励费用

代建项目按规定工期建成，经竣工验收合格后交付使用，如被国家部委评为优良工程，则代建人可获得一笔奖励费用，奖励金额按以下内容和方法计取：

优良工程奖励：代建管理费用的 10%，最高不超过 200 万元。

支付方式：奖励资金由市发展改革部门和市财政部门核准后在项目预备费中列支或由市发展改革部门统筹安排。代建奖励金由市财政性资金和项目业主自筹资金按项目建设资金来源的比例分摊支付。

支付时间：在竣工验收完成且获得国家部委优良工程的相关证书，并经市发展改革部门和市财政部门核准报市政府批准后 90 日内支付。

第十二条 委托人应向代建人支付的滞纳金利息为：_____。

第十三条 应在收到代建人提交的资金支付申请的 20 日内给予签认，支付时间为：市（区）财政局按规定程序拨付时间_____。

第十四条 争议的解决方式：_____

其他附加协议条款：

第五章 代建制管理办法

三亚市政府投资项目代建制管理办法

第一章 总 则

第一条 为了进一步深化投资体制改革，规范政府投资项目建设行为，提高政府投资项目建设管理水平和投资效益，根据有关法律法规以及《海南省政府投资项目管理办法》《海南省政府投资项目代建制管理办法》规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在本市行政区域内采取直接投资或项目资本金注入方式建设的市级政府投资项目代建管理。

第三条 本办法所称的政府投资项目代建制，是指项目单位将本单位政府投资项目的策划、建设等管理行为，通过招标等方式委托给相关专业建设管理机构代理项目单位在一定期限内具体负责项目策划、建设的管理模式。

第四条 本办法所称的代建单位，是指具有独立法人资格，具备同类工程建设管理相适应的工程管理人员、技术水平和管理能力，具有满足项目管理需要的资金和防范风险的实力，且履约评价和社会信用良好的专业建设管理机构。上级行业主管部门对代建单位资格另有规定的，从其规定。

第五条 建安工程概算投资额在 1000 万元以上（含 1000 万元）的政府投资项目实行代建制，但有下列情形之一的可不实行代建制：

（一）市住房和城乡建设局、市交通运输局、市水务局等具有工程建设项目管理能力的单位建设的建安工程概算投资额在 5 亿元以下的政府投资项目；

（二）三亚城市投资建设集团有限公司、三亚旅游文化投资集团有限公司、三亚交通投资集团有限公司、三亚农业投资集团有限公司、三亚环境投资集团有限公司、三亚科技投资集团有限公司等市属国有企业及其具有工程建设项目管理能力的全资子公司建设的政府投资项目；

(三) 经市政府分管项目单位的副市长或常务副市长批准特殊情况需自行组织建设的项目;

(四) 其他依法依规不实行代建制的情形。

涉及国家安全、国家秘密的项目不得实行代建制。

建安工程概算投资额在 1000 万元以下的政府投资项目, 项目单位根据自身建设能力, 自主选择是否实行代建制。

第六条 代建项目原则上应采用全过程代建方式, 即由项目单位委托代建单位对代建项目从项目建议书批复后直至竣工交付使用实行全过程管理, 也可以根据项目的实际情况采用分阶段的代建方式。

第七条 市发展改革部门负责市级政府投资项目代建制的组织管理工作, 市财政、审计、住房和城乡建设、交通运输、水务、农业农村、科技工业信息化、自然资源和规划、生态环境等部门按照各自职责做好代建项目的管理和监督。

第二章项目单位与代建单位的职责

第八条 实行代建的项目, 其项目单位仍是项目管理的责任主体, 实行项目法人责任制, 应以代建合同为重点, 对代建单位的代建活动实施全过程监督, 确保代建行为规范高效、代建合同有效履行、代建工程顺利推进。充分发挥监理单位作用, 按规定选择监理单位并与其签订合同, 严禁代建单位恶意串通选取监理单位, 确保工程质量。项目单位的主要职责:

(一) 负责在项目前期研究阶段提出项目建设的规模、功能要求, 组织编制项目建议书和可行性研究报告, 并办理报批手续;

(二) 负责按相关法律法规及规定对代建、监理单位开展招标工作, 签订有关合同, 享有合同权利、履行合同义务并承担合同责任;

(三) 审核并汇总上报政府投资项目年度资金使用计划和调整计划;

（四）负责组织或委托代建单位在公共资源交易平台发布招标信息，依法进行项目工程以及与工程建设有关的服务、货物的招投标活动；监督建设项目全过程的招标采购工作；

（五）审查参建单位提出的用款拨付申请，并向财政主管部门申请项目用款拨付；

（六）监督代建项目的工程质量安全和施工进度，负责组织或委托代建单位组织项目阶段性验收、竣工验收、办理结（决）算，组织项目移交手续；

（七）负责项目建设资金的筹措和落实；

（八）负责做好项目核销、资产入账、权证办理和资料归档等工作；

（九）负责根据相关规定，对代建、勘察、设计、施工、监理等各参建单位履约情况进行考核评价以及配合有关部门做好对代建项目的检查、监督、考核等工作；

（十）协助、配合、支持代建单位办理相关手续及项目单位应承担的其他职责。

第九条 代建单位必须严格执行国家规定的建设程序，遵守国家、海南省及三亚市有关投资项目管理的各项规定，严格按照代建合同约定及批准的内容实施，代建单位依照代建合同约定对代建项目的工期、投资控制、工程质量、安全生产等工作负责，履行以下相应职责：

（一）根据批复的项目建议书，协助编制项目可行性研究报告，办理项目可行性研究报告审批手续；

（二）协调组织开展项目初步设计及概算优化工作，办理项目初步设计及概算审批手续；

（三）按照批准的初步设计及概算，协调组织施工图设计和优化工作，实行限额设计以及项目预算和工程量清单编制，核实施工图设计内容和规模及预算是否超过批准的初步设计内容和规模及概算，核实工程量清单的准确性和完整性。按合同规定的工期协助开展施工，并协助做好相关安全文明生产工作；

（四）协助项目单位按照相关规定办理项目施工中出现的设计变更、概算调整等手续；

（五）受项目单位委托，在公共资源交易平台发布招标信息，依法进行招标活动，组织对勘察、设计、施工和材料设备采购等开展招标工作及签订有关合同，并以书面形式将招标投标和中标合同等情况报项目单位备案；

（六）根据工程进度协助项目单位审核项目用款拨付申请；

（七）根据项目情况可定期或不定期向项目单位报送项目工程进度、资金使用和投资控制情况；

（八）受项目单位委托组织项目阶段性验收、竣工验收、办理结（决）算，组织项目移交手续；

（九）负责协调项目参建各方的关系，组织项目的施工管理，对工程的投资、工期、质量、安全控制等承担责任；

（十）受项目单位委托，做好项目核销、资产入账、权证办理和资料归档等工作；

（十一）法律法规和有关政策文件规定、代建合同约定的其他事项。

第三章代建项目组织实施程序

第十条 符合本办法第五条需要代建的政府投资项目，代建单位由项目单位通过公开招标方式择优产生。有关招投标程序遵照《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规执行。

代建单位在递交投标文件时，应当按照招标文件要求列明本单位在资格、能力、业绩、信誉等方面的情况，以及承诺拟派驻现场的管理人员、技术人员及备选人员的情况。

第十一条 代建单位不得作为工程总承包单位和项目建议书、可行性研究报告、初步设计及概算及其他相关前期手续的编制或评估单位，不得同时在本单位代建的项目中承担勘察、设计、施工、监理、供应材料设备等工作，或与以上单位有隶属关系、关联及其他直接利益关系。

第十二条 项目单位确定代建单位后，项目单位应当和代建单位签订代建合同，代建合同应当依据招投标文件，明确代建项目的范围、形式、代建管理费、履行期限、双方

的权利义务、违约责任以及解决争议的方法等合同条款，同时项目单位与代建单位及其从业人员签署廉洁责任书。

代建合同中需要明确现场管理人员、技术人员的姓名、身份信息、从业资历等具体情况，并且与投标文件中承诺的人员保持一致。项目经理必须是具备高（中）级技术职称或注册监理工程师、一级建造师、咨询工程师（投资）且有相关从业经验的人员。项目经理非因离职等合理原因不得随意替换，代建单位项目管理人员如有特殊原因需替换的，所替换人员的从业资格和资历不得低于投标文件中承诺人员的资格和资历，项目经理的替换需事先取得项目单位同意。

第十三条 代建合同签订后，代建单位应当按照合同规定组建项目经理部，并向项目审批部门及项目单位报送项目经理及其项目经理部主要成员名单、项目代建方案。项目经理可以同时管理多个代建项目，但管理的代建项目原则上概算总投资总额不得超过5亿元，且管理的代建项目个数最多不能超过4个，其中：概算总投资为5亿元及以上的项目，代建项目经理不允许再管理其他代建项目；概算总投资为2亿元至5亿元（不含5亿元）的项目，代建项目经理管理代建项目最多不超过2个；概算总投资为5000万元至2亿元（不含2亿元）的项目，代建项目经理管理代建项目最多不超过3个；概算总投资为5000万元以下（不含5000万元）的项目，代建项目经理管理代建项目最多不超过4个。其中，概算总投资5000万元（含）以上的项目经理必须是具备高级技术职称或注册监理工程师、一级建造师、咨询工程师（投资）且有相关从业经验的人员。本条款所称概算总投资不包含征地拆迁费用。

第十四条 建设项目施工图必须按国家、行业规范要求或行业主管部门要求进行设计和审查。工程预算须提交市财政主管部门评审。在建设实施过程中，代建单位不得擅自变更设计方案。初步设计及概算一经批准，原则上不得调整，经批准的工程概算是项目投资控制和对代建单位考核的依据。

第十五条 项目建成后，代建单位应当根据代建合同约定，按照有关规定，及时办理竣工验收手续。项目单位会同代建单位及时组织竣工验收，代建单位应当在满足移交接管相关条件后及时提请项目单位组织工程结（决）算和移交程序。

代建单位负责组织工程质量保修期内的项目质量缺陷维护，并由相关责任方依据法律规定和相关合同约定承担鉴定、维修等相关费用。

第四章资金管理与监督

第十六条 代建单位的代建管理费计列项目概算总投资之中。根据代建内容和要求，按照项目建设管理费标准核定，计入项目建设成本，不再计列建设单位管理费。一般不得同时列支代建管理费和建设单位管理费，确需同时发生的，按财政部门规定执行。代建管理费为代建单位在项目前期、实施、验收阶段等发生的管理费用，不包括代建项目可行性研究、初步设计及概算、招标代理、施工图设计、预算、勘察和监理等咨询服务费用。

代建管理费收费标准以项目审批部门批准的概算总投资（不含项目代建管理费）扣除土地征用、迁移补偿等为取得土地使用权而发生的费用为基数分档计算，即按项目建设管理费总额控制数费率 $\times J$ （ J 为代建阶段调整系数，其中：全过程代建为1.0；施工阶段代建为0.8；前期阶段代建为0.2）计取，具体计算方法见附表。

代建管理费一经确定，不再因为人工、物价、税率、汇率、利率等因素的变动而调整，但因政府或项目单位原因导致项目投资超过原定范围正负30%以上时，代建管理费可做相应调整，但代建合同明确约定不予调整的除外。

第十七条 代建管理费应由财政部门按项目进度分期支付，具体支付方式及支付比例在代建合同中明确。

实行前期阶段代建的项目，市财政部门根据代建合同，第一次将代建单位管理费的20%拨付给代建单位，待完成项目初步设计及概算批复后支付不超过70%（若合同价比概算批复造价低，则不应超过合同价的70%），完成预算评审后支付不超过预算评审造价85%（若合同价比预算审定造价低，则不应超过合同价的85%），余额在项目竣工结（决）算后支付。

实行全过程代建或者施工阶段代建的项目，市财政部门根据代建合同，第一次将不超过代建单位管理费的20%拨付给代建单位，其余待工程项目开工后，按季度工程进度

支付，在项目竣工前累计拨付不超过预算审定价的 85%（若合同价比预算审定造价低，则不应超过合同价的 85%），余额待项目竣工结（决）算完成后支付。

第五章考核评价、监督及奖惩规定

第十八条 代建单位由项目单位实行年度考核，主要对项目组织实施的规范性、建设工程质量和进度、概算执行、安全文明生产、社会稳定风险防范等内容进行考核，记录有关信用信息，并及时推送至信用信息共享平台，并将结果报送项目审批部门，考核相关工作应于每年度 12 月 31 日之前完成。

第十九条 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、工程未发生设计变更（除设计优化及政府原因之外）、工程质量优良、项目投资控制在批准概算总投资范围 4 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，项目单位应当事前报同级财政部门审核批准。因代建单位未完全履行代建合同等原因，未完成代建任务的，造成项目损失的，经项目单位审核确认后，由项目单位向代建单位进行追偿。

第二十条 代建单位不得有以下行为：

- （一）以围标、串标等非法行为谋取中标；
- （二）将所承担的项目代建工作转包或分包；
- （三）擅自调整建设内容、建设规模、建设标准及代建管理目标；
- （四）与勘察、设计、施工、监理、材料设备供应及其它服务单位串通，谋取不正当利益或者降低工程质量和标准，损害项目单位的利益；
- （五）投标文件承诺的管理团队不到位或部分到位；
- （六）法律法规规定、合同约定的其他禁止性行为。

第二十一条 代建项目工程在实施过程中出现质量不合格的，代建单位应当立即责令施工等相关单位无条件返工，直至验收合格，由此造成的损失包括增加的投资费用由负

有责任的施工等相关单位承担。由于代建单位工作失误，导致代建项目出现工程质量和安全事故的，代建单位应依法承担相应的法律责任。

代建单位未按合同约定时限完成代建工作的，项目单位可依据合同约定要求代建单位予以赔偿。因代建单位违约行为致使合同目的无法实现的，除暂停项目执行或者资金拨付外，项目单位可依法解除合同。

对于代建单位存在滥用职权、玩忽职守、串通舞弊、索贿受贿、违法转包分包等违法违规行为的，依法追究代建单位及其相应工作人员的责任，涉嫌犯罪的，依法移交司法机关处理。

第二十二条 代建合同可约定代建单位如出现需对项目单位作出赔偿的情形，项目单位有权在赔偿额确定后的 15 个工作日内，先从代建管理费中扣减，不足的部分则由代建单位以自有资金赔付。

第二十三条 项目单位未按要求配合代建单位完成相关工作，致使项目进度严重滞后的，或不及时接收已验收合格项目的，按代建合同约定和有关规定承担相应责任。

项目单位工作人员在代建项目管理工作中玩忽职守、滥用职权、谋取不正当利益的，由纪检监察机关依法给予政务处分，涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第六章附则

第二十四条 各区、各园区可参照本规定执行。

第二十五条 政府投资信息化项目可参照本规定执行。

第二十六条 本办法由市发展改革部门负责解释。

第二十七条 本办法自 2023 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2028 年 6 月 30 日。原《三亚市政府投资项目代建制管理办法》（三府〔2017〕320 号）同时废止。

附表：

1. 三亚市政府投资项目代建管理费控制数费率表

工程总概算	费率	工程总概算	算例（计费额×费率×阶段调整系数）
1000 及以下	2.0%	1000	$N \times 2.0\% \times J$
1001—5000	1.5%	5000	$[20 + (N - 1000) \times 1.5\%] \times J$
5001—10000	1.2%	10000	$[80 + (N - 5000) \times 1.2\%] \times J$
10001—50000	1.0%	50000	$[140 + (N - 10000) \times 1.0\%] \times J$
50001—100000	0.8%	100000	$[540 + (N - 50000) \times 0.8\%] \times J$
100001 以上	0.4%	200000	$[940 + (N - 100000) \times 0.4\%] \times J$

备注：代建管理费实行差额定律累进计费，其中 N 为计费额（扣除征地拆迁费后且不含项目代建管理费的概算总投资）、J 为代建阶段调整系数。

第六章 投标文件格式

(正、副本)

阳光海岸消防站项目（代建管理）

代建管理投标文件

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人_____（签字或签章）

年__月__日

目 录

- 一、投标函
- 二、联合体协议书
- 三、法定代表人身份证明
- 四、授权委托书
- 五、投标保证金
- 六、资格审查资料
- 七、项目管理机构人员配备
- 八、全过程代建方案
- 九、其他材料

一、投标报价函

（招标人名称）：

1、根据已收到的_____工程代建管理招标文件，我单位经考察现场和研究上述工程招标文件（含招标文件补充通知、招标答疑纪要）的所有内容后，我单位同意响应招标文件，代建管理费为大写_____元（¥：_____元）承担上述项目代建，计划工期_____日历天。

2、一旦我方中标，我方保证按招标文件的要求和项目法人签订工程代建合同，成立项目机构，授权_____担任项目负责人（项目经理），并保证按项目代建人员配备及执行本合同的主要代建人员表中所列人员组成项目班子实施本工程的代建任务。

3、一旦我方中标，我方保证按我方所递交投标文件中的工期和招标文件中对工程的要求如期完成，并移交工程代建的所有资料。

4、一旦我方中标，我方保证工程代建质量达到_____要求。

5、一旦我方中标，我方保证投标文件中资料的完整性，如确需变更，必须征得建设单位（业主）的同意。

6、除非另外达成协议并生效，招标文件、招标文件补充通知、招标答疑纪要、中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同。

投标人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

年 月 日

二、联合体协议书

(所有成员单位)自愿组成 (联合体名称) 联合体, 共同参加 (项目名称) 投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1. (某成员单位名称) 为 (联合体名称) 牵头人。

2. 联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标文件编制和合同谈判活动, 并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示, 及时处理与之有关的一切事项, 负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3. 联合体将严格按照招标文件的各项要求, 递交投标文件, 履行合同, 并对外承担连带责任。

4. 联合体各成员单位内部的职责分工如下: 。

5. 本协议自签署之日起生效, 合同履行完毕后自动失效。

6. 本协议书一式份, 联合体成员和招标人各执一份。

注: 本协议书由委托代理人签字的, 应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称 (盖单位章):

法定代表人或其委托代理人 (签字):

成员一名称 (盖单位章):

法定代表人或其委托代理人 (签字):

成员二名称 (盖单位章):

法定代表人或其委托代理人 (签字):

.....

年月日

三、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年____月____日

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证明

投标人：_____（盖单位章）

_____年____月____日

四、授权委托书

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

委托期限：_____

代理人无转委托权。

附：委托代理人身份证明

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或签章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

_____年____月____日

五、投标保证金

(一) 银行转账

- 1、请各投标人提供银行转账凭证；（投标文件中提供加盖单位公章复印件）
- 2、银行转账从基本账户转出（投标文件中提供基本账户信息证明材加盖单位公章复印件）。

（二）银行保函

投标保函示范文本

（独立保函）

编号：

申请人：

地址：

受益人：

地址：

开立人：

地址：

致：（受益人名称）

我方（即“开立人”）已获得通知，本保函申请人（即“投标人”）已响应贵方于年月日就（以下简称“本工程”）发出的招标文件，并已向招标人（即“受益人”）提交了投标文件（即“基础交易”）。

一、我方理解根据招标条件，投标人必须提交一份投标保函（以下简称“本保函”），以担保投标人诚信履行其在上述基础交易中承担的投标人义务。鉴此，应申请人要求，我方在此同意向贵方出具此投标保函，本保函担保金额最高不超过人民币（大写）元（¥）。

二、我方在投标人发生以下情形时承担保证担保责任：

（1）投标人在开标后和投标有效期满之前撤销投标的；

（2）投标人在收到中标通知后，不能或拒绝在中标通知书规定的时间内与贵方签订合同；

（3）投标人在与贵方签订合同后，未在规定的时间内提交符合招标文件要求的履约担保；

（4）投标人违反招标文件规定的其他情形。

三、本保函为不可撤销、不可转让的见索即付独立保函。本保函有效期自开立之日起至投标有效期届满之日后的日。投标有效期延长的，本保函有效期相应顺延，最迟不超过年月日。

四、我方承诺，在收到受益人发来的书面付款通知后的日内无条件支付，前述书面

付款通知即为付款要求之单据，且应满足以下要求：

- (1) 付款通知到达的日期在本保函的有效期内；
- (2) 载明要求支付的金额；
- (3) 载明申请人违反招投标文件规定的义务内容和具体条款；
- (4) 声明不存在招标文件规定或我国法律规定免除申请人或我方支付责任的情形；
- (5) 书面付款通知应在本保函有效期内到达的地址是： 。

受益人发出的书面付款通知应为其为鉴明受益人法定代表人（负责人）或授权代理人签字并加盖公章。

五、本保函项下的权利不得转让，不得设定担保。贵方未经我方书面同意转让本保函或其项下任何权利，对我方不发生法律效力。

六、本保函项下的基础交易不成立、不生效、无效、被撤销、被解除，不影响本保函的独立有效。

七、受益人应在本保函到期后的七日内将本保函正本退回我方注销，但是不论受益人是否按此要求将本保函正本退回我方，我方在本保函项下的义务和责任均在保函有效期到期后自动消灭。

八、本保函适用的法律为中华人民共和国法律，争议裁判管辖地为中华人民共和国。

九、本保函自我方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

开 立 人：（公章）

法定代表人（或授权代表）：（签字）

地 址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

开立时间： 年 月 日

六、资格审查资料

(一)、申请人基本情况表

申请人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传真			网 址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	国家注册执业资格工程师人员		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
帐号				技工		
经营范围						
备注						

后附营业执照、资质证书、《海南省建筑企业诚信档案手册》或《海南省建设工程造价咨询企业信用管理手册》等相关资料加盖公章复印件。

(二)、近年完成的类似项目情况表

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
合同价格	
开工日期	
竣工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目（代建）经理	
技术负责人	
项目描述	
备注	

附中标通知书及业绩合同等复印件加盖公章。

(三)、正在建设和新承接的项目情况表

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
签约合同价格	
开工日期	
计划竣工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目（代建）经理	
技术负责人	
项目描述	
备注	

附中标通知书及业绩合同等复印件加盖公章。

(四)、近年发生的诉讼及仲裁情况

(提供承诺函并加盖公章, 格式自拟)

(五)、信誉要求

(提供承诺函并加盖公章，格式自拟)；

附 2：主要人员简历表

姓名		年龄		学历	
职称		职务		拟在本项目任职	
主要工作经历					
时间	参加过的项目		担任职务	发包人及电话	

“主要人员简历表”中的项目经理应提供人员（2023年 1-3 月）社保缴纳的证明及有效的职称证书或注册证扫描件或可供二维码扫描查询的复印件（后附二维码查询结果的信息截图）加盖公章核验，其他主要人员应提供人员（2023年 1-3 月）社保缴纳的证明及有效的职称证书或注册证扫描件或可供二维码扫描查询的复印件（后附二维码查询结果的信息截图）加盖公章核验；

八、全过程代建方案

包含但不限于以下内容（格式自拟）：

- 一、项目施工管理；
- 二、质量、安全管理；
- 三、建设工期管理；
- 四、投资控制管理；
- 五、合同、信息管理；
- 六、组织协调方案。

九、其他资料