编号：HXZY202301号

**GZ427、428地块项目开发管理服务采购项目**

**公开招标文件**

**江苏志诚工程咨询管理有限公司**

**2023年06月13日**

**目 录**

第一章、公开招标公告 3

第二章、投标人须知 7

第三章、合同条款及格式 18

第四章、项目需求 80

第五章、评审方法和评审标准 82

第六章、投标文件格式 86

# 第一章、公开招标公告

项目概况：GZ427、428地块项目开发管理服务采购项目的潜在投标人可在江苏志诚工程咨询管理有限公司代理部获取招标文件，并于 2023年7月4日09点 30 分（北京时间）前提交投标文件。

## 一、项目基本情况

1、项目编号：HXZY202301号

2、项目名称：GZ427、428地块项目开发管理服务采购项目

3、采购方式：公开招标

4、项目最高限价：委托管理费报价不高于销售额的3.5%（基本管理费不高于1.3%，品牌使用费不高于2.2%）

 设计费（全过程的设计工作）报价不高于85元/平方米（按规划许可证列明的总建筑面积）

（最终报价超过最高费率限价的为无效报价，按照无效响应处理）

5、采购需求：详见招标文件第四章项目需求。

6、合同履行期限：本项目整体管理服务期暂定为**【48】个月**（实际以本合同签订生效之日起至项目销售目标完成目竣工备案满一年、房屋交付后物业服务完成首年度考核为止），本项目总体开发建设周期暂定为**【36】个月**（实际以本合同签订生效之日起开始计算至物业最后完成竣工验收备案，具备交付条件为止）。项目规划方案审批通过（自本合同签订生效之日起 50 日内），首批项目团队到岗后【30】日内将项目全景开发计划提交甲方确认，项目全景开发计划（包括合同履行过程中双方共同确认的调整方案）作为双方正式确定的项目开发时间目标。

7、本项目接受联合体投标。

## 二、申请人的资格要求

（一）满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，并提供下列材料：

（1）*投标函****(原件)***

（2）*资格声明****(原件)***

（3）*若法定代表人参加投标的，须提供本人身份证复印件****(原件备查)****；若授权代表参加的，须提供《法人授权书》原件和授权代表身份证复印件****（原件备查）***

（4）*营业执照副本或民办非企业单位登记证书或事业单位法人证书等相关身份证明材料****(复印件加盖供应商公章)***

（5）*依法缴纳职工社会保障资金的证明材料****(复印件加盖供应商公章)****(税务、银行或社会保险基金管理部门出具的2023年3月-2023年5月近三个月内任意一个月缴纳职工社会保障资金的缴款凭证或缴款证明)*

（6）*供应商2023年3月-2023年5月近三个月内任意一个月依法纳税的缴款凭证****(复印件加盖供应商公章)***

（7）*与第（6）条相对应的纳税申报表或经会计师事务所审计的2021年度或者2022年度财务报告（成立不满一年不需提供）* ***(复印件加盖供应商公章)***

（8）*供应商参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明****（原件）***

（9）*供应商信用承诺书****(原件)***

（10）*供应商未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网” (www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单*

**备注：**投标文件的正本和副本中均须提供上述资格证明文件。资格证明文件须清晰可辨，若有缺失或不清晰，将导致投标被拒绝且不允许在开标后补正。

（二）落实政府采购政策需满足的资格要求：*无。*

（三）本项目的特定资格要求：

1、投标供应商具有房地产开发二级及以上资质（含暂定级），且在有效期内。

2、投标供应商具有工程设计综合资质甲级或者工程行业设计甲级（建筑工程）或者工程专业设计甲级（建筑工程）

本项目接受联合体投标。

（四）拒绝下述供应商参加本次采购活动：

（1）供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

（2）凡为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该项目的其他采购活动。

（3）供应商被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网"(www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

（五）集中考察或召开答疑会：无

## 三、获取采购文件

时间： 2023年6月13日至 2023年6月20日 上午9:00-11:30，下午14:30-17:30（节假日除外）

方式：投标供应商需携带供应商确认函及法人授权委托书原件报名领取招标文件

地点：扬州市邗江区文昌西路305号金都汇商务楼3楼代理部

售价：300元（报名时缴纳，售后不退）

**四、响应文件提交**

提交时间: 2023年7 月4日09点00分（北京时间）

截止时间: 2023年7月4日09点30分（北京时间）

地点：扬州市文昌西路305号金都汇商务楼3楼开标室

**五、开启**

时间： 2023年7月4日09点30分（北京时间）

地点：扬州市文昌西路305号金都汇商务楼3楼开标室

**六、公告期限**

## 自本公告发布之日起5个工作日。

**七、其他补充事宜**

1、*本招标文件中斜体下划线部分为实质性响应条件，为必须遵守的条件，如不满足将作无效响应文件处理。*

如供应商未按上述要求去做，将自行承担所产生的风险。有关本次招标的事项若存在变动或修改，敬请及时关注“中国政府采购网”、“扬州市邗江城市建设发展有限公司”“扬州维扬发展投资有限公司”发布的信息或更正公告。

3、本次投标响应文件制作份数要求：一式伍份（一份正本，四份副本），每份响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样。电子版响应文件1份(U盘形式,单独密封、随纸质响应文件一并提交)。当电子版文件和纸质正本文件不一致时，以纸质正本文件为准。电子版文件用于辅助评标和存档，供应商需承担前述不一致造成的不利后果。

4、本次招标不收取投标保证金。

## 八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1.采购人信息

名 称：扬州邗祥置业有限公司

1. 采购代理机构信息

名 称：江苏志诚工程咨询管理有限公司

地　址：扬州市邗江区文昌西路305号金都汇商务楼3楼

联系方式：0514-80820678

3、项目联系方式

项目联系人：田明姣

电话：0514-80820678

江苏志诚工程咨询管理有限公司

2023年6月13日

# 第二章、投标人须知

**1、采购方式**

1.1 本次采购采取公开采购方式，本采购文件仅适用于GZ427、428地块项目开发管理服务采购项目。

**2、投标人**

2.1 本采购文件中“投标人”，即“投标人”，是指参加投标竞争，并符合采购文件规定资格条件的法人、其他组织或者自然人。

2.2合格的投标人

2.2.1 满足采购公告中投标人的资格条件要求的规定。

2.2.2 满足本文件实质性条款的规定。

**3、适用法律**

3.1 本次采购及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

## 4、投标费用

4.1 投标人应自行承担所有与参加投标有关的费用，无论投标过程中的做法和结果如何，代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4.2本次采购文件售价300元，开标时缴纳，售后不退。

4.3本项目代理服务费由采购人支付。

## 5、采购文件的约束力

5.1 投标人一旦参加本项目采购活动，即被认为接受了本采购文件的规定和约束。

## 6、采购文件构成

6.1 采购文件有以下部分组成：

（1）采购公告

（2）投标人须知

（3）合同条款及格式

（4）项目需求

（5）评审方法与评审标准

（6）投标文件格式

请仔细检查采购文件是否齐全，如有缺漏请立即与代理机构联系解决。

6.2 采购的最小单位是包。采购服务数量及技术要求中未分包的，投标人对要求提供的服务不得部分投标；采购服务数量及技术要求中已经分包的，应当以包为单位投标。

6.3 采购文件如果要求投标人提交备选投标方案的，投标人可以提交备选方案；否则，备选方案将被拒绝。

6.4 投标人应认真阅读采购文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按采购文件要求和规定编制投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标文件对采购文件作出实质性响应，否则其风险由投标人自行承担。

## 7、采购文件的澄清

7.1 任何要求对采购文件进行澄清的投标人，应在投标截止日期的十日前按投标邀请中的通讯地址，以书面形式通知代理机构。

## 8、采购文件的修改

8.1 在投标截止时间前，代理机构可以对采购文件进行修改。

8.2代理机构在采购文件要求提交投标文件截止时间前，有权决定延长投标截止时间和开标时间，并在原采购信息发布媒体上发布变更公告。

8.3采购文件的修改将在“中国政府采购网”、“扬州市邗江城市建设发展有限公司”“扬州维扬发展投资有限公司”公布，补充文件将作为采购文件的组成部分，并对投标人具有约束力。

8.4投标人应在投标截止时间前关注原采购信息发布媒体上有关本采购项目有无变更公告。

## 9、投标文件的语言、度量衡单位、货币和编制

9.1投标人提交的投标文件、技术文件和资料，包括图纸中的说明，以及投标人与代理机构就有关投标的所有来往函、电、通知和文件均应使用中文。投标文件中若有英文或其他语言文字的资料，应提供相应的中文翻译资料。对不同文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。投标文件以及投标人与代理机构就有关投标的所有来往通知、函件和文件均应使用简体中文。

9.2 除技术性能另有规定外，投标文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

9.3投标人应使用人民币报价。

9.4投标文件应字迹清楚、内容齐全、不得涂改。如有修改，修改处须有投标人加盖公章和法定代表人或其授权代表签字。

## 10、投标文件构成

10.1 投标人编写的投标文件应包括：资信证明文件、技术参数响应及偏离表、商务条款响应及偏离表、开标一览表等部分；

10.2 投标人应将投标文件按顺序装订成册，应逐页编码，不得跳页（包括但不限于证明材料、声明及产品介绍、彩页等），并编制投标文件资料目录。由于编排混乱导致投标文件被误读或查找不到，责任由投标人承担。

10.3 投标人应当根据采购文件要求编制投标文件，投标文件应对采购文件提出的要求和条件作出实质性响应，并在相应的投标文件中逐条标明满足与否。

## 11、证明投标人资格及符合采购文件规定的文件

11.1投标人应按要求提交资格证明文件及符合采购文件规定的文件。

11.2投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力独立履行合同的文件。

11.3投标人除必须具有履行合同所需提供的货物以及服务的能力外，还必须具备相应的财务、技术方面的能力。

 11.4投标人应提交根据合同要求提供的证明产品质量合格以及符合采购文件规定的证明文件。

 11.5证明投标人所提供货物与采购文件的要求相一致的文件可以是手册、图纸、文字资料和数据。

## 12、供货一览表和投标配置与分项报价表

12.1 投标人应按照采购文件规定格式填报供货一览表、投标配置与分项报价表，在表中标明所提供的设备品牌、规格、型号、原产地、主要部件型号及其功能的中文说明和供货期。每项货物和服务等只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受(如有备选配件，备选配件的报价不属于选择的报价)。

12.2 标的物

采购人需求的货物供应、安装，调试及有关技术服务等。

12.3有关费用处理

采购报价采用总承包方式，投标人的报价应包括所投产品费用、安装调试费、测试验收费、培训费、运行维护费用、税金、国际国内运输保险、报关清关、开证、办理全套免税手续费用及其他有关的为完成本项目发生的所有费用，采购文件中另有规定的除外。

12.4其它费用处理

采购文件未列明，而投标人认为必需的费用也需列入报价。

12.5投标货币

投标文件中的货物单价和总价无特殊规定的采用人民币报价，以元为单位标注。采购文件中另有规定的按规定执行。

12.6 投标配置与分项报价表上的价格应按下列方式分开填写：

1、项目总价：包括采购人需求的货物价格、质量保证费用、培训费用及售后服务费用，项目在指定地点、环境交付、安装、调试、验收所需费用和所有相关税金费用及为完成整个项目所产生的其它所有费用。

2、项目单价按投标配置及分项报价表中要求填报。

## 13、技术参数响应及偏离表、商务条款响应及偏离表及投标货物说明

13.1 对采购文件中的技术与商务条款要求逐项作出响应或偏离，并说明原因；

13.2 提供参加本项目类似案例简介；

13.3 培训计划；

13.4 详细阐述所投货物的主要组成部分、功能设计、实现思路及关键技术；

13.5 投标人认为需要的其他技术文件或说明；

## 14、服务承诺及售后服务机构、人员的情况介绍

14、1投标人的服务承诺应按不低于采购文件中商务要求的标准。

14、2提供投标人有关售后服务的管理制度、售后服务机构的分布情况、售后服务人员的数量、素质、技术水平及售后服务的反应能力。

## 15、投标函和开标一览表

15.1 投标人应按照采购文件中提供的格式完整、正确填写投标函、开标一览表。

## 16、投标保证金：

16.1 本次招标不收取投标保证金。

## 17、投标有效期

17.1 投标有效期为代理机构规定的开标之日起**六十（60）天**。投标有效期比规定短的将被视为非响应性投标而予以拒绝。

17.2 在特殊情况下，代理机构于原投标有效期满之前，可向投标人提出延长投标有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。投标人可以拒绝代理机构的这一要求而放弃投标，代理机构在接到投标人书面答复后，将在原投标有效期满后五日内**无息退还其投标保证金**；同意延长投标有效期的投标人既不能要求也不允许修改其投标文件。本采购文件第16条有关投标保证金的规定在延长期内继续有效，同时受投标有效期约束的所有权利与义务均延长至新的有效期。

## 18、投标文件份数和签署

18.1投标人应严格按照采购公告和采购文件要求的份数准备投标文件，每份投标文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样。一旦正本和副本不符，以正本为准。

18.2投标文件正本中，除采购文件规定的可提交复印件外，其他文件均须提交原件。文字材料需打印或用不褪色墨水书写。投标文件的正本须经法定代表人或授权代表签署和加盖投标人公章。 本采购文件所表述（指定）的公章是指法定名称章，不包括合同专用章、业务专用章等印章。

18.3 除投标人对错处做必要修改外，投标文件不得行间插字、涂改或增删。如有修改错漏处，必须由法定代表人或授权代表签字或盖章。

## 19、投标文件的密封和标记

19.1投标人应将投标文件正本和所有副本密封，不论投标人中标与否，投标文件均不退回。

19.2 密封的投标文件应：

19.2.1 注明投标人名称，如因标注不清而产生的后果由投标人自负。按采购公告中注明的地址送达；

19.2.2注明投标项目名称、标书编号及包号。

19.2.3未按要求密封和加写标记，代理机构对误投或过早启封概不负责。对由此造成提前开封的投标文件，代理机构将予以拒绝，作无效投标处理。

## 20、投标截止日期

20.1 代理机构收到投标文件的时间不得迟于采购公告中规定的截止时间。

20.2 代理机构可以通过修改采购文件酌情延长投标截止日期，在此情况下，投标人的所有权利和义务以及投标人受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

## 21、迟交的投标文件

21.1 代理机构拒绝接收在其规定的投标截止时间后递交的任何投标文件。

## 22、投标文件的修改和撤回

22.1 投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标文件，但这种修改和撤回，必须在规定的投标截止时间前，以书面形式通知代理机构，否则，代理机构将拒绝。

22.2 投标人的修改或撤回文件应按规定进行编制、密封、标记和发送，并应在封套上加注“修改”或“撤回”字样。上述补充或修改若涉及投标报价，必须注明“最后唯一报价”字样，否则将视为有选择的报价。修改文件必须在投标截止时间前送达代理机构。

22.3 在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件作任何修改。

22.4 在投标截止时间至采购文件中规定的投标有效期满之间的这段时间内，投标人不得撤回其投标，否则其投标保证金将不予退还。

## 23、开标

23.1 代理机构将在采购公告中规定的时间和地点组织公开开标。投标人应委派携带有效证件的代表准时参加，参加开标的代表需签名以证明其出席。投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

23.2开标仪式由代理机构组织，采购人代表、公证员、监委、投标人代表等参加。

23.3按照规定同意撤回的投标文件将不予开封。

23.4 开标时请投标人推选的代表查验投标文件密封情况，投标登记薄上作纪录无误后，代理机构当众拆封宣读每份投标文件中“开标一览表”的内容，未列入开标一览表的内容一律不在开标时宣读。开标时未宣读的投标报价信息，不得在评标时采用。

 23.5 代理机构将指定专人负责开标记录并存档备查，各投标人需仔细核对开标纪录相关内容并签字确认。

23.6 投标人在报价时不允许采用选择性报价，否则将被视为无效投标。

## 24、评标委员会

 24.1开标后，代理机构将立即组织评标委员会（以下简称评委会）进行评标。

 24.2 评委会由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，且人员构成符合政府采购有关规定。

 24.3评委会独立工作，负责评审所有投标文件并确定中标候选人。

## 25、评标过程的保密与公正

25.1公开开标后，直至签订合同之日止，凡是与审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标建议等，采购人、评委、代理机构工作人员均不得向投标人或与评标无关的其他人员透露。

25.2在评标过程中，投标人不得以任何行为影响评标过程，否则其投标文件将被作为无效投标文件。

25.3 在评标期间，代理机构将设专门工作人员与投标人联系。

25.4 代理机构和评委会不公布评标过程中的相关细节。

25.5 采用综合评分法的项目，未中标的投标人如需了解自己的评审得分及排序情况，可于中标结果公告期限届满之日起7个工作日内，由其法定代表人或授权代表携带本人有效身份证件到代理机构进行查询，逾期将不予受理。

## 26、投标的澄清

26.1评标期间，为有助于对投标文件的审查、评价和比较，评委会有权以书面形式要求投标人对其投标文件进行澄清，但并非对每个投标人都作澄清要求。

 26.2接到评委会澄清要求的投标人应派人按评委会通知的时间和地点做出书面澄清，书面澄清的内容须由投标人法定代表人或授权代表签署，并作为投标文件的补充部分，但投标的价格和实质性的内容不得做任何更改。

 26.3 接到评委会澄清要求的投标人如未按规定做出澄清，其风险由投标人自行承担。

## 27、对投标文件的初审

27.1投标文件初审分为资格检查和符合性检查。

27.1.1资格审查：依据法律法规和采购文件的规定，由采购人对投标文件中的资格证明文件进行审查。并将审查结论以书面形式向评委会反馈。

采购人在进行资格性审查的同时，将在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网"(www.ccgp.gov.cn)对投标人是否被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重失信行为记录名单情况进行查询，以确定投标人是否具备投标资格。查询结果将以网页打印的形式留存并归档。

若接受联合体投标的项目，两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个投标人的身份共同参加政府采购活动的,联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良应用记录。

27.1.2符合性检查：依据采购文件的规定，由评委会从投标文件的有效性、完整性和对采购文件的响应程度进行审查，以确定是否对采购文件的实质性要求作出响应。

27.2在详细评标之前，评委会将首先审查每份投标文件是否实质性响应了采购文件的要求。实质性响应的投标应该是与采购文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留的投标。

所谓重大偏离或保留是指与采购文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与采购文件不一致，而且限制了合同中买方（采购人）和见证方（代理机构）的权利或投标人的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的投标人的竞争地位产生不公正的影响。是否属于重大偏离由评委会按照少数服从多数的原则作出结论。评委决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

27.3如果投标文件实质上没有响应采购文件的要求，评委会将予以拒绝，投标人不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其投标成为实质性响应的投标。

27.4评委会将对确定为实质性响应的投标进行进一步审核，看其是否有计算上或累加上的算术错误，对开标一览表内容修正错误的原则如下：

（1）投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准。

（2）投标文件、“开标一览表”中报价的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准。

（3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价。

（4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上错误的，按照前款规定的顺序修正。对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

27.5评委会将按上述修正错误的方法调整投标文件中的投标报价，调整后的价格应对投标人具有约束力。如果投标人不接受修正后的价格，则其投标将被拒绝，其投标保证金不予退还。

27.6评委会将允许修正投标文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何投标人相应的名次排列，否则不允许修正。

27.7采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由评标委员会按照采购文件规定的方式确定采购文件未规定的通过随机抽取的方式确定一个参加评标的投标人，其他投标无效。

使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由评标委员会根据采购文件规定的方式确定，采购文件未规定的采取随机抽取的方式确定一个中标候选人，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

非单一产品采购项目，采购文件中将载明其中的核心产品。多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按前两款规定处理。

## 28、无效投标、废标及投标人不足三家的处理

28.1无效投标条款

28.1.1未按要求交纳投标保证金的；

28.1.2未按照采购文件规定要求密封、签署、盖章的；

28.1.3投标人在报价时采用选择性报价；

28.1.4投标人不具备采购文件中规定资格要求的；

28.1.5投标人的报价超过了采购预算或最高限价的；

28.1.6未通过符合性检查的；

 28.1.7不符合采购文件中规定的其他实质性要求和条件的（*本采购文件中斜体且有下划线部分为实质性要求和条件，包括但不限于该范围）；*

28.1.8 投标人被 “信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网"(www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重失信行为记录名单。若接受联合体的项目，两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个投标人的身份共同参加政府采购活动的，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良应用记录。

28.1.9 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的。

28.1.10 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

28.1.11其他法律、法规及本采购文件规定的属无效投标的情形。

28.2废标条款：

28.2.1符合专业条件的投标人或者对采购文件作实质响应的投标人不足三家的；

28.2.2投标人的报价均超过采购预算或最高限价；

28.2.3出现影响采购公正的违法、违规行为的；

28.2.4因重大变故，采购任务取消的；

28.2.5评标委员会认定采购文件存在歧义、 重大缺陷导致评审工作无法进行。

28.3投标截止时间结束后参加投标的投标人不足三家或者通过资格审查或符合性审查的投标人不足三家的，除采购任务取消情形外，按照以下方式处理：

28.3.1采购文件存在不合理条款或者采购程序不符合规定的，由采购人、代理机构改正后依法重新采购；

28.3.2 采购文件没有不合理条款、采购程序符合规定，需要采用其他采购方式采购的，采购人应当依法报财政部门批准。

## 29、确定中标单位

29.1评委会根据本采购文件规定评标方法与评标标准向采购人推荐出中标候选人。

29.2 采购人应根据评委会推荐的中标候选人确定中标人。

29.3代理机构将在“中国政府采购网”、“扬州市邗江城市建设发展有限公司”“扬州维扬发展投资有限公司”发布中标公告，公告期限为1个工作日。

29.4若有充分证据证明，中标人出现下列情况之一的，一经查实，将被取消中标资格：

29.4.1提供虚假材料谋取中标的；

29.4.2向采购人、代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；

29.4.3恶意竞争，投标总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的；

29.4.4属于本文件规定的无效条件，但在评标过程中又未被评委会发现的；

29.4.5与采购人或者其他投标人串通投标的；

29.4.6采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；

29.4.7不符合法律、法规的规定的。

29.5.有下列情形之一的，视为投标人串通投标，投标无效：

29.5.1不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制。

29.5.2不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜。

29.5.3 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人。

29.5.4不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异。

29.5.5不同投标人的投标文件相互混装。

29.5.6不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

## 30、质疑处理

30.1投标人认为采购文件、采购过程和中标或成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人或代理机构提出质疑。

30.1.1对采购文件提出质疑的，应当在获取采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日起7个工作日内提出。

　　30.1.2对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日起7个工作日内提出。

　　30.1.3对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日起7个工作日内提出。

30.2投标人应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。质疑必须按《政府采购法》、《政府采购法实施条例》及《政府采购质疑和投诉办法》等相关规定提交。

30.3提出质疑的投标人（以下简称质疑投标人）应当是参与所质疑项目采购活动的投标人。

潜在投标人已依法获取其可质疑的采购文件的，可以对该文件提出质疑。对采购文件提出质疑的，应当在获取采购文件或者采购文件公告期限届满之日起7个工作日内提出。

30.4投标人提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

　　30.4.1投标人的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

　　30.4.2质疑项目的名称、编号；

　　30.4.3具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

　　30.4.4事实依据；

　　30.4.5必要的法律依据；

　　30.4.6提出质疑的日期。

投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

《质疑函》及《授权委托书》格式见网址：http://zfcg.yangzhou.gov.cn

30.5代理机构收到质疑申请后，将对质疑的形式和内容进行审查，如质疑内容、格式不符合规定，代理机构将告知质疑人进行补正。

30.6质疑人应当在法定质疑期限内进行补正并重新提交质疑函。

30.7代理机构应当在收到投标人的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑投标人和其他有关投标人，但答复的内容不得涉及商业秘密。

30.8 诚实信用

30.8.1 投标人之间不得相互串通投标报价，不得妨碍其他投标人的公平竞争，不得损害采购人和其他投标人的合法权益。

30.8.2 投标人不得以向代理机构工作人员、评标委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。经查实投标人有此行为的，政府采购管理部门将投标人列入不良行为记录名单，按照《政府采购法》有关规定处理。

30.8.3 投标人提出书面质疑必须有理、有据，不得虚假质疑和恶意质疑，并对质疑内容的真实性承担责任。一经查实，代理机构有权依据政府采购的有关规定，报请政府采购监管部门对该投标人进行相应的行政处罚并在网站上予以公示。如果投标人或者其他利害关系人通过捏造事实、伪造证明材料等方式提出质疑，干扰政府采购活动正常进行的，属于严重不良行为，代理机构将提请政府采购监管部门将其列入不良行为记录名单，并依法予以处罚。

30.8.4 投标人不得虚假承诺，否则，按照提供虚假材料谋取中标成交处理。

30.8．5 投标人应自觉遵守开标、评标纪律，扰乱开标评标现场秩序的，属于失信行为，根据《江苏省政府采购投标人监督管理暂行办法》，失信行为将被记入投标人诚信档案。

## 31、中标通知书

31.l中标结果确定后，代理机构将向中标投标人发出中标通知书。

31.2 中标投标人收到中标通知书后，应签字确认中标通知书已收到。若无回复，则公告后视同中标投标人已经知悉并同意接受。

31.3中标通知书将是合同的一个组成部分。对采购人和中标投标人均具有法律效力。中标通知书发出后，采购人改变中标结果的，或者中标投标人放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

31.4所有投标文件都将作为档案保存，不论中标与否，代理机构均不退回。

## 32、签订合同

32.l中标投标人应按中标通知书规定的时间、地点,按照采购文件确定的事项与采购人签订政府采购合同，且不得迟于中标通知书发出之日起十五日，否则中标投标人应承担赔偿责任。由此给采购人造成损失的，中标投标人还应承担赔偿责任。

32.2采购文件、中标投标人的投标文件及采购过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

32.3 签订合同后，*中标投标人不得将货物及其他相关服务进行转包*。未经采购人同意，中标投标人也不得采用分包的形式履行合同，否则采购人有权终止合同，中标投标人应承担赔偿责任。转包或分包造成采购人损失或致使合同履行中发生违约现象的，中标投标人应承担赔偿责任。

32.4采购人不得向中标人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的协议。所签订的合同不得对采购文件确定事项和中标人投标文件作实质性修改。

## 33、货物和服务的追加、减少和添购

33.1政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物和服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与中标投标人协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不超过原合同金额10%。

33.2采购结束后，采购人若由于各种客观原因，必须对采购项目所牵涉的货物和服务进行适当的减少时，在双方协商一致的前提下，可以按照采购采购时的价格水平做相应的调减，并据此签订补充合同。

34、履约保证金

34.1中标供应商应当在签订合同后 10 日内，向甲方提交履约保证金【伍佰】万元整（RMB500万元）。中标供应商自主选择以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函（见索即付）等非现金形式提交，应当在采购合同中约定履约保证金退还的方式、时间、条件和不予退还的情形，明确逾期退还履约保证金的违约责任。履约保证金用以约束中标人在合同履行中的行为，弥补合同执行中由于自身行为可能给采购人带来的各种损失。如果中标人不同意按照规定去做，采购人有权取消本次采购中标决定。

34.2履约保证金的退还：履约保证金在乙方按合同约定完成开发管理服务后 30 天内不计息退还（乙方自主选择支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交）。

35、样品

若项目要求提供样品的，中标人的样品由采购人负责保管、封存，并作为履约验收的参考。未中标人的样品将及时退还。

# 第三章、合同条款及格式

开发管理服务采购合同书

甲方**：**

公司地址**：**

法定代表人**：**

乙方**：**

公司地址**：**

法定代表人**：**

第一部分 协议书

第一条 项目基本情况

1、项目地点和土地四至：GZ427地块位于【扬州市W1双桥南片区控制性详细规划单元内】，四至为【东至纵一路、南至文汇西路、西至规划支路、北至横一路】，GZ428地块位于【扬州市W1【双桥南片区】控制性详细规划单元内】，四至为【东至维扬路、南至文汇西路、西至纵一路、北至横一路】。界址点坐标最终以《国有建设用地使用权出让合同》附件之《出让宗地界址图》为准。

2、项目名称和用地性质：项目名称为【扬州GZ427&428项目（暂名）】，用地性质为【居住用地、商业用地】。

3、土地使用权获取方式：于【2022年12月】通过【挂牌】方式取得。

4、土地使用年限：住宅用地使用权年限为【70】年，商业用地使用权年限为【40】年。

5、地块面积：GZ427宗地面积约【51240】平方米，约【77】亩，其中建设用地面积约【51240】平方米；GZ428宗地面积约【35360】平方米，约【53】亩，其中建设用地面积约【35360】平方米最终以国有土地使用证上登载的面积为准。

6、土地现状与交付情况：【净地已交付】

7、主要规划建设指标：

GZ427地块容积率为**【1.0-1.6】，**建筑密度为【不高于25%】，绿地率为【不低于 30%】，详见地块规划设计条件书。

GZ428地块容积率为**【1.0-1.6】，**建筑密度为【不高于25%】，绿地率为【不低于 30%】，详见地块规划设计条件书。

项目预计总规划计容建筑面积【138470】平方米（最终以规划部门核准的指标为准）。

8、建设内容和建设标准：

项目建设内容包括【住宅、商业】；

项目建设交付标准为：住宅为【毛坯\精装】，商业为【毛坯】，其他物业为【毛坯】。

9、项目进展情况：【未动工】。

第二条 项目开发管理服务基本原则

1、为了提高管理效率、降低管理成本，本项目的开发管理服务实行有限制的授权管理模式。即在项目开发管理服务范围内，并在按审批权限表完成审批后，经甲方用章以甲方名义行使该等权利。上述授权范围根据本合同的约定确定，未经双方同意不得随意变更。但若乙方未按规定权限执行或依据权限执行不当给甲方造成损失时，甲方有权就相关权限进行调整，而无须经得乙方另行同意。

2、甲方作为项目的开发建设单位，负责筹措项目开发建设所需的全部资金，拥有项目开发中知情权、监督权、建议权和决策权，并在项目定位、项目方案、项目重大设计变更、目标成本设定、计划节点设定、项目招标、项目定价、营销方案等环节具有最终决策权。甲方依法享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

3、乙方根据本合同的约定履行开发管理服务职责和义务，组建项目管理服务团队，对甲方负责，在本合同约定或甲方的特别授权许可范围内代表甲方行使项目经营管理权，努力实现项目管理各项目标，并有权获得本合同约定的管理服务费等收益。

4、本项目的开发管理服务实行合同制管理，项目开发建设过程中的各类合同以甲方名义签订，由乙方进行合同履行的全过程管理，对甲方负责，并履职尽责。

第三条 管理范围及服务期限

1、本合同约定的开发管理服务涵盖项目的全过程开发管理工作，乙方对管理范围内应该从事的具体管理事项包含但不限于以下主要列举：

（1）管理系统工作：项目公司各项管理制度的建立，并协助甲方建立项目公司财务管理系统、ERP管理系统等，并做好日常维护。

（2）前期管理工作：对项目的运营思路和方案进行统筹规划，乙方负责办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续（但本合同另有约定的除外）。

（3）规划设计管理：根据项目类型和实际情况负责各阶段设计单位（包括但不限于规划设计、建筑设计、景观设计、装修装饰设计等）的设计管理工作，把控设计进度及设计成果质量。

（4）成本管理：制订合理的项目成本管理目标（需经甲乙双方按合同约定确认），免费提供乙方集采资源，并在项目开发建设全过程中实行有效的成本管理。

（5）工程管理：依据甲方合规招采流程选择各类参建单位，包括施工单位、材料设备供应单位和监理单位并进行统筹管理，对项目工程建设阶段的安全生产、质量、工期、文明施工等进行全面管理，对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理。

（6）营销管理：对项目房产市场定位进行规划并制订销售目标和营销计划（需经甲乙双方按合同约定确认），选择各类营销专业服务单位并进行统筹管理，对项目的定位（含客户研究）、策划、推广、销售过程进行全面管理，实现项目销售目标。

（7）竣工验收和交付管理：组织各类工程节点中间验收、竣工验收，完成竣工验收备案工作，组织实施项目房产的集中交付工作。

（8）客户服务及房产保修管理：设置或聘任客户服务组织，有效处理客户投诉， 提升客户满意度；负责项目房产在本合同约定期限内质量保修的管理工作。

（9）前期物业服务督导：依据甲方合规招采流程选择前期物业管理单位，协调制定物业服务方案，对前期物业服务的质量进行督导，包括房屋交付后进行物业服务督导并完成首年度监督考核工作，实现物业服务考核合格。

（10）人力资源管理：根据乙方的管理经验，建立拟开发管理项目的人力资源相关管理制度，并与甲方共同进行人力资源日常管理。负责培训甲方派驻项目的现场管理人员，包括建立培训计划、考核细则等全过程的管理培训体系。

（11）行政管理：根据乙方的管理经验，协助甲方建立开发管理项目的行政相关管理制度，进行行政后勤、公文管理、信息管理、档案管理等工作。

2、管理服务期限

（1）本合同的整体管理服务期限暂定为：48 个月（实际以本合同签订生效之日起至项目销售目标完成且竣工备案满一年、房屋交付后物业服务完成首年度考核为止）。管理服务期限届满，乙方有权终止管理服务工作并撤出全部管理团队，甲方应予以配合并完成交接工作。

（2）根据项目开发建设的需要，应甲方要求并由甲乙双方协商一致后，可延长项目服务期，届时根据延长期间的工作内容，由甲乙双方签订书面合同约定具体的服务内容及取费方式。

**第四条 开发管理服务目标**

1、开发建设周期目标

本项目总体开发建设周期暂定为**【36】个月**（实际以本合同签订生效之日起开始计算至物业最后完成竣工验收备案，具备交付条件为止）。项目规划方案审批通过（自本合同签订生效之日起 50 日内），首批项目团队到岗后30日内将项目全景开发计划提交甲方确认，项目全景开发计划（包括合同履行过程中双方共同确认的调整方案）作为双方正式确定的项目开发时间目标。双方约定，合同签订后十日内乙方派驻首批项目团队。

2、销售目标

本项目分期开发、销售，预计项目在本合同签订生效之日起【9】个月内具备领取预售许可证的前置条件，具体开盘时间以双方正式确认的开盘方案为准。首批项目团队到岗后【45】日内将项目整体销售计划提交甲方确认，并根据项目分期情况在每一期取得施工许可证后【30】日内将当期销售计划提交甲方确认。

项目住宅已销售面积达到地上住宅可销售面积的【95】%（自第一次领到销售许可证后至最后一期竣工备案，约 26 个月，甲方保留物业计入已销售面积），同时项目的商业、地库已销售面积达到（对应物业）可销售面积的【70】%（自第一次领到销售许可证后至最后一期竣工备案，约 26 个月，规划设计条件中，无偿移交的4000平方米的商业及邻里中心不计入已售面积，其他甲方保留物业计入已销售面积），上述目标均完成后方可视为乙方完成项目销售目标。

3、工程成本管理目标

（1）工程成本管理目标按项目【整体】确定。由甲乙双方共同确认的施工图版工程目标成本作为项目【整体】成本管理考核目标。

（2）乙方承诺项目实际工程成本的增加不超过双方确认的工程成本管理目标的【3】%。除不可抗力、相关规范标准调整而产生的设计变更、与第三方签订的各类合同中明确约定的人工和材料费用调差变动或其他甲方认可的成本变更，工程成本管理目标作相应调整外，其余工程成本管理目标均不作调整。

4、质量目标

符合设计要求，符合国家和项目所在地现行相关施工质量验收规范的合格标准。

5、安全文明目标

达到江苏省安全生产标准化工地。

第五条 开发管理服务相关费用

开发管理服务相关费用暂定合同价为【 】万元，按项目总销售额的【 】%计取，包括项目基本管理费【 】%，品牌使用费【 】%。该项目暂估总销售额约 27.8 亿元（含车位）。乙方须在甲方付款前10日内，提供准确、足额、真实的一般纳税人增值税专用发票，否则甲方有权拒绝付款。

（一）开发管理服务相关费用的定义及范畴

乙方收取的开发管理服务相关费用主要包括“项目基本管理费”和“品牌使用费”。项目基本管理费具体包括但不限于：乙方委派人员（以乙方书面委派函为准）的薪酬福利，包括人员的工资、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费和其他现金或实物形式的福利等；办公用房屋租赁及装修费用、租赁费、水电物管费、办公家具费用等；项目人员电脑购置、办公费用（含日常办公费，首年办公 VI 制作费）、邮电通讯费（含宽带、快递，办公电话）、劳动保护费、项目公务用车车辆使用费，乙方组织的培训及会议产生的培训费与会务费、乙方对项目进行日常对口指导所产生的差旅费及业务费、按乙方规定发放的奖励等。项目基本管理费不包括：项目开发建设过程中实际发生的应由甲方承担并支付给相关第三方的费用（包括但不限于土地出让金、前期工程费、报建费、市政配套费和其他政府规费及行政收费、各类设计费、各类检测费、各类工程价款、材料设备款、招标代理费、招标交易服务费、监理费、各项税金（乙方应缴税费除外）、融资费用，和工程造价、财务审计、法律服务、物业服务等各类中介咨询费等，但本合同另有约定的除外）。

品牌使用费是指：乙方通过其专业的项目全过程开发管理服务输出产品成果，并授权项目在开发和销售过程中，包括广告、销售资料、销售中心、销售展示现场、项目工地现场包装等推广物料中，使用乙方品牌字样和商标（包括图形）而向甲方收取的费用。

（二）项目基本管理费用的计取标准及支付方式

本项目的基本管理费用暂计：【 】万元，按项目总销售额【 】%计取。在合同履行过程中，项目基本管理费用不因服务期延长（非甲方原因）、物价波动、人工工资涨跌及其他任何因素而调整。

支付方式：该分项费用按每 3个月支付一次，每次支付金额=项目基本管理费用/16；支付至该分项费用的 70%暂停支付（甲方有权按照乙方的销售款回笼进度调整该费用的支付时间）；余款在开发管理服务期满并达到销售目标后三十日内结清。

乙方首批派驻项目管理人员到位后 5 日内支付（到位时间以乙方发出的委派函上的时间为准）首期费用。

（三）品牌使用费

1、品牌使用费包括：基本品牌使用费与按销售额计取的品牌使用费两部分。

2、品牌使用费取费标准为：项目可售部分的品牌使用费按总销售额的【 】%计取，约【 】万元。其中：基本品牌使用费按总销售额的取费标准【 】%计取；按销售额计取的品牌使用费按总销售额的取费标准【 】%计取。总销售额暂按【27.8】亿元作为基数，最终结算以实际销售额为准。

在合同履行过程中，品牌使用费率不因服务期延长、物价波动、人工工资涨跌及其他任何因素而调整。

3、品牌使用费的支付方式

（1）基本品牌使用费部分：

项目的基本品牌使用费分期支付，按如下约定节点及比例支付：

a)取得规划方案批复/确认书后 10 日内，支付本部分费用的 10%（即【 】万元）；

b)取得施工许可证后 10 日内，支付本部分费用的 10%（即【 】万元）；

c)施工达到正负零后 10 日内，支付本部费用的 10%（即【 】万元）；

d)主体达到 1/2 层高后 10 日内，支付本部分费用的 15%（即【 】万元）；

e)主体结顶后 10 日内，支付本部分费用的 15%（即【 】万元）；

f)外架拆除完成后 10 日内，支付本部分费用的 10%（即【 】万元）；

g)全部工程完成，具备竣工验收条件，支付本部分费用的 10%（即【 】万元）；

h)取得验收备案表后 10 日内，支付本部分费用的 10%（即【 】万元）；

i)余款在开发管理服务期满并达到销售目标后三十日内结清。

（2）按销售总额计取的品牌使用费部分：

除基本品牌使用费外，按销售总额计取的品牌使用费自实际对外销售开始，以实际回笼资金为基数计取支付。甲方应于每季度结束后 10 日内支付，按该季度实际回笼资金向乙方支付本项费用，付至该分项费用的 80%暂停支付。剩余款项在同管理服务期届满后 30 日内，由甲方在结算完成后 30 日内支付给乙方。

4、项目总销售额的计算方式

（1）项目总销售额是指按照本合同约定的方式计算所得的各类可售物业的含增值税销售总额，包括房屋、地下车位等可售物业的销售额以及甲方保留物业和达到销售目标后的剩余物业按照双方约定方法计算所得的销售额之和。

（2）甲方保留物业是指实际可对外销售但甲方自行保留不对外销售的物业，甲方保留物业在最终结算时按本项目同一分期同类物业的含税销售均价计算可售金额，计入项目总销售额。

（3）截止最终结算之日，尚未出售的可售物业作为剩余物业，不计入项目总销售额。

5、品牌使用费最终结算

（1）本合同管理服务期届满后 30 日内，甲方与乙方按本合同约定的取费标准完成对品牌使用费的结算，剩余款项由甲方在结算完成后 30 日内支付给乙方。

（2）开发管理服务期满乙方未达到销售目标的剩余部分，不计取该剩余部分品牌使用费。住宅去化率未达85%时，达到70%（含）-85%（不含）时，扣除履约保证金50万元；达到50%（含）-70%（不含）时，扣除履约保证金100万元；小于50%（不含）时扣除履约保证金150万元。

（四）预付款和履约保证金

1、本合同签订后 10 日内，甲方向乙方支付人民币【贰佰】万元（RMB200万元）作为预付款。该预付款不计利息，在销售回款到账满 4亿元（以回款到账资金为准）后进行抵扣， 在到期按约应支付的与按销售额计取的品牌使用费中抵扣上述预付款，扣完为止。

2、乙方在签订合同后 10 日内，应当向甲方提交履约保证金【伍佰】万元整（RMB500万元）（保证金应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函（见索即付）等非现金形式提交。履约保证金在乙方按合同约定完成开发管理服务后 30 天内不计息退还。

第六条 其他事项

1、本合同中的[第一部分 协议书]、［第二部分 合同条件］、［第三部分 合同附件］为本合同的有机组成部分，不可分割，具有同等法律效力。

2、本合同一式【陆】份，甲方执【叁】份，乙方执【叁】份，各文本具有同等法律效力。

甲方： （公章）

法定代表人或授权代表（签字）： 开户银行：

账号：

电话：

乙方： （公章）

法定代表人或授权代表（签字）： 开户银行：

账号： 电话：

本合同于 年 月 日签订于该项目所在地。

第二部分 合同条件

第一章 管理团队和管理原则

第一条 项目管理团队

1、乙方负责组建项目管理团队（包括甲方按本合同约定委派的人员），就本合同范围内的开发管理服务事项对甲方负责。项目管理团队人员编制及配置方式具体详见本协议附件：项目管理团队人员编制表。乙方项目管理团队（乙方委派人员）需经甲方认可，突破编制范围的人员录用，须经甲、乙双方共同认可。

2、根据工作需要，甲方委派除财务管理人员之外其他人员进入管理团队的，接受甲乙双方共同管理。

3、乙方按照双方共同确定的人选委派相关人员参与项目管理团队，未经甲方同意不得随意更换。但在本合同履行过程中，乙方委派人员离职的，需报备甲方同意后，乙方可另行委派符合要求的经甲方认可的专业人员接替相应工作。

4、乙方委派团队服从项目公司管理为甲方提供开发管理服务，并在合同约定范围内以甲方名义对外开展工作。乙方委派的项目负责人在该项目管理过程中，履行本合同约定的项目开发管理统筹职权，对项目管理团队进行统一管理（包括甲方派驻人员）。乙方委派的其他人员分别负责规划与建筑设计管理、土建安装管理、景观管理、精装修管理、成本管理、采供管理、人力资源管理、营销管理等具体管理工作。

乙方委派人员应具备符合相应岗位要求的工作经验和专业技能，保证能够胜任本项目的管理工作，同时需经甲方人力资源等部门组织的面试，符合要求后方可上岗，若不能胜任，甲方有权要求乙方调整，确保委派人员能力与岗位的匹配。

5、项目负责人在本合同签订【10】日内到岗（或其它双方约定的委派节点）。乙方其他委派人员根据项目开发进度情况逐步到位，具体到岗日期以乙方签发的人员委派函为准。在保证项目开发需要的情况下，乙方可统筹安排委派到甲方的人员。

第二条 甲乙双方代表

1、甲乙双方均需各自指定专人（1 人）为本合同履行过程中双方的代表，甲方代表为： ，乙方代表即为其委派的项目负责人。

2、甲乙双方之间有关文件的传递、接收以及指令的发布等均由各自代表签字确认，但双方代表对文件的签收并不表明对签收文件内容的确认。任何与本合同条款内容不一致或对本合同条款内容进行补充、变更的文件，均须由甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

3、甲乙双方均必须以书面方式对各自代表进行授权，代表双方履行各自的权利和义务。为提高工作效率，确保本合同的顺利履行，甲方授权甲方代表行使下列职权：

（1）代表甲方审核、接受乙方提出的项目开发计划；

（2）对乙方管理中的相关行为进行签证审批；

（3）代表甲方签收乙方的管理工作报告；

（4）代表甲方批准重大设计变更；

（5）参与项目设计、招投标、营销策划等业务会议；

（6）代表甲方进行现场检查，提出监督和整改意见；

（7）代表甲方检查财务帐簿和凭证；

（8）代表甲方审批应当由甲方批准的费用；

（9）代表甲方签署设计、监理、施工总包、重要分包、主要设备采购（如电梯、变电等设备）等合同；

（10）甲方授权行使的其他权利。

4、双方代表在授权范围内行使本合同的权利并履行本合同的义务，在授权范围内由双方代表签署的意见（包括通过乙方协同办公平台签署的意见）即视为甲乙双方对该项事务的处理意见，本合同另有约定的除外。

5、甲乙双方任何一方更换代表人选的，必须提前 5 日以书面形式加盖公司印章告知另一方。

第三条 人力资源管理

1、项目管理团队的人员编制由乙方提出方案，报甲方同意后执行。人员编制实施年度动态管理，在本合同履行过程中可根据项目开发建设的实际需要进行调整，原则上由乙方于当年 1 月底前提报当年人员编制计划或调整方案。

2、劳动人事关系

（1）甲方委派人员：由甲方（或甲方所属控股母公司及其子公司）与其签订劳动合同；

（2）乙方委派人员：由乙方或乙方指定的下属公司与其签订劳动合同。

（3）除以上人事关系安排外，如还有其他事项劳动人事关系处理，可由甲乙双方另行协商约定。

3、薪酬福利

（1）甲方委派人员：其薪酬和福利标准由甲方单独制定，可参照乙方公司薪酬福利标准；

（2）乙方委派人员：参照乙方公司薪酬福利标准并结合项目所在地有关社会保险费缴纳标准的相关政策规定拟定。

4、考核评估：按照乙方绩效管理考核办法对项目管理团队实施考核，其中乙方委派的经营班子人员由乙方考核，并征询甲方意见，考核结果报甲方备案；其他人员按乙方管理权限逐级考核，考核结果报甲方备案。考核结果作为人员激励、退出的重要依据。

5、激励与退出：项目负责人有权依据绩效考核结果提出人员晋升、调薪或退出的建议，按甲、乙双方约定的审批权限批准后，报甲方备案。

经甲方认为不能胜任相应管理工作的乙方委派人员，甲方可要求乙方另行委派，乙方于 2 个月内完成人员调整。

甲方委派人员不能胜任相应管理工作的，乙方可建议甲方予以更换或相应增加项目管理团队人员编制。

6、甲方委派人员培养费用：为保证项目开发品质，提升员工工作能力，乙方应积极创造条件为项目甲方委派人员提供进修学习的机会，甲方应予以支持和认可，相关费用由甲方承担。

7、除非甲乙双方协商一致，双方均承诺不得聘用另一方工作人员。

**第四条 合同和印章管理**

1、项目开发建设过程中所涉及的各类合同由乙方负责拟订，履行甲方相关审批程序后以甲方的名义进行签订。各类合同签订的前置审批，按双方另行约定的项目管理审批权限表及流程执行。

2、合同签订后，由乙方按照项目管理制度负责合同履行过程中的管理，维护甲方权益，因乙方原因产生的各类合同风险，由乙方承担相关责任。

3、公司印章由甲方指定专人进行保管，财务印鉴章由甲方委派的财务人员保管。为便于商品房销售和按揭办理，甲方同意刻制销售合同专用章以专门使用。各类印章具体的使用办法，按另行制定的相应管理制度（经甲方审批后）执行。

第五条 财务和资金管理

1、项目财务负责人由甲方委派，项目财务和资金管理由甲方负责。

2、各类款项的支付及费用报销，需经过乙方委派项目负责人审核，按照甲方规定的管理权限及财务管理制度执行。

3、项目开发建设资金全部由甲方负责筹措。在项目具备融资条件后，如甲方需要向金融机构融资，乙方积极配合。

4、项目开发过程中，由乙方根据项目建设需要编制项目年度资金使用计划，项目年度资金使用计划经甲方核准后实施。

5、项目开发建设过程中的各类应付合同款项，由甲方根据相关约定、管理制度，支付给各专业工作单位。每次付款前，各专业工作单位根据甲方付款计划应提出付款申请，并附上相应金额的发票及其他所需的付款证明文件，履行相关程序后，报甲方审核付款。

8、在本合同履行期间，甲方有权定期或不定期委托第三方财务咨询机构对项目财务进行审计或接受上级巡查审计。如发现财务审批、资金支付等各方面存在问题的，甲方有权提出整改意见，并督促整改落实。

第二章 项目开发管理服务工作内容和开展方式第六条 项目前期管理

1、在合同签订后，甲方应将项目的基本情况及各项工作开展的情况制作一份书面材料，连同与该项目有关的所有书面材料（包括但不限于土地出让合同、与第三方已签订的合同、协议等）一并移交给项目公司指定人员，建立项目档案。

2、在项目总体规划方案审批通过并取得批复且首批项目团队到岗后，结合项目的具体规划设计方案和开发思路，乙方制订项目全景开发计划，并报甲方审批后，作为双方正式确认的项目开发建设周期目标（合同履行过程中可根据实际情况相应调整，经甲乙双方共同确认后的全景开发计划作为项目最终的开发建设周期目标）。

3、乙方负责完成国有土地使用证、立项、用地规划许可证、建设工程规划许可证及施工许可证等的具体申领工作，并统一管理使用。甲方积极协调与项目有关的各政府行政主管部门的关系，支持乙方办理项目相关审批手续，包括但不限于立项、建设用规划许可、规划方案、初步设计、施工图、建设工程规划许可、施工、预售许可以及规划、防雷、交评、环评、节能、绿化、人防等专项审批。

4、涉及到与土地使用权确权、土地交付、用地性质与用途调整以及规划设计条件调整相关的前期审批事项，由甲方负责，乙方予以配合。因甲方负责的前期审批事项未能按期完成，项目开发建设周期相应顺延。

5、办理项目前期审批手续过程中产生的各项政策性费用，按照规定及时缴纳，费用列入开发成本。

6、本项目土地出让合同约定的动工期限为【 】年【 】月，竣工期限为【 】年【 】月，乙方负责按本合同约定的开发建设周期目标完成开发建设。如因甲方原因项目延期开发引起的风险和责任，与乙方无关。

第七条 规划设计管理

1、乙方应在对项目情况与项目所在地市场情况进行充分调查了解基础上，向甲方提出产品策划书或产品定位报告，经与甲方充分沟通后，共同书面予以确认，作为项目产品规划设计的输入条件。

2、乙方负责协调、督促设计单位按规定期限要求完成设计任务，设计中应当充分利用各项规划指标，以利于实现项目的最佳整体效益。

3、对于各设计单位提交的设计成果，甲乙双方共同参与评审，在保证设计质量并满足乙方产品规划设计标准的前提下，充分听取并尊重甲方意见。为保证项目房产品质符合乙方产品标准，以下设计相关工作成果在与甲方充分沟通并听取意见后，由甲方负责选定：

（1）规划、建筑设计方案；

（2）主要外立面设计方案及材料选样定板，如主要石材、面砖、外墙涂料、玻璃幕墙、外立面门窗、外立面栏杆等；

（3）景观设计方案和主要材料的选定；

（4）室内硬装设计和软装饰设计方案（含样板房、精装修产品、公共空间）；

（5）其他乙方认为对产品品质和外立面效果有重大影响的设计环节。

4、乙方应根据成本管理的需要，要求设计单位按成本概算进行合理的限额设计。

5、如果甲方在没有取得当地规划设计管理部门调整本项目规划设计条件的书面许可文件情况下，要求乙方和设计单位不按照本项目规划设计条件或当地规划和建筑设计管理规范要求进行设计的，由此引起的责任，以及设计和报批报建进度延误等损失由甲方承担。

第八条 工程成本管理

1、甲乙双方对本项目目标成本的管理约定如下：

（1）由甲方根据相关程序选取第三方专业咨询公司，提供全过程造价咨询服务。在项目规划方案审批通过并取得批复后，由乙方组织编制方案版目标工程成本报甲方批准，形成甲乙双方确认的方案版成本管理目标。

（2）在项目【整体】完整的建筑安装施工图设计图纸取得后 30 个工作日内，由甲方确定的第三方造价咨询公司编制【整期】施工图预算，据预算调整

【整期】施工图版工程成本，并提交施工图版工程成本管理目标及组织甲乙双方共同评审。评审意见落实后的施工图版工程成本管理目标提交给甲方的 15 个工作日内，且在项目当期首次开盘前，需完成甲乙双方共同确认，并将其作为项目【整期】施工图版工程成本管理考核目标。

（a）若经乙方书面提醒 10 个工作日后，甲方仍逾期未提出疑义，则以双方评审意见落实后的版本作为项目【整期】施工图版工程成本管理考核目标。

（b）施工图版工程成本管理目标经双方多轮沟通仍未达成一致的，须就工程成本管理目标考核事宜另行协商，最终由甲方确定。

（3）乙方应及时做好动态成本跟踪管理，如发生引起工程造价调整的重大因素， 及时书面向甲方报告。

2、在项目开发建设过程中，如发生下列情形并引起工程成本发生变化的，乙方应及时以书面形式向甲方报告，并经甲方同意后相应调整施工图版工程成本管理考核目标：

（1）不可抗力；

（2）国家技术规范、标准调整，导致项目建设过程中的工艺、标准变化；

（3）施工合同约定可调整合同价款的因素发生变化；

（4）根据项目开发实际需要或甲方要求，对项目建设内容、建设标准等进行重大调整；

（5）重大工程变更；

（6）因受地质等事前不可完全预料的自然条件制约，在具体施工过程中有重大技术调整；

（7）其他经甲方同意的变更情形。

3、项目开发建设过程中按规定必须招标的内容，由乙方拟订招标方案，报甲方审批后实施。乙方应在招标工作开始前准备招投标整个的工作流程、评标办法，以及招标文件等材料。招标工作应按甲方招标制度执行，乙方应积极协调并配合招标代理公司，完成招投标相关工作。

4、为确保本项目房屋产品质量并节省成本、提高效率，同等条件下，优先支持乙方充分利用其合格供应商库的资源，择优选取相关单位参与投标。

5、材料供应管理

（1）供应方式划分为三类：甲方直接采购；施工单位采购（甲方选定品牌或同时询定价格、供应商）；施工单位直接采购。乙方应根据工程所在地条件、项目定位，建议各类工程材料供应方式并经甲方确认。

（2）直接影响产品质量的材料和设备，主要包括外立面材料（石材、面砖、涂料、门窗、构架、幕墙材料）、主要设备（电梯、空调系统、锅炉、生活给水系统、智能安防系统、排污、消防）、装修主材等，在相应的设计方案确定后，由乙方根据同类产品，并结合本项目的实际情况，拟订具体采购标准及价格，报与甲方确定后执行。

（3）根据需要，在招投标程序规范的前提下，乙方为项目公司免费提供集采资源，通过乙方采购平台公司为本项目供应相关材料及设备，争取较好的采购价格、供货进度及付款条件等,最大可能降低项目成本。

6、工程变更

（1）对于工程变更，按照甲方工程变更制度及流程实施；

（2）如重大工程变更涉及前期政府审批手续变更的，乙方负责按规定程序报有关政府职能部门审批，甲方予以协调；

（3）如重大工程变更涉及到调整项目工程成本考核目标，在甲方对重大工程变更确认后，工程成本考核目标相应调整。

7、甲乙双方应协同建立项目公司工程变更制度及现场签证管理流程。在施工过程中，由乙方严格按照流程做好施工现场的工程变更及签证管理工作。

8、项目竣工验收通过后，乙方应要求施工单位及时提交竣工结算报告，甲乙双方组织第三方造价咨询机构出具审核意见，并组织协调完成结算对账相关工作，将结算报告一并报甲方审定。

第九条 工程管理

1、在项目整体或分期施工总承包合同签订后，乙方应要求施工单位及时编制工程总体施工计划及施工组织方案，并根据招投标情况及甲乙双方确认的时间目标，提出专业的审核意见，经各方确认后，乙方应责成施工单位按月、季、年编制阶段进度计划， 认真按照标准、规范和设计图纸的要求督促施工单位按计划进行施工，并随时接受甲乙双方的检查检验，并为检查检验提供便利条件。

2、如遇下列情况，工程工期应相应顺延，且甲乙双方确认的项目开发建设周期目标可作相应调整：

（1）重大工程变更，项目建设内容和建设标准发生变化；

（2）因施工过程中发现地质情况与详勘资料有较大出入而导致重大技术方案调整；

（3）项目所在区域市政、电力等政府配套工程不具备条件或拆迁等前期工作不能及时完成而导致延期；

（4）甲方未及时拨付建设资金造成工程延误；

（5）施工合同中规定的施工单位可以顺延工期的其他情形；

（6）不可抗力因素及政府行为、国家重大政策调整；

（7）如遇冬歇期或政府安排的停工期；

（8）其他因甲方原因导致工期顺延。

3、乙方应对承包商完成进度计划的情况进行监督和检查，掌握项目实际进度状况。当某一进度计划将无法按时完成并预计将影响到总体竣工期限时，应及时告知甲方，并提出相应的整改措施，确保按期完工。

4、乙方应督促施工单位建立各项工程管理制度，完善安全、质量、成本、进度等控制措施。

5、乙方应充分加强对监理单位的协调和管理，充分发挥监理单位在施工监理中的作用。

6、项目工程质量标准应达到国家或行业现行的施工质量验收规范的合格标准，乙方应根据质量管理的实际需要，组织工程各关键节点的隐蔽工程验收、中间验收等，一旦发现工程质量达不到约定标准的，乙方应立即责成施工单位负责修复、整改，或者返工，直至符合质量要求，否则乙方需承担管理责任。并承担损害赔偿责任。

7、乙方应做好本项目安全文明施工的相关管理工作，督促、教育相关施工单位严格按照安全标准组织施工，采取相应安全防护措施，并检查落实到位。乙方应对施工现场进行至少每月二次安全检查。如发生伤亡及其他安全事故，乙方应立即通知甲方，并按有关规定上报有关部门，同时按政府有关部门要求处理，乙方需承担管理责任，并承担损害赔偿责任。

8、甲乙双方在项目管理团队中指定适当的人选作为业主单位派驻现场的工程师， 严格按照相关制度的授权进行现场签证及其他现场管理工作。

9、乙方负责对各施工单位提交的已完工程量报表及工程款支付申请进行认真审核，并签署意见，再报甲方审批支付。

10、项目建设过程中，如甲方超出标准、规范和政府行政主管部门已审批的设计图纸范围，违规增加建筑物、构筑物的，由此引起的责任完全由甲方承担。如甲方要求乙

方实施的，乙方有权拒绝。

**第十条 营销管理**

1、双方同意项目营销管理由乙方负责，按照甲方合规流程采购营销团队，营销费用按实列支（不超过总销售额的2.5%）。营销管理的主要内容包括但不限于：项目前期定位（含客户研究）、项目楼盘名称建议、营销策略、各主要合作媒体及推广机构或代理机构的确定和调整及销售定价（包括折扣权限）等提供方案报甲方决策审批后实施。

2、为提升项目房产品质，充分利用和发挥乙方在房地产开发领域的品牌优势和资源优势，在经过专业市场调查的基础上由乙方拟定本项目的建筑标准、景观标准、产品定位、户型配比、配套设施规模和标准、房屋精装修标准及其它涉及产品品质的工作环节的方案和建议，供甲方决策。

3、本项目由乙方负责营销管理工作，乙方可组建营销团队，引入乙方优秀经纪人资源承担本项目销售工作，相关销售人员提佣标准建议参照乙方现行标准执行。项目销售团队和人员建议参照乙方的有关制度获取相应销售奖励。

4、营销费用

（1）营销费用(包含营销推广费用、销售人员佣金)按项目总体预算控制，乙方应按照节约高效原则安排费用开支，努力在此费用预算范围内实现项目销售目标。

（2）如因市场环境或者甲方的营销策略、目标发生重大变化，客观需要加大营销推广投入，由乙方向甲方提出预算申请，经甲方审批后执行。

5、乙方保证根据现行以及政府部门不时颁布的法律、法规及政策规定进行项目营销工作，因乙方营销工作导致的矛盾及损失由乙方自行承担，如因此造成甲方承担责任或损害甲方品牌形象的，乙方应承担损害赔偿责任。如甲方要求乙方违反相关规定进行项目营销推广的，乙方有权拒绝实施；如甲方自行违反相关规定进行项目营销工作的，由此产生的一切后果由甲方自行承担，如因此造成乙方承担责任或损害乙方品牌形象的，甲方应承担损害赔偿责任。

第十一条 竣工验收与房屋交付管理

1、乙方应建立完整的项目建设档案，根据项目档案管理制度的要求，及时建档、存档。

2、工程完工后，乙方负责组织竣工验收，一次性验收未能通过的，应要求施工单位整改直至验收通过。竣工验收通过后，乙方督促施工单位按照城建档案管理的要求整理并提交完整的竣工资料，并完成竣工验收备案。

3、乙方应提前制定房屋交付方案，编制《房产品使用说明书》、《房产品质量保证书》等物业交付资料在房屋具备交付条件后，组织实施交付工作，同时向甲方和物业公司移交物业公共区域、设施设备及相关资料。乙方应负责完成房屋建筑面积测绘； 甲方配合乙方在销售合同约定期限内根据本项目所在地相关政府主管部门规定或要求办理房屋所有权初始登记手续。

4、乙方在项目开发建设完成后将工程档案、销售档案、行政档案及相关资料向甲方和有关部门移交。

第十二条 物业服务

1、乙方应协助甲方选定物业服务单位，对前期物业服务质量进行督导。为更好地体现乙方品牌价值，为甲方及项目房产买受人提供延伸品牌服务，甲乙双方同意选定品牌物业服务公司作为本项目的前期物业服务单位。

第三章 品牌使用管理和维护

**第十三条** 乙方同意授权甲方在本项目宣传和推广中使用乙方品牌，甲方同意严格遵守本合同关于乙方品牌使用的规定和要求。

第四章 项目报告

**第十四条** 乙方应按季度向甲方提交项目管理者报告，报告应包括以下内容：

1、项目开发主要工作的进度和进展情况，以及和项目开发计划的对比分析。

2、项目成本的发生和异动情况分析。

3、项目各项费用的发生和异动情况分析。

4、项目当季的资金使用情况和下个季度的资金需求计划。

5、项目人力资源的状况。

6、甲方书面提出的其他重点工作情况。

**第十五条** 甲乙双方所提交的所有报告和文件材料，均由甲乙方代表负责签收（包含 OA 邮件及审批流程经甲方代表收件或处理）。对于需要双方审议的专项工作报告，双方均应在报告中提出答复期限，双方如无异议，则应在要求的期限内予以书面答复。

第五章 合作陈述和保证

第十六条 甲方陈述和保证

1、甲方为本项目开发建设主体，系依据中华人民共和国法律合法设立的有限责任公司，拥有与本项目开发建设相适应的营业许可和房地产开发资质条件，并且甲方保证在合同期间有效存续。

2、甲方具备签订和履行本合同的完全、独立的能力，并已就本合同的签订和履行取得充分、有效的授权和许可。并且本合同不违背甲方的公司章程、董事会、股东会决议，以及其他的协议、承诺，不会引发任何利益冲突。

3、甲方拥有本项目合法的土地使用权，不会有任何政府机关或其他实体或个人或可能启动任何程序、主张、诉讼，并导致本项目的正常开发建设存在障碍。

4、本合同签署时，甲方不存在未披露的重大债务（包括或有债务），也不存在任何诉讼、潜在的重大诉讼或者任何影响项目正常开发销售或甲方主体存在的行政处罚。

5、甲方保证在本项目开发建设过程中，合法经营、依法纳税，不会实施违反法律法规的行为或对乙方做出违反法律法规的指令，也不会安排任何交易对乙方完成本项目各项开发管理服务目标产生不利影响。

6、甲方同意按照乙方标准工程部及精细化管理相关文件要求，为项目工程部搭建现场临时办公板房、销售中心、办公场所等。

7、甲方保证在项目开发建设过程中，按时、足额拨付项目工作团队薪酬福利。

**第十七条 乙方陈述和保证**

1、乙方系依据中华人民共和国法律合法设立有限责任公司，拥有与本项目开发建设受托管理相适应营业执照和专业技术能力，并且乙方保证在合同期间有效存续。

2、乙方具备签订和履行本合同的完全、独立的能力，并已就本合同的签订和履行取得充分、有效的授权和许可，并且本合同不违背乙方的公司章程、董事会、股东会决议，以及其他的协议、承诺，不会引发任何利益冲突。

3、乙方承诺项目取得按本合同约定在本项目使用乙方商标的权利，承诺商标拥有人不会因此向甲方索赔或主张权利，否则因此引起的一切责任和后果由乙方承担。

4、乙方作为本项目开发建设的管理服务单位，应充分利用专业经验和优势解决本项目开发过程中的各类问题，勤勉、尽责、善管，按照有利于项目整体利益的原则履行合同约定义务，不得损害甲方利益。

**第六章 合同的变更、解除和终止**

**第十八条** 甲乙双方经协商，可以协议变更本合同。

**第十九条** 甲方有下列行为之一的，乙方有权解除本合同：

1、由于甲方未按合同约定履行应尽义务或发生重大争议事项或遭受司法强制措施/ 行政处罚，导致项目无法正常实施的，经乙方向甲方书面形式通知后，甲方在合理期限内仍未予以更正或解决的。

2、甲方未按本合同的约定或超出授权范围使用乙方品牌，经乙方向甲方书面形式通知后，甲方仍未在通知要求的期限内停止该类使用行为或无法消除由此带来的影响的。

**第二十条** 乙方有下列原因之一的，甲方有权解除本合同：

1、因乙方原因导致项目管理工作不能正常开展，经甲方书面提出意见后，在 15个工作日内仍未改正的。

2、乙方违反合同约定，未能履行管理职责，不能及时提供合同约定的主要工作成果，导致项目不能正常开展或者严重延期（超出约定建设周期 3 个月以上），经甲方书面提出意见后拒绝整改的。

3、因乙方的管理原因导致项目质量与合同不符，经施工单位整改后仍不能够通过竣工验收的。

4、非甲方原因，乙方连续两个季度未能完成当季销售计划的80%。

5、在项目建设过程中，乙方擅自严重违反法律强制性、禁止性规定的。

**第二十一条 解除合同的程序**

1、在本合同履行过程中，发生约定解除事由的，享有解除权的一方如决定解除本合同，则应以书面方式通知另一方，本合同自书面通知送达之日起解除。

2、由于乙方已许可项目使用乙方品牌，为避免损害业主利益和乙方品牌形象，甲乙双方均自愿放弃《民法典》第 933 条规定的任意解除权，均不得根据该条规定解除合同，否则应按本合同约定承担违约责任。

第二十二条 合同终止及后续事项

1、服务期届满或者本合同因任何原因被解除的，则本合同自动终止。

2、本合同终止后的相关事项，按如下约定处理：

（1）除双方另有约定外，乙方不再履行本合同项下的项目开发管理义务，除保留必要的工作交接人员外，乙方有权随时撤回其余管理团队成员。

（2）除双方另有约定外，合同中关于双方违约责任、合同终止的相关约定仍然有效。

合同解除后，甲乙双方应按本合同约定完成开发管理服务相关费用的结算。在完成结算后，甲方将剩余应付的开发管理相关费用并增加（即甲方违约的情况）或扣减（即乙方违约的情况）违约金、损害赔偿金（如有）后支付给乙方。如剩余应付费用不足抵扣的，甲方有权向乙方继续追偿。

第二十三条 中止履行

如甲方未能按本合同约定及时、足额支付开发管理服务相关费用，逾期超过【60】日 的，乙方有权选择中止履行本合同，暂时撤离其委派的项目管理团队，直至甲方完全纠正上述违约行为或双方另行达成一致意见，在此期间，由于管理团队撤离造成的工期延误、其他管理不到位以及发生经济损失的，相应的责任全部由甲方自行承担，与乙方无关。同时，乙方在中止履行本合同后仍有权根据本合同约定解除合同。

第二十四条 项目停建或缓建

1、当甲方终止或中断项目开发或乙方被通知无限期停止工作且时间持续超过【6个月】时，则视为项目“停建”。项目停建时，乙方有权解除合同，甲方应支付乙方截至乙方人员退场之日止实际聘用人员薪酬福利，并按本合同第二十五条第 4 款。

2、当中断开发的项目于【6 个月】内恢复进行，无重大修改，则视为项目“缓建”，此时双方应继续履行本合同。乙方需继续依据合同条件开展所有工作。缓建期间乙方委派人员薪酬福利正常发放。

3、由于非乙方原因导致的项目停建或缓建，停建缓建期间的委派人员基本费用由甲方另行向乙方支付，停建的情况下甲方应支付的管理费用计算至甲方通知乙方的所有人员退场之日为止。

4、由乙方原因导致的项目停建或缓建，乙方应赔偿由此对甲方带来损失，并扣除履约保证金。

第七章 违约责任

第二十五条 甲方违约责任

1、甲方未能按约定向乙方支付的任何服务费用，逾期在 60 天内的，不向乙方支付违约金；逾期超过 60 天的，每延迟一天，应按照未付金额的万分之三向乙方支付违约金。

2、甲方未按时向各专业工作单位支付费用的，因延期拨付工程款导致停工的，工期顺延。乙方不承担各节点延迟的违约责任。

3、若因甲方原因延误工期的，开发建设周期目标相应延长，如因此给乙方造成损失，或增加额外工作的，甲方应补偿乙方的损失。

4、在本合同履行过程中，甲方无正当理由擅自解除合同或者因甲方违约而导致乙方解除合同的，乙方有权要求甲方承担由此给乙方造成的损失（含委派人员安置相关费用）。

**第二十六条 乙方违约责任**

1、项目的竣工交付应按照开发建设周期目标执行，如因乙方管理原因，造成项目总开发建设周期超出经双方共同确认的项目开发总体计划所确定的开发建设周期，每延迟一天，应按照本合同总金额的万分之三向甲方支付违约金，同时如需对买房人承担违约责任的，则在甲方承担相应违约责任后，由乙方按实向甲方赔偿等额的损失。

2、项目的整体工程成本应控制在本合同约定的目标考核成本范围内，如因乙方单方面管理责任导致实际整体工程成本超过成本考核目标 3%的（不含经本合同中约定可以进行成本管理目标调整的成本变更），则以品牌使用费扣减作为违约赔偿。

3、开发过程中，如因乙方未能尽到相应的管理职责或管理不当导致安全事故发生，由乙方负责处理，并由乙方承担相应的赔偿责任，乙方保留向第三方追责的权利。

4、项目建设质量未达到合同约定标准，乙方督促第三方整改至符合标准，由此致使甲方产生损失的，损失部分由乙方承担。

5、甲方根据合同约定条款解除本合同的，有权要求乙方支付已收取管理服务费的20%作为违约金，并有权从应付乙方的管理服务费中直接抵扣该违约金，违约金不足弥补甲方损失的，甲方有权继续追偿。

第二十七条 不可抗力和减责/免责

1、因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，由甲方与乙方协商解决。乙方如仍为甲方提供开发管理服务的，甲方仍须支付本合同约定的人员薪酬福利。不可抗力包括战争、动乱、地震、水灾、暴风雨、雪灾等以及双方同意的其他不可抗力事件。

2、因政策变化、政府部门行政行为导致合同不能全部或部分履行，遭受该等影响的合同方在提供充分证据后可免除违约责任。

3、甲乙双方同意，乙方承担违约责任所偿付的各类款项，无论单项或是合计总额，均以乙方最终实际收取的全部品牌使用费（不包括委派人员基本费用）为最高限额。

4、由于乙方的原因导致本项目的工期、质量、成本未能满足合同约定的管理目标，以及发生重大安全事故的，前述事项乙方负责牵头处理，如甲方需向第三人索赔， 乙方应协助处理，如索赔成功，可获得赔偿的范围内免除乙方相应的责任。如乙方已按本合同约定向甲方承担赔偿责任的，则甲方就同一损失事由对第三方索赔的权利由乙方享有，甲方应配合乙方向该等责任方索赔。

5、由于甲方的原因或其他非乙方的原因导致本项目工程成本、质量、工期、安全等未达到本合同约定的目标的，乙方不承担赔偿责任。

第八章 其他事项

第二十八条 合同的持续与转让

1、甲乙双方均保证在本合同签订后，将积极促成本合同的持续履行。同时甲方保证在本合同履行期间，将维持公司股权结构的稳定性，甲方股权结构发生变更不得影响本合同的效力，且甲方应在股权结构变更后及时向乙方提供新一届股东会关于认可本合同内容的决议文件。

2、未经对方同意，任何一方不得将其在本合同项下的任何权利或义务全部或部分转让或授予他人，但乙方指定其下属的专业公司（需报备甲方同意）履行本合同约定的部分专业管理职责除外。

第二十九条 排他性条款

本合同签署后，甲乙双方应向对方保证不得就本项目的开发管理服务事项再与其他任何第三方进行任何形式的、与本合同所包含内容相关、相似或有冲突的磋商、谈判、协议等。

第三十条 通知

任何一方在合同项下向另一方发出的要求、指示、指令、批准、报告、确认等均应以书面形式通过邮件、邮寄、当面送交或传真发至以下地址：

甲方地址： 收件邮箱： 收件人及联系方式： 乙方地址： 收件邮箱： 收件人及联系方式：

**第三十一条 保密**

本合同内容以及合同履行过程中的任何信息，甲乙双方及双方参与的人员应严格保密，未经对方书面同意，不得向任何第三方透露合作的任何内容、细节以及进程，法律法规以及申报、批准必需的除外。

第三十二条 争议解决

1、由本合同产生或与本合同相关的任何争议，首先应由各方以友好协商方式解决，如果在争议发生后的十五日内无法以友好协商方式解决该等争议，则双方均可向项目所在地人民法院起诉。

2、诉讼过程中发生的有关费用（包括守约方支出的合理律师费用）均由违约方承担。

3、诉讼过程中，本合同不存在争议的部分应继续履行。

**第三十三条 合同生效**

1、本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后即行生效。

2、对本合同所做出的任何修订或修改，须以书面形式做出并经双方签署后生效。生效后的修订或修改条款取代本合同原来的相应内容，并作为本合同的组成部分。

第三部分：合同附件

附件一、名词定义和解释

附件二、项目管理团队岗位人员要求

###### 附件一：名词定义和解释

名词定义和解释

1、“项目”是指甲方委托乙方管理的房地产项目（当甲方拥有的房地产项目仅部分委托乙方提供管理服务的，则本合同中“项目”仅指纳入乙方管理范围的部分）。

2、“委托人”是指承担投资责任并进行项目开发的一方。

3、“受托人”是指按照本合同约定受托承担项目组织管理工作的一方。

4、“正常工作”是指在项目开发管理服务期限内双方在本合同中约定，乙方从事的管理工作。

5、“额外工作”是指：（1）甲方在开发管理服务范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；（2）由于甲方、政府主管部门或其他非乙方原因，使开发管理工作受到阻碍、延误、中断，造成工作量变大或持续时间变长而增加的工作。

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

7、“专业工作单位”是指由乙方在项目管理过程中确定的承担本项目勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装、造价咨询、法律咨询等工作的单位。

8、“重大工程变更”包括（1）重大设计变更；（2）金额超 20 万元的单项工程变更；（3）导致工期延长超过 10 天的工程变更。其中重大设计变更包括：

①规划建筑方案：整体规划布局、 功能调整、平立面、产品标准的设计变更；

②景观方案：涉及园区空间结构；主入口、轴线景观；水景、构筑物等核心元素的数量、体量；配置标准；

③精装修方案：涉及功能布局、平立面、配置标准。

9、“预估销售额”是指甲乙双方作为项目开发开发管理服务费支付依据而事先约定的项目预计含增值税销售总额，该预估销售额不作为乙方开发管理服务考核目标。

10、“项目总销售额”是指按照本合同约定的方式计算所得的各类可售物业的含增值税销售总额，包括房屋、地下车位等可售物业的合同销售额（包括备案及未备案的合同）以及甲方保留物业和达到销售目标后的剩余物业按照双方约定方法计算所得的销售额之和。

11、“甲方保留物业”是指实际可对外销售但甲方自行保留不对外销售的物业，甲方保留物业在最终结算时按本项目同一分期同类物业的含税销售均价计算可售金额，计入项目总销售额。

12、“剩余物业”是指截止最终结算之日尚未出售的可售物业。

13、“营销费用”是指直接为销售目的而产生的全部费用，包含营销推广费用、销

售人员佣金、销售代理费、广告费、广告策划费、促销费、市场调查费、展览会费、营销活动组织费用、物料印刷费等。销售费用不包含销售展示中心、样板房、临时样板展示区建造、设计、装修装饰费用，以及销售展示中心相关租赁、使用费用。

14、“营销推广费用”是指除销售人员底薪及佣金外的销售费用，包括前期定位工作（含客户研究）费用、广告策划服务费、房展会费用、户外广告费、媒体传播广告 费、销售物料制作费及营销活动费。但不包括临时样板房或装修样板房、临时性销售展示中心、示范展示区等所有相关的建安成本、设计、装修和装饰费用，以及销售展示中心租赁及使用费（水电费、物业费等）。

15、“工程成本”是指建安工程费（含建筑、安装、精装修工程费）、设备工程 费、室外工程费、环境工程费、弱电工程费、公共配套工程费、工程不可预见费之和。

16、“销售率”是指完成签订商品房买卖合同的面积与当期地上可销售面积（不含地下车位）之间的比例。

17、“集中交付”是指的是房屋在竣工备案后达到可以交付的标准，以项目分期或整个项目作为交付的基础，对业主进行集中交房。

###### 附件二：项目管理团队岗位人员要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **部门设置** | **序号** | **岗位设置** |
| **项目经营班子** | 1 | 项目负责人 |
| 2 | 项目副总经理（营销） |
| 3 | 项目副总经理（前期综管） |
| **综合管理部** | 4 | 综合管理部负责人 |
| 5 | 行政后勤管理 |
| **产品管理部** | 6 | 产品管理负责人 |
| 7 | 设计管理（建筑） |
| 8 | 土建管理 |
| 9 | 土建管理 |
| 10 | 安装管理 |
| 11 | 资料管理 |
| 12 | 精装修管理 |
| 13 | 景观管理 |
| 14 | 前期管理(兼岗) |
| **成本管理部** | 15 | 成本管理负责人(兼岗) |
| 16 | 土建成本 |
|  | 17 | 安装成本 |
|  |  | **小计** |
| **营销服务部** | 1 | 营销总监 |

以上人员编制为估算，可根据项目实际开发需要进行适当调整。

（注：人员编制估算表参照标准项目公司设置指引的配置标准，并结合项目实际情况及委托方要求拟订；配置方式分为甲方委派、乙方委派二种形式；到岗时间为预估，具体以委派函或签订聘用合同时间为准。）

第二节 设计合同书

**建筑工程设计合同**

## （适用于设计总包全过程项目）

### 项 目 名 称： 工 程 地 点： 合 同 编 号： 设计证书等 级： 发 包 人： 设 计 人： 签 订 日 期： 年 月 日

**建筑工程设计合同**

**甲方（发包人）：**

**联系电话：**

**联系地址：**

**乙方（设计人）：**

**联系电话：**

**联系地址：**

鉴于甲方正在进行 项目（以下简称“本项目”）的开发建设，乙方拥有 资质，资质证书编号为： ，现甲方通过公开招投标形式，确认乙方为中标单位，并委托乙方承担本项目的建筑工程设计任务。甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上签订本合同，以资共同遵守。

**第一条 合同签订的依据**

1.1 本合同依据以下规定或者文件签订:

1.1.1《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》等国家及地方有关建设工程勘察设计管理的法规和规章，招标文件、中标通知书；

1.1.2建设工程批准文件等。

**第二条****项目概况与规划要点**

2.1项目概况及规划要点，详见**附件一。**

**第三条****设计服务范围和内容**

3.1乙方的设计内容及范围，详见**附件二。**

**第四条****设计进度要求与成果的提交**

4.1乙方保证，按约定完成设计进度并提交成果，详见**附件三**。

4.2乙方承诺配合本项目政府报批而可能调整的设计工期安排，。

4.3乙方在阶段设计完成后先行提供PDF 格式设计成果供甲方内部确认及评审，在甲方确认及付清相应阶段设计费后提供CAD 格式设计成果。报建、评审会、汇报会、专题会议所需一般图纸、资料由乙方提供；若甲方要求提供特殊资料文件、多媒体、动画展示类资料，由甲方另行委托制作，所需费用由甲方自行承担。甲方要求乙方提供设计文件份数超过附件三约定的，由甲方另行支付设计文件工本费及快递费。最终设计成果提交地点为甲方工程项目所在地或者甲方另行指定的其他地点。

4.4甲方对已完成的阶段设计成果进行书面确认,并支付该阶段的全部设计费用，并下发乙方书面的下一阶段设计启动函后，乙方进行下一阶段的设计，否则乙方有权不启动下阶段设计工作。

4.5乙方的下阶段设计周期为收到甲方上阶段设计费及下阶段书面设计启动函后第一个工作日起算。上述工作周期为乙方纯内部工作周期，不包含甲方确认时间及因各种外部因素引起的设计修改周期。

**第五条 项目团队的组成与变动**

5.1乙方承诺乙方及其参与设计的人员均是具备法定资质的机构和人员，乙方应在本合同签署时同时提供乙方的资质证明及参与本合同项目设计的负责人及主要设计人员的资质证明及名单，上述证明资料及名单作为本合同附件（详见附件四），并取得甲方认可。乙方应在本合同附件四《乙方设计团队主要人员名单》中真实填写设计负责人（包括总设计负责人及各专业设计负责人）的资料，包括姓名、职务、职责等。

5.2乙方委派【 】作为本项目总设计负责人，项目总设计负责人应组织各专业设计负责人及各专项设计单位在施工前进行技术交底，参加图纸会审，参加隐蔽工程竣工验收。

5.3对乙方选派的设计负责人及其他参与设计的人员，如甲方认为不能有效地与合作单位配合或不能胜任工作（包括但不限于不能准确理解甲方的意图、不能按时保质提交设计成果、设计方案经【 】次及以上调整不能满足甲方要求等情况），甲方有权要求乙方及时地更换为符合甲方要求并经甲方确认的相关人选。乙方应当在收到甲方的书面通知之日 7 天内完成更换；如经两次更换后仍不能满足甲方要求的，甲方有权单方解除本合同。乙方如需更换人员，应提前 7 天以书面形式通知甲方并征得甲方同意。乙方未征得甲方同意而更换人员或甲方对乙方更换后的人员不满意，甲方有权拒绝更换，若乙方坚持更换，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方承担相应的违约责任。但乙方更换人员是因离职、退休、患病、负伤、生育等原因导致的除外。

**第六条** **甲方与乙方的义务**

**6.1**甲方义务

6.1.1向乙方提供本项目设计任务书（可含设计限额要求）及设计所需资料(详见附件五)，并在设计开始前组织设计交底会。

6.1.2甲方按 6.1.1 条约定向乙方提交资料及文件，并对其完整性、正确性、及时性负责，甲方提供的设计限额要求需与项目投资建安成本及产品定位相匹配。甲方 不得要求乙方违反国家有关标准进行设计。

6.1.3甲方向乙方提出的非乙方原因产生的项目重大修改指令需及时出具书面文件，否

则乙方有权不进行相关设计修改工作。

6.1.4甲方提交上述资料及文件超过约定期限 15 天以内，乙方按合同第 4.1 条约定交付设计文件时间顺延；超过规定期限 15 天以上时，双方重新确定提交设计文件的时间。

6.1.5组织实施图纸会审、施工图审图。

6.1.6按合同约定支付设计费，如甲方未依约履行支付义务，乙方有权暂停设计及设计配合与服务工作。

6.1.7指派专人负责与本项目的联系协调工作，及时解决项目设计工作中出现的应由甲方协调解决的问题。

6.1.8甲方应为派赴现场处理有关设计问题的工作人员，提供必要的工作生活及交通等方便条件。

6.1.9由甲方选择的与本项目相关的其它设计单位，甲方应为乙方提供协调帮助。

6.1.10甲方指定代表人： ，传达甲方意见、解答乙方疑问及确认设计成果。代表人联系电话： ；邮箱： 。

乙方应执行甲方代表人的指示，但若甲方代表人超越合同授权范围或违反相关国家及地方规定发出指示，该指示所作的任何行为对乙方不具约束力。

**6.2**乙方义务

6.2.1按甲方提供的设计任务书、设计资料及国家和项目所在地现行法律法规、规范、标准、规程、技术条例、政策和其他经相关政府部门认可的专业规范、通行的 行业规范进行和完成设计工作，并提交符合设计任务书和国家及项目所在地有 关规定要求及深度、能够获得政府相关部门批准的设计文件和设计成果，并对 其成果负责。

6.2.2组成经甲方认可的为本项目工作的专门的设计项目团队，设计项目团队的人员应当具备相应资质与丰富的实践经验，按合同约定的进度、设计任务书完成设计 工作。乙方需指派设计代表负责施工过程中的设计联络工作。

6.2.3按照甲方要求指派项目设计负责人及乙方主要人员在设计各阶段及时到甲方所在地向甲方汇报，按照甲方要求指派乙方各专业人员参加项目设计意图介绍、设 计交底等会议，配合甲方参加有关部门召开的项目设计审查会、评审会、汇报 会、技术交底会、专题会、介绍项目设计或项目推介等各项会议。

6.2.4在报批报建及建筑施工图图审期间，乙方将派驻有关设计师驻场，密切配合甲方与政府有关部门协调沟通；在项目其他重要节点验收等需要时，均及时派驻相 关专业设计师出差或驻场。其他时间的现场服务或驻场需求，根据项目实际需要另行与代建管理团队协商安排，确保项目现场全过程有设计代表参与协调与管理。

6.2.5协助甲方完成各项报批报建工作，确保设计的成果文件获得批准通过；及时复核专项二次深化设计图等是否满足建筑主体设计意图和效果，及时处理施工中的 设计问题，参加主要阶段验收；协助甲方为本项目选择材料、设备，协助甲方 进行营销图纸审核。

6.2.6乙方对甲方已确认的设计成果不能进行擅自修改，所有的修改工作必须经过甲方书面同意，在提交甲方的设计修改通知中应注明修改原因及修改对工程造价的 影响，若乙方未经甲方书面同意而擅自修改设计，造成甲方经济损失的，乙方 应予以赔偿，赔偿金额以设计费总额为限。

6.2.7乙方必须根据项目当地面积计算规则要求提供正确的户型面积计算和经济技术指标计算，原则上确保施工图阶段的户型面积与方案阶段户型面积误差小于±3%

（不含本数）、考虑到面积、层高计算原则的地域性，有关面积、层高计算规定应由合同双方共同至相关部门征询后，以书面文件形式记录并得到合同双方共同确认后的计算面积、层高规定为准。以上面积、层高误差控制要求不包括由于甲方设计要求更改所造成的面积、层高计算误差。

6.2.8乙方须配合甲方完成与本合同委托设计内容有关的政府报审工作，提供准确的图纸及说明。

6.2.9乙方未经甲方书面同意不得擅自转包、分包建筑方案至施工图全过程设计任务， 专项设计允许分包给有相应资质的第三方。

6.2.10乙方应承担相应的保密义务。未经甲方同意，乙方不得向本合同缔约方外的任何一方披露、泄露、扩散、转让甲方提交的图纸等资料。

6.2.11乙方对其在合同中所承诺的所有义务，负有全部和不可分割的责任。同时，乙方的全部技术责任和义务，并不因甲方的任何审核、批准而获得免除。

6.2.12乙方对甲方选择的与本项目相关的其它单位应提供专业的技术支持。

6.2.13乙方在本合同项下提交的每一阶段设计成果均应以该阶段设计负责人和总设计负责人的签字版本为准。

6.2.14乙方指定代表人： ，负责与甲方联系并汇报设计进展及成果，并征求甲方意见及接受甲方文件。

代表人联系电话： 邮箱： 。

6.2.15乙方应自行评估是否需要到项目现场踩勘，因此发生的费用由乙方自行负担。

**第七条** **合同价款及其构成**

7.1.1根据暂定建筑面积，本合同含增值税价设计费暂定为 。本合同适用【☑一般计税方法/□简易计税方法】，增值税税率为【 】%，不含增值税价暂定为【 】元，增值税金额【 】元。

7.1.2具体设计费用见下表

总包设计收费标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 设计内容 | 暂定建筑规模（㎡） | 综合单价（元/㎡） | 总价（元） |
| 设计总包 |  |  |  |
| 其中 | 建筑设计（方案至施工图设计） |  |  |  |
| 精装修设计 | 售楼处 |  |  |  |
| 样板房 |  |  |  |
| 其他公区 |  |  |  |
| PC 深化设计 |  |  |  |
| 景观设计 |  |  |  |
| 其他专项设计 | / |  |  |
| 说明：（1）本项目设计范围为 项目设计总包及基于相关专利的咨询和技术服务。（2）专项设计包括：精装修设计、景观设计、幕墙门窗深化设计、人防设计、基坑围护、PC 深化设计、钢结构设计（如有）、抗震支架及抗震设计审查（如有）、弱电智能化设计、室外管线及综合设计、BIM 设计、设计概算、泛光照明设计、标识标牌设计（含地库划线）、海绵城市设计、绿色建筑设计及环评、交评、能评、日照分析报告等。（3）专项设计不包含：勘察设计、项目能源规划、公用变电站、换热站、红线外道路设计、 施工图预算、竣工图编制等，以及当地行业主管部门有特殊要求的设计内容（如自来水、电力、燃气、通讯、数字电视配线等）。除（3）专项设计的工作不含在本合同的服务范围内 外，其余专项设计均包含在本合同服务范围内。（4）关于设计费的结算：本项目总包设计费为暂定，实际总包设计费用根据规划许可证正本核准的建筑面积（包含地上和地下建筑面积）及建筑设计综合单价结算建筑设计费总价；精装修设计、PC 深化设计根据实际设计面积据实结算；景观及其他专项设计为包干价，不再按实结算。 |

7.1除本合同另有约定外，甲方无需再向乙方支付任何其他费用，甲方支付的本合同价款已经包括乙方在项目设计至审批通过整个过程以及施工配合等为履行本合同过程中所发生的以下各项费用：

（1）乙方的设计报酬；

（2）在本项目设计过程中，乙方为履行其职责，参加项目各项会议、现场踩勘发生的人工费、交通费、差旅费等全部费用，以及提供招标采购技术支持等的全部费用；

（3）乙方在履行本合同中应向国家税务部门缴纳的全部相关税费；

（4）本合同约定的项目设计各阶段设计文件的纸张费、印刷费和晒图费等，具体份数详见附件三；

（5）有关影印、购买文件、资料、记录的费用及各种通讯费用等；

（6）乙方和其他协作单位设计配合、协调报批和咨询等全部工作的费用；

（7）相关保险费用；

（8）在未签订本合同前，乙方为甲方所做的各项设计工作的设计费用及其他费用；

（9）因政府有关职能部门提出审批意见后设计人据此对设计成果所进行的修改、补充和完善所发生的费用（有重大修改另行商议）；

（10）乙方为履行合同职责而发生的其它费用。

（11）本合同价款不包括政府部门方案评审费、施工图图审费、消防审查费等政府审查产生的专家费及评审费等相关费用。

7.2乙方如无相应专项资质的，可将该专项设计内容分包给有相应资质的单位进行设计，但必须符合甲方关于设计分包的相关规定和要求，分包产生的费用包含在设计总包费用中，不再另行支付。分包单位最终出图成果需由总包单位确认后方可出图。

7.3在本合同履行过程中，若甲方要求乙方承担的设计服务超过了本合同约定的设计内容，乙方有权向甲方收取额外设计费。

**第八条 设计费的支付**

8.1设计费支付的时间详见附件六，但同时应满足本合同约定的其他付款条件。

8.2各阶段文件/设计图纸需经甲方书面确认符合要求后方可作为办理费用支付及结算的依据。如双方选择按分类单价包干计价的，则各设计阶段设计费用根据该阶段设计的 实际设计面积及单价核算支付；分期完成的设计费根据分期设计的实际设计面积及单 价核算支付。

8.3甲方应在收到乙方阶段性工作成果后两周内给予书面认可或提出带有详细理由的拒收 意见（以加盖甲方公章且发送至本合同中约定的乙方联系人邮箱为准）。甲方若未能 在上述时间内提出书面拒收意见则被视为认可乙方的工作成果。乙方提交的设计成果 未经甲方认可的，甲方有权拒绝支付该阶段的设计费。

8.4甲方付款前 7 个工作日，乙方应提供相应金额的合法有效的增值税专用发票及请款资料，经审核无误后，甲方在约定的时间内依约支付款项。如乙方逾期提供符合约定之 发票及请款资料的，甲方有权顺延付款且不承担违约责任。

8.5因乙方不及时提供、交付发票或提供的发票不符合规定而造成甲方无法及时认证、抵 扣的，或因乙方开具的发票不规范、不合法或涉嫌虚开发票引起税务问题的，乙方需依法向甲方重新开具发票，并承担赔偿责任。甲方增值税发票开票信息为：

|  |  |
| --- | --- |
| 公司名称 |  |
| 纳税人识别号 |  |
| 联系电话、地址 |  |
| 开户行、账号 |  |

8.6付款日如遇非工作日（含周末及国家法定节假日等）可顺延至该非工作日后第一个工 作日。

8.7乙方应承担的违约金、赔偿金及其他费用等，甲方有权根据乙方行为发生的具体时间， 在当期应支付的设计费中直接扣除。如乙方收到甲方定金后擅自提出解除合同的，应 当双倍返还甲方定金，若甲方的实际损失高于约定违约金的，甲方有权就高出部分的 损失向乙方索赔。如甲方在支付定金后擅自解除合同的，乙方有权没收定金。

8.8除本合同另有约定外，因本合同而发生的有关税费由甲乙双方各自依法承担。

8.9乙方未付清本合同项下的违约金、赔偿金及其他应承担的各项费用前，甲方有权拒绝 付款并顺延相应付款时间。

**第九条 设计的修改和变更**

9.1乙方提交的本项目设计文件中，如存在乙方原因造成的任何设计缺陷，乙方应立即无 条件进行修改，并在甲方要求的合理工作时间内完成并重新提交，但不得影响设计计 划和项目工期。

9.2甲方变更委托设计项目、规模、条件，或所提交资料作合理修改，甲方需出具书面文 件，乙方应予配合，若需要增加设计费的，则经双方在修改设计前协商明确并另行签 订补充协议。

9.3如项目设计各相应阶段获得甲方书面确认或政府相关审批部门的批准（如需）后，甲 方要求乙方作项目各相应阶段设计方面（含对后期阶段的设计依据）的相关变更，乙 方在不违反有关技术规范的前提下，应采取积极的修改措施，并在甲方要求的合理时 间内完成相关工作，满足甲方的要求，需要增加设计费的，则经双方协商后另行签订 补充协议。

**第十条 成本控制与设计概算**

10.1本项目的具体建设设计标准及设计限额指标由业主方与项目开发管理服务单位明确后， 以书面形式提供给乙方。

10.2在保证设计质量的前提下，乙方应按甲方提出的限额对应的设计标准进行设计， 严格控制地下车库单车位面积指标、钢筋用量、混凝土用量等设计指标不突破限额指标，同时乙方需保证设计限额与设计标准的匹配度。如有超出上述成本控制范围的，乙方须对图纸进行合理的修改和调整，直至在技术和经济上达到甲方要求的标准（因物价上涨等非乙方原因除外），但不得影响设计进度和工程工期。

10.3乙方提供的设计文件应对各分项设计进行限额把控，并满足概算总额限制。乙方提交的项目设计文件经专业预算单位测算后成本总额超过概算限额时，乙方应在不影响建设工期的前提下无偿修改或补充，并重新出具符合合同规定和质量要求的项目设计文件。

10.4因乙方设计超额造成甲方实际经济损失的，损失金额由乙方承担赔偿责任，赔偿金额以设计费总额为限。

10.5根据项目需要，甲乙双方可协商决定，是否另行委托结构优化咨询公司，咨询公司按照国家现行规范对乙方的计算模型、施工图进行复核、优化，乙方需提供相应便利，相关优化费用由乙方承担。乙方若对结构咨询公司的复核、优化结果有异议，应与甲方一起对设计计算有关的原始数据、重要参数、计算书进行研究复核，找出问题原因。

**第十一条 设计缺陷及责任保险**

11.1乙方根据本合同须负责修改（无论自费与否）本项目设计文件中存在的一切缺陷或其他缺点。如果存在重大缺陷，则由甲方和乙方根据具体情况另行协商完成， 但不得影响设计计划。双方协商达不成一致意见的，甲方有权解除合同，甲方根据乙方实际已完成且经甲方确认的工作量支付设计费。

11.2乙方应按国家有关规定购买设计行业责任保险，并报甲方备案，同时乙方对设计 成果负瑕疵担保责任，无偿负责对设计文件中出现的遗漏或错误进行修改或补充。若由于乙方设计错误及其他因不及时、不完全、不适当履行合同义务而造成工程 逾期，工程在施工或使用中出现质量问题时，除按照国家有关法律、法规处理外， 乙方承诺无偿负责采取补救措施。由此给甲方带来损失的，乙方应赔偿甲方损失， 赔偿金额以设计费总额为限。

**第十二条** **知识产权与保密**

12.1乙方在与甲方合作过程中所获得或知悉的关于甲方的信息，包括但不限于项目信 息、技术图纸、资料、数据、经营信息、人力资源、本合同所涉及的设计/研究 内容、设计/研究成果、与业务有关的客户信息等所有未公开信息为甲方的商业 秘密，乙方应予以严守。乙方仅能在与本项目设计相关的情况下使用甲方信息， 不得用于任何其他用途。乙方应对其知悉的甲方信息采取合理保密措施，并对甲 方信息载体进行妥善保管。未经甲方事先书面许可，乙方不得向任何第三方出示、披露、提供、扩散、转让甲方的上述信息。因乙方原因而导致甲方的上述信息泄 露，由乙方承担责任，并赔偿甲方全部实际损失。具体赔偿事宜由甲方、乙方、 设计责任保险方协商确定，赔偿金额以设计责任保险方赔付（理赔）的金额为限。本合同项下的保密义务的期限为永久性，不因本合同终止而失效。

12.2乙方应保证其向甲方提交的所有设计成果、图纸及文件（包括阶段性和最终性成果）及乙方为实现该成果所使用的必要方法不受第三方关于侵犯其合法权益（包

括但不限于专利权、商标权、著作权、工业设计权、不正当竞争等）的指控，否则，若因此产生任何纠纷、争议的，由乙方承担所有与此相关的责任，甲方若因此而遭受的损失均由乙方赔偿。若因此导致乙方交付给甲方的设计成果、图纸及文件等被查封、扣押、被禁止使用或者被采取其它行政、司法措施等行为导致甲方无法使用项目成果的，或者甲方被作为诉讼/仲裁/行政程序的当事人的，乙方应赔偿甲方的全部损失并承担甲方因此而支付的律师费、公证费、差旅费等所有费用。同时，甲方有权选择解除合同或不解除合同要求乙方在限定时间内提交符合本合同要求的替代设计成果。

12.3对于乙方为履行本合同向甲方提供的所有阶段性和最终设计成果，以及因履行本合同所产生的其他研究成果，在甲方支付了相应的设计费用后，双方同意其在本项目设计开发中所产生的一切知识产权等合法权益，包括但不限于著作权、申请专利权和专利权等权利属于双方共同所有。

12.4在本合同因乙方的过错解除或终止后，甲方在支付完成相应设计费后，甲方有权自行或委托他人为任何方式之使用、修改和处分乙方提交的设计成果，但乙方对上述设计成果和研究成果中由甲方自行或委托他人修改的部分不承担责任。

12.5甲方有权在宣传时，对乙方设计单位、设计师，以及其过往业绩进行宣传。

12.6甲方不得在未经乙方同意的情况下，将本项目设计成果用于其他项目。否则，乙方有权向甲方收取相应费用或采取法律措施维护自身的合法权益。

**第十三条 不可抗力与情势变更**

13.1不可抗力系指在甲方或乙方合理控制行为外不能合理预见的、经努力不可避免并 不能克服的任何事件。例如罢工（乙方的员工离职或罢工的除外）、禁运、战争、自然灾害（如洪水或地震，不包括台风）或其他超出合同双方控制的事件等。

13.2情势变更系指合同成立以后客观情况发生了甲方和乙方在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于一方明显不公平或者不能实现合同目的。

13.3发生不可抗力或情势变更情形下，一方提出变更或者解除合同的，双方可根据公平原则并结合合同履行的实际情况协商一致后将本合同予以变更或者解除。

**第十四条** **违约责任与赔偿责任**

**14.1**甲方违反合同应承担的责任

14.1.1在乙方提交的设计文件获得甲方最终确认或获得政府相关审批部门的批准（如需）后，甲方未履行合同约定的义务，或因不可归责于乙方的原因造成乙方已批准设计文件的重大返工或者重新设计，增加工作量所需的设计费用由甲方承担。

14.1.2甲方超过合同约定的日期支付乙方合同价款的，每逾期一天，违约金按逾期支付金额【万分之二】计算，逾期超过 30 天以上时，乙方有权暂停所有设计配合或解除本合同，书面通知甲方，并追究甲方的违约责任。

**14.2**乙方违反合同应承担的责任

14.2.1乙方对提交的设计成果及本合同约定由其承担的项目设计服务的正确性、合规性、合理性全面负责。乙方对设计文件出现的遗漏或错误部分，应在甲方限定时间内无偿修改或补充并重新做出符合合同规定和质量要求的项目设计文件。

14.2.2由于乙方设计深度、设计质量、设计配合等达不到本合同及各阶段合同、设计任务书的要求，乙方应无条件按甲方设计任务书要求修改设计，若修改后仍无法满足甲方要求，甲方有权在任何设计阶段要求终止合同并追究乙方的违约责任。

14.2.3因乙方原因，延误了按本合同约定的设计文件交付时间或者施工配合工作，每延一天，乙方应减收应收本阶段设计费的万分之二。逾期超过 30 天的，甲方有权解除合同，并追究乙方的违约责任。

**第十五条** **合同的变更、解除和终止**

15.1本合同生效后，任何一方不得擅自变更或解除合同。凡发生法定或约定情况的， 本合同可以变更或者解除。需要特别说明的是，甲方非因乙方原因单方面决定不再采用乙方设计成果或要求单方解除合同，如乙方未开始设计工作的，不退还甲方已付的定金；如乙方已开始设计工作的，甲方还须根据乙方已进行的实际工作量情况支付设计费。实际工作量不足一半时，按该阶段设计费的一半支付，超过一半时，按该阶段设计费的全部支付。甲方已付的定金自动用于抵付甲方应支付的设计费，定金超过设计费的，多余部分不予退还（定金没收）；定金不足以抵付设计费的，甲方须予以补足。

15.2甲方的上级或设计审批部门因非乙方原因对设计文件不审批或停缓建本合同项目， 甲乙双方均有权选择继续履行合同或解除合同，设计费按实际完成的工作量进行 结算。

15.3在合同执行中，如出现下列情况之一时，甲方可出具书面违约通知给乙方终止本合同并办理设计费及违约赔偿金结算事宜。

（1）乙方交付的设计文件不符合本合同约定的，经甲方提出书面警告并要求其整改后，在甲方指定的整改期限内乙方仍不能达到甲方满意。

（2）无正当充分的理由且未经甲方书面同意，乙方未能在合同规定的时间内完成设计任务，单阶段误期累计超过三十个日历天（不包括甲方同意延长的时间以及因甲方原因造成的误期）。如甲方基于上述原因终止合同全部或部分权利义务，甲方有权以其认为合适的方式，委托本合同之外的第三方进行全部或部分设计。合同部分终止的，甲方仍有权要求乙方继续履行合同未终止部分，或者在甲方付清未终止部分合同相应的设计费用后利用乙方已经完成的相应的设计成果。

（3）本合同约定的甲方有权解除协议的其他情形。

15.4一方提出解除本合同的，应向另一方发送书面解除通知书，本合同于通知书送达另一方时解除。合同解除当日乙方立即停止设计工作，并应当于甲方指定期间内返还甲方所有商业秘密资料、信息，不能返还的应予以销毁，并在甲方付清 15.1 约定的设计费款项后，将已完成部分的有关项目设计文件和资料移交甲方；倘若甲方委托其他设计单位继续工作的，乙方在收到甲方书面函件后，做好该项目的交接工作。

**第十六条 通知、送达**

16.1除双方另有约定外，任何情况下，任何通知、信件、要求和关于本合同的其他信息应 以书面做出。如以专人送达或快递形式，接收人签字接收之日视为送达日（如接收

人拒绝接收，送达日为送达至接收方之日）。如以挂号信形式，信件发出的第三（3） 个日历天视为送达日。

16.2本合同签署页部分的联系人、地址、电话为双方通知送达的联系人、地址、电话，如 果任何一方变更，应在变更后 3 日内书面通知对方，否则任何一方通知送达前述地址，即视为被送达方收到，由此引发的法律后果由被送达人承担。

**第十七条** **适用的法律及语言**

17.1本合同文本包括设计文件，以及合同履行过程中的往来函电，均应以中文书写并以中文为准。

17.2本合同适用法律为中华人民共和国（不包括香港、澳门与台湾地区）的法律、法规、条例、规章及行政文件，并受其制约。

**第十八条** **争议解决及管辖地约定**

18.1在合同履行中，如发生争议应由双方协商解决；如协商不成，双方同意将争议提请甲 方或乙方所在地人民法院裁决。

**第十九条** **合同的组成与解释**

19.1本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

19.2在本合同实施过程中，根据甲方和乙方就设计管理事宜共同签署的其它补充协议、文件和会议纪要等，如无特别声明，以最新签署的为准。

**第二十条** **合同的生效及其他**

20.1本合同经双方签章生效。设计过程履行时间超过三年的，双方另行协商解决。本合同生效后，先前的谈判内容、陈述以及双方签订的意向书、备忘录及其他相关文件如与本合同不符的，均以本合同为准。如需对本合同进行修改或补充，则须经合同双方商议，另行签署书面文件。

20.2本合同壹式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，均具有同等法律效力。

附件一：项目概况及规划要点

附件二：乙方的设计内容及范围

附件三：设计进度及成果提交

附件四：乙方设计团队主要人员名单

附件五：甲方需向乙方提供的资料

附件六：设计费的支付

甲方（盖章）： 代表（签字）

乙方（盖章）： 代表（签字）：

签订日期：

**附件一：项目概况及规划要点**总图附图

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | **详细说明或规划要点** |
| 1 | 项目名称 |  |
| 2 | 建设地点 |  |
| 3 | 项目用地面积 |  |
| 4 | 建筑类型 |  |
| 5 | 土地使用强度 |  |
| 6 | 设计内容 |  |

**附件二：乙方的设计内容及范围1、建筑工程设计内容**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **阶段** | **设计内容及范围** | **份数** |
| 概念方案设计（工作量占比10%） | 根据甲方要求进行概念方案设计，并制作概念方案文件，概念方案文 本包括：* 设计理念简述
* 技术经济指标
* 基地分析图
* 概念方案深度的总平面图
* 总平面分析图（功能、绿化、交通等）
* 概念方案深度的剖面图，说明基地及建筑的竖向空间关系
* 概念方案深度的地下室（车位数、面积基本准确）
* 户型初稿方案
* 生活馆平面方案概念初稿
* 立面意向（2 稿以上）
* 表述建筑体量组合的 SketchUp 透视图
* 规划鸟瞰图等
 | 6 |
| 电子文档归档 |  |
| 方案设计（工作量占比20%） | 方案文本* 各专业方案设计说明
* 技术经济指标
* 总平面图
* 地下室
* 总平面分析彩图
* 典型透视效果图
* 鸟瞰图
* 单体主要平面图
* 单体剖面图
* 单体主要立面图
* 其他所需要的图纸
 | 6 |
| 电子文档归档（平面图需设置单独的面积框线图层） |  |
| 初步设计（工作量占比 | 初步设计文本* 各专业初步设计说明
* 技术经济指标
 | 6 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 20%，包含工规证领取） | * 总平面图
* 地下室
* 总平面分析彩图
* 典型透视效果图
* 各单体建筑平、立、剖面图
* 结构、设备专业初步设计图纸
* 给排水、电气室外管线初步设计图纸
* 结构超限评审文本（如有结构超限）
* 抗震设计审查资料
* 结构设计书
* 园区围墙、门岗、门头等构筑物方案设计相关图纸（平、立、剖 面图、效果图）
 |  |
| 电子文档归档（在初步设计出图阶段费用支付后，提供全套可修改版DWG 格式图纸，平面图需设置单独的面积框线图层） |  |
| 施工图设计（工作量占比45%，包含图审通过） | * 建筑、结构、设备各专业施工图
* 总平面各报批总图（竖向、绿地率、平面定位等分析图）
* 结构设计计算书（按需提供）
* 其他报批及验收需要的图纸（按需提供）
* 园区围墙、门岗、门头等构筑物各专业施工图
* 园区泳池结构专业施工图
* 施工图版效果图（主要单体、重要公共部位、建筑形体关系复杂 处等需要验证施工图立面效果的部位）
 | 12 |
| 电子文档归档（提供全套 PDF 格式施工图；在施工图出图阶段费用支付后，提供建筑平、立、剖 DWG 格式施工图,及主要部分墙身大样、结构平面图、梁板配筋图、设备平面图、设备系统图 DWG 格式电子文件；结构设计计算书；平面图设置单独的面积框线图层；施工图版效 果图以及施工图资料为基础的建筑素模，在图审通过及付清该阶段费用后安排，且仅提供一次。） | 1 |
| 后期服务（工作量占比5%） | 在项目设计、营造阶段，乙方应提供以下服务支持：* 乙方完成立面控制手册；
* 乙方项目设计负责人及主要专业负责人按甲方要求出席甲方组织 的产品说明会、客户座谈会等会议；
* 参加与设计成果有关的各类各阶段的评审、汇报、交底等会议；
* 协助甲方进行方案报建前期咨询工作,提供报建方案设计成果文本 及电子文件。根据送审意见，进行调整完善，协助甲方完成方案
 | / |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 报建工作；* 依据批复意见进行各专业的初步设计，提供各专业初步设计成果 文本及电子文件。根据送审意见，进行调整完善，协助甲方完成 初步设计报建工作；
* 营造阶段，乙方项目负责人及主要建筑设计师应参与建筑外立面 效果管控工作。提供单体建筑外立面控制手册、样板墙先行深化 图纸，配合甲方进行建筑外立面材料选择、立面深化图纸审核、 样板墙评审等工作，及时提供施工现场所需的与立面相关的设计 补充或变更，参与关键环节立面相关验收；
* 设计及营造阶段，项目设计负责人及主要建筑设计师应参与景 观、室内等其他相关专业的设计图纸评审，协助甲方审核门窗幕 墙、灯光、标识等专项设计成果；
* 乙方项目设计负责人应参与销售沙盘效果把控、不利因素文件审 核等。
* 为《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》、《管线分布竣工 图（水、强弱电、结构等）》、住宅销售合同附图等所涉及的图 纸以及项目销售所需的房型图、平面、文字说明等工作提供绘图 等技术支持服务；

乙方项目设计负责人组织各专业设计人员参加相关的工程验收工作。 |  |

备注：

如建筑设计过程中，因非乙方原因造成项目重大设计修改、方案或施工图未落地、项目 暂停或终止时，需根据乙方实际已完成工作量对设计费进行核算，建筑设计占设计总包合同 总额工作量的 50%。

**2、景观专项设计内容**

用地红线范围内所有室外公共区域（含建筑架空层地面景观、屋顶花园），建筑灰空间

（含建筑入口、门廊区域）；红线外甲方指定区域（看项目，有些示范区在红线外）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **阶段** | **设计内容及范围** | **份数** |
| 概念方案 | 设计内容：* 与甲方进行项目启动会议及现场勘查；
* 基地、自然系统和项目开发内容分析；
* 优化建筑总图布局，特别是消防通道及出入口开口方式；
* 与甲方进行概念方案讨论会议。
* 根据概念方案讨论，深入概念设计。
* 向甲方汇报概念设计，并进行设计讨论工作会议设计成果：
* 基地分析图：
 | 电子版 |
|  | * 景观总体规划设计概念；
* 整个区域的彩色概念平面图(≥1:500)
* 参考图片
 |  |
| 方案深化 | 设计内容：* 基于建筑的深化，深入精炼基地的开发内容；
* 根据概念汇报及讨论会议的反馈意见，修改深化概念设计,及制作 SU 全模。
* 与甲方进行 50%方案设计会议
* 向甲方汇报 100%最终景观设计
* 根据方案汇报的反馈意见，完成方案设计修改并将最终成果提供 给甲方。

设计成果：* 整个区域的彩色平面图(≥1:500)
* 深化后重点区域的放大平面图、立面及剖面图(1:100~1:200)
* 深化后彩色剖面图若干
* 全区 SU 模型及深化后重点区域视点 Sketch up 效果图若干张
* 参考图片若干
* 修改深化后车辆和行人硬质景观设计彩图
* 竖向关系设计分析图、交通系统分析图、消防系统分析图、功能 分析图、景观分区图
* 植物种植意向设计彩色平面图、分析图
* 基地照明分析图、意向设计
* 基地室外家具平面及标识系统意向设计
* 水景方案设计、景观小品、构筑物（含机动车车库入口、非机动车库入口廊架）、项目周界围墙方案设计、项目 LOGO 墙方案设计
* 入户花园、下沉式私家花园、通风采光井、下沉式网球场、临时 性的售楼处及看房通道之概念设计及相关意向图(如果有)
* 设计说明，包含详细表达设计理念的草图及相关图片，引述建筑 形态、景观平台及户外空间的关系，阐明对主要设计方案的处理 手法。分析景观规划设计内的景观系统包括建筑形态、户外空间 及基地现状的相互关系。
* 景观设计估算
 | 4 |
| 扩初设计 | 设计内容：* 根据被批准的景观方案设计，乙方将设计基地景观扩初设计深度 的平面、剖面、立面，并标明各设计元素的形式、尺寸、比例、
 | 4 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 材质和表面处理。* 为了遵守项目的日程安排的设计文件，乙方将制作两个景观扩初设计图集。图集#1 包含软硬景基本总平面和竖向/排水/照明点位平面图。图集#2 包括扩初说明、目录以及主要区域、标准段及重点构筑物之尺寸、剖面、材料样式图及材料小样。
* 为重点设计元素的实样制作细部详图及彩图；
* 与水景水电工程师协调达到水景要求有关水景系统及泵房位置等
* 在 50%完成阶段与甲方进行设计过程和协调会议。
* 在 100%完成阶段向甲方汇报景观扩初设计及进行工作会议。
* 根据扩初汇报的反馈意见，完成扩初设计修改并将最终成果提供 给甲方。

设计成果：* 材料平面图(硬景元素)、尺寸图、索引图(≥1:500)
* 竖向和排水点位布置平面图(硬景和软景) (≥1:500)
* 水景和水文平面图、立面图、剖面图(≥1:500)
* 景观小品、构筑物、围墙、小区出入口 LOGO、室外泳池、地下车库入口景观、非机动车坡道入口景观平、立、剖面图
* 基地照明点位布置平面图(不包括电气系统图)(≥1:500)
* 植栽结构平面图、苗木规格(不包括植物数量，含苗木规格、政府 部门报批需要时，应提供树苗数量)(≥1:500)
* 基地室外家具布局图
* 公共艺术布置点位图
* 重点区域纵向、横向剖面图、立面图、
* 重点区域扩初深度 SU 模型
* 材料选择和规格列表(附带参考图片)
* 景观设计估算
 |  |
| 施工图 | 设计内容：* 根据被批准的景观扩初设计，乙方将进行景观施工图设计。
* 为了遵守项目的日程安排和及时提供符合施工次序的设计文件， 乙方将制作两个景观施工图设计图集。图集#1 包含总图和竖向/ 排水和照明系统平面图。图集#2 包括施工说明、目录、重点区域放大、软硬景详图和基地室外照明及家具元素。
* 水景深入设计。
* 重点设计元素的细部详图；审查批准实样以使得材料的切实可行 的购买。
 | 8 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | * 在 50%完成阶段与甲方进行设计过程和协调会议。
* 在 100%完成阶段向甲方汇报景观施工图设计及进行工作会议。
* 根据施工图汇报的反馈意见，完成施工图设计修改并将最终成果 提供给甲方。

设计成果* 总平面图(包括坐标定位，竖向标高，铺装排版)(≥1:500)
* 布局和材料平面图 (硬景元素)(≥1:500)
* 竖向和景观浇灌给水和景观排水平面图 (≥1:500)
* 水景和水文平面图、立面图、剖面图、结构图、水电配置图(≥1:500)
* 景观电气设计平面图、电气系统图（主要是景观照明和水景动 力）(≥1:500)
* 植栽设计平面图、苗木表（含规格、数量）(≥1:500)
* 基地室外家具布局图
* 公共艺术布置点位图及意向图片
* 景观构筑体、景观水景、室外泳池及硬质景观剖面图、立面图和 细部详图设计、结构设计图；
* 重点区域施工图深度 SU 模型
* 围墙、挡土墙（小于 3 米）的景观设计及结构设计图
* 材料选择和规格列表(附带参考图片及材料小样)
 |  |
| 现场服务 | * 在景观施工阶段，乙方负责向甲方选择的施工单位解释设计意图 及施工图内容，并负责进行技术交底，参加图纸会审和出席甲方 召集并提前预告的有关会议；
* 乙方应按甲方要求，参加工程竣工验收等工作；
* 在施工期间，乙方设计师按合同约定负责到现场及时协调解决施 工过程中遇到的与设计有关的问题，并按规定程序适时变更设 计；
* 乙方协助甲方在施工招标过程中进行技术工作和提供施工中苗木 材料的采购表和规格等资料；
* 协助甲方选择特选苗，硬质景观材料选样。
* 乙方提供现场工程监造，按实际工程施工进展及甲方要求，对于 重要施工节点，如定位放样、景观绿化造坡或整地、暴雨排水、 硬质景观样板制作及定样、重要乔木放样及种植等，进行不定期

的现场营造督导； | / |

**3、精装修专项设计内容**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **阶段** | **设计内容及范围** | **份数** |
| 概念方案 | * 设计说明；
* 平面布置图；
* 方案构思意向图片；
* 主要饰面材料选择图片。
 | 电子版 |
| 方案深化 | * 室内总平面图 ；
* 室内顶面平面图；
* 效果图。
 | 4 |
| 扩初设计 | * 扩初设计说明
* 室内总平面图
* 室内家具平面布置图、室内隔墙尺寸图
* 室内地坪平面图
* 室内顶面平面图
* 门表图
* 立面索引图
* 所有立面图
* 剖面图
* 部分细部节点详图
* 机电布置图
* 空调布置图
* 插座布置图
* 照明布置图
* 材料表及主要饰面材料实物样板
 | 4 |
| 施工图 | * 施工图设计说明
* 室内总平面图
* 室内家具布置图
* 室内隔墙尺寸图
* 室内地面平面图
* 室内吊顶平面图
* 立面索引图
* 所有立面图
* 所有细部节点大样图
* 门表详图
* 机电布置图
* 水电系统图
 | 8 |
|  | * 空调布置图
* 插座布置图
* 照明布置图
* 电气系统图
* 给排水平面布置图
* 洁具表
* 材料表（含供应商资料表）及全部饰面材料实物样板

上述材料不包含开关面板、定制家俱、家用电器、厨柜、厨房电 器等内容，如甲方有需要，则乙方应协助甲方提供相应的配合服务工作。 |  |
| 施工阶段的监督及配合 | * 乙方在施工图完成后，需与甲方、工程承建商等一同出席设计交 底会议并进行设计交底，具体时间经双方协商后，由甲方安排。
* 在装饰施工过程中，乙方须派人到现场督察和指导并配合甲方与

各项专家商洽施工配合的问题。 | / |

**4、BIM 专项设计内容**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **服务内容** | **设计成果及技术要求** | **份数** |
| 地上部分 | BIM 建模 | 设计成果：* 模型浏览文件技术要求：
* 源文件模型：应包含全部地上相关专业内容的最终模 型。
* 模型浏览文件：应根据阶段提供,便于项目进行浏 览。
* 模型文件须配有支持打开浏览的软件。
* 模型精度：不低于 LOD300
 | 电子版 |
| 图纸校验 | 设计成果* 图纸审核问题报告
* 辅助的三维分析图或平面定位图纸技术要求：
* 图纸审核问题报告中应明确问题涉及专业、问题所在 的图纸编号及轴线位置、问题内容表达清晰、优化建 议应合理、解决方案是应经甲方、原设计单位书面确 认。
* 图纸审核问题报告可根据设计阶段分期提供。
 | 电子版 |
| 其他相关 | 设计成果： |  |
|  | 图纸（可选） | * 安装预埋施工图
* 其他
 |  |
| 地下室 | BIM 建模 | 设计成果：* 模型浏览文件技术要求：
* 源文件模型：应包含地下室的建筑、结构、机电、精 装、人防等相关专业内容的最终模型。
* 管线综合三维模型应能协助项目公司解决碰撞、净高 空间、管线排布等问题。
* 模型浏览文件：应根据阶段提供,便于项目进行浏览
* 模型文件须配有支持打开浏览的软件。
* 模型精度：不低于 LOD300
 | 电子版 |
| 图纸校验 | 设计成果：* 图纸审核问题报告技术要求：
* 问题报告中应明确问题涉及专业、问题所在的图纸编 号及轴线位置、问题内容表达清晰、优化建议应合 理、解决方案是应经甲方、原设计单位书面确认。
* 图纸审核问题报告可根据设计阶段分期提供。
 | 电子版 |
| 管线优化 | 设计成果：* 地下室 BIM 设计方案报告
* 地下室 BIM 综合管线施工图技术要求：
* 地下室 BIM 设计方案应包含剖面布置方案、平面布置方案、净高分析方案、坡道净高校核、综合支架布置 方案等。
* 地下室 BIM 综合管线施工图应包含安装预埋施工图/ 单专业平面施工图/管线综合平面施工图/综合支架施 工图等。对机电管线主管线的竖向布置、横向排布进 行管线综合。协助解决吊顶空间问题、机电设备的安

装问题。 | 电子版 |
| 现场施工服务 | * 施工图纸技术交底、施工工艺工法指导、主要施工成 果校验、竣工模型调整等。
* 项目施工中提供经验丰富的安装工程师进行现场安装

指导，帮助施工单位理解 BIM 设计图纸，优化不利点的安装方式，协助施工单位进行放样，安装定位工作。 | / |

**5、基坑专项设计内容**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **阶段** | **设计及服务内容** | **份数** |
| 概念方案 | 对基坑周边环境条件进行现场踏勘，确定基坑周边的重点保护对 象和危险源。结合基坑周边的环境条件、地基土质条件、开挖深度和 施工工期要求，对围护结构的合理选型进行对比分析，提出可行的2~3 种设计方案，并对各方案的优缺点、造价及工期等方面进行分析估算，供业主及代建方决策参考。最后确定基坑所采用的围护结构型式。 | 电子版 |
| 方案深化 | 提交设计方案论证文本，内容包括：工程概况、环境条件、工程 地质条件、围护体系选择、围护结构相关技术措施、基坑降排水措 施、基坑土方开挖要求、基坑风险源分析和应急措施、基坑监测要 求、计算书、设计图纸等，并确保围护设计方案一次性通过专家论证。 | 电子版 |
| 施工图 | 在基坑设计论证后，根据专家及业主、代建方的意见，对设计图纸进行修改完善，提交设计施工图。 | 8 |
| 施工阶段的监督及配合 | 基坑施工前，对项目部、施工单位进行技术交底。在基坑实施过 程中，针对施工现场出现的实际情况，做好配合服务工作，及时提出针对性的处理方案和措施。 | / |

**6、门窗深化专项设计内容**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **阶段** | **设计内容及范围** | **份数** |
| 施工图 | 设计范围 | 铝合金门窗，玻璃栏板，百叶，铝合金栏杆。 | 8 |
| 基本要求 | * 设计说明、平面图、立面图、大样图、节点详图应完 整，且图中尺寸，标注应齐全
* 深化设计图纸图签应完整规范，包括深化设计单位、

审核人及设计人员。 |
| 总说明 | 工程概况、设计依据、设计参数、性能指标、系列材料、施工要求、设计规范等。 |
| 平立面 | * 平立面应对应。
* 门窗牵引、编号应表达并一一对应；平开窗开启位置 与方向。
* 分格尺寸、开启形式、开启方向应明确，并与施工图 对应，确保外立面效果；窗户，栏板分格应表达在立

面表达。 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 大样图 | 大样图应齐全；门窗编号、门窗类型、玻璃、五金、位置、趟数、门窗类型应注明；窗户，栏板分格应表达在立 面表达。 |  |
| 节点图 | 节点图应齐全；各型材编号、截面尺寸、执手锁具、加强 中梃（横梁）、密封胶、排水孔等；门窗与墙体、玻璃栏板、栏杆中各部位的连接做法；预埋件图；防雷节点。 |
| 型材图 | 材料名称（节点图对应）、表面处理、材料状态牌号。 |
| 计算书 | * 门窗热工计算书。
* 结构（包含抗风压）计算书。（舟山，台州等台风地 区应特别注意抗风压）
 |
| 施工阶段的监督及配合 | 门窗安装施工前，对项目部、施工单位进行技术交底。在门窗安装实施过程中，针对施工现场出现的实际情况，做好配合服务工作， 及时提出针对性的处理方案和措施。 | / |

**7、幕墙专项设计内容**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **阶段** | **设计内容及范围** | **份数** |
| 施工图 | 设计范围 | 石材幕墙，金属幕墙，金属装饰线条，玻璃幕墙，坡道顶盖，外挑雨棚等 | 8 |
| 基本要求 | * 设计说明、平面图、立面图、大样图、节点详图应完 整，且图中尺寸，标注应齐全
* 深化设计图纸图签应完整规范，包括深化设计单位、 审核人及设计人员。
* 建筑外立面风格的符合程度；
* 幕墙饰面材料材质、颜色、机理；
* 饰面板的分格尺寸、幕墙与门窗的交接方式、线条的 尺寸大小、形状、比例关系等。
* 应对泛光、清洗配套设施及广告牌收口等进行设计；
 |
| 总说明 | * 应列出所参照的相关规范、规程、法令和行业标准 等；
* 表明设计构造形式和连接节点的安全性、合理性和先 进性；
* 应对幕墙工程所采用的主要形式（系统）进行说明；
* 表明幕墙工程达到的技术物理性能等级，四项主要基 本性能指标（风压变形、空气渗透、雨水渗透、平面 内变形性能）、隔声、保温、耐撞击、防火、防雷等
 |
|  |  | 性能指标值；* 表明风荷载取值依据，列出最大风荷载标准值和最大 风荷载设计值及其所处部位；
* 表明所选用的主要材料的材质、表面处理、规格、性

能和技术指标等。 |  |
| 平面图 | * 体现雨水管、雨棚、线条、门窗、洞口等位置及尺 寸；
* 尺寸标注、标高与原建筑、结构设计相符；
* 表达竖龙骨的布置及板块平面分格尺寸；
* 表达屋面构架及女儿墙压顶分格；
* 表达各类收口位置；
* 表达幕墙开启扇形式及方向。
 |
| 立面图 | * 表达幕墙的立面分格尺寸；
* 标注说明幕墙的材质，各类玻璃的厚度及样式；
* 表达消防救援口的位置；
* 表达开启位置及方向；
* 大样索引可在立面图上表示。
 |
| 大样图 | * 绘制典型剖面的墙身大样；
* 大样图上应包含所有不同构造及样式的立面；
* 大样图中需绘制不同位置的横剖及纵剖，剖面中包含 所有横竖龙骨且与节点中尺寸一致，不允许简化处 理；
* 应明确各类封修及收口；
* 材料表达清晰可辩；
* 应表达层间防火封堵，层间墙体达到防火高度要求；
* 保温材料应连续，合理空间预留；
* 土建配合混凝土构件应标明；
* 栏杆表达明确；
* 室内及阳台装修线可辨识。
 |
| 节点图 | * 横剖和竖剖主节点图；
* 开启扇连接节点图；
* 不同类型幕墙交接节点图；
* 阴阳转角节点图；
* 封顶、封边、封底等封口节点图；
* 典型防火节点图；
 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | * 典型防雷节点图；
* 沉降缝、伸缩缝和抗震缝处理节点图；
* 主要型材断面图；
* 金属幕墙板块典型加劲肋布置图；
* 玻璃板块结构布胶工艺图；
* 节点内相应信息应完整，立柱支座、结构胶尺寸、焊 缝等均需表达
* 安装节点具有可实施性。
 |  |
| 埋件图 | * 布置图与建筑平面、立面吻合；
* 埋件必须设在混凝土结构上；
* 埋件布置图应明确埋件的具体位置、形式；
* 埋件加工图应明确埋板及锚筋的尺寸、材料、防腐、 焊缝及检测要求；
* 应绘制后置埋件加工图及补偏措施图并做要求及说

明。 |
| 计算书 | * 结构设计使用年限、荷载取值（包括自重荷载、雪荷 载、风荷载和地震作用等）；
* 预埋件或后置埋件的承载力验算；
* 幕墙支承体系（立柱、横梁及钢支架等）的计算边界 条件；
* 横梁与立柱的连接角码、埋板与立柱之间的连接角码 的计算；
* 所有受力的结构胶、螺钉、螺栓、锚栓和焊缝的计 算；
* 面板的计算；
* 板缝的计算；
* 其他构件计算。
 |
| 施工阶段的监督及配合 | 幕墙安装施工前，对项目部、施工单位进行技术交底。在幕墙安 装实施过程中，针对施工现场出现的实际情况，做好配合服务工作，及时提出针对性的处理方案和措施。 | / |

**附件三：设计进度及成果提交**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **资料及文件名称** | **设计周期** | **提交份数** | **备注** |
| 1 | 建筑工程方案设计成果 | 另行协商 | 6 |  |
| 2 | 建筑工程初步设计成果 | 另行协商 | 6 |  |
| 3 | 建筑工程施工图设计成果 | 另行协商 | 12 |  |
| 4 | 其他专项设计施工图设计成果 | 另行协商 | 8 |  |
| **说明** | 1. 设计进度具体根据各阶段制定的实际进度计划为准。
2. 设计成果要求按国家、地方有关规范、标准及设计任务书要求执行。
3. 上述提交时间是乙方完成并提交设计成果的最终时间。不包含政府审批的时间。甲方收到设计成果后，内部讨论时间及确认时间不超过三个工作日的，乙方下 一阶段提交最终设计成果的时间不变；超过三个工作日的，超过部分，乙方可相应 顺延。如中间过程有重大修改，设计进度另行协商。
4. 若项目存在分期开发情况，则待规划总图经甲方确认后，再行根据项目开发 进度、分期情况等内容，签订合同补充协议，明确分期中建筑各阶段设计周期。
5. 施工图版效果图另行协商提交时间，不包含在上表第 6 条施工图设计的设计周期之内。
6. 设计周期的起算时间从合同签订及定金支付后算起。
 |

**附件四：乙方设计团队主要人员名单**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **性别** | **年龄** | **专业** | **职称** | **项目组内职务** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**注：设计团队主要人员需根据国家和行业相关规定配备。**

**附件五：甲方需向乙方提供的资料**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **资料及文件名称** | **份数** | **内容要求** | **提交时间** |
| 1 | 项目建设批文 | 1 | 复印件 | 合同签订后 7 日内 |
| 2 | 1:500 地形图 | 1 | 复印件及电子稿 |
| 3 | 用地指标及规划红线 | 1 | 复印件及电子稿 |
| 4 | 地质勘探资料 | 1 | 原件 | 初步设计出图前一个月（无初步设计的，结构基础施工图出图前一个月） |
| 5 | 周边环境资料 | 1 | 复印件并由甲方盖章确认 | 合同签订后 7 日内 |
| 6 | 测绘图 | 1 | 复印件并由甲方盖章确认 | 合同签订后 7 日内 |
| 7 | 《住宅项目建筑施工图评审要点》 | 1 | 电子版 | 合同签订后 7 日内 |
| 8 | 其他资料 |  |  |  |

**附件六：设计费的支付**

本项目合同总额暂定 元，其中建筑设计费暂定 元，专项设计费暂定 元，费用支付方式如下：

|  |
| --- |
| **建筑设计费支付** |
| 第一阶段 | 建筑方案经相关主管部门审批通过后 7 个工作日内或要求启动下阶段建筑设计工作前支付 | 建筑设计费的 20% |  |  |
| 第二阶段 | 建筑施工图图审通过后 7 个工作日内支付（且最迟不晚于建筑施工图成果提交后） | 建筑设计费的 50% |  | 1、如分期出图，按分期成果进行支付。2、本阶段按照图审合格证面积及建筑综合单价核定设计总费用 |
| 第三阶段 | 所有楼栋竣工验收后 7 个工作日内支付 | 建筑设计费的 20% |  | 如分期出图，按分期成果进行支付。 |
| 第五阶段 | 本项目竣工验收备案后 7 个工作日内支付 | 建筑设计费的 10% |  | 本阶段按照规划许可证正本核准的建筑面积确定建筑设计总费用 |
| 合计 |  | 建筑设计费的 100% |  |  |
| 精装、景观、PC 深化**专项设计费支付** |
| 第一阶段 | 精装、景观、PC 深化专项方案完成并经甲方确认后 7 个工作日内支付 | 精装、景 观、PC 深化专项设计费的 20% |  |  |
| 第二阶段 | 精装、景观、PC 深化专项施工图完成并经甲方确认，如有外部报审需经外部报审通过后 7 个工作日内支付 | 精装、景 观、PC 深化专项设计费的 60% |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 第三阶段 | 本项目通过竣工验收后 7 个工作日内支付 | 精装、景 观、PC 深化专项设计费的 20% |  | 本阶段精装、PC 深化按照实际设计面积核定设计总费用,如有外部图审，按外部图审面积核定，景观按包干价一次性结算 |
| 合计 |  | 精装、景 观、PC 深化专项设计费的 100% |  |  |
| **其他专项设计费支付** |
| 第一阶段 | 其他专项设计完成并经甲方确认后 7 个工作日内支付 | 其他专项设计费的 80% |  |  |
| 第二阶段 | 本项目通过竣工验收后 7 个工作日内支付 | 其他专项设计费的 20% |  | 本阶段专项设计费包干， 一次性支付 |
| 合计 |  | 其他专项设计费的 100% |  |  |
| **总计** |  | **合同总额的100%** |  |  |

**备注：**

**1、甲方要求启动下一阶段设计时，需对乙方上一阶段的成果进行书面确认，并支付上一阶 段设计费。**

**2、乙方在收到甲方书面设计启动函后，并满足上述条件后，推进下一阶段的设计。**

**如当地政府报规深度要求达到扩初及以上深度，则方案阶段费用在扩初阶段设计启动前付清。**

**3、如项目正常推进，设计服务费的支付按上表执行。如设计过程中，因非乙方原因造成项 目重大设计修改、方案或施工图未落地、项目暂停或终止时，需根据乙方实际已完成工作 量对设计费进行核算，建筑设计占设计总包合同总额工作量的 50%，其中建筑设计各阶段对应工作量比例如下：方案阶段 30%，扩初阶段 20%，施工图阶段 50%。**

# 第四章、项目需求

**一、项目基本情况**

GZ427地块，占地：35360㎡ ，容积率：1.6 ，计容建面：81984㎡，成交楼板价：9175元/㎡ ，成交总价：7.52亿； GZ428地块，占地：51240㎡ ，容积率：1.6 ，计容建面：56576㎡，成交楼板价：7975元/㎡ ，成交总价：4.51亿。

**二、项目基本需求**

1、本合同约定的开发管理服务涵盖项目的全过程开发管理工作，投标方对管理范围内应该从事的具体管理事项在以下进行了主要列举：

1. 管理系统工作：项目公司各项管理制度的建立，并协助甲方进行项目公司财务管理系统、ERP管理系统等日常维护。
2. 前期管理工作：对项目的运营思路和方案进行统筹规划，乙方负责办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续（但本合同另有约定的除外）。
3. 规划设计管理：根据项目类型和实际情况负责各阶段设计单位（包括但不限于规划设计、建筑设计、景观设计、装修装饰设计等）的设计管理工作，把控设计进度及设计成果质量。
4. 成本管理：制订合理的项目成本管理目标（需经甲乙双方按合同约定确认），免费提供乙方集采资源，并在项目开发建设全过程中实行有效的成本管理。
5. 工程管理：依据甲方合规招采流程选择各类参建单位，包括施工单位、材料设备供应单位和监理单位并进行统筹管理，对项目工程建设阶段的安全生产、质量、工期、文明施工等进行全面管理，对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理。
6. 营销管理：对项目房产市场定位进行规划并制订销售目标和营销计划（需经甲乙双方按合同约定确认），选择各类营销专业服务单位并进行统筹管理，对项目的定位（含客户研究）、策划、推广、销售过程进行全面管理，实现项目销售目标。
7. 竣工验收和交付管理：组织各类工程节点中间验收、竣工验收，完成竣工验收备案工作，组织实施项目房产的集中交付工作。
8. 客户服务及房产保修管理：设置或聘任客户服务组织，有效处理客户投诉， 提升客户满意度；负责项目房产在本合同约定期限内质量保修的管理工作。
9. 前期物业服务督导：依据甲乙双方共同确认的招采方式选择前期物业管理单位，协调制定物业服务方案，对前期物业服务的质量进行督导，包括房屋交付后进行物业服务督导并完成首年度监督考核工作，实现物业服务考核合格。
10. 人力资源管理：根据乙方的管理经验，建立拟开发管理项目的人力资源相关管理制度，并进行人力资源日常管理。负责培训甲方派驻项目的现场管理人员，包括建立培训计划、考核细则等全过程的管理培训体系。
11. 行政管理：根据乙方的管理经验，协助甲方建立开发管理项目的行政相关管理制度，进行行政后勤、公文管理、信息管理、档案管理等工作。

2、本合同约定的全过程设计服务涵盖项目的全过程的设计工作，投标方对应该从事的具体设计事项在以下进行了主要列举：

1. 建筑工程设计：概念方案设计、方案设计、初步设计、施工图设计、后期服务等；
2. 景观专项设计：概念方案、方案深化、扩初设计、施工图、现场服务等；
3. 精装修专项设计：概念方案、方案深化、扩初设计、施工图、施工阶段的监督及配合等；
4. BIM专项设计：BIM 建模、图纸校验、管线优化、现场施工服务等；
5. 基坑专项设计：概念方案、方案深化、施工图、施工阶段的监督及配合等；
6. 门窗深化专项设计：施工图（总说明、平立面、大样图、节点图、型材图、计算书）、施工阶段的监督及配合等；
7. 幕墙专项设计：施工图（总说明、平立面、大样图、节点图、埋件图、计算书）、施工阶段的监督及配合等；
8. 其他专项设计：人防、消防、弱电智能化（室内、室外）、建筑绿色节能专项设计、海绵城市设计、PC设计咨询、交通标志标线、标识标牌及导示设计（地上地下）、用地红线内市政及室外配套管线综合设计、室外排水（含沼气池）、室外给水（按自来水公司要求）。专项设计不包含：勘察设计、项目能源规划、公用变电站、换热站、红线外道路设计、施工图预算、竣工图编制等，以及当地行业主管部门有特殊要求的设计内容（如自来水、电力、燃气、通讯、数字电视配线等）。

# 第五章、评审方法和评审标准

**一、评标方法**

本项目采用综合评分法，评委会将对确定为实质性响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较。评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列，投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。

**三、评标标准**

|  |  |
| --- | --- |
| 评分项目 | 评审标准 |
| 价格（10分） | 1、委托管理费以满足招标文件要求的最低报价为评标基准价，得5分，其他报价得分＝（基准价/报价）×5×100％（四舍五入，保留两位小数）2、设计费以满足招标文件要求的最低报价为评标基准价，得5分，其他报价得分＝（基准价/报价）×5×100％（四舍五入，保留两位小数）注：评标委员会认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响项目质量或者不能诚信履约的，且供应商不能在评标现场合理的时间内证明其报价合理性的，评标委员会有权将其作为无效投标处理。 |
| 技术标（70分） | 1、项目全周期开发方案(【包括单不限于（1）全周期建设的总体安排；（2）项目现状及管理中难点、特点的分析；（3）目标总体分析：关于设计要求、质量、进度、安全、技术管理的目标分析；（4）地块条件：板块格局、交通分析、综合配套与景观资源；（5）项目启动性：土地现状、土地平整性及项目启动性；开发方案和经济测算全成本测算】项目全周期开发方案透彻、全面、准确、合理的得12分；项目全周期开发方案基本透彻、较全面、较准确、较合理的得8分；项目全周期开发方案不太透彻、全面、不太准确、一般合理的得4分。项目全周期开发方案不透彻、不全面、不准确的或不提供的不得分。 |
| 2、项目市场及客户定位方案【包括但不限于（1）市场政策梳理：限价、限购、限售、限贷、预售等政策说明；（2）市场容量：根据近5年土地成交量，住宅供需关系、量价走势，说明市场走势及容量；（3）区域集中度：根据区域近2年销售额TOP10情况，同时说明本案拟开盘时间及年销额峰值；（4）库存去化：根据城市、区域和板块的库存量以及去化周期，说明市场健康程度。（5）竞品详情：详细阐述区域/板块竞品的竞争格局与竞争强度，与竞品进行定位及产品对比，明确项目产品策略。（6）项目定位：结合竞品成交客户复盘及客研调研结果修正，确定本案客户定位，输出产品组合及户配结论；（7）定价策略：基于市场情况梳理，对不同类型产品进行市场比较打分，输出定价】项目市场及客户定位方案透彻、全面、准确、合理的得4分；项目市场及客户定位方案基本透彻、较全面、较准确、较合理的得3分；项目市场及客户定位方案不太透彻、全面、不太准确、一般合理的得2分。项目市场及客户定位方案不透彻、不全面、不准确的或不提供的不得分。 |
| 3、项目营销策划方案【包括但不限于（1）板块属性：根据城市研究工作成果，明确项目所在板块在城市版图中的地位和价值属性；（2）市场调研，竞品近期销售量价表现分析；（3）项目价值体系梳理和置业逻辑分析；（4）营销动作和计划铺排；（5）项目定位及推售计划：根据项目的产品定位，推导各类产品的销售价格和销售速度，推导过程符合逻辑】项目营销策划方案透彻、全面、准确、合理的得2分；项目营销策划方案案基本透彻、较全面、较准确、较合理的得1分；项目营销策划方案不透彻、不全面、不准确的或不提供的不得分。 |
| 4、项目质量控制方案【包括但不限于（1）总体质量管理目标；（2）质量目标控制的主要措施；（3）工程质量控制重点分析；（4）各单位工程、分部分项工程的质量控制、施工技术应用控制及各种材料的质量保证措施】项目质量控制方案透彻、全面、准确、合理的得2分；项目质量控制方案基本透彻、较全面、较准确、较合理的得1分；项目质量控制方案不透彻、不全面、不准确的或不提供的不得分。 |
| 5、项目进度控制方案【包括但不限于（1）整体进度目标及阶段目标；（2）前期实施阶段的管理；（3）进度目标控制的主要措施；（4）各阶段施工实施计划；（5）进度控制的重点、难点分析及临时补救措施】项目进度控制方案透彻、全面、准确、合理的得2分；项目进度控制方案基本透彻、较全面、较准确、较合理的得1分；项目进度控制方案不透彻、不全面、不准确的或不提供的不得分。 |
| 6、项目成本控制方案【包括但不限于（1）成本控制目标及计划；（2）施工现场的联系单控制；（3）竣工决算的控制】项目成本控制方案透彻、全面、准确、合理的得2分；项目成本控制方案基本透彻、较全面、较准确、较合理的得1分；项目成本控制方案不透彻、不全面、不准确的或不提供的不得分。 |
| 7、项目安全、文明及环境保护控制方案【包括但不限于（1）安全、文明保证计划及控制手段；（2）重点部位安全措施；（3）安全管理落实措施、环境保护控制措施】项目安全、文明及环境保护控制方案透彻、全面、准确、合理的得1分；项目安全、文明及环境保护控制方案不透彻、不全面、不准确的或不提供的不得分。 |
| 8、项目初步规划方案【包括但不限于（1）土地出让条件及规划条件分析；（2）场地现状及业态用地价值分析；（3）结合市场定位形成的概念方案；（4）项目强排方案要求：包含CAD总图、经济技术指标、意向方案户型、日照分析；外立面选型、项目精装意向、景观意向（如有）】项目初步规划方案内容全面、理念先进、覆盖全部要点、与产品定位契合度高的得25分；项目初步规划方案内容较全面、理念较先进的，符合产品定位的得20分；项目初步规划方案内容一般、理念一般的，基本符合产品定位的得15分；项目初步规划方案内容不全面、理念较落后的，与产品定位有偏离的得10分；未提供的不得分。 |
| 企业资信、实力、业绩（20分） | 1、投标人（或联合体牵头人）为上市公司或上市公司全资子公司得3分。(投标人需提供股票代码查询截图复印件加盖公章）2、2017年-2022年，投标人（或联合体牵头人）获得房地产TOP10研究组颁发的“中国房地产代建运营引领企业”，每获得一个年度的得2分，满分10分。（投标人需提供相关证明文件复印件加盖公章）3、投标人或其控股母公司获得中国房地产TOP10研究组颁发的“2022中国房地产行业领导公司品牌”，品牌价值≥1000 亿元人民币得 10分，800亿元人民币≤品牌价值＜1000 亿元人民币得 7分，600亿元人民币≤品牌价值＜800 亿元人民币得 4 分，400亿元人民币≤品牌价值＜600 亿元人民币得1分，品牌价值＜400 亿元不得分。（提供2022 年中国房地产品牌价值研究成果鉴定证书复印件并加盖公章（获奖主体为投标人或投标人的控股母公司，如为投标人的控股母公司须同时提供能证明子母公司关系的证明材料，否则不得分）4、投标人（或联合体牵头人）2018年1月1日至投标截止日累计承担政府部门或国央企委托代建管理项目累计总建筑面积：100万平方米≤总建筑面积＜200万平方米，得2分；200万平方米≤总建筑面积＜400万平方米，得4分；400万平方米≤总建筑面积＜600万平方米，得6分；600万平方米≤总建筑面积＜800万平方米，得8分；总建筑面积≥800万平方米，得10分。（投标人需要提供代建管理的中标通知书及代建合同复印件。项目业绩规模以提供的中标通知书或代建合同数据为准，业绩时间以合同签订日期为准，同一项目不得累计）1. 投标人（或联合体牵头人）自 2018年 1月1日以来，完成过单项合同建筑面积≥10 万平方米的房地产项目开发委托管理服务的有一项得1分，满分4分。（不和上述累计的总建筑面积项目重复，投标人需要提供代建管理的中标通知书及代建合同复印件。项目业绩规模以提供的中标通知书或代建合同数据为准，业绩时间以合同签订日期为准，同一项目不得累计）

6、投标人（或联合体牵头人）自 2021年1月1 日至投标截止日止（以获奖文件日期为准）完成过的代建项目，获得中国施工企业协会颁发的“国家级优质工程奖项”的得 3分，其余不得分；（投标人需要同时提供①行政主管部门或行业协会颁发的获奖证书或官网公布的获奖文件复印件加盖公章；②代建合同复印件加盖公章；③中标通知书复印件加盖公章。注：限评一个项目，同一项目只计最高分） |

# 第六章、投标文件格式

**投 标 文 件**

**项 目 名 称：**

**编 号：**

**投标人名称 ：**

**日 期 ：**

**说明：**

**对本章所有的投标文件格式 ，投标人可根据自身情况进行补充和修改，但补充和修改不得造成与本格式内容有实质性的违背。**

**评分索引表**

|  |  |
| --- | --- |
| **评分项目** | **在投标文件中的页码位置** |
|  |  |
|  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |
|  |  |
|  |  |

**投标主要文件目录**

一、资格性和符合性检查响应对照表

**二**、资信证明文件

三、开标一览表

1. 技术参数响应及偏离表

四、商务条款响应及偏离表

五、……

一、资格审查响应对照表

投标人全称（加盖公章）：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资格和符合性检查响应内容 | 是否响应（填是或者否） | 响应文件中的页码位置 |
| *1* |  |  |  |
| *2* |  |  |  |
| *3* |  |  |  |
| *4* |  |  |  |
| *5* |  |  |  |
| *6* |  |  |  |
| *7* | *采购文件中的其他实质性要求* |  |  |

二、资信证明文件要求

（一）满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，并提供下列材料：

（1）*投标函****(原件)***

（2）*资格声明****(原件)***

（3）*若法定代表人参加投标的，须提供本人身份证复印件****(原件备查)****；若授权代表参加的，须提供《法人授权书》原件和授权代表身份证复印件****（原件备查）***

（4）*营业执照副本或民办非企业单位登记证书或事业单位法人证书等相关身份证明材料****(复印件加盖供应商公章)***

（5）*依法缴纳职工社会保障资金的证明材料****(复印件加盖供应商公章)****(税务、银行或社会保险基金管理部门出具的2023年3月-2023年5月近三个月内任意一个月缴纳职工社会保障资金的缴款凭证或缴款证明)*

（6）*供应商2023年3月-2023年5月近三个月内任意一个月依法纳税的缴款凭证****(复印件加盖供应商公章)***

（7）*与第（6）条相对应的纳税申报表或经会计师事务所审计的2021年度或者2022年度财务报告（成立不满一年不需提供）* ***(复印件加盖供应商公章)***

（8）*供应商参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明****（原件）***

（9）*供应商信用承诺书****(原件)***

（10）*供应商未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网” (www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单*

**备注：**投标文件的正本和副本中均须提供上述资格证明文件。资格证明文件须清晰可辨，若有缺失或不清晰，将导致投标被拒绝且不允许在开标后补正。

（二）落实政府采购政策需满足的资格要求：*无。*

（三）本项目的特定资格要求：1、投标供应商具有房地产开发二级及以上资质（含暂定级），且在有效期内。

2、投标供应商具有工程设计综合资质甲级或者工程行业设计甲级（建筑工程）或者工程专业设计甲级（建筑工程）。

（四）拒绝下述供应商参加本次采购活动：

（1）供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

（2）凡为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该项目的其他采购活动。

（3）供应商被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网"(www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

**投 标 函**

致：（代理公司）

根据贵方的 （项目编号） （项目名称）采购文件，正式授权下述签字人 (姓名)代表我方 （投标人的名称），全权处理本次项目投标的有关事宜。

据此函， 签字人兹宣布同意如下：

1.按采购文件规定的各项要求，向买方提供所需货物与服务。

2.我们完全理解贵方不一定将合同授予最低报价的投标人。

3.我们已详细审核全部采购文件及其有效补充文件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。

4.我们同意从规定的开标日期起遵循本投标文件，并在规定的投标有效期期满之前均具有约束力。

5.如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标或中标后拒绝签订合同，我们将按规定接受相应的处罚。

6.同意向贵方提供贵方可能另外要求的与投标有关的任何证据或资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

7.一旦我方中标,我方将根据采购文件的规定，严格履行合同的责任和义务,并保证在采购文件规定的时间完成项目，交付买方验收、使用。

8.与本投标有关的正式通讯地址为：

地 址：

邮 编：

电 话：

传 真：

投标人开户行：

账 户：

行 号：

法定代表人或授权代表（签字）：

投标人名称（公章）：

日 期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**资 格 声 明**

1、名称及其它情况：

（1）投标人名称：

（2）地址： 邮编：

电话： 传真：

（3）成立和/或注册日期：

（4）法定代表人：

（5）实收资本：

（6）近期资产负债表：（到20 年12月31日）

<1> 固定资产：

<2> 流动资金：

<3> 长期负债：

<4> 短期负债：

2、近三年同类投标货物和服务的主要销售业绩（无有效联系人、联系方式和合同复印件的视为未填报本项目）：

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方名称、联系人、联系方式 | 项 目 名 称 |
|   |   |
|   |   |

3、本次采购要求的其他资格文件以及投标人认为需要声明的其他情况：

兹证明上述声明是真实的、正确的，并提供了全部能提供的资料和数据，我们同意遵照贵方要求出示有关证明文件，如有虚假，自愿丧失中标资格，一年内退出扬州政府采购市场。

投标人公章：

法定代表人或授权代表签字：

日期： 年 月 日

**（注：资格声明为格式文件,请勿修改，否则将导致投标文件无效。）**

**法人授权书**

本授权书声明：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（投标人名称）授权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（被授权人的姓名）为我方就（项目编号）号（项目名称）项目采购活动的合法代理人，以本公司名义全权处理一切与该项目采购有关的事务。

本授权书于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起生效，特此声明。

被授权人姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话（手机）：

 单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位地址：

日期：

被授权人身份证复印件

**参加本次政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明**

**声 明**

我公司郑重声明：参加本次政府采购活动前 3 年内，我公司在经营活动中没有因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

 投标人名称（公章）：

 法定代表人签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 日期：\_\_\_\_\_\_年 月 日

**供应商信用承诺书**

承诺主体名称：

统一社会信用代码：

为维护公平竞争、规范有序的市场秩序，营造诚实守信的信用环境，共同推进社会信用体系建设完善，树立企业诚信守法形象，本企业对 项目政府采购活动郑重承诺如下:

一、对提供给注册登记部门、行业管理部门、司法部门、行业组织以及在政府采购活动中提交的所有资料的合法性、真实性、准确性和有效性负责；

二、严格按照国家法律、法规和规章开展采购活动，全面履行应尽的责任和义务，全面做到履约守信，具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件;

三、严格依法开展生产经营活动，主动接受行业监管，自愿接受依法开展的日常检查；违法失信经营后将自愿接受约束和惩戒，并依法承担相应责任；

四、自觉接受行政管理部门、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督；

五、自觉做到自我约束、自我管理，不制假售假、商标侵权、虚假宣传、违约毁约、恶意逃债、偷税漏税、垄断和不正当竞争，维护经营者、消费者的合法权益；

六、提出政府采购质疑和投诉坚持依法依规、诚实信用原则，在全国范围12个月内没有三次以上查无实据的政府采购投诉；

七、严格遵守信用信息公示相关规定，向社会公示信用信息；

八、在“信用中国”和“中国政府采购网”网站中无违法违规、较重或严重失信记录；

九、如违反承诺，自愿接受管理部门依法给予的行政处罚，同意将违反承诺的行为作为不良记录记入信用档案，依法依规进行信息公示，并承担所产生的一切法律责任和经济损失。

十、本承诺书自签订之日起生效。

 （注：法定代表人或负责人、主体名称发生变更的应当重新做出承诺。）

 承诺单位（签章）：

　　　　　　　　　 　 法定代表人（负责人）签字或签章：

三、开标一览表

投标人全称（加盖公章）：

项目名称：

项目编号：

分包号(如有)：

|  |
| --- |
|  投标报价  |
| 销售额的 %（其中基本管理费 %，品牌使用费 %）设计费 元/平方米 |

 日期： 年 月 日

填写说明：

1. *开标一览表必须加盖投标人公章（复印件无效）。*

设计费分项报价

投标人全称（加盖公章）：

项目名称：

项目编号：

：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 设计内容 | 暂定建筑规模（㎡） | 综合单价（元/㎡） | 总价（元） |
| 设计总包 |  |  |  |
| 其中 | 建筑设计（方案至施工图设计） |  |  |  |
| 精装修设计 | 售楼处 |  |  |  |
| 样板房 |  |  |  |
| 其他公区 |  |  |  |
| PC 深化设计 |  |  |  |
| 景观设计 |  |  |  |
| 其他专项设计 | / |  |  |
| 说明：（1）本项目设计范围为 项目设计总包及基于相关专利的咨询和技术服务。（2）专项设计包括：精装修设计、景观设计、幕墙门窗深化设计、人防设计、基坑围护、PC 深化设计、钢结构设计（如有）、抗震支架及抗震设计审查（如有）、弱电智能化设计、室外管线及综合设计、BIM 设计、设计概算、泛光照明设计、标识标牌设计（含地库划线）、海绵城市设计、绿色建筑设计及环评、交评、能评、日照分析报告等。（3）专项设计不包含：勘察设计、项目能源规划、公用变电站、换热站、红线外道路设计、 施工图预算、竣工图编制等，以及当地行业主管部门有特殊要求的设计内容（如自来水、电力、燃气、通讯、数字电视配线等）。除（3）专项设计的工作不含在本合同的服务范围内 外，其余专项设计均包含在本合同服务范围内。（4）关于设计费的结算：本项目总包设计费为暂定，实际总包设计费用根据规划许可证正本核准的建筑面积（包含地上和地下建筑面积）及建筑设计综合单价结算建筑设计费总价；精装修设计、PC 深化设计根据实际设计面积据实结算；景观及其他专项设计为包干价，不再按实结算。 |

日期： 年 月 日

## 四、技术参数响应及偏离表

投标人全称（加盖公章）：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 采购要求 | 投标响应 | 超出、符合或偏离 | 证明材料 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

法定代表人或授权代表签字：

注：1、按照基本技术要求详细填列。

2、行数不够，可自行添加。

## 五、商务条款响应及偏离表

投标人全称（加盖公章）：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 招标文件要求 | 是否响应 | 投标人的承诺或说明 |
| 交付时间 |  |  |  |
| 交货方式 |  |  |  |
| 交货地点 |  |  |  |
| 付款方式 |  |  |  |
| 其他 | …… |  |  |

法定代表人或者授权代表（签字或盖章）：

**联合体协议（如有）**

（联合体中各供应商全称）在此达成以下协议：

1、我们自愿组成联合体，参加（代理公司）组织的采购编号为（项目编号）（项目全称）的政府采购活动。

2、若我们联合成交，（供应商单位1全称）实施项目中（工作内容）部分工作，并承担相应的责任。（供应商单位2全称）实施项目中（工作内容）部分工作，并承担相应的责任……。（注：联合体中各供应商都应明示所承担的工作和相应的责任）。

所有供应商全称：

 法定代表人：

日期：