NO.2024G88地块房地产开发项目监理

标段编码：PKFJ2500701-02JLGH

招标文件

招标人（招标代理）：南京恒广工程管理有限公司（加盖电子印章）



2025-06-06

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 13
投标人须知前附表 13
投标人须知正文 23
开标一览表 34
第三章 评标办法 35
评标办法前附表 35
评标办法正文 42
第四章 合同条款及格式 47
第二卷 88
第五章 委托人要求 88
第三卷 93
第六章 投标文件格式 93
封面 95
目录 93
一、投标函及投标函附录 97
（一）投标函 97
（二）投标函附录 99
二、法定代表人身份证明 100
二、授权委托书 101
三、联合体协议书 102
四、投标保证金 102
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书 103
五、费用清单 104
六、资格审查材料 105
（一）基本情况表 105
基本情况表 105
（附件）企业相关证明证照文件 105
（附件）企业资质 105
（附件）企业证书 105
（附件）企业信用管理档案 105
（二）近年财务状况表 106
近年财务状况表 106
（附件）财务状况 106
（三）近年完成的类似项目情况表 107
近年完成的类似项目情况表 107
（附件）企业近年完成的类似项目情况 107
（附件）项目负责人近年完成的类似项目情况 107
（四）正在监理和新承接的项目情况表 108
（五）信誉资料表 109
信誉资料表 109
（附件）企业获奖情况 109
（附件）总监理工程师获奖情况 109
（六）拟委任的主要人员汇总表 110
拟委任的主要人员汇总表 110
（附件）基本信息 110
（附件）资格证书 110

（附件）社保 110
（七）主要人员简历表 111
主要人员简历表 111
（附件）基本信息 111
（附件）资格证书 111
（附件）社保 111
（附件）业绩 111
（八）拟投入本项目的主要试验检测仪器设备表 112
七、监理大纲 114
八、其他资料 114
第七章 其他 115

第一章 招标公告

（浦口分中心）NO.2024G88地块房地产开发项目监理招标公告

标段编码：PKFJ2500701-02JLGH

1. 招标条件

本招标项目NO.2024G88地块房地产开发项目已由南京市浦口区政务服务管理办公室以NO.2024G88地块房地产开发项目（项目审批文号:浦政服备〔2025〕46号）批准建设，项目业主为南京浦鸿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，招标人为南京浦鸿房地产开发有限公司。现对该项目监理进行公开招标。

南京恒广工程管理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：南京市浦口区江浦街道文德西路以南，江淼路以东

2.2 招标范围：NO.2024G88地块工程施工及保修阶段全过程监理，包含对工程进行质量、进度、投资、安全四控制，合同管理、信息管理，组织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、决算审计均属于本监理范围。

2.3 服务期限：750日历天

2.4 合同估算价：1,911,200.00元

2.5 招标项目类型：房屋建筑

2.6 工程规模：项目可开发建设总建筑面积约31696平方米，其中地上建筑面积约23498平方米，地下建筑面积约8198平方米。拟新建住宅、地下车库、物业管理用房、居家养老服务用房、快递用房、配电房、变电所、垃圾用房等工程。

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乙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）

总监理工程师资格要求：具备国家注册监理师(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）

其他要求：（1）投标人必须将①总监与投标人签订的有效劳动合同原件；②社保机构出具近半年（2024年11月至2025年04月）投标人为总监缴纳的养老保险金缴费证明材料（并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若项目总监属于企业退休人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须出具相应的证明材料及劳动合同，若事业编制人员需要提供所在单位上级人事主管部门的人事证明社保证明材料。以上①②材料的电子扫描件编辑在电子投标文件中，否则将作为资格审查不通过。（2）资格审查时（以投标截止时间为准），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、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准）。（3）本项目投标的总监理工程师无在监工程（提供承诺书，未提供承诺书或总监有在监项目的作为资格审查不通过处理）。（4）总监不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不仅限于以下几种情况），符合并提供承诺书原件扫描件编入电子投标文件中：1）同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；2）将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位；3）总监从事监理业务的同时兼职从事其他职业，如在其他公司担任法定代表人或是个体工商户经营者，在其他公司担任董事、监事、高级管理人员；公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息系统的变更备案信息为准。（5）本项目为电子招投标，投标人需从江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件编入投标文件中。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，否则将导致资审不通过或者在评标打分中不得分。（6）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。（7）《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》减免措施如下：①施工项目（含工程总承包），投标保证金金额在20万元及以下的免收，金额在20万元以上的减半收取。②服务类项目（含全过程咨询）货物类项目，投标保证金金额在10万元及以下的免收，金额在10万元以上的减半收取。③诚信状况良好是指投标截止时间，投标人（包括联合体各成员单位）在国家、省信用平台网站没有失信行为被公示。④实行减、免投标保证金的项目，其他要求按《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。

3.2 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：2025-07-18 09:30:00。

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：21.00 分 监理大纲部分：18.00 分 投标报价：36.00 分 其他评分因素：25.00 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	类似项目业绩 (0~4.00)	自2020年1月1日（含）以来，企业监理过单项合同工程建筑面积19000平方米及以上房建工程（厂房除外）的得4分。（需提供中标通知书、监理合同及竣工验收证明材料，缺一不可；如提供的证明材料数据不一致时，建筑面积以监理合同为准，时间以竣工验收证明上的验收时间为准，提供的相关证明材料必须能反映出相关数据和内容，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。）
		总监理工程师资历和业绩 (0~4.00)	自2020年1月1日（含）以来，以总监身份监理过单项合同工程建筑面积19000平方米及以上房建工程（厂房除外）的得4分。（需提供中标通知书、监理合同及竣工验收证明材料，缺一不可；如提供的证明材料数据不一致时，建筑面积以监理合同为准，时间以竣工验收证明上的验收时间为准，提供的相关证明材料必须能反映出相关数据和内容，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。） 备注：1.企业业绩与总监业绩可以为同一业绩。2.总监业绩须为总监在投标人单位所承接的项目，否则不得分。
		拟投入的试验检测仪器设备 (0~8.00)	现场配备水准仪、经纬仪（全站仪）、混凝土回弹仪、激光测距仪、GPS、钢筋保护层厚度检测仪、游标卡尺、卷尺的得8分，少一项扣1分。(提供承诺书，承诺书原件扫描件上传至投标文件中)
		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 (0~2.00)	内容齐全、结构完整、重点突出、符合规范、针对性强；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 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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)
		合同与信息管理方案 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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)
		规范围挡、控制扬尘、治污减排、降低噪音等安全生产和文明施工控制方案 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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	总监所学专业(0~3.00)	总监具有所学专业为土木工程的得3分。（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）

		总监从业年限 (0~3.00)	总监执业年限取得监理工程师资格8年（含）以上得3分，5年（含）-8年（不含）得1分,5年（不含）以下不得分。（年限以监理工程师执业资格证书上签发日期为准，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）
		建筑工程专业监理工程师1名 (0~3.50)	具有国家注册监理工程师得1.5分；同时具有其他工程类注册执业资格的加2分。（专业以注册监理工程师证书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上为准；其他工程类注册执业资格指注册一级结构师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册土木工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师；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）
		电气类专业监理工程师1名 (0~3.50)	具有国家注册监理工程师得1.5分；同时具有其他工程类注册执业资格的加2分。（专业以注册监理工程师证书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上为准；其他工程类注册执业资格指注册一级结构师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册土木工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师，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）
		暖通类专业监理工程师1名 (0~3.00)	具有国家注册监理工程师得1.5分；同时具有其他工程类注册执业资格的加1.5分。（专业以注册监理工程师证书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上为准；其他工程类注册执业资格指注册一级结构师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册土木工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师，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）
		地质或岩土工程专业监理工程师1名 (0~3.50)	具有国家注册监理工程师得1.5分；同时具有其他工程类注册执业资格的加2分。（专业以注册监理工程师证书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上为准；其他工程类注册执业资格指注册一级结构师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册土木工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师；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）
		工程造价人员1名 (0~3.00)	具有国家注册监理工程师得1.5分；同时具有注册一级造价师（旧版为国家注册造价工程师）的加1.5分。（专业以注册监理工程师证书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上为准；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）
		安全监理人员1名 (0~2.50)	具有国家注册监理工程师得1分；同时具有国家注册安全工程师的加1.5分；（专业以注册监理工程师证书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上

			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）
		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（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：其他详见招标文件内容。

10. 联系方式

招标人：	南京浦鸿房地产开发有限公司	招标代理机构：	南京恒广工程管理有限公司
地址：	南京市浦口区江浦街道新浦路127号盛景华庭南苑4楼	地址：	南京市栖霞区马群街道紫东路2号紫东国际创意园C14
联系人：	杨冬	联系人：	陈煜飞
电话：	02558181399	电话：	13914798840

招投标监督管理部门及电话： 南京市浦口区城乡建设局（电话:025-58151332）

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：南京浦鸿房地产开发有限公司 地址：南京市浦口区江浦街道新浦路127号盛景华庭南苑4楼 联系人：杨冬 电话：02558181399
1.1.3	招标代理机构	名称：南京恒广工程管理有限公司 地址：南京市栖霞区马群街道紫东路2号紫东国际创意园C14 联系人：陈煜飞 电话：13914798840
1.1.4	招标项目名称	NO.2024G88地块房地产开发项目
1.1.5	项目建设地点	南京市浦口区江浦街道文德西路以南，江淼路以东
1.1.6	项目建设规模	项目可开发建设总建筑面积约31696平方米，其中地上建筑面积约23498平方米，地下建筑面积约8198平方米。拟新建住宅、地下车库、物业管理用房、居家养老服务用房、快递用房、配电房、变电所、垃圾用房等工程。
1.1.7	工程项目施工预计开工日期和建设周期	计划开工日期为2025年8月，建设周期为750日历天。
1.1.8	建筑安装工程费/工程概算	260,000,000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	NO.2024G88地块工程施工及保修阶段全过程监理，包含对工程进行质量、进度、投资、安全四控制，合同管理、信息管理，组织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、决算审计均属于本监理范围。
1.3.2	服务期限要求	服务期限：750 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乙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：/ ☐信誉要求：/

		☑总监理工程师资格要求：具备国家注册监理师(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）投标人必须将①总监与投标人签订的有效劳动合同原件；②社保机构出具近半年（2024年11月至2025年04月）投标人为总监缴纳的养老保险金缴费证明材料（并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章），若项目总监属于企业退休人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须出具相应的证明材料及劳动合同，若事业编制人员需要提供所在单位上级人事主管部门的人事证明社保证明材料。以上①②材料的电子扫描件编辑在电子投标文件中，否则将作为资格审查不通过。（2）资格审查时（以投标截止时间为准），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、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准）。（3）本项目投标的总监理工程师无在监工程（提供承诺书，未提供承诺书或总监有在监项目的作为资格审查不通过处理）。（4）总监不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不仅限于以下几种情况），符合并提供承诺书原件扫描件编入电子投标文件中：1）同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；2）将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位；3）总监从事监理业务的同时兼职从事其他职业，如在其他公司担任法定代表人或是个体工商户经营者，在其他公司担任董事、监事、高级管理人员；公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息系统的变更备案信息为准。（5）本项目为电子招投标，投标人需从江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件编入投标文件中。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，否则将导致资审不通过或者在评标打分中不得分。（6）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。（7）《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》减免措施如下：①施工项目（含工程总承包），投标保证金金额在20万元及以下的免收，金额在20万元以上的减半收取。②服务类项目（含全过程咨询）货物类项目，投标保证金金额在10万元及以下的免收，金额在10万元以上的减半收取。③诚信状况良好是指投标截止时间，投标人（包括联合体各成员单位）在国家、省信用平台网站没有失信行为被公示。④实行减、免投标保证金的项目，其他要求按《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。
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	2025-06-13 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：1,707,440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20,000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浦口分中心代收代退： 是 投标保证金提交账号 户名名称：南京市公共资源交易中心浦口分中心 开户银行：中国工商银行股份有限公司南京珠江支行 银行账号：4301027429100053610 银行地址：南京市浦口区龙华路26号金盛田铂宫07幢106-113室 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	2025-07-18 09:30:00
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： 是 履约担保的形式： 银行汇票、银行本票、转账支票、银行保函（如中标人采用银行保函方式，出具保函的银行级别为国有商业银行或股份制商业银行的分行及以上银行，且保函项下的保证方式必须为：见索即付。） 履约担保的金额： 担保金额为承发包合同总价的10%。中标人在合同签订前，必须按要求向招标人提交履约保证金，否则发包人有权取消中标人的中标资格，并没收其投标履约担保。招标人同时提供等额的合同款支付担保。履约保证金递交后方可签订合同。工程结束经验收合格后10天内无息退还履约保证金（以现金方式递交的履约担保，退还本金的同时退还银行同期活期存款利息）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。	
补充内容	（1）资格审查时（以投标截止时间为准），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、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准）。 （2）本项目投标的总监理工程师无在监工程（提供承诺书，未提供承诺书或总监有在监项目的作为资格审查不通过处理）。 （3）总监不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不仅限于以下几种情况），符合并提供承诺书原件扫描件编入电子投标文件中：1）同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；2）将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位；3）总监从事监理业务的同时兼职从事其他职业，如在其他企业担任法定代表人、董事、监事以及担任个体工商户（个体经济组织）经营者等。 （4）本项目为电子招投标，投标人需从江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件编入投标文件中。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，否则将导致资审不通过或者在评标打分中不得分。 （5）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。 （6）《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》减免措施如下：①施工项目（含工程总承包），投标保证金金额在20万元及以下的免收，金额在20万元以上的减半收取。②服务类项目（含全过程咨询）货物类项目，投标保证金金额在10万元及以下的免收，金额在10万元以上的减半收取。③诚信状况良好是指投标截止时间，投标人（包括联合体各成员单位）在国家、省信用平台网站没有失信行为被公示。④实行减、免投标保证金的项目，其他要求按《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。 （7）总监与监理人员不得重复得分，同一人不得多专业重复计分。 （8）各投标人提供的资料必须是真实的，如在评标过程中发现有弄虚作假行为，取消其投标资格，如其骗取中标，将取消其中标资格。 （9）评标委员会按综合得分由高到低顺序推荐中标候选人，综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人自行确定综合得分相等的投标单位排名。 （10）投标人中标后应无偿向招标人提供纸质投标文件5套投标文件。 （11）本工程不组织集体踏勘，但各投标单位需自行踏勘。投标人应认真踏勘施工现场，熟悉现场地形、道路、地下和周围环境，了解一切可能影响监理、投标报价的因

	素，且投标人应对自行获得的资料、信息的正确性负全部责任，因此所需费用自行承担。一旦投标人中标，中标人不得以不完全了解施工现场为由而提出额外的赔偿、补偿、增加费用和延长工期等要求，对此招标人可不予采纳。 （12）总监理工程师、专业监理工程师、监理员的从业要求需符合《建设工程监理规范》和江苏省建设行政主管部门有关规定本次招标对投标人拟派专业监理工程师的要求按省住房城乡建设厅关于印发《江苏省建设工程项目监理机构主要管理人员配备标准》的公告（〔2017〕第35号）执行。投标人须做出人员名单表格上传至投标文件中，中标后必须按照表格中人员常驻现场且不得调换，如擅自调换处罚条款详见合同。 （13）本项目综合服务费和公证费由中标人支付，请投标人自行考虑在投标报价中。 （14）监理合同费率为中标价/计费基数（工程暂定造价26000万元），最终监理费酬金为监理合同费率×最终审计价

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 未委托代收代退保证金的，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试验检测仪器设备表”应填报满足本章第 1.4.1 项规定的试验检测仪器设备。

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从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、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

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、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

9.5 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

NO.2024G88地块房地产开发项目开标记录表

项目名称：NO.2024G88地块房地产开发项目

标段名称：监理　　标段编码：PKFJ2500701-02JLGH

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	有法定代表人签字或加盖单位章。
		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	无
		经批准的其他要求	无

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：21.00 分 监理大纲部分：18.00 分 投标报价：36.00 分 其他评分因素：25.00 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	类似项目业绩 (0~4.00)	自2020年1月1日（含）以来，企业监理过单项合同工程建筑面积19000平方米及以上房建工程（厂房除外）的得4分。（需提供中标通知书、监理合同及竣工验收证明材料，缺一不可；如提供的证明材料数据不一致时，建筑面积以监理合同为准，时间以竣工验收证明上的验收时间为准，提供的相关证明材料必须能反映出相关数据和内容，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。）
		总监理工程师资历和业绩 (0~4.00)	自2020年1月1日（含）以来，以总监身份监理过单项合同工程建筑面积19000平方米及以上房建工程（厂房除外）的得4分。（需提供中标通知书、监理合同及竣工验收证明材料，缺一不可；如提供的证明材料数据不一致时，建筑面积以监理合同为准，时间以竣工验收证明上的验收时间为准，提供的相关证明材料必须能反映出相关数据和内容，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。） 备注：1.企业业绩与总监业绩可以为同一业绩。2.总监业绩须为总监在投标人单位所承接的项目，否则不得分。
		拟投入的试验检测仪器设备 (0~8.00)	现场配备水准仪、经纬仪（全站仪）、混凝土回弹仪、激光测距仪、GPS、钢筋保护层厚度检测仪、游标卡尺、卷尺的得8分，少一项扣1分。(提供承诺书，承诺书原件扫描件上传至投标文件中)
		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 (0~2.00)	内容齐全、结构完整、重点突出、符合规范、针对性强；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 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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)
		合同与信息管理方案 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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)
		规范围挡、控制扬尘、治污减排、降低噪音等安全生产和文明施工控制方案 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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 (0~2.00)	针对性强、要点明确、措施得当；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	总监所学专业(0~3.00)	总监具有所学专业为土木工程的得3分。（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）

		总监从业年限 (0~3.00)	总监执业年限取得监理工程师资格8年（含）以上得3分，5年（含）-8年（不含）得1分,5年（不含）以下不得分。（年限以监理工程师执业资格证书上签发日期为准，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）
		建筑工程专业监理工程师1名 (0~3.50)	具有国家注册监理工程师得1.5分；同时具有其他工程类注册执业资格的加2分。（专业以注册监理工程师证书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上为准；其他工程类注册执业资格指注册一级结构师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册土木工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师；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）
		电气类专业监理工程师1名 (0~3.50)	具有国家注册监理工程师得1.5分；同时具有其他工程类注册执业资格的加2分。（专业以注册监理工程师证书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上为准；其他工程类注册执业资格指注册一级结构师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册土木工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师，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）
		暖通类专业监理工程师1名 (0~3.00)	具有国家注册监理工程师得1.5分；同时具有其他工程类注册执业资格的加1.5分。（专业以注册监理工程师证书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上为准；其他工程类注册执业资格指注册一级结构师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册土木工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师，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）
		地质或岩土工程专业监理工程师1名 (0~3.50)	具有国家注册监理工程师得1.5分；同时具有其他工程类注册执业资格的加2分。（专业以注册监理工程师证书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上为准；其他工程类注册执业资格指注册一级结构师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册土木工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师；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）
		工程造价人员1名 (0~3.00)	具有国家注册监理工程师得1.5分；同时具有注册一级造价师（旧版为国家注册造价工程师）的加1.5分。（专业以注册监理工程师证书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上为准；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）
		安全监理人员1名 (0~2.50)	具有国家注册监理工程师得1分；同时具有国家注册安全工程师的加1.5分；（专业以注册监理工程师证书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上

			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）
		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（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且在规定的期限内未能提交的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。

第四章 合同条款及格式

（ＧＦ－2012－0202）

建设工程监理合同

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）：南京浦鸿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：NO.2024G88 地块房地产开发项目监理

2. 工程地点：南京市浦口区江浦街道文德西路以南，江淼路以东。

3. 工程规模：项目可开发建设总建筑面积约 31696 平方米，其中地上建筑面积约 23498 平方米，地下建筑面积约 8198 平方米。拟新建住宅、地下车库、物业管理用房、居家养老服务用房、快递用房、配电房、变电所垃圾用房等工程。

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：26000 万元

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；

2. 中标通知书；

3. 投标文件或监理与相关服务建议书；

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：。

五、签约酬金

暂定签约酬金（大写）：暂定价(￥万元)，最终监理费以工程结算审计价为基准，按照发改价格[2007]670 号文确定的收费标准的确定监理费。

按约定的监理服务范围，现场服务期___日历天（保修期另计），总价已包括本合同范围内所有工程不同分期(分阶段)前期准备、开工、施工、竣工、交付、结算、保修等所有监理工作内容按委托人要求完成的一切费用。

如委托人原因导致监理服务期限延长的，按专用条件第 6.2 条约定执行。监理费用不因本工程分期（分阶段）开工而调整。

2. 相关服务酬金：已包含在合同总费用中。

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：_____/_____。

监理结算费用为：监理酬金合同总价及各项奖惩金额等费用之和，详见专用条件第 5.3.1 条约定。

六、期限

1. 监理期限：

自年月日始，至年月日止。监理现场服务期 日历天，具体进场时间以委托人书面通知为准。

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. 监理人向委托人及承担本项目代建工作的项目管理公司承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务，并服从项目管理公司的各项管理规定及要求。

2. 委托人向监理人承诺，按照本合同约定派遣相应的人员，提供办公用房、相关资料等，并按本合同约定支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间： 年 月 日。

2. 订立地点：。

3. 本合同一式 十三 份(三正十副)，具有同等法律效力。正本委托人执二份，监理人执一份，副本委托人执八份，监理人执二份。

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

第二部分　通用条款

1. 定义与解释

1.1 定义

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

1.1.1 “工程”是指按照本合同约定实施监理与相关服务的建设工程。

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

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

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

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

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

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

1.1.8 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外监理人的工作。

1.1.9 “项目监理机构”是指监理人派驻工程负责履行本合同的组织机构。

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

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

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

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

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

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

1.1.16 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.17“月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

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

1.2 解释

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

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

（1）协议书；

（2）中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；

（3）专用条件及附录 A、附录 B；

（4）通用条件；

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

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

2. 监理人的义务

2.1 监理的范围和工作内容

2.1.1 监理范围在专用条件中约定。

2.1.2 除专用条件另有约定外，监理工作内容包括：

（1）收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。

根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；

（2）熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；

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

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

（5）检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；

（6）检查施工承包人专职安全生产管理人员的配备情况；

（7）审查施工承包人提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整；

（8）检查施工承包人的试验室；

（9）审核施工分包人资质条件；

（10）查验施工承包人的施工测量放线成果；

（11）审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；

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

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

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

（15）经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；

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

（17）验收隐蔽工程、分部分项工程；

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

（19）审查施工承包人提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；

（20）参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；

（21）审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人；

（22）编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

2.1.3 相关服务的范围和内容在附录 A 中约定。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

（1）适用的法律、行政法规及部门规章；

（2）与工程有关的标准；

（3）工程设计及有关文件；

（4）本合同及委托人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同。

双方根据工程的行业和地域特点，在专用条件中具体约定监理依据。

2.2.2 相关服务依据在专用条件中约定。

2.3 项目监理机构和人员

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

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

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

2.3.4 监理人应及时更换有下列情形之一的监理人员：

（1）严重过失行为的；

（2）有违法行为不能履行职责的；

（3）涉嫌犯罪的；

（4）不能胜任岗位职责的；

（5）严重违反职业道德的；

（6）专用条件约定的其他情形。

2.3.5 委托人可要求监理人更换不能胜任本职工作的项目监理机构人员。

2.4 履行职责

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

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

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

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

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

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

2.5 提交报告

监理人应按专用条件约定的种类、时间和份数向委托人提交监理与相关服务的报告。

2.6 文件资料

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

2.7 使用委托人的财产

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

3．委托人的义务

3.1 告知

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

3.2 提供资料

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

3.3 提供工作条件

委托人应为监理人完成监理与相关服务提供必要的条件。

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

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

3.4 委托人代表

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

3.5 委托人意见或要求

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

3.6 答复

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

3.7 支付

委托人应按本合同约定，向监理人支付酬金。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

监理人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

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

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

4.2 委托人的违约责任

委托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.2.1 委托人违反本合同约定造成监理人损失的，委托人应予以赔偿。

4.2.2 委托人向监理人的索赔不成立时，应赔偿监理人由此引起的费用。

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

4.3 除外责任

因非监理人的原因，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，并列出当期应支付的款项及其金额。

5.3 支付酬金

支付的酬金包括正常工作酬金、附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用。

5.4 有争议部分的付款

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

6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

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

6.2 变更

6.2.1 任何一方提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

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

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

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

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

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

6.3 暂停与解除

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

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

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

解除本合同的协议必须采取书面形式，协议未达成之前，本合同仍然有效。

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

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

6.3.3 当监理人无正当理由未履行本合同约定的义务时，委托人应通知监理人限

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

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

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

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

6.4 终止

以下条件全部满足时，本合同即告终止：

（1）监理人完成本合同约定的全部工作；

（2）委托人与监理人结清并支付全部酬金。

7. 争议解决

7.1 协商

双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

7.2 调解

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

7.3 仲裁或诉讼

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

8. 其他

8.1 外出考察费用

经委托人同意，监理人员外出考察发生的费用由委托人审核后支付。

8.2 检测费用

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

8.3 咨询费用

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

8.4 奖励

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

8.5 守法诚信

监理人及其工作人员不得从与实施工程有关的第三方处获得任何经济利益。

8.6 保密

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

8.7 通知

本合同涉及的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应书面签收。

8.8 著作权

监理人对其编制的文件拥有著作权。

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

第三部分　专用条款

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）补充协议书（若有）；（2）合同协议书；（3）中标通知书；（4）专用条件及其附件；（5）询标纪要（若有）；（6）招标文件及补充；（7）通用条件；（8）投标文件及其附录；（9）技术标准和要求等；

2. 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

负责施工图纸的交底会审、施工阶段一直到保修阶段的质量监督、进度控制、信息管理、组织协调、档案资料的管理、安全生产和文明施工的监督以及对已完工程量的审核。工程进度款审核、已完工程量审核（包括签证变更工程量计量、审核及结算审核）等。

监理单位全面负责完成工程项目的施工监理任务，其中包括：

（1）建筑工程包括但不限于桩基础、基坑支护、土石方、地基与基础工程、地下人防工程、主体工程、屋楼地面工程、内外墙装饰工程（石材干挂等）、门窗工程等施工图包括的所有建筑工程；

（2）安装工程包括但不限于建筑物内外的消防、给排水、供电、电气、防雷、通风、燃气、弱电智能化、通讯、有线电视或驻地网、动力、电梯等施工图包括的所有安装工程；

（3）市政、环境工程包括且不限于室外管网、道路、消防、景观等施工图包括的所有市政环境工程；

（4）在收到施工单位上报的月报、工程变更签证等资料 3 日内进行审核，准确率应达到 95%以上；完成时间或完成质量如不能满足要求，每发现一次，罚款 1000 元；

（5）密切配合建设单位做好材料设备（含乙供、甲供）的供货计划、跟踪检查、验收等工作，做好对各供货商合同履约情况的评审和对各施工单位材料管理的考评工作；

（6）负责审核各承包商和供货商进度款；

（7）负责审核施工总包单位编制的竣工图后交付建设单位；

（8）负责审核各承包商和供货商上报的工程变更资料（含签证）；

（9）监理阶段所有提交建设单位的文件除书面正式资料外，还必须同时以电子邮件（附件要求为正式文件的扫描件）发建设单位；

（10）负责工程监理文件的整理和归档，经建设单位和档案管理单位认可后移交建设单位；

（11）完成其他在项目建设过程中，由建设方发布的相关制度、规定等其中要求监理方完成的内容，监理单位须无条件执行。

在施工图会审阶段：监理单位的职责是协助建设单位进行施工图纸审核，保障工程项目安全可靠。其中主要包括：

（1）对桩基、基坑支护、结构类型的选择提出建议；

（2）审查设计图纸、文件的经济合理性、安全性（含使用功能）、可靠性；

（3）协助建设单位与设计单位进行技术协调；

（4）协助建设单位审查修改、变更设计图纸和设计文件，确保设计在技术上可行，在经济上合理，使用功能上安全。如果因图纸审核工作不到位而引起返工或变更，监理单位应承担部分经济责任。

在施工阶段：监理单位主要任务是全面负责对工程的监督、管理和检查，协调各方的关系。其主要内容包括：

（1）审查施工组织设计：工程开工前及时审核施工单位提交的施工组织设计，包括施工技术方案、施工进度计划、安全及文明生产措施，将审查结果书面答复施工单位，并将符合开工条件的施工组织设计报审建设单位；工程的重点或关键部位，应要求施工单位提出具体方案，经监理单位审查认定后方可施工；审查施工单位各项施工准备工作，并下达开工令。

（2）控制工程进度：

□审核施工单位提出工程总进度计划，对总进度计划是否满足规定的竣工日期的要求提出意见；

□在总进度计划的前提下，审核施工单位月、周进度计划的可行性，如发现执行过程中不能完成工程计划时，应检查分析原因，督促施工单位及时调整计划

和采取补救措施，以保证工程进度的实现；

□每周定期主持与设计院、各施工单位间的有关施工进度、质量及安全的协调会议并做好会议记录，及时协调处理相关的问题。若情况特殊，监理单位应能立即研究并提出召开现场会议，协调解决有关问题，同时报建设单位签字认可；

□建立工程监理日记制度，详细记录工程进度、质量、设计修改、工地洽商等问题和其它有关施工过程中必须记录的问题；

□每月向建设单位提交一份监理工作月报。要求做到图文并茂，切实反映每月工程质量、进度状况、资金使用情况，以实际与计划作比较，发现偏差，及时找出原因，加以调整，确保工程进展顺利。

（3）控制工程质量

□根据施工图纸、国家及相关现行规范及标准和委托人及项目管理公司对于精细化管理、实测实量等方面要求，严格控制工程质量并做好相应资料收集归档工作。

□分基础主体、装饰、总体配套、细部检查四个阶段制订详细的、有针对性的现场监理实施细则和相应的检查表单（按分项工程写），并严格按此进行操作。每个分部工程开工前须提交一份该分部工程的质量通病或可能产生的质量问题、采取的预防措施和施工过程中有针对性的办法。

□实行分项工程样板引路制（监理细则中明确样板内容）。监理单位必须在各分项工程、特殊的工艺、重要的部位及新材料新工艺的应用等方面把好样板审核关，明确工艺流程和质量标准，经审查合格后方可大面积展开。

□必须用激光经纬仪、测距仪等复核、验收单体工程角点的定位放线。做好沉降观测等的复核配合工作。

（4）审查主要建筑材料、主要设备的订货和核定其性能

□审查施工总包单位提出的材料和设备计划和清单，以满足现场施工的需要。

□对工程使用的原材料、半成品、构配件，进场时必须检查其出厂合格证、质保书、材质化验单，同时进行见证取样、送样（由见证员进行），并按规定进行抽查和复验。

□密切配合建设单位做好甲供材料（设备）的检验、验收工作，并及时对甲

供材料（设备）的供货质量、进度状况跟踪考核，发现偏差，及时纠正。根据工程进展情况，按建设单位要求分阶段提交各类甲供材料（设备）供货质量及进度考核情况报告，并进一步配合建设单位做好对各供货商合同履约情况的评审工作和对各施工单位甲供材料管理工作情况的考评工作；

□检查工程上所采用的主要设备、半成品、构配件是否符合设计文件或标书所规定的厂家、型号规格和标准。对进口设备必须检查其海关商检书。

□监理单位在开工后，应及时制定施工单位管理人员及工程质量的考核细则提交建设单位。并定期（半月）进行一次考核，将考核情况上报给建设单位。

（5）监督检查安全和文明施工

□监督和定期（每周一次）检查施工总承包单位现场施工的安全、文明措施并作好记录，在施工过程中严格执行江苏省、南京市、委托方以及项目管理公司的相关安全文明施工管理规定。

□督促施工单位施工管理制度和质量、安全、文明施工保证体系的建立、健全与实施。

□各阶段工地文明现场均须达到要求，重大安全事故为零。

（6）投资控制

□复核施工总包单位工程月报及已完工程量，并提出书面意见。

□负责现场技术核定及工程签证（含变更原因及变更的合理性、必要性、可行性、对成本和后续工作可能产生的影响等），对超出承包合同之外的设计修改、工地洽商，如涉及费用，须提醒建设单位并征得建设单位签证认可方为有效。

□监理单位会签有关各种设计变更，应侧重审查对工程质量、进度、投资是否有不利影响，如发现有不利影响时，应明确提出监理意见，及时向建设单位反映。

（7）工程验收及工程质量事故处理

□负责隐蔽工程验收、中间验收和竣工初验，并督促整改。对工程施工质量、安全、文明施工提出评估意见。

□配合建设单位进行单位工程竣工验收工作。

□提供专业检测仪器和工具，协助建设单位在中间验收、竣工验收、每月的例行检查时依据建设单位要求对工程实体进行实测实量。

□审查施工总承包单位编制的竣工图，保证其正确无误，并及时提交给建设单位。

□负责工程监理文件的整理和归档，符合城建档案馆资料归档要求，经建设单位认可后自行移交城建档案馆，同时提交 2 套复印件交委托人存档。

□协助建设单位组织施工总包单位、设计单位研究处理工程质量、安全事故，监督整改方案的实施，并监督检查整改工作实施。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

中华人民共和国《建筑法》、中华人民共和国《民法典》；国家计委《工程建设监理规定》；《江苏工程建设管理条例》；《江苏省监理实施细则》宁建规字[2010]1 号和省、市建委发布的建设监理的规定。该工程项目的上级各部门的批准文件；国家有关法律、法规；工程施工的强制标准、规范和规程；工程设计文件；工程承包合同等。

承包人必须遵守《南京浦口康居集团工程建设管理制度汇编》的规定、总控督导考核的要求以及建设单位相关管理办法。

承包人督促总包和各相关专业分包，按照附件《第三方评估和实测实量实施细则》，对所有分部分项工程实施 100%全部自查，并检查总包和相关各专业分包测量自查成果。

2.2.2 相关服务依据包括：

委托人与施工单位签订的施工承包合同及其附件；本工程项目设计文件、设计图纸、设计说明书、变更设计图纸；设计单位及建设单位明确的有关技术要求、规范、工艺工法；国家现行及最新的建设工程技术规范、质量标准和验收规范；本工程监理合同及其附件；经过委托人及项目管理公司认可的监理大纲、监理规划及监理实施细则等。

2.3 项目监理机构人员及数量要求

2.3.1 项目监理机构人员：

岗位	姓名	专业(本项目职务)	注册证号	资格等级
总监				

专监				
监　理 员				

监理阶段	监理阶段时间定义	监理人员分配	备注
前期	前期至开工	总监： 1 人 专业监理工程师：1 人 监理员：1 人	共 3 人
桩基 阶段	桩基开工至土方开挖结束	总监 :1 人 专业监理工程师：1 人 监理员：2 人	共 4 人
基础阶段	基础阶段施工完成	总监: 1 人 专业监理工程师：1 人 监理员：2 人	共 4 人
主体施工、装饰装修、室外总体至工程竣工、交付完成	至工程竣工、交付完成	总监： 1 人 专业监理工程师：1 人 监理员：3 人	共 5 人
入住配合阶段	入住之后 1 个月内	总监代表：1 人 专业监理工程师：1 人 监理员：1 人	共 3 人
	入住之后 3 个月内	总监代表：1 人 专业监理工程师：1 人 监理员：1 人	共 3 人
保修 阶段	入住 3 个月后至监理保修期满	总监代表：1 人 专业监理工程师：1 人 监理员：1 人	共 3 人

注：

1. 具体人员在监理单位进场后根据招标人的要求配备，中标人对招标人的要求不得提出异议。

2.如因现场实际情况变化，需对在场监理人员数量调减，监理人需书面提出调整报告，经委托人及项目管理公司书面同意后，方可调整。

3、项目监理机构人员应与投标文件中的人员配备一致，现场各阶段监理人员根据委托人或项目管理公司要求配置并需满足监理规范要求，且委托人或项目管理公司有权根据现场实际情况要求增加监理人员。

4. 监理人员进入本项目前均需通过甲方管理人员面试方可上岗。

5. 项目监理过程中，每月、季度对监理人员考核打分，连续考核末位人员及时离场，新的管理人员要求一周内到岗，否则按缺勤处罚。

6. 配置实测实量专人。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：

(1)对工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺、设计和使用功能要求、质量安全、成本优化等方面，向委托人及项目管理公司的建议权。

(2)审批工程施工组织设计和技术方案，按照保质量、保工期和降低成本的原则，向承包人提出建议，并向委托人及项目管理公司提出书面报告。

(3)主持工程建设有关协作单位的组织协调，重要协调事项应当事先向委托人及项目管理公司报告。

(4)征得委托人及项目管理公司同意，监理人有权发布开工令、停工令、复工令，但应当事先向委托人报告。如在紧急情况下未能事先报告时，则应在 24 小时内向委托人及项目管理公司作出书面报告。

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

(6)工程施工进度的检查、监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的签认权，但应提前 24 小时报告委托人及项目管理公

司并征得其同意。

涉及工程延期和（或）费用的指令，监理人必须请示委托人并得到委托人及项目管理公司同意后，方可向承包人发布变更通知。

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：有充份证明材料并经委托人同意。

2.5 提交报告

监理人应提交报告的种类(包括监理规划、监理月报及约定的专项报告)、时间和份数： 按照委托人及项目管理公司要求。

2.7 使用委托人的财产

附录 B 中由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于： 委托人或委托人指定他人 。

监理人应在本项目竣工交付后 60 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： 现场移交 。

3. 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为：。

项目管理公司代表为：_____。

3.6 答复

委托人同意在天内，对监理人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

4.1.1 监理人在责任期内如果失职，同意按以下办法承担责任，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，累计赔偿总额不超过监理报酬总额。

4.1.2 在工程规模及监理范围未发生变化时，而监理人未能按专用条款 2.3.2 条项目监理人员数量要求配置足够监理人员的，视为监理人违约。监理人赔偿金额按下列方法确定：

赔偿金=（1-实际在场监理人员数量/约定监理人员数量）×正常工作酬金（不含税金）

4.2 委托人的违约责任

4.2.3 委托人逾期付款利息按下列方法确定：

委托人逾期付款时间在 2 个月内时，欠付酬金不计息；若委托人无正当理由而逾期时间超过 2 个月时，按如下方式计算：

逾期付款利息＝当期应付款总额×银行同期基准贷款利率×（拖延支付天数-60 天）

5.支付与结算

5.1 支付货币

币种为：人民币，比例为： / ，汇率为： / 。

5.3 支付酬金

5.3.1 本项目监理工作报酬按发改价格[2007]670 号文、监理人中标费率及本合同结算约定执行，计费额以实际监理范围内经审计后的最终审定价之和为计价基数计取。该价格包括服务期间人工等价格波动风险以及税率、费率、汇率的变动风险，结算时不予调整：

5.3.2 本项目监理工作中间酬金支付的计算基础暂按元计

正常工作酬金的支付方式：

（1）本工程监理酬金：监理酬金计算费率以中标费率（中标价/监理服务收费基准价（工程暂定造价 26000 万元））为准不调整，最终以工程结算的最终审计价作为计费基数；

（2）本工程监理及相关服务报酬不随所监理工程的工期延长而增加，委托人也不承担违约责任。

（3）支付方式：

1、以监理合同备案完成日且实际进场之日起计算，每六个月支付一次；

2、监理酬金计算：监理合同费率（中标价/计费基数（工程暂定造价 26000 万元））×工程计量价（或最终审定价）；

3、每次支付金额为：监理合同费率（中标价/计费基数（工程暂定造价 26000 万元））×工程计量价×60%；

4、工程完工验收合格后付至监理合同费率（中标价/计费基数（工程暂定造价 26000 万元））×工程计量价×70%；

5、工程竣工验收合格竣工备案结束且监理竣工资料齐全后付至监理合同费率（中标价/计费基数（工程暂定造价 26000 万元））×工程计量价×80%；

6、工程竣工审计全部审计结束后付至实际监理酬金的 97%；

7、余款待质保期（2 年，质保期自工程竣工合格之日起开始计算。）满后一个月内付清。

备注：a、因工程规模、 监理范围等的变化导致监理人的正常工作量增减时，根据经审计后的工程造价为计费额，费率以中标费率为准不调整，按最终审计金额确定支付最终的监理服务酬金。

b、合同价款指监理单位在合同规定的监理及相关服务期限内为履行监理职责应获得的酬金以及提供部分监理设备与用品所付出的费用。包括施工阶段监理单位人员服务费、交通费、办公设备、用品费、监理设备使用维护费、聘用服务人员费、监理服务风险费、前期服务费、结算收尾费、保修期服务费等组成，除合同另有规定外合同价款不做任何调整。监理人须在每次监理酬金支付前提供等额的增值税专用发票。

C、本项目支付的监理费用需优先保证现场监理人员的人工费；如监理人未能及时支付现场监理人员人工费，委托人有权从下次支付的监理费用中扣除相应费用直接支付给现场监理人员。

d、在委托人按约每次向监理人支付监理费之前，监理人应在南京浦鸿房地产开发有限公司资金审批完成后付款前向项目管理公司或建设单位提供与该次拟付款金额等额且符合委托人要求的正规发票及扫描件，否则委托人付款义务顺延，而不构成逾期付款，监理人仍应按约履行监理义务。

5.3.3 履约保证金

履约担保的形式：银行汇票、银行本票、转账支票、银行保函（如中标人采用银行保函方式，出具保函的银行级别为国有商业银行或股份制商业银行的分行及以上银行，且保函项下的保证方式必须为：见索即付。）

履约担保的金额：担保金额为承发包合同总价的 10%。中标人在合同签订前，必须按要求向招标人提交履约保证金，否则发包人有权取消中标人的中标资格

，并没收其投标履约担保。招标人同时提供等额的合同款支付担保。履约保证金递交后方可签订合同。工程结束经验收合格后 10 天内无息退还履约保证金（以现金方式递交的履约担保，退还本金的同时退还银行同期活期存款利息）。帐户名：　　；开户行：　　;账号：　　；

履约保证金递交后方可签订合同。未按招标文件规定提交履约担保，招标人将没收其投标保证金并取消其中标资格。在工程竣工验收通过，且达到业主提出的质量进度目标后退还履约保证金（不计息）。

5.4 结算

5.4.1 监理人按合同约定完成委托工程监理服务的全部内容，结算时以各单项建安工程（包括场地平整、临时设施工程、桩基工程、土方工程、基坑支护工程、主体建筑安装工程、专业分包工程、材料设备供货与安装工程、基础设施配套工程、弱电智能化工程、景观工程、公共配套工程、红线内外相关供电设备及施工等，但不含自来水、燃气、通信、有线电视等配套工程）实际监理范围内经审计后的最终审定价之和为计价基数计取。

5.4.2 对浦口区审计局核查的项目，按照浦口区审计局结果办理工程结算。

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：　合同签订　。

6.2 变更

6.2.2 此项目监理期限为开工至竣工验收交付，如监理合同期延长，不增加任何酬金。

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，附加工作酬金为　0　元。监理人用于恢复服务的准备时间不应超过 28 天。

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，按实际计费额计算。

7. 争议解决

7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交/进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第 2 种方式：

（1）提请 / 仲裁委员会进行仲裁。

（2）向 项目所在地 人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.2 检测费用

委托人应在检测工作完成后 / 天内支付检测费用。

8.3 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后 / 天内支付咨询费用。

8.4 监理工作奖惩措施：

（1）合理化建议的奖励金额按下列方法确定为：

奖励金额＝工程投资节省额×奖励金额的比率；

奖励金额的比率为 / %。

8.6 保密

委托人申明的保密事项和期限： / 。

监理人申明的保密事项和期限： / 。

第三方申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： /

9. 补充条款

（1）监理合同签订后 10 天内，监理人上报本项目编制的详细的监理规划和实施细则给委托人确认后执行，规划中须明确质量、工期、安全文明、成本控制及保障措施，项目各阶段监理人员进场计划等。本项目质量目标争创; 施工现场安全文明目标为获“ ”，监理人应履行监理职责，监督、协助承包人力争完成设定目标。

（2）监理过程中，监理应完成委托人发出的工作指令，所有对承包商发出的指令均需征求委托人意见。

（3）在本合同有效期内，由于双方无法预见和控制的原因导致部分暂停，在委托人通知监理人要求暂停该部分工作后,委托人有权解除本合同的部分义务。因解除本合同的部分义务导致监理人遭受的损失，监理人承诺补偿金额为 0 元。

（4）委托人发现监理人的行为严重地影响到工程质量和工期，经委托人协商一致有权终止合同，监理人（视情况）要承担违约金 10000 元-100000 元，并承担委托人的所有直接经济损失。

（5）本工程施工后，委托人将对监理人的总监理工程师及其他监理人员根据工程工期情况给予 15-30 天的考核。在此期间内，如出现总监理工程师不按规定到场，现场监理工作混乱，监理工作不到位，监理人员无故脱岗，无故接收施工单位吃请等情况，监理人应无条件更换相关监理人员，同时重新委派监理人员，委托人再次进行 10-30 天考核，仍然达不到要求的，委托人将解除监理合同，监理人应承担由此给委托人造成的全部损失。通过考察的总监和各专业监理人员不得变更。否则，监理工程师将按监理服务费的 5%/人.次处罚，监理员将按监理服务费的 2%/人.次处罚。

（6）进行施工各阶段的组织协调并组织工程分部、分项的验收评定工作，及时对工程量进行审核和对工程签证变更进行核定，使工程质量达到施工合同的规定标准和等级要求，参加工程竣工验收评定，确保工程竣工验收后施工单位及时向质监站、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。监理人自费向质监站、档案馆等所有部门提供符合备案归档要求所需的全部完整的监理资料。

（7）由于监理人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、未满足质量目标等，委托人可根据具体情况扣罚，如监理人拒绝缴纳，则所扣罚金额直接从监理人当期应收监理费款项中扣除（此扣罚金额视为监理人已收监理费）。具体扣款细则如下：

若监理人在南京浦口康居集团工程项目总控督导组或项目管理公司组织的检查、督导工作被罚款，委托人将以同等金额对监理人处以罚款。如处罚条款与南京浦口康居集团最新版本《南京浦口南京浦口康居集团工程建设管理制度汇编》不同时，以从严条款为准。

□监理人应严格按照委托人的变更签证管理办法对施工单位的设计变更、现

场签证进行审批，由于监理人原因造成设计变更、签证无法及时报批的，委托人或项目管理公司对监理人处以1000元/次的罚款。

□监理部必须对现场签证、承建商提出的设计变更、委托人单位发出的设计变更、设计院出具的设计变更、委托人单位为加快进度和现场文明而签发的指令等等的真实性和准确性负责，一旦发现监理工程师确认的结果超出工程实际工作内容或工程量超出实际工程量，将对监理部处以扣罚超出部分费用两倍的违约金；监理工程师确认的结果少于工程实际工作内容或少于实际工程量，减少部分费用不能冲减超出部分费用。

□监理工程师应对施工单位上报的进度计划严格审查，对于已经通过委托人审批的进度计划应严格执行监督，如监理人对工程进度监管不到位，造成进度滞后，委托人根据进度滞后的原因对监理人处以1000元/天的罚款。

□经确定的总监和专业监理负责人不得调换，如项目总监不能常驻施工现场，或未经委托人及项目管理公司同意擅自调换，处以罚款人民币伍拾万元；专业监理负责人必须按照投标文件中拟定的人员常驻现场，如监理专业负责人不能常驻施工现场，或未经委托人及项目管理公司同意擅自调换的，处以罚款人民币伍万元。

□总监及所有监理工程师必须按照合同约定常驻工地，其中，总监每周必须驻工地5日以上,每天不少于8小时，其他监理工程师应根据工程进度及监理排班表按时到岗。确实有事须办理请假手续，如若未办理请假手续擅自离岗，委托人有权按照以下标准予以处罚：普通监理工程师处以500元/次的罚款，总监代表处以800元/次的罚款，总监处以1000元/次的罚款，并在当期酬金中一次性扣除。任何人被发现超过三次擅自离岗的，委托人有权要求更换相关人员，监理部一个月内被发现超过三次以上人员擅自离岗的，委托人有权单方面终止监理合同并要求监理部承担委托人的一切损失。

□监理人员必须按照投标文件中拟定的人员常驻现场，监理人员未经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，处违约金5000元；因监理工作不力，三次更换监理人员，再次更换，委托人可扣除10000元/人次。

□考勤以打卡为准，作为支付监理费的依据之一。监理工程师不得迟到早退

，每发现一人次，扣罚现金100元/次；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，处违约金100元/次，不随施工旁站，处违约金100元/次；

□对监理人员考核中，每发现一人次记录不及时、不真实，实测记录没有达到委托人单位的要求，处违约金100元/次；

□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0.5%；若出现国家规定的任何严重质量事故则每次扣监理费1%；

□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，处违约金1000元/次；

本合同履行过程中，监理人如有违反国家制定的相关监理法规和本合同的事情发生，委托人将视情节轻重，根据具体情况对监理公司或监理部或监理人员处以100－1000元/次的罚款。

监理人有权利和义务督促施工单位按照施工合同控制工期完成工程施工，如果不能完成（因委托人原因、不可抗力及监理人有经委托人确认的免责相关书面文件除外），罚监理人每项每天1000元。

施工期间由于施工单位违反安全操作规范，而监理人又没有及时指出整改，被政府有关部门处罚，如通报批评、警告和罚款等，委托人将给予监理人1000-10000元/次的罚款。施工期间未受处罚，待施工单位人、机、物退场后委托人将给予一次性奖励5000元。

保修期内，监理人必须配合委托人的要求完成主体工程结算及其他相应结算工作，如监理人不能很好的进行配合，委托人视配合情况好坏对监理人处以30000元以内/次的罚款，该款在质保金中扣除。

隐蔽工程及重要部位施工时，旁站监理必须保证跟班监理并做好监理检测记录和抽检试验记录。委托人在查看现场时如发现施工现场无旁站监理，委托人有权对监理人进行相应的处罚500－10000元/次并要求更换人员。

⑯若在保修期内渗漏点多于2个点/百户，渗漏每增加一个点，对监理人处以1000元/点的罚款；业主对其他治疗问题（包括成品保护被破坏，墙体、地坪

裂缝，空间尺寸等）的投诉率多于 3 次/百户，投诉每增加一次，对监理人处以 1000 元/次的罚款。

（8）监理工作期间，委托人或项目管理公司每个月对监理人的履约情况进行一次考核，具体考核标准如下：监理月度考核考核得分在 90（含）—100 分的，不奖不罚；得分在 80（含）—90 分的，处罚 1000 元/次；得分在 70（含）—80 分的，处罚 2000 元/次；得分在 60（含）—70 分的，处罚 3000 元/次；得分在 60 分以下的，处罚 5000 元/次。考核表详见附件 1。

（9）承包人必须遵守《南京浦口康居集团工程建设管理制度汇编》的规定、总控督导考核的要求以及建设单位相关管理办法。

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

附录 A　相关服务的范围和内容

A-1 勘察阶段：

_____。

A-2 设计阶段：

_____。

A-3 保修阶段（保修期为 2 年，自工程获得竣工备案表之日起计算）：

3.1 负责工程保修期内工程量的确认和施工质量监督；

3.2 保修期内安排负责人（接物业公司通知后 24 小时内到场）审核维修方案，对工程维修工作量进行确认，对维修过程进行监督，并以书面形式向建设单位汇报维修工作结果；

3.3 参加工程保维修期内的质量回访，并将回访记录提交建设单位。

3.4 其它：

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：

_____。

附录 B　委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

B-1　委托人派遣的人员

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

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. 试验用房			
3. 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：监理必备仪器设备清单

序号	设施/设备名称	设备品牌	规格型号	国别产地	数量	购买时间	备注	发票或租赁合同	检定合格情况

附件 1： 监理工作月度考核表

考评的监理单位：
考 评 期 间：年月日 至月日
监理工作的组团：

监理合同编号：

序号	考核分项	考核子项	加减分标准	分值	得分
1	准备阶段	施工图纸审查	有图纸审查记录，列有图纸问题清单者。优秀得 2 分；无审查记录得 0 分，图纸有明显错误；有严重影响，应该发现没有发现者倒扣 2 分	2	
		施工组织审查情况	施工组织设计有相应审查意见，且意见有针对性，得 2-3 分；有审核意见，针对性不够，得 1-2 分；无审核意见，得 0 分。	3	
		编制监理实施细则	监理实施细则编写有针对性、全面，得 2-3 分；一般，得 1-2 分；无细则得 0 分。	3	
2	人员管理	出勤情况	全体工作人员出全勤，不迟到早退，得满分 1 分；	1	
			项目总监非经书面申请同意，扣 2 分，其他工作人员每次扣 0.5 分，扣完为止；	2	
		工作态度	工作非常敬业，对业主交办的工作响应较迅速，工作成效符合所交办事项要求，满分 1 分；	1	
		职业操守	监理人员谨守职业道德，不得发生接受施工单位、材料供应商的钱物、代金券，以及宴请、娱乐、旅游等有失执业公允的行为，不得在施工单位专业分包、用工、材料设备采购等方面发生可能有失执业公允的行为，满分 1 分；	1	
3	技术管理	关键部位控制	关键控制点明确，关键部位和关键工序的施工质量实施旁站监理、全过程跟班监督。关键部位、工序有验收放行记录。巡查、平行检查、旁站记录与监理日记相对应。得 5 分，每缺一次，或严重不合格，扣 0.5 分，扣完为止。	5	

		材料设备管理	建筑材料、设备、构件验收符合管理要求，按规定频次见证抽检且资料完整，对不合格材料有退场记录。得 5 分，每缺一次，或严重不合格，扣 0.5 分，扣完为止。	5	
		变更管理	设计变更、施工技术核定单、现场签证的办理、形象进度管理，审核符合要求（详见甲方管理规定）。得 5 分，每缺一次，或严重不合格，扣 0.5 分，扣完为止。	5	
		巡视检查	在没有收到书面验收通知的情况下，根据施工现场的施工状态自行安排巡视时间，每天的巡视时间不应少于 4 小时。现场巡视人员职责明确，并履行到位。得 5 分，每缺一次，或严重不合格，扣 0.5 分，扣完为止。	5	
		资料管理	测量放线、工序报验及相关资料完整、准确、及时，有抽检数据记录；验收程序符合规定，资料完整、签字齐全；质评报告内容齐全、依据充分、结论正确；资料签认手续齐全，意见具体，签认及时。得 5 分，每缺一次，或严重不合格，扣 0.5 分，扣完为止。	5	
		签证管理	对施工单位报送的现场签证单、完成的合格工作量申报单进行认真核实、出具明确意见（不得简单使用“情况属实”、“请甲方确定”等字样）。得 5 分，每缺一次，或严重不合格，扣 0.5 分，扣完为止。	5	
4	日常管理	会议	按时参加会议，会议纪要及时、有针对性，得 2 分。每缺一次，或严重不合格，扣 0.5 分，扣完为止。	2	
		监理日志	监理大事记、监理日记及时、连续，内容真实、完整，内容充实良好者，得 3 分；每缺一天，扣 0.5 分，扣完为止。	3	
		报告	监理周报、月报编制质量全面、有针对性，得 2 分，每缺一次，或严重不合格，扣 0.5 分，扣完为止。	2	
5	进度控制	月进度计划	施工方制定的月进度计划经监理人员审核合理，提出针对性意见的，得 4-5 分，一般得 1-3 分，无审核得 0 分。	5	

		掌握进度情况	定期绘制施工进度示意图，掌握工程施工进度情况的得 4-5 分，对关键工作进度情况掌握合格的得 1-3 分，其他得 0 分。	5	
		进度协调	协调较好，掌握进度风险和问题并及时提醒建设方的得 4-5 分；协调能力一般，进度有滞后的得 1-3 分；其他得 0 分。	5	
6	安全文明管理	安全控制	严格检查督促施工方安全保证体系及措施落实，无事故的得 10 分；工地因安全措施不到位、违章作业造成安全事故者，视事故严重程度每发生一次扣 1-5 分，扣完为止。	10	
		文明控制	现场文明施工情况优秀好，得 5 分；较好一般得 3-4 分；其他得 0-2 分。	5	
7	质量管理	质量检查	根据监理规范要求,现场检查内容合规，检查资料完整得 10 分，每缺少一项扣 1 分，扣完为止。	10	
		质量事故	项目质量合格，未发生质量事故的得 10 分，每发生一次的扣 0.5 分，扣完为止。	10	
评价分值		100 分		得分	

第五章　监理任务大纲及规范、技术标准

1. 监理任务大纲

施工阶段的工程监理：

工程施工及保修阶段全过程监理，包含对工程进行质量、进度、投资、安全四控制，合同管理、信息管理，组织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、决算审计均属于本监理范围。

其他阶段的相关服务：

/

勘察阶段：

/

设计阶段：

/

保修阶段：

/

其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：

/

2.监理规范

执行《建设工程监理规范》（GB50319-2013）。此规范为本工程施工监理合同的重要组成部分。

3.工程专业规范

本规程由招标人根据工程的实际情况，在《建设工程监理规范》（GB50319-2013）的基础上自行编制，但不得与国家、住房和城乡建设部及有关部门的法规、标准、规范等矛盾。

/

4.技术规范包括以下内容：

⑴本工程施工合同段招标文件中的技术规范；

⑵所有与工程施工有关的国家现行的建设标准、规范、规程及相关文件。

第五章 委托人要求

1. 监理任务大纲

施工阶段的工程监理：

工程施工及保修阶段全过程监理，包含对工程进行质量、进度、投资、安全四控制，合同管理、信息管理，组织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、决算审计均属于本监理范围。

其他阶段的相关服务：

/

勘察阶段：

/

设计阶段：

/

保修阶段：

/

其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：

/

2.监理规范

执行《建设工程监理规范》（GB50319-2013）。此规范为本工程施工监理合同的重要组成部分。

3.工程专业规范

本规程由招标人根据工程的实际情况，在《建设工程监理规范》（GB50319-2013）的基础上自行编制，但不得与国家、住房和城乡建设部及有关部门的法规、标准、规范等矛盾。

/

4.技术规范包括以下内容：

⑴本工程施工合同段招标文件中的技术规范；

⑵所有与工程施工有关的国家现行的建设标准、规范、规程及相关文件。

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

序号	文件夹/文件名称
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

<table>
<tr><td>投标人名称</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td>注册地址</td><td colspan="3"></td><td>邮政编码</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">联系方式</td><td>联系人</td><td colspan="2"></td><td>电 话</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>传真</td><td colspan="2"></td><td>网 址</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>法定代表人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td></td><td>电话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>技术负责人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td></td><td>电话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>企业监理资质证书</td><td colspan="8">类型： 等级： 证书号：</td></tr>
<tr><td>质量管理体系证书（如有）</td><td colspan="8">类型： 等级： 证书号：</td></tr>
<tr><td>营业执照号</td><td colspan="3"></td><td colspan="5">员工总人数：</td></tr>
<tr><td>注册资本</td><td colspan="3"></td><td rowspan="4">其中</td><td>高级职称人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>成立日期</td><td colspan="3"></td><td>中级职称人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>基本账户开户银行</td><td colspan="3"></td><td>技术人员数量</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>基本账户银行账号</td><td colspan="3"></td><td>各类注册人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>经营范围</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td>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）</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="8"></td></tr>
</table>

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。

（六）拟委任的主要人员汇总表

序号	本项目任职	姓名	职称	专业	执业或职业资格证明			备注
					证书名称	级别	证号	

（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。

（八）拟投入本项目的主要试验检测仪器设备表

序号	仪器设备名称	型号	数量	国别	制造	用途	备注

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