

标段编码：[JBFJ2500543-02JLGH](#)

招标文件

招标人（招标代理）：[江苏建科工程咨询有限公司](#)（加盖电子印章）



目 录

招标文件	4
第一卷	4
第一章 招标公告（适用公开招标）	4
第二章 投标人须知	12
投标人须知前附表	12
投标人须知正文	23
开标一览表	33
第三章 评标办法	34
评标办法前附表	34
评标办法正文	39
第四章 合同条款及格式	44
第二卷	103
第五章 委托人要求	103
第三卷	105
第六章 投标文件格式	105
封面	107
目录	105
一、投标函及投标函附录	109
（一）投标函	109
（二）投标函附录	111
二、法定代表人身份证明	112
二、授权委托书	113
三、联合体协议书	114
四、投标保证金	114
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书	115
五、费用清单	116
六、资格审查材料	117
（一）基本情况表	117
基本情况表	117
（附件）企业相关证明证照文件	117
（附件）企业资质	117
（附件）企业证书	117
（附件）企业信用管理档案	117
（二）近年财务状况表	118
近年财务状况表	118
（附件）财务状况	118
（三）近年完成的类似项目情况表	119
近年完成的类似项目情况表	119
（附件）企业近年完成的类似项目情况	119
（附件）项目负责人近年完成的类似项目情况	119
（四）正在监理和新承接的项目情况表	120
（五）信誉资料表	121
信誉资料表	121
（附件）企业获奖情况	121
（附件）总监理工程师获奖情况	121
（六）拟委任的主要人员汇总表	122
拟委任的主要人员汇总表	122
（附件）基本信息	122
（附件）资格证书	122

(附件) 社保	122
(七) 主要人员简历表	123
主要人员简历表	123
(附件) 基本信息	123
(附件) 资格证书	123
(附件) 社保	123
(附件) 业绩	123
(八) 拟投入本项目的试验检测仪器设备表	124
七、监理大纲	126
八、其他资料	126
第七章 其他	127

第一章 招标公告

(江北分中心) [南京江北新区No. 新区2023G08地块项目](#) [监理](#) 招标公告

标段编码: [JBFJ2500543-02JLGH](#)

1. 招标条件

本招标项目 [南京江北新区No. 新区2023G08地块项目](#) 已由 [南京江北新区管理委员会行政审批局](#) 以 [宁新区管审备\(2025\)223号](#) 批准建设, 项目业主为 [南京昕辉房地产开发有限公司](#), 建设资金来自 [国有\(非政府投资\)](#), 项目出资比例为 [国有\(非政府投资\):100.00%](#), 项目已具备招标条件, 招标人为 [南京昕辉房地产开发有限公司](#)。现对该项目 [监理](#) 进行公开招标。

[江苏建科工程咨询有限公司](#) 受招标人委托负责本工程的招标事宜。

2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点: [G08地块](#)

2.2 招标范围: [南京江北新区No. 新区2023G08地块项目](#) [监理](#) 包括但不限于土方工程、桩基工程、地基基础工程、围护结构、人防工程、主体结构工程、屋面工程、门窗工程、楼地面工程、建筑物内外的消防、电梯、给排水、供电、电气、防雷、通风、空调、采暖、煤气、弱电、通讯、动力、智能化、内外粉刷、装饰, 住宅精装修、公用部位装修以及样板房装修、公共辅助设施部分、围墙、门卫、道路、路灯、景观小品、地下管网、广场铺装、景观设施、广告包装、所有基础设施和公建配套工程、绿化工程、与绿化有关的设备及上下水管道、新材料、新技术(包括工程中所有应用项目)等施工前期准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段及保修阶段的全过程监理, 包含对工程进行质量、进度、投资、安全及环境五控制, 合同管理、信息管理, 协调施工现场各方面关系, 以及在工程实施过程中各种工程变更、索赔、验收及配合竣工结算、决算审计以及与本项目相关服务类合同全过程管理等均属于本项目 [监理](#) 范围。

2.3 服务期限: [1100](#) 日历天

2.4 合同估算价: [2,470,000.00](#) 元

2.5 招标项目类型: [房屋建筑](#)

2.6 工程规模: [本项目主要建设住宅及相关配套设施, 总建筑面积约12.7万m², 其中地上建筑面积约9万m² \(包括住宅、架空层、配电房及开闭所、垃圾分类收集用房、居家养老服务用房、物业管理用房、快件服务用房、消控室、门卫等\), 地下建筑面积3.7万m² \(包括机动车库和非机动车库等\), 最高层数25层。](#)

2.7 其他说明: [无](#)

3. 投标人资格要求

3.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉:

资质要求：具备建设行政主管部门颁发的房屋建筑工程专业甲级及以上或监理综合资质证书。（相关材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）

业绩要求：自2020年4月1日（含）以来，总监监理过单项合同建筑面积在76000平方米及以上的房屋建筑工程业绩（厂房、仓储除外）。（须提供中标通知书、监理合同、工程竣工验收证明材料，三者缺一不可。如提供的证明材料数据出现不一致，时间以竣工验收证明材料中竣工验收时间为准；建筑面积以监理合同为准，提供的证明材料必须反映出以上相关数据和内容，否则视为未提供。相关材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。资格审查业绩与评分办法中的业绩不可兼得。）

总监理工程师资格要求：具备国家注册监理工程师(含)以上并且注册专业为房屋建筑工程监理工程师资格（相关材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）

其他要求：1、潜在投标人的单位名称必须与营业执照及资质证书上名称一致，如果不一致，视为资格审查不合格。

2、投标申请人须提供拟投入本工程的项目总监与投标申请人签订的有效劳动合同及社保机构出具的（2024年11-2025年4月）为其缴纳的养老保险缴费证明材料（劳动保障部门出具的社保证明材料，须加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章）。事业单位或军队编制人员若无法提供社保证明，须提供所在单位上级人事组织或编制主管部门出具的人员编制核准证明材料（证明材料由投标人自行编入至投标文件中，未提供将作为资格审查不通过处理）。

3、在资格审查时，若投标人或项目总监是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作资格审查不通过处理。（红、黄牌警示信息以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准。）

4、项目总监未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下两种情形，符合并提供承诺书）：（1）未同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；（2）未将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。

5、拟参加本工程投标的总监不得有在监工程项目。（符合并提供承诺书，未提供承诺书或项目总监有在监项目的，均按资格审查不通过处理。）

6、本项目执行《江北新区建设工程质量安全精细化管理“红黑榜”实施细则》（宁新区精推办〔2021〕1号），按照文件规定，在江北新区精细化管理通报中被限制投标的黑榜单位，若仍参与投标的，招标人将直接拒绝其投标。

7、投标人请将最新版本的相关证书材料上传至投标文件中，确保材料真实有效，一旦发现证书失效，本次投标无效。

8、如因企业相关信息变更（包括企业名称变更、经营范围变更、注册资本变更、法人变更）需要营业执照、资质证书等需同步变更的，均应提供最新的证书（证件）。如果相关证书（证件）已经完成变更但仍使用变更前的证书投标的，视为未提供。

9、按投标人须知前附表补充内容第10.9给定格式提供“资格审查承诺书”。

10、因系统限制，评标办法备注详见投标人须知前附表补充内容第10.4条款。

3.2 本次招标是否接受联合体投标： 否

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间：本公告发布之日起至投标截止之日止。

4.2 招标文件获取方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”免费获取；本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”选用：“宁易新”招标投标交易系统(网址)：<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njxm-prod/gdebs-login-web/login>。

5. 投标文件的递交

- 5.1 投标文件递交截止时间：[2025-05-29 09:20:00](#)。
- 5.2 投标文件递交方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”递交。
- 5.3 逾期递交的投标文件，招标人不予受理。

6. 资格审查办法

本项目采用资格后审方式进行资格审查。

7. 评标方法

- 7.1 本标段采用的评标办法：[综合评估法](#)

是否评定分离：否

- 7.2 具体评标办法：

条款号	条款内容	编列内容
2.2.1	分值构成（总分100分）	资信业绩部分：17.00 分 监理大纲部分：16.00 分 投标报价：41.00 分 其他评分因素：26.00 分
2.2.2	评标基准价计算方法	方法四（须填写最高投标限价）： 以有效投标文件的投标报价算术平均值为A，最高投标限价为B，则：评标基准价=A×Q1+B×Q2。Q2=1-Q1，Q1的取值范围为10%，15%，20%，25%，30%；Q1值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定。评标价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的，相应扣减得分。计算算术平均值A时，若有效投标文件<7家时，取所有有效投标价的算术平均值，若7≤有效投标文件<10家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价后取算术平均值；若有效投标文件≥10家，应去掉其中二个最高价和二个最低价后取算术平均值。 评标后评标基准价调整方式： 评标委员会在评标报告签字后，上述方法三、方法四的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变，但评标过程中的计算错误可作调整。
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式	偏差率=（投标报价-评标基准价）/评标基准价×100%
条款号	评分因素	评分标准
2.2.4 (1)	资信业绩评分标准	企业业绩(0-4.00) 自2020年4月1日（含）以来，投标人监理过单项合同建筑面积在76000平方米及以上的房屋建筑工

			程业绩（厂房、仓储除外）的得4分，满分4分。 （须提供中标通知书、监理合同、工程竣工验收证明材料，三者缺一不可。如提供的证明材料数据出现不一致，时间以竣工验收证明材料中竣工验收时间为准；建筑面积以监理合同为准，提供的证明材料必须反映出以上相关数据和内容，否则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。资格审查业绩与评分办法中的业绩不可兼得。）
		监理设施与设备 (0~8.00)	现场配备经纬仪、水准仪、测距仪、游标卡尺、卷尺、电脑、打印机、数码相机的得8分，少一项扣1分，扣完为止。（以加盖投标人公章的承诺书签为准，扫描件编辑至投标文件中）
		投标人信用评价结果 (0~5.00)	信用评价结果所占权重：5%，使用南京市城乡建设委员会信用评价结果，信用评价得分=信用评价结果*信用评价结果所占权重。
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	
2.2.4 (2)	监理大纲	监理大纲内容齐全、结构完整、重点突出、符合规范、针对性强 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		质量控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		进度控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		投资控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		安全控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		合同与信息方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		施工现场组织协调方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		针对本项目特点、难点和重点制定的措施针对性强，提出的合理化建议具体可行 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均	

2.2.4 (3)	投标报价评分标准	评标价等于评标基准价的得满分，每高于评标基准价1%扣0.2分（0.1分～0.3分），每低于评标基准价1%扣0.1分（0.1分～0.3分）。正偏离和负偏离的扣分标准可以不一致，偏离不足1%的，按照插入法计算得分。	
2.2.4 (4)	其他因素评分标准	<p>监理机构人员（总监） (0~6.00)</p>	<p>(1) 其他执业资格：总监具有其他工程类注册执业资格证书的得3分。（其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分3分）。</p> <p>(2) 执业年限：总监执业年限满5年及以上的得3分，5年以下得1分。（执业年限以执业资格证书上的签发日期至投标截止日为准。相关证明材料均以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分3分）。</p>
		<p>监理机构人员（其他人员）：建筑工程类(含建筑工程、工民建、土木工程)专业监理工程师1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）</p>
		<p>监理机构人员（其他人员）：结构类专业监理工程师1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）</p>
		<p>监理机构人员（其他人员）：电气类(含电气技术、电气自动化、机电一体化)专业监理工程师1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）</p>
		<p>监理机构人员（其他人员）：暖通类专业监理工程师1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）</p>

		<p>监理机构人员（其他人员）：智能化类专业监理工程师1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）</p>
		<p>监理机构人员（其他人员）：人防工程或防护工程专业监理工程师1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）</p>
		<p>监理机构人员（其他人员）：工程监理与质量检测专业监理工程师1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）</p>
		<p>监理机构人员（其他人员）：装饰装修类专业监理工程师1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）</p>
		<p>监理机构人员（其他人员）：安全工程专业监理工程师1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）</p>
		<p>监理机构人员（其他人员）：工程造价专业监理工程师1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位</p>

			注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分)
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	

8. 发布公告的媒介

本次招标公告在[南京市公共资源交易中心网](#)、[江苏省公共资源交易中心网](#)和[江苏省建设工程招标网](#)等媒介上发布。

9. 其他

9.1 本工程采用远程不见面开标模式。投标人应在投标截止时间前登录招标文件载明的“南京智能开标大厅”网址，按系统提示完成开标流程。因投标人自身设施故障或自身原因导致无法完成投标的，由投标人自行承担后果。

9.2 投标人注意事项：

(1) 投标人须下载并安装“南京公共资源交易CA互联互通助手（新）”。

下载地址：<https://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

(2) 投标人须在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统登记企业相关信息。

登录地址：<http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F>

(3) 投标人需登录“宁易新”招标投标交易系统参与投标，网址为：

<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njxm-prod/gdebs-login-web/login>

(4) 投标人需登录南京智能开标大厅（新系统登录）参与开标活动，网址为：

http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login

(5) 投标人需通过以下地址下载“‘宁易新’招标投标交易系统投标文件编制工具”制作投标文件：<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

9.3 为避免投标单位因解密失败造成无效投标的情形，投标工具提供预解密功能，以验证递交的投标文件是否完整有效。操作注意事项如下：

(1) 预解密过程中，如出现异常问题，请联系投标工具公司进行排查处理。

(2) 投标文件递交后，可能会存在文件撤回重新制作上传的情况，请务必每次重新上传后，下载最新的文件进行预解密验证。

(3) 如投标文件递交后未进行文件预解密验证，可能会存在开标过程中因文件无法解密被退回处理的风险，后果需自行承担。

9.4 技术支持联系方式：

(1) “宁易新”招标投标交易系统及投标工具联系电话：025-69088960-7-2

(2) 江苏省公共资源交易经营主体信息库：025-83668675（工作时间：工作日8:30-18:00）

(3) 南京智能开标大厅联系电话：400-998-0000、025-68505877、68505828

(4) 国信CA联系电话：025-68505679

(5) CFCA联系方式：18061882568、4001662366

9.5 其他说明：[其他详见招标文件](#)

10. 联系方式

招标人：	南京昕辉房地产开发有限公司	招标代理机构：	江苏建科工程咨询有限公司
	中国（江苏）自由贸易试验区		南京市建邺区嘉陵江东街18号06
地址：	南京片区浦滨路211号基因大厦A幢8层8013室	地址：	幢13层
联系人：	袁科	联系人：	张骥
电话：	025-58195993	电话：	025-83278635、15152461493

招投标监督管理部门及电话：[南京市江北新区管委会建设与交通局](http://www.nj.gov.cn)（电话:025-88029903）

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

投标人须知前附表与正文内容相抵触的，以正文为准。

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称： 南京昕辉房地产开发有限公司 地址： 中国（江苏）自由贸易试验区南京片区浦滨路211号基 因大厦A幢8层8013室 联系人： 袁科 电话： 025-58195993
1.1.3	招标代理机构	名称： 江苏建科工程咨询有限公司 地址： 南京市建邺区嘉陵江东街18号06幢13层 联系人： 张骥 电话： 025-83278635、15152461493
1.1.4	招标项目名称	南京江北新区No. 新区2023G08地块项目
1.1.5	项目建设地点	G08地块
1.1.6	项目建设规模	本项目主要建设住宅及相关配套设施，总建筑面积约12.7万 m²，其中地上建筑面积约9万m²（包括住宅、架空层、配电房 及开闭所、垃圾分类收集用房、居家养老服务用房、物业管 理用房、快件服务用房、消控室、门卫等），地下建筑面积3 .7万m²（包括机动车库和非机动车库等），最高层数25层。
1.1.7	工程项目施工预计开工 日期和建设周期	计划工期：1100日历天；计划开工日期：2025-05-30；
1.1.8	建筑安装工程费/工程概 算	800,000,000元
1.2.1	资金来源及比例	本工程属于 国有（非政府投资） 国有（非政府投资）：100.00%

1.2.2	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	南京江北新区No. 新区2023G08地块项目监理包括但不限于土方工程、桩基工程、地基基础工程、围护结构、人防工程、主体结构工程、屋面工程、门窗工程、楼地面工程、建筑物内外的消防、电梯、给排水、供电、电气、防雷、通风、空调、采暖、煤气、弱电、通讯、动力、智能化、内外粉刷、装饰，住宅精装修、公用部位装修以及样板房装修、公共辅助设施部分、围墙、门卫、道路、路灯、景观小品、地下管网、广场铺装、景观设施、广告包装、所有基础设施和公建配套工程、绿化工程、与绿化有关的设备及上下水管道、新材料、新技术（包括工程中所有应用项目）等施工前期准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段及保修阶段的全过程监理，包含对工程进行质量、进度、投资、安全及环境五控制，合同管理、信息管理，协调施工现场各方面关系，以及在工程实施过程中各种工程变更、索赔、验收及配合竣工结算、决算审计以及与本项目相关服务类合同全过程管理等均属于本项目监理范围。
1.3.2	服务期限要求	服务期限： 1100 日历天
1.3.3	质量标准	符合国家质量验收标准

1.4.1

投标人资质条件、能力、信誉

- 资质要求：具备建设行政主管部门颁发的房屋建筑工程专业甲级及以上或监理综合资质证书。（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）
- 财务要求：/
- 业绩要求：自2020年4月1日（含）以来，总监监理过单项合同建筑面积在76000平方米及以上的房屋建筑工程业绩（厂房、仓储除外）。（须提供中标通知书、监理合同、工程竣工验收证明材料，三者缺一不可。如提供的证明材料数据出现不一致，时间以竣工验收证明材料中竣工验收时间为准；建筑面积以监理合同为准，提供的证明材料必须反映出以上相关数据和内容，否则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。资格审查业绩与评分办法中的业绩不可兼得。）
- 信誉要求：/
- 总监理工程师资格要求：具备国家注册监理工程师(含)以上并且注册专业为房屋建筑工程监理工程师资格（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）
- 其他主要人员要求：/
- 试验检测仪器设备要求（如有）：/
- 其他要求：1、潜在投标人的单位名称必须与营业执照及资质证书上名称一致，如果不一致，视为资格审查不合格。
- 2、投标申请人须提供拟投入本工程的项目总监与投标申请人签订的有效劳动合同及社保机构出具的（2024年11-2025年4月）为其缴纳的养老保险缴费证明材料（劳动保障部门出具的社保证明材料，须加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章）。事业单位或军队编制人员若无法提供社保证明，须提供所在单位上级人事组织或编制主管部门出具的人员编制核准证明材料（证明材料由投标人自行编入至投标文件中，未提供将作为资格审查不通过处理）。
- 3、在资格审查时，若投标人或项目总监是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作资格审查不通过处理。（红、黄牌警示信息以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准。）
- 4、项目总监未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下两种情形，符合并提供承诺书）：
- （1）未同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；
- （2）未将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。

		<p>5、拟参加本工程投标的总监不得有在监工程项目。（符合并提供承诺书，未提供承诺书或项目总监有在监项目的，均按资格审查不通过处理。）</p> <p>6、本项目执行《江北新区建设工程质量安全精细化管理“红黑榜”实施细则》（宁新区精推办〔2021〕1号），按照文件规定，在江北新区精细化管理通报中被限制投标的黑榜单位，若仍参与投标的，招标人将直接拒绝其投标。</p> <p>7、投标人请将最新版本的相关证书材料上传至投标文件中，确保材料真实有效，一旦发现证书失效，本次投标无效。</p> <p>8、如因企业相关信息变更（包括企业名称变更、经营范围变更、注册资本变更、法人变更）需要营业执照、资质证书等需同步变更的，均应提供最新的证书（证件）。如果相关证书（证件）已经完成变更但仍使用变更前的证书投标的，视为未提供。</p> <p>9、按投标人须知前附表补充内容第10.9给定格式提供“资格审查承诺书”。</p> <p>10、因系统限制，评标办法备注详见投标人须知前附表补充内容第10.4条款。</p>
1.4.2	是否接受联合体投标	否
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	详见招标公告、招标文件相关条款。
1.9.1	踏勘现场	不组织
1.10.1	投标预备会	不召开
1.11	分包	不允许
1.12.1	实质性要求和条件	详见招标公告、招标文件相关条款。
1.12.3	偏差	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	投标时间截止前发出的澄清、修改等文件。

2.2.1	投标人提出疑问或澄清的截止时间	2025-05-13 12:00:00
3.1.1	构成投标文件的其他资料	无
3.2.1	增值税税金的计算方法	一般计税法
3.2.3	报价方式	总价报价
3.2.4	最高投标限价	最高投标限价： 2,470,000元 其中： / 最高投标限价计算方法： /
3.2.5	投标报价的其他要求	无
3.3.1	投标有效期	90天

3.4.1

投标保证金

投标保证金的金额：人民币40,000元

投标保证金形式： 现金

支票

银行保函

保险保单

担保保函

信用承诺

是否委托南京市公共资源交易中心江北新区分中心代收代退：

是

投标保证金提交账号

户名：南京市公共资源交易中心江北新区分中心 开户行：交通银行南京江北新区分行 账号：32089999101000372846

3 银行地址：南京市江北新区天浦路1号

办理流程：

(1) 以现金或者支票形式提交投标保证金的，应当从本单位基本账户转出。投标人需登录江苏省公共资源服务平台（南京市），凭缴纳码关联到账信息与投标项目信息，无须随投标文件上传缴款凭证。

(2) 以纸质保函（保险）形式提交投标保证金的，投标人须将纸质保函（保险）扫描件编入投标文件对应位置，并将纸质保函（保险）原件提交至上述银行办理收讫手续。

(3) 以电子保函（保险）形式提交投标保证金的，通过出函机构自行办理的，投标人须将电子保函（保险）数据文件上传至投标文件对应位置，无须在江苏省公共资源服务平台（南京市）提交；通过江苏省公共资源服务平台（南京市）/宁企通惠企综合服务平台/南京市融资信用服务平台“投标电子保函服务专区”在线办理的，开标前须在江苏省公共资源服务平台（南京市）进行提交。

(4) 以信用承诺方式替代投标保证金的，投标人应签署信用承诺书，随投标文件一同提交。

(5) 投标保证金退还节点如下：非中标候选人在中标候选人公示结束起5日内退还；第二、三名中标候选人在中标结果公告发出起5日内退还；中标人在合同签订之日起5日内退还，招标人未书面通知交易中心合同签订时间的，中标

		人在中标通知书签发之日起35日内退还。在以上退还节点前，招标人可书面通知交易中心提前退还或延迟退还。 注：实行减、免投标保证金的项目，按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行。
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	无
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.8	技术标暗标要求	采用 编制要求： 投标文件中的“监理大纲”不得出现可识别投标人身份的任何字符和徽标（包括文字、符号、图案、标识、标志、人员姓名、企业名称、投标人独享的企业标准或编号等），相关人员姓名应以职务或职称代替。
4.2.1	投标截止时间	2025-05-29 09:20:00
4.2.2	递交投标文件地点	投标文件应递交至电子招标投标交易平台
4.2.3	投标文件是否退还	否
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：南京智能开标大厅（网址： https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login ）

5.1.2	投标人参加开标会人员要求	无
5.2	投标文件解密	投标人解密时长：公布投标人名称后60分钟以内。 投标人应在解密时间内，通过南京智能开标大厅完成投标文件解密。
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； 评标专家确定方式： 从江苏省综合评标专家库中随机抽取
7.1	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介：同招标公告发布媒介 公示期不少于：3日
7.4.1	是否授权评标委员会确定中标人	否 推荐中标候选人不超过3个，并标明排序。
7.6.1	履约保证金	是否要求提供履约担保：否 元
10	需要补充的其他内容	
10.1	开标过程中因招标人原因或招投标交易系统发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开标工作无法进行的，可根据实际情况及行政监督部门意见相应延长解密时间或调整开、评标时间。 /	
10.2	项目负责人陈述及答辩	项目总监理工程师/负责人陈述及答辩： 不要求

10.3	投标文件解密失败的补救方案	招标人不提供投标文件解密失败的补救方案
------	---------------	---------------------

注：本表下列内容为招标人需要补充的其它内容，不做为评标依据和评标标准使用。

补充内容	<p><u>10.4、评标办法备注：</u></p> <p><u>(1) 评分细则中涉及的企业及相关人员的资质证书（注册证书、毕业证书、职称证书）和业绩证明材料（中标通知书、监理合同、竣工验收证明）等，以江苏省公共资源交易经营主体信息库为准，如注册证书处于延续注册阶段或换证，以江苏省公共资源交易经营主体信息库中的相关主管部门提供的证明为准。投标人应及时更新江苏省公共资源交易经营主体信息库，确保相关材料及时有效。</u></p> <p><u>(2) 总监及监理机构人员评分每人仅能参加一项打分，不得重复得分。</u></p> <p><u>(3) 监理人员注册监理工程师证书上有监理单位名称必须与投标人名称一致，不一致的不得分。</u></p> <p><u>(4) 招标人将对人员及业绩的真实性及相关工程的实施情况进行调查，如发现投标人弄虚作假，则取消其本工程的投标资格，并向建设行政主管部门汇报。</u></p> <p><u>(5) 本标段采用监理大纲评分点横向暗标评审，投标人应按招标文件设置的评分点分别编辑。监理大纲每项评分按梯次打分，除被评标委员会认定存在重大偏差外，监理大纲各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的70%。监理大纲为各评委独立评分，计时取各评委评分中去掉一个最高分和一个最低分的平均值为某个投标企业监理大纲的最终得分（保留2位小数）。编制要求：投标文件中的“监理大纲”不得出现可识别投标人身份的任何字符和徽标（包括文字、符号、图案、标识、标志、人员姓名、企业名称、投标人独享的企业标准或编号等），相关人员姓名应以职务或职称代替。</u></p> <p><u>(6) 中标候选人排序方法：评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照规定的评分标准进行打分，并按综合得分由高到低顺序推荐中标候选人。综合得分相等时，以投标报价低的排名靠前，若投标报价相等的，以监理大纲得分高的排名靠前，若监理大纲得分也相同时，由评标委员会现场随机抽取确定中标候选人顺序。</u></p> <p><u>(7) 根据建办市〔2019〕50号文规定，已取消一级临时建造师执业证书，因此本项目不接受持临时建造师执业资格的证书。</u></p> <p><u>(8) 根据《住房和城乡建设部办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40号）要求，自2021年10月15日起，在全国范围内实行一级建造师电子证书，电子证书式样按照《全国一体化在线政务服务平台电子证照一级建造师注册证书》标准执行。自2022年1月1日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质注册</u></p>	
------	--	--

证书作废。各投标人须上传一级建造师证书电子注册证书，电子注册证书应当符合相关文件规定，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担评审不得分的结果。（9）根据《全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知》（注建[2021]2号）要求，自2022年7月1日起，一级注册建筑师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级注册建筑师证书电子证书，电子证书应当符合相关文件规定，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担评审不得分的结果。

10.5、纸质投标文件（中标后提供）：投标人中标后，中标人须向招标人免费提供四份通过专用投标工具软件打印的纸质投标文件，并加盖公章。投标人提供的纸质文件与投标电子文件必须一致，否则以网上电子投标文件为准。

10.6、投标单位报价前须实地踏勘现场，结合工地现场条件进行投标报价。由于现有施工现场条件而引起的一切费用均包含总价中，工程中不因现场条件的因素而调整任何费用。

10.7、评标结果异议的受理：异议受理单位：南京昕辉房地产开发有限公司；联系人：袁科；电话：025-58195993；地址：南京市江北新区镇南河路100号；异议受理方式：投标人使用本单位专用CA锁，通过网上交易平台提交异议或投诉。投标人对评标结果有异议或投诉的应当在公示期内提出。对评标结果的异议的提出和处理，适用《中华人民共和国招标投标法实施条例》第五十四条、第六十条、第六十一条及第六十二的规定，并按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》执行。投标人对评标结果有异议或投诉的应当在公示期内提出。对评标结果的异议的提出和处理，适用《中华人民共和国招标投标法实施条例》第五十四条、第六十条、第六十一条及第六十二的规定，并按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》执行。

10.8、本标段实行电子招投标，投标人须在投标截止时间前将资格审查及评标所需材料录入江苏省公共资源交易经营主体信息库，并编入资格审查申请文件或投标文件中。具体内容详见资格审查文件或招标文件。

10.9、承诺书格式：为确保工程招标工作进行顺利，我单位在此郑重承诺：

- （1）具有独立订立合同的能力；
- （2）未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；
- （3）企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；
- （4）企业的资质类别等级和总监的资质等级满足招标公告要求；
- （5）项目总监未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不限于以下两种情形）；

- 1) 未同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；
- 2) 未将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。
- （6）拟参加本工程投标的总监无在监工程项目。
- （7）符合法律、法规规定的其他条件。

投标人（盖章）：

日期：年 月 日

10.10、本项目发包人为南京昕辉房地产开发有限公司，根据发包人与南京市江北新区公共工程建设中心签订的《NO. 新区2023G08地块地产项目管理服务协议》，南京市江北新区公共工程建设中心作为项目管理单位履行发包人的管理职责。中标后，本项目发包人、项目管理单位、中标人需签订三方合同。

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本标段进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 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 建筑安装工程费/工程概算：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、服务期限和质量标准

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的服务期限：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标段施工的资质条件、能力和信誉。

(1) 资质要求：见投标人须知前附表；

(2) 财务要求：见投标人须知前附表；

(3) 业绩要求：见投标人须知前附表；

(4) 信誉要求：见投标人须知前附表；

(5) 总监理工程师的资格要求：应当具备工程注册监理工程师执业资格（如有），具体要求见投标人须知前附表；

(6) 其他主要人员要求：见投标人须知前附表。

(7) 试验检测仪器设备要求：见投标人须知前附表。

(8) 其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5 款的规定。

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，明确联合体牵头人和各方权利义务，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监理质量问题（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) 被工商行政管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；
- (14) 被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单；
- (15) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形；
- (16) 与本招标项目的施工承包人以及建筑材料、建筑构配件和设备供应商有隶属关系或者其他利害关系。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 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。

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下载招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

本项目严禁分包。

1.12 分包响应和偏差

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监理大纲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. 招标文件

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) 合同条款及格式；
- (5) 相关规范、技术标准；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 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。如发现内容不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式（本招标文件中书面形式指通过电子招投标交易平台发送和接受的且可被该系统识别的数据文件，下同），要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将在规定的投标截止时间15天前，由招标人通过电子招投标交易平台发给所有下载招标文件的投标人，但不指明疑问的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足15天，相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人应及时登陆电子招投标交易平台获取澄清后的招标文件，未按澄清后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

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 在投标截止时间15天前，招标人可以书面形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足15天，相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人应及时登陆电子招投标交易平台获取修改后的招标文件，未按澄清和修改后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

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. 投标文件

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) 法定代表人身份证明或授权委托书；
- (3) 联合体协议书（如有）；
- (4) 投标保证金（如有）；
- (5) 监理报酬清单；
- (6) 资格审查资料；
- (7) 监理大纲；
- (8) 定标资料（如有）
- (9) 投标人须知前附表规定的其他资料。

投标人在评标过程中作出的符合法律法规和招标文件规定的澄清确认，构成投标文件的组成部分。

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，投标文件不包括本章第3.1.1（3）目所指的联合体协议书。

3.1.3 投标人须知前附表未要求提交投标保证金的，投标文件不包括本章第3.1.1（4）目所指的投标保证金。

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。投标人应按第六章“投标文件格式”的要求在投标函中进行报价并填写监理报酬清单。

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，应同时修改投标文件“监理报酬清单”中的相应报价。此修改须符合本章第4.3款的有关要求。

3.2.5 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。

3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人应予以书面答复，同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金及以现金或者支票形式递交的投标保证金的银行同期存款利息。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人必须在投标截止时间前，按投标人须知前附表的规定递交投标保证金。投标人不按要求提交投标保证金的，其投标文件无效。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 未委托代收退保证金的，投标人应将招标人出具的投标保证金收据的电子图片随投标文件递交。

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5个工作日内，退还中标人投标保证金。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

(1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；

(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（适用于未进行资格预审）

除投标人须知前附表另有规定外，投标人应按下列规定提供资格审查资料，以证明其满足本章第1.4款规定的资质、财务、业绩、信誉等要求。

3.5.1 “投标人基本情况表”须附投标人营业执照、资质证书、信用手册等材料。具体要求见投标人须知前附表。

3.5.2 “近年财务状况表”应附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书的复印件，具体年份要求见投标人须知前附表。投标人的成立时间少于投标人须知前附表规定年份的，应提供成立以来的财务状况表。

3.5.3 “业绩资料表”应附中标通知书和（或）合同协议书、委托人出具的证明文件；具体时间要求见投标人须知前附表，每张表格只填写一个项目，并标明序号。

3.5.4 “正在监理和新承接的项目情况表”应附中标通知书和（或）合同协议书复印件。每张表格只填写一个项目，并标明序号。

3.5.5 “信誉资料表”应附获奖证明或相关荣誉、信用证书（证明文件）等材料。具体要求见投标人须知前附表。

3.5.6 “拟委任的主要人员汇总表”应填报满足本章第 1.4.1 项规定的总监理工程师和其他主要人员的相关信息。“主要人员简历表”中人员应附身份证、学历证、职称证、执业证书和社保等证明材料，管理过的项目业绩须附合同协议书；其他主要人员应附身份证、学历证、职称证、有关证书和社保等证明材料。具体要求见投标人须知前附表。

3.5.7 “拟投入本项目的主要检验检测仪器设备表”应填报满足本章第 1.4.1 项规定的检验检测仪器设备。

3.5.8 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，本章第3.5.1项至第3.5.7项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

上述资料投标人应从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统主体库中选择相应扫描件编入投标文件相应位置。投标人有义务核查投标资料的有效性和真实性，如存在扫描件无效、不清晰、不完整等情形的，投标人应及时更新相关资料，并重新制作并上传投标文件。

3.6 备选投标方案

3.6.1 除投标人须知前附表规定允许外，投标人不得递交备选投标方案，否则其投标将被否决。

3.6.2 允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

3.6.3 投标人提供两个或两个以上投标报价，或者在投标文件中提供一个报价，但同时提供两个或两个以上监理方案的，视为提供备选方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件为数据电文形式，须按第六章“投标文件格式”使用专用工具软件编制。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监理服务期限、投标有效期、投标报价、技术标准和要求招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件应在封面、投标函、授权委托书加盖使用电子招投标交易平台可以接受的数字证书的电子印章。

3.8 暗标

投标人须知前附表规定监理大纲采用暗标评审的，投标人应严格按照“投标人须知前附表”规定的暗标编制要求编制监理大纲。

4. 投标

4.1 投标文件的签章和加密

4.1.1 潜在投标人应当使用投标文件制作软件按照招标文件规定的内容和格式编制、签名、加密、递交投标文件。签名和加密必须使用电子招投标交易平台可接受的数字证书。“投标文件格式”中要求盖单位章和（或）签字的地方，申请人均应使用“电子招标投标交易平台”可识别的数字证书加盖申请人的单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章或电子签名章。联合体牵头人按上述规定加盖联合体牵头人单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章或电子签名章。

4.1.2 未按本章第4.1.1项要求签章和加密的投标文件，招标人不予受理。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前完成投标文件的递交至电子招投标交易平台，未在投标截止时间前完成递交的投标文件视为逾期送达。

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

4.3.1 在本章第4.2.1项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，投标文件以投标截止时间前完成递交至电子招投标交易平台最后一份投标文件为准。

4.3.2 修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制和递交。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的开标时间和地点公开开标，所有投标人应在投标截止前登录南京智能开标大厅参加开标会。

5.1.2 投标人参加开标会人员要求：见前附表须知。

5.2 开标程序

- (1) 公布投标人名单；
- (2) 投标人在规定的时间内解密其投标文件；
- (3) 由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数（如有）；
- (4) 公布开标结果；
- (5) 投标人提出异议或咨询（如有）；
- (6) 招标人在线答复投标人提出的异议或咨询（如有）；
- (7) 开标结束。

5.3 开标时出现下列情况的，招标人将拒绝其投标。

- (1) 经检查数字证书无效或未加密的投标文件；
- (2) 投标人未在前附表规定的时间内解密投标文件的；

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代表，以及有关专家组成。具体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天。

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

7.4.1 除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7.5 中标通知

7.5.1 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。

7.5.2 采用“评定分离”法的，招标人应当在定标工作完成后的3日内，在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布拟定中标人公示，公示期不少于3日。拟中标人公示期满无异议或投诉的，招标人应以书面形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

7.6 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金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约担保。联合体中标的，其履约担保由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

7.6.2 中标人不能按本章第 7.6.1项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金 不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

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，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

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，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

7.7.3 联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- (1) 投标截止时间止，投标人少于3个的；
- (2) 经评标委员会评审后否决所有投标的。
- (3) 评标委员会否决不合格投标后因有效投标不足3个使得投标明显缺乏竞争，评标委员会决定否决全部投标的；
- (4) 同意延长投标有效期的投标人少于3个的；
- (5) 中标候选人均未与招标人签订合同的。

(6) 法律、法规规定的其他重新招标的情形。

8.2 不再招标

重新招标后投标人仍少于3个或者所有投标被否决的，属于必须审批或核准的工程建设项目，经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

9. 纪律和监督

9.1 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。

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人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。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

9.5 异议与投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

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。

开标一览表

南京江北新区No. 新区2023G08地块项目

开标记录表

项目名称：南京江北新区No. 新区2023G08地块项目

标段名称：监理

标段编码：JBFJ2500543-02JLGH

评标相关参数：

序号	投标人名称	投标报价(元)	总监理工程师	质量目标	服务期限(日历天)	投标保证金账户	投标保证金应缴金额(元)	投标保证金实缴金额(元)	投标保证金缴纳方式	投标保证金信用承诺	投标保证金到账情况	失信行为	解密情况	备注
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														

最高投标限价：

招标人：

行政监督：

开标地点：

见证人：

公证机构：

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
1	评标方法	中标候选人排序方法	推荐排序的中标候选人
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致
		投标函及投标函附录签字盖章	有法定代表人的电子签章并加盖法人电子印章的规定
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定
		联合体投标人(如有)	提交符合招标文件要求的联合体协议书,明确各方承担连带责任,并明确联合体牵头人
		投标报价	只能有一个投标文件及有效报价(招标文件要求提交备选投标的除外)
		暗标(如有)	符合招标文件第二章有关暗标的编制要求
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		资质要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		财务要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		业绩要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		总监理工程师/项目负责人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		其他主要人员	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		试验检测仪器设备(如有)	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		联合体投标人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.2 项规定
		不存在禁止投标的情形	符合第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定
		企业或项目负责人(总监)红牌警示	投标截止前没有受到红牌警示
		企业或项目负责人(总监)黄牌情况	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
2.1.3	响应性评审标准	投标报价	符合第二章“投标人须知”第 3.2 款规定
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		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
		权利义务	符合第二章“投标人须知”第 1.12.1 项规定和第四章“合同条款及格式”中的实质性要求和条件
		监理大纲	符合第五章“委托人要求”中的实质性要求和条件
		雷同性评审	不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程未出现雷同的情况
		允许的偏差	符合第二章“投标人须知”第1.12款规定
		招标人其他要求	/
		经批准的其他要求	/
条款号		条款内容	编列内容
2.2.1		分值构成（总分100分）	资信业绩部分：17.00 分 监理大纲部分：16.00 分 投标报价：41.00 分 其他评分因素：26.00 分
2.2.2		评标基准价计算方法	方法四 （须填写最高投标限价）：以有效投标文件的投标报价算术平均值为A，最高投标限价为B，则：评标基准价=A×Q1+B×Q2。Q2=1-Q1，Q1的取值范围为10%，15%，20%，25%，30%；Q1值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定。评标价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的，相应扣减得分。计算算术平均值A时，若有效投标文件<7家时，取所有有效投标价的算术平均值，若7≤有效投标文件<10家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价后取算术平均值；若有效投标文件≥10家，应去掉其中二个最高价和二个最低价后取算术平均值。 评标后评标基准价调整方式： 评标委员会在评标报告签字后，上述方法三、方法四的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变，但评标过程中的计算错误可作调整。
2.2.3		投标报价的偏差率计算公式	偏差率=（投标报价-评标基准价）/评标基准价×100%
条款号		评分因素	评分标准
2.2.4 (1)	资信业绩评分标准	企业业绩 (0~4.00)	自2020年4月1日（含）以来，投标人监理过单项合同建筑面积在76000平方米及以上的房屋建筑工程业绩（厂房、仓储除外）的得4分，满分4分。（须提供中标通知书、监理合同、工程竣工验收证明材料，三者缺一不可。如提供的证明材料数据出现不一致，时间以竣工验收证明材料中竣工验收时间为准；建筑面积以监理合同为准，提供的证明材料必须反映出以上相关数据和内容，否

			则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。资格审查业绩与评分办法中的业绩不可兼得。)
		监理设施与设备 (0~8.00)	现场配备经纬仪、水准仪、测距仪、游标卡尺、卷尺、电脑、打印机、数码相机的得8分，少一项扣1分，扣完为止。（以加盖投标人公章的承诺书记为准，扫描件编辑至投标文件中）
		投标人信用评价结果 (0~5.00)	信用评价结果所占权重：5%，使用南京市城乡建设委员会信用评价结果，信用评价得分=信用评价结果*信用评价结果所占权重。
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	
2.2.4 (2)	监理大纲	监理大纲内容齐全、结构完整、重点突出、符合规范、针对性强 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		质量控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		进度控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		投资控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		安全控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		合同与信息方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		施工现场组织协调方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		针对本项目特点、难点和重点制定的措施针对性强，提出的合理化建议具体可行 (0~2.00)	满分2分;页数超过50页（不含）的按差打分。 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均	
2.2.4 (3)	投标报价评分标准	评标价等于评标基准价的得满分，每高于评标基准价1%扣0.2分（0.1分~0.3分），每低于评标基准价1%扣0.1分（0.1分~0.3分）。正偏离和负偏离的扣分标准可以不一致，偏离不足1%的，按照插入法计算得分。	
2.2.4 (4)	其他因素评分标准	监理机构人员（总监） (0~6.00)	(1) 其他执业资格：总监具有其他工程类注册执业资格证书的得3分。（其他工程类注册执业资格

		指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分3分）。 （2）执业年限：总监执业年限满5年及以上的得3分，5年以下得1分。（执业年限以执业资格证书上的签发日期至投标截止日为准。相关证明材料均以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分3分）。
	监理机构人员（其他人员）：建筑工程类(含建筑工程、工民建、土木工程)专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
	监理机构人员（其他人员）：结构类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
	监理机构人员（其他人员）：电气类(含电气技术、电气自动化、机电一体化)专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
	监理机构人员（其他人员）：暖通类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
	监理机构人员（其他人员）：智能化类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位

			注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分)
		监理机构人员（其他人员）：人防工程或防护工程专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分)
		监理机构人员（其他人员）：工程监理与质量检测专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分)
		监理机构人员（其他人员）：装饰装修类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分)
		监理机构人员（其他人员）：安全工程专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分)
		监理机构人员（其他人员）：工程造价专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师、注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分)
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	

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评审，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，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以监理大纲/勘察纲要/设计方案/全过程实施方案得分高的优先；如果监理大纲/勘察纲要/设计方案/全过程实施方案得分也相等，按照评标办法前附表的规定确定中标候选人顺序。

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) 资信业绩部分：见评标办法前附表；
- (2) 监理大纲部分：见评标办法前附表；
- (3) 投标报价：见评标办法前附表；
- (4) 其他评分因素：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附。

2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

- (1) 资信业绩评分标准：见评标办法前附表；
- (2) 监理大纲评分标准：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；
- (4) 其他因素评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会成员应签署《专家声明书》，并共同推选一名评标委员会负责人负责评标活动的组织领导工作。

3.1.2 招标人应向评标委员会提供与评标有关的工程项目信息、数据和资料，所提供的资料和信息不得带有不公正、影响或排斥某些投标人的情况。

3.1.3 评标委员会成员应独立研读招标文件。对招标文件中存在的问题的处理应由评标委员会讨论决定。评标委员会可要求招标人对招标文件的内容作必要的澄清、说明，但澄清、说明不得改变招标文件的实质内容。

3.2 初步评审

3.2.1 评标委员会依据本章第 2.1款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。

3.2.2 投标人有以下情形之一的，作无效标处理：

(1) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；或不符合第二章“投标人须知”第1.4项的规定；

(2) 投标文件未按招标文件要求经投标人盖章和单位负责人签字；（投标文件中的投标函未加盖合法有效电子签名）

(3) 投标联合体没有提交共同投标协议；

(4) 投标文件中标明的投标人与资格预审的申请人在名称和组织结构上存在实质性差别的；

(5) 未按招标文件规定的格式填写，内容不全，未响应招标文件的实质性要求和条件的，经评标委员会评审未通过的；

(6) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

(7) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的

(8) 同一投标人提交两个以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件规定提交备选投标的除外；

(9) 投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；

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

(11) 不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

(12) 不符合招标文件有关暗标的要求。

(13) 投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价（招标控制价）的；

(14) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

(15) 法律法规规定的其他应当否决投标的情形；

投标文件中的材料不符合第一章投标人须知3.5.7条款要求的，评委会应按上述第六款予以否决。

3.2.3 投标报价有算术错误及其他错误的，评标委员会按以下原则要求投标人对投标报价进行修正，并要求投标人书面澄清确认。投标人拒不澄清确认的，评标委员会应当否决其投标：

(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) 总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.3 详细评审

3.3.1 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，并计算出综合评估得分，评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

(1) 按本章第 2.2.4 (1) 目规定的评审因素和分值对资信业绩部分计算出得分 A；

(2) 按本章第 2.2.4 (2) 目规定的评审因素和分值对监理大纲部分计算出得分B;

(3) 按本章第 2.2.4 (3) 目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分 C;

(4) 按本章第 2.2.4 (4) 目规定的评审因素和分值对其他部分计算出得分 D。

3.3.2 评分分值B的计算应按各评分点得分取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分; 其他评审因素各评分点得分应由评委会共同确认, 如存在争议, 按本章3.6条处理。

3.3.3 投标人得分=A+B+C+D。

3.3.4 评标委员会发现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, 评标委员会应当认定该投标人以低于成本报价竞标, 并否决其投标。

3.4 投标文件的澄清和补正

3.4.1 在评标过程中, 评标委员会可以通过电子招投标交易平台要求投标人对投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明, 或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.4.2 澄清、说明或补正不得超出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。

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

3.5 推荐中标候选人或直接确定中标人

3.5.1除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外, 评标委员会在推荐中标候选人时, 应遵照以下原则:

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

(2) 如果评标委员会根据本章的规定作无效标处理后, 有效投标不足三个, 且少于投标人须知前附表规定的中标候选人数量的, 则评标委员会可以将所有有效投标按最终得分由高至低的次序作为中标候选人向招标人推荐。如果因有效投标不足三个使得投标明显缺乏竞争的, 评标委员会可以否决所有投标。

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

3.5.3 采用“评定分离”的项目, 经评标委员会评审, 符合招标文件要求的投标人少于投标人须知前附表规定的中标候选人数量, 但不少于3人时, 全部推荐为中标候选人。当符合招标文件要求的投标人少于3名时, 评标委员会作出是否具备竞争性判断, 如具备竞争性, 可继续推荐中标候选人。

3.5.4 评标委员会完成评标后, 应当向招标人提交评标报告。评标报告应当由全体评标委员会成员签字。招标人将在规定时间内抄送有关行政监督部门备案。

3.6 评标争议处理

3.6.1 评标委员会全体成员应独立评审，对所提出的评审意见承担个人责任。

3.6.2 评标委员会对需要全体成员共同确认的重大事项各成员意见不一致的应进行表决。表决事项经评标委员会全体成员超过半数以上同意视为有效，表决不得违背法律、法规和招标文件的规定。表决可以通过电子招投标交易平台进行。

3.6.3 本评标办法中需要评标委员会全体成员共同确认的重大事项是指：

- (1) 按本章3.2条款投标做废标处理的；
- (2) 按本章3.3条款投标人有关资格、业绩等认定的；
- (3) 按本章3.4条款要求投标人澄清、说明或补正的；
- (4) 其他有可能影响评标结果、可能对投标人产生不公、或者可能影响招标人利益的。

3.6.4 评标委员会成员对书面决议或评审结论持有异议的，应当书面阐述其不同意见和理由。拒绝在书面决议或评标报告上签名且不陈述其不同意见和理由的，视为同意书面决议或评标结论。评标委员会应当在评标报告中做出说明。

3.6.5 评标委员会形成的最终评审结论，应能体现大多数评委的评审意见，如有超过二分之一的评委提出异议的，应当当场重新评审。

4. 定标方法（适用于评定分离项目）

4.1 中标候选人确定方法

4.1.1 当合格投标文件数大于投标人须知前附表规定的数量时，按投标人的综合评分由高至低，推荐规定数量的中标候选人。

4.1.2 中标候选人公示期间，因异议或投诉，取消相应中标候选人的资格后，招标人根据投标人须知前附表规定，采用继续定标，招标人继续定标。采用组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人，招标人组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人；中标候选人小于三家时，评标委员会做出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。

4.2 定标委员会

4.2.1 定标委员会由招标人按相关要求组建，代表招标人对评标委员会推荐的中标候选人投标文件进行评审，人员数量详见投标人须知前附表。

4.2.2 定标委员会组长在定标会上推荐产生。

4.2.3 招标人在定标前可以介绍项目情况、招标情况、清标及对投标人或者项目负责人的考察、质询情况；招标人可以邀请评标专家代表介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提出注意事项。定标委员会委员有疑问的，可以向招标人或者评标专家提问。

4.2.4 与投标人有利害关系的人员不得参与本项目的定标工作。

4.2.5 招标人组建定标监督小组，对定标过程进行见证监督。

4.3 定标方法

4.3.1 招标人自收到评标报告之日起10日内进入南京市公共资源交易中心召开定标会。

4.3.2 定标委员会成员根据招标文件规定的定标方法和定标因素进行定标，具体定标方法详见评标办法前附表。

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

第四章 合同条款及格式

(GF—2012—0202)

合同编号：

南京江北新区No. 新区2023G08地块项目
建设工程监理合同

委托人：南京昕辉房地产开发有限公司
监理人：
项目管理人：南京市江北新区公共工程建设中心

中国·南京市

2025年 月
第一部分 协议书

委托人（甲方）：南京昕辉房地产开发有限公司

监理人（乙方）：_____

项目管理人（丙方）：南京市江北新区公共工程建设中心

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，三方就南京江北新区 No. 新区 2023G08 地块项目及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：南京江北新区No. 新区2023G08地块项目；
2. 工程地点：南京江北新区No. 新区2023G08地块位于江北新区康健路以北、康安路以南，东至康盛路，南至康健路；
3. 工程规模：规划用地总面积 41702.74m²，建筑面积127583.48 m²，其中：地上计容建筑面积：高层住宅82789.48m²、物业管理用房511.00m²、其他配套105m²；地上不计容建筑面积：配电房685m²、垃圾分类收集用房60m²、居家养老用房202m²、架空层3224m²、其他3097m²。地下建筑面积：36910m²上述建筑面积为待定建筑面积，具体以实际竣工面积为准。

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 专用条件；

4. 通用条件;
5. 技术要求;
6. 报价清单;
7. 招标文件;
8. 投标文件;

本合同签订后,三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: _____, 电话: _____, 电子邮箱: _____。

五、签约酬金

(1) 不含税金额: 人民币 _____ 元整 (RMB _____)。

发票种类: 增值税专用发票;

增值税率: _____ %;

增值税额: 人民币 _____ 元整 (RMB _____)。

价税合计金额: 人民币 _____ 元整 (RMB _____)。

本合同为固定单价合同。除合同约定的价款调整方式外,其他任何因素均不调整合同总价。

不含税金额仅指不含乙方开具给甲方的增值税额。

(2) 本合同金额包括全过程即从开工到保修阶段的监理费用。

(3) 监理服务费由合同总价80%的固定部分和合同总价20%的考核浮动部分组成。

六、期限

1. 监理期限:

监理服务期：自_____年___月___日始，至通过审计部门审计且工程保修期结束之日止。

七、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：南京市。
3. 本合同一式玖份，具有同等法律效力，三方各执叁份。

九、其他事项

南京市江北新区公共工程建设中心为项目管理单位，已与委托人南京昕辉房地产开发有限公司签订了项目管理合同，委托人和项目管理单位之间的职责按照《地产项目管理服务协议》的约定执行。

(此页无正文)

委托人(甲方):(盖章)

法定代表人或其授权的代理人:(签字)

组织机构代码:

纳税人识别号:

地 址:

邮政编码:

电 话:

传 真:

电子信箱:

开户银行:

账 号:

时 间: 年 月 日

监理人(乙方): (盖章)

项目管理人(丙方): (盖章)

法定代表人或其授权的代理人:

法定代表人或其授权的代理人:

(签字)

(签字)

组织机构代码: _____

组织机构代码: _____

纳税人识别号: _____

纳税人识别号: _____

地 址: _____

地 址: _____

电 话: _____

电 话: _____

传 真: _____

传 真: _____

电子信箱: _____

电子信箱: _____

开户银行： _____

开户银行：

账 号： _____

账 号： _____

时 间： 年 月 日

时 间： 年 月 日

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；“三方”是指委托人、项目管理和监理人；“第三方”是指除委托人和监理人以外的有关方。

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

1.1.16 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.17 “月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

1.1.18 “不可抗力”是指委托人和监理人在订立本合同时不可预见，在工程施工过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和专用条件约定的其他情形。

1.2 解释

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

1.2.2 组成本合同的下列文件彼此应能相互解释、互为说明。除

专用条件另有约定外，本合同文件的解释顺序如下：

- (1) 协议书；
- (2) 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
- (3) 专用条件及附录 A、附录 B；
- (4) 通用条件；
- (5) 投标文件（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）。

三方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

2. 监理人的义务

2.1 监理的范围和工作内容

2.1.1 监理范围在专用条件中约定。

2.1.2 除专用条件另有约定外，监理工作内容包括：

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

(2) 熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；

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

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

(5) 检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；

(6) 检查施工承包人专职安全生产管理人员的配备情况；

(7) 审查施工承包人提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整；

(8) 检查施工承包人的试验室；

(9) 审核施工分包人资质条件；

(10) 查验施工承包人的施工测量放线成果；

(11) 审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；

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

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

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

(15) 经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；

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

(17) 验收隐蔽工程、分部分项工程；

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

(19) 审查施工承包人提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；

(20) 参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；

(21) 审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人；

(22) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

2.1.3 相关服务的范围和内容在附录 A 中约定。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

- (1)适用的法律、行政法规及部门规章；
- (2)与工程有关的标准；
- (3)工程设计及有关文件；
- (4)本合同及委托人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同

。

三方根据工程的行业和地域特点，在专用条件中具体约定监理依据。

2.2.2 相关服务依据在专用条件中约定。

2.3 项目监理机构和人员

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

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

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

2.3.4 监理人应及时更换有下列情形之一的监理人员：

- (1)严重过失行为的；
- (2)有违法行为不能履行职责的；
- (3)涉嫌犯罪的；
- (4)不能胜任岗位职责的；
- (5)严重违反职业道德的；

(6) 专用条件约定的其他情形。

2.3.5 委托人可要求监理人更换不能胜任本职工作的项目监理机构人员。

2.4 履行职责

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

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

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

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

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

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

2.5 提交报告

监理人应按专用条件约定的种类、时间和份数向委托人提交监理与相关服务的报告。

2.6 文件资料

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

监理有关文件归档。

2.7 使用委托人的财产

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

3. 委托人的义务

3.1 告知

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

3.2 提供资料

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

3.3 提供工作条件

委托人应为监理人完成监理与相关服务提供必要的条件。

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

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

3.4 委托人代表

委托人应授权一名熟悉工程情况的代表，负责与监理人联系。委托人应在三方签订本合同后 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，其承担赔偿金额由三方协商确定。

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，三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，三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，三方应遵照执行。由此引起监理与相关服务的范围、时间、酬金变化的，三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

除三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，由于三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，经三方协商一致，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，补偿金额由三方协商确定。

解除本合同的协议必须采取书面形式，协议未达成之前，本合同仍然有效。

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

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

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

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

人的合理答复，监理人可向委托人发出解除本合同的通知，自通知到达委托人时本合同解除。委托人应承担第 4.2.3 款约定的责任。

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

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

6.4 终止

以下条件全部满足时，本合同即告终止：

- (1) 监理人完成本合同约定的全部工作；
- (2) 委托人与监理人结清并支付全部酬金。

7. 争议解决

7.1 协商

三方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

7.2 调解

如果三方不能在 14 天内或三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

三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，三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

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

8.7 通知

本合同涉及的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应书面签收。

8.8 著作权

监理人对其编制的文件拥有著作权。

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

第三部分 专用条件

1. 定义与解释

1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用∟。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 专用条件；
4. 通用条件；
5. 技术要求；
6. 报价清单；
7. 招标文件；
8. 投标文件；

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：施工阶段（具体包括但不限于施工前期准备阶段，施工阶段，竣工验收阶段及保修阶段的全过程监理）包含对工程进行进度、质量、投资、安全、环境五控制，合同管理、信息管理，协调施工现场各方面关系，以及在工程实施过程中各种工程变更、索赔、验收及配合竣工结算。

2.1.2 监理工作内容还包括：

质量控制：

- (1) 协助委托人审核施工图设计，对工程设计和其他专业设计

中的技术问题，按照安全和优化的原则，向委托人提出书面报告，主持图纸会审，做好记录，出会审纪要。监理人务必要对图纸设计方的施工图纸严格把关，由于施工图纸明显缺陷对委托人有影响的，监理人需在报告委托人后及时发现与处理，否则，委托人将追究监理人的违约责任，同时监理人须按合同专用条件第 4.1.1 款计算赔偿给委托人造成的经济损失。

(2) 审查承包人施工组织设计和关键技术方案，并按照保质量、保工期和降低成本的原则，自主向承包人提出建议，并向委托人提出书面报告，如果由于拟提出的建议会提高工程造价、延长工期，应当事先取得委托人的书面同意。审查承包人的质量保证体系，检查施工质量，通知承包人对不符合规范和质量标准的工序、分项分部工程和不安全的施工作业停工整改或返工。审查承包人拟用于本工程的材料、设备、机械是否满足技术规范和工程质量标准的要求。在工程中需要由监理人组织邀请专家对重要技术问题进行论证的，经委托人书面同意后费用由委托人承担。监理人如不能按规定保质、按时完成对进场材料、设备的检查、记录工作，须按 1000 元/批次向委托人支付违约金。

(3) 督促承包人严格按现行规范、规程、强制性质量控制标准和设计要求施工、控制工程质量，如本工程有获奖要求，监理人需做好配合及督促工作；督促、检查承包人落实施工安全保证措施；督促承包人整理合同文件和技术档案资料，督促承包人履行缺陷保修责任。监理人对质量问题不能发现，或发现但不向委托人汇报或瞒报、遇到质量问题处理不当及处理方法不按规定程序处理而擅自做主处理的，除承担相应的责任外，须按 1000 元/次向委托人支付违约金；发现两次及以上，委托人有权另行委托第三方完成监理人未履行完毕的

义务。

(4) 检查工程状况，如发生质量事故，则参与事故的分析 and 处理。

如出现质量事故并给委托人造成损失，监理人有未检查监督到位的责任须按合同专用条件第 4.1.1 款向委托人支付赔偿金，且委托人有权另行委托第三方完成监理人未履行完毕的义务。

(5) 审查承包人的竣工验收报告和竣工验收资料等竣工文件，协助委托人组织竣工验收，审核承包人或供应商竣工或交工结算。督促承包人在工程竣工验收后，整理工程交工资料和竣工图纸。确保工程竣工验收后承包人及时向质监站、档案馆等所有部门提交符合备案归档要求所需的全部完整资料。监理人向质监站、档案馆等有关部门提供符合备案归档要求所需的全部监理资料。

(6) 监理人负责对竣工资料及竣工图进行审核，并按档案规定提交委托方。监理人审核并提交的竣工资料同现场实际不符，须按 1000 元/处向委托人支付违约金。

(7) 督促承包人及时完成未完工程尾项，协助委托人督促承包人按照国家有关规定和保修协议开展维修工作，保证维修工作顺利进行。保修期间如出现工程质量问题，接委托人通知后参与调查、分析，确定发生工程质量的原因、责任，共同制定修补措施，并负责监督责任单位修补工作。

进度控制：

(8) 审查承包人提交的总体进度计划、实施进度计划及其修正计划，检查、监督工程施工进度，审查工程实际施工是否提前或超过工程承包合同规定的关键节点工期，在实际控制中，对实际工期不断检查，发现偏离进度计划及时督促承包人采取措施，做到有效的动态

控制。因监理不到位，工期控制不严而拖延工期的，须按 5000 元/天向委托人支付违约金。

投资控制：

(9) 在工程施工合同约定的工程价格范围内，工程款支付的审核和签认权。根据施工进度计划协助委托人编制用款计划；收到已完合格工程计量确认报告 3 天内审核经质量验收合格的工程量，并签发工程款支付申请表。监理人须对承包人提交的工程变更、工程签证、商务付款等进行书面审核并签署意见。监理人对承包人提交的结算资料、工程变更、工程签证、商务付款中的工程量，应本着实事求是的原则按实审核，审核的结算资料与现场实际的误差、审核的量同现场实际发生的误差，经委托人复审如发现有明显差错的，须按 5000 元/项或次向委托人支付违约金。

安全控制：

(12) 检查承包人的现场安全文明工作，审查承包人安全保证体系、措施、督促承包人做好安全防护工作。定期对承包人的文明施工、安全生产进行考核，考核结果根据总承包合同要求作为委托人支付文明施工安全生产费用的依据（如有）。如果承包人安全文明工作不能令总监理工程师满意或达不到有关规定的要求，经委托人同意，总监理工程师可发布停工令。监理人不能履行法定安全监理职责的，须按 5000 元/次向委托人支付违约金。

(13) 工程实施过程中发生的生产安全事故，按照《生产安全事故报告和调查处理条例》等有关规定进行处理，监理人除按规定承担法律责任外，还应承担以下违约责任：

按照事故等级严重程度，监理人须按合同总价的 2%-10%/次向委托人支付违约金。

1) 发生一般安全事故，监理人须按合同总价的 2%/次向委托人支付违约金；

2) 发生较大安全事故，监理人须按合同总价的 5%/次向委托人支付违约金；

3) 发生重大及以上安全事故，监理人须按合同总价的 10%/次向委托人支付违约金。

工程实施过程中，发生安全事故，监理人除承担上述违约金外，委托人有权另行委托第三方完成监理人未履行完毕的义务。

环境控制：

(13) 监理人须督促承包人按标准做好施工现场的保洁、噪音、扬尘、排污等管控措施，协助委托人作好上级主管部门和委托人主管部门现场检查、参观工作以及有重要活动时的配合工作。督促承包人做好因重大活动、重要检查而发生的道路保洁、交通畅通维持、施工噪音控制、临时停工等临时性工作。

管理及协调：

(14) 协助委托人准备招标文件，并就施工和材料设备供应单位的选择向委托人提出合理建议，协助委托人与中标承包人、供货商签订合同。

(15) 审查工程施工分包单位的资格和施工能力。

(16) 审查承包人的项目经理及其他主要管理人员、技术人员的资质和能力是否符合其投标文件及施工合同的要求，是否能胜任相应的工作。

(17) 主持与工程建设有关协作单位的组织协调工作，重要协调事项应当事先向委托人报告，组织工程技术交底，主持工地工程建设例会等有关工程会议。

(18) 报经委托人同意后，发布开工令、停工令、复工令。在紧急情况下，监理人可以对单位工程直接发出停工令，并在 24 小时内报委托人确认。

(19) 按时向委托人报送监理月报、特殊问题监理报告、工程建设期监理工作总结及工程保修期监理工作总结；按合同专用条件的约定，定期向委托人汇报工作。

(20) 督促完善签署工程保修协议，督促承包人回访。

(21) 就工程建设有关事项向委托人提出合理建议。

(22) 监理人在现场应配备完成监理工作所需的办公和检测设备，满足工程使用要求，现场须配备投标时所承诺的水准仪、经纬仪（全站仪）、混凝土回弹仪、土工试验仪器、激光测距仪、保护层厚度检测仪、电脑、打印机等仪器、设备。

(23) 督促承包人对 12345 投诉工单、环保投诉等进行处理，并配合协调处理与工地周边居民和 units 的关系等。

(24) 督促承包人按照国家、地方及委托人的要求做好现场疫情防控、应急处理的相关措施。

(25) 监理人因监督工作失职导致工程项目被相关部门通报、曝光，须按 2000-5000 元/次向委托人支付违约金。

(26) 监理人须严格执行委托人有关工程项目建设的管理规定，包括《南京市江北新区公共工程建设中心工程建设项目合同主体单位履约警示管理办法（试行）》。

(27) 其它本合同及招标文件规定的属于本项目监理责任范围内的工作。

(28) 其他本项目施工、工程总承包合同约定的属于本项目监理责任范围内的工作。

(29) 为规范三方业务往来活动，防止违纪违法和不廉洁问题的发生，监理人须与委托人签订廉政协议。

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》等法律法规；（2）国家有关工程质量验收规范、行业标准；（3）江苏省、南京市、江北新区有关工程质量验收规范、行业标准；（4）江苏省、南京市、江北新区有关工程造价的规定、定额；（5）江苏省、南京市、江北新区监理有关条例；（6）设计文件、监理合同、施工合同、设备材料采购合同。

2.2.2 相关服务依据包括：法律、法规、技术标准、相关合同及文件。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.3 监理人可根据工程进展经委托人批准调整项目监理机构人员。工程总监理工程师及其他监理人员应为投标书中承诺的人选，如更换，应征得委托人同意。

委托人有合理理由认为总监不称职要求更换的，监理人须无条件更换，如监理人未在委托人规定的时间内更换的，须按合同总价的 5% 向委托人支付违约金，且委托人有权另行委托第三方完成监理人未履行完毕的义务。不论因何种情况更换（因委托人的原因暂停施工满 56 天除外），每发生一次总监更换，监理人须按合同总价的 2%/次向委托人支付违约金，且更换后的总监资格条件均应满足招标文件中关于总监的合格标准。

监理部其他人员因特殊情况确需更换的，监理人须提前一周向委托人提出书面申请在获得批准后方可更换，否则监理人须按 5000 元/人次向委托人支付违约金。

监理人员每周在工地上班时间不得少于 6 天，每天不少于 8 小时，总监及监理部其他人员若有事请假须提前向委托人现场代表提出并得到批准。若未请假或请假但未获得批准，总监缺勤须按 5000 元/天向委托人支付违约金。

监理人在工程现场的全部人员的安全责任自负，监理人应为现场监理人员购买人身安全保险。驻场监理人员需与投标时人员一致，且工程有需要时监理人需无条件增加专业监理人员，费用由监理人自行承担。

2.3.4 更换监理人员的其他情形：监理人员必须廉洁守法，如经查实监理人员有违反上述职业道德的行为，监理人应无条件立即更换。总监因违反本款情形，除须按合同专用条件第 2.3.3 款向委托人支付违约金外，须额外按合同总价的 2%/次向委托人支付违约金，其他人员须按 2000-50000 元/人次向委托人支付违约金。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：施工阶段的质量、进度、投资控制；合同、信息、施工安全监督管理；组织协调；核定完成工作量，负责组织单位及总体工程的初步竣工验收，配合委托人完成工程总体竣工验收。工程施工过程中监理人的工作凡是有可能影响到委托人经济利益的事宜必须先得到委托人的书面认可，包含并不限于：①增加的工程量、设计变更、签证等的确认；②标准的确认；③分包单位的确认；④开工令、停工令、复工令、工程延期；⑤费用索赔的认可或确认；⑥承包人付款的审核及确认（含索赔）。

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：按合同通用条件执行。

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：三方签订合同之日起一周内提交监理方案，每月第一周的例会前提交监理月报，每周例会提交监理周报，其他会议提交专项报告。

2.7 使用委托人的财产

监理人应在本合同终止后 30 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：当面清点移交。

3. 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为：马会天，联系电话：138 1384 4165。

3.6 答复

委托人同意在 7 天内，对监理人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

4.1.1 监理人赔偿金额按下列方法确定：

监理单位在责任期内，应当履行监理合同中约定的义务。如果因监理单位过失而造成了经济损失，应当向委托人进行赔偿。累计赔偿总额不应超过监理合同总额。

4.1.2 本合同履行过程中如监理人有中止履行合同义务等违约情况，在委托人要求的期限内仍拒绝履行、未按期履行或履行合同义务不符合本合同约定的标准，委托人有权单方面解除本合同，并委托第三方履行监理人未履行完毕的义务，由此产生的一切损失全部由监理人承担，同时监理人须按本合同总价的 10% 向委托人支付违约金。

4.2.3 委托人未能按期支付酬金超过 28 天，不支付逾期付款利

息。

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：100% ， 汇率为： ___/___。

5.3 支付酬金

一、 监理单价

监理单价=中标价/建筑面积， 建筑面积暂定 127583m²。

最终合同总价=规划许可证的总建筑面积× 监理单价。

二、 支付进度。

(1) 本工程无预付款；

(2) 按照季度进度进行付款：

①每季度 5 日前乙方向甲方申报上季度监理服务费（合同总价*80%/监理服务周期）， 由甲方支付核实后工程款的 70%作为进度款；

②每季度 5 日前乙方向甲方申报上季度监理费奖金（（合同总价*20%/监理服务周期）*考核系数）， 具体考核及支付方式详见技术要求， 甲方支付核实后奖金的 70%作为进度款；

(3) 监理服务完毕， 支付至合同总价的 80%；

(4) 结算完毕， 支付至结算款的 97%；

(5) 结算总价的 3%将作为保留金,作为保修期内监理质量保证金；

剩余 3%作为质保金。质保期满（质保期为验收合格之日起 24 个月）无质量问题， 质保金在 1 个月内一次付清（无息）。有质量问题， 委托人暂扣质保金直至监理人监督修复缺陷， 并按照合同专用条件第 4.1.1 款计算委托人的损失， 如质保金不足以承担相应损失， 委托人有权对监理人进行追偿。

(6) 保修期满 2 年，结清保留金（无息）；

(7) 甲方对乙方的罚款（包括第三方实测的罚款等各类罚款），在当期支付款项中扣除（扣除款项甲方将提供收据给乙方，如果乙方要求从进度款中抵扣，乙方仍需提供产值足额发票）；

(8) 乙方向甲方要求支付任何款项，应当按甲方要求提交乙方开具的以甲方全称为抬头的相应金额的真实有效的合规税务发票；如果甲方要求开具增值税专用发票，乙方应无条件配合开具。如乙方提供发票不符合本合同约定，甲方有权要求乙方更换发票，并有权延期付款直至发票符合本合同约定。甲方不因上述原因的延期付款承担违约责任。

备注：委托人（甲方）支付监理费前，监理人须提供委托人（甲方）认可的等额的增值税发票，发票抬头：南京昕辉房地产开发有限公司，否则委托人（甲方）有权拒绝付款，并不承担违约责任。南京市江北新区公共工程建设中心是项目管理方，负责在收到监理人的付款申请资料并审核后转交给委托人（甲方），委托人（甲方）南京昕辉房地产开发有限公司在收到付款申请资料后直接付款给监理人。监理费的实际付款人为委托人（甲方）南京昕辉房地产开发有限公司，项目管理方没有垫付款项的义务。

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：三方法定代表人或其授权的代理人签字并加盖单位公章之日起生效。

监理期限为工程开工至通过审计部门审计且工程保修期结束之日止，如监理合同期延长，不增加任何酬金。

6.2 变更

6.2.2 除不可抗力外，因非监理人原因导致本合同期限延长时，附加工作酬金按下列方法确定：双方另行协商。

6.2.3 附加工作酬金按下列方法确定：无

6.2.4 此条不适用。

6.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定：委托人不再另外支付额外工作费用。

6.2.7

7. 争议解决

7.3 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第 2 种方式：

(1) 提请工程所在地仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向 工程所在地 人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.1 外出考察费用

无论是否经委托人同意，监理人员外出考察发生的费用由监理人自行承担。

8.3 无论是否经委托人同意，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监理人自行承担。

8.4 此条不适用。

8.6 保密

委托人声明的保密事项和期限：监理人在本合同履行过程中对委托人提交的涉及本工程的所有文件资料，以及监理人提交给委托人的涉及本工程的所有文件资料的知识产权归委托人所有，未经委托人书面许可，不得向第三人披露。

监理人在工作过程中接触到的有关属于委托人内部管理规范、规

定的相关文件、标准，其知识产权属委托人所有，监理人不得向第三方扩散、转让，如发生以上情况，委托人有权要求其承担违约责任并要求赔偿损失。

监理人声明的保密事项和期限：/。

第三方声明的保密事项和期限：/。

8.8 著作权

监理人在本合同履行期间及本合同终止后两年内出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料的限制条件：必须事先经委托人书面同意。

9. 补充条款

监理人须按委托人、项目管理人及其委托管理人的各项管理要求填报报表，及按考核细则接受考核，并接受未能满足考核条件要求的各项处罚，具体详见《技术要求》。

5. 发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为,有及时提醒对方纠正的权利及义务。

6. 发现对方严重违反本合同义务条款的行为,有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

二、委托人及项目管理人义务

1. 委托人及项目管理人及其工作人员不得索要或接受监理人的礼金、有价证券和贵重物品,不得在监理人报销任何应由委托人或委托人工作人员个人支付的费用等。

2. 委托人及项目管理人工作人员不得参加监理人安排的超标准宴请和娱乐活动,不得接受监理人提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

3. 委托人及项目管理人及其工作人员不得要求或者接受监理人为其住房装修、婚丧嫁娶、配偶子女工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

4. 委托人及项目管理人工作人员及其配偶、子女不得从事与委托人工程有关材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动等。

5. 委托人及项目管理人及其工作人员不得以任何理由向监理人推荐分包单位或推销材料,不得要求监理人购买合同规定外的材料和设备。

6. 委托人及项目管理人工作人员要秉公办事,不准营私舞弊,不准利用职权从事各种个人有偿中介活动和安排个人施工队伍。

三、监理人义务

1. 监理人不得以任何理由向委托人及项目管理人及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

2. 监理人不得以任何名义为委托人及项目管理人及其工作人员报销应由委托人及项目管理人单位或个人支付的任何费用。

3. 监理人不得以任何理由安排委托人工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

4. 监理人不得为委托人及项目管理人单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

四、违约责任

1. 委托人及项目管理人及其工作人员违反本合同第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给监理单位造成经济损失的，应予以赔偿。

2. 监理人及其工作人员违反本合同第一、三条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；给委托人及项目管理人单位造成经济损失的，应予以赔偿；情节严重的，委托人及项目管理人建议工程建设主管部门给予监理人一至三年内不得进入其主管的工程建设市场的处罚。

五、其他

1. 三方约定：本协议由三方或三方上级单位的纪检监察机关负责监督执行。由委托人及项目管理人或委托人及项目管理人上级单位的纪检监察机关约请监理人或监理人上级单位纪检监察机关对本协议执行情况进行检查，提出在本协议规定范围内的裁定意见。

2. 本协议有效期为甲乙丙三方签署之日起至该工程项目交工验收后止。

3. 本协议作为主合同附件，与主合同具有同等法律效力。

4. 本协议作为主合同附件，正本和副本份数与主合同约定相同，由三方法定代表人或其授权的代理人签署与加盖公章后生效。

委托人(甲方):

地 址:

法定代表人(签章):

委托代理人(签章):

监理人(乙方):

地 址:

法定代表人(签章):

委托代理人(签章):

项目管理人(丙方):

地 址:

法定代表人(签章):

委托代理人(签章):

第四部分 技术要求

南京江北新区 No. 新区 2023G08 地块项目

监 理

招 标 技 术 要 求

目录

1. 项目概况
2. 监理服务期
3. 监理工作目标
4. 监理工作总则
5. 监理范围及工作内容
6. 监理人员及监理公司要求
7. 监理日常物资及仪器设备要求
8. 双方配合事宜

1. 项目概况

工程名称：南京江北新区 No. 新区 2023G08 地块项目监理工程；

工程地点：南京市江北新区研创园板块，四至为东至康盛路，西至绿地公园，南至康健路，北至康安地块。

业态构成：1~10 #为 16 层，高度 51.75~53.25 m，11~12 #为 25 层，高度 79.35 m，1 层地下室；

计划开工日期： 年 月 日(具体以甲方通知为准)；

计划交付日期： 年 月 日(具体以甲方通知为准)；

2. 监理服务期

2.1 监理服务期暂定 **2025年5月30日**——**项目最后一批次竣工交付满2年**，具体人员编制情况参见监理人员配置表，但必须满足甲方对于各阶段工作要求，最终服务期以甲方通知为准。

2.2 如提前开工，监理单位应提前进行现场配合。

2.3 监理保修期：从甲方公布的当期工程入伙后1个月开始计算，保修期为两年(项目中如有个别材料或设备保修期超过两年的，则监理保修期相应顺延，监理费用不额外增加)。

2.4 其他：若出现因不可抗力或者甲方开发节奏调整等原因导致停工缓建，停工期间监理月人次需相应调整、合理安排，直至甲方发出复工令为止；监理费用不额外增加。

3、监理工作目标

3.1 工期控制目标：控制在招标人与总（分）包单位签定的合同工期之内。

3.2 质量控制目标：监理项目质量要达到国家施工验收规范合格标准和总（分）包合同约定的质量标准（取二者较高标准）。按照甲方公司过程评估要求，现场第三方过程评估分数需满足挑战值，不低于目标值（目标值：不低于91分或参评标段算术平均值；挑战值：93分或排名前20%标段算术平均值），材料飞检分数不低于95分，交付预评估不低于80分，交付评估不低于78分，如不能达成要求，甲方有权暂停当季度监理费用支付，并处以10000元/次罚金。

3.3 安全控制目标：零死亡、零重伤，轻伤发生率千分之二以下。

4. 监理工作总则

4.1 项目监理部设置总则：项目监理部不得与供应商共用办公生活区及食堂；监理人员应与甲方共同办公，安排独立办公室；监理人员进场前应及时与甲方沟通办公及食宿需求，由甲方负责协调提供办公场地等事宜，有关生活办公条件的落实必须经甲方许可。监理费用支付需执行项目部考勤制度（详见进场后考勤制度要求），以实际考勤情况支付监理人员工资，不以产值节点为支付节点。

4.2 监理单位的管理职能

4.2.1 监理单位的管理部门和技术负责人应在重要的施工工序与项目监理部、甲方项目部沟通；对存在的技术问题应及时提出处理意见，并将处理意见书书面报甲方项目部；

4.2.2 监理单位的管理部门和技术负责人应直接参与施工组织设计、施工方案审查工作和施工图会审，协助项目监理部完成审查意见，并报甲方项目部审核；

4.2.3 监理单位的管理部门应监督检查项目监理部的工作情况，对发现的问题及时处理并督促改进，对工程的每个阶段（如基础、主体、装修等）质量进行评估，并将评估结果书面报送甲方项目部。

4.2.4 监理单位应定期对项目监理部人员进行技术、管理等方面的培训，满足甲方工程管理的需要。

4.2.5 因项目进展需要，甲方提出增加管理人员时，监理单位必须保证；

4.2.6 监理单位必须保证项目监理部正常的资金供应，保证按时向项目监理人员发放基本工资和监理内部奖金；若甲方发现项目监理部有流动资金不足、拖欠员工工资等现象，甲方项目部有权先支付项目监理部资金，保证监理工作的正常进行，支付的费用在应付监理费用中扣除，并视情节要求监理单位支付 10%违约金。

4.2.7 监理单位每月支付监理人员的工资表应报甲方项目部备案。

4.3 监理单位必须按本合同和甲方现场的要求对本工程项目的组织协调、质量、进度、投资、安全文明施工、信息资料、工程回访等方面进行全面监理。

4.4 所有监理人员须通过甲方面试方可进场。

4.5 监理人员应熟悉施工规范和验收标准，掌握监理人员应具备的知识，熟

悉本项目的有关合同和图纸，熟悉工程实际施工情况；监理进场后，须协助甲方进行各承包商招标阶段进行考察、技术标编制等工作。

4.6 监理人员必须严格按照国家规范和标准、监理条例、合同条款，对本工程的施工质量进行检查和验收，负责组织各项图纸会审、深化设计，负责监督各施工单位按施工图、设计变更及甲方书面指令施工。

4.7 样板引路制度

4.7.1 监理人员须具有严格的样板引路管理意识以及清晰的样板引路管理工作办法；

4.7.2 甲方施工样板主要包含：材料样板、工艺样板、工序样板、结点样板、安装样板等；监理单位进场后须配合甲方制定样板计划，经甲方确认后严格执行；

4.7.3 监理单位应推动总包单位安排样板展示和陈列专区，做好样板交底，组织样板联合验收合格后方可批量进场或大面积开工。

4.8 作息时间要求

4.8.1 项目监理部所有人员要严格遵守作息时间，不得迟到早退；

4.8.2 项目监理部的作息时间应施工单位作息时间一致，24 小时内如有施工，项目监理部应安排人员加班进行巡视、旁站；监理单位在收到施工单位申请验收通知后，应于 3H 内组织相关验收工作，如因验收滞后耽误现场施工进度，将追究验收滞后责任，处罚 3000 元/次。

4.8.3 节假日项目监理部须安排人员值班，并将值班人员安排表报送甲方项目部备案，若施工单位节假日正常上班，项目监理部应根据施工内容安排好相应专业监理人员值班，保证工程的正常施工。

4.9 严格按照《民用建筑工程室内环境污染控制规范 GB50325-2013》的要求控制进场材料的质量，严格把关，保证竣工验收时室内环境符合国家有关规范要求。

4.10 按甲方要求进行关键工序检查验收、竣工验收和移交等。重点加强桩基一桩一档施工、防渗漏、防空鼓施工的检查，杜绝出现进场材料偷工减料的现象。如出现材料不合格情况，且监理未发现，甲方有权处罚 5000 元/次。

4.11 为保证精品工程要求，监理单位应按照甲方要求，组织有关施工单位

一起在工程竣工前三个月开始分户检查，发现问题及时督促整改，并且做好每一户的检查 and 整改记录。

4.12 监理进场后，须尽快协助甲方搜集当地档案馆关于建筑资料归档的相关要求文件，下发参建方各单位，并督促和检查各施工单位按照档案馆的档案管理要求及时整理各项资料，确保档案验收的顺利完成。同时要求监理单位必须设置 1 名专职资料员供甲方使用。

4.13 组织每周不少于一次工程例会，并将例会纪要流转甲方及相关单位项目经理及相关专业负责人签字、盖章；会议纪要统一格式详见附件。

4.14 每月向甲方提交当月监理月报，除项目所在地档案馆有资料归档格式要求外，监理月报必须按范文格式编制，内容不得删减，可根据项目实际情况增设内容，最终格式必须经过甲方同意后方可采用。

4.15 监理单位必须按照不少于合同中人员配置计划数量和相应的监理人员要求组建项目监理机构；监理工期须根据甲方公司节点计划的调整而调整，相应的退场时间、增减人员也需要根据甲方节点时间调整。

4.16 监理工程师必须及时填报甲方下发的各种管理表格，以便使甲方管理人员能够及时准确的掌握监理人员的工作情况，如有因管理表格填报不及时而使得监理工作情况失真，因此带来的一切损失由监理工程师及监理单位承担，甲方不予受理申诉。

4.17 项目入住\开业后 3 个月内，按照实际入住的户数，其质量缺陷投诉率符合以下要求：

- (1) 总投诉率 <0.02 条/每户；
- (2) 墙体开裂投诉率 <0.01 条/每户；
- (3) 卫生洁具投诉率 <0.02 条/每户；
- (4) 门窗投诉率 <0.04 条/每户；
- (5) 装饰投诉率 <0.05 条/每户；
- (6) 电气投诉率 <0.02 条/每户；
- (7) 给排水投诉率 <0.03 条/每户；
- (8) 空调投诉率 <0.05 条/每户；
- (9) 部品投诉率 <0.03 条/每户。

5、监理范围和工作内容

5.1 全面负责完成标段范围内所有的建筑物、构筑物及相关配套的施工监理任务，主要包括：

a. 建筑结构：包括土方工程、桩基工程、地基基础工程、围护结构、人防工程、主体结构工程、屋面工程、门窗工程、楼地面工程等；

b. 建筑安装：包括建筑物内外的消防、电梯、给排水、供电、电气、防雷、通风、空调、采暖、煤气、弱电、通讯、动力、智能化等；

c. 装饰工程：包括内外粉刷、装饰，住宅精装修、公用部位装修以及样板房装修、公共辅助设施部分等；

d. 室外总体工程：包括围墙、门卫、道路、路灯、景观小品、地下管网、广场铺装、景观设施、广告包装等；

e. 配套工程：所有基础设施和公建配套工程等；

f. 景观绿化：绿化工程，包括与绿化有关的设备及上下水管道等；

g. 新材料、新技术，包括工程中所有应用项目。

5.2 工作内容：负责组织施工图纸的交底会审及其会议纪要的整理发放、施工阶段至保修阶段的质量监督、设计变更管理、进度控制、进场材料管理、档案资料的管理、安全生产和文明施工的监督检查以及施工各方关系协调及协助委托单位进行投资控制、成本控制、合同管理等。

负责对结算用竣工图进行审核，因审核不严格而影响结算进度和质量，监理方应承担相应经济责任，委托方有权在监理服务费用中扣除。

按甲方要求按期提交监理工作报告、实测实量报告，办理项目相关监理手续。

5.2.1 施工准备阶段监理

组织施工图会审，检查施工图中尺寸标注错误，审查方案、选材及做法的合理性和各专业之间设计接口，各项设计指标是否符合国家强制性规定等内容；组织、推动施工方开展深化设计并审核；协助甲方对本次会审中发现的问题及时办理设计变更和设计补充手续，并向甲方提交会审记录。

负责组织施工图纸的交底会审及其会议纪要的整理发放、施工阶段至保修阶段的质量监督、设计变更管理、进度控制、进场材料管理、档案资料的管理、安

全生产和文明施工的监督检查以及施工各方关系协调及协助委托单位进行投资控制、成本控制、合同管理等。

负责对结算用竣工图进行审核，因审核不严格而影响结算进度和质量，监理方应承担相应经济责任，委托方有权在监理服务费用中扣除。

如甲方有第三方评估单位，需按照甲方指定的第三方检测标准要求，对项目现场实测实量与风险评估工作。

协助甲方进行新材料、新技术、新工艺运用的可行性研究及质量评估工作。

乙方每月需向甲方提供不少于 10 分钟的录像资料及不少于 100 张照片，录像资料及照片必须能够准确反映工程不同阶段的施工过程。同时按照现场可视化要求，对材料进场、样板验收、过程监督等工作留下影像、过程资料，并建立单独文件夹以供甲方留档存贮，如不能按照要求完成，处罚 1000 元/次（按照招标文件附件可视化制度要求执行）。

根据甲方对既定项目目标质量的规划，制定本项目的质量监理控制体系并提交甲方审批。

组织审核施工单位提交的施工组织设计（含施工方案，下同），重点审核：

- (1) 审查施工组织设计对保证工程质量是否有可靠的技术和组织措施；
- (2) 结合项目的具体情况，督促施工总承包人编制重点分部分项工程的施工方案并对之进行审核；
- (3) 督促施工单位编制针对本项目工程质量通病(防渗漏、防开裂空鼓等)的技术措施及工程质量预控措施并对之进行审核；
- (4) 督促施工单位提交冬雨季施工内容的质量保证措施并对之进行审核；
- (5) 督促施工单位编制成品保护措施、方法并对之进行审核。
- (6) 上述内容在审核完毕后向甲方提交整理后的审核意见书。

审核施工单位拟选用材料及构件检测试验室的资质。

审核及检查施工单位拟采用的施工机械及检测、计量器具的技术性能。

其他工作：编制监理规划、监理细则，组织开工预备会、监理交底会，审查开工准备条件、施工组织设计文件、分包商资质、专业从业人员资格，办理现场移交、测量基准点移交等。

5.2.2 施工阶段监理

签发开工、停工、复工令；

审核承建商质量管理体系和安全管理体系；督促承建商依法办理劳动用工保险；

审核施工方案、施工进度计划、物料进场计划、劳动力计划、资金使用计划等；

按监理合同、国家和地方有关工程技术规范、标准检查承建商执行情况，协调有关各方的关系；

工程进度控制

进度计划

(1) 项目监理部应及时编制监理控制进度计划，并征得甲方同意后实施。

(2) 承建商应及时编制工程总进度计划，报监理和业主审查后实施。工程进度计划的主要内容包括：

- 工程项目的总工期；
- 各施工阶段所需的工期、最早开始和最迟结束时间；
- 各施工阶段所需要的各种资源以及资源供应的可能性；
- 各分项工程之间的逻辑关系。

(3) 承建商应及时提供作业进度计划，报监理和业主审核后实施。

进度计划的审查

(1) 监理工程师必须要求承建商在开工前按照合同约定或在监理工程师要求的合理时间内提交施工组织设计，其中应包括施工总进度计划、单位（单项）工程进度计划和月进度计划；

(2) 审查承建商提交的进度计划是监理工程师进行进度控制的基本工作，施工进度计划由总承建商负责编制，监理工程师负责审查：

(3) 监理工程师应对进度计划的如下重点进行审查：

- 项目划分的合理性、全面性；
- 工期目标和时间安排与施工合同的一致性；
- 材料物资供应的可行性；
- 劳动力、材料、机具设备供应计划；
- 承建商与分包商的进度计划及专业分工的衔接。

(4) 在项目实施过程中, 监理工程师必须要求承建商按照合同约定或在监理工程师要求的合理时间内提交各种详细的进度计划, 以及对原进度计划进行相应的修改:

(5) 各种进度计划都必须经总监理工程师批准后方可执行。

施工进度计划的跟踪与调整

(1) 监理工程师应重点跟踪检查项目节点计划的实施情况;

(2) 监理工程师应对工程师的实际工程进度进行跟踪, 并将施工情况记录在《监理日记》中;

(3) 监理工程师应检查和审核承建商的进度统计分析资料和进度控制报表;

(4) 监理工程师应在监理例会上对周进度计划与实际工程进度进行比较, 在《监理月报》中对本月进度计划与实际工程进度进行比较, 对影响进度的原因进行分析, 并建议承建商采取相应的措施;

(5) 若发现实际进度过慢并可能影响工程按计划如期完成而承建商又无任何理由取得合理延期, 监理工程师应及时下发《监理工程师通知单》, 要求承建商采取必要的措施加快施工进度, 以保证工程进度目标如期实现;

(6) 必要时, 监理工程师应组织进度协调会议, 分析, 通报工程进展情况, 并协调承建商之间的生产活动及承建商与其他各方面之间的关系。

旁站监理要求

(1) 除严格按照建设部颁发的《房屋建筑工程施工旁站监督管理办法》进行旁站监理并形成规定的记录以外, 还须满足如下要求:

(2) 开工前, 项目监理部应将施工规范规定的以及甲方额外要求的应该进行旁站监理的施工工序项及相应的旁站记录表格整理成册, 并上报甲方审批确认;

(3) 监理项目部应尽早与施工单位召开协调会议, 制定可行的约束条件和管理手段, 统筹安排好旁站监理各项事宜, 使得旁站监理工作得以顺利进行;

(4) 如有因工程进度等需要监理人员非工作时间进行旁站的, 监理单位应提前做好人员安排, 不得拒绝旁站;

(5) 监理人员不得以任何理由(如“施工单位未通知”)缺失旁站监理工序, 并且不得制作假资料;

(6) 项目监理部应在旁站监理工序施工前 4 小时安排好旁站监理人员, 根据

工序施工时间长短安排旁站监理人员数量，一般不少于 2 人；

(7) 项目监理部应对旁站人员事前做好培训，制定旁站检查内容和记录要求；

(8) 在旁站监理过程中，监理人员应随施工不间断进行检查，发现问题及时处理，对较为严重的质量、安全隐患应立即报告总监和甲方项目部，待隐患处理完毕后再继续施工，必要时可发停工令；

(9) 旁站监理记录在施工结束后 24 小时内整理完毕经总监(总监代表)审核签字后上报甲方工程经理审阅；

(10) 对旁站监理人员做好安全检查交底工作，不仅要做好施工单位的安全检查工作，也做好自我保护。

巡视检查要求

(1) 监理人员须按照现行国家建筑工程质量验收规范和及双方的约定要求进行巡视；

(2) 项目监理部的监理人员必须保证白天正常工作时间内，现场作业面巡视时间不少于 5 小时；

(3) 巡视中对主控项目 100%检查，对一般项目不少于 50%的检查，对一般实测检查不少于 30%自行检测，如甲方另有要求，则按最高标准执行；

(4) 应记录检查的分部分项、检查位置，观测项目质量描述应包括存在质量问题、数量多少、是否符合验收要求；实测项目必须由监理工程师亲自实测并记录数据。

(5) 严格监控工程材料、构配件和设备的数量、质量，按项目部的授权要求管理甲方提供的材料；施工承包商范围内的材料及设备订货前，监理须要求承建商须填报“建筑材料报审表”向项目监理部报审，将生产厂商提供的产品品牌、合格证及实验报告等质量证明文件作为附件；必要时，监理工程师还应组织有关各方对生产厂家进行考察，并将考察结果形成报告上报甲方，同时要求承建商提供样品，经甲方审核确认后对样品进行签字封样；监理工程师接到设备到货验收通知后，按合同要求对照设备详细清单对设备进行检验；对于检验合格的设备，监理工程师应书面批准该设备进场；对于检验不合格的设备，必须按合同约定办法处理。未经监理工程师书面批准，该设备不得进场；监理工程师不同意设备

进场，应以书面形式说明理由。组织隐蔽工程的检查验收（实现文字和影像资料记录），分部分项工程的中间验收，工程竣工初验；具体要求如下：

监理工程师必须按照设计图纸技术说明及规范要求对照施工现场对须隐藏的分项工程进行检查验收，以确保其施工符合图纸及规范的要求。其中屋面、厨卫、外墙及地下室防水工程、门窗塞缝、室外管线工程的隐蔽验收，甲方工程师必须参加；

隐蔽工程验收应按照下列程序进行：

➤ 承建商完成内部交接检查并合格后，监理工程师自接到承建商的书面申请 24 小时内，到施工现场对隐蔽工程进行检查复核；

➤ 若已符合设计及施工验收规范的要求，监理工程师应及时签署《隐蔽工程验收记录》以便承建商进行后续工序的施工；

➤ 若不符合设计及施工验收规范的要求，监理工程师应下发《监理工程师通知单》督促承建商进行整改，待承建商整改完成后，再按上述程序进行验收。验收合格之前，监理工程师应禁止承建商进行后续工序的施工。

➤ 如监理单位已进行的隐蔽验收后期出现质量问题，项目部有权追究验收责任，视情节严重程度处罚 5000-20000 元/次。

特殊检验与试验

➤ 对施工中存在的新结构、新工艺、新材料，监理工程师认为有必要时，应建议甲方委托专业机构进行试验分析，条件确实具备后可批准在工程中使用；

➤ 无论是在工程进行中，还是在工程结束进行质量验收时，若监理工程师对构件或结构的质量有怀疑，均应建议甲方委托具有专门资质的检测机构进行试验，试验结论应用为验收的重要依据。

组织场地移交：

由总监理工程师组织，甲方书面并于现场向承建商进行场地移交。监理如实填写《场地移交记录》，移交书面资料作为附件，参与移交的相关负责人签认存档。移交内容包括：

- (1) 经政府有关部门确认的坐标点和水准点；
- (2) 水电接驳口及水电表读数；
- (3) 建设用地内及场地周围城市管网、道路网、路水、污水、雨水、燃气、

供电、电话、有线电视的埋深、直径、走向、预留接口以及道路标高、接口情况，临近建筑物、构筑物基础、结构竣工图或情况说明；

(4) 建筑场地原始地貌图或场地平整后的标高测量图；

(5) 对于不能提供完全资料但确知其存在的障碍，应明确将此情况书面告知承建商备忘；

(6) 施工单位之间的工作面移交工作。

进行工程量的计量工作，签发工程付款证明书；

严格监控工序的质量与安全，对工程质量、进度、投资和安全进行全面跟踪与监控；应用“质量追溯表”以加强质量的过程管理和控制；

工序质量控制

(1) 应严格执行样板引路原则，所有分部、分项工程在大面积施工前，均应先做小范围样板，样板由监理单位负责组织相关单位按图纸、规范及合同要求进行验收，验收通过后方可开始大面积施工。

(2) 监理工程师对施工过程应进行有目的的巡视、检查，对施工完成后难以检查、出现问题后难以处理的重要工序及部位，监理工程师应对其施工过程进行旁站监督；

(3) 完成施工的工序，监理部应要求及监督承建商内部必须进行内部交接检查，合格后报监理工程师验收，监理工程师验收合格后，方可同意承建商进行后续工序的施工；不同施工单位之间有工序交接时，前一工序完工后经监理工程师及紧后工序的承建商检查确认满足施工要求后移交，并填写移交记录；

(4) 在施工过程中出现质量事故时，承建商应在第一时间采取有效措施进行紧急处理并向监理单位、甲方项目部提交《工程质量事故报告》；监理单位根据事故性质负责组织甲方项目部、承建商及其他相关单位召开专题会议，分析原因、明确责任、制定纠正预防措施，监理单位全面负责纠正预防措施的跟踪落实。

中间检验、调试验收

(1) 设备安装开始之前，承建商须向监理工程师提交其施工技术方案，总监理工程师审查通过后方可同意承建商进行设备安装的施工；

(2) 监理工程师必须对承建商的设备基础放线进行复验，在未获得监理工程师书面确认之前，承建商不得进行设备的安装；

(3) 在设备安装过程中，监理工程师应根据需要进行跟踪检查，以确保设备的安装符合设计与验收的规范要求；

(4) 对于设备安装过程中的隐蔽工程，监理工程师必须对其质量进行确认，并签署同意隐蔽文件，该文件签署后，监理工程师方可同意承建商继续后续工程的施工；

(5) 监理工程师必须参加单机无负荷运转调试检验，并对调试检验记录进行书面确认；

(6) 监理工程师必须在系统内所有单机都通过调试检验合格后，方能组织联动检验；

(7) 监理工程师接到承建商的联动检验申请后，应组织甲方项目部、设计人及有关政府部门的代表对设备联动运转进行检验，并在合同约定的时间内，向承建商作出书面的联动检验结论；

(8) 联动检验合格后，总监理工程师方可签署承建商要求进行设备工程竣工验收的申请报告。有计划的组织工程例会、专题会议，协调工程建设过程中各方关系，解决处理工程建设过程中存在的问题等；做好工程实体的检测工作，对承建商的成果进行复测检验，形成质量记录；处理工程的变更事宜，签发工程变更单，做好工程变更的计量工作，签发工程变更现场签证单。处理工程索赔，调解合同争议，主持工程质量事故的调查，参与安全事故的调查；检查督促承建商的工程技术资料的收集整理工作，整理监理资料，工程初验后向甲方项目部移交工程档案资料，提交监理工作总结报告；参加甲方项目部组织的工程核验和移交工作；协助项目部审查工程结算；应用“监理每日工作表单”以加强对监理工作的精细化管理；按照甲方要求，组织相关的实测实量工作；

5.2.3 保修阶段监理

协助项目部、物业管理部检查回访工程质量，及时处理客户投诉，参与工程质量事故（缺陷）的鉴定，督促施工单位及时维修。

工程进入保修阶段，项目监理部编写保修阶段的监理细则，安排足够的监理人员进行定期质量回访，主动找出工程质量及服务质量存在的问题，及时安排施工单位进行处理；

工程质量缺陷：监理单位应主动配合项目部组织设计、承建商和有关各方对

工程质量缺陷的原因、责任进行调查和确认，并协助处理至客户满意。

接到投诉后，监理工程师应会同承包商及时到达现场，认真分析投诉产生的原因，确定质量缺陷的责任，提出缺陷的解决方案，经甲方项目部审批后实施，一般整改期限不超过七天，特殊的经甲方项目部同意后制定整改计划，按计划实施；

保修期内发生质量缺陷，监理工程师应将引起工程保修延长的事件及延长时间书面通知甲方项目部和承包商，在工程保修期内发生质量缺陷或损害，致使工程不能使用，则工程保修期应延长。

项目总监理工程师应在保修期结束之后及时签发解除保修期质量责任书给承包商并抄报甲方项目部。

6. 监理人员及监理公司要求

6.1 各业态监理人员配置应按照甲方要求完成。

6.2 现场监理人员的配置必须经过甲方的许可，总监每周驻场时间不少于 5 天，若离场须向项目经理请假获准方可。

6.3 监理单位必须配备专职的安全员负责现场安全管理事务。

6.4 监理期间，各阶段监理人员数量不能少于投标要求，否则甲方有权进行处罚。

6.5 监理公司资质及监理人员素质要求：

6.5.1 总监必须是监理公司的在编注册人员，不得承包、不得挂靠。

6.5.2 监理人员岗位应配备齐全，设置岗位必须不少于以下内容：总监、专业监理工程师（土建、安装、装修、景观绿化等专业）、专业监理员（土建、安装、装修、景观绿化等专业）、资料员、安全监理。

6.5.3 监理人员必须专职，在合同约定的建设期间，不得兼任甲方其他项目及其他公司的任何职务。

6.5.4 市政配套监理工程师（机电监理工程师）必须按甲方要求提前 30 天到位，提前介入施工单位招投标、施工图审图。

备注：

a. 监理人员必须专职，在本合同约定监理期间，不得再兼任甲方其他监理项目部及其他公司监理项目部的任何职务；

b. 监理公司项目部人员变动, 须提前 5 日以书面形式向甲方申报, 待甲方批准后方可实施, 且应代之以同等技能的人员, 该人员在其前任离岗同时到岗。

c. 若监理人员履行合同不力, 甲方有权要求更换监理公司相关人员, 监理公司在接到甲方书面通知后 5 日内予以更换同等技能的人员, 该人员在其前任离岗同时到岗。

d. 监理公司项目部在未得到甲方书面批准之前, 不得擅自撤离甲方项目现场。

e. 对于监理公司的人员配置、进场时间要求, 若有变动, 以甲方书面通知为准。

f. 中标后, 常驻现场总监与投标书中所报总监名字不符, 且未经甲方同意, 则该监理合同自动终止。

g. 不称职监理人员经甲方书面告知后, 必须 24 小时内离开, 并在 72 小时内人员更换到位。

h. 监理需按照甲方各项检查要求成立专项整改小组, 由总监牵头, 组成人员报甲方审批, 全面负责现场质量整改、资料完善、安全文明整改、组织消项会等工作, 如不能达到甲方相关要求, 甲方有权利更换相关人员, 必须 24 小时内离开, 并在 72 小时内人员更换到位。

i. 土建监理员需有幕墙管理经验, 同时可以胜任幕墙工程的管理。

6.6 所有监理人员须通过甲方组织的面试考核方可进场, 对于不满足工作要求的监理人员监理单位必须无条件更换。

6.7 监理单位项目部人员变动, 须以书面形式向甲方项目部申报, 待甲方批准后方可实施, 候补人员资历、能力不得低于拟被更换人员, 该人员在其前任离岗同时到岗。

6.8 若监理人员履行合同不力, 甲方有权要求更换监理单位相关人员, 新人选须通过甲方面试考核后方可到岗, 到岗时间须满足甲方要求;

6.9 监理单位项目部在未得到甲方项目部书面批准之前, 不得擅自撤离甲方项目现场。

6.10 对于监理单位的人员配置、进场时间要求, 若有变动, 以甲方书面通知为准。

6.11 监理公室应保持整洁，资料存放整齐有序，监理人员工作日常应注意个人形象、保持个人卫生；必须每人配备质量合格、颜色款式统一的安全帽、安全衣、安全鞋等个人安全用品，外业检查时必须佩戴标准、整齐，给施工人员起到表率作用。

6.12 监理人员每日在工地巡查时间不少于 5 个小时。

6.13 监理人员应有良好的工作习惯，要做到每到工地必带齐常用文具、检查记录单、卷尺以及其他方便携带的检测工具，做到随时随地可以进行检测，提高监理效率。

6.14 双休日须安排人员值班，在工程进度紧张时，双休日监理人员必须全部在现场值班，具体安排由甲方通知。国家法定节日值班须提前报值班表给甲方审批。

6.15 市级政府发布紧急事件或者极端天气预警信号期间，总监及总监代表必须驻场配合甲方组织协调开展相关的工作。

6.16 监理人员须积极完成甲方工程师分派的任务，配合甲方人员完成现场施工任务，如有拒不配合人员、甲方有权要求更换。

6.17 监理人员须积极发现现场问题并及时向甲方项目工程师汇报，监理工程师须按甲方的重点检查表格对各分项工程作 100%检查，并做好相应的记录。

6.18 监理人员必须积极配合甲方公司组织的各种检查，对出现的问题整改必须积极推进完成。

6.19 监理单位对施工单位及材料供应商的资料须及时收集整理，监理单位的各项内业资料须及时完善做好各种原始施工纪录，甲方将每月对监理单位的内业资料进行检查。上墙资料须严格按甲方要求制作。

6.20 监理单位须按甲方提供的工程进度计划积极推进施工单位按时间节点完成进度要求。

6.21 监理单位须每日检查项目现场的安全文明生产情况，对出现的安全隐患须当日下发整改通知单并推进施工单位限时整改闭合，如甲方现场巡查发现重大安全隐患，监理未及时发现并下发整改指令的，视情节严重情况进行处罚 1000-10000 元/次。

6.22 监理公司对项目监理部的管理工作

6.22.1 监理公司对监理部的检查与考核。监理公司应定期与不定期对监理部的监理工作进行检查，每月一次。同时对主要工程施工过程进行检查。检查的主要内容如下：

监理部管理工作应遵守甲方现场工程部签订的具体规定。

落实甲方对监理部的考核意见以及管理要求。

监理资料整理归档应达到 ISO9000 标准，认真填写执行甲方有关质量管理记录。

监理部管理工作要符合监理公司的质量保证体系。

监督检查监理部的技术管理工作，对发现的问题及时处理和改进，对工程的每个阶段（如基础、主体等）质量进行评估，并将评估结果书面报告甲方现场项目部。

工程实体的观感质量及对监理部测量的复查；上次检查发现问题的整改情况；

6.22.2 监理公司向监理部提供技术支持。

监理公司的管理部门和技术负责人应在重要的施工环节与监理部、甲方现场工程部进行技术沟通；对存在的技术问题应及时提出处理意见，并将处理意见书面报甲方现场项目部；

监理公司的管理部门和技术负责人应直接参与施工组织设计、施工方案审查工作和施工图会审，协助监理部完成审查意见，并报甲方现场工程部审核；

监理公司应有专家资源管理体制，对工程中出现的重点、难点技术问题召集专家进行专题研究，提出科学合理的处理意见，报甲方现场工程部审核；

监督检查监理部的技术管理工作，对发现的问题及时处理并督促改进，对工程的每个阶段（如基础、主体、装修等）质量进行评估，并将评估结果书面报告甲方现场工程部。

6.22.3 监理公司向监理部提供人力、物力、财力的支持。

因项目进展需要，甲方提出增加管理人员时，监理公司必须履行；

因监理部职员工作不力，甲方提出更换人员时，监理公司必须无条件更换，于 72 小时内将不称职的监理人员调离出场，同时补充具同等职业技能的监理人员到岗；对严重失职的职员，监理公司应根据情节严重程度给予除名、记过和警

告处分。

6.22.4 监理公司应不断对监理部人员进行技术、管理等方面的培训，满足甲方工程管理的需要，对被现场工程部退回的不符合要求的监理人员，乙方应及时补充符合要求的监理人员。

6.22.5 监理项目部现场必要的物资配备

监理公司对所派出的监理部进行必要的物资配备，满足甲方工程管理的需要，基本要求：**电脑不少于 2 台；彩色打印机 1 台；数码相机 2 部；文件柜、办公桌椅、固定电话等用品配套；每人必须具有保证办公期间联系的通讯方式，总监及总监代表须保证 24 小时联系畅通；及工程质量检测必备的仪器、设备、工具等。**

对监理部所配物资不能满足监理办公需要，监理公司又不能及时解决，已影响监理工作正常进行时，甲方现场工程部有权进行配给，所需费用从应付监理费中扣除。

6.23 本项目为 PC 项目，监理公司需派一位驻场监理对 PC 构件厂的生产情况进行监督反馈。

6.24 本项目示范区因涉及无证施工，监理公司需充分考虑无证施工行政处罚的风险，需监理公司提供 2 个国家级注册监理工程师资格证书，用于分别办理示范区及其他区域的监理备案手续、配合完成政府部门的相关处罚手续等，相关风险由监理公司自行承担。

6.25 项目监理需在甲方指定地点进行打卡考勤，工程款支付与考勤结果关联，具体以甲方现场要求为准。

7. 监理日常物资及仪器设备要求

7.1 监理单位必须在进场后 30 日内给监理人员每人配备如下个人日常物资：

序号	名称	数量	规格
1	工作套装	2 套	正装
2	安全帽	1 顶	国家质量安全认证产品
3	安全衣	1 件	
4	安全鞋	1 双	
5	防尘口罩	若干	优质产品

6	其他日常用品	—	——
---	--------	---	----

注：表格中内容、数量及规格为最低配置要求，甲方有权视现场需求要求监理增加。

7.2 监理单位必须在进场后 30 日内现场配备以下仪器设备及办公用品：

序号	名称	数量
1	水准仪	1
2	激光扫平仪	1
3	激光测距仪	1
4	砧回弹仪	1
5	电脑	5
6	打印机	1
7	传真机	1
8	数码相机	1
9	对讲机	4
10	游标卡尺	1
11	5 米卷尺	10
12	靠尺	2
13	精装修检测工具套装	1 套
14	其他检测工具	1 套

注：表格中仪器设备数量为最低配置要求，甲方有权视现场需求要求监理增加；游标卡尺等检测工具须按要求经过当地权威的第三方检测机构检测合格后方可使用。

7.3 监理单位进场后 30 日内必须配备一套纸质正版各专业验收规范(专供本项目使用)，每人必须配备一份各专业设计规范、技术规程、施工图集等电子版资料；须搜集当地档案馆建筑资料归档要求表；协助甲方整理制作一套监理资料格式及填写样板；以上资料供项目监理部学习、培训及日常查阅使用。

7.4 以上日常物资、仪器设备、办公用品、规范及资料样板必须按约定的时间到场及制作完毕，未按要求完成的，甲方将自行购买或租用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(购买或租用设备的成本)+购买(或租用

)成本 20%的违约金，同时，甲方有权在结算费用中扣除监理单位报价单中所含的此部分费用。

8、双方配合事宜

8.1 双方约定的甲方单位应提供的工程资料及提供时间：

8.1.1 签订合同后及时提供项目立项批文、设计合同、设计任务书、勘察资料及相关的图纸壹套；

8.1.2 及时提供有关的设计变更、设计图。

8.2 甲方单位代表以及甲方向监理单位提供的免费设施：

8.2.1 甲方向监理单位提供的免费设施如下：

a) 结合现场实际情况，由甲方提供 2~4 间办公室，作为现场办公室。不提供监理现场值班住宿及午餐。

8.3 违约金扣款规定

由于乙方工作失误或监督力度不够而造成质量事故、安全事故、质量缺陷、进度延误、未满足质量目标、现场签证不严不及时、结算审核不严不及时等，甲方可根据具体情况，扣除监理违约金，扣款额度最高可累计到总费用的 10%。具体扣款细则如下：

1. 经确定的总监和专业负责人不得调换且总监不允许兼其他工地，如总监不能常驻施工现场（总监一周平均待在现场时间少于 5 天），或兼其他工地，或未经甲方同意擅自调换的，扣除监理费人民币壹拾万元；如专业负责人不能常驻施工现场，或未经甲方同意擅自调换的，扣除监理费人民币壹万元；

2. 监理人员未经书面批准不得调离监理项目部或从事与本工程无关的其他工作，每发现一人次，罚现金 500 元/日；

3. 监理工程师不得迟到早退，每发现一人次，扣罚现金 100 元；8 小时以外施工未停，监理部必须派监理人员巡视或旁站，每发现一人次不随施工巡检，扣罚现金 100 元，不随施工旁站，扣罚现金 100 元；

4. 对监理人员考核中，每发现一人次记录不及时、不真实，实测记录没有达到甲方单位《工序检查一览表》中的要求，扣罚现金 100 元；

5. 除不可抗力因素外，若工程施工过程中出现国家规定的任何一般质量事故则每次扣监理费 1%；若出现国家规定的任何严重质量事故则每次扣监理费 2

%;

6. 如在监理过程中,因乙方原因直接或间接造成本项目发生质量安全事故、投资失控等情况,给本项目造成严重影响者,甲方可根据国家现行法律法规和规章制度对乙方进行重罚并中止监理合同。

7. 对工程质量通病(缺陷)、安全隐患、不文明施工现象不能有效控制,在下次检查中重复出现时,扣罚现金 200 元;

8. 仪器和工具必须在乙方监理过程中予以落实,甲方在现场施工检查过程中,若发现因仪器或工具不到位造成现场检查部位没按时检查到位或检测量不够,每次罚款 500 元;

9. 乙方现场监理部必须对现场签证、承建商提出的设计变更、甲方单位发出的设计变更、设计院出具的设计变更、甲方单位为加快进度和现场文明而签发的指令等的真实性和工程量准确性负责。如发现乙方监理人员核算工程量发生偏差或对工程量核算不严,甲方视情节轻重予以 1000-5000 元每次的罚款,并可视情节轻重扣罚超出部分等额监理费违约金。

10. 监理人员若出现“吃、拿、卡、拖”等渎职行为,出现一次罚款 5000 元,要求乙方更换相关监理人员,出现第二次罚款 10000 元,要求乙方更换相关监理人员并追究总监理工程师的相应责任,出现三次以上,视为乙方重大违约,甲方可以中止监理合同,造成的损失由乙方负责承担。

11. 乙方作为有丰富经验的监理公司,应能够及时发现图纸中的错误,如因图纸错误使甲方遭受损失,甲方可视情节轻重予以 500-10000 元罚款。

12. 监理部工作人员工作期间必须穿着统一工作服装并佩带工作名牌,违者每人次罚款 50 元。

13. 监理人员须加强对竣工图及各分部分项工程的结算审核,并承担工作内容及工程量真实性和准确性的责任。一旦发现监理工程师确认的结果与工程实际工作内容或实际工程量不符,甲方视情节轻重予以 5000-10000 元每次的罚款,并对监理部处以扣罚超出部分费用两倍的违约金。

第五章 委托人要求

委托人要求

委托人要求应尽可能清晰准确，对于可以进行定量评估的工作，委托人要求不仅应明确规定其功能、用途、质量、环境、安全，并且要规定偏差的范围和计算方法，以及检验、试验、试运行的具体要求。对于监理人负责提供的有关服务，在委托人要求中应一并明确规定。

委托人要求通常包括但不限于以下内容：

一、监理要求

招标人应当根据项目情况在本章中明确相应的监理要求，一般应包括以下内容：

- 1、项目概况 包括项目名称、建设单位、建设规模、项目地理位置、周边环境、树木情况、文物情况、地址地貌、气候及气象条件、道路交通状况、市政情况等
- 2、监理范围及内容
- 3、监理依据
- 4、监理人员和试验检测仪器设备要求
- 5、其他要求

二、适用规范标准

- 1、国家、行业、项目所在地规范名录
- 2、国家、行业、项目所在地标准名录
- 3、国家、行业、项目所在地规程名录

三、成果文件要求

- 1、成果文件的组成
- 2、成果文件的深度
- 3、成果文件的格式要求
- 4、成果文件的份数要求
- 5、成果文件的载体要求
 - (1) 纸质版的要求；
 - (2) 电子版的要求；
 - (3) 其他要求。
- 6、成果文件的其他要求

四、委托人财产清单

(一) 委托人提供的设备、设施

- 1、委托人提供的办公房屋及冷暖设施：如办公室数量及面积、空调等
- 2、委托人提供的设备清单：如电脑、投影、打印机、复印机等
- 3、委托人提供的设施清单：如办公桌椅、文件柜等

(二) 委托人提供的资料

1、施工场地及毗邻区域内的供水、排水、供电、供气、供热、通信、广播电视等地下管线资料、气象和水文观测资料，相邻建筑物和构筑物、地下工程的有关资料，以及其他与建设工程有关的原始资料

- 2、定位放线的基准点、基准线和基准标高
 - 3、委托人取得的有关审批、核准和备案材料
 - 4、勘察文件、设计文件等资料
 - 5、技术标准、规范
 - 6、工程承包合同及其他相关合同
 - 7、其他资料
-

(三) 委托人财产使用要求及退还要求

- 1、委托人财产使用要求
 - 2、委托人财产退还要求
-

五、委托人提供的便利条件

- 1、委托人提供的生活条件
 - 2、委托人提供的交通条件
 - 3、委托人提供的网络、通讯条件
 - 4、委托人提供的协助人员
-

六、监理人需要自备的工作条件

- 1、监理人自备的工作手册：如本项目必备的规范标准、图集等
 - 2、监理人自备的办公设备：如电脑、软件、投影、打印机、复印机、照相机等
 - 3、监理人自备的交通工具：如出行车辆等
 - 4、监理人自备的现场办公设施：如办公桌椅、文件柜等
 - 5、监理人自备的安全设施：如安全帽、安全鞋、手电筒等
 - 6、监理人自备的试验检测仪器、设备、工具
 - 7、监理人自备的试验用房、样品用房
-

七、委托人的其他要求

委托人的其他要求

.....

第六章 投标文件格式

投标文件格式

序号	文件夹/文件名称
1	封面
2	目录
3	一、投标函及投标函附录
3.1	（一）投标函
3.2	（二）投标函附录
4	二、法定代表人身份证明
5	二、授权委托书
6	三、联合体协议书
7	四、投标保证金
8	投标减免缴纳投标保证金信用承诺书
9	五、费用清单
10	六、资格审查材料
10.1	（一）基本情况表
10.1.1	基本情况表
10.1.2	（附件）企业相关证明证照文件
10.1.3	（附件）企业资质
10.1.4	（附件）企业证书
10.1.5	（附件）企业信用管理档案
10.2	（二）近年财务状况表
10.2.1	近年财务状况表
10.2.2	（附件）财务状况

10.3	(三) 近年完成的类似项目情况表
10.3.1	近年完成的类似项目情况表
10.3.2	(附件) 企业近年完成的类似项目情况
10.3.3	(附件) 项目负责人近年完成的类似项目情况
10.4	(四) 正在监理和新承接的项目情况表
10.5	(五) 信誉资料表
10.5.1	信誉资料表
10.5.2	(附件) 企业获奖情况
10.5.3	(附件) 总监理工程师获奖情况
10.6	(六) 拟委任的主要人员汇总表
10.6.1	拟委任的主要人员汇总表
10.6.2	(附件) 基本信息
10.6.3	(附件) 资格证书
10.6.4	(附件) 社保
10.7	(七) 主要人员简历表
10.7.1	主要人员简历表
10.7.2	(附件) 基本信息
10.7.3	(附件) 资格证书
10.7.4	(附件) 社保
10.7.5	(附件) 业绩
10.8	(八) 拟投入本项目的主要试验检测仪器设备表
11	七、监理大纲
12	八、其他资料

_____（项目名称+标段名称）

投 标 文 件

标段编码：

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

目录

- 一、投标函及投标函附录
- 二、法定代表人身份证明（适用于无委托代理人的情况）
- 二、授权委托书（适用于有委托代理人的情况）
- 三、联合体协议书
- 四、投标保证金
- 五、费用清单
- 六、资格审查资料
- 七、监理大纲
- 八、其他资料

一、投标函及投标函附录

(一) 投标函

_____ (招标人名称)：

1. 我方已仔细研究了_____ (项目名称+标段名称) 招标项目招标文件的全部内容，愿意以人民币(大写) _____ (¥_____) 的投标总报价(其中，增值税税率为_____) /综合费率报价为_____ %，服务期限：_____ 日历天，按合同约定完成工作

2. 我方的投标文件包括下列内容：

- (1) 投标函及投标函附录；
- (2) 法定代表人身份证明或授权委托书；
- (3) 联合体协议书(如有)；
- (4) 投标保证金(如有)；
- (5) 费用清单；
- (6) 资格审查资料；
- (7) 监理大纲/设计方案/勘察纲要；

.....投标文件的上述组成部分如存在内容不一致的，以投标函为准。

3. 我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。

4. 如我方中标，我方承诺：

- (1) 在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；
- (2) 在签订合同时不向你方提出附加条件；
- (3) 按照招标文件要求提交履约保证金；
- (4) 在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

5. 我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形。

6. _____ (其他补充说明)。

投 标 人：_____ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

地 址：_____

网 址：_____

电 话：_____

传 真：_____

邮政编码：_____

_____年____月____日

(二) 投标函附录

序号	条款名称	合同条款号	约定内容	备注
1	总监理工程师/ 项目负责人	1.1.2.5	姓名:	
2	服务期限	1.1.4.3	_____日历天	
3	合同价款确定方式	9.1.1	……	
……	……	……	……	
……	……	……	……	

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

二、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证扫描件。

注：本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

二、授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、递交、撤回、修改监理招标项目投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

_____年_____月_____日

三、联合体协议书（如有）

_____（所有成员单位名称）自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加_____（项目名称）_____标段的资格审查和投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、_____（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

2、联合体各成员授权牵头人代表联合体参加投标活动，签署文件，提交和接收相关的资料、信息及指示，进行合同谈判活动，负责合同实施阶段的组织和协调工作，以及处理与本招标项目有关的一切事宜。

3、联合体牵头人在本项目中签署的一切文件和处理的一切事宜，联合体各成员均予以承认。联合体各成员将严格按照招标文件、投标文件和合同的要求全面履行义务，并向招标人承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：（自定义填写）_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明；本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

.....

_____年_____月_____日

四、投标保证金

投标减免缴纳投标保证金信用承诺书（如采用）

致（招标人名称）：

我单位将严格遵守《中华人民共和国招标投标法》等法律法规和政策规定，现按照招标文件约定郑重承诺如下：

1、我单位信用状况良好，自愿遵守招标文件要求，通过提供信用承诺的方式，享受全部免除或减半缴纳投标保证金等优惠待遇。

2、我单位如出现投标截止后撤销投标文件、中标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其他法律法规规定的投标保证金不予退还的行为，自愿在招标文件约定期限内补缴投标保证金，否则承担因此造成的一切法律后果。

我单位对上述承诺的真实性负责，如有虚假，愿意承担相应的法律责任，并承担因此所造成的一切损失。

承诺单位（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

五、费用清单

1. 费用清单说明
2. 费用清单

单位：人民币元

序号	费用分项名称	计算依据、过程和公式	金额 (元)	备注
1				
2				
3				
4				
5				
.....			
合计报价				

序号	费用分项名称	计算依据、过程和公式	费率 (%)	备注
1				
2				
3				
4				
5				
.....			
合计费率				

(一) 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	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
企业监理资质证书	类型:		等级:		证书号:	
质量管理体系证书 (如有)	类型:		等级:		证书号:	
营业执照号				员工总人数:		
注册资本				其中	高级职称人员	
成立日期					中级职称人员	
基本账户开户银行					技术人员数量	
基本账户银行账号					各类注册人员	
经营范围						
投标人关联企业情况(包括但不限于与投标人法定代表人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位)						
备注						

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.1 项的要求在本表后附相关证明材料。

(二) 近年财务状况表

投标人应根据投标人须知第3.5.2 项的要求在本表后附相关证明材料。

财务状况表

名称	资产总额 (万元)	营业收入 (万元)	利润总额 (万元)	纳税总额 (万元)	负债总额 (万元)	资产负债率	主营业务利润率	注册资本	是否有对外提供担保信息	从业人数
____年										
____年										
____年										

(三) 近年完成的类似项目情况表

企业近年完成的类似项目情况												
序号	合同名称	合同编号	项目地点	开工时间	竣工时间	项目分类	项目内容描述	合同金额	总监 理工 程师/ 项目 负责 人	招 标 人 名 称	招 标 人 联 系 电 话	其他说明
项目负责人近年完成的类似项目情况												
序号	合同名称	合同编号	项目地点	开工时间	竣工时间	项目分类	项目内容描述	合同金额	总监 理工 程师/ 项目 负责 人	招 标 人 名 称	招 标 人 联 系 电 话	其他说明

注：投标人应根据投标人须知第3.5.3 项的要求在本表后附相关证明材料。

(四) 正在服务和新承接的项目情况表

项目名称	
项目所在地	
委托人名称	
委托人地址	
委托人电话	
签约合同价	
服务期限	
内容	
总监理工程师	
项目描述	
备注	

注：投标人应根据投标人须知第3.5.4 项的要求在本表后附相关证明材料。

(五) 信誉资料表

企业获奖情况							
序号	获奖等级	获奖名称	获奖工程名称	颁奖部门	获奖日期	颁奖部门发布的文件号	其他说明
总监理工程师获奖情况							
序号	获奖等级	获奖名称	获奖工程名称	颁奖部门	获奖日期	颁奖部门发布的文件号	其他说明

注：投标人应根据投标人须知第3.5.5项的要求在本表后附相关证明材料。

(七) 主要人员简历表

姓 名		年龄		执业资格证书（或上岗证书）名称	
职 称		学历		拟在本项目任职	
工作年限				从事监理工作年限	
毕业学校	年毕业于 学校 专业				
主要工作经历					
时 间	参加过的类似项目			担任职务	委托人及联系电话

注：投标人应根据投标人须知第3.5.6 项的要求在本表后附相关证明材料。

七、监理大纲

监理大纲应包括（但不限于）下列内容：

- 一、监理工程概况；
- 二、监理范围、监理内容；
- 三、监理依据、监理工作目标；
- 四、监理机构设置（框图）、岗位职责；
- 五、监理工作程序、方法和制度；
- 六、拟投入的监理人员、试验检测仪器设备；
- 七、质量、进度、造价、安全、环保监理措施；
- 八、合同、信息管理方案；
- 九、组织协调内容及措施；
- 十、监理工作重点、难点分析；
- 十一、对本工程监理的合理化建议。

第七章 其他