

---

广西艺术学院危旧房改住房改造项目二期工程代建单位招标

---



项目编号：ZHGX-2019-057

邀请招标文件 A稿

---

招标人：广西艺术学院

招标代理机构：上海正弘建设工程顾问有限公司

二〇一九年 月

---

## 目录

第一章 投标邀请书.....	1
一、项目基本情况.....	1
二、投标人的资格条件.....	2
三、招标文件的获取.....	2
四、投标截止时间和地点.....	2
五、开标时间及地点.....	3
六、确认.....	3
七、业务咨询.....	3
第二章 投标须知.....	4
前附表.....	4
一、总则.....	8
1. 项目说明.....	8
2. 项目建设资金.....	9
3. 资质与合格条件要求.....	9
4. 投标费用及联合体投标、转包与分包.....	9
二、招标文件.....	9
5. 招标文件的组成.....	9
6. 招标文件的解释.....	10
7. 招标文件的修改.....	10
三、投标单位项目费率说明.....	10
8. 投标单位项目费率.....	10
四、投标文件的编制.....	10
9. 投标文件的语言.....	10
10. 投标文件的组成.....	11
11. 投标文件有效期.....	11
12. 投标保证金.....	11
13. 招标答疑会（如有）.....	12
14. 投标文件的份数和签署.....	12
五、投标文件的密封、标志与递交.....	12
15. 投标文件的密封与标志.....	13
16. 投标截止期.....	13
17. 投标文件的修改与撤回.....	13
六、开标.....	14
18. 开标.....	14
七、评标.....	15
19. 评标内容保密要求.....	15
20. 评标原则和评标办法.....	15
八、授予合同.....	15
21. 合同授予标准.....	15
22. 中标通知书.....	15
23. 合同协议书的签署.....	15
24. 对投标单位的纪律要求.....	15

九、其他.....	16
25. 招标代理服务费.....	16
第三章委托代建合同.....	17
一、项目概况.....	17
二、项目运作方式、范围及项目管理.....	17
三、改造范围、拆迁、补偿和安置.....	18
四、对代建项目管理的要求.....	18
五、代建费用等款项及支付方式.....	19
六、剩余住房及车位处置.....	19
七、组成合同的文件及解释顺序.....	21
八、不可抗力.....	21
九、双方的权利与义务.....	21
十、特别约定.....	24
十一、适用法律.....	25
十二、纠纷解决办法.....	25
十三、未尽事宜约定.....	25
十四、合同份数及附件.....	25
附件 1：.....	27
廉政合同.....	29
第四章技术规范.....	31
一、项目实施条件.....	31
二、技术要求.....	31
三、质量标准.....	31
第五章 投标文件.....	32
第六章 评标办法及标准.....	39
一、评标原则.....	39
二、评定方法.....	39
三、中标候选人推荐原则.....	42

## 第一章 投标邀请书

### 广西艺术学院危旧房改住房改造项目二期工程代建单位招标

#### 投标邀请书

(被邀请单位名称):

上海正弘建设工程顾问有限公司受广西艺术学院委托，对广西艺术学院危旧房改住房改造项目二期工程代建单位招标，招标人(项目业主)为广西艺术学院，建设资金来自职工自筹及代建单位垫资，出资比例为100%。项目已具备招标条件，现邀请你单位参加广西艺术学院危旧房改住房改造项目二期工程代建单位招标项目投标。

#### 一、项目基本情况

**项目名称：**广西艺术学院危旧房改住房改造项目二期工程代建单位招标

**项目编号：**ZHGX-2019-057

**地点：**广西艺术学院南湖校区(南宁市教育路7号)教职工住宅区

**建设规模及投资：**拟建住房规模建筑面积约6.7万m<sup>2</sup>，拟设计住房户型有90m<sup>2</sup>左右、120m<sup>2</sup>左右、130m<sup>2</sup>左右三种户型。最终以南宁市规划局等建设主管部门审批为准。项目投资估算：暂定3亿元。

**招标范围及内容：**包括但不限于项目经费垫支(包括危房鉴定费、评估费、土地出让金、旧房拆除费、安置补偿费、地质勘察费、设计费、报建费等前期费用和前期工程费、建安工程费、基础设施建设费以及项目申报所需费用等改造成本费用)，筹备阶段的编制项目改造方案(包括报批核准项目规划设计条件)、土地分割、国有资产处置，完成项目立项前期工作并报房改部门审批及发改部门立项、勘察设计、报批项目规划总平、办理项目规划报建、缴纳相关规费税费、补偿安置。实施阶段的房屋拆除、设计管理(包括协助招标)、本项目工程及相关附属工程、衔接工程、配套工程施工管理(包括协助招标)、监理管理(包括协助招标)、实施过程中的合同管理、项目管理、协助组织竣工验收、协助财务决算、银行按揭、准购证及不动产权证办理、后期保修等国家或行业、自治区有关规定所包含的全过程代建管理。具体详见招标文件。

**改造范围**(如规划许可并经房改部门批准，甲方可适当调整改造范围，视具体情况将有关住宅楼纳入改造范围。):

1、49栋片区：含第47#、48#、49#及老干办公楼，共4栋楼。改造涉及已出售住房28套，住宅面积约2917.00m<sup>2</sup>，办公用房约400.00m<sup>2</sup>；

2、西大板片区：含第26#、27#、28#、29#、30#、38#，共6栋楼。改造涉及住房142套，其中

已出售住房 129 套，公有住房 13 套，住宅面积约 12112.12 m<sup>2</sup>。

**工期要求：**签订代建合同后 2 年内须完成项目的搬迁安置工作，具备开工条件并取得施工许可证。项目施工工期为：900 日历天(取得施工许可证之日起算工期)。符合办证条件之日起 90 日历天内完成不动产权证明办理。

## 二、投标人的资格条件

1. 具有中华人民共和国独立法人资格，具有独立承担民事责任的能力；
2. 具备建筑工程施工总承包二级及以上资质或具有房地产开发四级【含暂定级】及以上相关资质；
3. 投标人熟练掌握与危旧房改造相关的政府有关政策法规、文件等，并有相应的项目施工管理能力，且同时具备以下条件要求：

(1)代建的危旧房改住房项目必须是符合桂政发〔2009〕16 号文的政策范围，且项目必须在南宁市城区范围内（水库移民，农村危改，政府征地安置，外地区危改，旧城改造均不在此范围内）；

(2)近 36 个月内必须完成过危旧房改造代建项目竣工验收交房的业绩；

(3)所代建项目不得出现有负面记录（住户上访、闹事、拉横幅、违规售房、拖欠工人款及因手续问题造成不能竣工验收等负面信息）；

4. 本项目不接受联合体投标；

5. 本项目不允许挂靠，否则代建方除双倍退缴招标人认可的代建管理费、利润金额后还需承担人民币 500 万元违约金责任，**违约金不足以弥补招标人损失的，代建方继续赔偿。**

## 三、招标文件的获取

**时间：** 年 月 日至 年 月 日（每天上午 8：00~12：00 时，下午 15：00~17：30 时）

**地点：**广西南宁市青秀区东葛路 163 号绿地中央广场 B1 栋 9 层（东面）

**方式：**由企业法定代表人或授权委托代理人持本人身份证原件携带以下资料：本投标邀请书、企业营业执照副本复印件、法定代表人资格证明书原件（法定代表人时提供），法定代表人授权委托书原件（授权委托代理人时提供）、企业资质相关证书复印件，以上材料复印件均需加盖单位公章。

## 四、投标保证金

投标保证金的金额：人民币壹拾万元整（¥100,000.00 元）

投标人应在投标截止时间前将投标保证金以电汇、转帐、汇票等非现金形式交至以下账户。

开户名称：上海正弘建设工程顾问有限公司广西分公司

开户银行：广西北部湾银行南宁市南湖支行

账号：8000 5285 7655 557

### 五、投标截止时间和地点

投标人应于 年 月 日 时 分前将投标文件密封送交到上海正弘建设工程顾问有限公司广西分公司【广西南宁市青秀区东葛路 163 号绿地中央广场 B1 栋 9 层（东面）】，逾期送达或未密封将予以拒收（或作无效投标文件处理）。

### 六、开标时间及地点

本次招标将于 年 月 日 时 分在上海正弘建设工程顾问有限公司广西分公司【广西南宁市青秀区东葛路 163 号绿地中央广场 B1 栋 9 层（东面）】开标室开标。

### 七、确认

你单位收到本投标邀请书后，请于 年 月 日前以书面方式予以确认。

### 八、业务咨询

1. 招标人名称：广西艺术学院

地址：南宁市教育路 7 号

联系人：伍老师

联系电话：0771-5327987

2. 招标代理机构：上海正弘建设工程顾问有限公司

地址：广西南宁市青秀区东葛路 163 号绿地中央广场 B1 栋 9 层（东面）

邮编：530022

联系人：陈琴

联系电话：0771-2026629、17776658009

传真：0771-2026628

招 标 单 位：广西艺术学院

招标代理机构：上海正弘建设工程顾问有限公司

2019 年 月 日

## 第二章 投标须知

## 前附表

项	内容	说明与要求
1	项目名称	广西艺术学院危旧房改住房改造项目二期工程代建单位招标
2	建设地点	广西艺术学院南湖校区（南宁市教育路7号）教职工住宅区
3	建设规模及投资	拟建住房规模建筑面积约6.7万m <sup>2</sup> ，拟设计住房户型有90m <sup>2</sup> 左右、120m <sup>2</sup> 左右、130m <sup>2</sup> 左右三种户型。最终以南宁市规划局等建设主管部门审批为准。项目投资估算：暂定3亿元。
4	建设模式	利用原有划拨土地以限价住房方式进行危旧房改住房改造。由广西艺术学院指定相关人员组成广西艺术学院危旧房改住房改造项目二期工程领导小组，负责指导、协调危旧房改住房改造项目二期工程的推进，并通过招标代理的方式引入代建单位，由代建单位先行垫资建造并按照《广西壮族自治区人民政府关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法的通知》（桂政发〔2009〕16号）及规定给予原住户安置补偿。
5	质量标准	国家标准规定的合格标准
6	招标范围	<p>包括但不限于项目经费垫支（包括危房鉴定费、评估费、土地出让金、旧房拆除费、安置补偿费、地质勘察费、设计费、报建费等前期费用和前期工程费、建安工程费、基础设施建设费以及项目申报所需费用等改造成本费用），筹备阶段的编制项目改造方案（包括报批核准项目规划设计条件）、土地分割、国有资产处置，完成项目立项前期工作并报房改部门审批及发改部门立项、勘察设计、报批项目规划总平、办理项目规划报建、缴纳相关规费税费、补偿安置。实施阶段的房屋拆除、设计管理（包括协助招标）、本项目工程及相关附属工程、衔接工程、配套工程施工管理（包括协助招标）、监理管理（包括协助招标）、实施过程中的合同管理、项目管理、协助组织竣工验收、协助财务决算、银行按揭、准购证及不动产权证办理、后期保修等国家或行业、自治区有关规定所包含的全过程代建管理。具体详见招标文件。</p> <p><b>改造范围</b>（如规划许可并经房改部门批准，甲方可适当调整改造范围，视具体情况将有关住宅楼纳入改造范围。）：</p> <p>1、49栋片区：含第47#、48#、49#及老干办公楼，共4栋楼。改造涉及已</p>



		<p>出售住房 28 套，住宅面积约 2917.00 m<sup>2</sup>，办公用房约 400.00 m<sup>2</sup>；</p> <p>2、西大板片区：含第 26#、27#、28#、29#、30#、38#，共 6 栋楼。改造涉及住房 142 套，其中已出售住房 129 套，公有住房 13 套，住宅面积约 12112.12 m<sup>2</sup>。</p>
7	工期要求	<p>签订代建合同后2年内须完成项目的搬迁安置工作,具备开工条件并取得施工许可证。项目施工工期为：900日历天(取得施工许可证之日起算工期)。符合办证条件之日起60日历天内完成不动产权证明办理。</p>
8	资金来源	<p>职工自筹及代建单位垫资。</p>
9	投标人资质要求	<p>1. 具有中华人民共和国独立法人资格，具有独立承担民事责任的能力；</p> <p>2. 具备建筑工程施工总承包二级及以上资质或具有房地产开发四级【含暂定级】及以上相关资质；</p> <p>3. 投标人熟练掌握与危旧房改造相关的政府有关政策法规、文件等，并有相应的项目施工管理能力，且同时具备以下条件要求：</p> <p>(1) 代建的危旧房改住房项目必须是符合桂政发〔2009〕16号文的政策范围，且项目必须在南宁市城区范围内（水库移民，农村危改，政府征地安置，外地区危改，旧城改造均不在此范围内）；</p> <p>(2) 近 36 个月内必须完成过危旧房改造代建项目竣工验收交房的业绩；</p> <p>(3) 所代建项目不得出现有负面记录（住户上访、闹事、拉横幅、违规售房、拖欠工人款及因手续问题造成不能竣工验收等负面信息）；</p> <p>4. 本项目不接受联合体投标。</p> <p>5. 本项目不允许挂靠，否则代建方除双倍退缴招标人认可的代建管理费、利润金额后还需承担人民币 500 万元违约金责任。</p>
10	投标有效期	<p>60 日历天（从投标截止之日算起）</p>
11	投标保证金	<p>投标保证金的金额：人民币壹拾万元整（¥100,000.00 元）</p> <p>投标人应在投标截止时间前将投标保证金以电汇、转帐、汇票等非现金形式交至以下账户。</p> <p>开户名称：上海正弘建设工程顾问有限公司广西分公司</p> <p>开户银行：广西北部湾银行南宁市南湖支行</p> <p>账号： 8000 5285 7655 557</p>

12	投标单位项目费率	投标单位所报的项目费率不得超过《广西壮族自治区危旧房改住房改造价格管理指导意见》第二点第（一）项中改造成本（1）至（4）项目费用之和的 9 %（即 $0 \leq g_v \leq 9\%$ ，其中管理费率不得超过 2%，利润率不得超过 7%）投标单位项目费率不在此范围内的作废标处理。
13	现场踏勘	投标人自行考察
14	投标文件份数	正本壹份，副本肆份
15	投标文件递交地点及截止时间	收件人：上海正弘建设工程顾问有限公司广西分公司 地 点：广西南宁市青秀区东葛路 163 号绿地中央广场 B1 栋 9 层（东面） 截止时间：年 月 日 时 分
16	开标	开标时间：同投标截止时间 地 点：广西南宁市青秀区东葛路 163 号绿地中央广场 B1 栋 9 层（东面）
17	评标方法及标准	综合评分法
18	履约担保	<p>1. 履约担保的金额：人民币大写叁佰万元整（¥3,000,000.00 元）；</p> <p>2. 提交履约保证金的形式：银行保函、银行电汇或转账或工程担保或保证保险。分阶段采用不同的担保方式：在取得项目改造全部批文前以银行电汇或转账方式支付上述履约保证金，取得项目改造全部批文后，可采用同等额度的履约银行保函、工程担保或保证保险替换履约保证金，招标人在收到核实有效的银行保函、工程担保或保证保险后十日内，将履约保证金无息退回中标人。</p> <p>3. 支付履约保证金的时间：应在合同签订前、且最迟应在中标通知书发出之日起 20 日内。</p> <p>4. 以履约保证金形式提交履约担保的，乙方应通过银行电汇或转账的形式，从基本账户中递交至甲方指定账户。</p> <p>5. 银行保函由中国境内各商业银行支行及其以上的银行开具的银行保函；</p> <p>6. 履约保证金缴纳联系人及电话：</p> <p>备注：若中标人未在规定时间内足额缴纳履约担保，招标人有权取消其中标资格。</p>
19	相关政策法规	广西壮族自治区人民政府关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法的通

	依据	知》（桂政发〔2009〕16号）、《广西壮族自治区已购公有住房上市交易暂行办法》、《关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造价格管理指导意见的通知》（桂房改〔2011〕44号）、广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造补充规定的通知（桂政办发〔2019〕22号）及其他相关法律、法规、规章及规范性文件
20	招标代理服务费	本项目招标代理服务费： <b>人民币壹拾万捌仟贰佰伍拾元整（¥108250.00元）</b> 由中标人在领取中标通知书时，一次性向招标代理机构支付。否则，招标代理单位将视之为违约，取消该中标资格并不予退还投标保证金。

## 一、总则

### 1. 项目说明

#### 1.1 工程概况

拟建住房规模建筑面积约 6.7 万 m<sup>2</sup>，拟设计住房户型有 90 m<sup>2</sup>左右、120 m<sup>2</sup>左右、130 m<sup>2</sup>左右三种户型。最终以南宁市规划局等建设主管部门审批为准。项目投资估算：暂定 3 亿元。

#### 1.2 项目综合说明

1.2.1 项目名称：广西艺术学院危旧房改住房改造项目二期工程代建单位招标

1.2.2 建设地点：广西艺术学院南湖校区（南宁市教育路 7 号）教职工住宅区

1.2.3 建设模式：利用原有划拨土地以限价住房方式进行危旧房改住房改造。由广西艺术学院指定相关人员组成广西艺术学院危旧房改住房改造项目二期工程领导小组，负责指导、协调危旧房改住房改造项目二期工程的推进，并通过招标代理的方式引入代建单位，由代建单位先行垫资建造并按照《广西壮族自治区人民政府关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法的通知》（桂政发〔2009〕16 号）及规定给予原住户安置补偿。

1.2.4 质量要求：国家标准规定的合格标准

1.2.5 工期要求：签订代建合同后 2 年内须完成项目的搬迁安置工作，具备开工条件并取得施工许可证。项目施工工期为：900 日历天（取得施工许可证之日起算工期）。符合办证条件之日起 60 日历天内完成不动产权证明办理。

1.2.6 招标范围：包括但不限于项目经费垫支（包括危房鉴定费、评估费、土地出让金、旧房拆除费、安置补偿费、地质勘察费、设计费、报建费等前期费用和前期工程费、建安工程费、基础设施建设费以及项目申报所需费用等改造成本费用），筹备阶段的编制项目改造方案（包括报批核准项目规划设计条件）、土地分割、国有资产处置，完成项目立项前期工作并报房改部门审批及发改部门立项、勘察设计、报批项目规划总平、办理项目规划报建、缴纳相关规费税费、补偿安置。实施阶段的房屋拆除、设计管理（包括协助招标）、本项目工程及相关附属工程、衔接工程、配套工程施工管理（包括协助招标）、监理管理（包括协助招标）、实施过程中的合同管理、项目管理、协助组织竣工验收、协助财务决算、银行按揭、准购证及不动产权证办理、后期保修等国家或行业、自治区有关规定所包含的全过程代建管理。

1.2.7 改造范围（如规划许可并经房改部门批准，甲方可适当调整改造范围，如视具体情况将 33#、34-1#、34-2#、35#及 36#等住宅楼纳入改造范围。）：

1) 49 栋片区：含第 47#、48#、49# 及老干办公楼，共 4 栋楼。改造涉及已出售住房 28 套，

住宅面积约 2917.00 m<sup>2</sup>，办公用房约 400.00 m<sup>2</sup>；

2) 西大板片区：含第 26#、27#、28#、29#、30#、38#，共 6 栋楼。改造涉及住房 142 套，其中已出售住房 129 套，公有住房 13 套，住宅面积约 12112.12 m<sup>2</sup>。

## 2. 项目建设资金

职工自筹及代建单位垫资。

### 3. 资质与合格条件要求

3.1 为确保本项目的顺利实施，参加投标的单位须满足投标须知前附表第 9 项要求。如投标单位参加开标的代表非法定代表人本人，须持有《授权委托书》（按招标文件中明确的统一格式填写）。

3.2 承诺履行遵守国家、自治区、南宁市有关房地产开发和《广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法》的法律及行政法规，具有良好的信誉和诚实的职业道德。

3.3 投标文件中应包括营业执照、授权委托书、法定代表人资格证明书（或授权委托书）、参与开标的代表的身份证复印件。

### 4. 投标费用及联合体投标、转包与分包

4.1 投标单位应承担购买招标文件、编制投标文件与递交投标文件所涉及的一切费用，招标单位对上述费用不负任何责任。

4.2 本项目不接受联合体投标

4.3 本代建项目不允许转包或变相转包。

## 二、招标文件

### 5. 招标文件的组成

5.1 本项目的招标文件包括下列内容及所有按本须知第 7 条发出的补充资料和第 13 条所述的招标答疑会由招标方发出的书面记录。

招标文件包括下列内容：

第一章 投标邀请书

第二章 投标须知

第三章 委托代建合同

第四章 技术规范

第五章 投标文件

第六章 评标办法及标准

5.2 投标单位应认真审阅招标文件中所有的投标须知、合同条件、规定格式和技术规范，实质上不响应招标文件将被拒绝。

## 6. 招标文件的解释

投标单位在收到招标文件后，若有问题需要澄清，应当在投标截止时间 10 日前以书面形式向招标代理单位提出，招标代理单位将以书面形式予以解答（包括对询问的解释，但不说明询问的来源），答复将以书面形式送交所有获得招标文件的投标单位。

## 7. 招标文件的修改

7.1 在投标截止时间 15 日前，招标代理单位可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，招标文件修改将以书面形式发给所有获得招标文件的投标单位，如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足 15 天的，应当顺延提交投标文件的截止时间。招标文件的修改作为招标文件的组成部分，对投标单位具有约束力。

# 三、投标单位项目费率说明

## 8. 投标单位项目费率

8.1 投标单位项目费率是指管理费与利润率的总和（gv）。

8.1.1 投标单位根据自己的实际情况，在保证质量、工期及不违背国家有关政策的前提下，按照招标文件提供的数据报出管理费率、利润率、管理费与利润率的总和（gv）。投标单位投标费率评定办法仅采用对投标单位的管理费率与利润率的总和（gv）指标进行评审。

8.1.2 投标单位所报的项目费率不得超过《广西壮族自治区危旧房改住房改造价格管理指导意见》第二点第（一）项中改造成本（1）至（4）项目费用之和的 9%（即  $0 \leq gv \leq 9\%$ ，其中管理费率不得超过 2%，利润率不得超过 7%）投标单位项目费率不在此范围内的作废标处理。

8.1.3 投标单位项目费率的主要计算依据。

8.1.3.1 本招标文件和补充文件。

8.1.3.2 有关技术资料和要求。

8.2 投标单位项目费率采用方式。

投标单位项目费率作为中标的固定费率，在合同实施期间不因市场变化因素而变动，投标单位在计算时可考虑一定的风险。

8.3 投标所采用的货币。

8.3.1 投标文件币种均采用人民币表示。

# 四、投标文件的编制

## 9. 投标文件的语言

投标文件及投标单位与招标代理单位之间与投标有关的通知、函件和文件均应用中文书写。

## 10. 投标文件的组成

### 10、投标文件的组成

10.1 投标单位的投标文件应包括下列内容：投标文件分商务标和技术标，商务标、技术标应分开制作。

10.1.1 商务标部分（一式伍份，其中正本壹份，副本肆份）包含以下内容：

- (1) 项目费率报价函。
- (2) 授权委托书。
- (3) 法定代表人资格证明书。
- (4) 投标保证金缴纳证明材料（复印件）。
- (5) 资信部分相关资料。
- (6) 招标文件需要的其他材料。

10.1.2 技术标部分（一式伍份，其中正本壹份，副本肆份）包含以下内容

- (1) 代建项目总造价估算的内容。
- (2) 对本项目建设实施特点、重点、难点的总体理解与分析，以及做好代建管理服务的主要创新点。
- (3) 对本项目代建管理目标。
- (4) 本项目负责人的责、权、利及项目代建服务力量、专业配备。

## 11. 投标文件有效期

11.1 自提交投标文件截止之日起 60 天（日历日）内有效。

11.2 在原定投标有效期满之前，如果出现特殊情况，招标代理单位可以书面形式向投标单位提出延长投标有效期的要求。投标单位须以书面形式予以答复，投标单位可以拒绝这种要求，而不被没收投标保证金。投标单位拒绝延长投标有效期的，其投标失效。同意延长投标有效期的投标单位，不允许修改或撤回其投标文件，但需要相应地延长投标保证金的有效期，在延长的有效期内本须知第 12 条关于投标保证金的退还与没收的规定仍然使用。

## 12. 投标保证金

12.1 投标单位应交纳人民币壹拾万元整（¥100,000.00 元）的投标保证金。

12.2 投标保证金须在投标须知前附表规定的时间前以现金或银行转账的形式交纳到招标代理单位帐户。

12.3 对于未能按要求提交投标保证金的投标，招标单位将视为不响应招标文件要求予以拒绝。

12.4 未中标的投标单位的投标保证金将在中标通知书发出后 5 个工作日内予以退还（不计利息）。

12.5 中标单位的投标保证金，在中标单位按要求签署合同协议后 5 个工作日内予以退还（不计利息）。

12.6 如投标单位有下列情况，投标保证金将不予退还。

12.6.1 有本须知第 24 条规定的行为的。

12.6.2 投标单位在中标后 30 日内不与招标单位签订合同。

### 13. 招标答疑会（如有）

13.1 如有需要，投标单位派代表参加投标答疑会（具体时间另行通知）。

13.2 投标答疑会的目的是澄清、解答投标单位提出的问题和组织投标单位考察现场，了解情况。

#### 13.3 勘察现场

13.3.1 投标单位将被邀请对项目现场和周围环境进行勘察（如有需要），以便投标单位获取有关编制投标文件和签署合同所需的所有资料。勘察现场所发生的费用由投标单位自己承担。

13.3.2 招标单位向投标单位提供的有关项目现场的资料和数据，是招标单位现有的能被投标单位利用的资料。招标单位对投标单位由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

13.4 投标单位提出的与投标有关的任何问题须在投标答疑会召开 2 日前，以书面形式送达招标代理单位。

13.5 会议记录（包括所有问题和答复）的副本，将迅速提供给所有获得招标文件的投标单位。由于投标答疑会而产生的对本须知第 5.1 款中所列的招标文件内容的修改，由招标代理单位按照本须知第 7 条的规定，以补充通知的方式发出。

### 14. 投标文件的份数和签署

14.1 投标单位按本须知第 10 条的规定，编制投标文件一份“正本”和肆份“副本”，并明确标明“商务标部分正本或技术标部分正本”和“商务标部分副本或技术标部分副本”。投标文件正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

14.2 投标文件正本与副本均应使用不能擦去的墨水书写或打印，由投标单位法定代表人（或委托代理人）亲自签署或加盖法定代表人（或委托代理人）印鉴并加盖法人单位公章。

14.3 全套投标文件应无涂改和行间插字，除非这些删改是根据招标单位的指示进行的，或者是投标单位造成的必须修改的错误。修改处应由投标文件签署人签字证明或加盖法人单位公章。

## 五、投标文件的密封、标志与递交



## 15. 投标文件的密封与标志

15.1 投标文件装订要求：纸张规格 A4 纸（扩展表格除外），按本须知第 10 条规定的内容和顺序自编目录及页码，将商务标部分、技术标部分分别装订成册。

15.2 投标人应将投标文件的商务标部分正副本、技术标部分正副本密封在同一个密封袋内。

15.3 在投标文件密封袋上均应：

15.3.1 写明招标单位名称；

15.3.2 注明下列识别标志：

(1) 项目名称；

(2) 投标人名称；

(3) 年 月 日 时 分开标（填入本须知前附表第 15 项所述开标日期及时间），此时间以前不得开封。

15.4 如果投标文件没有按本须知第 15.1、第 15.2 款和第 15.3 款的规定装订和加写标记及密封，招标人将不承担投标文件提前开封的责任。对由此造成提前开封的投标文件将予以拒绝，并退还给投标人。

15.5 所有投标文件的密封袋的封口处应加盖投标人公章或密封章。

15.6 投标文件递交至前附表第 14 项所规定的地点，由上海正弘建设工程顾问有限公司广西分公司工作人员签收。

## 16. 投标截止期

16.1 投标文件的截止时间见本前附表第 14 项规定。

16.2 招标代理单位可以按本须知第 7 条的规定以补充通知的方式，酌情延长递交投标文件的截止日期。在上述情况下，招标代理单位与投标单位以前在投标截止期方面的全部权力、责任和义务，将适用与延长后新的投标截止期。

16.3 投标单位在投标截止期以后收到的投标文件，将原封退给投标单位。

## 17. 投标文件的修改与撤回

17.1 投标单位可以在递交投标文件以后，在规定的投标截止时间之前，可以书面形式向招标代理单位递交修改或撤回其投标文件的通知。在投标截止日期以后，不能更改投标文件。

17.2 投标单位的修改或撤回通知，应按本须知第 15 条的规定编制、密封、标志和递交（在包封上标明“修改”或“撤回”）字样。

17.3 根据本须知第 12 条的规定，在投标截止时间与招标文件中规定的投标有效期终止日之前的这段时间内，投标单位不能撤回投标文件，否则其投标保证金将被没收。

## 六、开标

### 18. 开标

18.1 招标单位按招标文件规定的时间、地点主持公开开标。开标仪式由招标代理单位主持，招标单位、投标单位及有关人员参加。

18.2 开标会议由招标代理单位组织并主持，对投标文件进行检查，确定它们是否完整，是否按要求提供了投标保证金（核验投标保证金缴纳证明材料），文件签署是否正确，以及是否按顺序编制。但按规定提交合格撤回通知的投标文件不予开封。

18.3 参加开标的投标人法定代表人（携带法定代表人资格证明原件和本人身份证原件、投标保证金缴纳证明材料）或其委托代理人（携带授权委托书原件和本人身份证原件、投标保证金缴纳证明材料）前往，用以证实其身份，并签到以证明其出席开标会议。投标人法定代表人或其委托代理人未按时参加开标会的视为自动弃权。

#### 18.4 开标程序

18.4.1 招标代理机构主持人宣布开标会议开始；

18.4.2 介绍工程概况及参加开标会议人员；

18.4.3 宣布唱标、监督、记录人员名单；

18.4.4 招标人或招标代理机构代表和监督人员一同检验参加开标会的各投标人法定代表人（或委托代理人）的资格证件，同时检验各投标人是否按要求提交了投标保证金缴纳证明材料；

18.4.5 宣布评标、定标办法及评标期间的有关事项；

18.4.6 由各投标人或其推选的代表交叉检查投标文件的密封情况，经确认无误后，由招标代理机构代表当众拆封，并由招标人或招标代理机构代表和监督人员一同检验已开封的投标文件是否符合招标文件的有关规定，是否完整，文件签署是否正确，并宣读核查结果；

18.4.7 唱标：由招标代理机构代表宣读投标人名称、投标所报项目费率以及招标人认为有必要宣读的其它主要内容；

18.4.8 评委按独立评标原则评标；

18.4.9 主持人宣布开标会议结束

18.5 投标文件有下列情况之一者将视为无效投标文件：

18.5.1 投标文件未按规定密封；

18.5.2 投标文件无投标单位公章及其法定代表人（或者授权委托人）印鉴（或签字）的，由委托代理人签字或盖章的，但未随投标文件一起提交有效的“授权委托书”原件的；

- 18.5.3 投标文件未按规定填写，内容不全或字迹模糊辨认不清；
- 18.5.4 投标截止时间以后送达的投标文件；
- 18.5.6 投标书中出现两个以上所报的投标项目费率；
- 18.5.8 未按第 12.1、12.2 要求交纳投标保证金的；
- 18.6 招标代理机构主持人当众宣布核查结果，并宣读有效投标单位名称、投标项目费率。

## 七、评标

### 19. 评标内容保密要求

19.1 公开开标后，直到宣布授予中标单位合同为止，凡属于审查、澄清、评价、比较投标的有关资料和有关授予合同的信息都不应向投标单位或与该过程无关的其他人泄露。

19.2 在投标文件的审查、澄清、评价和比较以及授予合同的过程中，投标单位对招标单位和评标委员会其他成员施加影响的任何行为，都将会导致取消其投标或中标资格。

### 20. 评标原则和评标办法

20.1 评标工作应遵循公平、公正、科学、择优的原则。

20.2 评标委员会将仅对按照本须知实质上响应招标文件要求的投标文件进行评标。

20.3 本评标定标办法详见第六章《评标办法及标准》

## 八、授予合同

### 21. 合同授予标准

招标单位将把合同授予按本须知第 20.3 款所确定的中标人。

### 22. 中标通知书

22.1 确定出中标单位后在投标有效期截止前，招标代理机构将以书面形式通知中标的投标单位其投标被接受。在该通知书（以下合同条件中称“中标通知书”）应列明中标单位的项目费率。

22.2 中标通知书将成为合同的组成部分。

22.3 招标代理机构将及时将未中标的结果通知其他投标单位。

### 23. 合同协议书的签署

中标单位应按中标通知书中规定的中标项目费率，由法定代表人或委托代理人前往与招标单位签订合同。

### 24. 对投标单位的纪律要求

24.1 投标单位不得相互串通投标或者与招标单位串通投标，不得向招标单位、招标代理机构或

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；投标单位不得以任何方式干扰、影响评标工作。

24.2 若投标单位有上述行为的，招标单位有权取消该单位参与投标的资格并没收投标保证金。

## 九、其他

### 25. 招标代理服务费

本项目招标代理服务费：**人民币壹拾万捌仟贰佰伍拾元整（¥108250.00元）**由中标人在领取中标通知书时，一次性向招标代理机构支付。否则，招标代理单位将视之为违约，取消该中标资格并不予退还投标保证金。

### 第三章委托代建合同

项目名称：广西艺术学院危旧房改住房改造项目二期工程

建设单位（甲方）：广西艺术学院

代建单位（乙方）：

签订时间： 年 月 日

签订地点：广西南宁市

根据《中华人民共和国合同法》、《广西壮族自治区人民政府关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法的通知》（桂政发〔2009〕16号）、《广西壮族自治区已购公有住房上市交易暂行办法》、《关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造价格管理指导意见的通知》（桂房改〔2011〕44号）、广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造补充规定的通知（桂政办发〔2019〕22号）及其他相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，结合本项目的实际情况，本着明确分工、各司其职、密切配合、共同遵守的原则，经过双方充分协商，特签订本合同。

#### 一、项目概况

建设规模及投资：拟建住房规模建筑面积约6.7万m<sup>2</sup>，拟设计住房户型有90m<sup>2</sup>左右、120m<sup>2</sup>左右、130m<sup>2</sup>左右三种户型。最终以南宁市规划局等建设主管部门审批为准。项目投资估算：暂定3亿元。

#### 二、项目运作方式、范围及项目管理

2.1 本项目拟利用原有划拨国有住宅土地，按桂政发〔2009〕16号、桂房改〔2011〕44号、桂政办发〔2019〕22号文件及其他相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，以限价住房方式进行危旧房改住房改造。甲方同意按照桂政发〔2009〕16号、桂房改〔2011〕44号、桂政办发〔2019〕22号文件及其他相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，在指定区域委托乙方开发建设危旧房改住房改造项目。

2.2 乙方完成包括但不限于：

项目经费垫支（包括危房鉴定费、评估费、土地出让金、旧房拆除费、安置补偿费、地质勘察费、设计费、报建费等前期费用和前期工程费、建安工程费、基础设施建设费以及项目申报所需费用等改造成本费用），筹备阶段的编制项目改造方案（包括报批核准项目规划设计条件）、土地分割、国有资产处置，完成项目立项前期工作并报房改部门审批及发改部门立项、勘察设计、报批项目规划总平、办理项目规划报建、缴纳相关规费税费、补偿安置。实施阶段的房屋拆除、设计管理（包括协助招标）、本项目工程及相关附属工程、衔接工程、配套工程施工管理（包括协助招标）、监理

管理（包括协助招标）、实施过程中的合同管理、项目管理、协助组织竣工验收、协助财务决算、银行按揭、准购证及不动产权证办理、后期保修等国家或行业、自治区有关规定所包含的全过程代建管理。

改造范围（如规划许可并经房改部门批准，甲方可适当调整改造范围，视具体情况将有关住宅楼纳入改造范围。）：

1) 49 栋片区：含第 47#、48# 、49# 及老干办公楼，共 4 栋楼。改造涉及已出售住房 28 套，住宅面积约 2917.00 m<sup>2</sup>，办公用房约 400.00 m<sup>2</sup>；

2) 西大板片区：含第 26#、27#、28#、29#、30#、38#，共 6 栋楼。改造涉及住房 142 套，其中已出售住房 129 套，公有住房 13 套，住宅面积约 12112.12 m<sup>2</sup>。

2.3 本项目所涉及的所有招投标工作均须经甲方同意后由乙方实施招投标。由甲方确定造价、第三方审计和监理中标单位，所需费用由乙方垫付。

2.4 本项目的规划设计方案需经甲方同意并盖章后报批；

2.5 本项目的建筑设计方案由双方协商确定，具体内容以报批的工程设计文件为准。

2.6 乙方负责对本项目实行全过程代办管理,包括但不限于办理房改办、发改委、规划等部门批文以及规划、土地、地质勘察、设计、报建施工、招标、监理、建设、代办房产证等手续，在取得房改办批文前，所有财务和办公费用有由代建方（乙方）负责，甲方不负担费用。前期的政策、财务风险由代建方承担，即出现因政策调整和其他不可抗拒的力量（或因还建户的拆迁等问题）致使本项目无法实施所造成的前期费用损失，由代建方（乙方）承担。

### 三、改造范围、拆迁、补偿和安置

3.1 危旧房改住房的改造范围：按照集约用地的要求，乙方将上述危旧房及生活区内所剩空地重新规划建设，建设成为功能较为齐全，环境较为优美的生活小区。

3.2 还建户原则上实行产权置换，即按建筑面积 1:1.3 比例与产权人置换，同时按规定参与住房分配。

3.3 甲方配合乙方完成拆迁工作，由乙方与各还建户协商确定搬迁安置条件，还建户同意搬迁后，甲方与还建户签订《改造补偿安置协议》。

3.4 安置补偿资金及周转用房，按国家及广西壮族自治区相关规定发放临时安置补助费，采取还建户自行安排住房的方式，在临时安置时间内（暂按 28 个月计，以实际时间为准），按原住房面积大小给予不等的每月租房租金及一次性的搬迁补助费，具体内容以甲方与还建户签订《改造补偿安置协议》为准。安置补偿费（含每月租房租金及一次性的搬迁补助费）列入项目成本。

### 四、对代建项目管理的要求

#### 4.1 项目代建管理原则

4.1.1 代建方应依据有关政府部门批准的工程项目建设文件、有关工程建设的法律、法规、代建合同及其与项目有关的其他工程建设合同，对本建设项目实施全过程管理。

4.1.2 代建方在本项目建设管理过程中应实施代建方法人负责制、工程建设监理制、招投标制及合同管理制。

4.1.3 代建方必须接受招标人、使用人的指导、监督和使用人的合理要求，并对其负责，全面、认真履行代建合同。

#### 4.2 进度要求：

4.2.1 年 月 日之前取得危旧房改住房改造项目所涉及的全部批文；

4.2.2 年 月 日之前完成搬迁安置工作；

4.2.3 年 月 日之前取得《建设工程施工许可证》；

4.2.4 全部工程在 年 月 日之前竣工验收合格；

4.2.5 符合办证条件之日起90日历天内完成不动产权证明。

因甲方原因导致乙方不能按上述要求完成相关工作的，经甲方确认后，工作完成进度可相应顺延。

4.3 质量要求：达到国家工程质量竣工验收合格标准。

4.4 投资控制目标：

非还建住房面积价格按《广西壮族自治区危旧房改住房改造价格管理指导意见》的规定执行。

4.5 安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

4.6 代建服务期限：自代建合同生效日起，至项目竣工验收交付使用并完成后期全部工作止。

### 五、代建费用等款项及支付方式

5.1 代建管理费：本项目改造成本×中标管理费率；代建利润：本项目改造成本×中标利润率。

本项目改造成本系指《广西壮族自治区危旧房改住房改造价格管理指导意见》第二点第（一）项中改造成本（1）至（4）目费用之和。

5.2 代建管理费及利润的支付方式（具体节点另行约定）：视本项目推进情况，按购房款交纳节点及项目费率分批拨付，拨付至80%；项目竣工验收完毕，拨付至95%；剩余5%的代建管理费及利润须待项目全部完成（职工领取不动产权证）后方可拨付。购房户缴纳的购房款，在满足土建施工等工程进度款要求后，剩余部分要偿还乙方垫付款。

5.3 办理项目审批立项过程中所支付的所有合法、必须（由甲乙双方共同认定并同意支付）的费用均由乙方垫付，包括手续费、勘察设计费、安置补偿费、保证金等。所垫付款项按国有商业银

行同期贷款利率计息，利息计入项目建设成本。

#### 5.4 垫付资金的偿还

代建期间，甲方按代建进度偿还乙方垫付的资金，具体时间点为：

(1)取得施工许可证后20天内支付至当时已发生垫付资金的30%(以跟踪审计单位确认为准，下同)；

(2)项目施工至±00时支付至当时已发生垫付资金的50%

(3)项目施工至15层时支付至当时已发生垫付资金的70%

(4)住宅楼均施工完成主体封顶时支付至当时已发生垫付资金余额的80%；

(5)竣工验收完毕支付至当时已发生垫付资金余额的95%；

(6)交钥匙时支付剩余所有垫付资金本金；

(7)取得房产证后，支付垫付资金利息。

5.5 项目无法最终实施，乙方已付费用甲方不予承担。

## 六、履约担保

6.1 履约担保金额，人民币大写叁佰万元整（¥3,000,000.00元）

6.2 履约担保的形式：履约保函、银行电汇或转账或工程担保或保证保险。

6.3 分阶段采用不同的担保方式：在取得项目改造全部批文前以银行电汇或转账方式支付上述履约保证金，取得项目改造全部批文后，可采用同等额度的履约银行保函、工程担保或保证保险替换履约保证金，招标人在收到核实有效的银行保函、工程担保或保证保险后十日内，将履约保证金无息退回中标人。

6.4 乙方必须在中标后、签订代建合同前，向甲方支付履约保证金。乙方未按约定支付履约担保的，视为违约，履约保证金不予退还或甲方实现履约担保，给甲方造成的损失超过履约担保金额的，乙方还应当对超过部分予以赔偿。

6.5 以履约保证金形式提交履约担保的，乙方应通过银行电汇或转账的形式，从基本账户中递交至甲方指定账户。

6.6 履约担保应从生效之日起至竣工验收合格之日有效（最终验收证书签署之日后四十五（45）天一直有效）。如本项目竣工验收合格日期超出该履约担保写明的日期，则乙方应相应延长履约担保的日期，当出现逾期验收而未及时办理保函续费手续时（如为保函形式），甲方有权暂停剩余费用的支付。

6.7 在合同执行过程中，履约担保金额应保持足额有效，不足时应当按照甲方的要求及时补足担保金额。



6.7 履约担保将根据履约期间乙方违约、甲方的索赔情况进行兑现，如乙方有异议的，应另行主张权利。

## 七、剩余住房及车位处置

甲方职工购房后尚有剩余房屋及车位的，剩余房屋及车位按照国家及广西壮族自治区有关规定处理。

## 八、组成合同的文件及解释顺序

组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1. 合同；
2. 中标通知书；
3. 项目费率报价函；
4. 双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件；
5. 标准、规范及有关技术文件；

## 九、不可抗力

9.1 本合同不可抗力指所有本协议书生效后发生的，阻碍本协议书一方履行其全部或部分义务的，本协议书一方不能预见、不能避免、不能克服的事件，包括地震、台风、水灾、战争、传染病、危旧住房改造相关政策变更或任何其他不能预见的、不能避免或不能克服的事件。

9.2 如因不可抗力原因导致项目施工进度延误的，工期应相应顺延。

9.3 发生不可抗力事件时，乙方应立即书面通知甲方，并采取积极的补救措施，否则工期不予顺延，因此造成的全部损失由乙方自行承担。

9.4 甲、乙双方应始终尽所有合理的努力，使不可抗力对本项目及履行本协议书造成的损失减至最小。

9.5 因不可抗力事件导致的费用的承担问题由双方协商解决。

## 十、双方的权利与义务

10.1 甲方的权利与义务：

10.1.1 在签订本合同后，及时向乙方提供完成申报所需文件及资料，向上级主管机关和自治区直属单位住房制度改革委员会申请本项目报批。

10.1.2 在签订本合同之日起二十个工作日内，向乙方提供出本项目划拨国有土地使用权证书、住房权属证明、建筑物总平面图等资料。

10.1.3 在本合同签订后十个工作日内向乙方出具授权委托书，以保证乙方能以甲方的名义按照国家及广西壮族自治区相关规定向房改办及其他政府有关部门办理本项目危旧住房的报批报备手

续，在本项目进展过程中，对乙方履行本项目工作需要甲方提供授权委托书和相关的文件资料及需要甲方盖章和法定代表人签字的，甲方应在乙方提出之日起十个工作日内提交给乙方。

10.1.4 本合同签订后，甲方应同意乙方在本项目空地上先搭建临时危旧房改造项目办公室，以便现场办公。

10.1.5 成立工程现场管理办公室，对本项目建设工程的质量和进度进行监督管理，协调建设工程施工现场有关问题。

10.1.6 协助乙方落实市政配套设施的建设，协调乙方与设计单位之间的工作和关系，促进建设工程顺利进行。

10.1.7 协调各单位及其购房户与乙方之间的关系。

## **10.2 乙方的权利与义务：**

10.2.1 负责办理本项目立项申请与审批、项目规划报建、项目改造方案拟定、鉴定机构出具的危险住房鉴定书、规划主管部门核准的新建住房规划设计条件、土地使用权证的办理及增加容积率等涉及本项目申报与审批的全部相关工作。相关工作应通过政府有关部门的审批并取得全部批文，否则，视为乙方未履行本条项下的义务。

10.2.2 根据本项目的改造进度负责筹集本项目的前期和启动资金（该项目的勘察设计、报建、拆迁安置、拆迁补偿、拆迁保证金等费用），建设资金根据实际建设进度按国家及广西壮族自治区相关规定执行。乙方应保证在项目实施过程中资金链不断，具体实施办法在正式签订合同时，由双方进一步明确。

10.2.3 完成与所有住户签订拆迁补偿协议工作，积极办理拆除审批手续，在取得政府有关部门的拆迁批准文件后实施建筑物拆除工作。

10.2.4 在本合同签订后，乙方通过招标确定设计单位进行规划设计，在设计过程中充分征求甲方意见的基础上完成的规划设计方案并报规划部门及房改办批准。

10.2.5 在获得规划部门及房改办的正式批准后，应积极配合甲方完成还建房的房号安排与分配方案并做公示。同时在本项目动工之前组织购房户的认购交款工作，所交购房款应进入甲方专项账户，专款用于项目的建设。

10.2.6 负责办理并取得《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》等施工前期工作。

10.2.7 必须严格按照建设总体规划、施工图纸、国家有关施工规范进行建设和施工，不得擅自修改规划和设计，并接受甲方指派的工程现场管理人、监理等人员的监督。

10.2.8 完成项目建设任务，并保证全部达到合格等级。

10.2.9 保证住房按期交付使用。

10.2.10 工程竣工后，按照有关规定及程序组织有关人员验收。

10.2.11 负责做好整个工程的安全保卫工作。

10.2.12 根据合同约定支付规划设计、施工图设计、工程监理的费用。

10.2.13 符合办证条件之日起 90 日历天内完成不动产权证明办理给各住户。

10.2.14 负责工程质量质保期内的保修管理工作。

10.2.15 乙方及其关联方不得在本项目中承担招标代理、造价咨询、监理、施工、主要材料设备的采购工作，也不得与本项目的勘察、设计、招标代理、造价咨询、采购、监理、施工单位存在实际控制或实际被控制关系。

10.2.16 除本合同约定应由甲方完成的工作外，其他本合同没有约定的与本项目建设有关的工作也应由乙方承担并垫付相应费用。

10.2.17 乙方向政府有关职能部门申请报批的任何本项目资料、文件必须报送甲方审核、审定，只有经过甲方审定确认并签字、盖章后的资料乙方才可报送。未经甲方签字同意或盖章的资料、文件，甲方一律不予认可。

10.2.18 本项目的所有招标文件须经甲方审核通过。

10.3 违约责任

10.3.1 甲方的违约责任

10.3.1.1 若甲方未按照本协议书第五条的约定支付代理费用、利润或偿还垫付资金的，每逾期一日，应向乙方支付应付而未付款项的，甲方应向乙方支付逾期违约金人民币 1000元（暂定）；逾期超过九十日的，乙方有权单方解除本协议书。

10.3.1.2 如甲方原因违约，乙方依照上述约定单方解除本协议的，应向甲方发出书面通知。甲方应在收到该通知之日起十五个工作日内退回乙方的履约保证金、乙方已垫付的资金及依上述约定计算的逾期违约金，同时还应赔偿乙方因此而遭受的实际损失（不包括乙方因完成剩余工作而可以获得的预期管理费与预期利润）。

10.3.2 乙方的违约责任

10.3.2.1 非因甲方的原因，乙方在本协议书第四条4.2.1条约定的期限内未取得危旧房改住房改造项目所涉及的全部批文的，每逾期一日，乙方应向甲方支付逾期违约金人民币 1000元（暂定），且逾期期间停止计算乙方垫付资金利息；逾期超过六十日的，甲方有权单方解除本协议书，不再支付乙方所垫付的费用。

甲方依照上述约定单方解除本协议的，除上述逾期违约金外，乙方还应另行向甲方支付违约金人民币 100000元（暂定），甲方有权在履约保证金中扣除该两项违约金后再将履约保证金余额（不

计算利息）退还给乙方。

10.3.2.2非因甲方的原因，乙方在本协议书第四条4.2.3条约定的期限内未取得本项目《建设工程施工许可证》的，每逾期一日，乙方应向甲方支付逾期违约金人民币1000元（暂定）且逾期期间停止计算乙方垫付资金利息；逾期超过六十日的，甲方有权单方解除本协议书。

甲方依照上述约定单方解除本协议的，除上述逾期违约金外，乙方还应另行向甲方支付违约金人民币100000元（暂定），甲方有权在履约保证金中扣除（或在履约担保中兑现）该两项违约金及已支付给乙方的代理费用后再将履约保证金余额（不计算利息）退还给乙方，同时应无息退还住户户临时安置补助费、搬迁补助费与项目建设保证金等乙方已垫付的费用。

10.3.2.3非因甲方的原因，本项目在本协议书第四条4.2.4条约定的期限内未通过竣工验收的，每逾期一日，乙方应向甲方支付逾期违约金人民币1000元（暂定）且逾期期间停止计算乙方垫付资金利息，逾期违约金不设总额限制。逾期超过    天的，且乙方未能采取有效补救措施的，甲方有权解除本协议书，并按第10.3.2.2条第2款执行，其中已施工工程中乙方垫资部分将视实际完成度及质量情况进行折价处理。

在任何情况下，乙方超额垫付（包括超过施工形象进度和超过结算价支付）的资金，由乙方自行处理和承担责任。

如工程质量确定为不合格的，由施工单位按法律和合同约定承担责任，乙方承担连带责任。

以上两种情形造成甲方的损失包括但不限于安置补偿协议、（非还建）购房协议、与施工、监理等单位之间协议所产生的违约责任等，均由乙方承担。

10.3.3 乙方应如期垫付有关款项，逾期期间停止计算乙方垫付资金利息，如逾期日历天30天以上的，甲方有权单方解除合同，并扣罚所有履约保证金。因此造成甲方的损失包括但不限于安置补偿协议、（非还建）购房协议、与施工、监理等单位之间协议所产生的违约责任等，均由乙方承担。

10.3.4非因甲方原因，乙方在本协议书第四条第4.2.5条约定期限内未能办理不动产权证给住户的，每逾期一日，乙方应向甲方支付逾期违约金人民币1000元（暂定），逾期违约金不设总额限制。因此造成甲方的损失包括但不限于安置补偿协议、（非还建）购房协议等协议所产生的违约责任等，均由乙方承担。

10.3.5 乙方违反约定将本项目转包的，甲方有权单方解除本协议书，不退还履约保证金，不再支付乙方所垫付的费用。因此产生的经济损失、相关协议的违约责任全部由乙方承担。

10.3.6 一方单方解除合同的，应向对方发出书面通知。

## 十一、特别约定

11.1 非还建住宅价格，按国家及广西壮族自治区相关规定执行，具体房价由有资质的审计机构审定，公布及备案。

11.2 如发生乙方帐户被查封、法律纠纷、仲裁或诉讼、资不抵债、破产清算、法人资格或经营资格暂停或终止等情形，导致乙方丧失履行本合同的能力的，甲方有权解除合同，损失由乙方自行承担；如严重影响本项目建设但乙方尚有履行能力或履行可能的，可由双方协商解除合同或由乙方额外提供甲方认可的履约担保后继续履行，解除合同的，损失由乙方自行承担。

11.3 项目因不可抗力因素（包括但不限于自然灾害、政策变更等）未能履约或暂停或终止的，双方均不互负违约责任，待合同恢复履约时本项目仍由乙方承担代建；如合同不能恢复履行，双方各自承担由此产生的损失，甲方无需赔偿乙方已垫付的资金及损失。

## 十二、适用法律

本合同的成立、效力、解释、履行以及有关本合同的争议的解决，均应适用中国法律。如在本合同的履行过程中，涉及本合同的中国及地方法律有新的规定时，合作双方须争取仍按本合同的条款履行。若新的法律规定对本合同中约定的事项有影响时，合作双方同意迅速进行必要调整（包括变更本合同），以维护双方在本合同的利益。

## 十三、纠纷解决办法

任何一方违反本合同的约定，双方应友好协商解决。如协商不成，向本项目所在地人民法院起诉。

## 十四、未尽事宜约定

14.1 在签订正式合同时，经双方协商一致，可在本合同条款的基础上进一步修改或补充完善后签订正式合同。

14.2 本合同签订后，对未尽事宜双方如需提出修改、补充时，经双方协商一致后，可签订补充协议，补充协议对本合同的内容作出变更的，以补充协议的内容为准。

## 十五、合同份数及附件

本合同共八份，甲乙双方各执正本一份副本三份，具有同等效力。本合同在甲、乙双方法定代表人签名或盖章并加盖甲、乙双方各自公章后生效。本合同附件为合同的组成部分。

甲方(盖章):

乙方(盖章):

法定代表人(签名/盖章):

法定代表人(签名/盖章):

委托代理人:

委托代理人:

联系电话:

联系电话:

通讯地址：

年 月 日

通讯地址：

年 月 日

附件 1：

## 危旧房改住房改造工程装修标准

### 一、墙体部分

所有内外墙体均采用符合国家要求的砌块，达到国家建筑节能标准要求。所有墙面使用环保防水涂料。

### 二、公共部分

1. 地下室：地下室作为停车场及设备、人防用房；地面（除电梯候梯厅外）为水泥砂浆面；墙面及顶棚为大白浆或混凝土素面不进行装修。

2. 楼梯间：踏步及平台为水泥砂浆面，楼梯间墙面及顶棚用混合砂浆抹平，面刮钢化腻子。

3. 电梯前及入口大堂：地面及楼面铺中高档抛光砖，内墙面为水性腻子墙面，顶棚用混合砂浆抹平，面刮水性腻子；电梯门洞四周贴 200 宽大理石门套。

4. 其它配套用房：电缆井、电梯机房、配电房均为水泥砂浆地面墙面及顶棚为水性腻子面。

### 三、居室内装修部分

1. 室内各厅、居室的内墙、顶棚均为混合砂浆抹面，卫生间及厨房墙面和顶棚均为水泥砂浆抹面。

2. 楼地面：住宅户内所有楼面（包括阳台）为水泥砂浆楼面（粗面）。

3. 门：入户门为防盗门；其余户内门均由用户自理，只留门洞。

4. 窗：采用铝合金窗，推拉部分设纱窗。

5. 阳台：所有阳台采用铁艺栏杆。

6. 户内卫生洁具、厨具及户内楼梯均为用户自理。

7. 厨房统一预留排污口、排烟口、供水口，其他用具住户自理。

### 四、给排水安装部分

1. 供水系统：干支管到位，每户设独立智能水表，厨房、卫生间预留一个供水口。

2. 排水系统：干支管到位，厨房、卫生间预留卫生洁具、地漏排水接口。

3. 空调系统：每户厅、房、预留空调管孔，统一安装空调冷凝水排水管。

4. 消防系统：按国家有关规范及设计图纸。

### 五、电器安装部分

1. 电视、电话网络系统每户配置弱电分线箱一个，箱内均配置电视、电话、网络线并按设计图

各弱电插座管线敷设到位。

## 2. 强电系统

(1) 每户设独立智能电度表一块每户强电设计设入户门口总配电箱一个，各间配置按设计线路穿阻燃塑料管暗敷设到位。

(2) 电梯前室及楼梯均设有自带蓄电池的应急照明灯一盏。

六、高层住宅配套发电机组（停电时，供电梯、消防、水泵及公共照明专用）。

七、消防系统：按国家规范及经批准的设计进行建设，设消防自动报警系统。

八、防雷接地系统：按国家规范要求建设。

九、装修的内容将根据业主、设计院的要求及当地政府、国家的相关规定，以实际发生为准。



## 廉政合同

甲方：

乙方：

为确保廉政保证合同双方能够勤政廉洁地履行合同，维护双方合法权益，经双方协商达成一致意见，签订如下协议：

### 第一条 双方的权利和义务

一、严格遵守党和国家有关法律法规及党风廉政建设有关规定。

二、双方本着公开、公正、诚信的原则，自觉按合同办事，不得损害国家、集体利益以及个人合法权益。

三、双方要建立健全廉政制度，经常开展廉政教育，加强对本单位工作人员的监督工作。

四、加强相互监督，对违反合同行为及时提醒并予以纠正，对违法违纪行为及时报告有关部门。

### 第二条 甲方义务

一、甲方工作人员不得索要或接受乙方提供的礼金、有价证券（卡）和物品；不得在乙方单位报销应由个人支付的各种费用。

二、甲方工作人员不得借本人及家庭婚丧嫁娶、住房装修等时机，索取或接受乙方的礼品、礼金、有价证券或劳务、财务帮助。

三、甲方工作人员不得利用职权安排亲友、子女到乙方单位工作。

四、甲方工作人员不得接受乙方提供的宴请、高消费娱乐活动及观光旅游活动。

五、甲方工作人员不得为从项目中收受回扣，谋取私利。

六、甲方工作人员不得因乙方拒绝本人的不合理要求，而故意刁难乙方。

### 第三条 乙方责任

一、乙方工作人员不得以任何理由向甲方及其工作人员赠送现金、礼品或有价证券（卡）。

二、乙方工作人员不得为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。

三、乙方工作人员不得邀请和资助甲方工作人员及家属外出旅游、参观、学习。

四、乙方工作人员不得利用黄、赌、贿等各种手段拉拢腐蚀甲方工作人员。

### 第四条 违约责任

一、甲方及其工作人员有违反本合同规定的行为，情节轻微的，由甲方纪检监察部门给予诫勉；情节较重并给企业造成损失的，依据有关规定对责任人给予党纪政纪处分和经济处罚，并建议调离原岗位，不再从事相关工作；给乙方造成损失的，甲方单位赔偿乙方单位直接经济损失；情节严重

构成犯罪的，将责任人移交司法机关追究其刑事责任。

二、乙方单位或个人有违反合同约定的行为，情节较重并给甲方造成损失的，乙方赔偿甲方直接经济损失，甲方并有权单方解除甲乙双方于年月日签订的《委托代建合同》，并追究乙方责任。

**第五条** 双方约定如下事项：

双方其他约定：。

**第六条** 本合同作为委托代建合同的一部分，双方签字盖章后即生效。

**第七条** 本合同正本二份，甲乙双方各执正本一份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

（或委托代理人）：

（或委托代理人）：

年 月 日

年 月 日

## 第四章技术规范

### 一、项目实施条件

项目实施条件由投标单位自行考察，本工程位于南宁市教育路7号。实施项目所需勘探资料已满足施工条件，但施工用水、电由项目中标单位自行协调南宁市有关部门解决，如有需要，招标单位可帮助协调。

### 二、技术要求

#### 1. 设计

1.1 本工程主要技术要求详见图纸资料。

1.2 设计变更：项目如有变更，详见设计院设计变更资料。

1.3 抗震设计为六级。

#### 2. 技术要求

2.1 严格按国家现行的设计、施工、安装标准及技术规范，严格按图施工。

2.2 施工时注意基础处理。须密切配合设计人员，发现问题及时解决。

#### 3. 材料：

3.1 所有建安材料必须要有出厂合格证及试验报告，并达到国家和行业有关标准，主要建安材料必须为合格产品。

3.2 工程所需主要材料需招标人认可。

### 三、质量标准

本工程质量必须全部达到合格等级。

## 第五章 投标文件

### 投标文件商务标部分封面格式

(项目名称)

投标文件

(※※本)

项目名称：

投标文件内容：投标文件商务标部分

投标人：(盖章)

法定代表人或其委托代理人：(签字或盖章)

日期：年月日

## 1. 项目费率报价函

致广西艺术学院：

1. 根据已收到的广西艺术学院危旧房改住房改造项目二期工程代建单位招标文件，遵照招标投标有关法律、法规和规章的规定，我单位经考察项目现场和研究上述招标文件的投标须知、合同条件、技术规范和其他有关文件后，我方愿以\_\_\_\_\_ %的项目费率（gv）（其中管理费率为\_\_\_\_ %，利润率为\_\_\_\_ %），承接该项目。

2. 一旦我方中标，我方保证按合同协议书中约定的工期内完成并移交整个工程，质量达到合格工程的承诺。

3. 如果我方中标将按照合同条款及投标书承诺承担法律责任。

4. 我方同意所递交的投标文件在“投标须知”第 11 条规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。

5. 除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和本投标文件将构成约束双方的合同。

6. 我方愿意将万元的投标保证金与本投标书同时递交。

7. 招标方对材料标准如有调整或招标范围的变化，投标单位同意按招标方认可的材料价、范围进行调整。

投标单位：（盖章）

单位地址：

法定代表人：（签字或盖章）

邮政编码：

电话：

传真：

开户银行名称：

银行账号：

开户行地址：

日期： 年 月 日

## 2. 授权委托书

本授权委托书声明：我（姓名）系（投标单位名称）的法定代表人，现授权委托（姓名）为我公司法定代表人授权委托代理人，以我公司的名义参加（招标单位名称）的（项目名称）的投标活动。代理人在投标和合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

代理人无转委托权，特此委托。

授权代理人：     性别：     年龄：

身份证号码：职务：

授权代理人签字（真迹）：

投标单位：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

授权委托日期：     年     月     日

备注：在法定代表人不能亲自参加开标会议，由其授权代理人参加的，在提供“授权委托书”的同时，应提供授权代理人身份证原件查验。

### 3. 法定代表人资格证明书

单位名称：

单位性质：

地址：

成立时间：

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。

投标人：（盖章）

日期： 年 月 日

备注：在法定代表人资格证明书后附法定代表人身份证复印件。

4、投标保证金缴纳证明材料（复印件）

5、资信部分相关资料

6、招标文件需要的其他材料



投标文件技术标部分封面格式

(项目名称)

投标文件

(※※本)

项目名称：

投标文件内容：投标文件技术标部分

投标人：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

- (1) 代建项目总造价估算的内容。
- (2) 对本项目建设实施特点、重点、难点的总体理解与分析，以及做好代建管理服务的主要创新点。
- (3) 对本项目代建管理目标。
- (4) 本项目负责人的责、权、利及项目代建服务力量、专业配备。

## 第六章 评标办法及标准

### 一、评标原则

(一) 评委构成：本招标项目的评委分别由依法组成的评审专家、招标单位代表共 5 人以上单数构成，其中专家人数不少于成员总数的三分之二。

(二) 评标采用综合评分法。评分分为技术标部分、商务标部分，总分为 100 分，其中技术标部分为 40 分、商务标部分为 60 分（其中资信部分 40 分、投标报价分 20 分）。

(三) 评标方式：以封闭方式进行。

### 二、评定方法

(一) 对进入详评的，采用百分制综合评分法。

(二) 计分办法（按四舍五入取至百分位）：

评分内容		
商务标部分 (满分 60 分)	投标报价 (20 分)	投标报价的内容和标准为： (1) 代建管理费率（10 分，管理费率超过 2% 为废标，取所有合格的管理费率的平均值作为评审的合理管理费率，合理管理费率获得最高分，投标人报价高于或低于合理管理费率每 0.1 个百分点扣 1 分，依次类推。） (2) 代建利润率（10 分，代建利润率超过 7% 为废标，取所有合格的代建利润率的平均值作为评审的合理代建利润率，合理代建利润率获得最高分，投标人报价高于或低于合理代建利润率每 0.5 个百分点扣 1 分，依次类推。）
	资信部分 (40 分)	1、有南宁市区危旧房改住房改造代建项目业绩成功的每个得 4 分，满分 12 分； 注：须提供与业主方签定的危旧房改住房改造代建项目合同等资料，否则该业绩不予认可。 2、近 36 个月以来有危旧房改造代建项目竣工验收交房的业绩成功的每个得 5 分，满分 10 分；

		<p>3. 所代建的危旧房改项目获得省级以上的质量荣誉奖项的得 4 分；</p> <p>4、近 12 个月内有新中标的代建项目（以中标通知书为准，项目所在地必须均在南宁市）。每个得 5 分，满分 10 分；</p> <p>5、近 36 个月内有代建的危旧房改项目已完成了拆除旧房的在建项目，并提供房改办同意拆除旧房的文件等相关证明材料的；得 4 分。</p> <p>备注：</p> <p>1、以上资信证明材料在投标文件中只需要提供复印件，原件备查。</p> <p>2、危旧房改住房项目的业绩证明材料为：立项文件、项目委托代建合同书等复印件，原件备查。</p> <p>3、所代建项目不得出现有负面记录（住户上访、闹事、拉横幅、违规售房、拖欠工人款及因手续问题造成不能竣工验收等负面信息）。</p> <p>4、以上业绩不重复计分。</p> <p>5、已完业绩考核时间以竣工验收证明材料签署时间为准，新中标的业绩以中标通知书签署时间为准。</p>	
<p>技术 部分 分</p>	<p>技术 部分 (40 分)</p>	<p>(1) 工作方案 (10分)。</p> <p>项目代建各方管理工作阐述充分，对代建项目质量、进度、投资控制方法得当，措施完善；对代建项目招标管理、合同管理、信息档案管理、安全及环保和文明施工管理方法得当，措施完善；项目代建管理组织机构及人员配备充分，职能分工完整，人力资源计划安排合理，主要人员职责明确，岗位责任制分配符合代建制的要求，符合本项目的特点。（满分10分）</p> <p>优（8~10分）：对本项目各方面实际情况有充分认识，对工作重点、难点分析到位，表述清晰、完整、严谨、合理；能结合本危改项目的实际情况制定包含每一个报建、立项审批环节工作子方案（或方法）的一整套报批工作方案，及包含施工管理、协助招标采购、工程验收、证件办理等等各工作环节的一整套代建管理工作方案，两个</p>	

	<p>方案均措施具体、有效、成熟，针对性和可操作性强，能够实现最快立项报批进度及最佳管理效益。</p> <p>良（5~7分）：对本项目的认识比较充分，分析基本到位，表述基本完整、合理，有关方案基本符合本项目实际情况，措施基本可行，项目管理基本到位、操作性一般，施工组织基本合理，预计能够较快的完成报批程序及实现较好管理效益。</p> <p>一般（2~4分）：对项目总体的认识，表述不清晰、不合理，方案措施不可行，项目管理基本到位、操作性差，施工组织不合理，对重点、难点没有明确并未能提出控制措施及合理化建议。</p> <p>此项由评委根据项目管理方案情况集体讨论确定各投标人所属档次，然后评委在各档次内独立打分。</p>	
	<p><b>(2) 项目管理机构人员配备（15分）</b></p> <p>优（12~15分）：项目管理机构人员配备合理，结构完善，人员配备齐全，具有较多的与建筑相关的专业职称或执业资格且搭配合理。团队中至少有2名人员有危改项目工作经历，拟派项目负责人有危改项目的开发和建设的经验，担任过2个以上（含2个）危改项目的负责人或主要参与者，且该项目已取得立项的。</p> <p>良（8~11分）：项目管理机构人员配备较合理，结构比较完善，人员配备比较齐全，具有较多的与建筑相关的专业职称或执业资格。拟派项目负责人有危改项目的开发和建设的经验，担任过1个危改项目的负责人，且项目已取得立项的。</p> <p>一般（3~7分）：项目管理机构人员配备欠合理，人员欠齐全，不能完全满足项目建设管理需要。</p> <p>此项由评委根据项目主要项目管理机构人员配备情况集体讨论确定各投标人所属档次，然后评委在各档次内独立打分。</p>	
	<p><b>(3) 成本控制方案（15分）</b></p> <p>根据项目实际情况，做好成本控制方案。列出详细、合理的成本项目及其测算公式，以及该项目的成本控制办法。提出非还建住房控制价格及该价格形成的理由，以及控制该价格的保证措施。（满分15</p>	

		<p>分)</p> <p>优（12~15分）：成本控制措施良好，计算合理，价格实惠；</p> <p>中（8~11分）：成本控制措施较好，计算合理，价格一般；</p> <p>差（3~7分）：成本控制一般，价格偏高。</p> <p>此项由评委集体讨论确定各投标人所属档次，然后评委在各档次内独立打分。</p>	
--	--	--	--

### 三、中标候选人推荐原则

评标委员会将根据得分由高到低排列次序（得分相同时，以投标报价由低到高顺序排列；得分相同且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列）并推荐三名中标候选人。招标单位应当确定评审委员会推荐排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而在规定的期限内未能提交的，招标单位可以确定排名第二的中标候选人为中标人。排名第二的中标候选人因前款规定的同样原因不能签订合同的，招标单位可以确定排名第三的中标候选人为中标人。