-

苍梧九号院西区项目监理

招标文件

标段编号： 320706240826000100 2001

招 标 人：连云港市苍梧房地产开发有限公司

招标代理：连云港市博瑞工程咨询有限公司

2024 年 8 月

目　　录

第一章招标公告 3

第二章投标人须知 12

第三章评标、定标办法（评定分离） 29

第四章合同条款及格式 37

第五章技术资料和设计文件 57

第六章投标文件格式 58

第一章 招标公告

苍梧九号院西区项目监理招标公告

1.招标条件

本招标项目 苍梧九号院项目 已经连云港市发改委批准建设（立项批文号：连发改备〔2024〕69号），建设资金自筹，出资比例为 100%，招标人连云港市苍梧房地产开发有限公司，现对该项目的 苍梧九号院西区项目监理进行公开招标，请有意参加本标段监理投标的潜在投标人参加投标。

连云港市博瑞工程咨询有限公司受招标人委托具体负责本标段的招标事宜。

2.项目概况与招标范围

2.1 建设地点：连云港市海州区三元路南、杏坛路东。

2.2 工程规模：苍梧九号院西区占地约 7.6437 公顷，总建筑面积约 208181 平方米，其中：计容面积约 122299 平方米，不计容面积约 85882 平方米，主要建设住宅、物业用房、幼儿园、社区居家养老服务用房、体育健身设施、托育服务设施等。

2.3 招标范围：土建、水、电、消防、人防、空调、电梯、智能化、室内外装修、精装修、道路及附属工程、景观绿化、停车场等本项目（含二次设计及专业分包等）所有的施工及保修阶段的“三控”、“三管”、“组织协调”及应履行的相关安全责任、配合审计、竣工验收至备案结束。

2.4 监理服务期：1825 日历天（其中计划施工工期 1095 日历天，缺陷责任期 24 个月）（实际开工时间以甲方通知为准）与实际施工工期同步，竣工验收与缺陷责任期（24 个月）阶段并配合审计结束；

2.5 监理费最高限价：人民币 333 万元，超过此限价，按无效标处理。

2.6 标段划分：本次监理招标共分一个标段。

3.投标人资格要求

本次招标采取资格后审方式，对投标人应具备的资格要求如下：

3.1 具有独立订立合同的能力；

3.2 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；

3.3 企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等违法违规问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；

3.4 本次招标要求投标人须具备有效期内的建设行政主管部门核发的房屋建筑工程监理甲级及以上资质或工程监理综合资质。

3.5 本次招标 不接受 联合体投标。

3.6 本次招标对投标人拟派总监理工程师的要求：有效期内的建设行政主管部门核发的房屋建筑工程专业国家注册监理工程师；

注：总监理工程师不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业包括：

①同时在两个及以上单位签订劳动合同或交纳社会保险；

②将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。

3.7 本次招标对投标人拟派专业监理工程师的要求：**中标单位在合同备案时按照江苏省住房和城乡建设厅公告〔2017〕第 35 号文规定进行配备；**

3.8 本次招标对投标人拟派其他监理人员的要求：**中标单位在合同备案时按照江苏省住房和城乡建设厅公告〔2017〕第 35 号文规定进行配备；**

3.9 本次招标对投标人拟派总监理工程师在监工程的要求：**无在监工程。**

3.10 其它要求：

（1）根据江苏省住房和城乡建设厅公告第 15 号文等规定，省外工程监理企业须提供“省外工程监理企业资质核验书”没有进行项目核验的监理企业不予审查通过；

（2)本工程要求投标人在参加工程投标时应慎重考虑拟安排工程管理的监理机构组成人员，并在相关文件中提出拟安排的监理机构组成人员名单，监理机构人员均应为本单位具有相应资格的从业人员。

（3）中标总监不得采取任何形式（方式）委托他人进行监理，必须亲临现场，实际指挥监理；

（4）本工程招标工作遵照苏建建管（2013）508 号文。

投标人及项目总监未被限制在招标项目所在地投标、项目总监无在监工程（或满足招标文件规定的在监工程个数、地点内并已备案）、不出借挂靠资质等采用信用承诺方式由投标人自行承诺。（格式详见招标文件附件）。

投标人、法定代表人、项目负责人无行贿犯罪记录由投标人自行承诺。（格式详见招标文件附件）。

（5）投标单位不得存在下列情形之一：

A、为招标人的附属机构（单位）；

B、为本标段提供招标代理服务的；

C、与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人的；

D、与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；

E、与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；

F、投标人近 3 年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过 5 年的。

G、法律法规规定的其它情形。

（6）投标人确认的总监（项目负责人）应全过程参与招投标过程（含异议投诉），项目总监（项目负责人）必须为本单位正式职工，具有有效的法人授权书，**并提供 2024 年 3 月至 2024 年 08 月由社保机构出具社保缴纳证明**，并加盖社保机构印章或社保机构参保缴费证明电子专用章。

（7）本工程执行《关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒机制的实施意见》苏信用办（2018）23 号。

3.11 符合法律法规规定的其它要求。

满足以上条件，资格审查合格。本项目依据苏建招办（2015）6 号文的要求，不再接收和查看书面原件，请投标人完善诚信库及时上传更新相关原件扫描件资料。

4.评标、定标办法

本工程采用评定分离方式择优选择承包人，评标办法采用综合评估法，定标办法采用集体议事法；具体评标标准和方法详见招标文件。

评标委员会根据评标办法规定的评分细则，对满足招标文件实质要求的投标文件的各评审因素进行评审、比较、打分，并按得分高低顺序推荐中标候选人。评标委员会在推荐中标候选人时，如因投标人的评标价、综合得分相同而影响排序，原则上综合得分相同的应以评标价较低的优先，评标价相同及其他情形应以抽签方式确定排序。

一、定量评审：采用综合评估法。

条款号	条款内容	编列内容
2.2.1	分值构成 (总分 100 分)	投标报价：50 分 监理方案：17 分 项目管理机构：24 分 拟投入现场的设备、检测仪器等： 5 分 类似工程业绩： 4 分 投标文件的监理方案得分应取所有评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。
2.2.2	评标基准价计算方法	□方法一：以有效投标文件的最低投标报价为评标基准价。 □方法二：以有效投标文件的次低投标报价为评标基准价。 ■方法三：以有效投标文件的投标报价算术平均值为 A，评标基准价=A×K。 K 值在开标前由投标人推选的代表随机抽取确定，K 值的抽取范围为 95%、96%、97%、98%。 □方法四：以有效投标文件的投标报价算数平均值为 A，最高投标限价为 B，则：评标基准价=A×Q1+B×Q2 Q2=1-Q1，Q1 的取值范围为 10%，15%，20%，25%，30%；Q1 值在开标前由招标人代表随机抽取决定。评标价等于基准价的得满分；偏离评标基准价的相应扣减得分。 计算算术平均值 A 时，若 7≤有效投标文件＜10 家时，应去

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2">掉其中的一个最高价和一个最低价;若有效投标文件≥10家，应去掉其中的二个最高价和二个最低价。
评标委员会在评标报告签字后，方法四的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做调整。
本项目评标基准价计算方法选择方法三。</td></tr>
<tr><td>条款号</td><td colspan="2">评分因素</td><td>评分标准</td><td>分值</td></tr>
<tr><td rowspan="11">2.2.3</td><td colspan="2">投标报价（50分）</td><td>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。监理费以元计，监理取费小数点保留 2 位，第 3 位四舍五入。</td><td>50分</td></tr>
<tr><td rowspan="9">监理方案（17分）</td><td>质量控制方案</td><td>有具体控制措施及方法</td><td>2分</td></tr>
<tr><td>进度控制方案</td><td>有具体控制措施及方法</td><td>2分</td></tr>
<tr><td>投资控制方案</td><td>有具体控制措施及方法</td><td>2分</td></tr>
<tr><td>安全管理方案</td><td>有具体管理措施及方法</td><td>2分</td></tr>
<tr><td>合同及信息管理方案</td><td>有具体管理措施及方法</td><td>2分</td></tr>
<tr><td>组织协调方案</td><td>有具体控制措施及方法</td><td>2分</td></tr>
<tr><td>监理工作制度</td><td>有具体工作制度</td><td>2分</td></tr>
<tr><td>技术建议</td><td>针对本工程特点，提出监理工作重点、难点，并制定相应监理措施和合理化建议</td><td>3分</td></tr>
<tr><td colspan="3">注：①除监理方案中缺少相应内容的评审要点不得分外，投标文件的监理方案各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的 70%。
②投标文件的监理方案得分取所有评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。</td></tr>
</table>

	项目监理机构（24）	总监理工程师（6 分）	1、总监理工程师具备本科及以上学历的得 2 分； 2、总监理工程师具有国家一级注册建造师的得 2 分 3、总监理工程师具有国家注册安全工程师的得 2 分。 **注：毕业证书、注册证书等原件扫描件上传至诚信库，评标时以从诚信库获取到投标文件中的资料为准。**	6 分
		专业监理工程师及监理员（不含总监）（18 分）	专业监理工程师及监理员 1、本工程须投入专业监理工程师不少于 4 人，其他监理人员不少于 6 人。满足上述全部要求的，得基本分,9 分，否则不得分； 2、监理部人员中具备国家注册监理工程师同时具有一级注册建造师的加 2 分，本项最多加 2 分； 3、监理部人员中具备国家注册监理工程师同时具有一级注册造价工程师的加 2 分,本项最多加 2 分； 4、监理部人员中具备国家注册监理工程师同时具有国家注册安全工程师的加 2 分,本项最多加 2 分； 5、监理部人员中具备国家注册监理工程师同时有高级工程师的，加 1 分；本项最多得 3 分。 **注：** **（1）专业监理工程师须具备省监理工程师考试合格证书或专业监理工程师业务培训合格证书或专业监理工程师证书或国家注册监理工程师证书；监理员须具省监理员考试合格证书或监理员业务培训合格证书或监理员岗位证书或省监理工程师考试合格证书或专业监理工程师业务培训合格证书或专业监理工程师证书或国家注册监理工程师证书。** **（2）项目监理机构人员均须为投标人本企业人员，投标时需要提供为拟报项目组成员缴纳的 2024 年 3 月至 2024 年 8 月由当地社保机构出具社保缴纳明细证明，并加盖社保机构章或社保机构参保缴费证明电子专用章。**	18 分

			（3）上述专业监理工程师及监理员相关证书原件扫描上传至诚信库，评标时以上传至诚信库的原件扫描件为准。	
	拟投入现场的设备、检测仪器等（5 分）		具有现场监理必备的检测工具（包括全站仪、经纬仪、水准仪、混凝土回弹仪、测距仪）的得 5 分，每缺 1 件扣 1 分，无检测工具得 0 分。 **注：（1）以上设备须提供标明投标人名称，并在有效期内的检定/校准证书，否则不得分。** **（2）以上相关证明材料以上传至投标文件中的原件扫描件为准，否则不得分。**	5 分
	类似工程业绩（4 分）		2021 年 1 月 1 日至今，投标人承担过单项合同面积在 10 万平方及以上的新建住宅小区监理类似业绩的有一个得 2 分，本项最高得 4 分。 **注：（1）投标文件中必须同时提供中标通知书（或直接发包通知书）、监理合同、竣工验收证明（三者缺一不可）；所有资料必须真实可靠，如发现提供虚假资料，将取消其投标资格并追究相应责任。** （2）以上业绩证明材料**原件扫描上传至诚信库，评标时以从诚信库获取到投标文件中的资料为准。** （3）类似业绩认定时间以竣工验收时间为准，面积以合同为准，竣工验收证明至少需有建设单位、设计单位、监理单位及施工单位四方盖章，否则不予认可。 （4）提供的业绩证明材料中中标通知书（或直接发包通知书）、监理合同、竣工验收证明必须能清晰的表明类似项目的工程规模、范围、竣工时间等需要明示的内容，没有明示造成无法打分的业绩不得分。	4 分

特别提醒投标人：监理方案采用暗标评审的方式，暗标评审的编制要求为：

（1）监理方案应根据招标文件要求，使用投标制作工具按章节目录分段上传，不得设置页码、页眉、页脚。

（2）监理方案内容、文字均不得出现彩色文字、彩色标设图形；不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称以及其他特殊标志等。

二、定标方案：详见招标文件第三章。

5.招标文件的获取

5.1 获取时间：2024 年 8 月 29 日至 2024 年 9 月 5 日；

5.2 获取方式：投标人使用“江苏 CA 数字证书”登录“电子招标投标交易平台”获取。

本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”是指：连云港市公共资源交易网。

5.3 招标文件每套售价 0 元。

6.投标文件的递交

6.1 投标文件递交的截止时间为 2024 年 9 月 20 日 09 时 00 分。

6.2 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予接受。

注：本工程采用不见面开标交易模式（具体方法详见投标须知前附表中招标人补充的其他内容）。

7.资格审查方式

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格审查资料如下：

1、企业营业执照；

2、企业资质证书；

3、拟派总监理工程师注册资格证书；

4、拟报项目总监理工程师连续缴纳的近六个月（2024 年 3 月至 2024 年 8 月）由当地社保机构出具社保缴纳明细证明，并加盖社保机构章或社保机构参保缴费证明电子专用章，没有加盖社保机构章或社保机构参保缴费证明电子专用章的，均不予认可；

5、法人授权委托书及授权代理人身份证（授权代理人必须是投标项目总监）；

6、省外企业按规定须提供“省外工程监理企业资质核验书”；

7、投标人承诺书（详见投标文件格式）。

注：本工程采用资格后审，对投标申请人资格的审查将依据：资格审查应提供的资料中第 1～4 项以企业诚信系统获取至投标文件中原件扫描件为准；资格审查应提供的资料中 5～7 项以企业诚信系统获取至投标文件中原件扫描件或原件扫描件用投标文件制作工具生成的投标文件上传为准。所有投标人务必完善企业诚信库资料，将体现证件有效期、年检情况、基本信息及变更等相关内容清晰完整上传。如果因上传原件扫描件不完善、不完整或无法清晰辨认或未提供的都将视为资格审查不合格。

8.发布公告的媒介

本次招标公告同时在江苏省建设工程招标网、连云港市公共资源交易网上发布。

9.联系方式

招标人：连云港市苍梧房地产开发有限公司

地址：连云港市海州区花果山大道 22 号

代理机构：连云港市博瑞工程咨询有限公司

地址：连云港市海州区通灌南路 102 号观筑大厦 A 座 10 楼

邮编：222000　　邮编：222000

联系人：　蓝工　　联系人：于工

联系电话：0518-85828663　　联系电话：0518-85602023

10.特别提醒

10.1 本次招标要求网络上传投标文件，不再要求投标人准备纸质文件。

10.2 投标截止时间前完成网上投标文件上传。

10.3 电子标书制作：

（1）广联达、国泰新点招投标文件制作工具均已衔接国泰新点 7.0 版招投标系统平台，投标人可自行选择使用。

（2）投标人下载招标文件后，请下载广联达或国泰新点投标制作工具，网址为 http://218.92.36.85:8186/PSPBidder/memberLogin，用于打开招标文件并制作投标文件。

联系方式如下：

软件公司名称	联系人	联系电话
广联达	郑磊	13812332568
	刘书丹	18651253807
国泰新点	黄桂松（造价）	15896100880
	客服技术支持	400-998-0000
	连云港本地技术支持	0518-85861319

注：本次招标文件采用最新制作工具进行制作，投标人务必采用最新制作工具进行制作，投标单位制作投标文件时如遇投标工具中投标格式与招标文件不一致，请投标单位按照招标文件中投标格式要求编制一份投标文件资料添加在投标工具的【投标其他文件】中。如因投标人未按要求执行造成的一切后果（包括废标）均由投标人自行承担。

连云港市电子化招投标注意事项

注：如果您是第一次在连云港地区进行网络投标，请您先联系江苏 CA 公司办理网络投标密码锁和企业电子签章，然后联系国泰新点软件公司进行密码锁的激活，用密码锁登陆连云港市公共资源交易网站会员系统进行诚信信息库的操作，以上步骤不进行或操作不完善，可能导致无法进场交易。

连云港市公共资源交易中心地址：连云港市海州区凌洲东路 9 号市政务服务中心 3 号楼

密码锁激活：市区国有项目（国泰新点软件公司负责激活）

登录网站：连云港市公共资源交易网

企业名称	中国金融认证中心	江苏省国信数字科技有限公司
CA 名称	CFCA	国信 CA
联系人	孙丽丽 18005133017	周梦雪 15298603303 魏飞 18261319191
电话	18005133017	客服电话：4000251010
办公地址	连云港市海州区凌洲东路 9 号市公共资源交易中心一楼 CA 证书窗口	连云港市海州区凌洲东路 9 号市公共资源交易中心一楼 CA 证书窗口

第二章投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：连云港市苍梧房地产开发有限公司 联系人：蓝工 联系电话：0518-85828663
1.1.3	招标代理机构	名称：连云港市博瑞工程咨询有限公司 地址：连云港市海州区通灌南路102号观筑大厦A座10楼 联系人：于工 电话：0518-85602023
1.1.4	项目名称	苍梧九号院西区项目监理
1.1.5	建设地点	连云港市海州区三元路南、杏坛路东
1.2	建设资金	资金来源:自筹 出资比例：100% 资金落实情况：已落实
1.3.1	招标范围	土建、水、电、消防、人防、空调、电梯、供配电、智能化、室内外装修、住宅精装修、道路及附属工程、景观绿化、停车场等本项目（含二次设计及专业分包等）所有的施工及保修阶段的“三控”、“三管”、“组织协调”及应履行的相关安全责任、配合审计、竣工验收至备案结束。
1.3.2	监理服务期限	1825 日历天（其中计划施工工期 1095 日历天，缺陷责任期 24 个月）（实际开工时间以甲方通知为准）与实际施工工期同步，竣工验收与缺陷责任期（24 个月）阶段并配合审计结束。
1.3.3	质量要求	**合格**
1.4.1	投标人资格要求	详见招标公告
1.4.2	是否接受联合体投标	不接受
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘
1.10.1	投标预备会	不召开

2.1.1	构成招标文件的其它材料	补充通知、澄清（答疑）
2.2	招标文件的澄清	投标人要求澄清招标文件的截止时间： 投标截止时间 15 日前 答疑文件领取时间：查看连云港市公共资源交易网投标人系统 答疑文件领取地点：连云港市公共资源交易网投标人系统中下载
3.1.1	投标文件的组成	1 投标函； 2 法定代表人身份证明 3 授权委托书 4 投标人承诺书 5 投标人基本情况表（含附件）； 6 监理机构及人员配备（含附件）； 7 监理方案 8 拟投入现场的设备、检测仪器； 9 类似工程业绩（含附件）； 10 资格审查资料 11 其他材料
3.2.2	施工阶段监理费报价	本工程实行市场调节价，监理费由投标单位自行报价，投标报价应包含在监理服务期内完成本招标文件所列监理范围全部监理工作内容所需的所有费用，监理费包括施工准备阶段、施工阶段、交工验收与缺陷责任期阶段的监理服务全部费用。 （1）本次招标监理费由投标单位按照本工程建筑面积计算，本工程建筑面积暂按 **208181 ㎡**计算。报价综合考虑本工程的实际情况，包含专业调整系数、复杂度调整系数、高程调整系数等所有因素。监理费以元计，监理取费小数点保留 2 位，第 3 位四舍五入。 （2）最终监理费=施工图审查合格书的面积*中标单价（ 元/㎡）。 **（3）本项目招标控制价为：人民币 333 万元，报价超过控制价做无效标处理。**
3.2.3	其他阶段监理费报价	包含在施工阶段监理费报价中。
3.3.1	投标有效期	90 日历天
3.4.1	投标保证金	1、提交方式：**现金、支票、银行本票、银行汇票、投标保函（包括银行、保险公司等出函机构出具的保函）。**

		2、金额：人民币陆万元整。 **3、选择除现金以外的形式递交投标保证金的应登录连云港市公共资源交易系统，选择投标项目并上传投标保证电子件。投标保证金缴纳情况，以开标时系统显示家数为准。** **4、投标保证金缴纳时应注明：本标段名称投标保证金。** **5、若投标人未按要求提供投标保证金，招标人将视其为不响应招标文件而否决其投标。** **注：本工程执行连建管（2015）360 号文中的第一项第 3、4 条，但上传的投标文件中需提供市建设局开具的免收投标保证金确认函。摘要如下：第 3 条、进入连云港市承包商名录的企业可以选择年度投标保证金，施工企业年度投标保证金交纳额为 20 万元人民币，勘察、设计、监理等企业年度投标保证金交纳额为 3 万元人民币，投标时，不再另行缴纳。投标保证金。第 4 条、被评为江苏建筑业百强企业、江苏省建筑业竞争力百强企业、江苏省建筑业最具成长性百强企业；被评为连云港市建筑业龙头、骨干、优秀企业的，可从入选当年度连续三年在全市范围内免收投标保证金。** **注：经有权部门核准不需缴纳投标保证金的相关证明材料。**
3.4.3	**投标保证金退还**	详见附件一：投标保证金
3.4.4	**不予退还情形**	（1）投标人在投标有效期内撤销或修改其投标文件； （2）中标人放弃中标项目的； （3）中标人无正当理由不与招标人签订合同的； （4）中标人在签订合同时向招标人提出附加条件或者更改合同实质性内容的。 （5）标中、标后被发现存在出借挂靠营业执照（资质）、提供虚假承诺等违法违规行为。
3.5	备选投标方案	不允许
3.7.1	投标文件的份数	中标后须提供投标文件正本 1 份，副本 4 份，电子 U 盘 1 份，纸质投标文件需胶装成册。
3.8	资格审查	**详见第一章招标公告**
3.9	监理方案是否采用暗标评审	**监理方案采用暗标评审的方式，暗标评审的编制要求详见评标办法。**
4.2.1	**投标截止时间**	**2024 年 9 月 20 日 9 时 00 分**
4.2.2	递交投标文件地点	**本工程采用不见面交易模式，**电子投标文件由各投标人在投标截止时间前自行在“电子招标投标交易平台”上传
5.1	开标时间、地点	开标时间：同投标截止时间

	和人员	开标地点：☑ **参加不见面开标会：投标人自行选择任意地点参加不见面开标会，相关要求见本附表第 10.5 条。** **（1）投标人拟派项目负责人须全程参与招投标过程（含异议投诉）。投标人必须在投标截止时间前进入不见面开标系统中完成投标人签到，否则视为放弃投标。远程交互时，项目负责人须同时作为授权委托人全程参与，同时投标人参与交互的人员将一直被视为是投标人的授权委托人（项目负责人），投标人自行承担弄虚作假、随意更换人员所导致的一切后果。** **（2）开标过程中的异议须现场在开标系统中提出，招标人给予解答和记录。**
5.2.2	解密时间	30 分钟
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：7 人。 评标专家确定方式：由招标人依法组建。
7.1	采用“评定分离”法时：评 标结果（中标候选人）公示	本项目采用“评定分离”法。 **中标候选人数量：不超过 7 名。** 异议成立，取消相应定标候选人资格后： ☑继续定标 ； ☐组织原评标委员会重新评审补充推荐定标候选人；
7.1.1	是否授权评标委员会确定中标人	☑否
7.1.2	采用“评定分离”法时：定标方法	本项目采用“评定分离”法。 定标方法为： ☐票决法； ☑集体议事法。

10 需要补充的其他内容

10.1、投标人必须按照招标文件要求确定的授权委托代表（必须是投标项目总监且有授权委托书和社保凭证）全过程参与，不接受其他被授权委托人参与投标过程中各环节的活动。

10.2、投标人标中、标后被发现存在出借（挂靠）资质行为，将被取消投标或中标（候选人）资格、投标保证金不予退还、履约保证金不予退还、合同解除及清除出场，一切损失自行承担。

注：出借（挂靠）资质行为认定依据《住房和城乡建设部关于印发建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法的通知》（建市规〔2019〕1号）等文件涉及“违法转包、分包、挂靠”等条款精神。

10.3、建设工程交易服务费执行苏发改收费发【2023】851 号文，不单列，投标人应将上述费用综合考

虑在投标报价中。

10.4 依据苏建规字[2016]4 号文《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》规定：

（1）对招标文件有异议的，潜在投标人或者其他利害关系人应当在投标截止时间 10 日前提出；

（2）对开标有异议的，应当在开标现场提出；

（3）对评标结果有异议的，投标人或者其他利害关系人应当在中标候选人的公示期间提出。

（4）异议人对除涉及开标事项提出异议的，应当向招标人提交异议书（格式见苏建规字[2016]4 号文文件附件 1），异议书应当包括下列主要内容：

（一）异议人名称、地址及有效联系方式；

（二）异议的基本事实、有效线索和相关证明材料；

（三）相关请求及主张；

（四）异议人系其他利害关系人的相关证明。

10.5 本工程采用不见面交易模式，通过不见面交易系统及相应的配套硬件设备（摄像头、话筒、麦克风等）完成远程解密、评标办法与系数抽取、开标现场异议及回复、开标唱标、等交互环节。相关要求和说明如下：

1.远程开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准；

2.开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过连云港不见面交易系统参加开标会议（连云港不见面交易系统地址：http://117.60.146.212:8326/BidOpening/bidopeninghall/hall/login）；

3.投标文件递交截止时间前，招标人提前进入连云港不见面交易系统，播放测试音频，各投标人的授权委托人或法人代表提前进入不见面交易系统，根据操作手册（请在办事指南中的“下载专区”中下载）进入相应标段的开标会议区）收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈，未按时加入开标会议区并完成登录操作的或未能在开标会议区内全程参与交互的，视为放弃交互和放弃对开评标全过程提疑的权利，投标人将无法看到解密指令、异议回复、唱标等实时情况，并承担由此导致的一切后果；

4.投标文件递交截止时间后，招标人将在系统内公布投标人名单并核验投标保证金递交情况，然后通过开标会议区发出投标文件解密的指令，投标人在各自地点按规定时间自行实施远程解密，

投标人解密限定在发出投标文件解密指令后 30 分钟内完成。因投标人网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别）。

本项目在限定的解密时间内，只要有一家投标人解密成功，即视为网上招投标平台运行无故障。

5.开评标全过程中，各投标人参与远程交互的授权委托人（项目负责人）应始终为同一个人，中途不得更换，在异议提出等特殊情况下需要交互时，投标人一端参与交互的人员将均被视为是投标人的授权委

托人（项目负责人），投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人自行承担随意更换人员所导致的一切后果。

6.为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA 锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响）、扫描仪、打印机、传真机、高清视频监控等；建议投标人具备的软件设施有：IE 浏览器（版本必须为 11 及 11 以上），江苏省互联互通驱动（可到连云港市公共资源交易公共服务平台网站下载专区下 载）。为保证交互效果，建议投标人选择封闭安静的地点参与远程交互。因投标人自身软硬件配 备不齐全或发生故障等问题而导致在交互过程中出现不稳定或中断等情况的，由投标人自身承担一切后果。

1 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》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，现对本标段监理及相关服务进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、监理服务期限及质量要求

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的监理服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备的资格要求见投标人须知前附表。

1.4.2 投标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项和投标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；

（2）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；

（3）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标段中参加资格预审。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人的附属机构（单位）；

（2）为本标段提供招标代理服务的；

（3）与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人的；

（4）与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；

（5）与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；

（6）法律法规规定的其它情形。

1.5 费用承担

1.5.1 投标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招标文件和投标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简体中文。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招标人不组织投标人踏勘现场，投标人可以自行对工程施工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。施工现场的联系方式见须知前附表。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标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 招标人向投标人提供的有关施工现场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。

1.10 投标预备会

不召开。

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

（1）招标公告；

（2）投标人须知；

（3）评标办法；

（4）合同条款及格式；

（5）技术资料和设计文件；

（6）投标文件格式；

2.1.2 根据本章第1.10款、第2.2款和第2.3款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。当招标文件相互之间发生矛盾时，以后发出的文件为准。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容，投标人如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间，通过“电子招标投标交易平台”提交，要求招标人对招标文件予以澄清。投标人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定时间前通过“电子招标投标交易平台”

发给所有投标人，但招标人不指明澄清问题的来源，招标人不再另行通知。

2.2.3 澄清文件按本章第2.2.2 款规定发出之时起，视为投标人已收到该澄清文件。投标人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅招标文件的澄清，或未按照澄清后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

2.3 招标文件的修改和补充

2.3.1 招标文件发布后，招标人确需对招标文件进行修改的，招标人将通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。

2.3.2 修改文件按本章第2.3.1款规定发出之时起，视为投标人已收到该修改文件。投标人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅招标文件的修改，或未按照修改后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

3 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件的组成见投标人须知前附表。

3.1.2 第六章“投标文件格式”要求提供相关证明材料的复印件作为附件的，投标人应按要求在投标文件中提供相应材料，否则不予认可。

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包含在监理服务期内完成本招标文件所列监理范围全部监理工作内容所需的所有费用，由施工阶段监理费报价和其他费用组成。

3.2.2 施工阶段监理费报价要求见投标人须知前附表。

3.2.3 其它阶段监理费报价要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 投标有效期从投标人提交投标文件截止之日起计算。在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 在本招标文件规定的投标有效期结束前，出现特殊情况的，招标人可以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标在投标有效期结束后失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人应按投标人须知前附表规定的金额和形式从投标企业的法人基本存款账户缴纳投标保证金。投标保证金应当在投标截止时间前进入投标人须知前附表规定的缴纳账户。投标保证金的核查方式见投标人须知前附表。

3.4.2 投标人采用联合体投标的，其投标保证金由牵头人提交，并应符合3.4.1的规定。

3.4.3 招标人向中标人发放中标通知书后5个工作日内，退还未中标人投标保证金；招标人与中标人签订合同后5个工作日内，退还中标人投标保证金。

3.4.4 投标人在规定的投标有效期内撤销其投标文件，其投标保证金不予退还。

3.4.5 中标通知书发出后，中标人发生下列情形之一，招标人可取消其中标资格，其投标保证金不予退还：

（1）放弃中标项目的；

（2）无正当理由不与招标人签订合同的；

（3）在签订合同时向招标人提出附加条件或者更改合同实质性内容的。

3.4.6 其他不予退还保证金情形：标中、标后被发现存在出借（挂靠）资质、提供虚假承诺等违法违规行为。

3.4.7 有 3.4.4、3.4.5、3.4.6 规定情形之一的，招标人可以向投标电子保函开具单位提出赔偿要求。

3.5 备选投标方案

投标人不得递交备选投标方案。

3.6 投标文件的编制

3.6.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”的要求进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。

3.6.2 投标文件应用不褪色的材料书写或打印，投标文件应当对招标文件有关监理服务期限、投标有效期、质量要求、技术标准和要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.6.3 投标文件必须按照招标文件的规定进行签署（加盖投标人公章、投标人法定代表人或其授权委托代理人签字或印章）。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖投标人公章或由投标人的法定代表人（或其授权的代理人）签字（或印章）确认。

3.7 投标文件的份数和装订

3.7.1 投标文件正本一份，副本份数见投标人须知前附表。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。

3.7.2 投标文件应当按本招标文件规定的正本与副本数量分别装订成册，并编制目录。

3.8 资格审查资料

投标人在编制投标文件时，应按本章第3.1项的要求在投标文件中提供与资格审查相关的资料，且符合本章第3.6.1项的要求。

3.9 暗标

投标人须知前附表规定监理方案采用暗标评审的，投标人应严格按照 “投标人须知前附表”规定的编制及装订要求编制和装订监理方案。

4 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标文件应按以下要求进行密封：正本与副本分开包装密封，并在封套上加盖投标人公章。

4.1.2 投标文件的封套应按以下要求进行标记：分别清楚地标记“正本”、“副本”字样，并写明招标人名称、工程名称和投标人名称。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前递交投标文件，以及第六章“投标文件格式”要求投标人提交的有关证明和证件的原件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 投标人所递交的投标文件不予退还。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在招标文件规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知招标人。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应加盖投标人公章，或由法定代表人或其授权委托代理人签字。招标人收到书面通知后，向投标人出具签收凭证。

4.3.3 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第3.6条、4.1条、4.2条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

4.4 不予接收的投标文件

4.4.1 未按本章第4.1.1款规定密封的投标文件，招标人不予接收。

4.4.2 逾期送达或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予接收。

5 开标

5.1 开标时间、地点和人员

招标人在投标人须知前附表规定的开标时间和地点公开开标，并邀请所有投标人参加开标会议，参加开标会议的具体人员及要求见投标须知前附表。

5.2 开标程序

5.2.1 主持人按下列程序进行开标：

（1）招标代理系统操作人员于开标前须打开不见面的交易系统视频、音频直播功能，通过语音系统或信息回复方式实时回复投标人在信息互动中所提出的疑问，按系统顺序进行开标。

（2）投标人注意事项：

1）开标当时，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过连云港市不见面交易系统参加开标会议。

2）投标人拟派项目负责人须全程参与招投标过程（含异议投诉）。远程交互时，项目负责人须同时作为授权委托人全程参与，同时投标人参与交互的人员将一直被视为是投标人的授权委托人（项目负责人），投标人自行承担弄虚作假、随意更换人员所导致的一切后果。

5.2.2 每个投标人应在“投标人须知前附表”规定的时间内完成电子投标文件的解密工作(现场使用 CA 证书解密），解密后的电子投标文件将在开标会议上当众进行数据导入。。

5.2.3 招标代理机构注意事项：监管机构人员监督开标工作，现场核验招标代理机构项目组长及成员身份，非招标代理合同代理项目组负责人或成员的，予以记录，依据招标代理机构动态管理办法处置。

5.3 特殊情况处理

5.3.1 因“江苏省网上开评标系统”故障，开标活动无法正常进行时，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间。

“江苏省网上开评标系统”故障是指非投标人原因造成所有投标人电子投标文件均无法解密的情形。部分投标文件无法解密的，不适用该条款。

5.3.2 因投标人原因造成投标文件在规定的时间内未完成解密的，该投标将被拒绝。

5.3.3 投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场予以答复。

6 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。

6.1.2 评标委员会设负责人一名，由评标委员会成员内部推举产生。评标委员会负责人与评标委员会其他成员有同等的表决权。

6.1.3 评标委员会成员有下列情形之一的，应当主动提出回避：

（1）投标人的主要负责人的近亲属；

（2）招标项目主管部门或者行政监督部门的人员；

（3）与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

（4）曾因在招标、评标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 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 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。招标文件没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

7 定标

7.1 定标方式

7.1.1 采用综合评估法的，除“投标人须知前附表”规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人。

7.1.2 采用“评定分离”法的，招标人应制定定标方案，其中定标方法见“投标人须知前附表”。定标程序应当符合相关规定，定标委员会按照招标文件规定的定标方案，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标人，并向招标人提交定标报告。

7.2 中标通知、中标人公示及中标结果公告

7.2.1 采用综合评估法的，评标结果公示期满无异议或投诉的，招标人应在 5 日内按规定的格式以书面形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

7.2.2 采用“评定分离”法的，招标人应当在定标工作完成后的 3 日内，在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布中标人公示，公示期不少于 3 日。

中标人公示期满无异议或投诉的，招标人应在 5 日内按规定的格式以书面形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

其他详见苏建规字〔2023〕2 号《关于在全省国有资金投资房屋建筑和市政基础设施工程项目招标中推进“评定分离”工作的实施意见（试行）》。

8 合同授予

8.1 签订合同

8.1.1 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

8.1.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

9 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标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 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用招标文件规定以外的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

9.5 投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。投标人或者其他利害关系人就资格预审文件、招标文件、开标、评标结果事项投诉的，应当先向招标人提出异议。

异议时未提出的事项，投诉时不予受理；异议、投诉的提出及后续处理须由投标人投标时确定的授权委托代表（项目负责人）全程参与，转委托无效，投标人的法定代表人须在异议或投诉书中真实署名并实际参与招标人或监管部门的质询，否则，异议或投诉不成立。

10 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

附件一、 投标保证金

一、投标保证金缴纳

1、收款人名称：连云港市公共资源交易中心

2、收款人开户银行：江苏银行连云港分行营业部

3、收款人账号：11200188000220282-10020209

4、缴纳方式：转账、电汇、网银，必须从投标人的基本存款帐户缴纳。投标人应充分考虑保证金缴纳时间段内的银行处理业务时间以及节假日等客观因素，确保在工作日及时汇出并保证按时到账。

5、缴纳情况查看：投标人可自行查看本企业投标保证金缴纳情况,具体路径为：投标单位登录交易系统→交易业务→保证金查询→选择标段→点击“查看”按钮，查询缴纳情况。

二、退还方式：网络退还（不含依规免交的企业）。

下列情形自发布中标结果公告之日起，保证金系统自动向银行发送退款指令，由银行计算同期存款利息退款至原账号。

1、由招标人（代理机构）在交易系统发起保证金退款申请，行业监管部门审核通过后；

2、招标人（代理机构）在交易系统完成合同备案后；

3、招标人（代理机构）在交易系统未提出退款申请、未做合同备案、未提交暂停退款申请和行业监管部门未暂停退款流程的，在发布中标结果公告之日起 35 日后；

特别提醒：

1、投标人应该仔细核对诚信库基本户信息，确保无误。如诚信库基本户信息不是基本户，请及时修改为本公司基本户，审核通过后方可缴纳投标保证金。

2、投标人必须从基本账户往保证金子账号里面一次性足额缴纳保证金，缴纳时间请根据人民银行大、小额支付系统运行时间操作，投标保证金进账时间必须在规定的缴纳截止时间前。缴纳完毕后，及时登录会员系统核查保证金是否缴纳成功，如因自身操作失误造成保证金未能及时到账，均由投标人自行承担责任。

3、缴纳过程中，如果遇到问题，技术支持如下 ：

江苏银行技术支持：刘经理：15305120002，郭经理：18751993766

新点软件技术支持：400-998-0000，0518-85861319

4、通过电子化提交投标保证金的投标人无需要到相关部门开具证明文件。

附件 2

连云港市公共资源交易中心
服务费收费公示

各市场主体:

为优化营商环境，进一步规范公共资源交易服务费收费行为,切实降低市场主体制度性交易成本,根据《关于优化公共资源交易服务收费管理有关事项的通知》(苏发改收费发〔2023〕851 号)文件要求，自 2023 年 9 月 1 日起对进场交易的建设工程、水利工程项目收取交易服务费（以项目发布招标公告时间为准)．现将交易服务费收费公示如下。

一、建设工程、水利工程交易服务费标准

建设工程、水利工程交易服务费按照每宗招标项目中标价分档计费，具体收费标准见下表。招标单位支付交易服务费总额的 70%、中标单位支付 30%。建设工程保障性住房招标项目交易服务费减半收取。

二、实行收费优惠减免政策

政府采购、药品采购交易服务不收取交易服务费。对进入公共资源交易机构开展交易的中小微企业，交易服务费减按 80%收取。中小微企业认定按照工业和信息化部、国家统计局、国家发展改革委、财政部《中小企业划型标准规定》(工信部联企业〔2011〕300 号)执行。

建设工程、 水利工程交易服务费收费标准表

单位： 无/宗

交易类别	中标价	收费标准（元）
工程施工（含装饰装修）及材科、设备采购的招标项目	200万元以下	800
	200万元（含）-500万元	1200
	500万元（含） -1000万元	4800
	1000万元（含）-1500万元	6000
	1500万元（含）-3000万元	7800
	3000万元（含） -5000万元	12800
	5000万元（含）-1亿元	16000

	1亿元（含） —5亿元	22500
	5亿元（含）以上	27000
勘察、设计、监理等招投标项目	10万元（含）以下	1000
	10万元以上	1750
专业分包、 劳务分包招投标项目（直接发包的工程项目， 以及采用直接发包的分包工程项目提供综合服务）	工程单项合同低于必须招标限额的	750
	工程单项合同高于必须招标限额的	1500

收费执行时间：2023 年 9 月 1 日起执行.

咨询电话：0518-85868193, 05 18-85868197。

新点网上招投标系统

第三章 评标、定标办法（评定分离）

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	投标人名称与营业执照、资质证书一致；不一致的，有有效证明材料
		投标函签字盖章	加盖投标人公章和企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）。如投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字）的，委托代理人有合法、有效的委托书
		投标文件的组成	符合第二章“投标人须知”3.1.1 的要求
		投标文件及报价唯一	只能有一个投标文件及有效报价（招标文件要求提交备选投标的除外）
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		企业资质等级	**建设行政主管部门核发的房屋建筑工程监理甲级及以上资质或工程监理综合资质；**
		总监理工程师	**1、有效期内的建设行政主管部门核发的房屋建筑工程专业国家注册监理工程师；** **2、授权委托人的授权委托书、委托代理人身份证、2024 年 3 月至 2024 年 8 月社保缴纳证明并加盖社保机构印章或社保机构参保缴费证明电子专用章；**
		承诺书	**未被限制投标、项目总监无在监工程、无行贿犯罪记录、不出借挂靠资质、非失信被执行人等采用信用承诺方式由投标人自行承诺**
		核验证明	**省外企业按规定须提供“省外工程监理企业资质核验书；**
		投标单位不得存在下列情形	**符合第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定**
2.1.3	响应性评审标准	投标内容	土建、水、电、消防、人防、空调、电梯、供配电、智能化、室内外装修、住宅精装修、道路及附属工程、景观绿化、停车场等本项目（含二次设计及专业分包等）所有项目的施工及保修阶段的“三控”、“三管”、“组织协调”及应履行的相关安全责任、配合审计、竣工验收至备案结束。

		监理服务期	1825 日历天（其中计划施工工期 1095 日历天，缺陷责任期 24 个月）（实际开工时间以甲方通知为准）与实际施工工期同步，竣工验收与缺陷责任期（24 个月）阶段并配合审计结束；
		工程质量	合格
		投标保证金	按招标文件规定交纳
		投标报价	无下列情形之一：（1）低于成本；（2）高于招标文件设定的最高投标限价；（3）不符合第二章“投标人须知”第 3.2 项的规定。
		其他	无第三章“评标办法”第 3.2.2 条所列情形

条款号	条款内容	编列内容
2.2.1	分值构成 (总分 100 分)	投标报价：50 分 监理方案：17 分 项目管理机构：24 分 拟投入现场的设备、检测仪器等： 5 分 类似工程业绩： 4 分 投标文件的监理方案得分应取所有评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。
2.2.2	评标基准价计算方法	□方法一：以有效投标文件的最低投标报价为评标基准价。 □方法二：以有效投标文件的次低投标报价为评标基准价。 ■方法三：以有效投标文件的投标报价算术平均值为 A，评标基准价=A×K。 K 值在开标前由投标人推选的代表随机抽取确定，K 值的抽取范围为 95%、96%、97%、98%。 □方法四：以有效投标文件的投标报价算数平均值为 A，最高投标限价为 B，则：评标基准价=A×Q1+B×Q2 Q2=1-Q1，Q1 的取值范围为 10%，15%，20%，25%，30%；Q1 值在开标前由招标人代表随机抽取决定。评标价等于基准价的得满分；偏离评标基准价的相应扣减得分。 计算算术平均值 A 时，若 7≤有效投标文件＜10 家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件≥10 家，应去掉其中的二个最高价和二个最低价。 评标委员会在评标报告签字后，方法四的评标基准价不因

<table>
<tr><td></td><td colspan="3"></td><td colspan="2">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做调整。
本项目评标基准价计算方法选择方法三。</td></tr>
<tr><td>条款号</td><td colspan="2">评分因素</td><td>评分标准</td><td>分值</td></tr>
<tr><td rowspan="15">2.2.3</td><td colspan="2">投标报价（50 分）</td><td>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。监理费以元计，监理取费小数点保留 2 位，第 3 位四舍五入。</td><td>50 分</td></tr>
<tr><td rowspan="8">监理方案（17 分）</td><td>质量控制方案</td><td>有具体控制措施及方法</td><td>2 分</td></tr>
<tr><td>进度控制方案</td><td>有具体控制措施及方法</td><td>2 分</td></tr>
<tr><td>投资控制方案</td><td>有具体控制措施及方法</td><td>2 分</td></tr>
<tr><td>安全管理方案</td><td>有具体管理措施及方法</td><td>2 分</td></tr>
<tr><td>合同及信息管理方案</td><td>有具体管理措施及方法</td><td>2 分</td></tr>
<tr><td>组织协调方案</td><td>有具体控制措施及方法</td><td>2 分</td></tr>
<tr><td>监理工作制度</td><td>有具体工作制度</td><td>2 分</td></tr>
<tr><td>技术建议</td><td>针对本工程特点，提出监理工作重点、难点，并制定相应监理措施和合理化建议</td><td>3 分</td></tr>
<tr><td colspan="3">注：①除监理方案中缺少相应内容的评审要点不得分外，投标文件的监理方案各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的 70%。
②投标文件的监理方案得分取所有评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目监理机构（24）</td><td>总监理工程师（6 分）</td><td>1、总监理工程师具备本科及以上学历的得 2 分；
2、总监理工程师具有国家一级注册建造师的得 2 分
3、总监理工程师具有国家注册安全工程师的得 2 分。
注：毕业证书、注册证书等原件扫描件上传至诚信库，评标时以从诚信库获取到投标文件中的资料为准。</td><td>6 分</td></tr>
<tr><td>专业监理工程师及监理员</td><td>1、本工程须投入专业监理工程师不少于 4 人，其他监理人员不少于 6 人。满足上述全部要求的，得</td><td>18 分</td></tr>
</table>

		（不含总监） （18 分）	基本分,9 分，否则不得分； 2、监理部人员中具备国家注册监理工程师同时具有一级注册建造师的加 2 分，本项最多加 2 分； 3、监理部人员中具备国家注册监理工程师同时具有一级注册造价工程师的加 2 分,本项最多加 2 分； 4、监理部人员中具备国家注册监理工程师同时具有国家注册安全工程师的加 2 分,本项最多加 2 分； 5、监理部人员中具备国家注册监理工程师同时有高级工程师的，加 1 分；本项最多得 3 分。 **注：** **（1）专业监理工程师须具备省监理工程师考试合格证书或专业监理工程师业务培训合格证书或专业监理工程师证书或国家注册监理工程师证书；监理员须具省监理员考试合格证书或监理员业务培训合格证书或监理员岗位证书或省监理工程师考试合格证书或专业监理工程师业务培训合格证书或专业监理工程师证书或国家注册监理工程师证书。** **（2）项目监理机构人员均须为投标人本企业人员，投标时需要提供为拟报项目组成员缴纳的 2024 年 3 月至 2024 年 8 月由当地社保机构出具社保缴纳明细证明，并加盖社保机构章或社保机构参保缴费证明电子专用章。** **（3）上述专业监理工程师及监理员相关证书原件扫描上传至诚信库，评标时以上传至诚信库的原件扫描件为准。**	
	拟投入现场的设备、检测仪器等（5 分）		具有现场监理必备的检测工具（包括全站仪、经纬仪、水准仪、混凝土回弹仪、测距仪）的得 5 分，每缺 1 件扣 1 分，无检测工具得 0 分。 **注：（1）以上设备须提供标明投标人名称，并在有效期内的检定/校准证书，否则不得分。** **（2）以上相关证明材料以上传至投标文件中的原件扫描件为准，否则不得分。**	5 分

	类似工程业绩（4 分）	2021 年 1 月 1 日至今，投标人承担过单项合同面积在 10 万平方及以上的新建住宅小区监理类似业绩的有一个得 2 分，本项最高得 4 分。 **注：（1）投标文件中必须同时提供中标通知书（或直接发包通知书）、监理合同、竣工验收证明（三者缺一不可）；所有资料必须真实可靠，如发现提供虚假资料，将取消其投标资格并追究相应责任。** （2）以上业绩证明材料**原件扫描上传至诚信库，评标时以从诚信库获取到投标文件中的资料为准。** （3）类似业绩认定时间以竣工验收时间为准，面积以合同为准，竣工验收证明至少需有建设单位、设计单位、监理单位及施工单位四方盖章，否则不予认可。 （4）提供的业绩证明材料中中标通知书（或直接发包通知书）、监理合同、竣工验收证明必须能清晰的表明类似项目的工程规模、范围、竣工时间等需要明示的内容，没有明示造成无法打分的业绩不得分。	4 分

特别提醒投标人：监理方案采用暗标评审的方式，暗标评审的编制要求为：

（1）监理方案应根据招标文件要求，使用投标制作工具按章节目录分段上传，不得设置页码、页眉、页脚。

（2）监理方案内容、文字均不得出现彩色文字、彩色标设图形；不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称以及其他特殊标志等。

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第2.2款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐不超过7名中标候选人。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人自行确定。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会成员到达评标现场时应在签到表上签到（或通过门禁系统签到）以证明其出席。

3.1.2 评标委员会成员首先推选一名评标委员会负责人，负责评标活动的组织领导工作。

3.1.3 招标人或招标代理机构应向评标委员会提供评标所需的信息和数据。评标委员会负责人应组织评标委员会成员认真研究招标文件，未在招标文件中规定的标准和方法不得作为评标的依据。

3.2 初步评审

3.2.1 评标委员会依据本章第2.1项规定的标准对投标文件进行初步评审，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

3.2.2 投标人有以下情形之一的，其投标作无效标处理：

1．投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；

2．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）印章（或签字） 的；

3．如投标函由企业法定代表人委托代理人加盖印章（或签字），企业法定代表人委托代理 人没有合法、有效的委托书（原件）的；

4．投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

5. 投标人名称与资格预审时不一致，且未提供有效证明的；

6．除在投标截止时间前经招标人书面同意外，拟派项目监理机构人员与资格预审时不一致 的；

7．投标报价低于成本，或高于招标文件设定的最高投标限价，或应依法实行政府指导价的 工程超出国家规定的浮动幅度的；

8．同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投 标的除外；

9．未按招标文件要求提供投标保证金的；

10.明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

11．项目监理机构的人员配备达不到招标文件规定的最低要求的；

12.投标文件提出的监理范围、监理服务期、监理费用及支付办法不能满足招标文件要求或招标人不能接受；

13.不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

14.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；

15.不符合招标文件有关暗标要求的；

除上述条件外，招标人一般不得另行规定无效标条件。特殊情况招标人需要另行规定无效标条件的，应当将调整的无效标条件及其说明事先征求招投标监管机构意见后写入招标文件。 凡招标文件未明确的无效标条件，评标委员会不得作为判定无效标的依据，评标委员会也不得 以不符合招标文件中规定的其他实质性要求作为判定无效标的依据。

3.3 详细评审

3.3.1 评标委员会按本章第2.2项规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

3.3.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人得分为各项评分因素得分之和。

3.4 澄清、说明或补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标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。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正；

3.4.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分；

3.4.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.5 推荐中标候选人或直接确定中标人

3.5.1 除投标人须知前附表授权直接确定中标人外，评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则:

(1)评标委员会按照最终得分由高至低的次序排列，并根据投标人须知前附表规定的中标候选人数量，将排序在前的投标人推荐为中标候选人。

(2)如果评标委员会根据本章的规定作无效标处理后，有效投标不足三个，且少于投标人须知前附表规定的中标候选人数量的，则评标委员会可以将所有有效投标按最终得分由高

至低的次序作为中标候选人向招标人推荐。如果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所有投标。

3.5.2 投标人须知前附表授权评标委员会直接确定中标人的，评标委员会按照最终得分由高至低的次序排列，并确定排名第一的投标人为中标人。

3.6 提交评标报告

评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。评标报告应当由全体评标委员会成员签字，并于评标结束时抄送有关行政监督部门。

一、评标方案

本工程采用评定分离方式择优选择承包人，评标办法采用综合评估法。

评标委员会根据评标办法规定的评分细则，对满足招标文件实质要求的投标文件的各评审因素进行评审、比较、打分，并按得分高低顺序推荐不超过 7 名中标候选人。评标委员会在推荐中标候选人时，如因投标人的评标价、综合得分相同而影响排序，原则上综合得分相同的应以评标价较低的优先，评标价相同及其他情形应以抽签方式确定排序。

二、定标方案

1.定标要求。招标人按照“评定分离”的原则开展定标活动。招标开始前，由招标人组建定标工作监督小组，监督小组由三人组成，一般为招标人本单位或上级单位纪检监察人员或审计人员、工程建设领域相关专业技术人员及职工代表。监督小组对招标投标活动全过程进行监督，有权就定标委员会违反定标规则的行为进行质询，确保定标过程公正、公平。

2. 定标委员会。定标委员会由招标人自主组建。定标委员会成员应当符合下列要求：不得与投标人有利害关系，人数为 5 人以上单数，招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二。定标委员会名单在中标结果确定前应当保密。定标委员会应当推荐定标委员会负责人，招标人的法定代表人或者主要负责人参加定标的，由法定代表人或者主要负责人担任定标委员会负责人。

3. 定标方法。本项目定标采用集体议事法。集体议事法是指由定标委员会根据定标标准对各中标候选人进行集体商议，成员各自发表评价意见，最终由定标委员会负责人确定中标人。

4. 定标因素：

涉及定标因素的相关材料投标人应当附于投标文件中，定标委员会将根据相关内容、考察情况（如有考察）及其他了解情况综合考虑，以下为定标主要参考因素：

（1）履约评价；

（2）监理方案；

（3）投标报价；

（4）项目管理机构水平；

（5）获奖、业绩；

（6）无不良行为记录；

5. 确定中标人。招标人应当自收到评标报告之日起 10 日内召开定标会，定标会应当形成定标报告。定标报告内容应当包括：定标时间地点、定标标准和方法等；采用票决法的，应当包括定标委员会成员推荐中标人的理由和投票情况；采用集体议事法的，应当包括定标委员会成员对各中标候选人的评价意见和定标委员会负责人最终确定中标人的推荐理由。

定标会应当在公共资源交易中心召开，按照以下程序进行：招标人介绍项目情况、招标及评标有关情况；定标委员会审阅评标报告；定标委员会按照定标标准和方法择优确定中标人。

定标过程应当同步录音录像，录音录像信息和定标报告、定标委员会名单等资料应当一并存档备查。

6. 拟定中标人公示。招标人应当自收到定标报告之日起 3 日内公示定标结果，公示期不得少于 3 日。拟定中标人公示应当载明拟定中标人的名称、投标价格、项目负责人等信息，采用票决法的应当包括推荐中标人的得票情况，采用集体议事法的应当包括定标委员会负责人推荐中标人的理由，提出异议和投诉的渠道方式，以及法律法规和招标文件规定公示的其他内容。

7. 异议与投诉。投标人或者其他利害关系人对中标结果有异议的，应当在拟定中标人公示期间提出。异议或投诉处理决定不改变评标委员会推荐的中标候选人名单。中标候选人公示期间已经处理过的异议或投诉，投标人或者其他利害关系人不得在拟定中标人公示期间以相同理由再次提出相同异议或投诉。

8. 中标人公告。拟定中标人公示期内无异议或投诉的，招标人应当在公示期满后及时发出中标通知书，同时发布中标人公告。公告内容包括中标人名称、中标价和项目负责人等信息。

9. 重新定标。中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而且在规定的期限内未能提交的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。

10. 签订合同。中标人确定后，招标人应当与中标人在投标有效期内以及中标通知书发出之日起 30 日内签订合同。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

第四章 合同条款及格式

第一部分 协议书

委托人（全称）：**连云港市苍梧房地产开发有限公司**

监理人（全称）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述苍梧九号院西区委托监理与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称：苍梧九号院西区；

2、建设地点：**连云港市海州区三元路南、杏坛路东。**

3、工程规模：**苍梧九号院西区占地约 7.6437 公顷，总建筑面积约 208181 平方米，其中：计容面积约 122299 平方米，不计容面积约 85882 平方米，主要建设住宅、物业用房、幼儿园、社区居家养老服务用房、体育健身设施、托育服务设施等。**

4. 本工程受监工程建安费暂定为 9 亿元。

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、组成本合同的文件

1. 协议书；

2. 中标通知书；

3、招标文件；

4. 投标文件；

5. 专用条件；

6. 通用条件；

7. 附录，即：

附录 A　相关服务的范围和内容

附录 B　委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名：　　，身份证号码：　　，注册号：　　。

五、签约酬金

签约酬金（大写）：　　（¥　　）　。

包括：

1. 监理酬金：。

2. 相关服务酬金：/。

其中：

（1）勘察阶段服务酬金：_____/_____。

（2）设计阶段服务酬金：含在施工阶段服务酬金中。

（3）保修阶段服务酬金：含在施工阶段服务酬金中。

（4）其他相关服务酬金：含在施工阶段服务酬金中。

六、期限

1. 监理期限：

1825 日历天（其中计划施工工期 1095 日历天，缺陷责任期 24 个月）（实际开工时间以甲方通知为准）与实际施工工期同步，竣工验收与缺陷责任期（24 个月）阶段并配合审计结束。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。

2. 委托人向监理人承诺，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。

八、合同订立

1. 订立时间：　　年　　月　　日。

2. 订立地点：

3. 本合同自**委托人和监理人签字并盖章**之日起生效。

4.本合同一式**拾**份，具有同等法律效力，委托人执**捌**份、监理人执**贰**份。

委托人：（盖章）	监理人：（盖章）
住所：	住所：
邮政编码：	邮政编码：
法定代表人或其授权	法定代表人或其授权
的代理人：（签字）	的代理人：（签字）
开户银行：	开户银行：
账号：	账号：
电话：	电话：
传真：	传真：
电子邮箱：	电子邮箱：

第二部分 通用条件

1. 定义与解释

1.1 定义

除根据上下文另有其意义外，组成本合同的全部文件中的下列名词和用语应具有本款所赋予的含义：

1.1.1 “工程”是指按照本合同约定实施监理与相关服务的建设工程。

1.1.2 “委托人”是指本合同中委托监理与相关服务的一方，及其合法的继承人或受让人。

1.1.3 “监理人”是指本合同中提供监理与相关服务的一方，及其合法的继承人。

1.1.4 “承包人”是指在工程范围内与委托人签订勘察、设计、施工等有关合同的当事人，及其合法的继承人。

1.1.5 “监理”是指监理人受委托人的委托 ，依照法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。

1.1.6 “相关服务”是指监理人受委托人的委托 ，按照本合同约定，在勘察、设计、保修等阶段提供的服务活动。

1.1.7 “正常工作”指本合同订立时通用条件和专用条件中约定的监理人的工作。

1.1.8 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外监理人的工作。

1.1.9 “项目监理机构”是指监理人派驻工程负责履行本合同的组织机构。

1.1.10 “总监理工程师”是指由监理人的法定代表人书面授权，全面负责履行本合同、主持项目监理机构工作的注册监理工程师。

1.1.11 “酬金”是指监理人履行本合同义务，委托人按照本合同约定给付监理人的金额。

1.1.12 “正常工作酬金”是指监理人完成正常工作，委托人应给付监理人并在协议书中载明的签约酬金额。

1.1.13 “附加工作酬金”是指监理人完成附加工作，委托人应给付监理人的金额。

1.1.14 “一方”是指委托人或监理人；“双方”是指委托人和监理人；“第三方”是指除委托人和监理人以外的有关方。

1.1.15 “书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

1.1.16 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.17“月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

1.1.18 “不可抗力”是指委托人和监理人在订立本合同时不可预见，在工程施工过

程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和专用条件约定的其他情形。

1.2 解释

1.2.1 本合同使用中文书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种及以上语言文字时，应以中文为准。

1.2.2 组成本合同的下列文件彼此应能相互解释、互为说明。除专用条件另有约定外，本合同文件的解释顺序如下：

（1）协议书；

（2）中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；

（3）专用条件及附录 A、附录 B；

（4）通用条件；

（5）投标文件（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）。

双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

2. 监理人的义务

2.1 监理的范围和工作内容

2.1.1 监理范围在专用条件中约定。

2.1.2 除专用条件另有约定外，监理工作内容包括：

（1）收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；

（2）熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；

（3）参加由委托人主持的第一次工地会议；主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议；

（4）审查施工承包人提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性；

（5）检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；

（6）检查施工承包人专职安全生产管理人员的配备情况；

（7）审查施工承包人提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整；

（8）检查施工承包人的试验室；

（9）审核施工分包人资质条件；

（10）查验施工承包人的施工测量放线成果；

（11）审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；

（12）审查施工承包人报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性，并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检；

（13）审核施工承包人提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报委托人审核、批准；

（14）在巡视、旁站和检验过程中，发现工程质量、施工安全存在事故隐患的，要求施工承包人整改并报委托人；

（15）经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；

（16）审查施工承包人提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准；

（17）验收隐蔽工程、分部分项工程；

（18）审查施工承包人提交的工程变更申请，协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项；

（19）审查施工承包人提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；

（20）参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；

（21）审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人；

（22）编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

2.1.3 相关服务的范围和内容在附录 A 中约定。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

（1）适用的法律、行政法规及部门规章；

（2）与工程有关的标准；

（3）工程设计及有关文件；

（4）本合同及委托人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同。

双方根据工程的行业和地域特点，在专用条件中具体约定监理依据。

2.2.2 相关服务依据在专用条件中约定。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 监理人应组建满足工作需要的项目监理机构，配备必要的检测设备。项目监理机构的主要人员应具有相应的资格条件。

2.3.2 本合同履行过程中，总监理工程师及重要岗位监理人员应保持相对稳定，以保证监理工作正常进行。

2.3.3 监理人可根据工程进展和工作需要调整项目监理机构人员。监理人更换总监理工程师时，应提前 7 天向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换；监理人更换项目监理机构其他监理人员，应以相当资格与能力的人员替换，并通知委托人。

2.3.4 监理人应及时更换有下列情形之一的监理人员：

（1）严重过失行为的；

（2）有违法行为不能履行职责的；

（3）涉嫌犯罪的；

（4）不能胜任岗位职责的；

（5）严重违反职业道德的；

（6）专用条件约定的其他情形。

2.3.5 委托人可要求监理人更换不能胜任本职工作的项目监理机构人员。

2.4 履行职责

监理人应遵循职业道德准则和行为规范，严格按照法律法规、工程建设有关标准及本合同履行职责。

2.4.1 在监理与相关服务范围内，委托人和承包人提出的意见和要求，监理人应及时提出处置意见。当委托人与承包人之间发生合同争议时，监理人应协助委托人、承包人协商解决。

2.4.2 当委托人与承包人之间的合同争议提交仲裁机构仲裁或人民法院审理时，监理人应提供必要的证明资料。

2.4.3 监理人应在专用条件约定的授权范围内，处理委托人与承包人所签订合同的变更事宜。如果变更超过授权范围，应以书面形式报委托人批准。

在紧急情况下，为了保护财产和人身安全，监理人所发出的指令未能事先报委托人批准时，应在发出指令后的 24 小时内以书面形式报委托人。

2.4.4 除专用条件另有约定外，监理人发现承包人的人员不能胜任本职工作的，有权要求承包人予以调换。

2.5 提交报告

监理人应按专用条件约定的种类、时间和份数向委托人提交监理与相关服务的报告。

2.6 文件资料

在本合同履行期内，监理人应在现场保留工作所用的图纸、报告及记录监理工作的相关文件。工程竣工后，应当按照档案管理规定将监理有关文件归档。

2.7 使用委托人的财产

监理人无偿使用附录 B 中由委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备。除专用条件另有约定外，委托人提供的房屋、设备属于委托人的财产，监理人应妥善使用和保管，在本合同终止时将这些房屋、设备的清单提交委托人，并按专用条件约定的时间和方式移交。

3．委托人的义务

3.1 告知

委托人应在委托人与承包人签订的合同中明确监理人、总监理工程师和授予项目监理机构的权限。如有变更，应及时通知承包人。

3.2 提供资料

委托人应按照附录 B 约定，无偿向监理人提供工程有关的资料。在本合同履行过程中，

委托人应及时向监理人提供最新的与工程有关的资料。

3.3 提供工作条件

委托人应为监理人完成监理与相关服务提供必要的条件。

3.3.1 委托人应按照附录 B 约定，派遣相应的人员，提供房屋、设备，供监理人无偿使用。

3.3.2 委托人应负责协调工程建设中所有外部关系，为监理人履行本合同提供必要的外部条件。

3.4 委托人代表

委托人应授权一名熟悉工程情况的代表，负责与监理人联系。委托人应在双方签订本合同后 7 天内，将委托人代表的姓名和职责书面告知监理人。当委托人更换委托人代表时，应提前 7 天通知监理人。

3.5 委托人意见或要求

在本合同约定的监理与相关服务工作范围内，委托人对承包人的任何意见或要求应通知监理人，由监理人向承包人发出相应指令。

3.6 答复

委托人应在专用条件约定的时间内，对监理人以书面形式提交并要求作出决定的事宜，给予书面答复。逾期未答复的，视为委托人认可。

3.7 支付

委托人应按本合同约定，向监理人支付酬金。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

监理人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.1.1 因监理人违反本合同约定给委托人造成损失的，监理人应当赔偿委托人损失。赔偿金额的确定方法在专用条件中约定。监理人承担部分赔偿责任的，其承担赔偿金额由双方协商确定。

4.1.2 监理人向委托人的索赔不成立时，监理人应赔偿委托人由此发生的费用。

4.2 委托人的违约责任

委托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.2.1 委托人违反本合同约定造成监理人损失的，委托人应予以赔偿。

4.2.2 委托人向监理人的索赔不成立时，应赔偿监理人由此引起的费用。

4.2.3 委托人未能按期支付酬金超过 28 天，应按专用条件约定支付逾期付款利息。

4.3 除外责任

因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时，双方各自承担其因此而造成的损失、损害。

因工期顺延，致使项目无法按计划完成的，监理单位不得以此声张额外监理费用。

5. 支付

5.1 支付货币

除专用条件另有约定外，酬金均以人民币支付。涉及外币支付的，所采用的货币种类、比例和汇率在专用条件中约定。

5.2 支付申请

监理人应在本合同约定的每次应付款时间的 7 天前，向委托人提交支付申请书。支付申请书应当说明当期应付款总额，并列出当期应支付的款项及其金额。

5.3 支付酬金

支付的酬金包括正常工作酬金、附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用。

5.4 有争议部分的付款

委托人对监理人提交的支付申请书有异议时，应当在收到监理人提交的支付申请书后 7 天内，以书面形式向监理人发出异议通知。无异议部分的款项应按期支付，有异议部分的款项按第 7 条约定办理。

6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

除法律另有规定或者专用条件另有约定外，委托人和监理人的法定代表人或其授权代理人在协议书上签字并盖单位章后本合同生效。

6.2 变更

6.2.1 任何一方提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

6.2.2 除不可抗力外，因非监理人原因导致监理人履行合同期限延长、内容增加时，监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的监理工作时间、工作内容应视为附加工作。附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。

6.2.3 合同生效后，如果实际情况发生变化使得监理人不能完成全部或部分工作时，监理人应立即通知委托人。除不可抗力外，其善后工作以及恢复服务的准备工作应为附加工作，附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。监理人用于恢复服务的准备时间不应超过 28 天。

6.2.4 合同签订后，遇有与工程相关的法律法规、标准颁布或修订的，双方应遵照执行。由此引起监理与相关服务的范围、时间、酬金变化的，双方应通过协商进行相应调整。

6.2.5 因非监理人原因造成工程概算投资额或建筑安装工程费增加时，正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条件中约定。

6.2.6 因工程规模、监理范围的变化导致监理人的正常工作量减少时，正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条件中约定。

6.3 暂停与解除

除双方协商一致可以解除本合同外，当一方无正当理由未履行本合同约定的义务时，另一方可以根据本合同约定暂停履行本合同直至解除本合同。

6.3.1 在本合同有效期内，由于双方无法预见和控制的原因导致本合同全部或部分无法继续履行或继续履行已无意义，经双方协商一致，可以解除本合同或监理人的部分义务。在解除之前，监理人应作出合理安排，使开支减至最小。

因解除本合同或解除监理人的部分义务导致监理人遭受的损失，除依法可以免除责任的情况外，应由委托人予以补偿，补偿金额由双方协商确定。

解除本合同的协议必须采取书面形式，协议未达成之前，本合同仍然有效。

6.3.2 在本合同有效期内，因非监理人的原因导致工程施工全部或部分暂停，委托人可通知监理人要求暂停全部或部分工作。监理人应立即安排停止工作，并将开支减至最小。除不可抗力外，由此导致监理人遭受的损失应由委托人予以补偿。

暂停部分监理与相关服务时间超过 182 天，监理人可发出解除本合同约定的该部分义务的通知；暂停全部工作时间超过 182 天，监理人可发出解除本合同的通知，本合同自通知到达委托人时解除。委托人应将监理与相关服务的酬金支付至本合同解除日，且应承担第 4.2 款约定的责任。

6.3.3 当监理人无正当理由未履行本合同约定的义务时，委托人应通知监理人限期改正。若委托人在监理人接到通知后的 7 天内未收到监理人书面形式的合理解释，则可在 7 天内发出解除本合同的通知，自通知到达监理人时本合同解除。委托人应将监理与相关服务的酬金支付至限期改正通知到达监理人之日，但监理人应承担第 4.1 款约定的责任。

6.3.4 监理人在专用条件 5.3 中约定的支付之日起 28 天后仍未收到委托人按本合同约定应付的款项，可向委托人发出催付通知。委托人接到通知 14 天后仍未支付或未提出监理人可以接受的延期支付安排，监理人可向委托人发出暂停工作的通知并可自行暂停全部或部分工作。暂停工作后 14 天内监理人仍未获得委托人应付酬金或委托人的合理答复，监理人可向委托人发出解除本合同的通知，自通知到达委托人时本合同解除。委托人应承担第 4.2.3 款约定的责任。

6.3.5 因不可抗力致使本合同部分或全部不能履行时，一方应立即通知另一方，可暂停或解除本合同。

6.3.6 本合同解除后，本合同约定的有关结算、清理、争议解决方式的条件仍然有效。

6.4 终止

以下条件全部满足时，本合同即告终止：

（1）监理人完成本合同约定的全部工作；

（2）委托人与监理人结清并支付全部酬金。

7. 争议解决

7.1 协商

双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

7.2 调解

如果双方不能在 14 天内或双方商定的其他时间内解决本合同争议，可以将其提交给专用条件约定的或事后达成协议的调解人进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

双方均有权不经调解直接向专用条件约定的仲裁机构申请仲裁或向有管辖权的人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.1 外出考察费用

经委托人同意，监理人员外出考察发生的费用由委托人审核后支付。

8.2 检测费用

委托人要求监理人进行的材料和设备检测所发生的费用，由委托人支付，支付时间在专用条件中约定。

8.3 咨询费用

经委托人同意，根据工程需要由监理人组织的相关咨询论证会以及聘请相关专家等发生的费用由委托人支付，支付时间在专用条件中约定。

8.4 奖励

监理人在服务过程中提出的合理化建议，使委托人获得经济效益的，双方在专用条件中约定奖励金额的确定方法。奖励金额在合理化建议被采纳后，与最近一期的正常工作酬金同期支付。

8.5 守法诚信

监理人及其工作人员不得从与实施工程有关的第三方处获得任何经济利益。

8.6 保密

双方不得泄露对方申明的保密资料，亦不得泄露与实施工程有关的第三方所提供的保密资料，保密事项在专用条件中约定。

8.7 通知

本合同涉及的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应书面签收。

8.8 著作权

监理人对其编制的文件拥有著作权。

监理人可单独或与他人联合出版有关监理与相关服务的资料。除专用条件另有约定外，如果监理人在本合同履行期间及本合同终止后两年内出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料，应当征得委托人的同意。

第三部分 专用条件

1. 定义与解释

1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用___/___。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：合同协议书及其附件、中标通知书、招标文件及其附件、投标文件及其附件、合同专用条件、明确双方权利、义务等有关的纪要、协议及承诺等、合同通用条件、标准、规范及有关技术文件、图纸等。

2. 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：**苍梧九号院一期（西区）项目土建、水、电、消防、人防、空调、电梯、供配电、智能化、室内外装修、住宅精装修、道路及附属工程、景观绿化、停车场等本项目（含二次设计及专业分包等）所有的施工及保修阶段的 “三控”、“三管”、“组织协调”及应履行的相关安全责任、配合审计、竣工验收至备案结束。**

2.1.2 监理工作内容还包括：具体包括以下内容（但不限于以下内容）

（1）配合委托人及项目设计单位、审计单位做好初步设计、施工图设计、招标工程量清单审查工作并提交调整建议，减少图纸设计问题及清单编制问题，有效维护委托人利益。

（2）按委托人要求做好项目智慧工地平台使用及维护工作，相关费用均包含在合同价内。

（3）配合委托人做好各级部门及委托人公司现场检查及调研工作，服从委托人公司项目督查组现场督查工作。

（4）监理人根据工程推进情况，对工程推进过程中潜在的设计问题、施工问题应及早向委托人提交书面合理化建议，作为委托人决策依据。在工程推进遇到阻碍情况时，应积极与委托人洽商解决方案，共同推进项目进度，如监理人出现不配合情况，委托人将以联系单形式通知监理人给予配合，相关内容联系单作为委托人后续项目合作选择监理人的依据。

（5）为解决项目推进过程中存在问题召开的各项专题会，监理人应按委托人要求参加会议并做好会议记录，会议结束当天应将会议纪要报委托人审核。

（6）加强事前、事中控制，如出现批量返工、已发生质量安全等问题重复出现等，对监理人一并处罚。

（7）协助委托人制定、落实、调整工程总进度计划；

（8）协助委托人办理项目对外各项业务。

（9）协助委托人编制施工、设备、材料招标计划；

（10）协助委托人审查招标文件和组织招标评标活动；

（11）协助委托人与中标单位签订建设工程合同；

（12）协助委托人与承包人编写开工报告；

（13）审查承包人的施工组织设计、专项施工方案、技术措施、进度计划、施工质量保证措施、安全文明施工措施等；

（14）对承包人执行工程承包合同和国家工程技术规范标准的情况进行督促、检查，参与违约事件的处理；

（15）审查承包人提出的材料和设备清单，对工程使用的原材料、半成品、构件、设备进行检查，有权拒绝使用不符合合同要求和标准规定的材料、构件、设备；

（16）检查工程进度和施工质量，验收分部分项工程和各项隐蔽工程，签署每月的工程量单和支付报表，结合委托人的现场安全管理要求及相关法律法规编制符合本项目情况的安全管理条例，并严格执行条例中各项奖惩措施，作为委托人向承包人支付的依据；

（17）负责施工现场的安全、文明管理工作，并对安全事故承担法律责任，做好配合监督部门、主管部门等所有的现场检查及整改恢复工作；

（18）审查分包单位资质；

（19）监理以质量为核心，做好质量目标、进度目标、投资目标的控制，安全管理监督、管理建设工程施工合同的履行，按监理规划和监理细则监理，采用有效的组织措施、技术措施、经济措施确保工程的安全、质量、进度、投资目标的实现；

（20）协助织委托人、设计、施工单位处理工程质量事故，监督事故技术处理方案的实施，并对事故处理进行验收和签证；

（21）施工中重要工序必须总监理工程师在场方可进行；总监理工程师若确有重要事情不能到场应向业主请假且取得业主同意。施工单位各专业的加班加点，专业监理工程师必须同步，充分保证施工现场作业安全及工程质量，相关费用均包含在合同价内。

（22）工程监理人员在监理过程中发现设计文件不符合工程质量标准或合同约定的质量要求的，应当报告建设单位要求设计单位改正；发现工程施工不符合施工技术标准和合同要求的，监理人员有权要求施工承包人改正；发现工程上使用不符合设计要求及国家质量标准的材料设备，有权通知施工承包人停止使用；

（23）工程监理人员在进行工程施工监理时，监理工程师应当对监理工程实行全过程跟踪监理；对重要工序和关键部位（包括所有混凝土浇筑的部位）进行旁站监理，直至浇筑完成；

（24）工程监理人员必须按照施工工序，在施工单位自检基础上，对分项、分部工程进行核查并验收签证。未经监理人员核验签证的，施工单位不得进行下道工序的施工，建设单位不拨付工程进度款；

（25）总监理工程师必须主持正常的工程例会（每周不少于一次，也可根据实际情况增加每周例会次数）不得缺席（经委托人批准的特殊情况除外），并将每次例会情况在会后当天以

会议纪要形式及时上报委托人；

（26）审查承包人的施工进度计划并检查该计划执行情况；审查各项工程进度款的支付，审查施工图中所有内容的完成情况，审查各类工程变更。审查竣工图等各项竣工资料，按有关规定将承包人的工程结算审核后及时上报给委托人；

（27）监理人必须对所有进场材料、设备（含施工设备）、所有进场人员的安全生产情况按有关规定和标准进行严格的检查，每周将检查的及处理情况及时书面上报委托人，每月 25 日前提供监理月报，同时提供上月的材料台帐。

（28）整理监理文件和技术档案资料；

（29）组织设计单位、勘察单位和施工单位进行工程竣工初步验收；

（30）协助委托人进行竣工验收工作；

（31）工程竣工前必须审查各项竣工资料并及时按有关要求将完整的竣工资料上报委托人；提交监理工作总结报告。

（32）另外在项目取得竣工验收备案表一个月内针对整个项目周期内设计、进度、质量、安全、成本、现场管理等存在问题、解决措施提交一份总结分析报告。

(33)监理人应配合发包人加强施工单位农民工工资及用工管理，监督施工单位落实农民工工资发放工作及现场用工管理工作，如出现未及时发放情况应及时告知发包人。

（34）监理人应强化施工单位临时延长施工、夜间施工、节假日施工及工程抢工施工期间安全管理，确保施工单位所有施工期间现场有符合相关要求的监理人员负责现场监管，坚决杜绝施工期间监管漏洞造成的安全生产事故及质量事故。

（35）委托人及监理人对施工单位实行每月考评。监理人根据委托人要求每月编制《工程实施情况》，明确当月承包人现场各项事宜推进情况，包括各方面施工管理、人员考勤、违约处罚等。编制完成后经委托人审核后以公函联合行文形式发送施工单位，作为对施工单位考评及工程款支付的重要依据。

（36）监理人须按委托人要求组织好施工现场各项调研、观摩、考察、检查及业主开放日等活动，积极落实相关事项，督促施工单位按要求落实工作。

（37）监理人须在工程竣工初步验收时组织施工单位正式启动工程结算工作，督促施工单位在取得竣工验收备案表后 30 日内上报委托人，在工程结算资料上报委托人前，监理人须严格审查结算资料完整性、真实性，如委托人在审查结算资料过程中发现施工单位存在刻意虚报且监理人未予核查的，委托人将扣除监理人 5000 元违约金。

（38）监理人在现场各项审批表单上签署意见时须客观、公正、规范并满足委托人要求，对拒不执行委托人要求的，委托人将视情况对监理人扣除违约金。

（39）严格落实工程质量验收工作，牵头编制一户一验实施方案，严肃对待房屋质量问题。在购房业主验房时，购房业主对施工质量提出的问题不得超出 2 条/户，每户每超出一条，委托人扣除监理人 500 元违约金。

（40）根据委托人与委托人签订的《质量保修协议书》落实质量保修监管职责。

（41）积极配合物业承接查验单位办理承接查验工作，督促施工单位按发包人及物业承接查验单位要求完成物业承接查验各项问题整改。

（42）开工前及施工过程中按委托人要求牵头编制各项现场管理制度，严格审核、监督施工单位报送的各项实施方案的编制及落实情况。

（43）监理人应积极配合委托人对现场发生的安全生产及工程质量事故进行处理，积极推动事故善后、整改及复工复产工作。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括： 国家有关法律、法规、条例、规范标准等，施工图纸及工程建设监理合同。

2.2.2 相关服务依据包括：工程建设监理合同。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.4 更换监理人员的其他情形：执行通用条款。

2.3.5 大中型项目，招标人应将项目监理团队纳入施工现场安装生物识别网络管理系统，依据合同约定条款对项目总监等项目组成员加强履约管理。

2.3.6 服务期满后，监理人应全力配合委托人解决未了事项，不另行收费用。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：包括”三控”即投资控制、质量控制、进度控制；“三管”即合同管理、信息管理、安全管理，“一协调”即项目内部关系协调。

在涉及工程延期的变更，监理人需请示委托人后方可向承包人发布变更通知。

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：对于项目监理部人员调换前，需征得委托人的同意 。

2.5 提交报告

监理人应提交报告的种类(包括监理规划、监理月报及约定的专项报告)、时间和份数：根据工程建设需要提供规定的施工过程监理资料和验收资料。

2.7 使用委托人的财产

附录 B 中由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于：委托人。

监理人应在本合同终止后 15 天内移交委托人无偿提供的房屋、设备，移交的时间和方式为：工程结束后，现场移交。

3. 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为：。

3.6 答复

委托人同意在 7 天内，对监理人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

4.1.1 监理人赔偿金额按下列方法确定：

赔偿金＝直接经济损失×正常工作酬金÷建筑安装工程费

签订合同后被发现存在出借（挂靠）资质的行为，愿意无条件接受被取消中标（监理）资格、投标保证金不予退还、合同解除及清除出场，一切损失自行承担。

4.2 委托人的违约责任

4.2.3 委托人逾期付款利息按下列方法确定：/。

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：100%，汇率为：/。

5.3 支付酬金

本工程总建筑面积暂按 208181 ㎡，合同单价为　　元/㎡，监理服务费用为　　元，最终监理费用以图纸审查合格书面积*合同单价　　元/㎡（监理费=图纸审查合格书面积*元/㎡）。

具体本项目根据施工进度情况进行付款，具体如下：

1、在监理服务期内(不含24个月保修期)监理费按每六个月支付一次，每次支付监理费按照以下方式计算，委托人在次月5日前将该款项支付给监理人。

2、每六个月支付监理费=监理服务费*（本项目当期完成合格工程量价款/工程总承包中标价款）×70%。

3、工程竣工验收备案完成后支付至最终监理费用的95%。

4、余款竣工验收合格二年后付清（无息）。

注：每次付款时，监理人必须提供符合税法的一般纳税人增值税专用发票，否则迟延付款的责任由监理人自行承担。如双方在履行合同过程中，因国家或税务机关调整税率的，合同价款按不含税价适用新税率。

6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

本合同生效条件：双方签字盖章后生效。

6.2 变更

6.2.2 除不可抗力外， 因非监理人原因导致本合同期限延长时，附加工作酬金按下列方法确定：不再另行收取监理服务费。

7. 争议解决

7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交**建设行政主管部门**进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第 2 种方式：

（1）提请 / 仲裁委员会进行仲裁。

（2）向工程所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.1 保密

委托人申明的保密事项和期限：与施工单位签订的施工合同中的商务内容，本合同结束前。

监理人申明的保密事项和期限：监理规划，专项监理总结报告，本合同结束前。

第三方申明的保密事项和期限：无。

8.8 著作权

监理人在本合同履行期间及本合同终止后两年内出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料的限制条件：无。

9. 补充条款：

9.1、监理项目机构人员全部到位承诺书、主要检测设备仪器到位承诺书均为本合同组成部分。监理人员可以根据工程的进度安排分期到位，但不能影响工程监理正常的需要。

9.2、总监理工程师及其它监理人员必须常驻项目现场，委托人通过具备生物识别功能的实名制管理设备对监理人实行考勤管理，对不符合出勤要求的监理人，委托人按违约条款进行处罚。有特殊情况的，需书面报送并获得委托人同意；总监理工程师常驻项目现场每月不少于 22 天，不得以设置总监代表为由不执行考勤管理，每缺勤 1 天，支付违约金人民币 2000 元，监理项目机构其它监理人员常驻项目现场每月不少于 22 天，每缺勤 1 天，支付违约金人民币 1000 元。委托人定期将考勤情况书面送达监理项目机构，违约金在支付监理费用时扣除。

9.3、监理人应按投标承诺及时派驻相关监理人员到现场，项目监理机构人员应与投标监理人员保持一致，除因身体原因或离职等原因确无法继续当前工作的，不得擅自更换监理机构人员，否则按合同违约条款给予处罚。监理人可根据工程进展和工作需要调整项目监理机构人员数量，监理人应积极响应委托人对现场监理机构人员配备的要求，当委托人明确提出监理机构无法满足施工需要时，监理人应于 7 天内按要求配备相应人员，否则按合同违约条款给予处罚如监理人未按投标承诺人员到场，委托人有权终止合同。

9.4、拟派本工程的总监理工程师及其它监理人员不得擅自更换，特殊情况经业主书面同意后方可更换。若擅自更换总监理工程师，发包人有权终止合同。如委托人发现总监或其他监理人员有违纪违规或不能履职行为的，有权要求撤换总监或监理，监理机构必须 7 天内

按要求调整到位。

9.5、有以下行为之一均视为监理人违约，监理人应当按下表规定支付违约金。

序号	违约情形	违约责任
1	总监理工程师未到位或无故撤换的	按合同价的 10%支付违约金
2	其它监理人员未到位或无故撤换的、分项工程施工时相应专业的监理人员没有全部到位的	每人次按合同价的 5%支付违约金
3	总监理工程师如有特殊原因需要更换，将事先征得委托人同意且新派同等或更高资历的总监理工程师必须满足招标文件要求、不满足要求的，委托人有权要求更换	每次按人民币 50000 元支付违约金
4	监理其它人员如有特殊原因需要更换，将事先征得委托人同意且新派同等或更高资历的监理人员，不满足要求的，委托人有权要求更换	每人次按人民币 30000 元支付违约金
5	未经委托人书面批准，总监在其他项目中任职	按合同价的 10%支付违约金
6	因监理人过错，而致使工程发生质量、安全事故，或受到责令停工整顿	每次按合同价的 5%支付违约金
7	监理人未按合同进行工程计量与支付，工程价款监理的差错率超过 5%，审查签署工程文件有重大出入、不实的，或不按合同规定的程序、期限实施监理的	每次按合同价的 5%支付违约金
8	在工程质量或合同价款审查中，监理人有重大失误、弄虚作假或伪造签字的	每人次按合同价的 10%支付违约金
9	在工程竣工验收前，无法将整套监理资料移交给委托人的	按合同价的 10%支付违约金
10	项目发生安全生产事故的	每起事故处罚 10 万元违约金，如项目因安全生产事故造成停工的，每停工一天处罚 1 万元违约金。
11	项目发生工程质量事故的	每起事故处罚 10 万元违约金，如项目因质量事故造成停工的，每停工一天处罚 1 万元违约金。

12	未经委托人同意，擅自下发停工通知或其他影响工程进度的措施及行为	每次按合同价的 5%支付违约金

9.6、安全生产监督

项目监理机构要按照建设部《关于落实建设工程安全生产监理责任的若干意见》（建市（2006）248 号）和省建设厅《关于贯彻落实〈建设工程安全生产管理条例〉中监理安全责任的通知》（苏建工（2004）458 号）文的要求以及合同的约定，全面落实监理安全责任。

（1）工程监理单位要认真审查施工组织设计中的安全技术措施或者专项施工方案是否符合工程建设强制性标准。

（2）工程监理单位在实施监理过程中，发现存在安全事故隐患的，应当根据安全事故隐患的严重程度，要求施工单位整改或暂时停止施工。

（3）施工单位拒不按监理要求整改或暂时停止施工的，工程监理单位应当及时向有关主管部门报告。

（4）工程监理单位和监理工程师应当按照法律、法规和工程建设强制性标准实施监理，并对建设工程安全生产承担监理责任。

（5）工程监理单位为依法履行建设工程中监理安全责任而与施工单位、建设单位以及其他有关单位发生的工作联系，应当以书面形式反映；对紧急情况下采用电话等方式报告的，工程监理单位应当在电话等方式报告后及时以书面形式向有关主管部门报告。

9.7、监理人与第三人签订买卖合同后在履行过程中发生纠纷的，或因监理人原因造成他人人身、财产损失的，第三人在起诉监理人的同时将委托人也列为被告，无论委托人最终是否承担法律责任，委托人因参与诉讼而产生的一切费用，包括但不限于律师费（以委托人与律师事务所签订的委托代理合同、律师费支付凭证和律师费发票为准）、诉讼费（以正式发票为准）等委托人实际支付、实际垫付或将来必然将支付的费用，都由监理人承担。委托人有权直接从服务费中直接抵扣，监理人承诺不持任何异议。

附录 A　相关服务的范围和内容

A-1 勘察阶段：　/。

A-2 设计阶段：协助委托人起草设计任务书、设计文件的审查等。

A-3 保修阶段：　所有施工范围内的保修管理协调工作。

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：根据委托要求人及工程需要　。

附录 B　委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

B-1　委托人派遣的人员

名称	数量	工作要求	提供时间
1. 工程技术人员	无		
2. 辅助工作人员	无		
3. 其他人员	无		

B-2　委托人提供的房屋

名称	数量	面积	提供时间
1. 办公用房	1 间		监理人员进场时
2. 生活用房	无		
3. 试验用房	无		
4. 样品用房	无		
用餐及其他生活条件			

B-3　委托人提供的资料

名称	份数	提供时间	备注
1. 工程立项文件	1	监理人员进场时	
2. 工程勘察文件	1	监理人员进场时	
3. 工程设计及施工图纸	1	监理人员进场时	
4. 工程承包合同及其他相关合同	1	监理人员进场时	
5. 施工许可文件	1	监理人员进场时	
6. 其他文件		监理人员进场时	

B-4 委托人提供的设备

名称	数量	型号与规格	提供时间
1. 通讯设备	无		
2. 办公设备	无		
3. 交通工具	无		
4. 检测和试验设备	无		

第五章 技术资料和设计文件

新点网上招投标系统

第六章 投标文件格式

1. 投标文件封面、目录

1.1 投标文件封面

_____（项目名称及标段）监理招标

投标文件

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

日期：_年____月_____日

新点网上招投标系统

1.2 投标文件目录

目　录

新点网上招投标系统

2. 投标函

投标函

_____（招标人名称）：

1．在充分研究 _____（项目名称及标段）监理招标文件的全部内容并考察工程现场后，我方兹以：人民币（大写）：_____ 元(RMB￥：_____ 元)的投标价格，按招标文件规定的监理服务期限_____日历天 和合同约定，实施和完成各项监理任务。

其中：施工阶段监理费报价人民币（大写）： 元(RMB￥: 元)；其它阶段监理费报价人民币（大写）：元(RMB￥: 元)。

2. 我方授权委托投标项目总监理工程师同志（身份证号：）作为我方代表参加开标会议。

3.我方承诺，在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

4．如我方中标：我方保证按照合同约定履行相关职责和义务，确保工程质量达到__合格__。

5、我方承诺不出借（挂靠）资质，如标中、标后被发现存在出借（挂靠）资质的行为，愿意无条件接受被取消中标（监理）资格、投标保证金不予退还、履约保证金不予退还、合同解除及清除出场，一切损失自行承担。

6．我方同意本投标函在招标文件规定的提交投标文件截止时间后，在招标文件规定的投标有效期期满前对我方具有约束力，且随时准备接受你方发出的中标通知书。

7．在签署合同协议书之前，你方的中标通知书连同本投标函，对双方具有约束力。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字）：

日期：

2-1.

监理费计算表

（注：扫描件上传至投标附件或其他材料处）

项目名称：

序号	项目名称	建筑面积	单价	合计（元）
1	监理费	**208181 ㎡**	元/㎡	

说明：

（1）本次招标监理费由投标单位按照本工程建筑面积计算，本工程建筑面积暂按 **208181 ㎡** 计算。报价综合考虑本工程的实际情况，包含专业调整系数、复杂度调整系数、高程调整系数等所有因素。监理费以元计，监理取费小数点保留 2 位，第 3 位四舍五入。

（2）最终监理费=施工图审查合格书的面积*中标单价（ 元/㎡）。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字）：

日期：

3. 法定代表人身份证明

法定代表人身份证明

投 标 人：_____

单位性质：_____

地　　址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓　　名：_____　　性　　别：_____

年　　龄：_____　　职　　务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：_____（盖单位章）

日期：_____年_____月_____日

4. 授权委托书

授权委托书

本人_____（姓名、身份证号）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托投标项目总监_____（姓名、身份证号）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____苍梧九号院一期（西区）项目监理投标文件、参加开标会、签订合同和处理投标全过程（含异议、投诉）各项事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：**与本工程投标有效期一致。**

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明

投　标　人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

日期：_____年_____月_____日

5.资格审查资料

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格审查资料如下：

1、企业营业执照；

2、企业资质证书；

3、拟派总监理工程师注册资格证书；

4、拟报项目总监理工程师连续缴纳的近六个月（2024 年 1 月至 2024 年 6 月）由当地社保机构出具社保缴纳明细证明，并加盖社保机构章或社保机构参保缴费证明电子专用章，没有加盖社保机构章或社保机构参保缴费证明电子专用章的，均不予认可；

5、法人授权委托书及授权代理人身份证（授权代理人必须是投标项目总监）；

6、省外企业按规定须提供“省外工程监理企业资质核验书”；

7、投标人承诺书（详见投标文件格式）。

注：本工程采用资格后审，对投标申请人资格的审查将依据：资格审查应提供的资料中第 1～4 项以企业诚信系统获取至投标文件中原件扫描件为准；资格审查应提供的资料中 5～7 项以企业诚信系统获取至投标文件中原件扫描件或原件扫描件用投标文件制作工具生成的投标文件上传为准。所有投标人务必完善企业诚信库资料，将体现证件有效期、年检情况、基本信息及变更等相关内容清晰完整上传。如果因上传原件扫描件不完善、不完整或无法清晰辨认或未提供的都将视为资格审查不合格。

投标人承诺书

投标人承诺书-1

致：

我公司参与贵单位项目的投标工作，我单位郑重承诺：

1、所报项目总监_____同志在该项目投标期间确无在监工程、未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。

2、我公司所报项目总监 _____同志中标后不影响办理工程建设手续且项目负责人在岗履职；

3、我公司（超过 3 年）、法定代表人 （超过 5 年）、项目总监 （超过 5 年）无行贿犯罪记录；

4、我公司及所报项目总监未被限制在工程所在地投标（有效期内）；

5、不出借挂靠资质；

授权委托代表参与投标全过程（含开评标、异议、投诉环节）工作。开评标如非该委托授权代理人参与，则视为未实质响应招标。文件要求；后期如发生异议或投诉，也将授权委托投标时授权委托代表本人参与处理，本单位法定代表人将在异议或投诉书中真实署名并实际参与招标人或管理部门的质询，否则，异议或投诉不成立；

6、投标全过程（含异议、投诉环节）出示的文件资料均是真实、有效的。

7、我公司承诺出现下述情况放弃中标资格：我公司在行使权利主张后又无理由撤诉，擅自放弃权利或变相规避主诉渠道，违反法定投诉程序的，导致浪费行政资源的行为。

综上，我单位承诺如有虚假，愿意无条件接受被取消预审（合格）资格、投标或中标（候选人）资格、投标保证金不予退还、履约保证金不予退还、合同解除及清除出场，一切损失由我单位自行承担，同时愿意接受相关处罚，特此承诺！

投标人：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

项目负责人：（签字）日期：年月日

投标人承诺书-2
（企业非失信被执行人承诺书）

致：

本人 _____（法定代表人）以 _____（公司）法定代表人的资格，郑重承诺：

本公司，公司法定代表人及项目总监行为遵守法律法规规定，不在人民法院公布的失信被执行人名单中，愿意接受社会各界监督，一旦发现有虚假承诺行为，贵公司可立即终止我公司的中标资格，并上报相关主管部门追究我公司责任，同时自愿接受苏信用办【2018】23 号文中相关规定的处罚。

主要内容如下：

①实行资格预审的，在资格审查委员会进行资格审查时，正被列为失信被执行人的资格预审申请人的资格审查结果为不合格；

②在评标阶段，投标人正被列为失信被执行人的，评标委员会不得荐该投标人为中标候选人；

③在中标候选人公示至发出中标通知书的期间，公示的中标候选人正被列为失信被执行人的，招标人应当取消其中标资格，并重新确定中标人。招标人确定正被列为失信被执行人的投标人为中标人的，中标结果无效；

注："人民法院公布的失信被执行人名单"查询信息以"信用中国（www.creditchina.gov.cn）"公布的信息为准。

特此承诺！

投标人（盖章）

法定代表人：（盖章或签字）

日期：年月日

6.投标人基本情况表

<table>
<tr><td>投标人名称</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>注册地址</td><td colspan="3"></td><td>邮政编码</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">联系方式</td><td>联系人</td><td colspan="2"></td><td>电话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>传真</td><td colspan="2"></td><td>网址</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>组织结构</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>法定代表人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td></td><td>电话</td><td></td></tr>
<tr><td>技术负责人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td></td><td>电话</td><td></td></tr>
<tr><td>成立时间</td><td colspan="2"></td><td colspan="4">员工总人数：</td></tr>
<tr><td>企业资质等级</td><td colspan="2"></td><td rowspan="6">其中</td><td colspan="2">国家注册监理工程师</td><td></td></tr>
<tr><td>营业执照号</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">省监理工程师</td><td></td></tr>
<tr><td>注册资金</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">已培训的监理员人数</td><td></td></tr>
<tr><td>开户银行</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">高级职称人员</td><td></td></tr>
<tr><td>账号</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">中级职称人员</td><td></td></tr>
<tr><td>经营范围</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="6"></td></tr>
</table>

注：企业基本信息一览表原件扫描件均需完整的传至投标文件中，后附企业营业执照及资质证书扫描件。

7.监理机构及人员配备

7.1 拟选派项目监理机构人员一览表

拟任岗位	姓名	年龄	职称	从事监理工作年限	执业或职业资格证书			
					证书名称	级别	证号	专业
总监								
专业监理工程师								
	,,							
监理员								
	,,							
,,								

注：拟选派项目监理机构人员一览表原件扫描件需完整的传至投标文件中。

7.2 拟选派项目监理机构人员简历表

姓名		性别		职称		
职务		年龄		学历及专业		
监理注册证号			从事工程施工监理年限			
专业			在本项目中拟任职务			
已完成监理项目情况						
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工时间	合同质量标准	质量评定等级	担任职务

注: 拟选派项目监理机构人员一览表、拟选派项目监理机构人员简历表原件扫描件需完整的传至投标文件中。

8. 监理方案

格式自拟。

新点网上招投标系统

9. 拟投入现场的设备、检测仪器

拟投入现场的设备、检测仪器一览表

序号	设备或仪器名称	型号规格	数量	国别产地	制造年份	已使用台时数	用途	备注

注： 按招标文件要求提供打分部分证明材料，此表上传至投标文件中。

10. 类似工程业绩

10.1 企业监理的类似工程一览表

工程名称	工程地点	工程规模	总投资	监理服务范围	监理费	监理服务期	质量目标	监理成效	竣工日期	总监	奖惩情况	备注

说明：按招标文件要求提供类似工程业绩证明材料，此表上传至投标文件中。

10.2 总监监理的类似工程一览表

工程名称	工程地点	工程规模	总投资	监理服务范围	监理费	监理服务期	质量目标	监理成效	竣工日期	监理人	奖惩情况	备注

说明：本工程对项目总监类似工程未做要求，此表由投标人自行决定是否上传至投标文件中。

11. 其他材料