

版本编码：（湛监招 2021）001（试行）

# 颐盛芸花园建设 项目（监理）

## 监理招标文件

（公开招标）



招标人（公章）：湛江城发润德房地产开发有限公司



招标代理机构（公章）：中晟建设管理有限公司



编制时间：2023年03月

# 关于招标文件示范文本的使用说明

1. 本参考范本由招标人或招标代理机构在“湛江建设信息网 <https://www.zhanjiang.gov.cn/zjj/sy/xfwj/index.html>”和“湛江市公共资源交易中心门户网站 <http://ggzy.zhanjiang.gov.cn/>”查看或下载。

2. 招标人在使用本范本时，招标文件中的空格必须按实填写，招标人可根据需要补充填写内容。所有增加或修改部分内容、空白栏目的填写必须采用**四号华文行楷**字体。

3. “□”为选择项，选择的内容（项）保留，不选的进行删除。

4. 招标文件采用“第 x 页 共 x 页”的页码格式，并且在“目录”中标明对应的页码。

5. 严格按照《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》《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》和湛江市建设工程招标投标程序进行，实行招标人负责制。

6. 具备电子招标投标的项目，要尽可能使用电子信息化手段，积极推行电子招标投标。

7. 招标文件进行备案时，必须同时加盖招标人和招标代理机构公章（首页和骑缝）。

8. 本参考范本中关于“广东省招标投标监管网”的地址全部默认为：<http://zbtb.gd.gov.cn>；关于“广州公共资源交易中心网站”的地址全部默认为：<http://www.gzggzy.cn/>。

9. 招标代理机构及投标人具体操作详见广州公共资源交易中心网站，下载地址 <http://www.gzggzy.cn/>。

**注：**房屋建筑工程、市政公用工程项目招标参照本范本，若国家法律、法规、规章及上级有关文件另有规定的，从其规定。

# 目 录

<b>第一部分 招标公告</b> .....	<b>4</b>
<b>第二部分 投标人须知</b> .....	<b>10</b>
1. 工程概况和招标要求 .....	10
2. 有关定义 .....	12
3. 招标答疑 .....	12
4. 评标委员会组建 .....	12
5. 投标报价说明 .....	12
6. 开标、评标及中标方法 .....	14
7. 监理费的支付 .....	14
8. 监理费结算原则 .....	14
9. 签订合同 .....	15
10. 投标文件编制 .....	15
11. 投标文件的密封与标志 .....	17
12. 无效标的认定 .....	17
13. 其它需要说明的问题 .....	19
14. 其他要求 .....	21
<b>第三部分 投标格式</b> .....	<b>22</b>
投标格式一 工程监理投标报价书 .....	22
投标格式二 总监理工程师简历表 .....	23
投标格式三 投标保证金银行保函（仅供参考） .....	24
投标格式四 拟委派本项目监理人员架构表 .....	25
附件 1：投标文件（正本）封面格式 .....	24
附件 2：投标文件（副本）封面格式 .....	27
附件 3：技术文件（正本）封面格式 .....	28
附件 4：技术文件（副本）封面格式 .....	29
<b>第四部分 评标办法</b> .....	<b>30</b>
<b>第五部分 监理合同</b> .....	<b>39</b>

# 第一部分 招标公告

## 颐盛芸花园建设项目监理

### 1. 招标条件

本招标项目 颐盛芸花园建设项目（监理） 已由 湛江市赤坎区发展和改革局 批准建设，项目代码为 2301-440802-04-01-102093，项目业主为 湛江城发润德房地产开发有限公司，建设资金来自 企业自筹，出资比例为 100%，招标人为 湛江城发润德房地产开发有限公司，招标代理机构为 中成建设管理有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。

### 2. 项目概况与招标范围

2.1 工程名称：颐盛芸花园建设项目（监理）

2.2 工程地点：湛江市赤坎区北桥街道东盛路以南，华田路以西。

2.3 主要建设内容包括：占地面积约 23730.64 平方米，总建筑面积 84519.81 平方米。地下室两层，1 栋 24 层，3 栋 29 层，1 栋 28 层共 5 栋高层建筑。

2.4 本项目监理招标控制价：以概算编制建安工程总造价为计费基数，建安费为 25232.78 万元，根据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（[2007]670 号）计算，本项目监理费标准价为 475.76 万元。现以标准价下浮 57%即 204.58 万元作为招标控制价。以浮动 0%为投标上限报价，以浮动 -10%为投标下限报价，即  $-10\% \leq a \leq 0\%$ （若超出此报价范围，则作废标处理）。投标人投报监理费浮动系数（用百分比表示）。本工程最后中标监理费 = 本工程招标控制价  $\times (1+a)$ 。

2.5 现场条件：具备开工条件。

2.6 资金来源：企业自筹。

2.7 工 期：550 个日历天。

2.8 监理范围：本工程的施工图和有关资料所包含的工程内容，以及施工图中没有列出的，但为本工程的稳定、完整、安全等所必要的附加工程施工的监理。

### 3. 投标人资格要求

3.1 投标人必须具有独立法人资格。具备工程监理综合资质或房屋建筑工程监理甲级或以上级别资质，营业执照有效。

3.2 投标人拟派总监理工程师，具备建设主管部门颁发的注册在投标企业的房屋建筑工程专业监理工程师证书（提供注册证书、身份证复印件及加盖社保局或税务局印章的 2023 年 1 月、2 月、3 月任意一个月的社保缴纳证明复印件）。自本项目投标之日起，其最多只能同时担任 3 项（含本项目在内）工程的总监理工程师（兼任的其他项目必须在湛江范围内）。

3.3 在“中国执行信息公开网”网站（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）中被列入失信被执行人名单的投标人，在国家企业信用信息公示系统（[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)）中被列入严重违法失信企业名单的投标人，均按否决投标处理。（查询记录截图并加盖投标人公章，截图上须体现查询时间，查询时间为本项目招标公告发布之日起查询结果有效）

3.4 根据《印发（广东省住房和城乡建设厅关于取消省外建筑企业和个人进粤信息备案有关工作的通知》，省外进粤建筑企业（包括工程勘察设计、工程监理、工程设计与施工、建筑施工、城市园林绿化、工程招标代理和工程造价咨询、施工图设计文件审查、工程质量检测等单位）和人员（包括进粤建筑企业的注册执业人员、其他专业技术人员和管理人员）到我省开展建筑活动的，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（已审核挂网的进粤备案信息自动转入该登记平台）。

3.5 本次招标不接受联合体投标，不接受分公司投标。

### 4. 招标文件的获取

4.1 投标人在投标截止时间前应已在广州公共资源交易中心办理企业信息登记，无企业信息登记的招标人将不予受理。

4.2 本次招标实行资格后审，资格审查的具体要求见招标文件。资格后审不合格的投标人投标文件将予以否决。

4.3 本项目实行广州公共资源交易中心网上投标登记方式，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的服务指南）。凡有意参加投标且符合本项目资格要求的投标人，应根据招标文件要求，在广州公共资源交易中心网站进行网上投标登记。投标人须在投标截止时间前完成网上投标登记手续，逾期不受理。

4.4 投标人于递交投标文件时向招标代理机构缴纳招标文件工本费人民币 300 元（不以营利为目的）。招标文件工本费由投标单位账户转至以下账户，并注明“**颐盛芸花园建设项目监理招标文件资料费**”（可简写）。开户名称：中宸建设管理有限公司湛江分公司；开户银行：广东南粤银行股份有限公司城区支行，账号：020001230900013814。开标当日提交汇款凭证，向招标代理机构领取收据，不缴交招标文件工本费的，其投标文件不予接受。

## 5. 招标投标程序安排及要求

5.1 招标公告发布时间：2023年03月30日00时(北京时间，下同)。

5.2 答疑提问截止时间：2023年04月03日17时。提问为匿名方式，通过邮箱提出，邮箱地址：3117398971@qq.com。

5.3 招标文件答疑、澄清、修改或补充内容发布答疑时间：2023年04月04日。统一在广州公共资源交易中心网站发布。该内容在门户网站发布后将视作已发放给所有投标人，招标人不再逐一通知确认。

5.4 投标文件（纸质版）递交的截止时间：2023年04月20日09时00分

纸质投标文件递交地址：广州公共资源交易中心（广州市天河区天润路 333 号）10 号开标室。

5.5 开标时间：2023 年 04 月 20 日 09 时 00 分。开标地点：广州公共资源交易中心（广州市天河区天润路 333 号）10 号开标室。

5.6 网上投标登记成功后，投标人须持以下资料在递交投标文件时间内递交投标文件（资料均须加盖公章，投标人未按规定提交的，不予接收其投标文件）：

①《投标登记申请表》（一式二份），表格可从广州公共资源交易中心网站服务指南栏目资料下载专区下载；《投标登记申请表》填写的投标人、项目负责人应与网上投标登记的一致，如有不一致的情况，招标人有权拒绝接受其投标文件，投标人失去投标机会的，所引起的一切后果由投标人自行承担。

②法定代表人证明书原件、法定代表人授权委托书原件（法定代表人亲自参加的不需提供）；如授权委托人出席开标会还需提交本人在投标单位缴纳社保的证明原件（注：2023 年 1 月、2 月、3 月任意一个月的缴费凭证），该证明文件需加盖当地社保局或税务局印章。如达到法定退休年龄，无法提供该社保证明的，须提供本人与投标单位劳动关系证明及全权代表身份证复印件（须提供原件核对）

5.7 逾期送达的、未送达指定地点的、不按照招标文件要求密封的投标文件，将予以拒收。

## 6. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在广东省招标投标监管网、广州公共资源交易中心上发布。公告内容和时间不一致时，以广州公共资源交易中心门户网站发布的为准。招标人的澄清（答疑）、补充、修改等文件一律通过广州公共资源交易中心门户网站发布。

## 7. 异议与投诉

根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》第二十二条和第六十条，潜在投标人或其他利害关系人对本招标公告及招标文件有异议的，或认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，应当在投标截止时间 10 日前向招标人提出异议。对招标人答复不满意或者招标人未在规定的时间内作出答复的，可以自知道或应当知道之日起 10 日内向湛江市赤坎区住房和城乡建设局实名投诉，电话：0759-3587665。（投诉应当有明确的请求和必要的证明材料，具体要求依照《工程建设项目招标投标活动投诉处理办法》）潜在投标人或其他利害关系人应当充分重视异议、投诉提出的时限，避免异议权、投诉权因时效原因而消失。

## 8. 其他事项

招标代理服务费以项目各标段的中标价作为计费基数，根据国家计委“关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号）”，“《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）”，规定的收费标准（详见附表 1）计取，本项目进入交易中心招标所产生的交易服务费由中标人支付，中标公示结束之日起 2 天内，中标人应到广州公共资源交易中心缴纳交易服务费。

**9. 本招标公告未尽事宜，执行本工程的招标文件及有关法律法规规定。**

## 10. 联系方式

招标人：湛江城发润德房地产开发有限公司

地 址：广东省湛江市赤坎区体育北路 15 号湛江商务大厦 18 楼 1805 房

联系人：刘伟东

电 话：13798175513

招标代理机构：中晟建设管理有限公司

地址：广州市黄埔区贵尚路 10 号 2808 房

联系人：李婵婵

电话：0759-3758389

电子邮件：3117398971@qq.com

2023 年 03 月 29 日

## 第二部分 投标人须知

### 1. 工程概况和招标要求

#### 1.1 建设依据

1.1.1 计划批文：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

1.1.2 规划批文：2301-440802-04-01-102093

1.1.3 国土批文：粤（2022）湛江市不动产权第 0105049 号

#### 1.2 工程概况

1.2.1 工程名称：颐盛芸花园建设项目（监理）

1.2.2 工程地点：湛江市赤坎区北桥街道东盛路以南，华田路以西

1.2.3 建设单位：湛江城发润德房地产开发有限公司

1.2.4 建设规模：占地面积 23730.64 平方米，总建筑面积 84519.81 平方米。地下室两层，1 栋 24 层，3 栋 29 层，1 栋 28 层共 5 栋高层建筑。

1.2.5 现场条件：具备开工条件。

1.2.6 资金来源、投资性质：企业自筹

#### 1.3 招标要求

1.3.1 监理工期：550 个日历天。

1.3.2 招标方式：公开招标。

1.3.3 招标范围：本工程的施工图和有关资料所包含的工程内容，以及施工图中没有列出的，但为本工程的稳定、完整、安全等所必要的附加工程施工的监理。

1.3.4 工程监理要求：按设计的施工图纸及国家现行的监理规范和施工规范的标准进行施工管理。

1.3.5 工程质量要求：合格或以上

#### 1.4 投标人的确定

本项目采用资格后审，参加投标的单位不得少于 3 家，当投标单位不足 3 家，或开标后送达评标委员会评审的投标人不足 3 家，或经评标委员会评审后有效投标人不足 3 家，则按照有关法律法规重新组织招标。

## 1.5 投标保证金

1.5.1 本项目投标保证金为人民币 30000.00 元，必须在投标保证金缴交截止时间前缴交。采用现金汇款或者银行保函等金融机构保函或保证保险的方式缴交均可。

### 纸质投标缴交方式：

现金汇款：投标保证金必须由投标人的基本账户汇到到招标人指定账户：（开户名：湛江城发润德房地产开发有限公司，开户行：中国建设银行股份有限公司湛江市分行，账号：44050168365000001780），该保证金必须在 2023 年 04 月 18 日 17 时前汇到保证金专用账户，否则作无效标处理。该保证金汇款凭证必须在用途栏注明是颐盛芸花园建设项目监理（可简写）投标保证金，否则，可能导致无法确认该笔投标保证金的用途，一切由于投标人原因造成投标保证金未能到账的，后果由投标人自负。

银行保函：必须由投标人的基本账户银行出具，样式见“投标格式三”（仅供参考）。

1.5.2 未中标投标人的投标保证金将在发出中标通知书后 5 个工作日内返还。

1.5.3 中标人的投标保证金，在按要求提供履约保证金并签署合同后 5 个工作日内予以退还。

1.5.4 如投标人出现下列情况之一的，其投标保证金不予退还：

- ①投标人在有效期内撤回其投标文件；
- ②投标人在投标过程中有违反招标投标法律法规行为的；
- ③中标人放弃中标资格；
- ④中标人未能在规定期限内按招标文件要求提交履约保证金或签署合同。

## 1.6 投标费用

投标人应承担其参加本招标活动自身所发生的费用。

## 2. 有关定义

2.1 招标人：指建设单位、发包人。

2.2 投标人：所有参加的投标单位。

2.3 项目监理机构：监理单位派驻工程项目负责履行委托监理合同的组织机构。

2.4 总监理工程师：由监理单位法定代表人书面授权，全面负责委托监理合同的履行、主持项目监理机构工作的监理工程师。

## 3. 招标答疑

3.1 投标人下载招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，需要招标人及设计单位解释或说明的问题，请按规定向招标人或招标代理机构提出。

3.2 本项目不组织现场踏勘，如有需要，投标人可自行前往现场踏勘，费用及安全问题自行承担。

3.3 招标答疑的目的是澄清、解答投标人在查阅招标文件和现场踏勘后可能提出的任何方面的问题，并由招标人和代理机构按规定作出答复。

3.4 招标答疑纪要作为招标文件的一部分，与招标文件具有同等法律效力。

## 4. 评标委员会组建

评标委员会由招标人组建，为5人组成，由招标人在开标前从广东省综合评标评审专家库随机抽取4人，业主代表1人。

## 5. 投标报价说明

本项目监理费以概算编制**建安工程**总造价为计费基数，建安费为25232.78万元，根据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（[2007]670号）计算，本项目监理费标准价为475.76万元。现以标准价下浮57%即

204.58 万元作为招标控制价。以浮动 0% 为投标上限报价，以浮动 -10% 为投标下限报价，即  $-10\% \leq a \leq 0\%$ （若超出此报价范围，则作废标处理）。投标人投报监理费浮动系数（用百分比表示）。本工程最后中标监理费 = 本工程招标控制价  $\times (1+a)$ 。

## 6. 开标、评标及中标方法

6.1 开标、评标和定标活动在广州公共资源交易中心进行，由招标人或代理机构组织。

6.2 投标人法定代表人或其授权委托人按时参加（投标单位来人不得超过两人），投标文件由投标人法定代表人或其授权委托人凭 6.2.1 或 6.2.2 条款要求的资料递交，否则招标人及招标代理机构有权拒收投标文件。

6.2.1 如法定代表人递交投标文件的，同时提供以下资料：

- ①本人有效身份证原件；
- ②法定代表人证明书原件。

6.2.2 如授权委托人递交投标文件的，同时提供以下资料：

- ①本人有效身份证原件；
- ②法定代表人证明书原件；
- ③被委托人有效授权书原件；

④本人在投标单位缴纳社保的证明原件（注：2023 年 1 月、2 月、3 月任意一个月的缴费凭证），该证明文件需加盖当地社保局或税务局印章。如达到法定退休年龄，无法提供该社保证明的，须提供本人与投标单位劳动关系证明；

6.3 开标会议由招标人或代理机构组织主持。招标人和代理机构将当众检查、启封所有投标文件，对投标文件是否密封进行核对，当场公布核查结果，宣读并纪录投标文件的主要内容。如果投标人法定代表人或其授权委托人递交投标文件后不参加开标会议的，则视同投标人默认开标会议结果。

## 6.4 中标方法

6.4.1 确定有效标：详见第四部分评标方法。

6.4.2 确定中标办法：详见第四部分评标方法。

6.4.3 中标候选人公示 3 日（最后一日为工作日），如在公示第一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。招标人没有义务向未中标的投标人解释不中标的理由。期间有接到异议的，经核实若存在与本招标文件废标条件相符的，可废除其中标资格；如有弄虚作假行为，除废除中标资格外，自愿接受在一年内不得进入湛江市公共资源交易中心投标的处理。

6.5 开标和评标整个过程严格按照相关法律、法规执行，投标人不得对招标人和评标委员会施加影响，违者取消其投标资格；招标人和评标小组成员不得就有关评标内容、资料向投标人或评标无关人员泄露，违者追究相关责任。

## 7. 监理费的支付

按合同条款支付。

## 8. 监理费结算原则：

8.1 监理服务费的计费基数以最终审核的建安工程 结算价为准。

8.2 中标单位所投的报价为合同工期内工程监理收费暂定价及签订合同依据。

## 9. 签订合同

9.1 招标人和中标人应当自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，参照中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局制定的《建设工程委托监理合同》（GF—2012—0202）（若国家建设行政主管部门有新示范文本，则按新示范文本执行）订立书面合同，不能

再签订背离合同实质性内容的其他协议。

9.2 中标人在签订合同时对上述文件有异议或增加招标文件外的要求，不愿遵照执行招标文件的条款时，招标人有权没收其投标保证金，取消其中标资格，确认评标结果排位第二名的投标人为中标单位或重新组织招标。

9.3 招标人和中标人将在自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。若因中标人原因不能在 30 天内与业主签订书面合同，招标人将取消其中标资格，并确认第二中标候选人为中标人或重新组织招标。

## 10. 投标文件编制

10.1 投标文件的语言。投标文件以及投标人与招标人有关投标的来往文书均使用中文。

10.2 **投标文件的组成：由商务文件和技术文件两部分组成**（所有复印件或网络打印证件必须加盖投标单位公章，需要年审的证件必须经有关行政主管部门年审合格才有效，如到期未年审，必须附有关行政主管部门未组织年审的说明，否则视做无效证件）：

10.2.1 投标人的法人营业执照副本复印件或含二维码的网络打印证件；

10.2.2 投标人的监理资质证书副本复印件或含二维码的网络打印证件；

10.2.3 投标人基本账户开户银行出具的《基本账户信息》复印件或基本账户开户许可证复印件（如果基本账户账号变更，还必须提供开户行出具的有效账号变更证明）；

10.2.4 投标人经基本户汇出的投标保证金银行汇款凭证复印件或投标保证金（银行保函）文件（投标格式三）；

10.2.5 总监理工程师注册证书复印件或含二维码的网络打印证件；

10.2.6 总监理工程师的身份证（正方面）复印件；

10.2.7 在“中国执行信息公开网”网站（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）中未被列入失信被执行人名单的截图，在国家企业信用信息公示系统（[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)）中未被列入严重违法失信企业名单的截图。（查询记录截图并加盖投标人公章，截图上须体现查询时间，查询时间为本项目招标公告发布之日起查询结果有效）

10.2.8 工程监理投标报价书（投标格式一）；

10.2.9 总监理工程师简历表（投标格式二）；

10.2.10 投标保证金银行保函（投标格式三）。（如有）

10.2.11 拟委派本项目监理人员架构表（投标格式四）

10.2.12 商务评审证明资料

10.2.13 技术文件（监理大纲）（暗标，另册装订）

本项目只需提交纸质版投标文件，不需制作成电子版投标文件和 CA 证书加密。但需将投标文件 10.2.1 至 10.2.12 的内容签字盖章后按顺序进行扫描，将投标文件 10.2.13 单独扫描；扫描的内容要求清晰可辨，并以 PDF 格式刻录入 U 盘，该 U 盘作为投标文件的重要组成部分，并与商务文件一起用密封袋密封包装，投标截止前提交。

**10.3 投标人在递交投标文件的同时必须单独提交以下资料（不需密封）：**

10.3.1 法定代表人有效证明书原件；

10.3.2 被委托人有效授权书原件（法定代表人亲自参加的不需提供）；如授权委托人出席开标会还需提交本人在投标单位缴纳社保的证明原件（注：2023 年 1 月、2 月、3 月任意一个月的缴费凭证），该证明文件需加盖当地社保局或税务局印章。如达到法定退休年龄，无法提供该社保证明的，须提供本人与投标单位劳动关系证明。

**10.4 投标文件的份数和要求：**

10.4.1 投标人应向招标人提交投标文件一式五份（1正4副），提交的纸质投标文件均应按招标文件规定内容、格式编制并按“A4”幅面在左侧装订（有关图表可用 A3 纸打印，但必须按 A4 幅面折叠装订），并明确标明为“正本”和“副本”，投标文件封面采用附件的封面格式。投标文件“正本”与“副本”有不一致处，以“正本”为准。

10.4.2 投标文件“正本”与“副本”均应使用黑色墨水打印或手写。招标文件规定投标文件中由法定代表人、总监理工程师亲笔签名的地方，必须由投标人法定代表人、总监理工程师亲自签名（电子签名或盖签名章视为无效签名）；授权人只能代表法定代表人参加开标等活动，不得签署有关的投标文件。

10.4.3 全套投标文件应无涂改和行间插字和删改，除非这删改是根据招标人的书面通知进行的，或者是招标人造成的必须修改的错误。修改处须由投标文件签字人签字证明或加盖投标人的公章。

10.4.4 投标文件分册装订，共分两册：技术文件、商务文件；正本与副本分别装订成册，提交的投标文件均应按招标文件规定内容、格式编制，并明确标明为“正本”和“副本”。

## 11. 投标文件的密封与标志

11.1 投标人须将投标文件包装密封。投标文件分别按商务文件、技术文件共 2 部分分别进行包封；相同的文件内容（商务文件、技术文件）的正本与副本包装在同一个密封袋内；投标文件电子文件放在商务文件密封袋内。

### 11.2 技术文件的装订、密封与标志

①技术文件按“A4”纸规格装订（有关图表可用 A3 纸打印），不得采用活页夹。技术文件应编制目录，并且逐页标注连续页码，否则，招标人对由于技术文件装订松散而造成的丢失或其它后果不承担任何责任。技术文件封面统一采用附件的封面格式。

②投标人提交的技术文件正本，必须在封三（技术文件最后一页（封底）的内面）位置粘贴用不透明包装材料密封的保密信封（不得加盖公章），保密信封内装以下资料：打印或手写（A4纸）拟投入本项目的派驻人员名单，并标注投标单位名称，由投标单位法定代表人亲笔签名并加盖单位公章。除此之外，不得在任何地方标注投标人名称、派驻人员名称或其它可以辨认投标人及派驻人员身份的符号或标记。

③投标人提交的技术文件副本不得标注投标人名称、拟派人员名称或可以辨认投标人及其派驻人员身份的名称、印章、商标的标记；

④技术文件正本与副本不一致的，以正本为准。技术文件封面不加盖公章，封面应采用纯白色软皮纸制作。技术文件正本单独用不透明包装材料包装并密封，外包装封套上不注明任何信息且不加盖公章。副本不用单独密封，副本连同密封好的正本一起用不透明包装材料包装并密封。

### 11.3 商务文件的装订、密封与标志

①商务文件按“A4”纸规格装订，不得采用活页夹。商务文件应编制目录，否则，招标人对由于商务文件装订松散而造成的丢失或其它后果不承担任何责任。商务文件封面采用附件的封面格式，封面应采用软皮纸制作。

②商务文件正、副本一起用不透明包装材料包装并密封，封口处需加盖单位公章。

③商务文件正本的封面及正文内每页加盖单位公章。副本可以是正本签章后的复印件，副本封面加盖单位公章，副本正文内不用每页加盖单位公章，但副本必须加盖骑缝章。

④商务文件正本与副本如有不一致之处以正本为准。

如果投标文件包封上没有按上述规定密封和标志，代理机构及招标人将不承担投标文件放错或提前开封的责任，由此造成的提前开封的投标文

件，代理机构及招标人予以拒绝接收并退还给投标人。

## **12. 无效标的认定**

**12.1 有下列情况之一者由招标代理机构当场宣布投标文件无效，不进入评标程序：**

12.1.1 商务文件未按本文件第 10.4 条“投标文件的份数和要求”提交投标文件、未按本文件第 11 条“投标文件的密封与标志”进行装订密封与标志的；

**12.2 投标文件有下列情况之一者由评标委员会确认为无效标：**

12.2.1 需要年审的证件到期未年审，不能提供有关行政主管部门未组织年审的说明；

12.2.2 招标文件中注明要求签字盖章却没有按要求签字盖章的，或能认定属冒充签名的；

12.2.3 投标文件附有招标人不能接受的条件；

12.2.4 投标文件有两个或两个以上的报价；

12.2.5 投标文件中关键字迹模糊，辨认不清的；

12.2.6 监理费报价超出招标文件范围的；

12.2.7 投标文件没有实质性响应招标文件的；

12.2.8 未按照本招标文件要求编制投标文件，或在“投标文件的组成”中有缺项的；

12.2.9 未能按规定提交本项目投标保证金的；

12.2.10 违反有关法律法规及规定的，如投标文件互相雷同、投标人与招标人存在利害关系等情况的。

如果投标文件中存在缺陷或不足（细微偏差），但对投标文件的合法性、有效性不构成影响，评标委员会不得废标。

## **13. 其它需要说明的问题**

13.1 中标通知书由招标人发出，发出前应确认不存在投诉以其他影响

中标结果的情形。

13.2 招标人不接受未中标投标人的查询，亦不对未中标原因作解释。

13.3 投标文件正本与副本不一致时，以正本为准。

13.4 本说明未尽事宜，按国家、省、市现行有关规定，由双方在签订合同同时商定。

### 13.6 履约保证金

本项目 要求 中标人提交履约保证金：

中标人应在签订合同前向招标人提供 中标价的 5% 元人民币履约保证金（不超过中标合同金额的 10%，可通过转账或银行保函或有资质的担保公司出具的有效担保函方式执行）：

① 中标人交纳的履约保证金通过银行转账方式执行的，在接到招标人发出的中标通知书后 10 天内将履约保证金转入 招标人指定的帐户，并凭银行出具的资金转入有效证明和招标人确认该款项到帐后到招标人财务处领取履约保证金收款收据。若中标人未有在上述规定时间内将该履约保证金转到招标人指定帐户并向招标人提交 银行 出具的资金转入有效证明时，招标人即取消该中标人的中标资格，没收其投标保证金，并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。

② 中标人交纳的履约保证金通过金融机构或商业银行出具的保函、担保公司担保、担保保险等方式执行的，在招标人和中标人签订施工合同之日起 10 天内向招标人提供有效的保函，在工程竣工之前，中标人要保证保函持续有效。若中标人未有在上述规定时间内将有效的担保函交到招标人指定的地点，招标人即取消该中标人的中标资格，没收其投标保证金，并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。

13.7 中标人在合同履行过程中如有违约行为，招标人可视情况全部或部分没收其履约保证金，并按合同有关条款追究其违约责任。如中标人在

合同履行过程中没有违约责任，发包人在工程竣工验收合格并交付使用、完成工程结算且提交符合要求的工程竣工资料后 5 个工作日内应中标人的要求全额退还履约保证金，并按银行同期存款活期利息计取履约保证金的利息给中标单位。

#### **14. 其他要求**

投标人投标时必须配备现场专业监理人员 5 名以上(含 5 名，总监理工程师除外)，其中监理人员配备视工程情况要求，如有弄虚作假行为，废除中标资格外，自愿接受在一年内不得进入湛江市公共资源交易中心投标的处理，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。

## 第三部分 投标格式

### 投标格式一

### 工程监理投标报价书

工程名称	
招标单位	
投标单位	
投报监理费单方报价 有效区间	$-10\% \leq a \leq 0\%$
投标人投报监理费浮动系数（%）	_____% （下划线所填写保留小数点后两位 位数）
投标人投标报价（元）	¥_____元

投标人：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人：\_\_\_\_（亲笔签名）

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

投标格式二

## 总监理工程师简历表

姓 名		性 别		年 龄	
学历及专业		现任职务及 拟任职务		技术职称	
监理培训证号			监理工程师 注册证书号		
主 要 经 历					

投标人（盖章）

法定代表人：（亲笔签名）

日期： 年 月 日

# 投标格式三

## 投标保证金银行保函（仅供参考）

保函编号：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_：

兹有\_\_\_\_\_（以下称“投标人”）在\_\_\_\_\_（以下简称“我方”）开设基本存款账户，其账号为：\_\_\_\_\_。鉴于投标人于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日参加你方项目招标的投标，我方在此无条件及不可撤销地具结保证并承诺，一旦收到你方提出的下述任何一种情形的书面通知之日起7个工作日内，我方无条件地向贵方支付人民币（大写）\_\_\_\_元整 [保证金金额]（（小写）\_\_\_\_\_元）：

1. 若投标人在投标有效期内撤销投标文件；
2. 中标后无正当理由不与招标人订立合同；
3. 在签订合同时向招标人提出附加条件；
4. 不按照招标文件要求提交履约保证金；
5. 发生招标文件明确规定可以不予退还投标保证金的其他情形。

本保函自开具之日起生效，有效期截止日期为\_\_年\_\_月\_\_日（注：有效期截止日期不得少于本项目的投标有效期）。到期后，无论你方是否将保函正本退回我方，本保函均自动失效。要求我方承担保证责任的通知应在本保函有效期内送达我方。

担保人名称（投标人基本存款账户开户银行）（盖单位公章）：\_\_\_\_\_

担保人法定代表人或委托代理人（签字）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_年\_\_月\_\_日

担保人地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话（手机）：\_\_\_\_\_

注：1、本投标保证金银行保函为参考样本，各投标人可使用本参考样本或按其基本户开户银行出具的投标保证金银行保函样本（须涵盖本参考样本的所涉信息及要求）。

2、各投标人须从其基本户开户银行出具投标保证金银行保函为招标人对本项目投标保证金银行保函的要求。

## 投标格式四

### 拟委派本项目监理人员架构表

序号	岗位	姓名	身份证号	职称	执业资格证号	注册执业证号
1						
2						
3						
4						
5						
.....						

注：1、需提供上表中全部人员的身份证、相关证书资料及其 2023 年 1 月、2 月、3 月任意一个月的本人在投标单位（或其分支机构）缴纳社保的证明复印件加盖单位公章，如达到法定退休年龄，无法提供该社保证明的，须提供本人与投标单位劳动关系证明。

2、投标人拟派专职监理人员多于上表人数或一个人具备多个执业资格的，可将表格自行扩展后填写并提供相关资料予以证明。

3、派驻现场的监理人员需与本表中填写的监理人员一致。

投标人（盖章）

法定代表人：（亲笔签名）

日期： 年 月 日



附件 2：投标文件（副本）封面格式

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 监理

商  
务  
投  
标  
文  
件

（副本）

投 标 人： \_\_\_\_\_（单位盖章）

法定代表人： \_\_\_\_\_（亲笔签名）

总监理工程师： \_\_\_\_\_（亲笔签名）

日 期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件 3：技术文件（正本）封面格式

监理

---

技  
术  
投  
标  
文  
件

（正本）

附件 4：技术文件（副本）封面格式

\_\_\_\_\_  
监理

技  
术  
投  
标  
文  
件

（副本）

# 第四部分 评标办法

## (综合评估法)

### 1. 评标委员会及其职责

1.1 评标委员会由招标人根据招投标相关法律法规依法组建，负责评标活动。

1.2 评标委员会应坚持“公开、公正、公平、诚信、科学、择优”的原则，根据评标办法，对投标文件进行认真评审，完成评标报告；向招标人报告评审意见，推荐综合得分由高至低排序的前一~三名为第一中标候选人、第二中标候选人和第三中标候选人。

### 2. 评标依据

评标委员会根据有关招投标相关法律法规的规定。

### 3. 评标专家守则

3.1 所有参加评标的专家必须遵守国家、地方政府制定的有关工程招标投标的法则、规定，遵守有关工程招标投标的保密制度；如有违反者，给予行政处分；情节严重，构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。

#### 3.2 参与评标专家：

3.2.1 必须遵守评标纪律、不得泄密；

3.2.2 必须公正、不得徇私；

3.2.3 必须科学、不得草率；

3.2.4 必须客观、不得带有成见；

3.2.5 必须平等、不得强加于人；

3.2.6 必须严谨、不得随意马虎。

### 4. 开、评标程序

#### 4.1 开标程序：

4.1.1 开标由招标人或招标代理主持；

4.1.2 由招标人或其推选的代表检查投标文件的密封情况，也可以由招标人委托的公证机构检查并公证；

4.1.3 投标截止期前，各投标人递交投标文件至招标文件规定的投标地点。投标人代表凭法定代表人证明书原件、法定代表人授权委托书原件（仅限于法定代表人不出席而委托授权代表出席开标会的）、本人第二代身份证原件递交投标文件，招标人进行检验确认有效后，才接收其投标文件；

4.1.4 若投标人代表对开标过程提出异议，该投标人代表须同时出示本人第二代身份证原件；

4.1.5 开标，由招标代理宣读 a、投标人名称；b、标书密封情况；c、投标报价等主要内容以及开标记录表中的其他必要内容；

4.1.6 招标代理对开标过程进行记录，并存档备查，投标人在开标记录上签字；

4.2 若出现商务投标文件未按本文件第二部分“投标须知”第9.1条“投标文件的份数和要求”提交投标文件、未按本文件第二部分“投标须知”第10条“投标文件的密封与标志”进行装订密封与标志的，招标人将拒绝接收其投标文件；

4.3 招标代理将上述符合要求的投标文件，送至评标委员会进行评审。

4.4 评标程序：

4.4.1 技术投标文件评审（暗标评审）；

4.4.2 投标人资格审查；

4.4.3 投标文件符合性审查；

4.4.4 商务投标文件综合评审；

4.4.5 计算投标人总得分（投标人总得分=技术得分+商务得分）；

4.4.6 完成评标报告，向招标人推荐中标候选人。

## **5. 技术投标文件评审（暗标评审）。**

技术文件送达评标地点前不得启封。技术文件送达评标地点后，立即由交易中心工作人员启封并编号，技术文件的正本、副本的编号应当一致。编号时评标委员会成员应当回避，编号工作完成后，技术文件的正本封存，技术文件的副本交给评标委员会评审。

（1）评标委员会成员首先对每个投标人的技术文件有效性进行评审：

未出现标注投标人名称、派驻人员名称或其它任何可以辨认投标人及派驻人员身份的符号或标记；实质性响应招标文件对技术文件的其他要求，未有招标文件规定的其他无效标条款的情况。

（2）评标委员会各成员根据评分表独立评分，所有评委的评分的算术平均值为投标人的技术标得分（技术标分值四舍五入保留小数点后两位数字）。

（3）揭晓投标人名称。评标委员会评审完技术文件得分后，启封技术文件的正本核对投标人身份。评标委员会当众公开宣读技术文件正本的编号，核对技术文件正本与副本是否一致，揭晓投标人名称，记录投标人的技术标得分。

## **6. 评标细则**

6.1 评标委员会按资格审查的标准对所有递交投标文件的投标人进行审查。投标文件中全部符合《资格审查表》中情形的，为资格审查合格。否则为资格审查不合格，经评标委员会认定后，其投标文件将被拒绝。如评标委员会成员的评审意见不一致时，以评标委员会过半数成员的意见作为评标委员会对该情形的认定结论。资格审查完成后，评标委

员会汇总资格审查情况，编写资格审查报告。如在所有的投标人中资格审查合格的投标人不足三名时，应重新招标。

6.2 由评委对通过资格审查的各投标文件的符合性进行审查（详见《符合性审查表》），对通过符合性审查的投标文件再进行综合评审。符合性审查不进行详细打分，标准只有通过与不通过之分。

6.3 综合评审采用百分制评分法，主要对投标人的企业业绩、奖项、项目负责人业绩、奖项、团队实力、企业信誉、投标报价等方面进行评议。具体评分标准（详见《商务文件评分表》）。

#### 6.5 监理报价的算术复核

投标文件符合性审查后综合评审前，评标委员会将对确定为实质上响应招标文件要求的投标文件中的监理报价进行复核，出现以下情况时，应如下处理：

6.5.1 用数字表示的数额与用文字表示的数额不一致时，以文字数额为准。

#### 6.6 综合评分要求

6.6.1 评委应严格按照本评标办法对投标文件独立进行评议，作出个人评价；

6.6.2 评委按照个人评议情况对各分项内容进行各自记名打分；

6.6.3 评标委员会各成员根据评分表独立评分，所有评委的技术评分算术平均为投标人的技术部分得分（技术部分分值四舍五入保留小数点后两位数字）

6.6.4 评标委员会各成员根据评分表独立评分，所有评委的商务评分算术平均为投标人的商务部分得分（商务部分分值四舍五入保留小数点后两位数字）。

6.6.5 投标人总得分=技术得分+商务得分（分数出现小数点时，保

留小数点后二位，第三位小数四舍五入）。

6.7 评标委员会依据有关法律、法规和招标文件的规定对投标文件进行评审，经评审有效的投标人不足 3 家时，则按照有关法律法规重新组织招标。

## **7. 推荐中标候选人**

中标候选人排序：评标委员会对所有符合要求的投标文件，根据评标办法进行综合评定，并按照招标文件中规定的评标办法，推荐综合得分最高的投标人为第一中标候选人，得分次高的投标人为第二中标候选人，依次类推。如果综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以技术部分得分高的优先；如果技术部分得分也相等，则由评标委员会按照少数服从多数的原则投票决定中标候选顺序。

## **8. 确定中标人**

招标人根据评标委员会提供的评标报告确定中标候选人。但在签订合同前的任何时候，评委、招标人以及其他人员发现投标人在招标过程有弄虚作假行为、虚报资料情况，一经查实，立即取消其中标人资格。

附表 1

技术文件（监理大纲）评分表（满分 10 分）

类别	分项内容	最高分	评分说明	满分
监理大纲 (10 分)	投资控制措施	1.5	要求明白明确、方法合理可行、措施具体、针对性强。措施为优得 1.5 分；措施为良得 1 分；措施为一般得 0.5 分；不提供不得分。	1.5
	进度控制措施	1.5	要求明白明确、方法合理可行、措施具体、针对性强。措施为优得 1.5 分；措施为良得 1 分；措施为一般得 0.5 分；不提供不得分。	1.5
	质量控制措施	1.5	要求明白明确、方法合理可行、措施具体、针对性强。措施为优得 1.5 分；措施为良得 1.0 分；措施为一般得 0.5 分；不提供不得分。	1.5
	安全文明控制措施	1.5	要求明白明确、方法合理可行、措施具体、针对性强。措施为优得 1.5 分；措施为良得 1 分；措施为一般得 0.5 分；不提供不得分。	1.5
	合同管理、信息管理、组织协调	1.5	要求明白明确、方法合理可行、措施具体、针对性强。措施为优得 1.5 分；措施为良得 1 分；措施为一般得 0.5 分；不提供不得分。	1.5
	重难点控制措施	1.5	要求明白明确、方法合理可行、措施具体、针对性强。措施为优得 1.5 分；措施为良得 1 分；措施为一般得 0.5 分；不提供不得分。	1.5
	合理化建议	1	要求明白明确、方法合理可行、措施具体、针对性强。优得 1 分；良得 0.6 分；一般得 0.2 分；不提供不得分。	1

附表 2: 商务文件综合评分表 (90 分)

	分项类别	评分说明
商务评分 (90分)	企业业绩 (10分)	2019年1月1日至今完成过得类似房屋建筑工程监理项目且工程造价≥15000万元的, 每个得2分, 本项最高得分10分。 注: 须附中标通知书、监理合同关键页及竣工验收报告复印件加盖公章, 否则不得分。时间以竣工验收报告注明的验收时间为准。)
	企业奖项 (8分)	1、2019年1月1日至今, 投标人监理过质量合格的房屋建筑类工程获得过省级或以上奖项的, 每项得1分, 最高得6分; 2、2019年1月1日至今, 投标人监理过质量合格的房屋建筑类工程获得过市级奖项的, 每项得0.5分, 最高得2分。 本项最高得分8分。 注: (1) 同一项目获得多个奖项的按最高得分计算, 不予重复计分。 (2) 须提供相关证明文件复印件并加盖公章。
	总监理工程师 (10分)	拟派本项目总监理工程师资历: 1、拟派本项目的项目总监具备建筑工程中级工程师或以上职称的得6分; 2、2019年1月1日至今以项目负责人身份监理承担过房屋建筑工程类业绩且工程造价≥15000万元的, 每项得分4分, 最高得4分。 本项最高得分10分。 注: 提供中标通知书、合同复印件加盖公章。
	企业信誉 (2分)	1. 2019年1月1日至今, 投标人具有较强管理创新能力承担本工程的管理工作, 评定为“高新技术企业”的得1分。 2. 投标人参加省级企业诚信兴商工作(包含评为省级或以上诚信示范企业)连续十年(不含十年)以上的单位得1分。 注: 须提供证书复印件。
	投标报价 (60分)	监理费报价(用百分比表示), 投标单位投标报价只报投标监理费浮动系数, 监理费浮动系数范围为(-10%≤a≤0%), 超出此报价范围的投标报价将不参与评标。 评标参考价=取所有有效投标人的投标报价(大于五家投标单位时, 去掉一个最高投标报价和一个最低投标报价。小于等于五家投标单位时, 全数计算)的算术平均值作为评标参考价, 投标报价得分以评标参考价作为计算各有效投标报价得分的基础, 当有效投标报价等于评标参考价时得60分, 有效投标报价与评标参考价相比, 每高于1%扣0.5分, 每低于1%扣0.5分。(评分如出现小数点, 则保留小数点后两位, 第三位四舍五入) 报价得分计算公式: $M = N -  P - Q  \times F \times 100$ 其中 M: 投标人投标报价得分 N(分): 60分; P(%): 投标文件通过初步评审的有效投标报价; Q(%): 评标参考价; F: 偏离扣分分值, 当 P≥Q, F=0.5; 当 P<Q, F=0.5。 注: 计算值按四舍五入法保留两位有效小数。本项最高得分60分。

备注: 本附表所述奖项如变更奖项名称或用另一奖项取代的, 需提供奖项颁发机构的证明文件。

<b>国奖</b>		
鲁班奖	国家优质工程奖	中国土木工程詹天佑大奖
全国建筑工程装饰奖	中国安装之星	中国钢结构金奖
全国市政金杯示范工程		
<b>省奖</b>		
长城杯（北京）	阿房宫奖（陕西）	钱江杯（浙江）
白玉兰杯（上海）	西夏杯（宁夏）	杜鹃花杯（江西）
海河杯（天津）	飞天奖（甘肃）	楚天杯（湖北）
巴渝杯（重庆）	江河源杯（青海）	芙蓉奖（湖南）
龙江杯（黑龙江）	天山奖（新疆）	天府杯（四川）
长白山杯（吉林）	雪莲杯（西藏）	云南省优质工程（云南）
世纪杯（辽宁）	安济杯（河北）	黄果树杯（贵州）
草原杯（内蒙古）	中州杯（河南）	金匠奖（广东）
汾水杯（山西）	扬子杯（江苏）	广西优质工程奖（广西）
泰山杯（山东）	黄山杯（安徽）	闽江杯（福建）
绿岛杯（海南）	省建设工程优质奖	
<b>市奖</b>		
市建设工程优质奖（须是市级建筑业协会或监理协会颁发的奖项）		

# 第五部分 监理合同

(GF—2012—0202)

## 建设工程监理合同 (示范文本)

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局

# 第一部分 协议书

委托人（全称）：\_\_\_\_湛江城发润德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，双方就下述工程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：颐盛芸花园建设项目（监理）
2. 工程地点：湛江市赤坎区北桥街道东盛路以南，华田路以西
3. 建设内容及规模：

## 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（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 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）；
4. 专用条件；
5. 通用条件；
6. 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：\_\_\_\_\_，签字笔迹：\_\_\_\_\_。

## 五、签约酬金

签约酬金含税合同价（大写）：\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_）。如在工程实施服务期内，非

监理人原因造成工程未完工，使监理人的工程实施服务期限出现延长，监理人的责任期也应相应延长。当所延长时间在 3 个月内（含 3 个月）时，监理酬金总额不作调整；当延长时间超过 3 个月时，自第 4 个月起所延长的工程实施服务期时间，委托人将按以下方式给监理人计算补偿监理酬金：超过部分按监理人实际投入现场的各专业类别人员数量及时间乘以附录 C 中约定的各专业类别人员工资（月/元）计算补偿监理酬金。同时，延期期间的人员服务标准不得降低。

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：\_\_\_\_\_。
- (3) 保修阶段服务酬金：\_\_\_\_\_。
- (4) 其他相关服务酬金：\_\_\_\_\_。

## 六、期限

1. 监理期限：自\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日始，至\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。
2. 相关服务期限：
  - (1) 勘察阶段服务期限自\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日始，至\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。
  - (2) 设计阶段服务期限自\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日始，至\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。
  - (3) 保修阶段服务期限自\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日始，至\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。
  - (4) 其他相关服务期限自\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日始，至\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

## 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：湛江市。

3. 本合同一式\_\_\_\_份，具有同等法律效力，双方各执\_\_\_\_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

代理人：（签字）\_\_\_\_\_

代理人：（签字）\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

## 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 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 and 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。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。

6.3.2 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。

6.3.3 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。

6.3.4 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。

6.3.5 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

#### 1.1 解释

1.1.1 本合同文件除使用中文外，还可用\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

1.1.2 约定本合同文件的解释顺序为：本合同协议书、合同专用条款、合同通用条款、标准规范及有关文件。

### 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：本工程的质量、工期、投资、施工安全等方面的监控直至工程竣工验收及缺陷责任期等。

2.1.2 监理工作内容还包括：按照本合同要求及《建设工程监理规范》（GB50319-2013）的规定对本项目工程进行监理；审查设计文件和施工组织设计文件、控制工程质量、投资、工期，监督、管理建设工程合同的履行，以及组织协调委托人与工程建设有关各方的工作关系等。

监理人员对本工程的材料要进行质量监督、检查、验收。对工程签证必须严格把关，杜绝随意签证的现象。不能未经委托人及有关部门包括财政部门的同意就授意施工单位搞设计范围之外的建设。

#### 2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：（1）国家的法律、行政法规、国家、省、市的现行规范和规定；（2）施工承包合同规定的部门规章或工程所在地的地方性法规、地方性规章。

2.2.2 相关服务依据包括：（1）国家的法律、行政法规、国家、省、市的现行规范和规定；（2）施工承包合同规定的部门规章或工程所在地的地方性法规、地方性规章。

#### 2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 更换监理人员的其他情形：本项目应根据投标人员配备相应专业的监理人员，如更换监理人员时，须书面通知委托人并经其同意。

#### 2.4 履行职责

2.4.1 对监理人的授权范围：投资控制、质量控制、进度控制；合同管理、信息管理、安全管理，项目内部关系协调。

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。

2.4.2 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：监理人发现承包人的人员不能胜任本职工作的经发发包人同意，有权要求承包人更换。

#### 2.5 提交报告

2.5.1 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：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：监理规划、监理实施细则；进场后的七天内提交一式三份；监理月报：每月 30 日提交一式三份；各单位工程的基础、主体、单位工程质量评估报告一式三份；单位工程施工阶段监理工作总结一式三份。

#### 2.6 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： / 。

监理人应在本合同终止后 7 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：合同终止 7 天内当面移交。

### 3. 委托人义务

#### 3.1 委托人代表

委托人代表为：\_\_\_\_\_。

#### 3.2 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，如因监理工作不到位或者不作为造成经济损失的，则监理人对直接经济损失承担连带赔偿。

### 5. 支付

#### 5.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：/，汇率为：/。

#### 5.2 支付酬金

正常工作酬金的支付：

支付次数	支付时间	支付比例	支付金额（元）	备注
首付款	本合同签订后 30 天内	10%		
月度款	本合同签订后次月每月 15 号前	4%		达到合同支付比例 80%后停止支付
最后付款	竣工验收后 10 天内	15%		
总包结算完成	总包结算完成	5%		
创优奖励	项目获“双优”工地奖项		额外奖励 1.5 元/ 每平方米	

### 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。

### 7. 争议解决

#### 7.1 调解

本合同争议进行调解时，可提交/进行调解。

#### 7.2 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。



--	--	--	--

**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			
2. 生活用房			
3. 试验用房			
4. 样品用房			
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			
2. 工程勘察文件			
3. 工程设计及施工图纸			
4. 工程承包合同及其他相关合同			
5. 施工许可文件			
6. 其他文件			

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

**附录 C 各专业人员数量表**

**工程量清单报价表**

序号	施工阶段	工程量（人）	暂定服 务时间 （月）	人员工资（元/月）	合价（元）	备注
1	总监					
2	总监代表					
3	土建监理工程师					
4	机电监理工程师					
5	安全监理工程师					
6	土建监理员					
7	机电监理员					
8	安全监理员					
9	资料管理员					
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26		合计				
27		免费赠送服务期		个月		
	备注	本工程承包单位须提供增值税专用发票				
1	本工程采用人员工资包干的形式，实际人数及服务时间按照实际发生计算。人员工资包含：正常工作日工资、为满足工程需要而进行的必要加班工资（日常加班及节假日加班均包含在内）、企业管理费、利润、税金等所有相关费用。					
2	人防监理的报建配合费用也包含在单价中。					
3	监理单位现场办公场所、办公用品配备、驻场人员食宿安排等均包含在综合单价中。					
4	项目竣工验收监理撤场后，项目后期的结算资料签署等配合工作监理须无偿配合完成。					
5	实际监理人员根据项目实际工作需要调整最高不超 人，若超出则超出部分将不予计算费用。					
6	本工程到交易中心办理招标代理的相关费用也包含在本次报价中。					

## 附录 D 颐盛芸花园监理合同要求

### 一、监理机构人员配置及要求：

序号	岗位/职务	职称/执业资格要求	人数	备注说明
1	监理总监（要求驻场）	注册监理总监工程师	1	
2	土建专业监理工程师	中级	1	
3	水电专业监理工程师	中级	1	
4	土建监理员	初级	1	
5	安全监理员	安全监理员证	1	
6	资料员		1	

注：

- 1、原则上要求总监驻场办公，如特殊情况总监长时间不驻场，需要委派有经验的监理总代负责主持现场工作，具体详附表《颐盛芸花园工程监理人员配置要求表》
- 2、甲方项目部提供办公场地给项目监理机构，其它办公用品、工具等由项目监理机构自备，监理人员住宿、外出培训学习等费用由项目监理机构自行负责；监理人员就餐可以安排在甲方/总包单位项目部饭堂，并支付合理饭堂费用；
- 3、项目监理机构配备人员必须全部人证合一持证上岗，总监、土建、水电专监、安全监理员必须大专或以上学历。总监须具备较高的组织协调能力；其他须有从事建筑行业三年及以上的工作经验；
- 4、总监理工程师原则上仅能担任本项目，且要求驻场，如外出请假/年假须以书面形式上报甲方项目部并经同意方可执行；其他所有人员，均须专职在岗，不得兼任其他项目任何职务；如需对人员安排变更，必须提前一周以书面形式上报甲方项目部并经同意方可执行；
- 5、总监理工程师必须按监理合同要求驻场，如果监理合同未作规定，每周到场必须不少于三次，总监理工程师必须全力配合甲方项目质量、安全管理，对达不到要求的总监理工程师，甲方项目部有权要求监理公司进行人员更换；
- 6、所有现场配备的监理人员全部要得到甲方项目部的面试认可；甲方项目部所有工程师参与对监理个人每月进行评价，根据监理工作表现，较差的进行末位淘汰制度；
- 7、项目监理机构有权发布开工令、停工令、复工令，并根据项目施工情况有权向政府建设部门上报质量安全施工情况，但必须事先向甲方项目部沟通及报告；
- 8、项目监理机构的监理人员必须按合同约定的要求进行配备，甲方项目部有权对监理人员技术及管理能力进行评估，甲方项目部有权要求更换不合格的监理人员；
  - (1) 专业水平达不到岗位要求、工作责任心不强的监理人员；

- (2) 不能积极配合甲方正常工作者；
- (3) 违反甲方或乙方工地现场管理规定者；
- (4) 无证上岗者（适用于按规定必须有上岗证）；
- (5) 与合同附表的人员架构中不符的人员；
- (6) 经甲方考核，对图纸、施工方案、建筑做法、变更不熟悉的监理员。

9、所有监理人员工作时间每天按时打卡，未打卡或代打卡按旷工处理，监理费用相应予以扣除；

10、项目开发周期内，法定节假日及周末需安排相关人员值班，值班人数不少于监理总人数的 50%，并根据施工进度，在非上班时必须按要求配备旁站监理人员值班，每月月初上报本月值班表由甲方项目部审批后执行。

## 二、监理工作范围和内容

（一）项目监理机构必须严格按监理合同的监理工作范围和内容进行监理，监理工作范围和内容包括项目红线内外所有工程；

（二）项目暂定是毛坯竣备，项目监理机构必须对所涉及工程内容进行全面监理，并完善相关资料；

（三）协助甲方项目部组织及主持工程例会、质检、安检智能检查等会议，会议纪要应由总监理工程师签认；

（四）自监理机构进场开展工作至销售合同约定交楼日后三个月内涉及的所有工程、交楼和维保修工作，其中包含了交楼前分户验收和整改跟进、交楼陪同验房、集中交楼维修问题跟进和销单、交楼后三个月内维修满意度维护等；

（五）主持、协助甲方项目部完成交楼前分户验收和整改跟进工作，包括户内单元和公共区域的问题查验、整改单录入和派单、整改过程跟进、复检和关单；

（六）主持、协助甲方项目部完成在客户预验收、正式交楼阶段陪同客户验房，做好交楼客户服务、问题登记和录单派单工作；

（七）主持、协助甲方项目部完成集中交楼和交楼后三个月内的维修问题跟进和销单，包括检查工程状况、鉴定质量问题责任、保修期内督促承包人进行保修、对维修问题进行复检以及跟进客户验收工作；

（八）主持、协助甲方项目部完成交楼后的维修服务满意度维护相关工作；

（九）协助甲方项目部对总包单位提交的进度款、工程量等进行审核；

（十）按要求督促施工单位做好各项工程质量、安全技术交底；认真审批工程施工组织设计、技术方案和施工进度计划是否合理，以保质量、保安全、保工期和降低成本的原则，向承包单位提出意见，并向甲方项目部提出书面报告；

（十一）及时审核施工单位危大工程施工方案，并按要求督促做好专家论证；

(十二) 参加建设单位主持的图纸会审和设计交底会议，监理人员必须对所有图纸进行认真审核，发现问题、解决问题，将设计缺陷消灭在施工之前，防止造成不必要的施工错误及返工现象；

(十) 其他或《中华人民共和国建筑法》、《工程质量管理条例》和《建设工程监理规范》等规定事宜；

### **三、监理合同工期要求：**

1、监理合同工期暂定为 550 个自然日（自合同签订起计算），具体以合同为准；

### **四、监理费用支付及处罚要求：**

#### **1、监理费用支付**

(1) 监理费用支付自监理单位进场之日起计，按月度支付进度款；

(2) 合同款申报，监理单位应于当月 20 日前向甲方项目部申报当月合同款，甲方项目部下个月 25 日前支付。若监理单位当月 20 日后再申报当月合同款，则顺延至下个月审批，次月 25 日前支付当月合同款，或以合同签订为准；

#### **2、处罚要求**

(1) 监理单位须按监理合同要求驻场，若考勤无故缺席，经口头/书面警告无效，处罚 10000 元/次；其他人员处罚 2000 元/次；

(2) 项目建设过程中，出现安全质量事故，被集团或政府通报、约谈，违反《廉洁合作协议书》相关规定的行为处罚 5000 元/次；

(3) 由于图纸不熟、不按图施工、管理不到位，所导致的施工错误及返工，经核实，处罚 1000 元/次；

(4) 政府建设部门、集团的质量检查，总监理工程师必须到场，并在检查前驻场督促全面排查质量问题，未征得甲方项目部许可缺席，处罚 3000 元/次；

### 颐盛芸花园工程监理人员配置要求表

工程名称		颐盛芸花园建设项目														监理合同建筑面积		8.45 万 m <sup>2</sup>				
序号	年	2023										2024										合计
	月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	施工阶段	地下室施工阶段			主体结构施工阶段							精装修及安全阶段							验收阶段		月数合计	
1	注册总监理工程师 (要求驻场)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	20
2	土建专业监理工程师 (总代)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	19
3	水电专业监理工程师	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	17
4	土建监理员	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	13
5	安全监理员	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	19
6	资料员	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	19
月度合计		2	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5	3	107	
后期结算阶段监理需无条件配合																						

