

版本号：2024.5

标 段 编 号 ：

N3205010304001931001003

苏州市建设工程 监理类招标文件

（示范文本）

项目名称：**姑苏区老旧住区改造项目(2025 年度第二批)**

标段名称：**姑苏区老旧住区改造项目(2025 年度第二批)监理**

招 标 人：**苏州市姑苏区住房保障和物业管理中心**

法定代表人或其委托代理人：**田工、徐工**

招标代理机构：**中思项目管理咨询有限公司**

法定代表人或其委托代理人：**胡琦**

2025-11-04

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文件示范文本》（以下简称《监理招标文件示范文本》）由苏州市建设工程招标投标办公室编制。适用于采用电子招投标方式的苏州市房屋建筑和市政基础设施工程监理招标项目。

二、《监理招标文件示范文本》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；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，无需填写的在空格中用“/”标示；以“□”标识的，由招标人根据具体特点和实际需要勾选。

三、招标人按照《监理招标文件示范文本》第一章“招标公告”的格式发布招标公告后，将实际发布的招标公告编入招标文件中，作为投标邀请。招标公告应同时注明发布所在的所有媒介名称。

四、招标人根据《监理招标文件示范文本》编制项目招标文件时，不得修改“投标人须知”正文和“评标办法”正文，但可在前附表中对“投标人须知”和“评标办法”进行补充、细化，补充和细化的内容不得与“投标人须知”和“评标办法”正文内容相抵触。如对本招标文件（含合同）示范文本存在进行删除或修改的内容，应统一写入本招标文件的第九章。同时，应明确注明是对招标文件示范文本何部分的何章何节何条何款进行的补充或修改。第九章内容与其他部分有冲突时，以第九章内容为准，但与相关法律、法规、政策相冲突的除外。

五、有关问题的说明

招标文件前附表 1.3.1 招标范围，应详细说明本次招标工程的具体项目、结构类型等定量规模和项目特征。

六、本招标文件示范文本由苏州市建设工程招标投标办公室编制，苏州市建设工程招标投标办公室可以对其进行释义，但招标人使用本示范文本编制的具体工程招标文件，其解释权属于招标人。

七、本招标文件示范文本应用过程中，请各有关单位将意见、建议、以及遇到的问题，及时向苏州市建设工程招标投标办公室书面反映，以便在修订中改正和完善，在此预致谢忱。

八、关于电子化招投标系统咨询方式：

网络支持：国泰新点软件股份有限公司

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

电话：0512-58188503

目录

第一章 招标公告（未进行资格预审）	6
1.招标条件	6
2.项目概况与招标范围和内容	6
3.投标人资格要求	6
4.招标文件的获取	7
5.投标文件的递交	7
6.其它需要明确的事项	7
7.评标方法	8
8.发布公告的媒介	8
9.招标人信用承诺书	8
10.监管部门	8
11.联系方式	8
第二章 投标人须知	11
投标人须知前附表	11
招标工程情况介绍	16
投标人须知	17
1.总则	17
1.1 项目概况	17
1.2 资金来源和落实情况	17
1.3 招标范围、监理服务期限及质量要求	17
1.4 投标人资格要求（适用于已进行资格预审的）	17
1.4 投标人资格要求（适用于未进行资格预审的）	17
1.5 费用承担	18
1.6 保密	18
1.7 语言文字	18
1.8 计量单位	18
1.9 踏勘现场	19
2.招标文件	19
2.1 招标文件的组成	19
2.2 招标文件的澄清	19
2.3 招标文件的修改	19
2.4 最高投标限价	20
2.5 招标文件的异议	20
3.投标文件	20
3.1 投标文件的组成	20
3.2 投标报价	20
3.2.4 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。	21
3.3 投标有效期	21
3.4 投标保证金	21
3.5 资格审查补充资料（适用于已进行资格审查的）	22
3.6 备选投标方案	22
3.7 投标文件的编制	22

4.投标	23
4.1 投标文件的密封	23
4.2 投标文件的递交	23
4.3 投标文件的修改与撤回	24
5.开标	24
5.1 开标时间、地点和投标人参会代表	24
5.2 开标程序	24
5.3 特殊情况处理	25
5.4 开标异议	25
6.评标	25
6.1 评标委员会	25
6.2 评标原则	25
6.3 评标准备	25
6.4 评标	26
6.5 评标结果公示和中标候选人公示	26
6.6 履约能力的审查（如有）	26
7.合同授予	26
7.1 定标方式	26
7.2 中标通知及中标结果公告	27
7.3 履约保证金	27
7.4 签订合同	27
8.重新招标、不再招标和终止招标	28
8.1 重新招标	28
8.2 不再招标	28
8.3 终止招标	28
9.纪律和监督	28
9.1 对招标人的纪律要求	28
9.2 对投标人的纪律要求	28
9.3 对评标委员会成员的纪律要求	28
9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求	29
9.5 异议与投诉	29
10.电子招标投标相关说明	29
10.1 线上解密投标文件	29
10.2 开标现场异议回复	30
11.解释权	30
12.招标人补充的其他内容	30
第三章 评标办法	31
评标办法前附表	31
1. 评标方法	36
2. 评审标准	36
2.1 初步评审标准	36
2.2 分值构成与评分标准	36
3. 评标程序	36
3.1 评标准备	36

3.2 初步评审	36
3.3 详细评审	37
3.4 澄清、说明或补正	37
3.5 推荐中标候选人或直接确定中标人	37
3.6 提交评标报告	38
4 定标（采用评定分离的）	38
4.1 定标要求	38
附件一:资格审查不合格情形（适用于未进行资格预审项目）	40
附件二:无效标条款	41
第四章 合同条款及格式	43
第一部分 协议书	44
合同协议书	45
第二部分通用条件	48
第三部分专用条件	57
第五章 技术资料和设计文件	68
第六章 投标文件格式	69
一、投标函	71
二、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	72
三、联合体协议书（如有）	74
四、投标保证金	75
五、投标人基本情况表（含附件）	76
（一）投标人基本情况表	77
六、监理机构及人员配备	78
（一）拟选派项目监理机构人员一览表	79
（二）拟选派项目监理机构人员简历表	80
七、企业评价材料（奖项、信誉等）	81
八、类似工程业绩	82
（一）企业监理的类似工程一览表（含附件）	83
（二）总监监理的类似工程一览表（含附件）	84
（三）类似业绩	85
九、设备、检测仪器	86
十、企业财务状况	87
十一、其他资料	88
十二、监理大纲	89
十三、拟派总监监理工程师无在监	90
第七章 招标人对招标文件及合同范本的补充/修改	91

第一章 招标公告（未进行资格预审）

姑苏区老旧住区改造项目(2025 年度第二批)（项目名称）标段监理 招标公告

1.招标条件

本招标项目姑苏区老旧住区改造项目(2025 年度第二批)（项目名称）已由苏州市数据局（项目审批、核准或备案机关名称）以姑苏数据项投[2025]40 号（批文名称及编号）批准建设，项目业主为苏州市姑苏区住房和建设委员会，招标人为苏州市姑苏区住房保障和物业管理中心，招标代理机构为中思项目管理咨询有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目姑苏区老旧住区改造项目(2025 年度第二批)监理（标段）的监理及相关服务进行公开招标。

2.项目概况与招标范围和内容

2.1 本次招标项目的建设地点：苏州市姑苏区。

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）该项目拟完成姑苏区内直管公房文物建筑养护修缮和风貌环境品质提升(整县推进项目)，涉及房屋约 184 处，建筑面积约 11.9 万平方米，涉及居民总户数约 1800 户。受监工程造价约 5195.735475 万元。

2.3 招标范围施工及保修阶段监理。

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）	工期（日历天）
N3205010304001931001003	姑苏区老旧住区改造项目(2025 年度第二批)监理	姑苏区老旧住区改造项目(2025 年度第二批)监理	100.26	360

3.投标人资格要求

3.1 资质条件：投标人须具备文物保护工程监理乙级及以上资质，并且同时具有房屋建筑工程监理乙级及以上资质或工程监理综合资质（资质）。

3.2 总监理工程师要求：投标人拟派总监理工程师人须具备房屋建筑工程国家注册监理工程师（资格）。

3.3 业绩要求：

是否有此类要求：☐是☒否

☐投标人☐总监理工程师承担过类似业绩；

至今（以竣工验收证明时间为准）承担过

类似业绩认定标准：

☐类似工程业绩证明材料，需提供中标通知书(适用于招标项目)、监理合同和竣工验收证明的原件扫描件，监理合同证明材料还需提供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，未按规定提供的视为资格审查不合格
☐

3.4 本次招标对投标人拟派总监理工程师在监工程的要求：总监要求无在监工程，提供无在监承诺书（格式自拟）上传至端口，否则资格审查不予通过。

3.5 本次招标接受（接受/不接受）联合体投标。联合体投标的应满足下列要求：3.5.1 以联合体形式投标的，须由具备文物保护工程监理乙级及以上资质与房屋建筑工程监理乙级及以上资质或工程监理综合资质的监理单位组成联合体，联合体牵头方须具备文物保护工程监理乙级及以上资质，联合体成员方须具备房屋建筑工程监理乙级及以上资质或工程监理综合资质，本项目最多允许二家单位组成联合体投标，拟投入总监理工程师须由牵头方选派并注册在牵头方单位。

3.6 ☐本工程不接受处于违反投标保证金信用承诺行为信息公布期内的企业参与投标。

4.招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间为：2025-11-04 00:00 至 2025-11-11 23:59；

4.2 招标文件获取方式：潜在投标人使用“CA 数字证书”登录“电子招标投标交易平台”获取；

5.投标文件的递交

5.1 投标截止时间为：2025-11-25 09:30。

5.2 逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

6.其它需要明确的事项

6.1 各投标人均可就本招标项目上述标段中的 1 个标段投标，但最多允许中标 1 个标段。

6.2 （一）投标人其他资格要求：

1、具有独立订立合同的能力；

2、符合法律法规规定的其它要求。

3、本次招标对申请人拟派总监理工程师在监工程的要求：总监要求无在监工程，提供无在监承诺书（格式自拟）上传至端口，否则资格审查不予通过。

(二) 备注:

- 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、符合法律法规规定的其他要求。
- 5、本项目执行苏信用办[2018]23 号文(《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》)。
- 6、本项目执行苏州市住房和城乡建设局公布的适用于开标当日所在季度的“建筑业企业投标行为考评结果”。
- 7、本项目为集中建设项目,项目使用单位为苏州市姑苏区住房和建设委员会,集中建设实施单位为苏州市姑苏区住房保障和物业管理中心。

7.评标方法

本次招标采用[综合评估法](#),详情见附件。

是否采用评定分离: ☐是 ☒否

8.发布公告的媒介

本次招标公告同时在江苏建设工程招标网、<http://www.szzyjy.com.cn/> (发布公告的媒介名称)上发布。

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.监管部门

[苏州市建设工程招标投标办公室](#)

11.联系方式

招 标 人:	苏州市姑苏区住房保障和物业管理中心	招标代理机构:	中思项目管理咨询有限公司
地 址:	苏州市姑苏区平川路510号	地 址:	苏州市西环路双桥868创意文化产业园629
邮 编:		邮 编:	
联 系 人:	田工、徐工	联 系 人:	胡琦、范万红
电 话:	0512-66096135	电 话:	0512--68832715
传 真:		传 真:	
电子邮箱:		电子邮箱:	

2025-11-04

附件：

招标人信用承诺书

为贯彻《中华人民共和国招标投标法》公开、公平、公正和诚实信用原则，按照《江苏省国有资金投资工程建设项目招标投标管理办法》（省政府第 120 号令）关于信用管理的相关要求，在[姑苏区老旧住区改造项目\(2025 年度第二批\)](#)项目招投标活动中，我单位郑重承诺：

- 一、本项目招标范围、招标方式、招标组织形式符合法律法规的规定；
- 二、合理划分标段，不利用划分标段限制和排斥潜在投标人，不利用划分标段规避招标；
- 三、科学合理确定工期，国有资金投资工程按照工期定额合理确定工期。不盲目赶工期、抢进度，不得迫使工程其他参建单位简化工序、降低质量标准。因不可抗力以及重污染天气、重大活动保障等原因停工的，应当给予合理的工期补偿；
- 四、根据项目实际情况审慎确定最高投标限价，在有相关异议时及时针对性回复，在调查研究后妥善处理，避免异常低价中标可能带来的施工质量和安全风险；
- 五、我单位愿意承担虚假承诺导致的一切法律后果，接受相关监管部门依法给予的行政处罚，接受因违背承诺被监管部门记录、公布、通报、惩戒等不良后果；
- 六、以上承诺为我单位真实意思表示，如有不一致的其他意思表示，仍以本承诺书内容为准。

招标人（电子签章）：[苏州市姑苏区住房和](#) 招标代理机构（电子 [中思项目管理咨询有](#)
[建设委员会](#) 签章）：[限公司](#)

法定代表人（电子签 法定代表人（电子签
章）： 章）：

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	名称：苏州市姑苏区住房保障和物业管理中心 地址：苏州市姑苏区平川路 510 号 联系人：田工、徐工 电话：0512-66096135 电子邮箱： 传真：
1.1.3	招标代理机构	名称：中思项目管理咨询有限公司 地址：苏州市西环路双桥 868 创意文化产业园 629 室 联系人：胡琦、范万红 电话：0512-68832715 电子邮箱： 传真：
1.1.4	招标项目标段名称	姑苏区老旧住区改造项目(2025 年度第二批) 姑苏区老旧住区改造项目(2025 年度第二批)监理
1.1.5	建设地点	苏州市姑苏区
1.2.1	资金来源	财政资金
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	包括施工过程中的质量、进度、费用控制，安全生产监督管理、合同、信息等方面的协调管理；保修阶段质量缺陷的记录审核等。
1.3.2	监理服务期限	监理服务期：360 天 ☐ 其中：
1.3.3	质量标准	合格
1.4.1	投标人资格要求	(1) 资质条件：见招标公告（资格预审公告）。 (2) 财务要求：见招标公告。 (3) 业绩要求：见招标公告（资格预审公告）。 (4) 信誉要求：见招标公告。 (5) 总监理工程师资格要求：见招标公告（资格预审

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		公告)。 ☒ (6) 其他主要人员要求: 详见评分标准。 ☒ (7) 试验检测仪器设备要求: 详见评分标准。 ☒ (8) 其他要求: 详见评分标准。
1.4.2	是否接受联合体投标	见招标公告
2.1.1	构成招标文件的其他材料	澄清、答疑等
2.2.1	投标人要求澄清招标文件	截止时间: 2025-11-12 16:00
2.2.2	招标文件澄清发布	时间: 收到澄清后 24 小时内 (以系统发出时间为准)
2.4	最高投标限价	金额: 100.2600 万元 (保留小数点后四位) 可参照国家发改委《工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格〔2007〕670 号) 记取。
2.5.1	招标文件异议截止时间	截止时间: 2025-11-11 16:00
3.1.1	投标文件的组成	投标函; 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; ☒ 联合体协议书 (如有); ☒ 投标保证金 (如有); 投标人基本情况表 (含附件); 监理机构及人员配备 (含附件); ☒ 类似工程业绩 (含附件); ☒ 拟投入现场的设备、检测仪器; ☒ 监理大纲; ☒ 企业财务状况 ☒ 企业信誉、奖项 ☒ 构成投标文件的其他文件: 满足招标文件及评标办法所需的证明材料
3.2.3	报价方式	总价报价
3.2.4	投标报价的其他要求	/
3.3.1	投标有效期	投标截止日后 90 日历天

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
3.4	投标保证金	☒ 不提交 ☐ 提交，具体要求： 1. 递交截止时间（到账时间）：同本标段投标截止时间。 2. 金额：人民币万元。 3. 是否减免（减免投标保证金的，投标人应在投标文件中提交投标保证金承诺书。） ☐ 减免 ☐ 不减免 4. 投标保证金的形式： ☐ 现金（从投标人基本账户汇出） ☐ 支票（从投标人基本账户出具） ☐ 银行保函（保函费用由投标人基本账户汇出） ☐ 保险保函（保险保函费用由投标人基本账户汇出） ☐ 承诺书替代投标保证金（投标人应在投标文件中提交投标保证金信用承诺书） 5. 递交方式： ☐ 公共资源交易中心代收 ☐ 招标人指定专用账户， 账户名称： 开户银行： 银行账号： 其他要求：
3.6	是否允许递交备选投标方案	☒ 不允许 ☐ 允许
3.7.3	监理方案是否采用暗标	☒ 是 暗标格式见投标人须知 3.7.3
3.7.4	暗标编制的其他要求	/
3.7.7	补充内容	/
4.2.1	投标截止时间	2025-11-25 09:30
4.2.2	递交电子投标文件的方式	投标人应在投标截止时间前将已完成数字签名的电子投标文件加密上传至苏州市公共资源交易中心交易平台，并保存上传成功后系统自动生成的电子回执，递交时间即为电子回执凭证上显示的时间。

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
5.1.1	开标时间	开标时间：同投标截止时间
5.1.2	开标地点	开标地点：苏州市公共资源交易中心网上开标直播室。
5.1.3	是否要求投标人总监理工程师到场开标	☐ 是 ☒ 否
5.2.2	解密时间	10 分钟,10 分钟内未完成解密的,延长 2 次解密时间.
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成:5 人，其中招标人代表 1 人，专家 4 人。
7.1	推荐的中标候选人人数	3
	是否授权评标委员会确定中标人	☒ 是 ☐ 否，
	是否采用评定分离 ¹	☐ 是 ☒ 否，
	中标候选人少于规定数量时（采用评定分离的）	
	定标方法（采用“评定分离”的） ²	
	当异议或投诉成立，相应中标候选人资格被取消的，是否重新推荐或补充中标候选人	是
7.3.1	是否要求提交履约保证金	☐ 是 履约保证金的金额：万元。 ☒ 否
9.5.2	招投标监督管理部门	苏州市建设工程招标投标办公室
12. 需要补充的其他内容		
1. 招标代理服务费： 本次招标招标代理服务费由： ☒ 招标人支付		

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		☐ 中标人代为支付 支付标准： 支付时间：

- 1.采用评定分离的，不超过 5 家。
- 2.采用评定分离的，推荐的中标候选人不排序。

招标工程情况介绍

（提示招标人：本章节为必填内容，招标人应当如实详细填写，并作为投标、评标的重要参考。如因招标人未填写或未如实填写本章节内容，造成的不利后果应由招标人承担。）

一、工程概况、工程规模、结构型式的介绍

1. 工程地址：苏州市姑苏区。

2. 工程规模：该项目拟完成姑苏区内直管公房文物建筑养护修缮和风貌环境品质提升（整县推进项目），涉及房屋约 184 处，建筑面积约 11.9 万平方米，涉及居民总户数约 1800 户。

3. 工期、质量及安全文明要求：详见前附表

4. 现场条件及周围环境情况：自行踏勘

5. 工程地质情况：详见前附表

6. 工程主要部位特征：详见前附表

7. 其它：包括且不仅限于前期、勘察、设计阶段、施工阶段、保修阶段期间的全部监理工作。

二、工程主要特点、技术要求、施工重点和难点、施工采用的新方法、新工艺和新材料等内容的介绍

/

三、与《招标文件》示范文本有较大变动的评标方法及主要条款的介绍

/

四、建议的评标要点

/

投标人须知

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 本招标项目及标段名称：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 本次招标范围和内容：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（适用于已进行资格预审的）

投标人应是收到招标人发出投标邀请书的单位。

1.4 投标人资格要求（适用于未进行资格预审的）

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；

（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) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

(4) 联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；

(5) 招标人要求投标人提交投标保证金担保的，应当以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交投标保证金担保。以联合体中牵头人名义提交的投标保证金担保，对联合体各成员具有约束力。

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投标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 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

招标人原则上不组织踏勘现场，投标人可自行踏勘。

2.招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

第一章、招标公告（或投标邀请书）；

第二章、投标人须知；

第三章、评标办法；

第四章、合同条款及格式；

第五章、技术资料和设计文件；

第六章、投标文件格式；

第七章、招标人对招标文件及合同范本的补充/修改；

第八章、“投标人须知前附表”规定的其他材料。

2.1.2 根据本章第 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。招标文件的澄清、修改内容前后相互矛盾时，以发布时间在后的文件为准。

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，投标人如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间，通过“电子招标投标交易平台”提交，要求招标人对招标文件予以澄清。

投标人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定时间前通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人，但招标人不指明澄清问题的来源，招标人不再另行通知。

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。投标人未及时通过“电子招标投标交易平台”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

2.3.1 招标文件发布后，招标人确需对招标文件进行修改的，招标人将通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。

2.3.2 修改文件按本章第 2.3.1 款规定发出之时起，视为投标人已收到该修改文件。投标

人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅招标文件的修改，或未按照修改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。

2.4 最高投标限价

最高投标限价，是招标人根据有关计价依据和办法以及本招标文件，结合工程具体情况编制的本次招标工程的最高投标限价。本工程最高投标限价金额见“投标人须知前附表”，最高投标限价随本项目招标文件在“电子招标投标交易平台”同步发布。招标人确需对已发布的最高投标限价进行修改的，将通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。

2.5 招标文件的异议

2.5.1 投标人或者其他利害关系人对招标文件（包括对招标文件澄清和修改的内容）有异议的，应当在投标人须知前附表规定的时间前提出。招标人自收到异议之日起3日内作出答复。逾期提出的，招标人可不予受理。异议与答复应通过“电子招标投标交易平台”进行。

2.5.2 招标人对异议的答复构成对招标文件澄清或者修改的，招标人将按照本章第2.2款、第2.3款规定办理。

3.投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件的组成见投标人须知前附表。

3.1.2 招标文件“第八章 投标文件格式”有规定格式要求的，投标人应按规定的格式填写并按要求提交相关的证明材料。

3.1.3 投标文件中涉及企业营业执照、企业资质证书、企业开户许可证、注册证书、企业或总监理工程师类似工程业绩（中标通知书、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，对已在投标文件中链接的企业信息库材料进行更新的，投标文件须重新获取相应信息。

投标人有义务核查投标文件中相应链接，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投标人自行承担。

3.1.4 招标公告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）中所指的联合体协议书。

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包含在监理服务期内完成本招标文件所列监理范围全部监理工作内容

所需的所有费用，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。

3.2.4 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 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 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人应当通过“电子招标投标交易平台”通知所有投标人延长投标有效期。投标人应当在规定的时间内通过“电子招标投标交易平台”进行确认，逾期未确认的，视为不同意延长投标有效期。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 投标人须知前附表规定提交投标保证金的，投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的形式、金额、递交截止时间、递交方式提交投标保证金，并将投标保证金已缴纳凭证作为其投标文件的组成部分。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 招标人或公共资源交易中心在中标通知书发出后5个工作日内向未中标的投标人退还投标保证金及银行同期存款利息。招标人最迟应当在书面合同签订后5个工作日内向中标人和未中标的投标人退还投标保证金及银行同期存款利息。

3.4.3 使用投标保证金信用承诺书代替投标保证金的投标人，应当按照规定的格式递交投标保证金信用承诺书，当投标人出现招标文件约定投标保证金不予退还情形时，招标人应及时向投标人发出《不予退还投标保证金通知书》。

自《不予退还投标保证金通知书》送达之日起，投标人应当在10个工作日内，从企业基本账户向招标人指定账户缴纳招标文件约定金额的投标保证金。投标人逾期（以到账时间为准）兑付投标保证金的，将被视为违反投标保证金信用承诺的行为，由招标人进行记录并抄送相关行政监督部门和公共资源交易中心（或分中心）。各公共资源交易中心（分中心）收

到招标人的《违反投标保证金信用承诺行为记录登记表》后，记录为违反投标保证金信用承诺行为信息，在苏州市公共资源交易平台公布。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- （1）投标人在投标有效期内撤销或修改其投标文件；
- （2）中标人无正当理由不与招标人订立合同；
- （3）中标人在签订合同时向招标人提出附加条件；
- （4）中标人不按照招标文件要求提交履约保证金的。

3.5 资格审查补充资料（适用于已进行资格审查的）

投标人在编制投标文件时，应按新情况更新或补充其在申请资格预审时提供的资料，以证实其各项资格条件仍能继续满足资格预审文件的要求，具备承担本标段施工的资质条件、能力和信誉。

3.6 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。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”进行编写，如有必要可自行增加，作为投标文件的组成部分。

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、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。

3.7.3 投标人须知前附表规定“监理方案”采用无标识“技术暗标”时，则“监理方案”制作投标文件时应满足下列要求：

（1）封面设置要求：采用 A4 规格白色底色，写明“_____（项目名称）_____（标段名称）监理方案”字样，文字为黑色二号宋体，加粗；

（2）目录、正文标题（包括章、节、条、款、项）、正文要求：采用 A4 规格白色底色，文字为黑色小四号宋体，标题加粗；

（3）图表要求：图表应尽可能采用 A4 规格白色底色，对于比较大的图表可使用 A3 规格白色底色。图表中的文字采用黑色，字体、字号不限；

（4）页眉和页脚（包括页码）设置要求：不允许出现页眉，且页脚只准出现页码，页

码格式采用阿拉伯数字格式，字体为五号宋体，设在页脚居中位置，页码应当连续；

(5) 任何情况下，“监理方案”中不得出现投标人的名称和其它可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等。

3.7.4 招标人如对“监理方案”暗标编制有其他要求的详见“投标人须知前附表”。

3.7.5 招标文件要求提交的证书、证件、单据等证明材料（3.1.3 要求的材料除外）扫描件，应为其原件彩色扫描件。无法提供原件扫描的，应在证件、单据复印件加盖单位公章后再扫描使用。

3.7.6 电子投标文件的制作要求

电子投标文件应使用“电子招标投标交易平台”可接受的投标文件制作工具进行编制、签章和加密，并在投标截止期前上传至“电子招标投标交易平台”中。

投标人在编制电子投标文件时应当建立分级目录，并按照标签提示导入相关内容。

投标文件格式文件要求“盖单位章”的地方，投标人应使用 CA 数字证书加盖投标人的单位电子印章；要求“签字”的地方，投标人应使用 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。联合体投标的，投标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。招标文件有特别说明的除外。

3.7.7 补充内容：投标文件编制的其它要求详见投标人须知前附表。

4. 投标

4.1 投标文件的密封

通过“电子招标投标交易平台”中上传的电子投标文件应使用数字证书认证并加密，未按要求加密和数字证书认证的投标文件，招标人应当不予接受。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应当在投标截止时间前，通过“电子招标投标交易平台”，上传电子投标文件。投标人完成投标文件上传后，“电子招标投标交易平台”即时向投标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。投标人应充分考虑上传文件时的不可预见因素，投标文件未在投标截止时间前送达“电子招标投标交易平台”的，视为逾期送达，招标人（“电子招标投标交易平台”）将拒收。

4.2.3 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在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。

4.3.2 电子投标文件撤回：在投标截止时间前，投标人需要撤回投标文件的，应当自行登录“电子招标投标交易平台”直接进行撤回操作。

5. 开标

5.1 开标时间、地点和投标人参会代表

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的时间公开开标；

5.1.2 招标人在投标人须知前附表规定的地点公开开标；

投标人在线解密投标文件的，详见本章节“10.电子招标投标相关说明”第 10.1 款。

5.1.3 投标人总监理工程师是否到场的相关要求见投标须知前附表。

如要求总监理工程师到场的，总监理工程师应在投标截止时间前签到，总监理工程师未在开标时间前到达的，视为该投标人自动放弃该项目的投标，其投标书视为无效标书（投标书在投标截止时间前递交的均应当唱标）

5.2 开标程序

5.2.1 开标程序：

- （1）根据投标人须知前附表开标时间准时开标；
- （2）宣布开标纪律；
- （3）公布主持人、招标人代表、监标人等有关人员姓名；
- （4）公布在投标截止时间前投标文件的递交情况；
- （5）宣布投标文件允许进行解密；
- （6）投标人根据提示在投标人须知前附表规定的时间内解密投标文件；
- （7）招标人解密；
- （8）批量导入已解密投标文件内容；
- （9）公布投标人名称、标段名称、投标保证金的递交情况、投标报价、总监理工程师姓名及其他内容，并生成开标记录；
- （10）投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字或签章确认；
- （12）开标结束。

5.2.2 每个投标人应在“投标人须知前附表”规定的时间内完成电子投标文件的解密工

作（可现场使用 CA 证书解密，也可在线解密），解密后的电子投标文件将在开标会议现场进行数据导入。

5.2.3 二阶段开标规则（如采用）

具体详见本章节“11.电子招标投标相关说明”第 11.2 款。

5.3 特殊情况处理

5.3.1 因非投标人原因造成所有投标人电子投标文件均无法解密，开标无法正常进行时，招标人应暂停招投标活动，待原因查明后方可继续进行招投标活动。

5.3.2 因投标人原因造成投标文件未解密的，视为撤销其投标文件；因投标人之外的原因造成投标文件未解密的，视为撤回其投标文件。部分投标文件未解密的，其他投标文件的开标可以继续进行的。

5.4 开标异议

投标人对开标有异议的，应在开标结束前提出，招标人当场作出答复，并制作记录。在线解密的投标人对开标有异议的，具体详见本章节“11.电子招标投标相关说明”第 11.3 款。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人于开标前依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。招标人应于开标前将招标人代表人员情况，向建设行政主管部门备案。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见“投标人须知前附表”。

6.1.2 评标委员会成员存在相关法律法规规定的回避情形的,应当主动提出回避。

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 评标准备

评标前，招标人应当按照招标文件第三章“评标办法”的规定做好评标准备工作。

6.4 评标

6.4.1 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。

6.4.2 如评标委员会未获得授权确定中标人的，评标委员会必须在评标报告中对每个候选人的优势、风险等评审情况进行说明。

6.5 评标结果公示和中标候选人公示

6.5.1 评标委员会完成评标后，应当通过“电子招标投标交易平台”向招标人提交评标报告和中标候选人名单。招标人应当对评标报告进行复核，发现评标委员会未按照招标文件规定评审的，应当向有关招标投标行政监督部门报告。经核查，评标报告遗漏必要的内容或者存在错误的，原评标委员会应当进行复审、补充或者纠正。

6.5.2 招标人对评标结果复核无误的，应在收到评标报告之日起 3 日内在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布评标结果公示和中标候选人公示，公示期不少于 3 日。招标人未采用评定分离方式确定中标人的，须同时公示中标候选人顺序及拟中标人。招标人采用评定分离方法确定中标人的，确定中标人后，须在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布拟中标人公示，并同时公布定标理由，公示期不少于 3 日。

6.5.3 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，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，投标人可按照本章第 9.5 条的规定程序向有关行政监督部门投诉。

6.6 履约能力的审查（如有）

如果中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，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报请行政监督部门后，召集原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法审查确认。

7.合同授予

7.1 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见“投标人须知前附表”。

采用评定分离方式确定中标人的，评标委员会根据招标文件规定的评标方法和标准，投标人的价格、信用状况和履约能力等因素进行评审后，向招标人推荐“投标人须知前附表”规定数量不排序的中标候选人，由招标人根据评标报告和评标委员会推荐的中标候选人，结

合项目规模、技术难度等因素，按照规定的决策程序，择优确定中标人。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提出。异议或投诉成立，取消相应中标候选人资格后，是否重新推荐或补充中标候选人见投标人须知前附表。

7.2 中标通知及中标结果公告

中标候选人公示期满的，招标人应在通过“电子招标投标交易平台”按规定的格式向中标人发出中标通知书，并同时将在中标结果通知未中标的投标人。

中标通知书发出的同时，招标人将在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布中标结果公告。

7.3 履约保证金

7.3.1 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保证金。联合体中标的，其履约保证金由牵头人递交，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。招标人要求中标人提供履约保证金或其他形式履约担保的，招标人应当同时向中标人提供工程款支付担保。

7.3.2 中标人不能按本章第 6.9.1 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。

7.4 签订合同

7.4.1 招标人和中标人应当在投标有效期内以及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，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。对依法必须进行招标的项目的中标人，由有关行政监督部门责令改正。

7.4.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，由有关行政监督部门给予警告，责令改正。同时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。

7.4.3 鼓励应用数字人民币支付合同价款。

8.重新招标、不再招标和终止招标

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）第一中标候选人或所有中标候选人均未与招标人签订合同的；
- （4）法律、法规规定的其他情形。

8.2 不再招标

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

8.3 终止招标

因不可抗力等原因，招标人终止招标的，将通过“电子招标投标交易平台”及时发布公告，或者以书面形式通知被邀请的或者已经获取招标文件的潜在投标人。已经发出招标文件或者已经收取投标保证金的，招标人将及时退还所收取的招标文件费用，以及所收取的投标保证金及银行同期存款利息。

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 异议与投诉

9.5.1 异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应在投标人须知前附表规定的时间前提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出或在开标结束前通过“电子招标投标交易平台”提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。

9.5.2 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，可以在知道或者应当知道之日起十日内向“投标人须知前附表”明确的招投标监督管理部门提出书面投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。就第 9.5.1 项规定事项提出投诉的，应先向招标人提出异议。

10. 电子招标投标相关说明

本招标项目采用电子化招标，并使用“电子招标投标交易平台”开展招标投标活动，招标文件（含补充、答疑文件）、投标文件均为使用“电子招标投标交易平台”提供的“招标投标文件制作软件”制作生成的指定电子格式文件。

招标人使用“电子招标投标交易平台”中招标文件制作工具编制招标文件并发布招标文件的，潜在投标人应当通过登录“电子招标投标平台”购买、下载招标文件。

10.1 线上解密投标文件

招标人采用“不见面开标”的，投标人在线参加开标会。

投标人在线参与开标的，可以在能够保证设施设备可靠、互联网畅通的任意地点，通过互联网在线参加开标。在投标截止时间前，使用加密其投标文件的 CA 数字证书登录“电子招标投标交易平台”进行签到，实时在线关注招标人的操作情况并根据指令在线解密。

10.2 开标现场异议回复

未到达开标现场在线解密的，如对开标有异议的，应当在开标时在线提出。招标人应当场在线进行回复。

招标人应当回复完毕所有现场异议后，方可结束开标。

所有在线提出的异议应当被记录入开标记录。

11.解释权

构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告（投标邀请书）、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。

12.招标人补充的其他内容

见“投标人须知前附表”。

第三章 评标办法

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	形式评审	投标人名称	投标人名称与营业执照、资质证书一致；不一致的，有有效证明材料
		投标函签字盖章	加盖投标人公章和企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）。如投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字）的，委托代理人有合法、有效的委托书（原件）
		投标文件的组成	符合第二章“投标人须知”3.1.1的要求
		投标文件及报价唯一	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	符合招标文件有关暗标的要求
2.1.2	资格评审	营业执照	具备有效的营业执照
		资质等级	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		总监理工程师	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		专业监理工程师	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		监理员	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
2.1.3	响应性评审	投标内容	符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定
		监理服务期	符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定
		工程质量	符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”3.4.1项、3.4.2项规定
		投标报价	无下列情形之一：（1）低于成本；（2）高于招标文件设定的最高投标限价；（3）不符合第二章“投标人须知”第3.2项的规定

2.2.4		其他	无第三章“评标办法”第 3.2.2 条所列情形
条款号		评审因素	评审标准
2.2.1		分值构成(总 100.00 分)	监理大纲：25.00 分 总监：10.00 分 监理机构人员（不含总监）：15.00 分 企业评价：12.00 分 类似工程业绩：3.00 分 设备、检测仪器：10.0 分 投标人信用标：5.0 分 投标报价：20.00 分 投标文件的监理大纲、总监答辩得分 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。 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 Q 值=100%。(Q≥80%)
-------	-----------	---

条款号	评分因素	评分标准	分值
2.2.3	质量控制方案	质量控制方案，根据方案的合理性、完整性、可行性和针对性在 0-4 分内进行打分。	4.0
	进度控制方案	进度控制方案，根据方案的合理性、完整性、可行性和针对性在 0-3 分内进行打分。	3.0
	投资控制方案	投资控制方案，根据方案的合理性、完整性、可行性和针对性在 0-3 分内进行打分。	3.0

		安全文明施工控制	安全控制方案，根据方案的合理性、完整性、可行性和针对性在 0-4 分内进行打分。	4.0
		合同及信息管理方案	合同及信息管理方案，根据方案的合理性、完整性、可行性和针对性在 0-3 分内进行打分。	3.0
		工程组织协调方案	工程组织协调措施，根据方案的合理性、完整性、可行性和针对性在 0-4 分内进行打分。	4.0
		重点、难点分析	工程施工重点、难点分析、处理方法及监理对策，根据重点、难点分析、处理方法及监理对策的合理性、完整性、可行性和针对性在 0-4 分内进行打分。	4.0
	总监	注册专业	总监为国家注册监理工程师，且注册专业为房屋建筑工程的得 4 分。以注册证书扫描件为准。	4.0
		资格	总监获得国家监理工程师执业资格证书满 5 年（含）的得 3 分，不满 5 年的得 2 分。以监理执业资格证书上的批准日期为准。	3.0
		年龄	总监年龄在 30-55 周岁（含 30、55 周岁）之间的得 3 分，否则不得分。以身份证扫描件为准。	3.0
	监理机构人员（不含总监）	人数	配备监理机构成员（不含总监）至少 4 人，配备齐全得 6 分，少一人不得分。监理组监理人员均须有监理上岗证或培训证，以证书原件扫描件为准。	6.0
		专业 1	监理机构（不含总监）需配备专业监理工程师：房建类、装饰类配备齐全的得 4 分，每少一个扣 2 分。专业以国家注册监理工程师或监理考试合格证或监理培训合格证或相关培训证书的专业为准。	4.0
		专业 2	配备文保专业专监 1 名：专监具备文保责任工程师或江苏省文博业务培训证书的得 1 分，具备国家注册监理工程师得 1 分，以上限评一人，本项最高 2	2.0

			分。（提供相关证书扫描件）	
		监理机构人员 年龄	配备监理机构成员（不含总监）的平均年龄在 20~50 周岁（含 20、50 周岁）的得 3 分，否则不得分。以人员身份证扫描件为准。	3.0
	企业评价	认证体系	企业具有有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系得 6 分，少一项扣 2 分，扣完为止。以相应有效期内的体系证书扫描件为准，否则不得分。（如为联合体投标，则联合体双方提供的证书均认可）	6.0
		奖项、荣誉	企业 2020 年以来监理过的项目获得过国家级优质工程的得 3 分；省级的得 2 分，市级的得 1 分，最高 6 分，限评两项。（提供获奖文件或获奖证书扫描件或网上发文截图，时间以相关发文时间为准。国家级优质工程奖指中国建筑业协会评审的“鲁班奖”或中国施工企业管理协会评审的“国家优质工程奖”） （如为联合体投标，则联合体双方提供的证书均认可）	6.0
	类似工程业绩	企业业绩	/	0.0
		总监理工程师业绩	拟派总监自 2020 年 1 月（时间以竣工验收日期为准）至今监理过的古建筑修缮工程（包含控制保护建筑，不可移动文物，文物保护单位）项目的每提供一个得 3 分，本项最高 3 分。以中标通知书(适用于招标项目)、监理合同、竣工验收证明等相关材料扫描件为准。	3.0
	设备、检测仪器		配置能满足监理工程检测需要（全站仪、经纬仪、水准仪、混凝土回弹仪、测距仪）的得 10 分，缺一项扣 2 分，扣完为止。提供有效期内的鉴定证书或校准证书扫描件；	10.0
	投标人信用标		投标人信用标得分=信用分值×折扣系数，本标段折扣系数为 5%。计算结果保留两位小数，第三位四舍五入。信用分值以开标当日有效的苏州住房和	5.0

		城乡建设局网站公布的最新一期“苏州市工程监理企业信用综合评价结果”为准；未列入苏州市工程监理企业信用综合评价结果的，信用分值为 0 分。如为联合体投标，则信用评价得分按得分最高的一方计。	
	投标人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	0.0
	投标报价	投标报价等于评标基准价（100.26 万元）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。	20.0

4.定标（采用评定分离的）		
条款号		条款内容
4.1.1	定标委员会	成员组成：
4.1.2	定标标准	
4.1.3	定标方法	

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。

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打分，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。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人自行确定。

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：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：见评标办法前附表。

2.2.3 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 评标委员会成员到达评标现场时应在签到表上签到（或通过门禁系统签到）以证明其出席。

3.1.2 评标委员会成员首先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。

3.1.3 招标人或招标代理机构应向评标委员会提供评标所需的信息和数据。评标委员会负责人应组织评标委员会成员认真研究招标文件，未在招标文件中规定的标准和方法不得作为评标的依据。

3.2 初步评审

3.2.1 评标委员会依据本章第2.1项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，作无效标处理。

3.2.2 投标人有以下情形之一的，其投标作无效标处理：

（1）第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形的；

（2）以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者其他弄虚作假方式投

标的；

- (3) 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；
- (4) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；
- (5) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；
- (6) 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；
- (7) 投标文件提出的监理费用支付办法不能满足招标文件要求或招标人不能接受；
- (8) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的。

3.3 详细评审

3.3.1 评标委员会按本章第2.2项规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

3.3.2 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”。

3.2.3 投标人得分为各项评分因素得分之和。

3.4 澄清、说明或补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交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、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容。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) 采用“评定分离”方式确定中标人的，中标候选人数量不宜超过5家。有效投标不超过3家时，不再采用评定“评定分离”确定中标人。有效投标为4~6家时，推荐的中标候选人数量不超过3家；大于6家时，推荐的中标候选人数量不超过5家。具体见投标人须知前附表。

(3) 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。

3.6 提交评标报告

评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。评标报告应当由全体评标委员会成员签字，并于评标结束时抄送有关行政监督部门。

4 定标（采用评定分离的）

4.1 定标要求

招标人应当在招标文件中明确定标标准和方法等内容，按照“评定分离”的原则开展定标活动。招标开始前，招标人应及时组建监督小组，监督小组原则上由三人组成，一般为招标人本单位或上级单位纪检监察人员或审计人员、工程建设领域相关专业技术人员及职工代表。监督小组对招标投标活动全过程进行监督，有权就定标委员会违反定标规则的行为进行质询，确保定标过程公正、公平。

4.1.1 定标委员会

定标委员会由招标人自主组建。定标委员会成员应符合下列要求：不得与投标人有利害关系，人数为5人以上单数，招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二。定标委员会名单在中标结果确定前应当保密。定标委员会应当推荐定标委员会负责人，招标人的法定代表人或者主要负责人参加定标的，由法定代表人或者主要负责人担任定标委员会负责人。定标委员会应当严格按照定标标准和方法进行定标。具体成员组成见评标办法前附表。

4.1.2 定标标准

招标人在评标的评审因素基础上，根据设计、施工、监理等项目类型特点和实际需要，结合企业实力、企业信誉、团队管理水平等直接关系到中标后能否良好履约的因素确定非打分制的定标标准，定标标准不得含有倾向或者排斥潜在投标人的内容。定标过程中可以对拟派项目负责人或总监理工程师进行答辩，如评标中已采用答辩方式的，定标中不得再要求进行答辩。具体定标标准见评标办法前附表。

4.1.3 定标方法

定标可以采用票决法或者集体议事法。票决法是指定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后记名票决，并确定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。集体议事法是指由定标委员会根据定标标准对各中标候选人进行集体商议，成员各自发表评价意见，最终由定标委员会负责人确定中标人。具体定标方法见评标办法前附表。

4.1.4 确定中标人

招标人应当自收到评标报告之日起 10 日内召开定标会，定标会应当形成定标报告。定标报告内容应当包括：定标时间地点、定标标准和方法等；采用票决法的，应当包括定标委员会成员推荐中标人的理由和投票情况；采用集体议事法的，应当包括定标委员会成员对各中标候选人的评价意见和定标委员会负责人最终确定中标人的推荐理由。定标会应当在公共资源交易中心召开，按照以下程序进行： 招标人介绍项目情况、招标及评标有关情况；定标委员会审阅评标报告；定标委员会按照定标标准和方法择优确定中标人。定标过程应当同步录音录像，录音录像信息和定标报告、定标委员会名单等资料应当一并存档备查。

4.1.5 拟定中标人公示

招标人应当自收到定标报告之日起 3 日内尽快公示定标结果，公示期不得少于 3 日。拟定中标人公示应当载明拟定中标人的名称、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，采用集体议事法的应当包括定标委员会负责人推荐中标人的理由，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。

4.1.6 异议与投诉

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。

4.1.7 中标人公告

拟定中标人公示期内无异议或投诉的，招标人应当在公示期满后及时发出中标通知书，同时发布中标人公告。公告内容包括中标人名称、中标价和项目负责人等信息。

4.1.8 重新定标

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。

附件一：资格审查不合格情形（适用于未进行资格预审项目）

投标人不符合国家或者招标文件规定的资格条件：

一、本项指投标人的资格条件不满足以下要求的：

1. 投标人名称与营业执照、资质证书一致，且有效；
2. 资质条件符合国家和招标公告的要求；
3. 拟派总监理工程师符合招标文件规定的条件要求；
4. 招标文件要求的类似项目业绩（如有）及其认定标准；
5. 招标文件要求的财务、信誉和其他要求（如有）；
6. 招标文件要求的其他主要人员（如有）、检验检测仪器设备（如有）、其他要求（如有）。
7. 投标人组成联合体的，未按规定提供联合体协议书的；
8. 参加联合体的各成员再以自己的名义单独投标的，或同时参加两个或两个以上的联合体投标的；

二、本项指投标人存在下列情形之一的：

9. 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
10. 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；
11. 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；
12. 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；
13. 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；
14. 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；
15. 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；
16. 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；
17. 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；
18. 依法规定的其他情形。

附件二：无效标条款

【提示】如招标文件的澄清、答疑、补充文件中增加或修改否决性条款的，招标人应当将新增否决性条款列入本附件，并发布新的完整的《否决性条款摘要》。否则，增加的无效标条款无效。

本章节是本工程招标文件（含招标文件的澄清、补充文件等）中涉及的所有否决性条款的汇总，除出现以下情形外，投标文件的其他任何情形均不得作否决处理。招标文件中有关否决性条款的阐述与本章节不一致的，以本章节内容为准。

1. 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；
2. 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；
3. 如投标函由企业法定代表人委托代理人加盖印章（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（原件）的；
4. 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；
5. 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；
6. 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；
7. 投标人名称与资格预审时不一致，且未提供有效证明的；
8. 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，拟派项目总监理工程师与资格预审时不一致的；
9. 投标报价低于成本，或高于招标文件设定的最高投标限价的；
10. 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；
11. 未按招标文件要求提供投标保证金的；
12. 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
13. 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；
14. 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；
15. 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；
16. 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；
17. 不符合招标文件有关暗标要求的；
18. 招标文件要求项目负责人当场开标而未按时出席的；
19. 投标文件组成不符合招标文件要求的。
20. 不同投标人从同一个互联网协议地址下载招标文件或者上传投标文件的。

（招标人对上述内容有修改或补充的，以下述条款为准）

招标人修改或补充的重大偏差情形：

第四章 合同条款及格式

(示范文本 GF—2012—0202)

第一部分协议书

姑苏区老旧住区改造项目(2025 年度第 二批) 监理项目 工程监理合同

委托人：苏州市姑苏区住房保障和物业管理中心

监理人：_____

合同编号：_____

日期：_____

目 录

一、 合同协议书.....	3
二、 合同条款.....	5
三、 附件一： 监理范围和工作内容.....	15
四、 附件二： 项目建设计划.....	22
五、 附件三： 总监理工程师及主要监理人员名单.....	23
六、 附件四： 监理公司现场工作月度考评表及考勤表.....	24
七、 附件五： 监理人员签字样本(监理人提供).....	29
八、 附件六： 廉政合同.....	30
九、 附件七： 启用项目部章函及项目部章样本.....	32

合同协议书

合同编号： _____

委托人(全称)：苏州市姑苏区住房保障和物业管理中心

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: 姑苏区老旧住区改造项目(2025 年度第二批) 监理

2. 工程地点: 苏州市姑苏区。

3. 工程规模: 该项目拟完成姑苏区内直管公房文物建筑养护修缮和风貌环境品质提升(整县推进项目), 涉及房屋约 184 处, 建筑面积约 11.9 万平方米, 涉及居民总户数约 1800 户。

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费: 约 5195.735475 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;

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): _____ 整(¥ _____)

1. 监理酬金: _____ 整

1. 监理酬金包括委托监理范围和监理业务所需的全部费用。

2. 监理酬金计算方法: **最终监理酬金=实际监理的工程造价*监理费率** (监理费率=监理酬金报价/ _____ 万元(概算审定建安费), 监理费率固定不变, 实际监理工程造价为本项目施工合同审定价(二审), 工程延期监理费不计延期服务费。二审指区财政审核或政府审计监督等。

正常工作酬金的支付方式: 合同签订后支付预付款至合同价的 30%, 完成合格工程量 70%付至以施工中标价为基数计算的监理费的 50%, 竣工验收资料归档、督促施工单位完成提交竣工结算资料、跟踪审计报告出具后付至以施工中标价为基数计算的监理费的 70%, 施工结算一审审计后付至以施工结算一审审定价为基数计算的监理费的 90%, 施工结算二审审计后付至以施工结算二审审定价为基数计算的监理费的 100%。(二审指区财政审核或政府审计监督等) 最终结算监理费不得超过概算批准的监理费, 若超过则按概算批准金额进行结算, 超过部分视为受托人让利。(根据资金情况, 委托人有权调整进度款支付节点及支付比

例，具体由双方根据资金情况商定各方均可以接受的支付条款。)所有款项均为数字人民币转账支付。

六、期限

监理服务期：360 天,其中施工工期 360 日历天，保修阶段同施工保修阶段。(具体根据实际监理时间，并不计延期服务费)。

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：苏州市姑苏区

3. 本合同一式 拾壹 份，甲方、乙方、代建方各执 叁 份，招标监督管理部门一份，采购代理机构一份。

委托人：_____(盖章)_____

住所：_____

邮政编码：_____

法定代表人或其授权的代理人：

监理人：____（盖章）_____

住所：_____

邮政编码：_____

法定代表人或其授权的代理人：_____

开户银行：_____

开户银行：_____

账号：_____

账号：_____

电话：_____

电话：_____

传真：_____

传真：_____

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、附录 C；
- (4) 通用条件；
- (5) 投标文件(适用于招标工程)或监理与相关服务建议书(适用于非招标工程)。

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

2. 监理人的义务

2.1 监理的范围和工作内容

2.1.1 监理范围在专用条件中约定。

2.1.2 除专用条件另有约定外，监理工作内容包括：

- (1) 收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；
- (2) 熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；
- (3) 参加由委托人主持的第一次工地会议；主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议；
- (4) 审查施工承包人提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性；
- (5) 检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；
- (6) 检查施工承包人专职安全生产管理人员的配备情况；
- (7) 审查施工承包人提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整；
- (8) 检查施工承包人的试验室；
- (9) 审核施工分包人资质条件；
- (10) 查验施工承包人的施工测量放线成果；
- (11) 审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；
- (12) 审查施工承包人报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性，并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检；
- (13) 审核施工承包人提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报委托人审核、批准；
- (14) 在巡视、旁站和检验过程中，发现工程质量、施工安全存在事故隐患的，要求施工承包人整改并报委托人；
- (15) 经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；
- (16) 审查施工承包人提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准；
- (17) 验收隐蔽工程、分部分项工程；
- (18) 审查施工承包人提交的工程变更申请，协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项；
- (19) 审查施工承包人提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；
- (20) 参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；
- (21) 审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人；
- (22) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

2.1.3 相关服务的范围和内容在附录 A 中约定。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

(1) 适用的法律、行政法规及部门规章；

(2) 与工程有关的标准；

(3) 工程设计及有关文件；

(4) 本合同及委托人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同。双方根据工程的行业和地域特点，在专用条件中具体约定监理依据。

2.2.2 相关服务依据在专用条件中约定。

2.3 项目监理机构和人员

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

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

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

2.3.4 监理人应及时更换有下列情形之一的监理人员：

(1) 严重过失行为的；

(2) 有违法行为不能履行职责的；

(3) 涉嫌犯罪的；

(4) 不能胜任岗位职责的；

(5) 严重违反职业道德的；

(6) 专用条件约定的其他情形。

2.3.5 委托人可要求监理人更换不能胜任本职工作的项目监理机构人员。

2.4 履行职责

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

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

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

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

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

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

2.5 提交报告

监理人应按专用条件约定的种类、时间和份数向委托人提交监理与相关服务的报告。

2.6 文件资料

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

2.7 使用委托人的财产

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

3. 委托人的义务

3.1 告知

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

3.2 提供资料

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

3.3 提供工作条件

委托人应为监理人完成监理与相关服务提供必要的条件。

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

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

3.4 委托人代表

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

3.5 委托人意见或要求

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

3.6 答复

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

3.7 支付

委托人应按本合同约定,向监理人支付酬金。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

监理人未履行本合同义务的,应承担相应的责任。

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

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

4.2 委托人的违约责任

委托人未履行本合同义务的,应承担相应的责任。

4.2.1 委托人违反本合同约定造成监理人损失的,委托人应予以赔偿。

4.2.2 委托人向监理人的索赔不成立时,应赔偿监理人由此引起的费用。

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

4.3 除外责任

因非监理人的原因,且监理人无过错,发生工程质量事故、安全事故、工期延误等造成的损失,监理人不承担赔偿责任。

因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时,双方各自承担其因此而造成的损失、损害。

5. 支付

5.1 支付货币

除专用条件另有约定外,酬金均以人民币支付。涉及外币支付的,所采用的货币种类、比例和汇率在专用条件中约定。

5.2 支付申请

监理人应在本合同约定的每次应付款时间的 7 天前，向委托人提交支付申请书。支付申请书应当说明当期应付款总额，并列明当期应支付的款项及其金额。

5.3 支付酬金

支付的酬金包括正常工作酬金、附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用。

5.4 有争议部分的付款

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

6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

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

6.2 变更

6.2.1 任何一方提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

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

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

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

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

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

6.3 暂停与解除

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

6.3.1 在本合同有效期内，由于双方无法预见和控制的原因导致本合同全部或部分无法继续

履行或继续履行已无意义，经双方协商一致，可以解除本合同或监理人的部分义务。在解除之前，监理人应作出合理安排，使开支减至最小。

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

解除本合同的协议必须采取书面形式，协议未达成之前，本合同仍然有效。

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

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

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

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

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

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

6.4 终止

以下条件全部满足时，本合同即告终止：

- (1) 监理人完成本合同约定的全部工作；
- (2) 委托人与监理人结清并支付全部酬金。

7. 争议解决

7.1 协商

双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

7.2 调解

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

7.3 仲裁或诉讼

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

8. 其他

8.1 外出考察费用

经委托人同意，监理人员外出考察发生的费用由委托人审核后支付。

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

8.3 咨询费用

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

8.4 奖励

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

8.5 守法诚信

监理人及其工作人员不得从与实施工程有关的第三方处获得任何经济利益。

8.6 保密

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

8.7 通知

本合同涉及的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应书面签收。

8.8 著作权

监理人对其编制的文件拥有著作权。

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

第三部分专用条件

1. 定义与解释

1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用____/____。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：按通用条件 1.2.2 执行。

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：工程监理所涉及的施工及保修阶段监理（含设备安装监理）。

2.1.2 监理工作内容还包括：工程的施工及保修阶段的工程质量、进度、费用控制、安全文明生产控制，合同、信息管理及工程施工综合协调管理工作。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

（1）《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程监理规范》；

（2）本工程《监理规划》、设计文件、施工图纸；

（3）有关规范、规程、规定及技术标准；

（4）依法订立的与本工程有关的建设工程合同。

2.2.2 相关服务依据包括：_____/_____。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.4 更换监理人员的其他情形：不服从委托人或委托人的授权代表的管理的。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：与本工程相关事宜的处理。

凡涉及工程延期和造价增加的设计变更以及工程暂停令（涉及重大安全问题的紧急情况，可先口头通知，但应在工程暂停令发出后 2 小时内报告委托人），监理人均需得到委托人确认后向承包人发布通知。

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：有违反国家、省市法律法规，违反建设规范及质量评定标准的行为。

2.5 提交报告

监理人应提交报告的种类(包括监理规划、监理月报及约定的专项报告)、时间和份数：监理规划的提交应该在签署本合同后 14 日内或工程正式开工前 14 天，份数 1 份；监理细则应在相应的工程正式开工前 14 天提交，份数 1 份；监理月报的提交应在每月 25 日前，份数

1 份；监理专项评估报告在相应工程施工完成 15 天内提交，份数 1 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。

监理人应在本合同终止后14 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：本合同约定的监理任务完成后 14 天内按附录 B 清单明细，现场清点移交。

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3 天内，对监理人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

4.1.1 监理人赔偿金额按下列方法确定：

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

4.2 委托人的违约责任

4.2.3 委托人逾期付款利息按下列方法确定：

逾期付款利息 = 当期应付款总额 × 银行同期贷款利率 × 拖延支付天数

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：数字人民币，比例为： / ，汇率为： / 。

5.3 支付酬金

详见补充条款。

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：双方签字并盖章生效。

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：

附加工作酬金 = 本合同期限延长时间（天） × 正常工作酬金 ÷ 协议书约定的监理与相关服务期限（天）

6.2.3 附加工作酬金按下列方法确定：

附加工作酬金=善后工作及恢复服务的准备工作时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）

6.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定：

正常工作酬金增加额=工程投资额或建筑安装工程费增加额×正常工作酬金÷工程概算投资额（或建筑安装工程费）

6.2.6 因工程规模、监理范围的变化导致监理人的正常工作量减少时，按减少工作量的比例从协议书约定的正常工作酬金中扣减相同比例的酬金。

7. 争议解决

7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交项目所在地建设行政主管部门进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第（2）种方式：

（1）提请 / 仲裁委员会进行仲裁。

（2）向 姑苏区 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：

_____。

9. 补充条款：

其他：1、监理工期____日历天，其中施工工期_____日历天，其余为保修阶段。（具体根据实际监理时间，并不计延期服务费）。监理人的保修期义务以工程缺陷责任期满为止。
自合同签订之日起至缺陷责任期阶段监理服务期约 24 个月，并配合至结算审核完成。

2、针对 4.1.1 监理人赔偿金额按下列方法确定的补充说明：赔偿金=直接经济损失*正常工作酬金/工程概算投资额（或建筑安装工程费）监理人在责任期内如果失职，同意按以下办法承担责任，赔偿损失[累计赔偿额不超过监理报酬总数（扣除税金）]：1）对造成直接经济损失的，赔偿金=直接经济损失*报酬比例（扣除税金）；2）对施工单位不按图施工未予以制止及未向委托方书面汇报反映的，一经发现，按相应部分造价（按该部分原合同价与审定价的差额）的 5%进行赔偿。3）对变更签证工作量核定有误或经监理审查的竣工图与实际不符的，经评审发现，按误差部分造价（按根据签证或竣工图计算的造价与实际情况计算的造价的差额）的 0.5%进行赔偿。

3、针对 5.3 支付酬金的补充说明：

5.3 支付酬金

正常工作酬金的支付：监理酬金总额=工程结算审定金额*监理费率（监理费率为__%）

暂估监理酬金总额_____万元（暂估建筑安装工程造价_____万元*监理费率）

正常工作酬金的支付方式：合同签订后支付预付款至合同价的 30%，完成合格工程量 70%付至以施工中标价为基数计算的监理费的 50%，竣工验收资料归档、督促施工单位完成提交竣工结算资料、跟踪审计报告出具后付至以施工中标价为基数计算的监理费的 70%，施工结算一审审计后付至以施工结算一审审定价为基数计算的监理费的 90%，施工结算二审审计后付至以施工结算二审审定价为基数计算的监理费的 100%。（二审指区财政审核或政府审计监督等）最终结算监理费不得超过概算批准的监理费，若超过则按概算批准金额进行结算，超过部分视为受托人让利。（根据资金情况，委托人有权调整进度款支付节点及支付比例，具体由双方根据资金情况商定各方均可以接受的支付条款。）所有款项均为数字人民币转账支付。

(1) 合同履行期间，监理费率不调整。

(2) 工程工期延长、监理合同履行期间延长，不计延期费。

4、针对 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的补充说明：

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：无论任何原因延长监理合同工期都无附加工作酬金。

5、监理的范围：委托监理的范围及监理业务包括**姑苏区老旧住区改造项目(2025 年度第二批)项目监理**，施工过程中的质量、进度、费用控制，安全生产监督管理、合同、信息等方面的协调管理；保修阶段质量缺陷的记录审核等。

6、监理的工作内容

(1) 编制建设工程监理规划；

(2) 按工程建设进度，分专业编制建设工程监理细则，重点部位编制旁站方案；

(3) 按照建设工程监理细则实施监理；

(4) 出具书面建设工程监理评估报告；

(5) 按照规定的作业程序和形式进行监理：

a) 协助建设单位和承建单位编写开工报告；

b) 确认承建单位选择的分包单位；

c) 审查承建单位提出的施工组织设计、施工技术方案和施工进度计划，提出改进意见；

d) 审查承建单位提出的材料和设备清单及其所列的规格和质量；

e) 调解建设单位和承建单位的争议；

f) 督促、检查承建单位严格执行工程承包合同和工程技术标准；

g) 检查工程进度和施工质量，验收分部分项工程，签署工程付款凭证；

h) 检查工程使用的材料、构件和设备的质量，检查安全防护的设施；

i) 投资控制；

j) 督促整理合同文件和技术档案资料；

k) 组织设计单位和承建单位进行工程竣工初步验收，提出竣工验收报告。

(6) 监理任务完成后，向建设单位提交建设工程监理档案材料。

7、监理服务依据

1. 国家监理管理规范；

2. 采购人与项目承建单位签订的合同；

3. 采购人与监理单位签订的监理合同；

4. 有关国家、省技术规范 and 标准。

9.1 委托人负责办理项目建设前期的各种申报及审批手续且监理人全力配合。监理人自行至当地政府有关部门申报有关手续并缴纳相关费用。

9.2 监理单位须严格按照投标承诺，在本项目合同期内，总监将全职负责该项目，不再另行承担其他项目的监理工作；确保投标监理人员到位，施工期间监理人派驻现场的总监必须常驻现场，现场总监理工程师、专业监理工程师、其他监理人员等应与投标文件的人员一致。乙方更换总监理工程师、专业监理工程师及其他监理人员须事先经甲方书面同意且到建设主管部门备案确认后方可调整，并应当配备同等资格和能力的监理人员担任相应的监理职务从事相应的监理工作。未经甲方书面同意和建设主管部门备案的，乙方自行更换监理人员，甲方可以认为乙方擅自更换监理人员并有权按以下标准进行处罚：更换总监理工程师违约金处罚 5000 元；更换总监代表或专业监理工程师，每一名违约金处罚 2000 元；更换其他监理人员，每一名违约金处罚 2000 元。以上处罚外，监理人需向委托人上报变更人员资质证书等，若经委托人同意则更换成立，若委托人不同意，则此变更不成立，监理人需要将原被更换人重新返回该项目，或另行提出委托人可以接受的变更人员。

9.3 监理人在投标时所报监理人员主要专业（工民建、市政、造价）配套齐全，符合工程规模要求，均应在招标办备案，现场由委托人考勤，监理费支付按考勤情况审核。监理人员不得无故离开现场，总监理工程师、专业监理工程师及其他监理人员特殊情况特殊需要离开工地时，总监理工程师、专业监理工程师需要经甲方书面批准；其他监理人员请假 3 天以上的需要经甲方批准，同时乙方应当临时配备同等能力的监理人员担任相应的监理职务与从事相应的监理工作。总监理工程师、专业监理工程师、其他监理人员擅自离岗，每人每次或每天分别罚款 300 元，第二次发现，罚款在第一次的基础上加 200 元，第三次发现在第二次基础上再加 300 元，最高 1000 元封顶。该罚款累计不封顶，由委托人支付监理酬金时扣除。超过三次上报主管部门。

9.4 监理组监督施工单位按图施工，并负责质量、安全、进度、变更、签证及工程款上实际完成情况的确认与监督，报给委托人，所有变更须事先得到委托方同意后方可实施。当委托人发现监理人员不按监理合同履行监理职责，或与承包人串通给委托人或工程造成损失的，委托人有权要求监理人更换监理人员，直到终止合同并要求监理人承担相应的赔偿责任或连带赔偿责任。发生安全事故的一般以下事故，扣除违约金 2 万元，一般以上事故，每增加 1 人伤亡的，扣除违约金 2 万元，上不封顶。质安站检查发现严重不合格时事项，每发生

一项扣除违约金 1 万元，上不封顶。因监理工作不力造成工期延误，每延期一天，扣除签约合同的 0.5%违约金，上不封顶。

9.5 监理过程中，监理人应每周召开工程例会，工程例会会议纪要在工程例会后两天内整理好上报委托人，否则，每延误一次，监理人向委托人支付人民币 1000 元违约金。总监理工程师须参加由委托人召开的工程相关会议，否则，每一次罚款 1000 元违约金。监理人在工程开工前应向委托人上报监理规划，监理人应及时编制相关监理细则并上报委托人，否则，每延误一次，监理人向委托人支付人民币 1000 元违约金，监理人应及时编制工程质量评估报告并上报委托人，否则，每延误一次，监理人向委托人支付人民币 1000 元违约金。该违约金累计不封顶，由委托人支付监理酬金时扣除。

9.6 监理单位工作台账包括关键工序的旁站记录、进场材料的检测记录等按照监理工作规范必须具备的资料，监理单位未按监理工作规范和工作程序进行工作并做好记录时（比如关键工序旁站、及时完成工序和隐蔽工程的验收、进场材料设备的抽样检测检验等），每次罚款 1000 元。监理单位对施工单位报审的施工组织设计、施工方案、总进度计划及月进度计划未及时进行认真审核并给出科学合理具体的审核意见，每次罚款 1000 元，该项在工程开工前和每月考核一次。监理单位监理月报上报不及时，格式不符合要求，数据不准确等情况时，每次罚款 500 元，该项每月考核一次。监理单位必须在每月 28 日期将监理月报送至甲方现场代表处，甲方现场代表收齐并审核后入办公室存档。该违约金累计不封顶，由委托人支付监理酬金时扣除。监理人自竣工完成后向委托人提交不少于 3 套监理资料。

9.7 在涉及工程量计量时，监理单位必须认真计量审核并在监理审核意见一栏中明确最终审定工程量，禁止使用“一切以甲方审核为准”等此类语句推脱责任，如出现工程量计量不准确，每次罚款 1000 元。监理单位对施工单位的各类报审表、支付申请、签证等不进行准确的核实并及时处理的，每次罚款 500 元。发现监理人对工程施工过程中的质量、进度、安全等问题不能及时发现、及时通知施工单位整改并核查整改情况的，每次罚款 1000 元。该违约金累计不封顶，由委托人支付监理酬金时扣除。

9.8 未经委托人同意，监理人不得将本合同权利或义务转交第三方，不得将委托人委托事项转包或分别给第三方。委托人或承包人对对方的任何意见、要求及通知，均宜首先向监理单位提出，再由监理单位进行协商处理。未经总监理工程师签字确认的工程量，委托人不予认可，不作为支付工程款的依据之一。监理人超出监理期限签署的资料为无效资料。

9.9 对工程所用重要原材料、构配件、设备的规格、性能、质量等发生疑问时，监理工程师有权送委托人指定的检测单位复试。若合格，其试验费用由委托人承担，否则由供应商或

承包人承担。

9.10 建设单位每月组织一次对监理单位的考评，相关考评标准见《监理单位考评表》。

9.11 居民信访：对于因施工造成的居民信访，由监督促施工单位处理，如经查实是由于监理未能及时督促施工单位导致未及时处理的，对监理单位处以每次 500 元罚款，对情节严重的上报主管部门处理。

9.12 本工程监理不计延期费。

9.13 本项目监理应接受委托人的不定期督查，如发现现场施工质量、安全文明、台账资料等方面存在管理不到位的问题经指出仍未整改或者整改不到位，类似问题屡次出现的均按违约处理，处以 500-2000 元/次违约金。（违约金处罚金额委托人有现场裁定权和最终解释权）。督查现场开具的违约金处罚由跟踪审计单位在跟踪报告中记录，在监理费结算时扣除。

9.14 监理人须根据约定，按照委托人项目开展进度情况指派专业监理工程师参与项目管理工作，同时监理组配备人员不得低于行政主管部门文件规定（《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），并配备不得低于投标时承诺的人员（包括但不限于人员数量、执业资格、职称等级等）具体人员如下：

工程建设廉政协议

本协议签约当事方:

委托人: 苏州市姑苏区住房保障和物业管理中心

监理人: _____

为了贯彻落实党中央、国务院《关于实行党风廉政建设责任制的规定》和国家及苏州市有关工程建设、廉政建设的法律法规,加强工程建设中的党风廉政建设,保持廉洁自律的工作作风,防止各种不正当行为的发生,保证工程建设优质高效、健康有序地进行,订立如下协议:

一、 合同双方约定

- 1、合同双方应共同遵守国家和省、市以及行业主管部门关于加强基础设施建设管理以及党风廉政建设的各项规定。
- 2、合同双方应认真执行约定的合同文件,自觉按合同办事。
- 3、除非法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外,合同双方的业务活动应坚持公开、公正、透明的原则,严禁搞损害国家和集体利益、违反工程建设管理规章制度的不正当交易。
- 4、合同双方应加强对本方人员的廉政监督,建立和健全廉政制度,认真查处本方的违法违纪行为。
- 5、合同双方有对本方人员开展廉政告知、廉政教育和职业道德教育的义务。
- 6、合同双方如发现对方在业务活动中有不廉洁行为,有及时提醒对方并督促其纠正的权利和义务。

二、委托人在廉政建设方面的责任

- 1、委托人及其工作人员不得以任何形式向监理人索要和收受回扣。
- 2、委托人及其工作人员不得接受监理人的礼金、有价证券和贵重物品,不得在监理人报销任何应由个人支付的费用。
- 3、委托人工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐、旅游活动。
- 4、委托人及其工作人员不得要求或者接受监理人为其住房装修、婚丧嫁娶、家属子女的工作安排以及出国等提供方便。
- 5、委托人工作人员不得在家里或宿舍接待监理人有关工程事项的询访。

三、监理人在廉政建设方面的责任

1、监理人员不得以任何理由接受施工单位和材料供应商的馈赠礼品、在施工单位和材料供应商报支需由其个人或其亲属支付的任何费用、接受施工单位和材料供应商为其购置或提供的通讯工具、交通工具、家电和高档办公用品等

2、监理人员不得以任何理由接受施工单位和材料供应商邀请其参加的可能对公正监理工作有影响的宴请和娱乐、旅游活动。

3、监理人员不得到委托人人员家里或宿舍里询访有关工程建设事项。

4、监理人员不得要求或者接受监理人为其住房装修、婚丧嫁娶、家属子女的工作安排以及出国等提供方便。

四、违约责任

1、委托人有违反本协议第一条第 1 至 5 款和第二条的，除按委托人单位的廉政建设规定和有关行业规定处罚外，另外罚款 1000 元和 10000 元；给监理单位造成损失的，应予以赔偿。

2、监理人有违反本协议第一条第 1 至 5 款和第三条的，除按监理单位单位的廉政建设规定和基础设施建设有关行业规定处罚外，视情节轻重和造成的损失大小分别给予合同价款 1% 至 5%（最高不超过合同价款的 5%）的违约罚款或 1-3 年内不得进入苏州市建设工程市场的处罚。

五、对见证单位的约定和授权

双方约定：本协议的见证单位为苏州市纪检监察部门，双方授权见证单位主持本协议执行情况的检查，提出在本协议规定范围内的裁定意见，执行协议第四条所规定处罚。

六、检查方式

本协议的履约情况由见证单位主持检查，合同双方共同派人参加，检查方式为座谈、问卷调查、查看资料或由各方约定的其他方式等。检查时间、次数、检查结论和处罚意见等由各方协商确定，如无法达成一致的，由见证单位依据事实裁定。

七、本协议有效期为自合同双方签署之日起至该监理人负责的工程项目竣工验收后止。

八、本协议作为工程监理合同的附件，与监理合同同时生效。

委托人：

监理人：

法定代表人（授权代表）：

法定代表人（授权代表）：

监理合同履行考核表

项目名称		监理单位				
项目	项次	考核内容	标准	得分	备注	
1	组织工作 (15分)	1.1	监理人员未按合同约定进行配备，缺一名扣8分，未按规定更换监理人员，每一人扣2分，请假每两天扣1分。	8		
		1.2	设计变更和工程签证无工程指令单，每项扣2分，监理规划和监理实施细则未按时提交建设单位，每项扣1分。	3		
		1.3	现场施工服务过程中，对居民投诉未及时答复未及时处理的，每次扣2分；造成信访升级的每项扣2-4分。	4		
2	进度管理 (15分)	2.1	设计变更方案确定后1个月内，未办理变更备案的，每项扣2分。	4		
		2.2	项目每月未能提交准确的月进度管理目标，并对项目进度偏差进行批示，每缺一次扣2分。	2		
		2.3	当施工单位人、材、机、物的保障不到位时，未能及时要求施工单位整改到位，或整改不到位未上报建设单位，每发生一次扣2分。	2		
		2.4	未配合施工单位及时完成隐蔽施工前的各项验收，每发生一次扣1分。	2		
		2.5	当进度滞后超过一周，未能采取纠偏措施或未及时向建设单位进行书面汇报，每发生一次，扣2-5分。	5		
3	施工质量 (28分)	3.1	开工前及分部分项施工前，未对施工方案进行审批，每发生一次扣2分。	2		
		3.2	未按程序在每项隐蔽工程前进行验收，验收不合格默认施工单位进行下道工序，每发生一次扣4分，隐蔽施工过程未全程旁站或无影像资料，未监管施工单位整改到位，每发生一次扣4分。	8		
		3.3	未按规定见证检验或平行检验、未按程序及时进行材料报验、材料进场无验收记录，每项扣2分。	4		
		3.4	施工过程中发现施工单位使用不合格材料，未有措施或施工过程中施工单位使用不合格材料，未发现的，每发生一次扣4分。	4		

建

第五章 技术资料和设计文件

第六章 投标文件格式

投标文件封面

_____（项目名称及标段） 监理招标

投标文件

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
- 二、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
- 三、联合体协议书（如有）
- 四、投标保证金
- 五、投标人基本情况表（含附件）
- 六、监理机构及人员配备
- 七、企业评价材料（奖项、信誉等）
- 八、类似工程业绩
- 九、设备、检测仪器
- 十、企业财务状况
- 十一、其他资料
- 十二、监理大纲
- 十三、拟派总监理工程师无在监

一、投标函

投标函

_____（招标人名称）：

1. 在充分研究_____（项目名称及标段）监理招标文件的全部内容并考察工程现场后，我方兹以：人民币（大写）：_____元（RMB¥：_____元）的投标价格，按招标文件规定的监理服务期限和合同约定，实施和完成各项监理任务。

2. 我单位派驻现场的总监理工程师是_____。

3. 我方承诺，在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

4. 如我方中标：我方保证按照合同约定履行相关职责和义务，确保工程质量达到_____。

5. 我方同意本投标函在招标文件规定的提交投标文件截止时间后，在招标文件规定的投标有效期期满前对我方具有约束力，且随时准备接受你方发出的中标通知书。

6. 在签署合同协议书之前，你方的中标通知书连同本投标函，对双方具有约束力。

投标人（盖章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或印章）：

日期：_____年_____月_____日

二、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

投 标 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_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

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、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称及标段）_____ 监理投标文件、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。

附：法定代表人身份证明

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

_____年_____月_____日

三、联合体协议书（如有）

四、投标保证金

五、投标人基本情况表（含附件）

(一) 投标人基本情况表

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						

说明：投标人编制投标文件时，应将营业执照、企业资质证书作为本表的附件。

六、监理机构及人员配备

(一)拟选派项目监理机构人员一览表

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								
总监代表 (如有)								
专业监理工程师								
	...							
监理员								
	...							
...								

(二) 拟选派项目监理机构人员简历表

拟选派项目监理机构人员简历表

姓名		性别		职称		
职务		年龄		学历及专业		
监理注册证号			从事工程施工监理年限			
专业			在本项目中拟任职务			
已完成监理项目情况						
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工时间	合同质量标准	质量评定等级	担任职务

说明：投标人编制投标文件时，应将“拟选派项目监理机构人员一览表”所列监理人员的__资质证书或上岗证、身份证、职称证、劳动合同、投标人为监理机构人员连续近 3 个月以上由劳动部门出具的养老保险证明或养老保险手册（已退休人员提供退休证明）__作为本表的附件。

七、企业评价材料（奖项、信誉等）

八、类似工程业绩

(一)企业监理的类似工程一览表（含附件）

工程名称	工程地点	工程规模	总投资	监理服务范围	监理费	监理服务期	质量目标	监理成效	竣工日期	总监	奖惩情况	备注

说明：投标人编制投标文件时，应将表中所填类似工程的中标通知书（如有）、监理合同及竣工验收证明作为本表的附件。

(二) 总监监理的类似工程一览表（含附件）

工程名称	工程地点	工程规模	总投资	监理服务范围	监理费	监理服务期	质量目标	监理成效	竣工日期	奖惩情况	备注

说明：投标人编制投标文件时，将表中所填类似工程的中标通知书（如有）、监理合同及竣工验收证明作为本表的附件。

(三) 类似业绩

发包人名称	
工程名称 及建设地点	
建设 规模	
总监理工程师	
合同金额 (万元)	
开竣工 日 期	
备注	

九、设备、检测仪器

拟投入设备、检测仪器一览表

序号	设备或仪器名称	型号规格	数量	备注

十、企业财务状况

十一、其他资料

十二、监理大纲

十三、拟派总监理工程师无在监

第七章 招标人对招标文件及合同范本的补充/修改

招标人可根据工程实际情况，对本示范文本进行补充或修改，但有关补充或修改内容不得违法违规，且必须逐一列举在以下栏目中。请投标人认真阅读并遵照执行：

补充修改

以下空白。

招 标 人：

招标代理机构：

编制日期：