

中华人民共和国  
标准监理招标文件  
(2017年版)

XDG-2024-93号地块（龙湖天街）开发建设项目（项目名称）监理

（招标编号：WXHS202504008-X03）

## 招标文件

招标人（招标代理机构）：无锡惠嘉置业有限公司

编制人（签字并加盖执业印章）：张伟刚

2025年08月21日

## 目录

第一卷 .....	5
第一章 招标公告（适用于公开招标） .....	6
第二章 投标人须知 .....	7
投标人须知前附表 .....	7
1. 总则 18	
1.1 招标项目概况.....	18
1.2 招标项目的资金来源和落实情况.....	18
1.3 招标范围、监理服务期限和质量标准.....	18
1.4 投标人资格要求.....	18
1.5 费用承担.....	19
1.6 保密.....	19
1.7 语言文字.....	19
1.8 计量单位.....	19
1.9 踏勘现场.....	19
1.10 投标预备会.....	20
1.11 分包.....	20
1.12 响应和偏差.....	20
2. 招标文件.....	20
2.1 招标文件的组成.....	20
2.2 招标文件的澄清.....	20
2.3 招标文件的修改.....	21
2.4 招标文件的异议.....	21
3. 投标文件.....	21
3.1 投标文件的组成.....	21
3.2 投标报价.....	22
3.3 投标有效期.....	22
3.4 投标保证金.....	22
3.5 资格审查资料（适用于已进行资格预审的） .....	23
3.5 资格审查资料（适用于未进行资格预审的） .....	23
3.6 备选投标方案.....	23
3.7 投标文件的编制.....	24
4. 投标 24	
4.1 投标文件的密封和标记.....	24
4.2 投标文件的递交.....	24

4.3 投标文件的修改与撤回.....	24
5. 开标 24	
5.1 开标时间和地点.....	24
5.2 开标程序.....	24
5.3 开标异议.....	25
6. 评标、定标.....	25
6.1 评标委员会、定标委员会.....	25
6.2 评标原则.....	25
6.3 评标、定标.....	25
6.4 中标候选人公示.....	25
6.5 评标结果异议.....	26
6.6 定标.....	26
7. 合同授予.....	26
7.1 中标候选人公示.....	26
7.2 定标结果异议.....	26
7.3 中标候选人履约能力审查.....	26
7.4 确定中标人.....	26
7.5 中标通知.....	26
7.6 履约保证金.....	27
7.7 签订合同.....	27
8. 纪律和监督.....	27
8.1 对招标人的纪律要求.....	27
8.2 对投标人的纪律要求.....	27
8.3 对评标委员会成员、定标委员会成员的纪律要求.....	27
8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求.....	28
8.5 投诉.....	28
9. 是否采用电子招标投标.....	28
10. 需要补充的其他内容.....	28
第三章评标办法（评定分离法） .....	29
第四章合同条款及格式 .....	52
第二卷 .....	90
第五章委托人要求 .....	91
第三卷 .....	94
第六章投标文件格式 .....	95

# 第一卷

# 第一章 招标公告（适用于公开招标）

详见本项目招标公告

# 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：无锡惠嘉置业有限公司 地址：无锡市惠山区堰新路333号308室 联系人：林瑜 电话：/
1.1.3	招标代理机构	名称：无锡梁溪建设咨询事务所有限公司 地址：无锡市惠山区惠山大道88号明都大厦1号楼15楼 联系人：张伟刚、周雪峰、程鸿晴 电话：0510-88203985
1.1.4	招标项目名称	XDG-2024-93号地块（龙湖天街）开发建设项目监理
1.1.6	项目建设规模	XDG-2024-93号地块（龙湖天街）开发建设项目为综合单体，总建筑面积219872.76m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积141167.99m <sup>2</sup> ，地下建筑面积（含人防）78704.77m <sup>2</sup> 。地上建筑包括1栋商业综合体（商业主体5层，局部6层）及塔楼（27层）。建筑物层数（最大）：地上27层，建筑物高度（最大）：99.2米；单跨跨度（最大）：31米；单体建筑面积（最大）：141167.99m <sup>2</sup> ；结构类型：除沐光岛区为钢结构外，其余为框剪结构。本次监理对应的建安工程造价约为118000万元。
1.1.7	工程项目施工预计开工日期和建设周期(监理服务期)	建设周期： <u>759</u> 日历天（以实际开工时间及工期为准） 计划开工时间：2025年9月30日 计划竣工时间：2027年10月30日 以上为计划开工日期和计划竣工日期，具体开工日期以甲方的开工令为准，具体竣工日期以实际竣工日期为准。
1.1.8	工程建安造价/工程概算	约118000万元
1.2.1	资金来源及比例	其他国有：90.0%、私有资金：10.0%
1.2.2	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	XDG-2024-93号地块（龙湖天街）开发建设项目施工总承包的全方位、全过程及保修期监理，包括但不限于设计阶段、施工阶段、交验收阶段、质量保修阶段、审计等各阶段，包含质量、进度、安全文明施工、环境保护、造价管理、信息资料、

		合同管理等方面的过程协调、管理、全方位的相关监理服务工作，并协助办理全过程建设手续直至竣工备案结束。
1.3.2	监理服务期限	<u>759</u> 日历天（以实际开工时间及工期为准）
1.3.3	质量标准	合格。
投标人资质条件、能力、信誉		<p>(1) 资质要求: <u>[监理综合资质]</u>或者<u>[房屋建筑工程监理甲级资质]</u>;</p> <p>(2) 财务要求: <u>2022年至2024年会计师事务所审计的财务审计报告和财务报表(如投标人成立时间不足要求的年份，则提供自成立以来的财务会计报表)</u>;</p> <p>(3) 业绩要求: /</p> <p>(4) 信誉要求: <u>①企业未处于被责令停业、投标资格被取消或财产被接管、冻结和破产状态；没有隐瞒，虚假，伪造等弄虚作假骗取中标行为；不曾因其自身违约或不恰当履约造成与本次招标人之间存在合同终止、纠纷、争议、仲裁和诉讼等行为；本公司没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；②本单位法定代表人（或其委托代理人）签署的《投标诚信承诺书》：我单位及我单位法定代表人以及授权代表人在参加投标过程中严格遵守国家、省、市现行法律法规、规范性文件以及各类管理规定，在本项目招标投标活动中，均不存在，也未参与任何围标串标活动，也不存在以他人名义投标的行为；我单位如被查实在本项目招标投标活动中存在围标串标的或以他人名义投标的，本单位及法定代表人以及授权代表人共同承担法律责任，接受相应行政、刑事及失信惩戒等处罚；我单位如在招投标活动中存在国家、省、市现行规定的失信行为或不良行为的，接受招投标监管部门在指定媒介上的公示，并扣除企业信用分，在公示期间，其他国有投资项目的招标人可以在招标文件中明确拒绝我单位投标；我单位所有企业信息（包括业绩和获奖情况等）以“江苏省公共资源交易经营主体信息库”内的信息为准，并及时维护和更新；我单位投标所使用的诚信库信息均真实有效，无任何伪造、修改、虚假成分（原件扫描件上传至投标文件中）。</u></p> <p>(5) 总监理工程师的资格要求:</p> <p>1) <u>[国家注册监理工程师（房屋建筑工程）]（含）以上；</u></p> <p>2) <u>项目总监需在本单位注册满3个月，应提供与投标人企业签订的劳动合同及投标人以其缴纳的2025年5月—2025年7月的养老保险缴费证明材料（须具有社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章）。如投标人成立时间迟于要求开始的时间，则时间要求为投标人成立时间至截止时间；项目负责人如为已退休人员，需在投标文件中提供退休证和相关劳动关系证明的扫描件；项目负责人不得同时</u></p>

		<p><u>在两个或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。</u></p> <p><u>3) 没有担任任何在监建设工程项目总监。</u></p> <p>(6) 其他主要人员要求：<u>①项目监理机构主要人员要求：项目机构主要管理人员总数（含总监）不得少于12人，其中总监理工程师1名，专业监理工程师不少于5人、监理员不少于6人（安全监理员不得少于1人，监理项目部必须明确一名信息管理员（可兼））。监理机构所有人员均须为本企业在职人员，不得有外聘人员，提供与投标人企业签订的劳动合同及投标人为其缴纳的2025年5月—2025年7月的养老保险缴费证明材料（须具有社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章）原件扫描件上传到投标文件中。如投标人成立时间迟于要求开始的时间，则时间要求为投标人成立时间至截止时间。监理机构人员各专业工程施工时必须常驻现场，一经备案确认原则上不予变更（若由于甲方原因，开工日期延误超过6个月，双方另行协商确定）；②提供投标人为授权委托人缴纳的2025年5月—2025年7月的养老保险缴费证明材料（须具有社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章）。</u></p> <p>(7) 试验检测仪器设备要求： /</p> <p>(8) 其他要求：<u>提供《投标诚信承诺书》，格式详见本招标文件格式中的“投标诚信承诺书（格式）”。</u></p>
1. 4. 2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受，应满足下列要求：
1. 4. 3	投标人不得存在的其他情形	详见总则条款“1. 4. 3”
1. 9. 1	踏勘现场	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织，踏勘时间： 踏勘集中地点： /
1. 10. 1	投标预备会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开，召开时间： 召开地点： /
1. 10. 2	投标人在投标预备会前提出问题	时间： / 形式： /
1. 10. 3	招标文件澄清发出的形式	网上系统以答疑澄清文件发出
1. 12. 1	实质性要求和条件	符合投标人资质条件、能力、信誉要求。
1. 12. 3	偏 差	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许

		<input type="checkbox"/> 允许，偏差范围： / 偏差幅度： /
2.1	构成招标文件的其他资料	《远程不见面开标要求和说明》《无锡不见面开标大厅-操作手册（投标人）》
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	时间： <a href="#">2025年8月27日11:30前</a> 形式：无锡市建设工程网上招投标系统V7.0内提出
2.2.2	招标文件澄清发布时间	时间： <a href="#">2025年8月27日17:30前</a> 形式：无锡市建设工程网上招投标系统V7.0内发出
3.1.1	构成投标文件的其他资料	招标文件的答疑、澄清作为招标文件的组成部分，并具有约束力；当招标文件、招标文件的答疑内容相互矛盾时，若无其他特别说明一般均以最后发出的文件为准。
3.2.1	增值税税金的计算方法	/
3.2.3	报价方式	投标总价。
3.2.4	最高投标限价	<input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 有，建安工程费暂按 <a href="#">118000万元</a> ，最高投标限价： <a href="#">340万元</a> ， <b>招标人期望值=最高投标限价×95%。</b> 投标报价超过招标人期望值的按无效投标文件处理，监理费报价以元为单位，精确到小数点后两位（四舍五入）。 本工程中标人须无条件配合招标人办理施工许可证，相关费用由投标人自行考虑并含在投标报价中。
3.2.5	投标报价的其他要求	/
3.3.1	投标有效期	投标文件截止后90日历天
3.4.1	投标保证金	1. 投标担保的形式：（投标人不按下列要求提交投标担保的，其投标文件无效） <input checked="" type="checkbox"/> 投标保证金（必选项） <input checked="" type="checkbox"/> 银行保函（必选项） <input checked="" type="checkbox"/> 其他形式： <input type="checkbox"/> 保险机构保单（可选项，根据苏发改法规发〔2023〕339号文规定，鼓励招标人使用） <input type="checkbox"/> 担保公司保函（可选项，根据苏发改法规发〔2023〕339号文规定，鼓励招标人使用） <input checked="" type="checkbox"/> 信用承诺（可选项，根据苏政务办发〔2023〕29号文及锡信用办〔2023〕10号文规定，鼓励招标人使用） 2. 投标保证金或投标保函担保金额： <a href="#">人民币6万元</a>

	<p>3. 递交方式和要求：(投标人不按以下要求提供投标担保的，其投标文件无效)。</p> <p>方式 1、采用投标保证金的投标人，应当满足以下要求，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节：</p> <p>投标保证金必须从投标人的基本存款账户汇到招标文件规定的投标保证金账户。</p> <p>账户名称：<a href="#">无锡市公共资源交易中心惠山分中心</a></p> <p>开户银行：<a href="#">平安银行股份有限公司无锡分行</a></p> <p>银行账号：投标人在“招标文件下载页面—保证金信息”查看本标段对应的相关信息。</p> <p>方式 2、采用银行保函方式递交投标担保的投标人，应当满足以下要求，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节。</p> <p>①满足银行规定的申请条件</p> <p>②银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的无条件不可撤销见索即付保函（保函有效期不得早于投标有效期）。保函的保证范围应当包含招标文件投标人须知第 3.4.4 条规定的不予退还保证金的情形。</p> <p>③投标人须在投标文件中上传保函扫描件或电子保函、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函银行的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证）。保函索赔条款中不要求受益人索赔时提供保函原件的，须在投标文件中提供保函核验方式；保函索赔条款中要求受益人索赔时提供保函原件的，保函原件须在投标截止时间前提交给招标人核验和保存，提交地点同开标地点一致，未按时送达的视为未提交投标担保。</p> <p>方式 3、采用保险机构保单方式递交投标担保的投标人，应当满足以下要求，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节：</p> <p>①满足保险公司规定的申请条件和信用要求</p> <p>②企业信用考核结果<math>\geq</math>/分，信用考核结果详见第三章评标办法前附表第 2.3.3 条“投标人市场信用评价评分标准”的规定</p> <p>③保险机构保单必须为已生效的无条件不可撤销见索即付保单（保单有效期不得早于投标有效期），且保险费必须从投标人的基本存款账户缴纳至保险机构，否则无效。保单的承保范围应当包含招标文件投标人须知第 3.4.4 条规定的不予退还保证金的情形。</p> <p>④投标人须在投标文件中上传保单扫描件或电子保单、基本存款账户证明材</p>
--	--

	<p>料以及保险费从投标人的基本存款账户缴纳至保险机构的相关证明资料（包括保险费发票、银行支付凭证）。保单索赔条款中不要求受益人索赔时提供保单原件的，须在投标文件中提供保单核验方式；保单索赔条款中要求受益人索赔时提供保单原件的，保单原件须在投标截止时间前提交给招标人核验和保存，提交地点同开标地点一致，未按时送达的视为未提交投标担保。</p> <p>方式 4、采用担保公司保函方式递交投标担保的投标人，应当满足以下要求，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①满足担保公司规定的申请条件和信用要求</li> <li>②企业信用考核结果<math>\geqslant</math>/分，信用考核结果详见第三章评标办法前附表第 2.3.3 条“投标人市场信用评价评分标准”的规定</li> <li>③担保公司保函必须为已生效的无条件不可撤销见索即付保函（保函有效期不得早于投标有效期），且保函手续费必须从投标人的基本存款账户缴纳至出函机构，否则无效。保函的保证范围应当包含招标文件投标人须知第 3.4.4 条规定的不予退还保证金的情形。</li> <li>④投标人须在投标文件中上传保函扫描件或电子保函、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函机构的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证）。保函索赔条款中不要求受益人索赔时提供保函原件的，须在投标文件中提供保函核验方式；保函索赔条款中要求受益人索赔时提供保函原件的，保函原件须在投标截止时间前提交给招标人核验和保存，提交地点同开标地点一致，未按时送达的视为未提交投标担保。</li> </ul> <p>方式 5、采用信用承诺方式递交投标担保的投标人，应当满足以下要求，否则其投标文件不得进入后续评标入围环节：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①按招标文件附件要求签署投标担保信用承诺书</li> <li>②具有信用服务机构依据《江苏省企业信用评价指引（2023 版）》（苏信用办发〔2023〕8 号文）评定为 AA 级及以上的第三方信用报告（信用报告有效期不得早于投标有效期），并经无锡市信用办审核备案</li> <li>③投标人须在投标文件中上传加盖投标人公章的投标担保信用承诺书和经无锡市信用办审核备案的第三方信用报告。</li> </ul> <p>其他要求：1. 具体在无锡市公共资源交易中心主页通知公告栏中，根据（投标保证金退缴或保函（保单）办理指南）实行；2. （1）以保证金形式提交投标担保的，须将《投标保证金确认函》上传至投标文件制作工具对应的“投标担保情况”模块中，并随投标文件一并提交；（2）以保函（保单）形式提交投标担保的，</p>
--	---

		须将保函（保单）扫描件或电子保函（保单）、基本存款账户证明材料以及保函（保单）手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函机构的相关证明资料（包括保函（保单）手续费发票、银行支付凭证）上传至投标文件制作工具对应的“投标担保情况”模块中，并随投标文件一并提交。保函索赔条款中不要求受益人索赔时提供保函原件的，须在投标文件中提供保函核验方式；保函索赔条款中要求受益人索赔时提供保函原件的，保函原件须在投标截止时间前提交给招标人核验和保存，提交地点同开标地点一致，未按时送达的视为未提交投标担保。3. 开标现场能查到的投标保证金的以开标现场系统审查为准，开标系统内查询不到的或者异常的具体由评标委员在评标阶段进行评审；4. 保证金缴纳截止时间即为投标截止时间。
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	(1) 投标截止后投标人撤销投标文件; (2) 中标通知书发出后，中标人放弃中标项目; (3) 中标人无正当理由不与招标人订立合同; (4) 中标人在签订合同时向招标人提出附加条件; (5) 中标人不按照招标文件要求提交履约保证金。
3.5	资格审查资料的特殊要求	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，具体要求：
3.5.2	近年财务状况的年份要求	<u>2022年至2024年会计师事务所审计的财务审计报告和财务报表（如投标人成立时间不足要求的年份，则提供自成立以来的财务会计报表）。</u>
3.5.3	近年完成的类似项目情况的时间要求	/年 /月 /日至 /年 /月 /日
3.5.5	近年发生的诉讼及仲裁情况的时间要求	/年 /月 /日至 /年 /月 /日
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许
3.7.3(B)	投标文件所附证书证件要求	网上招投标活动中使用的信息（具体包括企业与项目总监的各类资质证书、业绩和获奖情况）以诚信库内信息为准，必须从诚信库内挑选，各相关单位及个人应及时更新、完善诚信库，如未能及时更新和完善，由此造成的不良后果自负；本文件要求的其他证书必须提供彩色扫描件上传至投标文件中。开标时不需要递交原件。
3.7.3(B)	投标文件签字或盖章要求	<u>按招标文件要求</u>

4.1.1	投标文件加密要求	生成加密投标文件
4.2.1	投标截止时间	2025年9月11日上午9:30
4.2.2	递交投标文件地点	无锡市建设工程网上招投标系统V7.0内生成并上传电子投标文件
4.2.3	投标文件是否退还	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，退还时间：
5.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：无锡市公共资源交易中心惠山分中心开标四室（惠山区政和大道209号建设大楼3楼）。 开标当日，投标人仅需在场外任意地点通过无锡不见面开标大厅参加开标会议，并根据需要使用不见面开标系统与现场开标主持人（项目招标人或招标代理）进行互动交流、澄清、提疑以及文件传送等活动。（无锡不见面开标大厅网址： <a href="http://58.215.18.211:2092/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login">http://58.215.18.211:2092/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login</a> ）
5.2(4)	开标程序	开标顺序：详见《远程不见面开标要求和说明》《无锡不见面开标大厅一操作手册（投标人）》
6.1.1	评标委员会、定标委员会的组建	1. 评标委员会组建：5人及以上单数组成； 评标专家确定方式：专家评委从专家库中随机抽取产生。 2. 定标委员会的组建：5人组成；详见本招标文件第三章（评标办法）评定分离。
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数、定标委员会确定的中标候选人数	1. 中标候选人数量：5人（不排序）。2、异议、投诉成立，取消相应中标候选人资格后：重新推荐。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。异议成立，取消相应中标候选人资格后：重新推荐中标候选人。3、投标人或者其他利害关系人对定标结果有异议的，应当在中标人公示期间提出，对定标结果的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。4、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供履约担保而在规定的期限内未能提供的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等不符合中标条件的情形的，招标人按照定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。
7.1	中标候选人、中标候选人公示媒介及期限	公示媒介：交易中心、无锡市公共资源交易中心、江苏省建设工程招标网 公示期限：不少于3日
7.4	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

7.6.1	履约保证金	<p><b>招标人向中标人提供支付担保:</b></p> <p>支付担保的形式: <u>银行保函/保险公司保险单/现金</u>, 支付担保的金额: <u>合同价款的10%</u>。</p> <p><b>中标人向招标人提供履约担保:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>要求, 履约保证金的形式: <u>支票、汇票、本票、保函、电汇等非现金方式缴纳</u>。 履约保证金的金额: <u>合同价款的10%</u>, 中标人在收到中标通知书后, 须在10日内向招标人足额提交履约保证金, 否则招标人可以取消其中标资格。</p> <p><input type="checkbox"/>不要求</p>
9	是否采用电子 招标投标	<p><input type="checkbox"/>否</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>是, 具体要求: 详见无锡市公共资源交易中心网站系统操作手册</p>
10	定标方法	<p>1. 定标方法</p> <p><input type="checkbox"/>价格竞争定标法</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>票决定标法: 直接票决定标法</p> <p><input type="checkbox"/>票决抽签定标法</p> <p><input type="checkbox"/>集体议事法</p> <p><input type="checkbox"/>其他定标方法</p> <p>2. 定标方案: 详见本招标文件第三章（评标办法）评定分离。</p>
11	需要补充的其他 内容	<p>1. 本工程招标严格遵守《电子招投标办法》《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程电子招投标管理办法》《关于开展无锡市建设工程网上招投标工作的通知》（锡建标〔2011〕4号）、《无锡市建设工程网上招投标管理办法（试行）》《关于贯彻落实〈国家发展改革委等部门关于完善招投标交易担保制度进一步降低招投标交易成本的通知〉的通知》（苏发改法规发〔2023〕339号）等有关规定。</p> <p>2. 网上招投标活动中使用的信息（具体包括企业与项目总监的各类资质证书、业绩情况）以诚信库内信息为准，必须从诚信库内挑选，各相关单位及个人应及时更新、完善诚信库，如未能及时更新和完善，由此造成的不良后果自负；本文件要求的其他证书必须提供扫描件上传至投标文件中。开标时不需要递交原件。</p> <p>3. 本项目监理方案为暗标，采用暗标形式，须按下列格式编制，否则视为无效投标文件：技术标内容不得出现彩色文字、标识图形；不得出现投标单位名称、相关人员姓名等能体现有关投标单位信息的提示性标记、文字、语句等。</p> <p>4. 本项目的招标公告和招标文件中的项目负责人指项目总监理工程师。</p> <p>5. 开标时招标人和招标代理按照宣布的开标顺序进行投标文件的解密，请各投标单位及时远程解密。解密时间为60分钟。因投标人网络与电源不稳定、解密</p>

	<p>锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回，因投标人自身设施故障或自身原因导致无法完成投标的，由投标人自行承担后果，视为放弃其投标。</p> <p>6. 特别提醒：投标单位的授权委托人或法定代表人在评标阶段请随时保持通信畅通，在接到招标代理机构的电话通知后必须在 30 分钟内以手机短信、传真等方式解答评标委员会提出的问题，或对评标委员会指出其投标文件中存在的问题予以确认。如投标单位授权委托人或法定代表人没有在规定时间内解答评标委员会的问题，或者没有对评标委员会指出的问题予以确认，将视为投标单位对评标委员会的评审无任何异议，评标委员会依据相关规定做出评审结论，进行后续评审。请投标人准确填写《投标人联系方式登记表》（格式见附件），因联系不畅导致的后果，由投标人承担。</p> <p>7. 异议提出的时间：对招标文件有异议的，潜在投标人或者其他利害关系人应当在投标截止时间10日前提出；对开标有异议的，应当在开标现场提出；对评标结果有异议的，投标人或者其他利害关系人应当在中标候选人的公示期间提出。</p> <p>8. 异议提出的方式：实行网上受理与处理异议，除开标现场的异议外，异议人必须在无锡市建设工程网上招投标系统依法提出异议，否则招标人不予受理，视为无异议。异议联系人：张伟刚、周雪峰、程鸿晴，联系方式：0510-88203985</p> <p>9. 投标文件递交截止时间前，招标人提前进入无锡不见面开标大厅，播放测试音频，各投标人的授权委托人或法定代表人提前进入不见面开标大厅（登录无锡市公共资源交易<a href="http://xzfw.wuxi.gov.cn/ztz1/wxsggzyjyzx/index.shtml">http://xzfw.wuxi.gov.cn/ztz1/wxsggzyjyzx/index.shtml</a>找到“网上不见面开标”模块）并填写投标单位本项目授权委托人姓名及联系方式（手机号码）并保持手机畅通，以便于开评标与中标后的业务联系，收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈，未按时加入开标会议区并完成登录操作的或未能在开标会议区内全程参与交互的，视为放弃交互和放弃对开评标全过程提疑的权利，投标人将无法看到解密指令、异议回复、唱标等实时情况，并承担由此导致的一切后果。</p> <p>10. 本项目为远程不见面开标项目，招标文件中如有不适用于不见面开标模式的内容以“远程不见面开标要求和说明”为准。</p> <p>11. 本项目按照《江苏省国有资金投资工程建设项目招标投标管理办法》（省人民政府令120号）第22条要求，招标人在开标结束后开展评标准备工作。</p> <p>12. 招标人或招标代理机构将在开标结束后通过信用中国（<a href="https://www.creditchina.gov.cn">https://www.creditchina.gov.cn</a>）网站，对所有投标人进行信用信息查询，被列入失信被执行人的，查询结果将交由评审委员会依法评审。</p>
--	---

	<p>13. 根据《关于印发进一步优化营商环境加强房屋建筑和市政基础设施工程招标投标监管的实施意见的通知》（锡建规发〔2021〕3号）有关规定：1) 投标文件有下列情况的，属于重大偏差，按废标处理：①投标文件中提供的证明资料，与各地公共资源交易中心、行政监督部门网站公示的实质内容不一致的；②投标文件中未提交本单位及法定代表人（或其委托代理人）签署的《投标诚信承诺书》的。2) 投标人在招投标活动中存在不良行为的按照文件执行。3) 评标委员会评标时，应对投标人存在投标报价畸形的情况及在招投标活动中的失信行为、不良行为进行评审并写入评标报告。</p> <p>14. 项目负责人缺席答辩或消极答辩（答辩得分低于扣除一个最高分及一个最低分后平均值的60%），均作为递交无竞争力的投标文件处理，上报监管部门，并在“江苏建设工程招标网”等指定媒介上公示1个月，公示期间，其他国有投资项目的招标人可以在招标文件中明确拒绝该投标单位投标。</p> <p>15. 根据江苏省公共资源交易中心《关于开展全省公共资源交易主体信息数据库试点工作的通知》要求，请投标各方主体及时进行省统一主体库注册（主体库注册详见“关于注册江苏省公共资源交易经营主体信息库系统的通知”<a href="http://ggzyjy.wuxi.gov.cn/doc/2025/03/31/4532914.shtml">http://ggzyjy.wuxi.gov.cn/doc/2025/03/31/4532914.shtml</a>）。</p> <p>16. 中标候选人公示期间，招标人有权对中标候选人在定量、定性评审情况前往实地考察并比对核实，中标候选人不得拒绝。若中标候选人、中标人的投标文件中提供资料为虚假信息，一经查实，按照相关规定处理。</p> <p>17. 按照中华人民共和国国务院令（第613号）《中华人民共和国招标投标法实施条例》的第五十五条的规定：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，招标人可以按照定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。</p> <p>18. 招投标监督管理部门：无锡市惠山区住房和城乡建设局，监督电话：0510-83598692。</p> <p>19. 投标文件份数：中标人在领取中标通知书三天内需向招标人提供与投标所报电子文件一致的纸质投标书3份，同时须提供针对本工程的监理大纲（打印一式3份）。</p> <p>20. 本项目实行两阶段评标，评标入围方法采用全部入围法。开、评标活动分两个阶段进行。</p> <p>21. 招标文件的最终解释权归招标人所有。</p>
--	--

## 1. 总则

### 1.1 招标项目概况

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，现对监理进行招标。

1.1.2 招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 项目建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.1.7 工程项目施工预计开工日期和建设周期：见投标人须知前附表。

1.1.8 建筑安装工程费/工程概算：见投标人须知前附表。

### 1.2 招标项目的资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见投标人须知前附表。

### 1.3 招标范围、监理服务期限和质量标准

1.3.1 招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 监理服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量标准：见投标人须知前附表。

### 1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉：

(1) 资质要求：见投标人须知前附表；

(2) 财务要求：见投标人须知前附表；

(3) 业绩要求：见投标人须知前附表；

(4) 信誉要求：见投标人须知前附表；

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

(6) 其他主要人员要求：见投标人须知前附表。

(7) 试验检测仪器设备要求：见投标人须知前附表。

(8) 其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5 款的规定。

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

- (1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，并承诺就中标项目向招标人承担连带责任；
- (2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；
- (3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本招标项目中投标，否则各相关投标均无效。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；
- (3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；
- (4) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (5) 为本招标项目的代建人；
- (6) 为本招标项目的招标代理机构；
- (7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；
- (8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；
- (9) 被依法暂停或者取消投标资格；
- (10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形。

## 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，与招投标有关的语言均使用中文，必要时专用术语应附有中文注释。

## 1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

## 1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人根据需要自行踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 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。

## 1.10 投标预备会

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

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

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

## 1.11 分包

本项目严禁分包。

## 1.12 响应和偏差

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

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

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

# 2. 招标文件

## 2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告（或投标邀请书）；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 委托人要求；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 投标人须知前附表规定的其他资料。

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

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

# 3. 投标文件

## 3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- (1) 投标函（商务）
- (2) 法定代表人身份证明
- (3) 授权委托书
- (4) 联合体协议书（如有）
- (5) 投标保证金
- (6) 资格审查资料
- (7) 其他资料
- (8) 技术文件封面
- (9) 技术标（监理大纲）（暗标）
- (10) 经济标封面

(11) 投标函（报价）

(12) 投标函附录

(13) 监理报酬清单

投标人须知前附表规定的其他资料、评标方案、定标方案中所列出的、投标人具有的材料。

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

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

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

### 3.2 投标报价

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

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

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

3.2.4 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价在投标人须知前附表中载明。

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

### 3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为90天。

3.3.2 在投标人须知前附表规定的有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人将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 投标人必须在投标截止时间前，按投标人须知前附表的规定递交投标担保。

3.4.2 投标人不按本章第3.4.1项要求提交投标担保的，其投标文件无效。

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金。退还方式见投标人须知前附表。

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 资格审查资料（适用于已进行资格预审的）

投标人在递交投标文件前，发生可能影响其投标资格的新情况的，应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，且没有实质性降低。

### 3.6 资格审查资料（适用于未进行资格预审的）

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

3.5.1 “投标人基本情况表”应附投标人营业执照和组织机构代码证的复印件（按照“三证合一”或“五证合一”登记制度进行登记的，可仅提供营业执照复印件）、投标人监理资质证书副本等材料的复印件。

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

3.5.3 “近年完成的类似监理项目情况表”应附中标通知书和（或）合同协议书、委托人出具的证明文件；具体时间要求见投标人须知前附表，每张表格只填写一个项目，并标明序号。

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

3.5.5 “近年发生的诉讼及仲裁情况”应说明投标人败诉的监理合同的相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书复印件，具体时间要求见投标人须知前附表。

3.5.6 “拟委派的主要人员汇总表”应填报满足本章第1.4.1项规定的总监理工程师和其他主要人员的相关信息。“主要人员简历表”中总监理工程师应附身份证件、学历证、职称证、注册监理工程师执业证书和社保缴费证明复印件，管理过的项目业绩须附合同协议书复印件；其他主要人员应附身份证件、学历证、职称证、有关证书和社保缴费证明复印件。

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

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

### 3.7 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。

### 3.8 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，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关设计服务期限、投标有效期、委托人要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件全部采用电子文档，除投标人须知前附表另有规定外，投标文件所附证书证件均为原件扫描件，并采用单位和个人数字证书，按招标文件要求在相应位置加盖电子印章。由投标人的法定代表人签字或加盖电子印章的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字或加盖电子印章的，应附由法定代表人签署的授权委托书。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

## 4. 投标

### 4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标人应当按照招标文件和电子招标投标交易平台的要求加密投标文件，具体要求见投标人须知前附表。

4.1.2 投标文件封套上应写明的内容见投标人须知前附表。

4.1.3 未按本章第4.1.1项要求密封的投标文件，招标人将予以拒收。

### 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递交投标文件。

4.2.2 投标人通过下载招标文件的电子招标投标交易平台递交电子投标文件。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 投标人完成电子投标文件上传后，电子招标投标交易平台即时向投标人发出递交回执通知。递交时间以递交回执通知载明的传输完成时间为为准。

4.2.5 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

### 4.3 投标文件的修改与撤回

在本章第4.2.1项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件。

## 5. 开标

### 5.1 开标时间和地点

招标人在本章第4.2.1项规定的投标截止时间（开标时间），通过电子招标投标交易平台公开开标，本项目采用不见面开标，授权委托人无需到场。

### 5.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：详见《虚拟开标大厅—投标人操作手册》。

### 5.3开标异议

投标人对开标有异议的，应当在不见面开标大厅提出，招标人当场作出答复，并制作记录。

## 6.评标、定标

### 6.1评标委员会、定标委员会

6.1.1评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由有关技术、经济等方面专家组成。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评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 投标人或投标人主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；
- (5) 与投标人有其他利害关系。

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

6.1.4定标委员会的组建：招标人应按本招标文件第三章评标办法中有关定标委员会的组建方式组建定标委员会。

### 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、定标

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

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

6.3.3若经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于3名时，招标人授权评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人，全部入围。竞争性的判断具体方法详见“投标人须知前附表”。

### 6.4中标候选人公示

6.4.1招标人在收到评标报告之日起3日内，按照投标人须知前附表规定的公示媒介和期限公示中标候选

人，公示期不得少于3天。

## 6.5评标结果异议

6.5.1投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人将在收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

6.5.2异议提出的方式：实行网上受理与处理异议，除开标现场外，异议人必须在无锡市建设工程网上招投标系统依法提出异议，否则招标人不予受理，视为无异议。

6.5.3中标候选人公示期间收到相关利害关系人异议、投诉成立的，因异议、投诉导致中标候选人少于招标文件规定的数量时，招标人继续定标还是组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人的具体约定见“投标人须知前附表”。

## 6.6定标

6.6.1定标方法：招标人应按本招标文件第三章评标方法（评定分离）中的所载明的定标方式确定中标候选人。

# 7.合同授予

## 7.1中标候选人公示

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

## 7.2定标结果异议

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

异议提出的方式：实行网上受理与处理异议，除开标现场外，异议人必须在无锡市建设工程网上招投标系统依法提出异议，否则招标人不予受理，视为无异议。

中标候选人公示期间，投标人提出的针对中标候选人以外的异议，无论调查结果是否属实，均不改变评标委员会已确定并公示的中标候选人名单。

## 7.3中标候选人履约能力审查

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

## 7.4确定中标人

按照投标人须知前附表的规定，招标人或招标人授权的评标委员会依法确定中标人。

## 7.5中标通知

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

## 7.6履约保证金

在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的形式、金额和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的或者事先经过招标人书面认可的履约保证金格式向招标人提交履约保证金。除投标人须知前附表另有规定外，履约保证金为中标合同金额的10%。联合体中标的，其履约保证金以联合体各方或者联合体牵头人的名义提交。

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

## 7.7签订合同

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

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

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

# 8.纪律和监督

## 8.1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。

## 8.2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。

## 8.3对评标委员会成员、定标委员会成员的纪律要求

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

## 8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

## 8.5 投诉

8.5.1 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

8.5.2 投标人或者其他利害关系人对招标文件、开标和评标结果提出投诉的，应当按照投标人须知第 2.4 款、第 5.3 款和第 7.2 款的规定先向招标人提出异议。异议答复期间不计算在第 8.5.1 项规定的期限内。

## 9. 是否采用电子招标投标

本招标项目采用电子招标投标方式，见投标人须知前附表。

## 10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

# 第三章评标办法（评定分离法，采用两阶段开评标）

评标方法：本次评标、定标采用“评定分离”方式，评标委员会按本方式中评标方案推荐中标候选人。

## 评标办法前附表

初步评审		
条款号	评审因素	评审标准
1.1.1 (1)	形式性评审标准 (第一阶段)	投标人名称与营业执照、资质证书一致；
		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。
		投标文件格式符合“投标文件格式”的规定
		其他符合招标文件要求
1.1.2	资格评审标准 (第一阶段)	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“投标人须知”第1.4.1项规定
		财务要求符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		总监理工程师符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		监理机构人员符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		其他要求符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定的其他要求
1.1.3	响应性评审标准 (第一阶段)	投标内容符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定
		监理服务期投标函中载明的监理期符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定
		工程质量投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定
		投标有效期投标函附录中承诺的投标有效期符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定
		投标担保符合第二章“投标人须知”第3.4.1项规定；
		暗标符合招标文件有关暗标的要求
		其他要求：无评标办法第3.2.3条所列情形
1.1.1 (2)	形式性评审标准 (第二阶段)	报价唯一只能有一个有效报价
1.1.3 (2)	响应性评审标准 (第二阶段)	①投标报价不低于监理成本或者不超过招标人期望值的；②未改变不可竞争费用项目或费率或计算基础的。
详细评审		
条款号	评审因素	评审标准

1. 2. 1	商务标	详见评标方案
1. 2. 2	经济标	详见评标方案
1. 2. 3	技术标	详见评标方案
2. 3. 4	评标方式、评审因素及评审顺序	<p>1. 评标方式  <input type="checkbox"/>定性评审  <input checked="" type="checkbox"/>定性+定量评审  <input type="checkbox"/>定量评审</p> <p>2. 评审因素:  <input checked="" type="checkbox"/>技术标：监理大纲  <input checked="" type="checkbox"/>商务标：<u>项目监理机构、类似工程业绩、拟投入现场的设备、检测仪器等</u>  <input checked="" type="checkbox"/>经济标：投标报价评审</p> <p>3. 评审顺序：技术标、商务标、经济标。</p>
2. 3. 5	入围下一评审阶段的方法	<p><input checked="" type="checkbox"/>优选法： <input type="checkbox"/>优选比例 %; <input checked="" type="checkbox"/>优选数量 5 名  <input type="checkbox"/>淘汰法： <input type="checkbox"/>淘汰比例 %; <input type="checkbox"/>淘汰数量 名</p> <p><b>第一阶段评审：</b>商务技术文件（包含资格审查文件）评审，评标委员会先评审商务技术文件，进入下一阶段评审的方式按以下约定执行：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 当投标人超过 16 个的，选择商务技术文件得分汇总前 11 名的投标人进入下一阶段评审。</li> <li>(2) 当投标人为 12~15 个（含）的，选择商务技术文件得分汇总前 9 名的投标人进入下一阶段评审。</li> <li>(3) 当投标人为 9~11 个（含）的，选择商务技术文件得分汇总前 7 名的投标人进入下一阶段评审。</li> <li>(4) 当投标人为 8 个及以下的，选择商务技术文件得分汇总前 5 名的投标人进入下一阶段评审。</li> </ul> <p>末位得分相同的投标人同时进入下一阶段评审。当进入本阶段的投标人数量已低于（等于）5 名时，所有有效投标均进入下一阶段评审，但仍应按照招标文件对所有投标文件商务技术文件进行评审，作为招标人定标参考依据。</p> <p><b>第二阶段评审：</b>经济文件（投标报价）评审（仅针对进入第二阶段评审的有效投标文件进行），商务技术标得分不带入第二阶段。评标价偏离评标基准价最少的 5 名（不排序）投标人应当推荐为中标候选人，投标报价相同（或评标价偏离评标基准价的绝对值相同）且影响中标候选人确定的，</p>

		取上一阶段（商务技术文件）排名靠前的投标人推荐为中标候选人。评标基准价的计算方法参照《经济文件（投标报价）评审表》。
2.5.2	竞争性判断	<p>授权评标委员会作出竞争性判断： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p><b>竞争性判断方式：</b>评标委员会成员根据本招标文件规定的评标方案进行评审，确定 5 名中标候选人（不排序），若经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于 3 名时，招标人授权评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人，全部入围，少于等于 1 家时不推荐，重新招标。</p> <p><b>竞争性判断依据：</b>有 <math>\geq 2</math> 家有效投标文件被评标委员会判定为监理大纲得分在该项分值 70%（含）以上的，即认为有竞争性（有效投标文件是指未被评标委员会判定为无效标的投标文件）。</p>

## 评标方案

### 1. 详细评审因素。

对投标文件评审采用定性+定量评审方式。当进入某一阶段（评审因素）的投标人数量已低于（或等于）招标文件规定的5名中标候选人数量时，除投标文件出现无效投标情形外，所有投标文件均应进入下一评审阶段或推荐为中标候选人。

评标委员会根据初步评审的评审标准进行审查，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。初步评审合格的投标人全部进入后续评审。资格审查合格的投标人少于3家时重新招标。

#### 第一阶段评审：

##### （一）技术标评审（监理大纲评审，暗标）（定量评审）

### 监理大纲

招标工程名称：

投标人：

评分项	评审因素	评审内容	分值
技术标 （监理大纲） (10分)	质量控制措施	(1) 质量通病防治措施及关键点控制措施 (2) 工程创优措施 (3) 施工班组到岗出勤率的监理控制措施 (4) 竣工验收、竣工资料和竣工备案管理措施	2分
	进度控制措施	有进度控制的具体方法且对本项目具有可行性	2分
	投资控制措施	有投资控制的具体方法且对本项目具有可行性	2分
	安全文明施工的控制措施	(1) 施工现场危险源的辨识及应急预案 (2) 施工安全管理的控制要素 (3) 安全生产管理制度 (4) 建设工程施工现场作业人员实名制管理措施	2分
	组织协调管理措施	有具体的组织协调管理措施且具有可行性	2分

注：1. 本工程监理大纲采用暗标形式，且不得出现彩色。须在暗标第一章正文前同时上传“暗标目录”，否则由此产生的一切后果由投标人承担；2. 除监理方案中缺少相应内容的评审要点不得分外，投标文件的监理方案各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的70%；3. 投标文件的监理方案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（若出现小数点则通过四舍五入保留到小数点后两位）；4. 监理大纲篇幅适宜，不得超过300页，否则按照无效标处理。

**(二) 资信标评审（商务标评审）**

资信标评审（商务标评审）：采用定量评审（打分）

**商务标定量评审表**

招标工程名称：

投标人：

商务标（资信）：定量评审 36 分

评分项	评审因素	评审标准	评审结论
商务标 (36分)	项目监理机构 (24分)	<p><b>总监理工程师（6分）：</b></p> <p>(1) 拟派总监具备国家注册监理工程师执业资格<math>\geqslant</math>10年且注册专业为房屋建筑工程和市政公用工程的得2分(提供监理工程师执业资格证书及有效期内的注册证书原件扫描件上传至投标文件中，否则不得分)</p> <p>(2) 拟派总监所学专业为土木工程且具有高级及以上技术职称的得2分(所学专业以毕业证书或学历证书为准，专业不符不得分。提供毕业证书或学历证书、职称证书的原件扫描件上传至投标文件中，否则不得分)。</p> <p>(3) 拟派总监具有国家注册一级建造师（注册专业为建筑工程）的得2分(提供有效期内的注册证书原件扫描件上传至投标文件中，否则不得分)</p> <p>上述执业资格证书、注册证书、毕业证书或学历证书、职称证书均以江苏省公共资源交易经营主体信息库内的信息为准。</p> <p><b>监理机构配置（18分）：</b></p> <p>(1) 除总监外，配备1名所学专业为土木工程的国家注册监理工程师（注册专业为房屋建筑工程和市政公用工程）的得1分；具有一级注册建造师（建筑工程）证书的得1分；具有注册一级造价工程师（土建）证书的得1分；具有高级及以上技术职称的得1分。本项最高得4分。</p> <p><b>注：</b>所学专业以毕业证书或学历证书上载明的专业为准，专业不符不得分。提供毕业证书或学历证书、监理工程师注册证书、一级建造师注册证书、注册一级造价工程师证书、职称证书的原件扫描件上传至投标文件中，否则不得分。</p> <p>(2) 除总监外，配备1名所学专业为工业与民用建筑工程的国家注册监理工程师（注册专业为房屋建筑工程和市政公用工程）的得1分；具有一级注册建造师（建筑工程、市政公用工程）证书的得1分；具有高级及以上技术职称的得1分。本项最高得3分。</p> <p><b>注：</b>所学专业以毕业证书或学历证书上载明的专业为准，专业不符不得分。提供毕业证书或学历证书、监理工程师注册证书、一级建造师注册证书、</p>	<u>6</u> 分

	<p>职称证书的原件扫描件上传至投标文件中，否则不得分。</p> <p>(3) 除总监外，配备1名所学专业为给水排水工程的国家注册监理工程师（注册专业为房屋建筑工程和机电安装工程）的得1分；具有注册一级造价工程师（安装）证书的得1分；具有高级及以上技术职称的得1分。本项最高得3分。</p> <p><b>注：</b>所学专业以毕业证书或学历证书上载明的专业为准，专业不符不得分。提供毕业证书或学历证书、监理工程师注册证书、注册一级造价工程师证书、职称证书的原件扫描件上传至投标文件中，否则不得分，否则不得分。</p> <p>(4) 除总监外，配备1名所学专业为工程管理的国家注册监理工程师（注册专业为房屋建筑工程和市政公用工程）的得1分；具有国家注册安全工程师（建筑施工安全）证书的得1分；具有高级及以上技术职称的得1分。本项最高得3分。</p> <p><b>注：</b>所学专业以毕业证书或学历证书上载明的专业为准，专业不符不得分。提供毕业证书或学历证书、监理工程师注册证书、注册安全工程师证书、职称证书的原件扫描件上传至投标文件中，否则不得分；</p> <p>(5) 除总监外，配备1名所学专业为工业与民用建筑的国家注册监理工程师（注册专业为房屋建筑工程和市政公用工程）的得1分；具有高级及以上技术职称的得1分。本项最高得2分。</p> <p><b>注：</b>所学专业以毕业证书或学历证书上载明的专业为准，专业不符不得分。提供毕业证书或学历证书、监理工程师注册证书、职称证书的原件扫描件上传至投标文件中，否则不得分。</p> <p>(6) 除总监外，配备1名所学专业为土木工程的国家注册监理工程师（注册专业为房屋建筑工程和市政公用工程）的得1分；具有高级及以上技术职称的得1分。本项最高得2分。</p> <p><b>注：</b>所学专业以毕业证书或学历证书上载明的专业为准，专业不符不得分。提供毕业证书或学历证书、监理工程师注册证书、职称证书的原件扫描件上传至投标文件中，否则不得分。</p> <p>(7) 除总监外，配备1名所学专业为电气自动化技术的国家注册监理工程师（注册专业为房屋建筑工程和机电安装工程）的得1分。</p> <p><b>注：</b>所学专业以毕业证书或学历证书上载明的专业为准，专业不符不得分。提供毕业证书或学历证书、监理工程师注册证书的原件扫描件上传至投标文件中，否则不得分。</p> <p><b>注：</b></p>
--	--

	<p>1) 以上所有人员均须为投标人企业在职人员，提供2025年5月-2025年7月的社保缴费清单或由有关部门出具的2025年5月—2025年7月的社保缴费证明（投标企业或其分公司缴纳均可）的原件扫描件上传到投标文件中，否则不得分。如投标人成立时间迟于要求开始的时间，则时间要求为投标人成立时间至截止时间。</p> <p>2) 同一人员在各专业中不可兼任。</p> <p>3) 根据建人〔2018〕67号文《造价工程师执业资格制度规定》（2018年7月20日发布）第三十二条规定：根据原人事部、原建设部发布的《造价工程师执业资格制度暂行规定》（人发〔1996〕77号），取得的造价工程师等同于一级注册造价师。</p>	
企业业绩 (2分)	<p>(1) 投标人自2020年8月1日至今（以竣工验收时间为准）监理过单项合同总建筑面积<math>\geq 160000\text{ m}^2</math>的房屋建筑工程业绩，有一个得2分，最高得2分。</p> <p>注：类似业绩有效期以工程竣工验收证明的落款日期至本项目投标截止日计算，建筑面积以竣工验收证明上注明的面积为准。类似业绩要求提供：中标通知书（或者委托人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、监理合同、竣工验收证明材料【竣工验收证明材料上至少应加盖建设单位、设计单位、监理单位和施工单位四方公章（非项目章、科室章），否则视为不符合要求】，以上三份材料缺一不可，三份材料所示工程名称、各相关单位信息和总监理工程师信息等需前后一致，能证明为同一工程，且时间顺序符合建设工程实际。如总监理工程师信息前后不一致，则须提供人员变更证明资料。上述材料均以江苏省公共资源交易经营主体信息库的信息为准。</p>	2分
总监业绩 (2分)	<p>拟派项目总监自2020年8月1日至今（以竣工验收时间为准）监理过单项合同总建筑面积<math>\geq 160000</math>平方米的房屋建筑工程业绩的，有一个得2分，最高2分。</p> <p>注：类似业绩有效期以工程竣工验收证明的落款日期至本项目投标截止日计算，建筑面积以竣工验收证明上注明的面积为准。类似业绩要求提供：中标通知书（或者委托人出具的加盖单位公章的直接发包证明）、监理合同、竣工验收证明材料【竣工验收证明材料上至少应加盖建设单位、设计单位、监理单位和施工单位四方公章（非项目章、科室章），否则视为不符合要求】，以上三份材料缺一不可，三份材料所示工程名称、各相关单位信息和总监理工程师信息等需前后一致，能证明为同一工程，且时间顺</p>	2分

	序符合建设工程实际。如总监理工程师信息前后不一致，则须提供人员变更证明资料。上述材料均以江苏省公共资源交易经营主体信息库的信息为准。	
拟投入现场的设备、检测仪器等 (8分)	工程所需主要检测设备齐全，包括水准仪、经纬仪、回弹仪、激光测距仪、弯沉仪、钢筋位置检测仪、全站仪、GPS 测量仪，提供齐全的得 8 分，少一项扣 1 分，扣完为止（需同时提供购买发票和有效期内的鉴定证书或校准证书原件的扫描件上传至投标文件中，在一年内购买的仪器只需上传发票原件扫描件，发票有效期自本项目招标文件发布首日起向前推算）。	<u>8</u> 分

### (三) 经济标

#### 经济标定量评审表

招标工程名称:

投标人:

经济标(投标报价):

评审项目	评审方法	基准价计算方法
经济标		<p>以进入第二阶段评审且投标报价不超过招标人期望值的有效投标文件的投标报价算术平均值为 A, 最高投标限价为 B, 则: 评标基准价=<math>A \times Q_1 + B \times Q_2</math>, <math>Q_2=1-Q_1</math>, <math>Q_1</math> 的取值范围为 10%, 15%, 20%, 25%, 30%; <math>Q_1</math> 在开标时由招标人代表在开标现场随机抽取确定。</p> <p>评标价偏离评标基准价(绝对值)最少的 5 名投标人应当推荐为中标候选人, 投标报价相同(或评标价偏离评标基准价的绝对值相同)且影响中标候选人确定的, 取上一阶段(商务技术文件)排名靠前的投标人推荐为中标候选人。注: 1. 计算算术平均值 A 时, 若 <math>7 \leq \text{有效投标文件} &lt; 10</math> 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 <math>\geq 10</math> 家, 应去掉其中的两个最高价和两个最低价。</p> <p>2. 评标价偏离评标基准价绝对值最少的 5 家投标人推荐为中标候选人, 投标报价相同(或者评标价偏离评标基准价的绝对值相同)且影响中标候选人确定的, 取第一阶段排名靠前的投标人推荐为中标候选人。</p> <p>3. 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, 但评标过程中的计算错误可作调整。</p>

2. 推荐中标候选人, 评标委员会通过上述评审, 综合各投标人所有评审因素择优推荐 5 名中标候选人名单(少于 5 名全部推荐)。

3. 中标候选人数量, 评标委员会推荐的中标候选人数量为 5 名(少于 5 名全部推荐)。经评标委员会评审, 符合招标文件要求的投标人少于招标文件规定的数量时, 招标人可以重新招标, 也可以授权评标委员会作出是否具备竞争性判断, 如具备竞争性, 可继续推荐中标候选人。竞争性判断的方式在招标文件中明确。评标结果(中标候选人)公示期间, 因异议或投诉导致中标候选人少于招标文件规定的数量时, 招标人继续定标。

**相关格式参考****第一阶段评审汇总表：技术标定量评审表（监理大纲）及商务标（定量评审）（样本）**

招标项目名称：

评审时间：

序号	投标人名称	技术标（监理大纲） 相关评分点得分	商务标（定量评审） 相关评分点得分	总分(技术标 和商务标)	排名	是否进入第 二阶段评审
评标委员会：						
评审专家保留意见						
专家姓名	评审专家对汇总意见持保留意见的情况		专家签名			

**第二阶段评审汇总表：经济标（投标报价）评审（样本）**

招标项目名称：

评标时间：

序号	投标人名称	评标价	评标基准价	评标价偏离评标基准 价的绝对值	是否推荐为中标 候选人
评标委员会：					
评审专家保留意见：					
专家姓名		评标专家对汇总意见持保留意见的情况		专家签名	

## 推荐的定标候选人情况一览表

序号	推荐的定标候选人	原因
1		
2		
3		
4		
5		
序号	未被推荐的投标单位名称	原因

## 中标候选人情况表：

中标候选人名称	投标报价 (万元)	项目负责人	暂估价(万元)		企业业绩(包含项目名称、项目地点、获奖情况等内容)	项目经理业绩(包含项目名称、项目地点、获奖情况等内容)
			工程	材料		

--	--	--	--	--	--	--

中标候选人技术咨询建议：

中标候选人名称	优势	缺点	风险	推荐理由	技术、质量、安全、工期的控制能力

评委签名：

--	--	--	--	--

## 1. 评审标准

### 1.1 初步评审标准

- 1.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。
- 1.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。
- 1.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

### 1.2 详细评审标准

- 1.2.1 项目监理机构人员评审标准见评标办法前附表及评标方案
- 1.2.2 监理单位业绩评审标准见评标办法前附表及评标方案。
- 1.2.3 投标报价评审标准见评标办法前附表及评标方案。

## 2. 评标程序

### 2.1 评标准备（清标）

2.1.1 评标前，招标人应当组织进行下列评标准备（清标）工作，并向评标委员会提供相关信息；采用电子招投标的，应当使用电子交易系统开展评标准备（清标）工作：

- (一) 根据招标文件，编制评标使用的相应表格；
- (二) 对投标报价进行校核；
- (三) 以评标标准和方法为依据，列出投标文件相对于招标文件的所有偏差，并进行归类汇总；
- (四) 核实投标人和项目负责人的资质和资格、经历和业绩、在建工程和信用状况等方面的情况。

招标人应当依据招标文件，采用同样的标准对所有投标文件进行全面的审查，但不对投标文件作出评价。

招标人认为投标人的投标价有可能无法完成招标文件规定的所有工程内容，招标人可以提请评标委员会要求该投标人作出书面说明并提供相关证明材料。

评标准备（清标）工作结束后，评标委员会收到评标准备（清标）报告后方可开始评标；评标委员会要复核评标准备（清标）报告，并承担相应责任。

2.1.2 评标委员会由随机抽取的评标专家组成，人数为5人（含）以上单数。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，具有与评标委员会其他成员同等的表决权。

2.1.3 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。

2.1.4 评标委员会应当根据招标文件规定，全面、独立评审所有投标文件，并对招标人提供的评标准备（清标）相关信息进行复核，发现错误或者遗漏的，应当进行补正。

### 2.2 初步评审

#### 2.2.1 形式性评审

评标委员会根据本章前附表列出的评审标准，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

#### 2.2.2 资格评审

评标委员会根据本章前附表列出的评审标准，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

#### 2.2.3响应性评审

评标委员会根据本章前附表列出的评审标准，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

2.2.4投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，评标委员会应当否决其投标。

(1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误、四舍五入原因的除外；

#### 2.2.5 澄清、说明或补正

在初步评审过程中，评标委员会应当就投标文件中不明确的内容要求投标人进行澄清、说明或补正，澄清、说明或补正按照本章第3.4款的规定进行。

2.2.6 投标文件有下列情况之一的，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：

(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未加盖企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）的；

(3) 投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字），企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书的；

(4) 未按招标文件要求加盖电子印章、电子签名的；

(5) 未按招标文件要求提供投标担保的；

(6) 未按招标文件规定的格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；

(7) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标公告、招标文件要求，资格审查不合格的；

(8) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；

(9) 投标报价高于招标文件设定的**招标人期望值**的；

(10) 同一投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效，按招标文件规定提交备选投标方案的除外；

(11) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的，误期违约金低于招标文件规定的；

(12) 明显不符合技术规范、技术标准的要求；

(13) 投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求的；

(14) 投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的工程验收、计量、价款结算支付办法；

(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；

(16) 电子投标文件与招标文件要求格式不一致而无法导入计算机评标系统；

(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；

- (18) 监理大纲存在明显技术方案错误，或者不符合招标文件有关暗标要求的；
- (19) 经评标委员会认定投标人的投标报价低于成本价的；
- (20) 不同投标人的投标文件内容存在非正常一致的；
- (21) 不同投标人的投标文件错漏之处一致的；
- (22) 不同投标人的电子投标文件由同一台电子设备编制、打包、加密或上传的；
- (23) 不同投标人的电子投标文件由同一投标人的电子设备打印、复印的；
- (24) 不同投标人的投标文件由同一台电脑编制或者同一把数字证书加密锁加密或者同一台附属设备打印的；
- (25) 不同投标人的投标报价用同一个预算编制软件密码锁制作或者出自同一投标人的电子文档；
- (26) 不同投标人从同一个投标单位或者同一个自然人的互联网协议地址下载招标文件、上传投标文件的；
- (27) 不同投标人的投标文件载明的项目管理班子成员出现同一人的；
- (28) 不同投标人的投标文件相互混装的；
- (29) 不同投标人委托同一人投标的；
- (30) 不同投标人使用同一个人或者企业资金交纳投标保证金或者投标保函的反担保的；
- (31) 不同投标人的投标保证金虽然经由投标人自己的基本账户转出，但所需资金来自同一单位或者个人的账户的；
- (32) 不同投标人聘请同一人为其投标提供技术或者经济咨询服务的，但招标工程本身要求采用专有技术的除外；
- (33) 评标委员会认定的其他串通投标情形。
- (34) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。
- (35) 投标报价有算术错误的，评标委员会按招标文件规定对投标报价进行修正，投标人不接受修正价格的。
- (36) 启用投标文件电子文本的项目，投标人因自身原因造成投标文件电子文本无法导入应急开评标系统的，视为放弃投标。
- (37) 技术标（暗标）未按招标文件规定的格式编制。
- (38) 投标文件中提供的证明资料，与各地公共资源交易中心、行政监督部门网站公示的实质内容不一致的；
- (39) 投标文件中未提交本单位及法定代表人（或其委托代理人）签署的《投标诚信承诺书》的。
- (40) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

## 2.3 详细评审

2.3.1 采用定性+定量评审评标方式的，评标委员会根据招标文件规定的评分细则，对投标文件中的各评审

因素进行评审、比较、打分，并推荐中标候选人。

2.3.2 评审顺序第一阶段先评审技术标，再评审商务标（包括资格审查文件），第二阶段评审经济标（仅针对进入第二阶段的有效投标文件进行），具体的评标方式、评审顺序及评审因素见本章前附表。

2.3.3 评标委员会根据评标方案载明的进入下一评审环节的方法，根据各投标文件中相应的评审因素进行评审确定进入下一个评审环节的投标人名单。入围下一评审环节的具体方法见本章前附表。

2.3.4 评分分值计算保留小数点后两位，第三位“四舍五入”。

## 2.4 投标文件的澄清和补正

2.4.1 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的投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

2.4.2 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。

2.4.3 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。

2.4.4 在评标过程中，评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，有可能影响质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，评标委员会应当否决其投标。

## 2.5 推荐中标候选人

评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

2.5.1 评标委员会应当按照投标人须知前附表6.3.2款规定，推荐相应数量的中标候选人。

2.5.2 经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于投标人须知前附表6.3.2规定的中标候选人数量时，如招标人授权评标委员会作出是否具备竞争性判断的，评标委员会应当根据招标文件规定作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。招标人是否授权评标委员会作出竞争性判断以及竞争性判断的方式见本章前附表。

2.5.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

## 3. 评标结果公示

3.1 招标人应当在评标工作完成后的3日内，对中标候选人公示，公示期不少于3日。

3.2 对评标结果的异议的提出和处理，适用《中华人民共和国招标投标法实施条例》第五十四条的规定。

3.3 投标人对评标结果有异议的应当在公示期内提出。因异议或投诉导致中标候选人发生改变的，应当重新公示中标候选人。异议或投诉成立，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。

3.4 评标结果（中标候选人）公示期间，因质疑或投诉导致中标候选人少于招标文件规定的数量时，招标人可以继续定标。

## 定标办法

具体定标方案如下：按照苏建规字〔2025〕4号文《关于在全省国有资金投资房屋建筑和市政基础设施工程项目招标中推进“评定分离”工作的实施意见》执行。

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、定标委员会成员名单、定标标准和方法、中标候选人名单、定标情况等；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。推荐中标人的理由须包含依据定标标准各因素对各中标候选人的比较情况以及综合评价择优推荐中标人的理由。

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。

### 1. 定标委员会的组建

1.1 定标委员会由招标人自主组建。定标委员会由招标人自主组建。定标委员会成员应当符合下列要求：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。

定标委员会成员可以由下列人员组成：

- (1) 招标人（不含代理机构）、项目业主或者使用单位的领导班子成员、经营管理人员；
- (2) 财政性资金投资工程的招标人本系统上下级主管部门工作人员；
- (3) 非财政性国有资金投资工程的招标人母公司、子公司人员；

1.2 各级政府因建设管理需要，成立的长期承担地方国有资金投资工程建设项目的发包人或管理机构（简称“大甲方”）的领导班子成员、经营管理人员和组成“大甲方”的各部门的系统上下级主管部门工作人员。设计类定标委员会成员也可由县（市、区）级以上人民政府规划委员会人员组成。

1.3 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。

1.4 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。

### 2. 定标因素

2.1 招标人可以根据项目概况和自身实际需要，选择项目企业实力【投标报价、评标委员会评标报告以及提出的技术咨询建议、拟派项目管理机构及人员配备情况，项目机构成员专业配置齐全程度及合理性、企业类

似业绩、拟派项目负责人的答辩】等作为定标因素。定标因素及要求参考投标人在投标文件中提供的材料。

定标因素详见以下：

- (1) 投标报价；
- (2) 评标委员会评标报告以及提出的技术咨询建议；
- (3) 拟派项目管理机构及人员配备情况，项目机构成员专业配置齐全程度及合理性；
- (4) 拟派项目总监理工程师答辩：答辩采用书面形式，答辩的内容应结合本项目特点，对拟派项目负责人的综合素质、专业技术水平、项目管理水平等方面进行考核。答辩题目数量为 1 题。由定标委员会针对本项目实际情况现场提出，出题数量为答辩题目数量的 3 倍及以上（答辩题目主要围绕本工程的质量控制要点、投资控制、安全管理及内外部关系协调等方面出题，从中抽取）。定标委员会拟定题目时，应同时明确答案及得分点。采用暗标评审，答辩采用统一的 A4 纸，由招标人及招标代理机构工作人员现场统一发放，答辩时间不超过 20 分钟，具体答辩开始时间现场另行确定。请投标人拟派项目总监携带本人的身份证原件于定标开始时间（待确定定标时间后，招标代理机构以手机短信形式发送到中标候选人授权委托人手机）之前在无锡市公共资源交易中心惠山分中心不见面开标室门口进行集合并签到，若因项目总监未按上述规定的时间、地点参加答辩或未递交身份证原件的，招标人将拒绝其参加项目负责人答辩。注：  
①参加本次答辩的项目总监必须与投标文件中的项目负责人保持一致，若发现不一致的，取消其答辩资格；  
②答辩现场各项目总监须将手机保持关机状态并上交监管人员，一旦发现违规作弊行为，招标人有权取消其答辩资格；③答辩采用暗标形式，项目总监须在指定位置签署本人姓名及所在单位的单位名称全称，其他位置均不得出现能体现投标单位信息的提示性语句或符号。

(5) “信用中国”“国家企业信用信息公示系统”平台查询到的投标人近两年内（以投标截止日当天向前推算）失信行为记录情况。

在同等条件下，择优的相对标准按以下几个方面执行：

(1) 投标报价：以投标人投标文件中的报价为准。投标报价偏离评标基准价的绝对值小于等于 8% 的企业得 N 票，投标报价偏离评标基准价的绝对值大于 8% 的，偏离评标基准价的绝对值小的优于偏离评标基准价的绝对值大的，偏离评标基准价的绝对值相同，以投标报价低的优先；投标报价相同的，则得票数相同；N=5，最优 N 票，其次得 N-1 票，以此类推，排名 N 以后的得 0 票；

(2) 综合评标委员会提供的评标报告综合得分及技术咨询建议，综合评价高的优于评价低的（以评标报告中第一阶段总得分为准）；N=5，最优得 N 票，其次 N-1 票，以此类推，排名 N 以后的得 0 票。

(3) 拟派项目管理机构人员配备情况，以评标委员会对投标人提供的对应于评标定量因素时的打分为准，得分高的优于得分低的。得分相同的，投标人拟派项目管理机构人员的综合素质优的优于一般的；N=5，最优得 N 票，其次 N-1 票，以此类推，排名 N 以后的得 0 票。

(4) 拟派项目负责人答辩内容全面、综合性强、贴合项目实际需求的优于答辩情况一般的，具体打分方法如下：N=5，最优得 N 票，其次 N-1 票，以此类推，排名 N 以后的得 0 票。

1) 满分 100 分，由定标委员会成员根据各项目负责人的答题内容与答辩题目对应采分点的贴合程度各自独立进行打分；

2) 去掉一个最高分，去掉一个最低分后的平均得分作为各项目负责人的答辩最终得分；

3) 以各项目负责人的答辩最终得分情况作为答辩环节的排序依据；

4) 依据无锡市住房和城乡建设局文件《关于印发进一步优化营商环境加强房屋建筑和市政基础设施工程招投标监管的实施意见的通知》（锡建规发〔2021〕3 号文）规定，如投标人在招投标活动中存在项目负责人缺席答辩或消极答辩（答辩得分低于扣除一个最高分及一个最低分后平均值的 60%，评标委员会或定标委员会需进行判定）的属于递交无竞争力的投标文件的不良行为，招投标监管部门在指定媒介上对其公示 1 个月，并扣除其企业信用分 1 分（扣分有效期 6 个月），公示期间，其他国有投资项目的招标人可以在招标文件中明确拒绝该投标单位投标。

(5) 以定标当天招标代理在“信用中国”（仅查询“严重失信主体名单查询”栏）、“国家企业信用信息公示系统”（仅查询“严重违法失信名单”栏）平台查询结果为准，无失信的 N=5，有失信的 N=0。

### 3. 定标方法

3.1 采用票决定标法方式定标，票决时，采取票决晋级入围方式。

3.2 直接票决定标：定标委员会成员根据每项定标因素分别对各中标候选人进行独立评审后进行票决，并确定得票总数最多的为中标人。

3.3 定标方法采用票决定标法，定标委员会成员根据每项定标因素分别对各中标候选人进行独立评审后进行票决，并确定得票总数最多的为中标人。票决宜采取投票法，即各定标委员会成员对所有进入定标程序的投标人根据各定标因素择优排序进行投票，最优的 N 票，其次 N-1 票（不适用于定标因素：投标人或其法定代表人、拟派项目负责人无行贿犯罪记录），以此类推（N 一般不超过 5，排名 N 以后的得 0 票，N=5 时，假设有 A、B、C、D、E 共 5 家中标候选人，由定标委员会成员在针对同一项定标因素票决时，若认为 A 为最优，B、C 并列第二优，D 为第三优，E 为第四优，则此项定标因素的各单位得票数情况为：A 得 5 票，B、C 均得 4 票，D 得 2 票，E 得 1 票）。

3.4 得票数相同且影响中标候选人确定的，可由定标委员会对得票数相同的单位进行再次票决确定排名，总得票数相同时，价低者更优，得票数相同且报价相同的，按照评标报告中第一阶段得分由高到低排名。定标委员会每位成员只能选一名，被选定的得 1 分，未被选定的得 0 分，得分高者居前，依次并据此确定全部中标候选人排序。

### 4. 定标，确定中标候选人

4.1 招标人介绍项目情况、招标及评标有关情况；对投标人或者项目负责人的考察、质询情况；

4.2 招标人可以邀请评标专家代表介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提醒注意事项。

4.3 定标委员会成员有疑问的，可以向招标人或者招标代理机构、评标专家提问。

4.4 定标委员会应当采用招标文件规定的方法，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标人。

## 5. 中标候选人数量

中标候选人数量为 5 名（若评标委员会推荐的中标候选人数或因异议、投诉取消相应中标候选人资格后导致不足 5 人时，按实际数量确定）。

## 6. 特殊情况的考虑

6.1 采用票决定标法，定标委员会成员应当遵循择优与价格竞争的原则，依据招标文件公布的投票规则，独立行使投票权。

6.2 票决采用记名方式并注明投票理由。

6.3 中标候选人公示期间，因质疑或投诉导致中标候选人均不符合招标文件要求的，招标人可以重新组织招标；

6.4 当所有中标候选人均不符合招标文件要求的，应当重新组织招标。

## 7. 中标候选人公示

7.1 招标人应当在定标工作完成后的 3 日内，对中标候选人公示，公示期不得少于 3 日。

7.2 公示内容包括：各中标候选人的名称、排序、投标价格、项目负责人信息、质量、工期、业绩，以及定标时间、定标方法、定标结果、定标理由，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

7.3 中标人公示期间，投标人提出的针对中标候选人以外的异议，无论调查结果是否属实，均不改变评标委员会已确定并公示的中标候选人名单。

## 8. 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。

## 9. 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。

## 10. 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。

#### 11. 签订合同

中标人确定后，招标人应当与中标人在投标有效期内以及中标通知书发出之日起 30 日之内签订合同。招标人应当按照招标文件和中标人的投标文件与中标人订立合同，不得随意变更项目负责人和项目管理机构其他人员，不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

相关参考表式

票决定标选票（第一轮）

招标项目名称：

推荐的中标人名称	
推荐理由：	

定标地点：

年 月 日

定标委员会（签名）：

票决定标选票（第 轮）计票汇总表

招标标段名称：

序号	投标人名称	推荐为中标人 的票数
1		
2		
3		
.....		

定标地点：

年 月 日

定标委员会组长（签名）：

定标委员会成员（签名）：

计票人签名：

监票人签名：

## 第四章合同条款及格式

(GF-2012-0202)

# 建设工程监理合同 (示范文本)

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局

---

## 第一部分 合同协议书

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，各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：XdG-2024-93号地块（龙湖天街）开发建设项目监理

2. 工程地点：位于无锡市惠山区政和大道与惠山大道交叉口西南侧。

3. 工程规模：XdG-2024-93号地块（龙湖天街）开发建设项目为综合单体，总建筑面积219872.76m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积141167.99m<sup>2</sup>，地下建筑面积（含人防）78704.77m<sup>2</sup>。地上建筑包括1栋商业综合体（商业主体5层，局部6层）及塔楼（27层）。建筑物层数（最大）：地上27层，建筑物高度（最大）：99.2米；单跨跨度（最大）：31米；单体建筑面积（最大）：141167.99m<sup>2</sup>；结构类型：除沐光岛区为钢结构外，其余为框剪结构。

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：约118000万元（最终以结算核定价为准）。

### 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，各方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

### 四、总监理师

总监理师姓名：\_\_\_\_\_，身份证号码：\_\_\_\_\_，注册号：\_\_\_\_\_。

### 五、合同价款

合同总价（大写）：\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_）。

包括：

1. 监理暂定总价：\_\_\_\_\_元。

本项目为总价包干合同，固定总价为完成本监理工程服务内容可能发生的各项费用，如工作、生活、交通、通讯、设备（仪器）、劳力、利润等以及所有与监理工作有关的全部费用。在本合同履行期间，各类人员的综合包干单价（不含税）不做任何调整。

## 六、期限

1. 监理期限：监理期限涵盖项目建设准备阶段、施工阶段、验收阶段及保修期，其中施工阶段服务期暂定759日历天（开始时间以实际开工时间为准）。

2. 相关服务期限：

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

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

(3) 保修阶段服务期限自工程竣工验收合格之日起至保修期满。

(4) 其他相关服务期限自结算审计开始至结算审计结束。

## 七、各方承诺

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. 本合同一式捌份，具有同等法律效力，甲方执伍份，乙方执叁份。

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）

开户银行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_



## 第二部分 通用条件

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

## 第三部分 专用条件

### 1. 定义与解释

#### 1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用\_\_\_\_。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：(1) 施工过程中签订的补充协议；(2) 专用条件及附录A、附录B；(3) 通用条件；(4) 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）。

### 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：

1) 项目从监理单位进场至项目商业竣备开业，塔楼酒店精装竣备全过程监理工作（以及项目开工前的配合和取得交付许可后的收尾配合工作），包括但不限于：

①土建工程包含：土方、降水、护坡及临时工程，包括土方及现场临时道路、临时围墙（板）、临时水电、临时大门等临时工程；土方工程、地基基础工程、主体及围护工程、楼地面工程、屋面工程、门窗工程、户内及公区装饰装修及保温幕墙工程，包括总承包和委托人分包及市政配套工程的各项内容；

②安装工程包含：包括室内给水、室内排水、室内采暖、室内煤气、室内电气（含通讯及智能化系统等弱电项目）安装、通风工程、空调工程、电梯工程、智能化、消防，包括总承包和委托人分包工程；

③室外工程包含：包括小区给排水工程、道路工程、消防工程、小区燃气工程、小区电气（含有线电视、通讯及智能化系统等弱电项目）工程、小区电力工程、小区热力工程、中水工程、小区道路工程、小区绿化及园建工程、小区围墙（包括组团围墙、安防）工程、小区配套垃圾站、门岗工程。

上述全过程全专业工程施工阶段、商业开业、集中交房阶段的配合和保修阶段监理的配合查证，以及委托人指定的一些其他现场管理工作。

2) 凡与项目工程施工相关的工作内容，无论上述所列项目全面与否，皆为监理人的监理内容，只要委托人提出，监理人不得以任何理由推脱或拒绝。

3) 本工程监理范围包括但不限于上述范围。委托人有权增加或减少监理范围，监理费用也做相应增减，监理费调减的，委托人有权直接从监理费中扣除且不承担任何责任；监理费调增的，增加的费用由双方另行协商，但乙方不得以该监理费未协商一致或未支付为由拒绝履行相关监理义务。

2.1.2 监理工作内容还包括：委托人的委托，监理人按《建设工程监理规范》(GB50319-2013)的要求负责本工程监理工作，包括前期准备、过程控制、设备采购和监造、以及保修阶段的相关监理服务，并实现监理目标。具体工作内容包括但不限于：

- 1) 协助委托人与承包人编写开工报告，办理开工手续；承包人进场前，监理单位应对照投标承诺派驻项目管理机构人员清单予以实名核对，并报建设单位确认后方可进场。
- 2) 协助委托人确认承包人选择的分包商：①监理人应根据《建设工程质量管理条例》和施工合同约定，对专业分包人资质及相关资料进行审核，并报委托人审批；②监理人在分包人进场前，应对照投标文件和承包合同列明的分包人、项目管理人员清单予以实名核对，对分包人资质、安全生产许可证，营业执照、项目管理组织机构等进行审核，审核合格并报委托人确认后方可进场。监理人应督促承包人和分包人通过实名制管理系统完成登记。如需变更人员，应将拟变更人员的劳动合同、社保证明，报监理人和委托人审核确认，并完成变更登记；③在签订劳务分包合同前，承包人、专业工程分包人应将劳务分包人的资质、拟派驻的主要管理人员等情况报请监理人审核。监理人应根据《建设工程质量管理条例》和施工合同约定，对劳务分包人资质及相关资料进行审核，报委托人备案。
- 3) 参加施工图会审，提出会审意见；
- 4) 审查承包人提出的施工组织设计、施工技术方案、施工进度计划、施工质量保证体系和安全保证体系；
- 5) 督促、检查承包人严格执行工程承包合同，协调委托人与承包人的关系；
- 6) 审核承包人或委托人提供的材料（数量、质量）、复验、确认承包人的施工测量放线成果，按规定做好平行检测与见证取样、抽样等工作；
- 7) 定期主持召开工地例会，并向委托人提交例会记录；
- 8) 协调工地文明安全施工、交通组织、管线保护措施等；
- 9) 审核月度进度款、经质量验收合格的工程量、签证工程款支付申请等，并对变更价款进行审核，提出初审意见；
- 10) 督促承包人按照现行规范、规程、标准和设计要求进行施工，控制工程质量，督促、检查承包人落实安全保证措施和文明施工措施；
  - 11) 组织分项工程、隐蔽工程的检查、验收和工程竣工的初步验收；
  - 12) 督促承包人整理技术档案；
  - 13) 参加工程竣工验收，提出工程质量评估报告；
  - 14) 协助委托人审查工程决算，提出工程决算初审意见；
  - 15) 参与鉴定质量责任；
  - 16) 督促承包人回访，及时处理交验后出现的工程缺陷。
  - 17) 承担质量保修期监理工作，安排监理人员对委托人提出的工程质量缺陷进行检查和记录并对工程质量缺陷原因进行调查分析并确定责任归属，对承包单位修复的工程质量进行验收，合格后予以签认。

18) 监理人在施工阶段需要完成的工作内容：①合同分析，理清各单位之间的权利义务关系，确定施工管理中的关键控制环节；②合同的跟踪管理，加强现场的巡视、验收、记录工作，对合同执行过程中出现的偏差以口头通知、监理工程师联系单、通知单、会议纪要等形式督促责任单位落实整改。对现场变更、签证进行核对和费用审查，提出审查意见，并做好月度工作量报表中工程量的审核。

19) 监理人在竣工结算阶段需要完成的工作内容：①现场踏勘，了解情况，核实结算资料及竣工图的真实性，进行必要的现场测量并形成记录，与承包人核对工程量并报委托人确认。②根据施工图、竣工图及设计变更、现场签证核对工程量并报委托人确认，避免重复计量和虚假计量；③审查技术经济签证并报委托人确认，主要包括不构成工程实体的一些合同外的用工、用料、措施或设计变更不及时和非承包人原因引起的返工费等。④对决算造价进行初步审查，并提出审查意见和明确核减明细，并积极响应委托人针对结算审计提出的配合工作。

20) BIM 建设及智慧工地管理平台的管理工作；

21) 按规定及按委托人要求应由监理单位承担的工作。

## 2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：(1) 本工程建设监理合同文件。(2)、委托人与承包人签订的本工程施工合同文件。(3)、中华人民共和国现行的法律、法令和法规。(4) 本工程设计施工图及设计指定的标准图集、技术规范、试验规程等。(5) 委托人的招标文件、监理人的投标文件及委托人认可的监理实施细则。(6) 中华人民共和国现行的工程勘察设计规范、监理规范、施工验收规范及工程质量检验评定标准，以及江苏省地方颁布的有关建设法规等。

2.2.2 相关服务依据包括：按照国家相关规定要求，并且满足委托人的要求。

## 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：未经委托人书面同意不得更换，如监理人违反的，委托人有权解除本合同且监理人应退还委托人已支付的监理费。

2.3.5 委托人发现项目监理机构人员有以下情形的，有权要求监理人更换，监理人必须立即更换，如监理人不更换的，委托人有权解除本合同且监理人应退还委托人已支付的监理费：

- (1) 接受监理工程项目承包人的任何报酬或者经济利益、请吃、交通工具（包括提供使用及接送）。
- (2) 无故刁难、克扣承包人。
- (3) 在计量和变更工作中弄虚作假。
- (4) 与承包人串通损害委托人利益。
- (5) 工作中擅离职守者，不称职者，考核不合格者。
- (6) 向施工单位介绍施工队伍、推销原材料。
- (7) 其他违法乱纪或不能胜任本职工作的行为。

## 2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：受委托人的委托，监理人按《建设工程监理规范》(GB50319-2013)的要求负责本工程质量控制、安全控制、进度控制和投资控制，以及合同管理、信息管理和协调工作。承担本工程施工全过程及保修期监理工作、并实现监理目标。

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

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：当监理人发现承包人代表不履行职责，或给工程造成损失的，监理人有权向委托人书面建议，经委托人同意要求承包人更换其人员。

## 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：工程形象进度、监理规划、监理实施细则、监理月报、阶段性监理工作总结、监理旁站方案、监理工作总结、监理旁站记录、会议纪要、总监巡视记录等原件各一份，提交时间按照监理规范和行业惯例执行。

## 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 15 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：合同终止后15天内移交所使用的房屋、设备使用权。

## 3. 委托人义务

### 3.6 答复

委托人同意在 15 天内，对监理人书面提交并要求作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：

除需按合同约定承担违约金外，监理人还应承担赔偿金。赔偿金=实际损失×责任比例。责任比例由双方协商确定，未能协商一致的，由委托人确定。赔偿金不足弥补因违约给委托人造成的全部损失和费用（包括但不限于诉讼费、律师费、鉴定费等）的，应当补足。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 5. 支付

### 5.1 支付货币

合同价款（人民币）：监理费用暂定总价为    元（大写：  ）（最终仍需按照第 5.2 条约定的方式进行结算），其中，不含增值税总价为    元，增值税金额为    元，税率：  %。

该费用包括完成合同期内的监理范围全部工作内容的人工费、资料费、各种管理费、税金等全部费用。

非监理人原因导致工程的总工期延期，双方另签补充协议确定监理留驻人员数量，按实结算，单价仍按照“定岗定级”+“季度考评”执行。

### 5.2 支付方式

- 1) 本监理合同无预付款，监理费采用按季度支付的方式付款
  - 2) 合同价款组成：合同价款=监理单价×监理数量×监理服务时长+奖罚金额。
  - 3) 监理费采用按季支付的方式，每季实际支付上一季度应付金额的 95%；项目开业后 6 个月支付结算金额的 98%，项目开业后 12 个月支付结算金额的 100%。
  - 4) 本季度应付进度款中的奖罚金额，按上一季度发生的全部奖罚金额的 100%结算。
  - 5) 奖罚金额的计算方式：新监理模式下，推行所有监理人员入职一个月后进行统一的定岗定级答辩，职级直接对应监理薪酬基数。同一岗位职级 B 考评到手薪资上浮/下浮 10%，为岗位职级 A/C 考评的到手薪资；J1/Z1 岗位职级 B 级考评到手薪资上浮 10%，为 J2/Z2 岗位职级 B 考评到手薪资，以此类推。相应的考核、晋升、淘汰说明见附件《监理考核管理指引》，但最终监理服务费结算总价不得高于合同总价。
  - 6) 各阶段进度款支付，需由监理单位将人员工资明细交由委托人审核。如发现工资低于委托人锁定的标准，则进度款按照工资实际发放情况予以扣减，且对监理人处以一万元/次的罚款。
- 支付方式：90%现金+10%工抵（房源另行确定）
- 注：委托人根据现场监理效果评价支付相应监理费（具体考评办法详见附件），如考评发生违约金，则在相应的付款阶段中扣除；延期支付监理费，利息委托人不承担。付款时，监理人均需提交相应金额的满足委托人财务要求的税金发票。发票付款人按委托人要求填写（外地监理单位应及时到我省、市建设行政主管部门办理好资质检验、备案、注销手续后方可结清尾款）。委托人要求监理人进行外出考察、试验检测、专项咨询或专家评审时，相应费用包含在合同价格之中，委托人不单独支付。

## 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：各方签订合同，监理人提交履约担保后。

### 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：按第 5.1 条约定执行。

6.2.3 附加工作酬金按下列方法确定：/

6.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定：/

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，则按实际建安工程造价，计算实际应支付的监理酬金（监理费）。

### 6.3 解除与终止

合同被提前解除或终止的，按监理人实际完成工作量的比例结算，超付的费用应予返还。

## 7. 争议解决

### 7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交工程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) 提请无锡仲裁委员会进行仲裁。
- (2) 向工程所在地人民法院提起诉讼。

## 8. 其他

### 8.2 检测费用

已包含在合同固定总价中

### 8.3 咨询费用

已包含在合同固定总价中

### 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：监理人应对图纸及所有与项目相关的未公开信息予以保密，未经委托人事先书面同意，不得直接或间接地以任何方式将保密信息披露给任何第三方或用于除为委托人利益之外的任何目的。保密期限为合同终止后三年。

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：同通用条款。

## 9. 补充条款

1. 监理合同总价包括完成所投标段的前期准备、施工及保修阶段监理所需的全部相关费用，且应视为优质监理费用。

2. 委托人只提供监理人办公场所，监理人需自行配备空调等相关设施及家具，费用不再另行支付。监理人员食宿自行解决，工程现场不设食堂及宿舍（除简易休息室之外）。

3. 监理合同总价已包括：监理人员费用、人身保险费、针对本项目投保的建设工程监理责任保险、意外伤害保险、现场费用、交通工具使用费、通信费以及进行平行检测所需的测量费用、法定取费与税金等全部费用。

4. 市建局根据省厅有关文件规定：外地监理企业在我市开展业务，与本市监理企业同样实行信用档案制度，将对监理企业、人员业绩以及违法、违规等不良行为进行认定后，记入监理企业和个人信用档案；并对

承接监理业务的外地监理企业，实施资质核验，外地监理企业在与委托人签订合同前应持中标通知书向无锡市建设局办理资质核验手续，合同签订后进行合同备案，工程竣工验收后，办理受监工程监理业务注销手续。因此，外地监理企业应按上述规定及时到无锡市建设局办理相关手续。

5. 监理必须得到委托人同意才能行使的职权：同意分包工程或指定分包人，停工通知、复工通知、变更设计及与工程造价有关的签证，确认索赔、不可抗力因素引起的费用，预备费和安全文明施工费的使用。

6. 监理工程师必须履行合同规定的职责，如果发生紧急情况，监理工程师认为将造成人员伤亡，或危及本工程邻近财产需立即采取行动时，可以在未征得委托人同意的情况下发布处理紧急情况所必须的指令。

7. 总监不得委托总监代表代理总监工作。监理服务期内，总监应常驻工地。总监未经委托人同意，不得离岗，每月驻地时间不得少于 22 天，擅自离岗的，委托人有权处以 2000 元/天的罚款。

8. 监理工程师离开工地一天以上必须提前 1 天以上以书面报告报总监理工程师同意，报委托人备案。如擅自离开工地者，扣除违约金 1000 元/次，超过三次者，将清退当事人。

9. 在监理工作范围内，监理人应对监理人员进行安全教育并实行人身意外事故保险，监理人员的任何损伤由监理人自行负责。

10. 总监及现场监理机构（具体人员名单见附页）不得擅自更换、调整。若擅自更换总监，或调整现场监理机构的，将视为违约，委托人有权扣除报酬总额 5% 的违约金直至解除合同、责令退场。尽管监理人已经按投标承诺派遣了各类人员，如果委托人认为这些人员仍不足以适应现场需求的，委托人有权要求监理人增派或更换人员，监理人在接到此通知后，应当尽快执行，不得无故拖延，以确保工程建设的顺利进行。

11. 现场施工安全、环保遵照有关规定执行，监理人需配备专职监理工程师负责此项工作，确保本工程零事故、零伤亡，不得隐瞒安全隐患。由于监理原因导致重大安全环保责任事故，监理人承担相应法律责任并扣减监理费 3 万元。

12. 监理工作须在委托人的相关制度框架下开展，并在进场前签订相关的廉政协议。委托人如发现监理人员有以下行为的有权将其清退。（1）接受监理工程项目施工承包人的任何报酬或者经济利益、请吃、交通工具。（2）无故刁难、克扣承包人。（3）与承包人串通损害委托人利益。（4）工作中擅离职守者，不称职者，考核不合格者。（5）其他违法乱纪行为。

13. 监理人必须在进场后一个月内现场备齐仪器设备及办公用品。

14. 由于监理工作失误而造成质量事故、安全事故、质量缺陷、进度延误、未满足质量目标或违反委托方相应的要求等，委托人可根据具体情况，扣除监理违约金，扣款额度不设上限。（1）工程主体不能一次通过质量验收，扣监理费 5000 元/次；（2）监理人员未经批准不得调离监理或从事与本工程无关的其他工作，每发现一人次，扣监理费 500 元；（3）8 小时以外施工未停，监理必须派监理人员巡视或旁站，每发现一人次不随施工巡检，扣监理费 200 元，不随施工旁站，扣监理费 500 元；影响验收处予违约金 1000 元/次。（4）对监理人员考核中，每发现一人次记录不及时、不真实，实测记录没有达到规范的要求，扣 50 元/次；（5）

除监理能提供有效的免责证据或不可抗力因素外，若施工过程中出现国家规定的任何一般质量事故则每次扣监理费 2%；若出现国家规定的任何严重质量事故则每次扣监理费 3%，若出现国家规定的任何重大质量事故则每次扣监理费 5%，委托人可解除监理合同，并有权要求监理人支付相当于合同总金额 20%的违约金，且委托人保留法律诉讼的权利；(6) 对工程质量通病（缺陷）、安全隐患、不文明施工现象不能有效控制，在下次检查中重复出现时，处予违约金 300 元/项；(7) 因非委托人原因造成工期延期或阶段性工期延误，每延误一天扣监理费 500 元（监理能提供有效的免责证据除外），最高扣除当月应付监理费用的 20%，且委托人有权无条件解除合同，扣除未支付的全部监理费，并保留按法律和合同规定进行索赔的权利；(8) 现场安全文明施工存在问题不能得到及时整改，对监理人每次处以罚金 1000~5000 元；(9) 如本工程受到委托人和惠山区质监站质监通报或简报批评工程质量问题，委托人将视情节严重程度对监理人每次处以违约金 1000~5000 元；(10) 监理工程师如在计量和变更工作中弄虚作假，给委托人造成损失的，则每次将从监理费用中扣除损失额的 2%，同时该人员即被替换；未造成经济损失的处予违约金 1000 元~3000 元。由于监理人原因造成工程款、工程量审核错误导致进度款超付的，处予违约金 3000 元/次；(11) 监理工程师严禁向施工单位介绍施工队伍、推销原材料。如有发生，处予违约金 10000 元/次，并将该监理人员清除出场；(12) 委托人对监理人员到岗情况进行考核，①如发现总监到岗情况未达到标准的，每次处予违约金 2000 元，如超过 5 次将扣除监理费的 10%，直至解除合同，造成损失的由监理方承担。②专业监理工程师应到位期间，未经委托人同意，考核发现未达到标准的，每人次处予违约金 2000 元，超过 5 人次的，将处予合同金额 5%的违约金，直至解除合同；(13) 本工程所有监理人员不得同时兼任其他工程的监理工作，一经发现，将视为违约，扣除合同价的 10%作为违约金，直至解除合同；(14) 监理必须对现场签证、承建商提出的设计变更、委托人发出的设计变更、设计院出具的设计变更、委托人为加快进度和现场文明而签发的指令等等的真实性和准确性负责，一旦发现监理工程师确认的结果超出工程实际工作内容或工程量超出实际工程量，将对监理处以超出部分费用两倍的违约金；监理工程师确认的结果少于工程实际工作内容或少于实际工程量，减少部分费用不能冲减超出部分费用。

15. 监理组应服从委托人指令，按时完成委托人安排的任务，向委托人提交委托人要求的各类报表、目标控制方案及工程记录材料，对项目的管理做好事前管理，向委托人提出合理化建议，协调好施工现场及设计图纸中的问题及矛盾。如因项目实际进度需增加监理人员，监理人应无条件响应委托方的要求。委托人对不称职的人员视情况给予处理，对监理人进行经济处罚。

16. 项目交付后至少有一名监理人员常驻现场直至委托人项目管理部撤销后。

17. 质量保修期间，监理单位应安排监理人员对委托人提出的工程质量缺陷进行检查和记录，对承包单位进行修复的工程质量进行验收，合格后予以签认。

18. 监理服务期内不计算其他任何附加的监理费用。

19. 本招标项目为固定总价包干合同，最终结算监理费=监理范围内所有工程最终审定造价（指结算审计报告上的审定价）-累计违约金-累计考评扣款（计算结果保留小数点后两位）。

20. 委托人每月对监理人组织管理、进度控制、质量控制、安全文明生产管理、成本控制、资料管理的六项工作进行考评，具体考评内容按照《监理工作月考评管理办法》《惠山经开区建设项目现场管理规定》。按照考评结果监理人将承担如下违约责任：

①若当月考评不合格，当月监理进度款不予发放。监理人必须组织监理项目部全体成员进行原因分析，查找问题，对扣分项提出整改措施，并将整改情况书面报送委托人备案。监理人不整改或整改不力的，委托人有权对其处以合同价款 1% 的违约金；

②若连续两个月考评不合格，监理人必须在 5 个工作日内提交书面的深刻检讨报告及强有力的改进措施且委托人有权对其处以合同价款 3% 的违约金并有权要求监理人撤换相关监理人员。监理人未提交书面检讨报告或整改不力的，委托人可额外对其处以合同价款 2% 的违约金。

③若连续三个月考评不合格或当月考评不合格且过半考评不合格的（第四次考评开始统计且考评不合格次数超过考评次数一半时），委托人有权对监理人处以合同价款 5% 的违约金，并要求撤换总监理工程师或主要监理人员，或者要求解除合同。

④上述条款若与违约责任约定有冲突的，违约责任按更严格条款执行。

注：上述 7~20 条违约扣款内容如与合同附件 4、附件 5 约定的违约扣款规定有不一致的，违约责任按更严格条款执行。

10. 需要调整的合同条款（如需修改，在本条进行约定，但不得违背合同主要条款约定的实质性内容）。

## 附件一：

### 监理机构人员配置表

附件二：

## 廉政承诺书

委托人（全称）：\_\_\_\_\_

监理人（全称）：\_\_\_\_\_

项目名称：\_\_\_\_\_

为认真贯彻中央精神和省、市关于干部廉洁自律的各项规定，强化重大项目党风廉政建设内容，加强工程建设中的廉政建设和确保工程建设的顺利进行，规范工程建设项目各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、企业和职工的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规，特订立本廉政建设、工程质量及进度、安全及其他责任承诺书。

### 第一条 各方的责任

（一）应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设、施工安装和市场活动等有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）严格执行建设工程项目承发包合同文件，自觉按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反工程建设管理、施工安装的规章制度。发现对方在业务活动中违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

### 第二条 委托人的责任

委托人的领导和从事该建设工程项目工作人员，在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向监理人索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费及中介费等。不准于监理人进行借钱、借物等财务活动。

（二）不准在监理人报销任何应由委托人或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示和接受监理人为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的监理人宴请、庆典和健身、娱乐等活动。不得在监理人公司中兼职或入股接收分红。

（五）不准向监理人介绍或为配偶、子女、亲属参与同委托人项目工程施工合同有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向监理人推荐和要求监理人购买项目工程施工合同规定以外的材料、设备等。

（六）纪检监察室将对建设工程项目发包合同规定的工程进度和预付工程款实行监督。

### 第三条 监理人的责任

应与委托人保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，尤其是有关建筑施工安装的强制性标准和规范，并遵守以下规定：

- (一) 不准以任何理由向委托人、相关单位及其工作人员赠送礼金、有价证券、贵重物品和回扣、好处费、感谢费及中介费等。不准与委托人、相关单位及其工作人员发生任何经济活动。
- (二) 不准以任何理由为委托人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。
- (三) 不准接受或暗示为委托人、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。
- (四) 不准以任何理由为委托人、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、庆典、健身、娱乐等活动。不准邀请和接收委托人、相关单位或个人组织在本公司兼职和入股。
- (五) 自觉接受委托人纪检监察室对建设工程项目承包合同规定的工程进度和预支工程款施行监督。
- (六) 不准监理人把物资采购、经济矛盾带给委托人。

#### 第四条 违约责任

- (一) 委托人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和公司纪检监察工作制度、管理人员廉洁从业若干规定办理；给监理人单位造成经济损失的，应予以赔偿。
- (二) 监理人工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限上报监理人主管部门和上级纪检监察机关；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给委托人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 本责任书作为工程施工合同的附件，与工程施工合同具有同等法律效力。经各方签署后立即生效。

第六条 本责任书的有效期为各方签署之日起至该工程项目竣工验收合格结完工程款为止。

第七条 所有参与本公司项目的监理人其行为均被记录在公司内部的信用档案中，凡是信用等级不合格的单位将被拒绝参与本公司今后组织的任何工程项目的招标活动。

第八条 工程中若监理人违反本承诺书的规定，一经发现并确认，将免除其经非正规方式所获得的所有好处并对其进行处罚，处罚金额为合同总价的千分之二。

委托人名称：（公章）

监理人名称：（公章）

委托代理人：（签字）

委托代理人：（签字）

年 月 日

年 月 日

附件三：

## 工程监理安全协议书

项目名称：\_\_\_\_\_

工程建设单位（委托人）：\_\_\_\_\_

监理单位（承包人）：\_\_\_\_\_

为了切实贯彻和落实《中华人民共和国安全生产法》和《建设工程安全生产管理条例》及有关政策的相关规定，遵照“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，确保本工程目标建设的顺利实现，各方就 XDG-2024-93 号地块（龙湖天街）开发建设项目监理的安全管理责任达成以下共识，特签订本协议书，供各方共同遵守：

### 1. 安全管理的目标：

- (1) 防止和避免发生监理人员及所监理项目的施工人员发生人身伤亡事故。
- (2) 防止和避免所监理工程项目发生直接经济损失达 5 万元以上的机械设备、交通和火灾事故。
- (3) 防止和避免所监理工程项目发生重大环境污染事故、人员中毒事故和重大垮塌事故。
- (4) 防止和避免所监理工程项目发生重大的工程质量事故。
- (5) 防止和避免所监理工程项目发生性质恶劣、影响较大的安全责任事故。

### 2. 委托人的安全管理责任

(1) 委托人应按照国家有关规定在各项施工合同中单独计列安全文明措施费用，并及时支付，为承包人履行施工安全责任提供必要的资金。

(2) 委托人有责任检查、监督和协调工程现场的安全、社会治安、消防、防汛和防灾、抗灾等工作，并及时发布有关安全的各种指示。

(3) 委托人设立安全管理专职人员，统一筹划、管理和协调工程现场的安全工作。

(4) 委托人负责与当地政府有关部门协商，在有条件的工程建设地对工程现场实行封闭管理，以避免外界的干扰或施工对外界人员的影响。

(5) 委托人积极与有关职能部门联系，积极配合施工单位搞好消防和治安保卫工作。

(6) 委托人负责督促监理人在每年汛前及汛期组织有关单位进行防汛检查，并负责统一指挥和协调工程现场的防汛抗灾工作。

(7) 委托人负责督促监理人做好冬季三防，雨季三防工作。

### 3. 监理的安全管理责任

(1) 在承包人施工、完工及修补缺陷的整个合同履行过程中，监理应严格遵守国家有关安全生产的法律法规，必须执行工程建设强制性标准，按合同规定履行其安全生产的监理职责。

监理人的主要负责人依法对其监理的工程项目的安全生产承担监理责任。

(2) 监理人授权的工程总监理工程师，应当由取得相应总监资格的人员担任，并对工程项目施工方法和作业的安全性、可靠性、稳定性以及施工区域的安全生产负有监理直接责任。

(3) 主持召开安全生产专题会，定期不定期地组织安全检查，针对施工承包人的违章行为、安全隐患和发生的安全事故，有权给予口头警告、发出书面整改，直至责令停工，并根据本协议和项目法人的有关规定进行处罚。

(4) 总监及其监理工程师应检查监督承包人对列入施工合同的安全生产措施费的使用，确保该费用能够用于施工安全防护用具和设施的采购和更新、安全施工措施的落实，安全施工条件的改善，未挪作他用。

(5) 总监及其监理工程师应当关注施工安全管理体系的建设，督促承包人贯彻国家有关安全生产的法律法规，建立、健全安全管理机构，落实安全生产责任制，建立安全生产规章制度，制定安全操作规程。并组织对施工机械、安全防护用品、消防器材等主要设备进行检查验收。

(6) 总监及其监理工程师必须严格执行工程建设强制性标准。在审查承包人提交的施工组织设计、特殊作业、危险作业、大型施工项目、分部分项工程或单项工程施工方案时，必须对施工安全措施进行认真地审查和评价。对违背安全生产的施工程序、施工方法以及不能保证工程安全和施工安全的措施不予批准。

施工组织设计的安全措施应包含（但不限于）以下内容：

- a. 防止基础开挖坍塌事故措施；
- b. 防止高空坠落事故措施；
- c. 防止缺氧窒息或有害气体逸出事故措施；
- d. 防洪和安全度汛措施；
- e. 防止触电电击事故措施；
- f. 防止火灾事故措施；
- g. 防止机械设备对人体的伤害措施；
- h. 防止行车交通事故措施。

(7) 总监及其监理工程师应重视对总包、分包单位的安全生产许可证、特种作业人员上岗证的审查，加强对施工现场的巡视、检查或旁站监理。在实施监理过程中，发现承包人的施工人员正在从事未经批准的施工程序和方法，可能造成工程质量问题、或可能给施工安全带来危害的作业的，应当立即制止；发现施工现场存在安全隐患的，应及时通知承包人进行整改；情况严重的，应当要求承包人暂停施工；承包人拒不整改或不停止施工的，应及时向委托人报告。

(8) 总监及其监理工程师应当督促承包人健全机电设备管理机构和落实专业人员的配置，检查承包人施工设备的安全管理工作。

(9) 文明施工是安全生产的重要环节。总监及其监理工程师在进行施工区域检查时，应将文明施工列为重点内容。督促承包人搭建的临时建筑物符合安全要求；危险部位应设置有符合标准规定的安全警示标志和安全警戒；施工现场的材料堆放有序，设备停放整齐，通风、供风、供电管线一致，照明充足，施工道路平整、场地无积水、排水通畅、工作场地整洁；为安全生产创造条件。

(10) 总监及其监理工程师在施工区域进行检查时，应当特别加强对施工通道（包括 排架、栈桥、护栏、

警示标志等）的检查，发现安全隐患，应责令承包人采取必要的安全措施（包括安全网、防护网、防护墙，安全保护和防护器具等）。

（11）总监及其监理工程师应负责对承包人管辖范围内的消防、防汛和防灾、救灾等工作进行定期或不定期的安全检查，督促承包人健全安全管理机构、人员到位，相应设施、器材、物资落实；发现问题，应指导承包人纠正。

（12）由于监理人违章指挥或过失行为导致事故的，由监理人承担全部责任。监理人员发生因工伤亡事故，应当按照国家有关伤亡事故报告和调查处理部门的规定，及时、如实地向建设行政主管部门和负责安全生产监督管理的部门报告。

施工现场发生生产安全事故后，总监及其监理工程师应协助承包人分析原因，总结教训，提出防止类似事故的措施，避免该类事故的重复发生。

4. 工伤事故及保险 在合同实施期间，监理人或其总监应为其雇用的所有人员投保人身意外伤害险及设备险。委托人应督促各参建单位为所属的员工投保人身意外伤害保险和设备险。

#### 5. 法律责任

（1）委托人有违反本协议书责任行为，按照《建设工程安全生产管理条例》的规定限期改正，造成重大安全事故，构成犯罪的，对直接责任人员，依照刑法有关规定追究刑事责任；造成损失的，依法承担赔偿责任。

（2）监理人有违反本协议责任行为，按照《建设工程安全生产管理条例》的规定限期改正，直至停业整顿。造成重大安全事故，构成犯罪的，对直接责任人员，依照刑法有关规定追究刑事责任；造成损失的，依法承担赔偿责任。

本协议书作为工程监理合同的附件，与工程监理合同具有同等法律效力。经各方签署后立即生效。

本协议书的有效期为各方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

委托人名称：（公章）

监理人名称：（公章）

委托代理人：（签字）

委托代理人：（签字）

年 月 日

年 月 日

**附件4：监理工程工作职责及内容**

## **监理单位职责**

### **1 项目监理机构**

1.1 监理人应组建满足工程监理及相关服务工作需要的项目监理机构，向委托人报送委派的总监理工程师及项目监理机构主要人员名单。

1.1.1 在服务期限内，项目监理机构人员应保持相对稳定，以保证服务工作的正常进行。监理人可根据工程进展和业务需要对项目监理机构人员做出合理调整。若更换现场监理人员，应以相当资格与技能的人员替换。其中，更换总监理工程师须提前7日向委托人报告，经委托人同意后方可更换。同时监理单位应提前对所建团队充分考察，对安排人员要符合委托人要求，不得随意调换，本项目对人员离职率进行考核，超过20%将对监理单位进行2000~50000元处罚。

1.1.2 如果监理人员存在以下情况之一，监理人应及时更换该监理人员：

- (1) 严重过失行为；
- (2) 违法或涉嫌犯罪；
- (3) 不能胜任所担任的岗位要求；
- (4) 严重违反职业道德；
- (5) 出现《附件：新监理模式考评管理指引》中需要更换的情况。

### **2 认真履行职责**

2.1 监理人履行合同义务期间，应遵循监理职业道德准则和行为规范，严格按法律法规及标准提供服务。

2.1.1 在委托服务范围内，委托人和承包人提出的任何意见和要求，监理人应及时拟定处置意见，再与委托人、承包人协商确定。委托人与承包人之间发生争议时，监理人应根据自己的职责与委托人、承包人进行协商。

2.1.2 当委托人与承包人之间的争议提交仲裁机构仲裁或人民法院审理时，监理人应当如实提供有关证明材料。

2.1.3 监理人可在授权范围内对委托人与第三方签订合同中规定的第三方义务提出变更。如果变更超过授权范围，则这种变更须经委托人事先批准。

在紧急情况下，为了保护财产和人身安全，监理人所做的变更未能事先报委托人批准时，事后应尽快通知委托人。

在监理过程中如果发现承包人的人员工作不力，监理人应要求承包人调换有关人员。

### **3 工程监理及相关服务报告**

3.1 监理人在履行合同义务期间，应按协议书和专用条件中约定的内容、时间和份数向委托人提交工程监理及相关服务的报告。

## 监理单位工作内容

### 1. 监理服务范围

工程监理范围：按委托人提供的设计施工图说明、设计交底纪要、设计变更及技术核定单、施工合同、监理合同所明确的范围进行监理工作：

1.1、土建工程包含：土方、降水、护坡及临时工程，包括土方及现场临时道路、临时围墙（板）、临时水电、临时大门等临时工程；土方工程、地基基础工程、主体及围护工程、楼地面工程、屋面工程、门窗工程、户内及公区装饰装修及保温幕墙工程，包括总承包和甲方分包及市政配套工程的各项内容；

1.2、安装工程包含：包括室内给水、室内排水、室内采暖、室内煤气、室内电气（含通讯及智能化系统等弱电项目）安装、通风工程、空调工程、电梯工程、智能化、消防，包括总承包和甲方分包工程；

1.3、室外工程包含：包括小区给排水工程、道路工程、消防工程、小区燃气工程、小区电气（含有线电视、通讯及智能化系统等弱电项目）工程、小区电力工程、小区热力工程、中水工程、小区道路工程、小区绿化及园建工程、小区围墙（包括组团围墙、安防）工程、小区配套垃圾站、门岗工程。

1.4、项目范围内委托人委托的其他零星工作。

1.5、配合相关单位在建设单位规定时间内完成本工程的监理场内招标及备案手续。

1.6、配合建设单位完成工程相关的一切验收手续。

### 2. 监理工作内容

服务内容包括质量控制、进度控制、安全和文明施工控制、信息资料管理、施工各方关系协调及协助委托人进行投资控制，合同管理等。具体要求如下：

#### 2.1 工程进度及质量管理

2.1.1 编制有针对性的监理规划和监理实施细则，并经委托人审核批准。对施工单位施工过程和施工质量采用旁站、巡视、平行检验方式进行监理监督，对违反设计图纸及设计变更资料、违反建筑工程施工质量验收标准的行为及时制止和提出改正意见。按施工程序，对工序进行逐一验收。

2.1.2 审核施工单位的施工组织设计和施工方案，并向委托人提出审核意见报告。督促施工单位修改完善施工方案，施工前督促施工单位做好施工交底。核实并签发施工必须遵循的设计要求、采用的技术标准、技术规程规范等质量文件。

2.1.3 审批工程项目单位工程、分部分项工程和检验批的划分，并依据监理规划分析、调整和确定质量控制重点、质量控制工作流程和监理措施，制定质量控制的各项实施细则、规定及其它管理制度。

2.1.4 熟悉施工图，参加设计交底会议，提出相关建议或意见。

2.1.5 检查督促承包人建立健全适合于本工程的质量管理体系，并能切实发挥作用，督促承包人进行全面质量管理工作。

2.1.6 协助委托人移交与项目施工有关的测量控制网点；审查承包人提交的测量实施报告，并依据监理规范要求检查和复核有关测量成果。

2.1.7 按现行规范和标准，对设计图纸中的疏漏或不足，事前提出建议性意见。按建委相关文件要求范围，检查和审核委托人及施工单位供应的建筑材料的质量合格证或质量保证书，检查和审核委托人及施工单位供应的建筑材料、设备进场资料，按规定分批、按比例见证取样送检，旁站监督试验，及时提出检查和审核情况报告，并填写材料、设备允许使用手续。

2.1.8 组织工程竣工预验收，组织对分部分项工程进行验收，按《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2019）及相关的施工质量验收规范，对工程整体施工质量进行验收，提出工程施工质量评价报告及监理工作总结。

2.1.9 审查施工单位整理的工程竣工资料，督促施工总包按时通过城建档案馆验收，竣工资料按档案馆时限要求和资料管理规程所要求的标准移交，并配合委托人完成竣工备案各项工作。

2.1.10 审查承包人自建的试验室或委托试验的试验室；审查批准承包人按合同规定进行的材料、工艺试验及确定各项施工参数的试验。

2.1.11 根据委托人的工期目标，编制工程控制进度计划；审核施工单位编制的项目施工综合进度计划（总进度计划）和季度、月度计划及周生产平衡计划，并着重对工程管理、施工技术、人力配置、机械设备、周转材料等措施进行审核。建立施工进度计划完成情况台账，督促施工单位完成施工计划。督促施工单位对工程建设资金专款专用。

2.1.12 每月5日前向委托人提交上月监理工作月报（含工程质量状况，进度完成情况，文明施工情况及相关数据分析等），提供次月监理工作重点和难点的控制计划。组织每周生产协调会，并做好会议纪要。向委托人报告上周监理工作情况和下周监理工作计划。每个监理工程师和监理员都应做好监理日志，按月装订成册，提交委托人查阅。

2.1.13 每月23日对施工单位报送的上月度完成量（应附有该完成量的工序报验审批表、照片等）涉及的工程形象进度进行审核，作为委托人支付施工单位进度款的依据。对现场产生的签证和收方进行审核并报委托人确认。

2.1.14 每月25—30日期间组织对现场进行施工质量及安全文明施工、对施工单位与工程同步资料的整理和竣工图与工程同步绘制的情况分别进行专项检查，检查结果以评分和照片的形式进行张榜公布，并在月度生产会上进行优劣点评。监理公司有权根据施工合同的约定在审批月度完成量时提出相应处罚要求。

2.1.15 在建筑施工安全检查标准（JGJ59-2011）和当地有关安全文明施工相关文件基础上，拟定出针对本项目的具有操作性的管理措施并执行。

2.1.16 代表委托人对永久工程设备及主要零部件的生产质量和进度等进行监督、管理、控制和协调。代表委托人组织永久工程设备出厂验收。

2.1.17 记录和整理安装调试中发现的设备制造缺陷和质量问题，提出处理建议，协助委托人与供货单位谈判交涉。代表委托人协调设备供货人与承包人之间的关系。

2.1.18 依据工程项目的施工总进度计划，协助委托人编制永久工程设备采购招标进度计划，对采购计划进度进行监督与控制。

2.1.19 核查永久工程设备实际到货进度是否符合采购合同要求和工程进度要求，必要时，应向委托人提出设备到货进度的调整意见。

2.1.20 深入理解龙湖集团质量管理检查办法、进场材料管理办法、安全文明施工管理办法等龙湖制度并配合业主进行日常检查及跟进整改，每日进行整改情况汇总、统计及汇报。

2.1.21 建立检验批验收台账记录，建立材料进出场合账检查记录，以备委托人复查。

2.1.22 按照参与龙湖天街项目第三方实测实量规则进行实测实量，建立实测实量台账，以备委托人复查，抽查比例不少于全部实测数据的 30%，偏差率不得大于 5%。

2.1.23 隐蔽工程必须旁站，旁站记录齐全；监理日志真实可靠，有电子图片保存。

2.1.24 对关键工艺控制到位，对影响结构安全、功能、观感的节点做法有合理化建议和管控措施；按照《龙湖天街项目工程样板点评带路一览表》中的相关规定，组织有关样板工程点评，形成会议纪要。

2.1.25 协调总分包工作面移交，对各总分包单位工作的完成情况进行检查记录。

2.1.26 督促总分包单位按时提交各自的成品保护方案，审查并提出合理化建议，严格按照甲方、监理审批通过方案督促检查，形成检查记录。

2.1.27 监理人应按照附件：《新监理模式考核评价指引-2021版》文件严格执行日常监理管理动作并保障落地。

## 2.2 安全文明施工管理

2.2.1 依照《建筑施工安全检查标准》（JGJ59-2011）和当地有关文件，负责对施工现场的安全文明施工随时进行监督检查；一旦发现安全文明施工方面的问题，立即责令施工单位整改；每月进行一次安全文明施工大检查，记入月度检查评比记录；对施工单位整体施工过程的安全文明施工作出评价。

2.2.2 监理人应按照《安全监理规程》的要求，对进场人员、大型设备、防护等进行监理。

## 2.3 工程保修期

对施工单位保修范围的工程项目进行跟踪，对发现的问题督促实施保修。

2.3.1 协助委托人与施工单位签订保修协议。

2.3.2 制订保修阶段工作计划。

2.3.3 定期检查项目使用和运行情况。

2.3.4 现场检查和记录工程质量缺陷，对缺陷原因进行调查分析并确定责任归属，下达指令要求承包人进行修复。

2.3.5 审核质量缺陷修复方案，监督修复过程并进行验收。

2.3.6 审核签署修复费用，并报委托人批准支付。

2.3.7 整理保修阶段的各项资料。

2.3.8 积极配合交房期间各种检查、维修工作。

## 2.4 信息管理及材料管理

2.4.1 在工程实施阶段依据相关规范规定进行信息管理、沟通协调管理等其他工作。监理资料归档应该准确、真实、规范、齐全，收发文及时、准确。

2.4.2 负责检查、检测并确认材料、设备、成品和半成品的质量、数量及品牌，对所有进场材料做验收工作，对每个批次进场的材料的品牌、质量、数量做验收工作。负责对施工现场使用材料的全过程管控。同时做好材料进场、检验、封样台账，以备甲方检查。

2.4.3 各种技术资料的审核流转要及时，施工资料及时催促、收集、审核。

2.4.4 做好监理例会和专题会议纪要，要规范、及时、齐全。

2.4.5 工程技术变更程序正确、经济合理、会签认真及时，签证依据正确、真实有效，建立完整台账及过程监控记录。

2.4.6 负责总分包单位资料审查，审查要认真、及时，资料完整。

资料名称	月周日计划确认 资料等	年度计划、专项方案、分包施 组及竣工图等	总包施组等	总包竣工图、竣工资 料等
审查期限	1d	3d	7d	15d

## 2.5 监理管理其他要求

2.5.1 监理人派驻本项目的所有人员应是专职的，不得兼任其他项目的任何职务，并且保证周六、周日、节假日等根据现场进度需要坚持工作，而此部分加班费用已含在合同总价内。监理人员每日上下班需进行打卡/签到，未进行打卡/签到者视为旷工（打卡设备由监理人自行提供）。

2.5.2 监理人因工作安排或其他原因，需要更换监理人员时，应事先得到委托人的书面同意。在未经委托人书面同意前，如监理人擅自更换其监理人员，按总监理工程师、总监代表 2 万元 / 人次，其他监理工程师 5000 元 / 人次扣除监理费作为违约金，同时委托人保留解除合同的权力并不需为此承担任何责任。

2.5.3 委托人对认为不称职的监理人员，有权要求监理人更换。如果监理人在接到更换人员的要求10个工作日内仍未更换其派驻人员，委托人将拒绝该派驻人员所签署的任何文件并按上一条款中擅自更换人员处理。

2.5.4 由监理人派遣到项目现场工作的所有人员都应确保已经通过身体检查并适合于他们所从事的工作。监理人承诺向其雇佣的人员提供工资、福利和保险。若监理人不能履行上述要求，由此而引起的一切法律责任和对委托人造成任何损失应由监理人承担和赔偿。

2.5.5 监理人员在施工现场要求统一着装、佩戴标识。

2.5.7 委托人提供的办公场所。

根据合同通用条件的约定，委托人向监理人提供适当面积的办公场所。办公场所的办公设施、设备及监理人通讯费、监理人办公场所水、电费由监理人自行承担。

2.5.8 监理人自备的设施、设备及进场时间

监理人需按委托人要求及时将相关自备设施、设备及物品配置到位。

监理人自备项目监理人员的办公桌椅、资料柜及相关办公用品（含安装空调等）。

监理人必须配备工程质量检测仪器及工具，并报相应装备清单，清单内容至少应包括以下内容：项目监理部必须配备工程质量检测仪器及工具，并报相应装备清单，清单内容至少应包括以下内容：全站仪一台、回弹仪一部、便携式激光测距仪一部、经纬仪一台，水准仪一台，电气检测仪兆欧表一台，工程质量检测包两个，游标卡尺一只，钢卷尺和线垂人手一只。其他设备数量必须满足正常监理工作需要。

监理人须配备贰台以上电脑，数码照相机贰台，测距仪贰台，多线墨线仪壹台，8G优盘壹个，并能有效使用。所有监理人员所持的手机设备必须满足能够正常使用龙建APP，并具备充足数据流量及非Wifi情况下的实时数据传输能力。

### 3. 监理工作配置标准要求

#### 3.1 人员要求

3.1.1 根据工程实施进度及投标人实际情况分标段上报人员组成；

3.1.2 派驻委托人现场的监理人员，必须具有高度的工作责任心，坚守岗位，严格执行，维护委托人的权利和利益。派驻的总监理工程师和监理工程师必须是专职驻本现场，不得兼管其他工地，进入现场后，未经委托人同意，不得随意更换、减员；乙方派驻的总监理工程师或监理工程师，在工作中有严重不称职，或不负责任，严重失职造成工程质量或经济损失，甚至徇私舞弊，滥用职权造成严重不良影响，委托人有权责令其退出现场，由乙方另行选派合格监理人员。委托人有权依法追究监理人由此造成的经济损失和违约责任。监理人员在施工现场要求统一着装。

---

3.1.3 派驻人员数量根据工程进度及配置标准要求如本合同协议书正文约定所示，按实结算。龙建（项目建设所采用的工程建造专业管理软件）初始化期间，需委派专人全职对接龙建初始化工作。

3.1.4 对各监理人员具体要求如下：

总监理工程师：从事工程建设管理工作8年以上，具备工程施工或设计经验。大学本科及以上学历，工民建（类似专业）专业，高级职称。国家注册监理工程师，从事监理工作5年以上。担任过工程的总监理工程师工作。遵纪守法，思维敏捷，沟通能力强，敬业精神好。

专业监理工程师从事工程建设管理工作5年以上。具有中级以上技术职称。从事监理工作2年以上，具有国家或地方监理上岗证书。担任过类似工程的监理工作。遵纪守法，廉洁奉公，勤奋工作，专业水平符合要求。

监理员从事工程建设管理工作2年以上。具备监理上岗工作证书。类似工程的监理工作。遵纪守法，廉洁奉公，勤奋工作，专业水平符合要求。

所有人员必须能够熟练掌握 office、project、CAD 等办公软件，并能够在我方龙建交底后一周内熟练掌握龙建 APP 正常使用。

#### 4. 监理工作服务标准要求

监理人必须具有严格、科学的职业准则，严格监控，科学管理。有明确的《监理服务标准》，服务标准应明确监理各项工作的到位程度，包括：

- ①质量保证目标及控制措施；
- ②进度保证目标及控制措施；
- ③安全文明施工管理目标；
- ④工程档案管理目标；
- ⑤现场生产协调标准；

各项工作标准分述如下：

##### 4.1 质量保证服务标准

4.1.1 严格按国家颁发的《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《强制性条文》和有关规范、规程，认真审查设计文件，在图纸会审前三天写出审图意见；

4.1.2 专业监理工程师审查承包单位报送的施工组织设计及施工方案，提出审查意见后，总监审核、签发，报送委托人；

4.1.3 监理工程师应对承包单位报送的工程施工测量放线成果进行审核和检查；

4.1.4 专业监理工程师应对承包单位（含委托人）报送的拟进场工程材料、构配件和设备的质量证明书资料进行审核，并对进场实物按规定进行见证取样后作复检，有效防止不合格的工程材料、构配件和设备用于工程。

4.1.5 监理工程师应对施工过程进行有目的的巡视检查、平行检测，巡视检查时间每天保证在4小时以上。对其中可能发生质量通病的部位及各监理工作质量控制点的关键重要部位进行跟踪旁站监督和检测，并填写旁站记录。

4.1.6 监理工程师应对承包单位报送的施工预（自）检、工序交接检查、隐蔽工程验收资料进行审核，并在现场进行检查，符合要求后方可签认；

4.1.7 专业监理工程师应对承包单位报送的分项工程质量验评资料进行审核，符合要求后予以签认；

4.1.8 总监应组织监理人员对承包单位报送的分部工程质量验评资料进行审核，符合要求后予以签认；

4.1.9 每月组织委托人、监理和各承包单位进行一次质量大检查，并评定优、良、合格三个级别。当施工过程中出现质量事故时，一般事故，专业监理工程师应在两天内主持处理；对重大事故总监应主持处理。工程质量的处理方案必须征得委托人的同意和设计单位的签字认可后方能实施。

## 4.2 进度保证服务标准

4.2.1 专业监理工程师依据工程承包合同有关条款、施工图纸及施工现场实际情况，编制施工进度控制措施（方案），对进度目标进行风险分析，制定防范性对策，并报送总监审定；

4.2.2 总监组织专业监理工程师及时审查承包单位报送的施工进度计划，总进度计划、月进度计划和周进度计划分别在一周、二天和一天内审完，并对进度计划签署意见后报送委托人；

4.2.3 专业监理工程师检查进度计划的实施，并记录实际进度（偏离合同）情况，若发现实际进度偏离合同要求时，及时报告总监，由总监指令承包单位采取纠偏措施；

4.2.4 项目总监定期向委托人报告进度计划执行情况，并提出合理地预防由于委托人的原因导致工程延期和费用索赔的建议；

4.2.5 监理人员应及时收集整理有关工程进度方面的资料，为公正、合理地处理工程延期提供证据；

4.2.6 总监应及时组织专业监理工程师审查承包单位报送的各项调整计划并签署意见，经总监审批后报送委托人。

## 4.3 投资控制服务标准

4.3.1. 认真消化设计文件，防止和避免因设计文件错误而造成的索赔；

4.3.2. 严格收方计量和按施工合同约定审签工程形象进度，不发生早付和超付工程款；

4.3.3. 积极推广新技术、新经验、新工艺及最佳施工方案。开展合理建议，节约开支，提高综合经济效益。

#### 4.4 组织协调标准

- 4.4.1. 配合做好与委托人、设计、承包商、供应商以及上级主管部门的综合协调，保证工程顺利进行。
- 4.4.2. 与委托人保持密切联系，加强沟通。每月报送一次月生产情况表，写明监理协调意见；每月25日前报送监理月报，全面汇报工程情况；每半年报送一次监理工作总结；工程竣工后报送监理工作总结。在日常工作中，随时进行工作汇报。
- 4.4.3. 每周组织召开一次工地例会，加强委托人、监理和承包之间的沟通，对例会上提出的工程中的各种问题督促检查落实。
- 4.4.4. 及时调解各承包单位（包括分包单位）之间因争场地、道路、材料等原因而引起的矛盾；组织承包单位之间的相互学习。
- 4.4.5. 对建设行政主管部门的协调，如质量监督站的协调等。

#### 4.5 安全文明施工、资料管理标准

##### 安全文明施工管理标准

- ①严格执行建设部《建筑施工安全检查标准》《建筑施工高处作业安全技术规范》《施工现场临用电安全技术规范》等；
- ②审查承包商的资质和项目管理机构相关人员持证上岗；
- ③对各道工序的安全情况进行跟踪检查，及时发现并处理安全隐患；
- ④定期组织现场安全文明施工综合检查，对现场安全文明施工情况进行综合评价，并将检查结果进行书面通报，对存在的问题限期整改；
- ⑤制定奖罚措施，实行奖优罚劣；
- ⑥督促施工单位健全安全施工组织保证体系，定期检查体系的运行情况。

##### 4.6 资料管理标准

- ①建立本工程项目资料编码体系；
- ②负责本工程项目各类资料的收集、整理和保存；
- ③运用计算机进行本工程的“质量、进度、投资”控制和合同管理，并向委托人提供有关本工程项目的详细资料；
- ④督促参加建设的各方及时整理完善工程技术和经济资料，并对采取计算机进行管理。

#### 5. 监理规划及监理实施细则

监理人在委托人提供施工图后15天内，根据《建设工程监理规范》（GB50319-2013）和本工程的具体情况，编制详细的监理规划和监理工作实施细则，各类控制图表及管理用表。监理规划和监理工作实施细则的编制应符合工程实际，分别对土建的相关分部或分项、给排水和电气工程、设备安装工程的重点难

---

点的控制做出分析。监理规划和监理工作实施细则应详细明确质量控制管理的措施、进度控制管理的措施、安全文明施工管理的措施、信息档案管理的措施。监理规划和监理工作实施细则经委托人审定后，在施工过程中，监理人应严格认真贯彻执行，未经委托人同意不得随意更改。委托人对监理人的监理规划和监理工作实施细则的执行情况进行检查和监督。

## 6. 违约及处罚

6.1. 除本合同和法律另有约定的外，委托人和监理人双方任何一方单方面终止本合同、合同标准条件、合同专用条款及本合同协议条款执行即违约，违约方应支付本合同监理费用暂定总价款的 5% 的违约金给守约方。

6.2. 质监站或委托人复查监理人签认合格的工程过程中，发现监理签认合格的工程有超出建筑工程各专业工程施工质量验收规范和有关验收标准的，每发生一次监理人应支付违约金 500 元。

6.3. 施工单位在施工过程中有不按《工程建设标准强制性条文》（第八篇）规定，被质监站或委托人检查发现，而监理人又未履责的，每发生一次，监理人应支付违约金 500 元。

6.4. 现场安全文明施工经当地管理部门或委托人依照《建筑施工安全检查标准》（JGJ59-2011）检查，发现有不合格提出要求停工整改的，此类问题监理人未指出的，每发生一次，监理人应支付违约金 500 元。

6.5. 主体工程所用材料未按照设计文件、规范、政府条例条文、施工合同约定、施工方案执行，或使用假冒伪劣产品，属监理人责任的，每次监理人应支付违约金 3000-5000 元。

6.6. 分部工程验收（含中间结构验收），其工程质量按《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2019）及相关专业验收规范检查验收（含工程归档资料），未达到一次验收合格，监理人应支付违约金 1000 元。

6.7. 单位工程竣工验收，其工程质量按《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2019）及相关专业验收规范检查验收，未达到验收合格，视严重情况处罚监理人该单位工程监理费用暂定总价款 5% 以上的违约金。

6.8. 监理人违背监理服务标准承诺，每次（项）监理人应支付 500 元违约金。

6.9. 监理人应认真审核竣工图说，竣工图说真实反映工程情况。经监理人签署的竣工资料如委托方发现偏差，每处监理人应支付违约金 20~50 元。

6.10. 在上级职能部门、行政主管部门的安全文明施工检查或委托人及监理人对施工单位每月例行安全文明检查中，若达不到《建筑施工安全检查标准》（JGJ59-2011）合格标准，监理人应支付违约金 200 元/次，同时对现场抽查中达不到合格的点（处），每一点（处）监理人支付违约金 50 元，若达到合格标准，但按照（JGJ59-2011）对现场抽查中达不到合格的点（处），每一点（处）由监理人应支付 50 元违约金。（每月统计评价。）

- 6.11. 在工程信息管理中，信息传递未达到及时、准确、每发生一次监理人支付违约金 50 元。
- 6.12. 经委托人现场代表检查中，发现材料报验、工序报验违背监理程序的，而监理人又未提出意见的，每次由监理人支付违约金 50 元。
- 6.13. 监理工作中故意未及时对检验批进行验收的，每次由监理人支付违约金 100 元。
- 6.14. 监理人未经委托人许可，不得随意更换、调动在场监理人员。否则委托人有权处以监理人，按总监理工程师、总监代表 2 万元 / 人次，其他监理工程师 5000 元 / 人次的违约金。
- 6.15. 监理人未按经批准的监理实施细则对应旁站的工序但未旁站监理的，委托人每发现一次，监理人应支付违约金 200 元。
- 6.16. 监理人未按照本协议约定向委托人提交符合合同约定的响应报告的，每延期一日，监理人应支付违约金 100 元。
- 6.17. 监理人未按照本协议，在约定的时间现场派驻的监理工程师数量不能满足合同要求，监理人应支付违约金 1000 元 / 人 × 天。
- 6.18. 监理人因工作外事项未提前请假外出逾 30 分钟未归，视为旷工，监理人应支付违约金 300 元 / 人 × 天。

7. 考核：参照附件 6：《新监理模式考评管理指引》执行

8. 附件《新监理模式考核评价指引-2021 版》（系统附件下载）

**附件 5：监理违约及处罚****监理违约及处罚**

1. 除本合同和法律另有约定的外，监理人单方面终止本合同、合同标准条件、合同专用条款及本合同协议条款执行即违约，应支付本合同监理费用暂定总价款的 5%的违约金给委托人。

2. 质监站或委托人复查监理人签认合格的工程过程中，发现监理签认合格的工程有超出建筑工程各专业工程施工质量验收规范和有关验收标准的，每发生一次监理人应支付违约金 500 元。

3. 施工单位在施工过程中有不按《工程建设标准强制性条文》（第八篇）规定，被质监站或委托人检查发现，而监理人又未履责的，每发生一次，监理人应支付违约金 500 元。

4. 现场安全文明施工经当地管理部门或委托人依照《建筑施工安全检查标准》（JGJ59-2011）检查，发现有不合格提出要求停工整改的，此类问题监理人未指出的，每发生一次，监理人应支付违约金 500 元。

5. 主体工程所用材料未按照设计文件、规范、政府条例条文、施工合同约定、施工方案执行，或使用假冒伪劣产品，属监理人责任的，每次监理人应支付违约金 3000~5000 元。、

6. 分部工程验收(含中间结构验收)，其工程质量按《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2019)及相关专业验收规范检查验收（含工程归档资料），未达到一次验收合格，监理人应支付违约金 1000 元。

7. 单位工程竣工验收，其工程质量按《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2019）及相关专业验收规范检查验收，未达到验收合格，视严重情况处罚监理人该单位工程监理费用暂定总价款 5%以上的违约金。

8. 监理人违背监理服务标准承诺，每次（项）监理人应支付 500 元违约金。

9. 监理人应认真审核竣工图说，竣工图说真实反映工程情况。经监理人签署的竣工资料如委托方发现偏差，每处监理人应支付违约金 20~50 元。

10. 在上级职能部门、行政主管部门的安全文明施工检查或委托人及监理人对施工单位每月例行安全文明检查中，若达不到《建筑施工安全检查标准》（JGJ59-2011）合格标准，监理人应支付违约金 200 元/次，同时对现场抽查中达不到合格的点（处），每一点（处）监理人支付违约金 50 元，若达到合格标准，但按照（JGJ59-2011）对现场抽查中达不到合格的点（处），每一点（处）由监理人应支付 50 元违约金。（每月统计评价。）

11. 在工程信息管理中，信息传递未达到及时、准确、每发生一次监理人支付违约金 50 元。

12. 经委托人现场代表检查中，发现材料报验、工序报验违背监理程序的，而监理人又未提出意见的，每次由监理人支付违约金 50 元。

13. 监理工作中故意未及时对检验批进行验收的，每次由监理人支付违约金 100 元。

14. 监理人未经委托人许可，不得随意更换、调动在场监理人员。否则委托人有权处以监理人，按总监理工程师、总监代表 2 万元 / 人次，其他监理工程师 5000 元 / 人次的违约金。

15. 监理人未按经批准的监理实施细则对应旁站的工序但未旁站监理的，委托人每发现一次，监理人应支付违约金 200 元。

16. 监理人未按照本协议约定向委托人提交符合合同约定的相应报告的，每延期一日，监理人应支付违约金 100 元。

17. 监理人无故缺席甲方组织的各类专项会议，或者违反会议纪律的，每次应支付违约金 50~200 元。

18. 因委托人的原因，造成工程工期延迟导致的施工阶段监理服务期延长的，计算延期服务报酬，延期服务报酬按照现场监理人数和服务时间单独签订补充协议。

19. 关于集团检查即时处罚的约定：

监理人监理的项目出现违反下列龙湖天街项目处罚条款时，按照每颗★10000 元的标准支付违约金。罚星原则详见一附件 3.17：龙湖天街项目工程第三方检查管理制度（2021 年版）；

20. 关于工程月度检查或材料专项检查办法的约定：

监理人监理的项目在参加各类专项检查中出现严重的系统性质量问题时，每违反一次，监理人支付 500~2000 元违约金。

监理人监理的项目在专项检查中发现施工单位使用不合格材料的，且监理单位未按照材料检查办法进行检查和送检的，监理人每次需支付违约金 2000~10000 元，如被罚星的则按照每颗★10000 元的标准支付违约金。

## 七、奖罚规定

7.1 每月的检查结果将作为每年度对分供方（总包、分包项目部、项目监理部）评价的依据之一。

7.2 每一轮参与龙湖天街项目第三方工程质量检查完成，并经集团成绩排名 OA 公告后，工程部将联合造价采购部举行工程质量季度总结大会，具体时间为当年的 6 月、9 月、12 月举行。会议主要针对上一轮总包标段参与工程部月度工程检查和参与龙湖天街项目第三方工程质量检查的情况进行总结，对相关分供方将依据以下规定进行奖励和处罚：

### 7.2.1 处罚规定：

对参与龙湖天街项目第三方工程质量检查的总包标段，如出现下列情况，将按照表二的规定对相关分供方（总分包、监理单位）进行处罚。

表二：处罚规定（单位：万元）

单位名称	三星通报批评	二星通报批评	一星通报批评	项目工程管理分析会	综合得分≤85	轮次检查排名最后一名且低于标段预设目标	实测实量单项合格率≤50%	实测实量单项合格率≤70%	工完场清合格率<60%	A 档扣分每处
总包单位	20~30	10~20	5~10	3~5	2~3	2	0.7	0.3	1	1
分包单位	6~8	4~6	2~4	1~2	1	0.7	0.3	0.15	/	1

监理单位	3	2	1	1	0.5	0.3	0.1	0.1	0.2	0.2
备注	1. 处罚以受检项目标段为检查单位，对同一总包单位的处罚须进行累计。总包单位包括精装总包单位。 2. 分包单位指所有责任分包单位。监理单位指责任监理单位。									

7.3 对在工程部工程管理中心组织的月度工程检查中出现的**严重和系统性的质量风险、实测实量、安全文明施工、建筑材料等问题**，工程管理中心将对相关分供方做如下处罚：

7.3.1 包括但不限于涉及《龙湖天街项目工程质量检查评估管理办法》（2021版）中的即时处罚即“高压线”、关键质量直接扣总分项、工程质量风险检查表中的A档扣分项、实测实量合格率偏低项等，工程管理中心将依据《龙湖天街项目工程质量检查评估管理办法》（2021版）附件2-2的规定对相关责任施工单位和监理单位进行经济处罚。

7.3.2 以上处罚条款涉及到的问题如监理在日常管理过程中已发现且有管理动作如：监理整改通知单、罚款单、监理通知等，且有甲方项目部签字确认的存档文件而施工单位整改不到位或拒绝整改的，监理单位可以免除部分以上罚款，否则，监理单位仍然需要承担相应处罚。

7.3.3 对在正常工期内甲方工程师指挥失误导致较严重的质量和安全事故，工程管理中心将对责任项目工程师提出警告或处罚。

7.3.4 项目出现系统性和严重质量安全问题时，工程管理中心将对甲方项目经理进行通报批评，并视情况处当月工资5%~10%的经济处罚。每月典型的处罚事件，将在工程管理中心月度检查报告中予以体现。

7.4 对于在工程管理中心月度工程检查中连续两个月排名倒数第一且总分低于85分的标段，工程管理中心将对该总包单位给予1万~3万元的经济处罚，对责任分包单位将给予0.3~1.0万元的经济处罚。

附件 6：新监理模式考评管理指引

## 新监理模式考评管理指引

### 龙湖天街项目工程部新监理考评管理办法

#### 1. 目的

为了全面推行新监理模式，贯彻龙湖天街项目秉承的“选、用、育、留”的管理理念，留住监理方优质公司及团队，强化优秀监理人员的合作粘性，制定本办法。

#### 2. 适用范围

适用于 2021 年后新签订监理合同。

#### 3. 监理人员等级划分及岗位职责

3.1 项目监理人员划分为总监/总代类，专监类，监理员类、文员类四个种类，其中，专监类在专业属性上的土建、安装、精装、安全等合并不作区分；

3.2 总监类等级划分：M1（一级总监）、M2（二级总监）、M3（三级总监）三个层级，各岗位相关薪酬基数详见附件 3：《\_\_\_\_\_公司监理人员定级岗位工资清单》；

3.3 专监类等级划分：P1（一级专监）、P2（二级专监）、P3（三级专监）、P4（四级专监储备总监）四个层级，各岗位相关薪酬基数详见附件 3：《\_\_\_\_\_公司监理人员定级岗位工资清单》；

3.4 监理员、文员类等级划分：监理员、文员类监理不进行等级划分统一定级为 W1 岗位；

#### 4. 考评办法

##### 4.1 定岗定级答辩：

4.1.1 新监理模式下，推行所有监理人员入职一个月后进行统一的定岗定级答辩，以后每半年进行一次，职级直接对应监理薪酬基数（监理员、文员参与答辩但不进行定岗定级）；

4.1.2 组织：我司由工程管理中心代表、项目部协同组织，答辩小组成员不少于 3 人；监理单位高层领导及该项目全体监理必须参加；

4.1.3 定岗定级答辩不局限内容，参与答辩的每位监理独立进行 ppt 展示，内容包含龙湖天街项目监理工作认识、心得、技术要求及后期的合作意愿等内容，展示完成后，答辩小组进行提问、交流；

4.1.4 所有监理人员使用前必须定岗定级，监理人员岗位是项目支付工程款定价的依据，项目不得使用未进行定岗定级的监理人员或向未进行面试定级人员支付监理费用；

4.1.5 原则上首次进入龙湖天街项目服务的专监类定岗定级为最低岗位 P1，如有特殊情况，定岗定级小组须填写特殊说明报工程管理中心负责人审批；总监类答辩评价小组可根据总监的实际情况酌情而定；

4.1.6 前期已在龙湖天街项目施行新监理模式的项目服务并定岗定级的监理人员，更换项目后无需再次进行重新定岗定级，直接沿用原岗位职级；

4.1.7 定岗定级答辩完成后，定岗定级小组汇总填写附件《定岗定级答辩汇总表》，参与定岗定级的所有人员签字确认。

#### 4.2 季度考评

季度考评旨在每季对项目监理人员的表现情况进行动态回顾和总结，并为每半年定岗定级及年终绩效评优提供依据。

##### 4.2.1 执行方式：

- 1) 季度打分的评价机构为项目部，打分的第一责任人为项目经理；
- 2) 季度打分采用统一的打分表，附件 7《监理季度打分评价表》，由项目经理牵头，对该季度在本项目服务的监理人员进行一一打分，要求公平公正，有理有据；

##### 3) 季度考评：

A 级（优良）：考评结果 90（含）以上；

B 级（合格）：考评结果 60（含）-90；

C 级（不合格）：考评结果 60 以下；

##### 4.2.2 评价应用：

1) 每季首月 5 日前，需完成上季监理季度打分，打分结果对项目总监进行反馈，双方签字确认、存档。

2) 季度打分不合格的监理人员，项目部需联合监理单位一对 P1 级专监、监理员、文员进行监理人员更替；P2 级以上人员进行降级，连续 2 个季度不合格进行监理人员更替；

3) 每半年首月 10 日前，完成前 4 季度评价汇总，项目经理牵头召开绩效反馈和定岗评级专题会，工程管理中心、项目部、监理公司高层参会，针对本项目监理人员进行一一绩效反馈，双方签字确认；项目经理负责依据岗位定级结果提起《监理人员岗位变动审批单》；

3) 晋升：连续 4 个季度考评中有 2 个季度为 A 级，且无 C 级考评，拥有提级定岗定级答辩资格，若通过答辩职级提升；晋升次序为（P1-P2-P3-P4-M1-M2-M3），项目部发起附件 8《监理人员岗位变动审批单》，中心负责人审批确认后，次月进行岗位调整，对应监理人员薪酬基数在下月工资中随之变化；

4) 淘汰：监理人员季度考评为不合格监理，对 P1 级专监、监理员、文员进行监理人员更替；P2 级以上人员进行降级，若连续 2 个季度不合格进行监理人员更替；绩效反馈当月监理单位需进行人员淘汰，并在 10 个工作日内完成新的监理人员更替；降级对应监理人员薪酬基数在下月工资中随之变化；

#### 4.3 年终评价

年终评价旨在每年对监理公司、监理团队、监理人员进行集中总结、回顾，结合公司下一年的项目发展情况对监理人员进行盘点，对优秀的监理人员、监理公司进行表彰，对不合格监理公司、监理人员进行剔除，营造监理单位、监理人员积极向上的良性竞争环境，提升工程管理标准及产品质量。

##### 4.3.1 评价内容

年终考评分为年终监理人员评价、年终项目评价、年终监理公司评价三部分。

1) 监理人员年度成绩=Σ(当年各季度考评成绩)/考评次数±特殊调差;

调差机制:

a) 年度飞检成绩进入前10%的标段, 标段全部监理人员+5分, 单一轮次飞检成绩进入前10%的标段, 标段全部监理人员+2分;

b) 当年有交付评估的项目, 交付评估成绩进入集团前10%, 标段全部监理人员+5分; 交付评估成绩进入集团前11%~35%, 标段全部监理人员+2分;

c) 动用个人或监理公司关系对于外部验收推进或节省大额成本, 经工程职能总确认后, 相关人员给予+2分;

d) 由于监理监管不到位造成严重质量事故或安全事故, 媒体曝光造成恶劣影响的情况或集团检查全面、局部拉闸情况的, 标段全部监理人员-10分;

2) 监理项目年度成绩=总监/总代类年度成绩×25%+专监年度成绩平均值×45%+监理员年度成绩平均值×22%+文员类年度成绩×8%;

3) 监理公司年度成绩=Σ(当年各项目年终项目监理考评成绩)/项目数;

#### 4.3.2 年度考评时间及考评人员:

每年1月25日前, 工程管理中心完成年度各层次成绩梳理及汇总, 召开年度监理评价专题会, 参与人员: 工程职能总、工程管理中心、各项目经理;

#### 4.3.3 年度考评应用:

1) 监理人员考评结果应用:

A. 总监类: 年度考评成绩A级、当年服务月份不少于6个月且排名第一的总监晋升, 年度考评成绩最后一名的总监约谈监理公司高层, 制定提升方案, 一个季度试用期, 仍然不合格要求监理公司进行人员更替;

B. 专监类: 年度考评成绩A级、当年服务月份不少于6个月且专监类同岗位职级排名前10%的专监统一晋升; 年度考评成绩后5%的专监强制淘汰, 工程职能总确认后公示, 职级薪酬在次月调整;

2) 监理项目部年度考评:

A. 项目部年度考评年度排名第一的监理项目部奖励1万元;

B. 年度排名倒数第一的监理项目, 约谈监理公司高层, 制定专项提升方案, 向工程职能总进行专项汇报, 项目部总监降级;

C. 当年出现重大安全事故或被集团认定为群诉的重大质量问题, 取消监理项目部当年评奖资格, 并按照集团安全管理规定进行相应处罚, 严重者直接解除合同, 退出新监理模式合作机制;

3) 监理公司年度考评:

监理公司年度考评年度排名第一的监理公司给予以下优惠条件:

- A. 下一年度新项目优先考虑使用；
- B. 技术标评分相同的情况下，优先考虑该监理单位使用；

附件 6 附表-1《定岗定级答辩汇总表》(系统附件下载)

附件 6 附表-2《监理工作考核表（公司）》(系统附件下载)

## 第二卷

## 第五章委托人要求

## 委托人要求

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

委托人要求通常包括但不限于以下内容：

### 一、监理要求

招标人应当根据项目情况在本章中明确相应的监理要求，一般应包括以下内容：

1. 项目概况

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

2. 监理范围及内容

3. 监理依据

4. 监理人员和试验检测仪器设备要求

5. 其他要求

### 二、适用规范标准

1. 国家、行业、项目所在地规范名录

2. 国家、行业、项目所在地标准名录

3. 国家、行业、项目所在地规程名录

### 三、成果文件要求

1. 成果文件的组成

2. 成果文件的深度

3. 成果文件的格式要求

4. 成果文件的份数要求

5. 成果文件的载体要求

- (1) 纸质版的要求；

- (2) 电子版的要求；

- (3) 其他要求。

6. 成果文件的其他要求

## 四、委托人财产清单

### （一）委托人提供的资料

1. 施工场地及毗邻区域内的供水、排水、供电、供气、供热、通信、广播电视等地下管线资料、气象和水文观测资料，相邻建筑物和构筑物、地下工程的有关资料，以及其他与建设工程有关的原始资料
2. 定位放线的基准点、基准线和基准标高
3. 委托人取得的有关审批、核准和备案材料
4. 勘察文件、设计文件等资料
5. 技术标准、规范
6. 工程承包合同及其他相关合同
7. 其他资料
- .....

### （二）委托人财产使用要求及退还要求

1. 委托人财产使用要求
2. 委托人财产退还要求
- .....

## 五、监理人需要自备的工作条件

1. 监理人自备的工作手册：如本项目必备的规范标准、图集等
2. 监理人自备的办公设备：如电脑、软件、投影、打印机、复印机、照相机等
3. 监理人自备的交通工具：如出行车辆等
4. 监理人自备的现场办公设施：如办公桌椅、文件柜等
5. 监理人自备的安全设施：如安全帽、安全鞋、手电筒等
6. 监理人自备的试验检测仪器、设备、工具
7. 监理人自备的试验用房、样品用房
- .....

## 第三卷

## 第六章投标文件格式

## 目录

- (1) 投标函（商务）
- (2) 法定代表人身份证明
- (3) 授权委托书
- (4) 联合体协议书（如有）
- (5) 投标保证金
- (6) 资格审查资料
- (7) 其他资料
- (8) 技术文件封面
- (9) 技术标（监理大纲）（暗标）
- (10) 经济标封面
- (11) 投标函（报价）
- (12) 投标函附录
- (13) 监理报酬清单

## 一、投标函（商务）

### （一）投标函

\_\_\_\_\_（招标人名称）：

1. 我方已仔细研究了\_\_\_\_\_（项目名称）监理招标项目招标文件的全部内容，我方同意在规定的标书递交截止期限起 90 日历天内遵守本投标承诺。在该期限期满之前，本投标书对我方始终具有约束力，并可随时被接受。

2. 贵方对我方的技术方案拥有所有权，使用其技术方案不应视为侵权行为。

3. 如果我方中标，保证监理期为\_\_\_\_日历天。

4. 我方确保监理服务质量标准达到：\_\_\_\_\_。

5. 我单位拟派项目总监：\_\_\_\_\_（姓名），执业资格：\_\_\_\_，证号\_\_\_\_\_。

6. 如果我方中标，我方会积极主动完成各项监理文件的书面送审及审核意见的书面回复，我方无条件服从招标人的管理。

7. 在正式签订监理合同之前，本投标文件以及贵方的招标文件、中标通知书、双方签订的补充和修正文件以及其他文件和附件成为约束双方的合同。

8. 我方理解，贵方不一定接受最低标价的投标或可能接受其他任何投标；同时也理解，贵方不负担我方的任何投标费用。

9. 我方承诺：

（1）在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；

（2）在签订合同时不向你方提出附加条件；

（3）响应招标文件的一切要求；

在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

投 标 人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_（签  
字）

地址：\_\_\_\_\_

网址：\_\_\_\_\_

电话（传真）：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 二、法定代表人身份证明

投标人名称：\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件。

注：本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

### 三、授权委托书

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

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证复印件及委托代理人身份证复印件

注：本授权委托书需由投标人加盖单位公章并由其法定代表人和委托代理人签字。

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：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

#### 四、联合体协议书（如有）

\_\_\_\_\_（所有成员单位名称）自愿组成\_\_\_\_\_（联合体名称）联合体，共同参加（项目名称）监理招标项目投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1. \_\_\_\_\_（某成员单位名称）为\_\_\_\_\_（联合体名称）牵头人。
2. 联合体各成员授权牵头人代表联合体参加投标活动，签署文件，提交和接收相关的资料、信息及指示，进行合同谈判活动，负责合同实施阶段的组织和协调工作，以及处理与本招标项目有关的一切事宜。
3. 联合体牵头人在本项目中签署的一切文件和处理的一切事宜，联合体各成员均予以承认。联合体各成员将严格按照招标文件、投标文件和合同的要求全面履行义务，并向招标人承担连带责任。
4. 联合体各成员单位内部的职责分工如下：\_\_\_\_\_。
5. 本协议书自所有成员单位法定代表人或其委托代理人签字或盖单位章之日起生效，合同履行完毕后自动失效。
6. 本协议书一式\_\_\_\_份，联合体成员和招标人各执一份。

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

联合体牵头人名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

联合体成员名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 五、投标保证金

详见投标须知前附表

## 六、资格审查资料

### (一) 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	
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
企业监理资质证书	类型: 等级: 证书号:				
质量管理体系证书 (如有)	类型: 等级: 证书号:				
营业执照号			员工总人数:		
注册资本			其 中	高级职称人员	
成立日期				中级职称人员	
基本账户开户银行				技术人员数量	
基本账户银行账号				各类注册人员	
经营范围					
投标人关联企业情况(包括但不限于与投标人法定代表人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位)					
备注					

注: 投标人应根据投标人须知第 3.5.1 项的要求在本表后附相关证明材料。境内投标人以现金或者支票形式提交投标保证金的, 还应附基本账户开户许可证复印件。

(二) 近年财务状况表

投标人应根据投标人须知第 3.5.2 项的要求在本表后附相关证明材料。

## (三) 近年完成的类似项目情况表

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

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.3 项的要求在本表后附相关证明材料。

## (四) 正在监理和新承接的项目情况表

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

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.4 项的要求在本表后附相关证明材料。

## （五）近年发生的诉讼及仲裁情况

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.5 项的要求附相关证明材料。

## (六) 拟委派的主要人员汇总表

## (七) 主要人员简历表

姓 名		年龄		执业资格证书(或上岗证书) 名称	
职 称		学历		拟在本项目任职	
工作年限				从事监理工作年限	
毕业学校	年毕业于 学校 专业				
主要工作经历					
时 间	参加过的类似项目			担任职务	委托人及联系电话

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.6 项的要求在本表后附相关证明材料。

#### (八) 拟投入本项目的主要试验检测仪器设备表

## 七、其他资料

投标诚信承诺书（格式）

### 投标诚信承诺书

我单位及我单位法定代表人以及授权代表人在参加投标过程中严格遵守国家、省、市现行法律法规、规范性文件以及各类管理规定，在本项目招标投标活动中，均不存在，也未参与任何围标串标活动，也不存在以他人名义投标的行为；我单位如被查实在本项目招标投标活动中存在围标串标的或以他人名义投标的，本单位及法定代表人以及授权代表人共同承担法律责任，接受相应行政、刑事及失信惩戒等处罚；我单位如在招投标活动中存在国家、省、市现行规定的失信行为或不良行为的，接受招投标监管部门在指定媒介上的公示，并扣除企业信用分，在公示期间，其他国有投资项目的招标人可以在招标文件中明确拒绝我单位投标；我单位所有企业信息（包括业绩和获奖情况等）以“无锡市建设工程招投标诚信信息库”内的信息为准，并及时维护和更新；我单位投标所使用的诚信库信息均真实有效，无任何伪造、修改、虚假成分。

企业未处于被责令停业、投标资格被取消或财产被接管、冻结和破产状态；没有隐瞒，虚假，伪造等弄虚作假行为；不曾因其自身违约或不恰当履约造成与本次招标人之间存在合同终止、纠纷、争议、仲裁和诉讼等行为；没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全事故发生等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的。

投标人： （盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

日期：

## 投标担保信用承诺书

### (参考样表)

根据\_\_\_\_\_项目（标段编号：\_\_\_\_\_）招标文件要求和《关于在无锡市工程建设招投标领域推广应用第三方信用报告的通知》（锡信用办〔2023〕10号文）的规定，对信用服务机构依据《江苏省企业信用评价指引（2023版）》（苏信用办发〔2023〕8号）评定为AA级及以上的投标人，招标人接受投标人以信用承诺方式提交投标担保，投标担保金额为\_\_\_\_\_元。我单位符合以信用承诺方式提交投标担保的情形，现自愿作出以下承诺，并愿意承担相应责任与风险。

如违反法律法规及招标文件约定，存在招标人不予退还投标保证金情形的，我单位承诺按所投项目招标文件约定的投标保证金金额，以现金方式从我单位基本存款账户向招标人给付相关款项。未及时给付的，自愿接受以下处理，且不提出任何异议：

- 按照《关于完善公共资源交易平台功能促进和规范招标投标交易担保应用的通知》（苏政务办发〔2023〕29号）的规定，列入失信行为记录，并且自记录之日起至保证金兑付之日止，参与无锡市范围内其他招投标活动时，均以现金方式从投标人法人基本存款账户缴纳投标保证金，否则视同未提交投标保证金。
- 我单位未按承诺及时给付相关款项的行为，属于《中华人民共和国招标投标法实施条例》第四十二条、《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）第七条规定的招标投标活动中的以其他方式弄虚作假的行为，愿意接受由建设行政主管部门根据相关法律法规和规章对我单位予以处理。
- 无锡市公共资源交易中心及各分中心、招标人可以暂缓退付我单位在其他项目投标中以现金方式缴纳的投标保证金，直到我单位以现金方式从我单位基本存款账户向招标人给付相关款项为止。

承诺人（加盖公章或电子签章）：

日期（系统自动获取凭证生成日期）：

## 八、技术文件封面

Xdg-2024-93 号地块（龙湖天街）开发建设项目监理

投标文件

技术文件

## 九、技术标（监理大纲）（暗标）

1. 质量控制措施
2. 进度控制措施
3. 投资控制措施
4. 安全文明施工的控制措施
5. 组织协调管理措施

## 十、经济标封面

Xdg-2024-93号地块（龙湖天街）开发建设项目监理

投标文件

经济标

投标人：\_\_\_\_\_ (签章)

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_ (签字或签章)

年      月      日

## 十一、投标函（报价）

致（招标人名称）：

我方已仔细研究了\_\_\_\_\_（项目名称）监理招标文件的全部内容，我方的投标报价为：  
监理费总报价为人民币（大写）\_\_\_\_\_（小写¥\_\_\_\_\_元），按合同约定完成本项目监理工作。我方响应招标文件一切要求。

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

## 十二、投标函附录

序号	条款名称	合同条款号	约定内容	备注
1	总监理工程师	1.1.2.5	姓名:	
2	监理服务期限	1.1.4.3	日历天	
3	质量标准		合格	
4	投标有效期		90日历天	
.....	.....	.....	.....	
.....	.....	.....	.....	

投 标 人: \_\_\_\_\_ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: \_\_\_\_\_ (签字)

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

### 十三、监理报酬清单

1. 监理报酬清单说明

2. 监理报酬清单

单位：人民币元

序号	监理报酬分项名称	计算依据、过程和公式	金额（元）	备注
1				
2				
3				
4				
5				
.....	.....			
合计报价				

投标 人：\_\_\_\_\_ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_ (签字)

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日