

全过程代建开发合同书

项目名称：肖泉村城中村改造商品房安置区块项目全过程代建开发项目

甲方：温岭市城市建设综合开发有限责任公司

乙方：绿城房地产建设管理集团有限公司（联合体牵头人）

华神建设集团有限公司（联合体成员）

中机工程有限公司（联合体成员）

2022 年 10 月

全过程代建开发合同书

甲方：温岭市城市建设综合开发有限责任公司

乙方：绿城房地产建设管理集团有限公司（联合体牵头人）；华神建设集团有限公司（联合体成员）；中机工程有限公司（联合体成员）

鉴于：

为加快温岭城市建设，营造良好的城市环境并着力改善城市住房水平，甲方以全过程代建开发方式建设肖泉村城中村改造商品房安置区块项目，甲通过公开招标确定 绿城房地产建设管理集团有限公司（联合体牵头人）；华神建设集团有限公司（联合体成员）；中机工程有限公司（联合体成员） 为中标人，按照约定，作为项目全过程代建开发人，为项目提供代建开发服务。

根据《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》《浙江省政府投资项目实施代建制暂行规定》等法律法规的规定，经双方协商一致，订立本协议，以资共同恪守。

一、项目概况

项目名称：肖泉村城中村改造商品房安置区块项目全过程代建开发项目

签约合同价：（人民币）壹拾贰亿伍仟陆佰肆拾陆万肆仟元整（小写：1256464000元）

建设地点：温岭市肖泉村

建设规模：肖泉村城中村改造商品房安置区块项目位于温岭市老城区，其东南西三面环山，主要位于山前坡洪积斜地，基岩起伏大，地质状况复杂。本项目共包括 4 个地块，各地块用地面积及相关指标见下表：最终以竣工实测并经备案的建筑面积为准。

地块编号		TP090504(A区)	TP090601(B区)	TP090511(C区)	TP090501(D区)	合计
用地面积(m²)		37361	45778	15884	13259	112282
拟建建筑面积(m²)	总面积	121058	150791	53123	36500	361472
	地上	85824	107717	37681	23738	254960
	地下	35234	43074	15443	12762	106513

资金来源：自筹。

二、全过程代建开发工作范围及内容

本项目为全过程代建开发项目，代建开发从项目可行性研究批复后开始，除征地拆迁、监理、物业三金外，代建开发单位按照国家相关规范、程序负责规划许可等前期工作，办理前期

手续；负责项目的勘察、设计的发包、实施及管理，工程发包、实施及管理，工程设备、材料的采购及管理，市政及相关配套工程的实施及管理[含自来水、电力、燃气、数字电视、通讯、信号全覆盖等，详见发包人要求附件.1]；负责组织竣工验收及专项工程报验完成并达到交付标准,直至质量缺陷期结束；负责办理不动产权证并项目整体移交建设单位；负责缴纳全过程代建开发中涉及的规费、工程保险费等一切费用。

全过程代建开发的工作范围及内容包括但不限于以下所述：

1. 前期工作

(1) 办理前期阶段涉及的一切手续（除征地拆迁及已完成的前期工作）。

(2) 实施本项目勘察（含勘察外业见证）、设计及管理。

勘察（含勘察外业见证）：根据项目实际需要组织勘察（为加快建设进度，本项目的勘察单位已由发包人公开招标确定，勘察及勘察外业见证费用由全过程代建单位乙方支付，并另行签订三方协议）；

设计范围包括：工程规划范围内的方案设计、初步设计（含概算）、施工图设计（施工图预算）和专项施工图设计（包括但不限于装修设计、幕墙、门窗深化设计、基坑围护设计、人防设计、建筑智能化设计、景观绿化设计、泛光照明设计、建筑绿色节能专项设计、气体灭火设计、交通标志标线、标识标牌及导示设计、市政及室外配套综合设计及相关的深化设计等）、竣工图编制以及 BIM 设计(应用于设计阶段：建模、性能分析、面积统计、辅助施工图设计、工程量统计等，并提供相关成果给发包人)及承担本项目所涉及的技术经济分析、各类专项审查、各类论证等及相关的专家费等。

*投标设计方案仅用于招投标过程中的评审，乙方须根据项目所在地行政主管部门的要求完成各阶段的设计成果，并保证审批通过，甲方不再因此增加任何费用。

2. 实施工程建设

(1) 全过程代建开发：包括组织实施对建筑、结构、给排水、暖通、电气、外立面、装修（详见发包人要求附件.1）、建筑智能化、消防、人防、景观绿化、红线内室外市政道路、综合管线（含雨污水、给水、电力、电信、华数、联通及移动等管线施工）、机电抗震设施、泛光照明、电梯、标志标线、气体灭火、燃气工程、配电工程、围墙、大门、建筑景观照明及五通一平（含施工用水、用电、临时道路、临时施工围墙、大门、场地平整等）等涉及的所有主体工程、专项工程和附属工程（含边坡治理及防洪工程）的施工建设、建设实施过程管控等，负责按设计图纸、国家规范等进行建设；负责协调各相关部门之间的工作，并处理好与施工相关的派出所、街道、社区及周边居民等外围关系，负责进行工程安全生产及文明施工管理，负责进行工程质量、进度、成本控制。

(2) 编制年度资金计划、每月投资进度、下月用款计划上报招标人。

(3) 其他建设方面和涉及所有的专业配套的内容：包括但不限于桩基检测、锚杆检测、锚索检测、基坑监测、沉降监测、边坡监测、标高及土方测量、分户检测、节能检测、空气检测、消防检测、人防检测、防雷检测、白蚁防治、CCTV 检测（包含雨污水管道）、施工图审查、施工许可证、房屋建筑面积测绘及备案、工程档案管理等所有内容的全程办理工作。以及专业配套（临时用水、临时用电、燃气工程、华数工程、电力工程、通讯工程、给水工程、一户一表等）工程及生活水电表的申请和过户、施工、备案等一切相关资料及流程的办理工作。检测、监测、测绘等第三方服务机构须经甲方认可。

3. 后期工作

- (1) 负责组织项目的各项验收工作。
- (2) 负责项目建设资料的收集、整理、归档及移交档案馆工作。
- (3) 将完整的结算资料递交招标人并配合审计单位完成工程竣工结算审计工作。
- (4) 负责完成项目竣工备案、配套确认等工作，并将竣工验收合格的建成项目移交甲方，办理到户不动产权证、协助完成工程决算审计等工作。

(5) 工程质量保修期内的管理：在完成规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任，直至保修责任期结束后，在规定的保修期限和保修范围内，负责联系、协调处理保修、返修事宜，并承担保修费用，并及时妥善处理好因施工质量等引起的各类投诉。

- (6) 配合物业管理单位组织前期的物业管理（如有）。

三、全过程代建开发项目管理目标

1. 工程质量标准：合格。

2. 安全文明施工要求：台州市安全文明标化工地。

3. 全过程代建开发期限要求：自本合同签订之日起 1000 日历天。包含代建开发项目的前期阶段、工程实施阶段、工程竣工验收、备案以及产权证办理和整体移交阶段。乙方提前完成大产权办理的，提前一天，甲方奖励乙方人民币 2 万/天，奖励最高不超过 200 万元。因乙方原因导致代建开发期限延误的，按投标时承诺的期限（大产权办理完成），每延误一天乙方按 10 万元/天的标准向甲方支付违约金；因其它非受托人因素引起的全过程代建开发期限延误，合同全过程代建开发期限顺延。

注：因土地等前期报批、拆迁原因、不可抗力等因素（非代建开发单位原因）造成施工不能正常进行或施工关键线路工作面不能全面铺开的，代建开发单位书面报告建设单位同意后进行工期签证，期限相应顺延。如：

- (1) 甲方未能按约定完成项目现场拆迁及施工场地移交，导致无法进场的；
- (2) 甲方未按合同约定提供所需指令、批准等；
- (3) 甲方要求发生变化，提出规模、功能和标准等的变更而影响工程关键线路施工的；
- (4) 甲方无正当理由未按合同规定支付工程款；

(5) 其他因甲方或第三方原因引起的需要顺延建设期的情况；

(6) 不可抗力。

4. 全过程代建开发要求：前期工作按照国家相关规范、程序办理。发包对象符合工程所对应资质的要求。

五、全过程代建开发费

1. 代建开发实行总价包干，总价含报批报建费、建安工程费用、勘察设计费用、设备工程费、市政及相关配套费、项目管理服务费等（除征地拆迁费、监理费、物业三金外的所有费用）。办理建设工程规划许可时需支付的市政基础设施配套费（现行标准为住：60 元/m²；非住：90 元/m²）由甲方承担（不含在代建开发包干总价内）。

2. 全过程代建开发费用(结算价)= 中标价-3950 元/m²* (361472-竣工实测备案的建筑面积) ±甲方引起的变更费用（最终以工程竣工结算审计为准）±政策调整引起的变更费用±材料价差调整费用。但最终结算价（除政策调整引起的变更费用外）不得超出招标控制价 142780 万元。

注：（1）总建筑面积以竣工实测备案的建筑面积为准。

（2）甲方引起的变更为：甲方要求发生变化，提出规模、功能和标准的变动导致实际费用发生变化的，结算时予以调整（以甲方通过监理工程师发出的工程变更联系单为标志，以按本合同审查通过的施工图参照）。

（3）非甲方原因产生的变更联系单结算时不予调整造价，期限不予顺延。

（4）按本合同审查通过的施工图，在实施的过程中，甲方或乙方发现设计有不满足建设标准、设计规范要求或者设计缺陷的，乙方必须按设计变更程序进行修改完善，该情况引起的设计变更全过程代建开发费用不予增加，期限不予顺延。

六、本合同由以下文件组成

1. 双方认可的变更、洽商等书面文件或协议修正文件
2. 委托全过程代建开发合同书
3. 合同条款
4. 附加条款
5. 中标通知书、招标文件、投标文件、询标纪要
6. 国家建设标准、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，则按上述排列进行解释。

七、本合同中的有关词语含义与本合同[合同条款]中赋予它们的定义相同。

八、甲方承诺，遵守本合同中的各项约定，为乙方提供项目建设的必要条件，协助乙方完成全过程代建开发工作。

九、乙方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照总包代建工作范围和内容，承担全过程代建开发任务。乙方为联合体的，联合体各方对中标的项目承担连带责任。联合体中的某一主违

反合同，甲方都有权要求其中的任何一方承担全部责任。联合体的任何一方均不得以其内部联合体协议的约定来对抗甲方。

十、本合同壹式贰拾贰份，具有同等法律效力，甲方执肆份，乙方共执壹拾伍份，其余分送相关部门。

十一、实施过程中双方共同协商签署的补充协议与修正文件视为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

十二、未尽事宜另行协商，协商不成的，向温岭市人民法院提起诉讼解决。

甲方（盖章）：

法定代表人（签章）：

传真：

开户银行：

账号：

地址：

邮编：

电话：

乙方（盖章）：绿城房地产建设管理集团有限公司（联合体牵头人）

法定代表人：（签章）

传真：0571-87958668

开户银行：中国建设银行杭州之江支行

账号：33001619827059888999

地址：浙江省杭州市西湖区西溪国际商务中心3幢806室

邮编：310000

电话：0571-87958668

乙方（盖章）：华神建设集团有限公司（联合体成员）

法定代表人：（签章）

传真：0576-80689989

开户银行：浙商银行股份有限公司台州温岭支行

账号：3450020110120100012110

地址：浙江省台州市温岭市大溪镇河滨路1号

邮编：317500

电话：0576-80689989

乙方（盖章）：中机工程有限公司（联合体成员）

法定代表人：（签章）

传真：0571-86697749

开户银行：工商银行杭州江城支行

账号：1202020309900333370

地址：杭州市上城区望江街道望江国际1号楼10楼

邮编：310016

电话：0571-86697749

本合同签于2022年10月14日

第一部分：合同条款

第一章 词语定义、适用的法律法规、语言

第一条 词语定义

下列词语除专用合同条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

- (1) “项目”是指甲方委托实施全过程代建开发的项目。
- (2) “甲方”是指代表政府委托全过程代建开发任务，并对全过程代建开发项目提出要求，对全过程代建开发项目相关各方行使综合监督管理权利，并在项目建成后实际接收的一方。
- (3) “乙方”是指按照全过程代建开发合同约定承担全过程代建开发项目组织建设管理工作的一方（联合体投标的，为联合体牵头人及成员方）。
- (4) “属地公司”是指由乙方（联合体牵头人）在当地成立的公司，负责实施具体全过程代建开发工作。
- (5) “项目负责人”是指由乙方任命全面履行本合同的负责人。
- (6) “正常工作”是指双方在合同中约定委托的全过程代建开发工作。
- (7) “日（天）”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。
- (8) “月”是指根据公历从一个月任何一天开始到下一个相应日期前一天的时间段。
- (9) 咨询费包括但不限于可研、交评、环评、水保、土壤分析、地质灾害、日照分析、节能评估、各专业图纸审查费、预算、审核、跟踪审计等费用。
- (10) 检测费是指设计试桩施工及检测、桩基检测、防雷检测、环境检测、人防监测、节能检测、消防检测、水质检测、基坑及边坡监测、锚杆检测、锚索检测、第三方沉降观测、分户验收等所有交房前涉及的检测费用。
- (11) 勘测费是指准预测绘、工程勘察费（含外业见证）、定位测绘、预测绘费、正负零测绘、建筑物放样费、高程测量、竣工测量、绿化测量、房屋建筑面积测绘费等所有交房前涉及的费用。
- (12) “项目管理服务费”是指代建管理费、咨询费、检测费、勘测费等。
- (13) “工程勘察设计费”工程规划范围内的勘察、方案设计、初步设计（含概算）施工图设计（施工图预算）和专项施工图设计（包括但不限于装修设计、幕墙、门窗深化设计、基坑围护设计、人防设计、建筑智能化设计、景观绿化设计、泛光照明设计、建筑绿色节能专项设计、气体灭火设计、交通标志标线、标识标牌及导示设计、市政及室外配套综合设计及相关的深化设计等）、竣工图编制以及 BIM 设计及承担本项目所涉及的技术经济分析、各类专项审查、各类论证、勘察设计费等及相关的专家费等。

(14)“建安工程费”是指建筑、结构、给排水、暖通、电气、外立面、装修（详见发包人要求附件.1）、建筑智能化、消防、人防、景观绿化、红线内室外市政道路、综合管线（含雨污水、给水、电力、电信、华数、联通及移动等管线施工）、机电抗震设施、泛光照明、电梯、标志标线、气体灭火、燃气工程、配电工程、围墙、大门、建筑景观照明及五通一平（含施工用水、用电、临时道路、临时施工围墙、大门、场地平整等）等涉及的所有主体工程、专项工程和附属工程（含边坡治理及防洪工程）的施工建设费用。

(15)“市政及相关配套费”是指包括自来水、电力、燃气、数字电视、通讯、信号全覆盖等设计与施工所有费用（详见发包人要求）。

第二条 合同适用的法律及全过程代建开发依据：《建设工程项目管理试行办法》、《浙江省政府投资项目管理暂行办法》、《浙江省政府投资项目实施代建制暂行规定》及本合同文件适用的国家现行的法律和行政法规。

当与合同有关的法律及代建开发依据发生变化导致影响代建开发合同效力及履行可能性的，由合同各方另行协商，协商不成的自动终止，各方对此均无需承担违约责任。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

第二章 合同各方的权利

甲方权利

第一条 甲方有权要求乙方赔偿因未能履行全过程代建开发合同、擅自变更建设内容、擅自扩大建设规模、擅自提高建设标准，致使本项目全过程代建开发期限延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失或投资增加额。

第二条 甲方享有全过程代建开发项目建设过程的监督和检查权，可随时派员检查工程管理的所有情况，并有权对乙方的工程管理提出改进意见和建议；同时参与工程质量监督，参与项目中间验收、竣工验收；有对工程建设资金拨付的监督和审核权，有权在必要时实行资金监管的相关措施，要求乙方设立资金监管帐户。

第三条 甲方有权提出工程变更内容与指令；有权对工程设计内容的合理性进行审查，并对不符合规定要求的项目设计成果提出变更建议要求；有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更按照相关制度进行核准；对成本、全过程代建开发期限、设计等变更事项拥有决策权。

第四条 甲方有权要求乙方更换其认为不称职的项目负责人、现场管理人员及公司组织机构人员。

第五条 甲方有权对偏离经批准的项目建设内容、建设标准的情况提出意见，并按相关规定要求予以纠正。

第六条 甲方有权监督乙方组织的勘察、设计、工程分包及材料设备的发包工作。

第七条 甲方有权拒绝乙方提出的本合同约定之外的要求。

乙方权利

第一条 乙方有权根据企业自身管理制度及管控标准开展本项目全过程代建开发管理。

第三章 合同各方的义务与责任

甲方义务与责任

第一条 根据全过程代建开发项目的建设内容、建设规模和投资额，提供详细的项目使用需求（或功能需求）、功能配置和建设标准。

第二条 负责落实项目建设资金，并按全过程代建开发合同约定支付和结算资金；

第三条 负责项目全过程决策；

第四条 负责项目征地拆迁；

第五条 监督代建单位对建设项目质量、安全、进度的管理。

第六条 为乙方办理（与代建开发项目有关的）各种审批手续提供必要的资料与协助。

第七条 甲方应监督和指导代建开发项目的建设实施。

第八条 按约定支付全过程代建开发费。

1. 全过程代建开发费用进度支付款：

1.1 工程全过程代建开发费用进度支付款总额（以下简称：进度支付款总额）为按节点支付代建开发过程进度款的控制总价。

进度支付款总额=中标价。

1.2 支付节点及支付比例：

1) 完成施工许可证申领时支付合同价的 5%；

2) 完成桩基及围护桩支付合同价的 5%

3) 完成地下室底板支付合同价的 5%；

4) 整体完成结构±0.00 时支付合同价的 10%；

5) 主体结构平均每完成 5 层时支付合同价的 5%，在整体完成主体结构封顶时支付至合同价的 55%；

6) 完成主体结构验收后支付合同价的 10%；

7) 所有外架拆除后支付合同价的 5%；

8) 完成所有室内安装、公共装修、门窗框后支付合同价的 5%

9) 完成室外配套工程（不含绿化景观）等工作内容后支付合同价的 5%；

10) 完成绿化景观工程、室外道路等所有工程，竣工验收合格并完成竣工备案后支付至合同价的 85%；

11) 到户产权证办理完成并移交后支付至合同价的 88%；

12) 完成结算时支付至结算价的 97%；

甲方引起变更增加的费用，根据变更实际情况，可按已完工程量的 60%计入当期进度付款总额同期支付，或另行签订补充协议，付款方式在补充协议中约定。

注：如为联合体投标的，相关款项可实行分账支付，每次支付时，由联合体牵头人确认后报至甲方，甲方依据款项申请表中明确的金额支付相应费用给联合体牵头人及联合体成员单位。费用支付前，由对应费用收取单位向甲方分别提交正式增值税专用发票（发票现行税率为 9%，如政策变化按最新政策执行），否则甲方有权拒绝付款。具体参联合体合作合同。

2. 质量保修金：

预留结算审定价 3%作为质量保修金，在工程竣工验收备案完成且甲方接收之日起满 2 年后退还 1.5%，满 5 年后一个月内退还余款，以上退还款项利息按中国人民银行发布的同期同类活期存款利率计取；若甲方退还乙方当期质量保修金时，有乙方应承担的违约金或甲方另行委托他人维修产生的相关费用，应先行扣除后将差额部分退还乙方；若质保金不足抵扣乙方应承担的款项，由乙方另行支付甲方。

3. 若乙方为联合体的，具体支付对象参考联合体合作合同。

第九条 根据合同要求，对乙方提出的书面申请、建议和要求及时回复。

第十条 需由甲方盖章的合同、协议、请示及报审报批资料等，在乙方签署意见报甲方审核无异议的及时办理盖章手续。

第十一条 甲方应全面履行本合同约定的各项合同义务。

乙方义务与责任

第一条 根据全过程代建开发合同要求负责进行工程质量、进度、资金、安全文明施工等全过程科学管理，涉及文物、环境、绿化等其它保护的，按有关规定执行；

第二条 负责办理全过程涉及的相关报审报批等各类手续，负责五通一平（含施工用水、用电、临时道路、临时施工围墙、大门、场地平整等）、工程建设等；

第三条 负责组织工程中间验收、分户检验、五方主体验收、综合验收、竣工备案等验收工作；落实质量保修期内的保修管理责任，及时处理因施工质量等引起的各类投诉；

第四条 按照工程档案管理有关规定，对代建各个环节建立健全有关档案；负责工程技术资料的整理汇编和移交城建档案馆等工作；负责在办理工程移交时一并将工程档案及相关资料向甲方和有关部门移交；未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第五条 乙方实施项目全过程代建管理过程应接受有关部门布置或组织的检查、考核、审计等监督管理。

第六条 乙方应全面履行本合同、招标文件、投标文件、询标记录等有关要求和承诺；乙方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护甲方的合法权益。

第七条 乙方在签订全过程代建开发合同前，应按招标文件条款规定向甲方提交暂定合同价 2%履约保证金，可以现金或银行保函形式或政策性融资担保保函或工程保险保函形式交纳。

若履约保证金系以现金形式缴纳的，在甲方出具到户产权证移交证明后，乙方无违约情形或可扣款项的，履约保证金予以退还（不计息）；若履约保证金系以银行保函形式或政策性融资担保保函或工程保险保函形式缴纳的，在有效期满后7个工作日内，乙方无违约情形或可扣款项的，由甲方出具同意解除保函的意见给乙方。

第八条 乙方按批准的建设规模、建设内容和建设标准组织建设与管理，保质保量按期完成整体工程竣工备案。乙方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、建设内容或投资额。

第九条 乙方应按本合同中明确的代建开发范围、内容及全过程代建开发期限、质量、安全文明施工、投资等控制目标，按时保质保量完成项目建设，对项目建设质量、进度、投资、安全文明施工等承担代建开发责任。

第十条 乙方中标后需按项目所在地人民政府批准的《肖泉村城中村改造商品房安置区块项目采用全过程代建模式实施方案》规定开展项目全过程代建工作，完成本项目前期管理、勘察、设计及管理、招标与成本管理、建设及管理、资金收支管理、交付管理等一切事项。

第十一条 乙方编制并向甲方上报工程年度投资建设计划；做好日常进度报表的审核、签证工作，按月向甲方上报工程进度、质量、安全文明施工情况；并根据进度需要，应及时向甲方提出资金使用计划并进行申报。

第十二条 在项目建成后，组织竣工验收，及时完成竣工、结算等相关工作。负责报审完整的结算资料，配合做好竣工决算审查和项目审计工作。并将验收合格的项目在规定时间内根据甲方要求办理相关移交手续。

第十三条 乙方应接受甲方对项目建设管理督察，对甲方提出的整改意见及时履行；乙方可以就项目建设提出合理的意见和建议。

第十四条 乙方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，确因乙方管理失职，因任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，造成严重后果的，除承担违约责任外，还应承担赔偿责任。

第十五条 未经甲方书面许可，乙方不得擅自变更项目负责人（项目总负责人、技术负责人、设计负责人、施工负责人）。

项目总负责人：王明华；技术负责人：金崇官；设计负责人：郭伟；施工负责人：赵京都；

项目总负责人职权：1. 建立本项目的项目组织 2. 制定项目计划 3. 拥有本项目的决策权 4. 组织计划实施 5. 协调内外部的关系 6. 建立项目控制系统、实施项目的控制 7. 负责项目合同管理 8. 审查和受理各种报告 9. 组织验收，考核，结算 10. 组织项目总结工作。

第十六条 乙方开展全过程代建开发管理工作，需递交甲方的资料包含但不限于往来函件、通知、工程管理资料、技术资料等，须以书面形式由乙方或乙方设立的公司、项目部盖章，或

项目负责人或乙方授权的人员签字后送交甲方。否则，甲方有权拒绝接收，若因此造成工作延误的，由乙方自行负责。乙方对上述主体的签字或签章均予认可。

第十七条 乙方向甲方汇报代建开发工作进展的方式和时间：每月25日以书面方式提交；每月提交建设资金计划执行情况。

第十八条 乙方必须严格执行甲方的建设标准、材料品牌要求以及规章制度、工作流程等。

第十九条 竣工验收时必须提供完整的竣工资料，包括竣工图、隐检工程记录资料、性能测试报告及材料、设备的合格证、质保单及使用说明等工程资料。具体份数以甲方要求为准。

第二十条 乙方全权负责对包括但不限于施工总承包单位、设计、勘察、市政及相关配套等承包单位的管理（监理单位除外），负责各专业工程的统筹、协调和管控。全过程代建费用已包含相关费用，甲方不再另行支付。

第四章 合同生效、变更与终止

第一条 本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同的图纸、变更协议等均为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二条 乙方未履行全部或部分全过程代建开发义务又无正当理由的，甲方可发出警告直至解除合同，且甲方有权没收履约保证金，造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

第三条 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在 30 日前以书面形式通知对方。在取得对方同意后，可变更或解除合同。因解除合同使对方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第四条 乙方与甲方办理完成项目移交手续，并经甲方审核通过工程竣工结算，完成履行项目保修期责任，并全部收到代建开发费尾款后，本合同即终止。

第五章 争议、索赔和免责

第一条 在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，如未能达成一致，可提交相关部门协调，协调后争议仍未解决时，约定如下：

1. 因合同及合同有关事项发生的争议，按向 温岭市 人民法院提起诉讼解决。
2. 甲方有权以书面形式通知解除合同或解除合同的部分工作。甲方应在发出解除合同通知 15 日前告知乙方。甲方解除合同并不影响其根据合同约定享有的其它权利。
3. 合同解除后，由甲方或由乙方解除合同的结算及结算后的付款约定仍然有效，直至解除合同的结算工作结清。

第二条 合同双方有权就他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第三条 发生争议后，除非出现下列情况的，双方都应继续履行合同，保持项目全过程代建开发连续，保护好已完项目：

- (1) 双方协议停止全过程代建开发;
- (2) 本合同约定的合同解除;
- (3) 调解要求停止全过程代建开发, 且为双方接受;
- (4) 法院判决终止全过程代建开发。

第四条 由于政府原因, 或法律、法规政策变化, 或不可抗力致使项目终止的, 甲乙双方就已完工作协商费用, 甲方不支付除此之外的其他费用, 也不再另行支付补偿费用; 致使项目暂缓或迟延开展代建开发工作的, 甲方应书面函告乙方, 项目暂缓超过 3 个月以上的, 乙方有权单方终止合同; 无论本合同是否继续履行或终止, 乙方均不得要求甲方赔偿或补偿费用或支付违约金。

第五条 不可抗力事件发生后, 乙方应立即通知甲方并提供证明文件, 在力所能及的条件下迅速采取措施, 尽力减少损失, 甲方应协助乙方采取措施。不可抗力事件结束后 48 小时内乙方向甲方通报受害情况和损失情况, 及预计清理和修复的费用。不可抗力事件持续发生, 乙方应每天向甲方报告一次受害情况。不可抗力事件结束后 14 天内, 乙方向甲方提交清理和修复费用的正式报告及有关资料。

第六条 因不可抗力事件导致损害或工期延误的, 按如下方式处理:

- (1) 项目本身的损害、因项目损害导致双方人员或第三方人员伤亡和财产损失以及运至代建开发场地用于代建开发的材料和待安装的设备的损害, 双方协商解决;
- (2) 工程所需清理、修复费用, 由双方协商解决;
- (3) 延误的代建开发期限相应顺延。

第七条 因合同一方迟延履行合同后发生不可抗力的, 不能免除迟延履行方的相应责任。

第六章 其他约定

第一条 现场要求

按安全文明施工要求, 做好施工现场管理工作。

第二条 人员更换与考勤

(1) 人员更换。全过程代建开发项目管理人员按投标承诺人员配备并到位, 并按甲方审核意见配备或调整到位。自中标通知书发出之日起, 乙方(牵头人)即派项目总负责人、前期管理人员等到位, 开展全过程代建开发前期工作。自合同签订之日起, 公司机构人员配备到位, 并满足全过程代建工作需要。自施工许可证办理之日起, 乙方按项目管理需要派工程管理人员进驻项目现场开展管理工作, 人数不少于 6 人。产权证办理、项目整体移交、审计结算及工程质量保修阶段, 按工作需要配备人员。以上时间以业主书面通知为准。

项目负责人、工程管理、资料管理等项目现场管理人员除以下情形之外不得更换: 因管理原因发生重大质量安全事故不适合再任; 被责令停止执业、羁押或判刑; 因生病住院、终止劳

动合同关系（需提供相关部门或单位的证明材料）等无法继续履行合同责任和义务；甲方认为乙方的项目负责人或项目管理人员不符合甲方要求需调整或更换。符合上述情形确需更换的，应征得甲方书面同意，并经有关行业行政主管部门备案，且更换后的人员不得低于原投标承诺人员所具有的资格和业绩条件，否则按考勤人员缺勤支付违约金。乙方现场管理人员不得与在甲方承担全过程代建项目现场管理人员重复（项目已完工的除外），若重复的按考勤人员缺勤支付违约金。

乙方未经甲方同意及有关行业行政主管部门备案更换人员的为擅自更换。乙方擅自更换的，甲方不予认可，乙方按原要求考勤人员缺勤支付违约金。

公司除项目负责人、工程管理、资料管理等项目现场管理人员外的人员须按工作岗位和工作要求配备齐全，人员名单报甲方备案；若有人员更换的，须重新将人员名单上报甲方备案，但更换后的人员不得低于原投标承诺人员所具有的资格和业绩条件。未按承诺配备人员，或未按规定完成相关工作的，乙方按 2 万元 / 次支付违约金，并限期责令改正。

（2）人员考勤：

本项目采用面部考勤机实行面部识别考勤管理，所有考勤均以每日二次的脸谱考勤为准。项目负责人和现场管理人员必须按投标承诺到位率到位。

项目负责人到位率达不到要求的按照 10000 元/人. 天标准向甲方支付违约金，现场管理人员缺勤按 5000 元/人. 天向甲方支付违约金，连续两个月到位率低于投标承诺的，甲方有权要求更换相应人员。人员更换和人员考勤的违约金最多不超过履约担保金的 15%。

第三条 为进一步贯彻落实省、市关于开展“无欠薪”行动的相关精神，乙方必须按照温岭市的相关规定在项目所在地开设农民工工资款专用账户，保证工资款专款专用，并每月将工资款通过银行直接发放到每个农民工个人银行账户，不得挪作他用。甲方对乙方农民工工资发放有监督权。若因农民工工资事宜被相关部门通报批评或要求整改的，或被投诉的，甲方有权要求乙方支付违约金 5 万元 / 次。

第四条 本工程质量标准：合格。

第五条 乙方应做好工地现场的安全文明施工要求，甲方或有关部门对现场安全施工等提出整改意见的，乙方必须及时予以整改，如不及时予以整改的每次支付违约金 5 万元。若发生一般安全事故的支付违约金 50 万元，较大及以上安全事故支付违约金 100 万元，并上报行政主管部门处理。

第六条 关于工程结算审核费的支付，按现行有关审计规范文件执行。工程结算按实事求是的原则编制，对结算资料的真实性和完整性负责。超过送审造价的 5%核减（增）额，同意承担追加咨询服务费，计取办法如下：按核减（增）额超过送审造价 5%幅度以外的核减（增）额

的 5%计取追加审计费，计算公式如下：追加咨询服务费 = (| 核减额 | + | 核增额 | - 送审造价 × 5%) × 5%。

上述审计费用及追加费用由乙方自行支付。

第七条 乙方应根据项目所在地行政主管部门归档相关文件规定进行档案管理，本项目涉及的所有专业或内容（包含但不限于总承包单位、甲方单位、监理单位、各分包单位及其他专业）的档案费用均由乙方承担。并按甲方要求无偿提供完整的组卷档案供甲方存档。

第八条 工程安全质量违约细则

- 1) 市级质量安全大检查被通报批评的，每次支付违约金为 20 万；
- 2) 省级质量安全大检查被通报批评的，每次支付违约金为 50 万；
- 3) 单项、专项验收或前款提及的省、市检查限期整改的，每逾期一天支付违约金为 1 万元；
- 4) 竣工验收限期整改的，每逾期一天支付违约金为 3 万元；
- 5) 建筑施工安全管理未按合同要求或国家规范执行的，每发现一次，甲方有权视情节严重酌情处罚，单次违约金最高为人民币 2 万元。

第九条 因乙方原因导致项目无法在 2022 年 12 月开工的，每延误一天乙方向甲方支付违约金 2 万元/天。

第十条 因乙方原因导致代建开发期限延误的，按投标时承诺的期限（大产权办理完成），每延误一天乙方按 10 万元/天的标准向甲方支付违约金。工期延误超过 30 天的，甲方有权解除合同。

第十一条 乙方实行全过程代建开发，应按合同约定履行义务，按国家规范进行工程管理；因未履约或国家规范要求履行的每发现一次视情节严重程度酌情处罚，单次违约金最高为人民币 2 万元；造成损害后果的，还应当赔偿甲方因此造成的损失。

第十二条 关于竣工验收程序的约定：按项目所在地有关规定执行。

第十三条 乙方应列出能满足项目在保修期满后正常运行三年所需的配件、易耗品的清单，包括品牌、型号、产地、厂家、价格等，以便甲方采购。

第十四条 乙方（联合体牵头人）不具备相应资质，应按照相关法律法规规定独立完成发包工作并签订合同，并将承包单位及承包合同报招标人备案。

中标人违反相关规定的，由其自行承担法律责任，对招标人造成损失的承担赔偿责任。

第十五条 乙方必须在施工图审查通过后三个月内完成施工图预算编制、造价经济指标分析及中标报价的组成明细表，甲方有权对上述文件资料进行审核，并提出修改意见。若发现材料单价明显偏离市场价、预算组成严重不平衡报价、单项预算单方造价（绿化景观、入户大堂装修、标准层电梯前室、电梯）达不到建设标准要求或其他甲方认为不合理的情形，甲方有

权要求乙方进行限期修改，乙方应无条件服从。绿化景观、入户大堂装修、标准层电梯前室、电梯等要求提供专项预算。

第十六条 若材料品牌在工程实施期间遇倒闭、不供货或供货能力不足等问题，乙方可向招标人提出同档次或高于投标时的材料品牌，经甲方同意后使用。

第十七条 工程验收前，乙方必须提供室外配套工程的雨、污水管道（含支管）检测影像资料后方能组织验收，其检测及资料费用已在投标报价综合考虑，不另计。

第十八条 施工工地、施工车辆等应符合项目所在地的规定。

第十九条 整个代建过程中，因乙方或相关分包单位拖欠民工工资、材料机械款、工程款等原因发生诉讼纠纷，导致甲方承担相关责任的，除甲方可以向乙方追偿该责任款外，也可向乙方追偿因参与该诉讼而支付的包括但不限于律师费、诉讼费、交通费、误工费等费用。据此甲方有权在乙方的全过程代建开发费用中直接扣除以上费用。

第二十条 工程竣工验收合格并完成备案后 60 天内（以《房屋建筑工程竣工验收备案表》备案通过时间为准），乙方向甲方递交工程竣工结算书及完整的结算资料，进行工程竣工结算。未按时提交的，每逾期一天向甲方支付 5000 元违约金，最高 10 万元。

第二十一条 乙方应在施工图审查通过后三个月内向甲方提交施工图预算、造价经济指标分析及中标报价的组成明细表、信息价以外主要材料和设备询价表及其他相关资料，在完成结构±0.00 后一个月内向甲方提交绿化景观、入户大堂装修、标准层电梯前室、电梯等专项预算及其他相关资料。未按时提交的，每逾期一天向甲方支付 3000 元违约金，最高 10 万元。

第二十二条 违约处罚在当期全过程代建费用中扣除。

第二十三条 乙方提供的履约担保方式为工程保险保函（保单号：2112423307002200000G，保函有效期限暂定 2022 年 10 月 14 日至 2025 年 7 月 10 日），若工程不能在工程保险保函有效期限内竣工备案并办理产权初始登记至甲方名下的，乙方应当在 2025 年 6 月 30 日前提交同等条件的履约保函，有效期限应涵盖至工程竣工备案之日并办理产权初始登记至甲方名下之日止。若逾期未按约定提交有效保函至甲方，乙方按履约保函担保金额向甲方支付违约金，甲方有权依据工程保险保函（保单号：2112423307002200000G）向保险公司提出索赔，索赔金额为保函担保总额。（注：若乙方以政策性融资担保保函或工程保险保函方式提交履约担保的，出具的担保保函或保险合同所对应的条款、规定的责任及范围等应符合本条的要求。）

第二部分：造价体系

一、合同价、结算价的组成

本工程合同金额（暂定）人民币大写：壹拾贰亿伍仟陆佰肆拾陆万肆仟元整（小写：1256464000 元），为投标时承诺的总价。

本工程全过程代建开发费用（结算价）= 中标价-3950 元/m²*（361472-竣工实测备案的建筑面积）±甲方引起的变更费用（最终以工程竣工结算审计为准）±政策调整引起的变更费用±材料价差调整费用。但最终结算价（除政策调整引起的变更费用外）不得超出招标控制价 142780 万元。

二、甲方引起的变更费用：预算编制、审核的计价依据及计价原则

2.1. 计价依据

由承包人设计并经发包人批准并经图审合格的施工图纸，《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500-2013）、《通用安装工程工程量计算规范》（GB 50856-2013）、《市政工程工程量计算规范》（GB 50857-2013）、《园林绿化工程工程量计算规范》（GB 50858-2013）、浙江省建设工程计价依据（2018 版）【包括《浙江省建设工程计价规则》（2018 版）、《浙江省建筑工程预算定额》（2018 版）、《浙江省安装工程预算定额》（2018 版）、《浙江省市政工程预算定额》（2018 版）等及省造价总站出具的定额解释及补充说明】，相关的规范、标准图集和技术资料。

2.2. 计价原则

（1）管理费、利润、风险费用、规费、税金：按《浙江省建设工程计价规则（2018 版）》和造价管理部门发布的最新文件计取，费率为弹性区间的按中值计取，无规定的不计取。

（2）措施费：组织措施费按相应取费类别费率的中值计取。

（3）人工费、材料费、机械单价的确定：

以施工许可证签发之日所在月份造价管理部门发布的正刊信息价计取（按温岭市、台州市、浙江造价信息的先后顺序确定）执行。如正刊信息价中没有的，则以市场询价确定。

三、造价管理

3.1. 乙方应在施工图审查通过后，在甲方规定的时间内向甲方提交施工图预算、设备询价表及其他相关资料，甲方有权对上述文件资料进行审核，并提出修改意见。

若发现材料单价明显偏离市场价、专项预算造价（绿化景观、住宅外墙仿石多彩涂料、入户大堂精装修、标准层电梯前室、架空层主题空间精装修等）达不到建设标准要求或其他甲方认为不合理的，甲方有权要求乙方进行限期修改，乙方应无条件服从。绿化景观、住宅外墙仿石多彩涂料、入户大堂精装修、标准层电梯前室、架空层主题空间精装修等要求提供专项预算。

3.2. 绿化景观范围

绿化工程；种植土；微地形；景观构筑物：亭、廊架、景墙、花坛、树池（包含结构、建筑装饰）；家具小品：休闲桌凳；园区道路、广场铺装、汀步、假山、沙坑、雕塑、景观石、行人景观桥、景观栏杆；水景、喷泉、人造水池（均不含设备）；绿化浇灌系统；景观雨水排水系统；景观照明工程；其他未提及内容原则上不再列入绿化景观界面中。计算绿化景观经济指标的面积为列入绿化景观范围对应面积。

四、变更费用的价款结算

4.1. 甲方要求发生变化，提出规模、功能和标准的变动导致实际费用发生变化的，结算时予以调整（以甲方通过监理工程师发出的工程变更联系单为标志，以按本合同审查通过的施工图参照）

调整方法：按上述第二条约定调整，下浮后【 $\text{中标下浮数} = (\text{招标控制价} - \text{中标价}) / \text{招标控制价}$ 】进入结算价（最终以工程竣工结算审计为准）。

4.2. 非甲方原因产生的变更联系单结算时不予调整造价，期限不予顺延。

4.3. 按本合同审查通过的施工图，在实施的过程中，甲方或乙方发现设计有不满足建设标准、设计规范要求或者设计缺陷的，乙方必须按设计变更程序进行修改完善，该情况引起的设计变更全过程代建开发费用不予增加，期限不予顺延。

五、材料价差调整方法：

5.1. 采用造价信息进行价格调整，本项目造价信息基期为 2022 年 5 月。

5.2. 材料动态管理办法

市场价格波动是否调整合同价格的约定：钢筋、商品混凝土两项价格涨跌超过 5%时，超过部分按以下办法予以调整。

（1）分段计算

取形象进度施工期间台州信息价算术平均分段计算（有温岭价的按温岭价，无温岭价的按台州价），与 5.1 款约定的基期的台州信息价（有温岭价的按温岭价，无温岭价的按台州价）进行比较，确定价差调整幅度，经监理人审核报送发包人批准后，在竣工结算时一次性支付或扣回价差款。

各形象进度时间节点必须经监理人和发包人审核确认。形象进度施工期间的计算按照日历月份计，遇有小数即进位取整数。

序号	形象进度		材料调差部位
	开始	截止	
1	试桩	桩基完成	钢筋、商品砼（桩基础）
2	地下室垫层开始施工	±0.00 以下结构完成	钢筋、商品砼（地下室结构）
3	±0.00 以下结构完成	主体结顶	钢筋、商品砼（主体结构）

（2）调差数量计算

承包人与发包人委托的造价咨询公司双方核定调整（核定程序为：承包人先根据调差材料内容提出材料定额消耗量初稿报发包人，发包人及其委托的造价咨询公司在收到申报材料 15 日内审核完结并通知承包人进行复核确认；承包人须在 5 日内复核完成并确认，否则视为同意发包人及其委托的造价咨询公司的成果，如有异议双方再按上述约定时间完成第二轮审核及复核确认，直至最终双方确定为止。）的材料消耗量。

（3）计算公式：

涨幅超出 5%时：材料价差=Σ（形象进度施工期间市场信息价平均值－基准市场信息价×105%）×形象进度施工期间已完工程消耗量（按上述（2）条款程序确定后的数量）

跌幅超出 5%时：材料价差=Σ（基准市场信息价×95%－形象进度施工期间市场信息价平均值）×形象进度施工期间已完工程消耗量（按上述（2）条款程序确定后的数量）

5.3. 材料动态调整仅计取税金，不计取其他费用。

5.4. 因承包人原因造成工期延误引起的价格调整办法：延误期间价格上涨造成的价差由承包人承担，价差不调整；反之，价格下降造成的价差则由发包人受益，价差（负值）调整后计入合同价格。

六、设备、材料等采购的约定

6.1、甲方在招标过程中已经设定了主要材料和设备的参考品牌（或生产厂家）范围的，乙方在设定的参考范围内选取相应的品牌（或生产厂家），最终综合考虑后确定。

6.2、信息价以外若甲方未确定主要材料和设备的参考品牌（或生产厂家）范围的，乙方必须向甲方推荐信誉好、品牌好、知名度高、同等行业中规模中等以上的生产厂家的产品，产品必须满足国家质量标准，最终综合考虑后确定。

6.3、乙方在采购大宗材料（包含管材、装修材料、设备等）前，须将品牌、颜色、型号、样品和基本相关资料报送甲方备案并报监理审核，经监理认可后方可采购。

6.4、若材料品牌在工程实施期间遇倒闭、不供货或供货能力不足等问题，乙方可向甲方提出同档次材料品牌，经甲方同意后使用。

6.5 其他主要材料及零星材料，中标人须按中档的用材标准进行设计及选材，建筑材料要求采用在行业内有一定知名度的品牌，并符合环保要求，严禁选择不合格或低档材料。

第三部分：其他条款

第一条 工程设计变更

按相关工程变更程序执行，并根据需要报有关部门重新审查批准。

第二条 其他变更

合同履行中甲方要求变更工程质量标准及发生其他实质性变更，由双方协商解决。

第三条 竣工验收交付

1. 项目具备竣工验收条件，乙方应在 15 日内按国家工程竣工验收有关规定组织竣工验收。

2. 工程竣工一次性验收合格，竣工日期为乙方递交竣工验收报告之日，如未能一次性验收合格，则以竣工验收合格之日为竣工日期，验收合格后乙方在 60 天内向甲方移交验收资料及竣工图等档案资料，办理到户产权证，将整体项目移交给甲方使用。

3. 乙方应根据各职能部门对施工图的审批意见，做好相关落实工作，并完成人防、消防、环保、交警、绿化、规划等各项验收工作，取得相关验收合格证（意见书）。

第四条 竣工结算及财务决算

1. 工程竣工验收合格并完成备案后 60 天内（以《房屋建筑工程竣工验收备案表》备案通过时间为准），乙方向甲方递交工程竣工结算书及完整的结算资料，进行工程竣工结算。

2. 甲方按有关程序完成工程结算审核经财政备案后支付工程竣工结算价款。

3. 甲方对竣工结算报告提出修改意见，因不认可而发生争议时，双方协商解决，如协商不成，应按合同约定的方式进行争议处理。

第五条 违约

1. 当发生下列情况时，视为甲方违约：

- （1）甲方无正当理由不按时支付全过程代建开发费；
- （2）甲方无正当理由不支付工程竣工结算价款；
- （3）甲方不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。

2. 当发生下列情况时，视为乙方违约：

- （1）因乙方原因不能按照本合同约定的开、竣工日期；
- （2）因乙方原因工程质量达不到本合同约定的质量标准；
- （3）乙方不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。

第六条 保险

乙方按规定办理工程保险。

第七条 合同解除

1. 甲、乙协商一致，可以解除合同。

2. 有下列情形之一的，甲方和乙方可以解除合同：

(1) 因不可抗力致使合同无法履行；

(2) 因一方违约致使合同无法履行；

(3) 因一方违约导致违约金超过合同约定的上限的。

3. 任何一方依据第 1、2 款约定要求解除合同的，应以书面形式向对方发出解除合同的通知，并在发出通知前 7 天告知对方，报有关部门同意，通知到达对方时合同解除。对解除合同有争议的，按本合同条款关于争议的约定处理。

4. 合同解除后，乙方应妥善做好已完成工程和已购材料、设备的保护和移交工作，按甲方要求将自有机械设备和人员撤出代建开发场地。甲方应为乙方撤出提供必要条件，并按合同约定支付已完工程价款。已经订货的材料、设备由订货方负责退货或解除订货合同，不能退还的货款和因退货、解除订货合同发生的费用，由过错方负责。除此之外，有过错的一方应当赔偿因合同解除给对方造成的损失。

5. 合同解除后，不影响双方在合同中约定的结算和清理条款的效力。

第八条 其他需要明确事宜

1. 本项目勘察前期工作已签订合同，由乙方按合同节点支付。

2. 乙方应严格执行国家的财务会计制度，按照规定的基建预算管理，基建财务会计制度，单独建账核算，保证建设资金的安全使用。核定的概算投资如遇设计规范变化需调整的，由乙方提出，经甲方同意，按现行政府投资项目管理规定办理。

3. 为规范资金使用，乙方或联合体牵头人须与工程总承包单位及银行开设共管账户并签订监管协议。以确保项目全过程代建开发费用专个项目专款专用，不发生挪用、转移资金的现象；不发生项目之间资金拆借现象；不通过权益转让、抵押、担保承担债务等任何其他方式使用共管帐户。具体详见《关于要求建立健全项目资金监管制度的通知》。未设立共管账户并签订共管协议的，甲方不得支付全过程代建费用。资金使用计划和资金使用明细为申领全过程代建费用的材料之一。因乙方未按要求使用资金或被投诉的，甲方有权要求乙方支付违约金 50 万元，在乙方未整改到位前有权延迟支付下个节点全过程代建费用（农民工工资除外）。由此带来的所有法律责任均由乙方自行承担。

4. 工程质量保修

(1) 工程质量保修范围和内容

乙方在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，承担本工程质量保修责任。质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程、

有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，供热与供冷系统，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程、建筑智能化设备和线路、绿化工程等。

（2）质量保修期

绿化工程为2年（保证苗木存活）；建筑智能化设备、线路等为2年，设备保修按照国家有关三包规定；其他按《建设工程质量管理条例》规定执行。对于保修期外的未移交的房屋，无论何时移交，乙方应在移交前承担一次全方位的免费维修。质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

（3）质量保修责任

1）属于保修范围、内容的项目，乙方应当在接到保修通知之日起3日内书面回复并在7天内派人保修，完成维修时间以甲方保修通知上注明的时间为准。若乙方不在约定期限内书面回复或派人保修的，视同乙方同意甲方另行委托他人维修和产生的相关费用，费用在质量保修金中直接扣除，同时处以每次人民币叁万元的违约金。

2）发生须紧急抢修事故（如上水跑水、燃气漏气等），乙方接到事故通知后，应立即到达事故现场抢修。特殊情况的甲方或相关主管部门可以对维修项目进行应急处理，先行委托其他单位进行维修，所产生的维修费用由乙方承担，在质量保修金中扣除。

3）保修期内发生工程质量问题的，乙方除承担保修责任外，因工程质量给相关业主和使用人造成损失的，乙方承担赔偿责任。如乙方不配合履行相关职责的，甲方有权根据实际情况先行代乙方赔偿损失，所需费用从工程质量保修金中扣除。

4）对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《房屋建筑工程质量保修办法》的规定，立即向当地建设行政主管部门报告，采取安全防范措施；由乙方或具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，乙方实施保修。在国家规定的工程合理使用期限内，乙方确保地基基础工程和主体结构的质量。因乙方原因致使工程在合理使用期限内造成人身和财产损害的，乙方应承担损害赔偿责任。

5）因工程质量问题发生工程维修费用或对第三人赔偿损失的，甲方通知乙方应承担的费用或损失金额，乙方收到通知后7日内不提出具体书面异议的，视为乙方认可并同意承担通知书中确定的金额。

6）在缺陷责任期内超过三次以上不派人维修的，每超一次可将满2年需退还质量保修金的10%移至5年后支付，并可上报建设主管部门上不良行为记录。

7）甲方退还乙方质量保修金的当期应扣除产生的违约金及甲方另行委托他人维修的相关费用。

（4）保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。乙方负责保修的质量，工程保修项目完成后须经甲方代表验收签字方可。工程保修项目应保证在十二个月内不出现同类问题，否则，即使保修期满也应继续维修。对同一工程质量问题乙方维修两次后，再次发生该质量问题的，物业管理公司（或相关主管部门管理）有权安排自行维修、委托其他单位维修，所产生相关费用包括维修费、对甲方的补偿金等均由乙方承担。

（5）其他事项

质量保修金为结算审定价的 3%，在工程竣工验收备案完成且甲方接收之日起满 2 年后退还 1.5%，满 5 年后一个月内退还余款，以上退还款项利息按中国人民银行发布的同期同类活期存款利率计取；若甲方退还乙方当期质量保修金时，有乙方应承担的违约金或甲方另行委托他人维修产生的相关费用，应先行扣除后将差额部分退还乙方；若质保金不足抵扣乙方应承担的款项，由乙方另行支付甲方。

建设标准

为深入推进二次城市化发展工作，全面提升商住用房项目建设品质，加快项目建设进度，进一步增强人民群众的获得感和幸福感，促进社会和谐稳定，实现项目“建设快、品质高”的目标，根据我市实际，特制定本标准。

一、设计经济指标

安置房建设成本其中：绿化景观按绿化景观设计面积要求不低于 600 元/平方米；住宅外墙仿石多彩涂料（按外墙面积不低于 120 元/平方米）；入户大堂精装修（按装修面积不低于 1500 元/平方米）；标准层电梯前室（按装修面积不低于 1000 元/平方米）；架空层主题空间精装修（按装修面积不低于 800 元/平方米），电梯要求为国内一线品牌。

二、套型及比例

（一）肖泉村城中村改造东面商品房安置区块（TP090504 地块、TP090601 地块、TP090511 地块）：户型 80 m² ≥ 457 套，户型 100 m² ≥ 381 套，户型 120 m² ≥ 505 套，户型 140 m² ≥ 488 套。

肖泉村城中村改造西面商品房安置区块（TP090501 地块）：户型 80 m² ≥ 101 套，户型 100 m² ≥ 15 套，户型 120 m² ≥ 53 套，户型 140 m² ≥ 28 套。

（二）住宅建筑层高不低于 3.0 米。架空层层高不低于 4 米。

（三）车位配置不低于国家有关规定。

三、交付标准或主要建筑做法

（一）基坑围护

按国家规范、设计要求，根据基坑深度、地下水位、土质情况考虑支护体系，一般为钻孔灌注桩加混凝土支撑体系，搅拌桩止水帷幕。

（二）地基与基础工程

根据国家规范，设计要求。

（三）结构工程

1. 钢筋：根据国家规范，设计要求。

2. 混凝土：根据国家规范，设计要求。

3. 砌体：根据国家规范，设计要求。

（四）粗装饰工程

1. 户内厨房、卫生间：楼地面为细石混凝土找平+防水层，墙面为砂浆粉刷（防水层高度以符合图审要求为准），顶棚装饰为结构裸面，灯为节能灯。

2. 户内其他区域（除厨房、卫生间外）：楼地面装饰为细石混凝土找平，墙面装饰为砂浆粉刷，柱、梁及顶棚装饰为腻子批白，灯为节能灯。

3. 楼梯间：地下室至架空层或商业楼梯面为大理石铺装，其余为地坪漆。墙面、顶棚装饰为乳胶漆（±0.00 以下为防霉涂料），扶手为 304 不锈钢扶手或方管木扶手（高层可为钢质栏杆、硬木扶手）。

4. 阳台：

（1）封闭式阳台：楼地面装饰需设置防水层，墙面为砂浆粉刷，顶棚装饰为外墙涂料，灯为吸顶灯。

(2) 敞开式阳台：楼地面装饰需设置防水层，墙面、顶棚装饰为外墙涂料，灯为吸顶灯。

5. 空调机位：

(1) 空调搁板：地面做防水层考虑排水，装饰面同外墙做法，深色铝合金型材围栏，安装需牢固防止后期坠落。

(2) 设备平台：地面为防水层+水泥砂浆抹光面并考虑排水，顶棚为腻子批白，墙面为外墙涂料，空调外机（设备）外围为深色铝合金型材或铝合金百叶，安装需牢固防止后期坠落。

6. 屋面工程：若设计为平屋顶（楼电梯顶可不作），上人屋面（住宅出屋面）为 C20 细石混凝土面层保护层，内配 $\Phi 4@100$ 双向钢筋；10 厚 1: 4 石灰砂浆隔离层；两层 3 厚 SBS 改性沥青防水卷材（II 型）；刷基层处理剂一道；30 厚 C20 细石混凝土找平层；挤塑聚苯板保温层；20 厚 1: 2.5 水泥砂浆找平；2% 坡度 LC15 陶粒混凝土，最薄处 30mm 厚；现浇钢筋混凝土屋面板。不上人屋面（裙房及有机房电梯的机房屋面等）为浅色涂料保护层，出屋面设备管井、管道采用外墙涂料喷涂。

7. 储藏间：均为地下储藏间，储藏间墙体高度一般为 2.2 米，梁底下上部空间（除防火隔断外）为钢丝网顶面，墙面、顶面为防霉涂料，水泥砂浆踢脚线，地面为细石混凝土。

8. 储藏间通道：顶面、墙面为防霉涂料，踢脚线同地面材料，地面和通道为耐磨地面。

9. 地下室：

(1) 地面为细石混凝土+固化密封剂、环氧耐磨地坪漆分色分块。

(2) 内墙面装饰为防霉涂料墙裙、无机耐水防霉腻子。

(3) 地下室外墙外侧为防水材料、挤塑聚苯板保护层。

(4) 顶棚装饰为专用无机耐水防霉腻子。

(5) 汽车坡道为环氧无振动止滑坡道并预留道闸位置，出入口处设置排水横截沟；坡道顶部与室外交界处排水沟用不锈钢盖板；坡道的柱、墙、梁应在坡道内侧齐平；道闸宜设在坡道下方起点位；坡道下侧结构面应整体浇筑，防止出现沉降不均匀。汽车坡道顶及侧边需做钢化玻璃雨棚，汽车坡道墙面为外墙涂料。室内排水沟局部布置小沟，汽车坡道及行车道上排水沟盖板采用铸铁材质，其他盖板采用钢纤维材质，水沟顶部两侧需预埋角钢。设置挡水板（台风来时安装）。

10. 集水井：应在平面图上有定位，且避开承台位置，布置应考虑平战结合，合理减少集水井数量，不得设置在电梯前室、车道、坡道等人流、车流较大的主要通道上。集水井竖向管道、阀门及战时风管不得影响人防门的正常开启。所有电梯基坑底部需有排水设施。集水井盖板为花纹钢板。

11. 自行车坡道：人行道宜设两边，车行道设中间，顶棚为钢化玻璃雨棚，暗装壁灯（感应控制），侧墙为外墙涂料，坡道为花岗岩拉槽板。

12. 变配电房、配电间（布置在地上）：地面为细石混凝土随捣随抹光，墙面、顶棚为乳胶漆，灯具宜为 LED 节能灯（需符合本地电力部门要求）。

13. 管道井：地面为水泥砂浆抹光面（若为水管井，增加防水层）。墙面、顶棚增加腻子批白（风井除外）。

14. 电梯井：地面为水泥砂浆抹光面，墙体采用砼墙，顶棚为结构裸面（需符合电梯安装要求）。

15. 电梯机房：地面为耐磨漆，墙面、顶棚为乳胶漆。机房内需安装空调。

16. 商铺、居家养老用房、物业用房：

(1) 商铺：地面为细石混凝土，墙面装饰为砂浆粉刷，顶棚装饰为腻子批白，灯为节能灯。

(2) 物业用房：

①物业管理用房：地面为防滑地砖，墙面为乳胶漆饰面，顶棚为矿棉板吊顶。

②物业经营用房：参照商铺。

(3) 居家养老用房：地面为防滑地砖，墙面为乳胶漆饰面，顶棚为矿棉板吊顶（如有规范要求的应按规范功能装修）。

17. 小区内部共用及配套卫生间：地面为防滑地砖，墙面为瓷砖（贴至吊顶底），顶棚为铝扣板吊顶，厕位隔断为抗贝特隔断（304 不锈钢配件），坐便器或蹲坑，台下洗脸盆（大理石板台面），成品银镜，灯为节能吸顶灯。

18. 门卫：地面为抛光砖，墙面为乳胶漆，顶棚矿棉板，吊顶内管线隐蔽，预留用电点位。踢脚材质同地面，灯为节能灯。

19. 消控室：地面为防静电地板，墙面、顶棚为乳胶漆，灯为节能灯。

20. 弱电机房、监控室：地面为防静电地板，墙面、顶棚为乳胶漆。需安装空调。

21. 水泵房：地面为细石混凝土找平，墙面、顶棚为隔音防潮处理。

22. 再生资源回收用房、E 邮站：地面为防滑地砖，墙面、顶棚为乳胶漆，灯为节能灯（如有规范要求的应按规范功能装修），预留 E 邮柜。

23. 走廊用 8~10 厚 600x600 防滑面砖，砖背面刮水泥浆粘贴，稀水泥浆擦缝。

（五）公共部位装修

1. 入户大堂精装修：铝合金玻璃隔断，设置门禁装置，楼地面为大理石门槛、防滑型抛光砖地面（走边、拼花造型），墙面为浅色抛光砖、石材电梯门套（石材线条装饰）；管道井门根据位置需要隐藏，外观应与墙面一致，顶棚为轻钢龙骨石膏板吊顶造型、乳胶漆、筒灯/射灯。

2. 标准层电梯前室：楼地面为大理石门槛、防滑型抛光砖地面（走边造型），墙面为浅色抛光砖、石材电梯门套（石材线条装饰），顶棚为轻钢龙骨石膏板吊顶造型、乳胶漆、筒灯/射灯（声控式感应灯）。

3. 地库单元入口前厅：铝合金玻璃隔断，设置门禁装置，楼地面为大理石门槛、地面抛光砖（走边造型），墙面为浅色抛光砖、石材电梯门套（石材线条装饰），顶棚装饰为铝扣板集成吊顶、筒灯/射灯。地下室门厅外入口设置吊顶。

注：（1）精装修部位必需专项设计，单独出图；门厅、电梯室和架空层出效果图。

（2）精装修部位确保管线不外露，细节部位需有节点大样图。

4. 架空层：住宅架空层地面主要采用防滑地砖，墙面主要采用抛光砖，顶棚主要采用铝方通或塑木板吊顶，同时考虑灯具的布置。架空层的设计应注重室外景观的延伸与导入，同时需设置主题空间（如运动、儿童、适老、文艺等），主题空间装饰需进行专项设计并提供整体效果图，装修面积不小于架空层总建筑面积 30%。

注：架空层地面标高应高于接壤处的室外标高，与室外高差应采用缓坡处理。一层门厅与架空层之间尽量不设高差。需加强排水和挡水设计。

5. 架空层或门厅：信报箱（牛奶箱）为 304 不锈钢材质（整体宜考虑内嵌于墙体）。运动器械分区块集中布置。

（六）外立面装饰

1. 架空层、商铺外墙：干挂花岗岩（不小于 25MM 厚），顶部线条压顶装饰。
2. 住宅外墙：外墙仿石漆，颜色、花色等观感方面仿外墙花岗岩，立面宜分色，分色处为深色高级外墙涂料。立面宜画分格线，分格线采用耐候幕墙胶。外墙需满足防水要求。
3. 阳台玻璃栏板：钢化夹胶玻璃，304 不锈钢扶手。
4. 设备平台栏杆：深色铝合金型材或铝合金百叶。
5. 外墙造型：外立面造型应与平面功能相结合。立面外墙线条、构造物、立面造型等，应保证完成面的实际效果。外墙变形缝、雨水管、冷凝水管、污水管、燃气管的位置应尽量隐蔽，避免曝露在主要空间部位，宜设在背立面、平面凹槽、阴角、室外空调机位内等。外墙立管、变形缝材料的色彩与该部位墙面色彩协调。管道竖向明显部位，要加强外侧绿化以弱化管线视觉。

（七）门窗工程

1. 门：

- （1）单元门为玻璃（通透）钢质智能楼宇对讲门，设门禁装置（考虑智能门锁+App）。
- （2）入户门为防火防盗钢质门。
- （3）阳台门为断热铝合金门。
- （4）厨房门、卧室门、卫生间门等预留门洞。
- （5）储藏间门为钢质门。
- （6）屋顶出屋面门为钢质门。
- （7）检修门、设备间门为木质防火门（若设置在地下室，则为钢质防火门）。
- （8）楼梯间门为木质防火门，配套安装门吸或门碰。
- （9）开关站、小区公用及专用配电室门为甲级钢质防火门。

2. 窗：根据国家规范，设计要求。

3. 雨棚：出入口雨棚为钢结构铝板雨棚。位于单元公共出入口上方的，如在主楼投影线范围内，应设置防坠落雨棚或其它措施（挑出宽度应符合相关设计要求）。室外开启门洞上方均需安装雨棚。

（八）市政、景观、道路工程

1. 主出入口：人行出入口为花岗岩铺装；车行出入口为花岗岩铺装或沥青路面至坡道入口；人车混行出入口为沥青路面。大门形式采用门楼式或景墙式；小区铭牌采用花岗岩、大理石或仿石多彩涂料背景，立体金属字。车行道采用自动感应道闸（车牌识别），人行道采用刷卡门禁。结合主体建筑、门楼设置固定或移动式岗亭，视线通透，紧邻通道。结合景观设庭院灯照明或结合门楼设照明。醒目处设分辨率为 P10 的全彩色 LED 屏（尺寸视现场实际而定）。

2. 次出入口：人行出入口为花岗岩铺装，车行或人车混行出入口采用沥青路面。车行道采用自动感应道闸（车牌识别），人行道采用刷卡门禁。结合主体建筑、围墙设置固定或移动式岗亭，视线通透，紧邻通道。结合景观设庭院灯照明。

注：出入口做到人车分流；采取降噪措施；访客车位宜集中布置于车行出入口附近。地面消防、行车通道的宽度满足消防和交评的最小要求即可。

3. 消防登高面：硬质铺装（如花岗岩铺装等）或沥青路面。

4. 消防应急出入口：沥青路面，铸铁平开门。

5. 垃圾收集（分类）：垃圾收集房为不锈钢门，地面及内壁贴瓷砖，配置给排水、监控设施。生活垃圾分类收集点布置应满足主管部门相关要求，地面硬化

处理，并设冲洗龙头和冲洗池，起坡边与道路平。园区成品分类垃圾桶按景观设计。

6. 小区标识：设小区总平面图、形象标识、小区公告栏、多功能导视牌、地下车库导向牌、公共泊位牌、减速禁鸣牌、龙门牌、非机动车导向牌、人行导向牌、单元公告栏、物业牌、设备用房标识牌、警示牌、消防疏散标识牌、洗手间标识牌、景观标识牌、花草牌等。

7. 道路：车行主干道沥青路面，停车位为沥青路面或植草砖铺装。园路、广场、宅间道、人行道路为石材饰面或卵石，不宜设置侧石，禁用陶土砖，禁用镂空植草的铺装方式。

8. 运动场地：沙坑采用石材压顶、细沙（净沙）。儿童游乐场采用符合健康标准的环保塑胶饰面或假草坪饰面。篮球场、羽毛球场、排球场等运动场地采用环保室外地坪漆饰面。

9. 围墙：采用金属（成品）栏杆通透式围墙（栏杆连接需在实体施工时进行预埋）。实体部位采用外墙涂料+天然石材压顶。围墙边绿化不影响监控视线。

10. 绿化：景观绿化设计应与建筑总平和相关专业统筹设计，根据整体布局设计景观微地形，搭配适当高度的植被，做到高低有度、错落有致、移步换景，适当配种乔木点缀。植物种类的选择应选取适宜本地气候和土质条件，生命力强、养护成本低的乔木、灌木和花草，并充分考虑色彩、形状以及季节性。

11. 景观照明：需作亮化专项设计。可设置庭院灯、园路灯、景墙射灯、射树灯、地埋灯、商铺壁灯等，配置室外防水不锈钢配电箱。考虑建筑外立面亮化，配置远程控制（具体结合相关主管部门意见）。

12. 景观给排水：园路线性排水沟采用成品排水沟及盖板、配置卵石；雨水口盖板采用铸铁盖板、复合井盖、石材盖板；硬质区域雨污水井盖需采用不锈钢井盖；雨污水井为水泥砖砌，井内外粉刷，雨水井落地，污水井溜槽；管道为HDPE双壁波纹管，PE塑料集水管，UPVC塑料雨水管，镀锌钢管；雨水篦子为铸铁盖板（螺纹状防盗盖板）。绿化浇灌取水口应根据海绵城市建设设置。

（九）设备工程

1. 电梯（一线品牌）：20层及以上住宅的电梯梯速2.5m/s，20层以下住宅的电梯梯速1.75m/s，轿厢尺寸不小于1600mm×1500mm。电梯层/站/门数含地下室、地下室夹层（储藏间）。轿厢须装潢，轿厢壁采用304发纹不锈钢，轿底采用大理石（需考虑石材自重），装修后净高不少于2400mm。电梯应配置视频监控、五方通话等功能。电梯验收完成后轿厢需采用保护措施。

2. 空气能热水器：满足国家节能验收要求。

（十）室外工程

1. 电力工程：小区开闭所至电力局开关站土建管路、红线内开闭所土建电缆沟、变电所所有设备、管线及材料的采购安装，从公变到电表箱电缆、母线及电表箱采购及安装。电气配管地下采用厚壁钢管，明装的采用镀锌厚壁钢管；地上采用薄壁钢管（以上电缆、保护管需符合当地电力部门验收要求）。

2. 燃气工程：市政总管到户内所有管线、设备、燃气表安装到位。管道为PE管、镀锌管。（需专业设计）

3. 室外给水工程：市政总管到水泵房所有管线。管道为球墨铸铁管、PE管。

4. 室外排水工程：室外排水管道系统中，污水井为流槽式，雨水井有支管接入的需设落底。地下室集水井的水应排入室外废水管道系统。要求雨水管坡度使

排水顺畅。合理排布室外管线，建筑物外墙到围墙之间预留足够管线排布宽度，接入市政管网。雨污水管道采用 HDPE 双壁波编纹管（环刚度 ≥ 8 ）。

5. 二次供水工程：水泵房到户内水表前所有的管线及水泵房设备（需符合当地自来水公司相关要求）。

6. 雨水回收工程：雨水收集系统所有设备、管线等。

7. 其他室外工程：给水工程及电力工程均应考虑覆土高度，一般不低于 1 米。竖井尺寸应满足后期使用需要，需考虑水表、电表、母线、桥架等空间。

（十一）弱电工程

1. 项目配置：一般应包含安全防范系统（包括围墙电子围栏）、监控系统、停车场管理系统、电源与电子设备防雷接地、综合布线及计算机网络、电子巡更系统、五方通话系统、UPS 电源系统、防盗报警系统、门禁可视对讲系统、通信系统、背景音乐、室外 LED 大屏、机房装修，以及智能识别（车牌识别、入户人脸、指纹识别等）。

2. 可视对讲设备：室内机为液晶屏，TCP/IP 网络对讲，具有流动人口管理要求。

3. 电信、移动、联通、广电：施工范围为管道预埋、桥架、线缆（包括进户线缆，红线范围内通信工程三网合一所有通讯设施），手机信号全覆盖，需明确信号点安装位置。

（十二）安装工程

1. 生活冷水系统：冷水管材采用 PP-R 塑料管。

2. 生活热水系统：管材为 PP-R 塑料管。

3. 生活排水系统（含雨水系统）：主楼采用 PVC 排水管（与卧室相邻采用双壁中空消音管），高层雨水采用承压塑料管，架空层（含立管转换弯头）至室外检查井采用柔性铸铁管。

4. 压力排水系统：主要材料为镀锌钢管丝扣连接，阀门法兰连接。

5. 消火栓/喷淋系统：室内根据压力选择管材，主要材料为热浸镀锌钢管；DN65 及以下采用丝扣连接；室外采用球墨铸铁管。（需符合相关部门要求）

6. 空调系统：电梯机房、消控室采用分体空调。

7. 通风、防烟系统：存在耐火极限要求的防排烟风管采用复合风管；其余风管采用镀锌钢板风管；风口材质为铝合金

8. 消防报警系统：报警设备应为国内知名品牌，满足新的消防规范要求。

9. 强电系统：施工范围专变及公变（高低压）所有内容。户内照明为节能灯，公共部位照明、地下室照明、应急灯为 LED 灯。

10. 充电车位、充电设施配置满足国家规范要求。

11. 地下室抗震支架系统：符合国家规范。

12. 地下车库、地下室设备房及夹层安装：管道支吊架、桥架支吊架、综合支架等金属构件采用热镀锌型钢。

（十三）市政及其他配套工程

1. 生活、消防给水工程：市政供水接入点起至小区的管道、总表、阀门及消防栓等供水设施，红线内的一次供水及其附属设施。（需满足自来水公司验收要求）

2. 运营商（电信、联通、移动）：电信、移动、联通（三网合一）所有通讯设备及光纤到户，信号全覆盖。

3. 运营商（广电）：广电所有通讯设施设备。

4. 电力工程：电网公共供电接入点出线起至至小区的高压配电线路、开闭所、配电室、高低压配电线路等配电装置及其附属设施、低压配电计量装置及其附属设施，充电桩（机动车及非机动车）所有设备及线缆。（需满足当地电力部门验收要求）。

5. 燃气工程：施工范围为市政总管到户内所有管线、设备。

6. 其他办理产权前需完成的相关配套工程。

四、其他内容

（一）小区如有配建幼儿园、公厕、市政道路、水利沟渠、山体边坡防护等，建设标准应符合国家规范和部门要求。

（二）本标准仅适用于肖泉村城中村改造商品房安置区块项目，其他未涉及事项应符合国家的有关规范、规定（如选址意见书）要求。

附件.2

主要材料设备生产厂家及品牌要求

(1) 电梯相关参数要求

内容 \ 电梯类型	客梯（不低于以下配置）
数量	详见招标内容
行程（m）	每台电梯具体行程按土建施工图确定设计要求
▲逻辑控制系统	全集选 32 位及以上电脑微机控制系统或更优，并具有/无司机操作功能。
▲驱动系统	永磁同步无齿轮驱动，请提供图片或相关资料说明；
▲调速系统	32 位电脑微机控制，交流变频变压调速（VVVF），逆变和整流部分均采用 IGBT，频率 $\geq 10\text{KHZ}$ ，提供图片或相关资料说明。
基站	一层
机房位置	顶层（设备隔噪，必须符合国家标准。具体隔噪措施及费用由投标人承担）
地坑深度（mm）	详见技术规格表，具体现场自行勘察为准。
顶层高度（mm）	480，具体现场自行勘察
井道尺寸（mm） （净宽 $\times$ 净深）	详见技术规格表，具体现场自行勘察， 注意：做法和尺寸与标准尺寸有误差较大。
轿箱尺寸（mm）	由投标单位提供（▲轿内净高 2600，要求轿厢装修后净高不少于 2400）
开门尺寸（mm）	900*2300，具体现场自行勘察
开门方式	中分对开
机房尺寸（mm） （净宽 $\times$ 净深）	根据土建施工图设计要求, 要求现场自行勘察
▲门保护	要求采用 150 束以上的红外光幕保护或三维光幕保护。
门机	采用变频变压调速（VVVF）
通讯系统（井道内）	采用串行通讯方式
主导轨	重型导轨
平层精度	按国家标准执行
噪声指标	按国家标准执行
轿门/厅门	发纹不锈钢（304），厚度： $\geq 1.2\text{mm}$
小门套	发纹不锈钢（304），厚度： $\geq 1.2\text{mm}$
轿顶	轿顶为发纹不锈钢豪华轿顶（包括 LED 照明、低噪声通风扇，应急照明），轿顶需留有摄像孔，随行电缆中应穿视频电缆。提供三种形式的图片及相关资料说明。

轿厢壁	采用发纹不锈钢（304），厚度：≥1.2mm。轿厢正面高 900mm 处至顶部应安装镜面不锈钢或轿厢正面为镜面不锈钢。轿厢至少一面壁上应设高 850MM-900MM 扶手。
轿厢地面	大理石拼花地面，轿厢地面预留 3cm 铺设厚度，轿内装修估计为 250Kg，提供三种形式的图片及相关资料说明。
轿厢操纵盘和层站显示器	面板材料采用发纹不锈钢，楼层按钮为装有发光二极管显示的微动按钮，目的层按钮闪亮功能，液晶显示楼层及运行方向。请提供三种图片及相关资料说明。
厅外召唤按钮和层站显示器	一体式，面板材料采用发纹不锈钢，呼梯按钮为装有发光二极管显示的微动按钮，液晶显示楼层及运行方向。请提供三种形式图片及相关资料说明。
地坎	铝合金
踢脚板	采用发纹不锈钢
按钮	发纹不锈钢
智能楼宇	配置 IC 卡刷卡功能
扶手	不锈钢；请提供不少于三种形式的图片及相关资料说明。
功能要求	1、开门保持按钮 2、楼宇电梯监视接口 3、消防功能：消防救援、消防返基站。（按国家消防验收标准） 4、五方对讲（1、电梯轿厢 2、电梯机房 3、电梯轿顶 4、电梯底坑 5、物业值班室） 5、其他电梯标准功能：如超重警告、警铃、错误指令取消、开关门按钮、开门延时、自动再平层、自动轿厢照明、通风装置、满载不停、防捣乱功能、基站关机、控制柜故障显示、故障自动平层功能等。 6、按制造安装维保验收标准执行。 7、在轿厢门开启的净宽度不应小于 900MM，必须满足轮椅通过； 8、在轿厢的侧壁上应设高 0.9M-1.1M 带盲文的选层按钮，盲文宜设置于按钮旁。
备注	投标人所投产品必须足够考虑以上装修重量及轿厢顶及四周装修重量和轿厢高度等

（2）电梯主要部件配置要求

序号	主要部件名称	性能简要描述及要求（不低于）	产地要求（不低于）
1	曳引机	高效节能永磁同步（PM）无齿轮曳引主机，需配备免维护蝶式抱闸、密封轴承，增长安全可靠性及使用寿命。	欧美日原品牌（或核心部件进口）

2	控制柜	VVVF 变频变压带能量回馈新技术控制系统，配备 32 位微处理器，高效控制电梯运行和各类指令。有优于行业普遍采用的控制技术产品将优先采用。	采用国内组装，但变频器、微机电脑板要求欧美日原品牌，其余电气元件采用国际知名品牌合资产品(或核心部件进口)
3	门 机	PM 永磁同步变频门机系统，确保电梯门的安全运行和乘客安全，门机系统需具备速度自测功能，有效防止电梯门的机械撞击，使开关门更加平稳安全。	欧美日原品牌。 (或核心部件进口)
4	限速器	采用离心式结构设计，双电气开关触发，保障可靠动作。	原厂原品牌工厂生产或知名品牌。
5	安全钳	渐进式安全钳，采用碟形弹簧、楔块式设计，有效保证电梯安全。	原厂原品牌工厂生产或知名品牌。
6	缓冲器	油压式缓冲器，性能可靠，确保电梯安全。	原厂原品牌工厂生产或知名品牌。
7	光 幕	性能优异的门保护系统，红外线光束在门高范围内进行高速扫描，形成一个敏感度高、安全性能好的红外光幕，一旦光束受干扰，电梯门将会立即再次打开不触碰乘客，有效保证乘客进出电梯。光束>150 束。	原厂原品牌工厂生产或知名品牌。
8	曳引绳	按照本项目电梯速度和载重量配置电梯专用钢丝绳或钢带，有优于行业普遍采用的曳引技术产品将优先采用。	原厂原品牌工厂生产或知名品牌。

(3) 材料设备品牌要求

序号	材料名称	品牌	备注
1	水泥	南方、三狮、海螺	
2	钢筋	江苏沙钢、江苏永钢、杭钢古剑、武钢、鞍钢	钢材须达到国标要求
3	各种型钢、钢板	马钢、鞍钢、唐钢、济钢、武钢	
4	背栓及挂件	浙江旗鱼建筑科技有限公司、慧鱼（太仓）建筑锚固有限公司、喜利得（中国）商贸有限公司	
5	细木板、多层板	千年舟、兔宝宝、莫干山、福湘、福汉	E1 级
6	石膏板、轻钢龙骨	可耐福、龙牌、拉法基、泰山、杰森	
7	铝方通	乐思龙、中名、阿姆斯壮、大吕、富腾	
8	全钢质防静电地板	立品、美露、沈飞、向利、汇力	
9	矿棉板、吸音板	阿姆斯壮、星牌、龙牌、AMF、可耐福	
10	银镜、镜子	大明、新兴、凡缙	
11	无机涂料	多乐士、立邦、华润、嘉宝利、雅士利	
12	门锁、地弹簧、金属装饰拉手	顶固、汇泰龙、雅洁	
13	消防智能应急照明及疏散指示系统	杭州台谊、深圳市博朗耐技术有限公司、航天柏克（广东）科技有限公司、中山市古镇泰辉照明电器厂	
14	换气扇	松下、正野、奥普、艾美特、绿岛风	
15	卫生间隔断抗倍特板	恒飞、富美家、佳丽福	
16	配电箱	宁波天安电气集团有限公司、杭州杭开电气有限公司、浙江博今电气有限公司，厂家必须 3C 认证	
17	电线电缆	湖州久盛电气有限公司、广州珠江电缆有限公司、杭州中策电缆有限公司、江苏远东电缆有限公司、开开电缆、浙江力安	
18	电气塑料管	临海伟星、中财、公元、南通三德、浙江钱江	
19	KBG, JDG 管	河北鹏创，天津萧通，武陵源	
20	桥架	浙江桥架母线有限公司、浙江浩顺电气有限公司、宁波市华欧电气成套设备有限公司、浙江好远电气有限公司、宁波市海曙浩天电缆桥架厂	
21	抗震支架	浙江旗鱼建筑科技有限公司、慧鱼（太仓）建筑锚固有限公司、喜利得（中国）商贸有限公司、泰德阳光（北京）能源科技有限公司、深圳优力可、江苏优尚、优瑞朗	
22	柴油发电机	康明斯（重庆）、威曼 (VMAN)、帕金斯、沃尔沃	
23	潜水排污泵、喷淋泵、消火栓稳压给水泵，消火栓、喷淋、补压装置	新界泵业、利欧、杭州南方、大元泵业	
24	不锈钢水箱	上虞市东山环保科技、台州市天和、温州中邦、上虞东盛	

序号	材料名称	品牌	备注
25	法兰、沟槽管件	山东永亮、山东亿佰通、山西天和、上海威逊、上海唯特利	
26	阀门	宁波浙东、杭州春江、杭州亿众阀门有限公司、上海沪工阀门厂集团有限公司	
27	螺纹水表、法兰式水表	埃美柯、甬岭、宁波水表厂	
28	地漏	玉环汇达、嵊州越溪、玉环莫愁	
29	镀锌钢管、钢管、碳钢管，钢塑管、钢塑热水管、室内钢塑管管件	浙江金州、天津利达、增洲、天津友发、河北衡水	
30	橡塑保温	澳利斯橡塑、宁波东海、宁波东盛、育才、浩风	
31	气体灭火系统	海湾安全技术有限公司、北大青鸟环宇消防设备股份有限公司、深圳市泰和安科技有限公司、北京利达华信电子有限公司	
32	灭火器	台州宁达、永康元安、国泰消防科技股份有限公司、鸣宇消防设备制造有限公司、福建省天广消防器材有限公司	
33	室内消防栓、室外消防栓、消防箱(水带 水枪 消火栓 卷盘)、喷头、水流指示器、湿式报警阀、末端试水装置、水泵接合器	浙江浙安消防设备有限公司、宁波凯旋消防器材有限公司、福建省天广消防器材有限公司	
34	自动跟踪射流灭火装置	四川川消消防设备制造有限公司、沈阳金威智能消防设备有限公司、合肥科大立安安全技术有限责任公司、南京睿实消防安全设备有限公司	
35	防火门(含钢质防火门、含五金配件)	盼盼、王力、春天、万嘉、步阳	
36	甲级无机双轨双帘防火卷帘	金龙门业、金泰门业、步阳、杭州坚瑞防火卷帘、台州市金泰防火门窗	
37	人防设备	绍兴金盾、宁波飓风通风设备，浙江利明	
38	防水卷材，防水涂料	雨虹、科顺、卓宝、凯伦、辽宁大禹	
39	防雷	中力、易龙、菲尼克斯	
40	充电桩	上海一电集团有限公司、上海南电新能源集团有限公司、上海绿而蓝新能源集团汽车服务有限公司、	
41	球墨铸铁管	圣戈班、永通、新兴、禹王、晨辉	
42	室外照明、亮化灯具	阳光照明、三雄•极光、上海亚明、上海燎原、佛山照明 FSL、西顿	
43	光伏板	常州天合光能、浙江昱辉阳光能源、无锡尚德太阳能、东方日升新能源、阿斯特阳光电力	
44	远抄系统	柏诚、中控、源控	
45	花岗岩、大理石、人造石、陶瓷仿石透水砖	承包人施工前先提供样品，经发包人签证认可后方可进场施工	
46	压差系统、雨水收集系	浙江崇华建博科技有限公司、北京泰宁科创雨水利用技术股	

序号	材料名称	品牌	备注
	统	份有限公司、青岛威派克雨水科技股份有限公司	
47	钢丝网骨架塑料复合管	江苏润泰管业有限公司(沐润牌)、江苏艺源管业有限公司(百源牌)、临海伟星	
49	铝扣板	欧斯宝、朗仕龙、郎腾	
50	电梯	通力、上海三菱、奥的斯电梯中国有限公司、蒂森克虏伯	
51	抛光砖(墙、地面)	诺贝尔、蒙娜丽莎、马可波罗、萨米特、东鹏	
52	进户门(防盗门)	王力、步阳、万嘉、盼盼、春天	
53	门窗型材	凤铝、伟昌铝材、兴发铝材、闽铝、坚美	
54	门窗五金	广东坚朗、广东合和、春光五金、诺托费朗克、青岛立兴杨氏、浙江兴三星	
55	原片玻璃	台玻、福耀、上海耀皮、南玻、信义	
56	结构胶、耐候胶、密封胶	广州白云、杭州之江、郑州中原、广东安泰、四川硅宝	
57	仿石漆	多乐士、嘉宝莉、华润、立邦、紫荆花	
58	洁具	箭牌、科勒、惠达、恒洁、TOTO	
59	室内灯具	欧普、雷士、飞利浦、TCL、松下照明、西顿	
60	开关、插座	欧普、飞利浦、鸿雁、公牛、正泰、德力西	
61	PVC 电工管、PVC-U 排水管、PPR 给水管、PE 管	中财、公元、伟星、联塑、金德、南通三德	
62	配电箱元器件	上海电器股份有限公司人民电器厂、常熟开关制造有限公司(原常熟开关厂)、江苏凯隆	
63	消防电气(各主机、控制器、模块、按钮等)	上海松江、北大青鸟、海湾、泰和安、北京利达	
64	消防通风风机	浙江聚英、浙江越舜、浙江上建、上虞久恩、上虞鼎鑫	
65	空调	美的、格力、三菱电机	
66	无负压设备	杭州南方、上海熊猫、北京威派格、上海威派克、上海格兰富、	
67	楼宇对讲	罗格朗、安居宝、立林、海康、冠林	
68	车辆道闸系统	捷顺、富士、车安、科拓、蓝卡	
69	巡更系统(巡更棒读取器等)	兰德华, 蓝卡, 爱迪尔、海康威视、英飞拓、	
70	交换机	华为、H3C、锐捷、D-Link、TP-Link	
71	录像机	大华、海康、英飞拓、天地伟业、索尼	
72	硬盘	希捷、西部数据、东芝、日立、海康、华为	
73	视频监控系统	大华、海康、英飞拓、松下、三星	
74	背景音乐系统(CD/MP3	ZAKBZ、CHANSTEK、OTEWA、ITC、DPSSA、派思达、霍尼韦尔、	

序号	材料名称	品牌	备注
	播放器、前置放大器、广播功放、音响等)	AEX、提欧彼	
75	UPS 电源	科华恒盛，深圳山特，科士达，APC、艾默生	
76	综合柜	普天天际、SGTON、康宁、图腾、一舟、大唐保镖	
77	空气能	长菱、同益、普瑞思顿	
78	浴霸	美的、飞雕、奥普、德力西、雷士	
79	防火柔性卷材，增强硅酸钙板，钢面镁制复合风管	火克心、德昌（天津）、安祝（河南）	
80	母线槽	江苏昱正电力科技有限公司、江苏富来利电气有限公司、江苏利国母线科技有限	

注：

1、甲方在招标过程中已经设定了主要材料和设备的参考品牌（或生产厂家）范围的，乙方在设定的参考范围内选取品牌（或生产厂家），最终综合考虑后确定。

2、信息价以外若甲方未确定主要材料和设备的参考品牌（或生产厂家）范围的，乙方须向甲方推荐信誉好、品牌好、知名度高、同等行业中规模中等以上的生产厂家的产品，产品必须满足国家质量标准，最终综合考虑后确定。

3、乙方在采购大宗材料（包含管材、装修材料、设备等）前，须将品牌、颜色、型号、样品和基本相关资料报送甲方备案并报监理审核，经监理认可后方可采购。

4、若材料品牌在工程实施期间遇倒闭、不供货或供货能力不足等问题，乙方可向甲方提出同档次材料品牌，经甲方同意后使用。

5、其他主要材料及零星材料，各投标人须按中档的用材标准进行设计及选材，建筑材料要求采用在行业内有一定知名度的品牌，并符合环保要求，严禁选择不合格或低档材料。

附件.3

代建开发项目管理人员配置要求表

岗位	人数	技术职称	何时安排上岗	现场到位率承诺 (每月)	备注
项目现场管理人员					
项目总负责人	1	(联合体投标的须由联合体牵头单位派驻)	全过程	22 天	
技术负责人	1	(联合体投标的须由联合体牵头单位派驻)	全过程	/	
设计负责人	1	由承担设计工作的单位派驻	全过程	/	
施工负责人	1	由承担施工工作的单位派驻	全过程	22 天	
工程管理	6	助理工程师及以上职称, 满足各专业管理需求合理配置	全过程	22 天	
资料管理	1	助理工程师及以上职称	全过程	22 天	
组织机构					
投资造价管理	1		全过程	/	
财务管理	1		全过程	/	
前期管理	1		分阶段	/	
后期管理	1		分阶段	/	
设计管理	1		全过程	/	

注：①不含文秘、驾驶员、后勤人员等辅助人员，辅助人员由全过程代建开发单位按一定比例自行配备。中标的投标人可按实际工作需要提高或增配全过程代建开发项目管理人员，但不得低于本表制定的技术职称、数量、岗位等要求。甲方可根据实际情况及乙方管理情况要求乙方增配人员，乙方应无条件满足。提高或增配甲方不另行增加任何费用。乙方须提供增派人员的岗位任命书或授权书。

②投标人拟配置的专职从事本项目全过程代建开发管理人员的职称证书或学历证书、身份证的复印件编入资信标中，以上人员证书上不能反映工作单位的，还需提供劳动聘用合同；

③投标人配置在各岗位的专职从事本项目全过程代建开发管理人员必须定岗定责；

④联合体投标的，除设计负责人和施工负责人外的其他人员须由联合体牵头单位派驻。

⑤施工项目管理班子在施工前配备，且人员配备不得低于台建〔2018〕110号文件规定的最低配备标准。

附件. 4

肖泉村城中村改造商品房安置区块项目规划设计要求

一、建设用地项目名称：肖泉村城中村改造商品房安置区块项目

二、建设用地位置：温岭市太平街道肖泉村

三、建设地块(TP090601、TP090504、TP090511、TP090501 地块)规划控制要求

1. 用地范围：

TP090601 地块东至东门南路及用地红线、南至规划路一、西至文化路、北至万泉西路及用地红线；

TP090504 地块东至文化路、南至规划路一、西至规划路二、北至万泉西路及用地红线；

TP090511 地块东至文化路、南至梅花路及用地红线、西至 TP090510 地块、北至 TP090508 地块（公园绿地）；

TP090501 地块东至万泉路、南至 TP090505 地块（公园绿地）、西至 TP090512 地块（防护绿地）、北至用地红线（详见附图）。

2. 用地面积：总用地总面积 112282 m²，其中 TP090601 地块 45778 m²；TP090504 地块 37361 m²；TP090511 地块 15884 m²；TP090501 地块 13259 m²。

3. 用地性质：TP090601、TP090504、TP090511 地块均为二类居住用地【R2】；兼容商业用地 B1（其中 B1 不允许设置服务型公寓）。TP090501 地块为二类居住用地【R2】。

4. 土地开发强度：（按规划建设用地面积计算，详见附图）

4.1 TP090601 地块开发强度

4.1.1 容积率：>1.0 且 ≤2.5（容积率含物业管理用房及配套公共设施面积）。其中，4000 m² ≤ 商业计容建筑面积（含物业管理经营用房） ≤ 4500 m²。

4.1.2 建筑密度：≤35%；

4.1.3 建筑高度（自室外地坪算起）：≤60 米；

4.1.4 绿地率：≥25%；

4.2 TP090504 地块开发强度

4.2.1 容积率： >1.0 且 ≤ 2.5 （容积率含物业管理用房及配套公共设施面积）。其中， $3500\text{ m}^2 \leq$ 商业计容建筑面积（含物业管理经营用房） $\leq 4000\text{ m}^2$ 。

4.2.2 建筑密度： $\leq 35\%$ ；

4.2.3 建筑高度（自室外地坪算起）： ≤ 60 米；

4.2.4 绿地率： $\geq 25\%$ ；

4.3 TP0905011 地块开发强度

4.3.1 容积率： >1.0 且 ≤ 2.5 （容积率含物业管理用房及配套公共设施面积）。其中， $2200\text{ m}^2 \leq$ 商业计容建筑面积（含物业管理经营用房） $\leq 2700\text{ m}^2$ 。

4.3.2 建筑密度： $\leq 35\%$ ；

4.3.3 建筑高度（自室外地坪算起）： ≤ 60 米；

4.3.4 绿地率： $\geq 25\%$ ；

4.4 TP090501 地块开发强度

4.4.1 容积率： >1.0 且 ≤ 2.0 （容积率含物业管理用房及配套公共设施面积）。其中， $1300\text{ m}^2 \leq$ 配套用房计容建筑面积（含物业管理经营用房） $\leq 1600\text{ m}^2$ 。

4.4.2 建筑密度： $\leq 40\%$ ；

4.4.3 建筑高度（自室外地坪算起）： ≤ 40 米；

4.4.4 绿地率： $\geq 25\%$ ；

5.建筑后退用地边线及城市道路：（详见附图）

5.1 TP090601 地块建筑后退用地边线（或城市道路）

5.1.1 后退东侧东门南路道路红线不少于 9 米，其中高层建筑后退不少于 12 米；其中后退东侧临金地华庭地块、曙光装配式样板区地块用地红线均不少于 5 米，高层建筑后退均不少于 8 米；且后退已建住宅不少于 9 米；

5.1.2 后退南侧用地边线不少于 6.5 米；其中且后退已建住宅不少于 9 米；

5.1.3 后退西侧文化路不少于 9 米，其中高层建筑后退不少于 12 米；且后退已建住宅不少于 9 米；

5.1.4 后退北侧万泉西路不少于 12 米，其中后退北侧临金地华庭地块、曙光装配式样板区地块用地红线均不少于 5 米，高层建筑后退均不少于 8 米；且后退已建住宅不少于 9 米；

5.2 TP090504 地块建筑后退用地边线

5.2.1 后退东侧文化路不少于 9 米，其中高层建筑后退不少于 12 米；且后退已建住宅不少于 9 米；

5.2.2 后退南侧用地边线不少于 6.5 米；

5.2.3 后退西侧规划路二不少于 6.5 米；且后退已建住宅不少于 9 米；

5.2.4 后退北侧万泉西路用地边线不少于 12 米；其中后退已建住宅用地边线不少于 5 米；且后退已建住宅不少于 9 米；

5.3 TP090511 地块建筑后退用地边线

5.3.1 后退东侧文化路不少于 9 米，其中高层建筑后退不少于 12 米；其中后退用地边线不少于 6.5 米；

5.3.2 后退南侧梅花路不少于 12 米，其中后退用地边线不少于 6.5 米；

5.3.3 后退西侧用地边线不少于 10 米，其中高层建筑后退不少于 13.5 米；

5.3.4 后退北侧用地边线不少于 8 米，其中高层建筑后退不少于 10 米；

5.4 TP090501 地块建筑后退用地边线

5.4.1 后退东侧用地红线不少于 3 米，其中高层建筑后退不少于 6.5 米；

5.4.2 后退南侧用地边线不少于 10 米，其中高层建筑后退不少于 12 米；

5.4.3 后退西侧用地边线不少于 6.5 米；

5.4.4 后退北侧用地边线不少于 3 米，其中高层建筑后退不少于 5 米；

以上建筑后退已建保留住宅不少于 9 米。

6. 围墙后退用地边线：

6.1 若设置围墙

TP090601 地块围墙后退东侧东门南路 3 米、后退南侧规划路、西侧文化路和北侧万泉西路不少于 2 米。其中后退南侧已建设保留建筑不少于 4 米，后退西侧已建设保留建筑不少于 2 米。

TP090504 地块围墙后退东侧文化南路、南侧规划路、西侧规划路和北侧万泉西路不少于 2 米。其中后退东侧已建设保留建筑不少于 4 米，后退西侧已建设保留建筑不少于 6 米，后退北侧已建设保留建筑不少于 2 米。

TP090511 地块围墙后退文化南路、西侧规划路不少于 2 米；后退南侧梅花路不少于 3 米；北侧围墙外皮可与用地线吻合。

TP090501 地块围墙后退东侧规划路不少于 2 米，南侧、西侧和北侧围墙外皮可与用地线吻合。

以上后退有商业一侧，围墙后退应与商业建筑（不含物业用房）保持一致，围墙基础不得逾越规划建设用地界线，其中原保留围墙位置不变。

6.2 围墙应采用通透式（通透率不得小于 50%）或绿篱式，高度不宜高于 2.4 米。

6.3 符合《温岭市建筑退线管理规定》（温建[2021]89 号）文件要求的门卫、值班室沿路侧设置时，后退可以与围墙对齐。

7. 建筑间距：符合消防、日照、环保、管线埋设等规范要求。按要求应当进行日照分析的建设工程，日照分析标准按浙江省工程建设标准《城市建筑工程日照分析技术规程》（DB33/1050—2016）执行。

8. 道路交通要求（详见附图）

8.1 交通主出入口要求：

TP090601 地块沿西侧文化南路、北侧万泉西路、南侧规划路一开设机动车出入口，并符合浙江省工程建设标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）要求。

TP090504 地块沿东侧文化南路、南侧规划路、西侧规划路二开设机动车出入口，并符合浙江省工程建设标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）要求。

TP090511 地块沿东侧文化路和西侧虚位道路开设机动车出入口，并符合浙江省工程建设标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》

（DB33/1021-2013）要求。沿西侧用地边线设置宽度 7 米的公共通道，建成后产权无偿移交政府。

TP090501 地块沿东侧万泉路开设机动车出入口，并符合浙江省工程建设标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）要求。

8.2 停车泊位：按照浙江省工程建设标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）执行。小型车标准车位尺寸不得小于浙江省《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》（DB33/T1152-2018）的规定。

8.3 电动汽车充电基础设施按照《关于印发〈台州市电动汽车充电基础设施建设管理办法（试行）〉的通知》（台发改能源〔2016〕142 号）执行。

8.4 非机动车智能充电桩的配置须满足如下要求：

非机动车智能充电口应优先配置于室外地面，住宅部分的配建指标不得小于浙江省建设工程标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》

（DB33/1021-2013）中非机动车配建指标的 50%，且服务距离不超过 100 米。

非住宅部分的配建指标不得小于浙江省建设工程标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）中非机动车内部配建指标的 20%，且服务距离不超过 100 米。

8.5 交通组织方式：住宅停车泊位 90%须配置于地下室，且地下一层停车库须考虑预留结构净高不小于 3.6 米的机械式停车空间（除公共停车泊位外），住宅公共泊位须停放至地块出入口或地下室出入口附近。

8.6 商业机动车、非机动车停车泊位优先安排室外地面。

9. 公共设施配置要求（面积按自然层计算）

9.1 物业管理用房的配置比例和要求按照《台州市物业管理条例》及《温岭市人民政府办公室关于进一步加强物业管理工作的实施意见》（温政办发〔2020〕47 号）执行。物业管理用房单体空间形态宜规整集中便于经营和使用，物业管理办公用房装修标准不低于 500 元/m²。

9.2 居家养老服务设施按照《台州市居家养老服务条例》、《台州市人民政府办公室关于印发台州市新建住宅小区配套社区居家养老服务用房管理办法（试用）的通知》（台政办发〔2020〕19 号）和《温岭市人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》（温政发〔2016〕39 号）执行（新建住宅小区配置的居家养老服务用房建筑面积应当不低于建设项目工程规划许可证载明的住宅总建筑面积的千分之三，其中住宅建筑面积五万平方米以下的最低不少于二百平方米、住宅建筑面积五万平方米以上的最低不少于三百平方米），并与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，其主要出入口应单独对外设置，其中 TP090601、TP090504 和 TP090511 三个地块可合并建设，建筑面积为三个地块按上述标准建设的面积之和，选取便利位置设置一处居家养老服务用房。同时参照《城镇居家养老服务设施规划配建标准》（DB33-1100-2014），按每平方不低于 1000 元的标准进行设计装修。

9.3 环卫设施的配置按照《温岭市人民政府办公室关于印发温岭市新建项目配套环境卫生设施建设和管理实施意见的通知》（温政办发〔2021〕20 号）和

《关于印发台州市物业小区生活垃圾分类“撤桶并点、定时定点”工作导则的通知》（台分类办〔2021〕7号）执行，生活垃圾分类收集房、存放点须室内布置。

9.4 E 邮站的配置须按《温岭市人民政府办公室关于印发 2016 年温岭市 E 驿站和农村电子商务服务点建设工作实施方案的通知》（温政办发〔2016〕66 号）执行，TP090601、TP090504 地块内建筑面积均不少于 18 m²。

9.5 群众健身设施的配建按照《温岭市人民政府办公室关于印发温岭市创建浙江省体育现代化市工作实施方案的通知》（温政办发【2020】29 号）执行。

9.6 再生资源回收网点的配建按照《温岭市人民政府办公室关于印发温岭市再生资源回收体系建设实施意见的通知》（温政办发〔2020〕16 号）执行。

9.7 地块内按要求配建相关供配电设施，具体按《关于推进住宅小区供配电设施规划建设的实施意见》（台建〔2020〕35 号）执行。

9.8 小区人行出入口均须设置门卫值班室，其中人行主出入口的门卫值班室须设置卫生间。

9.9 完善社区用房配建，按照总建筑面积不低于 1000 m²的标准配置，须设置独立出入口，产权无偿归政府所有。

9.10 配电设施按《关于推进住宅小区供配电设施规划建设的实施意见》（台建〔2020〕35 号）及《台州市住房和城乡建设局关于印发台州市住宅品质提升设计指南（试行）的通知》执行：（按总建筑面积 40000 m²及以上至少设 1 座开关站，总建筑面积 100000 m²以上的需按每 100000 m²设 1 座开关站，单座开关站建筑面积不小于 120 m²。住宅建筑面积 20000 m²的建筑群内应设置不少于 1 座公变配电房，单座开关站建筑面积不小于 100 m²）。TP090501 地块无需设置开关站，公用配电房和物业配电房需按照要求设置。TP090601、TP090504、TP090511 三个地块共计设置 2 个开关站，公用配电房和物业配电房需按照要求设置。

9.11 移动通讯基础设施按照《温岭市人民政府办公室关于印发温岭市加快推进 5G 移动通信基础设施建设实施方案的通知》（温政办发〔2020〕36 号）执行（按建设用地面积每 40000 m²配建不少于一处移动通信基站且基站天线设置高度距地不超过 50 米）。其中 TP090601、TP090504 地块内均须配建 5G 通信基站 1 座。

10. 室外场地设计基准标高（1985 国家高程基准）：

TP090601 地块原则不得高于 5.5-8.5 米（室内外高差不大于 0.5 米）；

TP090504 地块原则不得高于 6.8-10.5 米（室内外高差不大于 0.5 米）；

TP090511 地块原则不得高于 8.5-11.5（室内外高差不大于 0.5 米）；

TP090501 地块原则不得高于 10.5-20.5 米（室内外高差不大于 0.5 米）；

且须结合周边道路及场地的标高，做好地块的竖向设计，允许绿化景观的标高按环艺要求进行设计,并满足无障碍要求。

11. 地下空间规划控制要求：

11.1 功能：停车、人防、辅助配套等功能。

11.2 地下空间后退用地边线或城市道路：

后退用地边线不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板的距离）的 0.7 倍，且不小于 5 米。其中 TP090504 地块临西侧规划路二、TP090511 临西侧虚位道路和北侧临 TP090508 地块、TP090501 南侧临 TP090505 地块和西侧临 TP090512 地块的后退可适当放宽，但不少于 3 米。

11.3 地下空间利用引导：应最大限度开发利用地下空间，做到应挖尽挖，地下机动车停车须大空间布置。

11.4 地下机动车库、非机动车库出入口坡道及地下出地面楼梯须设置顶盖，顶盖须在建筑控制线内。

城市景观风貌和建筑控制要求

12.1 商业、办公等非住宅类公共建筑，不得建设公寓式酒店、公寓式办公、单元式办公等用房。

12.2 商业办公等非住宅类建筑应采取公共走廊式布局或大空间布局，公共卫生间应按层集中设置，不得采用单元式或住宅套型式设计，但允许平均每个标准层建设不超过 3 个带独立卫生间的分割单元（因特殊地形限制，标准层面积小于 600 平方米的，带独立卫生间的分割单元不超过 1 个）（酒店类建筑不适用本项）；内部平面禁止采用住宅、公寓、别墅等居住建筑平面形式，建筑物立面应具备公共建筑的外立面形式与建筑特点，禁止设置外挑式阳台、飘窗；应具有公共的出入通道。

12.3 建筑风格:建筑的体量、材料、色彩应与周围环境协调，体现简洁、明快的现代建筑风格，外墙宜采用铝板、石材、真石漆为主,外墙装修材料须报温岭市自然资源和规划局批准。

12.4 用地范围内的居住建筑立面不得设置开敞式阳台。

12.5 高层建筑面宽不得超过 50 米。

12.6 须设置餐饮用房，建筑面积不少于裙房商业面积的 10%，要明确餐饮用房位置及专用烟道位置，且餐饮用房不得与居住层相邻，并符合相关污染防治等有关规定。

12.7 高层建筑与地块外被遮挡居住建筑的日照间距不小于该高层建筑高度的 0.7 倍。

12.8 凡需在屋顶设屋顶水箱、空调冷却塔等附属设施或者构筑物的，在建筑设计方案阶段必须明确位置及遮挡措施，并在立面和剖面图上明确表示。

12.9 建筑需考虑空调位设置，并须作遮挡处理。

12.10 地块宜采用绿化带等形式与城市道路进行隔离，梅花路两侧应设置不少于 3 米宽的绿化带，东门路两侧应设置不少于 2 米宽的绿化带。

12.10 城市道路两侧公共区域的建设管理按照《温岭市人民政府关于印发温岭市城市道路两侧公共区域建设管理实施办法的通知》（温政发〔2020〕30 号）执行。

13. 市政设施配套：

13.1 地块内的管线应配套齐全，地下铺设。室外排水应实行雨污分流。工程管线应进行管线综合规划设计，合理安排，相对集中，在建筑设计方案阶段中明确。

13.2 要按照有关规范配置变配电房、移动通讯基础设施等市政配套设施，变配电房、垃圾收集房、再生资源回收网点、移动通讯基础设施等不宜单独布置。

14. 绿色建筑：

绿色建筑须按《温岭市人民政府办公室关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见》（温政办发〔2019〕28 号）和《温岭市人民政府办公室关于修改[关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见]部分内容的通知》（温政办发〔2020〕41 号）执行。建筑工业化按温岭市人民政府市长办公会议纪要【2018】6 号执行。

15. 海绵城市要求：按 2021 年 12 月 5 日《工作备忘录》执行，年径流总量控制系数不得小于 70%。

16. 建筑亮化：建筑方案文本中应有建筑亮化专项设计内容。建筑亮化设计应有平时模式、节日模式两种启用模式和集中控制、单独计量内容。

17. “百分之一公共文化计划”：须按照《关于印发〈台州市区“百分之一公共文化计划”重点项目管理细则〉的通知》台建规〔2009〕397号文件规定实施“百分之一公共文化计划”。

18. 根据《浙江省实施<中华人民共和国人民防空法>办法》《浙江省人民防空工程管理办法》《温岭市人民防空工程产权制度改革实施细则》等相关法律法规，本地块住宅按照其地面总建筑面积的8%，其他民用建筑按照其地面总建筑面积的5%修建防空地下室，其中人防专业队工程（甲类5级）1个4500-5000平方米，其余为二等人员掩蔽部（核6常6级）。建设单位应将通过竣工验收备案的防空地下室及其专用的口部建筑，无偿移交给政府确定的国资企业，并配合国资企业进行产权登记。人防工程平时用途为停放机动车，人防机动车车位净面积不低于人防工程建筑面积的25%。防空地下室应设置在住宅地下并在设计方案中注明位置。

此外，额外建设人防工程面积1万平方米，战时功能为二等人员掩蔽部（核6常6级）。该部分人防工程建成后产权登记在国资企业名下，但使用权、收益权和维护管理责任归建设单位。建设单位配合做好产权登记。

19. 住宅工程设计同时须符合《关于印发台州市住宅品质提升设计指南（试行）的通知》（台建【2021】215号）要求。

四、容积率计算按照《温岭市容积率指标计算规则》（温岭市人民政府办公室抄告单【2018】第387号）和《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术补充规定》（浙自然资发〔2019〕34号）执行。

五、建筑后退未尽事宜按《温岭市建筑退线管理规定》（温建【2021】89号）执行。

六、其他未尽事宜按国家和地方有关规范、规定和控制性详细规划等执行。