

2025 年崇川区和平桥街道老旧小区综合改造工程监理

招 标 文 件

招 标 人：南通市崇川区和平桥街道办事处
南通市城镇房地产开发有限公司

招标代理机构：江苏建诚工程咨询有限公司

日 期：2025 年 5 月 20 日

监理招标文件备案表

编制人：程碧瑶

日期：2025 年 月 日

招标人(盖章)

法定代表人(签字或盖章)

日期：2025 年 月 日

招标代理机构(盖章)

法定代表人(签字或盖章)

日期：2025 年 月 日

第一章 招标公告

2025 年崇川区和平桥街道老旧小区综合改造工程监理招标公告

1、南通市崇川区和平桥街道办事处、南通市城镇房地产开发有限公司的 2025 年崇川区和平桥街道老旧小区综合改造工程项目已经批准建设，工程所需资金来源为区财政资金。现对该工程的监理进行公开招标，邀请合格的潜在投标人参加本工程的资格后审。

2、江苏建诚工程咨询有限公司受招标人委托具体负责工程的招标事宜。

3、工程概况：

(1) 工程地点：华威园(3-5 幢、附 5 幢)、濠西园 70 幢以及周边等共计 5 幢住宅楼。

(2) 工程规模：改造面积约 1.06 万平方米，建设内容包括：2025 年崇川区和平桥街道老旧小区综合改造工程施工标段范围涉及的市政配套基础设施改造提升(包含供水、弱电、路灯，雨污分流，无障碍设施),景观绿化等环境及配套设施改造建设，公共服务设施配套建设及智慧化改造，建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等工程监理。本监理合同估算价约 21 万元。

(3) 招标范围：工程施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段和保修阶段全过程监理。协助委托人办理图纸审查和各项报批工作，对工程进行质量、进度、投资、安全四大控制和合同管理、信息管理、安全生产管理、文明施工管理、组织协调施工单位以及供电、自来水、燃气、路灯、三网等配套单位的施工现场各方关系，配合业主单位协调、落实、跟踪、解决居民的合理诉求，工程竣工资料审核等。

(4) 监理服务期：前期+施工工期+保修期，具体施工期以实际施工期为准，如工期延长，费用不另增加。

4、本工程监理分一个标段。

5、申请人应当具备的主要资格条件

(1) 申请人资质类别和等级：工程监理综合资质或房屋建筑工程监理丙级及以上资质；

(2) 拟派总监理工程师资格条件：国家注册监理工程师（注册专业为房屋建筑工程，注册单位为投标人本单位），年龄不得超过 60 周岁。

(3) 项目总监业绩要求：

自 2022 年 1 月 1 日（时间以竣工验收合格日期）至投标截止日期止，拟派总监理工程师承担过单项合同建筑面积 8000 平方米以上的住宅工程监理，并在项目中担任总监职务。

注：①业绩证明须同时提供中标通知书（直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、监理合同及竣工验收证明，以上三项证明材料缺一不可。

②竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位（或监理）组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件。】需由建设单位、设计单位、监理单位、施工单位共同盖章认可。

③时间以竣工验收合格日期为准(如为分批验收的，时间以竣工验收证明上验收日期在后的为准)；建筑面积以中标通知书或监理合同上载明的工程规模为准，若中标通知书和监理合同不一致时，以监理合同为准。若中标通知书、监理合同均不能体现面积的，则另需提供原建设单位或建设主管部门加盖公章的证明材料，否则不予认可。

④总监理工程师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。

⑤业绩为工程施工期间发生过总监变更的，中标通知书（或直接发包通知书）、监理合同、工程竣工验收证明书非同一人，该业绩不予认可。

6、以下条件属于资格后审的必要合格条件：

- (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、安全生产事故等违法违规问题，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、等级和总监理工程师的资质等级满足招标公告要求；
- (5) 资格审查文件中的重要内容没有失实或者弄虚作假；
- (6) 拟派的总监理工程师在监理过程中不得随意变更；
- (7) 拟派总监理工程师为投标企业正式人员（提供与投标单位签订的有效劳动合同）；
- (8) 拟派总监理工程师必须满足下列条件：
 - 1) 拟派总监理工程师不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。
 - 2) 满足下列条件之一即可：
 - ①拟派总监理工程师须无在监工程，提供无在监工程承诺。
 - ②拟派的总监理工程师有在监工程的，虽然未正式竣工验收但主体工程确已完工的，必须提供由原建设单位出具“主体工程已完工，同意总监理工程师参加其他工程招投标活动”的证明。
 - (9) 本工程不接受联合体投标。

7、如发现投标人递交的资格后审材料有弄虚作假行为，该投标人将记入不良记录，并上报有关部门。如已中标，招标人有权取消其中标资格，并由该投标人承担一切责任和损失。

8、本工程投标申请人的资格审查采用资格后审的方式，无需另行进行网上报名，各投标人须于 **2025年6月3日 14时00分**（以开标室电子时钟显示时间为准）以前将投标文件提交至**崇川路1号建发集团2楼会议室**，并在 **2025年6月3日 14时00分** 开标。逾期送达的投标文件将被拒绝。

特别提醒：

老旧小区综合改造情况复杂，协调事宜较多，请各投标人慎重考虑投标风险。中标后必须无条件服从招标人的各项安排，如若不能按相关要求执行，视情况处以违约金处罚，直至退场。

9、招标文件等材料从本公告附件下载：招标文件、修改、补充、招标控制价公布的网址及栏目：“南通市崇川区人民政府网-公告公示”。请各投标人自行关注，否则，引起的所有损失由投标人自行承担。

10、本工程资格审查办法及评标细则详见招标文件第三章。

11、联系方式

招标人：南通市崇川区和平桥街道办事处、南通市城镇房地产开发有限公司

联系人：王工

联系电话：0513-66889926

招标代理机构：江苏建诚工程咨询有限公司

地址：南通市崇川区崇川路58号产业技术研究院9幢601室

联系人：程碧瑶

电话：18921606380

2025年5月20日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	招标人：南通市崇川区和平桥街道办事处、南通市城镇房地产开发有限公司 联系人：王工 联系电话：0513-66889926
1.1.3	招标代理机构	名称：江苏建诚工程咨询有限公司 地址：南通市崇川区崇川路 58 号产业技术研究院 9 幢 601 室 联系人：程碧瑶 联系电话：18921606380
1.1.4	项目名称	2025 年崇川区和平桥街道老旧小区综合改造工程监理
1.1.5	建设地点	南通市崇川区
1.2	建设资金	资金来源：区财政拨款 出资比例：100% 资金落实情况：已落实
1.3.1	招标范围	工程施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段和保修阶段全过程监理。协助委托人办理图纸审查和各项报批工作，对工程进行质量、进度、投资、安全四大控制和合同管理、信息管理、安全生产管理、文明施工管理、组织协调施工单位以及供电、自来水、燃气、路灯、三网等配套单位的施工现场各方关系，配合业主单位协调、落实、跟踪、解决居民的合理诉求，工程竣工资料审核等。
1.3.2	监理服务期限	前期+施工工期+保修期，具体施工期以实际施工期为准，如工期延长，费用不另增加。
1.3.3	质量要求	合格
1.4.1	投标人资格要求	详见招标公告
1.4.2	是否接受联合体投标	不接受
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘现场

1.10.1	投标预备会	不召开
2.1.1	构成招标文件的其它材料	答疑、说明、澄清等。
3.2.2	施工阶段监理费报价	本工程监理费采用固定费率报价。最高投标限价为：2.3%，不大于最高投标限价的为有效报价，大于最高投标限价的为无效报价。 结算监理费=工程审计审定价×监理投标费率。监理费最终结算数以审计审定数为准。 相关要求见 3.2 投标报价
3.2.3	其他阶段监理费报价	含在施工阶段监理费中
3.3.1	投标有效期	<u>60 日</u> 日历天
3.4.1	投标保证金	人民币 <u>4000 元整</u> （递交方式：现金，在开标时和投标文件同时递交，请勿和投标文件密封）
3.5	备选投标方案	不允许递交
3.7.1	投标文件的份数	1、纸质资格审查文件、商务标文件正本各 <u>壹</u> 份。中标单位在领取中标通知书前再提供完整的投标文件（三份资格审查文件、三份商务标文件）。 2、电子投标文件（光盘或 U 盘） <u>壹</u> 份。电子投标文件光盘单独密封，封袋上加盖投标人单位公章和法定代表人印章。 投标人提供的纸质投标文件与电子投标文件（刻录于普通光盘）必须保持完全一致。
4.2.1	投标截止时间	<u>2025 年 6 月 3 日 14 时 00 分</u>
4.2.2	递交投标文件地点	<u>提交地点：崇川路 1 号建发集团 2 楼会议室</u>
5.1	开标时间、地点	开标时间： <u>2025 年 6 月 3 日 14 时 00 分</u> 开标地点： <u>崇川路 1 号建发集团 2 楼会议室</u>
6.1.1	评标委员会	评标委员会构成： <u>3 人或 3 人以上单数</u> ，由招标人代表和评标专家组成。 评标专家确定方式： <u>在政府组建的专家库中随机抽取，采用语音系统自动通知。</u>
8.1	是否授权评标委员会	☐ 是

	确定中标人	☒ 否，推荐的中标候选人人数： <u> 3 </u>
8.3.1	履约保证金	☒ 是，履约保证金的形式：银行转账（必须从投标人基本账户转出）或保函等形式，具体缴纳方式由招标人与中标单位确认后进行缴纳。履约保证金：2 万元；招标人发出中标通知书后 5 个工作日内，中标人应向招标人递交履约保证金，否则招标人有权按中标人自动放弃中标资格处理，同时投标保证金不予退还，该金额不足以弥补给招标人造成的直接和间接损失的(包括但不限于二次招标发生的招标费用、中标差价、招标代理服务等)，中标人应予补足。 ☐ 否

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》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》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，现对本标段监理及相关服务进行招标。

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。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 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、监理服务期限及质量要求

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的监理服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备的资格要求：见投标人须知前附表。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，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) 联合体各方应当签订共同投标协议，连同投标文件一并提交招标人；

(2) 联合体各方应当具备承担共同投标协议约定的招标项目相应专业工作的能力；

(3) 共同投标协议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；

(4) 以联合体形式投标的，联合体各方不得再以自己名义单独或者参加其他联合体在同一标段中投标或者未划分标段的同一招标项目投标。

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) 为本招标项目的代建人、项目管理人，以及为本招标项目提供招标代理、设计服务的；

- (3) 与本招标项目的代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；
- (4) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；
- (5) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；
- (6) 法律法规规定的其它情形。

(7) 其它特定条件：在满足基本条件的前提下，企业需强化内部建设和管理，以满足工程的特定要求。

1.4.4 本次招标项目对投标人拟派监理机构人员配备要求如下表所示（除总监理工程师外其他人员不作为评标时的资格评审要求），但中标人拟派监理人员须满足下列要求，并在合同签订时明确相关人员，同时将相关证明材料提供给招标人，否则视为中标人无故不签订合同的情形处理）：

岗位	人数	持证上岗要求	注册专业
总监理工程师	1	国家注册监理工程师	注册专业为房屋建筑工程，注册单位为投标人本单位。
专业监理工程师	2	省级及以上注册监理工程师	房屋建筑专业 1 名，市政、园林绿化专业 1 名，机电专业 1 名，至少 1 名应具有国家注册安全工程师资格
监理员	1	江苏省监理员及以上职业资格	房屋建筑专业 1 人且须具有《工程质量检测见证取样人员岗位证书》，还需要 1 名资料员，否则另需增加 1 名见证取样人员和 1 名资料员。
合计	4	1、当拟派造价工程师兼职时，拟派人数最低为 4 人。 2、以上人员配备为最低配置要求，当人员不能满足工程进展要求时，招标人有权要求增加相应专业监理员或更换有关监理人员。 3、拟派所有监理人员必须身体健康，年龄不得超过 60 周岁。中标单位在人员进场前必须将所有监理人员体检报告送至招标人处审核，并经招标人确认后方可进行监理工作。	

注：以上人员配备为最低限度要求，监理单位必须按招标人要求适时配备相应监理人员，并确保人员到位，否则将按照合同相关处罚条款予以处罚。

国家注册监理工程师的专业以注册证书中的注册专业为准，专业监理工程师及监理员的专业以注册证书中的注册专业或所学专业（学历证书中的专业）或评定的专业均可。

签订合同前，拟派监理部组成人员须通过招标人面试，未通过面试的人员需无条件更换，否则取消中标资格，且投标保证金不予退回。

1.5 费用承担

1.5.1 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.5.2 投标单位应承担其编制投标文件以及递交投标文件所涉及的一切费用。无论投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。

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简体中文。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 招标人不组织投标人踏勘现场，投标人可以自行对工程施工现场和周围环境进行勘察，以获取编制投标文件和签署合同所需的所有资料。

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 招标人向投标人提供的有关施工现场的资料和数据是招标人现有的能使投标人利用的资料。招标人对投标人由此而作出的推论、理解和结论概不负责。

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。

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；

- (4) 合同条款及格式;
- (5) 技术资料和设计文件;
- (6) 投标文件格式;
- (7) 投标人须知前附表规定的其他材料。

2.1.2 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。投标人在投标截止时间前,应通过“南通市崇川区人民政府网-公告公示”随时查阅有关该工程招标文件的澄清、招标文件的修改(招标答疑、补遗文件)等内容。**投标人查阅如有遗漏,其风险应由投标人自行承担。**

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。如发现缺页或附件不全,应及时向招标人提出,以便补齐。招标人不组织集中答疑,投标人如有疑问,**应于 2025 年 5 月 23 日 17 时**向招标人提出澄清要求,**以电子文件形式发送至指定邮箱: 962170211@qq.com**(不具单位名称,不加盖单位公章)。

在开标截止时间前,投标人未以书面、电子文件形式提出疑问(异议)的,视为投标人接受招标文件所注全部条款。开标后投标人再对招标文件等提出异议或投诉的,招标人有理由不予受理,由此引起的损失由投标人自行承担。

2.2.2 招标文件的澄清将在 **2025 年 5 月 27 日 17 时前**,在“南通市崇川区人民政府网-公告公示”向所有投标人公示,但招标人不指明澄清问题的来源。

投标人对招标人提供的招标文件所做出的推论、解释和结论,招标人概不负责。投标人由于对招标文件的任何推论和误解均由投标人自负。

2.2.3 澄清文件按本章第2.2.2款规定发出之时起,视为投标人已收到该澄清文件。投标人未及在“南通市崇川区人民政府网-公告公示”查阅招标文件的澄清,或未按照澄清后的招标文件编制投标文件,由此造成的后果由投标人自行承担。

2.3 招标文件的修改和补充

2.3.1 招标文件发布后,在投标截止期前,确需对招标文件进行修改的,招标人以招标文件澄清、答疑方式,经“南通市崇川区人民政府网-公告公示”向所有投标人公示。

2.3.2 招标人在投标截止期前对招标文件的所作澄清、答疑、修改作为招标文件的组成部分,对招标人、投标人均具有约束力。

2.3.3 本工程采用网上答疑,招标人对招标文件的所作澄清、答疑、修改均以“南通市崇川区

人民政府网-公告公示”上公布的内容为准。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后在网上发布的为准。投标人应密切关注招标人在网上发布的招标文件澄清、修改、补充、答疑等相关信息，投标人因自身原因未能及时掌握上述网上公示信息，由此造成投标损失自负。

2.3.4 根据《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》等有关文件规定，招标文件中，存在的遗漏、错误、含义不清甚至多处表述不一致或者前后矛盾情况的，不属于异议，属于疑问，疑问应当在招标文件规定的时间内提出。

2.3.5 异议人对涉及开标事项提出异议的，应当在开标现场以书面形式提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。开标结束后投标人不得对开标事项再提出异议。

3 投标文件

3.1 投标文件的组成

本工程投标文件由资格审查资料包、商务标、资格审查资料原件包、电子投标文件四部分组成，具体应包括以下内容：

3.1.1 资格审查资料包包括内容：

- (1)法定代表人身份证明；
- (2)授权委托书(如有授权)；
- (3)有效的企业法人营业执照（副本）；
- (4)有效的企业资质证书；
- (5)拟派项目总监理工程师的身份证、国家注册监理工程师注册证书；
- (6)拟派总监理工程师与投标企业签订的有效劳动合同书（合同时间必须有效）；
- (7)无在监工程承诺书或原建设单位出具的“主体工程已完工，同意总监理工程师参加其他工程招投标活动”的证明；
- (8)拟派总监理工程师业绩证明材；
- (9)投标人法定代表人签字（或盖章）并加盖单位公章的诚信承诺书。（格式见第六章）

未尽之处具体详见“评标办法”中的“资格审查标准汇总表”。提供的资格审查材料及审查标准，前后矛盾的以《资格审查标准汇总表》为准。

以上复印件须加盖投标单位公章，所有材料须统一密封在一个封袋中并编写材料目录，以便在开标时核查，并在封袋上加盖投标人单位公章和法定代表人印章。

3.1.2 商务标

- (1) 投标函（格式详见第六章投标函）；
- (2) 投标人基本情况一览表（格式详见第六章附表 1）；
- (3) 监理人员一览表（含性别、年龄、职称、身份证、专业以及持上岗、执业资格证情况等）（格式详见第六章附表 3）
- (4) 用于本工程的检测设备、仪器及交通工具一览表（格式详见第六章附表 4）或委托有关单位进行检测的协议等；

3.1.3 资格审查资料原件包包括以下内容：

- (1) 有效的企业法人营业执照（副本）；
- (2) 有效的企业资质证书；
- (3) 拟派项目总监理工程师的身份证、国家注册监理工程师注册证书；
- (4) 拟派总监理工程师与投标企业签订的有效劳动合同（合同时间必须有效）；
- (5) 无在监工程承诺书或原建设单位出具的“主体工程已完工，同意总监理工程师参加其他工程 招投标活动”的证明；
- (6) 拟派总监理工程师业绩证明材；

未尽之处具体详见“评标办法”中的“资格审查标准汇总表”。提供的资格审查材料及审查标准，前后矛盾的以《资格审查标准汇总表》为准。

以上原件密封在一个封袋中（以便在“资格审查资料”内容存在字迹模糊、分辨不清等情形时予以查验），并在封袋上加盖投标人单位公章和法定代表人印章。

本项目资格审查以资格审查资料包的内容为准，招标文件中要求提交的资料请各投标人务必提供齐全，资格审查资料原件包仅做备查，仅在资料包内容存在字迹模糊、分辨不清等情形时予以查验。

3.1.4 电子投标文件(光盘或 U 盘)

- 1) 资格审查文件正本的扫描件；
- 2) 商务标正本的扫描件。

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包括完成招标文件所确定的委托监理的范围和监理业务的整个招标范围进行投标报价，包括全部的工期内为完成全部监理工作任务所需要的全部监理服务费。（投标单位必须将交通工具、设备投入等一切费用全部考虑在内。）

3.2.2 3.2.2 工程监理费报价采用固定费率报价。

结算监理费=工程审计审定价×监理投标费率。

施工监理服务收费基价是以本项目主体改造、绿化景观、非机动车棚、智能化等工程结算审计后的总造价作为计费额，其余路灯、自来水、强电、燃气、三网等均不作为计费额。

监理费最终结算数以审计审定数为准。

3.2.3 其它阶段监理费报价要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 投标有效期从投标人提交投标文件截止之日起计算。在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 在本招标文件规定的投标有效期结束前，出现特殊情况的，招标人可以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，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或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标在投标有效期结束后失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人必须按照前附表规定于投标文件提交截止时间前递交投标保证金。

3.4.2 投标保证金退还

3.4.2.1 未中标单位的投标保证金在其定标后予以退还。

3.4.2.2 中标单位的投标保证金在施工合同生效后一周内予以退还。

3.4.2.3 投标人出现下列情况，其投标保证金一律不予退还：

3.4.2.3.1 投标人在投标有效期内撤回其投标文件；

3.4.2.3.2 投标人存在《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标中串通投标和弄虚作假行为认定处理办法（试行）》（苏建规字〔2014〕2号）第四条、第五条、第六条、第七条规定的串通投标、弄虚作假等行为的；

3.4.2.3.3 不同投标人的投标文件、已标价的工程量清单经清标软件分析，出现了评标委员会认为不应当雷同的情况（相同错误）的，且被评委认定为串标的。

3.4.2.3.4 投标人已签订《诚信承诺书》（详见招标文件标准格式）的，自投标之日起，中标公示结束之日止，经举报或区招标监管机构（评标委员会）复核，有悖于《诚信承诺书》相关承诺的，且查证属实的。

3.4.2.4 中标通知书发出后，除不可抗力情况外，中标人出现下列情形之一的，招标人必须取消其中标资格，并不予退还其投标保证金：

3.4.2.4.1 放弃中标项目的；

3.4.2.4.2 拒不按照招标文件的要求提交履约保证金的；

3.4.2.4.3 除不可抗力情况外不执行本招标文件条款的；

3.4.2.4.4 不与招标人签订合同的，或者在签订合同时向招标人提出附加条件或者更改合同实质性内容的。

存在上述 3.4.2.3—3.4.2.4 行为的，招标人不退还投标保证金由招标人没收，并自认定之日起一年内不得参与崇川区任何招投标活动，并在南通市崇川区人民政府网滚动公示直至解禁。参与投标的企业将视为遵守以上处理条款。

3.5 备选投标方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。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 投标文件的编制

3.6.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”的要求进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。

3.6.2 投标文件应用不褪色的材料书写或打印，投标文件应当对招标文件有关监理服务期限、投标有效期、质量要求、技术标准和要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.6.3 投标文件必须按照招标文件的规定进行签署（加盖投标人公章、投标人法定代表人或其授权委托代理人签字或印章）。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖投标人公章或由投标人的法定代表人（或其授权的代理人）签字（或印章）确认。

3.7 投标文件的份数和装订

3.7.1 投标文件份数见投标人须知前附表。

3.7.2 投标文件应当按本招标文件规定的数量分别装订成册。

3.8 资格审查资料

投标人在编制投标文件时，应按本章第3.1项的要求在投标文件中提供与资格审查相关的资料，且符合本章第3.6.1项的要求。

4 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标文件由格审查资料包、商务标、资格审查资料原件包、电子投标文件（光盘或U盘）四部分组成。

电子投标文件（光盘）包含内容详见本招标文件第 3.14 条款。

纸质投标文件由资格审查资料包、商务标、资格审查资料原件包三部分组成。

纸质投标文件与评标时的电子投标文件应保持完全一致。

4.1.2 电子投标文件光盘单独密封，封袋上加盖投标人单位公章和法定代表人印章。另须在封袋上标明“电子投标文件光盘”，同时还要写明工程名称。

4.1.3 纸质投标文件由资格审查资料包、商务标、资格审查资料原件包三部分组成。资格审查资料原件包壹份；资格审查资料包壹份；商务标包壹份。资格审查资料原件包、资格审查资料包、商务标分别标明“正本”。中标人在领取中标通知书前再提供完整投标文件（资格审查文件三份，商务标三份）。

资格审查资料原件包、资格审查资料包、商务标三部分，必须分袋密封，并在封袋上加盖投标人单位公章和单位法定代表人章，另须在封袋上标明“资格审查资料原件包”或“资格审查资料包”或“商务标”，同时还要写明工程名称。

4.1.4 纸质资格审查文件、商务标的正、副本不一致时，以正本为准。

4.1.5 投标人未按上述规定提交投标文件，其投标文件将被拒绝，并退还给投标人。

4.1.6 无论中标与否，投标文件均不退还。

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，向招标人现场递交密封后的投标文件。

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 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。

4.2.4 被拆封的投标文件（不论是否为有效标）均不予退还。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在招标文件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，但应以书面形式通知招标人。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应加盖投标人公章，或由法定代表人或其授权委托代理人签字。招标人收到书面通知后，向投标人出具签收凭证。

4.3.3 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

5 开标

5.1 开标时间、地点和人员

5.1.1 招标人在规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标。

5.1.2 参加开标会的投标人代表见须知前附表。

5.2 开评标程序

资格审查→抽取商务标评标办法中的相关系数→商务标开标、评审→确定中标候选人。

电子投标文件作为存档使用。

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。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- （1）是投标人或者投标人主要负责人的近亲属；
- （2）是项目主管部门或者行政监督部门的工作人员；
- （3）与投标人有经济利益关系，可能影响公正评审的人员；
- （4）与投标人有利害关系的其他情形。

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

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。招标文件没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

6.4 投标文件有下列情形之一的，属于重大偏差，视为未能对招标文件作出实质性响应，应当作为无效投标予以否决：

6.4.1 第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形的；

6.4.2 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；

6.4.3 投标文件中的投标函无企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）的；

6.4.4 如投标函由企业法定代表人委托代理人加盖公章（或签字），企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书的；

6.4.5 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

6.4.6 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；（本项目不适用）

6.4.7 在同一招标项目中，联合体成员以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的；（本项目不适用）

6.4.8 投标人名称与资格预审时不一致，且未提供有效证明的；（本项目不适用）

6.4.9 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，拟派项目监理机构人员与资格预审时不一致的；（本项目不适用）

6.4.10 投标报价高于招标文件设定的最高投标限价的；

6.4.11 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；

6.4.12 未按招标文件要求提供投标保证金的；

6.4.13 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

6.4.14 项目监理机构的人员配备达不到招标文件规定的最低要求的；

6.4.15 投标文件提出的监理范围、监理服务期、监理费用及支付办法不能满足招标文件要求或招标人不能接受的；

6.4.16 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；

6.4.17 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；

6.4.18 不符合招标文件有关暗标要求的；

6.4.19 投标文件组成不符合招标文件要求的。

7 评标结果公示

7.1 招标人在收到评标报告后在与招标公告相同的发布媒介上对评标结果进行公示，公示期不少于3日。

7.2 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在评标结果公示期间向招标人提出异议。招标人自收到异议之日起3日内作出答复，并在作出答复前暂停招标投标活动。

8 合同授予

8.1 定标方式

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不超过 3 个。

8.2 中标通知

评标结果公示期间无异议的，招标人在向中标人发出中标通知书。

8.3 履约保证金

8.3.1 中标通知书发出 5 个工作日内、在签订合同前，中标人应按“投标人须知前附表”规定的金额、担保形式向招标人提交履约保证金。

8.3.2 投标人不能按本章第 8.3.1 项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，给招标人造成的损失，中标人还应予以赔偿。

8.4 签订合同

8.4.1 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 天内，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的，招标人取消其中标资格；给招标人造成的损失，中标人还应予以赔偿。

8.4.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，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。

8.4.3 中标人在中标后或施工期间不得随意变更中标总监理工程师。如果出现特殊情况，确需更换的，应当经招标人同意，并提供必要的证明文件报招标投标行政监督部门备案。

9 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏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，不得向他人透漏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，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用招标文件规定以外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，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅自离职守，影响评标程序正常进行。

9.5 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。投标人或者其他利害关系人就资格预审文件、招标文件、开标、评标结果事项投诉的，应当先向招标人提出异议。

第三章 评标办法

一、开、评标程序

资格审查→抽取商务标评标办法中的相关系数→商务标开标、评审→确定中标候选人。

二、资格符合性评审

（一）本次资格审查采用合格制，各投标人只有满足资格审查的合格条件后，方可参与后续的评审。

（二）评标委员会按资格审查标准汇总表对各投标人递交的资格审查资料进行评审，并公布资格审查合格者名单。

资格审查标准汇总表

序号	项目内容	合格条件	需提供的证明材料
1	法定代表人身份证明	有效的法定代表人身份证明	有效的法定代表人身份证明
2	授权委托书（如有授权）	有效的授权委托书	有效的授权委托书
3	具有独立订立合同的能力	有效的法人营业执照。	有效的企业营业执照（副本）
4	企业资质类别等级	工程监理综合资质或房屋建筑工程监理丙级及以上资质	有效的企业资质证书
5	拟派总监理工程师资格	国家注册监理工程师（注册专业为房屋建筑工程，注册单位为投标人本单位），年龄不得超过 60 周岁。	拟派项目总监理工程师的身份证、国家注册监理工程师注册证书
4	拟派总监理工程师须为投标企业的正式员工	拟派总监理工程师须为投标企业的正式员工（必须提供：拟派总监理工程师与投标企业签订的有效劳动合同书）	拟派总监理工程师与投标企业签订的有效劳动合同书
5	无在监工程承诺书或原建设单位出具	拟派总监理工程师必须满足下列条件：	①拟派总监理工程师须无在监工程，提供无在监工程承诺。

	的“主体工程已完工，同意总监理工程师参加其他工程招投标活动”的证明。	1) 拟派总监理工程师不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。 2) 满足下列条件之一即可： ①拟派总监理工程师须无在监工程，提供无在监工程承诺。 ②拟派的总监理工程师有在监工程的，虽然未正式竣工验收但主体工程确已完工的，必须提供由原建设单位出具“主体工程已完工，同意总监理工程师参加其他工程招投标活动”的证明。	②拟派的总监理工程师有在监工程的，虽然未正式竣工验收但主体工程确已完工的，必须提供由原建设单位出具“主体工程已完工，同意总监理工程师参加其他工程招投标活动”的证明。
6	拟派总监理工程师业绩	自 2022 年 1 月 1 日（时间以竣工验收合格日期）至投标截止日期止，拟派总监理工程师承担过单项合同建筑面积 8000 平方米以上的住宅工程监理，并在项目中担任总监职务。	①业绩证明须同时提供中标通知书（直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、监理合同及竣工验收证明，以上三项证明材料缺一不可。 ②竣工验收证明【竣工验收证明是指由建设单位（或监理）组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件。】需由建设单位、设计单位、监理单位、施工单位共同盖章认可。 ③时间以竣工验收合格日期为准(如为分批验收的，时间以竣工验收证明上验

			收日期在后 的为准)；建筑面积以中标通知书或监理合同上载明的工程规模为准，若中标通知书和监理合同 不一致时，以监理合同为准。若中标通知书、监理合同均不能体现面积的，则另需提供原建设单位或建设主管部门加盖公章的证明材料，否则不予认可。 ④总监理工程师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。 ⑤业绩为工程施工期间发生过总监变更的，中标通知书（或直接发包通知书）、监理合同、工程竣工验收证明书非同一人，该业绩不予认可。
7	诚信承诺书	诚信承诺书	投标人法定代表人签字（或盖章）并加盖单位公章的诚信承诺书。（格式见第六章投标文件格式“诚信承诺书”）
备注	上述资格审查内容任意一项经评标委员会评审不通过的，则资格审查不予通过。		

三、商务标评标（100 分）

一）投标报价（96）

1、确定有效报价：投标报价不高于最高限价的为有效报价，否则为无效报价，作无效投标处理。

2、确定评标基准价：以有效投标文件的评标价算术平均值为 A（若 $7 \leq \text{有效投标文件} < 10$ 家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件 ≥ 10 家，应去掉其中的二个最高价和二个最低价）。最高投标限价为 B，则

评标基准价 = $A \times Q1 + B \times Q2$,

$Q2 = 1 - Q1$, $Q1$ 取值范围为：10%、15%、20%、25%、30%； $Q1$ 值在开标时由招标人随机抽取确定。

3、计算投标报价得分

①投标人的投标报价与评标基准价相等的得 96 分；

②投标人的投标报价与评标基准价相比，每高 1%扣 0.3 分，每低 1%扣 0.2 分（不足 1%时采用插入法，评分计算过程中的偏差值和分值计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入）。

例如：如评标基准值为 1.8%，A 单位的投标费率为 1.85%，则 A 单位的投标报价得分=96- $(1.85\%-1.8\%) / 1.8\% \times 100 \times 0.3 = 95.17$

评标委员会在评标报告上签字后，上述方法的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变(除确认存在计算错误外)。

二) 投标人市场信用评价（4 分）

投标人市场信用评价得分=企业（监理）信用得分*4%（计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入）。

注：企业（监理）信用得分以南通市住房和城乡建设局2025年03月26日公布的《关于公布2024年度南通市装饰装修、监理企业及2024年下半年南通市建筑业（房建、市政）企业信用评价结果的通知》--2024年度南通市工程监理企业信用评价结果汇总表的监理信用得分为准。

《关于公布2024年度南通市装饰装修、监理企业及2024年下半年南通市建筑业（房建、市政）企业信用评价结果的通知》--2024年度南通市工程监理企业信用评价结果汇总表详见附件，投标人投标时无须提供此文件，以本招标文件提供的为准。

四、确定中标候选人及中标价

评标委员会将各投标人的总得分（总得分=投标报价得分+投标人市场信用评价得分）从高到低排序依次推荐前三名为第一、第二、第三中标候选人。若投标最高总得分有相同时，则按下列办法确定：

- 1、若企业（监理）信用得分不同的，则企业（监理）信用得分高者排名优先；
- 2、若企业（监理）信用得分也相同，投标报价不同的，则报价较低者排名优先；
- 3、若企业（监理）信用得分和投标报价均相同的，则采取招标人代表现场抽签的方式确定。

注：企业（监理）信用得分以南通市住房和城乡建设局 2025 年 03 月 26 日公布的《关于公布 2024 年度南通市装饰装修、监理企业及 2024 年下半年南通市建筑业（房建、市政）企业信用评价结果的通知》--2024 年度南通市工程监理企业信用评价结果汇总表的监理信用得分为准。

五、本工程第一中标候选人原则上为中标人。当排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

特殊情况的处理：

(1) 投标单位应当慎重考虑，若同一单位在(2025 年崇川区老旧小区综合改告项目)中被推荐为多个街道项目的第一中标候选人，且拟派的项目负责人为同一人的，则按照项目中标候选人公示时间的先后顺序，该单位仅能作为公示时间最早的标段的第一中标候选人；公示时间在后的，由该标段第二中标候选人替补，如该标段第二中标候选人出现上述情况，则由该标段第三中标候选人进行替补，以此类推。如拟派的项目负责人非同一人的，则不受影响。

(2) 若第一中标候选人放弃中标资格或者第一中标候选人不是因被质疑投诉原因导致被取消中标资格的，则由第二中标候选人替补，以此类推，招标人也可以选择重新招标。且招标人有权根据招标文件有关规定对原中标单位进行处理。

第四章 合同条款及格式

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：_____；
2. 工程地点：_____；
3. 工程规模：_____；
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：_____。

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、监理酬金：

监理收费费率_____%，本工程暂定价_____元（暂定价为中标费率* 本工程施工中标价）。

结算监理费=工程审计审定价×监理中标费率。

监理费最终结算数以审计审定数为准。

施工监理服务收费基价是以本项目主体改造、绿化景观、非机动车棚、智能化等工程结算审计后的总造价作为计费额，其余路灯、自来水、强电、燃气、三网等均不作为计费额。

监理酬金包括：

1. 监理酬金暂估：_____。

2. 相关服务酬金：_____含在监理酬金中_____。

其中：

(1) 勘察阶段服务酬金：_____ / _____。

(2) 设计阶段服务酬金：_____含在监理酬金中_____。

(3) 保修阶段服务酬金：_____含在监理酬金中_____。

(4) 其他相关服务酬金：_____含在监理酬金中_____。

六、期限

1. 监理期限：

自_____年____月____日始，至_____年____月____日止。

2. 相关服务期限：

(1) 勘察阶段服务期限自____/____年____/____月____/____日始，至____/____年____/____月____/____日止。

(2) 设计阶段服务期限自_____年____月____日始，至_____年____月____日止。

(3) 保修阶段服务期限自_____年____月____日始，至_____年____月____日止。

(4) 其他相关服务期限自_____年____月____日始，至_____年____月____日止。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。

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

八、合同订立

1. 订立时间：_____年____月____日。

2. 订立地点：_____。

3. 本合同一式____份，具有同等法律效力，双方各执____份。

委托人：_____（盖章）

住所：_____

邮政编码：_____

法定代表人或其授权

的代理人：_____（签字）

监理人：_____（盖章）

住所：_____

邮政编码：_____

法定代表人或其授权

的代理人：_____（签字）

开户银行： _____

账号： _____

电话： _____

传真： _____

电子邮箱： _____

开户银行： _____

账号： _____

电话： _____

传真： _____

电子邮箱： _____

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。

4.3 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 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3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 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。

8.5 保密

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

8.6 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。

8.7 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：A、委托人与监理人签订的补充条款、承诺书；B、协议书；C、中标通知书；D、专用条件及附录；E、招投标文件；F、投标文件；G、通用条件。

2. 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：工程施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段和保修阶段全过程监理。协助委托人办理图纸审查和各项报批工作，对工程进行质量、进度、投资、安全四大控制和合同管理、信息管理、安全生产管理、文明施工管理、组织协调施工单位以及供电、自来水、燃气、路灯、三网等配套单位的施工现场各方关系，配合业主单位协调、落实、跟踪、解决居民的合理诉求，工程竣工资料审核等。

2.1.2 监理工作内容还包括：

(1) 协助委托人进行设计图纸审查工作，凭借自身的技能和经验，根据本地的实际情况，为设计院提供建设性改进意见，并协调市有关部门完成各项报批工作；

(2) 审核施工承包单位施工组织设计和施工方案，并督促检查承包单位按规范、规程、标准及图纸进行施工；

(3) 审核承包单位的各项施工准备工作；

(4) 审查督促承包单位施工管理制度、质量管理和质量保证体系，确保质量管理和质量保证体系的建立、健全和实施。按省标化地要求进行管理；

(5) 监理人员应熟悉及消化各专业图纸，了解设计要求、意图。协助组织设计交底、施工图纸会审及审查设计变更；

(6) 审核承包单位提出的分包单位的资质；

(7) 实施施工单位的质量、进度、投资三大控制，工程合同和信息管理及工程中的组织协调工作；

(8) 复核计算已完工程量，对工程变更和技术核定调整的工程进行初步审核，签署工程付款凭证；

(9) 审查工程使用的原材料、半成品、成品和设备质量，按程序进行见证取样、送样、封样。同时配合委托人考察设备供应，进场设备开箱检验及安装调试确认；

- (10) 按时向委托人提供形象进度报告，每月向委托人提交监理月报；
- (11) 分部、分项工程质量签证，组织基础、结构中验和竣工预验收，并提出工程质量评估报告，协助委托人组织竣工验收，办理竣工资料备案手续；
- (12) 按照工程监理规划的要求，采用旁站、巡视和平行检查等形式监理工程质量。负责施工工序过程中的质量控制，对重要工序和关键部位实行旁站监理，对隐蔽工程进行复验签证及时检查质量保证资料记录。若发生工程质量事故，参与分析及处理工程质量事故的全过程；
- (13) 负责竣工图和各项工程质量资料的审查，督促施工单位完成资料的归档工作；
- (14) 应对承包单位在施工场地的工作人员进行安全教育，督促施工单位完成资料的归档工作；并做好巡查记录，监督承包单位不得违反安全管理的规定进行施工。安全监理工程师每天负责对现场安全进行督查，对安全隐患进行排查，要求施工单位整改并跟踪落实整改情况。如发生安全事故，承担法律范围内的相应责任。
- (15) 牵头各参建单位整理相关工程的竣工验收资料（含备案资料），并对工程施工资料审核；
- (16) 提供现场施工应有的检测设备及相关的技术规范，供委托人等相关单位使用及查阅。
- (17) 协助委托人做好施工招标及材料设备采购、材料的认质认价等工作。
- (18) 如有甲供材料时，应及时做好施工单位提交的材料计划的审核工作，协助委托人做好各类甲供材料台帐登记及一切相关工作。
- (19) 组织协调施工单位以及供电、自来水、燃气、路灯、智能化、弱电、非机动车棚等配套单位的施工现场各方关系，配合业主单位协调、落实、跟踪、解决居民的合理诉求。
- (20) 综合管线施工前的方案审批，对于所有配套单位（包括供电、自来水、燃气、路灯、智能化、弱电、非机动车棚等）开挖的协调管理。
- (21) 监理及时对已完工程量（特别是隐蔽工程量）、签证、技术核定单等第一时间进行审核确认。
- (22) 竣工验收时，监理单位需提供一套完整的资料：包括但不限于项目交底资料、技术核定单（有编号）、设计变更（有编号）、签证（有编号）、工程量确认单、监理日志、材料检验、工序报验单资料等方能进行验收。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《建设工程质量管理条例》等现行国家法律。

2.2.2 相关服务依据包括：

(1) 本工程的监理合同、工程施工合同及与工程相关的其他合同；
 (2) 《建设工程监理规范》(GB50319-2000)；(3) 国家和工程所在地现行有关工程建设法律、法规、政策和规定；(4) 本工程的设计文件施工图纸、工程地质勘探报告、设计变更通知单、图纸会审纪要等其他有关技术文件；(5) 经委托人认可的监理大纲、监理规划和监理实施细则及施工组织设计、施工方案等；(6) 委托人签发的工程监理委托书；(7) 现行的工程建设规范和质量验收规范及检验评定标准等，监理人必须提供本工程相关的建设规范至施工现场，便于委托人随时查阅并使用。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 按照《江苏省建设工程施工项目经理部和项目监理机构主要管理人员配备办法》配备监理人员进场提供监理服务，本项目设总监___名、专监___名、监理员___名（根据工程数量配备专监人数）。

本次招标对投标人拟派监理机构人员配备要求如下表所示：

岗位	人数	持证上岗要求	注册专业
总监理工程师	1	国家注册监理工程师	注册专业为房屋建筑工程，注册单位为投标人本单位。
专业监理工程师	2	省级及以上注册监理工程师	房屋建筑专业 1 名，市政、园林绿化专业 1 名，机电专业 1 名，至少 1 名应具有国家注册安全工程师资格
监理员	1	江苏省监理员及以上职业资格	房屋建筑专业 1 人且须具有《工程质量检测见证取样人员岗位证书》，还需要 1 名资料员，否则另需增加 1 名见证取样人员和 1 名资料员。
合计	4	1、当拟派造价工程师兼职时，拟派人数最低为 4 人。 2、以上人员配备为最低配置要求，当人员不能满足工程进展要求时，招标人有权要求增加相应专业监理员或更换有关监理人员。 3、拟派所有监理人员必须身体健康，年龄不得超过 60 周岁。中标单位在人员进场前必须将所有监理人员体检报告送至招标人处审核，并经招标人确认后方可进行监理工作。	

注：以上人员配备为最低限度要求，监理单位必须按招标人要求适时配备相应监理人员，并确

保人员到位，否则将按照合同相关处罚条款予以处罚。

国家注册监理工程师的专业以注册证书中的注册专业为准，专业监理工程师及监理员的专业以注册证书中的注册专业或所学专业（学历证书中的专业）或评定的专业均可。

本项目监理人员一览表

序号	岗位	姓名	职业资格证编号	职称	从业年限
1	总监理工程师				
2	专业监理工程师				
3	监理员				
					

2.3.4 更换监理人员的其他情形：

（1）若监理人要求更换总监或委托人在监理工作过程中发现总监不能胜任该职务，则委托人有权要求监理人更换总监工程师，直至通过委托人书面确认，所换总监工程师的资质及业绩条件必须等同于或高于原总监工程师，且必须支付委托人违约金 3 万元/人次。

（2）若监理人要求更换监理人员或委托人在监理工作过程中发现监理人员（不含总监）不能胜任监理工作（委托人对其监理工作不认可、不满意），则委托人有权要求监理方更换监理人员，直至通过委托人认可，且必须支付委托人违约金 1 万元/人次。

（3）监理人在监理过程中应严格遵循监理职业道德，按照现行《建设工程监理规范》的要求履行监理职责，当发现下列任一情况，委托人有权向监理人提出调换监理人员的要求，且发生一次，由监理人向委托人支付违约金 2000-5000 元，如同一问题发生两次及以上或以下问题发生两项及以上违约金按双倍支付；如造成严重后果的，视情节严重处罚，根据本合同补充条款处罚，直至解除本合同：

A、驻现场监理人员不履行职责或履行职责不力时；

B、监理人员的行为有损于监理工作应坚持的科学性和廉洁性时；

C、监理人或监理人员与承包人发生合伙经营关系时；

D、接受承包人请吃或娱乐活动；

E、向承包人介绍施工作业人员；

F、向承包人介绍材料供应商；

G、上级主管部门、发包人抽查现场专监或总监无人在现场的；

H、监理人员应旁站未能旁站的；

I、对于配套单位的协调管理不到位的；

J、对于承包人的试验取样、封样和送样过程未按规定进行见证或作出虚假见证的。

2.4 履行职责

2.4.1 对监理人的授权范围：对本工程质量、进度、投资、安全四大控制，对安全生产、文明施工、信息管理、组织协调施工现场和各方关系，以及《委托监理合同》内发包人委托的职权。

需要取得发包人批准才能行使的职权：工程开工令、停工令、工程款支付、工程量签证以及其他超出发包人授权之外的职权。

在涉及工程延期及图纸的变更，监理人须征得委托人同意。

2.4.2 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：须经发包人同意。

2.5 提交报告

监理人应提交报告的种类(包括监理规划、监理月报及约定的专项报告)、时间和份数：监理规划在开工前 5 天，监理月报在每月 10 日前，约定的专项报告及其他内容须在委托人要求的时间内，份数：5 份。

未按时提交上述资料，监理人应向委托人支付违约金 1000 元/次。

2.6 使用委托人的财产

附录 B 中由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于：委托人。

监理人应在本合同终止后5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：由委托人当场验收。

3. 委托人义务

3.1 委托人代表

委托人代表为：_____。

3.2 答复

委托人同意在7天内，对监理人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

4.1.1 监理人赔偿金额按下列方法确定：

赔偿金=直接经济损失×正常工作酬金÷最终结算审计总造价。

4.2 委托人的违约责任

4.2.1 委托人逾期付款利息按下列方法确定：不计。

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：人民币。

5.3 支付酬金

5.3.1 监理收费费率____%，本工程暂定价____元（暂定价为中标费率* 本工程施工中标价）。

结算监理费=工程审计审定价×监理中标费率。

监理费最终结算数以审计审定数为准。

施工监理服务收费基价是以本项目主体改造、绿化景观、非机动车棚、智能化等工程结算审计后的总造价作为计费额，其余路灯、自来水、强电、燃气、三网等均不作为计费额。

5.3.2 正常工作酬金的支付：

（1）拆违、屋面防水、刚性保护层和平改坡屋面做完，支付至暂估合同价×20%的监理费；

（2）竣工验收合格后，支付至暂估合同价×80%的监理费；

（3）完成工程竣工结算审计结束后，监理费付至 95%；

（4）余款在工程质量保修期满后一次性付清（不计利息）。

（5）暂定价为中标费率*本工程施工中标价。监理服务收费最终按监理服务范围结算审定价为计费额扣除各种违约罚款相应调整。结算监理酬金中已包含保修阶段的服务酬金。

每次付款前需按照增值税相关规定,由监理人填写资金拨付申请表交委托人汇总并上报,待批准后付款,同时提供项目属地税务部门开具的发票。

5.3.2工期延长的,委托人不支付附加工作报酬。

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：监理人交纳履约保证金，且双方签字并盖章。

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

6.2.3 附加工作酬金按下列方法确定：无。

$$\text{正常工作酬金增加额} = \text{工程投资额或建筑安装工程费增加额} \times \text{正常工作酬金} \div \text{工程概算投资额（或建筑安装工程费）}$$

7. 争议解决

本合同争议进行调解时，可提交 / 进行调解。

合同争议的最终解决方式为下列第 (2) 种方式:

(2) 向 工程所在地 人民法院提起诉讼。

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。

委托人应在咨询工作完成后 / 天内支付咨询费用。

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

委托人声明的保密事项和期限： 委托方与施工单位签订的施工合同，本合同结束前。

监理人申明的保密事项和期限：_____ / _____。

第三方声明的保密事项和期限：_____ / _____。

8.8 著作权

监理人在本合同履行期间及本合同终止后两年内出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料的限制条件：须经发包人同意。

9. 补充条款:

9.1 总监不得同时兼任其他项目的总监，一经发现处 3 万元违约金，且委托人有权解除合同。

9.2 投标文件中承诺的总监及其他监理工程师驻现场时间每天不少于 8 小时，每周不少于 6

天且不少于 48 小时，每月到岗率达 85%以上，相关专业监理工程师每月到岗率达 85%以上的、相关监理人员每月到岗率达 85%以上。周六周日或法定节假日均需安排人员到岗。每天现场必须保证至少有一名专业监理工程师或总监到岗。总监离开现场必须得到委托人同意。委托人将不定期进行考核检查，若检查时，发现总监或其他监理人员未经委托人同意离开施工现场，则监理人必须支付给委托人 1000 元/次·人的违约金。若监理项目部人员未能准时按发包人要求进行每日考勤，按缺勤处理，并支付给发包人 1000 元/次·人的违约金。若本项目监理人员未经委托人同意而离开施工现场的情况有 5 次及以上的，则监理人除须支付违约金外，委托人有权要求监理人更换监理人员，且所换监理人员的资质及业绩条件必须等同于或高于原监理人员，同时监理人必须支付委托人违约金（总监 3 万元/人次，其他人员 1 万元/人次）。

9.4 严格执行监理合同，现场监理人员必须尽心尽责，旁站人员必须跟班检查，配合工程实施作业进行全过程跟踪监理，发现施工中安全、质量等问题及时指出并督促其完成整改；遇有夜间施工（或特殊天气），须安排夜间值班，24 小时有人值守，如未按规定落实到位，视情节严重处以 3000-10000 元/次的违约金。

9.4 项目部总监应积极协调工地各项的日常工作。对于发出的联系单、整改单和各类检查组发出的文件，督促施工单位及时整改；监督指导施工单位及时处理、化解群众合理诉求，并及时整改到位，并在规定期限截止后及时反馈给现场代表。我公司会定期派专人督促检查，如连续两次复查发现总监未达到以上要求，可对总监做出违约决定，视情节扣罚监理费 3000-10000 元，情节严重的可要求更换总监。

9.5 拟用于现场的检测设备、人员应与投标文件一致，未经委托人同意，不得随意更换，否则委托人有权视情况终止合同。

9.6 监理人无权变更设计图纸。

9.7 监理人在工程监理过程中，对自身的安全负责（并负责对自身监理人员的意外伤害险、施工场地内自身人员的生命财产险的保险），如发生安全事故责任自负。

9.8 监理文书资料是监理人在项目实施过程中直接形成的，监理人必须做好各种原始记录的保存工作；监理人在监理过程中须加强对承包人工程资料的管理，既要做好指导工作，又要督促其及时收集和整理，做到及时完整、准备；现场监理人员应设专人收集监理文书资料，建立台帐制度，确保资料完整，符合科学化、规范化的要求；工程竣工后应及时将监理文书资料整理归档；工程竣工资料验收时，监理资料也作为验收内容之一；监理人的监理资料必须满足档案归范的要求，在竣工验收后一周内将备案审核通过的监理资料交委托人一份。

9.9 售后服务及保修阶段管理

9.9.1 在验收阶段配合委托人组织施工单位、设计单位等相关单位对施工范围内的项目相关质量问题进行维修、整改、跟踪、落实，对相关问题责任进行分析并提出处置建议，完善验收交付手续。

9.9.2 在工程保修期间对业主相关问题做到 24 小时内到场回应，分析原因和责任，提出处置意见报甲方批准，组织相关责任单位及时维修、整改、跟踪、落实。

9.9.3 在房屋保修期间对业主相关投诉做到 24 小时内到场回应，分析原因和责任，提出处置意见报甲方批准，组织相关责任单位及时维修。

9.9.4 如不能满足上述要求或处置相关质量问题态度消极的，则发生一次监理人需向委托人支付 3000-10000 元作为违约金。

9.10 所有监理人应自觉按期足额支付给委托人的违约金、赔偿金，如经监理人与委托人协商一致，亦可在监理报酬中直接扣除。

9.11 总监及各专业监理工程师的注册证书必须在中标时交委托人，由委托人保存至工程竣工验收合格后退还。

9.12 若在监理期因监理人员未履行监理职责，而引起质量问题、安全问题的，视情况严重程度，扣减监理费 3000-10000 元/次，情节特别严重的，扣减监理费 10000-30000 元/次。

9.13 关于噪音、扬尘、安全、质量、进度、材料、工序等各种验收，被业主单位检查发现重大问题及隐患处以 3000-10000 元/次的违约金，被区级及以上部门或媒体发现、通报、批评的，处以 3000-10000 元/次的违约金；情况特别严重的（如发现进场产品或使用产品存在假冒伪劣、以次充好、偷工减料、弄虚作假、徇私舞弊、玩忽职守等情形），处以 10000-30000 元/次。

9.14 监理检测设备最低要求

序号	设备或仪器名称	数量
1	全站仪	1 台
2	激光铅垂仪	1 台
3	水准仪、墨线仪	1 台
4	激光经纬仪	1 台
5	砼回弹仪	1 台
6	2m 靠尺	2 支
7	绝缘测试仪	1 台

8	接地摇表	1 只
9	接地电阻测试仪	1 台
10	激光测距仪、投线仪	1 台
11	混凝土保护层测定仪	1 台
12	钢筋位置测定仪	1 台
13	测厚仪	1 台
14	测漏电电阻仪	1 台
15	电秒表	1 只
16	三相电源检测器	1 只
17	兆欧表	1 只
18	管道压力表	1 只
19	万用表	1 只
20	50m 钢卷尺	2 支
21	电子游标卡尺	1 支
22	千分卡尺	1 支
23	信息点检测仪	1 台
24	笔记本电脑	1 台
25	打印机	1 台
26	数码照相机	1 台

9.15 履约保证金

履约保证金数额：____万元整，方式：_____。

A、监理人违约时，对履约保证金的处理：

(1) 本工程设质量保证金为履约保证金的 30%，达到委托人提出的质量要求，质量保证金在工程竣工验收合格和通过综合验收备案后的一个月内予以退还（无息）；要求确保各分部工程验收一次性通过，未通过的，每次扣除 10%的质量保证金，项目竣工验收未能一次性通过的，一次性扣除 50%的质量保证金；出现重大质量事故，除质量保证金不予退还外，委托人有权终止合同履行，不再支付监理费用，并有权向监理方追讨因此产生的所有经济损失和已支付的监理费用。

(2) 本工程设安全文明施工保证金为履约保证金的 20%，施工单位在施工过程中未发生死亡或群伤安全事故，则安全文明施工保证金在工程竣工验收合格和通过综合验收备案，并完成退场后一

个月内予以退还（无息）；出现死亡、坍塌等重大安全事故监理人应承担责任，视情节严重扣除部分或全部保证金，并承担因此造成的委托人经济处罚和经济损失；因施工现场环保、文明、绿色管理不到位，造成委托人受到通报批评和处罚的，委托人有权按照所受处罚程度，没收监理人部分文明施工保证金，直至保证金全部没收为止。

(3) 本工程设监理人员在岗保证金为履约保证金的 10%，达到委托人关于监理人员在岗要求的，在岗保证金在工程竣工验收合格和通过综合验收备案后的一个月予以退还（无息）；未能达到委托人提出的监理人员在岗要求的，除人员在岗保证金不予退还外，还需承担由此带来的一切损失和费用。

(4) 本工程设工期进度保证金为履约保证金的 30%，达到委托人提出的工期进度要求，工期进度保证金在工程竣工验收合格和通过综合验收备案后的一个月予以退还（无息）；未能达到委托人提出的工期要求，工期履约保证金不予退还外，委托人有权终止合同履行，不再支付监理费用，并有权向监理方追讨因此产生的所有经济损失和已支付的监理费用。

(5) 投资控制目标履约保证金为履约保证金的 10%，经建设单位和审计单位核实，变更签证单的内容与实际出入较大，委托人有权视情扣除部分或全部的投资控制目标履约保证金。

B、履约保证金退还时间：

本工程监理合同履行保证金在本工程竣工验收合格后一次性退还。

9.16 当委托人认为监理人无正当理由而又未履行监理义务时，有权向监理人发出指明其未履行义务的通知，监理人应在收到通知后 3 日内予以答复。否则，委托人有权单方解除本委托监理合同，由此造成的所有后果及损失均由监理人承担。

9.17 若监理人在市建设主管部门组织的检查、评比中，被通报批评的，监理人应按监理合同价的 1%向委托人支付违约金；累计被通报批评三次的，委托人有权单方解除本合同，由此造成的所有后果及损失均由监理人承担。

9.18 监理人在本工程实施过程中必须守法经营，若监理人及其监理人员被纪检部门查实在本工程监理过程中存在经济违纪行为的，监理人应将按监理合同价的 2%向委托人支付违约金；若监理人及其监理人员被司法机关查实认定在本工程监理过程中有经济犯罪行为的，监理人除按监理合同价的 2%向委托人支付违约金外，委托人可以单方解除本合同。

9.19 监理人应采取切实措施，确保完成投标时承诺的考核目标。监理人不能实现监理大纲目标时，同意自动放弃全部履约保证金。

9.20 监理人应由所在公司工程副总及以上（或主要负责人）带队每月对所监理的项目进行安全、质量、资料等检查，并闭环管理，形成报告报发发包人。否则发包人有权要求监理人支付违约金

（每次 5000 元）。

9.21 监理人需对现场内所有材料的进行管控，材料一旦进场视为监理认可，无论是否工序报验监理单位须对材料质量承担连带责任，如发生材料不合格或不符合招标要求的，每有一次监理人按 10000-30000 元支付违约金，情节严重的，每有一次监理人按 50000 元支付违约金；如发生材料不合格或不符合招标要求的两次以上（含两次）的，则再扣除 50%的质量保证金。

9.22 监理人需对配套单位进行协调管理，施工单位涉及管线开挖的须报管线综合方案，监理人须做好现场摸排工作指导、方案审批、组织论证等工作，并根据确定的开挖方案督促协调各单位有序科学组织实施，力求做到各配套单位同步施工（同时开挖、同时排管、同时回填）、流水作业，如因未落实业主方要求科学组织、出现施工组织混乱、无序导致产生 12345 市民热线、投诉信访舆情等事项，每次处罚违约金 3000-10000 元。

9.23 监理人在方案审批过程中须充分考虑居民出行的便利性，并督促施工单位落实，当发生居民投诉纠纷事宜应积极协调并向发包人汇报，每发生一次因监理人协调不力导致的投诉，监理人按 2000-10000 元每次支付违约金。

9.24 施工单位发生质量、安全、文明施工、扬尘等违约情形，视为监理人管理不力，监理人按 2000-10000 元每次支付违约金。

9.25 组织机构：企业应加强内部的组织领导，成立由企业负责人挂帅的专门领导机构，认真开展老旧小区综合改造工程施工组织设计或监理大纲比较研究，做好统筹协调，全力推进改造工作。

9.26 项目团队：企业应从实际出发，大力培养或引进有老旧小区综合改造工程施工、监理经验的管理人员、专业技术人员，组建强有力的管理团队。

9.27 软硬件投入：企业应根据工程实际,加大资金投入，配备必要的施工及其它专用设备，保障工程顺利进行。

9.28 不良行为记录否决制：近三年在南通市建筑工程或老旧小区综合改造中未出现重大违规或不良行为。

9.29 监理及时对已完工程量（特别是隐蔽工程量）、签证、技术核定单等第一时间进行审核确认。

9.30 竣工验收时，监理单位需提供一套完整的资料：包括但不限于项目交底资料、技术核定单（有编号）、设计变更（有编号）、签证（有编号）、工程量确认单、监理日志、材料检验、工序报验单资料等方能进行验收。

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：协助业主进行设计图纸审查工作，凭借自身的技能和经验，根据本地的实际情况，为设计院提供建设性改进意见，并协调市有关部门完成各项报批工作。

A-3 保修阶段：工程质量保修期内，监理人应对所监理的工程质量实行回访制度，并对发现的问题书面告知发包人，若系承包人的原因引起的工程质量问题，则发书面指令要求承包人处理至符合要求为止。

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：有关需要监理协调的工作。

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	1	开工前	
2. 工程勘察文件	/	/	
3. 工程设计及施工图纸	1	开工前	
4. 工程承包合同及其他 相关合同	1	开工前	
5. 施工许可文件	/	开工前	
6. 其他文件	/	开工前	

B-4 委托人提供的设备

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

第五章 技术资料和设计文件

本工程设计图纸明确的相关设计、施工技术规范 and 标准

第六章 投标文件格式

1. 投标文件封面

1.1 投标文件封面

_____（项目名称）监理招标

投标文件 （资格审查文件或商务标文件）

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

（一）法定代表人身份证明

投标人单位名称：_____

投标人单位地址：_____

姓名：_____ 性别：_____

年龄：_____ 职务：_____

系_____（投标人单位名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：_____（盖单位章）

日期：_____

（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）（身份证号：_____）为我方代理人。代理人根据授权，
以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）
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。

代理人：_____性别：_____年龄：_____

代理人单位：_____部门：_____职务：_____

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或印章）

日期：_____

(三) 诚信承诺书

_____:

我方参加你方的_____（以下简称“本工程”）的投标，现我方法定代表人向你方慎重承诺：

1、企业财务和经营状况良好，具备履行合同能力，无不良经营行为；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；无因投标申请人违约或不恰当履约引起的合同争议纠纷及仲裁和诉讼记录。如果我方经本工程评标委员会评定为第一中标候选人，在公示期间被他人举报并经招标投标监管机构核实，确认存在上述不良记录，你方即可取消我方第一中标候选人资格，并同意投标保证金不予退还。

2、如我方中标，我方保证委派项目总监及专业监理人员数量及资格符合省住房城乡建设厅关于印发《江苏省建设工程项目监理机构主要管理人员配备标准》公告（（2017）第35号）及相关文件规定，所有监理人员均须在投标单位注册，身体健康。招标人可能根据工程具体特点，要求适时配备相应监理人员，当人员不能满足工程进展要求时，招标人有权要求增加相应专业监理员或更换有关监理人员。

3、我单位参与本工程投标，提交的投标文件真实可信。证件及有关附件是真实的，复印件与原件是一致的。绝无借资质、挂靠、提供虚假材料等违规现象。

4、本单位不组织、不参与串标围标，没有出借资质等违法违规行为。

5、我单位遵守国家廉政相关规定，无失信、行贿等不良行为。

6、如中标，我单位将委派本公司所属的正式队伍进场。

7、如中标，我单位将按照投标文件中委派的人员及时到位，且全面负责工作。

8、如中标，我单位将按照投标文件中承诺配备的设备、检测仪器及时进场，且投入使用。

9、如果以后涉及招标投标方面的投诉举报，我方将严格按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》（苏建规字[2016]4号）的规定进行投诉，否则，招标人可以不予受理。

我方承诺：违反上述任何一条承诺，愿意接受任何处罚，包括同意你方取消我方中标资格并予以退还投标保证金或履约保证金，并愿意接受业主和监管部门的处罚。将我方列入黑名单，并上报建设主管部门。

投 标 人（盖单位公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

（四）无在监工程承诺书

致：_____

我方参加你方的_____监理（以下简称“本工程”）投标的申请，现我方向你方慎重承诺：

- 1、我方拟派总监理工程师未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业；
- 2、我方拟派项目总监理工程师_____无在监工程，如果我方经本工程评标委员会评定为中标候选人，在公示期间被他人举报并经招标投标监管机构核实，确认拟派项目总监有在监工程，你方即可取消我方中标候选人资格，并同意投标保证金不予退还。

投标人（盖章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

_____年_____月_____日

附表 1:

投标人基本情况表（含附件）

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	国家注册监理工程师		
营业执照号				省监理工程师		
注册资金				已培训的监理员人数		
开户银行				高级职称人员		
账号				中级职称人员		
经营范围						
备注						

附表 2

拟投总监监理过的类似工程一览表（含附件）

工程 名称	工程 地点	工程 规模	工程 建安 造价	监理服 务范围	质量 目标	监理 成效	竣工 日期	监 理 人	奖惩 情况	备注

附表 3

拟选派项目监理机构人员一览表

拟任岗位	姓名	年龄	职称	从事监理工作 年限	执业或职业资格证书			
					证书名称	级别	证号	专业
总监								
专业监理工程师								
	...							
安全监理								
监理员								
	...							
.....								

上述人员需根据工程实际进度及建设单位要求适时进场。

附表 4

拟投入现场的设备、检测仪器一览表

序号	设备或仪器名称	型号规格	数量	国别 产地	制造年份	已使用台时 数	用途	备注

（五）投标函

_____：（招标人名称）

（一）根据已收到的_____（工程名称）工程建设监理的招标文件，我方经研究招标文件和有关资料后，愿意按招标文件规定的内容承担该工程的建设监理任务，严格履行投标人所应承担的责任和义务。

（二）我单位经研究招标文件和有关资料后，我方兹以工程审计审定价的____%，按合同约定完成监理工作。

（三）我方施工准备阶段及保修阶段的监理费用总和为监理费总额的10%，该费用已包含在监理费报价中。

（四）如果我方中标，我方保证按招标文件要求的期限提交履约保证金。

（五）我方将严格按照监理人员执业守则，按照国家相关法规、规范及我方制定的监理大纲、实施细则开展监理工作，在保证质量、安全的前提下，确保工程按期交付。

（六）贵单位的招标文件及其附件、中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同。

投标人（法人盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）

日期： 年 月 日