

版本号：2020 年 10 月版

标段编号：E3205820330002054001002

苏州市建设工程 监理类招标资格预审文件

（示范文本）

项目名称：张地 2021-A04 号地块房地产开发项目

标段名称：张地 2021-A04 地块房地产开发项目施工监理

招 标 人：张家港市城隆置业有限公司

法定代表人或其委托代理人：高东航

招标代理机构：张家港保税区宏宇建设咨询有限公司

法定代表人或其委托代理人：杨梅玉

2025 年 06 月 30 日

使用说明

一、《苏州市房屋建筑和市政基础设施工程监理电子招标资格预审文件示范文本》（以下简称《资格预审示范文本》）用相同序号标示的章、节、条、款、项、目，供招标人和投标人选择使用；《资格预审示范文本》以空格标示的由招标人填写的内容，招标人应根据招标项目具体特点和实际需要具体化，确实没有需要填写的，在空格中用“/”标示。

二、招标人按照《资格预审示范文本》第一章“资格预审公告”的格式发布资格预审公告后，将实际发布的资格预审公告编入资格预审文件中，作为资格预审邀请。资格预审公告应同时注明发布所在的所有媒介名称。

三、《资格预审示范文本》第三章“资格审查办法”分别规定合格制和有限数量制两种资格审查方法，供招标人根据招标项目具体特点和实际需要选择适用。

第三章“资格审查办法”前附表应按规定要求列明全部审查因素和审查标准，并在本章（前附表及正文）标明申请人不满足其要求即不能通过资格预审的全部条款。

四、《资格预审示范文本》将根据实际执行过程中出现的问题及时进行修改。各使用单位或个人对《资格预审示范文本》的修改意见和建议，可向苏州市建设工程招标投标办公室反映。

五、关于电子化招投标系统咨询方式：

网络支持：江苏国泰新点软件有限公司

地址：江苏张家港市经济开发区(<http://www.epint.com.cn>)

电话：0512-58188000

传真：0512-58132373

目录

第一章 资格预审公告	3
1. 招标条件	3
2. 项目概况与招标范围和内容	3
3. 申请人资格要求	4
4. 资格预审方法	5
5. 评标办法	5
6. 资格预审文件的获取	5
7. 资格预审申请文件的递交、撤回与修改	5
8. 其他明确事项	5
9. 招标人信用承诺书	5
10. 发布公告的媒介	5
11. 招投监督管理部门及电话	6
12. 联系方式（异议）	6
第二章 申请人须知	7
申请人须知前附表	7
1. 总则	10
1.1 项目概况	10
1.2 资金来源和落实情况	10
1.3 招标范围、监理服务期限及质量要求	10
1.4 申请人资格要求	10
1.5 语言文字	11
1.6 费用承担	11
2. 资格预审文件	11
2.1 资格预审文件的组成	11
2.2 资格预审文件的澄清	11
2.3 资格预审文件的修改	12
3. 资格预审申请文件的编制	12
3.1 资格预审申请文件的组成	12
3.2 资格预审申请文件的编制要求	12
4. 资格预审申请文件的递交、修改与撤回	13
4.1 申请截止时间	13
4.2 资格预审申请文件的递交	13
4.3 资格预审申请文件的修改与撤回	13
5. 资格预审申请文件的审查	14
5.1 审查委员会	14
5.2 资格审查	14
6. 通知和投标邀请	14
6.1 通知	14
6.2 不良行为公示	14
6.3 解释	14
7. 申请人的资格改变	14
8. 纪律与监督	14

8.1 严禁贿赂.....	14
8.2 不得干扰资格审查工作.....	15
8.3 保密.....	15
8.4 投诉.....	15
9. 需要补充的其他内容.....	15
第三章 资格审查办法（合格制）	16
资格审查办法前附表.....	16
1. 审查方法.....	17
2. 审查标准.....	17
2.1 初步审查标准.....	17
2.2 详细审查标准.....	17
3. 审查程序.....	17
3.1 初步审查.....	17
3.2 详细审查.....	17
3.3 资格预审申请文件的澄清.....	17
4. 审查结果.....	17
4.1 提交审查报告.....	17
4.2 重新进行资格预审或招标.....	17
第四章 资格预审申请文件格式.....	18
1. 资格预审申请函.....	21
2. 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书.....	22
4. 申请人基本情况表（含附件）	24
5. 项目监理机构及人员配备表（含附件）	26
5.1 拟选派项目监理机构人员一览表.....	26
5.2 拟选派项目监理机构人员简历表（含附件）	27
第五章 项目建设概况.....	30
评标办法及定标方案	31
评标办法（综合评估法）	31
评分分离细则	34

第一章 资格预审公告

张地 2021-A04 号地块房地产开发项目（项目名称）张地 2021-A04 地块房 地产开发项目施工监理标段监理招标

资格预审公告

1. 招标条件

本招标项目张地 2021-A04 号地块房地产开发项目（项目名称）已由张家港市数据局（项目审批、核准或备案机关名称）以江苏省投资项目备案证(张数投备〔2025〕1105 号)（批文名称及编号）批准建设，项目业主为张家港市城隆置业有限公司，招标人为张家港市城隆置业有限公司，招标代理机构为张家港保税区宏宇建设咨询有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目张地 2021-A04 地块房地产开发项目施工监理（标段）的监理进行公开招标。特邀请有兴趣的潜在投标人（以下简称申请人）提出资格预审申请。

2. 项目概况与招标范围和容

2.1 本次招标项目的建设地点：市区泗港路东侧

2.2 建设规模：（工程特征、结构层次、建筑高度、道路宽度长度、受监工程建安费等）项目总建筑面积 174236 平方米，计容建筑面积 96631 平方米(其中住宅建筑面积 64420 平方米，人才公寓建筑面积 30231 平方米，公建配套建筑面积 1980 平方米，不计容建筑面积 77605 平方米(其中人防 10455 平方米)，地上最高楼层 17 层。

2.3 招标范围：张地 2021-A04 地块房地产开发项目施工监理：总建筑面积 174236 平方米，计容建筑面积 96631 平方米（其中住宅建筑面积 64420 平方米，人才公寓建筑面积 30231 平方米，公建配套建筑面积 1980 平方米），不计容建筑面积 77605 平方米（其中人防 10455 平方米），地下室 1 层，地上 2-17 层；包含建筑红线区域范围内的内容，土建（包括但不限于桩基工程（含试桩）、基坑支护（含基坑监测）、土方工程、基础工程、室内装饰工程、幕墙工程、钢结构工程等）、人防、安装（包括但不限于给排水、电气、暖通、消防、智能化、电梯等）、室外配套（包括但不限于围墙、道路、标识标牌、景观绿化、雨污水管网、弱电通道、景观灯、监控等）及相关附属工程，建安造价约 94300 万元（不含造价控制）

2.4 标段划分

标段编号	标段名称	监理内容	监理费合同估算价（万元）	监理服务期（日历天）
------	------	------	--------------	------------

E3205820330002054001002	张地 2021-A04 地块房地产开发 项目施工监理	总建筑面积 174236 平方米，计容建筑面积 96631 平方米（其中住宅建筑面积 64420 平方米，人才公寓建筑面积 30231 平方米，公建配套建筑面积 1980 平方米），不计容建筑面积 77605 平方米（其中人防 10455 平方米），地下室 1 层，地上 2-17 层；建筑红线区域范围内的内容，土建（包括但不限于桩基工程（含试桩）、基坑支护（含基坑监测）、土方工程、基础工程、室内装饰工程、幕墙工程、钢结构工程等）、人防、安装（包括但不限于给排水、电气、暖通、消防、智能化、电梯等）、室外配套（包括但不限于围墙、道路、标识标牌、景观绿化、雨污水管网、弱电通道、景观灯、监控等）及相关附属工程，建安造价约 94300 万元（不含造价控制）	400.00 万元	1093 天
-------------------------	-------------------------------	---	-----------	--------

3. 申请人资格要求

3.1 资质条件：申请人须具备[工程监理•综合资质]或者[专业资质•房屋建筑工程•房屋建筑工程甲级]（资质）。

3.2 总监理工程师要求：

申请人拟派总监理工程师人须具备国家注册监理工程师资格（房屋建筑工程专业）（资格），且必须满足下列条件：

（1）项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业：1、同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；2、将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。

（2）项目总监无行贿犯罪行为记录；或者有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过 5 年的。

3.3 业绩要求：

是否有此类要求：☐是 ☒否

☐申请人☐总监理工程师承担过类似业绩

类似业绩认定标准：

3.4 本次招标对申请人拟派总监理工程师在监工程的要求：项目总监是非变更后无在监工程，或项目总监是变更后无在监工程（必须原合同工期已满且变更备案之日已满6个月），或因非承包方原因致使工程项目停工或因故不能按期开工、且已办理了项目总监解锁手续。（附无在监工程承诺书）_

3.5 本次招标☐接受

☒不接受（接受/不接受）联合体申请。联合体投标的应满足下列要求：。

4. 资格预审方法

本次资格预审采用☒合格制☐有限数量制（合格制/有限数量制）。

5. 评标办法

本次招标采用☒综合评估法

☐合理低价法，评标标准和方法详见附件。

6. 资格预审文件的获取

6.1 资格预审文件获取时间为：；

6.2 资格预审文件获取方式：潜在申请人使用“CA数字证书”登录“电子招标投标交易平台”获取。

本公告及资格预审文件中“电子招标投标交易平台”是指：
<https://ggzy.zjgzhcs.com/TPBidder/bidderLogin>

7. 资格预审申请文件的递交、撤回与修改

7.1 递交资格预审申请文件截止时间（申请截止时间，下同）为。

7.2 逾期提交的资格预审申请文件，招标人不予受理。

8. 其他明确事项

8.1 各申请人均可就本招标项目上述标段中的个标段提出资格预审申请，但最多允许中标个标段。

8.2 /。

9. 招标人信用承诺书

本次招标项目招标人信用承诺详见附件。

10. 发布公告的媒介

本次资格预审公告同时在江苏建设工程招标网、苏州市公共资源交易平台（发布公告的媒介名称）上发布。

11. 招投标监督管理部门及电话

张家港市建设工程招标投标管理处 0512-58181559

12. 联系方式（异议）

招 标 人：张家港市城隆置业有限公司 招标代理机构：张家港保税区宏宇建设咨询有限公司

地 址：张家港市杨舍镇沙洲东路 333 号 地 址：张家港市国泰北路 15 号

邮 编：215600 邮 编：215600

联系人：卢小兵 联系人：朱小燕

电 话：13063839990 电 话：13862265174

传 真：传 真：0512-58116115

电子邮件：电子邮件：111111cao@163.com

2025 年 06 月 30 日

第二章 申请人须知

申请人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：张家港市城隆置业有限公司 地址：张家港市杨舍镇沙洲东路 333 号 联系人：卢小兵 电话：13063839990 电子邮箱： 传真：
1.1.3	招标代理机构	名称：张家港保税区宏宇建设咨询有限公司 地址：张家港市国泰北路 15 号 联系人：朱小燕 电话：13862265174 电子邮箱：111111cao@163.com 传真：0512-58116115
1.1.4	招标项目标段名称	张地 2021-A04 地块房地产开发项目施工监理
1.1.5	建设地点	市区泗港路东侧
1.1.6	招标项目施工计划工期	计划工期：1093 天 计划开工日期：2025-08-20 计划竣工日期：2028-08-16
1.2.1	资金来源	自筹
1.2.2	出资比例	国有资金：100.00%；
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	张地 2021-A04 地块房地产开发项目施工监理：总建筑面积 174236 平方米，计容建筑面积 96631 平方米（其中住宅建筑面积 64420 平方米，人才公寓建筑面积 30231 平方米，公建配套建筑面积 1980 平方米），不计容建筑面积 77605 平方米（其中人防 10455 平方米），地下室 1 层，地上 2-17 层；包含建筑红线区域范围内的内容，土建（包括但不限于桩基工程（含试桩）、基坑支护（含基坑监测）、土方工程、基础工程、室

		内装饰工程、幕墙工程、钢结构工程等）、人防、安装（包括但不限于给排水、电气、暖通、消防、智能化、电梯等）、室外配套（包括但不限于围墙、道路、标识标牌、景观绿化、雨污水管网、弱电通道、景观灯、监控等）及相关附属工程，建安造价约 94300 万元（不含造价控制）
	内容	☐ 勘察阶段： ☐ 设计阶段： ☒ 施工阶段：建设工程施工阶段的质量、进度、费用控制管理和安全生产监督管理、合同、信息等方面的协调管理服务 ☒ 保修阶段：保修阶段质量缺陷的记录审核等 ☐ 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：
1.3.2	监理服务期限	监理服务期：1093 天 ☐ 其中：
1.3.3	质量要求	质量标准：合格
1.4.1	申请人资格要求	（1）资质条件：见资格预审公告。 （2）财务要求：/ （3）业绩要求：见资格预审公告。 （4）信誉要求：/ （5）总监理工程师资格要求：见资格预审公告。 ☐ （6）其他主要人员要求： ☐ （7）检验检测仪器设备要求： ☐ （8）其他要求：
1.4.2	是否接受联合体资格预审申请	见资格预审公告
1.4.3	申请人不得存在的其他情形	
2.2.1	申请人要求澄清 资格预审文件的截止时间	
2.2.2	招标人澄清 资格预审文件的截止时间	
3.1.1	资格预审申请文件的组成	（1）资格预审申请函 （2）法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书

		☐ (3) 联合体协议书 (如有) (4) 申请人基本情况表 (含附件) (5) 项目监理机构及人员配备表 (含附件) ; ☐ (6)企业近年完成的类似监理项目情况表(含附件); ☒ (7) 其他材料：无在监承诺书
4.1	提交资格预审申请文件截止时间	
5.1.2	审查委员会人数	5 人
5.2	资格审查方法	合格制
6.1	资格预审结果的通知时间	资格审查完成后发布（具体以“电子招标投标交易平台”中发布时间为准）
10	招标人需要补充的其他内容	
	1、参加资格预审的申请人在资格预审截止时间前将资格预审申请文件上传至苏州市公共资源交易平台 张家港频道，逾期上传资格预审申请文件的招标人不予接受。资格预审申请人无需到现场参与资格审查。2、资格预审确定的潜在投标人不获取招标文件或者获取招标文件号放弃投标的，除不可抗力情况外，招标投标行政监督部门应当在江苏省建设工程招标网、苏州市公共资源交易平台予以公告 2 个月。在公告期间，其它政府投资项目的招标人可以据此不接受其投标。3、根据张住建工[2020]10 号文及苏住建建【2023】 8 号文，每个季度考评扣分将直接运用于下一季度全市招投标活动，在评标环节扣除，具体扣分分值详见苏州相关文件。4、苏州市公共资源交易中心张家港分中心于 2025 年 6 月 28 日上午 8:00 停用原主体信息库，信息库切换至江苏省公共资源交易主体信息库，请投标单位及时更新信息库，详见苏州公共资源交易中心张家港分中心网站通知公告。	

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：见申请人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见申请人须知前附表。

1.1.4 本招标项目标段名称：见申请人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见申请人须知前附表。

1.1.6 本招标项目施工计划工期。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见申请人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见申请人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见申请人须知前附表。

1.3 招标范围、监理服务期限及质量要求

1.3.1 本次招标范围和内容：见申请人须知前附表。

1.3.2 本标段的监理服务期限：见申请人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见申请人须知前附表。

1.4 申请人资格要求

1.4.1 申请人应具备承担本标段的资质条件、能力和信誉。

- (1) 资质条件：见申请人须知前附表。
- (2) 财务要求：见申请人须知前附表。
- (3) 业绩要求：见申请人须知前附表。
- (4) 信誉要求：见申请人须知前附表。
- (5) 总监理工程师资格要求：见申请人须知前附表。
- (6) 其他主要人员要求：见申请人须知前附表。
- (7) 检验检测仪器设备要求：见申请人须知前附表。
- (8) 其他要求：见资格预审公告。

1.4.2 申请人须知前附表规定接受联合体申请资格预审的，联合体申请人除应符合本章第 1.4.1 项和申请人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方必须按资格预审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的权利义务；

(2) 联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力。联合体资质和业绩的认定，应以联合体协议书中规定的专业分工为依据；

(3) 通过资格预审的联合体，其各方组成结构或职责，以及财务能力、信誉情况等资格条件不得改变；

(4) 联合体各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体在同一标段中参加资格预审。

1.4.3 申请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可能影响招标公正性的；

(3) 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服务的；

(4) 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；

(5) 与本招标项目的其他申请人为同一个单位负责人或存在控股、管理关系；

(6) 处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；

(7) 因发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；

(8) 申请人近 3 年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过 5 年的。

(9) 根据《关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒的实施意见》（苏信用办〔2018〕23 号）文件，被列为联合惩戒对象且在联合惩戒期限内的；

(10) 依法规定的其他情形。

1.5 语言文字

除专用术语外，来往文件均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.6 费用承担

申请人准备和参加资格预审发生的费用自理。

2. 资格预审文件

2.1 资格预审文件的组成

2.1.1 本次资格预审文件包括资格预审公告、申请人须知、资格审查办法、资格预审申请文件格式、项目建设概况，以及根据本章第 2.2 款对资格预审文件的澄清和第 2.3 款对资格预审文件的修改。

2.1.2 当资格预审文件、资格预审文件的澄清或修改等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的文件为准。

2.2 资格预审文件的澄清

2.2.1 申请人应仔细阅读和检查资格预审文件的全部内容。如有疑问，应在申请人须知前附表规定的时间前，通过“电子招标投标交易平台”提交，要求招标人对资格预审文件进行澄清。

申请人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复

2.2.2 招标人应在申请人须知前附表规定的时间前，通过“电子招标投标交易平台”发给所有已获取资格预审文件的申请人，但不指明澄清问题的来源。

2.2.3 澄清文件按本章第 2.2.2 款规定发出之时起，视为申请人已收到该澄清文件。申请人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅资格预审文件的澄清，或未按照澄清后的资格预审文件编制资格预审申请文件，由此造成的后果由申请人自行承担。

2.3 资格预审文件的修改

2.3.1 在申请人须知前附表规定的时间前，招标人确需进行修改的，招标人将通过“电子招标投标交易平台”发给所有已获取资格预审文件的申请人。在申请人须知前附表规定的时间后修改资格预审文件的，招标人应相应顺延申请截止时间。

2.3.2 修改文件按本章第 2.3.1 款规定发出之时起，视为申请人已收到该修改文件。申请人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅修改，或未按照修改后的资格预审文件编制申请文件，由此造成的后果由申请人自行承担。

3. 资格预审申请文件的编制

3.1 资格预审申请文件的组成

3.1.1 资格预审申请文件应包括下列内容：

- (1) 资格预审申请函；
 - (2) 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书；
 - (3) 联合体协议书（如有）；
 - (4) 申请人基本情况表（含附件）；
- 应附申请人营业执照副本及其年检合格的证明材料、资质证书副本等材料。
- (5) 项目监理机构及人员配备表（含附件）；
 - (6) 企业近年完成的类似监理项目情况表（含附件）；
 - (7) 其他材料：见申请人须知前附表。

3.1.2 资格预审申请文件中所要求提供的附件资料均应从企业信息库中获取。

3.1.3 申请人须知前附表规定不接受联合体资格预审申请的或申请人没有组成联合体的，资格预审申请文件不包括本章第 3.1.1（3）目所指的联合体协议书。

3.2 资格预审申请文件的编制要求

3.2.1 资格预审申请文件应按第四章“资格预审申请文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，并作为资格预审申请文件的组成部分。

3.2.2 电子资格预审申请文件的制作要求

电子资格预审申请文件应使用“电子招标投标交易平台”可接受的文件制作工具进行编制、签

章和加密，并在申请截止期前上传至“电子招标投标交易平台”中。

申请人在编制电子资格预审申请文件时应当建立分级目录，并按照标签提示导入相关内容。

资格预审申请文件格式文件要求“盖单位章”的地方，申请人应使用 CA 数字证书加盖申请人的单位电子印章；要求“签字”的地方，申请人应使用 CA 数字证书加盖法定代表人的个人电子印章或电子签名章。联合体申请的，资格预审申请文件由联合体牵头人按上述规定在要求“盖单位章”的地方加盖联合体牵头人单位电子印章；在要求“签字”的地方加盖联合体牵头人法定代表人的个人电子印章或电子签名章。资格预审文件有特别说明的除外。

3.3.3 资格预审申请文件中涉及营业执照、资质证书、总监理工程师及成员证书、企业或总监理工程师类似工程业绩（中标通知书、监理合同、竣工验收证明材料，发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明（如有））的证明资料均应从企业信息库中获取并上传，对已在资格预审申请文件中链接的企业信息库材料进行更新的，资格预审申请文件须重新获取相应信息。

申请人有义务核查资格预审申请文件中相应链接，以及从企业信息库中获取扫描件的有效性和真实性，如因存在扫描件无效、不清晰、不完整或链接无效等情形造成的评标结论由申请人自行承担。未按本项要求从企业信息库中获取的材料，在资格审查时该材料不予认可。

4. 资格预审申请文件的递交、修改与撤回

4.1 申请截止时间

申请截止时间：见申请人须知前附表。

4.2 资格预审申请文件的递交

申请人应当在申请截止时间前，通过“电子招标投标交易平台”，上传资格预审申请文件。申请人完成上传后，“电子招标投标交易平台”即时向申请人发出电子签收凭证，递交时间以电子签收凭证载明的传输完成时间为准。申请人应充分考虑上传文件时的不可预见因素，资格预审申请文件未在申请截止时间前送达“电子招标投标交易平台”的，视为逾期送达，招标人将拒收。

4.3 资格预审申请文件的修改与撤回

4.3.1 在规定的申请截止时间前，申请人可以修改或撤回已递交的资格预审申请文件。

4.3.2 申请人在申请截止时间前撤回资格预审申请文件的，应当通过“电子招标投标交易平台”撤回。

4.3.3 申请人在申请截止时间前对已经成功递交的资格预审申请文件进行修改、补充的，申请人应当先撤回，再重新上传。资格预审申请文件以在申请截止时间前最后上传成功的为准。

5. 资格预审申请文件的审查

5.1 审查委员会

5.1.1 资格预审申请文件由招标人组建的审查委员会负责审查。审查委员会参照《中华人民共和国招标投标法》第三十七条规定组建。

5.1.2 审查委员会人数：见申请人须知前附表。

5.2 资格审查

审查委员会根据申请人须知前附表规定的方法和第三章“资格审查办法”中规定的审查标准，对所有已受理的资格预审申请文件进行审查。没有规定的方法和标准不得作为审查依据。

6. 通知和投标邀请

6.1 通知

招标人在申请人须知前附表规定的时间内通过“电子招标投标交易平台”将资格预审结果通知申请人，并向通过资格预审的申请人发出投标邀请书。

招标人将在本项目资格预审公告发布的同一媒介公示资格预审不合格申请人名单和原因，公示期 3 日。

6.2 不良行为公示

被选择的申请人如出现未提交投标文件情形的，该不良行为将被公示。自公示起一年内，国有投资招标人可以拒绝其投标。

6.3 解释

应申请人书面要求，招标人应对资格预审结果作出解释。

申请人或者其他利害关系人对资格预审结果有异议的，应当在公示期间提出。招标人自收到异议之日起 3 日内作出答复。对招标人答复不满意或招标人拒不答复的，申请人可按照规定的程序向有关行政监督部门投诉。

7. 申请人的资格改变

通过资格预审的申请人组织机构、财务能力、信誉情况等资格条件发生变化，使其不再实质上满足第三章“资格审查办法”规定标准的，其投标不被接受。

8. 纪律与监督

8.1 严禁贿赂

严禁申请人向招标人、审查委员会成员和与审查活动有关的其他工作人员行贿。在资格预审

期间，不得邀请招标人、审查委员会成员以及与审查活动有关的其他工作人员到申请人单位参观考察，或出席申请人主办、赞助的任何活动。

8.2 不得干扰资格审查工作

申请人不得以任何方式干扰、影响资格预审的审查工作，否则将导致其不能通过资格预审。

8.3 保密

招标人、审查委员会成员，以及与审查活动有关的其他工作人员应对资格预审申请文件的审查、比较进行保密，不得在资格预审结果公布前透露资格预审结果，不得向他人透露可能影响公平竞争的有关情况。

8.4 投诉

申请人和其他利害关系人认为本次资格预审活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

9. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见申请人须知前附表。

第三章 资格审查办法（合格制）

资格审查办法前附表

条款号		审查因素	审查标准
2.1	初步审查标准	申请人名称	与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致；
		申请函签字盖章	有法定代表人的电子签章并加盖法人电子印章
2.2	详细审查标准	营业执照	具备有效的营业执照
		资质证书	具备有效的资质证书
		资质等级	符合第二章“申请人须知”第1.4.1项规定
		拟派项目负责人要求	符合第二章“申请人须知”第1.4.1项规定
		其他要求	符合第二章“申请人须知”第1.4.1项规定

1. 审查方法

本次资格预审采用合格制。凡符合本章第 2.1 款和第 2.2 款规定审查标准的申请人均通过资格预审。

2. 审查标准

2.1 初步审查标准

初步审查标准：见资格审查办法前附表。

2.2 详细审查标准

详细审查标准：符合第二章“申请人须知”第 1.4 项规定。

3. 审查程序

3.1 初步审查

审查委员会依据本章第 2.1 款规定的标准，对资格预审申请文件进行初步审查。有一项因素不符合审查标准的，不能通过资格预审。

3.2 详细审查

3.2.1 审查委员会依据本章第 2.2 款规定的标准，对通过初步审查的资格预审申请文件进行详细审查。有一项因素不符合审查标准的，不能通过资格预审。

3.2.2 通过资格预审的申请人除应满足本章第 2.1 款、第 2.2 款规定的审查标准外，还不得存在下列任何一种情形：

- （1）不按审查委员会要求澄清或说明的；
- （2）有第二章“申请人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形的；
- （3）在资格预审过程中弄虚作假、行贿或有其他违法违规行为的。

3.3 资格预审申请文件的澄清

在审查过程中，审查委员会可以书面形式，要求申请人对所提交的资格预审申请文件中不明确的内容进行必要的澄清或说明。申请人的澄清或说明应采用书面形式，并不得改变资格预审申请文件的实质性内容。申请人的澄清和说明内容属于资格预审申请文件的组成部分。招标人和审查委员会不接受申请人主动提出的澄清或说明。

4. 审查结果

4.1 提交审查报告

审查委员会按照本章第 3 条规定的程序对资格预审申请文件完成审查后，确定通过资格预审的申请人名单，并向招标人提交书面审查报告。

4.2 重新进行资格预审或招标

通过资格预审申请人的数量不足 3 个的，招标人重新组织资格预审或不再组织资格预审而直接招标。

第四章 资格预审申请文件格式

目 录

- 一、封面
 - 二、资格预审申请函
 - 三、法定代表人身份证明
 - 四、授权委托书
 - 五、申请人基本情况表（含附件）
 - （一）申请人基本情况表
 - （二）投标人资质
 - 六、项目监理机构及人员配备表（含附件）
 - （一）拟选派项目监理机构人员一览表
 - （二）拟选派项目总监简历表（含附件）
 - 七、其他资料
 - 八、项目总监无在监工程承诺书
- 注：目录、序号和页码由投标人自行编列。

_____(项目名称及标段) 监理招标

资格预审申请文件

申请人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或印章）

年____月____日

1. 资格预审申请函

资格预审申请函

_____（招标人名称）：

1、按照资格预审文件的要求，我方（申请人）递交的资格预审申请文件及有关资料，用于你方（招标人）审查我方参加_____（项目名称及标段）监理招标的投标资格。

2、我方接受你方的授权代表进行调查，以审核我方提交的文件和资料，并通过我方的客户，澄清资格预审申请文件中有关财务和技术方面的情况。

3、我方在此声明，所递交的资格预审申请文件及有关资料内容完整、真实和准确。

4、我方在此声明，我方未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；

5、我方在此声明，我方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。

申请人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或印章）

电 话：_____

传 真：_____

申请人地址：_____

邮政编码：_____

_____年_____月_____日

2. 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书

法定代表人身份证明

申 请 人：_____

单位性质：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓 名：_____性 别：_____

年 龄：_____职 务：_____

系_____（申请人名称）的法定代表人。

特此证明。

申请人：_____（盖单位公章）

_____年_____月_____日

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（申请人名称）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、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称及标段）监理招标资格预审文件，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。
_____。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明

申 请 人：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或印章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____

身份证号码：_____

联系电话：_____

_____年_____月_____日

4. 申请人基本情况表（含附件）

申请人基本情况表（含附件）

申请人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
企业统一社会信用代码						
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		
注册资本金				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						
体系认证情况						
备 注						

投标人资质

序号	证书编号	资质等级	证书有效截止时间	查看
----	------	------	----------	----

5. 项目监理机构及人员配备表（含附件）

5.1 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								
	...							
监理员								
	...							
...								

根据资格预审公告要求的，以及投标人认为需要提交的资料，如有请随资格审查申请书一并附上。

项目总监无在监工程承诺书

项目名称：_____

地 点：_____

致：_____（招 标 人）

我 单 位_____（投 标 人 全 称），在此作如下
承诺：我单位拟投入本项目的项目总监_____（总 监 姓 名），身 份
证 号：_____，自投标截止时间起无在监工程。我单位承诺上述
信息的真实和准确，并愿意承担因我单位就此弄虚作假所引起的一切后果。

投 标 人：（单 位 电 子 印 章）

法定代表人：（法定代表人印章或手写签名的电子签章）

日 期： 年 月 日

第五章 项目建设概况

1. 项目概况与招标范围

1.1 工程地址：张家港市泗港路东侧

1.2 工程规模：总建筑面积 174236 平方米，计容建筑面积 96631 平方米（其中住宅建筑面积 64420 平方米，人才公寓建筑面积 30231 平方米，公建配套建筑面积 1980 平方米），不计容建筑面积 77605 平方米（其中人防 10455 平方米），地下室 1 层，地上 2-17 层

1.3 招标范围：包含建筑红线区域范围内的内容，土建（包括但不限于桩基工程（含试桩）、基坑支护（含基坑监测）、土方工程、基础工程、室内装饰工程、幕墙工程、钢结构工程等）、人防、安装（包括但不限于给排水、电气、暖通、消防、智能化、电梯等）、室外配套（包括但不限于围墙、道路、标识标牌、景观绿化、雨污水管网、弱电通道、景观灯、监控等）及相关附属工程，建安造价约 94300 万元（不含造价控制）

评标办法及定标方案

评标办法（综合评估法）

条款号		评审因素	评审标准	
2.2.1		分值构成 (总分 100)	监理大纲：24 分 总监：6 分 监理机构人员：6 分 企业评价：0 分 类似工程业绩：6 分 设备、检测仪器：4 分 总监答辩：0 分 投标人信用综合评价：2 分 投标报价：52 分 投标文件的监理大纲得分应取所有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。	
2.2.2		评标基准价计算方法	☐ 方法一 以有效投标文件的投标报价算术平均值为 A，评标基准价=A×K。 K 值在开标前由投标人推选的代表随机抽取确定，K 值的抽取范围为 95%-100%，每档按 1% 计。计算算术平均值 A 时，若有效投标文件≥7 家，应去掉其中的一个最低价。 评标委员会在评标报告签字后，评标基准价不因招标投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变。 ☒ 方法二 评标基准价=最高投标限价×Q 值=85%。 (Q≥80%)	
条款号		评分因素	评分标准	分值
2.2.3	监 理 方 案	质量控制方案	质量控制目标是否明确； 质量控制方法是否合理可行； 质量控制措施是否具体、针对性是否强；	6.0
		进度控制方案	进度控制目标是否明确且确保合同工期； 进度控制方法是否合理可行； 进度控制措施是否具体、针对性是否强。	3.0
		安全监督管理	安全监督管理目标是否明确； 安全监督管理方法是否合理可行； 安全监督管理措施是否具体、针对性是否强。	6.0
		合同管理	合同管理的方法是否合理、是否有监控发生合同纠纷的具体措施	2.0

		各营运商施工协调	协调方法是否清晰合理、是否有具体措施	1.0
		信息管理	信息传递途径是否流畅、查阅是否方便、资料是否齐备等	2.0
		针对性监控重点及难点	针对性是否强、措施是否具体、对关键部位、工序旁站监理项目安排是否齐全	3.0
		合理化建议	是否具有科学、合理、可行及具体措施的合理化建议并是否经评委分析论证认同	1.0
	监 理 管 理 机 构	总监	1. 总监同时具有国家注册监理工程师资格（房屋建筑工程专业）和（市政公用工程专业）的得1分。 2. 总监具有高级工程师及以上职称的得1分；具有工程师职称的得0.5分；最高得1分。（以职称证书为准）。 3. 总监具有一级建造师注册证书（建筑工程专业），且取得一级建造师执业资格年限在12年及以上的得2分；在12年以下的得1分；最高得2分。（以建造师执业注册证书为准）。（按照《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通知》建办市[2021]40号文要求，规范使用一级建造师电子证书）。 4. 总监执业年限在12年及以上的得2分；在12年以下的得1分。（时间以总监执业资格证书发证日期至为准）。	6.0
		监理机构人员（不含总监）	专业监理工程师：3人 监理员：6人 承诺配备上述人员的（只需附承诺函）得6分，否则不得分。	6.0
	综 合 标	类似工程业绩	投标企业自2022年06月01日（含）以来承担过单项合同投资额不少于25000万元且单项合同建筑面积不少于75000平方米的民用建筑工程施工监理业绩，有1个得2分，限评2个，最多得4分。 说明：1、类似工程业绩证明材料，需提供：①中标通知书（或直接发包通知书）、②合同、③竣工验收证明、④江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，四者缺一不可。时间以竣工验收时间为准，建筑面积和投资额以中标通知书（或直接发包通知书）或监理合同上的数据为准，提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。 2、总监理工程师业绩不得与企业监理业绩重复使用。	4.0

		总监业绩	投标总监 2022 年 06 月 01 日（含）以来承担过单项合同投资额不少于 25000 万元且单项合同建筑面积不少于 75000 平方米的民用建筑工程施工监理业绩，有 1 个得 2 分，限评 1 个，最多得 2 分。 说明： 1、类似工程业绩证明材料，需提供：①中标通知书（或直接发包通知书）、②合同、③竣工验收证明、④江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，四者缺一不可。时间以竣工验收时间为准，建筑面积以中标通知书（或直接发包通知书）或监理合同上的数据为准，提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。 2、以上业绩必须是总监理工程师在本投标企业完成的业绩。 3、总监理工程师发生过变更的，该工程业绩属于变更后的总监理工程师业绩，投标人应当提供经备案的总监理工程师变更证明。 4、总监理工程师业绩不得与企业监理业绩重复使用。	2.0
		拟投入现场的设备、检测仪器等	现场同时配备全站仪、经纬仪、水准仪、红外线测距仪，全部满足要求得 4 分，缺一项扣 1 分。（须提供有效的检定证书或校准证书的原件扫描件，不提供不得分）	4.0
		投标人信用综合评价	投标人信用综合评价得分=信用分值×折扣系数，本标段折扣系数为 <u>2</u> %。信用分按照开标当日有效的苏州市住房和城乡建设局最新公布的监理企业信用综合评价结果。	2.0
		投标行为及标后履约考评扣分	按评标时考评扣分时效内的扣分值执行。	
	投标报价	投标报价	投标报价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的，投标报价每高于评标基准价 1%扣 0.1 分，投标报价每低于评标基准价 1%扣 0.5 分，偏离不足 1%的，用插入法计算。	52.0

注：

1.项目监理机构的人员配备不得低于行政主管部门文件规定，具体文件名称为：《江苏省建设工程项目监理机构主要管理人员配备标准》，文号为：江苏省住房和城乡建设厅公告[2017]第 35 号。（也可以采用《〈关于加强建筑施工现场质量安全监理监管的若干意见〉实施方案》（苏住建建〔2020〕3 号））

2.投标报价须符合《〈关于加强建筑施工现场质量安全监理监管的若干意见〉实施方案》（苏住建建〔2020〕3号）规定。

评定分离细则

（一）评标方案

- 1、评标办法：采用定量评审的方式。
- 2、根据定量评审标准进行综合打分,按照定量评审综合得分由高到低排序推荐中标候选人（推荐的中标候选人不排序，按企业组织机构代码排列）。如末尾有多家单位得分相同，以投标报价低的优先；报价也相等的，由评标委员会投票决定。评标委员会最终的评标报告应当明确记录中标候选人的优势、缺点、风险等评审情况和推荐理由，并对技术、质量、安全、工期的控制能力等提供技术咨询建议。
- 3、中标候选人：当有效投标不超过3家时，不再采用“评定分离”确定中标人，由评标委员会按照评审因素进行评审、比较，推荐排序的中标候选人，并确定排名第一的投标人为中标人；当有效投标为4~6家时，采用“评定分离”由评标委员会不排序推荐3家中标候选人，最终由招标人采用票决法确定中标人；当有效投标大于6家时，采用“评定分离”由评标委员会不排序推荐5家中标候选人，最终由招标人采用票决法确定中标人。
- 4、经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于3家时，评标委员会应当对有效投标是否仍具有竞争性进行评审。评标委员会一致认为有效投标仍具有竞争性的，应当继续推荐中标候选人；评标委员会对有效投标是否仍具有竞争性无法达成一致意见的，应当否决全部投标。评标委员会应当在评标报告中记载论证过程和结果。
- 5、招标人应在评标工作完成后的3日内进行评标结果公示。
- 6、评标结果公示期间：投标人或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提出。因质疑或投诉导致定标候选人少于3家的，取消相应中标候选人资格后不重新推荐或补充中标候选人。

（二）定标方案

1. 定标因素（定标因素采用非打分制）：

1.1 报价因素

如所有投标报价与算术平均值的偏差率均在【-15%（含）~15%（含）】范围内，不

进行价格竞争。如果有超过偏差率【-15%~15%】范围的，所有单位须进行价格竞争，计算其偏差率，根据偏差率绝对值的大小参考判断报价优劣，偏差率最小为最优，以此类推。

1.2 拟派团队管理机构及人员配备状况：根据定标候选人配备的总监、专监、监理员的数量、职称、执业资格证书、从业情况等情况进行综合评价，写明推荐理由。

1.3 苏州市建设行政主管部门最新发布的信用综合评价结果：信用分按照定标当日有效的苏州市住房和城乡建设局最新公布的监理企业信用综合评价结果进行评价，写明推荐理由。

1.4 监理大纲：①质量、进度、安全控制方案；②合同管理；③各营运商施工协调；④信息管理；⑤重点难点的针对性；⑥合理化建议的科学可行性；根据上述内容进行评价，写明推荐理由。

1.5 考评结果：根据苏州市住房和城乡建设局最新发布的投标行为考评结果进行评审。

2. 定标方法：票决法

定标委员会成员根据定标因素和标准对各中标候选人进行评价比较，对每一项定标因素做出评价，综合权衡后记名投票，并对推荐中标人给出相应理由，得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。

3. 拟定中标人公示

招标人应当自收到定标报告之日起3日内公示定标结果，公示期不少于3日。公示内容包括：拟定中标人的名称、投标价格、项目负责人等信息，采用票决法的应当包括推荐中标人的得票情况，提出异议和投诉的渠道方式，以及法律法规和招标文件规定公示的其他内容。

投标人或者其他利害关系人对中标结果有异议的，应当在拟定中标人公示期间提出。异议或投诉处理决定不改变评标委员会推荐的中标候选人名单。中标候选人公示期间已经处理过的异议或投诉，投标人或者其他利害关系人不得在拟定中标人公示期间以相同理由再次提出相同异议或投诉。

4. 重新定标

中标人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、或者招标文件规定应当提交履约担保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逾期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。

5. 签订合同

招标人与中标人应当在投标有效期内并在自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同，不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。