

项目编号：HNHGT2026-109

比选文件



项目名称：东校区（二期）宿舍组团建设项目（代管比选）

比选人：海南外国语职业学院

采购代理机构：海南恒高泰项目管理咨询有限公司

二〇二六年七月

目 录

第一章 比选邀请	1
一、项目基本情况	1
二、参选人的资格要求：	1
三、获取比选文件	2
四、参选文件提交	3
五、开启	3
六、其他补充事宜	3
七、凡对本次比选提出询问，请按以下方式联系	3
第二章 参选人须知	4
参选人须知前附表	4
1. 总则	10
2. 比选文件	12
3. 参选文件	13
4. 参选文件的递交	15
5. 比选	16
6. 评审	16
7. 合同授予	17
8. 响应代管单位不足 3 家的处置及重启比选要求	18
9. 纪律和监督	18
10. 需要补充的其他内容	19
第三章 比选办法	27
1. 比选方法	27
2. 比选标准	27
3. 比选程序	27
初步审查表	30
技术、商务评分表	31
第四章 合同条款及格式	36

第五章 项目需求	63
第六章 技术标准和要求	67
第七章 参选文件格式	68
目 录	69
一、参选函	70
二、法定代表人身份证明	71
三、授权委托书	72
四、联合体协议书（不接受联合体投标，此文件不需要填写）	73
五、项目管理机构	74
六、资格审查资料	76
七、其他材料	79

第一章 比选邀请

东校区（二期）宿舍组团建设项目（代管比选）的潜在参选人应在海南省海口市海甸岛怡心路7号建安花园1#1305室获取比选文件，并于2026年07月23日09时30分（北京时间）前递交参选文件。

一、项目基本情况

项目编号：HNHGT2026-109

项目名称：东校区（二期）宿舍组团建设项目（代管比选）

采购方式：比选

项目代管服务费（比选控制价）：142.6万元（最终金额以省发改委可研批复的代管管理费金额为准）

采购需求：详见第五章《项目需求》

资金来源：海南省财政资金

合同履行期限：合同签订之日起至代管项目工程竣工财务决算结束之日止。

质量要求：合格

本项目（是/否）接受联合体参选：否

项目规模和主要建设内容：本项目建设规划用地面积为 7733.68 m²，规划建设总建筑面积为 18388.10 m²，主要建设第 2 栋学生宿舍楼、第 3 栋学生宿舍楼及发电机房，其中：第 2 栋学生宿舍楼为地上 8 层，建筑面积为 10426.49 m²，建筑占地面积为 1329.28 m²，建筑高度为 31.65m；第 3 栋学生宿舍楼为地上 8 层，建筑面积为 7916.37m²，建筑占地面积为 1012.48 m²，建筑高度为 31.65m；发电机房为地上 1 层，建筑面积为 45.24 m²，建筑占地面积为 45.24 m²，建筑高度为 4.20m。主要建设内容包括各建筑单体的建筑工程、装饰装修工程、给排水工程、电气工程、通风工程、消防工程及室外给排水、电气、消防、道路、铺装、绿化、停车场、篮球场、土方等基础配套设施工程。

项目总投资：项目估算总投资 10259.61 万元，其中：工程费 8910.58 万元，工程建设其他费 860.48 万元，预备费 488.55 万元。

二、参选人的资格要求：

2.1 资质条件：本次比选要求参选人须具备：

(1)须为海南省国有资产监督管理委员会《关于省属企业参与政府投资社会领域基本建设项目代管制的通知》（琼国资改〔2021〕147号）推荐的企业。

(2)具有独立法人资格。有满足政府投资社会领域基本建设项目建设需要的组织机构和质量、安全、环境保护等方面的管理制度（提供营业执照并提供承诺函，承诺函格式自拟）。

(3)人员要求。拥有专业齐全、结构合理的专业技术人才队伍（提供承诺函，承诺函格式自拟）。

(4)财务要求。财务状况、资信能力、资金实力和抗风险能力等与代管的项目需要相适应（提供承诺函，承诺函格式自拟）。

(5)税收要求。有依法缴纳税收及社保的良好记录（提供承诺函，承诺函格式自拟）。

(6)管理要求。代管单位需要在项目报建报批、工程设计、项目招投标、施工管理、竣工验收等项目建设阶段配备项目管理人员和技术人员，管理人员和技术人员应当满足项目建设管理工作需要（提供承诺函，承诺函格式自拟）。

(7)项目负责人。具备建筑工程类高级工程师（或以上）技术职称。（提供项目负责人职称证复印件及在本单位 2025 年 6 月 1 日至今任意 3 个月的社保凭证复印件加盖公章。）

(8)派驻人员。派驻的人员应具有三年以上的代管项目经验，派驻人员不得少于 2 人。（驻场人员须为中级及以上职称，提供具体人员职称证书及在本单位 2025 年 6 月 1 日至今任意 3 个月的社保凭证及承诺（承诺人员人数及具有三年以上的代管项目经验）加盖公章）

2.2 与比选人存在利害关系可能影响比选公正性的单位，不得参加比选。单位负责人为同一人或存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段比选，否则，相关比选均无效。

2.3 参选人在中国执行信息公开网（zxgk.court.gov.cn）未被列入失信被执行人，在信用中国网（www.creditchina.gov.cn）未被列入重大税收违法失信主体。

2.4 信誉要求：2022 年 1 月 1 日至参选人递交比选文件截止之日止，参选人无住房和城乡建设部、海南省住房和城乡建设厅认定的限制期内不得参加招标投标行为。

三、获取比选文件

时间：2026 年 7 月 7 日至 2026 年 7 月 17 日，每天上午 9:00 至 12:00，下午 14:30 至 17:00（北京时间，法定节假日除外）

地点：海南省海口市海甸岛怡心路 7 号建安花园 1#1305 室

方式：携以下资料至报名地点现场报名：（1）、企业法人营业执照（副本）复印件；（2）、

企业法定代表人授权委托书原件；注：以上资料加盖参选人原始公章。

售价：300.00 元（售后不退）

四、参选文件提交

截止时间：2026 年 07 月 23 日 09 时 30 分（北京时间）

地点：海南省海口市海甸岛怡心路 7 号建安花园 1#1305 室

五、开启

时间：2026 年 07 月 23 日 09 时 30 分（北京时间）

地点：海南省海口市海甸岛怡心路 7 号建安花园 1#1305 室

六、其他补充事宜

1. 采购信息发布媒体

海南省政府采购行业协会 <http://www.hnzfcgxh.com/>。

2. 有关本项目比选文件的补遗、澄清及变更信息以上述网站公告与下载为准，采购代理机构不再另行通知，比选文件与更正公告的内容相互矛盾时，以最后发出的更正公告内容为准。

七、凡对本次比选提出询问，请按以下方式联系

1. 比选人信息

名 称：海南外国语职业学院

地 址：海南省文昌市文城镇教育路 178 号

联系方式：韩老师、0898-63263160

2. 采购代理机构信息（如有）

名 称：海南恒高泰项目管理咨询有限公司

地 址：海南省海口市海甸岛怡心路 7 号建安花园 1#1305 室

联系方式：黎工、0898-66150556

3. 项目联系方式

项目联系人：卢工

电 话：0898-66150556

第二章 参选人须知

参选人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	比选人	海南外国语职业学院
1.1.3	采购代理机构	海南恒高泰项目管理咨询有限公司
1.1.4	项目名称	东校区（二期）宿舍组团建设项目（代管比选）
1.1.5	建设地点	海南外国语职业学院东校区
1.2.1	资金来源	海南省财政资金
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已经落实
1.3.1	比选范围	包括但不限于第五章项目需求内容
1.3.2	合同履行期限	合同签订之日起至代管项目工程竣工财务决算结束之日止。
1.3.3	质量要求	合格
1.4.1	参选人资质条件、能力和信誉	资质要求： 1、资质条件：本次比选要求参选人须具备： (1)须为海南省国有资产监督管理委员会《关于省属企业参与政府投资社会领域基本建设项目代管制的通知》（琼国资改〔2021〕147号）推荐的企业。 (2)具有独立法人资格。有满足政府投资社会领域基本建设项目建设需要的组织机构和质量、安全、环境保护等方面的管理制度（提供营业执照并提供承诺函，承诺函格式自拟）。 (3)人员要求。拥有专业齐全、结构合理的专业技术人才队伍（提供承诺函，承诺函格式自拟）。 (4)财务要求。财务状况、资信能力、资金实力和抗风险能力等与代管的项目需要相适应（提供承诺函，承诺函格式自拟）。 (5)税收要求。有依法缴纳税收及社保的良好记录（提供承诺函，

条款号	条款名称	编 列 内 容
		承诺函格式自拟）。 (6)管理要求。代管单位需要在项目报建报批、工程设计、项目招投标、施工管理、竣工验收等项目建设阶段配备项目管理人员和技术人员，管理人员和技术人员应当满足项目建设管理工作需要（提供承诺函，承诺函格式自拟）。 (7)项目负责人。具备建筑工程类高级工程师（或以上）技术职称。（提供项目负责人职称证复印件及在本单位 2025 年 6 月 1 日至今任意 3 个月的社保凭证复印件加盖公章。） (8)派驻人员。派驻的人员应具有三年以上的代管项目经验，派驻人员不得少于 2 人。（驻场人员须为中级及以上职称，提供具体人员职称证书及在本单位 2025 年 6 月 1 日至今任意 3 个月的社保凭证及承诺（承诺人员人数及具有三年以上的代管项目经验）加盖公章） 其他要求: 1、与比选人存在利害关系可能影响比选公正性的单位，不得参加比选。单位负责人为同一人或存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段比选，否则，相关比选均无效。 2、参选人在中国执行信息公开网（zxgk.court.gov.cn）未被列入失信被执行人，在信用中国网（www.creditchina.gov.cn）未被列入重大税收违法失信主体。 信誉要求:2022 年 1 月 1 日至参选人递交比选文件截止之日止，参选人无住房和城乡建设部、海南省住房和城乡建设厅认定的限制期内不得参加招标投标行为。
1.4.2	是否接受联合体	不接受联合体参选
1.9.1	踏勘现场	不组织
1.10.1	比选预备会	不召开
1.10.3	比选人书面澄清的时间	提交首次参选文件截止时间至少 5 日前，不足 5 日的，应当顺延提交首次参选文件截止时间

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
1.11	分包	不允许
1.12	偏离	不允许
2.1	构成比选文件的其他材料	按比选文件要求的其他材料
2.2.1	参选人要求澄清比选文件的截止时间	参选截止时间的5天前
2.2.2	提交参选文件截止时间	详见第一章【比选邀请】
2.2.3	参选人确认收到比选文件澄清时间	收到澄清文件后应于 24 小时内，以书面形式给予确认
2.3.2	参选人确认收到比选文件修改的时间	收到修改文件后应于 24 小时内，以书面形式给予确认
3.1.1	构成参选文件的其他材料	参选文件的澄清、修改及补正等
3.3.1	参选有效期	90 日历天（从提交参选文件截止之日算起）
3.4.1	参选保证金	☒ 不要求提供 ☐ 要求提供 参选保证金金额：/ 参选保证金递交形式：/ 参选保证金递交截止时间：/ 参选保证金汇至：/ 开 户 行：/ 账 号：/
3.5.3	近年完成的类似项目的年份要求	不做要求
3.6	是否允许递交备选投标方案	不允许

条款号	条款名称	编 列 内 容
3.7.3	签字或盖章要求	1. 参选文件应用不褪色的墨水书写或打印，字迹应易于辨认并应由参选人的法定代表人或其委托代理人签字并盖单位章。没有按要求在需要签字或盖章处签字并盖单位章的参选文件将可能被拒绝。由委托代理人签字的，参选文件中应附有法定代表人授权书。 2. 参选文件应加盖骑缝章（单位公章）。
3.7.4	参选文件份数	正本壹份，副本叁份。电子版一份（电子版文件（光盘或U盘）必须与参选文件正本保持一致（须为签字盖章后正本的扫描件））。
3.7.5	装订要求	按 A4 规格竖装，正本与副本分别装订，并编制目录，不得用活页装订。
4.1.2	封套上写明	参选人名称： 参选人的地址： 参选人的联系方式： （项目名称）参选文件在 年 月 日： 前不得开启（时间系指参选文件提交截止时间）
4.2.2	递交参选文件地点	详见第一章【比选邀请】
4.2.3	是否退还参选文件	否
5.1	比选时间和地点	比选时间：同提交参选文件截止时间 比选地点：同递交参选文件地点
5.2	比选程序	（1）密封情况检查：由参选人代表和监标人共同检查。 （2）比选顺序：随机。
6.1.1	比选小组的组建	比选小组构成： 3 人，其中参选人代表 0 人，专家 3 人。 比选专家确定方式：随机抽取。
7.1	是否授权比选小组确定中选人	否，授权比选小组推荐中选候选人人数：3
7.3.1	履约担保	☐不要求提供 ☒要求提供，履约担保的金额为：合同金额的 3%；履约担保形

条款号	条款名称	编 列 内 容
		式：网上银行支付或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。
10	需要补充的其他内容	
1	注意事项： 1、各参选人在评审时须携带核验的原件： （1）法人授权委托书及受托人身份证（法定代表人到会须携带本人身份证及法定代表人身份证明书） 2、参选人须保证在本项目采购过程中所提供资料真实有效，若发现有伪造编制，弄虚作假骗取成交，比选人将没收其参选保证金（如有），中选的取消中选资格，并将其不良行为上报有关行政主管部门。	
2	比选控制价为： <u>东校区（二期）宿舍组团建设项目（代管比选）比选控制价为大写：壹佰肆拾贰万陆仟元整（¥142.6万元）</u>	
3	采购代理服务费：本项目招标代理服务费向中选人收取代理服务费。	
4	中选公示：在中选通知书发出前，比选人将中选人的中选情况在本比选项目比选公告发布的同一媒介公示，公示期不少于1日。	
5	知识产权：构成本比选文件各个组成部分的文件，未经比选人书面同意，参选人不得擅自复印和用于非本比选项目所需的其他目的。比选人全部或者部分使用未中选人参选文件中的技术成果或技术方案时，需征得其书面同意，并不得擅自复印或提供给第三人。	
6	同义词语：构成比选文件组成部分的“通用合同条款”、“专用合同条款”、“技术标准和要求”等章节中出现的措辞“发包人”和“承包人”，在比选参选阶段应当分别按“比选人”和“参选人”进行理解。	
7	监督：本项目比选活动及其相关当事人应当接受有管辖权的建设工程招标投标行政监督部门依法实施的监督。	

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
8		解释权：构成本比选文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序 解释；除比选文件中有特别规定外，仅适用于比选阶段的规定，按比选公告、参选人须知、比选办法、参选文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由比选人负责解释。

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据有关法律、法规和规章的规定，本比选项目已具备比选条件，现对本项目代管进行比选。

1.1.2 项目比选人：见参选人须知前附表

1.1.3 采购代理机构：见参选人须知前附表

1.1.4 项目名称：见参选人须知前附表

1.1.5 建设地点：见参选人须知前附表

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源：见参选人须知前附表。

1.2.2 出资比例：见参选人须知前附表。

1.2.3 资金落实情况：见参选人须知前附表。

1.3 招标范围、合同履行期限和质量要求

1.3.1 本次比选范围：见参选人须知前附表。

1.3.2 本项目的合同履行期限：见参选人须知前附表。

1.3.3 本项目的质量要求：见参选人须知前附表。

1.4 参选人资格要求（适用于已进行资格预审的）

不适用本项目

1.4 参选人资格要求（适用于未进行资格预审的）

1.4.1 参选人应具备承担本项目的资质条件、能力和信誉。

（1）资质条件：见参选人须知前附表。

（3）信誉要求：见参选人须知前附表。

（5）其他要求：见参选人须知前附表。

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

（1）联合体各方应按比选文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合牵头人和各方权利义务；

（2）由同一专业的单位组成的联合体，按照资历等级较低的单位确定资质等级。

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。

1.4.3 参选人不得存在下列情形（须提供承诺函，格式自拟。）：

- （1）为比选人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- （2）为本项目前期准备提供设计或咨询服务的；
- （3）为本项目的监理人；
- （4）为本项目的代建人；
- （5）为本项目提供招标代理服务的；
- （6）与本项目的监理人或代建人或采购代理机构同为一个法定代表人的；
- （7）与本项目的监理人或代建人或采购代理机构相互控股或参股的；
- （8）与本项目的监理人或代建人或采购代理机构相互任职或工作的；
- （9）被责令停业的；
- （10）被暂停或取消投标资格的；
- （11）财产被接管或冻结的；
- （12）在最近三年内有骗取成交或严重违约或重大工程质量问题的。

1.5 费用承担

参选人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 参选人须知前附表规定组织踏勘现场的，比选人按参选人须知前附表规定的时间、地点组织参选人踏勘项目现场。

1.9.2 参选人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除比选人的原因外，参选人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 比选人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，参选人在编制参选文件时参考，比选人不应对参选人据此作出的判断和决策负责。

1.10 比选预备会

1.10.1 参选人须知前附表规定召开比选预备会的，比选人按参选人须知前附表规定的时间和地点召开比选预备会的，澄清参选人提出的问题。

1.10.2 参选人应在参选人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达比选人，以便比选人在会议期间澄清。

1.10.3 比选预备会后，比选人在参选人须知前附表规定的时间内，将对参选人所提问题的澄清，以书面方式通知所有购买比选文件的参选人。该澄清内容为比选文件的组成部分。

1.11 分包

参选人拟在中选后将中选项目的部分非主体、非关键性工作分包的，应符合参选人须知前附表规定的分包内容、分包金额和接受分包的第三人资质要求等限制性条件。

1.12 偏离

参选人须知前附表允许参选文件偏离比选文件某些要求的，偏离应当符合比选文件规定的偏离范围和幅度。

2. 比选文件

2.1 比选文件的组成

本比选文件包括：

- (1) 比选邀请；
- (2) 参选人须知；
- (3) 比选办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 项目需求；
- (6) 技术标准和要求；
- (7) 参选文件格式；

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款对比选文件所作的澄清、修改，构成比选文件的组成部分。

2.2 比选文件的澄清或修改

2.2.1 参选人应仔细阅读和检查比选文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向比选人提出，以便补齐。如有疑问，应在参选人须知前附表规定的时间前以书面形式（包括信函、电报、传真等可以有形地表现所载内容的形式，下同），要求比选人对比选文件予以澄清。

2.2.2 比选文件的澄清将在参选人须知前附表规定的参选截止时间 5 天前以书面形式发给所有购买比选文件的参选人，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距参选截止时间不足

5天，相应延长参选截止时间。

2.2.3 参选人在收到澄清后，应在参选人须知前附表规定的时间内以书面形式通知比选人，确认已收到该澄清。

2.2.4 参选人收到修改内容后，应在参选人须知前附表规定的时间内以书面形式通知比选人，确认已收到该修改。

3.参选文件

3.1 参选文件的组成

3.1.1 参选文件应包括下列内容：

- (1) 参选函；
- (2) 法定代表人身份证明
- (3) 授权委托书；
- (4) 联合体协议书（不接受联合体投标，此文件不需要填写）；
- (5) 项目管理机构；
- (6) 资格审查资料；
- (7) 其他材料（比选文件要求的、参选人认为有必要提供的其它资料）

3.1.2 参选人须知前附表规定不接受联合体投标的，或参选人没有组成联合体的，参选文件不包括本章第 3.1.1（4）目所指的联合体协议书。

3.2 比选报价

3.2.1 项目代管服务费（比选控制价）142.6 万元（最终金额以省发改委可研批复的代管管理费金额为准），项目采用折扣率比选方式，学校仅提供初步的比选控制价（142.6 万元），该金额仅作为比选报价参考，不作为合同计价依据。参选人仅需填报报价折扣率（百分比， $\leq 100\%$ ），最终合同价款按省发改委可研批复的审定金额 $\times$ 中选折扣率确定。（注明：该代管费用包含且不限于人工费、差旅费、资料收集、国家或地方相关标准文件购置及代管文件印刷、后续协助委托人进行预算编制、预算评审、代管及各种管理费、税金、利润和涉及到的所有风险、责任、义务等全部费用。除双方另有约定外，委托人不再向代管人支付其他任何费用。）

3.2.2 报价注意事项：各参选人按规定报价。

3.3 比选有效期

3.3.1 在参选人须知前附表规定的比选有效期内，参选人不得要求撤销或修改其参选文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长比选有效期的，比选人以书面形式通知所有参选人延长比选有效期。参选人同意延长的，应相应延长其参选保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤消其参选文件；参选人拒绝延长的，其参选失效，但参选人有权收回其参选保证金。

3.4 参选保证金（不要求提供）

3.4.1. 参选人在递交参选文件的同时，应按参选人须知前附表规定的金额、担保形式和第七章“参选文件格式”规定的参选保证金格式递交参选保证金，并作为其参选文件的组成部分。联合体投标的，其参选保证金由牵头人递交，并应符合参选人须知前附表的规定。须提供参选保证金缴纳凭证，参选保证金缴纳凭证上用途需备注“(项目名称)参选保证金”或“(项目编号)参选保证金”用以确认为本项目参选保证金（如备注字数有限制，项目编号可用后四位数字代替）。

3.4.2. 参选人不按本章第 3.4.1 项要求提交参选保证金的，其参选文件作废标处理。

3.4.3. 未中选人的参选保证金在中选公告发出后五个工作日内无息退还，中选人的参选保证金在合同签订后五个工作日内无息退还。

3.4.4. 有下列情形之一的，参选保证金将不予退还：

- (1) 参选人在规定的比选有效期内撤销或修改其参选文件；
- (2) 参选人在收到成交通知书后，无正当理由拒签合同协议书或未按比选文件规定提交履约担保。

3.5 资格审查资料（适用于未进行资格预审的）

3.5.1. “参选人基本情况表”应附参选人营业执照副本等材料的复印件。

3.5.2. “近年完成的类似项目情况表”应附至少一个项目（如有）的成交通知书和（或）合同协议书、比选人出具的证明文件。每张表格只填写一个项目，并标明序号。

3.5.3. “近年完成的类似项目的年份要求”详见前附表，本项目资格审查资料对项目的年份不做要求。

3.6 备选参选方案（不适用）

除参选人须知前附表另有规定外，参选人不得递交备选投标方案。允许参选人递交备选投标方案的，只有参选人所递交的备选投标方案方可予以考虑。比选小组认为参选人的备选参选方案优于其按照比选文件要求编制的参选方案的，比选人接受该备选参选方案。

3.7 参选文件的编制

3.7.1 参选文件应按第七章“参选文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为参

选文件的组成部分。其中，参选函在满足比选文件实质性要求的基础上，可以提出比比选文件要求更有利于比选人的承诺。

3.7.2 参选文件应当对比选文件有关合同履行期限、比选有效期、质量要求、比选范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 参选文件应用不褪色的材料书写或打印，并由参选人的法定代表人或其委托代理人签字并盖单位章。委托代理人签字的，参选文件应附法定代表人签署的授权委托书。参选文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由参选人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。签字或盖章的具体要求见参选人须知前附表。

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

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

4. 参选文件的递交

4.1 参选文件的密封和标记

4.1.1 参选文件的正本与副本、电子版应分开包装，应加贴封条，并在封套的封口处加盖参选人单位章。密封完整即好，不作为实质废标理由。但有明显破损，代理机构有权拒绝接受。

4.1.2 参选文件的封套上应清楚地标记“正本”或“副本”或“电子版”字样，封套上应写明的其他内容见参选人须知前附表。

4.2 参选文件的递交

4.2.1 参选人应在本章【参选人须知前附表】规定的提交参选文件截止时间前递交参选文件。

4.2.2 参选人递交参选文件的地点：见参选人须知前附表。

4.2.3 除参选人须知前附表另有规定外，参选人所递交的参选文件不予退还。

4.2.4 比选人收到参选文件后，向参选人出具签收凭证。

4.2.5 逾期送达的或者未送达指定地点的参选文件，比选人不予受理。

4.3 参选文件的修改与撤回

4.3.1 在本章【参选人须知前附表】规定的提交参选文件截止时间前，参选人可以修改或撤回已递交的参选文件，但应以书面形式通知比选人。

4.3.2 参选人修改或撤回已递交参选文件的书面通知应按照本章第 3.7.3 项的要求签字或盖

章。比选人收到书面通知后，向参选人出具签收凭证。

4.3.3 修改的内容为参选文件的组成部分。修改的参选文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

5. 比选

5.1 比选时间和地点

比选人在本章【参选人须知前附表】规定的提交参选文件截止时间（比选时间）和参选人须知前附表规定的地点进行避选，并邀请所有参选人的法定代表人或其委托代理人参加。

5.2 比选程序

主持人按下列程序进行比选：

- （1）宣布比选纪律；
- （2）公布在参选截止时间前递交参选文件的参选人名称，并点名确认参选人是否派人到场；
- （3）宣布主持人、唱标人、记录人、监督人等有关人员姓名；
- （4）按照参选人须知前附表规定检查参选文件的密封情况；
- （5）按照参选人须知前附表的规定确定并宣布参选文件开标顺序；
- （6）设有标底的，公布标底；
- （7）按照宣布的比选顺序当众比选，公布参选人名称、标段名称、参选保证金的递交情况、参选报价、质量目标、合同履行期限及其他内容，并记录在案；
- （8）参选人代表、比选人代表、监标人、记录人等有关人员在比选记录上签字确认。
- （9）比选结束。

6. 评审

6.1 比选小组

6.1.1 评审由比选人依法组建的比选小组负责。比选小组由比选人或其委托的采购代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。比选小组成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见参选人须知前附表。

6.1.2 比选小组成员有下列情形之一的，应当回避：

- （1）比选人或参选人的主要负责人的近亲属；
- （2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- （3）与参选人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

（4）曾因在招标、评审以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

6.2 比选原则

比选活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评审

比选小组按照第三章“比选办法”规定的方法、比选因素、标准和程序对参选文件进行比选。第三章“比选办法”没有规定的方法、比选因素和标准，不作为比选依据。

7. 合同授予

7.1 定选方式

除参选人须知前附表规定比选小组直接确定参选人外，比选人依据比选小组推荐的中选候选人确定中选人，比选小组推荐中选候选人的人数见参选人须知前附表。

7.2 中选通知

在本章第 3.3 款规定的比选有效期内，比选人以书面形式向参选人发出中选通知书，同时将中选结果通知未成交的参选人。

7.3 履约担保

7.3.1 在签订合同前，中选人应按参选人须知前附表规定的金额、担保形式和比选文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向比选人提交履约担保。联合体中选的，其履约担保由牵头人递交，并应符合参选人须知前附表规定的金额、担保形式和比选文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

7.3.2 中选人不能按本章第 7.3.1 项要求提交履约担保的，视为放弃中选，其参选保证金不予退还，给比选人造成的损失超过参选保证金数额的，中选人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4 签订合同

7.4.1 比选人和中选人应当自中选通知书发出之日起30天内，根据比选文件和 中选人的参选文件订立书面合同。中选人无正当理由拒签合同的，比选人取消其中选资格，其参选保证金不予退还；给比选人造成的损失超过参选保证金数额的，中选人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4.2 发出中选通知书后，比选人无正当理由拒签合同的，比选人向中选人退 还参选保证金；给中选人造成损失的，还应当赔偿损失。

8. 响应代管单位不足 3 家的处置及重启比选要求

8.1 响应代管单位不足 3 家的处置及重启比选要求

比选公告征集代管单位不足 3 家的，除比选任务取消情形外，应按照以下原则处理：

（一）若第 1 次比选公告后，比选文件规定的获取比选文件截止时间前，不足 3 家或经顺延后，不足 3 家代管单位响应报名获取比选文件的，根据现有家数可直接进入评审程序进行比选评审活动。

实质性响应代管单位不足 3 家的，除比选任务取消情形外，应按照以下原则处理：

（一）比选文件不存在不合理条款且比选程序符合本规定，但实质性响应比选文件的有效代管单位只有 1 家的，可直接确定该实质性响应的代管单位为中选单位；

（二）比选文件不存在不合理条款且比选程序符合本规定，但实质性响应比选文件的有效代管单位只有 2 家的，比选活动继续，比选小组推荐中选候选人的人数为 2 家；

（三）经比选小组评审后否决所有参选人的，比选人将重新组织比选。

（四）比选文件存在不合理条款或比选程序不符合本规定等情形，应当终止比选，改正后可重新组织比选活动。

9. 纪律和监督

9.1 对比选人的纪律要求

比选人不得泄露比选活动中应当保密的情况和资料，不得与参选人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 对参选人的纪律要求

参选人不得相互串通投标或者与比选人串通投标，不得向比选人或者比选小组成员行贿谋取中选，不得以他人名义参选或者以其他方式弄虚作假骗取中选；参选人不得以任何方式干扰、影响比选工作。

9.3 对比选小组成员的纪律要求

比选小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对参选文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及比选有关的其他情况。在比选活动中，比选小组成员不得擅自离职守，影响比选程序正常进行，不得使用第三章“比选办法”没有规定的比选因素和标准进行比选。

9.4 对与比选活动有关的工作人员的纪律要求

与比选活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对参选文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及比选有关的其他情况。在比选活动中，与比选活动有关的工作人员不得擅自离职守，影响比选程序正常进行。

9.5 质疑和投诉

参选人和其他利害关系人认为本次比选活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

10.需要补充的其他内容

10.1 需要补充的其他内容：见参选人须知前附表。

10.2 其它

10.2.1 本项目不召开答疑会。

10.2.2 本项目招标代理服务费按【参选人须知前附表】规定收取。

10.2.3 采购代理服务费收费标准及方式：

(1) 收费标准：以中选金额作为计算基数，参照《海南省物价局关于降低部分招标代理服务收费标准的通知》（琼价费管[2011]225号）规定标准收费，由中选人在领取中选通知书前向代理机构一次性付清服务费。

(2) 采购代理服务费的交纳方式：银行支票、汇票、电汇、现金等，账户如下：

账户名称：海南恒高泰项目管理咨询有限公司

开户行：中国建设银行海口龙华支行

账号：46050100213600000834

10.2.4 信用信息查询的查询渠道：“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国执行信息公开网”网站（zxgk.court.gov.cn）。

10.2.4.1. 信用信息查询的截止时点：至本项目参选文件提交截止时间止（无需提前装订在参选文件里）。

10.2.4.2. 信用信息查询记录和证据留存的具体方式：比选人及采购代理机构经办人将查询网页截图、打印、签字，作为查询记录和证据，与其他采购文件一并保存。参选人不良信用记录以比选人及采购代理机构查询结果为准。比选人及采购代理机构查询之后，本章指定网站信息发生的任何变更均不再作为资格审查依据，参选人自行提供的与本章指定网站信息不一致的其他证明材料亦不作为资格审查依据。

10.2.4.3. 信用信息的使用规则：对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体的参选人，将拒绝其参与招标采购活动。

10.2.4.4. 两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个参选人的身份共同参加比选活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

附表一：比选记录表

_____（项目名称）比选记录表

比选时间： 年 月 日

时 分

序 号	参选人	密封情况	参选保证金 (不作要 求)	参选报价(元)	质量目标	合同履行 期限	备注	签名

比选人代表：_____记录人：_____监标人：_____

附表二：问题澄清通知

问题澄清通知

编号：

_____（参选人名称）：

_____（项目名称）的比选小组，对你方的参选文件进行了仔细的审查，现需你方对下列问题以书面形式予以澄清：

- 1.
- 2.

.....

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

比选小组：_____（签字）

年 月 日

附表三：问题的澄清

问题的澄清

编号：

_____（项目名称）比选小组：

问题澄清通知（编号：____）已收悉，现澄清如下：

- 1.
- 2.
-

参选人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

年 月 日

附表四：中选通知书

中选通知书

(编号)

(中选人名称)：

你方于(比选日期)所递交的(项目名称：) 参选文件经比选小组评审后，确定你单位为中选人。

中选折扣率：_____

合同履行期限：_____

质量：_____

项目经理：(姓名)

请你方在接到本通知书后的____日内到(指定地点)与比选人签订代管合同。
特此通知。

比选人：(盖章)

法定代表人或其委托代理人：(签字或盖章)

采购代理机构：(盖章)

法定代表人或其委托代理人：(签字或盖章)

年 月 日

附表五：中选结果通知书

中选结果通知书

_____(未参选人名称)：

我方已接受_____(参选人名称)于_____(投标日期)所递交的_____(项目名称)参选文件，确定_____(参选人名称)为参选人。感谢你单位对我们工作的大力支持！

比选人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

采购代理机构：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

_____年__月__日

附表六：确认通知**确认通知**

_____（比选人名称）：

我方已接到你方____年__月__日发出的__（项目名称）关于____的通知，
我方已于____年__月__日收到。

特此确认。

参选人：_____（盖单位章）

____年__月__日

第三章 比选办法

1. 比选方法

比选小组对满足比选文件实质性要求的参选文件，按照比选文件中规定的各项因素进行综合打分，并按得分由高到低顺序推荐中选候选人，或根据比选人授权直接确定中选人，但参选报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以参选报价低的优先；参选报价也相等的，则抽签确定其排名。

2. 比选标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准:见初步审查表

2.1.2 资格评审标准：见初步审查表

2.1.3 响应性评审标准：见初步审查表

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

(1) 代管方案：见技术、商务评分表；

(2) 项目管理机构：见技术、商务评分表；

(3) 业绩：见技术、商务评分表；

(4) 响应报价：见技术、商务评分表。

2.2.2 比选基准价计算

比选基准价计算方法：见技术、商务评分表。

2.2.3 评分标准

(1) 代管方案：见技术、商务评分表；

(2) 项目管理机构：见技术、商务评分表；

(3) 业绩：见技术、商务评分表；

(4) 响应报价：见技术、商务评分表。

3. 比选程序

3.1 初步评审

3.1.1 比选小组依据本章第 2.1 款规定的标准对参选文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，作废标处理。（适用于未进行资格预审的）

3.1.2 参选人有下列情形之一的，其参选作废标处理：

- (1) 第二章第 1.4.3 项规定的任何一种情形的；
- (2) 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；
- (3) 不按比选小组要求澄清、说明或补正的。

3.1.3 参选报价有算术错误的，比选小组按以下原则对参选报价进行修正，修正的价格经参选人书面确认后具有约束力。参选人不接受修正价格的，其投标作废标处理。

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

3.2 参选文件的澄清和补正

3.2.1 在比选过程中，比选小组可以书面形式要求参选人对所提交参选文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。比选小组不接受参选人主动提出的澄清、说明或补正。

3.2.2 澄清、说明和补正不得改变参选文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。参选人的书面澄清、说明和补正属于参选文件的组成部分。

3.2.3 比选小组对参选人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求参选人进一步澄清、说明或补正，直至满足比选小组的要求。

3.3 详细比选

3.3.1 比选小组根据比选办法对通过初步评审的参选文件进行详细比选，并进行技术和商务的比选打分。

3.3.2 技术、商务评分：具体内容详见技术、商务评分表；

3.3.3 以所有合格的参选人的平均报价为评标基准价；各参选人报价得分按以下公式计算：

- (1) 如果参选人的报价 $>$ 评标基准价，则报价分 $= 30 - \text{偏差率} \times 100 \times E1$ ；
- (2) 如果参选人的报价 $\leq$ 评标基准价，则报价分 $= 30 - \text{偏差率} \times 100 \times E2$ 。

其中： $E1$ 是参选人的报价每高于评标基准价一个百分点的扣分值， $E2$ 是参选人的报价每低于评标基准价一个百分点的扣分值；比选人可依据比选项目具体特点和实际需要设置 $E1$ 、 $E2$ ，其中 $E1=0.2$ 、 $E2=0.1$ 。（偏差率 $= 100\% \times (\text{参选人评报价} - \text{评标基准价}) / \text{评标基准价}$ 偏差率保留两位小数）

注：上述所有涉及“参选人的报价”的表述，系指参选人根据项目代管服务

费（比选控制价）进行折扣优惠后的价格。

3.3.4.技术、商务及价格权重分配

评估因素	技术、商务	价格
权重	70%	30%

3.3.5. 按照比选程序、比选标准以及分值分配的规定，比选小组分别就各个参选人的技术、商务状况，其对本比选文件要求的响应情况进行评议和比较，评出各参选人的得分，得分与参选报价分相加得出综合得分。综合得分最高的参选人为第 1 中选候选人，综合得分次高的参选人为第 2 中选候选人，以此类推。综合得分相同的，以参选报价低的优先；参选报价也相等的，则抽签确定其排名。

（注：1、比选文件不存在不合理条款且比选程序符合本规定，但实质性响应比选文件的有效代管单位只有 1 家的，可直接确定该实质性响应的代管单位为中选单位；2、比选文件不存在不合理条款且比选程序符合本规定，但实质性响应比选文件的有效代管单位只有 2 家的，比选活动继续，比选小组推荐中选候选人的人数为 2 家。）

初步审查表

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	形式评审 标准	参选人名称	与营业执照一致
		参选文件签字盖章	符合比选文件的要求
		参选文件格式	符合第七章“参选文件格式”的要求
		报价唯一	只能有一个有效报价
2.1.2	资格评审 标准	资质条件	符合第二章“参选人须知前附表”第1.4.1项规定
		其他要求	符合第二章“参选人须知前附表”第1.4.1项规定
		信誉要求	符合第二章“参选人须知前附表”第1.4.1项规定
2.1.3	响应性评审 标准	合同履行期限	符合第二章“参选人须知前附表”第1.3.2项规定
		质量要求	符合第二章“参选人须知前附表”第1.3.3项规定
		比选有效期	符合第二章“参选人须知前附表”第3.3.1项规定
		其他	不存在其它无效参选认定条件

技术、商务评分表

项目名称：

项目编号：

序号	比选内容	评分标准及分值	满分	参选人
一、代管方案（33分）				
1	项目前期管理方案（7分）	1、根据参选人提交的项目前期管理方案进行综合评分，内容包括但不限于：（1）报建及设计、（2）招标投标管理等。2、比选小组根据所投方案进行综合性评分：提供的方案含上述2项内容，内容详细全面且满足采购需求，针对要点有展开详细阐述，整体思路结果清晰，逻辑性强，内容合理，细节考虑周全且能够使用于本项目的，得7分。以上2项内容每缺1项扣3.5分；每项内容存在1处缺陷的扣0.5分，扣完为止。（存在缺陷是指：与采购需求毫无关联、内容不符合项目实际要求、套用其他项目方案、内容前后矛盾、内容缺少关键节点、缺乏前瞻性、缺乏规范性和可操作性、不合理、不利于项目实施、不可能实现的情形等任意一种情形）	7	
2	投资管理方案（7分）	1、根据参选人提交的投资管理方案进行综合评分，内容包括但不限于：（1）投资管理措施、（2）控制办法等。2、比选小组根据所投方案进行综合性评分：提供的方案含上述2项内容，内容详细全面且满足采购需求，针对要点有展开详细阐述，整体思路结果清晰，逻辑性强，内容合理，细节考虑周全且能够使用于本项目的，得7分。以上2项内容每缺1项扣3.5分；每项内容存在1处缺陷的扣0.5分，扣完为止。（存在缺陷是指：与采购需求毫无关联、内容不符合项目实际要求、套用其他项目方案、内容前后矛盾、内容缺少关键节点、缺乏前瞻性、缺乏规范性和可操作性、不合理、不利于项目实施、不可能实现的情形等任意	7	

		一种情形)		
3	质量、安全管理方案(7分)	1、根据参选人提交的质量、安全管理方案进行综合评分，内容包括但不限于：（1）质量管理措施、（2）安全管理措施等。2、比选小组根据所投方案进行综合性评分：提供的方案含上述2项内容，内容详细全面且满足采购需求，针对要点有展开详细阐述，整体思路结果清晰，逻辑性强，内容合理，细节考虑周全且能够使用于本项目的，得7分。以上2项内容每缺1项扣3.5分；每项内容存在1处缺陷的扣0.5分，扣完为止。（存在缺陷是指：与采购需求毫无关联、内容不符合项目实际要求、套用其他项目方案、内容前后矛盾、内容缺少关键节点、缺乏前瞻性、缺乏规范性和可操作性、不合理、不利于项目实施、不可能实现的情形等任意一种情形）	7	
4	建设工期管理方案(5分)	1、根据参选人提交的建设工期管理方案进行综合评分，内容包括但不限于：（1）确保工程建设工期的措施、（2）相关的应变措施等。2、比选小组根据所投方案进行综合性评分：提供的方案含上述2项内容，内容详细全面且满足采购需求，针对要点有展开详细阐述，整体思路结果清晰，逻辑性强，内容合理，细节考虑周全且能够使用于本项目的，得5分。以上2项内容每缺1项扣2.5分；每项内容存在1处缺陷的扣0.5分，扣完为止。（存在缺陷是指：与采购需求毫无关联、内容不符合项目实际要求、套用其他项目方案、内容前后矛盾、内容缺少关键节点、缺乏前瞻性、缺乏规范性和可操作性、不合理、不利于项目实施、不可能实现的情形等任意一种情形）	5	

5	合同管理方案（5分）	1、根据参选人提交的合同管理方案进行综合评分，内容包括但不限于：（1）确保工程建设的合同管理措施、（2）合同风险防控等。2、比选小组根据所投方案进行综合性评分：提供的方案含上述2项内容，内容详细全面且满足采购需求，针对要点有展开详细阐述，整体思路结果清晰，逻辑性强，内容合理，细节考虑周全且能够使用于本项目的，得5分。以上2项内容每缺1项扣2.5分；每项内容存在1处缺陷的扣0.5分，扣完为止。（存在缺陷是指：与采购需求毫无关联、内容不符合项目实际要求、套用其他项目方案、内容前后矛盾、内容缺少关键节点、缺乏前瞻性、缺乏规范性和可操作性、不合理、不利于项目实施、不可能实现的情形等任意一种情形）	5	
6	沟通协调方案（2分）	根据参选人提交的沟通协调方案进行综合评分，内容包括但不限于：（1）确保工程建设采取的沟通协调管理措施、（2）突发事件协调处置等。2、比选小组根据所投方案进行综合性评分：提供的方案含上述2项内容，内容详细全面且满足采购需求，针对要点有展开详细阐述，整体思路结果清晰，逻辑性强，内容合理，细节考虑周全且能够使用于本项目的，得2分。以上2项内容每缺1项扣1分；每项内容存在1处缺陷的扣0.5分，扣完为止。（存在缺陷是指：与采购需求毫无关联、内容不符合项目实际要求、套用其他项目方案、内容前后矛盾、内容缺少关键节点、缺乏前瞻性、缺乏规范性和可操作性、不合理、不利于项目实施、不可能实现的情形等任意一种情形）	2	
二、项目管理机构（32分）				
7	项目负责人	项目负责人在具有资格要求的“建筑工程类高级（或以上）技术职称”基础上，同时具备在本单位注册的国家注册监理工程师或国家一级注册建造师或国家一	5	

		级注册建筑师或国家一级注册造价工程师职业资格 得 3 分，其具有代管项目管理经验业绩的得 2 分，本项满分 5 分。 证明材料：提供项目负责人执业资格证书及管理经验业绩证明材料复印件及在本单位 2025 年 6 月 1 日至今任意 3 个月的社保凭证复印件加盖公章。		
8	项目团队人员	(1)建筑工程工程师：专业要求为建筑工程类专业； (2)结构工程师：专业要求为结构工程类专业； (3)电气工程师：专业要求为电气工程类专业； (4)暖通工程师：专业要求为暖通工程类专业； (5)给水排水工程师：专业要求为给水排水工程类专业； (6)园林工程师：专业要求为风景园林类专业； (7)造价工程师：专业要求为工程造价类专业。 项目管理机构专业人员配备，以上每项至少配备 1 名人员，基础得分为每项得 2 分，合计 14 分，提供专业不符或人数未满足基础 7 人的得 0 分，在满足基础得分的前提下，每项每增加一名人员加 1 分，每项合计最高不超过 3 分，满分为 21 分。 证明材料：提供中级（含）以上职称证书复印件及在本单位 2025 年 6 月 1 日至今任意 3 个月的社保凭证复印件加盖公章。	21	
9	派驻人员	派驻的人员应具有三年以上的代管项目经验，在资格要求的 2 名现场派驻人员的基础上，每增加一名不同专业类别的驻场人员加 2 分，同专业类别人员不重复计分，派驻人员满足 5 人及以上的得满分。本项满分 6 分。（驻场人员须为中级及以上职称，提供具体人员职称证书及在本单位 2025 年 6 月 1 日至今任意 3 个月的社保凭证及承诺（承诺人员人数及具有三年以上的代管项目经验）加盖公章）	6	

三、业绩（5分）				
10	业绩	2022年1月1日至参选文件递交截止之日止，参选人承接过房屋建筑工程代管(代建)管理或项目管理业绩的每个得1分，本项满分5分。 证明材料：提供合同协议书复印件加盖公章。（业绩时间以合同签订时间为准）	5	
四、参选报价（30分）				
11	参选报价	以所有合格的参选人的平均报价为评标基准价；各参选人报价得分按以下公式计算： (1)如果参选人的报价>评标基准价，则报价分=30-偏差率×100×E1； (2)如果参选人的报价≤评标基准价，则报价分=30-偏差率×100×E2。 其中：E1是参选人的报价每高于评标基准价一个百分点的扣分值，E2是参选人的报价每低于评标基准价一个百分点的扣分值；比选人可依据比选项目具体特点和实际需要设置E1、E2，其中E1=0.2、E2=0.1。 （偏差率=100%×（参选人评标价-评标基准价）/评标基准价 偏差率保留两位小数） 注：上述所有涉及“参选人的报价”的表述，系指参选人根据项目代管服务费（比选控制价）进行折扣优惠后的价格。	30	
合计			100	

第四章 合同条款及格式

合同编号：

海南省政府投资社会领域基本建设项目

委托代管合同（格式文本）

（具体以双方实际签订的合同为准）

项 目 名 称:_____

委托人(项目单位) :_____

代管人(代管单位) :_____

签 订 时 间:_____

签 订 地 点:_____

说 明

一、作为《海南省政府投资社会领域基本建设项目实行代管制暂行办法》（以下简称《代管暂行办法》）的配套文件，本《海南省政府投资社会领域基本建设项目委托代管合同（格式文本）》（以下简称《代管合同》）结合海南省卫生健康委员会、海南省教育厅、海南省旅游和文化广电体育厅三方意见，依据《代管暂行办法》制定，并经海南省人民政府同意，是海南省政府投资社会领域基本建设项目实行代管制下，明确委托人（项目单位）与代管人（代管单位）双方权责、义务的通用格式文本。

二、本《代管合同》为双方合同，适用范围为海南省政府投资社会领域基本建设项目，社会领域主要包括卫生健康、教育、文化、体育等领域。行业主管部门系海南省卫生健康委员会、海南省教育厅、海南省旅游和文化广电体育厅等行业主管部门，系委托人的上级主管部门，如代管合同双方在合同执行过程中产生争议，经双方协商仍无法解决，委托人上级主管部门有权协调处理；委托人系海南省卫生健康委员会、海南省教育厅、海南省旅游和文化广电体育厅等主管部门所属单位，系项目的实际使用单位暨项目建成后的接收单位和项目产权归属单位；代管人系具有独立法人资格且具备与同类工程建设管理相适应管理能力的专业化建设管理单位。

三、本代管合同的履约情况，将是代管人代管业绩和信誉的重要考核。对违约行为除了承担违约责任外，还将记入政府投资项目不良记录管理档案，作为其是否可以继续参与海南省社会领域政府投资建设的重要依据。

四、依据《代管暂行办法》第二十一条之规定，本省其他相应领域和各市、县、自治县人民政府投资社会领域的基本建设项目管理可参考本合同

格式文本实施。

五、《代管合同》由合同协议书、通用合同条款和专用合同条款三部分组成。合同协议书主要包括项目概况、委托代管范围及内容、代管项目管理目标、代管费、合同文件构成以及合同生效条件等重要内容；通用合同条款根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，就建设工程项目委托代管的实施及相关事项，对合同当事人的权利义务作出的约定；专用合同条款是对合同条款约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可以根据不同建设工程委托代管的特点及具体情况，通过双方的谈判、协商对相应的专用合同条款进行修改补充。在专用合同条款中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的合同条款进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”。

六、本合同格式文本根据执行情况进行动态调整和完善。

第一部分 合同协议书

委托人(项目单位)：

代管人(代管单位)：

根据《中华人民共和国民法典》及《海南省政府投资社会领域基本建设项目实行代管制暂行办法》等法律法规规定，为了规范本省政府投资社会领域基本建设项目管理，提高投资效益，推进现代工程专业化管
理，确保政府投资项目顺利实施，经委托人、代管人双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称：

项目投资额： 万元建设地点：

建设规模及内容：

项目资金来源：

立项批准文号：

二、代管项目管理范围及内容

1. 代管内容包括以下第： 项

(1)项目可行性研究报告的编制和报批；

(2)项目初步设计及概算的编制和报批；

(3)项目施工图设计及预算的编制和报批；

(4)项目规划许可阶段协调及手续办理，包括规划、环保、消防、人防、地震、国安、卫生、绿化、市政等许可手续；

(5)项目施工许可阶段协调及开工手续办理，包括施工、消防、人防、建设等许可手续；

(6)项目勘察、设计、施工和材料设备采购等参建单位比选、合同签订；

(7)与委托人共同依法依规选择工程监理、全过程造价咨询单位，并共同与选定的单位签订三方合同；

(8)项目第三方咨询、评估、测量、检验检测等单位的选择、合同签订；

(9)组织协调第三方咨询、评估、测量、检验检测、全过程造价咨询、勘察、设计、工程监理、施工和材料设备供应等单位按合同完成项目的建设，对项目的进度、质量、投资、安全进行全过程控制、管理及监督；

(10)建设期间各项验收、竣工验收及备案、竣工结算、交付使用前设备安装、调试、保养全过程；

(11)建设资料的整理、归档、移交、委托范围内所有工程及设备的移交等工作；

(12)审核各参建单位的工程(承包)及合同款项，根据工程进度及与参建单位签订的建设合同约定，向项目单位提出用款申请，由项目单位通过财政国库集中支付方式及时向各参建单位直接拨付工程建设各项工程(承包)及合同款项；

(13)协调施工单位对工程质量缺陷的保修工作。

2. 代管人受委托人要求增加的代管范围和工作内容：

三、项目代管目标

1. 代管项目的投资控制金额：

(万元)（代管项目的投资控制金额以发改部门批复的投资概算为准）。

2. 代管项目总体进度目标为：

- (1)完成项目勘察、方案设计、初步设计及概算、全过程造价咨询招标时间:;
- (2)获得项目工程规划许可时间:
- (3)获得项目初步设计及概算时间:
- (4)完成项目设计施工总承包、监理招标时间:
- (5)获得施工许可并开工时间:
- (6)完成 1 亿元工程形象进度时间:
- (7)完成工程主体封顶时间:
- (8)工程竣工验收合格时间:
- (9)工程交付使用时间:

因征地拆迁、资金到位不及时、建设费用拨付不及时及其他非代管人原因造成工期延误等管理目标无法实现的,应当合理调整代管管理目标。

3. 工程质量标准:合格。

4. 安全管理目标:执行政府的相关规定。

5. 代管期限:合同签订之日起至代管项目工程竣工财务决算结束之日止。

6. 代管人与委托人根据代管合同,并依据发改部门批准的初步设计及概算完成的施工图,委托第三方咨询单位编制或审核与本合同概算所含范围一致的工程预算(含工程量清单及控制价)及其他全过程造价管理、竣工结算工作。咨询单位编制或审核的工程预算(含工程量清单及控制价),按规定应报经财政部门审核的由委托人报审。经批准的初步设计及概算是项目建设和控制项目总投资的重要依据。凡工程预算超概算的,应进行优化设计或是由代管人协助委托人根据《海南省政府投资项目管理暂行办法》的规定向发改部门申请办理概算调整事宜。

7. 发生下列情形之一的重大变更, 由项目单位一次性以书面形式提出调整方案及资金来源, 报原初步设计及概算审批部门申请调整概算:

(1) 国家及省内相关政策有重大调整的;

(2) 因暴雨、地震、水灾、台风等自然灾害导致重大损失的;

(3) 因政府决策要求需调整的;

(4) 因地质条件、建设地点、建设规模、技术方案等发生重大变化的。项目建设期间, 除前款规定情形外, 确需增加投资概算的, 项目单位应当及时提出调整方案及资金来源, 报同级人民政府审定后, 由原初步设计及概算审批部门调整概算, 并按原渠道安排增加投资概算资金。

四、项目代管管理费

代管管理费计列在项目总投资之中。代管管理费取费标准以项目审批部门批准的项目概算总投资(经批准的动态投资, 不含项目建设管理费)扣除土地征用、迁移补偿等为取得或租用土地使用权而发生的费用为基数, 按通过竞争方式确定的费率计算, 政府投资社会领域基本建设项目市场化代建取费标准, 取费如下:

本项目代管管理折扣率为: %, 代管管理费为: 元。最终合同价款按省发改委可研批复的审定金额 $\times$ 中选折扣率确定。(注明: 该代管费用包含但不限于人工费、差旅费、资料收集、国家或地方相关标准文件购置及代管文件印刷、后续协助委托人进行预算编制、预算评审、代管及各种管理费、税金、利润和涉及到的所有风险、责任、义务等全部费用。除双方另有约定外, 委托人不再向代管人支付其他任何费用。))。

五、本合同由以下文件组成:

1. 双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或补充协议文件;

2. 项目中选通知书或代管委托书(函)； .

3. 合同协议书；

4. 专用合同条款；

5. 通用合同条款；

6. 标准、规范及有关技术文件。构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

上述各项合同文件包括合同当事人就该合同文件作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

六、本合同中的有关词语含义与本合同[通用合同条款]中赋予它们的定义相同。

七、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代管人提供项目建设的必要条件。

八、代管人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代管工作范围和内容，承担代管任务。

九、本合同一式___份， 具有同等法律效力, 双方各执___份

(本页为签署页)

受 托 人	单位名称	
	法 定 代 表 人 或委托代理人	
	联系人	
	通讯地址	
	电话	
	开户银行	
	账户全称	
	账号	
	纳税人识别号	
代	单位名称	
	法 定 代 表 人 或委托代理人	

	联系人			
	通讯地址			
	电话		传真	

第二部分通用合同条款

1 词语定义

1.1 “项目”是指委托人委托实施建设的项目。

1.2 “委托人”亦指项目单位，为项目实际使用人也是项目接收单位和项目产权归属单位，系对建设项目提出使用功能需求，协助完成项目建设工作，并在项目建成后实际接收、使用、维护管理的一方。

1.3 “代管人”是指按照委托合同约定承担建设项目代管工作的一方，是具有独立法人资格且具备与同类工程建设管理相适应管理能力的专业化建设管理单位。

1.4 “项目经理”是指由代管人任命并在授权范围内负责施工现场管理的人员。

1.5 “项目参建单位”是指由代管人通过比选等方式选择承担本项目勘察、咨询、评估、测量、检验检测、设计、造价、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，具备相应资质的单位。

1.6 “投资结余”是指项目完成后，经审计后项目投资低于批复的投资概算金额为投资结余。

1.7 “日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

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

1.9 “不可抗力事件”是指合同当事人不能预见，不能避免并不能克服的客观情况，包括因战争、动乱、空中飞行物坠落或者其他非合同双方责任造成的爆炸、火灾、以及风、雨、洪水、地震、瘟疫等自然灾害。

2 代管合同适用的法律法规是指国家的法律、行政法规、部门规章以及工程所在地的地方法规、规章、规范性文件。

3 本代管合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

4 双方的权利义务

4.1 委托人的权利和义务

4.1.1 委托人有权要求代管人提供各阶段工作方案、项目管理目标和主要工作计划，在项目初步设计阶段和施工图设计阶段，委托人有权参与并审定设计方案，但后续阶段，不得随意提出修改设计方案。

4.1.2 委托人有权对工程变更内容提出审查意见。

4.1.3 委托人有权对建设项目的工程质量和施工进度、安全等进行监督，有权要求代管人更换不称职的项目管理人员。

4.1.4 委托人可依据相关规定和程序要求参与项目的评估、评审工作，但不得干预代管人正常开展的管理工作，不得干涉委托合同授予代管人的权力，不得干预代管人正常招投标或指定材料、设备供应商，不得擅自调整工期、质量、投资等代管目标。

4.1.5 委托人应在规定的时间内向代管人提供包含项目的使用功能、建设标准、投资额等内容的委托书。

4.1.6 委托人应将项目的奖励办法向政府财政部门、主管部门或相关部门申报，并在项目投资节余中列支。

4.1.7 委托人应为建设工作提供以下必要条件：

4.1.7.1 严格执行国家基本建设程序和有关规定，协助代管人办理与建设项目有关的各种审批手续。

4.1.7.2 委托人负责协调地方人民政府和有关部门完成征地拆迁、三电迁改和七通一平等前期工作,确保项目用地在提交代管前为合法合规的净地;且不存在用地、拆迁等纠纷,如产生纠纷,委托人应负责协调处理。

4.1.8 负责筹措和落实项目建设资金,对同时由自筹资金和政府投资的建设项目,委托人应对政府资金到位情况及时跟进,并负责投资项目中自筹资金的筹措;按有关规定及合同约定及时向各参建单位直接拨付工程建设各项费用款项。委托人未能依约及时将工程项目建设资金拨付至各参建单位,导致代管人无法履行其与参建单位的建设合同义务而向第三方承担违约责任,代管人有权向委托人追偿。

4.1.9 委托人应参与并配合代管人完成工程验收、竣工结算、档案移交,按有关规定办理项目接收手续。

4.1.10 委托人应指定联系人负责本项目的联络工作,并保证前述联系方式保持使用且畅通,如发生变更应及时书面通知代管人。

4.1.11 委托人与代管人共同按有关规定依法依规选择工程监理单位、全过程造价咨询单位,并共同与选定的单位签订三方合同;其他建设合同均由代管人与参建单位签订。

4.1.12 委托人或其行业主管部门的内部审计机构根据《海南省内部审计规定》,依法对代管项目进行内部审计,审计所需费用在内部审计单位预算内予以保障,不得在概算中重复列支;委托人负责项目最终财务决算工作。

4.1.13 委托人应在接到代管人书面要求之日起 5 日内就代管人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

4.2 代管人的权利和义务

4.2.1 代管人有权取得代管费和项目奖励。

4.2.2 代管人有权拒绝委托人提出的本合同约定之外的要求。但与本项目具有不可分割的事项，由双方协商解决。

4.2.3 负责根据项目建设有关规定依法选择各类项目参建单位，其中工程监理单位、全过程造价咨询单位与委托人共同选择，并共同与选定的工程监理单位、全过程造价咨询单位签订三方合同，代管人负责与其他各参建单位签订合同，报项目单位备案，并管理和督促各参建单位履行合同。

4.2.4 承担项目工程质量、进度、安全、成本控制、建设资金的使用等管理责任。

4.2.5 以委托人名义办理各种报建、审核、审批手续。

4.2.6 代管人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规，维护委托人的合法权益。

4.2.7 代管人应组建能够满足本项目建设管理需要的项目管理机构，按照建设工作范围和内容完成代管工作，并于每月底前向委托人上报代管管理工作月报。

4.2.8 代管人应按代管范围组织力量开展项目初步设计和概算的编制工作，必须严格按照批准的初步设计及概算开展限额设计，不得随意要求设计部门变更设计方案、增加或减少建设内容、扩大或缩小建设规模、提高或降低建设标准。依法认真组织力量开展招投标活动和实施项目，并按照批准的概算严格开展限额施工，确保项目总投资控制在批准的概算之内，确保工程质量，按期交付使用。代管人必须严格控制项目成本，不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。

4.2.9 代管人应按有关规定选择专业服务机构，并接受政府部门和委托人监督。

4.2.10 代管人在本合同签订之日起 10 个工作日内应向委托人提供代管方案。

4.2.11 代管人应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受委托人及政府相关部门的监督。

4.2.12 代管人应严格执行有关安全生产管理规定，督促各参建单位做好安全生产管理工作，并接受委托人及政府相关部门的监督，承担相应安全责任。

4.2.13 代管人负责组织项目竣工验收，按照各验收单位提出的验收意见，在规定期限组织整改完毕，并将验收合格的项目在规定时间内向委托人移交。代管人应在项目移交后，根据相关合同，负责或配合委托人协调项目缺陷责任期及保修期内维修保养的各项管理事务，其中缺陷责任期内的费用由施工单位负责，缺陷责任期外的费用由责任方(使用单位或施工单位)负责。

4.2.14 代管人应建立完整的项目建设档案，在建设项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向委托人和有关部门移交。未征得有关单位同意，不得泄露与本项目有关资料。

4.2.15 代管人应指定项目经理，如发生变更，代管人应当在变更后及时通知委托人。

4.2.16 项目建设过程中需要发生设计变更或工程签证时，由代管人负责根据现场实际情况按照代管人内控程序办理，并纳入建设费用。

4.2.17 代管人所负责的方案设计等设计结果，须经委托人同意；投资 5 千万以上的项目若委托人要求提供 BIM 成果，由此产生的费用单独计算并计入项目建设成本。

4.2.18 代管人根据建设合同全面履行管理职责，对参建单位合同违约行为收取的违约金，代管人有权通过设立专户等形式统筹安排（如用于对参建单位的考核奖励等），但仅限用于本项目，委托人应与予配合。

5 双方责任

5.1 委托人责任

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

5.1.2 代管人与参建单位签订的建设合同付款条款对委托人具有法律效力，委托人对代管人与各参建单位签订的相关建设合同负有付款义务，应根据相关建设合同约定以及代管人的付款申请，收到代管人相关资料 5 个工作日内按代管人审核的款项直接向各参建单位支付。委托人未按合同约定及时足额拨付项目建设各项费用和代管费，造成工期延长或其它经济损失的，委托人应按照相关建设合同以及本合同的约定向相关参建单位承担相应赔偿责任，如造成代管人经济损失，应向代管人赔偿。

5.1.3 由委托人负责完成的项目建议书、可行性研究报告、初步设计及概算的编制、报批等前期工作，按合同约定由委托人继续负责完成。因委托人负责的上述工作造成项目无法通过政府相关部门前期报建、验收、总投资超概算等问题，应由委托人负责协调政府相关部门并完善相

关手续，代管人予以协助和配合。由此导致费用增加的，由委托人承担，代管目标做相应调整。

5.1.4 如委托人未及时提供项目净地、或因项目用地手续办理、规划指标调整、征地拆迁、三电迁改、七通一平及其他非代管人职责等工作未及时完成，导致项目未能按期推进、工期延迟的，或造成经济损失的，由委托人负责。

5.1.5 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托人与代管人协商解决。

5.1.6 负责督促代管单位做好廉政风险防控工作。

5.2 代管人责任

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

5.2.2 因代管人责任造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其它经济损失的，代管人应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

5.2.3 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，代管人与委托人协商解决。

5.2.4 代管人应对其委托或共同委托的勘察、设计、评估评审、测量、检验检测、造价咨询、招标代理、施工、监理等参建单位进行管理和监督，认真审核工程的勘察、设计、施工、监理等主体施工方案并承担相关责任，各参建单位按建设合同约定向代管人开具各类保函或其他形式的担保；代管人负责以上相关建设合同的付款审核，并及时向委托人提出付款申请。

5.2.5 代管人要对施工阶段中工程建筑建材质量和施工质量严格监管，承担相关责任。

5.2.6 代管人认真贯彻落实对代管项目的全过程跟踪监督，建立健全廉政工作机制，强化代管项目廉政建设。

6 合同生效、变更、终止

6.1 本合同自双方签章之日起生效。

6.2 由于委托人的原因致使建设工作发生延误、暂停或终止，代管人应将此情况与可能产生的影响及时通知委托人，委托人应采取相应的措施。由于委托人未采取相应措施，代管人可暂停执行全部或部分代管业务。

6.3 当事人一方要求变更或解除合同时，应当提前 20 日以书面形式通知另一方，经另一方同意后，方可解除合同，因解除合同使另一方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

6.3.1 如发生以下情形，双方应解除合同：

6.3.1.1 因不可抗力导致本合同无法继续履行；

6.3.1.2 因土地征收问题、前期报建手续无法完成、建设资金未筹措到位等问题导致本合同无法履行；

6.3.1.3 因政府规划调整等政府因素导致本合同无法履行；

6.3.1.4 其他法定合同解除情形。

6.3.2 如根据以上 6.3.1 条约定，双方解除合同，代管人应与相关参建单位终止相关参建合同并进行结算，如因解除合同需承担违约责任的，该违约金计入建设成本，代管人与相关参建单位结算后，应及时报告委托人，由委托人向参建单位支付工程结算款。代管费根据实际发生代管工作量进行结算。

6.4 代管人与委托人办理完成项目移交手续，本合同双方义务履行完毕后，本合同即终止。

第三部分专用合同条款

1 合同适用的法律及代管依据:

2 代管费计算方法:

3 附加工作报酬计算方法:

4 赶工措施费:委托人要求的建设工期少于合理工期,导致代管人需要通过增加管理和施工人员,并采用相应的技术及组织措施所发生的人工费、材料费、机械费等施工中产生费用和代管管理费由委托人支付。

5 非代管人原因造成项目实际代管期限延长的管理费计算方法:委托人同意按以下方法计算并支付代管人延长期代管费:延长期代管费=代管费总额÷代管期限(日)×延长工期(日)。延长期管理费从合同约定的竣工验收或项目交付时间截止日后开始计算(以时间后者为准),解决项目缺陷责任期及保修期工作时间除外,按月支付。

6 工程项目实行验收制度,工程完工后具备验收条件的,由代管人按国家有关规定组织完成竣工验收后,报建设行政主管部门进行备案。

7 工程验收的标准执行设计及国家质量验收标准。

8 竣工移交时间、范围和内容

8.1 在工程竣工验收合格后 30 日内,由委托人、代管人开始进行工程实体移交工作,如因特殊情况需提前使用的,应符合提前使用的有关规定,代管人应与委托人协商一致并及时完善移交手续。

8.2 工程实体移交工作完成后 90 日内完成工程档案的移交工作。

8.3 工程实体移交的效力

在工程实体移交前,除不可抗力因素外引发风险及损失由代管人自行承担;在工程实体移交后,除代管人依本合同约定负责的工程质量造成的风险和损失外,基于本工程所发生的所有风险责任均转移到委托人。

8.4 工程质量保修

8.4.1 在完成项目竣工验收的同时,代管人应负责协助委托人与相关专业工程项目参建单位签订工程质量保修合同,并负责督促参建单位履行保修义务。

8.4.2 工程质量及保修期责任根据中华人民共和国《建设工程质量管理条例》等有关规定执行。

9 建设资金与代管费的支付

9.1 建设资金的支付:委托人根据代管人与参建单位签订的建设合同约定、按代管人、监理单位和全过程造价咨询单位三方共同审核的款项及提出的用款申请,按照程序向各参建单位直接拨付工程建设各项费用款项。委托人按月将付款银行回单发代管人,双方按季度就项目建设资金情况进行对账;委托人负责按代管人、监理单位和全过程造价咨询单位审核的款项向各参建单位直接支付,并负责账务处理工作。委托人负责与施工单位签订农民工工资专用账户资金托管协议,并按规定向专用账户存入工资专项资金。本项目按规定需要以代管人的名义缴纳或代为缴纳的相关费用或支出,如印花税等相关税费、行政事业性费用、评审费、其他工程相关费用等,由代管人向委托人提出申请,委托人收到申请资料后 5 个工作日内向代管人拨付资金。代管人确保该资金专项用于项目支出,委托人确保及时拨付资金。

9.2 代管管理费支付:代管合同生效后 10 日内委托人向代管人帐户支付项目代管费的 30%;工程投资进度达到批准概算的 50%时,代管管理费支付至

50%; 工程投资进度达到批准概算的 80%时, 代管管理费支付至 80%; 竣工财务决算结束之日后 30 日内, 代管管理费支付至 100%。

9.3 鉴于建设资金由项目单位向各参建单位直接拨付, 就工程建设各项费用款项的直接拨付事项双方同意按如下第种方式明确:

(1) 委托人与代管人另行共同与各参建单位签订三方协议(本协议仅针对各合同工程建设费用款项拨付的权利义务, 不涉及应由代管人与参建单位双方签订的建设合同的其他各项责权利条款)。

(2) 由代管人在与各参建单位双方签订的建设合同中明确拨付流程, 业主盖章备案。

10 代管项目在满足工期、质量和投资控制等代管目标的前提下经委托人核实确因代管人工作节约建设资金时, 可向委托人提出代管奖励报告, 奖励金额按以下内容和方法计取:

10.1 如代管人通过优化、加强管理, 使项目提前或按时完成工程竣工验收, 经竣工决算后, 项目投资金额结余小于概算投资额的 10%时 (按批准的相对应的概算投资额), 则委托人给予代管人项目投资节余 30%的奖励; 项目投资金额结余达到投资概算的 10%及以上时, 则委托人给予代管人项目投资节余 50%的奖励。

10.2 如代管人管理的项目获得绿岛杯或省部级、国家级奖项的, 则委托人给予代管人项目投资节余 30%的奖励; 若未形成有效的投资结余, 此部分奖励费用不再计取。如委托人要求项目工程获得绿岛杯或省部级、国家级奖项, 则由此产生的费用另行计取。

10.3 奖励费用和奖励办法由委托人向政府财政部门或相关部门申报，并在项目投资节余中列支，在项目竣工后及时支付。但最高奖励额不超过项目投资节余的 50%。

11 委托人应在 5 日内就代管人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

12 委托人的联系人：，联系电话：。

13 代管人的项目经理：

电话：

项目经理必须与代管人参选时所承诺的人员一致。如发生变更，代管人应派资历相当的项目经理，且经委托人同意。未经委托人书面同意，代管人不得更换项目经理。如项目经理未经委托人书面同意，随意更换项目经理的，代管人须向委托人支付 10 万元的违约金，违约金在付代管服务费时直接扣除。

13.1 关于项目经理和派驻现场人员每月在管理现场的时间要求：代管人委派之本项目经理和派驻现场人员每月驻场不少于 22 天（国定假日除外），如有特殊情况不到管理现场须向委托人请假且得到委托人的批准或认可。人员详见《本项目主要管理人员表》。

13.2 项目经理和派驻现场人员未经批准，擅自离开或无故离开管理现场的违约责任：项目经理和派驻现场人员未经委托人批准，擅自管理现场或无故不到管理现场，代管人须向委托人支付 300/人·天的违约金，违约金在付代管服务费时直接扣除。

13.3 若项目经理或派驻现场人员实际工作能力和工作表现不适应代建管理工作需要，委托人有权要求代管人撤换相关人员，代管人必须无条件更换，且每更换一人次，承包人须向委托人支付 2 万元的违约金。

13.4 派驻现场人员，如发生变更，代管人应派资历相当的人员派驻现场，且经委托人同意。未经委托人书面同意，代管人不得更换。如未经委托人书面同意，随意更换派驻现场人员的，代管人须向委托人支付 5 万元的违约金，违约金在付代管服务费时直接扣除。

14 委托人向代管人提供项目使用需求(或功能需求)报告的具体时间：

15 委托人为代管人提供的现场办公和生活条件:

16 违约责任

16.1 委托人的违约情形

16.1.1 委托人未能按本合同约定及时提供项目相关工作资料,或未能按约定时间及时对代管人书面提交并要求作出决定的事宜作出审批意见,导致工期延误的,工期顺延。

16.1.2 委托人未按合同约定向代管人提供项目净地、未按合同约定时限核拨项目建设资金和代管管理费,造成工期延误的,工期顺延,由此导致代管人及各参建单位停工的费用损失由委托人承担。

16.1.3 委托人未按合同约定的时间内就代管人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面回复,视为同意代管人的要求。

16.1.4 因委托人或政府原因造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化,项目实际建设投资金额超过投资控制金额和批准新增概算的,委托人应支付超出批准概算部分的金额,并同时支付超出部分的代管费用。造成工期延长,工期顺延,委托人承担由此而产生的经济损失和相关责任。

16.1.5 委托人未按合同约定及时足额向代管人及各参建单位拨付工程建设各项费用款项,导致工期延误、投资增加、投入不足、信访维稳事件等各种责任,或者由此导致代管人无法履行与参建单位的各项合同义务,产生的损失和相关责任由委托人承担;如造成代管人向第三方承担违约责任,代管人有权向委托人追偿。若因政府资金不到位或者政府财政部门审核延迟导致各类款项付款延迟,代管人不应追究委托人违约责任。

16.2 代管人的违约情形

16.2.1 代管人擅自减少建设内容、缩小建设规模、降低建设标准的，经相关部门审查认定后，委托人有权根据造成的损失，相应扣罚代管人管理费，同时记入代管不良记录管理档案。

16.2.2 工程质量未达到合同约定的质量标准及出现不符合规范要求的质量问题时，代管人有责任进行整改，直至达到约定的工程质量标准为止，由此造成的损失由代管人负责。

16.2.3 在项目代管过程中因代管人原因造成工期滞后或经调整施工计划后仍无法按委托人要求的合理工期完成代管工作的，或者出现工程质量问题，由此造成的损失(包括但不限于实际经济损失)，由代管人负责。并且委托人有权要求更换代管管理人员和项目经理。代管人应在 5 日内就委托人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面回复，未在规定时限内答复的视为同意委托人的要求。

16.2.4 项目代管期间出现安全事故的，代管人按国家有关规定承担相关责任。

16.2.5 代管人必须按照批准的方案组织编制初步设计及概算，方案确定的建设内容、建设标准、建设规模应符合可行性研究报告批复的范围。若因代管人原因使项目总投资概算超过可行性研究报告批准的总投资估算的 10%，可行性研究报告应当重新报批，代管人应承担相关责任。

16.2.6 除下列原因之外，代管人必须严格控制项目建设成本，未经委托人认可、项目主管部门出具意见及发改部门批准，擅自调整设计内容造成超概算的，所增加建设资金由代管人承担：

- (1) 国家及省内相关政策有重大调整的；
- (2) 因暴雨、地震、水灾、台风等自然灾害导致重大损失的；

(3)因政府决策要求需调整的;

(4)因地质条件、建设地点、建设规模、技术方案等发生重大变化的。项目建设期间,除前款规定情形外,确需增加投资概算的,项目单位应当及时提出调整方案及资金来源,报同级人民政府审定后,由原初步设计及概算审批部门调整概算,并按原渠道安排增加的投资概算资金。

16.2.7 因代管人原因造成项目实际代管期限延长,代管人应支付委托方违约金,违约费计算方法:延长工期赔偿费=代管费总额÷代管期限(日)×延长工期(日)×1.5。

17 争议的解决方式

在合同执行过程中引起的争议,合同双方可通过协商并订立补充合同解决;若协商未能达成一致,则提交项目所在地的人民法院诉讼解决。

18 其他约定

18.1 根据国家有关工程建设、廉政建设的规定,为做好项目代管工作中的党风廉政建设工作,保证代管项目高效优质,保证代管项目建设资金的安全和有效使用以及投资效益,合同各方应在签订本合同的同时签订《廉政合同》。

18.2 双方一致认可签署页的联系人、地址为有效的法律文书送达地址,直接送达或以邮寄的形式送达。上述地址视为有效的法律送达,变更地址需以书面形式告知对方,否则被送达方需承担不利的法律后果。以邮件方式送达的,邮件寄出后第5日视为送达,包括且不限于因收件人原因致使邮件下落不明或无法送达的。法院诉讼中的一审、二审、再审、执行阶段可以上述地址为送达地址。

18.3.1 本项目计划基准施工工期 天,合理最短工期 天。乙方投标加盖公章的《工期压缩承诺函》为本合同履行依据,乙方须在保证工程质量、施工

安全、文明施工的前提下严格履行赶工工期承诺，严禁以牺牲质量、安全为代价盲目赶工。

18.3.2 乙方无正当理由未完成承诺赶工工期的，执行以下梯度处罚：实际逾期工期占承诺赶工工期 5%及以内的，每日按代管服务费总额 0.5%计取违约金；实际逾期工期占承诺赶工工期 5%-10%（含）的，在原有处罚基础上，额外扣减服务费总额 5%；实际逾期工期占承诺赶工工期超 10%的，视为严重违约，甲方有权解除合同，乙方承担全部经济损失。

18.3.3 本条款约定违约金、罚款，甲方可直接从履约保证金或当期应付服务费中抵扣，不足部分依法追偿。甲方出具书面处罚通知书，载明违约事实及扣款金额，送达即生效，乙方不得异议。

18.3.4 地震、洪水等不可抗力，乙方 24 小时内提交书面申请并经甲方审批，可顺延工期；因甲方设计变更、规划调整导致延误的，据实顺延工期。《工期压缩承诺函》为本合同附件，具有同等法律效力；本条款不免除乙方合同约定的其他违约责任。

19 未尽事宜，合同双方可在本条另行特别约定：

第五章 项目需求

一、比选概述

为了做好海南外国语职业学院东校区(二期)宿舍组团建设项目代管单位比选工作,海南外国语职业学院拟通过比选方式,选定一家海南省国有资产监督管理委员会《关于省属企业参与政府投资社会领域基本建设项目代管制的通知》(琼国资改〔2021〕147号)推荐的企业进行本项目代管建设工作。

- 1.采购方式:比选;
- 2.合同履行期限:合同签订之日起至代管项目工程竣工财务决算结束之日止;
- 3.质量要求:合格;
- 4.工期:计划基准施工工期470天,本项目合理最短工期:400天。

5.派驻人员:派驻的人员应具有三年以上的代管项目经验,派驻人员不得少于2人。(驻场人员须为中级及以上职称,提供具体人员职称证书及在本单位2025年6月1日至今任意3个月的社保凭证及承诺(承诺人员人数及具有三年以上的代管项目经验)加盖公章)

二、项目名称

东校区(二期)宿舍组团建设项目

三、项目拟建地点

海南外国语职业学院东校区

四、项目规模和主要建设内容

本项目建设项目规划用地面积为7733.68 m²,规划建设总建筑面积为18388.10 m²,主要建设第2栋学生宿舍楼、第3栋学生宿舍楼及发电机房,其中:第2栋学生宿舍楼为地上8层,建筑面积为10426.49 m²,建筑占地面积为1329.28 m²,建筑高度为31.65m;第3栋学生宿舍楼为地上8层,建筑面积为7916.37m²,建筑占地面积为1012.48 m²,建筑高度

为 31.65m；发电机房为地上 1 层，建筑面积为 45.24 m²，建筑占地面积为 45.24 m²，建筑高度为 4.20m。主要建设内容包括各建筑单体的建筑工程、装饰装修工程、给排水工程、电气工程、通风工程、消防工程及室外给排水、电气、消防、道路、铺装、绿化、停车场、篮球场、土方等基础配套设施工程。

五、项目总投资

项目估算总投资 10259.61 万元，其中：工程费 8910.58 万元，工程建设其他费 860.48 万元，预备费 488.55 万元。

六、项目代管服务费比选控制价

项目代管服务费（比选控制价）**142.6**万元（最终金额以省发改委可研批复的代管管理费金额为准），项目采用折扣率比选方式，学校仅提供初步的比选控制价（**142.6**万元），该金额仅作为比选报价参考，不作为合同计价依据。参选人仅需填报报价折扣率（百分比， $\leq 100\%$ ），最终合同价款按省发改委可研批复的审定金额 $\times$ 中选折扣率确定。（注明：该代管费用包含且不限于人工费、差旅费、资料收集、国家或地方相关标准文件购置及代管文件印刷、后续协助委托人进行预算编制、预算评审、代管及各种管理费、税金、利润和涉及到的所有风险、责任、义务等全部费用。除双方另有约定外，委托人不再向代管人支付其他任何费用。）

七、服务内容

1. 服务范围：乙方代行甲方（项目业主）施工现场主体责任和权利，负责项目工程施工报批（包含但不限于消防、防雷等）、协调、竣工验收、决算直至项目整体移交等组织实施与建设管理。

2. 代管管理的职责

2.1. 根据代管合同约定，协调组织开展项目优化工作，及办理项目审批手续；

2.2. 按照批准的项目文件，负责组织施工图设计和优化、工程量清单、控制价编制及政府报审工作；负责根据项目建设有关规定依法依规选择各项目参建单位，其中工程监理单位、全过程造价咨询单位与项目单位共同选择，并共同与选定的工程监理单位、全过程造价咨询单位签订三方合同，代管单位负责与其他各参建单位签订合同，报项目单位备案，并管理和督促

各参建单位履行合同；依法办理施工许可等项目审批手续；

2.3. 依法承担法律、法规和合同规定的工程质量、进度、环保、安全和投资等管理责任。配合有关部门依法组织的检查、考核等，负责落实整改；

2.4. 严格执行国家和省有关规定，以项目单位名义办理项目相关审批手续并落实相关要求；依据合同协助完成征地拆迁、三电和管线迁改等项目前期工作（如有）；

2.5. 拟定项目进度计划、资金使用计划、工程质量和安全保障措施等，并报经项目单位同意；

2.6. 按照相关规定办理向项目单位提出项目建设中出现的重大设计变更及、概算调整建议，由项目单位按照相关等审批调整程序履行报批手续；

2.7. 落实其企业责任。依法依规开展招投标活动，不得设置不合理条件限制或排斥投标人或潜在投标人；对在招标活动中存在违法行为的直接责任人应严肃处理，涉及监察对象的违法行为应向纪委监委移交，涉及招标人与投标人串通损害国家利益的问题应主动向公安机关报案；加强合同管理，同时配合住建部门落实人员实名制信息化管理，确保施工、监理单位人员按合同约定到岗履职。

2.8. 组织工程验收，负责竣工结算，协助编制项目财务决算，准备竣工验收和向项目单位整体移交等相关工作；应当在合同约定时间内及时办理竣工备案。

2.9. 承担项目档案及有关技术资料的收集、整理、归档等工作，组织有关单位编制竣工文件；

2.10. 负责工程质量问题的处理，依法承担相应职责；负责项目缺陷责任期及保修期内维修保养的各项管理事务，其中缺陷责任期内的费用由施工单位负责，缺陷责任期外的费用由责任方（使用单位或施工单位）负责；与建设、施工等参建单位共同承担工程质量终身责任；

2.11. 认真贯彻落实对代管项目的全过程跟踪监督，建立健全廉政工作机制，强化代管项目廉政建设。

2.12. 代管合同约定的其他职责。

八、付款时间、方式及条件：由比选人与中选人在签订合同时具体约定

九、其他

1. 项目的实质性要求：按本比选文件要求和中选人参选文件内容实施。

2. 合同的实质性条款：比选人与参选人的名称和住所、标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限及地点和方式、验收要求、违约责任、解决争议的方法等内容。

3. 安全标准：符合国家、地方和行业的相关政策、法规
4. 验收方法及标准：按本比选文件和参选文件的内容，国家、地方和行业的相关政策、法规实施。
5. 法律法规规定的强制性标准：无。

第六章 技术标准和要求

适用标准、规范的名称：除适用现行国家及省市相关的所有标准、规范、规程外，承诺包人还必须遵守发包人在签订合同时及建设项目过程中制订的相关管理规定。

国内没有相应标准、规范时的约定：由发包人委托的设计单位提出标准及规范(含国外标准)，经工程师确认后执行。

第七章 参选文件格式

（项目名称）

参 选 文 件

参选人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人____（签字或个人签章）

_____年__月__日

目 录

- 一、参选函
- 二、法定代表人身份证明
- 三、授权委托书
- 四、联合体协议书（不接受联合体投标，此文件不需要填写）
- 五、项目管理机构
- 六、资格审查资料
- 七、其他材料（比选文件要求的、参选人认为有必要提供的其它资料）

一、参选函

1. 我方已仔细研究了 _____（项目名称）比选文件的全部内容，愿意以报价折扣优惠____%作为参选报价（注：折扣优惠 10.00%即为 9 折优惠，以此类推，保留两位小数。），合同履行期限 _____，工程质量达到 _____，项目负责人：_____，参选有效期：_____。

2. 我方承诺在比选文件规定的参选有效期内不修改、撤销参选文件。

3. 如我方中选：

（1）我方承诺在收到中选通知书后，在中选通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）我方承诺按照比选文件规定向你方递交履约担保。

4. 我方在此声明，所递交的参选文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“参选人须知”第 1.4.2 项和第 1.4.3 项规定的任何一种情形。

5. _____（其他补充说明）。

参选单位：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或个人签章）

地址：

网址：

电话：

传真：

邮政编码：

年_____月_____日

二、法定代表人身份证明

参选人名称：_____

单位性质：_____

成立时间：__年__月__日

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（参选人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人二代身份证复印件

参选人：_____（盖单位章）

_____年__月__日

三、授权委托书

本人_____（姓名）系_____（参选人名称）的法定代表人，现委托__（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、递交、撤回、修改（项目名称）参选文件，其法律后果由我方承担。

代理人无转委托权。

附：代理人（被授权人）二代身份证复印件

参选人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或个人签章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字或个人签章）

身份证号码：_____

_____年____月____日

四、联合体协议书（不接受联合体投标，此文件不需要填写）

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

1、_____（某成员单位名称）为_____（联合体名称）牵头人。

2、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本项目参选文件编制和合同比选活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3、联合体将严格按照比选文件的各项要求，递交参选文件，履行合同，并对外承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式__份，联合体成员和比选人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

成员一名称：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

成员二名称：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

.....

_____年_____月_____日

五、项目管理机构

（一）项目管理机构组成表

职务	姓名	职称	执业或职业资格证明				备注
			证书名称	级别	证号	专业	

（二）主要人员简历表

“主要人员简历表”中的项目负责人应附身份证、学历证及职称证书等复印件；其他主要人员应附身份证、职称证书等复印件。

姓 名		年 龄		学 历	
职 称		职 务		拟在本合同 任职	
毕业学校	年毕业于 学校 专业				
主要经历					
时间	参加过的类似项目		担任职务	发包人及联系电话	

六、资格审查资料

（一）参选人基本情况表

参选人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	项目经理（建造师）		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技 工		
经营范围						
备注	附企业营业执照等证件的复印件。					

（二）参选人资质条件、能力和信誉

具体要求详见参选人须知前附表。

(三) 近年完成的类似项目情况表

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
合同价格	
开工日期	
竣工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目经理	
技术负责人	
总监理工程师及电话	
项目描述	
备 注	

附：合同证明复印件

七、其他材料

（比选文件要求的、参选人认为有必要提供的其它资料）