

# 江门大道与宏江路交叉处东南侧地块项目全 过程咨询服务（工程监理、工程造价咨询）

## 招标文件

招标单位：江门江发璟盛投资开发有限公司

招标代理：中达安股份有限公司

编制时间：2025 年 9 月



## 目 录

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 投标文件否决性条款摘要 .....     | 3  |
| 第一章 招标公告 .....        | 5  |
| 第二章 投标人须知 .....       | 10 |
| 第三章 评标办法（综合评估法） ..... | 30 |
| 第四章 合同条款 .....        | 38 |
| 第五章 投标文件格式 .....      | 99 |

## 投标文件否决性条款摘要

**重要提示：**本摘要是本招标文件（含招标文件的澄清、修改、补充文件等）中涉及的所有否决性条款的集中列示，包括：招标文件规定的在开标会上当场宣布投标文件不予受理或为无效投标的情形，初步评审、详细评审阶段发现重大偏差的情形。除出现本摘要集中列示的否决性条款规定的情形以外，投标文件出现的其他任何情形均不得作否决处理。招标文件中有关否决性条款的阐述与本摘要所列内容不一致的，以本摘要列示的内容为准。

如招标人通过招标文件的澄清、修改、补充文件予以增加否决性条款的，招标人应当重新编写本摘要内容，将新增否决性条款列入本摘要，并发布新的完整的《投标文件否决性条款摘要》。否则，增加的否决性条款无效。

评标委员会应将在初步评审阶段和详细评审阶段发现的投标文件中的重大偏差情况列入评标报告中的“否决投标情况说明”，对该投标文件作否决处理。

### 一、在开标会上，判定投标文件不予受理或为无效投标的情形（由招标人负责判定）：

#### （一）判定投标文件不予受理的情形：

- 1、投标文件在投标截止时间以后送达或者未送达指定地点；
- 2、不同投标人的投标文件由同一投标人送达或者分发的；
- 3、投标人无正当理由放弃中标或者在投标截止后撤销投标文件，造成招标人重新招标的，招标人可以禁止该投标人再次投标该项目。
- 4、投标文件未按要求密封、标记的；
- 5、不提交投标保证金的；
- 6、投标人未被列入“江门市建筑业企业信用管理信息系统”（工程监理、造价咨询）C级或以上信用等级；

#### （二）宣布投标文件为无效投标的情形：

- 1、投标文件的装订不符合要求；
- 2、投标文件的份数不满足要求；
- 3、未在投标函上填写投标报价或投标文件中投标函以汉字形式（大写金额）记载的投标报价高于最高投标限价或缺投标函的；

**注：**投标文件出现上述情形在开标会上被宣布为无效投标后，不再经评标委员会确认，亦不进入评标程序，该投标文件不予退回。

### 二、初步评审阶段和详细评审阶段有下列情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

- 1、有第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形的；
- 2、投标人有以他人的名义投标、串通投标、弄虚作假或有其他违法行为的，包括但不限于以下行为：  
不同投标人编制的投标文件的实质性内容存在两处以上细节错误一致；

- 3、不按评标委员会要求澄清、说明或补正的；
- 4、在资格评审（适用于资格后审的）、形式评审、响应性评审中，评标委员会认定投标人的投标文件不符合资格评审、形式评审、响应性评审规定的任何一项评审标准的；
- 5、未按要求在开标时提供有关资料的；
- 6、投标报价高于招标文件设定的最高投标限价或未填写的；
- 7、投标人没有对招标文件的要求和条件作出实质性响应的；
- 8、投标文件未加盖单位公章、未有法定代表人或者被授权人签名的；
- 9、评标委员会要求澄清、说明、补正，投标人拒不进行澄清、说明、补正的；或评标委员会根据评标办法对投标文件的计算错误进行修正后，投标人不接受修正后的投标报价的；
- 10、投标人递交两份或多份内容不同的投标文件的（投标文件另有规定除外）；
- 11、未按招标文件要求提供投标保证金；
- 12、未按招标文件要求的格式填写；
- 13、投标文件未按招标文件要求进行签名或签章的；
- 14、法律、法规、规章规定的其他情形。

# 第一章 招标公告

## 江门大道与宏江路交叉处东南侧地块项目全过程咨询服务（工程监理、工程造价咨询） 招标公告

### 一、招标条件

本招标项目江门大道与宏江路交叉处东南侧地块项目已由江门市蓬江区发展和改革局以2505-440703-04-01-639388 批准建设，项目业主为江门江发璟盛投资开发有限公司，建设资金来自自筹资金，出资比例为100%，招标人为江门江发璟盛投资开发有限公司。根据《住房城乡建设部关于开展全过程工程咨询试点工作的通知》（建市〔2017〕101号）和广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省全过程工程咨询试点工作实施方案》的通知（粤建市〔2017〕167号）和《国家发展改革委住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号），积极响应国家和省推行全过程工程咨询的建设模式，现对该项目的全过程工程咨询服务（工程监理、工程造价咨询）进行公开招标。

### 二、项目概况与招标范围

2.1 项目名称：江门大道与宏江路交叉处东南侧地块项目全过程咨询服务（工程监理、工程造价咨询）。

2.2 项目概况：项目规划用地面积71020.96平方米；建设用地面积53490.93平方米；项目初步计划总建筑面积约140000平方米，其中住宅约77000平方米、商业约1600平方米，配套设施约1500平方米，车库约37000平方米。拟建高、低层住宅楼，临街商铺，以及车库。

2.3 招标范围：主要为江门大道与宏江路交叉处东南侧地块项目（以下简称本项目）的全过程咨询服务，包括整个项目涉及的工程监理、全过程造价咨询等相关工作。

（1）工程监理：包括但不限于本项目准备阶段、勘察阶段、设计阶段、施工准备阶段、施工阶段、设备安装阶段、竣工结算阶段及工程质量保修阶段的质量控制、安全生产监督管理、投资控制、进度控制、合同管理、信息管理、组织协调等监理工作以及缺陷责任期内的监理服务；设计图纸变更审核；协调设计单位进行现场设计技术交底及图纸会审和相关专业技术咨询服务、委托人委托的其他工作。

（2）全过程造价咨询：工作内容包括但不限于：1）投资控制；2）设计概算审核（编制）

与调整；出具与工程建设有关服务的预算或者最高投标限价；3) 施工图预算编制与审核；4) 招标工程量清单编制和最高投标限价编制与审查；5) 协助委托人拟定施工合同及其他各类合同的相关造价条款；6) 工程计量、进度款、工程款支付审核及项目相关合同服务费（包含项目工程建设和营销类的有关服务）申请支付进度或结算款资料的审核；7) 主材单价、综合单价、合同变更费用审核；8) 勘察费、设计费、监理费、基坑监测、沉降观测、白蚁防治、消防检测、节能检测、节能（绿建）检测、质量检测等第三方检验检测、监测、服务费用审核；9) 图纸设计变更会签、材料设备看样定板会签，及时从成本控制角度提出设计优化意见并积极配合实施；10) 现场签证、现场量方、工程变更的工程量和造价预算的编制或审核，确认变更价款；11) 参与材料设备品牌选定、询价与核价工作；12) 配合委托人设计方案比选、设计优化、限额设计、土方平衡方案比选、施工方案费用测算及比选、设计优化前后预算编制审核等工作，包括但不限于因设计调整而有可能多次调整工程预算，对设计方案提出专业优化建议和造价经济评估意见；13) 项目新增工程预算编制、审核；14) 协助处理索赔及反索赔并计算审核其造价和协助谈判等工作；15) 结算审核（编制）；16) 参与工程造价相关或影响到工程结算的会议，必须派出造价专业人员参加并做好相关记录；17) 计算和审核标准工期；18) 项目相关资料的整理归档和移交工作；19) 委派至少1名土建和1名安装项目驻场造价工程师，且每人每月驻施工现场时间不少于6天，重要节点需按委托人要求阶段性驻场；20) 委托人委托的零星项目预算的编制或审核及其他工作。合同签订前委托人已完成的工作除外。（详见本合同第四部分的造价咨询任务大纲）。

2.4 本项目全过程工程咨询服务最高投标限价：720万元；各项费用具体明细如下：

(1) 全过程工程造价咨询费220万元；

(2) 工程监理服务费500万元（包含住宅批量套内精装修监理费96万元）。

2.5 服务期：从全过程工程咨询服务合同签订之日起至本项目完成所有验收、结算手续，并正式移交委托人，以及本项目缺陷责任期满止。

2.6 质量服务要求：

(1) 监理质量要求：符合建设工程监理规范的规定；

(2) 全过程造价咨询质量要求：严格按照国家、广东省、江门市或行业现行的相关标准、规范、计价依据提供真实、准确、可靠的全过程造价咨询服务。

### 三、投标人资格要求

投标人应具备承担本工程项目全过程工程咨询服务的资质条件、能力和信誉，具体要求如下：

3.1 投标人具备独立法人资格，持有事业单位登记管理部门核发的事业单位法人证书或工商行政管理部门（或市场监督管理部门）核发的企业法人营业执照，且在有效期内；

3.2 投标人须具有工程监理综合资质或同时具备以下资质：

①房屋建筑工程监理甲级资质；

②市政公用工程监理乙级（或以上）资质。

3.3 投标人拟派出的团队人员：

①项目总负责人须具备一项或多项建设工程类注册执业资格，同时具有工程类高级职称。建设工程类注册执业资格包括：一级注册造价工程师、注册监理工程师；

②项目总监理工程师具备房屋建筑工程和市政公用工程注册监理工程师资格。投入本项目的项目总监理工程师在“广东省建筑市场监管公共服务平台”网上的“关键岗位人员项目锁定情况”查询为未被锁定状态，以满足申报施工许可的要求；

③项目造价咨询负责人具备一级注册造价工程师资格。

注：上述人员均为本单位在职注册人员，注册证书在有效期内，须提供近三个月（即2025年6月至2025年8月）有效的社会保险缴费证明材料。拟派项目总负责人如满足项目总监的资格条件要求，可与项目总监理工程师为同一人；项目造价咨询负责人与项目总负责人、项目总监理工程师不得为同一人。

3.4 投标人不属于信用中国“重点领域严重失信主体名单”栏目中的“失信被执行人”（网址：<https://www.creditchina.gov.cn/zhuanxiangchaxun>）。

3.5 根据《江门市住房和城乡建设局关于江门市建筑业企业信用管理办法》的相关规定，投标人须是被列入“江门市建筑业企业信用管理信息系统”（工程监理、造价咨询）信用等级为C级或以上的企业或事业单位。

3.6 根据《广东省住房和城乡建设厅关于取消省外建筑企业和人员进粤信息备案有关工作的通知》（粤建市[2015]52号）、《关于调整省外建筑企业在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”信息登记相关工作的通知》和江门市住房城乡建设局发布的《关于调整省外建筑企业信息进粤登记有关查验工作的通知》要求，省外建筑企业需在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”录入相关信

息并通过数据规范检查，并在投标文件中提供企业基本信息、资质情况信息（信息打印件）。

3.7 取得中国香港特别行政区工程建设咨询从业资格的企业和执业资格的专业人士，按照《广东省住房和城乡建设厅 关于印发香港工程咨询企业和专业人士在粤港澳大湾区内地城市开业执业试点管理暂行办法的通知》规定备案，且备案信息已在广东省建设信息网公布，可以在江门市范围内开业执业，为市场主体直接提供服务。经备案的中国香港特别行政区企业和中国香港特别行政区专业人士应当在备案的业务范围内开业执业。

3.8 投标人必须在广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)办理企业信息登记(包括企业及人员信息)和项目总负责人信息登记。企业信息登记和项目总负责人信息登记，详见广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)网站服务指南。

3.9 本次招标不接受联合体、分公司投标。

#### 四、招标文件的获取

4.1 凡有意参加投标者，请于 2025 年\_\_月\_\_日\_\_时\_\_分至投标截止时间前，通过网站获取招标文件等资料。（网址：<http://www.gzggzy.cn/>）

4.2 获取电子招标文件、提出澄清要求均通过电子交易系统网上办理，具体操作办法详见广州公共资源交易中心网站发布的最新版操作指引。

4.3 本项目投标登记时间为：招标公告发出之日起至投标截止时间止。

本项目实行广州公共资源交易中心网上投标登记，不接受现场投标登记（网上投标登记操作流程详见广州公共资源交易中心网站发布的最新版操作指引）。投标人须在上述规定的投标登记时间内完成网上投标登记手续，逾期不受理。

五、资质审查方式：资格后审。

#### 六、投标文件的递交

6.1 投标文件递交的截止时间为 2025 年\_\_月\_\_日\_\_时\_\_分，申请人应于截止时间之前将投标文件递交至广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)(广州市天河区天润路333号)第\_\_标室。

6.2 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

## 七、其他要求

投标人提出问题的截止时间：2025年 月 日 17时整。

招标人澄清的时间：2025年 月 日24时前。

踏勘现场时间：自行踏勘。

招标预备会召开时间： / 。

投标保证金到账截止时间：投标截止时间前

## 八、公告的媒介

本招标公告同时在“广东省招标投标监管网”、“广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网”、“广东省公共资源交易平台（江门市）网”发布，本公告在各媒体发布的文本如有不同之处，以在广东省招标投标监管网发布的文本为准。

## 九、联系方式

监督部门：江门市蓬江区住房和城乡建设局

电话：0750-3167326

招标人：江门江发璟盛投资开发有限公司

联系人：黄工

电话：0750-3429868

招标代理机构：中达安股份有限公司

联系人：马工

电话：13630497100

# 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：江门江发璟盛投资开发有限公司<br>地址：江门市蓬江区胜利路133-9号<br>联系人：黄工<br>电话：0750-3429868   |
| 1.1.3 | 招标代理机构  | 名称：中达安股份有限公司<br>地址：广州市天河区体育西路103号维多利广场A塔20层<br>联系人：马工<br>电话：13630497100  |
| 1.1.4 | 招标项目名称  | 江门大道与宏江路交叉处东南侧地块项目全过程咨询服务<br>(工程监理、工程造价咨询)   |
| 1.1.5 | 项目建设地点  | 江门市蓬江区环市街道江门大道与宏江路交叉处东南侧地块   |
| 1.1.6 | 项目建设规模  | 项目规划用地面积71020.96平方米；建设用地面积53490.93平方米；项目初步计划总建筑面积约140000平方米，其中住宅约77000平方米、商业约1600平方米，配套设施约1500平方米，车库约37000平方米。拟建高、低层住宅楼，临街商铺，以及车库。 |
| 1.1.8 | 项目总投资   | 约127429.87万元   |
| 1.2.1 | 资金来源及比例 | 自筹资金   |
| 1.2.2 | 资金落实情况  | 资金已落实  |
| 1.3.1 | 招标范围    | 详见《招标公告》   |
| 1.3.2 | 服务期限    | 从全过程工程咨询服务合同签订之日起至本项目完成所有验收、结算手续，并正式移交委托人，以及本项目缺陷责任期满止。  |
| 1.3.3 | 质量标准    | (1) 监理质量要求：符合建设工程监理规范的规定；<br>(2) 全过程造价咨询质量要求：严格按照国家、广东省、江  |

| 条款号    | 条款名称           | 编列内容  |
|--------|----------------|---|
|        |                | 门市或行业现行的相关标准、规范、计价依据提供真实、准确、可靠的全过程造价咨询服务。   |
| 1.4.1  | 投标人资质条件、能力、信誉  | 详见《招标公告》  |
| 1.4.2  | 是否接受联合体投标      | <input checked="" type="checkbox"/> 不接受   |
| 1.4.3  | 投标人不得存在的其他情形   | /   |
| 1.9.1  | 踏勘现场           | <input checked="" type="checkbox"/> 不组织，由投标人自行踏勘。                                       |
| 1.10.1 | 投标预备会          | <input checked="" type="checkbox"/> 不召开   |
| 1.10.2 | 投标人在投标预备会前提出问题 | 本项目不召开投标预备会。  |
| 1.12.1 | 实质性要求和条件       | 1. 第三章“评标办法”初步评审标准。<br>2. 招标人不能接受的其他条件。   |
| 1.12.3 | 偏差             | <input checked="" type="checkbox"/> 不允许<br><input type="checkbox"/> 允许，偏差范围：/<br>偏差幅度：/ |
| 2.1    | 构成招标文件的其他资料    | 答疑纪要、澄清文件等。   |
| 2.2.1  | 投标人要求澄清招标文件    | 2025年 月 日 时。<br>通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）电子交易系统网上提出。<br>否则视为没有疑问，由此造成的后果由投标人负责。          |
| 2.2.2  | 招标文件澄清发出的形式    | 投标截止15日前，在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站、广东省招标投标监管网发布将视作已告知所有投标人。                             |
| 2.2.3  | 投标人确认收到招标文件澄清  | 在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站、广东省招标投标监管网发布将视作已告知所有投标人。                                      |
| 2.3.1  | 招标文件修改发出的形式    | 在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站、广东省招标投标监管网发布将视作已告知所有投标人。                                      |

| 条款号   | 条款名称          | 编列内容   |
|-------|---------------|--|
| 2.3.2 | 投标人确认收到招标文件修改 | 在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站、广东省招标投标监管网发布将视作已告知所有投标人。   |
| 3.1.1 | 构成投标文件的其他资料   | 满足项目评审需要。  |
| 3.2.1 | 增值税税金的计算方法    | 按一般计税方法计算，税务机关有特别规定除外。   |
| 3.2.3 | 报价要求          | <p>1、投标报价超出投标最高限价的作无效标处理；</p> <p>2、报价方式：投标人根据实际情况，按服务内容分别进行综合单价报价，并以暂定总建筑面积为基数按要求报出总价；</p> <p>3、投标报价综合单价包含但不限于：</p> <p>（1）工作人员的基本工资、工资性津贴、职工福利费、生活费、公司类奖金；</p> <p>（2）办公费、会议费、差旅交通费；</p> <p>（3）车辆折旧、维修、使用或租赁费，通讯设备购置、维修、使用费，其他设备折旧、维修或租赁费、零星固定资产购置费；</p> <p>（4）企业在项目所在地开展工作产生的报建、备案相关费用；公司平台管理费用摊分；</p> <p>（5）利润、税金及各项费用（含不可竞争费用），并综合考虑风险因素等与该项目所发生相关费用全部在内。</p> <p>（6）投标人的所有投标报价在合同实施期间不因市场变化因素而变动（合同约定可调整除外），投标人在计算报价时可考虑一定的风险系数，招标人不接受任何基于投标人对招标范围的理解存在偏差及对单价的组价不当（包括但不限于工作内容理解的偏差，工料耗量水平的确定、生产要素市场价格的判断、取费等）或任何差错而引起的任何补偿。</p> <p>（7）招标人提供办公场地给咨询服务人员，但其他办公桌椅、设备、交通、餐饮及住宿由咨询人自行解决，相关费用已包含在投标报价内。</p> <p>注：（1）投标人投标报价是确定中标通知书的中标价的依据。中标人投标单价将作为签订的本项目合同价和办理工程结算的依据。本项目为综合单价包干，中标价为暂定合同价，</p> |

| 条款号   | 条款名称      | 编列内容  |
|-------|-----------|---|
|       |           | 最终以竣工验收备案的总建筑面积进行结算。<br>(2) 本项目工程咨询费奖励和附加报酬按合同条款执行。<br>(3) 最终以招标人审定为准。  |
| 3.2.4 | 最高投标限价    | 本项目最高投标限价：720万元；各项费用具体明细如下：<br>(1) 全过程工程造价咨询费220万元；<br>(2) 工程监理服务费500万元（包含住宅批量套内精装修监理费96万元）。  |
| 3.2.5 | 投标报价的其他要求 | 投标人必须详细审阅全部招标文件及相关文件，充分考虑职责和义务，全面地理解招标文件对投标报价的要求，并按招标人提出的条件及内容进行报价。   |
| 3.3.1 | 投标有效期     | 90日历天（从投标截止之日起）   |
| 3.4.1 | 投标保证金     | <p>投标保证金的金额：<b>人民币 伍 万元；</b></p> <p>投标保证金的形式：银行汇款或银行保函或工程保证保险；</p> <p>①<b>采用银行转账：</b>必须从投标人基本账户将投标保证金一次性转入或汇入招标人指定的代收账户。</p> <p><b>保证金汇款账户：</b></p> <p>开户名：中达安股份有限公司江门分公司；</p> <p>开户银行：江门农村商业银行股份有限公司皇庄支行，</p> <p>账号：80020000004756009。</p> <p>该投标保证金必须在投标截止时间前汇到招标人指定专用账户，否则作废标处理。该投标保证金的银行汇款凭证必须注明 <u>元岗山地块全过程咨询服务</u>，否则，可能导致无法确认该笔投标保证金的用途，一切因此造成的后果由投标申请人自负。</p> <p>②<b>采用银行保函的，</b> 开标时须提供银行保函原件[银行保函应从其基本账户开户银行开具，如银行保函不是从其基本账户开户银行开具的，则须由开具保函的银行提供从其基本账户转账划付资金的收款凭证或收费凭证（凭证须有对应的保函编号，并有银行印章）]。</p> <p>注：（1）投标保证金采用银行转账或开具银行保函的，</p> |

| 条款号   | 条款名称             | 编列内容   |
|-------|------------------|--|
|       |                  | <p>在投标文件中提供投标人基本账户的开户许可证或基本存款账户信息复印件并加盖单位公章；如采用银行保函的，且银行保函不是从其基本账户开户银行开具的，则须提供从其基本账户转账划付资金的收款凭证或收费凭证复印件并加盖单位公章。（2）经评标委员会核查，不符合招标文件要求的否决其投标。（3）投标有效期内招标人对投标人提供的银行保函进行核查，如发现有虚假须上报行政主管部门处理。（4）投标人递交投标保证金的有效性由评标委员会认定。</p> <p><b>③采用保证保险的</b>，开标时须提供投标保证保函原件。投标保证保险保单在投标文件中提供。</p> <p>注：（1）经评标委员会核查保险保函，不符合招标文件要求的否决其投标。（2）投标有效期内招标人对投标人提供的投标保证保险保单进行核查，如发现有虚假须上报行政主管部门处理。（3）投标人递交投标保证金的有效性由评标委员会认定。（4）保证保险具体按照《关于在全市房屋建筑和市政基础设施工程开展建设工程保证保险有关工作的通知》（江建函〔2018〕1343号）的要求执行。</p> <p><b>投标保证金退还：</b>按照本招标文件规定退还投标保证金。</p> <p>如投标申请人出现下列情况，将被没收投标保证金：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、投标申请人在有效期内撤回或修改其投标文件。</li> <li>2、投标申请人在招投标过程中有违反招标投标法律法规行为的。</li> <li>3、中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书的。</li> </ol> |
| 3.4.4 | 其他可以不予退还投标保证金的情形 | /  |
| 3.5   | 资格审查资料的特殊要求      | <input checked="" type="checkbox"/> 无  |
| 3.6   | 是否允许递交备选投标方案     | <input checked="" type="checkbox"/> 不允许  |
| 3.7.3 | 投标文件签字或盖章        | 在有要求签字或盖章的地方，均应签字或盖章（正本中为复   |

| 条款号   | 条款名称       | 编列内容  |
|-------|------------|---|
|       | 要求         | 印件或扫描件的证明资料须加盖公章)。  |
| 4.1.1 | 投标文件的密封与标记 | <p>1. 投标文件的正本、副本、电子投标文件（U盘），均应密封在同一密封包中。若上述资料确实无法密封在同一密封包中，则可按实际情况分开密封，但须在密封包装上标明密封内容。</p> <p>2. 纸质投标文件提供正本<b>一份</b>，副本<b>六份</b>，电子投标文件（U盘）<b>一份</b>。</p>   |
| 4.1.2 | 封套上应载明的信息  | 信封或外包装上应当注明招标人名称、项目名称、投标人的名称和“在___年___月___日___时___分（招标文件中规定的开标日期和时点）之前不得启封”的字样，封口处应加盖投标人公章或者由投标人的法定代表人或者其委托代理人签字（或盖印章）。   |
| 4.2   | 投标文件的递交    | <p>1. 投标文件<b>一份</b>正本，<b>六份</b>副本；投标文件封面应注明正本、副本；<b>副本（除封面外）可为正本签字盖章后的复印件</b>，正副本不一致时，以正本为准。</p> <p>2. 电子投标文件（U盘）包含：①投标人须制作投标文件正本原件的扫描电子文件（PDF格式）一份，内容必须与投标文件签字盖章后的正本原件一致，不加密。随同投标文件一起提交。若出现因递交的电子文件（U盘）损坏而无法读取其内容，后果由投标人自负（开标结束后投标文件不退还）；②投标文件网上公示内容电子版一份，投标文件网上公示内容应为投标文件商务部分文件的所有内容，包括人员、业绩、奖项等资料，涉及投标人商业秘密的报价清单除外，人员身份证信息自行隐藏第7-14位数字，用“*”号代替。将上述内容进行扫描，扫描内容清晰可辨，并以PDF格式制作成电子版文件。电子投标文件（U盘）不作评审。</p> <p>3. 未按以上要求递交投标文件的投标人，投标无效，其后果由投标人自负。</p> |
| 4.2.1 | 投标截止时间     | 截止时间：详见招标公告-日程安排  |
| 4.2.2 | 投标文件的递交地点  | 广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）（广州市天河区天润路 333号）  |
| 4.2.3 | 投标文件是否退还   | <input checked="" type="checkbox"/> 否   |

| 条款号   | 条款名称            | 编列内容   |
|-------|-----------------|--|
| 5.1   | 开标时间和地点         | 开标时间：详见招标公告-日程安排<br>地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）<br>（广州市天河区天润路 333号）  |
| 6.1.1 | 评标委员会的组建        | 评标委员会构成：7人。其中招标人代表2人，专家5人从依法成立的评标专家库中随机抽取。   |
| 6.3.2 | 评标委员会推荐中标候选人的人数 | 推荐中标候选人 3 人  |
| 7.1   | 中标候选人公示媒介及期限    | 公示媒介：广东省招标投标监管网、广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网<br>公示期限： 3 日   |
| 7.4   | 是否授权评标委员会确定中标人  | <input checked="" type="checkbox"/> 是。<br><input type="checkbox"/> 否。<br>补充说明：<br>（1）依法必须进行公开招标的项目，招标人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。<br>（2）排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同，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，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。   |
| 7.6.1 | 履约保证金           | 是否要求中标人提交履约保证金：<br><input checked="" type="checkbox"/> 要求，履约保证金的形式：可采用银行转账、支票、投标保函、投标保证保险的形式。<br>履约保证金的金额：中标人提供的履约担保金额为中标合同金额的5%；<br>履约保证金提交时限：在中标之后，签订合同前。<br>中标人应按中标价的5%向招标人提供履约担保。如采用银行转账形式提供，在中标通知书发出后签订合同前由投标人转入发包人指定的账户，并凭银行出具的资金转入有效证明到发包人财务处领取履约保证金收款收据，如果中标人的履约担保是以银行保函的形式提供，则该银行保函应由在中国注册的商业银行或担保公司开具并符合要求，如中标人提供虚 |

| 条款号  | 条款名称            | 编列内容  |
|------|-----------------|---|
|      |                 | 假银行保函或未经招标人同意的前提下不符合前述要求，招标人将取消其中标资格，并追究法律责任。   |
| 9    | 是否采用电子招标投标      | <input checked="" type="checkbox"/> 否   |
| 10   | 需要补充的其他内容       | /   |
| 10.1 | 招标失败的情形         | 本项目采用资格后审方式。满足资格审查合格条件的投标人不足3名或经评审有效的投标人不足3名或按要求递交投标文件的投标人不足3名视为招标失败。招标人分析招标失败原因，修正招标方案，重新组织招标。   |
| 10.2 | 第一中标候选人放弃中标资格情形 | 排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，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，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标  |
| 10.3 | 工程咨询费计算方法       | <p>监理服务结算价=总建筑面积×监理服务费中标综合单价-高层住宅毛坯交付部分监理费-服务考核扣减金额-违约金及扣减费用</p> <p>其中，高层住宅毛坯交付部分监理费=96万元×（1-中标下浮率）÷高层住宅总建筑面积×高层住宅毛坯交付部分楼栋总建筑面积</p> <p>造价咨询服务结算价=总建筑面积×造价咨询中标综合单价-服务考核扣减金额-违约金及扣减费用</p>     |
| 10.4 | 其他事项            | <p>1、本次招标代理服务参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（国家计委计价格[2002]1980号文）的标准，金额以中标价为计算基准，按照代理公司与招标人签订的代理合同的下浮率计取招标代理服务费。招标代理服务费由中标人在领取中标通知书时向招标代理机构一次性交纳。</p> <p>2、本项目交易服务费由中标人按广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）的要求支付。</p> |

## 1. 总则

### 1.1 招标项目概况

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，现对该项目进行招标。

1.1.2 招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 项目建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.1.7 工程项目施工预计开工日期和建设周期：见投标人须知前附表。

1.1.8 项目总投资：见投标人须知前附表。

### 1.2 招标项目的资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见投标人须知前附表。

### 1.3 招标范围、服务期限和质量标准

1.3.1 招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量标准：见投标人须知前附表。

### 1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉：见招标公告；

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，联合体除应符合本章第 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，明确联合体主办方和各方权利义务，并承诺就中标项目向招标人承担连带责任；

(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参加其他联合体在本招标项目中投标，否则各相关投标均无效。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

- (3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；
- (4) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (5) 为本招标项目的代建人；
- (6) 为本招标项目的招标代理机构；
- (7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；
- (8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；
- (9) 被依法暂停或者取消投标资格；
- (10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (12) 在最近三年内发生重大质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）；
- (13) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

#### 1.5 费用承担

投标人自行承担准备和参加投标活动发生的一切费用自理。

#### 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，否则应承担相应的法律责任。

#### 1.7 语言文字

招标投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，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 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。部分投标人未按时参加踏勘现场的，不影响踏勘现场的正常进行。

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 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

#### 1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人将对投标人所提问题的澄清，以投标人须知前附表规定的形式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

### 1.11 专项服务转委托

招标人有权根据项目的实际情况增加和减少工作内容。投标人资质承包范围不能涵盖或不具备相应能力(该能力须保证进度和质量且须获得招标人认可)的部分专业项目，在保证整个工程项目完整性的前提下，按照合同约定或经建设单位同意，将约定的部分咨询业务择优转委托给具有相应资质或能力的企业，投标人应对转委托企业的委托业务承担连带责任。

### 1.12 响应和偏差

1.12.1 投标文件应当对招标文件的实质性要求和条件作出满足性或更有利于招标人的响应，否则，投标人的投标将被否决。实质性要求和条件见投标人须知前附表。

1.12.2 投标人应根据招标文件的要求提供投标服务技术方案等内容以对招标文件作出响应。

1.12.3 投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏差应当符合招标文件规定的偏差范围和幅度。

## 2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告（或投标邀请书）；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款；
- (5) 投标文件格式；
- (6) 投标人须知前附表规定的其他资料。

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。

## 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。如发现缺页或附件不全，应及时向

招标人提出，以便补齐。如有疑问，应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清以投标人须知前附表规定的形式发给所有投标人，但不指明澄清问题的来源。澄清发出的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 15 日的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人在收到澄清后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该澄清。

2.2.4 除非招标人认为确有必要答复，否则，招标人有权拒绝回复投标人在本章第 2.2.1 项规定的时间后的任何澄清要求。

### 2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标人以投标人须知前附表规定的形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。修改招标文件的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足15日的，并且修改内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.3.2 招标文件的澄清或修改在广州公共资源交易中心网站发布。招标文件的澄清或修改一经在广州公共资源交易中心网站发布，视作已发放给所有投标人。

### 2.4 招标文件的异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前以书面形式提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

### 3.1 投标文件的组成

#### 3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- (1) 投标函及投标函附录
- (2) 投标报价明细表
- (3) 投标人投标保证金
- (4) 投标人法定代表人身份证明、授权委托书（如有）
- (5) 资格审查资料
- (6) 投标辅助资料
- (7) 技术方案
- (8) 其他资料

3.1.2 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括联合体协议书。

### 3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包括国家规定的增值税税金，除投标人须知前附表另有规定外，增值税税金按一般计税方法计算。投标人应按第五章“投标文件格式”的要求在投标函、投标报价明细表中进行报价。

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

3.2.3 本项目的报价方式见投标人须知前附表。投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标报价总额，同时修改投标文件“投标报价明细表”中的相应报价。此修改须符合本章第 4.3 款的有关要求。

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

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

### 3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，**投标有效期为 90日历天**。

3.3.2 在投标有效期内，投标人撤销投标文件的，应承担招标文件和法律规定的责任。

### 3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、形式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。如接受联合体投标的，其投标保证金可以由主办方递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。

3.4.3 招标人根据有关规定完成保证金的收取和退还工作。

3.4.4 如有下列情况之一的，将不予退还投标保证金：

- (1) 投标人在投标有效期内撤销投标文件；
- (2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与招标人订立合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金；
- (3) 发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

### 3.5 资格审查资料

见招标公告。

### 3.6 备选投标方案

投标人不得递交备选投标方案，否则其投标将被否决。

### 3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第五章“投标文件格式”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。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关该项目服务期限、投标有效期、委托人要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件应用不褪色的材料书写或打印，并由投标人的法定代表人或其委托代理人签字或盖单位章。委托代理人签字的，投标文件应附法定代表人签署的授权委托书。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，改动之处应加盖单位章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

## 4. 投标

### 4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标文件的正本、副本，均应密封在同一密封包中。若上述资料确实无法密封在同一密封包中，则可按实际情况分开密封，但须在密封包装上标明密封内容。

4.1.2 信封或外包装上应当注明招标人名称、项目名称、投标人的名称和“在\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时\_\_\_分（招标文件中规定的开标日期和时点）之前不得启封”的字样，封口处应加盖投标人公章或者由投标人的法定代表人或者其委托代理人签字（或盖印章）。

4.1.3 未按本章第4.1.1项或第4.1.2项要求密封和加写标记的投标文件，招标人不予受理。

### 4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在本章投标人须知前附表第4.2.1项规定的投标截止时间前递交投标文件。

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 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 招标人收到投标文件后，向投标人出具签收凭证。

4.2.5 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回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按照本章第3.7.3项的要求签字或盖章。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条、第4条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

## 5. 开标

### 5.1 开标时间和地点

招标人在本章投标人须知前附表第5.1项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标，并邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

## 5.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：

- （1）宣布开标纪律；
- （2）公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，并点名确认投标人是否派人到场；
- （3）宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；
- （4）按照投标人须知前附表规定检查投标文件的密封情况；
- （5）宣布按递交投标文件的先后顺序进行开标；
- （6）设有标底的，公布标底；
- （7）按照宣布的开标顺序当众开标，公布投标人名称、标段名称、投标保证金的递交情况、投标报价、质量要求、服务期限及其他内容，并记录在案；
- （8）招标人（或招标代理机构）核查投标人的信用等级，对未被列入“江门市建筑业企业信用管理信息系统”信用等级为c级或以上的投标人，招标人拒收或退回其投标文件。
- （9）投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；
- （10）开标结束。

## 5.3 开标异议

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场作出答复，并制作记录。

## 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。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- （1）投标人或投标人主要负责人的近亲属；
- （2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- （3）与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；
- （5）与投标人有其他利害关系。

6.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，招标人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

## 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

6.3.1 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。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

6.3.2 评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

## 7. 合同授予

### 7.1 中标候选人公示

招标人在收到评标报告之日起3日内，按照投标人须知前附表规定的公示媒介和期限公示中标候选人，公示期不得少于3日。

### 7.2 评标结果异议

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

### 7.3 中标候选人履约能力审查

中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前提请原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法进行审查确认。

### 7.4 定标

按照投标人须知前附表的规定，招标人或招标人授权的评标委员会依法确定中标人。

### 7.5 中标通知

在本章第 3.3 款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

### 7.6 履约保证金

7.6.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的形式、金额和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的或者事先经过招标人书面认可的履约保证金格式向招标人提交履约保证金。除投标人须知前附表另有规定外，履约保证金为中标合同金额的5%。

## 7.7 签订合同

7.7.1 招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起30日内，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，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金的，招标人有权取消其中标资格，中标人还应当予以赔偿。

7.7.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同，或者在签订合同时向中标人提出附加条件的，给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

## 8. 纪律和监督

### 8.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄露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。

### 8.2 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。

### 8.3 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，不得向他人透露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，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

### 8.4 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，不得向他人透露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。

### 8.5 投诉

8.5.1 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

8.5.2 投标人或者其他利害关系人对招标文件、开标和评标结果提出投诉的，应当按照投标人须知第 2.4 款、第 5.3 款和第 7.2 款的规定先向招标人提出异议。异议答复期间不计算

在第8.5.1项规定的期限内。

**9. 是否采用电子招标投标**

本招标项目是否采用电子招标投标方式，见投标人须知前附表。

**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：问题澄清通知

问题澄清通知

(编号：\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ (投标人名称)：

评标委员会对你方的投标文件进行了仔细的审查，现需你方对下列问题以书面形式予以澄清、说明或补正：

- 1.
- 2.
- .....

请将上述问题的澄清、说明或补正于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时前递交至  
\_\_\_\_\_ (详细地址) 或传真至\_\_\_\_\_ (传真号码) 或  
通过下载招标文件的电子招标交易平台上传。采用传真方式的，应在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月  
\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时将原件递交至\_\_\_\_\_ (详细地址)。

评标委员会授权的招标人或招标代理机构：\_\_\_\_\_ (签字或盖印章)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 附件二：问题的澄清

### 问题的澄清

(编号：\_\_\_\_\_)

评标委员会：

问题澄清通知（编号：\_\_\_\_\_）已收悉，现澄清、说明或补正如下：

1.

2.

.....

上述问题澄清、说明或补正，不改变我方投标文件的实质性内容，构成我方投标文件的组成部分。

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖印章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 第三章 评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

| 条款号   | 评审因素                |           | 评审标准                               |
|-------|---------------------|-----------|------------------------------------|
| 2.1.1 | 形式<br>评审<br>标准      | 投标人名称     | 与营业执照、资质证书等证件的单位名称一致               |
|       |                     | 投标文件签字盖章  | 符合第二章“投标人须知”第3.7.3项的规定             |
|       |                     | 投标文件格式    | 符合第五章“投标文件格式”的要求                   |
|       |                     | 报价唯一      | 只能有一个有效报价                          |
| 2.1.2 | 资格评审标准              |           | 符合第一章“招标公告”第三点投标人资格要求规定            |
| 2.1.3 | 响应<br>性评<br>审标<br>准 | 服务期限      | 符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定              |
|       |                     | 质量标准      | 符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定              |
|       |                     | 投标有效期     | 符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定              |
|       |                     | 投标保证金     | 符合第二章“投标人须知”第3.4.1项规定              |
|       |                     | 投标文件否决性条款 | 投标人递交的投标文件没有招标文件中“投标文件否决性条款摘要”的内容。 |
| 条款号   | 条款内容                |           | 编列内容                               |
| 2.2.1 | 分值构成<br>(总分100分)    |           | 技术部分：40分<br>商务部分：40分<br>投标报价：20分   |

### 技术部分（40分）

| 条款号          | 评审内容                 | 评分细则   |
|--------------|----------------------|--|
| 2.2.2<br>(1) | 工程总体策划（10分）          | 1. 对项目工程的总体策划有深刻的认识，对工程建设的各个过程理解特别透彻，总体策划合理科学，得10分；<br>2. 对项目工程的总体策划有一定的认识，对工程建设的各个过程理解透彻，总体策划相对合理，得 9 分；<br>3. 对项目工程的总体策划有一定的认识，对工程建设的各个过程认识不足，得 8 分。<br>4. 未提供工程总体策划的不得分。  |
|              | 全过程造价咨询工作实施方案（10分）   | 投标人的全过程造价咨询工作实施方案（含造价咨询服务过程中针对各阶段的造价控制方法、措施等，造价工作程序及对建设过程中易出现造价浪费的简述，并提出可行的避免方法的方案）：<br>1. 工作实施方案科学、合理、可行、优化、详尽，组织机构完善，具有其他提高性承诺，操作性强，得10分。<br>2. 工作实施方案较科学、合理、可行、优化、详尽，组织机构较完善，操作性较强，得9分。<br>3. 工作实施方案一般，具有操作性，得8分。<br>4. 未提供全过程造价咨询工作实施方案的不得分。         |
|              | 监理工作实施方案（10分）        | 投标人的监理工作实施方案（含对本项目监理工作整体安排，投资控制、质量控制、进度控制、安全管理等监理措施）：<br>1. 工作实施方案科学、合理、可行、优化、详尽，组织机构完善、制订了详细的管理控制措施、具有违约责任承诺，具有其他提高性承诺，操作性强，得10分。<br>2. 工作实施方案较科学、合理、可行、优化、详尽，组织机构较完善、制订了较详细的管理控制措施、有违约责任承诺，操作性较强，得9分。<br>3. 工作实施方案一般，具有操作性，得8分。<br>4. 未提供监理工作实施方案的不得分。 |
|              | 全过程管理的重点难点分析及措施（10分） | 投标人对全过程管理的重点难点分析及措施：<br>1、全过程管理的重点难点分析及措施详尽、具有较强针对性、十分可行的得10分；<br>2、全过程管理的重点难点分析及措施详细、可行的得9分；<br>3、全过程管理的重点难点分析及措施不够详细、或不具有可行性的得8分；<br>4、未提供全过程管理的重点难点分析及措施的不得分。   |

## 商务部分（40分）

| 条款号          | 评审内容           | 评分细则   |
|--------------|----------------|--|
| 2.2.2<br>(2) | 企业业绩及获奖情况（10分） | <p>一、同类项目业绩（6分）：<br/>           投标人近三年（从2022年1月1日至今）曾独立承接过合同金额700万元及以上的全过程工程咨询服务业绩的每个得1分，本小项最高得6分。</p> <p><b>备注：（1）全过程工程咨询服务业绩需同时包含监理及全过程造价咨询服务。</b></p> <p><b>（2）提供合同关键页（含签订合同双方的单位名称、合同项目名称、签订合同双方的落款盖章、合同金额及服务内容等关键页）的复印件或扫描件并加盖投标人公章。无提供或提供的证明资料不齐全的，相应项目不得分。</b></p> <p>二、获奖情况（4分）：<br/>           投标人近三年（从2022年1月1日至今）所负责的全过程工程咨询项目获得国家级工程咨询协会颁发的优秀工程咨询成果奖的得2分，获得省级工程咨询协会颁发的优秀工程咨询成果奖的得1分，地市级优秀工程咨询成果奖的得0.5分。</p> <p><b>备注：（1）本小项最多计算2个项目，最高得4分。提供相关证明材料的复印件，时间以获奖证书颁发时间为准。</b></p> <p><b>（2）业绩获奖情况以获奖证书为准，同一项目按最高级别计分，不得累计计分。</b></p> |
|              | 企业信誉及整体实力（10分） | <p>投标人具有质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、信息安全管理体系认证、信息技术服务管理体系认证、售后服务评价认证证书且都在有效期内的得6分，每缺一项扣1分。</p> <p><b>备注：本项最高得6分，提供认证证书复印件并加盖公章，否则不得分。</b></p> <p>投标人纳税信用开始评定起（即2015年）至今投标人被税务机关授予“纳税信用A级纳税人”，按连续获得次数（须含2024年度）由高至低排序，第1名的，得4分；第2名的，得3分；第3名得2分。第4</p>  |

|                      |   |
|----------------------|---|
|                      | <p>名及以后得1分。[连续获得次数相同的投标单位，按同一排名计分不占用名次：假设连续获得次数相同的投标单位为M个，按同一排名名次为N，连续获得次数与之紧挨的下一个单位的排名名次为(N+1)。]</p> <p><b>注：需提供省级税务总局纳税信用查询网页信息截图</b><br/>(<a href="http://www.chinatax.gov.cn/index.htm">http://www.chinatax.gov.cn/index.htm</a>)，纳税人等级只计算投标人自身(不计算投标人的分公司和子公司)。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。时间以税务部门官网查询公布的获奖年度(评价年度)为准。</p>   |
| <p>专业团队人员情况(18分)</p> | <p>一、项目总负责人(4分)</p> <p>项目总负责人具备以下证书并在有效期内的，每项得2分，本小项最高得4分。</p> <p>1、注册安全工程师(建筑施工安全)</p> <p>2、注册咨询工程师(投资)</p> <p>二、总监理工程师(2分)</p> <p>1、总监理工程师工作年限满10年及以上的得1分，工作年限5~9年的得0.5分，工作年限5年以下的不得分，本项最高得1分。</p> <p>2、具备高级工程师职称的得1分。</p> <p>三、造价咨询负责人(2分)</p> <p>1、造价咨询负责人工作年限满10年及以上的得1分，工作年限5~9年的得0.5分，工作年限5年以下的不得分，本项最高得1分。</p> <p>2、具备高级工程师职称的得1分。</p> <p>四、监理团队(5分)</p> <p>监理机构中的人员(不含总监理工程师)，配备以下互不兼任的专业人员：建筑专业工程师、装饰装修专业工程师、电气专业工程师、给排水专业工程师、注册安全工程师(建筑施工安全)。配备齐全的得5分，每缺一专业的扣1分，扣至0分为止。</p> <p>五、造价团队(5分)</p> <p>造价团队人员(不含造价咨询负责人)，配备以下互不兼任的一级注册造价工程师人员：土木建筑工程专业3人、安装工程专业2人，每人得1分，最高得5分。</p> <p><b>备注：</b>(1) 以上所有团队成员不得兼任(项目总负责人与总监理工程师除外)，否则不得分；</p> <p>(2) 工作年限以毕业证书时间或相关工作证书颁发时间为准；</p> <p>(3) 监理机构人员其专业以注册证书注册专业或者职称证书专业为</p> |

|  |                       |   |
|--|-----------------------|---|
|  |                       | <p>准；</p> <p>(4) 提供人员相关证书复印件（或扫描件）以及近三个月（2025年6月至 2025年8月）在本单位或其分支机构或其分公司完成缴纳的盖有社保管理机构章（或电子章）的养老保险证明复印件（或扫描件）并加盖投标人单位公章（已达到退休年龄且不超过法定执业年龄上限的，则可提供养老保险待遇领取情况资料&lt;或退休证&gt;和单位的返聘证明）。</p> |
|  | <p>新技术运用<br/>(2分)</p> | <p>投标人具有国家知识产权局颁发的监理或造价咨询或全过程工程咨询发明专利的，每提供1个发明专利得1分。本小项最高得2分。</p> <p><b>备注：提供相关证明材料的复印件并加盖公章，发明专利名称中须有“监理”或“造价”或“全过程工程咨询”字眼，否则不得分。</b></p>  |

## 投标报价（20分）

| 条款号          | 评审内容                  | 评分细则  |
|--------------|-----------------------|---|
| 2.2.2<br>(3) | 投标价格<br>评分标准<br>(20分) | <p>对通过初步评审的投标文件，评标委员会按照下列方法计算投标人投标报价的算术平均值：</p> <p>设 <math>N = \text{Int}\left(\frac{\text{通过初步评审的投标人个数}}{4}\right)</math>，其中Int为取整函数，不进行四舍五入。</p> <p>评标委员会将通过初步评审的投标人的投标报价按由低至高的顺序进行排序，去掉排名最靠前的N个投标人的投标报价以及排名最靠后的N个投标人的投标报价之后，再对剩余投标人的投标报价取算术平均值，此算术平均值为评标基准价。随后的评审中无论出现何种情形，该基准价不作调整。</p> <p>评标委员会按照最接近评标基准价的顺序进行排序（若出现投标报价与评标基准价的差值的绝对值相同的则投标报价较低的排前；若出现投标报价相同的，则由评标委员会抽签确定排名）。投标报价得分折算公式如下：</p> $S = 20 - \frac{ B - A  \times 20}{A}$ <p>S—投标报价得分；<br/>B—投标人的投标报价；<br/>A—评标基准价；</p> <p>投标人投标报价得分最低分为0分，取值保留到小数点后四位，第五位小数四舍五入；投标人的投标报价取投标人的总报价计算。</p> |

## 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中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以商务部分得分高的优先；商务部分得分也相等的，以技术部分得分高的排前；如果综合得分、商务得分、技术得分均相同的，则对分数相同的投标人，按中标候选人数量的规定，由评标委员会推选的评标组长采用随机抽取的方式，确定中标候选人排序。

## 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

(1) 技术部分：见评标办法前附表。

(2) 商务部分：见评标办法前附表。

(3) 投标报价：见评标办法前附表。

#### 2.2.2. 评分标准

(1) 技术部分评分标准：见评标办法前附表。

(2) 商务部分评分标准：见评标办法前附表。

(3) 投标报价评分标准：见评标办法前附表。

## 3、评标程序

### 3.1. 初步评审

3.1.1. 评标委员会依据本章第2.1条规定的标准，对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。

3.1.2. 投标人有以下情形之一的，其投标作无效投标处理：

(1) 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；

(2) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的；

(3) 不得存在第二章投标人须知1.4.3款情形。

3.1.3. 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，其投标作废标处理。

(1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

### 3.2. 详细评审

3.2.1. 评标委员会按本章第2.2款规定的量化因素和分值进行打分，投标人的技术、商务部分得分为各评委对技术、商务部分计算出得分的算术平均值，并计算出综合评估得分。

3.2.2. 评分分值计算保留小数点后四位，小数点后第五位“四舍五入”。

3.2.3. 投标人得分=技术部分得分+商务部分得分+投标报价得分。

3.2.4. 经评审，投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标，其投标作废标处理。

3.2.5. 综合评分相等时，投标报价也相等的，由评标委员会推选的评标组长随机抽签确定排序。

### 3.3. 投标文件的澄清和补正

3.3.1. 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。

3.3.2. 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.3.3. 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。

### 3.4. 评标结果

3.4.1. 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人。

3.4.2. 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

## 第四章 合同条款

编号：\_\_\_\_\_

## 江门大道与宏江路交叉处东南侧地块项目

# 全过程工程咨询服务合同

项目名称：江门大道与宏江路交叉处东南侧地块项目全过程咨询服务（工程  
监理、工程造价咨询）

委托人：江门江发璟盛投资开发有限公司

工程咨询人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

# 协议书

委托人（全称）：江门江发璟盛投资开发有限公司

工程咨询人（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，双方就下述工程咨询有关事项协商一致，订立本合同。

## 一、项目概况

项目名称：江门大道与宏江路交叉处东南侧地块项目全过程咨询服务（工程监理、工程造价咨询）。

总投资估算：项目概算总投资约127429.87 万元。

建设地点：江门市蓬江区环市街道江门大道与宏江路交叉处东南侧地块。

建设规模及内容：项目规划用地面积71020.96 平方米；建设用地面积53490.93 平方米；项目初步计划总建筑面积约140000平方米，其中住宅约77000 平方米、商业约1600 平方米，配套设施约1500 平方米，车库约37000 平方米。

资金来源：自筹资金。

## 二、工程咨询服务范围和内容

江门大道与宏江路交叉处东南侧地块项目（以下简称本项目）的全过程咨询服务，包括整个项目涉及的工程监理、全过程造价咨询等相关工作。

（1）工程监理：包括但不限于本项目准备阶段、设计阶段、施工准备阶段、施工阶段、设备安装阶段、竣工结算阶段及工程质量保修阶段的质量控制、安全生产监督管理、投资控制、进度控制、合同管理、信息管理、组织协调等监理工作以及缺陷责任期内的监理服务；设计图纸变更审核；协调设计单位进行现场设计技术交底及图纸会审和相关专业技术咨询服务、委托人委托的其他工作。

（2）全过程造价咨询：工作内容包括但不限于：1）投资控制；2）设计概算审核（编制）与调整；出具与工程建设有关服务的预算或者最高投标限价；3）施工图预算编制与审核；4）招标工程量清单编制和最高投标限价编制与审查；5）协助委托人拟定施工合同及其他各类合同的相关造价条款；6）工程计量、进度款、工程款支付审核及项目相关合同服务费（包含项目工程建设和营销类的有关服务）申请支付进度或结算款资料的审核；7）主材单价、综合单价、合同变更费用审核；8）勘察费、设计费、监理费、基坑监测、沉降观测、白蚁防治、消防检测、节能检测、节能（绿建）检测、质量检测等第三方检验检测、监测、服务费用审核；9）图纸设计变更会签、材料设备看样定板会签，及时从成本控制角度提出设计优化意见并积极配合实施；10）现场签证、现场量方、工程变更的工程量 and 造价预算的编制或审核，确认变更价款；11）参与材料设备品牌选定、询价与核价工作；12）配合委托人设计方案比选、设计优化、限额设计、土方平衡方案比选、施工方案费用测算及比选、设计优化前后预算编制审核等工作，包括但不限于因设计调整而有可能多次调整工程预算，对设计方案提出专业优化建议和造价经济评估意见；13）项目新增工程预算编制、审核；14）协助处理索赔及反索赔并计算审核其造价和协助谈判等工作；15）结算审核（编制）；16）参与工程造价相关或影响到工程结

算的会议，必须派出造价专业人员参加并做好相关记录；17) 计算和审核标准工期；18) 项目相关资料的整理归档和移交工作；19) 委派至少1名土建和1名安装项目驻场造价工程师，且每人每月驻施工现场时间不少于6天，重要节点需按采购人要求阶段性驻场；20) 委托人委托的零星项目预算的编制或审核及其他工作。合同签订前委托人已完成的工作除外。（详见本合同第四部分的造价咨询任务大纲）。

### 三、工程咨询服务涉及的建设阶段

自本合同签订之日起至本项目完成所有验收、结算手续，并正式移交建设方，以及本项目缺陷责任期满止。

### 四、工程咨询报酬

本项目全过程工程咨询服务费用签约合同价（含税）为：人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）。其中：不含税金额为¥\_\_\_\_\_元，增值税税率为\_\_\_\_\_%，增值税金额为¥\_\_\_\_\_元。

其中：

| 序号      | 项目名称       | 暂定建筑面积（m <sup>2</sup> ） | 不含税价                    |       | 含税价  |                         |       | 备注 |
|---------|------------|-------------------------|-------------------------|-------|------|-------------------------|-------|----|
|         |            |                         | 综合单价（元/m <sup>2</sup> ） | 总价（元） | 增值税率 | 综合单价（元/m <sup>2</sup> ） | 总价（元） |    |
| 1       | 工程监理服务费    | 140000                  |                         |       |      |                         |       |    |
| 2       | 全过程造价咨询服务费 | 140000                  |                         |       |      |                         |       |    |
| 总价合计（元） |            |                         |                         |       |      |                         |       |    |

工程监理服务费签约合同价（含税）为：人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

全过程造价咨询服务费签约合同价（含税）为：人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

根据工程咨询服务范围和内容，本项目的工程咨询服务费结算价约定如下：

工程监理：监理服务结算价=总建筑面积×监理服务费中标综合单价-高层住宅毛坯交付部分监理费-服务考核扣减金额-违约金及扣减费用

其中，高层住宅毛坯交付部分监理费=96万元×（1-中标下浮率）÷高层住宅总建筑面积×高层住宅毛坯交付部分楼栋总建筑面积

工程造价咨询：造价咨询服务结算价=总建筑面积×造价咨询中标综合单价-服务考核扣减金额-违约金及扣减费用

最终结算总建筑面积以竣工备案面积为准。最终结算总价如超过招标限价的，则以招标限价为最终结算价，超出部分视为工程咨询人对委托人的让利，工程咨询人不得再向委托人主张另行支付该部分费用。

除上述正常工程咨询报酬外的附加工作报酬、工作奖励或参与投资节余分成等，由合同专用条件另行约定。

(1) 履行本合同过程中双方签署的相关补充协议与修正文件（含双方洽商记录、会议纪要等修正文件）；

(2) 协议书；

(3) 专用条件、附录A、附录B及附件；

(4) 通用条件；

(5) 中标通知书；

(6) 投标文件及其附件（含评标期间的澄清文件和补充资料）；

(7) 招标文件及其附件（含招标期间澄清、补充修改的文件及答疑纪要等）；

(8) 委托人提供的房屋、资料和设备等清单；

(9) 其他合同文件（如分包合同）。

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。

本合同签订后，双方依法签订的补充协议，或为本合同补充订立的相关专业咨询服务合同（如工程造价咨询合同、监理合同）均为本合同文件的组成内容。

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

#### 六、工程咨询服务期限

自中标通知书发出之日起至本项目缺陷责任期结束为止（各专业以签订合同为准）。

相关专业咨询服务期限，在相关专业咨询服务合同中另行约定。

#### 七、双方承诺

1、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为工程咨询人提供房屋、资料、设备，并按本合同约定支付酬金。

2、工程咨询人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照工程咨询服务范围和内容，承担工程咨询任务。

#### 八、合同订立

1、订立时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

2、订立地点：\_\_\_\_\_广东省江门市蓬江区\_\_\_\_\_。

3、本合同正本一式6份、副本一式  /  份，均具有同等法律效力，委托人执正本4份、副本  /  份，工程咨询人执正本2份、副本  /  份。

九、本合同自双方法定代表人签字或盖章并加盖公章后正式生效。

---

委托人：\_\_\_\_\_（建设单位）（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

地址：

开户行：

账号：

邮编：

电话：

工程咨询人： (盖章)

法定代表人： (签字或盖章)

地址：

开户行：

账号：

邮编：

电话：

# 第一部分 通用条件

## 第一章 词语定义、适用法律法规、语言

第一条 下列词语除附加条款另有约定外，赋予定义如下：

- (1) “项目”是指委托人委托实施工程咨询的项目。
- (2) “委托人”是指承担直接项目投资责任和委托工程咨询业务的一方及其合法继承人。
- (3) “工程咨询人”是指承担工程咨询业务和工程咨询责任的一方及其合法继承人。
- (4) “建设管理”是指工程咨询人受托承担的全部或部分项目业主在项目建设过程中的管理并承担相应工程咨询责任的活动，包括但不限于对项目策划、规划、设计、采购、施工、竣工、结（决）算、试运行过程及项目范围、质量（安全）、进度、费用、合同、信息等内容进行管理和控制。
- (5) “专业咨询服务”是指工程咨询人受托承担的工程勘察、设计技术咨询、招标代理、工程造价咨询、工程监理等一项或多项专业化咨询服务。
- (6) “工程咨询机构”是指由工程咨询人组建实施具体工程咨询工作的机构。
- (7) “项目负责人”是指经委托人同意，由工程咨询人任命的全面履行本合同的负责人。
- (8) “正常工作”是指双方在合同中约定委托的工程咨询工作。
- (9) “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外，由委托人另行补充协议增加委托工程咨询人的工作内容或由于委托人项目决策或不可抗力等原因使得项目停、缓建及延误，因增加工作量或持续时间而增加工程咨询人的工作。
- (10) “日（天）”是指任何一天零时至第二天零时的时间。
- (11) “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。
- (12) “参建单位”是指委托人选择承担本项目的勘察、设计、施工、监理、工程造价咨询、材料/设备供应、专业咨询服务等工作，具备相应资质或营业许可的单位。

第二条 “合同适用的法律”是指国家的法律、法规、规章和工程所在地的地方性法规、规章。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

## 第二章 工程咨询人义务

第四条 工程咨询人应按合同约定的具体工作范围及工作内容为委托人提供工程咨询服务。工程咨询人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规，维护委托人的合法权益。

第五条 履约担保按本合同专用条件约定执行。

第六条 工程咨询人应组建能够满足工程咨询服务需要的工程咨询机构，向委托人报送委派的项目负责人及其工程咨询机构主要成员名单、工程咨询规划或工程咨询专项计划，完成工程咨询合同约定的工程咨询业务。在履行合同义务期间，应按专用条件约定向委托人报告工程咨询工作。

第七条 工程咨询人应按批准或同意的建设规模、建设内容和建设标准组织工程咨询，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付项目成果。工程咨询人不得在工程咨询过程中随意变更建设规模、建设内容和建设标准。如需超出范围变更，应遵循建设程序办理并报委托人决定。

第八条 工程咨询人应根据项目进度需要，向委托人提供资金使用计划。

第九条 工程咨询人应在项目建成后，及时协助委托人完成验收、竣工资料审核等相关工作。协助委托人组织项目移交，配合做好竣工结（决）算审查和项目审计工作。

工程咨询人应在项目建成后，监督相关单位落实工程保修责任。

第十一条 工程咨询人应建立完整的项目建设档案，在工程咨询任务完成后将工程档案及相关资料等整理汇编，向委托人移交。

第十二条 工程咨询人使用委托人提供的设施和物品属委托人的财产。在工程咨询工作完成或中止时，应将其设施和剩余的物品按合同专用条件约定的时间和方式移交给委托人。

第十三条 在工程咨询合同期内及合同终止后，未征得有关方同意，不得泄露与本工程、本合同业务有关的保密资料。

第十四条 在委托的工程咨询范围内，委托人或其他参建单位对对方的意见或要求甚至出现争议通过工程咨询人协商的，工程咨询人应根据自己的职能，公正地进行调解，有效地维护委托人权益。当双方争议由政府监管部门调解或仲裁或进入司法审判时，应当协助委托人收集作证的事实材料。

### 第三章 委托人义务

第十五条 委托人应监督和指导项目的策划和建设实施，并主持项目的竣工验收和移交。

第十六条 委托人应为工程咨询工作提供必要条件。

第十七条 委托人应按合同约定的方式、时间、金额向工程咨询人支付工程咨询费。

第十八条 委托人应负责资金使用计划的审核与管理，并承担项目建设开支，向所有参建方支付参建合同款项。

第十九条 委托人应当授权一名熟悉工程情况、能在规定时间内作出决定的常驻代表（在专用条件中约定），负责与工程咨询人联系。更换常驻代表，要提前通知工程咨询人。

第二十条 委托人需建立有效的决策机制，对工程咨询人的请示和建议做出决定，对工作计划和报告进行批复。委托人在项目建设过程中对参建单位的各种实施指令均须通过工程咨询人下达。

第二十一条 委托人应当将授予工程咨询人的管理权利，以及工程咨询机构主要成员的职能分工、管理权限及时书面通知各参建单位。

第二十二条 委托人应负责项目资金筹措，项目建设外环境协调，如建设过程中争取相关优惠政策、与当地居民及政府监管部门的关系协调等工作均以委托人为主完成，工程咨询人予以配合。

### 第四章 工程咨询人权利

第二十三条 工程咨询人在委托人委托的工程咨询范围内，享有以下权利：

(1) 选择参建单位的建议权。

(2) 关注项目进展，应委托人所需，对项目建设资金筹措、建设外环境协调享有知情权，在建设过程中负责起草、参与洽商或审核项目参建合同。

(3) 对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出建议，如果拟提出的建议可能会提高工程造价，或延长工期，应当事先征得委托人的同意。当发现工程设计不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，应当书面报告委托人并要求设计人更正。

(4) 组织监理或相关单位审批建设组织或技术方案（如工程施工组织设计和施工技术方案），按照兼顾质量、工期和投资、安全的原则，向相关参建方提出建议，并向委托人报告。

(5) 主持各参建单位的组织协调会议，重要协调事项应当事先向委托人报告。

(6) 征得委托人同意，有权通过监理实施或独立发布开工令、停工令、复工令，但应当事先向委托人报告。在涉及施工安全或人身健康等紧急情况下需要停工的，可先采取措施，事后向委托人报告。

(7) 通过监理或独立行使对工程上使用的材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知承包人停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部、分项工程和不安全施工作业，有权通知承包人停工整改、返工。承包人得到监理或工程咨询机构复工令后才能复工。

(8) 通过监理或独立行使对工程施工进度的检查、监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的签认权。

(9) 征得委托人同意，按参建合同，在合同约定的价格范围内，对参建单位工作进度款项支付的审核和签认权，以及参建合同结算的复核确认权。未经工程咨询负责人签字确认，委托人不支付参建单位款项。

第二十四条 工程咨询人有权按工程咨询合同取得相应报酬及其他奖励或参与项目投资节余额提成。

## 第五章 委托人权利

第二十五条 委托人有订立所有与项目有关合同的权利，对工程咨询人在建设过程中负责起草及参与洽商的项目参建合同拥有最终审定权。

第二十六条 委托人有权对项目建设过程进行监督，有权对工程咨询人的工作计划、步骤等实施情况进行监督。

第二十七条 委托人有对工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和设计使用功能要求的认定权，以及对工程设计变更的审批权。

第二十八条 工程咨询人调换项目负责人须事先经委托人同意。

第二十九条 委托人有权要求工程咨询人提交业务范围内的专项报告。

第三十条 委托人有权要求工程咨询人更换不称职的工程咨询机构工作人员，有权就适应工程咨询需要提出增加工程咨询人员的合理要求。

## 第六章 工程咨询人责任

第三十一条 工程咨询人应当履行工程咨询合同约定的义务，对违反合同约定或未适当履行合同且引发不良后果的行为，应视为违约，委托人可以从工程咨询报酬中扣除违约金。

第三十二条 除因工程咨询人违约需承担违约金外，确因工程咨询人责任造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其他经济损失的，工程咨询人应当向委托人赔偿。累计赔偿总额不应超过工程咨询报酬总额（除去税金）。

第三十三条 工程咨询人对其他参建方违约或过失所影响建设质量、工期而造成委托人的经济损失，不承担直接经济责任。工程咨询人有权就因其他方原因造成的损失提出合理索赔，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。

第三十四条 因不可抗力导致工程咨询合同不能全部履行或部分履行，工程咨询人不承担责任，且就相关事项应积极组织各方协商解决。

## 第七章 委托人责任

第三十五条 委托人应当履行工程咨询合同约定的义务，对违反合同约定或未适当履行合同且引发不良后果的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

第三十六条 委托人有权就工程咨询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。

第三十七条 因不可抗力导致工程咨询合同不能全部履行或部分履行，委托人不承担责任，委托人就相关事项与工程咨询人进行协商解决。

## 第八章 合同生效、变更与终止

第三十八条 本合同自工程咨询人向委托人提交履约担保、双方法定代表人签字或盖章并加盖公章后才正式生效。

第三十九条 除不可抗力外，由于非工程咨询人的原因使项目建设管理工作受到阻碍或延误，以致发生了工作或延长了持续时间，则工程咨询人应当将此情况与其可能产生的影响及时通知委托人，完成工程咨询的时间相应延长，工程咨询人可要求附加工作报酬。

第四十条 合同生效后，如果由于实际情况发生变化导致工程咨询人不能完成后续工作的或导致本合同无法继续履行的或导致继续履行无实际意义的，经协商，工程咨询人可暂停执行后续业务或经协商双方可终止合同。

如暂停执行后续业务六个月后，工程咨询人有权提出解除合同。如暂停后续业务超过三个月以上后又进行恢复服务的，其善后工作以及恢复准备工作应视为附加工作，委托人应按约定支付附加工

作报酬。

第四十一条 当工程咨询人未履行全部或部分工程咨询义务，而又无正当理由，委托人可发出警告直至解除合同，工程咨询人承担违约责任。

第四十二条 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，经双方协议变更或解除合同。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。

变更或解除合同的通知或协议必须采用书面形式，协议未达成之前，原合同仍然有效。

第四十三条 当工程咨询人完成本合同约定的全部工作且委托人支付完所有工程咨询费用（包括正常工程咨询报酬、附加工作报酬、工作奖励或参与投资节余分成等）后，本合同即告终止。

## 第九章 工程咨询报酬

第四十四条 工程咨询报酬包括正常工程咨询报酬、附加工作报酬、工作奖励或参与投资节余分成等，除正常工程咨询报酬金额在工程咨询合同协议书内明确外，附加工作报酬、工作奖励或参与投资节余分成等计取条件与方式应由合同专用条件另行约定。

第四十五条 委托人应按照工程咨询合同（含各专业合同）专用条件的约定方式、时间、分类、分期支付工程咨询报酬。工程咨询费的计算调整应在工程咨询合同（含各专业合同）专用条件中约定。

第四十六条 如果委托人在规定的支付期限内未支付工程咨询报酬，自规定之日起，还应当向工程咨询人支付滞纳金。滞纳金从规定支付期限最后一日起计算。

第四十七条 支付工程咨询报酬所采用的货币币种、汇率由合同专用条件约定。

第四十八条 如果委托人对工程咨询人提交的支付通知书中报酬或部分报酬项目提出异议，应当在收到支付通知书后7天内与工程咨询人协商。

## 第十章 其他

第四十九条 经委托人同意，工程咨询人外出考察发生的费用由委托人审核后支付。

第五十条 委托人要求工程咨询人进行的，或根据相关规定应由委托人负责的材料、设备、工程实体检测所发生的费用，由委托人审核后支付。

第五十一条 工程咨询人及其工程咨询机构成员不得接受本项目相关参建单位的任何非法报酬或非法经济利益。

第五十二条 在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，协商不成，应选择以下方式解决：

- (1) 提交指定仲裁机构仲裁。
- (2) 向项目建设所在地人民法院起诉。

第五十三条 工程咨询履约担保按双方约定方式退还。

第五十四条 工程咨询人应自行完成自有资质证书许可范围内的业务，在保证整个工程项目完整

性的前提下，按照合同约定或经委托人同意，将其他咨询业务择优分包给具有相应资质的单位。分包单位按照分包合同的约定对工程咨询人负责，工程咨询人和分包单位就分包的其他咨询业务对委托人承担连带责任。

## 第二部分 专用条件

第二条 本合同适用的法律依据：指国家的法律、法规、规章和工程所在地的地方性法规、规章。

第五条 工程咨询人应按工程咨询合同约定向委托人提交履约担保，履约担保的提交形式及提交时间约定为：

(1) 形式：现金、银行保函或工程保证保险

(2) 提交时间：合同签订前。

本合同暂定总价： 元，其中工程全过程造价咨询服务费合同暂定价： 万元，监理费合同暂定价： 万元。

(3) 履约担保金额：合同暂定总价的5%提交，金额为 万元。

(4) 银行保函必须为中国境内的中国银行、建设银行、工商银行、农业银行或广东省行政区域内具有办理保函业务资格的国有控股担保公司或其他商业银行提供。

(5) 保证保险具体按照《关于在全市房屋建筑和市政基础设施工程开展建设工程保证保险有关工作的通知》（江建函〔2018〕1343号）的要求执行；开具保证保险的保险公司必须为中国境内的具有办理保险业务资格的国有控股保险公司。

(6) 保函或保险期间应能覆盖项目合同实施过程，若工程咨询人合同义务在保险期间内尚未实际履行完毕，工程咨询人应当在保险合同载明的保险终止日前向保险公司申请延长保险期间；在保险合同约定的有效期届满之前，除因合同终止执行外，工程咨询人不得随意解除保险合同。

第六条 工程咨询人的项目总负责人明确为：\_\_\_\_\_，（身份证号码：\_\_\_\_\_联系方式：\_\_\_\_\_）工程咨询人向委托人报送资料、报告工程咨询工作要求为：向委托人提交委派的项目负责人及工程咨询机构主要成员名单，并提交工程咨询业务成果文件。

第八条 资金使用计划要求为：工程咨询人应根据项目进度需要，向委托人提供资金使用计划。

第十二条 在工程咨询工作完成或中止时，工程咨询人移交委托人提供的设施和剩余的物品的时间和方式为：\_\_\_/\_\_\_。

第十六条 委托人为工程咨询工作提供条件：\_\_\_/\_\_\_。

第十九条 委托人授权常驻代表及授权：\_\_\_\_\_。

第二十条 委托人对工程咨询请示、申请、计划与报告的审批或作出决定，其形式及主要内容明确为：委托人同意在工程咨询人提交书面要求之日起的/天内，对咨询人书面提交要求作出决定的事宜给予书面答复。

第二十一条 工程咨询人在委托人委托的工程咨询范围内，享有以下权利：

(1) 选择参建单位的建议权。

(2) 关注项目进展，应委托人所需，对项目建设资金筹措、建设外环境协调享有知情权，在项目建设过程中负责起草、参与洽商或审核项目参建合同。

(3) 征得委托人同意，有权通过监理实施发布开工令、停工令、复工令，但应当事先向委托人报

告。在涉及施工安全或人身健康等紧急情况下需要停工的，可先采取措施，事后向委托人报告。

(4) 通过监理或独立行使对工程上使用的材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通过监理通知承包人停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部、分项工程和不安全施工作业，有权通过监理通知承包人停工整改、返工。承包人得到监理或委托人复工令后才能复工。

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

(6) 征得委托人同意，按参建合同，在合同约定的价格范围内，对参建单位工作进度款项支付的审核和签认权，以及参建合同结算的复核确认权。

(7) 对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出建议，如果拟提出的建议可能会提高工程造价，或延长工期，应当事先征得委托人的同意。当发现工程设计不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，应当书面报告委托人并要求设计人更正。

(8) 组织相关单位审批建设组织或技术方案（如工程施工组织设计和施工技术方案），按照兼顾质量、工期和投资、安全的原则，向相关参建方提出建议，并向委托人报告。

(9) 主持各参建单位的组织协调会议，重要协调事项应当事先向委托人报告。

第三十一条 因工程咨询人违约，应承担违约责任：赔偿因此造成委托人的一切损失（包括但不限于直接损失、间接损失和委托人主张权益而支付的维权费用包括但不限于律师费、诉讼费、保函费、保全费等）。

第三十二条 因工程咨询人责任赔偿：详见相关专业咨询服务合同相应条款。

第四十四条 附加工作报酬、工作奖励或参与投资节余分成计取条件与方式分别为：

附加工作报酬：    /    。

工作奖励：    /    。

投资节余分成：    /    。

第四十五条 委托人同意按以下方式、时间、分类、分期分批支付工程咨询报酬：    /    。工程咨询费结算的计算调整约定为：    /    。

第四十七条 支付工程咨询报酬所采用的货币币种、汇率约定为人民币。

第五十二条 争议协商不成的解决方式：向委托人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

# 建设工程监理合同

## 第一部分 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、

政府及相关部门出台的相关文件、其它非双方当事人责任或原因造成的罢工、停工、爆炸、火灾等以及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机构的配备情况；

(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 工程项目管理的相关工作

(1) 项目管理组织

(2) 项目进度控制

(3) 项目的质量控制

(4) 项目的投资控制

(5) 项目的信息管理

(6) 项目的合同管理

(7) 项目的组织协调

(8) 项目的安全及文明施工管理

(9) 项目的风险控制与管理

2.1.4 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、主要工作设备

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。

2.3.6 监理人应按投标承诺投入主要工作设备。

## 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

因非监理人的原因，且监理人无过错，发生工程质量事故、安全事故、工期延误等造成的损失，监理人不承担赔偿责任。

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。

### 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，并列明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15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事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。

## 第二部分 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：

(1) 履行本合同过程中双方签署的相关补充协议与修正文件（含双方洽商记录、会议纪要等修正文件）；

(2) 协议书；

(3) 专用条件、附录A、附录B及附件；

(4) 通用条件；

(5) 中标通知书；

(6) 投标文件及其附件（含评标期间的澄清文件和补充资料）。

(7) 招标文件及其附件（含招标期间澄清、补充修改的文件及答疑纪要等）

(8) 工程监理相关的标准、规范及有关监理大纲；

(9) 其他合同文件（如分包合同）。

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. 监理人义务

#### 2.1 监理的范围和内容

2.1.1 工程监理：包括但不限于本项目准备阶段、勘察阶段、设计阶段、施工准备阶段、施工阶段、设备安装阶段、竣工结算阶段及工程质量保修阶段的质量控制、安全生产监督管理、投资控制、进度控制、合同管理、信息管理、组织协调等监理工作以及缺陷责任期内的监理服务；设计图纸变更审核；协调设计单位进行现场设计技术交底及图纸会审和相关专业技术咨询服务、委托人委托的其他工作。

2.1.2 监理工作内容还包括：各项监理工作须符合《建设工程监理规范》（GB/T50319-2013）的要求，协助组织工程竣工验收和竣工备案等工作。

#### 2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

(1) 《中华人民共和国建筑法》、《广东省建设工程监理条例》、《建设工程监理规范》（GB50319—2013）以及国家工程建设法律、法规、除此以外的有关政策规定，主管部门批准的建设计划、规划、设计、招标文件。

(2) 委托人与设计、承建单位签订的合同或协议。

(3) 经批准的施工图纸及说明，经图纸会审确定的修改设计通知书。

(4) 国家和地方现行的建筑工程质量评审标准及施工验收规范。

(5) 当地现行预算定额、收费标准和有关建设管理办法。

(6) 当地建设行政主管部门的有关法规和通知等。

2.2.2 相关服务依据包括：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 2.3 项目监理机构和人员、主要工作设备

2.3.1 工程咨询人的总监理工程师明确为：\_\_\_\_\_（身份证号码：\_\_\_\_\_联系方式：\_\_\_\_\_）。

2.3.2 工程咨询人的监理工程师明确为：\_\_\_\_\_（身份证号码：\_\_\_\_\_联系方式：\_\_\_\_\_）。

2.3.3 工程咨询人的监理员明确为：\_\_\_\_\_（身份证号码：\_\_\_\_\_联系方式：\_\_\_\_\_）。

2.3.4 有更换监理人员的其他情形：须报委托人书面同意。

下列情况之一者可提出更换总监理工程师申请：

- (1) 拟投入的总监理工程师出现意外伤亡的；
- (2) 拟投入的总监理工程师调动不在本公司工作的；
- (3) 有特殊情况经委托人同意的。

办理报建手续时，监理人提供的项目总监理工程师、总监理代表必须与合同文件一致，否则委托人有权终止本合同并由监理人承担相应违约责任；监理人未经委托人同意擅自更换项目总监理工程师或总监理工程师代表的，每次扣减监理费50000元/人。如需更换总监理工程师或总监理工程师代表，即由监理人提出书面申请，经委托人书面同意后方可更换，且更换的总监理工程师或总监理工程师代表必须不低于原合同文件投入的总监理工程师或总监理工程师代表的资格、业绩、获奖情况与荣誉等要求，并执行《广东省住房和城乡建设厅关于建设工程项目招标投标后监督检查的办法》（粤建市[2009]8号）的相关规定，按照第九条规定中的第（一）（二）（七）三种情形，第一次更换总监理工程师或总监理工程师代表的不予以扣减监理费；第二次更换以及第九条规定中的第（三）（四）（五）（六）四种情形更换总监理工程师或总监理工程师代表的，监理人承担违约责任，每次扣减监理费20000元/人。更换后的总监理工程师应满足招投标文件的要求，如不符合要求的，监理人应当承担违约责任。首次更换的总监理工程师不能满足招投标文件要求的，扣减监理费20000元（依次加倍扣罚，如第二次40000元/人，第三次60000元/人，以此类推）。

2.3.6 监理人应按投标承诺投入主要工作设备。

监理人投入的主要工作设备，详见附件3：检测仪器/工具、办公设备配置表。

### 2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：变更增加或减少工程预算造价方面的，由设计单位出具变更通知书

（须有设计人员签章、设计单位盖章、监理人和委托人同意按设计变更进行施工的签认意见及盖章）；  
施工单位编制预算（须加盖编制人员的职业资格章和盖章），监理人复核预算，再送工程造价咨询单  
位审查，最后委托人相关人员根据实际进行校核，然后签字和盖章确认；组织检查施工单位现场质量、  
安全生产管理体系的建立及运行情况。

在涉及工程延期\_\_\_/\_\_\_天内和（或）金额\_\_\_/\_\_\_万元内的变更，监理人不需请示委托人即可向  
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：在监理过程中如发现工程承包人的人员不  
能胜任本职工作的，监理单位有权要求承包人调换有关人员，但要先书面征得委托人同意。

## 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：

（1）监理人必须在签订本监理合同7天内将监理规划（一式五份）提交委托人审批；

（2）监理实施细则（一式五份）按相应分部分项工程于开工前10天内提交委托人审批；

（3）监理人每周例会前一天应向委托人提交监理周报（一式五份），内容包括：1）监理对施工  
单位上周质量、进度、安全、文明施工的评估；2）监理对管理过程的文档处理清单与统计；3）监理  
通知执行与回复情况；4）上周监理工作计划落实情况汇报；5）监理对施工单位下周计划安排的评价  
与调整；6）下周监理工作计划安排；7）委托人上周明确要求或重点关注事项的落地执行情况（若有）  
8）监理单位上周工作总结及建议。

（4）监理人应于地基及基础、主体结构等分部工程验收前提交监理工作小结。

（5）监理人应于每月5日向委托人提交上月监理月报（一式五份），内容构成同监理周报。

（6）监理人应在考察完相关单位、材料设备供货厂家后五个日历天内提交监理考察报告。

（7）监理工作总结报告和监理档案资料（各一式五份），于施工阶段监理工作结束（即工程竣  
工验收）后30天内提交委托人审核。

## 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。监理工程所需使用的一切办  
公、交通、通讯、测量、气象检测试验、照相录像、电脑、打字复印等设备和生活设施由监理人自行  
负责解决。

监理人应在本合同终止后10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：  
时间：本合同终止后10天内；方式：由双方在工地现场办理房屋、设备交接手续、设备清点交接手续，  
双方在房屋、设备移交清单上签认后完成移交。

## 3. 委托人义务

### 3.4 委托人代表

委托人代表为：姓名：                    ，联系电话：                    。

### 3.6 答复

委托人同意在\_\_\_/\_\_\_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 ÷ 工程概算投资额（或建筑安装工程费）。

4.1.2 办理报建手续时，监理提供的项目总监理工程师、总监理代表必须与投标文件一致，否则委托人有权终止本合同并由监理人承担相应违约责任；监理人委派的项目总监理工程师，须严格执行并落实总监负责制，全面领导和负责本项目的监理工作，常驻现场，并承诺确保每月不少于 20 天，且每周不少于5天在施工现场，如果少于 20 天，每缺一天扣款 2000 元，累计超过 10 天，委托人有权终止本合同并由监理人承担相应违约责任。

4.1.3 监理人选派到该项目监理的监理工程师、各专业人员和人数必须与投标文件中所提交一致，并依照监理人提供的监理规划及旁站监理方案来执行，常驻现场并承诺确保一星期不少于 5 天在施工现场，且必须保证白天正常工作时间内，有3小时以上在施工作业面巡视，并应根据工程进度要求，编制简单易行的巡视检查表，每位监理人员要求有专门巡视记录簿。不一致或不到位者(特殊原因除外)，委托人第一次发现扣款 2000 元/人次，第二次扣款 5000 元/人次，第三次扣款 10000元/人次，扣款超过三次的除所扣款项不退还外，委托人有权要求更换同等条件的监理人员，直至其满足投标文件要求。首次更换的监理人员不能满足招投标文件要求的，扣罚20000元，依次加倍扣罚。如3次更换后仍然不能满足招投标文件要求的，委托人有权单方解除合同，监理人向委托人承担违约责任，支付监理服务费20%的违约金，如违约金不足以弥补委托人的损失的，监理人应予以赔偿，并将监理人按不响应招标文件通报上级主管部门处理。

4.1.4 若结算时发现经监理人确认的结算资料与现场实际做法不符，或结算范围重复确认，扣款 1000元/次。

4.1.5 委托人将有权聘请第三方单位对现场安全、质量等方面的检查，若发现有重大安全、质量隐患，或重复出现同类问题，或整改不到位、不彻底的，监理单位不重视，督促整改不到位的。委托人有权对监理单位处以3000元/次的罚款。

4.1.6 监理人同意涉及委托人对监理人扣款和违约金的，委托人可以直接在监理服务费进度款和结算价中扣除。

##### 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：

逾期付款利息 = 当期应付款总额 × 银行同期一年期贷款日利率（年利率/365） × 拖延支付天数。

#### 5. 支付

##### 5.1 支付货币

币种为：\_\_\_人民币\_\_\_，比例为：\_\_\_/\_\_\_，汇率为：\_\_\_/\_\_\_。

### 5.3 支付酬金

#### 5.3.1 委托人同意按以下的计算方法、支付时间与金额支付监理人的酬金：

本工程以暂定建筑面积\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>为计费额，暂定监理费\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>（按监理人中标价），计算得暂定监理服务费为\_\_\_\_\_万元。

（1）施工期间监理服务费进度款按月支付，每月结束后的次月，监理人提出书面付款申请并经委托人审核确认后，监理人提交等额合法增值税专用发票后30个工作日内，委托人按（监理服务费签约合同价\*本月施工总承包产值/施工总承包合同签约合同价\*80%）支付监理服务费，累计支付至【总建筑面积×监理服务费中标综合单价-高层住宅毛坯交付部分监理费】的80%时停止支付。其中，高层住宅毛坯交付部分监理费=96万元×（1-中标下浮率）÷高层住宅总建筑面积×高层住宅毛坯交付部分楼栋总建筑面积。

（2）本工程办理完全部工程竣工验收或工程项目投入使用后，监理人提出书面付款申请经委托人审核确认后，监理人提交增值税专用发票（其中发票开至合同结算总价的100%）后30个工作日内，委托人向监理人支付至监理服务费结算价的90%。

（3）本工程的结算审核经委托人审核定案后，监理人提出书面付款申请经委托人审核确认后，监理人提交增值税专用发票（其中发票开至合同结算总价的100%）后30个工作日内，委托人向监理人支付至监理服务费结算价的97%。

（4）其余3%尾款自竣工验收之日起满两年后，监理人完成所有监理服务，委托人在30个日历天内一次拨付完毕。

5.3.2 每笔款项支付前，监理人应按委托人要求提交付款申请及相应等额合法有效的增值税专用发票。上述所有款项均通过转账方式支付至本合同约定的监理人所属的合法银行账户，付款时间以委托人付款凭证时间为准，因非委托人原因（如银行延误等）造成监理人延迟收到款项的，委托人不承担违约责任。监理人开具的发票须符合国家税收法规和政策要求，因监理人开具的发票不及时、开票不规范及其他原因导致委托人无法及时认证、抵扣发票等情形，监理人需向委托人承担赔偿责任，包括但不限于税款、滞纳金及相关损失。

5.3.3 如发生本合同期限延长、内容增加情况的，监理人除履行本合同原监理服务外，还应无条件的履行延长或增加部分的监理服务。由于监理人未按合同约定履行职责，委托人有权根据已支付监理服务费的情况，暂停支付剩余款项。

## 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：双方签名并加盖公章之日起生效。

### 6.2 变更

6.2.2 附加工作酬金方法确定：无。

6.2.3 正常工作酬金增加额方法确定：无。

6.2.4 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，按减少工作量的比例从协议书约定的正常工作酬金中扣减相同比例的酬金。

6.2.5 工程因不可抗力原因造成工程延期的，施工监工期自然顺延，但不增加工程监理服务费。

6.2.6 因工期延期、监理范围的变化等原因增加工程造成监理工作增加的，不增加监理费用，监理人必须按要求完成增加的工作内容。若由于委托人调整开发节奏等原因，工程停工，委托人提前15个日历天通知监理人撤场，工程停工期间监理人不收取监理服务费。

6.2.7 由于监理人失职而造成监理工作内容、工作量和持续时间的增加，不得计取附加工作报酬。

## 7. 争议解决

### 7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交\_\_\_/\_\_\_进行调解。

### 7.3 仲裁或诉讼

任何一方不同意调解意见，则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\_\_\_委托人所在地有管辖权的\_\_\_人民法院提起诉讼。

## 8. 其他

8.1 外出考察费用由监理人自行承担，已包含在合同价款中。

### 8.2 检测费用

委托人应在检测工作完成后\_\_\_/\_\_\_天内支付检测费用。

### 8.3 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后\_\_\_/\_\_\_天内支付咨询费用。

### 8.4 保密

委托人申明的保密事项和期限：\_\_\_所有与项目建设有关的技术信息和经营信息\_\_\_，保密期限：\_\_\_长期\_\_\_。

监理人申明的保密事项和期限：\_\_\_按国家法律法规执行\_\_\_。

第三方申明的保密事项和期限：\_\_\_按国家法律法规执行\_\_\_。

### 8.5 著作权

监理人在本合同履行期间及本合同终止后三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：\_\_\_监理人不得在本合同履行期间及本合同终止后三年内出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料\_\_\_。

## 9. 补充条款

### 一、有关的约束条款和违约处理规定

(一) 监理人在工程开工一个月内，所承诺附件 3 内的设备未能按照约定全部投入到施工现场或在当地租赁的每拖延一个月扣减监理服务费 5 万元，超过 3 个月的，委托人有权终止合同。

1. 监理人选派到该项目监理的监理工程师、各专业人员 and 人数必须与投标文件中所提交的一致, 并依照监理人提供的监理规划及旁站监理方案来执行, 常驻现场并承诺保证一星期不少于 5 天在施工现场, 不一致或不到位者(特殊原因除外), 委托人发现第一次扣款 2000 元/人次, 第二次扣款 5000 元/人次, 第三次扣款 10000 元/人次。所扣款项均不予退还, 扣款超过三次的, 委托人有权要求更换同等条件的监理人员, 直至其满足投标文件要求。首次更换的监理人员不能满足招投标文件要求的, 扣罚 20000 元, 依次加倍扣罚。如 3 次更换后仍然不能满足招投标文件要求的, 委托人有权单方解除合同, 监理人向委托人承担违约责任, 支付监理服务费 20%的违约金, 如违约金不足以弥补委托人的损失的, 监理人应予以赔偿, 并将监理人按不响应招标文件通报上级主管部门处理。

2. 若委托人提前一天通知项目总监理工程师或项目监理机构其他成员参加工程有关会议, 没有特殊原因迟到 15 分钟以上的, 每次扣减监理服务费 1000 元, 并且所扣款项不退还。实施过程对设计单位、施工单位、测量单位、基坑监测单位等进行协调处理与工程有关的相关事宜, 若出现不积极协调处理、推诿拖延现象, 委托人发出整改通知每份扣减监理服务费 1000 元, 同时监理人落实整改。

3. 监理人严格把好质量关, 遵守《广东省建设工程监理条例》的规定, 总监理工程师, 监理工程师违反该规定的, 第一次发出警告, 第二次扣款 1000 元; 工作严重失职或过错, 造成质量事故的, 视为违约, 赔偿委托人造成的经济损失并且委托人有权追究违约责任, 直至终止合同。

4. 项目总监理工程师签收工程结算书后 20 天内, 必须完成工程结算审核工作, 并将审核工程结算资料提交委托人。否则从延期的第一天起, 每天扣减监理服务费 5000 元。

5. 监理人应建立工程管理, 施工现场质量、施工现场安全等管理台账、委托人每月作不定期检查、在检查中发出整改通知的, 每份扣减监理服务费 500 元, 同时监理人落实整改。

6. 未组织施工、监理及其他相关单位现场进行举牌验收, 或验收记录表签字不齐全, 扣减监理服务费 1000 元/次。

7. 关键节点、隐蔽工程等未实施旁站, 旁站记录不及时, 旁站记录表内容造假; 监理人未按监理细则要求进行旁站监督, 旁站和验收记录及过程整改闭合资料汇总不及时; 关键部位或关键工序监理旁站制度缺失, 旁站方案不具体, 操作性不强; 监理人未做好应对旁站人员的事前培训, 现场抽查旁站人员对旁站内容不清晰, 如发生前述任一情况一次, 扣减监理服务费 1000 元/次。

8. 针对现场存在的安全隐患, 监理人未签发整改通知单或整改通知单覆盖问题明显与现场不符, 不能有效监督施工单位落实整改, 整改记录缺失, 未闭合完善, 扣减监理服务费 1000 元/次。

(二)在确定中标单位后, 监理人必须认真监督施工单位做好以下工作, 否则, 委托人将视情况扣减工程监理服务费用:

1. 确定施工中标单位后, 并在发出中标通知书和收到委托人提交的施工图纸之日起 15 天内, 监理人应督促施工单位按规定提交各项专项方案, 并完成审查工作。如施工单位未能按时提交专项方案的, 监理人必须对施工单位发出处理意见, 并同时以书面报告委托人处理; 若施工单位未能按时提交专项方案, 而监理人又没对施工单位发出任何处理意见, 并且没及时提交书面报委托人处理的, 将扣减监

理服务费 1000 元。

2. 确定施工中标单位后,并在发出中标通知书之日起 15 天内,监理人应督促施工单位按规定提交经认可的施工报建资料.如施工单位未能按时提交相关资料,监理单位必须对施工单位发出处理意见,并同时以书面报给委托人处理;若施工单位未能按时提交相关资料,而监理人又没对施工单位发出任何处理意见,并且没及时提交书面报委托人处理的,将扣减监理服务费 1000 元。

3. 确定施工中标单位后,并在发出中标通知书和收到委托人提交的施工图纸之日起 15 天内,监理人应督促施工单位提交施工组织设计或方案和施工总进度计划,并提交审核意见。如施工单位未能按规定提交相关资料的,监理人必须对施工单位发出处理意见,并同时以书面报给委托人处理;若施工单位未能按时提交相关资料,而监理人没对施工单位发出任何处理意见,并且没有及时提交书面报委托人处理的,将扣减监理服务费 1000 元。

(三)在该工程施工过程中,监理人必须认真监督施工单位做好以下工作,否则,委托人将视情况扣减工程监理服务费用:

1. 必须监督施工单位履行其投标文件中对业主的所有承诺,若监理单位出现监督不到位的情况,相应监理服务费视情况进行扣减。

2. 必须做好预控工作,若委托人在施工过程中发现“四控制”出现问题并发出有关“四控制”整改通知的,委托人将按每份整改通知扣减监理服务费 1000 元。

3. 对施工过程中项目周围的环境污染及文明施工进行监督管理,若监理人未能及时处理而造成委托人自行发出整改通知的(含口头通知),委托人将按每份整改通知扣减监理服务费 500元。如属监理人发出通知,施工单位不及时进行整改的,由委托人给予施工单位扣款。

4. 必须监督施工单位做好安全生产,文明施工工作,工程的安全文明施工应达到《建筑施工安全检查标准》(JGJ59-2011)及其它现行的安全标准和安全生产目标,没有落实监督措施每次扣减监理服务费 1000 元。

5. 必须监督施工单位的项目经理、各类专业人员的配备和到位率,没有落实监督措施每次扣减监理服务费 500 元。

6. 必须监督施工单位按图(含设计变更)、相关现行标准及规范施工的执行情况,若委托人发现施工单位有未按图、相关现行标准及规范施工的情况,而监理人未对此发出监理通知单等有效监管措施跟进处理、闭合的,委托人将视情况严重程度,每次扣减监理服务费 500-10000 元。

7. 如出现重大质量问题、安全事故,监理人除承担所有责任和损失外,每次监理人还应向委托人支付违约金 10 万元。如违约金不足以弥补委托人损失的,应赔偿委托人损失。

二、监理人必须对图纸进行严格审查,发现图纸问题要及时向委托人汇报。并且在工程开始招标前把所有施工图纸的审查意见报送委托人。

三、监理人必须监督施工单位每月民工工资发放公示的工作,以免施工单位发生拖欠民工工资的情况。监理人必须做好工人工资发放检查记录台账,发现问题必须 2 天内书面向委托人反映情况,委

托人在检查中发出整改通知的,每份扣减监理服务费 500 元。

四、监理人必须全程跟踪、督促、落实每项保修工作。

五、监理人必须严格按照其职责履行管理,积极督促施工单位按照相关合同履行,对上述工作应督促施工单位按规定按期完成,对施工单位不履约的行为应按照相关合同约定或有关法律法规的要求作出有效的处理。若监理人对上述工作不予有效作为或自身原因不作为,将视为违约行为,并按上述有关约定扣减监理服务费。

六、若委托人发现监理人存在以上所提及的任何一项违约行为,委托人可暂缓支付本月监理服务费,直至整改完成为止。

七、监理人协助委托人开展以上合同条款约定的工作,所需费用已包括在本工程监理报价中。

八、因监理人原因导致本项目的工程结算款出现重大偏差(5%误差范围),监理人承担责任,扣减履约保证金,并由委托人通报有关部门处理。

九、监理人有义务协助委托人完成就工程建设有关事宜进行的一切协调工作,工作报酬不作额外计算。

十、该项目若分期建设,监理范围已包含项目建设的全部监理内容(含报建所需人员配置及资料要求),监理人不得以此为由要求委托人补偿监理服务费。

十一、监理人同意出现以上任何扣减费用或支付违约金情形时,委托人可以直接从应付监理人的监理服务费进度款和结算价中直接扣除。

十二、为规范工程监理服务管理工作,保证服务质量,提高工作效率、建立激励和淘汰机制,由委托人对监理人采用定期综合评价。原则本工程考核一次(若本工程分期开发,则每期工程考核各考核一次),具体时间根据实际情况确定。

(一)以《监理服务工作满意评价表》对监理人的服务质量进行评分。考评项目的考核分共计 100 分,考核得分在 90-100 分为优秀(含 90 分);考核得分在 80-90 分为良好(含 80 分);考核得分在 60-80(含 60 分)为一般;考核得分在 60 分(不含 60 分)以下为差。

(二)最终考核分为一般或差,或者对委托人造成重大影响并形成经济损失,或受到有关部门处罚,以上情况任何一种情况发生,扣减监理费 40 万元,并且委托人有权按照合同相关条款调整合同工作范围或者终止合同、追偿损失。

| 序号 | 评分细则                         | 标准<br>分值 | 实际<br>得分 |
|----|------------------------------|----------|----------|
| 1  | 项目监理人员遵守职业道德、工作纪律、工作态度及工作作风  | 2        |          |
| 2  | 项目监理人员业务水平(专业技术能力、问题处理能力等)   | 2        |          |
| 3  | 项目监理人员有否对不合格的工程材料、设备及构配件进行签认 | 3        |          |
| 4  | 项目“监理规划”有否送业主/建设单位           | 3        |          |

|      |                                      |     |  |
|------|--------------------------------------|-----|--|
| 5    | 项目监理人员对项目设计文件的熟悉程度                   | 2   |  |
| 6    | 项目施工图纸会审内容                           | 4   |  |
| 7    | 项目施工组织设计的审批                          | 4   |  |
| 8    | 项目施工分包单位资格的审批                        | 2   |  |
| 9    | 进场的工程材料、设备、构配件的验收                    | 3   |  |
| 10   | 检测、试验工作的监控                           | 3   |  |
| 11   | 项目监理人员对施工过程进行的巡视                     | 4   |  |
| 12   | 项目监理人员对项目关键部位、关键工序的旁站跟踪监控            | 5   |  |
| 13   | 检验批、隐蔽工程、分项、分部工程的验收                  | 5   |  |
| 14   | 发现施工过程中存在质量问题的处理                     | 5   |  |
| 15   | 项目实际施工进度与项目计划施工进度的对比监控               | 4   |  |
| 16   | 项目进度计划调整后的监控                         | 4   |  |
| 17   | 影响施工进度的因素（人力、物力、环境、设施等）的监控           | 3   |  |
| 18   | “监理例会”对项目施工进度的跟踪                     | 2   |  |
| 19   | 设计变更工程费用的审批                          | 3   |  |
| 20   | 工程费用计量的准确性                           | 3   |  |
| 21   | 工程款支付证书的签认                           | 3   |  |
| 22   | 增减工程费用的跟踪、监控                         | 3   |  |
| 23   | 现场环境、安全、文明施工监控                       | 3   |  |
| 24   | 施工方特种作业人员上岗监控                        | 3   |  |
| 25   | 危险性较大的分部分项工程安全管理（专项方案的审批、现场巡视、验收管理等） | 4   |  |
| 26   | 承包合同、分包合同实施监控                        | 2   |  |
| 27   | 施工方的索赔处理                             | 3   |  |
| 28   | 执行工程开工令、停工令、复工令情况                    | 3   |  |
| 29   | 第一次工地会议有否明确监理工作要求（报审手续、表式要求等）        | 2   |  |
| 30   | 项目监理机构人员及其联系办法有否报业主、施工方              | 2   |  |
| 31   | 与项目相关各方主体（业主、施工、设计、勘察）的监理工作沟通、联系情况   | 2   |  |
| 32   | 监理例会                                 | 2   |  |
| 33   | 监理月报                                 | 2   |  |
| 合计得分 |                                      | 100 |  |

十三、委托人根据上述约定对监理人实施的扣款以及收取违约金时，监理人同意委托人可以直接从应付监理人的任何款项（监理费）中进行扣减，无需监理人同意和确认。

十四、委托人因监理人违约导致委托人主张权益而产生的所有费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费、保全保险费、公证费、调查费、差旅费等）所有支出均由监理人全额承担。

## 附录A 相关服务的范围和内容

### A-1 施工前准备阶段:

- a. 组建监理团队，落实各监理人员责任分工；
- b. 签订本监理合同后7天内编制监理规划报委托人，根据分部工程施工进度，编制监理实施细则报委托人，经委托人批准后全面落实；
- c. 审核施工组织设计、协助落实二次工程策划，创优策划；
- d. 在详勘阶段执行旁站工作，并在须移交的《勘察报告》上审核、签字确认、并盖监理部印章，对勘察报告对现场的描述及岩样记录负责；
- e. 协助委托人交办的其他项目管理事宜。
- f. 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，提出监理的审核意见，对本项目的设计文件进行审核，对图纸中存在的问题通过建设单位向设计单位提出书面意见和建议，将施工图错、漏问题解决在施工之前。

### A-2 施工阶段:

#### A. 投资控制

- a. 审查核定施工过程中承包人上报的已完工程进度及工程量，报委托人最终审定；
- b. 审核工程范围内的洽商签证、设计变更及施工过程中图样外发生的设计变更、洽商及各种签证，报委托人最终审定。

#### B. 进度控制

- a. 审查施工承包人各项施工准备，发布开工、停工、复工通知；
- b. 根据业主及各有关合同要求条件，制定本工程总进度控制计划、材料设备采购计划，审查承包人提交的单位工程施工进度计划；
- c. 根据施工总进度计划，审核承包人提交的年、季、月、周进度计划并监督、控制其执行，必要时对上述计划提出调整建议，发现偏差及时要求承包人采取相应措施纠正偏差，以确保整体工期目标的实现。
- d. 对承包人报送的工、料、机动态月报进行分析，找出影响进度原因，提出纠偏措施；
- e. 审核委托人、承包商的材料、设备采购计划，提出有关建议和补救措施；

#### C. 质量控制

- a. 严格按照有关监理规范和技术要求实施工程巡视和旁站，并形成准确、完整的记录文件资料；
- b. 组织检查工程使用的原材料、半成品、成品、构配件和设备的质量，并进行必要的测试和监控，并形成准确、完整的预检文件资料；
- c. 参与工程质量事故的调查分析及处理，审批事故处理方案，并监督质量事故的处理。
- d. 在整个施工过程中，对承包人及分包人的质量保证体系、三检制度(自检、互检、交接班检)、三按制度(按图纸、按工艺、按规范标准施工)进行监督。

- e. 审查竣工资料，组织竣工预验收。
- f. 参与委托人组织的竣工验收，提交质量评估报告。

D. 安全管理：

- a. 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；
- b. 审查施工组织设计中的安全技术措施或专项施工方案是否符合工程建设强制性标准并监督实施；
- c. 发现安全事故隐患，应要求施工承包人整改，情况严重的，要求施工承包人暂停施工，并及时报告委托人；
- d. 监督施工现场安全防护、消防、文明施工及环境卫生情况，并提出改进意见。

F. 信息管理：包括对工程监理过程中所需要的信息进行收集、整理、处理、存储、传递、应用。

A-3 保修阶段：负责检查工程状况，监督承包人执行保修期工作计划，检查和验收收尾工程项目，对已移交工程中出现的质量缺陷等调查原因并提出处理意见。鉴定质量问题责任，督促保修和回访等。按国家和广东省的相关规定执行。

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：          /          。

**附录B 委托人派遣的人员和提供资料、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 | 另行通知 | 另行通知 | 另行通知 |
| 2. 辅助工作人员 | 另行通知 | 另行通知 | 另行通知 |
| 3. 其他人员   | 另行通知 | 另行通知 | 另行通知 |

**B-2 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份 | 开工前10天内  |    |
| 2. 工程勘察文件   | 1份 | 开工前10天内  |    |
| 3. 工程设计施工图纸 | 1份 | 正式出图后3天内 |    |

|                  |    |         |  |
|------------------|----|---------|--|
| 4. 工程承包合同及其他相关合同 | 1份 | 签订后10天内 |  |
| 5. 施工许可文件        | 1份 | 领取后3天内  |  |
| 6. 其他文件          | /  | /       |  |

**B-3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    | /  | /     | /    |
| 2. 办公设备    | /  | /     | /    |
| 3. 交通工具    | /  | /     | /    |
| 4. 检测和试验设备 | /  | /     | /    |

## 附件1：廉洁合作协议书

委托人（全称）：\_\_\_\_\_

监理人（全称）：\_\_\_\_\_

委托人、监理人双方于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签署了江门大道与宏江路交叉处东南侧地块项目建设工程监理合同，为加强工程项目建设期间的廉洁合作，确保项目高效优质按期竣工，双方经协商签订本协议并作为双方共同遵守的廉洁合作行为准则。

### 1. 委托人责任

1.1. 委托人有责任向监理人介绍本单位有关廉洁合作管理的各项制度和规定。

1.2. 委托人有责任对本单位项目管理人员进行廉洁合作教育。

1.3. 委托人人员应严格遵守本单位有关廉洁合作管理的规定，不得接受监理人的宴请，不得接受任何形式的实物、现金或礼券。

1.4. 委托人在工程项目建设期间发现委托人的人员任何形式的索贿受贿行为，均应及时采取措施予以制止，并及时通报监理人领导。

1.5. 委托人的人员如违反廉洁合作管理制度及本协议规定，委托人应视情节轻重、影响大小给予行政及经济处罚。

1.6. 对于监理人举报委托人人员违反廉洁合作规定的情况，委托人应及时进行调查，根据调查情况进行处理。

### 2. 监理人责任

2.1. 监理人应保证监理人有关人员了解委托人单位有关廉洁合作管理的各项制度及本协议的规定，并遵照执行。

2.2. 监理人不得宴请委托人人员，不得以任何形式赠送实物、现金或礼券。监理人不得接受施工单位的宴请，不得以任何形式接受施工单位的赠送实物、现金或礼券等。

2.3. 监理人在工程项目建设期间发现监理人人员任何向委托人的人员行贿行为或者接受施工单位的贿赂行为的，均应及时采取措施予以制止，并及时通报委托人单位领导。

2.4. 监理人有责任接受委托人对监理人在工程项目建设期间廉洁合作管理执行情况的监督。

2.5. 监理人人员有义务就委托人人员任何形式的索贿或受贿行为或者施工单位的任何行贿行为及时向委托人单位领导举报；如监理人向委托人人员行贿，或委托人人员向监理人索贿，监理人满足其要求且并未向委托人举报的，一经查实，除追回由此给委托人造成的损失外，监理人承诺按行贿或索贿金额的10倍接受处罚，并同意在结算款中扣除。并对本方知情不报人员进行相应处罚。如监理人向施工单位进行索贿、或收受施工单位的任何行贿，一经查实，监理人承诺按行贿或索贿金额的10倍接受处罚，并同意在结算款中扣除。并对本方知情不报人员进行相应处罚。情节特别的严重的，委托人可解除本监理合同，并扣减结算监理费总价20%作为处罚。

2.6. 如因监理人单位及人员在工程项目建设期间贿赂委托人人员，被司法机关立案查处的，委托

人有权取消或终止工程合同的履行，由此给委托人造成的损失由监理人负责赔偿。

委托人（公章）：

监理人（公章）：

法定代表人：

法定代表人：

签约代表人：

签约代表人：

年 月 日

附件2：合同价格组成明细表

附件3：检测仪器/工具、办公设备配置表

| 序号 | 名称                                    | 型号、规格 | 数量 | 进场时间   | 备注 |
|----|---------------------------------------|-------|----|--------|----|
| 1  | 激光测距仪                                 |       | 1  | 入场30日内 |    |
| 2  | 砧回弹仪、混凝土碳化深度检测试剂等材料                   |       | 1  | 入场30日内 |    |
| 3  | 兆欧表                                   |       | 1  | 入场30日内 |    |
| 4  | 电脑                                    |       | 1  | 入场30日内 |    |
| 5  | 打印机                                   |       | 1  | 入场30日内 |    |
| 6  | 电子游标卡尺                                |       | 1  | 入场30日内 |    |
| 7  | 50米钢尺                                 |       | 1  | 入场30日内 |    |
| 8  | 靠尺、激光扫平仪、塔尺、阴阳角尺、塞尺等全套实测实量检测工具及足量空鼓锤。 |       | 1  | 入场30日内 |    |
| 9  | 焊接检验尺                                 |       | 1  | 入场30日内 |    |
| 10 | 钢卷尺                                   |       | 3  | 入场30日内 |    |
| 11 | 其他检测工具                                |       | 1  | 入场30日内 |    |

以上仪器设备及办公用品必须按约定的时间到场，未按要求进场的，委托人将自行购买并配备给现场监理人员，并从监理费用中扣除实际发生费用（购买设备的成本），所购设备归监理人所有。同时，委托人有权在结算费用中扣除监理人报价单中所含的此部分费用。

## 建设工程造价咨询合同

### 第一部分 建设工程造价咨询合同标准条件

#### 词语定义、适用语言和法律、法规

第一条 下列名词和用语，除上下文另有规定外具有如下含义。

- 1、“委托人”是指委托建设工程造价咨询业务和聘用工程造价咨询单位的一方，以及其合法继承人。
- 2、“咨询人”是指承担建设工程造价咨询业务和工程造价咨询责任的一方，以及其合法继承人。
- 3、“第三人”是指除委托人、咨询人以外与本咨询业务有关的当事人。
- 4、“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

第二条 建设工程造价咨询合同适用的是中国的法律、法规，以及专用条件中议定的部门规章、工程造价有关计价办法和规定或项目所在地的地方性法规、地方规章。

第三条 建设工程造价咨询合同的书写、解释和说明，以汉语为主导语言。当不同语言文本发生不同解释时，以汉语合同文本为准。

#### 咨询人的义务

第四条 向委托人提供与工程造价咨询业务有关的资料，包括工程造价咨询的资质证书及承担本合同业务的专业人员名单、咨询工作计划等，并按合同专用条件中约定的范围实施咨询业务。

第五条 咨询人在履行本合同期间，向委托人提供的服务包括正常服务、附加服务和额外服务。

- 1、“正常服务”是指双方在专用条件中约定的工程造价咨询工作；
- 2、“附加服务”是指在“正常服务”以外，经双方书面协议确定的附加服务；
- 3、“额外服务”是指不属于“正常服务”和“附加服务”，但根据合同标准条件第十三条、第二十条和第二十二条的规定，咨询人应增加的额外工作量。

第六条 在履行合同期间或合同规定期限内，不得泄露与本合同规定业务活动有关的保密资料。

#### 委托人的义务

第七条 委托人应负责与本建设工程造价咨询业务有关的第三人的协调，为咨询人工作提供外部条件。

第八条 委托人应当在约定的时间内，免费向咨询人提供与本项目咨询业务有关的资料。

第九条 委托人应当在约定的时间内就咨询人书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。咨询人要求第三人提供有关资料时，委托人应负责转达及资料转送。

第十条 委托人应当授权胜任本咨询业务的代表，负责与咨询人联系。

### 咨询人的权利

第十一条 委托人在委托的建设工程造价咨询业务范围内，授予咨询人以下权利：

- 1、咨询人在咨询过程中，如委托人提供的资料不明确时可向委托人提出书面报告。
- 2、咨询人在咨询过程当中，有权对第三人提出与本咨询业务有关的问题进行核对或查问。
- 3、咨询人在咨询过程中，有到工程现场勘察的权利。

### 委托人的权利

第十二条 委托人有下列权利：

- 1、委托人有权向咨询人询问工作进展情况及相关内容。
- 2、委托人有权阐述对具体问题的意见和建议。
- 3、当委托人认定咨询专业人员不按咨询合同履行其职责，或与第三人串通给委托人造成经济损失的，委托人有权要求更换咨询专业人员，直至终止合同并要求咨询人承担相应的赔偿责任。

### 咨询人的责任

第十三条 咨询人的责任期即建设工程造价咨询合同有效期。如因非咨询人的责任造成进度的推迟或延误而超过约定的日期，双方应进一步约定相应延长合同有效期。

第十四条 咨询人责任期内，应当履行建设工程造价咨询合同中约定的义务，因咨询人的单方过失造成的经济损失，应当向委托人进行赔偿。累计赔偿总额不应超过建设工程造价咨询酬金总额（除去税金）。

第十五条 咨询人对委托人或第三人所提出的问题不能及时核对或答复，而导致合同不能全部或部分履行，咨询人应承担相应责任。

第十六条 咨询人向委托人提出赔偿要求不能成立时，则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致委托的各种费用的支出。

### 委托人的责任

第十七条 委托人应当履行建设工程造价咨询合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给咨询人造成的损失。

第十八条 委托人如果向咨询人提出赔偿或其他要求不能成立时，则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致咨询人的各种费用的支出。

### 合同生效，变更与终止

第十九条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

第二十条 由于委托人或第三人的原因使咨询人工作受到阻碍或延误以致增加了工作量或持续时

间，则咨询人应当将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托人。由此增加的工作量视为额外服务，完成建设工程造价咨询工作的时间应当相应延长，并得到额外的酬金。

第二十一条 当事人一方要求变更或解除合同时，则应当在14日前通知对方；因变更或解除合同使一方遭受损失的，应由责任方负责赔偿。

第二十二条 咨询人由于非自身原因暂停或终止执行建设工程造价咨询业务，由此而增加的恢复执行建设工程造价咨询业务的工作，应视为额外服务，有权得到额外的时间和酬金。专用条款另有约定的除外。

第二十三条 变更或解除合同的通知或协议应当采取书面形式，新的协议未达成之前，原合同仍然有效。

### 咨询业务的酬金

第二十四条 正常的建设工程造价咨询业务，附加工作和额外工作的酬金，按照建设工程造价咨询合同专用条件约定的方法计取，并按约定的时间和数额支付。

第二十五条 如果委托人在规定的支付期限内未支付建设工程造价咨询酬金，自规定支付之日起，应当向咨询人补偿应支付的酬金利息。利息额按规定支付期限最后一日银行活期贷款乘以拖欠酬金时间计算。

第二十六条 如果委托人对咨询人提交的支付通知书中酬金或部分酬金项目提出异议，应当在收到支付通知书两日内向咨询人发出异议的通知，但委托人不得拖延其无异议的酬金项目的支付。

第二十七条 支付建设工程造价咨询酬金所采取的货币币种、汇率由合同专用条件约定。

### 其 他

第二十八条 因建设工程造价咨询业务的需要，咨询人在合同的约定外的外出考察，经委托人同意，其所需费用由委托人负责。

第二十九条 咨询人如需外聘专家协助，在委托的建设工程造价咨询业务范围内其费用由咨询人承担；在委托的建设工程造价咨询业务范围以外经委托人认可其费用由委托人承担。

第三十条 未经对方的书面同意，各方均不得转让合同约定的权利和义务。

第三十一条 除委托人书面同意外，咨询人及咨询专业人员不应接受建设工程造价咨询合同约定以外的与工程造价咨询项目有关的任何报酬。

咨询人不得参与可能与合同规定的与委托人利益相冲突的任何活动。

### 合同争议的解决

第三十二条 因违约或终止合同而引起的损失和损害的赔偿，委托人与咨询人之间应当协商解决；如未能达成一致，可提交有关主管部门调解；协商或调解不成的，根据双方约定提交仲裁机关仲裁，

或向人民法院提起诉讼。

## 第二部分 建设工程造价咨询合同专用条件

第二条 本合同适用的法律、法规及工程造价计价办法和规定：《中华人民共和国民法典》、《建设工程工程量清单计价标准》(GB/T 50500-2024)、《广东省建设工程造价管理规定》(粤府令第 205 号)、《广东省建设工程计价依据(2018)》、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额2018》、《广东省市政工程综合定额2018》、《广东省通用安装工程综合定额2018》、《广东省园林绿化工程综合定额2018》及广东省、江门市建设工程造价管理部门的有关管理规定等。

第四条 建设工程造价咨询业务范围：B类

(一) “建设工程造价咨询业务”是指以下服务类别的咨询业务：

(A类) 最高投标限价及工程量清单编制，协助委托人编制和调整工程概算；

(B类) 从概算阶段开始到竣工结算阶段的全过程造价咨询。包括审核和调整工程概算，编制与审核最高投标限价及工程量清单，工程竣工结算的编制及审核等的造价咨询服务，且包括：

(1)工程量清单及施工图预算编制与审核；

(2)配合限额设计，包括但不限于因设计调整而有可能多次调整工程预算；

(3)施工方案费用测算及比选

(4)协助拟定施工合同相关条款；

(5)工程进度计量（严格按照《广东省住房和城乡建设厅印发〈广东省住房和城乡建设厅关于房屋建筑和市政基础设施工程施工过程结算的若干指导意见〉的通知》（粤建市〔2019〕116号）的规定执行施工过程结算）、计价审核并签发支付证书；

(6)施工期间因设计变更、修改、签证工程量及清单预算漏项子目价格审核，并出具审核报告；

(7)工程变更前的造价分析；

(8)信息价以外的分部分项工程、设备、材料，经市场询价后进行专业评估，综合分析后由参建各方开会研究确定其市场价；

(9)工程结算的编制及审核；

(10)协助处理索赔及反索赔并计算或审核其造价和协助谈判等工作；

(11)参与工程造价相关或影响到工程结算的会议，必须派出造价专业人员参加并做好相关记录；

(12)委托人委托的其它相关工作。

(13)见本合同第四部分的造价咨询任务大纲。

(二) 造价咨询负责人明确为：\_\_\_\_\_（身份证号码：\_\_\_\_\_联系方式：\_\_\_\_\_）

第八条 双方约定的委托人应提供的建设工程造价咨询材料及提供时间：合同签订后   /天内提供工程设计施工图纸。

第九条 委托人应在   日内对咨询人书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。

第十四条 咨询人在其责任期内如果失职，造成委托人损失的，咨询人依法承担赔偿责任。

第二十二条 双方约定，咨询人由于非自身原因暂停或终止执行建设工程造价咨询业务，由此而增加的恢复执行建设工程造价咨询业务的工作，不视为额外服务，咨询人无权得到额外的时间和酬金。

第二十四条 委托人同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付咨询人的正常服务酬金：

一、服务酬金：

(1) 本项目全过程造价咨询服务合同价暂定为： 万元 。除双方另有约定外，本工程造价咨询费不因工期变化、其他任何情况或条件的变化而调整。

(2) 咨询人在服务期内不得以任何理由对该期间发生的图纸优化或多次变更图纸提出索赔增加费用。

二、支付时间：

(1) 造价咨询业务范围为（A类）的，完成施工图预算并通过委托人审核定案后15个工作日内向咨询人支付至正常服务酬金的80%，工程竣工验收后15个工作日内向咨询人支付至正常服务酬金的100%。

(2) 造价咨询业务范围为（B类）的，按以下方式 and 进度支付：

①招标阶段，完成概算、最高投标限价及招标工程量清单编制工作，并经委托人审核通过后，咨询人提出书面支付申请报委托人审核确认后的30个日历天内支付至造价咨询服务签约合同价的10%。完成并提交每一单位工程的概算、最高投标限价及招标工程量清单编制，并经委托人审核通过后，按该单位工程概算价占总投资建设工程费的比例支付该造价咨询服务合同价中该单位工程所占部分的10%。

②施工图预算阶段，完成施工图预算及工程量清单编制与审核，并经委托人审核定案后，咨询人提出书面支付申请报委托人审核确认后的30个日历天内支付至造价咨询服务签约合同价的40%。该部分服务费按当期工作比例支付本阶段的咨询服务费。完成并提交每一单位工程的施工图预算及工程量清单编制与审核，并经委托人审核通过后，按该单位工程预算价占总投资建设工程费的比例支付该造价咨询服务合同价中该单位工程所占部分的40%。

③施工阶段，咨询服务费进度款按月支付，每月结束后的次月10日前，咨询人提出付款申请经委托人审核确认后提交等额合法增值税专用发票后30个工作日内，委托人按（造价咨询服务签约合同价\*本月施工产值/施工合同签约合同价\*30%）支付造价咨询服务费。累计支付至造价咨询服务签约合同价的80%时停止支付。

④结算阶段，本项目的结算审核经委托人审核定案后咨询人提交书面支付申请经审批后 30个工作日内，按最终结算价一次性付清造价咨询服务费余款。如遇审计部门审计，咨询人同意本项目最终结算价款以审计部门的审计结果为准；若本工程财务决算或审计时对该结算价有核减，咨询人应在财务决算或审计部门核算之日起15日内返还核减款项或委托人直接从应付未付咨询人款项中扣减该部分核减款项。

⑤每笔款项支付前，咨询人应按委托人要求提交付款申请及相应等额合法有效的增值税专用发票。

上述所有款项均通过转账方式支付至本合同约定的咨询人所属的合法银行账户，付款时间以委托人付款凭证时间为准，因非委托人原因（如银行延误等）造成咨询人延迟收到款项的，委托人不承担违约责任。咨询人开具的发票须符合国家税收法规政策要求，因咨询人开具的发票不及时、开票不规范及其他原因导致委托人无法及时认证、抵扣发票等情形，咨询人需向委托人承担赔偿责任，包括但不限于税款、滞纳金及相关损失。

（3）全过程造价咨询服务费结算时，全过程造价咨询服务收费基价的计算最终以竣工验收备案的总建筑面积为计费额。计算公式：

全过程造价咨询服务费=总建筑面积×造价咨询中标综合单价-服务考核扣减金额-违约金及扣减费用。

（4）若非咨询人原因（不可抗力），项目在实施过程中遇到项目停建或项目被取消等情况而导致终止本合同的，咨询服务费按以下情况进行结算：

① 已完成施工图预算编制工作且经委托人审核定案的，按下列计算方法进行结算

咨询服务费=已定案施工图预算部分的建筑面积×中标单价×30%；

② 已完成施工图预算编制工作但未经委托人审核定案的，按下列计算方法进行结算

咨询服务费=已完施工图预算部分的建筑面积×中标单价×15%；

第二十七条 双方同意用 人民币 支付酬金，按      /      汇率计付。

第二十八条 考察及相关费用由咨询人承担，包含在合同价款中。

第三十二条 建设工程造价咨询合同在履行过程中发生争议，委托人与咨询人应及时协商解决；如未能达成一致，可提交有关主管部门调解；协商或调解不成的，按下列第 2 种方式解决：

1、提交江门仲裁委员会仲裁；

2、依法 向委托人所在地有管辖权的 人民法院起诉。

第三十三条 委托人因咨询人违约导致委托人主张权益而产生的所有费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费、保全保险费、公证费、调查费、差旅费等）所有支出均由咨询人全额承担。

### 第三部分 附加协议条款

1、履行合同期间，咨询人必须按合同和国家、省、市有关规定进行造价咨询工作，认真、准确、及按委托人提出的工作计划时间出具咨询成果文件，若因咨询人原因造成的经济损失，委托人有权向咨询人追究法律责任并进行索赔。如属委托人原因导致合同终止：按建设工程造价咨询专用条款执行。

2、咨询人须确保工程造价咨询成果文件的编制质量，严禁提取定额子目作为项目特征、项目特征描述需与套用定额内容相一致，咨询人编审造价成果文件必须使用广联达/易达造价软件，咨询人要使用其它造价软件的，必须向委托人提出书面申请，经批准后方可使用。咨询人提交的造价咨询成果文件和过程文件包括纸质版、电子版和软件版。并出具有法律效力的工程造价咨询结论。按照《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T 50500-2024）编制工程预算及工程量清单，严格遵守《工程造价咨询企业管理办法》（建设部[2006年]第 149号令），根据审核依据认真审核，保证资料、工作稿件的正确完整和规范，出具的工程量清单预算、月度计量、季度计价等相关审核成果资料，复核人在封面签名、盖执业资格章，咨询人加盖公章，并对工程造价和审核意见和审核结论承担法律责任。

3、工程项目的有关单位对工程造价文件有异议时，咨询人应协助委托人做好解释和调解工作，且不收取服务酬金。

4、若咨询人出现失误导致最高投标限价及工程量清单(含钢筋抽料)经发包人审查后，综合误差率超过 5%，委托人将按照《关于印发〈江门市建设工程计价行为监督检查办法(试行)〉的通知》（江建 [2006]88 号)的规定，并扣减造价咨询服务签约合同价的10%；在上述条件下，综合误差率超过10%的，再扣减造价咨询服务签约合同价的10%。

5、因咨询人自身原因导致咨询人提交给委托人的施工图预/结算造价（以第一次提交的预/结算造价为准），与审定的预/结算造价误差超过±5%的，每发现一次，委托人可以直接从全过程造价咨询服务费进度支付中扣减人民币2000元。

$$\text{误差率} = \frac{\text{提交给委托人预/结算造价} - \text{审定预/结算造价}}{\text{提交给委托人预/结算造价}} \times 100\%$$

6、咨询人须按工期及成果要求完成合同中约定的造价咨询工作。因咨询人自身原因导致延误的，每逾期一天，扣减全过程造价咨询服务费签约合同价的0.5%。

7、咨询人在施工图预算、或竣工结算等每次提交的审核成果文件，委托人有权委托第三方复核，总价误差1%~3%（含1%与3%），该次扣除咨询费为工程造价\*3%\*5%；若误差率在3%~5%（含5%），该次扣除咨询费为工程造价\*3%\*30%；若误差率在5%以上或出现严重偏差，委托人有权解除合同并追究乙方有关赔偿责任。

8、咨询人应根据现场工作安排及甲方要求，合理安排出场专业人员（办公室由委托人提供，办公设备、软件及出场人员食宿等其他一切费用由咨询人负责），出场承诺确保每月不少于 4 天在施工现场。委托人有权到咨询人办公现场检查人员到位工作情况，如不符合咨询人承诺的人员配备情况，每缺席一人次委托人可以直接从全过程造价咨询服务费结算价中扣减人民币 1000 元/天/人；如拒绝委托人到咨询人办公现场检查的，视为咨询人承诺的全部人员缺席情况处理。委托人有权要求更换同

等条件的咨询人员，直至其满足投标文件要求；首次更换的咨询人员不能满足招投标文件要求的，扣减咨询费 2000 元，依次加倍扣减。如 3 次更换后仍然不能满足招投标文件要求的，委托人有权单方解除合同，咨询人向委托人承担违约责任，并支付全过程造价咨询服务费签约合同价 20%的违约金，如违约金不足以弥补委托人的损失的，咨询人应予以赔偿，并将咨询人按不响应招标文件通报上级主管部门处理。

9、在工程造价咨询过程中，如违反以下条款，委托人可进行诚信登记并有权根据情况在一定期限内限制咨询人承接委托人的咨询业务：

- ①咨询人未独立编制项目工程造价的；
- ②咨询人对委托人所提出的问题在委托人书面规定时间内不能及时做出明确答复的；
- ③因咨询人原因不能及时提供本工程的工程预算、工程结算及工程量清单而延误项目工期的；
- ④不服从委托人的工作安排及要求的。

10、咨询人在编制工程造价过程中如存在弄虚作假，与他人串通抬高工程造价行为的，委托人有权终止与咨询人的合同关系、不再支付未付的服务费并追讨已支付的服务费，咨询人还须承担由此而造成委托人的经济损失。涉嫌违法犯罪的，移交有关的行政机关和司法机关查处。

11、咨询人须按承诺人员成立本项目咨询工作机构，工作机构人员配备须满足造价咨询工作的要求，拟派项目负责人须具有注册造价工程师资格，在本咨询工作的各个阶段须按照委托人要求完成工作内容及协助委托人工作，委托人通知的重要会议项目负责人必须到场，否则按缺勤处理，每缺勤一次委托人可以直接从全过程造价咨询服务费结算价中扣减人民币5000元。

12、信息价以外的分部分项工程、设备、材料，经市场询价后进行专业评估，综合分析后由参建各方开会研究确定其市场价；

13、造价咨询合同详见招标文件，投标人若有疑问可在答疑会提出，否则，视为认同本合同条款，中标后合同不再更改。

14、工程造价审核定案后，咨询人应按照委托人提供的格式和要求，编制“经济指标分析表”，并在10日内提交给委托人。

15、造价咨询合同详见招标文件，投标人若有疑问可在答疑会提出，否则，视为认同本合同条款，中标后合同不再更改。

16、咨询人严格执行《广东省住房和城乡建设厅印发〈广东省住房和城乡建设厅关于房屋建筑和市政基础设施工程施工过程结算的若干指导意见〉的通知》（粤建市〔2019〕116号）的规定，任何违反该规定的情形均属于严重违约行为，委托人有权按10000元/次扣减全过程造价咨询服务费，若因违反该规定被有关行政主管部门处罚的，委托人有权按10万元/次扣减全过程造价咨询服务费。

17、咨询人同意出现以上任何一项扣减款项或应承担违约金情形时，委托人可以直接在全过程造价咨询服务费（或咨询业务酬金）结算价中扣除。

18、咨询人须在合同签订后一个月内向委托人无偿提供2套广联达正版软件加密锁(硬件加密狗),提供的正版软件加密锁须满足以下条件:

① 授权范围:广联达全专业计价计量平台软件(含建筑与装饰、安装、市政、园林绿化等全部现行专业)、广联达云计价平台软件、广联达材料信息服务平台、广联达材料服务软件;

② 版本要求:最高版本(须覆盖项目全周期使用期间的软件更新);

③ 使用周期:自提供之日起至竣工结算完成之日止;

④ 维护责任:使用期间加密锁损坏、丢失或版本升级由咨询人负责免费更换或升级,确保委托人使用不受影响。

若咨询人未按约定提供合规的加密锁或擅自收回加密锁,委托人有权暂停支付当期服务费,若需另行采购加密锁并从合同价款中扣减采购费用。

#### 第四部分 造价咨询任务大纲

##### 一、服务内容

各阶段的造价控制工作主要内容一览表

| 序号 | 控制阶段  | 各阶段的造价控制工作内容  |
|----|-------|---|
| 1  | 设计阶段  | <p>1.1推行限额设计并进行监督和跟踪落实，配合委托人设计方案比选、设计优化、限额设计等工作，提出专业优化建议和造价经济评估意见。</p> <p>1.2负责编制或审核初步设计概算并协助完成评审，提出专业意见及合理化建议。若概算超出估算，咨询人应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出成本建议。</p> <p>1.3负责根据批准的设计概算，提出工程项目的各专业工程和各阶段造价限额指标。</p> <p>1.4审核各分项工程的施工图是否将设计造价控制在批复概算内。若发现设计造价超出批复概算，咨询人应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减省建议。</p> <p>1.5负责对设计中采用的主材、设备等提供市场信息，进行方案比较，提出优化建议。</p> <p>1.6根据施工图纸编制、审核施工图预算及招标工程量清单、并提出专业意见及合理化建议。</p> <p>1.7负责参加设计方案论证会议、参与设计方案优化比选。</p> <p>1.8负责按委托人要求编制各类造价管理文件。</p> |
| 2  | 招标阶段  | <p>2.1编制、审查招标工程量清单及最高投标限价，编制各类造价管理文件。</p> <p>2.2按照工程进度计划配合委托人落实招标或询价计划的实施。</p> <p>2.3按策划最佳的招标或询价方案,包括工程承包内容、招标询价形式、合同方式、报价、评标方法等，并提出可能存在的风险因素及解决办法，供委托人参考。</p> <p>2.4计算和审核标准工期。</p> <p>2.5按委托人的要求参加招标工作，对投标单位提交的经济标文件或报价书的综合单价等进行校核、报价合理性分析和汇总，形成造价咨询报告提交给委托人作为参考意见。</p>  |
| 3  | 施工准备阶 | <p>3.1开工前“三通一平”工程量统计、复核和现场核实（如需）。</p>   |

|   |      |  |
|---|------|--|
|   | 段    |  |
| 4 | 施工阶段 | <p>4.1做好施工过程所产生的工程量和费用的审核工作，根据施工图及招标、投标文件、施工合同审核工程进度款、工程款、计算工程实物量、参与材料设备的品牌选定与询价、编制或审核工程变更签证预算与工程承包单位、材料设备供应单位洽谈索赔事项、建立管理台账等进行动态造价控制。</p> <p>4.2协助委托人制定工程成本控制方法，包括工程变更程序、工程款支付程序等管理办法。</p> <p>4.3协助委托人处理合同变更，包括合同变更谈判、变更的处理程序，检查变更措施的落实情况。</p> <p>4.4协助委托人处理合同的索赔，维护委托人的合法权益，防止索赔事件的发生。对收到的承包方的索赔报告进行审查分析，收集索赔理由和证据，复核索赔值，起草并提出反索赔报告。调解合同争端，在仲裁过程中提供合法的依据。</p> <p>4.5负责编制施工图预算和审核施工单位的施工图预算、施工现场的工程量计量、现场签证涉及造价，就工程变更所发生的工程量及时进行签认。就提出的工程变更(包括:图纸会审、图纸修改、工程洽商等)对造价造成的影响提交较准确的计算分析。协助委托人就工程变更涉及的价款与施工方协商，确认变更价款。</p> <p>4.6负责审核施工工程进度款，对施工单位提出每期进度款进行准确的审核。</p> <p>4.7负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息并提供给委托人，对施工方案、材料选用提供尽可能节省成本的建议，如发生设计变更、材料或设备价格的浮动等，及时向委托人提供书面意见。</p> <p>4.8负责建立合同台账、支付台账、工程变更管理台账（按变更原因分类）、签证台账，定期向委托人汇报，为投资控制提供依据，确保工程总投资控制在合理范围内。</p> <p>4.9对承包人可能提交的任何索赔事项进行评估，根据委托人需要编制评估报告向委托人提出建议，并协助委托人与承包人达成协议。</p> <p>4.10参加工程图纸会审、进度款、工程款审核专题会、变更论证等专题会，提出造价专业意见，必须有项目负责人和具体经办的各相关专业造价工程师等人员参加会议。</p> <p>4.11对需重计量的项目工程进行工程量计算并核对，并形成核量报告。</p> <p>4.12按委托人的要求和工程造价控制工作需要，参加相关的工程例会。</p> <p>4.13按委托人的要求，对各阶段设计提出核查意见和优化建议；工程施工过程</p> |

|   |        |  |
|---|--------|--|
|   |        | 中工程量、工程进度款和工程变更的计量和造价审核；参加各相关专题会议；协助委托人办理相关工作审批流程等各项工作。  |
| 5 | 工程结算阶段 | <p>5.1 按委托人要求编制结算管理文件，编制项目结算工作计划，其中对总包单独做一份详细的进度计划；在收到完整结算资料后，开展工程结算编制、审核工作，并出具结算审核的书面意见。工程量计算稿应明确列出各图号、轴线、计算范围，分部位、分楼层，列明材料名称、规格型号，钢筋按部位分别统计，应提供全部工程量计算底稿及套价文件。</p> <p>5.2 负责建立结算台账。</p> <p>5.3 结算后进行资料汇总、提交结算审核报告，并对实施过程的描述、概算、预算、结算价进行比较，编制单体、各项各专业等工程建筑技术经济指标，对产生偏差的原因及投资控制的效果进行分析，提交专题报告。</p>   |
| 6 | 其他     | <p>6.1 项目负责人会同具体经办的相关专业造价工程师等人员负责组织或参加相关造价控制评审、变更专题等会议，包括邀请相应的经济专家。</p> <p>6.2 视情况邀请高级经济顾问对造价问题进行咨询把关。</p> <p>6.3 向委托人提出专业性建议并提供相关的服务，协助委托人解决与第三方的合同。</p> <p>6.4 在招标限价、合同价、结算等关键节点审核时，应及时合理安排能满足以上各关键节点的造价团队，专业配置齐全，确保按委托人要求时间完成相关审核工作（含钢筋及预埋件计算，如有），出具审核报告。</p> <p>6.5 项目推进过程中，协助委托人完成相关的专业评审工作，评审的相关费用已包含在合同价款内。</p> <p>6.6 拆迁、管线、绿化迁移及其他相关的造价审核工作。</p> <p>6.7 按委托人的要求完成项目实施过程中的概算审核工作。</p> <p>6.8 配合审计部门的工程造价审计工作等相关配合服务工作，配合财务工作。配合搜集和整理决算依据资料，配合完成整个项目投资控制管理建档工作。</p> |

## 二、工程造价咨询工作工期要求

咨询人向委托人应提供的建设工程造价咨询成果材料及提供时间，包括但不限于以下内容：

| 咨询阶段   | 序号 | 咨询服务内容   | 成果材料及工期要求  |
|--------|----|--|--|
| 设计阶段   | 1  | 推行限额设计并进行监督和跟踪落实及对设计方案优化比选；编制或审核初步设计概算、招标工程量清单及施工图预算。              | 接到相关资料后5个日历天内提交设计方案优化比选报告(如有)；自初步设计审批通过后 <u>15个日历天内</u> 完成初步设计概算编制或审核，提交工程概算书或审核报告（含工程量清单、概算、工程量计算稿、算量等成果）；委托人提供全部或分阶段施工图后 <u>30个日历天内</u> 完成施工图预算编制，提交工程量清单书、报价书或预算审核报告（含工程量清单、施工图预算、广联达软件算量套价电子版、工程量计算稿、算量等成果），未按时完成每次扣减咨询费1万元。 |
| 招标阶段   | 2  | 编制或审查招标工程量清单及最高投标限价；协助委托人编制招标公告、招标文件和合同文件和回复招投标答疑等与本工程造价咨询有关的其他工作。 | 初步设计概算审核或施工图预算审定后 <u>2个日历天内</u> 完成招标工程量清单和最高投标限价的编制或审核，提交招标工程量清单和最高投标限价成果；接到施工图纸、招标公告和招标文件初稿后2个日历天内提交相应文件的修改意见。  |
|        | 3  | 协助委托人签订合同。   | 收到委托人的合同文件后 <u>3个日历天内</u> 提交修改意见。  |
|        | 4  | 编制投资控制形象进度表。   | 按照委托人指令在 <u>3个日历天内</u> 提交。   |
| 施工准备阶段 | 5  | 开工前“三通一平”工程量统计、复核和现场核实（如需）；编制和审核施工图预算。                             | 接到相关资料 <u>3个日历天内</u> 提交报告。<br>接到经审查合格的施工图纸后20个日历天内完成施工图预算编制、审核，提交工程量清单书、报价书或预算审核报告（含工程量清单、施工图预算、工程量计算稿、算量等成果）。   |
| 施工阶段   | 6  | 施工过程中，参与工程量及工程进度及工程进度款支付   | 施工全过程，接到相关资料 <u>3个日历天内</u> 提交审核意见。   |

|      |    |   |  |
|------|----|---|--|
|      |    | 的复核工作。  |  |
|      | 7  | 参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作；负责与施工单位进行对数。                            | 施工全过程，收到委托人提供的设计变更和签证审批单相关资料后 3个日历天内完成估算，并提交审核意见；设计变更和签证事项实施完成后 3个日历天内完成结算。  |
|      | 8  | 其他工程造价技术咨询等。  | 施工全过程，按照委托人指令在5个日历天内提交相应报告。  |
| 结算阶段 | 9  | 依据竣工图、签证资料、工程结算书等进行初步审核，与施工单位的核对工作；出具工程结算审核报告，完成结算编制、审核、审计工作。 | 自接到相关资料 40个日历天内提交工程结算审核报告，若提交的结算资料不完整，咨询人应当在收到结算资料后5个日历天内向委托人书面回复，明确需补充提交结算资料的清单和要求。若咨询人未按期书面提出要求补充结算资料，造成工程结算审核时间延误或其他后果，给委托人造成任何损失，由咨询人承担全部责任。 |
|      | 10 | 结算完成后，协助委托人进行经济技术指标分析。  | 自接到相关资料后5个日历天内提交经济技术指标分析报告。  |

注：如委托人对工作时间另有要求时，咨询人必须按照委托人的要求执行。

### 三、造价咨询服务质量标准

按国家、省、市颁布的法律、法规及造价标准、定额、规范的规定，结合本项目的相关造价管理文件及委托人的相关要求。各标准、文件要求不一致的，以要求较高者为准。咨询人对造价成果的真实性、完整性、合法性等负全部责任。

## 附件一：工程造价咨询服务考核管理暂行办法

为规范工程造价咨询服务管理工作，加强对造价咨询单位的动态管理，保证服务质量，提高工作效率、建立激励和淘汰机制，根据相关管理制度，特制定本考核管理办法。

### 一、考核内容

1. 基本要求：人员配置及项目负责人是否符合合同要求、档案资料是否完整有序保管。
2. 工作效率：是否按委托人要求的节点时间和总时间内提交相应成果文件。
3. 工作质量：造价咨询工作质量是否满足合同要求，全过程造价咨询服务是否满足合同要求。
4. 履约配合：是否主动积极配合有关咨询服务工作，在保密及诚信方面的职业操守。

### 二、考核原则

1. 坚持客观公正，有利于推动工作的原则；
2. 坚持考核与经济利益挂钩的原则。

### 三、考核方式

1. 考核组织及人员组成：考核由委托人或委托人委派的相关人员组成。
2. 考核方式：采用定期综合评价，原则每年一次，具体时间根据实际情况确定。
3. 考核期间，应由造价咨询单位或项目负责人向考核小组提报评价期完成工作情况的书面汇报材料，并备齐评价期内完成任务的档案资料。
4. 考核报告：在考核工作结束后，由考核组长负责组织，相关人员配合，形成书面报告。考核结果向所有参评单位公布。

### 四、评分细则

1. 按照《造价咨询服务考核评分细则》中的考评项目，对造价咨询单位按照评分表中规定的项目和要求进行评分。
2. 考评项目的考核分共计100分，考核小组根据《造价咨询服务考核评分细则》认真对各单位进行评价，考核得分在90-100分为优秀（含90分）；考核得分在80-90分为良好（含80分）；考核得分在60-80(含60分)为一般；考核得分在60分（不含60分）以下为差。

### 五、奖惩

1. 如综合考核分为一般或差，或者对委托人造成重大影响并形成经济损失，或受到有关部门处罚，以上任何一种情况发生，委托人有权扣减咨询费用5万元/次，扣减的咨询费上限为10万元，并且委托人有权按照合同相关条款调整合同工作范围或者终止合同、追偿损失。

2. 若发现造价咨询单位人员在合同履行过程中有腐败、欺诈、弄虚作假等不良行为以及存在重大失误等问题，委托人将解除合同，并通报行政主管部门追究其责任。

3. 本项目不设奖励事项

六、本办法由委托人负责解释。

附表一：造价咨询服务考核评分细则

表一：

## 造价咨询服务考核评分细则

造价咨询单位名称：

考评期：

| 序号 | 考核项目          | 评分细则   | 标准分值 | 实际得分 | 扣分原因 |
|----|---------------|--|------|------|------|
| 一  | 基本要求<br>(22分) | 人员配备是否符合投标承诺(2分)，人员更换是否提前书面告知(1分)，项目负责人是否更换(5分)，专业负责人是否更换(3分)。(全部满足11分，并按上述分值进行评分，最多扣11分)  | 11   |      |      |
|    |               | 考核期内，编审台账是否登记齐全(2分)，存档资料是否齐全(2分)，收发文是否登记齐全(1分)。(全部满足5分，不齐全1个扣1分，并按上述分值进行评分，最多扣5分)  | 5    |      |      |
|    |               | 造价咨询单位书面汇报情况评分。(书面汇报应包括本考核期工作总结，工作中存在的问题及对今后工作的建议)<br>发生遗失资料的行为造成不良影响的，视情节扣0.5分至2分   | 6    |      |      |
| 二  | 工作效率<br>(25分) | 依照造价咨询任务单的计划完成时间，考核造价咨询单位是否在规定时间内完成造价成果文件，概算阶段：在规定期内完成得25分，非业主原因延迟完成时间，延迟时间在3天以内的扣4分，延迟时间在4-10天的扣6分，10天以上的扣25分，预算、结算阶段：(含工程变更审核)扣分标准：每个任务单延迟时间在3天以内的扣1分，延迟时间在4-10天的扣2分，10天以上的扣3分，最多扣25分。 | 25   |      |      |
| 三  | 工作质量<br>(40分) | 建立完整有效的质量保证体系，质量保证体系中必须有复核及审核程序。(完整有效得3分，一般得1分，不完整有效0分)  | 3    |      |      |
|    |               | 每一项子目工程量误差超过±3%(包含3%)，扣1分；以只、个出现的计量单位，工程量错一项扣1分；漏项一项扣2分，在工程量计算、套用定额、套用取费标准、采用信息价、项目特征描述等方面存在错误，  | 22   |      |      |

|      |               |  |    |  |  |
|------|---------------|--|----|--|--|
|      |               | 每发现1处扣2分，最多扣22分。   |    |  |  |
|      |               | 定额或费用应用错误一项扣1分；重大单价错误，一项扣2分；最多扣15分。<br>工作底稿（包括但不限于工程量计算底稿、核增核减对比表、平均信息价、对数记录等）不完整，每漏1项扣3分，没有底稿的扣15分。 | 15 |  |  |
| 四    | 履约配合<br>(13分) | 考核期内存在问题是否及时与业主沟通（2分），业主组织会议是否按时参加（1分）。（全部满足得3分，并按上述分值进行评分每缺席1次扣1分，最多扣5分）                            | 3  |  |  |
|      |               | 是否有串通施工、监理等单位弄虚作假的现象；在没有得到相应许可的情况下，是否对外公开涉及任何机密的资料（全部满足得10分，违规一次扣10分）。                               | 10 |  |  |
| 合计得分 |               |  |    |  |  |

附件2：合同价格组成明细表

# 第五章 投标文件格式

## 投标文件封面格式

# 江门大道与宏江路交叉处东南侧地块项目全过程咨询服务（工程监理、工程造价咨询）

## 投标文件

投 标 人： \_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人或其委托代理人： \_\_\_\_\_（签字或盖印章）

\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

## 目录

- 一、 投标函及投标函附录
- 二、 投标报价明细表
- 三、 投标保证金
- 四、 法定代表人身份证明、授权委托书（如有）
- 五、 资格审查资料
- 六、 投标辅助资料
- 七、 技术方案
- 八、 其他资料

注：投标人提供的投标文件须附能清晰呈现其资格和综合实力的相关证明材料（详见招标文件第三章“评标办法（综合评估法）”的有关要求）。



(二) 投标函附录

| 序号 | 条款名称    | 约定内容                   | 备注 |
|----|---------|------------------------|----|
| 1  | 项目总负责人  | 姓名：<br>技术职称：<br>注册证号：  |    |
| 2  | 总监理工程师  | 姓名：<br>技术职称：<br>或注册证号： |    |
| 3  | 造价咨询负责人 | 姓名：<br>技术职称：<br>注册证号：  |    |
| 4  | 服务期限    | 按招标文件要求                |    |
| 5  | 质量标准    | 按招标文件要求                |    |

注：投标人在响应招标文件中规定的实质性要求和条件的基础上，可做出其他有利于招标人的承诺。

此类承诺可在本表中予以补充填写。本表内容不作为否决性条款，仅供招标人在签订合同时参考使用。招标人在签订合同时可使用、也可不使用本表内容。

投 标 人：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖印章）

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 二、投标报价明细表

| 序号       | 项目名称       | 暂定建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 不含税报价                    |        | 含税报价 |                          |        | 备注 |
|----------|------------|--------------------------|--------------------------|--------|------|--------------------------|--------|----|
|          |            |                          | 综合单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 总价 (元) | 增值税率 | 综合单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 总价 (元) |    |
| 1        | 工程监理服务费    | 140000                   |                          |        |      |                          |        |    |
| 2        | 全过程造价咨询服务费 | 140000                   |                          |        |      |                          |        |    |
| 总价合计 (元) |            |                          |                          |        |      |                          |        |    |

报价说明：

1、投标报价超出招标最高投标限价的作无效标处理；不含税报价=含税报价÷（1+增值税率）；

2、报价方式：投标人根据实际情况，按服务内容分别进行综合单价报价，并以暂定总建筑面积为基数按要求报出总价，最终结算总建筑面积以竣工备案面积为准；

3、投标报价综合单价包含但不限于：

工作人员的基本工资、工资性津贴、职工福利费、生活费、公司类奖金；

办公费、会议费、差旅交通费；

车辆折旧、维修、使用或租赁费，通讯设备购置、维修、使用费，其他设备折旧、维修或租赁费、零星固定资产购置费；

企业在项目所在地开展工作产生的报建、备案相关费用；

公司平台管理费用摊分；

利润、税金及各项费用（含不可竞争费用），并综合考虑风险因素等与该项目所发生相关费用全部在内。

投标人的所有投标报价在合同实施期间不因市场变化因素而变动（合同约定可调整除外），投标人在计算报价时可考虑一定的风险系数，招标人不接受任何基于投标人对招标范围的理解存在偏差及对单价的组价不当（包括但不限于工作内容理解的偏差，工料耗量水平的确定、生产要素市场价格的判断、取费等）或任何差错而引起的任何补偿。

招标人提供办公场地给咨询服务人员，但其他办公桌椅、设备、交通、餐饮及住宿由咨询人自行解决，相关费用已包含在投标人的投标报价范围内。

4、根据工程咨询服务范围和内容，本项目的工程咨询服务费结算价约定如下：

工程监理：监理服务结算价=总建筑面积×监理服务费中标综合单价-高层住宅毛坯交付部分监理费-服务考核扣减金额-违约金及扣减费用

其中，高层住宅毛坯交付部分监理费=96万元×（1-中标下浮率）÷高层住宅总建筑面积×高层住宅毛坯交付部分楼栋总建筑面积

工程造价咨询：造价咨询服务结算价=总建筑面积×造价咨询中标综合单价-服务考核扣减金额-违约金及扣减费用

最终结算总建筑面积以竣工备案面积为准。最终结算总价如超过招标限价的，则以招标限价为最终结算价，超出部分视为工程咨询人对委托人的让利，工程咨询人不得再向委托人主张另行支付该部分费用。

投 标 人：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖印章）

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 三、投标人投标保证金

## 四、投标人法定代表人身份证明书

单位名称： \_\_\_\_\_

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： \_\_\_\_\_

身份证号码： \_\_\_\_\_

系 \_\_\_\_\_（投标单位名称）的法定代表人。

特此证明。

（后附法定代表人身份证复印件）

投标人： \_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人或其委托代理人： \_\_\_\_\_（签字或盖印章）

日 期： \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

# 投标人法人授权委托书 (如需委托)

本授权委托书声明：我（姓名）\_\_\_\_\_系\_\_\_\_\_（投标单位名称）的法定代表人，现授权委托（姓名）\_\_\_\_\_为我公司参与\_\_\_\_\_项目 投标的委托代理人，代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、递交、撤回、修改 本项目投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

代理人无转委托权，特此委托！

授权委托书有效期：90日历天（从投标截止之日算起）。

（后附代理人身份证复印件）

投标单位：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖印章）

身份证号码：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖印章）

身份证号码：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 五、资格审查资料

### （一）投标人基本情况表

|        |     |  |        |        |    |  |
|--------|-----|--|--------|--------|----|--|
| 投标人名称  |     |  |        |        |    |  |
| 注册地址   |     |  |        | 邮政编码   |    |  |
| 联系方式   | 联系人 |  |        | 电话     |    |  |
|        | 传 真 |  |        | 网 址    |    |  |
| 法定代表人  | 姓名  |  | 技术职称   |        | 电话 |  |
| 成立时间   |     |  | 员工总人数： |        |    |  |
| 企业资质等级 |     |  | 其中     | 项目负责人  |    |  |
| 营业执照号  |     |  |        | 高级职称人员 |    |  |
| 注册资金   |     |  |        | 中级职称人员 |    |  |
| 开户银行   |     |  |        | 初级职称人员 |    |  |
| 账号     |     |  |        | 技 工    |    |  |
| 经营范围   |     |  |        |        |    |  |
| 备注     |     |  |        |        |    |  |

注：本表后须附企业营业执照、企业资质证书复印件，若为广东省外企业另须提供进粤企业基本信息、资质情况信息登记网上公开信息打印件，上述复印件或打印件需加盖投标人单位公章。

(二) 拟派项目总负责人简历表

|            |          |     |      |         |          |
|------------|----------|-----|------|---------|----------|
| 姓 名        |          | 年 龄 |      | 学 历     |          |
| 职 称        |          | 职 务 |      | 拟在本工程任职 |          |
| 参加工<br>作时间 |          |     |      | 岗位证书号   |          |
| 主要工作经历     |          |     |      |         |          |
| 时 间        | 参加过的项目名称 |     | 担任职务 |         | 发包人及联系电话 |
|            |          |     |      |         |          |
|            |          |     |      |         |          |
|            |          |     |      |         |          |
|            |          |     |      |         |          |
|            |          |     |      |         |          |
|            |          |     |      |         |          |
|            |          |     |      |         |          |
|            |          |     |      |         |          |
|            |          |     |      |         |          |
|            |          |     |      |         |          |

注：后附满足本招标文件评审要求的相关证明资料复印件或扫描件并加盖投标人公章。

### (三) 其他资格审查资料

## 六、投标辅助资料

### (一) 企业业绩及获奖情况表

|       |  |
|-------|--|
| 项目名称  |  |
| 项目所在地 |  |
| 委托人名称 |  |
| 委托人地址 |  |
| 委托人电话 |  |
| 合同价格  |  |
| 服务期限  |  |
| 服务内容  |  |
| 项目负责人 |  |
| 获奖情况  |  |
| 项目描述  |  |
| 备注    |  |

注：每张表格只填写一个项目，并标明序号，后附满足评标办法（综合评估法）得分要求的相关证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章。

(二) 投标人企业信誉证明材料一览表

| 序号  | 证明材料名称 | 授予部门 | 发证时间 | 备注 |
|-----|--------|------|------|----|
| 1   |        |      |      |    |
| 2   |        |      |      |    |
| 3   |        |      |      |    |
| 4   |        |      |      |    |
| 5   |        |      |      |    |
| ... |        |      |      |    |

注：根据评标办法（综合评估法）要求提供相关证明材料复印件或扫描件并加盖投标人单位公章。

(三) 项目服务机构人员组成表

| 序号  | 姓名     | 年龄 | 职称证 |    | 拟任职务    | 执业或职业资格证明 |    |    | 备注 |
|-----|--------|----|-----|----|---------|-----------|----|----|----|
|     |        |    | 专业  | 等级 |         | 证书名称      | 证号 | 专业 |    |
| 1   |        |    |     |    | 项目总负责人  |           |    |    |    |
| 2   | 监理团队   |    |     |    |         |           |    |    |    |
| 2.1 |        |    |     |    | 总监理工程师  |           |    |    |    |
| 2.2 |        |    |     |    |         |           |    |    |    |
| 2.3 |        |    |     |    |         |           |    |    |    |
| ... |        |    |     |    |         |           |    |    |    |
| 3   | 造价咨询团队 |    |     |    |         |           |    |    |    |
| 3.1 |        |    |     |    | 造价咨询负责人 |           |    |    |    |
| 3.2 |        |    |     |    |         |           |    |    |    |
| 3.3 |        |    |     |    |         |           |    |    |    |
| ... |        |    |     |    |         |           |    |    |    |

注：根据评标办法（综合评估法）要求提供相关证明材料并加盖投标人单位公章，格式自拟。

## 七、技术方案

## 八、其他资料