



项目编号：南基（服）2022-007

南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造 工程项目管理服务

招标文件

南京大学基本建设处

2022年3月9日



目 录

第一章 招标公告	2
一、项目概况	2
二、投标人资格要求	2
三、信息发布	3
四、招标文件获取方式	3
五、报名方式与截止时间	3
六、投标截止（开标）时间及投标文件送达方式	3
七、联系方式	4
八、其他事项	4
第二章 投标人须知	5
前附表	5
一、总则	6
二、招标文件	6
三、投标文件	7
四、开标	8
五、评标	9
六、合同授予	9
七、重新招标和特殊情况处理	9
八、其他事项	10
第三章 评标办法	11
一、评分方法	11
二、评分细则	11
三、评标程序	12
四、澄清与修正	13
第四章 招标需求	14
一、项目概况	14
二、项目管理范围与内容	14
三、其他	15
第五章 合同条款及格式	16
第一部分 协议书	17
第二部分 通用条件	19
第三部分 专用条件	26
第六章 投标文件格式	31
一、投标函	31
二、报价一览表	32
三、投标单位情况表	33
四、法定代表人资格证明书	34
五、法定代表人授权委托书	35
六、拟指派本项目的技术人员明细表	36
七、企业及项目负责人业绩表	37
八、承诺书	38
九、其他	39



第一章 招标公告

根据相关法律法规和学校管理要求，南京大学基本建设处（以下简称“基建处”）拟以招标采购方式选定“南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造工程项目管理服务”项目的供应商，欢迎符合资质的供应商参与投标。

一、项目概况

1、项目编号：南基（服）2022-007

2、项目名称：南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造工程项目管理服务

3、项目规模：本项目是以新教楼为基础的改造，其中主楼建筑面积 4470 m²，层数为 5 层，辅楼建筑面积 640 m²，层数为 2 层。本次改造为整体改造，主要改造内容包括但不限于拆除、结构加固、土建、装饰装修、给排水、电气、暖通、智能化、景观等专业工程施工，建按工程造价约 2247 万元。

4、招标范围：南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造工程项目管理服务，包含工程施工、竣工验收、交付使用及审计结算等管理工作。对本工程中出现的质量、进度、安全和投资问题向招标人提供咨询意见，并在招标人的授权范围内，对设计单位、施工单位、监理单位、审计单位等参建单位行使一定的管理职能。

5、项目管理服务期：220 日历天（其中总包工程工期约 130 日历天）。实际项目管理服务期从项目管理单位进场至工程交付使用及审计结算工作完成止。

6、项目预算：22.47 万元

二、投标人资格要求

1、资质要求

（1）投标人应具有独立法人资格，招标内容在其营业执照经营范围内。（提供加盖投标人公章的营业执照扫描件/复印件。）

（2）企业资质类别及等级（具有以下条件之一）：

①具有工程设计综合甲级资质或工程设计建筑行业乙级（含）以上资质或工程设计建筑行业（建筑工程）乙级（含）以上资质；

②具有房屋建筑工程监理乙级（含）以上资质；

③具有工程咨询单位资信乙级（含）以上证书（专业资信），且业务范围含建筑；

④供应商入围省级及以上行政主管部门公布的项目管理试点企业和政府投资工程集中代建机构名单。

（提供加盖投标人公章的证书扫描件/复印件。）

（3）项目负责人资质类别和等级：项目负责人具有一级注册建筑师或者一级注册结构师或国家注册监理工程师或一级注册建造师或一级注册造价工程师执业资格。（提供加盖投标人公章的注册（或登记）证书扫描件/复印件；同时提供近半年[2021 年 9 月至 2022 年 2 月]投标人为项目负责人缴纳养老保险金的证明材料，退休返聘人员需提供退休证明及返聘证明。）

2、财务要求（以下证明材料，任意提供一种）：



- (1) 银行出具的资信证明（评审前六个月内，提供加盖投标人公章的扫描件/复印件）；
- (2) 2020 年度的财务报告（提供加盖投标人公章的扫描件/复印件）；
- (3) 评审前六个月内任意一个月财务状况报告（财务状况报告至少包括资产负债表和利润表；提供加盖投标人公章的扫描件/复印件）。

3、信誉要求（提供以下承诺并加盖投标人公章）：

- (1) 投标文件中的重要内容没有失实或者弄虚作假；
- (2) 投标人未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；
- (3) 投标人没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的。

4、其他要求：

- (1) 法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，不得同时投标，否则取消所有相关投标人的投标资格，并限制所有相关投标人今后参与南京大学招标活动的资格。
- (2) 本项目不接受联合体投标。

投标人必须在投标文件中对上述资格要求逐条响应并根据要求提供有效证明材料，否则将导致投标无效。

三、信息发布

本项目相关信息均在“南京大学基本建设处”网站 (<https://jjc.nju.edu.cn>) 上发布。

四、招标文件获取方式

本项目招标文件详见招标公告附件，请各有意参与投标的供应商自行前往“南京大学基本建设处”网站 (<https://jjc.nju.edu.cn>) 下载。

五、报名方式与截止时间

1、报名方式：投标人将报名信息以邮件形式发送至：13705165269@163.com；报名邮件主题统一为：**南基（服）2022-007 南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造工程项目管理服务**；报名信息格式不限，但必须包含招标采购项目名称、项目编号及投标单位名称、联系人、联系方式等内容。。

2、报名截止时间：2022 年 3 月 11 日 17 时 00 分。

3、未登记报名的，招标人有权拒绝投标人参加投标。

六、投标截止（开标）时间及投标文件送达方式

1、投标截止（开标）时间：2022 年 3 月 15 日 9 时 30 分。

2、投标文件送达方式：投标人按招标文件要求将投标文件加盖公章后制作成 pdf 文件，将 pdf 及 word 文件一并打包并通过 WINRAR 或 WINZIP 软件进行加密压缩，在投标截止时间内发送至 13705165269@163.com。

3、投标文件必须按招标文件规定的时间及方式送达，逾期或不符合加密要求的投标文件视为无效投标文件。



七、联系方式

联系人：陆老师

联系电话：025-85789926

电子邮箱：13705165269@163.com

八、其他事项

1、投标人须对其所提供资料的真实性和投标行为的合法性负责，如有作假或违纪，一经查实，立即取消其投标资格，并将其列入不良行为记录名单，禁止参加基建处其他招标采购活动，同时在网上进行实名通报。

2、本招标采购事宜解释权属于基建处。

南京大学基本建设处

2022年3月9日



第二章 投标人须知

前附表

项号	项目名称	编列内容
1	招标人	名称：南京大学 联系人：陆老师 电话：025-85789926 邮箱： 13705165269@163.com
2	项目名称	南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造工程项目管理服务
3	项目地点	南京市鼓楼区汉口路 22 号南京大学鼓楼校区
4	项目规模	本项目是以新教楼为基础的改造，其中主楼建筑面积 4470 m ² ，层数为 5 层，辅楼建筑面积 640 m ² ，层数为 2 层。本次改造为整体改造，主要改造内容包括但不限于拆除、结构加固、土建、装饰装修、给排水、电气、暖通、智能化、景观等专业工程施工，建安工程造价约 2247 万元。
5	招标范围	南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造工程项目管理服务，包含工程施工、竣工验收、交付使用及审计结算等管理工作。对本工程中出现的质量、进度、安全和投资问题向招标人提供咨询意见，并在招标人的授权范围内，对设计单位、施工单位、监理单位、审计单位等参建单位行使一定的管理职能。
6	项目管理服务期	220 日历天（其中总包工程工期约 130 日历天）。实际项目管理服务期从项目管理单位进场至工程交付使用及审计结算工作完成止。
7	质量要求	符合国家规定、技术规范、标准等要求。
8	报价方式	<input checked="" type="checkbox"/> 总价包干 报价要求：投标人应根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）结合市场实际和自身条件自行报价，中标后不论施工方案及工程造价如何调整，项目管理费总价不变。
9	项目预算（最高投标报价）	最高投标报价 22.47 万元，超过最高投标报价的为无效报价。
10	投标人资格要求	详见招标公告
11	现场踏勘	自行踏勘
12	答疑时间	招标人未安排统一答疑，投标人如有不清楚之处或认为招标文件有任何不合理之处，可于投标截止（开标）前一天 17:00 前将相关疑问以书面形式（加盖单位公章）的扫描件或图片格式发至 13705165269@163.com ，招标人统一以书面形式通过邮件答疑。如投标人在规定时间内未提交书面文件，视为对招标文件无异议。
13	投标有效期	投标截止之日起 60 日历天内有效。
14	投标费用	投标人自行承担
15	投标截止（开标）时间	2022 年 3 月 15 日 9 时 30 分
16	投标文件加密要求及送达方式	投标人按招标文件要求将投标文件加盖公章后制作成 pdf 文件，将 pdf 及 word 文件一并打包并通过 WINRAR 或 WINZIP 软件进行加密压缩，在投标截止时间内发送至 13705165269@163.com 。未加密投标文件视为无效投标文件。
17	开标方式	开标方式：腾讯会议 会议时间：2022 年 3 月 15 日 9 时 30 分-10 时 00 分 会议 ID：910-635-539 会议密码：031501
18	投标文件解密方式及解密时限	解密方式：投标人法人或授权委托人参加腾讯会议并当场发送解压密码。 解密时限：腾讯会议开始后 15 分钟内。
19	纸质投标文件	中标人须在中标公告结束后一周内向招标人免费提供贰份与电子投标文件完全一致的纸质投标文件。
20	评标办法	综合评分法



一、总则

（一）项目概况及招标范围

根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本标段进行招标。项目概况及招标范围见投标人须知前附表。

（二）投标人资格要求

1、投标人应具备承担本项目服务的资质条件、能力和信誉。投标人资格要求见投标人须知前附表。

2、投标人须知前附表（招标公告）规定接受联合体投标的，联合体各方必须按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方的权利义务；由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；联合体各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体在同一项目中参加投标。

（三）投标费用

投标人应承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的一切费用。不管投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。

（四）踏勘现场

1、投标人应对现场和周围环境进行勘察，以获取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人承担。

2、招标人向投标人提供的有关的资料和数据是招标人现有的能使投标人利用的资料。招标人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

（五）转包和分包

本项目未经允许不得转包和分包。

（六）偏离

招标文件允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏离应当符合招标文件规定的偏离范围和幅度。

二、招标文件

（一）招标文件的组成

1、本招标文件包括：

- （1）招标公告；
- （2）投标人须知；
- （3）评标办法；
- （4）招标需求；
- （5）合同条款及格式；
- （6）投标文件格式；



- (7) 投标人须知前附表规定的其他材料；
- (8) 本项目招标文件的澄清、答复、修改、补充的内容。

(二) 招标文件的澄清与修改

1、投标人在收到招标文件、图纸（如有）和踏勘现场后，若有疑问需要澄清，应按投标人须知前附表规定的时间前以书面形式递交给招标人，招标人将书面解答同时通过邮件提供给所有投标人。如投标人在规定时间内未提交书面文件，视为对招标文件无异议。

2、在投标截止日期前，招标人都可能会以书面通知的方式修改招标文件。修改通知作为招标文件的组成部分，对投标人起同等约束作用。

3、为使投标人在编制投标文件时把修改通知内容考虑进去，招标人可以酌情延长递交投标文件的截止日期。具体时间将在修改通知中写明。

4、招标文件、修改通知内容相互矛盾时，以最后发出的通知为准。

三、投标文件

(一) 投标文件的组成

1、投标文件包含下列内容：

- (1) 投标函；
- (2) 投标函附表；
- (3) 法定代表人资格证明书或附有法定代表人身份证明的授权委托书；
- (4) 联合体协议书（如有）；
- (5) 投标人资格证明文件；
- (6) 服务实施方案；
- (7) 招标公告、投标人须知前附表及评标办法规定的其他材料；
- (8) 投标人认为有必要提交的其他资料。

以上材料须逐页按顺序编码并按要求签章，如有弄虚作假者作废标处理，招标单位有权追究其法律责任。

(二) 投标报价

1、投标人在报价前，应对本项目的有关服务要求、服务标准、项目所在区域环境、交通情况进行详细研究，应认真考虑投标报价风险以及中标后自身的经济承受能力，合理确定自身的投标报价。投标报价应包括招标文件和合同条款的规定，执行及完成本项目所包含的全部工作内容的费用，投标人应对投标报价的准确性承担一切责任，如有任何错漏，后果自负。

2、投标报价应包括招标文件所确定的招标范围内全部工作内容以及按合同规定为完成上述服务内容



所必须的人员、设施、材料、技术、劳务、交通、差旅、现场配合、保险及其它必需的相关服务费用和国家规定的保险、利润、税金等全部费用。

3、投标人应根据招标人提供的招标文件和项目管理要求，考虑以后有可能调整的因素，按照招标文件的要求进行报价。

4、投标人应根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）结合市场实际和自身条件自行报价，中标后不论施工方案及工程造价如何调整，项目管理费总价不变。

5、招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价在投标人须知前附表中载明。

6、投标人对该项目只允许有一个报价，招标人不接受任何有选择的报价及修正报价。投标人在投标文件开标后，不得调整、修改报价。

7、投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

8、投标人承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的一切费用。不管投标结果如何，招标人对上述费用不承担任何责任。

（三）投标文件的编制

1、投标文件应按前述顺序编制并加盖投标人公章，招标文件有格式规定的按格式填写，无格式要求的自定格式，但需风格一致。如有弄虚作假者作废标处理，招标人有权追究其法律责任。

2、投标人按招标文件要求将投标文件加盖公章后制作成 pdf 文件，将 pdf 及 word 文件一并打包并通过 WINRAR 或 WINZIP 软件进行加密压缩，在投标截止时间内发送至 13705165269@163.com。中标人须在中标公告结束后一周内向招标人免费提供两份与已发送电子投标文件完全一致的纸质投标文件。招标人若发现中标人纸质投标文件与已发送电子投标文件存在不一致之处，有权取消其中标资格。

四、开标

（一）开标时间和方式

招标人在投标人须知前附表规定的投标截止时间（开标时间）并按投标人须知前附表规定的开标方式进行公开开标，投标人的法定代表人或授权代表参加开标会议，法定代表人或授权代表参加开标会议时须备注公司名称和本人姓名。

（二）开标程序

主持人按下列程序进行开标：

1、按照招标文件规定检查投标文件的加密情况，投标文件未按照招标文件的要求予以加密的，将作为无效投标文件。加密情况经确认无误后，合格投标材料由工作人员根据投标人当场提交的密码进行解密，宣读投标人名称、投标价格和其他招标人认为有必要的内容，并记录在案。



- 2、投标人代表、监标人（见证人）、记录人等有关人员在开标记录上签字确认。
- 3、开标结束。

五、评标

（一）评标工作的组织和依据

- 1、南京大学基建处负责组建三人以上单数的评标委员会。
- 2、评标委员会秉持客观、公正的原则，对投标文件进行系统地比较和评审。
- 3、现行相关法律法规及本招标文件，是评审的依据。

（二）评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。

六、合同授予

- 1、招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人。
- 2、招标文件、中标供应商的投标文件及有效承诺文件等，是签订合同的依据。
- 3、招标人与中标供应商应当在中标结果公示(无异议)后 5 日内，按照招标文件、中标供应商的投标文件及有效承诺等文件的主要内容，洽谈和签订合同。

七、重新招标和特殊情况处理

（一）重新招标

在招标过程中，出现下列情况之一的，应予重新招标：

- 1、提交合格投标文件的投标人少于三家；
- 2、投标人的报价均超过了招标预算，招标人不能支付的；
- 3、所有投标被否决的。

（二）特殊情况处理

如经过二次（或以上）招标后仍出现投标人不足三家的情况，除招标任务取消情形外，其招标文件经评委会认定没有歧视限制条款的情况下，招标人可根据实际情况采用其他采购方式采购。需要采用其他采购方式采购的，按照以下方式处理：

1、如改用竞争性谈判方式采购的：原评标委员会所有成员为竞争性谈判小组成员。谈判小组所有成员应当集中逐一与投标人分别进行谈判；在谈判过程中，谈判小组可以根据谈判文件和谈判情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款；谈判小组根据质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且最后报价最低的原则提出成交候选人或确定成交供应商。

2、如改用单一来源采购方式的：原评标委员会所有成员为单一来源谈判小组成员。在保证采购项目质量和双方商定合理价格的基础上进行采购。



3、如改用竞争性磋商方式采购的：原评标委员会所有成员为竞争性磋商小组成员。原招标文件评标办法，为磋商评审办法。磋商小组所有成员应当集中逐一与投标人分别进行谈判磋商；在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款；经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选供应商；如果投标人的最终评分相同，投标报价低者优先；如果投标报价仍一致时，则由评标委员会抽签确定排序。

4、投标人是否同意采购方式的改变，应在收到通知后 24 小时内书面向招标人邮件回复（发送邮件至 13705165269@163.com）；若不在规定时间内回复，视为放弃投标。

八、其他事项

- 1、招标文件中所有内容的解释权归招标人所有，投标人如有不清楚之处，可在开标前向招标人提出。
- 2、按程序对本招标文件所作的书面澄清、答复、修改、补充的内容，是本招标文件的组成部分。



第三章 评标办法

一、评分方法

本项目采用下列第 2 种方式进行评标：

1、有效最低评价法：是指在投标文件能够满足招标文件实质性要求的投标人中，评审出投标价格最低的投标人，但投标价格低于其企业成本的除外。

2、综合评分法：是指在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的比重或者权值等进行打分，按评标总得分由高到低的顺序推荐中标候选人供应商，进而确定中标供应商的评标方法。

二、评分细则

序号	评分项目	分值	评分标准
1	投标报价	25 分	以有效投标文件的评标价算术平均值为 A（若 $7 \leq$ 有效投标文件 < 10 家时，去掉其中的一个最高价和一个最低价后取算术平均值为 A；若有效投标文件 ≥ 10 家时，去掉其中的二个最高价和二一个最低价后取算术平均值为 A）。评标基准价=A×K，K 值在投标文件开启前由投标人推选的代表随机抽取确定，K 值的取值范围为 95%-100%（抽取数值为 95%、95.5%、96%、96.5%、97%、97.5%、98%、98.5%、99%、99.5%、100%）。评标委员会在评标报告签字后，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变，但评标过程中的计算错误可作调整。投标报价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的，投标报价每高于评标基准价 1%扣 0.2 分；投标报价每低于评标基准价 1%扣 0.1 分，偏离不足 1%的，用插入法计算，保留两位小数。
2	项目管理 人员	30 分	<p>项目负责人（满分 6 分）： 项目负责人所学专业为工程类的得 2 分；同时具有工程师及以上职称证书的加 4 分。（提供毕业证、职称证扫描件/复印件加盖公章）</p> <p>项目组成员（不含项目负责人）（满分 24 分）： 1、机电安装管理人员 1 名：具有机电工程一级注册建造师执业资格证书的得 4 分；同时具有工程师及以上职称证书的加 4 分。 2、安全管理人员 1 名：具有国家注册安全工程师执业资格证书的得 4 分，具有市级及以上建设行政主管部门颁发的安全员证书的得 2 分；同时具有工程师及以上职称证书的加 4 分。 3、工程造价管理人员 1 名：具有一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师）执业资格证书的得 4 分；同时具有工程师及以上职称的加 4 分。 （同 1 人只能参与一个评分项的打分，不重复计分。提供职称证书、执业资格证书扫描件/复印件加盖公章；同时提供近半年[2021 年 9 月至 2022 年 2 月]投标人为项目组所有人员缴纳养老保险金的证明材料（须加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），投标人应将养老保险金缴费证明材料编入投标文件中，否则不得分。）</p>
3	项目管理 方案	40 分	<p>(1) 项目分析内容全面，重点突出，针对性强。优得 5 分，良得 4 分，中得 3 分，差得 2 分，未提供的不得分。</p> <p>(2) 质量控制管理措施得力，针对性强。优得 5 分，良得 4 分，中得 3 分，差得 2 分，未提供的不得分。</p> <p>(3) 进度控制管理措施得力，针对性强。优得 5 分，良得 4 分，中得 3 分，差得 2 分，未提供的不得分。</p> <p>(4) 投资控制管理措施得力，针对性强。优得 5 分，良得 4 分，中得 3 分，差得 2 分，未提供的不得分。</p> <p>(5) 安全管理方案得力，针对性强。优得 5 分，良得 4 分，中得 3 分，差得 2 分，未提供的不得分。</p> <p>(6) 现场组织协调方案（包括总包与各专业工程分包及各参建单位的组织协调）得力，针对性强。优得 5 分，良得 4 分，中得 3 分，差得 2 分，未提供的不得分。</p> <p>(7) 合同与信息方案且措施得力。优得 5 分，良得 4 分，中得 3 分，差得 2 分，未提供的不得分。</p> <p>(8) 针对本项目使用单位对功能需求性的特点、施工组织难点提出合理化建议。优得 5 分，良得 4 分，中得 3 分，差得 2 分，未提供的不得分。</p>
4	业绩	5 分	提供投标人自 2019 年 1 月 1 日（含）以来承担过单项工程面积 4000 平方米及以上或单项工程建安工程费 2000 万元及以上的房屋建筑工程项目管理或代建业绩的，有一个得 2.5 分，最多



序号	评分项目	分值	评分标准
			得 5 分。（时间、面积、金额以合同为准，提供合同复印件加盖公章。合同不能反映相关数据的，可提供项目批复文件或竣工结算文件或财务决算报告复印件加盖公章。）

注：若未按上述要求提供书面及证明材料，或提供的书面及证明材料无法提供完整投标响应信息均不给分。任何由于投标人原因导致书面及证明材料缺失、字迹模糊无法分辨、内容错漏的情形，均可能导致该投标人的评审项失分。

三、评标程序

（一）资格审查

评标委员会依据法律法规和招标文件的相关规定，对供应商的资格证明等进行审查，以确定供应商是否具备资格。招标公告中投标人资质要求的所有材料，投标人必须放入投标文件中。

（二）初步评审

1、评标委员会依据招标文件的规定，对投标文件的有效性、完整性以及对招标文件的响应程度进行审核，以确定供应商是否实质性响应招标文件的要求。

2、有下列情形之一的，投标文件无效：

（1）投标文件中的投标函无企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）签字，或未加盖投标人公章的；

（2）投标文件未按招标文件规定的格式和内容填写、签字、盖章，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；

（3）投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；

（4）投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的验收、计量、价款结算和支付办法的；

（5）投标报价超出项目预算或明显低于成本价并无法做出有效说明的；

（6）投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效的；（按招标文件规定提交备选投标方案的除外）

（7）不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

（8）以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；

（9）明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

（10）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他应当否决投标的情形。

评标委员会根据规定否决不合格投标或者界定为废标后，因有效投标不足三个使得投标明显缺乏竞争的，评标委员会可以否决全部投标。所有投标被否决的，招标人依法重新组织招标。

（三）详细评审

1、评标委员会成员按照招标文件和本办法上述有关规定，对各投标文件评分。

2、各投标人的得分为各评委所评定分数的算术平均值。



3、各项统计、评分结果均按四舍五入方法精确到小数点后两位。

（四）评标结果与定标

1、评标委员会根据各投标人投标的最终评分,按高低次序确定投标人最终的排列名次,并按照招标文件中规定推荐不超过三名有排序的合格的中标候选人;如果投标人的最终评分相同,投标报价低者优先;如果投标报价仍一致时,则由评标委员会抽签确定排序。

2、一般情况下正序排名第一的中标候选人确定为中标人。中标人因不可抗力或者自身原因不能履行合同的,或中标人因其它原因被取消中标资格的,招标人可按中标候选人排序确定后一位中标候选人为中标人。

3、中标人的报价是中标价。

4、招标人将把合同授予中标人,但并不保证投标报价最低者中标,招标人对投标人不负未中标原因的解釋义务。

四、澄清与修正

1、为了有助于投标文件的审查、评价和比较,评标委员会可以书面方式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正应以书面方式进行并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

2、投标文件中的大写金额和小写金额不一致的,以大写金额为准;总价金额与单价金额不一致的,以单价金额为准,但单价金额小数点有明显错误的除外;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。



第四章 招标需求

依据技术文件要求，本项目要求提供的服务必须达到现行中华人民共和国及省、市、行业的一切有关法规、规范的要求及相关文件的质量标准和深度。

一、项目概况

1、项目名称：南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造工程项目管理服务

3、项目规模：本项目是以新教楼为基础的改造，其中主楼建筑面积 4470 m²，层数为 5 层，辅楼建筑面积 640 m²，层数为 2 层。本次改造为整体改造，主要改造内容包括但不限于拆除、结构加固、土建、装饰装修、给排水、电气、暖通、智能化、景观等专业工程施工，建按工程造价约 2247 万元。

4、招标范围：南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造工程项目管理服务，包含工程施工、竣工验收、交付使用及审计结算等管理工作。对本工程中出现的质量、进度、安全和投资问题向招标人提供咨询意见，并在招标人的授权范围内，对设计单位、施工单位、监理单位、审计单位等参建单位行使一定的管理职能。

5、项目管理服务期：220 日历天（其中总包工程工期约 130 日历天）。实际项目管理服务期从项目管理单位进场至工程交付使用及审计结算工作完成止。

二、项目管理范围与内容

1、前期准备阶段

（1）根据招标人委托的项目管理范围，对项目进行结构分析，定义工作单位，分析工作界面，形成项目工作任务表，以此明确项目每项工作的内容、责任者。

（2）根据招标人确定的项目控制目标，按照南京大学基本建设相关文件的规定，制定项目管理制度、项目管理程序、项目进度控制计划。

（3）根据招标人要求，协助办理相关手续。

（4）根据招标人要求，协助审核确定工程设计。

2、项目实施阶段

（1）根据招标人确定的项目实施阶段的控制目标，制定实施阶段项目管理制度、项目管理程序、项目进度控制计划。

（2）根据工程进度，及时做好校内水电中心、保卫处、信息化中心、教育技术中心、资产处、教务处等相关职能部门及防尘、噪声、消防验收等主管部门的协调、配合工作。

（3）对施工及各类材料、设备供应单位、检测单位等本工程施工阶段所涉及的全部招投标进行管理、协助招标人签订各参建单位的合同并实施有效管理。

（4）对工程施工阶段的工程质量、进度、投资、安全、信息、文档进行管理，督促各参建单位严格执行合同约定，协调施工现场各方面关系。



(5) 协调处理施工过程中的设计技术变更等工作，协调相关矛盾。

(6) 协助配合招标人委托的跟踪审计单位的日常工作：确定工程造价控制目标；工程计量支付的确定，审核工程款支付申请，提出资金使用计划建议；审核工程计量与价款支付；施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的审核；参与工程造价控制有关的工作会议；工程造价信息咨询服务。

(7) 协助招标人组织工程各类中间验收、专项验收及竣工验收。

(8) 组织协调各相关单位按时完成竣工结算审计工作。

(9) 督促各工程参建单位将工程竣工档案资料整理、汇编、移交，办理工程档案移交手续。

三、其他

现场办公场所及设备：根据现场条件配置，另行商定。



第一部分 协议书

委托人（甲方）： 南京大学

受托人（乙方）： （中标单位名称）

乙方参加了甲方关于南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造工程项目管理服务（项目编号：南基（服）2022-007）的公开招标活动，经评标委员会评审，确定为该项目中标供应商。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就该工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

工程名称：南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造工程

工程地点：南京市鼓楼区汉口路 22 号南京大学鼓楼校区

建设规模及内容：本项目是以新教楼为基础的改造，其中主楼建筑面积 4470 m²，层数为 5 层，辅楼建筑面积 640 m²，层数为 2 层。本次改造为整体改造，主要改造内容包括但不限于拆除、结构加固、土建、装饰装修、给排水、电气、暖通、智能化、景观等专业工程施工，建安工程造价约 2247 万元。

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、项目管理范围及内容：南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造工程项目管理服务，包含工程施工、竣工验收、交付使用及审计结算等管理工作。对本工程中出现的质量、进度、安全和投资问题向招标人提供咨询意见，并在招标人的授权范围内，对设计单位、施工单位、监理单位、审计单位等参建单位行使一定的管理职能。

四、组成本合同的文件

1. 本合同协议书；
2. 本合同专用条件；
3. 本合同通用条件；
4. 中标通知书；
5. 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件；
6. 投标书及其附件；
7. 招标文件及其附件（技术性文件）；
8. 设计文件及其审查批复文件；
9. 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。

五、项目负责人

项目负责人： ，身份证号码： ，注册证书号： 。

六、签约酬金

签约酬金（大写）： （¥ ），总价包干。



七、项目管理服务期限

项目管理服务期限：计划自____年____月____日始，至____年____月____日止。共____日历天（其中总包工程工期约 90 日历天）。实际从项目管理单位进场至工程交付使用及审计结算工作完成止。

八、双方承诺

受托人向委托人承诺，按照本合同约定提供项目管理服务。

委托人向受托人承诺，按照本合同约定派遣相应的人员，提供房屋、资料、设备，并按本合同约定支付酬金。

九、合同订立及生效

合同订立时间：____年____月____日

合同订立地点：_____。

本合同一式捌份，具有同等法律效力，双方各执肆份。

本合同双方约定：委托人和受托人的法定代表人或其授权受托人在协议书上签字并盖单位章后本合同生效。

委托人：（签章）

受托人：（签章）

住所：

住所：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人或其

法定代表人或其

授权人：（签字）

授权人：（签字）

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

电话：

电话：



第二部分 通用条件

第一章 词语定义、适用范围和法规

第一条 下列名词和用语，除上下文另有规定外，有如下含义：

1、“项目”是指本协议专用条件中指定的，并为之提供项目管理服务的项目。

2、“服务”是指受托人根据本建设工程委托项目管理合同所提供的服务；包括正常服务、附加服务和额外服务。

2.1 “正常服务”是指专用条件中列出的各项正常服务。

2.2 “附加服务”是指：①委托人委托项目管理范围以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人或承包人原因，使项目管理工作受到阻碍或延误，因增加工作量或持续时间而增加的工作。

2.3 “额外服务”是指正常服务和附加服务以外，但根据协议书第二十五条的规定，受托人必须履行的服务。

3、“工程”是指为完成项目所实施的永久性工程，包括提供给委托人的设备、设施及其它物品。

4、“委托人”是本建设工程委托项目管理合同中所指的、聘用项目管理的一方，及其合法继承人和允许的受让人。

5、“受托人”是本建设工程委托项目管理合同中所指的、受委托人聘用提供项目管理服务的一方，及其合法继承人和允许的受让人。

6、“项目负责人”是指由受托人任命全面履行本合同的负责人。

7、“项目组”是指由受托人组建实施具体项目管理工作的机构。

8、“第三方”是指委托人、受托人以外的其他有关当事方或法人实体。

9、“专业工作单位”是指由受托人通过招标等方式选择承担本项目勘察、设计、施工、监理、检测、材料和设备供应及安装等工作，具备相应资质的单位。

10、“合同”是指与本建设工程委托项目管理合同委托的工程项目管理服务有关的委托人与任何第三方签订的合同。

11、“合同期限”是指合同有效期限，包括前期项目管理期限、实施期项目管理期限和后期项目管理期限。

12、“日”是指从任何一个子夜至下一个午夜的时间段。

13、“月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始的一个月时间段。

14、“全过程管理的项目管理项目”是指由受托人对建设项目实施全过程的管理，承担项目前期、实施期、后期所有的项目管理工作，实现项目建设的安全、工期、质量、功能、成本等管理目标。

15 “建设实施阶段的项目管理项目”是指由受托人对建设项目实施阶段实行项目管理，组织建设和实施资金管理，按照国家有关规定和合同约定的要求，在完成该项目后按规定交付使用。

第二条 建设工程委托项目管理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及专用条件中议定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种以上（含两种）



语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

第二章 委托人权利

第四条 委托人有选定工程总承包人，以及与其订立合同的权利。

第五条 委托人有对工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和设计使用功能要求的认定权，以及对工程设计变更的审批权。

第六条 委托人有权要求受托人按照其意愿对工程建设项目进行严密组织、科学管理；有权根据约定的项目管理服务内容及其内在要求，确定项目管理基本目标，制定项目管理考核办法。考核结果作为评价受托人履行合同能力、内容、程度、质量等的重要依据。

第七条 委托人有权对项目进行稽查，对违规行为提出纠正并视情实施查处。

第八条 委托人有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准。

第九条 受托人因其下列行为所造成建设项目出现诸如投资增加、工期延长、使用功能缺陷或工程质量不合格等现象，委托人有权要求受托人赔偿损失。

- (1) 擅自变更建设内容；
- (2) 擅自扩大或缩小建设规模；
- (3) 擅自提高或降低建设标准；
- (4) 工作失职或渎职。

第十条 受托人调换项目负责人须事先经委托人同意。

第十一条 委托人有权要求受托人更换不称职的项目部工作人员。

第十二条 委托人有权要求受托人提交项目管理工作周报、月报及项目管理服务范围内的专项的报告。对突发情况或其他非约定事宜应及时报告。

第十三条 委托人有权拒绝受托人提出的不符合国家法律、法规以及南京大学基本建设相关文件规定的建设资金或其管理报酬支付的计划或申请。

第三章 受托人权利

第十四条 受托人根据委托人和使用人的授权以及有关法律、法规的规定，享有以下项目建设的组织、管理及协调权：

- (1) 选择工程总承包人的建议权。
- (2) 选择工程分包人的建议权。
- (3) 对项目建设资金使用的建议权；
- (4) 对工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和使用功能要求，向委托人的建议权。
- (5) 对建设项目各参与单位的生产作业计划进行审核、协调与管理；
- (6) 对建设项目现场安全、环境、文明施工进行管理；
- (7) 对建设项目工程、产品质量与各参与单位的服务质量进行管理；
- (8) 对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出建议；如果拟提出的建议可能



会提高工程造价，或延长工期，应当事先征得委托人的同意。当发现工程设计不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，受托人应当书面报告委托人并要求设计人更正。

(9) 审批工程施工组织设计和技术方案，按照保质量、保工期和降低成本、增强效益的原则，向承包人提出建议，并向委托人提出书面报告。

(10) 主持工程建设有关协作单位的组织协调，凡与工程进度、造价、质量、功能、安全等有关的重要协调事项应当事先向委托人报告，并得到委托人同意。

(11) 在向委托人报告并获得委托人同意的情况下，受托人有权发布开工令、停工令、复工令，但应当事先向委托人报告。在紧急情况下可边处置边报告，但应在 24 小时内向委托人作出书面报告。

(12) 工程上使用的材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知承包人停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全施工作业，有权通知承包人停工整改、返工。原则上承包人得到受托人复工令后才能复工。

(13) 工程施工进度的检查、监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的签认权。

(14) 在工程施工合同约定的工程价格范围内，工程款支付的审核和签认权，以及工程结算的复核确认权与否决权。未经项目负责人签字确认，原则上委托人不支付工程款。

(15) 协助使用人与有关单位商定处理保修、返修内容和费用；

(16) 根据国家与地方有关规定组织实施建设项目相关报批报建报监，规划、消防等专项验收，竣工验收，工程结算，档案资料移交（包括完成向城建档案馆移交工程档案资料、备案），相关建设行政主管部门备案，项目移交，以及编制项目竣工财务决算报告；

(17) 对项目施工图设计和其他有关专业设计和运营管理方案进行优化，并向委托人提出合理化建议。

第十五条 受托人在委托人授权下或经委托人同意，可对任何承包人合同规定的义务提出变更。如果由此可能影响到工程费用或质量、或进度、或安全，则应在事先向委托人讲全、讲明、讲透彻，并得到委托人事先批准。在紧急情况下无法事先报委托人批准时，受托人所做的变更也应尽力尽快在第一时间通知委托人。在管理过程中如发现工程承包人人员工作不力，受托人可要求承包人调换有关人员。

第十六条 在委托的工程范围内，委托人或承包人对方的任何意见和要求（包括索赔要求），原则上均先向受托人提出，由受托人研究处置意见，再同双方协商确定。当委托人和承包人发生争议时，受托人应根据自己的职能，以独立的身份判断，公正地进行调解。当双方的争议由政府建设行政主管部门调解或仲裁机关仲裁时，应当提供作证的事实材料。

第十七条 受托人原则上可有权拒绝委托人提出的本合同约定之外的要求（合同约定之外要求可相互协商解决）。

第十八条 受托人有权取得项目管理报酬，并有权按专用合同条款约定从项目工程费用节省额中按比例提取奖金；当受托人发生附加工作，并与委托人通过补充协议约定报酬时，有权在完成工作后取得其附加工作酬金。

第四章 委托人义务

第十九条 委托人应协助受托人处理与项目有关的政府各行政主管部门的关系。



第二十条 委托人应监督和指导项目的建设实施，并尽可能按照国家及地方有关规定为项目的报批、开工、招投标、竣工验收、项目档案和项目移交协助出具相关审批手续。

第二十一条 委托人应在项目管理工作相关阶段，组织对项目管理单位进行客观、全面、公正的绩效考评。

第二十二条 委托人应在不耽误服务的合理时间内，免费向受托人提供其他获取的、与服务有关的一切资料。

第二十三条 委托人应在双方商定的合理的时间内，就受托人以书面形式提交给委托人的一切事宜，做出书面决定和答复。

第二十四条 为了服务的需要，委托人应免费向受托人提供设备和设施以及能够为受托人提供的其他条件。

第五章 受托人义务

第二十五条 项目管理的服务范围、服务内容。

- 1、受托人应提供的服务范围详见专用条件；
- 2、受托人应提供的服务内容详见专用条件；
- 3、项目管理基本目标及要求详见专用条件；
- 4、项目管理服务评价详见专用条件。

第二十六条 受托人提供的服务包括正常服务、附加服务和额外服务。

第二十七条 受托人在签订本建设工程委托项目管理合同前，应按专用合同约定向委托人提交履约保证金或银行保函。

第二十八条 受托人应组建能够满足本项目管理服务需要的项目管理部，按照项目管理工作范围、内容和要求等，切实做好各项管理工作，并按合同条款约定向委托人汇报项目管理工作进展。

第二十九条 受托人应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制项目投资，确保工程质量与安全，按期交付使用。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。因技术、水文、地质等原因必须进行设计变更的，应由设计单位填写设计变更单，并经受托人、施工单位签署意见后，由受托人报委托人核准。一切工程变更必须在事先得到委托人同意。

第三十条 认真地尽职尽责和行使职权。

1、受托人在履行本建设工程委托项目管理合同规定的义务时，要认真贯彻国家有关法律、法规和政策，为国家的利益和委托人的合法利益，谨慎而勤奋地工作。

2、根据委托人与第三方签订的合同的授权或要求，行使权力或履行职责时，受托人应：

2.1 根据合同进行工作；

2.2 在委托人和第三方之间行使决定权或处理权时，不是作为仲裁人，而是作为独立的专业人员，依据自己的专业技能和判断，果断独立地进行工作，并对委托人的最终合法投资利益负责；

2.3 在变更任何第三方的义务时，对于可能对费用或质量、或安全、或时间、或使用功能等有影响的任何变更，事前均应先告知委托人并得到委托人的批准（发生紧急情况除外，但事后受托人则应尽快通知



委托人)。这些变更的结果，必须维护委托人的利益并有利于委托人的最终合法投资利益；

第三十一条 受托人应按照年、季、月分别向委托人提交项目投资计划和基建支出预算。

第三十二条 受托人应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受委托人监督。

第三十三条 受托人应在项目建成后并经委托人同意，组织有关单位进行各专项验收、竣工验收，并在规定时间内将验收合格的项目向委托人移交。

第三十四条 受托人应建立完整的项目建设全过程资料档案。工程竣工验收后3个月内，应将验收合格的工程档案、财务档案及全部相关资料向委托人和有关部门移交全过程资料。

第三十五条 受托人使用委托人提供的设施和物品属委托人的财产。在工作完成或中止、终止时，应将其设施和剩余的物品按合同约定时间或第一时间内，组织人员现场移交给委托人。

第三十六条 在本合同期内或合同终止后，未征得委托人的同意，不得泄漏与本工程本合同业务有关的资料。

第六章 双方代表和人员

第三十七条 受托人和委托人，根据本建设工程委托项目管理合同互相派遣的工作人员，要能胜任本职工作，并互相取得对方认可。

第三十八条 为了执行本建设工程委托项目管理合同，双方应分别指定本方代表。

第三十九条 如果需要更换任何人员，双方同意后，由任命一方负责安排同等能力人员代替。如果另一方提出更换，应提出书面要求，并须阐述更换理由。

第七章 委托人责任

第四十条 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的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

第四十一条 委托人有权就因第三方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则应补偿该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第四十二条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托人同其他各方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同三方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

第八章 受托人责任

第四十三条 受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的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。因受托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、功能缺陷、工程质量不符合要求或其它经济损失的，受托人应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

第四十四条 受托人有权就因其他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则应补偿山该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第四十五条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，受托人同其他各方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同三方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震



等自然灾害。

第九章 合同生效、变更与终止

第四十六条 本建设工程委托项目管理合同从双方正式签字盖章之日起生效。

第四十七条 在本建设工程委托项目管理合同专用条件中规定的时间或期限内，服务必须开始和完成，但根据双方决议延期的例外。

第四十八条 当委托人或受托人一方提出要求，对方书面同意时，可对本建设工程委托项目管理合同进行变更，另签补充协议书。

第四十九条 由于委托人原因使服务受到拖延，受托人应将此情况和可能产生的影响通知委托人，对导致增加的工作应视为附加服务，完成服务时间应相应延长。

第五十条 如果出现非受托人应负责的情况而造成全部或部分服务不能按时履行时，受托人应立即通知委托人，得到委托人确认后该部分服务完成期限应予合理地延长。

第五十一条 如果委托人认为受托人无正当（充分且必要）理由不履行合同义务或者履行合同义务不符合合同约定的，委托人可要求受托人按期按质履行服务。如 7 天内没有收到满意的答复，委托人可进一步发出书面通知终止本建设工程委托项目管理合同，并提出索赔。

第五十二条 委托人在收到受托人发出的支付通知单应支付的日期后 30 日，仍未收到委托人提出书面异议的款项时，可向委托人发出通知要求支付。14 天后可发出进一步通知，再过 42 天后，若委托人仍未按支付通知单支付，则受托人可终止本协议书，或自行暂停或继续暂停全部或部分服务。

第五十三条 除正常和附加服务以外，受托人需做的任何工作或支出的费用应被视为额外服务。对此，受托人有权得到所需的额外时间和费用，但必须得到委托人书面确认。

第五十四条 本建设工程委托项目管理合同终止，不应损害和影响各方的权利、责任及索赔。

第十章 支付

第五十五条 服务的报酬，按照本建设工程委托项目管理合同条件约定的方法、时间和数额计取及支付。

第五十六条 如果委托人无故在本建设工程委托项目管理合同专用条件中规定的支付期限内未支付服务报酬，自规定支付之日起，应当向受托人补偿应支付的报酬利息。利息额按规定支付期限最后一日银行贷款利率乘以拖欠酬金时间计算。

第五十七条 支付报酬所采用的货币币种、汇率由本建设工程委托项目管理合同专用条件约定。

第五十八条 若委托人对受托人提交的支付通知单中的报酬或部分报酬项目提出异议，应在收到支付通知单 30 内向受托人发出异议的通知，但委托人不得拖延无异议报酬项目的支付。

第十一章 争端的解决

第五十九条 因违反或终止合同而引起的对对方损失和损害的赔偿，双方应当协商解决，如未能达成一致，可提交主管部门协调，如仍未能达成一致时，根据双方约定向人民法院起诉。

第十二章 其它



第六十条 因国家、地方法律法规变化，引起服务费用和服务持续期的改变，要签订补充协议，调整和修正合同文本，调整商定的报酬和完成时间。

第六十一条 没有对方的同意，委托人或受托人均不得转让本建设工程委托项目管理合同规定的义务。

第六十二条 受托人对于由其编制的所有文件拥有版权，委托人仅有权为本工程使用或复制此类文件。

第六十三条 除非委托人另外的书面同意，受托人不应有也不应接收本建设工程委托项目管理合同规定以外的与项目有关的利益和报酬。受托人不得参与可能与委托人的利益相冲突的任何活动。

第六十四条 受托人不得接受工程项目承包人的任何报酬或者经济利益。

第六十五条 所有通知均应以书面形式，其他形式无效。



第三部分 专用条件

第一条 项目名称：南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造工程项目管理服务。

第二条 遵循的法律、法规及相关文件：《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程项目管理规范》、建市（2004）200号《建设工程项目管理试行办法》、建筑安装工程的标准、规范和规程、设计文件、工程合同等。

第三条 协议书的语言：汉语。

第二十二条 委托人应提供的工程资料及提供时间：

根据工程需要，由项目管理公司提出具体要求，委托人在7日内提供相关资料。

第二十三条 委托人应在项目管理实施过程中，就受托人以书面形式提交给委托人的一切事宜，及时给予书面答复。其答复的时限为：确认类3天、审批批准类7天、决策类15天。

第二十四条 委托人免费为受托人提供根据现场条件配置，另行商定。

第二十五条 项目管理的服务范围与服务内容、基本目标及要求、评价等

一、受托人应提供的服务范围：

委托人委托项目管理公司承担南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造工程的项目管理工作，委托项目管理服务的工作范围如下：项目管理合同签订后，一切与项目有关的、将要（可能要）展开的所有工作，实施全内容（工期、投资、结构、功能、质量、安全、使用需求实现、后期服务保障等）、全过程、全方位管理与控制，以及与本工程有关咨询类、服务类工作等。

二、受托人应提供的服务内容：

南京大学鼓楼校区新教楼智慧教室改造工程项目管理服务，包含工程施工、竣工验收、交付使用及审计结算等管理工作。对本工程中出现的质量、进度、安全和投资问题向招标人提供咨询意见，并在招标人的授权范围内，对设计单位、施工单位、监理单位、审计单位等参建单位行使一定的管理职能。

1、前期准备阶段

（1）根据招标人委托的项目管理范围，对项目进行结构分析，定义工作单位，分析工作界面，形成项目工作任务表，以此明确项目每项工作的内容、责任者。

（2）根据招标人确定的项目控制目标，按照南京大学基本建设相关文件的规定，制定项目管理制度、项目管理程序、项目进度控制计划。

（3）根据招标人要求，协助办理相关手续。

（4）根据招标人要求，协助审核确定工程设计。

2、项目实施阶段

（1）根据招标人确定的项目实施阶段的控制目标，制定实施阶段项目管理制度、项目管理程序、项目进度控制计划。

（2）根据工程进度，及时做好校内水电中心、保卫处、信息化中心、教育技术中心、资产处、教务处等相关职能部门及防尘、噪声、消防验收等主管部门的协调、配合工作。

（3）对施工及各类材料、设备供应单位、检测单位等本工程施工阶段所涉及的全部招投标进行管理、



协助招标人签订各参建单位的合同并实施有效管理。

(4) 对工程施工阶段的工程质量、进度、投资、安全、信息、文档进行管理，督促各参建单位严格执行合同约定，协调施工现场各方面关系。

(5) 协调处理施工过程中的设计技术变更等工作，协调相关矛盾。

(6) 协助配合招标人委托的跟踪审计单位的日常工作：确定工程造价控制目标；工程计量支付的确定，审核工程款支付申请，提出资金使用计划建议；审核工程计量与价款支付；施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的审核；参与工程造价控制有关的工作会议；工程造价信息咨询服务。

(7) 协助招标人组织工程各类中间验收、专项验收及竣工验收。

(8) 组织协调各相关单位按时完成竣工结算审计工作。

(9) 督促各工程参建单位将工程竣工档案资料整理、汇编、移交，办理工程档案移交手续。

三、项目管理基本目标及要求：

1、建设质量控制目标

(1) 按国家有关规定、规范和标准组织建设，工程质量达到规定的工程施工质量验收标准和检验评定标准；

(2) 工程质量目标：合格。

2、建设安全控制目标

(1) 确保工程无安全责任事故，对建设工程安全生产依法承担建设单位责任和安全管理责任；

(2) 严格按照《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》和其他有关安全生产的规定，加强建设项目安全管理，保证建设工程安全生产，监督管理与本建设工程安全生产有关的项目参建单位，依法落实安全生产责任。

3、建设进度控制目标

(1) 根据南京大学新生学院条件保障项目的进度要求，建立明确的进度目标，加强计划管理、强化施工组织协调、保证材料供应，确保工程按期交付使用。

(2) 实行工程进度的动态管理，实际进度与计划进度发生差异时，分析产生原因，并提出进度调整的措施和方案，督促施工单位调整施工进度计划，必要时调整工时目标。

4、建设管理行为控制目标

(1) 项目管理全过程公开透明，杜绝暗箱操作，建设优质、高校工程，杜绝各类违法行为发生。

(2) 加强项目管理，严格按照工程建设法律、法规、政策的相关规定，做好建设项目协调，确保做到项目管理各项业务活动公开、公平、公正、诚信。

5、其他控制目标

按国家、项目主管单位及南京大学有关规定、规范和标准。

第三十七条 受托人组织机构及主要人员详见附件。

第三十八条 委托人的代表为：_____，受托人的代表为：_____。

1、对项目负责人的要求

(1) 合同中明确的项目负责人，未经发包人许可不得擅自变更。未经发包人同意，承包人擅自更换



项目负责人，或者项目负责人长期不在岗的，属于严重不履行合同的行为，发包人有权解除合同，追回已经支付的款项。

(2) 如果因客观原因更换项目负责人，必须得到发包人的批准。更换的项目负责人必须是本企业正式员工（出具半年以上本企业的劳保统筹交费证明原件），并且与投标项目负责人有同等条件，如资质、业绩等。

2、对项目管理团队的要求

(1) 合同中明确的项目负责人、机电安装管理人员、安全管理人员、工程造价管理人员等主要管理人员，必须是本企业的正式员工。

(2) 合同中明确的合乎招标文件要求的项目负责人、机电安装管理人员、安全管理人员、工程造价管理人员等主要管理人员，未经委托人许可不得擅自变更。如有违反，每人支付违约金 1000 元整。

(3) 如果因客观原因更换上述主要管理人员，必须得到委托人的批准。更换的管理人员必须是本企业正式员工（出具半年以上本企业的劳保统筹交费证明原件），并且与原岗位的管理人员具有同等条件，如资质、业绩等。

(4) 委托人有权要求受托人调离不称职或委托人认为其雇用是不恰当的人员，未有委托人书面准许，不可再用此人。如有违反，按照每人支付 5000 元罚款。

第四十条 受托人应全面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的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

1、受托人的责任期即委托项目管理合同有效期。在项目管理过程中，如果因项目建设进度的推迟或延误而超过书面约定的日期，双方应进一步相应延长的合同期。本协议书生效日期为责任起始日期。服务完成或终止日期即为责任终止日期。若因受托人管理不善等原因导致项目建设进度的推迟或延误而超过合同约定的日期，每延误一天向委托 500 元违约金。

2、委托人及受托人双方约定：受托人在履行本协议书规定的义务时，要认真贯彻执行国家有关法律、法规和政策以及南京大学基本建设相关文件的规定，维护国家的利益和委托人的合法利益，充分应用自身知识、技能、经验及专业优势等，谨慎而勤奋地工作。如果确认受托人违反了本约定，委托人可以向受托人提出索赔，受托人应对由于其违约引起的或与之有关的事宜负责，并向委托人赔偿。

3、如果确认委托人违反了对受托人应尽义务，受托人可以向委托人提出索赔。受托人处理委托业务时，因委托人的原因受到损失或损害的，可以向委托人要求给予补偿。

4、任何一方对另一方的赔偿，仅限于因违约所造成的可以合理预见的损失或损害数额；而不牵连其它方面。

5、受托人在责任期内，如果失职或未按委托人要求造成损失，必须赔偿全部经济损失。

6、一方提出索赔要求不能成立时，要补偿对方因该索赔要求所导致的各种费用支出。

7、因不可抗力导致委托项目管理合同不能全部或部分履行，不承担责任。

8、受托人在根据协议履行义务中的行为只向委托人负责，不应以任何方式向第三方负责。

9、受托人在责任期内因故意或恶意违约，依法承担相应的违约赔偿责任，触犯刑律的要追究相关人员的刑事责任。



10、委托人及受托人人员如需保险，各自承担。

11、委托人与受托人双方应共同遵循的原则：

11.1 委托人与受托人在项目建设过程中必须共同遵守国家有关法律、法规和规范以及南京大学基本建设相关文件的规定。在委托人指令与国家、地方规定有矛盾时，受托人应明确告知委托人，应执行国家和地方规定。受托人在本工程项目管理中有违反国家法律、法规及相关文件要求与规定的，违反具有法律效力合同、协议、承诺等要求的，由受托人承担责任。

11.2 唯委托人签发的书面指令视为委托人指令。发生临时紧急情况时，对委托人代表口头指令，受托人应予执行，但事后受托人必须要求委托人代表予以书面确认，否则责任由受托人承担。

11.3 委托人指令与受托人意见不一致时，除违反国家规定外，应执行委托人指令，委托人承担此指令的责任。

第五十五条 委托人同意按以下的计算方法、时间与金额，支付受托人的报酬。

1、项目管理服务酬金的计算方法：

签约酬金（大写）：_____（¥_____），总价包干。

2、委托人按工程进度支付受托人应得酬金：

2.1 签订项目管理合同后 7 天内支付合同总价的 20%；

2.2 工程量完成至 80%后 7 天内付合同总价的 30%；

2.3 工程竣工验收合格后 7 日内支付合同价的 20%；

2.4 完成所有服务后 7 天内支付合同总结算价的最终尾款；

第五十七条 规定的货币：人民币。

第五十九条 本合同在履行过程中发生争议时，当事人双方应及时协商解决。协商不成时，双方同意由南京仲裁委员会仲裁。



附件 受托人组织机构及主要人员

序号	姓名	职务	职称	注册资格及编号



第六章 投标文件格式

一、投标函

南京大学：

根据已收到的编号为_____的南京大学_____项目的招标。我单位经考察现场和研究谈判文件的各项有关内容后，我方愿以人民币（大写）_____（小写）_____元的投标总价，遵照招标文件的要求，在全面接受约定的权利、义务和责任的前提下承担本项目的项目管理工作，并作承诺如下：

- 1、我方遵守招标文件的规定；
- 2、我方已审核全部投标文件，确认无误；
- 3、投标文件提供的材料真实有效，符合本项目招标文件的要求；
- 4、我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件；
- 5、如我方成交，我单位将严格按照国家法律、法规以及建设行政主管部门的有关规定和贵单位招标文件以及我方的投标承诺，认真履行义务，确保贵单位工程建设顺利进展。

6、项目负责人姓名：_____资质或职称：_____证书编号：_____身份证号：_____。

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



二、报价一览表

项目名称		项目编号	
投标人名称			
项目负责人			
投标报价	投标报价总额：_____（大写）_____（小写¥：_____元）。		
项目管理服务期	_____日历天（其中总包工程工期约130日历天）。实际项目管理服务期从项目管理单位进场至工程交付使用及审计结算工作完成止。		
备注	<p>报价方式：总价包干。</p> <p>报价要求：投标人应根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）结合市场实际和自身条件自行报价，中标后不论施工方案及工程造价如何调整，项目管理费总价不变。</p>		

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



三、投标单位情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传真			电子邮件		
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：			
企业性质			其中	高级职称		
资质等类				中级职称		
营业执照号				各类注册人员		
注册资金						
基本账户开户 银行						
基本账户账号						
经营范围						
备 注						

注：在本表后应附法人营业执照水温扫描件/复印件、基本账户开户许可证的扫描件/复印件。



四、法定代表人资格证明书

单位名称：_____

单位地址：_____

单位性质：_____

成立时间：_____

姓名：_____, 性别：_____, 年龄：_____, 职务：_____

身份证号码：_____

_____系_____的法定发言人，为贵校组织的_____（项目名称）、（项目编号）_____的招标活动，签署投标文件、进行合同谈判、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

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

法定代表人二代身份证正、反面扫描件或复印件粘贴处

注：如授权委托代理人到场则“法定代表人身份证明”不须提供。



五、法定代表人授权委托书

南京大学：

本人（法定代表人姓名）系注册于_____（投标人住址）_____的（投标人名称）的法定代表人。
本人现委托_____（投标人代表）_____为我方代理人。

贵校组织的_____（项目名称）、（项目编号）_____的招标活动，该代理人可以本单位名义处理一切与之有关事务，其法律后果由我单位承担。

代理人无转委托权。

投标人全称：_____（加盖单位公章）_____

法定代表人：_____（签字或签章）（身份证号码）（联系电话）_____

投标人代表：_____（签字或签章）（身份证号码）（联系电话）_____

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

法定代表人二代身份证正、反面扫描件或复印件粘贴处

投标人代表二代身份证正、反面扫描件或复印件粘贴处

注：如法定代表人到场则“法定代表人授权委托书”不须提供。



七、企业及项目负责人业绩表

项目名称	建设规模	签订日期	服务内容	合同金额	建设方联系人、联系方式

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



八、承诺书

南京大学：

我方将参加_____（项目名称）_____（项目编号）的投标，现承诺如下：

- 1、投标文件中的重要内容没有失实或者弄虚作假；
- 2、我方未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；
- 3、我方没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的。

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



九、其他

其他资料按招标文件要求提供，格式自拟。

备注：

- 1、投标人必须根据招标文件“**第一章 二、投标人资格要求**”提供资格审查材料，否则将导致资格审查不通过。
- 2、投标人应在投标前按招标文件“**第三章 三、（二）、2、有下列情形之一的，投标文件无效**”之规定完成对照自查，否则将可能导致投标无效。