NO.新区2023G18地块房地产开发项目监理

标段编码：JBFJ2500771-02JLGH

招标文件

招标人（招标代理）：江苏德宁建设工程咨询有限公司（加盖电子印章）

2025-05-27

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 14
投标人须知前附表 14
投标人须知正文 25
开标一览表 36
第三章 评标办法 37
评标办法前附表 37
评标办法正文 44
第四章 合同条款及格式 49
第二卷 77
第五章 委托人要求 77
第三卷 79
第六章 投标文件格式 79
封面 81
目录 79
一、投标函及投标函附录 83
（一）投标函 83
（二）投标函附录 85
二、法定代表人身份证明 86
二、授权委托书 87
三、联合体协议书 88
四、投标保证金 88
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书 89
五、费用清单 90
六、资格审查材料 91
（一）基本情况表 91
基本情况表 91
（附件）企业相关证明证照文件 91
（附件）企业资质 91
（附件）企业证书 91
（附件）企业信用管理档案 91
（二）近年财务状况表 92
近年财务状况表 92
（附件）财务状况 92
（三）近年完成的类似项目情况表 93
近年完成的类似项目情况表 93
（附件）企业近年完成的类似项目情况 93
（附件）项目负责人近年完成的类似项目情况 93
（四）正在监理和新承接的项目情况表 94
（五）信誉资料表 95
信誉资料表 95
（附件）企业获奖情况 95
（附件）总监理工程师获奖情况 95
（六）拟委任的主要人员汇总表 96
拟委任的主要人员汇总表 96
（附件）基本信息 96
（附件）资格证书 96

（附件）社保 96
（七）主要人员简历表 97
主要人员简历表 97
（附件）基本信息 97
（附件）资格证书 97
（附件）社保 97
（附件）业绩 97
（八）拟投入本项目的主要试验检测仪器设备表 98
七、监理大纲 100
八、其他资料 100
第七章 其他 101

第一章 招标公告

（江北分中心）NO.新区2023G18地块房地产开发项目监理招标公告

标段编码：JBFJ2500771-02JLGH

1. 招标条件

本招标项目NO.新区2023G18地块房地产开发项目已由南京江北新区管理委员会行政审批局以宁新区管审备[2025]589号批准建设，项目业主为南京盛乾房地产开发有限公司，建设资金来自国有（非政府投资），项目出资比例为国有（非政府投资）:100.00%，项目已具备招标条件，招标人为南京盛乾房地产开发有限公司。现对该项目监理进行公开招标。

江苏德宁建设工程咨询有限公司受招标人委托负责本工程的招标事宜。

2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点：南京市江北新区广西埂大街以北、横江大道以东地块

2.2 招标范围：NO.新区2023G18地块房地产开发项目，包括不限于拆除红线范围内地下隐蔽障碍物及地表踏勘现场需要拆除的障碍物、土石方、桩基、基坑支护、土建及水电安装、消防（含室外消防）、通风、空调、智能化、人防、幕墙、室内室外装饰、软装工程采购安装、钢结构、楼宇亮化、室外综合管网、室外道路、园林景观、小区围墙、大门及门卫、样板房、展示区及会所、标识标牌、道路划线、外墙保温和涂料、门窗、进户门工程、防火门工程、栏杆工程、地坪工程等工程施工及保修阶段全过程监理，包括对工程进行进度、质量、投资、安全四控制，合同管理、信息管理，组织协调施工现场各方面关系，以及在工程实施过程中各种工程变更、索赔、验收及配合竣工结算均属于本监理范围。

2.3 服务期限：912日历天

2.4 合同估算价：1,500,000.00元

2.5 招标项目类型：房屋建筑

2.6 工程规模：NO.新区2023G18地块房地产开发项目，总建筑面积约60289.15平方米，地上建筑面积约45330.15平方米，地下建筑面积约14959平方米，拟建住宅、地下车库及相关配套设施。建筑最高层数16层，最高建筑高度约54.3米，最大单体建筑面积约8647.35平方米。本项目采用装配式技术建造，住宅建筑单体预制装配率不低于50%，属于特大型且技术复杂项目。

2.7 其他说明：无

3. 投标人资格要求

3.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉：

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

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

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

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

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

4、项目总监未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不仅限于以下两种情形，符合并提供承诺书）：

（1）未同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；

（2）未将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。

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

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

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

8、建设工程企业资质证书有效期延期执行国家及省、市相关文件规定。投标人须确保提交的证书真实有效，若处于换证期间，须同时提供相应的证明材料，否则将导致资格审查不通过。

9、按投标人须知前附表补充内容第10.9给定格式提供“资格审查承诺书”。

10、因系统限制，评标办法备注详见投标人须知前附表补充内容第10.4条款。

3.2 本次招标是否接受联合体投标：　　否

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间：本公告发布之日起至投标截止之日止。

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

5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交截止时间：2025-07-08 09:20:00。

5.2 投标文件递交方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”递交。

5.3 逾期递交的投标文件，招标人不予受理。

6. 资格审查办法

本项目采用资格后审方式进行资格审查。

7. 评标方法

7.1 本标段采用的评标办法：综合评估法

是否评定分离：否

7.2 具体评标办法：

条款号	条款内容	编列内容
2.2.1	分值构成（总分100分）	资信业绩部分：14.00 分 监理大纲部分：10.00 分 投标报价：50.00 分 其他评分因素：26.00 分
2.2.2	评标基准价计算方法	**方法四**（须填写最高投标限价）： 以有效投标文件的投标报价算术平均值为A，最高投标限价为B，则：评标基准价=A×Q1+B×Q2。Q2=1-Q1,Q1的取值范围为10%，15%，20%，25%，30%；Q1值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定。 评标价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的，相应扣减得分。计算算术平均值A时， 若有效投标文件<7家时，取所有有效投标价的算术平均值，若7≤有效投标文件<10家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价后取算术平均值；若有效投标文件≥10家，应去掉其中二个最高价和二个最低价后取算术平均值。 **评标后评标基准价调整方式：** 评标委员会在评标报告签字后,上述方法三、方法四的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变,但评标过程中的计算错误可作调整。

2.2.3		投标报价的偏差率计算公式	偏差率=（投标报价-评标基准价）/评标基准价×100%
条款号		评分因素	评分标准
2.2.4（1）	资信业绩评分标准	企业业绩（0~4.00）	自2020年1月1日（含）以来，投标人监理过单项合同建筑面积45000平方米及以上的房屋建筑工程业绩（厂房、仓储除外）的得4分。（须提供中标通知书、监理合同、工程竣工验收证明材料，三者缺一不可。如提供的证明材料数据出现不一致，时间以竣工验收证明材料中竣工验收时间为准；建筑面积以监理合同为准，提供的证明材料必须反映出以上相关数据和内容，否则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分4分）
		监理设施与设备（0~5.00）	投标人具有满足本工程现场常用检测设备：现场配备水准仪、经纬仪、全站仪、混凝土回弹仪、游标卡尺、卷尺、电脑、打印机的得5分，每少一项扣1分。（以承诺书为准，承诺书格式自拟，扫描件上传至电子投标文件中。满分5分）
		投标人信用评价结果（0~5.00）	信用评价结果所占权重：5%，使用南京市城乡建设委员会信用评价结果，信用评价得分=信用评价结果*信用评价结果所占权重。
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	

2.2.4（2）	监理大纲	监理大纲内容齐全、结构完整、重点突出、符合规范、针对性强 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		质量控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		进度控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		投资控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		安全控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		合同与信息管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		施工现场组织协调方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;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针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		针对本项目特点、难点和重点制定的措施针对性强，提出的合理化建议具体可行 (0~2.00)	满分2分 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均	
2.2.4（3）	投标报价评分标准	评标价等于评标基准价的得满分，每高于评标基准价1%扣0.2分（0.1分～ 0.3分），每低于评标基准价1%扣0.1分（0.1分～ 0.3分）。正偏离和负偏离的扣分标准可以不一致，偏离不足1%的，按照插入法计算得分。	

2.2.4（4）	其他因素评分标准	监理机构人员（总监）(0~6.00)	总监为国家注册监理工程师且所学专业为建筑工程类（含建筑工程、工民建、土木工程）的得6分，其他专业不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分6分）

		建筑工程类（含建筑工程、工民建、土木工程）专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		结构类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		智能化类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		装饰装修类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		电气类（含电气技术、电气自动化）专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		材料类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书

			为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		暖通类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		人防工程或防护工程专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级结构工程师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		园林绿化类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		安全人员1名 (0~1.00)	具有国家注册安全工程师的得0.5分，同时具有工程类其他注册执业证书的加0.5分，没有不得分。（其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分1分）
		工程造价人员1名 (0~1.00)	具有注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）得0.5分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加0.5分，没有不得分。（其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分1分）
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	

8. 发布公告的媒介

本次招标公告在南京市公共资源交易中心网、江苏省公共资源交易中心网和江苏省建设工程招标网/等媒介上发布。

9. 其他

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

9.2 投标人注意事项：

（1）投标人须下载并安装“南京公共资源交易CA互联互通助手（新）”。

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

（2）投标人须在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统登记企业相关信息。

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

（3）投标人需登录“宁易新”招标投标交易系统参与投标，网址为：

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

（4）投标人需登录南京智能开标大厅（新系统登录）参与开标活动，网址为：

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

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

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

（1）预解密过程中，如出现异常问题，请联系投标工具公司进行排查处理。

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

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

9.4 技术支持联系方式：

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

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

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

（4）国信CA联系电话：025-68505679

（5）CFCA联系方式：18061882568、4001662366

9.5 其他说明：其他详见招标文件。

10. 联系方式

招标人：　　南京盛乾房地产开发有限公司　招标代理机构：　　江苏德宁建设工程咨询有限公司

地址：	江苏省南京市秦淮区红花街道汇景北路1号	地址：	南京市玄武区中央路276-1号易发五洲大厦16楼
联系人：	徐岩	联系人：	魏敏
电话：	13584030652	电话：	17372255167

招投标监督管理部门及电话： 南京市江北新区管委会建设与交通局（电话:025-88029903）

第二章　投标人须知

投标人须知前附表

投标人须知前附表与正文内容相抵触的，以正文为准。

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：南京盛乾房地产开发有限公司 地址：江苏省南京市秦淮区红花街道汇景北路1号 联系人：徐岩 电话：13584030652
1.1.3	招标代理机构	名称：江苏德宁建设工程咨询有限公司 地址：南京市玄武区中央路276-1号易发五洲大厦16楼 联系人：魏敏 电话：17372255167
1.1.4	招标项目名称	N0.新区2023G18地块房地产开发项目
1.1.5	项目建设地点	南京市江北新区广西埂大街以北、横江大道以东地块
1.1.6	项目建设规模	N0.新区2023G18地块房地产开发项目，总建筑面积约60289.15平方米，地上建筑面积约45330.15平方米，地下建筑面积约14959平方米，拟建住宅、地下车库及相关配套设施。建筑最高层数16层，最高建筑高度约54.3米，最大单体建筑面积约8647.35平方米。本项目采用装配式技术建造，住宅建筑单体预制装配率不低于50%，属于特大型且技术复杂项目。
1.1.7	工程项目施工预计开工日期和建设周期	计划工期：912日历天；计划开工日期：2025-07-01；计划竣工日期：2027-12-30
1.1.8	建筑安装工程费/工程概算	426,100,000元

1.2.1	资金来源及比例	本工程属于 国有（非政府投资） 国有（非政府投资）:100.00%
1.2.2	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	NO.新区2023G18地块房地产开发项目，包括不限于拆除红线范围内地下隐蔽障碍物及地表踏勘现场需要拆除的障碍物、土石方、桩基、基坑支护、土建及水电安装、消防（含室外消防）、通风、空调、智能化、人防、幕墙、室内室外装饰、软装工程采购安装、钢结构、楼宇亮化、室外综合管网、室外道路、园林景观、小区围墙、大门及门卫、样板房、展示区及会所、标识标牌、道路划线、外墙保温和涂料、门窗、进户门工程、防火门工程、栏杆工程、地坪工程等工程施工及保修阶段全过程监理，包括对工程进行进度、质量、投资、安全四控制，合同管理、信息管理，组织协调施工现场各方面关系，以及在工程实施过程中各种工程变更、索赔、验收及配合竣工结算均属于本监理范围。
1.3.2	服务期限要求	服务期限：912 日历天
1.3.3	质量标准	符合国家质量验收标准

1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	☑资质要求：具备建设行政主管部门颁发的房屋建筑工程专业乙级及以上或监理综合资质证书。（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） ☐财务要求：/ ☐业绩要求：/ ☐信誉要求：/ ☑总监理工程师资格要求：具备国家注册监理师(含)以上并且注册专业为房屋建筑工程监理工程师资格。（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准） ☐其他主要人员要求：/ ☐试验检测仪器设备要求（如有）：/ ☑其他要求：1、潜在投标人的单位名称必须与营业执照及资质证书上名称一致，如果不一致，视为资格审查不合格。 2、投标申请人须提供拟投入本工程的项目总监与投标申请人签订的有效劳动合同及社保机构出具的（2024年11月-2025年4月）为其缴纳的养老保险缴费证明材料（劳动保障部门出具的社保证明材料，须加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章）。事业单位或军队编制人员若无法提供社保证明，须提供所在单位上级人事组织或编制主管部门出具的人员编制核准证明材料（证明材料由投标人自行编入至投标文件中，未提供将作为资格审查不通过处理）。 3、在资格审查时，若投标人或项目总监是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作资格审查不通过处理。（红、黄牌警示信息以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准。） 4、项目总监未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不仅限于以下两种情形，符合并提供承诺书）： （1）未同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险； （2）未将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。 5、拟参加本工程投标的总监不得有在监工程项目。（符合并提供承诺书，未提供承诺书或项目总监有在监项目的，均按资格审查不通过处理。） 6、本项目执行《江北新区建设工程质量安全精细化管理"红黑榜"实施细则》（宁新区精推办〔2021〕1号），按照文件规定，在江北新区精细化管理通报中被限制投标的黑榜单位，若仍参与投标的，招标人将直接拒绝其投标。 7、投标人请将最新版本的相关证书材料上传至投标文件中，

		确保材料真实有效，一旦发现证书失效，本次投标无效。 8、建设工程企业资质证书有效期延期执行国家及省、市相关文件规定。投标人须确保提交的证书真实有效，若处于换证期间，须同时提供相应的证明材料，否则将导致资格审查不通过。 9、按投标人须知前附表补充内容第10.9给定格式提供“资格审查承诺书”。 10、因系统限制，评标办法备注详见投标人须知前附表补充内容第10.4条款。
1.4.2	是否接受联合体投标	否
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	详见招标公告、招标文件相关条款。
1.9.1	踏勘现场	不组织
1.10.1	投标预备会	不召开
1.11	分包	不允许
1.12.1	实质性要求和条件	详见招标公告、招标文件相关条款。
1.12.3	偏差	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	投标时间截止前发出的澄清、修改等文件。
2.2.1	投标人提出疑问或澄清的截止时间	2025-06-04 17:00:00

3.1.1	构成投标文件的其他资料	无
3.2.1	增值税税金的计算方法	一般计税法
3.2.3	报价方式	总价报价
3.2.4	最高投标限价	最高投标限价：1,460,000元 其中：/ 最高投标限价计算方法：/
3.2.5	投标报价的其他要求	无
3.3.1	投标有效期	90天
3.4.1	投标保证金	投标保证金的金额：人民币10,000元 投标保证金形式：现金 支票 银行保函 保险保单 担保保函 信用承诺 是否委托南京市公共资源交易中心江北新区分中心代收代退： 是 投标保证金提交账号

		户名：南京市公共资源交易中心江北新区分中心 开户行：交通银行南京江北新区分行 账号：320899991010003728463 银行地址：南京市江北新区天浦路1号 办理流程： （1）以现金或者支票形式提交投标保证金的，应当从本单位基本账户转出。投标人需登录江苏省公共资源服务平台（南京市），凭缴纳码关联到账信息与投标项目信息，无须随投标文件上传缴款凭证。 （2）以纸质保函（保险）形式提交投标保证金的，投标人须将纸质保函（保险）扫描件编入投标文件对应位置，并将纸质保函（保险）原件提交至上述银行办理收讫手续。 （3）以电子保函（保险）形式提交投标保证金的，通过出函机构自行办理的，投标人须将电子保函（保险）数据文件上传至投标文件对应位置，无须在江苏省公共资源服务平台（南京市）提交；通过江苏省公共资源服务平台（南京市）/宁企通惠企综合服务平台/南京市融资信用服务平台“投标电子保函服务专区”在线办理的，开标前须在江苏省公共资源服务平台（南京市）进行提交。 （4）以信用承诺方式替代投标保证金的，投标人应签署信用承诺书，随投标文件一同提交。 （5）投标保证金退还节点如下：非中标候选人在中标候选人公示结束起5日内退还；第二、三名中标候选人在中标结果公告发出起5日内退还；中标人在合同签订之日起5日内退还，招标人未书面通知交易中心合同签订时间的，中标人在中标通知书签发之日起35日内退还。在以上退还节点前，招标人可书面通知交易中心提前退还或延迟退还。 注：实行减、免投标保证金的项目，按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行。
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	/
3.5	资格审查资料的特殊要求	无

3.6.1	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.8	技术标暗标要求	采用 编制要求： 投标文件中的“监理大纲”不得出现可识别投标人身份的任何字符和徽标（包括文字、符号、图案、标识、标志、人员姓名、企业名称、投标人独享的企业标准或编号等），相关人员姓名应以职务或职称代替。
4.2.1	投标截止时间	2025-07-08 09:20:00
4.2.2	递交投标文件地点	投标文件应递交至电子招标投标交易平台
4.2.3	投标文件是否退还	否
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：南京智能开标大厅（网址：https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login）
5.1.2	投标人参加开标会人员要求	无
5.2	投标文件解密	投标人解密时长：公布投标人名称后60分钟以内。 投标人应在解密时间内，通过南京智能开标大厅完成投标文件解密。
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成7人，其中招标人代表2人，专家5人； 评标专家确定方式：

		从 江苏省综合 评标专家库中随机抽取
7.1	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介：同招标公告发布媒介 公示期不少于：3日
7.4.1	是否授权评标委员会确定中标人	否 推荐中标候选人不超过3个，并标明排序。
7.6.1	履约保证金	是否要求提供履约担保： 是 履约担保的形式： 保函（保险）等 履约担保的金额： 合同总价的3%；履约担保的提交时间：投标人应当在合同签订前向招标人足额提交履约保证金，否则招标人可以取消其中标资格。同时招标人向投标人提供等额的支付担保。（支付担保的形式：保函（保险）等)元
10	需要补充的其他内容	
10.1	开标过程中因招标人原因或招投标交易系统发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开标工作无法进行的，可根据实际情况及行政监督部门意见相应延长解密时间或调整开、评标时间。 /	
10.2	项目负责人陈述及答辩	项目总监理工程师/负责人陈述及答辩： 不要求
10.3	投标文件解密失败的补救方案	招标人不提供投标文件解密失败的补救方案

注：本表下列内容为招标人需要补充的其它内容。	
补充内容	10.4、评标办法备注： （1）评分细则中涉及的企业及相关人员的资质证书（注册证书、毕业证书、职称证书）和业绩证明材料（中标通知书、监理合同、竣工验收证明）等，以江苏省公共资源交易经营主体信息库为准，如注册证书处于延续注册阶段或换证，以江苏省公共资源交易经营主体信息库中的相关主管部门提供的证明为准。投标人应及时更新江苏省公共资源交易经营主体信息库，确保相关材料及时有效。 （2）总监及监理机构人员评分每人仅能参加一项打分，不得重复得分。 （3）监理人员注册监理工程师证书上有监理单位名称必须与投标人名称一致，不一致的不得分。 （4）招标人将对人员及业绩的真实性及相关工程的实施情况进行调查，如发现投标人弄虚作假，则取消其本工程的投标资格，并向建设行政主管部门汇报。 （5）本标段采用监理大纲评分点横向暗标评审，投标人应按招标文件设置的评分点分别编辑。监理大纲每项评分按梯次打分，除被评标委员会认定存在重大偏差外，监理大纲各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的70%。监理大纲为各评委独立评分，计分时取各评委评分中去掉一个最高分和一个最低分的平均值为某个投标企业监理大纲的最终得分（保留2位小数）。编制要求：投标文件中的“监理大纲”不得出现可识别投标人身份的任何字符和徽标（包括文字、符号、图案、标识、标志、人员姓名、企业名称、投标人独享的企业标准或编号等），相关人员姓名应以职务或职称代替。 （6）中标候选人排序方法：评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照规定的评分标准进行打分，并按综合得分由高到低顺序推荐中标候选人。综合得分相等时，以投标报价低的排名靠前，若投标报价相等的，以监理大纲得分高的排名靠前，若监理大纲得分也相同时，由评标委员会现场随机抽取确定中标候选人顺序。 （7）根据建办市〔2019〕50号文规定，已取消一级临时建造师执业证书，因此本项目不接受持临时建造师执业资格的证书。 （8）根据《住房和城乡建设部办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40号）要求，自2021年10月15日起，在全国范围内实行一级建造师电子证书，电子证书式样按照《全国一体化在线政务服务平台电子证照一级建造师注册证书》标准执行。自2022年1月1日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级建造师证书电子注册证书，电子注册证书应当符合相关文件规定，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期限内。若上

	传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担评审不得分的结果。 （9）根据《全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知》（注建[2021]2号）要求，自2022年7月1日起，一级注册建筑师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须上传一级注册建筑师证书电子证书，电子证书应当符合相关文件规定，签名图像应当与持证人个人手写签名笔迹一致，证书应当在使用有效期限内。若上传的电子件无法识别有效信息的，视为无效。投标人将自行承担评审不得分的结果。 10.5、纸质投标文件（中标后提供）：中标人在中标后无偿提供贰份通过专用投标工具软件打印的纸质投标文件。 10.6、投标单位报价前须实地踏勘现场，结合工地现场条件进行投标报价。由于现有施工现场条件而引起的一切费用均包含总价中，工程中不因现场条件的因素而调整任何费用。 10.7、异议受理相关联系人、联系方式、地址： 本项目采用网上受理异议和投诉，如有异议和投诉，投标人使用本单位专用CA锁，通过“宁易新”招标投标交易系统提交异议或投诉。 招标人名称：南京盛乾房地产开发有限公司 地址：中国（江苏）自由贸易试验区南京片区七里桥北路1号南京江北新区人力资源服务产业园一期17栋105-107室 联系人：徐岩 电话：13584030652 投标人对评标结果有异议或投诉的应当在公示期内提出。对评标结果的异议的提出和处理，适用《中华人民共和国招标投标法实施条例》第五十四条、第六十条、第六十一条及第六十二的规定，并按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招投标活动异议与投诉处理实施办法》执行。 10.8、本标段实行电子招投标，投标人须在投标截止时间前将资格审查及评标所需材料录入江苏省公共资源交易经营主体信息库，并编入资格审查申请文件或投标文件中。具体内容详见资格审查文件或招标文件。 10.9、资格审查承诺书：（投标人自行扫描加盖投标人公章的承诺书，编入至投标文件中，否则视为未提供，未提供或承诺内容不符合给定格式内容的，均视为未提供，并将按资格审查不通过处理。） 承诺书格式： 致：南京盛乾房地产开发有限公司 为确保工程招标工作顺利进行，我单位在此郑重承诺：

	（1）具有独立订立合同的能力； （2）未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态； （3）企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量，安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的； （4）企业的资质类别等级和总监的资质等级满足招标公告要求； （5）项目总监未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（包括但不仅限于以下两种情形）： 1）未同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险； 2）未将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。 （6）拟参加本工程投标的总监无在监工程项目。 （7）符合法律、法规规定的其他条件。 投标人（盖章）： 日期：　年　月　日 10.10、本项目招标代理费由中标人支付，中标人接到中标通知书30日内，中标人向招标代理一次性支付该标段的招标代理服务费，本项目监理招标代理费为壹万肆仟元(￥14000元）。

1. 总则

1.1 项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.1.7 工程项目施工预计开工日期和建设周期：见投标人须知前附表。

1.1.8 建筑安装工程费/工程概算：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、服务期限和质量标准

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量标准：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本标段施工的资质条件、能力和信誉。

（1）资质要求：见投标人须知前附表；

（2）财务要求：见投标人须知前附表；

（3）业绩要求：见投标人须知前附表；

（4）信誉要求：见投标人须知前附表；

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

（6）其他主要人员要求：见投标人须知前附表。

（7）试验检测仪器设备要求：见投标人须知前附表。

（8）其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5 款的规定。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，联合体除应符合本章第 1.4.1 项和投标人 须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

（1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，并承诺就中标项目向招标人承担连带责任；

（2）由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本招标项目中投标，否则各相关投标均无效。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

（3）与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

（4）与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；

（5）为本招标项目的代建人；

（6）为本招标项目的招标代理机构；

（7）与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；

（8）与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；

（9）被依法暂停或者取消投标资格；

（10）被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

（11）进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

（12）在最近三年内发生重大监理质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法 机关出具的有关法律文书为准）；

（13）被工商行政管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；

（14）被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或各级信用信息共享平 台中列入失信被执行人名单；

（15）法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形；

（16）与本招标项目的施工承包人以及建筑材料、建筑构配件和设备供应商有隶属关系或者其他利害关系。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

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

1.10 投标预备会

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

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

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

1.11 分包

本项目严禁分包。

1.12 分包响应和偏差

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

1.12.2 投标人应根据招标文件的要求提供投标监理大纲等内容以对招标文件作出响应。

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

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

（1）招标公告（或投标邀请书）；

（2）投标人须知；

（3）评标办法；

（4）合同条款及格式；

（5）相关规范、技术标准；

（6）投标文件格式；

（7）投标人须知前附表规定的其他资料

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的 组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现内容不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式（本招标文件中书面形式指通过电子招投标交易平台发送和接受的且可被该系统识别的数据文件，下同），要求招标人对招标文件予以澄清。

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

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

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

2.3 招标文件的修改

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

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

2.4 招标文件的异议

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

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

（1）投标函及投标函附录；

（2）法定代表人身份证明或授权委托书；

（3）联合体协议书（如有）；

（4）投标保证金（如有）；

（5）监理报酬清单；

（6）资格审查资料；

（7）监理大纲；

（8）定标资料（如有）

（9）投标人须知前附表规定的其他资料。

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

3.1.2 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第3.1.1（3）目所指的联合体协议书。

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

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包括国家规定的增值税税金，除投标人须知前附表另有规定外，增值税税 金按一般计税方法计算。投标人应按第六章“投标文件格式”的要求在投标函中进行报价并填写监理报酬清单。

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

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

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为90天。

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

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

3.4 投标保证金

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

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

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5个工作日内，退还中标人投标保证金。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

（1）投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；

（2）中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与招标人订立合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金；

（3）发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

3.5 资格审查资料（适用于未进行资格预审）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 备选投标方案

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

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

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

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件为数据电文形式，须按第六章“投标文件格式”使用专用工具软件编制。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关监理服务期限、投标有效期、投标报价、技术标准和要求招标范围等实质性内容作出响应。

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

3.8 暗标

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

4. 投标

4.1 投标文件的签章和加密

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

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

4.2 投标文件的递交

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

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 招标人收到投标文件后，向投标人出具签收凭证。

4.2.5 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

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

4.3.2 修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制和递交。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

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

5.1.2 投标人参加开标会人员要求：见前附表须知。

5.2 开标程序

（1）公布投标人名单；

（2）投标人在规定的时间内解密其投标文件；

（3）由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数（如有）；

（4）公布开标结果；

（5）投标人提出异议或咨询（如有）；

（6）招标人在线答复投标人提出的异议或咨询（如有）；

（7）开标结束。

5.3 开标时出现下列情况的，招标人将拒绝其投标。

（1）经检查数字证书无效或未加密的投标文件；

（2）投标人未在前附表规定的时间内解密投标文件的；

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人代表，以及有关专家组成。具体见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）投标人或投标人主要负责人的近亲属；

（2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；

（3）与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

（4）曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚 或刑事处罚的；

（5）与投标人有其他利害关系。

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

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

6.3.1 评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

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

7. 合同授予

7.1 中标候选人公示

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

7.2 评标结果异议

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

7.3 中标候选人履约能力审查

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

7.4 定标

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

7.5 中标通知

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

7.5.2 采用"评定分离"法的，招标人应当在定标工作完成后的3日内，在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布拟定中标人公示，公示期不少于3日。拟中标人公示期满无异议或投诉的，招标人应以书面

形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

7.6 履约保证金

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

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

7.7 签订合同

7.7.1 招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起 30日内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金的，招标人有权取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

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

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

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

（1）投标截止时间止，投标人少于3个的；

（2）经评标委员会评审后否决所有投标的。

（3）评标委员会否决不合格投标后因有效投标不足3个使得投标明显缺乏竞争，评标委员会决定否决全部投标的；

（4）同意延长投标有效期的投标人少于3个的；

（5）中标候选人均未与招标人签订合同的。

（6）法律、法规规定的其他重新招标的情形。

8.2 不再招标

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

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

9.5 异议与投诉

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

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

开标一览表

NO.新区2023G18地块房地产开发项目开标记录表

项目名称：NO.新区2023G18地块房地产开发项目

标段名称：监理　　标段编码：JBFJ2500771-02JLGH

评标相关参数：

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

最高投标限价：

招标人：　　行政监督：

开标地点：　　见证人：　　公证机构：

第三章 评标办法(综合评估法)

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
1	评标方法	中标候选人排序方法	推荐排序的中标候选人
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致
		投标函及投标函附录签字盖章	有法定代表人的电子签章并加盖法人电子印章的规定
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定
		联合体投标人（如有）	提交符合招标文件要求的联合体协议书，明确各方承担连带责任，并明确联合体牵头人
		投标报价	只能有一个投标文件及有效报价（招标文件要求提交备选投标的除外）
		暗标（如有）	符合招标文件第二章有关暗标的编制要求
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		资质要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		财务要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		业绩要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		总监理工程师/项目负责人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		其他主要人员	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		试验检测仪器设备（如有）	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		联合体投标人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.2 项规定
		不存在禁止投标的情形	符合第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定
		企业或项目负责人（总监）红牌警示	投标截止前没有受到红牌警示
		企业或项目负责人（总监）黄牌情况	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定

2.1.3	响应性评审标准	投标报价	符合第二章“投标人须知”第 3.2 款规定
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		服务期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		质量标准	符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定
		权利义务	符合第二章“投标人须知”第 1.12.1 项规定和第四 章“合同条款及格式”中的实质性要求和条件
		监理大纲	符合第五章“委托人要求”中的实质性要求和条件
		雷同性评审	不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程未出现雷同的情况
		允许的偏差	符合第二章“投标人须知”第1.12款规定
		招标人其他要求	/
		经批准的其他要求	/

条款号	条款内容	编列内容
2.2.1	分值构成（总分100分）	资信业绩部分：14.00 分 监理大纲部分：10.00 分 投标报价：50.00 分 其他评分因素：26.00 分
2.2.2	评标基准价计算方法	**方法四**（须填写最高投标限价）： 以有效投标文件的投标报价算术平均值为A，最高投标限价为B，则：评标基准价=A×Q1+B×Q2。Q2=1-Q1,Q1的取值范围为10%，15%，20%，25%，30%；Q1值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定。 评标价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的，相应扣减得分。计算算术平均值A时， 若有效投标文件<7家时，取所有有效投标价的算术平均值，若7≤有效投标文件<10家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价后取算术平均值；若有效投标文件≥10家，应去掉其中二个最高价和二个最低价后取算术平均值。 **评标后评标基准价调整方式：** 评标委员会在评标报告签字后,上述方法三、方法四的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变,但评标过程中的计算错误可作调整。
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式	偏差率=（投标报价-评标基准价）/评标基准价×100%

条款号		评分因素	评分标准
2.2.4（1）	资信业绩评分标准	企业业绩（0~4.00）	自2020年1月1日（含）以来，投标人监理过单项合同建筑面积45000平方米及以上的房屋建筑工程业绩（厂房、仓储除外）的得4分。（须提供中标通知书、监理合同、工程竣工验收证明材料，三者缺一不可。如提供的证明材料数据出现不一致，时间以竣工验收证明材料中竣工验收时间为准；建筑面积以监理合同为准，提供的证明材料必须反映出以上相关数据和内容，否则视为未提供。相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分4分）
		监理设施与设备（0~5.00）	投标人具有满足本工程现场常用检测设备：现场配备水准仪、经纬仪、全站仪、混凝土回弹仪、游标卡尺、卷尺、电脑、打印机的得5分，每少一项扣1分。（以承诺书为准，承诺书格式自拟，扫描件上传至电子投标文件中。满分5分）
		投标人信用评价结果（0~5.00）	信用评价结果所占权重：5%，使用南京市城乡建设委员会信用评价结果，信用评价得分=信用评价结果*信用评价结果所占权重。
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	

2.2.4（2）	监理大纲	监理大纲内容齐全、结构完整、重点突出、符合规范、针对性强 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		质量控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		进度控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		投资控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		安全控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		合同与信息管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		施工现场组织协调方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;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针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分 (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		针对本项目特点、难点和重点制定的措施针对性强，提出的合理化建议具体可行 (0~2.00)	满分2分 (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均	
2.2.4（3）	投标报价评分标准	评标价等于评标基准价的得满分，每高于评标基准价1%扣0.2分（0.1分～ 0.3分），每低于评标基准价1%扣0.1分（0.1分～ 0.3分）。正偏离和负偏离的扣分标准可以不一致，偏离不足1%的，按照插入法计算得分。	

2.2.4（4）	其他因素评分标准	监理机构人员（总监）(0~6.00)	总监为国家注册监理工程师且所学专业为建筑工程类（含建筑工程、工民建、土木工程）的得6分，其他专业不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分6分）

		建筑工程类（含建筑工程、工民建、土木工程）专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		结构类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		智能化类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		装饰装修类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		电气类（含电气技术、电气自动化）专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		材料类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书

			为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		暖通类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		人防工程或防护工程专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级结构工程师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		园林绿化类专业监理工程师1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加1分，没有不得分。（专业以监理工程师证书扫描件上注明的所学专业为准，新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分2分）
		安全人员1名 (0~1.00)	具有国家注册安全工程师的得0.5分，同时具有工程类其他注册执业证书的加0.5分，没有不得分。（其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分1分）
		工程造价人员1名 (0~1.00)	具有注册一级造价工程师（旧版为注册造价工程师）得0.5分，同时具有其他工程类注册执业资格证书的加0.5分，没有不得分。（其他工程类注册执业资格指勘察设计类注册证书（二级除外）、一级注册建筑师、注册一级建造师；以本单位注册证书为准；相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准。满分1分）
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行评审，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先； 投标报价也相等的，以监理大纲/勘察纲要/设计方案/全过程实施方案得分高的优先；如果监理大纲/勘察纲要/设计方案/全过程实施方案得分也相等，按照评标办法前附 表的规定确定中标候选人顺序。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

（1）资信业绩部分：见评标办法前附表；

（2）监理大纲部分：见评标办法前附表；

（3）投标报价：见评标办法前附表；

（4）其他评分因素：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附。

2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

（1）资信业绩评分标准：见评标办法前附表；

（2）监理大纲评分标准：见评标办法前附表；

（3）投标报价评分标准：见评标办法前附表；

（4）其他因素评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评标准备

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

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

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

3.2 初步评审

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

3.2.2 投标人有以下情形之一的，作无效标处理：

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

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

（3）投标联合体没有提交共同投标协议；

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

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

（6）投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

（7）投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的

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

（9）投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；

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

（11）不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

（12）不符合招标文件有关暗标的要求。

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

（14）明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

（15）法律法规规定的其他应当否决投标的情形；

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

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

（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

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

3.3 详细评审

3.3.1 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分，评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

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

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

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

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

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

3.3.3 投标人得分=A+B+C+D。

3.3.4 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，评标委员会应当认定该投标人以低于成本报价竞标，并否决其投标。

3.4 投标文件的澄清和补正

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

3.4.2 澄清、说明或补正不得超出投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外），投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

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

3.5 推荐中标候选人或直接确定中标人

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

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

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

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

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

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

3.6 评标争议处理

3.6.1 评标委员会全体成员应独立评审，对所提出的评审意见承担个人责任。

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

3.6.3 本评标办法中需要评标委员会全体成员共同确认的重大事项是指：

（1）按本章3.2条款投标做废标处理的；

（2）按本章3.3条款投标人有关资格、业绩等认定的；

（3）按本章3.4条款要求投标人澄清、说明或补正的；

（4）其他有可能影响评标结果、可能对投标人产生不公、或者可能影响招标人利益的。

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

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

4. 定标方法（适用于评定分离项目）

4.1 中标候选人确定方法

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

4.1.2 中标候选人公示期间，因异议或投诉，取消相应中标候选人的资格后，招标人根据投标人须知前附表规定，采用继续定标，招标人继续定标。采用组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人，招标人组织原评标委员会重新评审补充推荐中候选人；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）：

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.新区 2023G18 地块房地产开发项目监理

2. 工程地点：江苏省:南京市_江北新区 江北新区广西埂大街以北、横江大道以东（NJJBd010-24-14)地块，东至空地，西至横江大道，南至广西埂大街，北至规划道路。

3. 工程规模：NO.新区 2023G18 地块房地产开发项目，总建筑面积约 60289.15 平方米，地上建筑面积约 45330.15 平方米，地下建筑面积约 14959 平方米，拟建住宅、地下车库及相关配套设施。建筑最高层数 16 层，最高建筑高度约 54.3 米，最大单体建筑面积约 8647.35 平方米。本项目采用装配式技术建造，住宅建筑单体预制装配率不低于 50%，属于特大型且技术复杂项目。

4. 监理范围包括：

监理范围包括：NO.新区 2023G18 地块房地产开发项目，包括不限于拆除红线范围内地下隐蔽障碍物及地表踏勘现场需要拆除的障碍物、土石方、桩基、基坑支护、土建及水电安装、消防（含室外消防）、通风、空调、智能化、人防、幕墙、室内室外装饰、软装工程采购安装、钢结构、楼宇亮化、室外综合管网、室外道路、园林景观、小区围墙、大门及门卫、样板房、展示区及会所、标识标牌、道路划线、外墙保温和涂料、门窗、进户门工程、防火门工程、栏杆工程、地坪工程等工程施工及保修阶段全过程监理，包括对工程进行进度、质量、投资、安全四控制，合同管理、信息管理，组织协调施工现场各方面关系，以及在工程实施过程中各种工程变更、索赔、验收及配合竣工结算均属于本监理范围。

全面负责完成标段范围内所有的建筑屋、构筑物及相关配套的施工监理任务，具体范围包括但不限于：

1）建筑结构：包括土方工程、桩基工程、地基基础工程、基坑支护、围护结构、人防工程、主体结构工程、屋面工程、门窗工程、楼地面工程、建筑节能工程等；

2）建筑安装 包括建筑物内外的消防、电梯、给排水、供电（不含居配）、电气、防雷、通风空调、弱电、通讯、动力、智能化等；

3）装饰工程：包括内外粉刷、保温涂料、幕墙石材等装饰；住宅样板房、公共部位、售楼处、会所精装修；小区公共辅助设施部分等装饰；

4）市政配套工程：项目范围内的所有雨污水、消防、智能化、市政道路等配套工程；

5）景观绿化工程：包括围墙、门卫、路灯、园路、小区标识、泛光照明、健康游乐设施、景观小品等景观绿化工程；

6）新材料、新技术，包括工程中所有应用项目；

7）其他零星工程（信报箱、零星钢结构、车库标识等）。

8）住宅室内精装修工程

9）其他。

5.工程概算投资额或建筑安装工程费：建筑安装工程费约 42610 万元。

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；

2. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；

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

4. 专用条件；

5. 通用条件；

6. 附录，即：

附录 A 相关服务的范围和内容

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名：_____，身份证号码：_____，注册号：_____。

五、签约酬金

签约酬金（大写）：_____（¥_____元）。

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：

从项目开工至整个项目竣工验收并交付完成为止整个项目工期内的监理，以及工程质量保修阶段的监理服务。

2. 相关服务期限：

（1）勘察阶段服务期限自/始，至/止。

（2）设计阶段服务期限自/始，至/止。

（3）保修阶段服务期限自/始，至/止。

（4）其他相关服务期限自/始，至/止。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。

2. 委托人向监理人承诺，按照本合同约定派遣相应的人员，提供房屋、资料，并按本合同约定支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间：2025 年_____月。

2. 订立地点：委托人指定地点。

3. 本合同一式 6 份，盖正副本章，其中正本 2 本，双方各执 1 本。副本 4 本，双方各执 2 本。正副本内容必须一致，如有不一致由承包单位承担一切责任。

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

第二部分通用条件

按照住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局《建设工程监理合同（示范文本）》（**GF-2012-0202**）第二部分通用条件执行。

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）在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件书；(2）本合同专用条款及附录、附件；(3）招标文件及澄清；(4）本合同通用条款;(5）投标文件和中标通知书。

2. 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：NO.新区 2023G18 地块房地产开发项目，包括不限于拆除红线范围内地下隐蔽障碍物及地表踏勘现场需要拆除的障碍物、土石方、桩基、基坑支护、土建及水电安装、消防（含室外消防）、通风、空调、智能化、人防、幕墙、室内室外装饰、软装工程采购安装、钢结构、楼宇亮化、室外综合管网、室外道路、园林景观、小区围墙、大门及门卫、样板房、展示区及会所、标识标牌、道路划线、外墙保温和涂料、门窗、进户门工程、防火门工程、栏杆工程、地坪工程等工程施工及保修阶段全过程监理，包括对工程进行进度、质量、投资、安全四控制，合同管理、信息管理，组织协调施工现场各方面关系，以及在工程实施过程中各种工程变更、索赔、验收及配合竣工结算均属于本监理范围。

负责对项目工程全过程、全方位监理，协助委托人办理前期各项手续，工作内容包括但不限于施工图纸的交底会审及其会议纪要的整理发放、施工阶段一直到保修阶段的质量监督、设计变更管理、进度控制、甲供材料管理、档案资料的管理、安全生产和文明施工的监督检查、施工各方关系协调及协助委托人进行投资控制、签证管理、合同管理等; 工期自工程开工准备开始至工程竣工验收备案、城建档案归档完成、保修期结束。

监理工作内容（包括但不限于下述工作内容）：

全面负责完成标段范围内所有的建筑屋、构筑物及相关配套的施工监理任务，具体范围包括但不限于：

1）建筑结构：包括土方工程、桩基工程、地基基础工程、基坑支护、围护结构、人防工程、主体结构工程、屋面工程、门窗工程、楼地面工程、建筑节能工程等；

2）建筑安装: 包括建筑物内外的消防、电梯、给排水、供电（不含居配）、电气、防雷、通风空调、弱电、通讯、动力、智能化等；

3）装饰工程：包括内外粉刷、保温涂料、幕墙石材等装饰；住宅样板房、公共部位、售楼处、会所精装修；小区公共辅助设施部分等装饰；

4）市政配套工程：项目范围内的所有雨污水、消防、智能化、市政道路等配套工程；

5）景观绿化工程：包括围墙、门卫、路灯、园路、小区标识、泛光照明、健康游乐设施、景观小品等景观绿化工程；

6）新材料、新技术，包括工程中所有应用项目；

7）其他零星工程（信报箱、零星钢结构、车库标识等）。

8）住宅室内精装修工程

9）其他。

2.1.2 工程质量要求：满足合同约定的技术要求、本工程施工图纸、《工程建设标准强制性条文》、现行建筑安装工程施工及验收规范、标准、规程的规定，同时严格按照《委托人（江苏）工程质量、安全管理手册》和《委托人第三方工程评估工作相关文件》执行，投标人应同时满足委托人巡检评分要求，有差异的以标准较高的为准，未达到的相应处罚原则处罚。具体如下：

委托人巡检要求：

委托人巡检要求监理人确保在委托人地下、土建、精装、交付、展示区第三方巡检每次成绩不得低于集团前 50%。具体内容详见附件《第三方品质评估方案及打分表-2024 版》。

安全文明按国家及地方相关要求执行；无重大安全事故，0 死亡，同时建立工地门卫刷卡制度，塔吊监控系统。

监理单位在履行合同期间，应完成以下职责：

1.1 **施工准备阶段：**

1.1.1 依据业主提供的基点组织承包方放座标、水准点、将有关资料报有关部门复核，作为测量依据；

1.1.2 监督临时水电等公共设施之铺设；

1.1.3 建立“质量控制”、“进度控制”、“投资控制”、“施工安全”、“文明施工”保证体系；

1.1.4 制定本工程监理实施细则、设置监理组织、制定总监理工程师、监理人员岗位职责标准；

1.1.5 制订重点质监项目的质量预控措施；

1.1.6 作好开工前对承包方的检查工作，重点审查分包单位的资质；

1.1.7 检查设计文件是否符合设计规范及标准；

1.1.8 阅读施工图纸和深化施工图纸，对施工图纸进行审查，在收到图纸之日起 5 天内提出图纸审查意见；

1.1.9 协助做好优化设计及改善设计工作；

1.1.10 参加设计单位向施工单位的技术交底；

1.1.11 审查施工单位上报的实施性施工组织设计，重点对施工方案、劳动力、材料、机械设备的组织及保证工程质量、安全、工期和控制造价等方面的措施进行监督，向业主提出监理意见；

1.1.12 监督落实各项施工条件，审批开工报告，并报业主备查，并下达开工令。

1.2 施工阶段：

1.2.1 施工阶段的现场管理：

（1）在单项工程开工前组织施工图纸会审；

（2）审查承包方选择的分包单位、材料供应商；

（3）审定承包方的施工方案、进度计划、提出修改意见并监督落实执行；

（4）按设计文件、施工规范对工程的施工质量进行分析检查，并提供工程质量情况报告;

（5）审查与控制进场的施工管理人员和施工工人的资格、上岗证等；

（6）记录好每天各承包方的人员、机械出勤、天气及当天工程执行情况；

（7）每月 25 日前向业主提供月度监理报告，如实反映各方履约情况和建议，报告工程进度、质量、安全等方面情况，根据工程实际情况和业务要求提供各类专项报告；

（8）每周定期组织由监理、施工单位主要负责人、业主参加的工地例会，处理协调工程质量、进度、成本、合同管理等事宜；

（9）参加业主要求监理单位参加的工程现场会议，并负责整理会议纪要；

（10）将业主对工程范围内的有关要求转承包方办理；

（11）根据市城建档案馆和政府管理部门的有关规定，督促承包方分阶段按时收集和整理工程资料并审查，及时审查并签认竣工图。

1.2.2 施工阶段的质量控制

（1）对所有的隐蔽工程在隐蔽前进行检查和办理签证，对重要工序和重点部位要派监理人员驻点跟踪监理，签署重要的分项工程、分部工程和单位工程质量评定表，各种隐蔽验收、材料验收及其他相关工程资料均应及时报送委托人，尤其隐蔽验收资料需在下道工序施工前 3~6 小时报送委托人工程部，以备委托人复查；

（2）对施工测量、放样等进行检查，发现质量问题及时通知施工单位纠正，并做好监理记录；

（3）检查确认运到现场的工程材料、构件、设备质量，并查验试验、化验报告单、出厂合格证是否齐全、合格，禁止不符合质量要求的材料、设备进入工地和投入使用；

（4）监督施工单位严格按照施工规范、设计图纸要求进行施工，严格执行施工合同；

（5）对工程主要部位、主要环节及技术复杂工程加强检查；

（6）检查施工单位的工程自检工作，数据是否齐全，填写是否正确，并对施工单位质量评定自检工作做出综合评价；

（7）审查与控制现场的材料与设备的质量。对施工单位的检验测试仪器、设备、度量衡定期检验，不定期进行抽检，保证度量资料的准确；按国家有关标准规定检查及计量检定，对不符合质量标准的材料和设备，现场监理人员有权拒收或责令退场；

（8）监督施工单位对各类土木和混凝土试件按规定进行检查和抽查，并对关键工序和其他工程强制检测项目的检测过程进行实时旁站；对违反规范、标准和图纸的施工现场监理人员须向业主提供意见，并责令停工，所造成的损失由承包单位负责；对各分部分项工程及时进行验收签证；

（9）监督施工单位认真处理施工中发生的一般质量事故，做好监理记录。

1.2.3 施工阶段的进度控制

（1）检查承包方每月的进度报表。监督承包方的工程进度，督促承包方按施工合同规定的工期和计划进度进行施工；争创文明样板工地；记录好每天各承包方的人员、机械出勤、天气及当天工程执行情况；

（2）对控制工期的重点工程节点严格监理，审查施工单位提出的保证进度的具体措施，如发生延误，及时分析原因，采取对策；

（3）建立工程进度台帐，核对工程形象进度，按月向业主报告施工计划执行情况，工程进度及存在的问题；对于项目的重要形象结点应采取各种措施，加大协调力度，及时向业主提出咨询意见，确保各承包方按计划进度进行施工，尽力使各承包方之间工作不产生冲突；

（4）监理单位对工程实际竣工日期提前或超过施工合同规定的竣工期限进行审核后须报经业主书面同意。

1.2.4 施工阶段的投资控制

（1）协助业主处理各承包方交来的付款通知，审查施工单位申报的进度计量报表，严格按合同规定进行计量支付签证；保证支付签证的各项工程质量合格、数量准确；

（2）及时掌握和记录相关情况，按业主授权和施工合同的规定审核变更设计，保留项目变更的原始记录和审批手续。在遇到不可预计的情况时（如地质条件变化、极端天气影响、材料供应拖延及价格调整等），应保留详细记录，以便区分责任进行处理；

（3）监理单位对工程施工过程中发生的费用索赔进行审核后须报经业主书面同意；

（4）及时审核施工单位的预算书和结算书（收到预算书后 15 日内完成审核报告）。

1.3 工程验收阶段：

1.3.1 督促、检查施工单位及时整理竣工文件和验收资料，接受承包方的竣工报告，根据验收备案制度的要求做好竣工验收的准备工作，并向业主提交竣工验收意见。

1.3.2 组织工程预验收，向业主提出质量评估报告，协助并参加由业主组织的竣工验收，根据竣工验收时所汇总的整改意见，督促承包方在限期内整改。

1.3.3 与业主一起开列工程上有缺陷及未完成部分清单，以便业主可向承包方发出有关整改通知。

1.3.4 承包方为有缺陷部份完成修复后，协助业主重新进行验收，以便作最后验收。

1.3.5 审查承包方竣工验收档案。

1.3.6 协助业主完成项目完工后交楼及工程竣工验收备案。

1.3.7 协助业主办理工程结算。

1.4 工程保修阶段：

协助业主检查工程状况，鉴定质量责任，督促保修。

1.5 合同管理工作内容

1.5.1 合同执行情况的分析和跟踪管理；

1.5.2 协助业主处理与工程有关的索赔事宜及合同争议事宜。

1.6 安全文明施工管理

依照现行安全文明施工的相关文件对现场的安全文明施工进行监督管理，每周进行安全文明施工检查，及时发现安全文明施工方面的问题，并要求施工单位整改；每月进行一次安全文明施工大检查，记入月度检查评比记录；对承包单位总体安全文明施工做出评价。

2.1 监理与相关服务依据

2.1.1 监理依据包括：

1、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程监理规范》、《工程建设监理规定》及其他相关国家法律、法规；

2、建筑安装工程的现行标准、规范规程以及省市有关规定；

3、本工程项目设计文件图纸、设计变更图纸、设计说明书及设计单位的有关技术要求及规范；

4、工程承包合同及其附件，建设工程委托监理合同及其附件，经过委托人认可的监理大纲、监理规划及监理实施细则等；

5、招标文件和洽商纪要；

2.2.2 相关服务依据包括：大纲（规划）、监理方案、监理细则、监理合同及全部与本工程有关的合同、监理招投标文件。

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： / 。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：工程质量的监督权；工程上使用的材料和施工质量检验权、确认权；工程施工进度、安全的检查、监督权；工程款支付的审核权；向承包人提出施工组织设计和技术方案的建议权；委托人和承包人间的组织协调的主持权；撤换不合格的工程建设分包单位和注册建造师及有关人员的建议权；分包单位资质及能力的审查权等。

监理单位除完成通用条件中约定的职责外，还应遵守如下职责和义务：

1）监理单位不得将本合同转让给第三方，未经业主的书面同意，监理单位不得将合同约定履行的任何部分服务工作进行分包，否则业主有权解除合同并要求监理单位承担合同总价的 20%的违约金。

2）监理单位不得承包工程，不得经营建筑材料、构配件和建筑机械、设备；不得参与可能与合同约定的与业主利益相冲突的任何活动。

3）当业主与施工方及其他第三人之间的争议提交仲裁机构或人民法院审理时，监理单位应当如实提供有关证明材料并有为业主作证的义务。

4）监理单位在现场有一名业务能力强的技术负责人专门负责跟进设计及图纸方面相关事宜，组织图纸会审、技术交底等，同时负责对监理部内部的技术交底，协助委托人跟进及落实与设计图纸及设计变更、洽商、定板等工作完成情况及质量，及完成其他委托人交办任务。

5）监理单位必须配备一名资料员专门负责委托人资料整理、归档等工作，此人不得兼任其他工作。未经委托人同意，不得更换此资料员。

6）乙方必须协助委托人按照国家级省市要求办理相关的手续，费用各自承担。

7）单体工程竣工验收后，监理单位督促施工单位及时提交竣工资料（包括竣工图），监

理同时向工程部提交所有单体的建筑尺寸检查表格及结果。

8）监理单位应严格规范现场监理人员行为，监理人员不得以任何理由放松监理标准或刁难施工单位，或取得不正当利益。一经发现委托人有权对乙方进行经济处罚，并更换监理人员。

9）业主单位有权对监理单位项目部的组成人员根据其工作能力及效果确定是否长期合作，如表现欠佳或工作不力，业主单位有权要求监理部更换监理或总监，并且于 3 日内完成人员更换，否则监理考评降一等级。如果监理公司承监工程的质量、进度长期得不到有效控制，影响业主单位的正常经营状况和产品质量，委托人有权终止合同并要求监理单位予以赔偿。

10）其余详见合同附件一《现场监理管理办法》。

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：/。

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：收到工程设计文件后编制监理规划、每月的监理月报、安全月报、每周的工程例会纪要，各 2 份。

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，委托人提供办公临时用房 1 间。其它一切费用均由监理人自理。

监理人应在本合同终止后 30 天内移交委托人无偿提供的房屋、设备，移交的时间和方式为：/。

3. 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为：_____。

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

在本合同监理过程中，监理单位不履行或不适当履行监理合同约定的义务，监理单位同意按下述方式向业主支付违约金：

1）监理单位在合同履行期内因过错造成委托人产生损失的，监理单位同意按以下计算

方式承担赔偿责任，[但监理单位累计赔偿额不超过监理报酬总额(扣除税金）]：赔偿金 = 直接经济损失×20%（扣除税金）。

2）监理单位未履行“阅读、深化、审查施工图纸，在收到图纸之日起 5 天内提出图纸审查意见”的职责，导致返工、开凿及变更，增加了工程费用，监理单位应承担连带责任，每发生一处监理单位向业主支付违约金 1000 元。

3）因监理单位对施工承包方的安全文明施工检查督促不力，发生安全责任事故，造成人员重伤或死亡，每发生一次，监理单位向业主支付违约金 20000 元。

4）监理单位对业主提前告知的工程目标未积极响应，因未尽到本合同约定义务而影响项目周计划、月计划落实的，监理单位需承担 1000-2000 元的违约金。

5）因监理单位原因，单位工程竣工验收时未一次性达到施工合同约定的质量标准或未能达到业主的各项控制目标（品质、进度、安全、投资、环保等等），监理单位向业主支付监理费结算价 3 %的违约金。

6）涉及业主商业私密或未经公开的决策意见，监理单位应在知情后予以保密，如经查实为监理单位人员泄露，业主有权要求监理单位向业主支付每次单 1000-5000 元的违约金，同时监理单位应承担相应的法律责任。

7）监理单位不及时进行进场机械设备、材料和分项工程等验收的，每发生一次，业主有权收取监理单位违约金 1000 元。

8）监理单位审核的分部分项验收资料、中间验收资料和竣工验收资料不符合《南京市城市建设档案管理办法》要求或建设行政主管部门要求，但未提出具体整改意见的，每发生一次，业主有权收取监理单位违约金 1000 元，监理单位应对所有隐蔽验收项目留有影像资料。

9）按《建设工程监理规范》（GB50319-2000）规定，应旁站的工序未实施旁站或者旁站监理不到位的，每发生一次，业主有权收取违约金 10000 元。

10）监理单位承诺投入的监理人员或者仪器设备每少 1 人（台），或投入的仪器设备不使用的，每发现一次，委托人有权收取违约金 500 元。

11）业主有权不定期全面检查或抽查监理行为资料、平行检察资料、隐蔽验收资料、材料报验资料等监理资料，并查阅监理日志，要求每人均必须记录监理日志，日志内容要求涵盖天气、进度、质量、安全文明施工、材料进场数量种类及验收情况等方面内容，检查中如有发现记录不详实，漏记，抄袭，补记等情况，发现一次记个人警告一次，监理单位向委托人交 500 违约金，发现两次记严重警告一次，监理单位向委托人交 1000 元违约金，发现三

次者直接要求该监理调离现场，监理公司向委托人交 2000 元违约金。

12）监理单位未按照合同约定按时或者足额缴纳违约金的，业主单位有权在支付给监理单位酬金中予以扣除。

13）除按监理及相关规范要求进行检查验收外，各项隐蔽验收及工序转换验收均须按 100%比例进行检查，形成书面表格记录及各验收部位的影像资料，整理归档成册。业主单位对各隐蔽工程按一定比例进行抽检，对不达要求而监理又通过验收的，委托人将按 500 元/每部位、每次进行处罚。

14）总监及主管工程师须常驻工地，总监当月到岗率不足 90%的，监理考评降一等级。在监理过程中更换总监须经委托人同意，且相应给予 2 万元处罚。监理单位任命本项目总监理工程师。除非业主要求，监理单位不得擅自更换总监理工程师。

15）监理单位必须配备一名资料员专门负责委托人资料整理、归档等工作，此人不得兼任其他工作。未经委托人同意，不得更换此资料员，否则处以 2 万元/次罚款，直接从当期进度款中扣除。

16）业主有权对监理单位“四控制、两管理、一协调”的工程进行抽查，并检查乙方的履约行为，如有不符业主有权要求监理单位承担 500~5000 元的违约责任金。

17）未按委托人规定时间报送资料（包括签证、进度款、施工单位工程联系单等），承担 500~2000 元的违约金。

18）巡检交付考评，巡检及交付考评所涉及的绩效奖惩措施按照第九条“监理报酬及支付”中的约定执行。

19）现场监理工程师均需持有有效上岗证，且应在合法有效地从业年龄范围内工作，坚决杜绝无证监理。现场人员必须专门负责项目监理工作，未经委托人允许不得私自兼顾其他项目工作。

20）各施工阶段监理单位按业主要求配置人数，必要时根据业主要求增加监理人员数量。监理单位应严格履行投标文件中拟投入现场的人员、设备的承诺，提供的人员应满足本次招标要求，不得任意更换或减少。委托人每月对乙方人员进行考勤考核，委托人有权根据施工需要适当的增加监理人员，中标单位必须配合。对规定的专业监理工程师以上人员的素质和数量，投标人不能降低或减少。如必须要调整，需征得委托人书面认可，并且也只能安排相同资质等级或更高资质等级的人员进行互换。业主的审批不免除乙方的责任和义务。若擅自更换需给予 1 万元/次处罚，另整个服务周期内监理人员更换不得超过总人数的 1/3。

投标人无故减少人员配置的，招标人有权对缺勤的监理人员，按合同中对应岗位工资根

据缺勤时间进行扣减。

21）投标人中标后需提供《监理人员岗位报价明细表》作为合同组价依据。

22）因监理人原因造成委托人损失的，除上述违约金外还应赔偿委托人的全部损失和为维权所支付的费用，包括但不限于律师费、公证费、差旅费等。

23）有下列情形之一的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总价款 10%的违约责任：

（1）乙方未按照甲方要求组织监理人员进场超过十日的；

（2）因乙方原因导致工期延误超过十日的；

（3）乙方未按照合同约定履约义务，经甲方要求，仍拒绝整改的；

（4）乙方不能满足工程需求，经委托人要求更换监理人员，乙方仍无法满足工程要求的。

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：无

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：___/___，汇率为：__/____。

监理报酬包括完成委托人委托监理工作全部内容所发生的一切费用，包括但不限于人员、必须的设备、设施、办公用具、测量用具、监理公开招投标费用、企业管理费、利润、税金等。

本项目监理应承担项目各类工程的施工准备阶段、施工阶段、工程质量保修阶段的监理服务。从项目开工至整个项目竣工验收并交付完成为止整个项目工期内的监理，以及工程质量保修阶段的监理服务（自竣工验收合格之日起算，监理保修服务期 2 年，工程质量保修阶段的监理服务主要包括监督质保期内的维修整改等）。

5.3 支付酬金

本项目采用固定费率合同形式，结算时根据建安工程费用结算总额乘以固定费率进行结算。最终按经结算审核的实际工程总建安费用 A 为计费基数，根据投标费率 B=投标监理费总价/暂定建安工程费(42610 万元)，计算最终监理服务费=A*B。（投标费率固定不变，不因监理范围或计费基数的变化而变化）

(1) 本合同不设任何预付款和定金。

(2) 付款频率：

本合同选用按“周期”付款方式，委托人每季度支付一次进度款，监理人在每季度的

次月 5 号提交进度款申请书交委托人审批。

(3)进度款支付：

①进度款每季度支付一次，支付至已完监理服务费用的 80%，已完监理服务费用=核定已完工程建安费用*合同固定费率（B）。

进度款支付，委托人留已完监理服务费用的 20%作为保留金，再扣除委托人代缴费用及其它往来款项。

②完成工程竣工验收备案及交付，监理人提供监理评估报告和工程质量总结后，支付至已完监理服务费用的 85%。

(4) 结算款支付：

完成监理合同结算并签署结算协议书后，支付至结算监理酬金的 97%。

(5) 尾款支付：

剩余酬金总额 3%质保金，项目保修期满后（保修期 2 年，自竣工验收合格之日起算），监理人应向委托人提出结算质保金的申请，经委托人确认应付质保金后 25 日内无息付清。

(6) 其他：

a. 每期监理酬金与当期月进度、质量、安全评分挂钩，对出现质量安全事故的月份，委托人有权延期支付监理酬金，延期时间视具体情况而定。

b. 委托人对按合同约定留取的任何保留金、保修金均无投资及增值义务，该等保留金、保修金将按合同约定的时间及方式无息支付。

c. 对于开具发票事宜，如国家税务规定有调整，按最新规定执行。

d. 委托人每次向监理人付款前，监理人均应提供符合委托人要求的等额增值税专用发票（需满足税务机关要求，增值税税率为 6%），否则委托人有权拒绝付款，且迟延付款不影响合同的继续履行。

（7）监理付款申请审核与支付时间

监理单位每季度的次月 5 号前提交付款申请，业主 15 日内完成审核监理单位的付款申请，对符合合同支付条件且经业主审核通过的付款审请在 25 日内支付监理报酬。对不符合支付条件的付款申请可口头或书面说明原因。

每次支付进度款前，乙方须提交本次付款周期内的所有隐蔽验收记录资料及现场隐蔽工程影像资料，委托人书面签署已提交后方可支付监理费。此项工作纳入监理绩效考核，如未提交则本次付款周期内的监理考核得零分。

（8）乙方不得高估冒算报送结算资料，如核减额超出审定价的 5%，则超出部分的审计咨询费由乙方承担。审计费计算原则按委托人与咨询单位签订的合同约定执行。委托人拥有对结算书组织复审的权利，乙方须认可并应无条件配合委托人（或委托人委托的造价事务所）复审的审核工作。

（9）如因乙方自身原因，在达到结算条件的半年内仍未完成结算的，委托人有权根据己有的资料进行审查，出具最终结算书合法有效，责任由乙方承担，且乙方不得有异议。委托人出具的最终结算书将以律师函的方式寄送乙方。

6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

本合同生效条件：双方签字盖章后合同生效。

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：双方另行协商。

6.2.3 附加工作酬金按下列方法确定：无

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

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 天内解决本合同争议，可以将其提交给建设主管部门的调解人进行调解。

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）提请工程所在地仲裁委员会进行仲裁。

（2）向工程所在地人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.2 检测费用

委托人应在检测工作完成后/天内支付检测费用。

8.3 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后/天内支付咨询费用。

8.4 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：按通用条款执行。

9. 补充条款

9.1 项目实施期间，专业监理人员必须保证每天在现场，不得擅自离开，隐蔽工程及重要部位施工时，旁站工程师必须保证旁站监理并做好监理检测记录和抽检试验记录，委托人在查看现场时，如发现需旁站施工现场无旁站工程师，每次扣除监理费 10000 元、累计不在现场超过 5 次及以上的，委托人有权解除合同，并要求监理人承担由此造成的全部损失。本合同工程质量实行承包人自检，社会监理、委托人和政府监督的多级管理体制。对因工程质量出现问题需返工而造成的一切经济和工期损失，由承包人承担，并且按合同规定承担相应的违约责任，同时，监理人应根据本委托监理合同规定负相应的责任。监理人对某一分部或分项工程的认可不影响政府监督机构或委托人在事后的否定。

9.2 对监管部门、委托人上级公司在检查中提出的整改要求，视情节轻重，分别按照限期整改、一般违约责任、严重违约责任处理。

9.3 监理人应对监理过程中知悉的商业秘密应予以保密。如因监理人原因导致委托人商业秘密或者资料泄漏，监理人应当按照委托人实际损失情况向委托人支付不低于 10 万元的赔偿金。

9.4 超期监理费说明：

超期监理费：超出合同监理服务期，所须支付的超期费用。该项为正：超期时在监理合同价款基础上追加监理服务费。

9.4.1 可申请延期监理费的情况：

1、委托人原因（须经发包方认可），使监理工作受到阻碍或延误，监理方可申请延期监

理费。具体情况如下：

（1）由于委托人未按期支付进度款，造成总承包或分包单位停工，影响关键施工节点，导致总监理服务期延误 15 天以上（不含 15 天）。

（2）由于委托人未办理建设行政审批手续，导致的停工，造成总监理服务期延误 15 天以上（不含 15 天）。

（3）由于甲供设备、材料未到场，造成总承包或分包单位停工，影响关键施工节点，导致总监理服务期延误 15 天以上（不含 15 天）。

（4）其他经委托人认可的原因。

（5）上述原因造成的停工，必须导致总监理服务期延迟方可计取延期费，如发生停工但后期通过采取措施，不影响总监理服务期，则不计取延期费。

9.4.2 不可申请延期监理费的情况：

1）委托人原因造成的 15 天以内（含 15 天）的监理服务期延迟。

2）由于委托人变更设计图纸、方案等造成停工。委托人应以书面形式通知监理人，书面通知到达监理人后视为工程已暂停，具体暂停期间以委托人书面通知为准，基准工期顺延。暂停施工期间委托人不支付监理费用，顺延工期正常支付监理费用。

3）不利地下条件，项目地下开挖如遇文物古迹、软弱地基等不利地下条件，需要停工，发包方应以书面形式通知监理人，书面通知到达监理人后视为工程已暂停，具体暂停期间以委托人书面通知为准，基准工期顺延。暂停施工期间委托人不支付监理费用，顺延工期正常支付监理费用。

4）不可抗力：如遇地震、台风、暴雨、泥石流等自然灾害或战争、政变等政治因素，造成的停工或工期延误，损失各自承担，基准工期顺延。暂停施工期间委托人不支付监理费用，顺延工期正常支付监理费用。

5）由于监理工作不到位，造成的总承包或分包工期拖沓，质量缺陷返工等造成的工期延误。

9.4.3 超期监理费计费标准：

1）监理超期服务期间监理人员及其岗位以委托人确认为准。

2）监理超期服务费以实际到场人数计取。

3）超期监理费计算公式：岗位基本工资/30*超期天数*实际岗位人员数量，

超期监理费：总监代表 8800 元/人.月；土建/水电监理工程师 6400 元/月；精装修经理工程师 6400 元/月；资料员 2500 元/月。

例如：

由于甲供设备、材料未到场，造成精装修总包停工，影响关键施工节点，导致总监理服务期延误 20 天，经委托人确认项目在场的监理人员配置为：

序号	监理岗位	名称人数
1	总监代表	1
2	土建/水电监理工程师	1
3	精装修监理工程师	2
4	资料员	2

超期监理费=（8800+6400*3+2500*2）/30*（20-15）=5500 元。

9.4.4、重点说明：

1）超期监理费仅计取监理人员岗位综合单价的“基本工资”、“税金”，不计取企业管理费、利润等其他费用。即按本清单表 4 中的相应岗位不含税基本工资*（1+6%）。

2）委托人原因造成并经委托人认可的连续停工超过 15 天可计取超期监理费，超期时间=实际停工时间-15 天，例如连续停工造成监理服务期超期 20 天，则可计取超期服务费部分为 20-15=5 天。

3）每次连续停工超出 15 天部分的可累计。

9.4.5 提前竣工费用调整说明：

提前竣工：如因委托人原因对项目开发节奏进行调整，本项目实际工期较合同工期提前竣工 3 个月以内（包括 3 个月）的，监理费结算金额不调整，监理结算价=合同价；本项目实际工期较合同工期提前竣工 3 个月以上时，提前竣工超过 3 个月以上的部分委托人有权根据实际工期调整监理结算金额，监理结算价=合同价-3 万元/月*（合同竣工时间-实际竣工时间-90 天）/30 天。

9.5 监理报酬计价方式：

9.5.1 若业主采用无账期方式直接以现金支付（“**现金支付**”）合同价款，采取现金支付的含税暂定合同总价为：人民币（大写）：单击此处输入文字。，小写：¥单击此处输入文字。；采取现金支付的不含税暂定合同总价为：人民币（大写）：单击此处输入文字。，小写：¥单击此处输入文字。；税额为：人民币（大写）：单击此处输入文字。，小写：¥单击此处输入文字。。

监理单位承诺不得将本协议以及各相关分包合同以任何方式进行融资（包括但不限于担保、抵押、质押），否则业主有权向乙方收取融资金额的 5%，作为违约金，并取消监理单

位日后合作资格。

监理单位提供正式、合法的增值税专用发票后，业主即可付款，否则业主不予付款并不承担任何责任。

本合同如遇工程延期，延期增加的费用按照合同中约定的费用另行计算。

9.5.2 项目竣工验收后六个月，监理公司需继续提供监理人员驻场提供监理服务，人数应满足现场需求，监督第三方维修等，该费用不再另行支付，包含在合同总价内。

9.6 税务相关条款要求：

本项目为一般纳税模式，合同价中包括了各项税金，按营改增后税务制度执行，投标人须及时办理一般纳税人资质认定，同时向委托人开具符合规定的税率为：单击此处输入文字 %的增值税专用发票。

①本合同下款项将付给指定明确以下账户：

开户人（乙方）：单击此处输入文字

银行账户：单击此处输入文字

②达到付款条件后，由经办人发起请款流程，流程结束后凭加盖委托人认可的盖印流程和正规发票原件待委托人财务审核认证后，予以付款。

③发票开具要求

A、开票信息齐全，不得遗漏、错误；

B、字迹清楚，不得压线、错格；

C、发票各联次加盖发票专用章；

D、货物或应税劳务名称需与合同保持一致，无法开列齐全的应提供货物或劳务清单，并加盖发票专用章。

E、应符合税法或其他法律要求。

F、发票无论何种原因丢失，配合我方按照国家法律、法规、规章、政策等规定重新的取得相关凭证。

G、乙方未按本合同约定开具、送达发票的，或违反国家法律法规等开具发票的，应按委托人要求采取重新开具发票等补救措施，如对委托人造成损失，除由乙方承担该损失外，委托人有权要求乙方支付合同总价 5%违约金。

④其他发票要求（一般纳税项目适用）

因专用发票认证时限为 180 天，为避免过期，对于暂不付款的款项，原则上不提前开具发票，请款时以发票、流程等资料齐全后付款，我公司要求提前开具的发票,应在开票 15 日

内交付至财务部,对于已过期发票，以及发票信息经查不尽一致的，财务将拒绝付款。对于必须先付款再取得发票的，请在取得当月务必将发票交付财务。为避免发票交付纠纷,请各部门做好发票签收工作.

应当交给财务发票联原件，而不是其他联次或发票复印件。

应当扣回的违约金、罚款等，直接从应付工程款中扣除，施工单位仍应按扣除前金额开具发票，税务制度与营改增前一致。

9.7 关于工程款的使用问题。该合同所涉工程为独立的工程，乙方必须严格按照合同的约定，履行相关的责任和义务。乙方收到的该合同款项，必须全部用于该工程监理之目的，禁止乙方将款项挪作他用。同时，乙方承诺不会以委托人关联公司未支付款项或未足额支付款项为由，而对本工程产生影响（包含但不限于工程进度、工程质量等方面），否则，视为乙方违约。

9.8 关于工程资料的移交问题。乙方应向委托人移交的，关于本工程的全部资料，乙方必须及时全部移交给委托人档案室签收。否则，由此造成的一切后果，由乙方承担责任。

9.9 关于履约保证金及支付担保问题。乙方在正式进场前，应向委托人交纳合同总价 3%的履约保证金，乙方逾期提供的，委托人有权在支付第一次付款时直接扣除。工程通过竣工验收之日起 14 天内，委托人返还乙方缴纳的履约保证金，履约保证金不计利息。委托人在乙方提供履约担保的同时，向乙方提交等额的支付担保。退还时间及方式：工程通过竣工验收之日起 14 天内一次性退还（不计息）。

9.10 本合同未尽事宜，由双方另行协商议定。

以下合同附件内容具体详见邮箱（各投标单位请自行登录邮箱的“文件中心”下载“以下附件内容”：邮箱：njdn123@163.com，密码：dn123456，注：切勿更改密码。）

附件 1：现场监理管理办法

附件 2：工程监理管理要点

附件 3：监理单位考核内容及评分标准

附件 4：施工现场签证管理规定

附件 5：第三方品质评估方案及打分表-2024 版

附件 6：廉洁合作协议

附件 7：关于预结算审计承诺函

附件 8：开票承诺函及开票要求

附件 9：拟投入的监理设施

附录 A　相关服务的范围和内容

A-1 勘察阶段：/

A-2 设计阶段：/

A-3 保修阶段：/

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：/

附录 B　委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

B-1　委托人派遣的人员

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

B-2　委托人提供的房屋

名称	数量	面积	提供时间
1. 办公用房			
2. 生活用房			
3. 试验用房			
4. 样品用房			
用餐及其他生活条件			

B-3　委托人提供的资料

名称	份数	提供时间	备注
1. 工程立项文件			
2. 工程勘察文件			
3. 工程设计及施工图纸			
4. 工程承包合同及其他相关合同			
5. 施工许可文件			
6. 其他文件			

B-4 委托人提供的设备（无）

名称	数量	型号与规格	提供时间
1. 通讯设备			
2. 办公设备			
3. 交通工具			
4. 检测和试验设备			

第五章 委托人要求

委托人要求

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

委托人要求通常包括但不限于以下内容：

一、监理要求

招标人应当根据项目情况在本章中明确相应的监理要求，一般应包括以下内容：

1、项目概况 包括项目名称、建设单位、建设规模、项目地理位置、周边环境、树木情况、文物情况、地址地貌、气候及气象条件、道路交通状况、市政情况等

2、监理范围及内容

3、监理依据

4、监理人员和试验检测仪器设备要求

5、其他要求

二、适用规范标准

1、国家、行业、项目所在地规范名录

2、国家、行业、项目所在地标准名录

3、国家、行业、项目所在地规程名录

三、成果文件要求

1、成果文件的组成

2、成果文件的深度

3、成果文件的格式要求

4、成果文件的份数要求

5、成果文件的载体要求

（1）纸质版的要求；

（2）电子版的要求；

（3）其他要求。

6、成果文件的其他要求

四、委托人财产清单

（一）委托人提供的设备、设施

1、委托人提供的办公房屋及冷暖设施：如办公室数量及面积、空调等

2、委托人提供的设备清单：如电脑、投影、打印机、复印机等

3、委托人提供的设施清单：如办公桌椅、文件柜等

（二）委托人提供的资料

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

2、定位放线的基准点、基准线和基准标高

3、委托人取得的有关审批、核准和备案材料

4、勘察文件、设计文件等资料

5、技术标准、规范

6、工程承包合同及其他相关合同

7、其他资料

……

（三）委托人财产使用要求及退还要求

1、委托人财产使用要求

2、委托人财产退还要求

……

五、委托人提供的便利条件

1、委托人提供的生活条件

2、委托人提供的交通条件

3、委托人提供的网络、通讯条件

4、委托人提供的协助人员

……

六、监理人需要自备的工作条件

1、监理人自备的工作手册：如本项目必备的规范标准、图集等

2、监理人自备的办公设备：如电脑、软件、投影、打印机、复印机、照相机等

3、监理人自备的交通工具：如出行车辆等

4、监理人自备的现场办公设施：如办公桌椅、文件柜等

5、监理人自备的安全设施：如安全帽、安全鞋、手电筒等

6、监理人自备的试验检测仪器、设备、工具

7、监理人自备的试验用房、样品用房

……

七、委托人的其他要求

委托人的其他要求

……

第六章 投标文件格式

投标文件格式

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

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

_____（项目名称+标段名称）

投 标 文 件

标段编码：

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

目录

一、投标函及投标函附录

二、法定代表人身份证明（适用于无委托代理人的情况）

二、授权委托书（适用于有委托代理人的情况）

三、联合体协议书

四、投标保证金

五、费用清单

六、资格审查资料

七、监理大纲

八、其他资料

一、投标函及投标函附录

（一）投标函

_____（招标人名称）：

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

2. 我方的投标文件包括下列内容：

（1）投标函及投标函附录；

（2）法定代表人身份证明或授权委托书；

（3）联合体协议书（如有）；

（4）投标保证金（如有）；

（5）费用清单；

（6）资格审查资料；

（7）监理大纲/设计方案/勘察纲要；

……投标文件的上述组成部分如存在内容不一致的，以投标函为准。

3．我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。

4．如我方中标，我方承诺：

（1）在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；

（2）在签订合同时不向你方提出附加条件；

（3）按照招标文件要求提交履约保证金；

（4）在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

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

6．_____（其他补充说明）。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

地　　址：_____

网　　址：_____

电　　话：_____

传　　真：_____

邮政编码：_____

_____年_____月_____日

（二）投标函附录

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

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

二、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证扫描件。

注：本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

二、授权委托书

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

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

投　标　人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

_____年_____月_____日

三、联合体协议书（如有）

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

1、_____（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

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

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

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：（自定义填写）_____ 。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

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

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

……

_____年_____月_____日

四、投标保证金

投标减免缴纳投标保证金信用承诺书（如采用）

致（招标人名称）：

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

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

2、我单位如出现投标截止后撤销投标文件、中标后无正当理由不与招标人订立合同、在签订合同时向招标人提出附加条件或其他法律法规规定的投标保证金不予退还的行为，自愿在招标文件约定期限内补缴投标保证金，否则承担因此造成的一切法律后果。

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

承诺单位（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：　年　　月　　日

五、费用清单

1. 费用清单说明
2. 费用清单

单位：人民币元

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

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

（一）基本情况表

<table>
<tr><td>投标人名称</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>注册地址</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">邮政编码</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">联系方式</td><td>联系人</td><td></td><td colspan="2">电 话</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>传真</td><td></td><td colspan="2">网 址</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>法定代表人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td></td><td>电话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>技术负责人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td></td><td>电话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>企业监理资质证书</td><td colspan="7">类型： 等级： 证书号：</td></tr>
<tr><td>质量管理体系证书（如有）</td><td colspan="7">类型： 等级： 证书号：</td></tr>
<tr><td>营业执照号</td><td colspan="3"></td><td colspan="4">员工总人数：</td></tr>
<tr><td>注册资本</td><td colspan="3"></td><td rowspan="4">其中</td><td>高级职称人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>成立日期</td><td colspan="3"></td><td>中级职称人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>基本账户开户银行</td><td colspan="3"></td><td>技术人员数量</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>基本账户银行账号</td><td colspan="3"></td><td>各类注册人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>经营范围</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>投标人关联企业情况（包括但不限于与投标人法定代表人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位）</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="7"></td></tr>
</table>

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.1 项的要求在本表后附相关证明材料。

（二）近年财务状况表

投标人应根据投标人须知第3.5.2 项的要求在本表后附相关证明材料。

财务状况表

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

（三）近年完成的类似项目情况表

企业近年完成的类似项目情况												
序号	合同名称	合同编号	项目地点	开工时间	竣工时间	项目分类	项目内容描述	合同金额	总监理工程师/项目负责人	招标人名称	招标人联系电话	其他说明
项目负责人近年完成的类似项目情况												
序号	合同名称	合同编号	项目地点	开工时间	竣工时间	项目分类	项目内容描述	合同金额	总监理工程师/项目负责人	招标人名称	招标人联系电话	其他说明

注：投标人应根据投标人须知第3.5.3 项的要求在本表后附相关证明材料。

（四）正在服务和新承接的项目情况表

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

注：投标人应根据投标人须知第3.5.4 项的要求在本表后附相关证明材料。

（五）信誉资料表

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

注：投标人应根据投标人须知第3.5.5项的要求在本表后附相关证明材料。

（六）拟委任的主要人员汇总表

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

（七）主要人员简历表

姓　　名		年龄		执业资格证书（或上岗证书）名称	
职　　称		学历		拟在本项目任职	
工作年限				从事监理工作年限	
毕业学校	年毕业于　　学校　　专业				

主要工作经历

时　间	参加过的类似项目	担任职务	委托人及联系电话

注：投标人应根据投标人须知第3.5.6 项的要求在本表后附相关证明材料。

（八）拟投入本项目的主要试验检测仪器设备表

序号	仪器设备名称	型号	数量	国别	制造	用途	备注

七、监理大纲

监理大纲应包括（但不限于）下列内容：

一、监理工程概况；

二、监理范围、监理内容；

三、监理依据、监理工作目标；

四、监理机构设置（框图）、岗位职责；

五、监理工作程序、方法和制度；

六、拟投入的监理人员、试验检测仪器设备；

七、质量、进度、造价、安全、环保监理措施；

八、合同、信息管理方案；

九、组织协调内容及措施；

十、监理工作重点、难点分析；

十一、对本工程监理的合理化建议。

第七章 其他