

NO. 2025G29地块房地产开发项目监理

标段编码：YHFJ2500939-03JLGH

招标文件

招标人（招标代理）：南京建宁工程造价咨询有限公司（加盖电子印章）

2025-06-27

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	17
投标人须知前附表	17
投标人须知正文	26
开标一览表	37
第三章 评标办法	38
评标办法前附表	38
评标办法正文	48
第四章 合同条款及格式	53
第二卷	89
第五章 委托人要求	89
第三卷	158
第六章 投标文件格式	158
封面	160
目录	158
一、投标函及投标函附录	162
（一）投标函	162
（二）投标函附录	164
二、法定代表人身份证明	165
二、授权委托书	166
三、联合体协议书	167
四、投标保证金	167
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书	168
五、费用清单	169
六、资格审查材料	170
（一）基本情况表	170
基本情况表	170
（附件）企业相关证明证照文件	170
（附件）企业资质	170
（附件）企业证书	170
（附件）企业信用管理档案	170
（二）近年财务状况表	171
近年财务状况表	171
（附件）财务状况	171
（三）近年完成的类似项目情况表	172
近年完成的类似项目情况表	172
（附件）企业近年完成的类似项目情况	172
（附件）项目负责人近年完成的类似项目情况	172
（四）正在监理和新承接的项目情况表	173
（五）信誉资料表	174
信誉资料表	174
（附件）企业获奖情况	174
（附件）总监理工程师获奖情况	174
（六）拟委任的主要人员汇总表	175
拟委任的主要人员汇总表	175
（附件）基本信息	175
（附件）资格证书	175

(附件) 社保	175
(七) 主要人员简历表	176
主要人员简历表	176
(附件) 基本信息	176
(附件) 资格证书	176
(附件) 社保	176
(附件) 业绩	176
(八) 拟投入本项目的主要试验检测仪器设备表	177
七、 监理大纲	179
八、 其他资料	179
第七章 其他	180

第一章 招标公告

(市交易中心) NO. 2025G29地块房地产开发项目监理招标公告

标段编码: YHFJ2500939-03JLGH

1. 招标条件

本招标项目NO. 2025G29地块房地产开发项目已由中国（南京）软件谷管理委员会以NO. 2025G29地块房地产开发项目（项目审批文号:宁谷管委备[2025]128号）批准建设，项目业主为联发集团南京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，招标人为联发集团南京房地产开发有限公司。现对该项目监理进行公开招标。

南京建宁工程造价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: 南京市雨花台区荷雨路以北、荷月路以东地块

2.2 招标范围: NO. 2025G29地块房地产开发项目施工阶段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）。

2.3 服务期限: 1035日历天

2.4 合同估算价: 4,850,000.00元

2.5 招标项目类型: 房屋建筑

2.6 工程规模: 项目规划总建筑面积约24万平方米，其中地上建筑面积约16万平方米，地下建筑面积约8万平方米。地下2层，地上最高33层。最大高度约99.75米。

2.7 其他说明: 建筑安装费约1458000000元。

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) 投标人须满足以下要求（符合并提供承诺书加盖公章）：a. 具有独立订立合同的能力；b. 企业未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；c. 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；d. 符合法律法规规定的其它要求。

(2) 投标人必须提供为拟投入本工程总监理工程师缴纳的社保证明，提供社保机构出具的近半年（2024年11月-2025年4月）投标人为其缴纳的养老保险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，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件；若项目总监属事业单位、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须出具由相关上级主管部门出具的有效证明材料并加盖公章，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理；投标项目总监如是退休人员无需提供社保证明，但必须提供投标项目总监本人有效退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。（投标人将养老保险证明等相关材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供，并将导致资格审查不通过）。

(3) 资格审查时，若投标人或总监理工程师是被红牌、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）。

(4) 本项目总监不允许有在监工程（符合并提供承诺书）。

(5) 投标人不得存在下列情形之一（符合并提供承诺书）：①为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；②与其所投标的监理合同段对应工程的施工单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有隶属关系或者其他利害关系；③为本标段提供招标代理服务；④与本标段的招标代理机构同为一个法定代表人或与招标代理机构相互控股或参股的；⑤不具有独立订立合同的能力；⑥被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产的；⑦因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等违法违规问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；⑧有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未了的。

(6) 项目总监未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（符合并提供承诺书，格式自拟，并加盖公章，否则视为资格审查不通过）：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。

3.2 本次招标是否接受联合体投标： 是 本工程接受联合体投标，关于联合体的要求（提供联合体协议书，联合体各成员加盖公章自行扫描上传至投标文件中）：（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，明确联合体牵头方和各方权利义务，同时载明联合体各方的具体工作分工。（2）联合体各方应当具备与联合体协议书中约定的分工相适应的施工资质和施工能力。国家或者招标文件对投标人资格条件有规定的，联合体各方应当具备相应的资格条件；联合体协议书约定联合体成员承担同一专业工作的，按照资质等级最低的成员确定资质等级。（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同一标段中投标。

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：[2025-07-22 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：38.00 分 监理大纲部分：20.00 分 投标报价：42.00 分 其他评分因素：0 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)	企业自2020年6月1日（含）以来，监理过单项合同建筑面积在14万平方米及以上的房屋建筑工程（厂房、仓库除外）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，三者缺一不可。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；业绩证明材料均以江苏省公共资源交易经营主体信息库中扫描件为准，且提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，无法体现上述要素的业绩不予计分；评分办法中企业业绩与总监业绩不可兼得）
--------------	----------	--------------------	---



		<p>总监理工程师资历和业绩 (0~4.00)</p>	<p>自 2020年6月1日（含）以来，总监理工程师在本单位监理过单项合同建筑面积在14万平方米及以上的房屋建筑工程（厂房、仓库除外）且担任总监理工程师的得4分。（需提供中标通知书、监理合同及竣工验收证明材料，三者缺一不可。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；业绩证明材料均以江苏省公共资源交易经营主体信息库中扫描件为准，且提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，无法体现上述要素的业绩不予计分。评分办法中企业业绩与总监业绩不可兼得） 说明：（1）总监理工程师相关业绩不是投标人承担的工程项目，不得作为总监理工程师类似工程业绩。（2）总监理工程师发生过变更的，该工程的业绩属于变更后的总监理工程师，投标人应当提供经备案的总监理工程师变更证明。</p>
		<p>拟投入的试验检测仪器设备 (0~4.00)</p>	<p>现场配备水准仪、回弹仪、光学经纬仪、激光标线仪、全站仪、钢筋保护层测定仪、激光测距仪、工程检测尺的得4分，每少一项扣0.5分，扣完为止。（需提供承诺书加盖投标人公章；承诺书直接原件扫描件上传至投标文件中。）</p>
		<p>监理机构人员（总监） (0~6.00)</p>	<p>总监理工程师为国家注册监理工程师且所学专业为建筑工程类（含工民建、土木工程、建筑工程）专业的得2分，其他专业不得分。同时具有工程类其他国家注册执业资格证的加2分。同时具有建设工程类高级工程师及以上职称的加2分，具有建设工程类工程师职称的加1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，专业以注册监理工程师证书上所学专业为准，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；其他注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构工程师及其他勘察设计注册工程师、一级注册建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师），以本单位注册证书为准。）</p>
		<p>建筑工程类（含工民建、土木工程）专业监理工程师2名 (0~4.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师的得1分/人，同时具有工程类其他国家注册执业资格证的加0.5分/人；同时具有建设工程类高级工程师及以上职称的加0.5分/人，具有建设工程类工程师职称的加0.25分/人，本项满分4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，专业以注册监理工程师证书上所学专业为准，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；其他注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构工程师及其他勘察设计注册工程师、一级注册建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师），以本单位注册证书为准。）</p>
		<p>供热通风与空调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的得1分，同时具有工程类其他国家注册执业资格证的加0.5分；同时具有建设工程类高级工程师及以上职称的加0.5分，具有建设工程类工程师职称的加0.25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，专业以注册监理工程师证书上所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，</p>

			所学专业以毕业证书为准；其他注册执业资格包括一级注册建筑师、一级注册结构工程师及其他勘察设计注册工程师、一级注册建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师），以本单位注册证书为准。）
		园林专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师的得1分，同时具有工程类其他国家注册执业资格证的加0.5分；同时具有建设工程类高级工程师及以上职称的加0.5分，具有建设工程类工程师职称的加0.25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，专业以注册监理工程师证书上所学专业为准，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；其他注册执业资格包括一级注册建筑师、一级注册结构工程师及勘察设计注册工程师、一级注册建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师），以本单位注册证书为准。）
		给排水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；同时具有工程类其他国家注册执业资格证的加1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，专业以注册监理工程师证书上所学专业为准，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；其他注册执业资格包括一级注册建筑师、一级注册结构工程师、勘察设计注册工程师、一级注册建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师），以本单位注册证书为准。）
		电气工程或电气自动化专业监理师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师的得1分；同时具有建设工程类高级工程师及以上职称的加1分，具有建设工程类工程师职称的加0.5分。（证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库中扫描件为准。专业以注册监理工程师证书上所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，以毕业证书上所学专业为准；以本单位注册证书为准）
		工程监理专业或工程管理专业监理工程师1名 (0~1.00)	具有国家注册监理工程师的得1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，专业以注册监理工程师证书原上所学专业为准，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；以本单位注册证书为准。）
		工程地质专业或岩土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的得2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，专业以注册监理工程师证书上注所学专业为准，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；以本单位注册证书为准。）
		建筑装饰工程专业监理工程师1名 (0~1.00)	具有国家注册监理工程师的得1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，专业以注册监理工程师证书原上所学专业为准，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；以本单位注册证书为准。）

		<p>造价人员1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师的得1分；同时具有注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）的加1分，具有注册二级造价工程师的加0.25分。（以本单位注册证书为准；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）</p>
		<p>安全人员1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师的得1分；同时具有国家注册安全工程师的加1分。（以本单位注册证书为准；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）</p>
		<p>汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）</p>	

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。限页50页（含50页），否则按差评审。 (0~2.00)	满分2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。限页50页（含50页），否则按差评审。（0~3.00）	满分3分 (优=3.00;良=2.70;中=2.40;差=2.10;无=0)
		进度控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当。限页50页（含50页），否则按差评审。（0~2.00）	满分2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。限页50页（含50页），否则按差评审。（0~2.00）	满分2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。限页50页（含50页），否则按差评审。（0~3.00）	满分3分 (优=3.00;良=2.70;中=2.40;差=2.10;无=0)
		合同与信息管理服务针对性强、要点明确、措施得当。限页50页（含50页），否则按差评审。（0~2.00）	满分2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。限页50页（含50页），否则按差评审。（0~2.00）	满分2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限页50页（含50页），否则按差评审。（0~2.00）	满分2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。限页50页（含50页），否则按差评审。（0~2.00）	满分2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0.1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	/	
--------------	----------	---	--

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：1. 评标办法补充：（1）评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照上述的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，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，以监理大纲得分高的优先；如果监理大纲得分也相等，则由评标委员会抽签决定排名。（2）评分细则中涉及的企业及相关人员的相关证书、业绩证明材料等，均以江苏省公共资源交易经营主体信息库中录入信息为准。（3）各投标人提供的资料（含相关证书）必须是真实、有效的，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，并向建设行政主管部门汇报。（4）项目总监、监理机构其他人员之间均不得重复计分，同一人不能多专业重复计分。（5）投标人必须提供为拟投入本工程的监理人员缴纳的社保证明，提供社保机构出具的近半年（2024年11月-2025年4月）投标人为其缴纳的养老保险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，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件；若属事业单位、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须出具由相关上级主管部门出具的有效证明材料并加盖公章，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理；如是退休人员无需提供社保证明，但必须提供本人有效退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。（投标人将养老保险证明等相关材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供，并将导致不得分）；2. 其他详见招标文件。

10. 联系方式

招标人：	联发集团南京房地产开发有限公司	招标代理机构：	南京建宁工程造价咨询有限公司
地址：	南京市集庆门大街268号苏宁慧谷E07-1楼37层	地址：	南京市江宁区湖山路799号9栋2楼
联系人：	汤维	联系人：	左扬娟
电话：	15050716921	电话：	025-52167181

招投标监督管理部门及电话：南京市雨花台区住房和城乡建设局（电话:025-52883031）

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： 联发集团南京房地产开发有限公司 地址： 南京市集庆门大街268号苏宁慧谷E07-1楼37层 联系人： 汤维 电话： 15050716921
1.1.3	招标代理机构	名称： 南京建宁工程造价咨询有限公司 地址： 南京市江宁区湖山路799号9栋2楼 联系人： 左扬娟 电话： 025-52167181
1.1.4	招标项目名称	NO. 2025G29地块房地产开发项目
1.1.5	项目建设地点	南京市雨花台区荷雨路以北、荷月路以东地块
1.1.6	项目建设规模	项目规划总建筑面积约24万平方米，其中地上建筑面积约16万平方米，地下建筑面积约8万平方米。地下2层，地上最高33层。最大高度约99.75米。
1.1.7	工程项目施工预计开工日期和建设周期	计划工期:1035日历天; 监理服务计划开始日期:2025-08-30; 监理服务计划结束日期:2028-06-30;
1.1.8	建筑安装工程费/工程概算	1,458,000,000元

1.2.1	资金来源及比例	<p>本工程属于</p> <p>国有（非政府投资）</p> <p><u>国有（非政府投资）:100.00%</u></p>
1.2.2	资金落实情况	<u>已落实</u>
1.3.1	招标范围	<u>NO. 2025G29地块房地产开发项目施工阶段及保修阶段全过程</u> <u>监理，包含对工程进行质量、进度、投资、安全四控制，合</u> <u>同管理、信息管理，组织协调施工现场各方面关系）。</u>
1.3.2	服务期限要求	服务期限： <u>1035</u> 日历天
1.3.3	质量标准	<u>符合国家质量验收标准</u>
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	<p><input checked="" type="checkbox"/>资质要求：<u>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）。</u></p> <p><input type="checkbox"/>财务要求：<u>/</u></p> <p><input type="checkbox"/>业绩要求：<u>/</u></p> <p><input type="checkbox"/>信誉要求：<u>/</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>总监理工程师资格要求：<u>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</u></p>

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) 投标人须满足以下要求（符合并提供承诺书加盖公章）： a. 具有独立订立合同的能力； b. 企业未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态； c. 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； d. 符合法律法规规定的其它要求。

(2) 投标人必须提供为拟投入本工程总监理工程师缴纳的社保证明，提供社保机构出具的近半年（2024年11月-2025年4月）投标人为其缴纳的养老保险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，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件；若项目总监属事业单位、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须出具由相关上级主管部门出具的有效证明材料并加盖公章，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理；投标项目总监如是退休人员无需提供社保证明，但必须提供投标项目总监本人有效退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。（投标人将养老保险证明等相关材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供，并将导致资格审查不通过）。

(3) 资格审查时，若投标人或总监理工程师是被红牌、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）。

(4) 本项目总监不允许有在监工程（符合并提供承诺书）。

(5) 投标人不得存在下列情形之一（符合并提供承诺书）：①为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；②与其所投标的监理合同段对应工程的施工单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有隶属关系或者其他利害关系；③为本标段提供招标代理服务；④与本标段的招标代理机构同为一个法定代表人或与招标代理机构相互控股或参股的；⑤不具有独立订立合同的能力；⑥被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产的；⑦因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等违法违规问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；⑧有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未满的。

(6) 项目总监未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（符合并提供承诺书，格式自拟，并加盖公章，否则视

		<u>为资格审查不通过）：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。</u>
1.4.2	是否接受联合体投标	是 接受，应满足下列要求： <u>本工程接受联合体投标，关于联合体的要求（提供联合体协议书，联合体各成员加盖公章自行扫描上传至投标文件中）：（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，明确联合体牵头方和各方权利义务，同时载明联合体各方的具体工作分工。（2）联合体各方应当具备与联合体协议书中约定的分工相适应的施工资质和施工能力。国家或者招标文件对投标人资格条件有规定的，联合体各方应当具备相应的资格条件；联合体协议书约定联合体成员承担同一专业工作的，按照资质等级最低的成员确定资质等级。（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同一标段中投标。</u>
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	<u>无</u>
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	<u>/</u>
1.12.3	偏差	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	<u>澄清、修改等文件</u>

2.2.1	投标人提出疑问或澄清的截止时间	2025-07-05 16:00:00
3.1.1	构成投标文件的其他资料	/
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： 3,879,000 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	/
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代收代退：

		<p>是</p> <p>投标保证金提交账号</p> <p>户名名称：南京市公共资源交易中心 开户银行：交通银行江东中路支行 银行账号：320006613018010009990 银行地址：南京市江东中路265号一楼大厅交通银行江东中路支行</p> <p>办理流程：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>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。</p>
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	2025-07-22 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	无要求
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 <u>7</u> 人，其中招标人代表 <u>2</u> 人，专家 <u>5</u> 人； 评标专家确定方式： 从 <u>江苏省综合</u> 评标专家库中随机抽取
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	<u>3</u>
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： <u>3</u> 日
7.4.1	是否授权评标委员会确定中标人	否
7.6.1	履约保证金	是否要求提供履约担保： 否
10	需要补充的其他内容	
10.1	<p>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。</p> <p><u> </u></p>	
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	<p><u>1. 评标办法补充：（1）评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照上述的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，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，以监理大纲得分高的优先；如果监理大纲得分也相等，则由评标委员会抽签决定排名。（2）评分细则中涉及的企业及相关人员的相关证书、业绩证明材料等，均以江苏省公共资源交易经营主体信息库中录入信息为准。（3）各投标人提供的资料（含相关证书）必须是真实、有效的，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，并向建设行政主管部门汇报。（4）项目总监、监理机构其他人员之间均不得重复计分，同一人不能多专业重复计分。（5）投标人必须提供为拟投入本工程的监理人员缴纳的社保证明，提供社保机构出具的近半年（2024年11月-2025年4月）投标人为其缴纳的养老保险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，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件；若属事业单位、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须出具由相关上级主管部门出具的有效证明材料并加盖公章，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理；如是退休人员无需提供社保证明，但必须提供本人有效退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。（投标人将养老保险证明等相关材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供，并将导致不得分）</u></p>	

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标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标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标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标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建设工程项目，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. 2025G29地块房地产开发项目开标记录表

项目名称：NO. 2025G29地块房地产开发项目

标段名称：监理

标段编码：YHFJ2500939-03JLGH

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
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：38.00 分 监理大纲部分：20.00 分 投标报价：42.00 分 其他评分因素：0 分	
2.2.2	评标基准价计算方法	<p>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。</p> <p>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。</p>	
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式	$\text{偏差率} = (\text{投标报价} - \text{评标基准价}) / \text{评标基准价} \times 100\%$	
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)	企业自2020年6月1日（含）以来，监理过单项合同建筑面积在14万平方米及以上的房屋建筑工程（厂房、仓库除外）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，三者缺一不可。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；业绩证明材料均以江苏省公共资源交易经营主体信息库中扫描件为准，且提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，无法体现上述要素的业绩不予计分；评分办法中企业业绩与总监业绩不可兼得）
--------------	----------	--------------------	---



		<p>总监理工程师资历和业绩 (0~4.00)</p>	<p>自 2020年6月1日（含）以来，总监理工程师在本单位监理过单项合同建筑面积在14万平方米及以上的房屋建筑工程（厂房、仓库除外）且担任总监理工程师的得4分。（需提供中标通知书、监理合同及竣工验收证明材料，三者缺一不可。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；业绩证明材料均以江苏省公共资源交易经营主体信息库中扫描件为准，且提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，无法体现上述要素的业绩不予计分。评分办法中企业业绩与总监业绩不可兼得） 说明：（1）总监理工程师相关业绩不是投标人承担的工程项目，不得作为总监理工程师类似工程业绩。（2）总监理工程师发生过变更的，该工程的业绩属于变更后的总监理工程师，投标人应当提供经备案的总监理工程师变更证明。</p>
		<p>拟投入的试验检测仪器设备 (0~4.00)</p>	<p>现场配备水准仪、回弹仪、光学经纬仪、激光标线仪、全站仪、钢筋保护层测定仪、激光测距仪、工程检测尺的得4分，每少一项扣0.5分，扣完为止。（需提供承诺书加盖投标人公章；承诺书直接原件扫描件上传至投标文件中。）</p>
		<p>监理机构人员（总监） (0~6.00)</p>	<p>总监理工程师为国家注册监理工程师且所学专业为建筑工程类（含工民建、土木工程、建筑工程）专业的得2分，其他专业不得分。同时具有工程类其他国家注册执业资格证的加2分。同时具有建设工程类高级工程师及以上职称的加2分，具有建设工程类工程师职称的加1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，专业以注册监理工程师证书上所学专业为准，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；其他注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构工程师及其他勘察设计注册工程师、一级注册建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师），以本单位注册证书为准。）</p>
		<p>建筑工程类（含工民建、土木工程）专业监理工程师2名 (0~4.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师的得1分/人，同时具有工程类其他国家注册执业资格证的加0.5分/人；同时具有建设工程类高级工程师及以上职称的加0.5分/人，具有建设工程类工程师职称的加0.25分/人，本项满分4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，专业以注册监理工程师证书上所学专业为准，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；其他注册执业资格包括注册一级建筑师、注册一级结构工程师及其他勘察设计注册工程师、一级注册建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师），以本单位注册证书为准。）</p>
		<p>供热通风与空调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的得1分，同时具有工程类其他国家注册执业资格证的加0.5分；同时具有建设工程类高级工程师及以上职称的加0.5分，具有建设工程类工程师职称的加0.25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，专业以注册监理工程师证书上所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，</p>

			所学专业以毕业证书为准；其他注册执业资格包括一级注册建筑师、一级注册结构工程师及其他勘察设计注册工程师、一级注册建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师），以本单位注册证书为准。）
		园林专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师的得1分，同时具有工程类其他国家注册执业资格证的加0.5分；同时具有建设工程类高级工程师及以上职称的加0.5分，具有建设工程类工程师职称的加0.25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，专业以注册监理工程师证书上所学专业为准，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；其他注册执业资格包括一级注册建筑师、一级注册结构工程师及勘察设计注册工程师、一级注册建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师），以本单位注册证书为准。）
		给排水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；同时具有工程类其他国家注册执业资格证的加1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，专业以注册监理工程师证书上所学专业为准，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；其他注册执业资格包括一级注册建筑师、一级注册结构工程师、勘察设计注册工程师、一级注册建造师、一级注册造价工程师（旧版为注册造价工程师），以本单位注册证书为准。）
		电气工程或电气自动化专业监理师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师的得1分；同时具有建设工程类高级工程师及以上职称的加1分，具有建设工程类工程师职称的加0.5分。（证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库中扫描件为准。专业以注册监理工程师证书上所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，以毕业证书上所学专业为准；以本单位注册证书为准）
		工程监理专业或工程管理专业监理工程师1名 (0~1.00)	具有国家注册监理工程师的得1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，专业以注册监理工程师证书原上所学专业为准，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；以本单位注册证书为准。）
		工程地质专业或岩土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的得2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，专业以注册监理工程师证书上注所学专业为准，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；以本单位注册证书为准。）
		建筑装饰工程专业监理工程师1名 (0~1.00)	具有国家注册监理工程师的得1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，专业以注册监理工程师证书原上所学专业为准，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；以本单位注册证书为准。）

		<p>造价人员1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师的得1分；同时具有注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）的加1分，具有注册二级造价工程师的加0.25分。（以本单位注册证书为准；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）</p>
		<p>安全人员1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师的得1分；同时具有国家注册安全工程师的加1分。（以本单位注册证书为准；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）</p>
		<p>汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）</p>	

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。限页50页（含50页），否则按差评审。 (0~2.00)	满分2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。限页50页（含50页），否则按差评审。（0~3.00）	满分3分 (优=3.00;良=2.70;中=2.40;差=2.10;无=0)
		进度控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当。限页50页（含50页），否则按差评审。（0~2.00）	满分2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。限页50页（含50页），否则按差评审。（0~2.00）	满分2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。限页50页（含50页），否则按差评审。（0~3.00）	满分3分 (优=3.00;良=2.70;中=2.40;差=2.10;无=0)
		合同与信息管理服务针对性强、要点明确、措施得当。限页50页（含50页），否则按差评审。（0~2.00）	满分2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。限页50页（含50页），否则按差评审。（0~2.00）	满分2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限页50页（含50页），否则按差评审。（0~2.00）	满分2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。限页50页（含50页），否则按差评审。（0~2.00）	满分2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0.1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	/	
--------------	----------	---	--

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

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）：联发集团南京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. 2025G29地块房地产开发项目监理

2.工程地点：江苏省南京市中国（南京）软件谷雨花台区铁心桥街道荷雨路以北、荷月路以东地块，东至花神大道，南至荷雨路，西至荷月路，北至荷影路。

3.工程规模：项目规划总建筑面积约 24 万平方米，其中地上建筑面积约 16 万平方米，地下建筑面积约 8 万平方米。地下 2 层，地上最高 33 层。最大高度约 99.75 米。

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：1458000000 元

5. 监理范围：NO. 2025G29 地块房地产开发项目施工阶段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）。具体为：南京 NO. 2025G29 地块项目各阶段的监理工作内容依据国家及有关建设监理文件规定，包括但不限于场地平整工程、土护降工程、地基与基础工程、临时或异地售楼处及展示区工程、主体结构工程、机电工程、装饰与精装装修工程、幕墙工程、消防工程、智能化系统工程、市政工程、综合管线工程、园林景观工程等，其中各分包专业工程均纳入监理管理范围。同时还包括其它与上述项目密切相关工程的设计前准备阶段、设计阶段、施工组织设计阶段、施工准备阶段、施工阶段、过程验收阶段、竣工验收阶段、竣备后改造阶段、承接查验整改阶段、交付整改期 3 个月、工程质量保修阶段，以及其中涉及到的质量控制、进度控制、组织协调、合同管理、信息与工程资料管理、安全文明的施工等所有相关工程内容。本项目监理还需组织过程评估、大型设备检查、交付评估的检查，检查评估人员单独配置（本项目监理团队之外的专业人员）

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;
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

附录 C 监理人各阶段提供的人员安排

附录 D 收费金额和支付

本合同签订后, 双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名: _____, 身份证号码: _____, 注册号: _____。

五、签约酬金

签约酬金 (大写): _____ (¥_____)。

包括: _____

1. 监理酬金: _____。

2. 相关服务酬金: ____/____。

其中:

(1) 勘察阶段服务酬金: /_____。

(2) 设计阶段服务酬金: /_____。

(3) 保修阶段服务酬金: /_____。

(4) 其他相关服务酬金: /_____。

六、期限

1. 监理期限:

监理服务期: ____日历天, 开工日期具体以委托人发出的开工令为准。

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. 监理人向委托人承诺，按照本合同的规定，承担本合同附录 A 中约定范围内的服务，并满足附录 C 各阶段的人员安排，若服务期超出合同约定，免费额外提供三个月服务，不再增加费用，超过三个月以外的费用按监理人现场配置人员数量另行增加费用。在收取监理服务费用的同时，向委托人提供完税发票。

2. 委托人向监理人承诺，按照本合同附录 B 中约定为监理人开展正常的监理工作提供相应的设备、设施和人员，并按附录 C 中注明的期限、方式、币种，向监理人支付监理服务费用。

八、合同订立

1. 订立时间：_____年_____月_____日。

2. 订立地点：_____。

3. 本合同一式___份，具有同等法律效力，双方各执___份。

（本页无正文）

委托人：（公章）

监理人：（公章）

住所：

住所：

邮政编码：

邮政编码：

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）

开户银行：

开户银行：

账 号：

账 号：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

电子信箱：

电子信箱：

第二部分 通用条件

1. 定义与解释

1.1 定义

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

1.1.1 “工程”是指按照本合同约定实施监理与相关服务的建设工程。

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

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

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

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

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

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

1.1.8 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外监理人的工作。

1.1.9 “项目监理机构”是指监理人派驻工程负责履行本合同的组织机构。

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

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

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

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。委托人应按照附录C中约定的时间、方式和数额向监理人支付正常服务费用和延期工资费用。

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

双方不得泄露对方声明的保密资料，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、本合同协议书；2、中标通知书；3、明确双方权利、义务的纪要、协议；4、专用合同条款及其附件；5、招标文件及其所附的图纸等；6、投标文件及其相关澄清、承诺说明；7、本合同通用条款；8、标准、规范及有关技术文件、技术要求；9、开工前的图纸会审纪要；10、在工程实施过程中，双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件。专用条款中的合同文件的优先顺序为本合同第一解释顺序但不得与招标文件冲突。

2. 监理人义务

2.1 监理的范围和内容：施工阶段和保修阶段的工程监理服务，详见附录 A

2.1.2 监理工作内容还包括：

(1) 土建工程包括但不限于土建、地基与基础、土石方等施工图包括的所有工程；

(2) 安装工程包括但不限于给排水、电气、照明等施工图包括的所有工程；

(3) 室外工程包括且不限于景观绿化等施工图包括的所有工程；

(4) 要求监理人全面履行合同，按合同规定及时独立完成已完工程量的现场计量取证，完善规范工序验收工作内容(质量、工程量、安全等)及手续；

要求监理人注重计量支付的过程管理，要求监理过程中保证每个现场签证、每个工程变更、每个新增单价、每次中间计量办理的准确性、及时性，保证工程完工时工程结算与完工验收基本同步进行，管理目标工程结算在工程完工后三个月内完成；自收到承包人上报的工程计量月报、工程变更、签证等资料之日起 3 日内对其进行审核并报跟踪审计复核，7 日再报委托人审批，要求必须出具书面审查意见，明确已合格工程数量及价款并附必要的计算过程，准确率应达到 95%以上；完成时间或完成质量如达不到上述要求，每发生一次，支付违约金 5000 元；以上要求是作为申请支付相应监理费用的前提条件。

(5) 配合委托人做好材料设备(含乙供、甲控乙供、甲供)的供货计划、跟踪检查、验收等工作，配合做好对各供货商合同履行情况的评审和对各施工单位材料设备管理的考评工作；

(6) 负责初核各承包商和供货商进度款(货款)；

(7) 负责审核施工总承包单位编制的竣工图后交付委托人；

(8) 负责审核各承包商和供货商上报的工程变更、签证等资料；

(9) 监理阶段所有提交委托人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)发送委托人；

(10)负责工程监理文件的整理和归档,经委托人和档案管理单位认可后移交委托人;

(11)完成委托人在项目建设过程中发布的相关制度、规定中要求监理人完成的其他工作。

在施工图会审阶段: 监理人的职责是协助委托人进行施工图纸审核,保障工程项目安全可靠。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)协助委托人与设计单位进行技术协调;

(4)协助委托人审查修改、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。如果因设计图纸或设计文件审核工作不到位而引起返工或变更,监理人应承担相应经济责任。

在施工准备阶段: 检查施工单位人员资质机械设备准备工作等,安全生产条件验收等,主要内容包括:

(1)在工程开工前,施工单位应向委托人、监理人上报的有关安全生产的文件:安全资质及证明文件(含分包单位);安全生产保证体系;安全管理组织机构及安全专业人员配备;安全生产管理制度、安全检查制度,安全生产责任制;实行安全施工组织设计,专项安全生产技术措施、安全度汛措施、安全操作规程;主要施工机械设备等技术性能及安全条件;特种作业人员资质证明;职业安全教育、培训记录、安全技术交底记录;

(2)根据施工单位上报的有关文件,监理人配合施工单位进行审查,经检查并具备以下条件后才能开工:

①施工单位(含分包单位)安全资质应符合有关法律、法规及工程施工合同的规定,并建立、健全施工安全保证体系。

②建立相应的安全生产组织管理机构,并配备各级安全管理人员,建立各项安全生产管理制度、安全生产责任制。

③编制实施性安全施工组织设计,编制并落实专项安全措施、安全度汛措施和防护措施。

④检查开工时所必需的施工机械、材料和主要人员是否到达现场,是否出于安全状态,施工现场的安全设施是否已经到位,避免不符合要求的安全设施和设备进入施工现场,造成人员伤亡事故。

⑤特种作业人员必须具备相应的资质及上岗证。

⑥对所有从事管理和生产的人员施工前应进行全面的安全生产教育,重点对专职安全员、班组长和从事特殊作业的操作人员进行培训教育,加强职业安全意识。

⑦分部工程开工前应严格执行安全技术交底制度。

⑧在施工开始之前,应了解现场的施工环境,人为障碍等因素,以便掌握有关资料,及时提出防御措施。

⑨掌握新技术、新材料的施工工艺和技术标准,在施工前对作业人员进行相应的培训、教育。

在施工阶段: 监理人主要任务是全面负责对工程的监督、管理和检查,协调各方关系。主要包括:

(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送委托人；工程的重点或关键部位，应要求施工单位提出具体方案，经监理人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：

①审核施工单位提出的工程总进度计划，对总进度计划是否满足竣工日期的要求提出意见；

②依据总进度计划，审核施工单位月、周进度计划的可行性，执行过程中若发现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；

③主持每周有关施工进度、质量及安全的协调会议三方协调会议，并做好会议记录，及时协调处理相关问题。若情况特殊，监理人应立即组织召开现场会议，协调解决有关问题，同时报委托人审批；

④建立工程监理日记制度，详细记录工程进度、质量、设计修改、变更签证等事项和施工过程中必须记录的其它有关事项；

⑤每月向委托人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，并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

①根据施工图纸、国家及现行规范、标准和委托人(代建人)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。

②实行分项工程样板引路制(首件工程确认制)(监理细则中明确样板内容)。监理人必须在各分项工程、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。

③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)审查建筑材料、设备的订货和核定其性能

①审查施工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。

②对工程使用的原材料、半成品、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。

③密切配合委托人做好材料设备(包括乙供、甲控乙供、甲供)的检验、验收工作，并及时对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，按委托人要求分阶段提交各类材料(设备)供货质量及进度考核情况报告，并进一步配合委托人做好对各供货商合同履行情况的评审工作和对各施工单位甲供材料设备管理工作情况的考评工作。

④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。

⑤监理人在工程开工后，应及时制定施工单位主要管理人员及工程质量的考核细则提交委托人，并定期(半月)进行一次考核，将考核情况上报给委托人。

(5) 监督检查安全和文明施工

①监督和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(每天需有检查和巡视记录)，做到有检查、有整改、有落实，在施工过程中严格执行国家、江苏省、南京市、江宁区、委托人(代建人)的相关安全文明施工管理规定。

②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。

③各阶段工地文明现场均须达到要求，重大安全事故为零。

④审批施工单位制定的大气污染和噪音防治方案。

⑤定期跟踪检查大气污染和噪音防治，监督施工单位落实方案，监理人在日常的巡检中，发现不利于环保的现象或苗头，立即督促施工单位着手解决，排除隐患。

(6) 投资控制

①复核施工单位工程月报及已完工程量，并提出书面意见。

②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、工程洽商，如涉及费用，须提醒委托人并征得委托人签证认可方为有效。

③监理人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，如发现不利影响时，应明确提出监理意见，及时向委托人反映。

(7) 工程验收及工程质量事故处理

①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。

②配合委托人进行单位工程竣工验收工作。

③提供专业检测仪器和工具，协助委托人在中间验收、竣工验收、每月的例行检查时依据委托人要求对工程实体进行实测实量。

④审查施工总承包单位编制的竣工图，保证其正确无误，并及时提交给委托人

⑤负责工程监理文件的整理和归档，经委托人认可后移交委托人。

⑥协助委托人组织施工总包单位、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。

⑦按月核定施工单位报送的工程变更工程量及价款，并于每月 20 日前书面报送跟踪审计后，委托人审批确认。

(8) 过程评估、大型设备检查、交付评估的检查

本项目监理还需组织过程评估、大型设备检查、交付评估的检查，检查评估人员单独配置(本项目监

理团队之外的专业人员），费用在清单中单独列项。评估具体要求如下：

①检查频次：过程评估 2 次/季度/分期，大型设备检查 1 次/季度/分期；交付评估按分期每期不低于 2 次（交付前 2-3 个月组织）；

②检查标准：要求检查配置和完成标准不低于联发季检、大型设备和第三方检查体系及要求，具体标准见联发检查体系附件。

③人员配置要求：过程评估基础阶段人员配置为 3 人，过程评估土建/精装阶段人员配置为 4 人，交付评估人员配置为 6 人，大型机械设备检查配置为 2 人，并配备所需的检测仪器；保证评估人员均参与过知名地产公司项目的评估工作或有相关第三方评估经验，熟练掌握实测实量要求方法及其他相关规定。评估团队需设置总负责人 1 人，负责每次评估的工作安排、评估结果协调汇总与审核、与甲方工程进行具体的业务协调和沟通等工作。

④深度学习及闭卷考试上岗：监理单位应在中标后立即组织评估人员为期 7 天的深度学习，发包人在中标通知书下发后 20 天内组织评估及项目监理人员进行闭卷考试，考察对联发检查体系的掌握程度，视考核情况进行人员更换。

⑤监理单位需在中标后 7 天内，对于过程评估、交付评估、大型设备检查，提报各类评估的操作指引及评估方案，并先完成一个项目的试检测，根据甲方的要求完成初步方案的深化，建立联发集团南京城市公司的项目质量检测管理体系。

⑥在每个标段现场评估完成后 2 个日历天内，向发包人提供被评标段的评估简报，简报内容包括但不限于以下事项：基本资料、实测情况、特别说明事项、质量风险小结、其他问题小结、优秀做法推介。全年度不少于两次的工程管理相关内容的分享与交流（需以 ppt 形式总结）。

⑦成果验收合格标准：要务必以统一标准、尺度，评估时要公正、公开、公平，数据应准确，并可以完全能够经得起复检。不得提前或过程中与项目人员（包括监理）进行丧失原则的沟通，如发现评估工作失去公平性或评估质量不合格，发包人有权委托第三方单位执行，费用由监理单位承担。监理人员与检查评估人员相互独立运行，严禁在评估工作中相互“通气”、“打招呼”等行为。若发现一次，当次检查成果作废，当次检查费用不予计取，处罚 5000 元/次，并要求更换评估人员或监理人员。

⑧具体进场评估日期以发包人通知为准。发包人将于每次评估前 5 个日历天内通知，在接到发包人通知后三日内将参与评估人员配置名单报于发包人，经发包人核实确认后开始实施评估工作，监理单位应在发包人对评估人员名单确认之日起 10 个日历天内完成评估工作。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

1、国家颁布的有关法律、行政法规，规章及江苏省、南京市及江宁区相关的地方性法规、规章等规范性文件。

2、经上级有关部门及建设行政主管部门批准的项目可行性研究报告、项目建议书、初步设计及批复、

概预算书、建设计划、设计施工图和地质勘察报告等相关技术经济文件。

3、国家和地方现行的工程设计、建筑安装技术标准及验收规范、工程质量检验评定标准。

4、工程招投标文件及有关的澄清、修改。

5、现行的概预算定额、单位估价表、取费标准及有关建设工程造价的管理办法。

6、施工合同和协议。

7、监理合同(或协议)。

2.2.2 相关服务依据包括：∕。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.4 更换监理人员的其他情形：按通用条款执行。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：施工及保修阶段的质量、造价、进度、安全进行控制，以及合同、信息管理和现场组织管理，大气污染、文明城市创建管理，协调单位之间的关系等，具体详见通用条款。当委托人发现任一监理人员不按监理合同履行监理职责，或与施工、检测、供货等单位串通、弄虚作假、降低工程质量的，或将不合格的工程项目、材料、设备及构配件等按合格签字的，或发布错误指令造成工程返工或数量增加等而引起工程费用增加的，给委托人或工程造成损失的，委托人有权要求监理人更换该监理人员或终止合同并要求监理人承担相应的赔偿责任。

在涉及工程延期∕天内和（或）金额∕万元内的变更，监理人不需请示委托人即可向承包人发布变更通知。

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：监理人在委托人授权下，在不涉及增加工程费用的前提下可对任何施工单位合同规定的义务提出变更。如果涉及增加工程费用或影响质量、或进度，则这种变更须经委托人事先批准。在紧急情况下未能事先报委托人批准时，监理人所做的变更也应尽快通知委托人。在监理过程中如发现工程施工单位人员工作不力，监理机构可要求施工单位调换有关人员。

2.4.5 若项目总监理工程师每月驻工地的时间不能达到委托人要求（见下表），则委托人有权在应付给监理人的当期服务费中扣除相应款项（具体金额按下表）作为违约金。若当期应付服务费不够支付违约金，则差额将在下一期中扣除，以此类推。驻工地的时间每个月统计一次，记录的方式须按委托人的要求进行，每日的工作时间不得少于8小时：∕

<u>每月驻工地时间</u>	<u>违约金额（RMB）</u>
<u>20至26日（含20、26）</u>	<u>1%×监理人的中标价</u>
<u>20日及以下</u>	<u>5%×监理人的中标价</u>

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：监理规划的提交应该在收到工程设计文件后第一次工地会议前 7 日内，份数 1 份；监理月报的提交应在每月的 25 号前，提交上月月报，份数 2 份；专项总结报告在相应工程施工完成后 15 天内提交，份数 2 份；应委托人要求提交的其它专项报告，提交时间和份数根据委托人要求。

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。

监理人应在本合同终止后 7 天内移交委托人无偿提供的房屋、设备，移交的时间和方式为：根据委托人要求。

3. 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为：XXXX。

3.6 答复

委托人同意在 7 天内，对监理人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

4.1.1 监理人赔偿金额按下列方法确定：

赔偿金 = 直接经济损失 × 正常工作酬金 ÷ 工程概算投资额（或建筑安装工程费）

4.2 委托人的违约责任

4.2.3 委托人逾期付款利息按下列方法确定：/

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：／，比例为：／，汇率为：／。

5.3 支付酬金

本项目监理工作报酬包括服务期间人工等价格波动风险以及费率、汇率的变动风险，结算时不予调整：

本项目监理工作酬金的支付方式：详见附录 D：收费金额和支付

监理费包括完成全部监理任务一切费用(含监理服务期延长)，也包括监理人的利润和应承担的风险等费用。

6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

本合同生效条件：[双方均盖章签字后生效](#)。

6.2 变更

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

6.2.3附加工作酬金按下列方法确定：/

6.2.5正常工作酬金增加额按下列方法确定：/

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[工程所在地](#)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。

8.2 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 奖励

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

9.1 主要监理人员需按监理要求常在现场服务，未经委托人同意，中途不得任意更换；委托人有权建议对不称职或不服从管理的监理人员进行更换；

9.2 监理设备必须安全、有效，处于常备状态，在使用过程中按国家规定需要强检的，费用由监理人自付。

9.3 监理项目部所有人员必须接受委托人现场考勤发包人将严格核查项目总监（负责人）、专业监理工程师到岗情况，对派驻人员实行考勤打卡，缺勤一天扣 1000 元。总监理工程师如未经委托人现场代表同意，连续二天以上不在现场（每天有效工作时间不得低于八个小时），发包人有权按 1000 元/天给予监理人处罚，并追究由监理人给委托人带来的经济损失和连带责任。派驻现场的项目总监（负责人）与相关承诺不符且无变更手续的，视为不履行合同，发包人将按违约进行清场处理。

9.4 发包人只向监理人提供 3 间办公场所，其他生活设施、生活用房和办公设施一概不提供，由监理人自行解决；

9.5 驻场监理人员不得在现场的任何施工单位搭伙吃饭，发现一次扣 1000 元。

9.6 总监不参加例会一次支付违约金 2000 元。如达到三次及以上总监不参加例会支付违约金 5000 元/次。

9.7 监理人须对图纸设计方的施工图纸严格把关，由于施工图纸缺陷而监理人未能及时发现与处理，给发包人造成经济损失的，发包人将追究监理人的相应责任，并进行索赔。

9.8 监理人须对本项目的施工阶段进行严格的造价控制，对施工方案进行人力、物力、财力的比选，用合理的方案降低成本；加强材料使用管理，加强设计交底和施工图审工作，减少施工过程的变更；加强工程计量支付、现场签证管理、索赔管理，做到施工全过程的造价控制。若施工单位虚报工程量，监理人未认真审核把关，单项核减率超过 15%，则委托人将追究监理人的相应经济责任及赔偿，赔偿金由质保金中扣除。

9.9 项目监理部监理人员配置按照投标文件载明的人员到岗履职。如常驻人员达不到投标文件载明的人员、数量、资格要求，或按现场需派驻某专业管理人员，监理人拒不派驻的，发包人有权解除合同，监理人应无条件接受。

9.10 项目监理部监理人员一旦组成，期间不允许更换，发包人同意或要求更换的除外。若监理人未经委托人同意，擅自更换项目监理人员，委托人有权对监理人处 2000 元/人*次的惩罚，并可以从监理费中直接扣除，监理人应无条件接受。

9.11 监理人或监理人项目监理部成员，不得利用本项目监理机会谋求利益，如经查实，委托人有权解除合同，监理人应无条件接受；

9.12 监理人应加强监理部人员的安全教育管理，购置相关保险，任何原因致使监理人遭受人身、财产损失

的，均由监理人自行承担，与委托人无关。

9.13 监理人员须保证在工作时间内立足于现场旁站、检查及落实现场各项工作，且不得在办公室内上网、玩游戏等与工作无关的事项。发现 1 次按 2000 元/人给予监理人处罚。

9.14 旁站监理人员需跟班监督关键部位、关键工序的施工过程，如应到场旁站监督而未旁站监督，发现 1 次按 2000 元向委托人提交违约金。共计超过 5 次，委托人有权要求更换旁站监理人员。监理人员不得伙同施工单位或供应商掩盖施工质量或材料设备的缺陷、安全隐患，编造检测、测量数据欺骗委托人，一经发现除当事人立即清退出场外并扣罚 2 万元/次监理费。

9.15 监理人须对施工单位提交的工程变更、工程签证、商务付款以及工程决算等进行书面审核并签署意见，审核手续必须执行本项目施工合同约定及委托人建设项目管理办法等相关制度。

9.16 监理人应对工程所需的重大设备、材料、特殊施工工艺等提出调研报告，供委托方参考。

9.17 监理人必须无条件协助委托人按国家及省市区要求办理相关的手续。如本工程实施中有特殊要求，监理人认为需聘请专家评审、论证的，必须书面经委托方同意，由监理人负责组织，相关费用由委托方承担。

9.18 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。

9.19 按照国家相关规定，在竣工验收前向委托人提交工程监理文件。监理文件应及时提交，不得影响工程竣工验收。

9.20 监理人提交的本项目监理规划大纲同时作为合同条款，监理人应严格遵照执行，若有违反，发现一次按 1000 元向委托人提交违约金。

9.21 监理人须对本项目的施工阶段进行严格的造价控制，对施工方案进行人力、物力、财力的比选，用合理的方案降低成本；加强材料使用管理，加强设计交底和施工图审工作，减少施工过程的变更；加强合同管理，制定语言严密、条理清晰、权责明确的合同；加强工程计量支付、现场签证管理、索赔管理，做到施工全过程的造价控制。监理人需在 14 天内对施工单位的竣工结算资料进行审核。

9.22 监理人必须对现场加强各项管理，包括但不限于扬尘控制管理、环境卫生管理、安全文明生产管理，若发生委托人通报批评、处罚、事故等事件，委托人有权对监理人进行每次 2000 元罚款；若发生区级相关单位通报批评、处罚、事故等事件，委托人有权对监理人进行每次 5000-20000 元罚款；若发生市级及以上相关单位通报批评、处罚、事故等事件，委托人有权对监理人进行每次 20000-50000 元罚款；

①外运渣土未密闭或冒装超载的行为，监理人扣除 500 元/次； ②进出场车辆不按规定进行冲洗不干净就强行上路的行为，监理人扣除 500 元/次； ③从高处向下抛洒建筑垃圾的行为，监理人扣除 500 元/次； ④施工用水等未经过沉淀池而随意排放的行为，监理人扣除 500 元/次； ⑤露天堆放含粉尘建筑材料未覆盖的行为，监理人扣除 500 元/次； ⑥拌制混凝土或砂浆时未控制粉尘弥漫的行为，监理人扣除 500 元/次； ⑦各工序施工过程中，当天对作业面不清理或工完场不清的行为，监理人扣除 500 元/次； ⑧建筑垃圾上车时产生扬尘未进行洒水降尘的行为，监理人扣除 500 元/次； ⑨未及时报送信息的，监理人扣除 500 元/次。 ⑩其他不符合国家有关法律、法规规定和各级有关扬尘管控工作的行为，监理人扣除 500 元/次。

⑩对因扬尘管控工作不到位、被区级相关部门通报的处罚监理人 5000-20000 元/次。

⑪对因扬尘管控工作不到位、被市级及以上相关部门通报的处罚监理人 20000-50000 元/次。

9.23 每周要求由监理人组织，各参建单位参加，对项目工地进行专项质量、安全检查，并形成检查记录，发现问题跟踪责任单位落实整改。

9.24 监理人对施工人员未正确佩戴安全帽、安全绳等违章现象可按每人每次 500 元处罚，留下影像资料，开处罚款单供委托人处罚。若委托人发现上述现象且监理人未下发任何安全类通知单、处罚单等，委托人有权对监理人进行每次 2000 元处罚。但监理人不得以此作为要挟敲诈施工单位的条件，也不得接受施工单位的好处以减轻对施工单位的处罚。否则一经委托人发现，将对监理人处以重罚。

9.25 监理人加强日常质量管理，根据工程进度调配人员，每日每处施工点不得少于 4 次巡视，对关键部位关键工序必须全程旁站。若发现监理人未履行上述要求，不熟悉施工点施工情况的、发生质量问题的，委托人有权对监理人进行 2000 元处罚。

9.26 监理人必须听从委托人的合理化建议和指令，不得以任何理由反抗不执行，发现 1 次按 2000 元向委托人提交违约金。共计超过 3 次，委托人有权要求更换监理人员。

9.27 监理人必须严格控制进场材料、设备的质量，须满足设计文件和招标文件的要求。需检测的按照规定进行见证取样、平行检验，检测合格后方可使用，所有样品必须现场封样保存，报委托人同意后，方可在本工程内使用。否则委托人有权对监理人进行每次 2000 元的处罚。

9.28 监理人严格按照《建设工程验收规范》进行工序、检验批、隐蔽工程、分项工程、分部工程、竣工预验收等验收，且确保验收的结果真实准确，不得以收取施工单位或分包单位的好处而降低了验收标准和质量要求。否则委托人有权对监理人进行每次 2000 元的处罚。

9.30 由于施工单位原因造成工程返工的且监理人未在检查过程中发现并书面通知施工单位的情况，委托人有权对监理人进行每次 5000 元的处罚。造成质量或安全事故的，将依据事故情况追究相关责任。

9.31 国家法定节假日现场正常施工时，监理人需安排相关人员值班。

9.32 补充条款与合同条款有冲突时，以本补充条款为准；本合同未尽事宜，双方在签订合同时，根据工程的实际情况进一步书面明确。

附录 A 相关服务的范围和內容

A-1 服务范围

服务范围涵盖各阶段的监理工作内容依据国家及有关建设监理文件规定,包括但不限于场地平整工程、土护降工程、地基与基础工程、临时或异地售楼处及展示区工程、主体结构工程、机电工程、装饰与精装修工程、幕墙工程、消防工程、智能化系统工程、市政工程、综合管线工程、园林景观工程等,其中各分包专业工程均纳入监理管理范围。同时还包括其它与上述项目密切相关工程的设计前准备阶段、设计阶段、施工组织设计阶段、施工准备阶段、施工阶段、过程验收阶段、竣工验收阶段、竣备后改造阶段、承接查验整改阶段、交付整改期 3 个月、工程质量保修阶段,以及其中涉及到的质量控制、进度控制、组织协调、合同管理、信息与工程资料管理、安全文明的施工等所有相关工程内容。监理单位按照有关规范、规程、政府主管部门和建设方各种规定、制度等要求对质量、进度、安全、进度款支付和现场签证、安全生产、文明施工、信息合同等进行管控,沟通协调各总、分包单位;并参与本项目工程的竣工结算维护委托人的利益,控制索赔发生,协助委托人处理工程索赔纠纷;协助工程交付物业及购房者等移交工作以及后续维保配合工作。本项目监理还需组织过程评估、大型设备检查、交付评估的检查,检查评估人员单独配置(本项目监理团队之外的专业人员)等相关服务内容。保修阶段,以委托人为主导,监理人可不驻现场,涉及监理事务及责任时,监理人必须派相关人员到场。

A-2 服务内容

A-2-1 正常服务

1. 主体建安工程及总图(配套)工程服务内容

1.1 质量控制

根据施工图纸以及联发集团下发的相关技术标准,包括但不限于以下所列体系及更新版、增设版,承包人无条件服从并执行,不另行计费。

- 1、《联发集团工程管理规定》
- 2、《关键工序验收手册(监理验收职责)》
- 3、《联发集团红黄牌技术标准》
- 4、《联发集团缺陷零容忍》
- 5、《联发集团建造铁律》
- 6、《项目工程管理策划》
- 7、《QLFGC003-01-2021 联发集团工程标准做法》
- 8、《QLFGC003-03-2021 联发集团工程标准做法(桩基工程)》
- 9、《QLFGC004 联发集团推荐工程建造技术》

- 10、《QLFGC003-02-2021 联发集团工程标准做法（安全文明册）》
- 11、《联发集团房修管理制度》
- 12、《联发集团第三方评估标准》
- 13、《联发集团第三方大型机械设备检查评估》
- 14、《过程工艺及交付样板联合会验作业指引》

以上文件以联发集团最新版发文为准。严格落实现场施工质量，同时配合招标单位进行施工质量 100% 细部检查工作，对现场发现质量问题应及时向招标单位暴露，不得谎报、瞒报，做到及时提醒招标单位并提出专业建议。

实行分项工程过程工艺及交付样板制度（监理细则中需根据联发集团样板管理制度明确样板管理的内容和措施）。中标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。

过程工艺样板类别包含：主体结构样板、砌体及安装整层样板、抹灰样板、外窗安装样板、卫生间防水样板、外窗安装样板、外墙工艺样板、精装标准层简易样板、精装户内及公区工作面移交样板、精装工序工艺样板、精装户内及公区成品保护样板。

交付样板类别包含：户内精装交付样板、标准层公区精装交付样板、首层大堂精装交付样板、地下室大堂精装交付样板、地下室落客区精装交付样板、单元入口交付样板、外立面交付样板、大区景观交付样板、屋面样板、地下室管综样板。

必须用全站仪、激光经纬仪、测距仪等复核、验收单体工程角点的定位放线。做好沉降观测等复核工作。关键部位以及隐蔽工程按规定实施旁站监理，并按户建立档案资料。

1.2 投资控制

认真消化设计文件，防止和避免因设计文件错误而造成的索赔。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，及时向招标单位反映。

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，对超出承包合同之外的设计修改、工地洽商，如涉及费用的须提醒招标单位并征得招标单位签证认可方为有效。

1.3 进度控制

审核施工单位提出工程总进度计划、月、周进度计划，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。

每周定期主持与各施工单位间的有关施工进度、质量及安全的监理专项协调会议并做好会议记录，及时协调处理相关的问题，就会议纪要内容向建设单位做书面汇报。

协同建设单位完成《联发集团工程协同系统》可视化反馈工作，提交工作反馈前需经建设单

位确认同意后方可上传系统。

协助甲方根据大穿插模型进行工序铺排并监督落地和及时预警。对各个穿插工序界面交接工作管理做到责任到人，确保一次成活。

1.4 合同管理

详细了解施工合同细节，针对合同中的不足和遗漏，向委托人提出合理化建议；严格执行合同条款。

作好监理日志，为可能发生的合同纠纷，提供依据。

1.5 信息管理

按照南京市的验收标准和要求及时整理完善各项工程资料。

及时有效处理各种工程文件。保证文件传达及时。一般文件，原则上当天处理，第二天传送，不得超过3天。急件特办。

施工组织设计及专项方案的审核时间不得超过五天。

监理过程中形成的工程资料，包括施工过程中的各检验批资料等，必须与工程同步，真实反应工程实际情况，且资料的时效性必须满足规范要求。

在保证质量的情况下，为使现场进度不受影响，对于现场比较急的变更，由监理代表业主会同施工方（或业主方）及时与设计沟通，沟通确定后，由设计确认（电子版或传真件）并及时执行，正式文件随后按正常程序及时完善。不得因正式文件未出为由拖延工期。

涉及项目现场外部的联系单等，应先与相关人员进行充分的沟通，再进行处理，避免出现不必要的失误和反复。

对于设计变更（包括含有变更确认的联系单、技术交底等文件）的变更内容，必须第一时间标注在设计图纸上，方便阅图、跟进变更，已经方便检查。

监理会议纪要需在24小时内发出。

1.6 组织与协调

对工程进展情况了解清晰，有预见性的发现问题，尽量将问题处理在未发生之前；及时协调参建各方的现场工作，避免扯皮、推诿。

1.7 风险管理

制订风险管理策略

在合同中采取有利的反索赔方案

制订合理的工程保险投保方案

工程变更管理

协助处理索赔及反索赔事宜

协助处理与保险有关的事宜

1.8 现场安全文明管理

熟悉《联发集团工程标准做法（安全文明）》。监督和定期（每周至少两次）检查施工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相关安全文明施工管理条例。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。监督施工单位执行《建设工程安全生产管理条例》规定。

确保无重大以上安全生产事故、火灾事故为零、直接经济损失 10 万元以上事故为零、治安事件为零、群体性事件为零、环境污染事件为零。

轻伤频发率控制在 3%以内，安全隐患整改率 100%。

无安全事故、无人员伤亡、安全生产达标优良率 80%以上；

实现 10 项及以上安全管理创新举措（能够在南京事业部其他项目推广）

取得南京市智慧工地、差别化工地、市级安全文明工地。

不发生工人集体上访、游行、请愿、劳动纠纷及诉讼事件。

1.9 采购监理服务内容

记录和整理安装调试中出现的设备制造缺陷和质量问题，提出处理建议，协助委托人与供货单位谈判交涉

代表委托人协调设备供货人与承包人之间的关系

1.10 审查施工图

监理人员应熟悉施工规范、验收标准及集团及区域公司相关标准要求，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。

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；组织图纸会审；协助招标单位与设计单位进行技术协调。协助招标单位审查修改、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。

1.11 审查施工组织

包括但不限于施工技术方案、施工进度计划、安全及文明生产措施，给出是否满足国家强制性条款或相关规定要求等建议，将审查结果书面答复施工单位，并抄送招标单位；审查施工单位各项施工准备工作，协助招标单位下达开工令。

1.12 控制材料使用

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（由专业监理作为见证员进行），并按规定进行抽查和复验。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。

专项材料跟踪：对甲方要求的重要材料，包括不限于装配式构件、样板房装修材料、售楼处装修材料、以及影响大区施工进度的重要材料，监理需要派人至相应生产厂家中做过程质量管理和构件验收工作，每日形成报告向甲方管理人员汇报，以确保材料准时到达施工现场。

密切配合招标单位做好甲、乙供材料（设备）的检验、验收工作，并及时对甲、乙供材料（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，按招标单位要求分阶段提交各类甲、乙供材料（设备）供货质量及进度考核情况报告，并进一步配合招标单位做好对各供货商合同履行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。

1.13 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、竣工验收，参与过程各项检查及验收工作并督促整改，对工程施工质量、安全、文明施工提出评估意见，配合招标单位进行工程竣工验收工作。

提供专业检测仪器和工具，协助招标单位在中间验收、竣工验收、每月的例行检查时对工程实体进行实测实量。协助招标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。

配备专人开展承接查验工作，包括但不限于一房一验、公区承接查验、户内整改跟进等，进行监督整改。跟进对小业主房屋的验收及交付整改工作。监督总包单位进行楼板洒水、外墙体及窗的喷淋试验，卫生间、阳台等湿区的闭水试验，并且做好监督整改记录，反馈给招标单位。

1.14 工程签证、会议及信息管理

配合发包人完成工程签证变更工作，根据现场签证变更管理办法，落实管理动作及流程，按月完成签证变更工作。监理应站在工程建设角度，因工程建设需要而提议进行工程变更（包括合同变更和设计变更），应及时向发包人提议，系统地阐明变更的原因、理由和后果影响等。经发包人同意后，凡涉及到设计变更的，经设计单位出具设计变更通知单；不涉及设计变更时，经工程同意，直接由监理发出变更指令。

监理工作人员须对服务过程资料（包括但不限于：核价单、签证单、施工组织设计、竣工结算等经济类、技术类相关资料）的签字确认工作履行实事求是的原则。负责对所有档案资料的科学管理，保证资料分类齐全，保存完善。

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。每月向招标单位提交一份监理工作月报。

负责每星期组织有关施工单位参加施工现场协调会，全面检查和督促工程质量、进度、安全、现场管理等方面的落实情况，并形成会议纪要，报建设单位。

2. 保修阶段服务内容

交付时期参与小业主收房陪同工作，做好业主质量回访工作并形成书面记录，定期将回访内容提交至招标单位。

负责交付后 3 个月内的工程保修期内工程量的确认和施工质量监督，以及配合保修期内的施工单位结算的资料上报。参与工程保维修期内的质量回访，并将回访记录提交招标单位。

从维保进场开始后 3 个月内，中标单位保留土建监理工程师、水电监理工程师共 2 人配合招标单位作好维保进场工作；对住户提出的质量问题进行技术解答，督促施工单位对发现的质量问题进行整改修复。

3. 房地产营销类相关带看服务

配合甲方完成日常或交付期间对小业主的相关工作，包括陪同小业主带验房、带看工地、跟进小业主房屋整改情况、参与甲方开办的工地开放日活动等。

A-2-2 附加服务

因非监理人原因导致的工程延期超过三个月的，视为附加服务。工程延期监理期间，监理人须按 A-2-1 正常服务内容和要求提供监理服务，并确保延期监理服务质量和标准与正常监理服务质量和标准一致。

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	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准
2. 辅助工作人员	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准
3. 其他人员	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准

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	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准
2. 生活用房	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准
3. 试验用房	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准
4. 样品用房	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准
用餐及其他生活条件	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准

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	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	
2. 工程勘察文件	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	
3. 工程设计及施工图 纸	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	
4. 工程承包合同及其 其他相关合同	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	
5. 施工许可文件	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	

6. 其他文件	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	
---------	-----------	-----------	--

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	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准
2. 办公设备	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准
3. 交通工具	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准
4. 检测和试验设备	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准	按现场实际提供为准

附录 C 监理人各阶段提供的人员安排

附录 D 收费金额和支付

1. 正常服务收费计取及支付

1.1 正常监理服务收费计取

本工程正常监理服务费用是监理人完成本工程全部监理工作（包括施工监理、保修监理两个阶段）的总监理费用。本工程总监理费为监理人的中标价，合同总价款（不含税金）（人民币大写）：XXXXX（小写：¥XXXX元），适用税率 6%，含税总价（大写人民币）：XXXXX（小写：¥XXXXX元）。本工程为全费用综合单价合同，按照实际投入的人员考勤套用合同价“月均薪酬”、“企业管理费及利润”费率及增值税税率计算（免费服务期内产生的费用不计）实际发生的监理费用扣除委托人考核处罚的金额，不因面积或造价的增加或减少而调整合同金额。

本合同约定不含税价不因国家税率变化而变化，在合同履行期间，如遇国家税率调整，税率及含税总价相应调整，使用税率以开具发票时间的法定税率为准。

委托人采用的工程款支付方式为现金。监理人须注意每月 10 日前向委托人递交申请进度款的相关资料，资料经委托人审核合格后，监理人按委托人要求开具发票，委托人收到发票后启动支付程序，并自委托人收到发票之日起 20 个工作日内支付相应款项。

监理人必须按照政府有关规定完税，并按要求提供符合税法规定的增值税专用发票。

监理人应按照委托人规定，及时、完整地提交相关付款申请资料，并履行付款申请过程中的应尽义务，如因监理人原因导致委托人不能及时支付，则委托人付款时间顺延至付款条件全部满足的付款周期。

本合同形式采用固定综合单价合同，各阶段监理费分为基本监理费和考核监理费两部分。

基本监理费是完成本工程全部监理工作的基本费用，占阶段总监理费的 80%。

考核监理费是监理人在完成本工程全部监理工作后，由委托人根据监理人在施工过程中的监理工作质量和工作情况进行考核后确定和支付的监理费用，占阶段总监理费的 20%。

1.1.1 施工监理服务收费计取

施工阶段监理费按总监理费的 80%计取，即（小写）¥XXXXXXXX元。

1.1.2 监理结算款

监理结算款按总监理费的 20%计取，即（小写）¥XXXXXXXX元。

1.2 正常监理服务收费支付

本工程监理费用支付分施工期间监理费和监理结算款。施工期间监理费根据该工程施工进度按月度支付。每期支付分基本监理费支付和考核监理费支付两个部分。**本工程监理费用不支付预付款。**

1.2.1 施工监理服务费的支付

■ 当月监理费=80%基本监理费+20%考核监理费*K1

1.2.1 施工监理服务费的支付

支付次数	基本监理费支付	考核监理费支付	支付条件
施工期间 监理费付 款	(80%*80%/付款 次数)*总监理费	(80%*20%/付款次数)* 总监理费*K1	按施工进度，根据建设单 位考核，当月监理费在次 月支付。

监理结算款	20%*80%*总监理费	20%*20%*总监理费*K1	验收备案手续办理完毕，并按本合同规定的要求办理完监理费结算价。
-------	--------------	-----------------	---------------------------------

K1 为考核分数，具体详见合同文本

表 1 考评得分	I 档 90~100 分	II 档 80~90 分	III 档 80~70 分	IV 档 <70 分
支付比例 K1	100%	90%	80%	60%

若当月发生重大质量及安全事故/触犯公司红黄牌/触犯公司底线问题/防渗漏检查专项成绩为 C，则当月监理单位项目部考核得分为零，K1 直接取 0。

1.2.3 若当期工程工期和质量未达到合同要求，委托人将暂缓支付当期监理费用，直至该工程工期和质量达到合同要求为止，再支付此期监理费用。

1.2.4 考核监理费按本合同专用条件约定的监理工作考核办法确定。若当期因考核不合格而被扣除的监理费不足，委托人将在下期基本监理费中扣除不足部分，余此类推。保修期间，委托人无息退还保修服务费（未尽保修监理服务责任或需扣除其他费用除外）。

1.2.5 监理服务达到了分期支付条件的要求后，监理人在当月 10 日前提交监理费用申请资料，委托人在次月统一付款日支付，最迟不超过 10 个工作日支付。监理服务达到了结算支付条件的要求后，监理人提交完整的监理费用申请资料，委托人在 60 日内支付完毕。

2. 附加服务费用的计取和支付

2.1 延期监理工资费用的计取

若非监理人原因导致工程延期，延期在 3 个月以内的，监理费用不予调整；延期超过 3 个月的，委托人将只按委托人与监理人共同认可的月工资标准计算现场监理事员工资。延期工资的计取按每人实际工作月计算。

2.2 延期监理工资费用的支付

超过 3 个月免费服务期的工程延期发生后，委托人根据现场记录清单和工资标准，按月支付现场监理事员工的工资费用，工资除税金外其它费用不再计取，监理人不得追加任何费用。监理人员名单及费用详见附件。三个月免费服务期内的人员根据实际需要由建设单位确定，且费用已包含在本次合同价中。

3. 支付货币

本工程监理服务费用以人民币为结算单位。

诚信守法承诺书（适用于招标）

_____（招标人）：

本单位参加贵公司建设（代建）的_____项目（工程名称）（勘察、设计、施工、监理、材料设备供应）投标，无论是在开标前还是在开标后，也无论是否中标，本单位及单位的工作人员都将坚持诚实信用守法原则，严格按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策、强制性标准和规范，并在此郑重承诺：

一、决不索取或者收受与上述工程项目有关联的建设、代建、招标代理机构、评标委员会、勘察、设计、施工、监理、材料设备供应商等任何一家单位及其工作人员的财物或者各种名义的回扣、手续费；

二、决不给予与上述工程项目有关联的建设、代建、招标代理机构、评标委员会、勘察、设计、施工、监理、材料设备供应商等任何一家单位及其工作人员财物或者各种名义的回扣、手续费。

若本单位或本单位工作人员违背上述承诺，致使贵公司工作人员受到纪检监察部门党纪、政纪处分，自处分确定之日起三日内，本单位自愿支付贵公司壹拾万元人民币违约金；致使贵公司工作人员受到司法机关刑事追究（判处拘役或有期徒刑以上刑罚处罚），自判决生效之日起三日内，本单位自愿支付贵公司壹拾万元人民币违约金；致使与上述工程项目有关联的招标代理机构、评标委员会、勘察、设计、施工、监理、材料设备供应商等单位工作人员受到司法机关刑事追究（判处拘役或有期徒刑以上刑罚处罚），自判决生效之日起三日内，本单位自愿支付贵公司壹拾万元人民币违约金。

特此承诺，自愿约定责任无期限。

投标人（法人单位盖章）：_____

住所：_____

法定代表人（签字）：_____

住所：_____

身份证号码：_____

联系电话：_____

年 月 日

第五章 委托人要求

第五章 委托人要求

招标技术要求

目 录

一、项目概况	3
二、资质要求	3
三、监理服务期限	3
四、监理服务范围	3
五、监理服务内容	3
六、监理服务目标	4
七、监理单位人员资质及管理要求	4
八、监理单位办公仪器设备的配置要求	7
九、监理主要工作要求	8
1、监理工作总则	8
2、技术管理要求	10
3、质量管理要求	12
4、进度管理要求	17
5、成本控制及变更、签证管理要求	18
6、合同管理要求	19
7、信息管理要求	19
8、安全管理要求	19
9、维保阶段管理要求	21
10、其他管理要求.....	21
十、监理单位对项目监理单位项目部的监理工作	22
十一、监理考核及违约处罚条款	23
十二、联发集团工程技术和标准	26

南京软件谷 2025G29 地块项目监理委托人要求

一、项目概况

1、工程名称：南京软件谷 2025G29 地块项目。

2、工程地点：本项目位于雨花区铁心桥街道，荷月路以东、荷影路以南、花神大道以西、荷雨路以北。

3、建设指标：

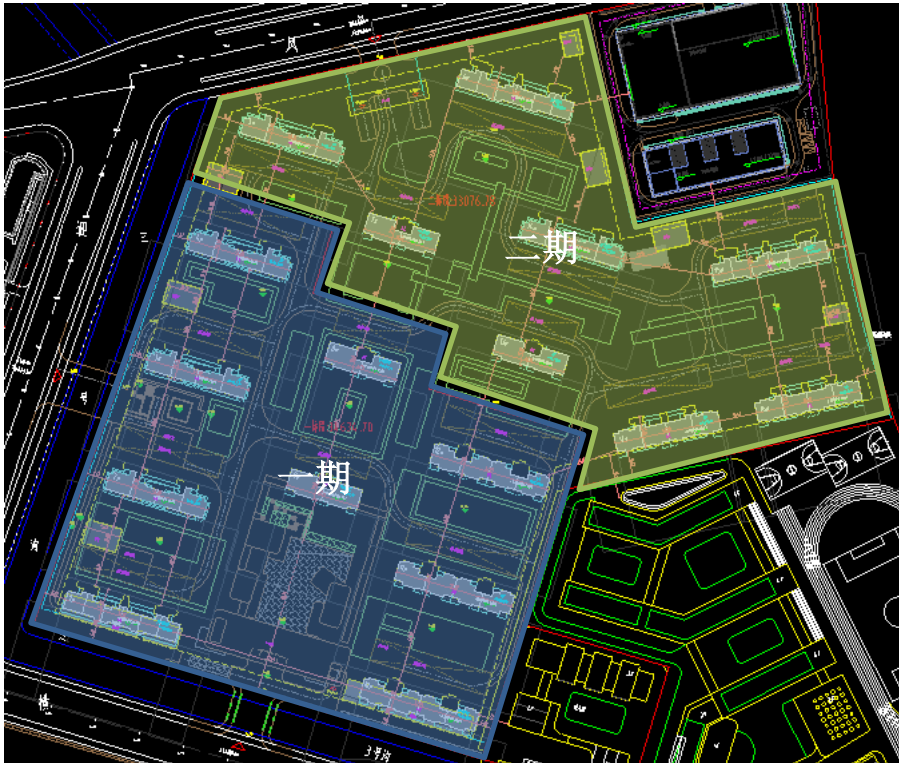
本项目为住宅工程，占地面积6.77万m²，容积率2.4，总建筑面积约24万m²，地下室一层（局部二层），地上布置供18栋15-17层小高层及31-32层高层住宅。

4、分期：

本项目分两期进行开发，分期划分如下：（可能根据设计进行局部调整）

一期（开工-交付）：2025/8-2027/12

二期（开工-交付）：2025/8-2028/6



二、资质要求

投标人应具有建设行政主管部门核发有效的具有独立法人资格的房屋建筑工程甲级资质或综合资质的监理企业。

三、监理服务期限

本工程一期拟开工时间为 2025 年 8 月 30 日，交付时间为 2027 年 12 月 31 日，总工期 29 个月。具体进场时间以发包方书面通知为准。本工程阶段工期安排如下：

本工程二期拟开工时间为 2025 年 9 月 1 日，交付时间为 2028 年 6 月 30 日，总工期 34 个月。具体进场时间以发包方书面通知为准。本工程阶段工期安排如下：

四、监理服务范围

各阶段的监理工作内容依据国家及有关建设监理文件规定，包括但不限于场地平整工程、土护降工程、地基与基础工程、临时或异地售楼处及展示区工程、主体结构工程、机电工程、装饰与精装装修工程、幕墙工程、消防工程、智能化系统工程、市政工程、综合管线工程、园林景观工程等，其中各分包专业工程均纳入监理管理范围。同时还包括其它与上述项目密切相关工程的设计前准备阶段、设计阶段、施工组织设计阶段、施工准备阶段、施工阶段、过程验收阶段、竣工验收阶段、竣备后改造阶段、承接查验整改阶段、交付整改期 3 个月、工程质量保修阶段，以及其中涉及到的质量控制、进度控制、组织协调、合同管理、信息与工程资料管理、安全文明的施工等所有相关工程内容。

本项目监理还需组织过程评估、大型设备检查、交付评估的检查，检查评估人员单独配置（本项目监理团队之外的专业人员），费用在清单中单独列项。评估具体要求如下：

①检查频次：过程评估 2 次/季度/分期，大型设备检查 1 次/季度/分期；交付评估按分期每期不低于 2 次（交付前 2-3 个月组织）；

②检查标准：要求检查配置和完成标准不低于联发季检、大型设备和第三方检查体系及要求，具体标准见联发检查体系附件。

③人员配置要求：过程评估基础阶段人员配置为 3 人，过程评估土建/精装阶段人员配置为 4 人，交付评估人员配置为 6 人，大型机械设备检查配置为 2 人，并配备所需的检测仪器；保证评估人员均参与过知名地产公司项目的评估工作或有相关第三方评估经验，熟练掌握实测实量要求方法及其他相关规定。评估团队需设置总负责人 1 人，负责每次评估的工作安排、评估结果协调汇总与审核、与甲方工程进行具体的业务协调和沟通等工作。

④深度学习及闭卷考试上岗：监理单位应在中标后立即组织评估人员为期 7 天

的深度学习,发包人在中标通知书下发后 20 天内组织评估及项目监理人员进行闭卷考试,考察对联发检查体系的掌握程度,视考核情况进行人员更换。

⑤监理单位需在中标后 7 天内,对于过程评估、交付评估、大型设备检查,提报各类评估的操作指引及评估方案,并先完成一个项目的试检测,根据甲方的要求完成初步方案的深化,建立联发集团南京城市公司的项目质量检测管理体系。

⑥在每个标段现场评估完成后 2 个日历天内,向发包人提供被评标段的评估简报,简报内容包括但不限于以下事项:基本资料、实测情况、特别说明事项、质量风险小结、其他问题小结、优秀做法推介。全年度不少于两次的工程管理相关内容的分享与交流(需以 ppt 形式总结)。

⑦成果验收合格标准:要务必以统一标准、尺度,评估时要公正、公开、公平,数据应准确,并可以完全能够经得起复检。不得提前或过程中与项目人员(包括监理)进行丧失原则的沟通,如发现评估工作失去公平性或评估质量不合格,发包人有权委托第三方单位执行,费用由监理单位承担。监理人员与检查评估人员相互独立运行,严禁在评估工作中相互“通气”、“打招呼”等行为。若发现一次,当次检查成果作废,当次检查费用不予计取,处罚 5000 元/次,并要求更换评估人员或监理人员。

⑧具体进场评估日期以发包人通知为准。发包人将于每次评估前 5 个日历天内通知,在接到发包人通知后三日内将参与评估人员配置名单报于发包人,经发包人核实确认后开始实施评估工作,监理单位应在发包人对评估人员名单确认之日起 10 个日历天内完成评估工作。

五、监理服务内容

监理单位按照有关规范、规程、政府主管部门和发包方各种规定、制度等要求对质量、进度、安全、进度款支付和现场签证、设计变更、安全生产、文明施工、信息合同等进行管控,沟通协调各总、分包单位。参与本项目工程的竣工结算维护发包方的利益,控制索赔发生,协助发包方处理工程索赔纠纷。协助工程交付物业及小发包方等移交工作以及后续维保配合工作。

1) 审查施工图

监理人员应熟悉施工规范、验收标准及集团及区域公司相关标准要求,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。

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;组织图

纸会审；协助招标单位与设计单位进行技术协调。协助招标单位审查修改、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。

2) 审查施工组织

包括但不限于施工技术方案、施工进度计划、安全及文明生产措施，给出是否满足国家强制性条款或相关规定要求等建议，将审查结果书面答复施工单位，并抄送招标单位；审查施工单位各项施工准备工作，协助招标单位下达开工令。

3) 控制现场进度

审核施工单位提出工程总进度计划、月、周进度计划，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。

每周定期主持与各施工单位间的有关施工进度、质量及安全的监理专项协调会议并做好会议记录，及时协调处理相关的问题，就会议纪要内容向建设单位做书面汇报。

协同建设单位完成《联发集团工程协同系统》可视化反馈工作，提交工作反馈前需经建设单位确认同意后方可上传系统。

协助甲方根据大穿插模型进行工序铺排并监督落地和及时预警。对各个穿插工序界面交接工作管理做到责任到人，确保一次成活。

4) 控制工程质量

根据施工图纸以及联发集团下发的相关技术标准，包括但不限于以下所列体系及更新版、增设版，承包人无条件服从并执行，不另行计费。

- 1、《联发集团工程管理规定》
- 2、《关键工序验收手册(监理验收职责)》
- 3、《联发集团红黄牌技术标准》
- 4、《联发集团缺陷零容忍》
- 5、《联发集团建造铁律》
- 6、《项目工程管理策划》
- 7、《QLFGC003-01-2021 联发集团工程标准做法》
- 8、《QLFGC003-03-2021 联发集团工程标准做法（桩基工程）》
- 9、《QLFGC004 联发集团推荐工程建造技术》
- 10、《QLFGC003-02-2021 联发集团工程标准做法（安全文明册）》

- 11、《联发集团房修管理制度》
- 12、《联发集团第三方评估标准》
- 13、《联发集团第三方大型机械设备检查评估》
- 14、《过程工艺及交付样板联合会验作业指引》

以上文件以联发集团最新版发文为准。严格落实现场施工质量，同时配合招标单位进行施工质量 100% 细部检查工作，对现场发现质量问题应及时向招标单位暴露，不得谎报、瞒报，做到及时提醒招标单位并提出专业建议。

实行分项工程过程工艺及交付样板制度（监理细则中需根据联发集团样板管理制度明确样板管理的内容和措施）。中标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。

过程工艺样板类别包含：主体结构样板、砌体及安装整层样板、抹灰样板、外窗安装样板、卫生间防水样板、外窗安装样板、外墙工艺样板、精装标准层简易样板、精装户内及公区工作面移交样板、精装工序工艺样板、精装户内及公区成品保护样板。

交付样板类别包含：户内精装交付样板、标准层公区精装交付样板、首层大堂精装交付样板、地下室大堂精装交付样板、地下室落客区精装交付样板、单元入口交付样板、外立面交付样板、大区景观交付样板、屋面样板、地下室管综样板。

必须用全站仪、激光经纬仪、测距仪等复核、验收单体工程角点的定位放线。做好沉降观测等复核工作。关键部位以及隐蔽工程按规定实施旁站监理，并按户建立档案资料。

5) 控制材料使用

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（由专业监理作为见证员进行），并按规定进行抽查和复验。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。

专项材料跟踪：对甲方要求的重要材料，包括不限于装配式构件、样板房装修材料、售楼处装修材料、以及影响大区施工进度的重要材料，监理需要派人至相应生产厂家中做过程质量管理和构件验收工作，每日形成报告向甲方管理人员汇报，以确保材料准时到达施工现场。

密切配合招标单位做好甲、乙供材料（设备）的检验、验收工作，并及时对甲、乙供材料（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，按招标单位要求分阶段提交各类甲、乙供材料（设备）供货质量及进度考核情况报告，并进一步配合招标单位做好对各供货商合同履行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。

6) 监督检查安全和文明施工

熟悉《联发集团工程标准做法（安全文明）》。监督和定期（每周至少两次）检查施工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相关安全文明施工管理条例。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。监督施工单位执行《建设工程安全生产管理条例》规定。

7) 投资控制

认真消化设计文件，防止和避免因设计文件错误而造成的索赔。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，如发现不利影响时，应明确提出监理意见，及时向招标单位反映。

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，对超出承包合同之外的设计修改、工地洽商，如涉及费用的须提醒招标单位并征得招标单位签证认可方为有效。

8) 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、竣工验收，参与过程各项检查及验收工作并督促整改，对工程施工质量、安全、文明施工提出评估意见，配合招标单位进行工程竣工验收工作。

提供专业检测仪器和工具，协助招标单位在中间验收、竣工验收、每月的例行检查时对工程实体进行实测实量。协助招标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。

配备专人开展承接查验工作，包括但不限于一房一验、公区承接查验、户内整改跟进等，进行监督整改。跟进对小业主房屋的验收及交付整改工作。监督总包单位进行楼板洒水、外墙体及窗的喷淋试验，卫生间、阳台等湿区的闭水试验，并且做好监督整改记录，反馈给招标单位。

9) 工程签证、会议及信息管理

配合发包人完成工程签证变更工作，根据现场签证变更管理办法，落实管理动

作及流程，按月完成签证变更工作。监理应站在工程建设角度，因工程建设需要而提议进行工程变更（包括合同变更和设计变更），应及时向发包人提议，系统地阐明变更的原因、理由和后果影响等。经发包人同意后，凡涉及到设计变更的，经设计单位出具设计变更通知单；不涉及设计变更时，经工程同意，直接由监理发出变更指令。

监理工作人员须对服务过程资料（包括不限于：核价单、签证单、施工组织设计、竣工结算等经济类、技术类相关资料）的签字确认工作履行实事求是的原则。负责对所有档案资料的科学管理，保证资料分类齐全，保存完善。

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。每月向招标单位提交一份监理工作月报。

负责每星期组织有关施工单位参加施工现场协调会，全面检查和督促工程质量、进度、安全、现场管理等方面的落实情况，并形成会议纪要，报建设单位。

10) 工程监理期限及保修阶段中标单位的职责

交付时期参与小业主收房陪同工作，做好业主质量回访工作并形成书面记录，定期将回访内容提交至招标单位。

负责交付后3个月内的工程保修期内工程量的确认和施工质量监督，以及配合保修期内的施工单位结算的资料上报。参与工程保维修期内的质量回访，并将回访记录提交招标单位。

从维保进场开始后3个月内，中标单位保留土建监理工程师、水电监理工程师共2人配合招标单位作好维保进场工作；对住户提出的质量问题进行技术解答，督促施工单位对发现的质量问题进行整改修复。

11) 房地产营销类相关带看服务

配合甲方完成日常或交付期间对小业主的相关工作，包括陪同小业主带验房、带看工地、跟进小业主房屋整改情况、参与甲方开办的工地开放日活动等。

六、监理服务目标

1、质量目标：

1.1 季度检查（基础阶段-土建阶段-精装阶段），整体成绩均不低于5A，综合分数总排名底线成绩为集团前15%，目标成绩为集团前3名；落地品质地库，示范区及大区地库品质排名，集团前10%；

1.2 交付评估防渗漏必须为A，整体成绩应不低于9A。

1.3 交付前：交付前查验整改率 $\geq 95\%$ ，第三方交付评估查验整改率 $\geq 95\%$ ，公区承接查验整改完成率 $\geq 95\%$

1.4 集中交付期和集中整改期：精装集中交付维修报事条数 ≤ 2 条/户，毛坯集中交付维修报事条数 ≤ 1 条/户毛坯快修整改率 $\geq 50\%$ ，精装快修整改率 $\geq 60\%$ ，集中整改期整改销项率 $\geq 96\%$ 。以上报修条数及关闭率为承包人合同范围内的所有施工内容；日常房修指标要求，响应及时率 $\geq 97\%$ ，维修及时率 $\geq 98\%$ ，整改完成率 $\geq 93\%$ ，业主一次验收通过率 $\geq 98\%$ ，非正常关闭率 $< 1\%$ ，工程维修类日常满意度得分 ≥ 94 分。

1.5 质量要求：市级及以上优质结构工程；市级及以上质量标化工地；组织市级、省级质量观摩活动各举办2次及以上；

1.6 施工过程中无伤亡、无安全事故发生。

1.7 需要达成的政府验收标准：竣工验收一次合格，包括竣工初验、综合验收。

1.8 严禁触碰和出现联发集团工程管理的底线问题，详见《联发集团建造铁律》、《联发集团红黄牌技术标准》、《联发集团缺陷零容忍手册》，每出现一例将对总承包单位处以5万元处罚，对监理单位处以2万元处罚，同时进行无条件全部返工处理。

1.9 根据集团工程制度要求，每季度项目质量、安全、进度不出现红色、橙色等级风险。

1.10 城市公司月度检查：得分不低于90分，无重大风险问题。

1.11 联发集团的在建检查和评估体系，若过程中存在调整和更新，承包人需及时组织学习和掌握，目标和处罚要求不变。

2、安全目标：

2.1 确保无重大以上安全生产事故、火灾事故为零、直接经济损失10万元以上的事故为零、治安事件为零、群体性事件为零、环境污染事件为零。

2.2 轻伤频发率控制在3%以内，安全隐患整改率100%。

2.3 无安全事故、无人员伤亡、安全生产达标优良率80%以上；

2.4 实现10项及以上安全管理创新举措（能够在南京事业部其他项目推广）

2.5 取得南京市智慧工地、差别化工地、市级安全文明工地。

2.6 不发生工人集体上访、游行、请愿、劳动纠纷及诉讼事件。

2.7 其他：

1	城市公司月度评估安全文明单项 ≥ 92 分
2	集团巡检安全文明单项 ≥ 92 分
3	集团巡检安全文明分数 ≥ 92 分
4	联发集团安全文明严禁触碰底线（触犯红黄牌问题）
5	应急演练代表项目年度评比获得优秀
6	市观摩工地、省观摩工地各举办2次及以上

2.8 项目管理处罚：

第三方评估处罚内容	罚款金额 (万元/单次)
季度检查满足下列条件：防渗漏、质量、安全生产、文明施工、管理动作任意一项为 C。被下发重大风险整改单或黄牌	2（按得 C 项每项 2 万，可叠加）
交付评估同时满足下列条件： (1) 防渗漏不为 A、交付检查最终结果存在 C； (2) 涉及交付检查结果不合格的单位。	5（按得 C 项每项 5 万，可叠加）
季度检查（含三检）总排名未达到集团前 15%	1 万
安全文明单项检查成绩/分数 < 92 分	1 万
示范区及大区地库品质排名，总排名未达到集团前 10%	1 万
大型设备检查低于 90%或触发红条项	低于 90 分处罚 1 万，触发红条项 5000 元/条
项目质量、进度出现橙色、红色风险	橙色 2 万/次，红色 5 万/次
触犯红黄牌处罚	城市公司黄牌的每张予以 1 万元罚款，红牌每张予以 2 万元罚款，集团黄牌的每张予以 2 万元罚款，红牌每张予以 5 万元罚款。

3、进度目标：

3.1 满足项目节点计划以及总包合同总工期及施工过程中重要里程碑节点计划要求。

3.2 协同建设单位完成《联发集团工程协同系统》可视化反馈工作，提交工作反馈前需经建设单位确认同意后方可上传系统。

3.3 协助甲方根据大穿插模型进行工序铺排并监督落地和及时预警。对各个穿插工序界面交接工作管理做到责任到人，确保一次成活。

七、监理单位人员资质及管理要求

1、人员配置要求（详见附件：南京软件谷 2025G29 地块监理人员周期配置表）

注：1. 专业监理工程师及专业监理员包含土建、机电、精装修、景观等专业特长监理单位人员。施工过程中发包方有权需根据主体、精装修、精装修、景观的施工节点调整专业监理单位人员。所有监理单位人员均具备精装修工作经验。2. 项目除招标工期外，投标单位应提供交付后为期 3 个月的免费服务期。

2、总监理工程师、专业监理工程师、安全监理工程师、监理员、资料员必须是监理单位的在编注册人员，不得承包、不得挂靠。

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

4、总监理工程师的基本条件：

1) 总监专业工作年限不低于 10 年，年龄 40 岁以下，具备工程施工或设计经验，如为总监代表，需经甲方管理人员同意，甲方管理人员有权要求总监到岗；

2) 具有大型房地产开发企业（头部房地产开发企业或联发集团）的合作经历，需提交项目的备案记录，有完整大穿插项目管理经历，担任过一个以上类似工程的总监理工程师工作；

3) 专科及以上学历，工民建（或类似专业）专业，中级以上职称；

4) 取得国家注册监理工程师；

5) 熟悉地区建筑市场，政府职能部门（质检、安检）有一定的资源；

6) 遵纪守法，思维敏捷，沟通能力强，敬业精神好。熟悉当地所有验收流程的重难点，熟悉联发集团第三方评估规程。

5、土建专业监理工程师的基本条件：

1) 专业工作年限不低于 7 年，年龄不大于 35 岁(或经业主考察认可)；

2) 大学专科以上学历，中级以上职称；

3) 从事监理工作 5 年以上，监理单位医社保缴纳满 2 年；

4) 担任过类似工程的监理工作，工作熟悉第三方评估规程，熟悉评估管理行为，专业范围内质量管控的重难点及处理办法，特别防渗漏风险，安全文明管理基

基础知识扎实。

6、机电专业监理工程师的基本条件

- 1) 具备中级以上职称，有完整大型项目的经历；
- 2) 熟悉水电气施工流程及要点；
- 3) 熟悉评估规程及管理行为，熟悉专业范围内的重难点质量管控及处理办法。

7、精装专业监理工程师的基本条件

- 1) 从事工程建设管理工作 5 年以上(或经业主考察认可)；
- 2) 大学专科以上学历；
- 3) 从事监理工作 3 年以上，中级以上职称；
- 4) 担任过类似工程的监理工作，具备交付经历；
- 5) 遵纪守法，廉洁奉公，勤奋工作，专业水平符合联发项目部管理要求；
- 6) 熟悉精装修施工流程及质量要点，熟悉精装处理办法，熟悉第三方评估规程，熟悉评估管理行为，特别防渗漏风险，安全文明管理基础知识扎实。

8、景观专业监理工程师的基本条件

- 1) 从事工程建设管理工作 5 年以上(或经业主考察认可)；
- 2) 大学专科以上学历；
- 3) 从事监理工作 3 年以上，中级以上职称；
- 4) 担任过类似工程的监理工作，具备交付经历；
- 5) 遵纪守法，廉洁奉公，勤奋工作，专业水平符合联发项目部管理要求；
- 6) 熟悉第三方评估规程，熟悉评估管理行为，专业范围内质量管控的重难点及处理办法，特别具备绿化种植、养护要求，安全文明管理基础知识扎实。

9、安全专业监理工程师的基本条件

- 1) 从事工程建设管理工作 7 年以上(或经业主考察认可)；
- 2) 大学专科以上学历；
- 3) 从事监理工作 3 年以上，中级以上职称，具备注册安全监理工程师证；
- 4) 担任过类似工程的监理工作；
- 5) 遵纪守法，廉洁奉公，勤奋工作，专业水平符合联发项目部管理要求；
- 6) 熟悉安全飞检、安全第三方评估规程，熟悉安全交底、安全喊话流程，专业范围安全管控的重难点及处理办法，特别是了解现场各项机械、临水临电安全使

用、管理要求，安全文明管理基础知识扎实。

10、监理员的基本条件

- 1) 从事工程建设管理工作 2 年以上(或经业主考察认可)；
- 2) 具备监理上岗工作证书；
- 3) 担任过类似工程的监理工作，监理单位医社保缴纳满 1 年；
- 4) 遵纪守法，廉洁奉公，勤奋工作，专业水平符合要求。

11、资料员的基本条件

- 1) 具备资料员上岗证书；
- 2) 具备丰富的工程资料管理经验，有完整的、独立的一个类似项目的建筑资料、档案管理履历，有同行业前二十房地产公司的第三方评估资料管理经验；
- 3) 资料员必须专职且保持稳定，不得兼任其他项目；
- 4) 需要负责项目所有资料收发，整理归档。项目过程进度、质量、安全等相关的资料收集、检查、完善、闭合、归档等。需要负责发包人各项过程评估、检查的资料。

12、专职实测人员的基本条件

- 1) 从事工程建设管理工作 3 年以上(或经业主考察认可)，高中及以上学历；
- 2) 吃苦耐劳，具有较强的责任心，熟悉第三方评估规程及管控要点，熟悉评估管理行为，专业范围内质量管控的重难点及处理办法，特别具备使用各项测量设备、放样复核要求，安全文明管理基础知识扎实。

13、监理单位人员必须专职，在合同约定的建设期间，不得兼任发包方其他项目及其他公司的任何职务。发包人将定期对各岗位监理人员进行考核，并保留对不称职的监理人员要求调换的权利。监理人员需现场考勤，如无故缺勤，按 1000 元/次处罚，若存在特殊原因需离开工地现场，应征得建设单位管理人员同意后，方可离开。建立指纹考勤打卡制度，打卡机设置在甲方项目办公室内，打卡记录需实时传输至甲方项目部，监理酬金根据每月实际到位情况，进行相应扣罚。

14、总监理工程师需常驻现场，总监理工程师及所有人选需经发包方面面试，现场监理工程师均需持有有效上岗证件，且应在合法有效的从业年龄范围内工作，坚决杜绝无证监理。各施工阶段监理单位按发包方要求配置人数，必要时根据发包方要求增加监理单位人员数量。对于监理单位人员配置、进场时间要求，若有变动，以发包方书面通知为准。针对监理人员的总服务时长，甲方可以根据实际需求，提

前预支服务时长，监理单位需严格配合甲方管理人员工作安排，按预支情况增派人手。此外，要求监理团队统一企业形象工装。

15、监理单位项目部做到每天 24 小时随叫随到，并能及时处理发生的问题；总监理工程师及其管理人员必须服从发包方安排，不得恶语冲撞发包方管理人员，凡违规者，发包方有权要求其 24 小时之内离职。

16、总监理工程师每周必须保证全职在场，在工作时间内，总监理工程师离开现场半天以上，须向发包方请假，征得发包方同意后方可外出。

17、投标时所提及的所有监理单位人员须经过发包方的面试，未经发包方同意，监理单位不得随意调换监理单位人员，特殊情况必须书面通知发包方，且接任者必须通过发包方面试后方可上岗。

18、监理单位人员必须满足发包方要求，当发包方感觉现有人员无法满足施工要求时，有权要求监理单位随时调换及增加人员；监理单位在接到发包方书面通知后应在 3 天内自费更换监理单位项目部的人员，新到岗的人员需发包方面试同意。未经发包方许可，监理单位不得再将因此而撤走的人员雇用于本工程供职；

19、发包方有权将违反以下条款的监理单位人员在 24 小时内调离本工程范围，并要求监理方向发包方支付 5000 元/人次的违约金；同时，监理方应在发包方规定的时间内将通过发包方批准的合格人员替代上述调离的任何人员。

19.1 需持证上岗的岗位，无证上岗者。

19.2 专业水平达不到岗位要求、工作责任心不强的监理单位人员。

19.3 对发包方管理人员恶语冲撞或其它人身攻击者。

19.4 现场监理单位人员与投标文件或发包方批准的不符者。

19.5 不能积极配合发包方工作（包括销售、顾问及第三方检查）。

19.6 签署虚假的工程签证单的。

19.7 责任范围内施工进度及质量达不到合同要求负有责任的主管监理工程师、分部分项工程经两次验收仍不能满足要求的主管监理工程师。

19.8 责任范围内出现管理责任质量、安全事故。

20、每周监理例会必须由总监理工程师主持。总监理工程师及其它主管监理工程师必须按时参加工地例会及其它发包方召开的会议。因故不能参加的应提前 24 小时向发包方提出申请并在获得发包方批准后方可缺席，否则监理单位向发包方支付罚款 500 元/人次。

21、监理单位项目部人员变动，须提前 5 日以书面形式向发包方申报，待发包方批准后方可实施，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。

22、若监理单位人员履行合同不力，发包方有权要求更换监理单位相关人员，监理单位在接到发包方书面通知后最长 3 日予以更换同等技能的人员。

23、**监理作息时间要求：**

23.1 监理单位项目部所有人员要严格遵守作息时间，不得迟到早退。

23.2 监理单位项目部的作息时间一般与施工单位作息时间一致，8 小时以外只要工地有施工，监理单位项目部都应安排适当人员加班进行巡视。

23.3 节假日监理单位项目部必须安排必要人员上班，如有节假日请假需要将值班人员安排表报发包方项目部备案，保证工程的正常施工。

23.4 发包方项目部对于监理单位项目部进行指纹考勤考核，考勤情况与监理费用挂扣。

24、**监理人员闭卷考试上岗要求：**

24.1 所有监理人员需通过我司组织的第三方评估标准考试（中标通知书下发后 20 天内组织/监理人员更换后 20 天内组织），达标方可上岗。

24.2 在现有人员基础上，要求内部设置应对第三方评估小组，配备不少于 1 套的实测实量工具（集团季度联合检查、过程评估和交付评估所涉及的所有工具），设备不能与施工单位共用，如不能及时提供，甲方有权委托第三方采购，扣除相应监理费用。

24.3 第三方评估应对小组应根据《联发集团第三方评估标准》针对性制定策略、分阶段制定管理目标。严肃处理防渗漏问题，对评估涉及的红、黑条款（2 条及以上）需保证坚决不触犯，如有违反处以 2000 元/次违约金。对所有实测实量指标进行 100%测量，对质量风险和安全文明指标进行检查、分析、总结、交底。

24.4 第三方应对小组应及时汇总现场评估扣分风险问题，进行总结分析，并针对每个指标提出提升措施方案；对现场出现的质量风险和安全文明扣分点进行拍照标注部位，并跟踪落实整改销项。要求第三方应对小组每周开销项整改会（季度评估前一个月需每天开销项整改会），每半个月组织施工单位开会交底，落实品质提升方案。

八、**监理单位办公地点及仪器设备的配置要求**

1、总承包单位向监理单位提供三间办公室。此外，发包方不提供办公家具和

办公用品，住宿位置及用餐自行解决。严禁监理人员在施工单位食堂就餐。

2、监理单位所用仪器设备必须保证合格和能正常使用，且需按要求及时校核，并保证满足现场工作需要。

设备清单详见下表（详见附件：项目监理办公设备配置表）：

项目监理办公设备配置表					
序号	分类	设备名称	型号规格	数量	是否本项目专用
1	办公家具及设备	办公桌椅	满足办公需求	若干	是
2		文件柜	满足办公需求	2套	是
3		电脑		2台/10万m ²	是
4		打印复印一体机	彩色、A3纸	1台	是
5		投影仪		1台	是
6		网络及电话线		若干	是
7	影像记录工具	航拍机		1台	是
8	管理工具	激光扫平仪	电子式自动安平	2台	是
9		电子游标卡尺	0-150mm	2把	是
10		钢卷尺	50m	2把	是
11		钢卷尺	5m	10把	是
12		靠尺	2m	5把	是
13		塔尺		3把	是
14		塞尺		5把	是
15		阴阳角尺		5把	是
16		涂层测厚仪		3个	是
17		钢筋保护层厚度检测仪		3个	是
18		混凝土强度回弹仪		1个	是
19		红外测距仪		3台	是
20		检测组合工具	Jzc-2型	5套	是
21		强光手电		5把	是
22		空鼓锤		10根	是

23		安全帽	自行印制企业 LOGO	1 顶/人	是
24	纸质规范图集	常用规范及图集		1 套	是
25	考勤记录工具	考勤机	人脸识别	1 台	是
备注：以上设备费用已含于各综合单价，数量需满足项目需求，乙方不再就此收取任何费用。					

3、以上清单内设备及仪器严禁向施工方索要或租借，如有特殊情况需提前向发包方报备，否则发现一次将按 5000 元进行处罚。

4、发包方将定期对监理单位设备、仪器进行检查，若监理单位未按上表配备仪器，或配备的仪器不能满足现场需要，则发包方会购买或租用相应仪器，供监理单位使用，并在下一期的监理费审批时，双倍扣除相应的费用。

九、监理主要工作要求

收到中标通知书后 7 天内，完成监理规划，包括详细的质量控制、进度控制、投资控制重点以及合同管理、信息管理、安全监督管理的具体措施，报发包方审核同意后实施。监理细则需根据工程需要及时编制，并报发包方备案。

收到中标通知书后 3 天内，监理单位编制联发集团及南京事业部相关制度及管理文件的 15 天学习计划，并在收到中标通知书后 20 天内对发包人进行制度反交底工作。主要学习文件包括但不限于：《联发集团第三方评估标准》、《联发集团大型机械专项评估》、《QLFGC001-2021 联发集团构造做法》、《QLFGC002-2021 联发集团标准详图》、《QLFGC003-01-2021 联发集团工程标准做法》、《QLFGC003-03-2021 联发集团工程标准做法（桩基工程）》、《QLFGC004 联发集团推荐工程建设技术》、《QLFGC003-02-2021 联发集团工程标准做法（安全文明册）》、《联发集团建造铁律》、《关键工序验收手册》、《联发集团红黄牌技术标准》、《联发集团铝合金窗防渗漏管控标准工艺手册》、《联发集团铝合金窗防渗漏管控标准工艺手册》、《联发集团铝模“1+9”成套工艺做法》、《联发集团外立面工程标准工艺手册》、《联发集团机电工程工艺标准》等。发包人会不定期对制度内容进行考试，判断制度的掌握程度，结合考试情况对不合格监理人员进行更换。

按国家及市有关建设工程监理规程、规定，实施从设计到工程竣工交付使用以及保修期的监理工作，包括但不限于以下内容，若两部分有矛盾之处，以发包方解释为准。

1、监理工作总则

1.1 监理单位的工作应接受发包人集团、事业部的检查、考核和指导。

1.2 在整个项目实施周期内，现场监理单位人员必须熟悉发包人的工程管理制度（含动态更新的制度），同时组织全体监理工程师和施工单位工程技术人员学习培训工程管理制度和技术标准（组织集中学习频次，不低于1次/周，发包人会随机参与和抽查），严格按照发包人的工程管理制度履行相应职责。

1.3 监理单位必须按合同和发包方现场的要求对本工程项目的质量、进度、投资、安全文明施工管理、信息资料等方面进行全面监理。

1.4 所有监理单位人员必须穿着统一工作服装（工作服、马甲、安全帽等），并佩带工作名牌。

1.5 监理单位每周需向发包方提供不少于30张的影像资料，影像资料必须能够准确反映工程不同阶段的施工过程。

1.6 监理单位人员应熟悉施工规范和验收标准，掌握监理单位人员应具备的知识，熟悉本项目的有关合同和图纸，熟悉工程实际施工情况，保持廉洁公正。

1.7 监理单位提供1名专职资料员，资料员基本条件同招标文件要求，交由发包人直接管理和使用，服务周期同监理周期，人员费用含在本次招标内。

1.8 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，负责监督各施工单位按施工图、设计变更及发包方书面指令施工，每周例会前向发包方提交书面记录和报告。

1.9 必须按照建设部颁发的《房屋建筑工程施工旁站监理管理办法》进行旁站监理并形成规定的记录。

1.10 严格按照《民用建筑工程室内环境污染控制规范》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。

1.11 按发包方要求进行关键工序检查验收、竣工验收和移交等。

1.12 为保证户户精品，监理单位应按照发包方要求，组织有关施工单位一起在工程竣工前二个月开始分户检查，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。

1.13 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，避免影响档案验收的顺利完成。

1.14 组织每周不少于一次监理例会，并将例会纪要报发包方。

1.15 每月向发包方提交当月监理报告，监理月报必须按发包方的要求填写。

1.16 监理单位必须按合同中人员配置计划数量和投标文件中规定的监理单位人员条件要求组建项目监理机构。

1.17 为使发包方管理人员更直接有效掌握监理单位人员的工作状态，监理单位需及时填报现场发包方人员下发的各种管理表格。

1.18 监理单位在保修期间内负责工程的回访及维修工作的管理与监督。

1.19 巡视检查要求：

1.19.1 监理单位项目部的人员必须保证白天正常工作时间内，有6小时以上在施工作业面巡视。

1.19.2 按照现行国家建筑工程施工质量验收规范和附表《工序检查一览表》要求进行巡视。

1.19.3 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。

1.19.4 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；实测项目应有监理工程师亲自实测的数据。

1.19.5 监理单位项目部应根据工程进度要求，编制简单易行的巡视检查表，每位监理单位人员要有专门巡视记录簿。

1.20 所有现场工程资料（包括但不限于监理文件、施工技术文件、竣工验收文件、发包方要求的各项管理资料）均要按批次分类，按照发包方要求，及时以纸质版及电子版形式存档备查。

1.21 根据施工图纸以及联发集团下发的相关技术标准，包括但不限于以下所列体系及更新版、增设版，承包人无条件服从并执行，不另行计费。

- 1、《联发集团工程管理规定》
- 2、《关键工序验收手册(监理验收职责)》
- 3、《联发集团红黄牌技术标准》
- 4、《联发集团缺陷零容忍》
- 5、《联发集团建造铁律》
- 6、《项目工程管理策划》
- 7、《QLFGC003-01-2021联发集团工程标准做法》
- 8、《QLFGC003-03-2021联发集团工程标准做法（桩基工程）》
- 9、《QLFGC004联发集团推荐工程建造技术》

- 10、《QLFGC003-02-2021联发集团工程标准做法（安全文明册）》
- 11、《联发集团房修管理制度》
- 12、《联发集团第三方评估标准》
- 13、《联发集团第三方大型机械设备检查评估》
- 14、《过程工艺及交付样板联合会验作业指引》

以上文件以联发集团最新版发文为准。严格落实现场施工质量，同时配合招标单位进行施工质量100%细部检查工作，对现场发现质量问题应及时向招标单位暴露，不得谎报、瞒报，做到及时提醒招标单位并提出专业建议。

实行分项工程过程工艺及交付样板制度（监理细则中需根据联发集团样板管理制度明确样板管理的内容和措施）。中标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。

过程工艺样板类别包含：主体结构样板、砌体及安装整层样板、抹灰样板、外窗安装样板、卫生间防水样板、外窗安装样板、外墙工艺样板、精装标准层简易样板、精装户内及公区工作面移交样板、精装工序工艺样板、精装户内及公区成品保护样板。

交付样板类别包含：户内精装交付样板、标准层公区精装交付样板、首层大堂精装交付样板、地下室大堂精装交付样板、地下室落客区精装交付样板、单元入口交付样板、外立面交付样板、大区景观交付样板、屋面样板、地下室管综样板。

必须用全站仪、激光经纬仪、测距仪等复核、验收单体工程角点的定位放线。做好沉降观测等复核工作。关键部位以及隐蔽工程按规定实施旁站监理，并按户建立档案资料。

2、技术管理要求

2.1 图纸审查要求

2.1.1 对施工图文件进行审核，提交审图报告，审图重点对图纸中错、漏、碰、缺以及影响投标报价准确性方面进行重点审核；对图纸的经济性、合理性进行重点审核。

2.1.2 负责做好对总承包、各分包人及独立施工单位提供的二次设计，或由于设计院施工图纸深度不够而需要施工单位进行深化设计的图纸，含防渗漏构造做法深化图、非一次结构预埋部分安装管线走向及箱盒定位图、砌体及二次结构构造图、

设备基础、钢栏杆、隔墙板、土建预留预埋、配合机电管线综合图、配合机电留洞图、管井布置及安装大样、配合设备机房深化、配合机电安装大样深化、公共部位及车库综合管网布置图、配合门窗安装深化图、配合精装修深化设计图、防开裂深化设计图等深化设计图纸（包括但不限于加工及安装图、大样图、节点详图等）、专业设计、深化设计进行审核，提出修改意见，协助发包方督促设计人尽快修改完成。

2.1.3 负责审核施工单位或基坑围护设计单位提出的护坡及地基处理施工方案，并提出方案优化意见。

2.1.4 负责核对施工图与发包方销售图、销售样板、规划核准图的差异，并将差异书面函告发包方。

2.1.5 监理单位须负责核对施工图与发包方销售图、销售样板的差异，并将差异书面函告发包方。

2.2 图纸管理要求

2.2.1 监理单位须监督施工单位的图纸管理，设计变更及时在图纸上更改、作废图纸加盖作废章，图纸的资料必须保持最准确。

2.2.2 监理单位需定期核对各套图纸版本，核对劳务班组图纸版本是否为最新版本，并整理图纸及变更台账，维护各专业最新版本图纸电子档共享文件夹及相关纸质资料。

2.3 读图讲图要求

2.3.1 根据发包人读图讲图管理指引要求，监理单位应参与发包方、总承包单位以及专业分包单位组织的读图讲图会议。

2.3.2 监理单位在收到图纸后应立即安排读图，作为主讲人组织讲图会议，并做好读图讲图工作台账、会议纪要、会议签到表、会议照片等资料的搜集及整理工作。

2.3.3 读图讲图频次，要求监理单位各专业工程师讲图不少于 1 次/人/月，讲图次数可根据项目实际情况酌情增减。

2.4 监理规划及实施细则的编制要求

2.4.1 监理单位在发包方提供施工图后 15 天内，根据《建设工程监理规范》（GB50319-2013）和本工程的具体情况，编制详细的监理规划和监理工作实施细则，各类控制图表及管理用表。

2.4.2 监理规划和监理工作实施细则的编制应符合工程实际，分别对土建的相关分部或分项、给排水和电气工程、设备安装工程的重点难点的控制做出分析。

2.4.3 监理规划和监理工作实施细则应详细明确质量控制管理的措施、进度控制管理的措施、信息档案管理的措施。监理规划和监理工作实施细则经发包方审定后，在施工过程中，监理单位应严格认真贯彻执行，未经发包方同意不得随意更改。发包方对监理单位的监理规划和监理工作实施细则的执行情况进行检查和监督。

2.4.4 监理实施细则应包含但不限于以下内容：测量工程监理实施细则、基坑支护监理实施细则、见证检测试验计划实施细则、旁站方案实施细则、桩基监理实施细则、机电预留预埋工程监理实施细则、钢筋混凝土监理实施细则、大体积混凝土工程监理实施细则、防水工程监理实施细则、模板工程监理实施细则、给排水暖通工程监理实施细则、电气工程监理实施细则、幕墙施工监理实施细则、外窗施工监理实施细则、外保温施工监理实施细则、消防工程监理实施细则、通风工程监理实施细则、空调工程监理实施细则、弱电工程监理实施细则、精装施工实施细则。

2.5 施工组织设计及其他技术方案文件报审

2.5.1 施工单位提交项目施工组织设计给监理单位审批，监理单位 3 日内审核完毕。

2.5.2 项目开工前 7 天内施工单位需向监理单位报送全项目施工方案清单报审计划；各分部、分项工程开工前不少于 30 天内报送专项施工方案。收到方案后监理单位 3 日内审核完毕。

2.5.3 对于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，督促施工施工单位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发包方提交整理后的审核意见书。

2.5.4 过程中严格遵循方案审批后方可施工，需组织专家论证的方案需督促施工单位完成专家论证并修改完善后方可施工。

2.5.5 协助发包方进行新材料、新技术、新工艺运用的可行性研究及质量评估工作。

3、质量管理要求

3.1 测量放线

3.1.1 监理单位负责施工现场内的场地进行 10m 网格标高复测确认，作为土方控制和平衡依据。

3.1.2 复测现场测绘控制点及施工单位测设的各类测量控制线、边线及标高。

3.1.3 负责对施工单位测量工具检测进行检查。

3.2 土方、护坡、降水

3.2.1 审核施工单位报送的土方、护坡、降水施工方案，充分评估基坑周边的管线、建筑物、地下水位、地质条件对基础和边坡的影响，并提出消除隐患可行措施；监督施工单位对深基坑方案进行专家论证，严格按审批及专家论证通过的方案实施。

3.2.2 验收基坑开挖边线及基坑底部积水坑、电梯坑、独立柱基、下返梁位置线及标高，严禁超挖。

3.2.3 监理单位重点监督严禁在基坑四周堆放土方以及其他影响基坑安全的物料，基坑上边缘严禁堆放钢筋等物料。

3.2.4 监理单位应重点审查基坑监测数据，监控基坑边坡位置变形及建筑物基础沉降，发现问题应立即报告。

3.3 回填土

监督施工单位按经过审批的《回填土施工方案》回填。应分层夯实回填，回填压实系数经试验确定符合设计要求。严禁未按分层厚度要求回填，严禁回填土干密度不合格，严禁回填垃圾等杂物；按发包方要求严格控制回填土质量，地库顶板回填应控制回填车辆荷载，房心回填及其他后期有结构或基础的回填需严格按规范规定的压实系数进行管控。

3.4 工程防渗漏管理

3.4.1 对防水材料进行验收，并监督材料进场复试。

3.4.2 防渗漏样板工程，监理应全过程旁站监理，对每道工序应验收。

3.4.3 防渗漏工程，监理应做到 100% 检查，并且完成隐蔽工程验收记录。

3.4.4 监理单位对地下室、屋面、卫生间等关键防水部位施工进行旁站监督，

确保防水基层、防水层、防水节点作法、闭水试验合格。

3.5 防空鼓开裂

监理单位严格监督施工单位执行防裂和空鼓要求，抹灰防开裂措施：在不同墙体材质交界面、各类线槽需设置抗裂钢丝网，钢丝网目数不大于 13*13、直径不小于 0.7mm，以不同材料接缝或线槽边缘为界深入该种材料宽度不小于 150mm，钢丝网搭接宽度不小于 150mm，或采用其他有效防开裂措施。

3.6 模板工程

3.6.1 监理单位审核施工单位提交的模板施工方案，方案须符合国家和地方有关标准、规范及联发集团内部技术要求。

3.6.2 如使用胶合板作为墙体/顶板模板，厚度不可低于 12mm，采购前必须封样。

3.6.3 墙体/顶板木模板周转次数不得大于 5 次，周转过程中如损坏不能满足质量要求时发包方、监理要求跟换时必须拆除更换。

3.6.4 穿楼板管洞、测量孔洞的封堵禁止铁丝吊模，必须在下部使用顶撑，有足够的刚度的定制模板，底模禁止采用为聚苯板等柔性材料。

3.6.5 缺陷修补：督促施工单位编制砼修补方案报监理单位审核、发包方审批后方可按方案实施，禁止砼强度低于设计强度 80%时剔凿。

3.6.6 门窗过梁下挂构造板及阳台窗下坎结构一次浇筑要求，门和墙垛、窗口边等建筑与结构距离 150mm 以内应一次浇筑。

3.6.7 结构楼层模板拆除后 10 日内须完成本楼层清理工作，并及时进行实测实量工作。

3.7 钢筋工程

3.7.1 监理单位严格审核施工单位编制的《钢筋工程施工专项方案》，并督促检查施工单位按方案实施。

3.7.2 大于等于 300mm 的墙、板洞口，四周必须按设计要求附加构造钢筋。

3.7.3 直径大于等于 Φ22 的钢筋必须采用机械连接，并按规范要求进行力学性能检测，每批钢筋接头质量检测合格后方可进行下道工序。

3.7.4 采用搭接连接的钢筋，在搭接区内必须采用双丝三点式绑扎，同一构件中相邻纵向受力钢筋的绑扎搭接接头应相互错开 50%。

3.7.5 机电预留预埋不得随意切断或破坏绑扎完成的钢筋。

3.7.6 直螺纹钢筋外露端用密封盖扣紧或在钢筋丝口上套塑料帽保护。

3.8 混凝土工程

监理单位严格审核《混凝土施工技术方案》并督促按方案执行，督促施工单位编制大体积混凝土及冬季施工专项方案，并严格审核，并对大体积混凝土及关键部位混凝土浇筑养护进行旁站。

3.9 机电预留预埋

监督施工单位预留预埋专业交叉，检查定位准确性及固定牢固性，避免后期开槽。

3.10 其他各专业分包

对各专业甲分包施工单位的施工方案严格审核，并监督实施，根据要求进行旁站监理。参照其他分包合同要求及相关规范实施监理工作。

3.11 监理旁站要求

3.11.1 监理单位应在开工前报项目旁站计划，设立旁站点，需旁站的工作应包括：基础工程的桩基工程，承载力检测、基础土方回填，肥槽回填，基础主体结构工程的混凝土浇筑过程，施工缝和后浇带处理与施工；钢结构工程重要部位焊接和机械连接安装；屋面细部构造；防水施工；有防水要求地面的防水保护层施工；淋水试验；外窗框与附框、附框与结构间的塞缝；装饰隐蔽材料的防腐与防白蚁；管道试压、冲洗、消毒，排水管道渗漏试验；管沟回填。重大安全风险旁站：脚手架搭设拆除、大型设备安拆、高处作业、动火监护等其他需旁站的工作，监理单位应根据项目实际情况及发包方要求进行补充。并根据进度细化月度、周旁站计划并报发包方备案。

3.11.2 监理单位应在旁站监理工序施工前4小时安排好旁站监理员，根据工序施工时间长短安排旁站监理员数量，一般不少于2人。

3.11.3 在监理旁站过程中，监理人员应不间断进行检查，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理工程师和发包方工程部，待隐患处理完后再继续施工，必要时发停工令。

3.11.4 旁站记录要真实、全面，保持记录的连续，具体要求如下：

- 1) 记录的事项和部位与实际相符。
- 2) 记录的日期和时间与实际相符。
- 3) 记录有旁站监理员签名。
- 4) 若对记录上信息有涂改，必须在涂改处逐一签注。

5) 记录中含有在现场的施工方管理人员和劳务负责人姓名。

6) 记录中的信息全面准确具体。比如，混凝土试块的制作和塌落度试验，应记录其时间、对应的混凝土罐车编号、作业面的部位。

7) 记录中反映旁站过程中出现的问题，并反映整改情况。

8) 结论明确，不出现“基本合格”、“基本完成”等模糊意见。

9) 记录附照片，每隔一小时有一次照片，每次照片（可有多张）必须全面清楚反映现场当时情况。每张照片需注明拍摄的时间、所反映的部位、所反映的问题。

3.11.5 旁站监理记录须在施工结束后 24 小时内整理完毕，并报送发包方。

3.12 监理资料管理

3.12.1 监理单位资料作为现场重要见证，具有公平、公正效力，对项目工程的资料是必不可少的补充，必须认真对待，及时收集，细致整理，与施工同步。

3.12.2 发包方每月依据《JGJ/T185-2009 建筑工程资料管理规程》、《GBT50319-2013 建设工程监理规范》、地方标准和发包方对监理资料管理的要求检查监理资料，形成书面检查整改意见，督促其整改并及时落实整改情况。

3.12.3 按照《JGJ/T185-2009 建筑工程资料管理规程》、《GBT50319-2013 建设工程监理规范》和地方标准要求，监理单位必须竣工后交发包方一份原件存档，包括监理单位应提供发包方归档的资料，还应包括监理单位归档资料，包括但不限于监理实施细则、监理工作日志、监理通知、见证资料、监理抽检记录、不合格项处理记录、监理旁站记录、工作联系单等。

3.13 成品保护

审核各施工单位各阶段成品保护方案，并监督施工单位执行。

3.14 实测实量

3.14.1 监理单位进场后需成立实测实量专项小组，组长投标前需进行面试。实测实量准确性、及时性将作为评价月度监理工作评价的主要依据。

3.14.2 现场工程实体进度具备实测实量条件后 7 天内完成实测工作并上墙标识，监理单位对现场工程实体质量进行 30%实测实量，执行可视化管理。

3.14.3 实测实量需根据现场进度及时开展，实测实量成绩不仅需要分类按楼栋进行横向对比，还需按时间进行趋势分析，每周需单独整理、更新实测实量成绩，做单独汇报材料报至发包方。实测成绩将定期汇总更新张贴在现场或办公室显眼位置。

3.14.4 上述要求未到达，发包方对监理单位按照 2000 元/次违约金的处罚，每逾期一日或发现施工单位数据弄虚作假，视为监理单位违约，发包方有权收取监理单位 2000 元/次违约金，具体要求及参照发包人质量实测实量操作技术要求。

3.15 样板管理要求

3.15.1 监理单位应监督施工单位严格执行发包人《过程工艺及交付样板联合会验作业指引》样板管理制度进行样板施工管理。

3.15.2 监理单位应将样板制作现场监督纳入监理大纲和实施细则，并在监理日志予以记录，以备核查。

3.15.3 督促施工单位提交工程样板实施计划，并明确样板实施的时间、内容、部位、责任人等。监理单位协助发包方对工程样板计划进行审核确认。

3.15.4 督促各施工单位按标段及不同物业类型制作样板，样板实施部位（除特殊情况外：如屋面防水、地下室外墙等特殊节点）必须集中在同楼号的同一楼层内。

3.15.5 施工单位制作样板完成并自检后，需向监理提出书面验收申请；监理单位组织验收，并填写完成《工程样板验收审批表》，审批表留存在监理单位及发包方处，以便备查。

3.15.6 督促施工单位各分部分项工程在大面积开工前，制作工艺样板，样板经发包方、监理单位组织专项现场验收，得到确认后方可进行大面积施工，同时组织对施工单位进行现场样板交底。

3.15.7 根据发包方要求，做好施工样板间、交楼标准间的监督和交底工作。

3.16 甲指乙供材料管理要求

3.16.1 督促施工单位在乙供材料及甲指乙供材料/设备在订货前填报《材料供应商资格报审表》，供发包方及监理单位审核，审核确认时，施工单位应根据发包方要求提供样品，审核通过后，方可订货。

3.16.2 材料到货时需具备正式的出厂合格证、厂家批号和质量检验报告单。货到达工地现场后，供应商或施工单位需填写《材料/设备进场验收单》由发包方、监理单位现场核对相关材料和证件并目测产品质量，经认可后方可卸车。凡标识不清或认为质量有问题的材料，监理单位有权不准予卸车。监理单位也应对材料的质量问题提出意见，严格检查验收。

3.16.3 材料卸车后应按规范及合同文件的要求及时送检。送检工作由施工单位组织，供应商配合，发包方、监理见证，检验合格后方可应用于工地。

3.16.4 监理单位应监督甲指乙供材料品牌库的执行情况,对施工单位进行抽查,检查甲指乙供材料使用部位、使用量等是否符合合同、图纸及实际施工要求,若现场检查发现应使用甲指乙供材料而未使用、使用假冒伪劣产品替换甲指乙供材料等违规、偷工减料行为,应立即对施工单位签发停工令,要求施工单位进行整改,并立即将相关情况通报发包方。

3.16.5 联发集团甲指乙供材料/设备品牌库详见附件。

3.16.6 严格落实《关键工序验收手册》中监理验收职责,对所有关键工序明确标准及验收要求,确保验收真实性、及时性、有效性,督促施工单位完成相关验收程序,对于需要举牌的关键工序,做到提前通知建设单位,组织施工单位提前完成自检自查。

3.16.7 专项材料跟踪:对甲方要求的重要材料,包括不限于装配式构件、样板房装修材料、售楼处装修材料、以及影响大区施工进度的重要材料,监理需要派人至相应生产厂家中做过程质量管理和构件验收工作,每日形成报告向甲方管理人员汇报,以确保材料准时到达施工现场。

3.17 质量监督检查

监理人除了设计文件、现行标准规范、经批准的监理细则以及各自质量管理体系文件的要求等开展现场质量监督活动外,应对其承包人项目质量管理体系受控情况进行监督。监理应按照规范要求,组织相关施工单位对屋面、外立面、房间开间尺寸和净高、墙面空鼓、开裂、门窗、卫生间渗漏、通水通球、室外工程等,进行100%细部检查,发现问题及时督促整改,并且做好每一处的检查和整改记录。必须配合业主物业小组的工作,包括监理内部资料,并对物业小组检查出的问题进行督促整改,检查验收。

4、进度管理要求

4.1 根据发包方及相关合同要求,参与编制本工程总进度控制计划、材料设备采购计划、图纸供应计划,并与施工单位就计划的合理性和可操作性进行充分商讨,形成书面文件报发包方审批后监督执行。监理应切实把好工期索赔关,日常监理工

作中应做好各种证据资料的收集，以便于系统全面地审核承包人工期索赔资料，会同发包人合理确定工期索赔天数，做好工期索赔相关的沟通协调工作。

4.2 监理单位根据施工总进度计划，审查施工单位提交的单位工程施工进度计划和年、季、月、周进度计划并监督、控制其执行情况，对上述计划执行过程中出现的偏差及时提出调整建议和采取必要的措施进行纠正，以保障计划的严肃性和使工作按计划如期完成。

4.3 对施工单位报送的工、料、机动态月报进行分析，找出影响进度原因，制定并采取及时的纠偏措施。

4.4 审核施工单位的材料、设备采购计划，提出有关建议和补救措施，并适时发出有关指令。

4.5 对影响进度的技术难点进行预测和分析，制定相应的控制细则报发包方，并在执行时及时发现问题、提出调整建议和采取相应措施。

4.6 协调各施工单位之间的分项进度计划使之符合总体进度计划要求。

4.7 有义务督促并协助施工单位做好扰民的事先筹划、制定妥善的扰民处理措施及在施工时及时处理扰民影响。

4.8 协同建设单位完成《联发集团工程协同系统》可视化反馈工作，提交工作反馈前需经建设单位确认同意后方可上传系统。

4.9 协助甲方根据大穿插模型进行工序铺排并监督落地和及时预警。对各个穿插工序界面交接工作管理做到责任到人，确保一次成活。

5、成本控制及变更、签证管理要求

5.1 审查施工单位提交的经济文件，并根据合同要求和现场情况提交书面审核意见。

5.2 负责审查核定施工过程中施工单位申报的月工作完成量（或节点工作完成情况）及费用并申报发包方。

5.3 参加拆改与返工工程量的现场签认。对于可能出现的拆改与返工项目进行现场核对，对未拆改前的工程现状情况必须进行文字和照片记。

5.4 对涉及提高工程质量标准，增加造价或延长工期的变更，监理须进行预判并取得发包方同意才可执行。此项预判工作应在收到施工单位申请后的7日内完成。

5.5 负责汇集、审查、签署设计变更及施工过程中图纸外发生的设计变更、洽商及各种签证；

5.6 审核本工程范围内以及施工过程中图纸外的设计变更、洽商及各种签证的工程量及所发生的费用。监理单位要特别注意跟踪对施工过程中核减工作量签证的办理。

5.7 根据发包方及各相关合同要求，审核施工单位编制的工程年、季、月度资金计划，并监督、控制其执行情况。

5.8 对施工单位的每一笔付款申请，监理单位都必须提供详细的同意付款的说明，包括质量、进度和安全文明执行情况。

5.9 监理单位有义务配合发包方进行咨询顾问的造价审核及其他审计工作。

5.10 施工单位因工程施工需要而提出工程设计变更时，应向监理提出申请，监理应审查变更申请资料的完整性、分析变更的必要性以及变更对工程质量、进度、造价等目标的影响，并及时向发包人汇报，经发包人同意后，由设计单位出具设计修改通知书。

5.11 应变更而导致变更追加价款时，监理应按照相关合同的约定以及工程变更管理制度等，及时收集与变更价款确认有关的资料或证据，以利于全面系统地审核承包人在约定期限内提出的变更（索赔）价款申请。

监理应结合合同约定以及实际情况，系统、全面地审核承包人变更（索赔）价款申请的正当性、充分性以及价款计算的正确性，提出相应的审核意见并及时向发包人汇报。

5.12 工程施工过程中，当实际施工情况同设计图纸、地质勘探有所差异且不需设计单位更改设计或提出技术处理措施时，监理应及时核实实际情况、进行现场取证，并及时向发包人汇报、会同发承包人及时办理现场签证手续。

5.13 办理现场签证时，监理应收集与签证相关的相关资料（包括照片），详细做好签证记录、清晰描述签证部位的实际情况以及同设计图纸要求做法的具体差异、涉及范围（工程量）、并针对施工处理措施提出相应的监督要求，避免简单地签署“情况属实”的签证意见。

5.14 现场签证管理需做到月清月结，监理应承担承包方签证管理的监管责任，若未按要求做到签证管理月清月结，则每一条现场签证处以 1000 元处罚。

6、合同管理要求

6.1 根据发包方需求协助发包方进行有关招标工作，包括：对投标单位资格预审，考察，协助审查招标文件，参与各项投标的评标工作，协助签订施工合同、材

料供应合同，以及与本工程有关的各项补充协议。

6.2 负责审查施工单位资质，包括对施工单位的资质、供货能力、商业信誉等进行详细审核和考察，并将审核意见报送发包方。

6.3 定期对施工合同的执行情况进行跟踪管理和检查（如遇特殊情况、紧急情况应在第一时间上报发包方），并以书面形式报送发包方。

6.4 负责计算、审核各项索赔金额，并提出处理意见，并协助发包方处理合同纠纷。

7、信息管理要求

7.1 负责本委托工程各类信息的收集、整理和保存。

7.2 督促各施工单位、材料及设备供应商及时收集和整理工程技术、经济资料，做到与工程进度同步交圈，完整齐全。

7.3 负责按时向发包方提供报告，必要时，发包方有权要求任何资料的复印件。

7.4 一切有关本工程建设之资料必须保密，未经发包方同意不得向第三方泄漏、转让或用于本合同之外的项目，否则，受损方有权索赔。

7.5 按照发包方要求使用移动信息平台，完成相关的管控动作。

8、安全管理要求

8.1 在各阶段施工前，审查施工单位施工方案中的安全措施及其专项施工组织设计、专项施工方案。

8.2 督促施工单位施工人员进场前安全教育，并应在各类节假日前后、日常组织有针对性的安全教育，审查施工队伍的资质、特种专业人员的上岗证，特种设备合格验收证。

8.3 督促及检查施工单位安全生产的组织保证体系、建立健全安全生产责任制，督促施工单位落实施工前安全交底工作。

8.4 督促施工单位按规定搭设安全设施和实施使用前的验收。

8.5 督促施工单位安全生产防护措施、临时用电接地设施、防火设施、动用明火作业等必须经监理检查验收合格后，方可投入使用。

8.6 督促施工单位严格按照国家及地方强制性标准、各项法律法规、各专项施工技术方案的规定组织施工，满足发包人的相关制度标准。

8.7 监理巡视过程中对施工安全进行监控，将发现的安全问题采用口头通知、下发整改单、指令书形式及时予以处理；过程中跟进各种隐患，并同步如实留下影

像资料，消除安全隐患，并记录安全日志。

8.8 建立定期安全检查活动，每周监理组织至少两次安全检查，存在隐患下发监理联系单、专题会议纪要，督促施工单位进行整改，安全文明施工检查、巡查的主要内容包括：

8.8.1 安全文明施工管理体系是否健全，岗位职责是否落实。

8.8.2 安全文明施工方案是否已申报并获审批。

8.8.3 脚手架、塔吊、施工电梯、井架等是否与报批方案一致。

8.8.4 配电设备、用电设备器具的线路连接是否符合有关规定。

8.8.5 临口临边（如楼梯口、电梯口、坑井口、通道口、基坑周边、阳台周边、楼板周边、屋面周边等）的防护措施是否可靠。

8.8.6 安全“三宝”（安全网、安全帽、安全带）的实施情况。

8.8.7 机械设备安装后，有无主管部门的检测许可，有无定期维修保养记录。

8.8.8 现场的整洁程度，如道路是否通畅、材料堆放是否整齐，是否无扬尘、无积水、无蚊蝇。

8.8.9 施工区的大门、围墙、宣传栏等是否符合公司的统一要求。

8.8.10 生活区的消防、卫生措施是否到位。

8.8.11 上次检查、巡查整改意见的落实情况。

8.9 每月召开一次安全生产例会，根据现场施工情况召开安全专题工作会议，每周召开监理例会并通报安全生产文明施工情况，提出建议或整改措施，做好事前预防、事中控制。

8.10 每月做好监理安全月报报送发包方及安监站备案，组织安全事故处理，对大型设备进行定期检查。

8.11 熟悉《联发集团工程标准做法（安全文明）》。监督和定期（每周至少两次）检查施工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相关安全文明施工管理条例。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。监督施工单位执行《建设工程安全生产管理条例》规定。

8.12 监理应根据《联发集团安全生产工作管理规定》及其附件、《联发集团工程管理规定》、《联发集团工程标准做法（安全文明册）》中内容，针对施工现场安全文明工地标化建设，建立健全相应的联合巡查制度，并成立以总监理工程师为首的联合巡查小组，小组成员包括现场监理员、发包人代表、施工方主要管理人员。联合巡查应形成记录，并及时以会议的形式进行总结评估、针对问题落实解决措施。

加强施工现场安全文明标化工地建设的监督管理力度，原则上每月不少于4次联合巡检，并在定期的联合巡检基础上，实行量化评估制度，即每次联合巡检时对各检查项进行量化评分，并将量化结果作为合同奖罚的关键依据。每半年组织总、分包单位举行一次消防、防台防汛应急演练，并形成相关报告。量化评估项目及评分标准由监理结合现场情况制定，并报发包人审核确认；工程施工过程中，量化评分资料将作为对承包人安全文明施工标化工地建设奖罚的重要依据。

8.13 监理应加强对施工现场安全文明标化工地建设情况进行监督巡视力度，及时发现不足并及时告知承包人进行整改；对于日常巡视当中发现的重大安全隐患和危险作业行为，监理有权（也有义务）并应及时制止，必要时指令暂停施工作业；但监理不得在存在重大安全隐患的情况下指令或要求施工方继续作业，否则应按照国家或地方现行相关规定承担相应责任。

8.14 无论是在日常巡视或联合巡检中，监理都必须严格遵照现行法律法规、标准规范的要求，确保每一存在的问题或不足均有条文规定，切实做到依据充分、指令正确及时。

9、维保阶段管理要求

9.1 竣工交付阶段协助发包方进行质量问题检查，监督施工单位整改，并进行复查。交付时期参与小业主收房陪同工作，做好业主质量回访工作并形成书面记录，定期将回访内容提交至招标单位。

负责交付后3个月内的工程保修期内工程量的确认和施工质量监督，以及配合

保修期内的施工单位结算的资料上报。参与工程保维修期内的质量回访，并将回访记录提交招标单位。

从维保进场开始后3个月内，中标单位保留土建监理工程师、水电监理工程师共2人配合招标单位作好维保进场工作；对住户提出的质量问题进行技术解答，督促施工单位对发现的质量问题进行整改修复。

9.2 协助发包方签订该项目的保修合同，鉴定质量问题责任。保修期内，按照市建委规定的保修项目及时间，负责检查工程状况，定期进行回访、发现问题分清责任，督促施工单位落实保修责任。对发包方提出的工程质量缺陷进行检查和记录，对施工单位进行修复的工程质量进行验收，合格后予以确认。

9.3 发包方在保修期内发现问题，将通知监理单位，监理单位必须在收到通知后的24小时内到现场负责解决问题。出现渗漏、跑水等紧急情况时监理单位必须在收到通知后的8小时内到现场负责解决问题。

9.4 监理单位有责任在保修期内通知施工单位及时到场维修，并组织鉴定，提出维修措施并实施。如原施工单位在接到通知24小时内不能到场，监理单位有义务协助发包方雇请第三方进行维修，并审核维修费用，报发包方批准。

9.5 监理单位应对每一维修项目应建立详细的保修档案。

9.6 监理单位负责保修期内发生的雇请第三方维修费用的认可及责任方的认定。

9.7 监理单位应负责保修期内的可能发生的任何工程维修费用结算的审核工作，并在必要时参与与施工单位的费用洽谈。

9.8 对于客户提出的质量缺陷，经发包方同意后，监理单位应组织权威机构进行鉴定，鉴定费用由责任人承担，并将鉴定结果报发包方。

9.9 监理单位在保修期满后，须提供保修工作总结及质量问题分析报告。

9.10 本工程保修期同施工单位的保修期。保修期：按国家规定承担保修期监理责任，保修期从工程竣工验收合格之日起计算。

10、其他工作要求

10.1 每月25日由总监理工程师主持编制监理月报，专业监理工程师参加，并于次月1日前向发包方报送。

10.2 每周保证召开1次以上（含一次）的监理例会，并负责整理会议纪要，24小时内将经参会主要人员会签的会议纪要报送发包方，并于每周五向发包方报送监理周报。

10.3 定期或不定期主持召开发包方主要领导参加的高层协调会,协调各方工作。

10.4 施工期间,监理单位应保证有必要的驻场人员提供 24 小时服务,并有固定的联络方式。

10.5 负责变更、签证、洽商审核的监理工程师需常驻现场,保证在合同规定的期限内完成相关工作。

10.6 监理单位在审核施工单位提交节点付款申请单之前,有责任要求施工单位提供完成工程量情况报告及质量检验评定报告,审核确认后,方可批准付款计划。

10.7 监理单位每月 5 日前向发包方提交一份书面的详细月度工程进度报告。

10.8 监理单位在混凝土浇灌工序时须全程在现场监理,以确保工程品质。

10.9 工程形象进度达到正负零和达到封顶时,监理单位须向发包方出具正式完成的工程进度报告。

10.10 监理单位需提前制定见证取样计划(特别是与钢筋混凝土结构工程相关的混凝土、钢筋、钢筋接头(包括机械连接和焊接连接)等材料的见证取样计划),并在现场取样前 12 小时书面通知发包方。

10.11 监理单位负责督促和监管工程各类验收后的整改工作,并在监督过程中和二次验收时邀请发包方参加。

10.12 过程工艺及交付样板管理制度

(1)本项目拟采用过程工艺及交付样板管理制度,详见联发集团相关管理文件要求,监理应健全相关的监理流程、要求并结合样板工程对监理人员进行必要的工作交底,切实推进该项制度的贯彻落实。

(2)工序样板。主要工序施工前必须先做施工样板(需要做样板的工序,由监理单位会同发包人、承包人进行确定),施工样板经监理组织专项现场验收合格后、并组织承包人进行样板交底后,可进行大面积施工。

(3)监理应会同发包人确定对样板工程的各项具体要求,做好材料样板(材料样板时由监理负责日常管理)、施工样板(按工序)以及交房样板层的策划、过程监理、验收以及必要的交底等工作。

(4)装修工程施工前,监理应组织施工单位,按业主现场工程部所发设计图的要求进行装修材料的样板选择,经业主现场工程部确认后,监理部应将确认的材料样板记录存档,监督施工单位按材料样板进行采购。

十、监理单位对监理单位项目部的管理工作

1、监理单位对监理单位项目部的检查与考核。监理单位应定期与不定期对监理单位项目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：

1.1 监理单位项目部管理工作应符合战略合作框架的要求，遵守发包方签订的具体规定。

1.2 落实发包方对监理单位项目部的考核意见以及管理要求。

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

1.4 监理单位项目部管理工作是否符合监理单位的质量保证体系。

1.5 监督检查监理单位项目部的技术管理工作，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发包方。

1.6 工程实体的观感质量及对监理单位项目部测量的复查；上次检查发现问题的整改情况。

2、监理单位向监理单位项目部提供技术支持

2.1 监理单位的管理部门和技术负责人应在重要的施工环节与监理单位项目部、发包方进行技术沟通；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发包方。

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，协助监理单位项目部完成审查意见，并报发包方审核。

2.3 监理单位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，报发包方审核。

2.4 监督检查监理单位项目部的技术管理工作，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发包方。

3、监理单位向监理单位项目部提供人力、物力、财力的支持

3.1 因项目进展需要，发包方提出增加管理人员时，监理单位必须履行。

3.2 发包方有权直接奖励监理单位项目部职员，监理单位不得干预。

3.3 因监理单位项目部职员工作不力，发包方提出更换人员时，监理单位必须无条件更换；对严重失职的职员，监理单位应根据情节严重程度给予除名、记过和警告处分。

3.4 监理单位必须保证监理单位项目部正常的资金供应，保证按时向监理单位项目部职员发放工资和奖金。如发包方部发现监理单位项目部有流动资金不足、拖欠员工工资等现象，发包方有权先支付监理单位项目部资金，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，并视情节要求扣罚监理单位当月监理费用 20%作为违约金。

4、监理单位应不断对监理单位项目部人员进行技术、管理等方面的培训，满足发包方工程管理的需要，对被发包方退回的不符合要求的监理单位人员，监理单位应及时补充符合要求的监理单位人员。

5、监理单位实际承包人、老板，需确保定期到项目监理部检查和指导项目监理工作，关于监理团队人员工作情况及现场需支持事项主动与发包人进行交流沟通，频次不少于 1 次/两周，低于此频次给予 5000 元处罚/次，在次月监理费中进行扣除。

十一、监理考核及违约处罚条款

1、发包方提留监理费用中 20%，根据当月对监理单位项目部的绩效考核情况，在下月直接发放至监理单位项目部，具体考核及发放办法参照《项目实施阶段监理管控制度》执行。

2、由于监理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，发包方可根据具体情况，扣除监理违约金，具体扣款细则如下：

2.1 总监理工程师每月驻工地的时间不能达到发包方要求（见下表），则发包方有权在当期监理费中扣除相应款项作为违约金。驻工地时间，每月统计一次，记录方式按发包方的要求和方式，每日的工作时间不少于 8 小时。

每月驻工地时间	违约金额（人民币）
20 至 26 日（含 20、26）	1%×监理单位中标价
20 日及以下	5%×监理单位中标价

2.2 因监理单位未履行监理职责（包括但不限于图纸审查、施工组织设计及施工专项方案审查，实施监督施工专项方案工序验收、巡视、平行检验、旁站等），导致工程施工过程中出现国家规定的任何一般质量事故、安全事故的，发包方有权

扣除监理费用 10000 元/次；若出现国家规定的任何重大质量和安全事故，则每次扣监理费的 10%，发包方有权终止合同。

2.3 监理单位未经批准不得调离监理单位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 5000 元。

2.4 监理工程师不得迟到早退，每发现一人次，扣本人 300 元；8 小时以外施工未停，监理单位项目部必须派监理单位人员巡视或旁站，每发现一人次不随施工巡检，扣现金 500 元，不随施工旁站，罚现金 800 元。对监理人员考核中，每发现一人次记录不及时、不真实，实测记录没有达到规范的要求，扣本人 200 元；

2.5 监理单位人员与他人串通，弄虚作假，填报虚假监理资料/计价资料/付款资料，造成工程质量降低、出现安全隐患和工程计量不实结果等，发包方有权扣除监理费用 50000 元/次。

2.6 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，扣除扣责任专业监理工程师 300 元，情况严重扣除监理费用的 1%。

2.7 监理单位没有监督施工单位等执行强制性标准、联发集团工程质量标准，造成损失和影响的，发包方有权扣除监理费用 10000 元/次。现场文明施工存在问题不能得到及时整改，扣除监理公司当季监理费用的 10%，视整改情况在下月返还；

2.8 经确定的总监理工程师（总监理工程师代表）不得调换。总监理工程师（总监理工程师代表）从开工到竣工备案为止必须全职为本项目服务。若未经发包方同意擅自调换的，扣除监理总费用的 10%。擅自更换其他技术人员的，则监理单位应支付给发包人违约金 5 万元人民币/人，且发包人可单方面解除监理合同；若经同意后，每更换其他人员的一人次扣罚监理服务费 0.3%。且不少于人民币贰仟元；

2.9 监理单位必须对施工单位提出的设计变更、发包方发出的设计变更、设计院出具的设计变更、发包方为加快进度和现场文明而签发的指令等等的实际完成情况进行初审，并对初审的真实性和准确性负责，一旦发现理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，将对监理单位项目部处以超出部分费用两倍的罚金，且处罚金额不低于 1000 元/每次。

2.10 监理单位人员以监理工作职务之便，以卡、拿、索要或收受施工单位等的钱物等贿赂的，发包方有权扣除监理费用 2 万元/次，并清退出场；造成经济损

失的，监理单位应予以赔偿。监理单位人员接受施工单位或供货商等的宴请等违法违纪行为，发包方有权按 1000 元/人/次扣除监理费用，且有权更换该监理单位人员。

2.11 无论何种原因，监理单位人员将不合格材料、构件、设备、工序和工程等签为合格的，发包方有权扣除监理费用 5000 元/次；造成损失的，发包方有权扣除监理费用 5%。

2.12 因监理不力，本项目在政府质量、安全文明施工和监理工作检查中出现不合格和被通报处分，以及因监理单位人员违规而被投诉、处分或处罚的，发包方有权扣除监理费 10000 元/次。造成恶劣影响的，给发包方的名誉或经济造成损失的，监理单位应予以赔偿。

2.13 若非发包方原因，监理单位人员对工程进度协调和督促不力，使该工程阶段工期及工程总工期延误或使整个工程工期延误达 7 日的，发包方有权扣除总监理工程师理费的 1%。超过 7 日或累计超过 14 日的，发包方有权扣除总监理工程师理费的 3%，并可终止合同。

2.14 在工程实施过程中，非发包方违规原因，而监理单位不服从发包方管理，不配合执行发包方工程管理程序、指令的，不履行监理义务，经发包方提醒后，仍不改变的，发包方有权扣除监理费用 5%。

2.15 凡出现经监理验收通过，但经发包方现场抽查发现关键部位或关键工序仍存在明显质量问题的，发包方将予 20000 元/次的处罚。未按照《联发集团关键工序验收手册》执行验收工作，包括但不限于验收质量差、未提出实质性建议、未起到监督作用、弄虚作假等，发包人有权对监理处以罚金，处罚金额 500~1000 元/次；

2.16 若发包方现场巡检中，发现主体结构钢筋不满足设计及规范要求（钢筋规格、直径、保护层、间距、锚固长度等），处罚金额为 500~5000 元/每处，并对责任监理工程师进行通报。若在集团、城市公司检查发现中发现钢筋问题，处罚金额为 20000~50000 元/每处；

2.17 未按照联发集团《过程工艺及交付样板管理制度》要求落实样板管理制度，包括但不限于未及时完成样板即开始大面积施工、样板先行明显未有实质效果、样板质量低劣、后续施工质量与样板质量有显著落差等，发包人有权对监理处以罚金，处罚金额 2000~5000 元/次；

2.18 触犯《联发集团红黄牌技术标准》条款的，黄牌的违约金 20000 元，红牌的违约金 50000 元。得牌（质量、安全，不含进度）项目，现场监理应承担监管责任，联发城市公司工程部负责实施函件通知、约谈、直至更换总监等措施；

2.19 监理单位进场人员数量不能满足工程建设需要时（如旁站需要等）发包方有权要求监理单位补充人员。监理费用不因此进行调增。

2.20 如在联发集团、南京事业部组织的综合检查、评估或考核中，安全或质量单项得分排名处于集团所有被查标段的后 85%，则每个单项处以罚款 5000 元/次；综合得分处于后 85%的，则处以罚款 10000 元/次。

2.21 监理单位未按要求定期组织质量、安全检查、召开质量、安全会议，每次给予 1000 元的罚款。

2.22 每日向发包人提交监理日报，内容需包括但不限于项目当日安全、质量、进度、劳务人员数量、问题整改情况等，且需经总代签字确认无误，若经发包人核实内容存在弄虚作假，对监理单位进行每次 500 元罚款，并在下月进度款中予以扣除；

2.23 为杜绝上述违规行为的发生，保障工程质量、进度、安全及成本控制，对违反上述规定的，自发生之日起一周内以现金方式交至发包方，否则将在监理费中期付款中双倍扣除。

2.24 发生质量、安全事故经过发包方判定为责任事故的，对监理单位处以 5000 元/次处罚。

附件一：工序检查一览表（适用于南京软件谷 2025G29 地块项目）

工序检查一览表

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批) %	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
1	地基与基础	场地移交（现场平面网格测量）		●			100		
2		开挖土方测量（深度、平面尺寸、坡度、土方量）		●		●	100		
3		土方回填	●		●		50		
4		预应力砼管桩放线	●	●			100		
5		预应力砼管桩施打（垂直度、中心偏移）		●			100		
6		预应力砼管桩工程量测量		●		●	100		
7		桩基检测				●	国家标准		
8		基础放线	●	●			100		
9		主体垂直度测量	●	●			80		
10		楼层平面放线	●	●			60		
11		模板工程方案	●				100		
12	主体结构	模板的支撑		●		●	30		
13		模板接缝、表面清理		●		●	50		
14		预埋件与孔洞的尺寸		●			100		
15		轴线、标高、平整度、		●		●	30		
16		柱、梁、墙的截面尺寸		●		●	30		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批) %	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
17		梁、板起拱		●			50		
18		模板拆除		●			30		
19		钢筋工程方案	●				100		
20		钢筋焊接送检	●			●	国家标准		
21		钢筋原材料质量检查	●	●			国家标准		
22		钢筋现场外观检查	●				100		
23		品种、规格、数量位置、		●		●	50		
24		接头位置、数量		●		●	100		
25		间距尺寸		●		●	30		
26		预埋件规格、数量、位置		●		●	100		
27		钢筋加工弯钩、弯折		●		●	30		
28		砼工程方案	●				100		
29		水泥、砂、石原材料送检	●				国家标准		
30		砼配合比、运输、浇筑及间歇时间	●			●	100		
31		砼养护		●		●	50		
32		砼外观检查				●	50		
33		梁、柱、板的尺寸（轴线、垂直度、层高、截面、平整度、预留孔）		●		●	30		
34		电梯井长宽、坐标、垂直度		●		●	80		
35		砼试块制作与送检				●	国家标准		
36		砌体工程方案	●				100		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批) %	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
37		水泥、砂、砂浆强度送检	●			●	国家标准		
38		砌体原材料送检（空心砌体注意龄期 28 天）	●				国家标准		
39		轴线		●		●	100		
40		垂直度、平整度		●		●	30		
41		砂浆饱满度		●		●	50		
42		门窗洞口尺寸（上下偏差）		●		●	50		
43		水平灰缝平直度、厚度		●		●	30		
44		拉结钢筋		●		●	50		
45		梁下顶砌		●		●	30		
46		抹灰工程方案	●				100		
47		水泥、砂、腻子材料检查	●				国家标准		
48		抹灰基底的检查（预埋管、砌体与结构交接面钢丝网）		●		●	40		
49		抹灰平整度垂直度		●		●	40		
50		阴阳角方正		●		●	50		
51		分格条（缝）直线度		●		●	50		
52		大于 35MM 加强措施		●		●	100		
53		墙裙、脚上口直线度		●		●	30		
54		抹灰空鼓检查		●		●	40		
55		水泥地面工程方案	●				100		
56		原材料送检	●				国家标准		
57		地面基底检查		●		●	50		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批)%	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
58		地面平整度		●		●	30		
59		墙角方正、顺直		●		●	40		
60		地面空鼓检查		●		●	40		
61		原材料送检	●				国家标准		
62		除锈防腐		●			80		
63		焊接点的检查（探伤、强度）				●	国家标准		
64		焊口表面打光		●		●	50		
65		定位尺寸检查	●			●	100		
66		钢结构工程	构件加工、组装尺寸检查		●			60	
67	整体垂直度、平整度检测			●		●	40		
68	油漆防腐			●		●	50		
69	涂饰工程方案		●				100		
70	原材料送检		●				国家标准		
71	颜色均匀度			●		●	50		
72	泛碱、咬色、流坠、疙瘩、砂眼、刷纹			●		●	50		
73	腻子平整、牢固、无粉化			●		●	40		
74	建筑装饰 装修	腻子的厚度不超过 2MM		●		●	40		
75		腻子表面光滑（灯光试验）				●	30		
76		墙、地砖工程方案	●				100		
77		墙、地砖原材料检查	●				国家标准		
78		立面垂直度		●		●	30		
79		饰面基层检查		●		●	40		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批) %	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
80		墙、地砖的平整度		●		●	40		
81		墙、地砖间的接缝直线度		●		●	40		
82		阴阳角方正		●		●	40		
83		墙裙、脚上口直线度		●		●	40		
84		石材工程方案	●				100		
85		石材原料的检查	●				国家标准		
86		基底的检查		●		●	50		
87		干挂构件的检查		●		●	50		
88		饰面的平整度		●		●	50		
89		饰面的垂直度		●		●	50		
90		石材间的拼缝		●		●	50		
91		木质工程方案	●				100		
92		木质工程原材料的检查	●				国家标准		
93		构件尺寸(截面、长度)		●		●	30		
94		螺栓中心间距		●		●	30		
95		饰面接缝观感		●		●	50		
96		木质构件的牢固性		●		●	30		
97		木质产品的表面观感		●		●	50		
98		木质产品油漆		●		●	30		
99		木质产品的小五金配件		●		●	50		
100		吊顶工程方案	●				100		
101		吊顶原材料的检查	●				国家标准		
102		吊丝、龙骨的固定		●		●	60		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批)%	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
103		表面的平整度		●		●	40		
104		阴阳角方正		●		●	50		
105		接缝直线度		●		●	40		
106		接缝高低差		●		●	40		
107		接缝宽度		●		●	40		
108		木质材料的防火措施		●		●	100		
109		装饰隐蔽材料的防腐与防白蚁		●	●	●	100		
110		门窗方案	●				100		
111		进出位尺寸		●		●	50		
112		中线尺寸(上下门窗中心偏差)		●		●	80		
113		垂直度		●		●	50		
114		固定方式		●		●	50		
115		铝合金门窗方案	●				100		
116		铝合金原材料的检查	●				国家标准		
117		密封胶、密封条的检测	●				国家标准		
118		五金配件的检查		●		●	80		
119		加工组装工序检查		●			30		
120	门窗工程	成品门窗的进场检查	●				50		
121		门窗尺寸(外框、分格、对角线)		●		●	30		
122		门窗平整度(正侧面垂直度、上口水平度、直线度)		●		●	30		
123		外框防腐		●		●	30		
124		外框端部防水密封		●		●	80		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批) %	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
125		外框与结构和固定		●		●	40		
126		外框与结构间的塞缝		●	●	●	100		
127		窗扇与玻璃的密封,		●		●	100		
128		五金配件的安装检查		●		●	50		
129		滴水线的检查		●		●	40		
130		48 小时的淋水试验			●		100		
131		其他门窗参照执行							
132		防水材料的检查测试	●				国家标准		
133		外墙壁止水螺栓防水处理		●		●	80		
134		地下板的防水			●	●	100		
135		地下室底板防水保护层		●		●	40		
136		地下室外墙壁防水			●		100		
137		防水工程	防水涂层厚度、均匀度				●	30	
138	防水卷材的厚度、与墙壁的贴结					●	30		
139	防水保护层			●		●	40		
140	回填土				●		100		
141	屋面防水工程		●				100		
142	结构防水试验 (24 小时)			●		●	100		
143	屋面防水砂浆			●		●	30		
144	屋面防水涂层厚度					●	30		
145	屋面转角、管根			●		●	80		
146	保护层			●		●	30		
147	外墙壁的防水工程		●				100		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批)%	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
148		防水砂浆原材料的检测	●				国家标准		
149		底层处理		●		●	50		
150		分层抹灰（每层厚度、相隔时间）		●		●	50		
151		表面平整度、垂直度		●		●	50		
152		表面观感（外层光洁度最重要）		●		●	50		
153		厨卫房的防水工程方案	●				100		
154		结构自防水试验（24 小时）		●		●	100		
155		基层表面处理		●		●	50		
156		防水层检查（厚度）		●		●	30		
157		转角、管根的防水检查		●		●	80		
158		防水层翻上高度		●		●	80		
159		试水				●	100		
160		保护层的施工检查		●			50		
161		饰面施工检查		●		●	50		
162		浴缸安装位置防水的检查		●		●	80		
163		预留孔洞的位置尺寸		●		●	50		
164		预埋管道的位置尺寸		●		●	50		
165		管道原材料送检	●				国家标准		
166		器具、配件进场检查	●				30		
167		设备开箱验收	●				100		
168	建筑给	管道安装平面定位尺寸		●		●	30		
169	水、排水	管道的垂直度、坡度		●		●	30		
170	及采暖	管支、吊架的设置		●		●	30		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批) %	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
171		管道埋地深度、管沟基础		●		●	30		
172		阀门、管件安装位置		●		●	50		
173		管道、支吊架除锈、油漆观感		●		●	50		
174		管道隐蔽验收				●	100		
175		设备、器具安装平面尺寸				●	30		
176		设备、器具的平整度、垂直度				●	30		
177		水泵的轴偏差				●	100		
178		管道和设备保温的厚度		●		●	30		
179		管道和设备保温外保护层平整度		●		●	50		
180		固定支架的设置		●		●	100		
181		管道试压、冲洗、消毒			●		100		
182		排水管道渗漏试验			●		100		
183		设备单机试运转				●	100		
184		系统联动调试				●	100		
185		卫生洁具有调试、通水试验				●	50		
186		地漏、雨水口与地面的尺寸		●		●	30		
187		厨卫阳台地面、平屋面排水坡度		●		●	30		
188		消火栓、报警阀安装位置与尺寸		●		●	30		
189		自动喷淋头的平面位置与尺寸		●		●	30		
190		排水管道隐蔽、灌水试验					100		
191		排水管道通球试验					100		
192		管沟回填			●		100		
193		防雷接地材料的检验	●				100		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批)%	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
194		均压环与引下线焊接		●		●	80		
195		各用电设备的接地				●	100		
196		各金属管道的跨接接地		●		●	50		
197		穿线管原材料的送检	●				国家标准		
198	建筑电气	穿线管预埋位置、固定牢固性		●		●	30		
199		预留箱盒的位置、固定牢固性		●		●	30		
200		管道弯曲半径、椭圆率		●		●	30		
201		预埋管道、箱盒规格、材质	●	●			国家标准		
202		电管、线过变形缝的补偿设置		●		●	50		
203		金属电管的内外防腐		●		●	30		
204		埋地管道的深度、规格		●		●	50		
205		隐蔽工程验收				●	100		
206		配电柜、箱、盘的外观检查（平整度、直线度、平行度）	●			●	80		
207		配电柜、箱、盘内部检查（电器原件、接地、电线的绑扎）	●			●	50		
208		型钢基础的检查（垂直度、水平度、不平行度）		●		●	30		
209		成排柜、箱、盘的垂直度、缝隙、水平差）		●		●	30		
210		电线、电缆的原材料送检	●				国家标准		
211		电线电缆接地电阻摇测		●		●	30		
212		电线、电缆接头、与设备接头		●		●	50		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批) %	检查结果	备注	
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查				
213		耐压电缆的耐压试验				●	100			
214		电线电缆的规格、回路编号		●		●	50			
215		灯具的固定与接线		●		●	50			
216		灯具安装高度（接地）		●		●	30			
217		灯具的外观检查	●	●		●	50			
218		成排灯具的直线度、间距		●		●	30			
219		开关、插座的接线		●		●	30			
220		开关、插座的安装高度		●		●	30			
221		开关、插座安装牢固、平整、与 墙壁无缝隙		●		●	50			
222		桥架的接地、		●		●	50			
223		桥架的外观检查		●		●	50			
224		桥架补偿器设置				●	50			
225		桥架的弯曲半径		●		●	50			
226		桥架与支架的连接		●		●	30			
227		支架的间距与牢固		●		●	30			
228		桥架穿防火区的防火措施		●		●	80			
229				●		●				
230		室外景观 绿化工程	室外景观、绿化工程施工方案	●				100		
231			种植土土质、厚度、坡度		●			100		
232	苗木挑选		●				30	批量或重点、特型苗木		
233	苗木到场检查(品种、规格、形态、 土球、质量)			●	●	●	70			

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批) %	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
234		苗木种植前修剪		●	●	●	50	重点、特型苗木 必须旁站	
235		种植穴定位		●		●	50		
236		种植穴开挖直径深度检查		●		●	50		
237		种植基质检查				●	50	重点、特型苗木 必须旁站	
238		种植穴中排水、透气措施		●		●	50	重点、特型苗木 必须旁站	
239		苗木的种植朝向		●		●	50	重点、特型苗木 必须旁站	
240		苗木种植季节性措施		●		●	国家标准		
241		苗木种植后浇水与支撑固定		●		●	50		
242		苗木种植后养护与修剪		●		●	50		
243		苗木成活率测定与验收		●		●	100		
244		园林小品、铺装的平面定位		●		●	100		
245		景观中各元素的标高确定		●		●	50		
246		混凝土结构工程检查		●		●	50		
247		砖砌体工程检查		●		●	50		
248		铺装工程检查		●		●	50		
249		木结构工程检查		●		●	100		
250		水体防漏检查		●		●	100		
251		绿化喷灌工程检查		●		●	50		
252		景观照明检查		●		●	100		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批) %	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
253	住宅精装修工程	土建工程移交检查	●	●		●	100	移交检查见证	
254		新增给排水管安装、打压				●	100		
255		给排水管材、管件、阀门、器具连接		●		●	100		
256		管道间间距		●			100		
257		龙头、阀门、水表安装		●		●	100		
258		过载短路漏电保护器		●		●	100		
259		绝缘电阻测试				●	100		
260		电热设备安装	●	●		●	100		
261		电气配管、接线盒		●			50		
262		灯具、开关和插座		●		●	100		
263		导线与燃气管、水管、压缩空气管间隔距离		●		●	100		
264		房间等电位线安装		●		●			
265		墙体抹灰平整度		●		●	50		
266		墙体抹灰垂直度		●		●	50		
267		墙体抹灰阴阳角方正		●		●	50		
268		墙面石材、面砖镶贴平整度		●		●	100		
269		墙面石材、面砖镶贴垂直度		●		●	100		
270		墙面石材、面砖镶贴空鼓		●		●	100		
271		墙面石材、面砖裂缝、缺棱掉角		●		●	100		
272		墙面石材、面砖阴阳角方正		●		●	50		
273	墙面石材、面砖接缝高低差		●		●	50			

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批) %	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
274		墙面石材、面砖接缝宽度		●		●	50		
275		地面石材、面砖裂缝、缺棱掉角		●		●	100		
276		地面石材、面砖空鼓		●		●	100		
277		地面石材、面砖镶贴平整度		●		●	100		
278		地面石材、面砖镶贴找坡		●		●	100		
279		地面石材、面砖接缝高低差		●		●	50		
280		地面石材、面砖接缝直线度		●		●	50		
281		地面石材、面砖间隙宽度		●		●	50		
282		成品保护措施到位		●		●			
283		橱柜安装牢固		●		●	100		
284		橱柜配件齐全、开闭灵活		●		●	100		
285		橱柜安装立面垂直度		●		●	100		
286		橱柜橱门和抽屉		●		●	100		
287		橱柜台面平整度、接缝、打磨		●		●	100		
288		橱柜收口、外观检查		●		●	100		
289		成品保护措施到位		●		●			
290		墙饰板基层（预埋件）材料及饰面材料防腐、阻燃性能		●		●	100		
291		墙饰板安装牢固		●		●	100		
292		墙饰板直线度、垂直度		●		●	50		
293		墙饰板平整度、接缝宽度		●		●	50		
294		墙饰板接缝高低差		●		●	50		
295		墙饰板基底清洁、修补		●		●	50		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批) %	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
296		墙饰板表面油漆涂刷		●		●	100		
297		墙饰板表面光洁、棱角光滑无毛边		●		●	100		
298		成品保护措施到位		●		●	100		
299		木地板基层龙骨、隔栅材料防腐		●		●	100		
300		木地板铺设基层平整度		●		●	50		
301		木地板铺设缝隙宽度		●		●	50		
302		木地板铺设接缝高低		●		●	50		
303		木地板铺设离墙间隙 8-12mm		●		●	100		
304		成品保护措施到位		●		●	100		
305		楼梯踏步、扶手安装牢固		●		●	100		
306		楼梯踏步高差控制		●		●	50		
307		楼梯扶手栏杆直线度与间距		●		●	50		
308		踢脚板沿口平直度		●		●	50		
309		木制品表面光滑、线条顺直、无毛刺、不露钉眼		●		●	50		
310		成品保护措施到位		●		●	100		
311		木门窗洞口尺寸预留复核		●		●	100		
312		门窗套基层材料防火、防腐、防虫处理		●		●	100		
313		门窗套基层预埋件间距控制、安装牢固		●		●	100		
314		门窗扇、贴脸、线条安装牢固		●		●	100		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批)%	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
315		门窗扇、贴脸、线条表面光洁无刨痕、毛刺、锤印、脱胶		●		●	50		
316		门窗框与扇、扇与扇接缝高低差		●		●	50		
317		门窗配件齐全、安装牢固、开闭灵活		●		●	100		
318		无下框时，门扇与地面间留缝		●		●	50		
319		成品保护措施到位		●		●	100		
320		吊顶标高、尺寸、起拱和造型		●		●	50		
321		吊顶吊杆、龙骨、饰面材料安装间距、连接方式符合规范要求，安装牢固		●		●	50		
322		金属吊杆、龙骨应经过表面防腐处理；木吊杆、龙骨应进行防腐、防火处理。		●		●	100		
323		石膏板接缝防裂处理		●		●	100		
324		石膏板固定用自攻螺丝防锈处理		●		●	50		
325		吊顶表面平整、无污染、折裂、无缺棱掉角、凹痕等缺陷。		●		●	100		
326		吊顶平整度、直线度、高低差		●		●	50		
327		吊顶分隔板阴阳角方正		●		●	50		
328		花饰安装牢固、表面清洁、接缝严密		●		●	50		
329		乳胶漆基层腻子打磨平整		●		●	100		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批) %	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
330		乳胶漆涂料表面无起皮, 起壳, 鼓泡, 无明显透底, 色差, 泛碱, 返色, 无砂眼、流坠、粒子等		●		●	50		
331		乳胶漆涂料分色线偏差 $\leq 2\text{mm}$		●		●	50		
332		墙纸墙面基层平整光洁、无粒子		●		●	100		
333		墙纸基层清油材料环保、涂刷均匀、无漏刷、流坠、粒子等		●		●	100		
334		墙纸应粘贴牢固, 不得有漏贴、补贴、脱层、空鼓和翘边、表面无皱折、污斑、波纹起伏等		●		●	100		
335		墙纸色泽一致无明显色差		●		●	100		
336		墙纸裱糊后各幅度拼接应横平竖直、拼接处花纹、图案应吻合, 不离缝、不搭接, 不显拼缝		●		●	100		
337		墙纸与顶角线、踢角板拼接紧密无缝隙		●		●	50		
338		墙纸阴阳转角棱角分明		●		●	50		
339		卫浴设备安装外观洁净无损坏		●		●	100		
340		卫浴设备安装牢固		●		●	100		
341		卫浴设备进出水管及连接畅通, 无渗漏水现象		●		●	100		
342		卫浴设备龙头、阀门启闭灵活、无渗漏水		●		●	100		

序号	分部工程	工序名称	主要控制检查方式				检查比例 (每批)%	检查结果	备注
			事前检查 方案	事中平行检 测巡视	旁站 监理	事后试验 检查			
343		浴缸、台盆、洗涤槽、坐便器盛水试验		●		●	100		
344		淋浴房玻璃、五金件材料检查		●		●	100		
345		淋浴房冲淋试验		●		●	100		

说明：

1. 工序检查表中所列的是常见工序，表中未列检查项在具体监理过程中由发包方与监理单位项目部根据《建筑工程施工质量验收规范》的要求进行编写。
2. 检验批的要求（以建筑施工质量验收规范要求为基础标准，以下为特殊要求）
 - 1) 基础以每栋楼（基础平面面积不超过 2000 平方米）为一批
 - 2) 主体结构以一栋楼每次浇灌的砼为一批；
 - 3) 砌筑以单元的每一层为一批
 - 4) 建筑装饰装修以每一户和每一层楼梯间为一批；
 - 5) 住宅精装修以每户为一批；
 - 6) 门窗为每单元的每一层为一批
 - 7) 防水以每个屋面、每户为一批；
 - 8) 给排水以每单元独立系统为一批；电气以每次预埋、每个单元为一批；
 - 9) 室外景观绿化以每个组团、苗木进场为一批；
 - 10) 根据不同的工程，发包方项目经理部和监理单位项目部可根据实际情况进行检验批的调整。
3. 监理单位应严格按照发包方项目经理部编制的分项工序检查表进行检查。

附件二

监理专业技术人员统计表

年 月项目监理专业技术人员审核统计表

年 月 日

序号	姓名	所属标段	职务	到岗情况说明	备注

监理单位（章）：

监理单位项目负责人：

发包方项目工程负责人：

项目实施阶段监理管控制度

目的

为提升监理单位对项目工程的管理能力，提高监理工作积极性，强化对监理单位管理力度，促进监理单位在项目工程管理中发挥更大作用，使各监理单位人员加强过程质量、进度、安全、成本的管控，提高责任心，增加工作积极主动性，并对不符合发包方要求的监理工作人员予以淘汰实现工程目标，特制定本管理指引。

考核范围

适用于联发集团南京事业部软件谷 2025G29 地块项目监理单位项目部及监理单位人员的考核；

考核人：

监理单位项目部管理工作考核：项目监理单位项目部的考核工作由**发包方工程部**考核，具体考核指标详见附表 1《202X 年 X 月 南京事业部软件谷 2025G29 地块监理单位项目部考评表》。

总监理工程师考核：总监理工程师或总监理工程师代表的考核工作由发包方**项目部负责人**考核，具体考核指标详见附表 2《总监理工程师考核评分表》。

监理单位人员考核：土建、精装修、机电、安全等**监理单位人员**考核由总监理工程师及发包方项目部共同考核，具体考核指标详见附表 3《专业监理工程师考核评分表》及附表 4《监理员考核评分表》，其中总监理工程师考评意见占 50%，发包方意见占 50%；并酌情参考部分施工方意见。

考核周期

发包方工程部门牵头组织，根据各项目实际情况，原则上每月 25 号组织，具体视项目进展情况调整，原则上自桩基施工开始至项目竣备完成。

考核程序：

1、监理单位项目部管理工作月度考评：

每月 25 号监理单位项目部提交监理月报，由发包方工程部对监理单位项目部各项工作进行考评，具体考评细则按附表 1 执行。

2、总监理工程师月度考评：

每月 26 号由发包方项目部根据当月总监理工程师管控情况，结合现场质量、进度、安全管控质量以及 25 号监理单位项目部管理工作月度考评结果考核，具体考评细则按附表 2 执行。

3、监理单位人员月度考评：

每月 28 号由各专业监理员、监理工程师上报本月工作总结（含本月主要工作内容、进度、质量等管控情况以及工作亮点）；由总监理工程师、发包方项目部参照各楼栋本月质量、安

全检查情况、结合实测实量数据、各联系单、通知单及过程问题照片、整改跟踪以及形象进度图表统计、日报统计情况，严格按考核表各分项内容打分，并结合加减分项汇总得分；具体考评细则按附表 3、附表 4 执行。

4、月度监理费核定：

监理单位项目部申报当月监理费审批时，当月监理费 80%正常支付，不参与考核；监理费 20%则根据监理单位项目部考核综合得分确定相关支付比例，在次月支付，具体支付比例详见下表。

$$\text{当月监理费} = 80\% \text{基本监理费} + 20\% \text{考核监理费} * K1$$

表 1 考评得分	I 档 90~100 分	II 档 80~90 分	III档 80~70 分	IV档<70 分
支付比例 K1	100%	90%	80%	60%

若当月发生重大质量及安全事故/触犯公司红黄牌/触犯公司底线问题/防渗漏检查专项成绩为 C，则当月监理单位项目部考核得分为零，K1 直接取 0。

5、个人绩效工资核定：

监理单位项目部人员工资分为基本工资及绩效工资两部分，原则上绩效工资不得低于工资总额的三分之一，具体由监理单位确定，人员绩效工资则与个人月度考评成绩挂钩，具体绩效工资支付比例详见下表：**个人绩效工资=K2* 个人绩效工资（基数由监理单位确定）**

表 2、3 考评得分	I 档 90~100 分	II 档 90~80 分	III档 80~70 分	IV档<70 分
支付比例 K2	120%	100%	80%	0%

备注：1、以上个人考评及绩效工资均不包含总监理工程师在内。

2、监理单位人员连续两次被考核结果<60 分，监理单位项目部需更换人员并要求监理单位予以内部通报批评。

3、如监理项目部考核为III档，则监理单位人员III档及III档以下人数不得低于 30%。

4、因团队人员调动以及其他未尽事宜由发包方项目部与总监理工程师共同现场确认。

6、绩效工资表核定：

监理单位项目部根据上述绩效工资核定结果编制详细个人绩效工资清单，并由各监理单位人员签字确认后上报发包方项目部。

7、绩效工资发放：

监理单位按项目核定的当月绩效工资发放后，需提供相关发放凭证，该凭证将作为次月监理费审批附件。

8、结语：

监理月度考核分两条线，1、监理单位项目部的管理工作的考核以发包方工程部考核为主，考核标准参考附表 1。2、总监理工程师、监理单位人员的考核以总监理工程师及发包方现项目部为主，酌情参考施工方意见，考核标准参照附表 2、附表 3，考核结果与监理单位人

员个人绩效工资挂钩。监理最终综合考评结果根据项目监理单位项目部管理考评及个人考评加权平均取得。

表 1: ××项目监理单位项目部工作考核表 (详见附表 1)

工程项目名称: _____ 监理单位: _____
 检查人员: _____ 检查日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

202X年X月 南京事业部1号地块监理单位项目部考评表										
监理单位		考核日期			考核项目		考核说明			
考核项目	考核内容	考核分值	得分	权重	甲方工程师评分	甲方工程经理评分	加权平均分	最终得分	最终得分百分比	
					-40%	-60%				
一	纪律制度 (20%)	工作纪律	遵守作息时间,打卡制度执行好,应在岗时不能因私或与工作无关的事,发现一次迟到早退现象扣2分。	10	35	20%	8	6	6.9	14.97
		监理形象	能自觉遵守着装规定,挂牌上岗,戴安全帽进工地者得满分;不按规定着装、挂牌、不戴安全帽上工地,发现一次扣一分。	5			4	4	4	
		监理旁站	关键部位或关键工序旁站,执行认真,资料齐全,记录具体,发现一次缺少旁站记录扣5分。	10			8	7	7.4	
		例会例检	每周参加一次的监理例会,例会纪要规范、及时、齐全,发现问题及时有效,每周参加一次质量、安全大检查,对检查出的问题形成书面记录并督促整改,发现一次无会议纪要例会现象扣1分。	5			4	4	4	
二	监理资料 (20%)	原材料、试件取样送检	对于水泥、砼试块、管桩管片等试件,监督施工单位送检,严把材料质量关;检验资料存档、报验及时规范,签字有效完整,发现一次漏检扣1分。	5	30	20%	4	4	4	18.40
		监理日志	监理日志真实、具体、及时,施工情况巡视,平行检查结果有反映,发现一次监理日志填写不及时现象扣1分。	5			4	4	4	
		材料、设备等进场报审	审核进场计划合理性,进场时参与检查,必要时要有复检,时效性和书面化,进场材料台账齐全,资料齐全可追溯,发现一次未参与检查现象扣1分,材料台账缺项及每项扣1分。	5			5	5	5	
		施工单位技术资料审查	有交底、验工记录,审核及时、细致,审核退回的资料应在1周内整改完成,发现一次资料不完整、不合格现象扣2分。	5			4	5	4.6	
		工程变更及签证管理	参与签证、变更管理,程序正确,依据真实、齐全,经济合理,三方确认工程量及时准确,出现一次因监理审核有失误造成发人返工扣1分。	5			5	5	5	
		工程协同系统管理	配合甲方工程师完成工程协同系统管理,未及时进行或完成质量不佳每次扣2分。	5			4	4	4	
三	现场监督管理 (30%)	监理资料管理	监理资料编制、整理及时完整,接收资料检查及时且提供。	5	85	30%	5	5	5	25.48
		现场情况了解	对现场各项情况熟悉于心,对项目工作安排清晰了解。	5			4	4	4	
		施工组织协调	1、协调能力强,方法得当,总分包关系融洽,工程配合有力(占10分); 2、各分项工程开始前10天督促施工单位上报合理的施工组织设计,未及时进行施工组织设计扣2分(特殊情况除外),施工组织设计不合理扣1分。	5			4	4	4	
		工程进度控制	施工进度依照总进度计划及月进度计划进行,或存在实际施工进度与计划进度偏差未及时上报并采取有效措施得满分,未及时进行进度偏差扣1分,未采取有效措施扣1-4分。	5			4	4	4	
		工程质量控制	对分管范围巡视、平行检验、检查资料,及时发现质量隐患,对质量隐患有针对性监控措施,对质量缺陷和不规范施工等问题的整改要求书面通知,监督整改,及时消项,若整改不及时,发现一次扣2分。	5			4	5	4.6	
		安全施工	督促分管范围内施工单位建立健全安全生产责任制和工人安全教育,通过巡视、平行检验、检查资料等手段及时发现施工中的安全隐患,监督整改,及时消项,若整改不及时,发现一次扣0.5分。	10			8	7	7.4	
		文明施工	按合同及施工方案要求进行封闭管理,洗车池、围挡、外架等按我司CT要求布置或标识,施工道路硬化并有排水措施,材料、构件、料具按总平面布置且整齐并挂标识牌,施工人员佩戴安全帽,设置吸烟处并集中吸烟,设置单独住宿区并保持卫生;发现问题及时监督整改,及时消项,若整改不及时,发现一次扣2分。	10			9	9	9	
		过检工艺及交付样板	《过检工艺及交付样板联合作业指引》中规定的样板未及时进行或未完成大面积施工,样板先行未有实质效果,包括但不限于样板质量低劣、后续施工质量与样板质量有显著落差等,发现一次扣5分,情节严重扣15分。	15			13	14	13.6	
		关键工序验收	督促分管范围内施工单位做好质量自检,严格执行隐蔽验收、交接验收制度,报验程序规范,验收资料完整,整改意见全面、正确、有详,整改效果显著。	15			12	14	13.2	
		第三方评估	过程评估中位列前集团前10%,该项满分;10%/30%该项扣5分;30%/50%该项扣10分;其中监理对检查合格或标段得分率为C,则该项为0分。	15			13	12	12.4	
四	优异表现	在监理单位或项目部组织各项知识培训、技能传授等其他优异表现,每次加2分。	/	加总分	/	/	/	0	0.00	
五	实测实量成绩20%	以每季度过程评估的实测实量结果为依据。	100	16	20%	80	80	80	16.00	
六	监理能力及效果10%	工作责任心强,进度、质量及安全文明施工控制严格,与建设单位配合良好并提出合理化建议得分,该项得分由建设单位及标段工程师共同评价打分。	100	9	10%	90	90	90	9.00	
七	特殊考核	发生质量、安全事故,监理单位未及时发现或控制不力,相关人员当月考核零分。	/	/	/	/	/	/	/	
备注:		总分								83.85
项目经理:		工程经理:								

表 2:

××项目总监理工程师/总代考核表

姓名	职务	专业	序号	分项内容	考核内容	标准分	总监理工程师考评	说明	发包方考评	说明		
			1	组织架构	1) 总监理工程师按要求到位、总监理工程师代表常驻现场, 岗位设置合理 2) 监理单位人员数量和资质满足合同及标段要求	5分						
			2	责任管理落实	1) 对各监理单位人员分工合理、明确, 责任到人	10分						
			3	出勤率	1) 节假日安排人员值班 2) 每周工作日不少于4天 3) 出勤当天不少于6小时	5分						
			4	专业技术能力	1) 国家注册监理工程师, 工程师职称以上 2) 熟悉监理合同与相关合同 3) 对图纸的熟悉程度 4) 定期组织监理单位人员学习规范及相关标准 5) 监理规划编制符合要求, 对监理单位人员交底	10分						
			5	巡视检查	1) 不定期对现场巡视检查施工质量、进度、安全文明施工情况 2) 质量、安全文明、进度处于受控状态	5分						
			6	解决问题能力	对存在的问题, 解决措施有力、及时。监理通知单签发后, 安排专人跟踪落实检查整改。查监理通知、停工令	5分						
			7	资料	1) 监理月报、评估报告审核签发及时、准确 2) 资料不定期检查	5分						
			8	设计变更、现场签证	1) 设计变更、现场签证审核, 签发及时、准确	5分						
			9	工程款审核	1) 工程款审核及时准确, 符合合同要求	5分						
			10	质量控制	1) 对进场原材料的监控, 查材料报验单 2) 对现场施工质量的监控, 查检验批报验单 3) 定期组织对总包月度质量、文明施工检查	15分						
			11	进度	1) 进度滞后落实措施, 监理通知、监理工作联系单 2) 进度计划审核签认	10						
			12	安全文明施工	1) 现场存在安全隐患的处理落实, 查监理通知 2) 定期组织安全文明检查、查安全检查记录 3) 对安全资料的检查	10						
			13	与发包方配合	1) 发包方安排工作及时完成 2) 发包方安排工作的分工落实检查	5						
			14	与施工单位的沟通	1) 定期组织召开周工程例会 2) 不定期召开现场会、专题会议	5						
			15	总分=应得分/实得分×100 = 分 发包方考评得分: 分								
子项得分说明: 一般情况下, 每一次不符, 分项分为5、15的, 分别扣1分、2分, 该子项未发生的则不评分												

表 3:

××项目专业监理工程师工作考核表

姓名	标段、楼号	考核月	得分	备注
考核项目		考核标准		
技术管理 30%	图纸管理 (10分)	认真审核各专业图纸、组织联合审查,及时发现图纸矛盾及错误,提出合理化建议;		
	交底管理 (10分)	督促各总、分包施工前按方案进行书面技术交底,并对交底内容做审核,组织对现场施工样板做验收,对现场技术问题组织专题讨论会解决;		
	工序管理 (10分)	依据图纸、规范、施工方案编制各分项工程监理细则,重要工序明确质量检查重点,制定《工序检查一览表》并设旁站点以及三方联合检查点;		
进度管理 10%	进度实录 (5分)	督促、审核进度日报及可视化进度图表填写工作,对调休监理员合理安排,保证每日进度统计工作正常;		
	进度执行 (5分)	审核总、分包进度周、月计划,根据周完成情况做计划偏差分析,跟进、落实总包进度纠偏措施;对进度滞后且未做任何赶工措施的施工单位做处罚;		
质量管理 40%	管理体系(5分)	核查各施工单位质量保证体系,资质、组织架构等;施工单位五大员到岗情况和管理痕迹;		
	材料报审 (5分)	按发包方要求督促施工单位做好材料封样;做好各材料报审,材料规格、品牌符合合同及图纸要求;未经报审材料严禁大批量用于现场实体;		
	测量控制 (5分)	对施工单位控制轴线、施工放样等测量工作进行检查、复核;对标高线、外墙控制轴线、檐口标高、控制点等进行复核;		
	隐蔽验收 (10分)	严格按监理程序对隐蔽工程及分项检验批实施检查验收,未经验收严禁进行下一道工序施工,对违规行为严厉处罚;		
	实测实量 (5分)	对监理员实测实量做安排、检查,并核实数据真实性;对数据下降及时预警并跟进、落实总包整改措施;		
	专项检查 (10分)	对外墙、门窗、屋面、厨卫间等渗漏做专项检查计划,针对联发集团检查易扣分项做专项检查;		
安全管理 10%	安全文明(5分)	楼层垃圾清理及时,临边防护到位;用电安全、消防器材、动火作业满足要求等;		
	成品保护(5分)	审核各家成品保护方案,成品保护措施到位,交叉污染		
成本管理(5分) 5%		对图纸、方案做合理化建议,节约成本;		
团队管理(5分) 5%		对下属监理员工作安排合理,各项工作均能按要求完成,并能给与技术支持和帮助;		
加减分项	±5分	所管楼栋在项目联合检查、联发集团、南京事业部实测实量或者第三方检查中数据合格率较高;		
	±5分	依据现场情况每月及时发进度、质量类联系单或通知单,准确反映现场问题并酌情发罚款单(附质量照片或进度滞后依据),并跟进整改单;		
	±5分	所管楼栋外墙、门窗、厨卫间、屋面等渗漏率较低,现场各类质量问题投诉低,整体质量评价较好;		
	±15分	发生质量、安全事故;联发集团、南京事业部检查发生重大扣分项,质监站或政府其他部门提出重大质量问题		

考核得分:

考核人:

表 4 ××项目监理员工作考核表

姓名	标段、楼号	考核月	考核项目	考核标准	得分	备注
工作态度 15%	出勤情况(5分)	出勤率完好。无迟到、早退；现场施工无脱班；				
	敬业态度(10分)	工作敬业，态度积极，工作时间内不玩游戏，原则上每天工地巡视时间不少于5个小时，积极、主动协调处理各项事宜				
进度管理 20%	进度日报(5分)	每天及时上报各楼主要施工内容及劳动力情况，信息准确，及时；				
	可视化形象进度管理(10分)	主体、二结构、内外装饰等现场主要进度以图表化表示，表达清晰，一目了然，统计准确，现场进度照片留存及时				
	进度反馈(5分)	对照总包周、月进度计划，对于现场进度做偏差分析，对滞后事项及现场劳动力不足等情况及时反馈至总监理工程师及发包方；并酌情发文督促赶工；				
质量管理 50%	实测实量(20分)	按实测实量指引要求，及时完成各负责楼栋一、二结构平整度、垂直度、门窗洞口尺寸、顶板水平度、房间开间、净高、以及一户一验等数据检查；数据统计及时、准确，上墙情况良好；并根据合格率及时出具罚款单；				
	工作面移交(15分)	依据工作面移交管理规定，及时组织、跟进各工序移交验收，对于无移交施工作业及时发文制止，存在质量隐患及时发通知单要求整改或返工；并上报总监理工程师及发包方；				
	质量巡查(15分)	加强现场质量巡查和过程隐蔽验收，及时发现典型质量问题，并督促整改，重要质量问题照片及时上会、上群；根据现场质量问题酌情发质量联系单或通知单				
安全管理 10%	安全文明(5分)	楼层垃圾清理及时，临边防护到位；消防器材、动火作业满足要求				
	成品保护(5分)	原材料堆放整齐、合理；成品保护措施到位，无交叉污染，				
成本管理(5分)		5% 现场存在需做现场签证及返工工作量过程及时确认、审核，确认台班、工时准确、无误，经得起推敲；				
加减分项	±5分	所管楼栋在项目联合检查、联发集团、南京事业部实测实量或者第三方检查中数据合格率较高；整体质量、安全文明评较好；				
	±5分	每月一件事：根据现场主要问题情况或需重点整改项制定当月主要提升目标，督促改进、提升，现场卓有成效的改进；				
	±5分	所管楼栋外墙、门窗、厨卫间、屋面等渗漏率较低，现场各类质量问题投诉低，整体质量评价较好；				
	±15分	现场发生质量、安全事故；联发集团、南京事业部检查发生重大扣分项，质监站或政府其他部门提出的重大质量问题				

考核得分：
改进建议：

考核人：

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

序号	项目名称	金 额	计 量 单 位	备 注
一	工程监理工资		元	
二	企业管理费及利润		元	10%
三	增值税		元	税率： 6 %
四	合计（含税总价）	小写	元	
		大写		
五	总建筑面积	240000.00	m2	
六	单价指标		元/m2	

(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