**广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程**

**竞选文件**

**广州市城投资产经营管理有限公司**

**2017年10月**

**目录**

[**竞选公告 3**](#_Toc428434781)

[**第一章** **竞投人须知 4**](#_Toc428434782)

[**第二章** **招选人****需****求 7**](#_Toc428434793)

[**第三章** **评审、选定 8**](#_Toc428434850)

[**第四章竞投文件格式 14**](#_Toc428434856)

**第五章合同范本…………………………………………………………………………..22**

**竞选公告**

根据广州市城市建设投资集团有限公司《项目采购管理暂行办法》及广州市城投资产经营管理有限公司（以下称“招选人”）有关采购规定，本着公平、公正、公开原则，广州市城投资产经营管理有限公司对广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程进行公开竞选采购，按竞选程序依法选定服务单位。现将该竞选项目相关信息公布如下：

1. **竞选项目简要**
2. 项目名称：广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程。
3. 项目性质：为保证流花展贸中心15号楼5楼公共空间维修改造顺利进行。

**（三）**项目内容：广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程提供如下服务内容（包括但不限于）：

1、完成项目现状摸查，与设计单位及招选人密切沟通，协助完善施工图纸。

2、完成工程施工。

3、完成改造工程的竣工验收，编制竣工资料（含竣工图）交招选人存档。

4、其他招选人认为必要的内容。

5、竞投人可以到现场勘查，招选人只负责指引，不提供任何信息。

**（四）**最高限价：174668.92元人民币（大写：壹拾柒万肆仟陆佰陆拾捌元玖角贰分） 。

**（五）**总服务期：不超过20日历天（以招标人开工通知为准）

1. **合格竞投人资格要求**

**（一）**竞投人必须是国内合法注册的法人；

**（二）**竞投人必须具备建筑工程施工总承包叁级或以上级别资质。

**（三）**本项目不接受联合体竞投。

1. **竞选文件获取及竞投文件递交**
2. 竞选文件获取方式及时间：符合竞投资格的意向竞投人应当自招选人发布竞选公告时间起至竞投截止时间前在中国采购与招标网、流花展贸中心网站和花城汇网站的竞选公告的链接上自行下载竞选文件或到竞投文件递交地址领取。
3. 竞投文件递交时间2017年11月2日9时00分至9时30分（北京时间）。
4. 竞投截止时间： 2017年11月2日9时30分（北京时间）。
5. 竞投文件递交地址：广州市越秀区流花路117号流花展馆院内15号楼5楼会议室（二）。
6. **招选人名称、地址和联系方式**

招选人名称：广州市城投资产经营管理有限公司

招选人地址：广州市越秀区流花路117号流花展馆院内15号楼5楼。

招选联系人：汤先生

联系电话： 020-26080383

广州市城投资产经营管理有限公司

2017年10月

1. **竞投人须知**
2. **总体说明**
3. **竞选项目说明**

简单描述本次竞选项目的基本情况。（具体详见竞选需求书）

1. **关于竞投报价**
2. 竞投人应根据竞选文件中用户需求书的要求，对照竞投报价清单表格式规定的填报内容进行报价。
3. 除非竞选文件另有规定，竞投价不是唯一的或不是固定不变的竞投文件将被作为非响应性竞投而予以拒绝。竞投人所报的竞投价在投标有效期及合同执行期间是固定不变的，竞投人不得以任何理由予以变更。
4. 中选人须提供增值税专用发票才能办理请款事宜。
5. **适用范围**

本竞选文件仅适用于本竞选文件约定的竞选内容。

1. **评审方式**

平均值评审法。

1. **合格的竞选人**

具有符合竞投公告中合格竞投人资格要求。

1. **关于竞投费用**

竞投人应自行承担所有与其参加竞投有关的全部费用。

1. **合格的货物和服务**

竞投人提供的设计、施工服务应符合招选人需求的约定。

1. **禁止事项**
2. 招选人、竞投人不得相互串通竞投损害国家利益，社会公共利益和其他当事人的合法权益；不得以任何手段排斥其他竞投人参与竞争。
3. 竞投人不得向招选人或招选人组成的评审人员行贿或者采取其他不正当手段谋取中选。
4. **保密事项**

由招选人向竞投人提供的竞投文件、用户需求书等所有资料，竞投人获得后，应对其保密。非经招选人书面同意，竞投人不得向第三方透露或将其用于本次竞投以外的任何用途。

1. **知识产权**

竞投人必须保证，招选人在中华人民共和国境内使用竞投服务时（含竞投人提供的设计、策划、服务及提供服务所需的设备、货物、产品、资料、技术或其任何一部分），享有不受限制的使用权，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律纠纷。如竞投人不拥有相应的知识产权，则应由竞投人负责获得并提供给招选人使用，其竞投报价中必须包括合法获取该知识产权的一切相关费用，如竞投人没有单独列出的，视为已包含在相应报价中。一旦使用竞投人提供的服务（含竞投人提供服务所需的设备、货物、产品、资料、技术或其任何一部分），招选人不再承担第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律纠纷。

1. **定义**
2. “招选人”系指广州市城投资产经营管理有限公司。
3. “竞投人”系指向招选人提交竞投文件的法人或其他组织。
4. “日期”指公历日,“时间”指北京时间。
5. “书面形式”系指纸质文件形式，不包含电子邮件、手机短信等非纸质形式。
6. 竞选文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应该作为对竞选文件内容的理解或解释。
7. **竞选文件的解释权**

本竞选文件的解释权归招选人所有。

1. **竞选文件**
2. **竞选文件的组成**
3. 竞选邀请书。
4. 竞投人须知。
5. 招选人需求。
6. 评审、选定。
7. 竞投文件格式。
8. **竞选文件的澄清**

竞投截止时间前，竞投人如对竞选文件有任何疑问，应以书面方式（加盖公章）向招选人提出澄清要求。

1. **竞选文件的补充和修改**
2. 对竞选文件进行必要的补充或修改，该补充或修改的内容为竞选文件的组成部分。
3. 竞选过程中的一切修改文件或补充文件一旦确认后与竞选文件具有同等法律效力，竞投人有责任履行相应的义务。
4. **竞投文件**
5. **竞投文件的编写**
6. 竞投人应仔细阅读竞选文件的所有内容，按竞选文件的要求制作并递交竞投文件，并保证所提供的全部资料的真实性、准确性。
7. 竞投语言和计量单位：竞投文件和来往函件应用简体中文书写。计量单位应使用国际公制单位。
8. 竞投人须用人民币作为报价的货币单位。竞投文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。
9. 竞投人应自行承担能满足所承诺达到的服务质量所必需但竞投文件没有包含的所有人员、货物、版权、专利等一切费用，如果竞投人在中选并签署合同后，工作中出现任何遗漏，均由中选单位免费提供，招选人将不再支付任何费用。
10. 竞投人在详细报价中应列出招选人需求的所有项目，竞投人认为必要的但在竞投文件中未列出的其它项目可在报价表后面做出补充，所补充的内容应在竞投文件中加以详细说明。
11. 竞投人在编写竞投文件时，应填写竞选文件要求的内容及其附件，并根据实际情况补充评审所需资料，竞投文件只填写和提供了竞选文件要求的部分内容和附件，或没有提供竞选文件中所要求的全部资料及数据，或没有按实际情况提供竞投所需资料的，其可能导致的结果和责任由竞投人自行承担。
12. **竞投文件的组成**

竞投文件应包含但不限于以下内容：

1. **按规定填写的竞投函、法定代表人证明及授权书、竞投报价表。**
2. **资格证明文件，即营业执照正或副本及其年检合格的证明材料和资质证书的证明材料。**
3. 竞投人认为须提交与评分内容相关的其他资料。
4. **竞投文件的修改和撤回**

竞投截止时间之后，竞投人不得对其竞投文件做任何修改。从竞投截止时间起至竞投有效期前，竞投人不得撤回其竞投文件。

1. **竞投总则**
2. **竞投**
3. **全部竞投文件应一式伍份，其中正本壹份，副本肆份。所有竞投文件应用 A4 以下规格纸张打印**，并装订成册。竞投文件于封面注明“正本”和“副本”。如果正本与副本不符，应以正本为准。竞投文件应由竞投人的合法授权代表正式签署。
4. 竞投人资格文件视为竞投文件不可分割的一部分。
5. 本次竞投文件须**密封封装**；包括但不限于竞投函、授权书、企业资质文件、项目服务方案、公司成立至今同类项目业绩情况一览表等相关文件、报价表等。
6. **所有竞投文件应在竞投截止时间前送达竞投评审会地点，并交予招选人，任何迟于截止时间的竞投将被拒绝**。
7. **所有竞投文件必须封入密封完好的信封或包装，封口加盖竞投单位公章。**招选人不接受电报、电话、电传、传真和邮寄等非约定形式竞投。
8. **竞投人同时须指定人员对竞投文件进行详细阐述和答辩，本次竞投评审按照递交竞投文件的先后顺序进行详细阐述和答辩，按照综合评分规则选定中选单位。**
9. **竞投截至日**

详见竞选公告。

1. **竞投保证金**

本项目不设竞投保证金。

1. **招选人需求**
2. **概述**

广州流花展贸中心定位以中小型高端会展为引领，高端服装贸易为主体，综合配套和服务为支撑，集线上线下(互联网+、O2O)贸易、会议展览时尚发布、餐饮娱乐文化休闲、创新创业孵化、金融服务等五大功能于一体的现代商贸综合体，打造城市文旅商融合发展典范和“新会展经济”区，复兴流花展馆曾经为国字号贸易窗口和80年代羊城新八景之一“流花玉宇”(现代岭南的新中国建筑群)的品牌影响力。

1. **宗旨：**

为保证流花展贸中心15号楼5楼公共空间维修改造顺利进行。

1. **项目主题：**

选定广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程的服务单位。

1. **项目地点：**

广州市越秀区流花路117号15号楼5楼。

1. **商务要求:**
2. **服务报价：**

由竞投人报价，最高限价人民币174668.92元（综合单价包干），高于限价的报价无效。

1. **其他**

除招选人在竞选文件中明确外，中选单位不得以任何方式转包、分包或挂靠本项目。如发现中选单位以转包、分包或挂靠的方式谋取选中，招选人有权解除合同及要求赔偿。

1. **服务期**

**不超过20日历天，开始时间以招选方开工通知为准。**

1. **项目服务内容:**

中选人在服务期限内应为招选人就广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程提供如下服务内容（包括但不限于）：

1、完成项目现状摸查，与设计单位及招选人密切沟通，协助完善施工图纸。

2、完成工程施工。

3、完成改造工程的竣工验收，编制竣工资料（含竣工图）交招选人存档。

4、其他招选人认为必要的内容。

5、竞投人可以到现场勘查，招选人只负责指引，不提供任何信息。

**四、服务保障措施**

1. 本项目服务团队及负责人，如更换负责人须经招选人同意。
2. 本项目服务方案和时间进度表。
3. 服务期间，中选人应派员跟进本项目，根据本项目的要求，制定适合的策略，提出执行建议、跟踪和控制执行效果等（不限于以上服务内容）。

1. **评审、选定**
2. **开启**
3. 竞投截止时间后，招选人将另行通知评审会评审时间。
4. 评审会上，经检查密封完好的竞投文件，由工作人员当众拆封，宣读竞投人名称、竞投价格和竞投文件的其他主要内容。
5. 竞投截止时间前，接收的通过资格及符合性审查的竞投人少于三家时，则竞选失败，已递交的竞投文件原封退回。
6. 招选人指定的记录人应在开启记录表上记录开启内容，并当场公示。
7. **评审**
8. 本次竞选按相关规定组建评审小组，评审小组由招选人的代表和邀请的专家共5名人员组成。评审将本着公平、公正、科学、择优的原则，严格按照法律法规和竞选文件的要求推荐评审结果。
9. 本次评审采用平均值评分法（具体评审标准见后附件）。
10. **评审程序**
11. **竞投文件资格及符合性审查**
12. 评审小组将根据竞选文件的规定，对各竞投文件进行资格及符合性审查（具体审查标准见后附件）。
13. 符合性审查结论意见采取少数服从多数原则，即超过半数评审人员的结论为“通过”则该竞投人通过资格及符合性审查，否则不通过。
14. 不能通过资格及符合性审查的竞投文件，不得参与综合评审打分。
15. **竞投文件的澄清**
16. 对竞投文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评审小组可以书面形式要求竞投人做出必要的澄清、说明或者纠正。
17. 竞投人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出竞投文件的范围或者改变竞投文件的实质性内容。
18. 除上述规定的情形之外，评审小组在评审过程中，不得接收来自评审现场以外的任何形式的文件资料。
19. **综合评审**
20. 由评审人员对所有有效竞投文件进行评审和打分，评审内容见附表。
21. 将每一个评审人员的评分进行汇总，得出该竞投人的综合评分。
22. 得分按四舍五入原则精确到小数点后两位。将综合评分由高到低顺序排列。综合评分相同的，按竞投价由低到高顺序排列；综合评分相同，且竞投价相同的，名次由评审人员会抽签决定。评审人员会按上述排列向招选人推荐第一名为中选候选人，其余依次为中选备选人。

4.如果第一中选候选人不能按照竞选文件要求及竞投文件的承诺与招选人签订合同，或竞投文件的内容与竞选文件要求不符，招选人有权将第二候选人列为新中选人或重新组织竞选。

5.中选人应在招选人发出中选通知书后5日内签订合同。

6.中选人的竞投文件及评审过程中有关澄清文件均作为合同文件的组成部分。

附件：

**资格及符合性审查表**

**项目名称：广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程**

**时 间： 年 月 日**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **评审内容** | **竞投人名称** | | | |
| **竞投人A** | **竞投人B** | **竞投人C** | **竞投人D** |
| 竞投人必须是国内合法注册的法人。 |  |  |  |  |
| 施工资质复印件。 |  |  |  |  |
| 有效法人证明书及授权委托书。 |  |  |  |  |
| 营业执照复印件。 |  |  |  |  |
| 竞投报价唯一且不高于招选人需求规定的最高限价。 |  |  |  |  |
| 结 论 |  |  |  |  |

1、通过资格及符合性审查打“○”，反之打“×”。

2、表中出现一个或以上“×”，即该投标人的评审“结论”为“不合格”。表中全部评审结果为“○”，即该投标人的评审“结论”为“合格”。

3、若评委意见不一致时，则按少数服从多数的原则，决定该投标人是否通过资格及符合性审查。

（请在通过符合性审查框中打“○”，反之打“×”。）

**评审人（签名）：**

**综合评分表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 竞投人名称 | |  |
| 评审分项内容 | 评审标准及说明 |  |
| 项目报价（100分） | 根据所有竞投人报价计算算术平均值作为评标参考价。当竞投人报价等于评标参考价时得100分，竞投人报价每高于评标参考价1%，扣1.5分；竞投人报价每低于评标参考价1%，扣1分，扣至0分为止，得分精确到小数点后两位。 |  |

说明：评分如出现小数点，则保留小数点后两位，第三位四舍五入。

**第四章 竞投文件格式**

附件1：

**竞 投 函**

**致: 广州市城投资产经营管理有限公司**

根据你方**广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程**的竞选文件要求，我方在此声明并同意：

1. 我方愿意遵守竞选文件的各项规定，按竞选文件的要求提供报价。
2. 我方已经详细地阅读了全部竞选文件及附件，包括澄清及参考文件（如果有的话），我方完全清晰理解竞选文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件提出异议和质疑的权利。
3. 我方完全接受本竞选文件中关于竞投的规定，并同意放弃对这规定提出异议和质疑的权利。
4. 我方同意提供竞选文件要求的有关竞投的其它资料。
5. 我方承诺在本次竞投中提供的一切文件，无论是原件或是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份。否则，我方愿意承担相应的后果和法律责任。
6. 我方完全理解，招选人并无义务必须接受最低报价的竞投或其它任何竞投。
7. 我方的竞投被接受，我方同意按照竞选文件相关规定签署合同。
8. 我方承诺在开工通知后20 个日历天内完成施工工作。

竞投人全称（加盖公章）:

法定代表人或其竞投人授权代表(签字)：

日 期：2017年 月 日

附件2：

**报价表（含增值税税费）**

**项目名称：广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程**

**项目负责人：** 联系电话：

**竞投报价：** 元（大写： 元），含暂估价6500元整（不参与竞价），安全文明施工费8990.03元（不参与竞价）。

注：1. 此表为《竞投一览表》的服务总报价，如有缺项、漏项，视为竞投报价中已包含相关费用，采购人无须另外支付任何费用。

2.竞投人应按“招选人需求”的要求，根据实际情况进行报价。本表内的竞投总价为最终报价，竞投文件内不得含有任何对本报价进行修改的其他说明，否则将被视为无效竞投。

3.竞投总报价包括了中选单位完成本项目所需的一切工作内容而发生的所有费用。

4.本竞投价为固定不变价。

5.报价以人民币元为单位，保留小数点后两位。

6.本表格须附在正副的竞投文件中。

7.本表格式仅作参考，竞投人的详细报价表格式可自定。

竞投人全称（公章）:

法定代表人或其竞投人授权代表(签字)：

日 期：2017年 月 日

附件3：

**法定代表人证明及授权书**

**致:广州市城投资产经营管理有限公司**

本授权证明：是注册的法定代表人，现任。在此授权作为我公司的全权代理人，在**广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程**的竞选及其合同执行过程中，以我公司的名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于2017年 月 日签字生效，特此声明。

竞投人全称（公章）:

法定代表人或其竞投人授权代表(签字)：

日 期：2017年 月 日

|  |
| --- |
| **被授权人(竞投人授权代表)**  **居民身份证复印件粘贴处** |

附件4：

资格证明文件

营业执照（副本）

|  |
| --- |
|  |

税务登记证（国税、地税）

|  |
| --- |
| 完成合一不用单独提供 |

组织机构代码证

|  |
| --- |
| 完成合一不用单独提供 |

附件5：公司资质证书

|  |
| --- |
|  |

附件6：

**本项目拟派人员表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 职务分工 | 职称 | 注册证书 | 业绩 |
| 1 |  | 项目负责人 |  |  |  |
| 2 |  | 施工人员 |  |  |  |
| 3 |  | 施工人员 |  |  |  |
| 4 |  | 安全人员 |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| … |  | … |  |  |  |

**广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程总承包施工合同（范本）**

合同编号

发包方（甲方）：广州市城投资产经营管理有限公司

承包方（乙方）：

**一 、 总 则**

1. **本合同当事人**

发包方（甲方）：广州市城投资产经营管理有限公司

承包方（乙方）：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》及广州公共资源交易中心：**广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程施工总承包**（项目编号： ）招标文件的要求和招标结果，经甲乙双方协商一致，签订本合同。双方共同遵守如下条款（技术说明及其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的招标文件、投标文件等均为本合同不可分割之一部分）。

**第二条 工程概况**

1.1 工程名称：广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程

1.2 工程地点：广州市越秀区流花路117号内15号馆5楼

1.3 承包范围：主要是按施工图内容(天花，地面，墙身，水电，管线布置，控制系统，电气等)，具体以招标图纸及工程量清单为准。

**第三条** 乙方提供服务的受益人为甲方和本物业的使用人及社会公众，甲乙双方均应对履行本合同承担相应的责任。

**二、服务事项**

**第四条项目要求**

一、工程概况

（一）项目名称：广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程

（二）建设规模：本工程面积约500平方米。

（三）施工现场实际情况及交通运输情况：由投标人自行勘察。

（四）环境保护要求：工程范围内外的建构筑物、路树及所有管线要求按原样保护。

（五）保修期：装饰装修、电气系统、给排水管道为 2年，防水补漏为5年。

二、项目主要内容：具体以招标图纸及工程量清单为准。详按招标人提供的施工图纸及有关技术资料，工程量清单、招标文件及招标过程所发生的相关资料所含全部内容。

三、其他要求

（一）乙方人员要求：乙方在取得中标通知书后3个工作日内提供项目人员架构表，投标的项目负责人及相关主要管理人员必须驻场办公。

（二）乙方必须接受甲方及项目所在的管理部门的现场监督及管理，按要求做好现场文明施工及成品保护工作。

（三）乙方根据项目内容自行负责到相关部门办理施工申请手续，甲方应予以配合。

（四）乙方必须接受甲方及项目所在的管理部门质量监督及验收工作。乙方申请费用支付，必须附上进度验收资料及质量验收资料，资料应提供甲方及项目所在的管理部门的签章确认。

（五）乙方应根据项目规模及内容自行购买施工保险。

### （六）甲方不提供乙方服务人员的食宿。

### （七）乙方在管理服务期内由于乙方责任造成群众及其他人人身伤亡和财产损失的，由乙方负全责赔偿。如出现工伤事故，不论责任在谁，乙方应先抢救员工，并先支付医药费，妥善处理善后事项。

### （八）乙方工作人员发生违法、违规行为的，所造成一切后果及损失，由乙方承担责任和负责赔偿。

### （九）未经甲方同意，乙方不得对任何设施及布置作变更。

### （十）承包期内发生各种事故：包括治安、交通、防火和违反计划生育、劳资纠纷等事件均由乙方承担一切责任。

### （十一）甲方与乙方要建立沟通平台，乙方每月要向甲方汇报不少于4次工作，并接受甲方的业务指导。

**三、服务期限**

**第五条** **管理服务期限及服务方式**

工期：自 年 月 日开工，于 年 月 日竣工( 天)。实际开工日期以甲方通知为准。

**四、双方权利义务**

**第六条** **甲方权利义务**

1. 开工前向乙方提供经确认的施工图纸或做法说明，并向乙方进行现场交底。向乙方提供施工所需的临电、临水等设备的接驳点，并说明使用注意事项。
2. 甲方派 为驻工地代表，负责合同履行。对工程质量、进度进行监督检查，办理验收、变更、登记手续并负责签收往来文件和其它事宜。
3. 检查监督乙方工作的实施及制度的执行情况；在合同生效之日起向乙方提供适当的施工用房，在合同服务期内由乙方无偿使用，但水电、通讯等费用由乙方承担。
4. 负责移交的设备满足验收标准，保障物业的正常使用。
5. 对乙方不称职的工作人员，甲方有权要求乙方限期更换；
6. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。有权对乙方组建的管理机构进行业务归口管理；甲方根据合同和有关行业管理规定，对乙方进行管理、审查和监督。在此过程中，甲方如发现乙方有违反合同和有关行业管理规定的情况的，可向乙方发出限期整改通知，乙方在限期内必须根据甲方的要求进行整改。
7. 乙方提出的施工计划和方案在执行过程中，甲方根据实际情况，可以要求乙方调整。
8. 按时支付工程款给乙方。
9. 招标文件、投标文件及合同附件中约定的甲方其它权利义务。

**第七条** **乙方权利义务**

1. 参加甲方组织的施工图纸或作法说明的现场交底，拟定施工方案和进度计划，交甲方审定。
2. 乙方派驻 工地代表，负责合同履行。按要求组织施工，保质、保量、按期完成施工任务，解决由乙方负责的各项事宜。
3. 乙方负责建立完善的消防安全管理制度，落实三级防火管理体系，组织义务消防队伍，制定火灾发生时的人员疏散及抢险方案，定期组织消防演习，加强消防安全的宣传和防范意识；
4. 乙方应对所录用人员要严格审查，保证录用人员无刑事犯罪记录、有上岗资格证；
5. 乙方各类施工人员按岗位着装要求统一，言行规范，要注意仪容仪表，公众形象；
6. 乙方要建立资料的收集、分类整理、归档管理制度。在施工管理中要建立交接班、施工进度等登记制度；
7. 乙方在做好工作的同时，有责任向甲方提供合理化建议，以提高工程效率和质量。
8. 乙方工作人员发生违法、违规行为的，所造成一切后果及损失，由乙方承担责任和负责赔偿。
9. 乙方全部服务人员，须符合《劳动合同法》和广州市政府用工标准要求。
10. 在施工和服务期内，如因乙方的责任引起的劳资纠纷等罢工问题，影响正常工作的，甲方有权（但无义务）从在甲方应付乙方的款项中扣减用于支付员工报酬，甲方亦有权临时另行聘请员工，确保正常工作，所产生的费用在甲方应付乙方的款项中扣减或在履约保证金扣减作为甲方另行聘请员工的加班工资（按甲方聘请员工工资的3倍扣减），扣减履约保证金必须由乙方按原履约保证金的数额及时补足。施工期内累计出现两次这类事件，甲方有权解除与乙方签订的合同。
11. 乙方不得转包或分包或交由他人完成本合同项下的工作。
12. 乙方应执行《建筑施工安全检查标准》（JGJ59-99）和《广州市建设现场文明施工管理办法》（穗建筑[1999]175号）的规定，安全、文明施工。
13. 在工程实施期间，施工场地一经移交给乙方，乙方即对施工场地负有全过程、全面的管理责任，必须对施工场地范围内的人身安全、财产安全、治安秩序、安全保卫、环境卫生以及周围房屋、市政设施等负全责，对施工场地范围内的交通道路、用水、用电、场地内的施工协调负责。乙方应当在施工场地四周设置围护及明显的警示标示，确保人身安全及不对周边环境、道路、行人和相邻施工现场造成不利影响。工程竣工验收的同时，乙方应完成对施工场地的清理，经甲方相关部门检查合格后无条件保持完好地移交给甲方。拒不清理的，甲方有权向暂停支付乙方的费用。

**第八条 其它**

乙方应保证甲方，免于受到或承担应由乙方负责的因乙方现场施工所引起的或与之有关的索赔、诉讼以及其他开支；若有证据证实甲方因此发生了索赔、诉讼以及其他开支，乙方必须在接到甲方通知后二天内据实补偿甲方因此所受到的损失。

**五、服务质量**

**第九条** **具体质量要求**

1、工程质量、材料、施工等的特殊要求：按国家、省、市养护规程、检评标准、及原设计要求，日常维修工作必须在招标人提出要求后24小时内开展。详按招标人提供的施工图纸及有关技术资料，承包本项目施工图纸、工程量清单、招标文件及招标过程所发相关资料所含全部内容

2、相关标准：

按国家、广东省、广州市现行规范标准。

3、质量检查与奖罚

（1）乙方必须严格按照甲方的作业质量要求进行作业和管理。甲方有权不定期组织乙方对乙方完成的工作内容进行检查，并按照国家、省、市政相关行业标准对乙方工作做出考评及奖罚。验收合格按合同清单中支付完成工作内容的85%，验收不合格的要求返工整改后再申请支付费用。

### （2）在全国、省、市的重要检查或重大突击任务中，发现属乙方工作质量责任问题，经查属实且不及时或不配合整改的，承包区域因同类问题收到上级部门或区政府通报批评的，甲方可以解除合同。

### （3）对于监督管理部门提出的整改意见或群众投诉、传媒曝光等问题，乙方不进行处理或整改，须承担一般违约责任。监督管理部门第二次检查仍不符合质量标准要求的，乙方须承担严重违约责任。在甲方限期内仍没纠正的，甲方可以解除合同。

### （4）乙方施工时，不得将垃圾、泥沙倒入绿化带、桥梁、河涌、水沟、沙井等非指定地点，如有发现每次罚款30000元且乙方负责清理，同类问题超过3次，甲方有权解除合同。

**六、合同价款、付款方式及付款条件**

**第十条 合同价款**

一、合同价款

合同总价（大写）： **元** **(含增值税)。**

（小写）：￥ **元(含增值税) ,其中暂列金额为 元。**

二、技术标准和技术资料

本合同技术附页所列若有待定内容，乙方应保证满足且不低于甲方招标文件要求，并及时报请甲方予以书面确认。

三、付款方式及付款条件

3.1付款方式：甲方以转账方式支付合同价款。甲方付款时,注明付款单位、用途、银行帐号及合同编号并立即将付款凭证传真给乙方的合同经办人。甲方在付款前要求乙方开具**本工程项目服务类增值税专用发票及提供预付款银行保函和银行履约保函**，实际付款金额以付款凭据为准。

甲方汇款至乙方以下账户：

单位名称：

账 号：

开户行：

税 号：

3.2付款条件

3.2.1甲方在合同签订之日起 15个日历天内, 乙方支付合同净价（合同总价-暂列金）的**20%**（￥: 元**，乙方提供相等金额预付款的银行保函**）作为预付款。

3.2.2工程进度款按照项目实施进度且抵扣预付款后再进行支付，工程施工进度达到60%时，乙方提出申请，并提供相关申请资料，经监理、甲方等核查符合要求后，支付至本合同净价的**50%**（含预付款）。

3.2.3施工项目整体完成并验收合格后，且收到完整的竣工资料后支付至本合同净价的**80%**（含预付款）。

3.2.4经结算审核后，支付至结算价的**95%**（含预付款）。

3.2.5保修期满后，支付至结算价的**100%**。

3.2.6竣工验收合格后，本合同项下标的物的所有权转移至甲方。

3.2.7本项目按甲方提供的招标文件、招标答疑文件、全套施工图纸、设计说明及补充说明、项目采用由包工、包料、包工期、包质量、包安全、包文明施工，综合单价包干、项目措施费合价包干。

**七、履约保证金**

**第十一条关于履约保证金**

履约保证金额为人民币 元（大写： ）。乙方与甲方签订合同后5个工作日内，向甲方提交履约保证金，全部履约保证金以银行保函形式提交。若乙方出现违约行为，甲方有权以违约处罚标准从工程进度款项中扣除罚款，若乙方没有违约行为，履约保函在合同有效期满15个工作日后自动失效。

乙方可以自行选择由银行提供担保。不接受其他企业、机构或个人的保函。

**八、保密条款**

**第十二条**  **保密期限：**合同双方承诺对本合同保密条款下的保密内容具有永久保密的义务。因签订本合同而了解到对方的商业秘密或其他机密，未经一方同意，另一方无权向任何第三方泄露或公布。因一方职员所造成的任何机密信息的泄漏视为该方泄密，应由该方承担责任。

**第十三条**  乙方因参与、签订及履行本管理合同所得知甲方项目的信息，均应承担保密义务，包括但不限于：

1.甲方和项目拥有的经营资料，包括但不限于：

a)市场信息：市场预测、开发、合同、服务等；

b)人员信息：员工的个人信息、薪资、福利、职位变动、员工聘用、辞退、培训、工作表现等；

c)客户信息：现有及潜在的客户清单、客户的基本信息、客户与一方的合同等书面资料、往来情况、帐务情况等；

d)项目的建设、设计、安装、装修等有关文件和信息。

2.甲方和项目有关的财务信息，包括但不限于：甲方和本项目的财产状况、利润、债务、收费价格、收支情况、财务计划及其他财务数据等。

3.涉及甲方和项目的计算机应用程序和计算机应用数据。

4.甲方和本项目经理会议的各种记录及文件。

5.甲方和项目与其它方签订的属于保密范畴的任何协议、文件和契据，和其它一方未曾向非属本方决策管理层的职员披露的任何信息。

**第十四条** 保密期间，任何一方不得以任何形式向任何个人、企业及其他组织评述或议论对方，期满后，各方也应尊重事实，履行诚实、诚信的原则。

**第十五条** **免责事项**

合同各方将确保其员工与代理人遵守上述保密事项，但以下情况除外：

1.为取得专业顾问的专业咨询意见而采取保密的方式向其披露相关信息；

2.根据本合同提供服务和履行义务所正当需要的信息；

3.已经另一方事先书面同意向特定人员或机构披露的信息；

4.相关法律、法令、法规、有管辖权的法院、或证券交易所上市规则所要求披露的相关信息。

**第十六条** **密件处理**

合同届满时，或在任何时候根据合理要求，任何一方必须向提出归还要求的一方归还其所占有或控制的属于对方的任何保密信息或在对方监督下将其销毁，费用由提出归还要求的一方承担。

**九、违约责任**

**第十七条**甲方应按期付清工程款，每逾期一天，支付欠款总额0.3‰的违约金；累计违约金不超过费用总额的5%。

**第十八条 违约责任**

一、乙方违反本合同规定，所提供的服务未达到合同要求，甲方书面提出整改通知，乙方未按要求及时整改的，须承担一般违约责任；累计提出达二次，乙方须承担严重违约责任；累计提出达三次，乙方未按要求及时整改的，甲方有权终止合同，由此造成甲方经济损失的，乙方应给予赔偿。

二、**乙方如未在规定的日期内完成各项分项工作，分项工程分**：

1.管线布置，控制系统，电气，弱电，智能布置，安防布置，消防项目（报建，安装基本完成）陈设用电布置等所有暗装工程，从甲方通知乙方进场后起计算（5）天内完成。

2.天花，墙身，地面工程完成，初步竣工验收，从甲方通知乙方进场后起计算（ ）天内完成。

以上每个分项工程，乙方必须按照各分项工程的要求时间完成，如不能满足要求，必须提供具有**甲方**确认的资料，否则，每一分项不满足要求，均按每逾期一日按照合同总价款**1%**计算向甲方偿付逾期违约金，违约金总额不超过合同总价款的30%，若延期超过30日，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相应的损失。

三、质量不合格的，乙方应当在5日内通过修理、重做达到质量合格，并支付合同总价款10%违约金，超过30日工程质量仍未合格的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相应的损失。因工程不合格造成的延期，同时依照第十九条条款承担违约责任。

### 四、关于甲方一般指令执行情况的约定：甲方依据合同发出的一般指令（书面指令），乙方须承诺认真贯彻执行。第1次不执行一般指令，甲方将提出口头警告；再次不执行一般指令，甲方将提出书面警告；第3次不执行一般指令，甲方将提出限期整改通知，并记一般违约一次。

### 五、关于违约处罚措施的约定：

### （一）10000元以下（包括10000元）违约事项的处罚，甲方工程物管部签字盖章后即可生效。

### （二）限期整改及以内违约事项的处罚，甲方工程物管部签字盖章后即可生效。

### （三）一般违约及以内违约事项的处罚，甲方主管副总经理签字及盖公司章后生效。

### （四）严重违约及以上违约事项的处罚由甲方领导班子讨论后报集团审批。

### 六、乙方承担违约责任形式包括但不限于：

### （一）书面警告。乙方未履行或未按时履行或未按质履行义务时，甲方有权发出书面警告，每次书面警告，乙方应当支付违约金人民币5000元给甲方；

### （二）限期整改。乙方受到书面警告后仍不整改，甲方有权发出《违约责任通知书》，要求必须在限定的时间内履行义务，同时，乙方应当支付违约金人民币10000元；

### （三）一般违约责任。乙方违反本合同的约定须承担一般违约责任时，必须交纳违约金人民币2万元/次；若再犯性质相同的违约行为，第2次5万元，2次以上（不含本数）8万元/次；

### （四）严重违约责任。乙方违反本合同的约定须承担严重违约责任时，必须交纳违约金人民币10万元/次；

### （五）部分解除合同。当乙方违反本合同的约定符合解除部分合同的条件时，甲方有权发出书面解除部分合同的通知，该通知在送达时部分解除合同即生效；

### （六）解除合同。当乙方违反本合同的约定符合解除全部合同的条件时，甲方有权发出书面解除全部合同的通知，该通知在送达时解除合同即生效；

### （七）赔偿损失。因乙方原因造成甲方经济损失的，乙方赔偿全部经济损失，包括直接经济损失和间接经济损失；

### （八）违约承担的方式。乙方若发生以上违约责任，甲方将直接从进度款中扣除违约金及损失赔偿金；

### （九）三次不执行一般指令责任相当于一次一般违约责任；三次一般违约责任相当于一次严重违约责任；在合同期内累计三次严重违约责任，甲方有权单方部分或全部解除合同。

### 七、安全生产方面的违约责任

### （一）乙方在政府行政主管部门组织的质量安全检查中，被发现存在严重的安全隐患，被通报批评，或被新闻媒体曝光造成不良影响的，被通报或被曝光1次，必须承担严重违约责任；造成严重社会影响或累计被通报或被曝光3次以上（含本数）的，甲方有权解除合同，将本项目另行发包，并不免除乙方应承担的违约赔偿责任；

### （二）乙方在甲方进行的日常质量安全检查中，被发现存在安全隐患的，应限期整改。若同样问题被发现2次的或累计类似问题被发现3次，必须承担一般违约责任1次；此类问题的认定，以甲方书面通知、指令、通报和会议纪要为准；

### （三）乙方因自身原因造成重大安全事故（含工程质量事故）的，除按国家规定由政府行政主管部门处罚外，必须依照下列约定承担违约责任：

1、发生一级重大事故，向甲方支付违约金，违约金的数额不得低于15万元；

2、发生二级重大事故，向甲方支付违约金，违约金的数额不得低于10万元；

3、发生三级重大事故，向甲方支付违约金，违约金数额不得低于5万元；

4、发生四级重大事故，向甲方支付违约金，违约金数额不得低于3万元；

发生上述重大事故，甲方视情况严重性，有权对乙方作出限期整改至严重违约的处罚，并有权部分或全部解除合同。

乙方依照上述约定支付的违约金后，所支付的违约金不足于弥补甲方损失的，乙方必须据实赔偿。

### 八、人员和设备管理的违约责任

### （一）合同中承诺参加本项目施工管理人员必须驻场办公。除获得甲方批准外，项目负责人未按照甲方的要求进驻现场的，日考勤不到位的每次罚款10000元；对于项目部门经理日考勤不到位，每次罚款5000元；项目部门副经理、技术负责人考勤不到位，每人次罚款3000元；部门负责人考勤不到位，每人次罚款2000元；其他员工（包括但不限于工程技术员、安全保障员、资料员等）不到位，每人次罚款1000元。除此之外乙方必须按照甲方的指令限期整改，拒不限期整改的，必须承担一般违约责任直至部分或全部解除合同。

### （二）合同中承诺的各阶段投入劳动力及设备必须到位：劳动力每少1人/月，每人次罚款500元；主要设备每少1台，每台次罚款5000元。

### （三）项目负责人、项目经理或技术负责人必须参加甲方主持的物管例会和其他要求的专题会议。除获得甲方批准外，每缺席1次，须承担1次书面警告责任。

### 九、其他违约责任

### （一）乙方必须服从甲方管理，主动支持甲方的工作，对甲方的指令，若无正当理由而公开或变相拒不执行的，乙方须承担严重违约责任，并承担由此造成的一切经济损失。

### （二）如乙方违反本项目合同规定的保密条款内容之一的，应承担给甲方造成的任何损失，同时，违约方还应承担违约责任。

十、如乙方违约，应按照上述条款约定支付违约金，当约定的违约金不足以弥补甲方所受到的损失时，还应赔偿损失。因乙方违约产生的违约金，甲方有权从应付乙方的费用中扣除。

**十、不可抗力**

**第十九条** 由于不可预见、不可避免、不可克服等不可抗力的原因，一方不能履行合同义务的，应当在不可抗力发生之日起 3 天内以书面形式通知对方，证明不可抗力事件的存在。

**第二十条** 不可抗力事件发生后，甲方和乙方应当积极寻求以合理的方式履行本合同。如不可抗力无法消除，致使合同目的无法实现的，双方均有权解除合同，且均不互相索赔。

**十一、 服务费的扣罚**

**第二十一条**扣罚标准：按合同第九篇违约责任相关规定执行。

**第二十二条** 上述工程款扣罚涉及的投诉类型、过错大小、事故性质、有效性的确定由甲、乙双方另行协商予以明确，个别投诉事项可以具体个案具体明确，有分歧异议的，以甲方的意见为准。

**十二、附 则**

**第二十三条** 本合同之附件均为合同的有效组成部分，经双方协商同意后可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

**第二十四条** 本合同在履行中发生争议，由双方协商，协商不成时，双方同意采取以下第 2 种方式解决：

1. 向广州仲裁委员会申请仲裁；
2. 向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

**第二十五条**本项目中标通知书、招标文件、投标文件及附件均是本合同不可分割的部分，解释顺序除特别说明外，以文件生成时间在后的为准。

**第二十六条**在执行合同过程中，所有经甲乙双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分，其生效日期为双方签字盖章确认的日期。

**第二十七条** 本合同正本两份，双方各执一份，副本陆份，双方各执叁份，本合同履行完成后自动终止。

甲方（盖章）：广州市城投资产经营管理 乙方（盖章）：

有限公司

法定代表人： 法定代表人：

授权签字人： 授权签字人：

单 位 地 址： 单 位 地 址：

邮政编码： 邮政编码：

传 真： 传 真：

开户银行： 开户银行：

银行账号： 银行账号：

日 期： 日 期：

附件1：预付款银行保函格式 保函编号：

**预付款银行保函**

广州市城投资产经营管理有限公司：

根据广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程施工合同（合同编号： ）的合同条款第十条（预付款）, 公司（本保函中称“乙方”）应向广州市城投资产经营管理有限公司（本保函中称“甲方”）提交金额为人民币 元（大写： 元）的银行保函，以保证其忠实合格地履行合同的上述条件。

我行受乙方委托，作为担保人，当你方以书面提出要求就无条件、不可撤消地支付不超过上述担保金额的金额，我方无权拒绝也不要求你方先向乙方提出此项要求。在10个工作日内予以支付。

我行还同意：在甲方和乙方之间的合同条款、合同项下的工作或合同文件发生变化、补充或修改后，我行承担保函的责任也不变化；上述变化、补充或修改也无须通知我行。

本保函的有效期自保函开出之日起至 年 月 日为止。

本保函项下的纠纷，若协商不能解决，可向（合同约定的法院或仲裁机构）提起诉讼（或仲裁）。

保证人（盖章）：  
　法定代表人或其授权委托代理人（签字或盖章）：         
　单位地址：  
　邮政编码：

电话：

传真：  
　日　　期： 年 月 日

附件2：履约保函格式 保函编号：

**银行履约保函**

广州市城投资产经营管理有限公司：

鉴于 （下称“乙方”）已保证按与签订的广州市城投资产经营管理有限公司办公室改造工程施工总承包施工合同（下称“合同”）的约定承包内容范围等工作，合同编号： 。

鉴于你方在上述合同中要求乙方向你方提交下述金额的银行开具的保函作为乙方履行本合同的保证金；

本银行同意为乙方出具本不可撤销保函；

本银行在此代表乙方向你方承担支付担保金额人民币 元（大写： ）的责任，乙方在履行合同中，由于资金、技术、质量或非不可抗力等原因违反合同约定而应承担违约责任时，在你方以书面提出要求得到上述金额内的任何付款时，本银行不挑剔、不争辩、也不要求你方出具证明或说明背景、理由，在10个工作日内予以支付。

本银行放弃你方应先向乙方要求赔偿上述金额然后再向本银行提出要求的权利。

本银行进一步同意在你方和乙方之间的合同条件、合同项下的工作或合同发生变化、补充或修改后本银行承担本保函的责任也不改变，有关上述变化、补充和修改也无须通知本银行。

履约保函的有效期为自保函开立之日起，直至提交完整的合同结算资料后的第28天止，最迟不超过 年 月 日，届时本保函将自动失效。

本保函所承保的内容包括：按合同约定的内容。

保证人（盖章）：  
　法定代表人或其授权委托代理人（签字或盖章）：         
　单位地址：  
　邮政编码：

电话：

传真：  
　日　　期： 年 月 日