

大拈花湾文化旅游康养项目大拈花湾文化旅游
康养项目文化商业中心（A区、B区、C区、
D区）项目监理招标

招标文件

标段编号：[YXJS20220801303](#)

招标人（招标代理机构）：[宜兴大拈花湾文化旅游投资发
展有限公司](#)

编制人（签字并加盖执业印章）：[虞琰卓](#)

日期：[2022-10-31](#)

目 录

第一章 招标公告	1
1. 招标条件	1
2. 项目概况与招标范围.....	1
3. 投标人资格要求	2
4. 招标文件的获取	3
5. 投标文件的递交	3
6. 资格审查	4
7. 评标办法	4
8. 其他	4
9. 发布公告的媒介	5
10. 联系方式	5
一、中标人的投标应当符合下列条件：	6
二、主要评分项目：	6
三、分项评分标准：	6
（一）投标报价（52.5分）	6
（二）项目监理机构（16分）	7
（三）拟投入现场的设备、检测仪器等（8分）	7
（四）总监获奖（1.5分）	7
（五）监理方案（22分）	8
第二章 投标人须知	10
投标人须知前附表	10
1 总则	16
1.1 项目概况	16
1.2 资金来源和落实情况.....	16
1.3 招标范围、监理服务期限及质量要求.....	16
1.4 投标人资格要求	17
1.5 费用承担	17
1.6 保密	17
1.7 语言文字	17
1.8 计量单位	18
1.9 踏勘现场	18
1.10 投标预备会	18
2 招标文件	18
2.1 招标文件的组成	18
2.2 招标文件的澄清	19
2.3 招标文件的修改和补充.....	19
3 投标文件	19
3.1 投标文件的组成	19
3.2 投标报价	20
3.3 投标有效期	20
3.4 投标保证金	20
3.5 备选投标方案	21

3.6	投标文件的编制	21
3.7	投标文件的份数和装订	21
3.8	资格审查资料	21
3.9	暗标	22
4	投标	22
4.1	投标文件的密封和标记	22
4.2	投标文件的递交	22
4.3	投标文件的修改与撤回	22
4.4	不予接收的投标文件	23
5	开标	23
5.1	开标时间、地点和人员	23
5.2	开标程序	23
6	评标	23
6.1	评标委员会	23
6.2	评标原则	23
6.3	评标	24
7	评标结果公示	24
8	合同授予	24
8.1	定标方式	24
8.2	中标人公告及中标通知	24
8.3	签订合同	24
9	纪律和监督	25
9.1	对招标人的纪律要求	25
9.2	对投标人的纪律要求	25
9.3	对评标委员会成员的纪律要求	25
9.4	对与评标活动有关的工作人员的纪律要求	25
9.5	投诉	25
10	需要补充的其他内容	26
第三章	评标办法（综合评估法）	27
评标办法前附表	27	
1.	评标方法	32
2.	评审标准	32
2.1	初步评审标准	32
2.2	分值构成与评分标准	32
3.	评标程序	33
3.1	评标准备	33
3.2	初步评审	33
3.3	详细评审	33
3.4	澄清、说明或补正	34
3.5	推荐中标候选人或直接确定中标人	34
3.6	提交评标报告	34
A0.	总 则	35
A1.	废标条件	35
第四章	合同条款及格式	37

第一部分 协议书	37
一、工程概况	37
二、词语限定	37
三、组成本合同的文件	37
四、总监理工程师	38
五、签约酬金	38
六、期限	38
七、双方承诺	39
八、合同订立	39
第二部分 通用条件	40
1. 定义与解释	40
2. 监理人的义务	41
3. 委托人的义务	44
4. 违约责任	45
5. 支付	45
6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止	46
7. 争议解决	47
8. 其他	47
第三部分 专用条件	48
1. 定义与解释	48
2. 监理人义务	49
3. 委托人义务	54
4. 违约责任	54
5. 支付	54
6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止	55
7. 争议解决	56
8. 其他	56
9. 补充条款	57
附录 A 相关服务的范围和内容	63
附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备	64
B-1 委托人派遣的人员	64
B-2 委托人提供的房屋	64
B-3 委托人提供的资料	64
B-4 委托人提供的设备	64
第五章 技术资料和设计文件	66
第六章 投标文件格式	67
1. 投标文件封面、目录	68
1.1 投标文件封面	68
1.2 投标文件目录	69
2. 投标函	70
3. 法定代表人身份证明	71
4. 授权委托书	72
5. 联合体协议书	73
6. 投标人基本情况表（含附件）	74

7. 监理机构及人员配备	75
7.1 拟选派项目监理机构人员一览表.....	75
7.2 拟选派项目监理机构人员简历表（含附件）	76
8. 监理方案	77
9. 拟投入现场的设备、检测仪器.....	78
10. 类似工程业绩	79
10.1 企业监理的类似工程一览表（含附件）	79
11. 奖项	80
12. 其他材料	81

第一章 招标公告

大拈花湾文化旅游康养项目文化商业中心（A区、B区、C区、 D区）项目监理招标公告

（公共资源交易 7.0 系统）

标段编号：YXJS20220801303

1. 招标条件

本招标项目大拈花湾文化旅游康养项目已由宜兴市行政审批局批准建设，以宜审投备[2020]960号文批准建设，招标人为宜兴大拈花湾文化旅游投资发展有限公司，建设资金来自自筹，项目出资比例为国有资金：100.00%，私有资金：0.00%，外国政府及组织投资：0.00%，境外私人投资：0.00%。项目已具备招标条件，现对该项目文化商业中心（A区、B区、C区、D区）项目监理进行公开招标，特邀请有兴趣的潜在投标人参加投标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点：宜兴市周铁镇

2.2 工程规模：用地面积 26327 m²，建筑面积约 29610.42 m²。其中地上建筑面积约 19939.14 m²、地下建筑面积约 9671.28 m²，项目共分为四地块组成：A区为活动中心，包括共享活动中心、健康管理中心等业态，地上建筑面积约 7163.50 m²、地下建筑面积约 3140.45 m²；B区为商业，包括商业、社区服务中心、精品酒店等业态，地上建筑面积约 8684.28 m²、地下建筑面积约 4783.90 m²；C区为体验馆，包括生活体验馆、业主食堂等业态，地上建筑面积约 1384.05 m²、地下建筑面积约 1326.21 m²；D区为展厅，包括展厅、中端餐饮等业态，地上建筑面积约 2707.31 m²、地下建筑面积约 420.72 m²。项目建筑面积最终以方案优化设计后的面积为准。

2.3 招标范围：施工图范围内（含室外工程）及建设单位指定范围的所有工作内容全过程监理服务，包括但不限于勘察、土方、桩基、土建、安装、消防、精装修、门窗幕墙、智能化、泛光照明、红线内园林景观、电梯安装工程、市政配套工

程等所有建设单位签订的总包、分包工程及材料、设备等工作内容。在工程质量保修期内，监理人应无偿提供相关保修工作的监理服务。

2.4 监理服务期：32 个月，具体开工时间以招标人《监理进场通知》为准

2.5 监理合同估算价：监理费约 210 万元

2.6 标段划分：1 个标段

2.7 质量要求：合格

2.8 其他：/

3. 投标人资格要求

3.1 投标人须具备房屋建筑工程专业甲级监理资质或工程监理综合资质；

3.2 拟派总监理工程师的要求：国家注册监理工程师（房屋建筑工程专业）；

3.2.1 拟派总监理工程师不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（指同时在两个及以上单位签订劳动合同或交纳社会保险或将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位）。

3.2.2 拟派总监理工程师在监工程要求：投标总监理工程师不得有在监项目（需提供承诺书，格式见招标文件），否则将取消其中标资格，并没收其投标保证金；

3.2.3 拟派总监理工程师无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过 5 年的。

3.2.4 拟派总监理工程师为本单位正式职工，并提供投标截止日期前 6 个月内本单位为其办理的任意一个月社保缴费清单（原件扫描录入诚信库，编制投标文件时从诚信库获取相关信息）。如有人员已调出仍用于本工程的，视为弄虚作假查处。本工程不接受退休续聘的项目总监投标。

3.3 根据《江苏省建设工程项目监理机构主要管理人员配备标准》（江苏省住房和城乡建设厅公告（2017）第 35 号文）规定，本工程项目监理机构主要管理人员最低配备标准按如下要求：总监理工程师 1 人，专业监理工程师 1 人，监理员 2 人，合计 4 人；以上人员均应为投标人在职人员，提供投标截止日期前 6 个月内本单位为其办理的任意一个月社保缴费清单，如有人员已调出仍用于本工程的，视为弄虚作假查处。前述要求提供的证明材料应将原件扫描录入诚信库，编制投标文件时从诚信库获取相关信息（本工程不接受退休续聘总监理工程师、专业监理工程师、监理员）。

3.4 投标人不得存在下列情形之一：

3.4.1 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

3.4.2 为本招标项目提供招标代理服务的；

3.4.3 与本招标项目的代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；

3.4.4 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

3.4.5 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；

3.4.6 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；

3.4.7 因拖欠工人工资或者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；

3.4.8 投标人近 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。

3.4.9 投标人正被人民法院列为失信被执行人的（详见苏信用办[2018]23 号）。

3.5 本次招标不接受联合体投标。

3.6 各投标人均可就本招标项目上述标段中的 1 个标段投标。

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间为：2022 年 10 月 31 日至 2022 年 11 月 23 日；

4.2 招标文件获取方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”获取；本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”是指：宜兴市公共资源交易 7.0 系统；

4.3 平台及工具软件使用费每套售价 150 元，售后不退。

5. 投标文件的递交

5.1 投标截止时间为：2022 年 11 月 24 日 08 时 40 分。

5.2 逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

5.3 本工程采用网上不见面开标，投标人代表无需到现场参加开标会，无需提交任何原件资料，投标单位须在投标文件递交截止时间前上传加密的投标文件到宜兴市公共资源交易中心网上招投标系统。投标人通过宜兴市公共资源交易中心网

“不见面开标大厅”，登录“不见面”开标系统，进行远程解密、观看开标现场操作、互动交流等活动。

6. 资格审查

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格评审标准详见招标文件第三章。

7. 评标办法

本次招标采用综合评估法，评标细则详见本公告附件。

8. 其他

8.1 中标后或监理期间更换的项目总监自更换备案之日起至原合同工期期满之日止，不得参与本工程的投标，如备案之日至原合同工期期满之日不足六个月的，按六个月计算。自行更换未经备案的，原中标项目总监也不得参与本工程的投标。

8.2 本公告所称的“在建工程”是指处于中标结果公告（直接发包的项目以网上合同备案为准）到合同约定的工程全部完成且验收合格期间的工程（按照《建筑工程施工许可管理办法》规定可以不申请办理施工许可证的项目不作为在建工程）。验收合格证明是指由建设单位（或监理）组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工程质量交工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收证明文件。

8.3 企业应当慎重考虑选派一名项目负责人同时参加多个工程项目投标竞争的数量。其所选派的项目负责人在多个工程项目均为拟中标人的，企业经招标人同意可放弃某项目中标，但应当依法承担相应法律责任；未放弃的，按照不同工程项目中标人公告时间先后，担任本企业最先中标项目的项目负责人。后确定该企业为中标人的工程项目的招标人应当取消其中标资格。

8.4 企业资质动态监管不合格被锁定并进入整改期的，自锁定之日起不得以不合格资质参加本工程投标（以“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”查询为准）。

8.5 请各投标单位仔细阅读宜兴市公共资源交易中心网站“下载中心”的《“不见面”开标系统投标人操作手册和演示视频》，并准时登录不见面开标系统，参加不见面开标会。如因投标人自身原因，无法正常参加不见面开标会的，责任自负。

9. 发布公告的媒介

9.1 本次招标公告同时在宜兴市公共资源交易网、江苏省公共资源交易网和江苏建设工程招标网发布。

9.2 本公告发布日期从 2022年10月31日 至 2022年11月07日，本公告为第 1 次发布。

10. 联系方式

招 标 人：宜兴大拈花湾文化旅游投资发展有限公司

地 址：宜兴市周铁镇朝阳东路 220 号

联 系 人：邓先生

电 话：0510-87506686

招标代理机构：江苏省华夏工程项目管理有限公司

地 址：无锡市惠山大道 88 号明都大厦 9 号楼 15 楼

邮 编：214000

联 系 人：钱先生

电 话：0510-83592298

2022年10月31日

注：本招标项目采用网上电子开标（不见面开标），相关要求详见宜兴市公共资源交易中心网站“公告通知”区“企业诚信库操作须知”及“下载中心”区相关内容。

附件：评标细则

本工程采用综合评估法评标办法，由依法组建的评标委员会按下列评分细则评分，以评标委员会所评得的综合得分从高到低按顺序排列，并推荐不超过三位得分最高者为中标候选人，并直接确定得分最高者为中标人，如得分最高的投标人得分相同时，则投标报价低的投标人为排序第一的合格中标候选人，如投标报价也相同，则抽签确定中标人；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履约保证金在规定时限内未能提交的，招标人可以确定排序第二的中标候选人为中标人，依此类推。

一、中标人的投标应当符合下列条件：

- 1、能最大限度满足招标文件中规定的各项综合评分标准；
- 2、经评审的综合得分最高。

二、主要评分项目：

（一）投标报价	52.5 分
（二）项目监理单位	16 分
（三）拟投入现场的设备、检测仪器等	8 分
（四）监理大纲（技术标）	22 分
（五）总监获奖	1.5 分

三、分项评分标准：

（一）投标报价（52.5 分）

1、评标基准价计算方法：经初步评审合格的有效投标文件的评标价（按总价评审）低于所有有效投标文件的评标价平均值下浮 3%（不含 3%）的，不参与评标基准价的计算。

2、以其余有效投标文件的投标报价算术平均值为 A（计算算术平均值 A 时，若 $7 \leq \text{有效投标文件} < 10$ 家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件 ≥ 10 家，应去掉其中的二个最高价和二一个最低价），最高投标限价为 B，则：评标基准价 = $A \times Q1 + B \times Q2$ ， $Q2 = 1 - Q1$ ， $Q1$ 的取值范围为 10%，15%，20%，25%，30%； $Q1$ 值在招标人（招标代理机构）完成评标准备工作，评标委员会完成初步评审后由招标人代表随机抽取确定。投标报价等于评标基准价的得满分；投标报价每高于或低于评标基准价 1%扣 0.1 分，偏离不足 1%的，用插入法计算，分值保留两位小数。

说明：

1、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。

（二）项目监理机构（16分）

1、总监理工程师 6分

（1）拟派总监理工程师取得国家注册监理工程师资格满18年的得2分。【以执业资格证书批准日期为准】

（2）拟派总监理工程师具备高级工程师及以上职称的得2分。

（3）拟派总监理工程师具备一级注册建造师（建筑工程专业）的得2分。

2、项目监理机构（10分）

（1）拟派项目监理机构成员中有所学专业为工业与民用建筑专业的得2分（所学专业以毕业证上的专业为准）；且具备国家注册监理工程师注册证书（房屋建筑工程专业）再得2分，最多得4分；【提供毕业证、注册证】

（2）拟派项目监理机构成员中有所学专业为道路与桥梁工程的得2分（所学专业以毕业证上的专业为准）；具备国家注册监理工程师注册证书（市政公用工程专业）的再得2分，最多得4分【提供毕业证、注册证】

（3）项目监理机构成员，拟派监理员具备国家注册监理工程师注册证书（房屋建筑工程专业）的得2分；【提供注册证】

注：项目监理机构所有人员均应为投标人在职人员，必须在投标人企业注册，开标时提供投标截止日期前6个月内本单位为其办理的任意一个月社保缴费证明，（原件的扫描件上传至诚信库中，编制投标文件时从诚信库获取相关信息），否则不得分。（本工程不接受退休续聘总监理工程师、专业监理工程师、监理员）

（三）拟投入现场的设备、检测仪器等（8分）

招标文件要求的检测设备齐全（全站仪、水准仪、风速仪、手持温湿度计、表面轮廓表、激光垂准仪、纤维卷尺、钢卷尺）得8分，缺1件扣1分。

注：须同时提供购买发票原件和有效计量检定报告或校准报告，并将所有原件的扫描件上传至诚信库中，编制投标文件时从诚信库获取相关信息，否则视作缺项。

（四）总监获奖（1.5分）

总监理工程师监理过的公共建筑获得省辖市级市优加0.3分；省优加0.75分；国优的得1.5分，限评1个项目。须上传中标通知书或者工程直接发包备案证明、监理合同、竣工验收证明、获奖证书原件的彩色扫描件到投标文件中，否则不得分。

国优有效期三年，省优有效期二年，市优有效期一年，有效时间自获奖证书或发文的落款日期开始至本项目开标之日起向前推算。国优（指鲁班奖、国家工程建设质量奖审定委员会评审的“国家优质工程”、中国土木工程学会与詹天佑土木工程科技发展基金会联合评审的“中国土木工程詹天佑大奖”。一项工程获得多个奖项的，仅对投标人所报符合要求获奖工程中的最高奖项计分，且只能计算一个获奖工程，不得重复累计）。

（五）监理方案（22分）

1.质量控制措施 5分

- （1）有针对性工程质量控制措施 1分
- （2）有切实可行的创优措施 1分
- （3）有确切的节能监理措施 1分
- （4）有质量通病防治方法 1分
- （5）有图纸审阅及图纸会审措施 1分

2.进度控制措施 2分

- （1）有进度控制的具体方法，并且对本项目有针对性和有效性 2分
- （2）有进度控制的具体方法单无针对性和有限性 1分
- （3）无进度控制措施具体办法 0分

3.投资控制措施 2分

- （1）有针对本项目的投资控制方法且有可行性 2分
- （2）有投资控制方法 1分
- （3）无投资控制方法 0分

4、安全施工监理措施 4分

- （1）安全施工特点、难点及控制要点分析 1分
- （2）安全施工监理工作主要内容及监控点 1分
- （3）安全施工监理工作程序 1分
- （4）安全施工监理措施 1分

5、文明施工控制措施 2分

- （1）文明施工监理工作控制要点 1分
- （2）文明施工监理工作方法措施 1分

6、组织协调管理措施 4分

- (1) 组织协调工作的方法 1分
- (2) 分阶段确定组织协调工作重点 2分
- (3) 本工程协调工作的针对性措施 1分

7、针对本工程的监理要点、难点及合理化的建议 3分

- (1) 针对本工程主要分部、分项工程监理要点控制措施 1分
- (2) 针对本工程重点、技术难点的监理对策 1分
- (3) 针对本工程合理化建议 1分

说明：

①监理方案篇幅不得超 200 页；超过 200 页的扣 0.2 分/页；

②不同监理方案进行比对，如存在有不该出现的雷同情况的，作废标处理。

③监理方案评审采用暗标，监理方案中不得出现投标人名称、人员姓名；不得出现能显示企业特征或其它提示性的标记或标识。监理方案评审以电子版为准。不符合本格式要求的作废标处理。

④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%。

⑤投标文件的监理方案得分应取所有技术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。

备注：

对（二）、（三）、（四）评审时必须遵守以下原则：

（1）上述“有效期”是指从发证或发文之日起算。若发证、发文时间不一致的，以发文时间为准。要求提交的资料如在年检中或因其他原因无法提供，投标人需提供相关部门出具的有效书面证明。如证明内容模棱两可、含糊不清，不予认可。

（2）投标人业绩必须同时提供下列证明材料：中标通知书、监理合同、竣工验收证明书。投标人未能提供相关文件和获奖证书的，将官网查询页面截图（提供完整网址）上传至诚信库编入投标文件，其有效性由评委认定。

（3）上述类似工程不是投标人承担的工程，不予计分。

（4）所有参与打分的业绩、证件、证书、社保等相关要求提供的资料，投标人应将原件扫描录入诚信库编入投标文件；电子投标文件以外的证明材料评标委员会一概不作为评标依据。

评标细则总说明：

1、有效投标文件是指评标委员会初步评审合格的投标文件；评标价指经澄清、补正和修正算术错误的投标报价。

2、不参与评标基准价计算的有效投标文件均不影响其评标及推荐为中标候选人。

3、相关数值及评标基准价计算方法（如有，先抽计算方法）的抽取在招标人（招标代理机构）完成评标准备工作，评标委员会完成初步评审后进行。抽取人为招标人代表，在开标现场随机抽取，初步评审不合格的投标文件不参与评标基准价的计算。

4、相关数值抽取后，在抽取现场确定评标基准价，评标基准价确定后不因招投当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变（计算错误可作调整）。

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： 宜兴大拈花湾文化旅游投资发展有限公司 地址： 宜兴市周铁镇朝阳东路220号 联系人： 邓先生 电话： 0510-87506686 传真：
1.1.3	招标代理机构	名称： 江苏省华夏工程项目管理有限公司 地址： 无锡市惠山区惠山大道88号明都大厦9号楼15楼 联系人： 钱先生 电话： 0510-83592298-8014 传真： 249776348@qq.com
1.1.4	项目名称	大拈花湾文化旅游康养项目
1.1.5	建设地点	宜兴市周铁镇
1.2	建设资金	资金来源： 自筹 出资比例：

		国有资金：100.00%，私有资金：0.00%，外国政府及组织投资：0.00%，境外私人投资：0.00% 资金落实情况： 已落实
1.3.1	招标范围	监理范围：施工图范围内（含室外工程）及建设单位指定范围的所有工作内容全过程监理服务，包括但不限于勘察、土方、桩基、土建、安装、消防、精装修、门窗幕墙、智能化、泛光照明、红线内园林景观、电梯安装工程、市政配套工程等所有建设单位签订的总包、分包工程及材料、设备等工作内容。在工程质量保修期内，监理人应无偿提供相关保修工作的监理服务。
1.3.2	监理服务期限	32个月，具体开工时间以招标人《监理进场通知》为准。除上述总工期外，发包人还要求以下区段工期：详见合同条款。误期违约金：详见合同条款。
1.3.3	质量要求	质量标准：合格 质量违约金：详见合同条款
1.4.1	投标人资格要求	见招标公告
1.4.2	是否接受联合体投标	见招标公告
1.9.1	踏勘现场	不组织，投标人自行前往踏勘
1.10.1	投标预备会	招标人不召开投标预备会，实行网上提疑和答疑。
2.1.1	构成招标文件的其它材料	投标人联系方式、客观分自评分表
2.2	澄清和答疑	投标人提出问题的截止时间： 2022-11-07 23:59 方式：在宜兴市公共资源交易网企业诚信库会员系统中提出。 招标人澄清时间： 2022-11-08 23:59 (1) 招标人将在上述时限前在网上解答招标文件的疑问，招标文件的澄清答疑将在宜兴市公共资源交易网答疑公示区发布。 (2) 招标人可主动或在解答投标人提出的澄清答疑时对招标文件进行修改，招标文件的修改也以答疑形式在宜兴市公共资源交易网答疑公示区发布。 (3) 为使投标人在编写投标文件时有充分时间对招标文件的答疑部分进行研究，招标人可以酌情延长投标截止时间，具体时间将在招标文件的答疑中明确。 (4) 投标人应在投标截止时间前随时查看宜兴市公共资源交易网会员系统中有关该工程招标文件的答疑内容。否则，由此引起的投标损失自负。
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清	投标人不需要确认，招标人在宜兴市公共资源交易网答疑公示区发布后即视为投标人已收到。
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改	投标人不需要确认，招标人在宜兴市公共资源交易网答疑公示区发布后即视为投标人已收到。
3.1.1	投标文件的组成	1、投标函； 2、法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书； 3、联合体协议书（如有）； 4、投标人基本情况表（含附件）； 5、监理机构及人员配备（含附件）； 6、类似工程业绩（含附件）； 7、拟投入现场的设备、检测仪器； 8、获奖情况 9、监理方案； 10、总监无在监承诺书、投标诚信承诺书、客观分自评分表、投标人联系方式。

3.1.2	投标文件格式	投标文件按第六章“投标文件格式”编制时应使用江苏省投标文件制作专用工具软件编制。使用江苏省投标文件制作专用工具后生成有JSTF 以及 nJSTF 两种后缀形式的文件，其中，JSTF 后缀形式的文件是加密的文件，用于网上递交；nJSTF 后缀形式的文件是未加密文件，中标后交给招标人。
3.1.3	投标人须提交核验的原件材料	本工程采用网上不见面开标，投标人代表无需到现场参加开标会，无需提交任何原件资料。投标人通过宜兴市公共资源中心网左侧“不见面开标大厅”，登录“不见面”开标系统，进行远程解密、观看开标现场操作、互动交流等活动。
3.2.2	施工阶段监理费报价	最高投标限价为 210 万元（注：1、本工程暂定建安造价：32478.4 万元；2、超过最高投标限价的投标报价为无效投标文件；3、报价以元为单位，小数点后四舍五入保留 2 位）。
3.2.3	其他阶段监理费报价	/
3.3.1	投标有效期	90 日历天
3.4.1	投标保证金	<p>投标保证金的形式：（1）电汇等方式，或（2）电子保函。投标保证金的金额：人民币贰万元 递交方式：1、采用电汇等方式提交投标保证金的，必须在投标截止时间前从投标人的基本账户汇到本标段的保证金子账号中。账户名称：宜兴市公共资源交易中心 开户银行：“江苏银行宜兴支行”或“江苏宜兴农村商业银行股份有限公司南郊支行” 银行账号：网上交易系统中相应标段的保证金子账号即为该标段保证金账号 注：（1）“网上交易系统”是指宜兴市公共资源交易中心网上交易系统。（2）保证金子账号查询方式：投标人进入网上交易系统下载招标文件后，在业务管理模块“业务查询”的“保证金缴纳查询”中查看该标段的保证金子账号。（3）每个标段会生成两个保证金子账号，分别对应为江苏银行和江苏宜兴农村商业银行。投标人可以任意选择其中一个银行及对应的保证金子账号进行投标保证金的缴纳。（4）投标保证金划出账号必须与宜兴市公共资源交易中心企业诚信库中的企业银行基本账户开户账号一致，否则无法进行网上保证金的缴纳，请投标人保证企业诚信库中账户的准确性和有效性。（5）投标人必须以企业法人的名义缴纳投标保证金，以个人、企业的办事处、分公司、子公司名义或从他人账户、投标人的其他账户缴纳的投标保证金无效。（6）开标时由宜兴市公共资源交易中心工作人员核验投标人保证金到账情况。（7）若因系统问题，开标时电子开评标系统无法正常显示保证金到账情况，以实际到账（子账号）为准。（8）网上保证金缴纳流程及相关注意事项，详见宜兴市公共资源交易网《网上保证金缴纳流程》。（9）宜兴市公共资源交易中心财务咨询电话：87956061 2、采用电子保函方式递交投标保证金的，投标人应在投标截止时间前通过无锡市公共资源交易电子保函服务平台（http://58.215.18.247:6802/wuxi/）办理电子保函。注：（1）投标人登录无锡市公共资源交易电子保函服务平台，申请相应标段工程项目的电子保函。（2）电子保函申请账户必须与宜兴市公共资源交易中心企业诚信库中的企业银行基本账户一致，否则无法进行电子保函申请，请投标人确保企业诚信库中账户的准确性和有效性。（3）投标人必须以企业法人的名义办理电子保函，以个人、企业的办 事</p>

		处、分公司、子公司名义或从他人账户、投标人的其他账户办理的电子保函无效。（4）开标时由宜兴市公共资源交易中心工作人员核验投标人电子保函出具情况。（5）因开标时电子保函系统出现故障，电子开评标系统无法正常获取电子保函出具情况时，若投标人能提供有效电子保函购买相关凭证或证明材料，由相应金融机构和交易中心核实后，视为已成功缴纳投标保证金。（6）电子保函申请流程及相关注意事项，详见宜兴市公共资源交易网《电子保函操作手册》。（7）采用保险公司保险单方式递交投标担保的投标人，应当满足保险公司规定的申请条件和信用要求。
3.5	备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许递交 <input type="checkbox"/> 允许递交
3.6.3	投标文件签署	(1)本项目为网上招投标，招标文件要求签字和（或）盖章的地方均采用电子印章、电子签名； (2)对委托代理人签字不做要求，但“法定代表人或委托代理人（签字）”处应按要求盖法人代表电子章； (3)中标人在领取中标通知书前须提供从电子化招投标系统打印出的与投标所报电子文件一致的纸质投标文件，并按第六章“投标文件格式”要求签字盖章。
3.7.1	投标文件的份数	(1)投标人只须使用江苏省投标文件制作专用工具生成 jstf 后缀形式的文件在投标文件递交截止时间前上传至宜兴市公共资源交易中心网上招投标系统。（2）中标人在领取中标通知书前，提供一正二副共三份纸质投标文件（必须与投标所报电子文件一致）。
3.7.2	投标文件装订	网上投标无装订要求，中标人另行提供的纸质投标文件采用胶装方式装订，装订应牢固、不易拆散和换页，不得采用活页装订。
3.9	监理方案是否采用暗标评审	<input type="checkbox"/> 不采用 <input checked="" type="checkbox"/> 采用 监理方案中不得出现投标人名称、人员姓名，不得出现能显示企业特征或其它提示性的标记或标识。 其他要求： <u>监理方案中不得出现投标人名称、人员姓名，不得出现能显示企业特征或其它提示性的标记或标识。其他要求：不符合本格式要求的作废标处理。</u>
4.1.1	投标文件的密封	(1)网上上传的投标文件应使用数字证书认证并加密。 (2)投标人如同时递交电子标书光盘的，应将电子标书光盘密封在一个封套中，加贴封条，并在封套的封口处加盖投标人单位章。
4.1.2	封套上写明	投标文件如同时递交电子标书光盘的，在电子标书光盘封套上写明： 招标人名称： 宜兴大拈花湾文化旅游投资发展有限公司 投标人名称： 大拈花湾文化旅游康养项目 （项目名称） 大拈花湾文化旅游康养项目文化商业中心（A区、B区、C区、D区）项目 监理标段投标文件在 2022-11-24 08:40 前不得开启
4.2.1	投标截止时间	2022年11月24日08:40
4.2.2	递交投标文件地点	宜兴市公共资源交易中心（陶都路125号） <u>1</u> 号开标室
5.1	开标时间、地点和人员	开标时间：同投标截止时间 开标地点：同递交投标文件地点 参加人员：本工程采用网上不见面开标，投标人代表无需到现场参加开标会，

		无需提交任何原件资料。投标人通过宜兴市公共资源中心网左侧“不见面开标大厅”，登录“不见面”开标系统，进行远程解密、观看开标现场操作、互动交流等活动。
5.2	开标程序	<p>网上开标会议由招标人（或招标代理）组织并主持，按下列程序进行开评标：（1）宣布网上开标注意事项；（2）公布投标人名单及投标保证金缴纳情况；（3）公布投标人综合信用分并进行排序，确定一定数量的投标人进入后续开评标程序；（如采用信用排名入围法）（4）投标人收到投标文件解密指令后，在不见面开标系统进行投标文件的远程解密；（5）招标人解密并导入投标文件、招标文件；（6）公布各投标人投标报价、质量目标、项目负责人、工期等内容，公布招标控制价及其他内容；（7）网上开标会议结束；（8）招标人进行评标准备（即清标）工作，并向评标委员会提供相关信息；（如有）（9）评标委员会完成初步评审；（10）由招标人代表在网上开标系统中随机抽取评标办法中的相关数值及确定评标基准价；（如有）（11）评标委员会进行后续评审，完成评标报告。注：1、投标人未能在规定时间（指投标人在收到投标文件解密指令后30分钟内）在不见面开标系统进行解密的，如为投标人自身原因，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因招标人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间。2、网上开评标全过程中，各投标人参与远程交互的应当为授权委托人或法人代表，且应当始终为同一个人，中途不得随意更换。在废标、澄清、提疑（提异）、传送文件等特殊情况下需要交互时，投标人端参与交互的人员均被视为是投标人的授权委托人或法人代表，投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人自行承担因更换人员所导致的一切后果。3、投标人须仔细阅读《“不见面”开标系统投标人操作手册》（简称《手册》）和演示视频，并按照《手册》要求准时参加网上开标会议，未按《手册》要求操作产生的一切后果由投标人承担。4、为确保新冠肺炎疫情防控期间我市公共资源交易活动平稳有序开展，根据相关规定，进出宜兴市公共资源交易场所的所有人员必须携带本人身份证，接受“锡康码”检验并提交《宜兴市疫情防控期间进入公共资源交易现场人员承诺书》，全程佩戴口罩，接受身份基本信息核查登记，测量记录体温等防控措施，具体规定详见宜兴市公共资源交易网《疫情防控期间公共资源交易现场管理规定》及《关于疫情防控期间公共资源交易现场管理规定的补充通知》，违者将承担相应的法律责任。</p>
8.1	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
10 需要补充的其他内容		
10.1	投标人代表出席开标会	本工程采用网上不见面开标，投标人代表无需到现场参加开标会，无需提交任何原件资料。投标人通过宜兴市公共资源中心网左侧“不见面开标大厅”，登录“不见面”开标系统，进行远程解密、观看开标现场操作、互动交流等活动。
10.2	中标公示	

	在中标通知书发出前，招标人将中标候选人的情况在本招标项目招标公告发布的同一媒介和有形建筑市场 / 交易中心予以公示，公示期不少于3日。
10.3	知识产权
	构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。招标人全部或者部分使用未中标人投标文件中的技术成果或技术方案时，需征得其书面同意，并不得擅自复印或提供给第三人。
10.4	解释权
	(1)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。 (2)投标人须知前附表与投标人须知正文中的内容不一致时，以前附表的规定为准。 (3)评标办法前附表与评标办法正文中的内容不一致时，以前附表的规定为准。
10.5	投标保证金不予退还的其他情形
	(1)投标人在投标过程中存在苏建规字〔2014〕2号文列举的串通投标或弄虚作假情形的，其投标保证金不予退还； (2)投标人有违约违规行为或被投诉、举报的，在调查处理期间，保证金暂不退还，待调查处理结束后按有关规定处理。
10.6	投标保证金退还
	中标人的投标保证金在招标人与中标人签订合同并备案后5个工作日内退还；其余中标候选人的投标保证金在中标人公告后5个工作日内退还；未中标投标人的投标保证金在中标候选人公示结束无异议后退还。
10.7	合同订立和备案
	中标人接到中标通知书之日起30天内应与招标人订立监理合同。招标人和中标人订立合同7日内，应当向招标投标监管机构备案。
10.8	中标项目总监变更
	中标人在中标后或者监理期间不得随意变更中标项目总监。因特殊情况确需更换的，应当经招标人同意，并提供必要的证明文件报原合同备案部门备案。变更中标项目总监的，自备案之日起至原合同工期期满之日止，原中标项目总监不得作为项目总监承接其他国有资金项目，备案之日起至原合同工期期满之日不足6个月的，则限制其承接工程的期限为6个月。中标项目总监变更未备案的，原中标项目总监不得作为项目总监承接其他工程。招投标监管部门将在备案手续上注明限制承接工程的起止日期，并在办理备案手续之日起的2个工作日内将项目总监变更情况、限制承接工程的期限在网上予以公布。
10.9	(1) 投标函中“其它阶段监理费报价”不需要填写。(2) 投标文件形式评审时增加：投标人必须对“承诺书”作出承诺并将原件扫描后编入投标文件中，格式见投标所需的其他材料或招标文件的其他材料，未作出承诺的或者修改承诺内容的或者无法定代表人签字的或者未加盖投标单位公章的，形式评审不予通过。(3) 本工程评标办法以招标公告附件为准。(4) 资格证明材料在年检期间需要行政主管部门出具证明的，证明内容必须明确其有效性，如“同意延期至*年*月*日有效”，“同意继续有效，本证明有效期10天”等。未标明有效期的，统一按出具证明之日起10天内有效。标明有效期的，不得超过30天，标明的有效期如超过30天的，在出具证明之日起30天内有效，超出30天时不予认可。如证明内容模棱两可、含糊不清的，如“正

	在办理中”等，不予认可。
10.10	新增《投标人联系方式》、自评分表、投标诚信承诺书，格式见附件投标所需其他材料，请投标人填写后上传至投标文件相应位置。
10.11	10.11.1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第2.2款投标人提出问题的截止时间 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，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。 10.11.2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宜兴市招投标管理办公室提出书面投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。就第10.11.1项规定事项提出投诉的，应先向招标人提出异议。

1 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本标段监理及相关服务进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、监理服务期限及质量要求

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的监理服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备的资格要求见投标人须知前附表。

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

(1) 联合体各方应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的权利义务；

(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加入其他联合体在同一标段中参加资格预审。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人的附属机构（单位）；

(2) 为本标段提供招标代理服务的；

(3) 与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人的；

(4) 与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；

(5) 与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；

(6) 法律法规规定的其它情形。

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简体中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 招标人不组织投标人踏勘现场，投标人可以自行对工程施工现场和周围环境进行勘察，以获取编制投标文件和签署合同所需的所有资料。施工现场的联系方式见须知前附表。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

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

1.10 投标预备会

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

1.10.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面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，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以书面方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。

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；

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

2.1.2 根据本章第1.10款、第2.2款和第2.3款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。当招标文件相互之间发生矛盾时，以后发出的文件为准。

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。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式（包括信函、电报、传真等可以有形地表现所载内容的形式，下同），要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将以书面形式发给所有购买招标文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。如果澄清的内容影响到投标文件的编制，且澄清发出的时间距投标截止时间不足15天，相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人在收到澄清后，应以书面形式通知招标人，确认已收到该澄清。

2.3 招标文件的修改和补充

2.3.1 在投标截止时间前，招标人可以书面形式对招标文件进行修改和补充，并通知所有已购买招标文件的投标人。如果修改和补充的内容影响到投标文件的编制，且修改和补充发出的时间距投标截止时间不足15天，相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人收到修改、补充内容后，必须以书面形式通知招标人，确认已收到该修改、补充。

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 第六章“投标文件格式”要求提供相关证明材料的复印件作为附件的，投标人应按

要求在投标文件中提供相应材料，否则不予认可。

3.1.3 投标人应按投标人须知前附表的规定提供相关证明材料的原件，用于现场核验，否则不予认可。

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，由施工阶段监理费报价和其他费用组成。

3.2.2 施工阶段监理费报价要求见投标人须知前附表。

3.2.3 其它阶段监理费报价要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

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

3.3.2 在本招标文件规定的投标有效期结束前，出现特殊情况的，招标人可以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标在投标有效期结束后失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人应按投标人须知前附表规定的金额和形式从投标企业的法人基本存款账户缴纳投标保证金。投标保证金应当在投标截止时间前进入投标人须知前附表规定的缴纳账户。投标保证金的核查方式见投标人须知前附表。

3.4.2 投标人采用联合体投标的，其投标保证金由牵头人提交，并应符合3.4.1的规定。

3.4.3 招标人向中标人发放中标通知书后5个工作日内，退还未中标人投标保证金；招标人与中标人签订合同后5个工作日内，退还中标人投标保证金。

3.4.4 投标人在规定的投标有效期内撤销其投标文件，其投标保证金不予退还。

3.4.5 中标通知书发出后，中标人发生下列情形之一，招标人可取消其中标资格，其投标保证金不予退还：

- (1) 放弃中标项目的；
- (2) 无正当理由不与招标人签订合同的；
- (3) 在签订合同时向招标人提出附加条件或者更改合同实质性内容的。

3.5 备选投标方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

3.6 投标文件的编制

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

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

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

3.7 投标文件的份数和装订

3.7.1 投标文件正本一份，副本份数见投标人须知前附表。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。

3.7.2 投标文件应当按本招标文件规定的正本与副本数量分别装订成册，并编制目录。

3.8 资格审查资料

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

3.9 暗标

投标人须知前附表规定监理方案采用暗标评审的，投标人应严格按照“投标人须知前附表”规定的编制及装订要求编制和装订监理方案。

4 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标文件应按以下要求进行密封：正本与副本分开包装密封，并在封套上加盖投标人公章。

4.1.2 投标文件的封套应按以下要求进行标记：分别清楚地标记“正本”、“副本”字样，并写明招标人名称、工程名称和投标人名称。

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，以及第六章“投标文件格式”要求投标人提交的有关证明和证件的原件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 投标人所递交的投标文件不予退还。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在招标文件规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知招标人。

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

4.3.3 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第3.6条、4.1条、4.2条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

4.4 不予接收的投标文件

4.4.1 未按本章第4.1.1款规定密封的投标文件，招标人不予接收。

4.4.2 逾期送达或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予接收。

5 开标

5.1 开标时间、地点和人员

见投标人须知前附表。

5.2 开标程序

见投标人须知前附表。

6 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。

6.1.2 评标委员会设负责人一名，由评标委员会成员内部推举产生。评标委员会负责人与评标委员会其他成员有同等的表决权。

6.1.3 评标委员会成员有下列情形之一的，应当主动提出回避：

- (1) 投标人的主要负责人的近亲属；
- (2) 招标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。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

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

7 评标结果公示

7.1 招标人在收到评标报告后在建设工程交易中心及与招标公告相同的发布媒介上对评标结果进行公示，公示期不少于3日。

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

8 合同授予

8.1 定标方式

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数不超过3个。

8.2 中标人公告及中标通知

评标结果公示期间无异议的，招标人在本招标文件规定的投标有效期内将中标人名称、中标价和总监理工程师在与招标公告相同的发布媒介上予以公告，并以书面形式向中标人发出中标通知书。

8.3 签订合同

8.3.1 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，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。

8.3.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中标人退还投标保证

金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

9 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人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自离职守，影响评标程序正常进行，不得使用招标文件规定以外的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

9.5 投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。投标人或者其他利害关系人就资格预审文件、招标文件、开标、评标结果事项投诉的，应当先向招标人提出异议。

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（综合评估法）

招标文件未明列的无效标条款，不得作为否决投标、判定无效标的依据。

评标办法前附表

条款号	评审因素	评审标准	
2.1.1	形式评审标准	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
		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）应依法实行政府指导价的工程超出招标文件规定的浮动幅度；（4）不符合第二章“投标人须知”第3.2项的规定
	其他	无第三章“评标办法”第3.2.2条所列情形
条款号	条款内容	编列内容
2.2.1	分值构成 (总分100分)	投标报价：52.50分 监理方案：22.00分 项目监理机构：16.00分 其他评分参数：9.50分

2.2.2	评标基准价计算方法	<p>方法一：以有效投标文件的最低投标报价为评标基准价。</p> <p>方法二：以有效投标文件的次低投标报价为评标基准价。</p> <p>方法三：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。</p> <p>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_</p> <p>计算算术平均值A时，若7≤有效投标文件<10家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件≥10家，应去掉其中的二个最高价和二个最低价。</p> <p>方法四：以有效投标文件的投标报价算术平均值为A，最高投标限价为B，则：评标基准价=A*Q1+B*Q2,Q2=1-Q1,Q1的取值范围为10%，15%，20%，25%，30%Q1值在开标前有投标人推选的代表随机抽取确定。计算算术平均值A时，若≤有效投标文件<10家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件≥10家，应去掉其中的二个最高价和二个最低价。</p> <p>评标委员会在评标报告签字后，方法三、方法四的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变。</p>
-------	-----------	---

条款号	评审因素	评审标准	分值
2.2.3	投标报价	1、评标基准价计算方法：经初步评审合格的有效投标文件的评标价（按总价评审）	52.5

		<p>低于所有有效投标文件的评标价平均值下浮 3%（不含 3%）的，不参与评标基准价的计算。</p> <p>2、以其余有效投标文件的投标报价算术平均值为 A（计算算术平均值 A 时，若 7≤有效投标文件<10 家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件 ≥10 家，应去掉其中的二个最高价和二一个最低价），最高投标限价为 B，则：评标基准价=A×Q1+B×Q2, Q2=1-Q1, Q1 的取值范围为 10%, 15%, 20%, 25%, 30%； Q1 值在招标人（招标代理机构）完成评标准准备工作，评标委员会完成初步评审后由招标人代表随机抽取确定。投标报价等于评标基准价的得满分；投标报价每高于或低于评标基准价 1%扣 0.1 分，偏离不足 1%的，用插入法计算，分值保留两位小数。</p> <p>说明： 1、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>	
监理方案	质量控制措施	<p>(1) 有针对性工程质量控制措施 1 分</p> <p>(2) 有切实可行的创优措施 1 分</p> <p>(3) 有确切的节能监理措施 1 分</p> <p>(4) 有质量通病防治方法 1 分</p> <p>(5) 有图纸审阅及图纸会审措施 1 分</p>	5.0
	进度控制措施	<p>(1) 有进度控制的具体方法，并且对本项目有针对性和有效性 2 分</p> <p>(2) 有进度控制的具体方法单无针对性和有限性 1 分</p> <p>(3) 无进度控制措施具体办法 0 分</p>	2.0
	投资控制措施	<p>(1) 有针对本项目的投资控制方法且有可行性 2 分</p> <p>(2) 有投资控制方法 1 分</p>	2.0

		(3) 无投资控制方法 0分	
	安全施工监理措施	(1) 安全施工特点、难点及控制要点分析 1分 (2) 安全施工监理工作主要内容及监控点 1分 (3) 安全施工监理工作程序 1分 (4) 安全施工监理措施 1分	4.0
	文明施工控制措施	(1) 文明施工监理工作控制要点 1分 (2) 文明施工监理工作方法 与措施 1分	2.0
	组织协调管理措施	(1) 组织协调工作的方法 1分 (2) 分阶段确定组织协调工作重点 2分 (3) 本工程协调工作的针对性措施 1分	4.0
	针对本工程的监理要点、难点及合理化的建议	(1) 针对本工程主要分部、分项工程监理要点控制措施 1分 (2) 针对本工程重点、技术难点的监理对策 1分 (3) 针对本工程合理化建议 1分	3.0
项目 监理 机构	总监理工程师	(1) 拟派总监理工程师取得国家注册监理工程师资格满 18 年的得 2 分。【以执业资格证书批准日期为准】 (2) 拟派总监理工程师具备高级工程师及以上职称的得 2 分。 (3) 拟派总监理工程师具备一级注册建造师（建筑工程专业）的得 2 分。 注：项目监理机构所有人员均应为投标人在职人员，必须在投标人企业注册，开标时提供投标截止日期前 6 个月内本单位为其办理的任意一个月社保缴费证明，（原件的扫描件上传至诚信库中，编制投标文件时从诚信库获取相关信息），否则不得分。（本工程不接受退休续聘总监理工程师	6.0

		师、专业监理工程师、监理员)	
	项目监理单位	<p>(1) 拟派项目监理单位成员中有所学专业为工业与民用建筑专业的得 2 分(所学专业以毕业证上的专业为准); 且具备国家注册监理工程师注册证书(房屋建筑工程专业)再得 2 分, 最多得 4 分; 【提供毕业证、注册证】</p> <p>(2) 拟派项目监理单位成员中有所学专业为道路与桥梁工程的得 2 分(所学专业以毕业证上的专业为准); 具备国家注册监理工程师注册证书(市政公用工程专业)的再得 2 分, 最多得 4 分【提供毕业证、注册证】</p> <p>(3) 项目监理单位成员, 拟派监理员具备国家注册监理工程师注册证书(房屋建筑工程专业)的得 2 分; 【提供注册证】</p> <p>注: 项目监理单位所有人员均应为投标人在职人员, 必须在投标人企业注册, 开标时提供投标截止日期前 6 个月内本单位为其办理的任意一个月社保缴费证明, (原件的扫描件上传至诚信库中, 编制投标文件时从诚信库获取相关信息), 否则不得分。(本工程不接受退休续聘总监理工程师、专业监理工程师、监理员)</p>	10.0
	拟投入现场的设备、检测仪器等	<p>招标文件要求的检测设备齐全(全站仪、水准仪、风速仪、手持温湿度计、表面轮廓表、激光垂准仪、纤维卷尺、钢卷尺)得 8 分, 缺 1 件扣 1 分。</p> <p>注: 须同时提供购买发票原件和有效计量检定报告或校准报告, 并将所有原件的扫描件上传至诚信库中, 编制投标文件时从诚信库获取相关信息, 否则视作缺项。</p>	8.0
	总监获奖	<p>总监理工程师监理过的公共建筑获得省辖市级市优加 0.3 分; 省优加 0.75 分; 国优的得 1.5 分, 限评 1 个项目。须上传中标通知书或者工程直接发包备案证明、监理合同、竣工验收证明、获奖证书原件的彩色扫描件到投标文件中, 否则不得分。</p> <p>国优有效期三年, 省优有效期二年, 市优有效期一年, 有效时间自获奖证书或发文的落款日期开始至本项目开标之日起向前推算。国优(指鲁班奖、国家工程建设质</p>	1.5

		量奖审定委员会评审的“国家优质工程”、中国土木工程学会与詹天佑土木工程科技发展基金会联合评审的“中国土木工程詹天佑大奖”。一项工程获得多个奖项的，仅对投标人所报符合要求获奖工程中的最高奖项计分，且只能计算一个获奖工程，不得重复累计）。	
条款号		编列内容	
3.2.2	废标条件	详见本章附件 A：废标条件	

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以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) 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。

附件 A：废标条件

废标条件

A0.总 则

本附件所集中列示的废标条件，是本章“评标办法”的组成部分，是对第二章“投标人须知”和本章正文部分所规定的废标条件的总结和补充，如果出现相互矛盾的情况，以第二章“投标人须知”和本章正文部分的规定为准。

A1.废标条件

投标人或其投标文件有下列情形之一的，其投标作废标处理：

A1.1 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；

A1.2 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；

A1.3 如投标函由企业法定代表人委托代理人加盖公章（或签字），企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书（原件）的；

A1.4 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

A1.5 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；

A1.6 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；

A1.7 投标人名称与资格预审时不一致，且未提供有效证明的；

A1.8 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，拟派项目监理机构人员与资格预审时不一致的；

A1.9 投标报价低于成本，或高于招标文件设定的最高投标限价，或应依法实行政府指导价的工程超出国家规定的浮动幅度的；

A1.10 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；

A1.11 未按招标文件要求提供投标保证金的；

A1.12 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

A1.13 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；

A1.14 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；

A1.15 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；

A1.16 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；

A1.17 不符合招标文件有关暗标要求的；

A1.18 投标文件组成不符合招标文件要求的。

第四章 合同条款及格式

第一部分 协议书

委托人（全称）：[宜兴大拈花湾文化旅游投资发展有限公司](#)

监理人（全称）：

根据《中华人民共和国合同法》、《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：[大拈花湾文化旅游康养项目文化商业中心（A区、B区、C区、D区）项目监理](#)
2. 工程地点：[宜兴市周铁镇](#)
3. 工程规模：[用地面积 26327 m²，建筑面积约 29610.42 m²。](#)
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：[约 324784023.32 元](#)

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 投标文件（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）；
4. 专用条件；
5. 通用条件；

6. 附录，即：

附录 A 相关服务的范围和内容

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名：

身份证号码：

注册号：

五、签约酬金

签约酬金（大写）：（¥）。

包括：

1. 监理酬金：

2. 相关服务酬金：

其中：

（1）勘察阶段服务酬金：

（2）设计阶段服务酬金：

（3）保修阶段服务酬金：

（4）其他相关服务酬金：

六、期限

1. 监理期限：

自始，至止。

2. 相关服务期限：

（1）勘察阶段服务期限自始，至止。

（2）设计阶段服务期限自始，至止。

（3）保修阶段服务期限自始，至止。

(4) 其他相关服务期限自始，至止。

七、双方承诺

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

八、合同订立

1. 订立时间：
2. 订立地点：
3. 本合同一式份，具有同等法律效力，双方各执份。

委托人：（盖章） 宜兴大拈花湾文化旅游 监理人：（盖章）
投资发展有限公司

住 所： 宜兴市周铁镇朝阳东路 住 所：
220 号

邮政编码： 214261 邮政编码：

法定代表人 法定代表人
或其授权的代 或其授权的代理
理人：（签字） 人：（签字）

开户银行： 招商银行无锡分行 开户银行：
账 号： 510904958310802 账 号：
电 话： 电 话：

传 真：

传 真：

电子邮箱：

电子邮箱：

第二部分 通用条件

1. 定义与解释

1.1 定义

除根据上下文另有其意义外，组成本合同的全部文件中的下列名词和用语应具有本款所赋予的含义：

1.1.1 “工程”是指按照本合同约定实施监理与相关服务的建设工程。

1.1.2 “委托人”是指本合同中委托监理与相关服务的一方，及其合法的继承人或受让人。

1.1.3 “监理人”是指本合同中提供监理与相关服务的一方，及其合法的继承人。

1.1.4 “承包人”是指在工程范围内与委托人签订勘察、设计、施工等有关合同的当事人，及其合法的继承人。

1.1.5 “监理”是指监理人受委托人的委托，依照法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。

1.1.6 “相关服务”是指监理人受委托人的委托，按照本合同约定，在勘察、设计、保修等阶段提供的服务活动。

1.1.7 “正常工作”指本合同订立时通用条件和专用条件中约定的监理人的工作。

1.1.8 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外监理人的工作。

1.1.9 “项目监理机构”是指监理人派驻工程负责履行本合同的组织机构。

1.1.10 “总监理工程师”是指由监理人的法定代表人书面授权，全面负责履行本合同、主持项目监理机构工作的注册监理工程师。

1.1.11 “酬金”是指监理人履行本合同义务，委托人按照本合同约定给付监理人的金额。

1.1.12 “正常工作酬金”是指监理人完成正常工作，委托人应给付监理人并在协议书中载明的签约酬金额。

1.1.13 “附加工作酬金”是指监理人完成附加工作，委托人应给付监理人的金额。

1.1.14 “一方”是指委托人或监理人；“双方”是指委托人和监理人；“第三方”是指除委

托人和监理人以外的有关方。

1.1.15 “书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

1.1.16 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.17 “月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

1.1.18 “不可抗力”是指委托人和监理人在订立本合同时不可预见，在工程施工过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和专用条件约定的其他情形。

1.2 解释

1.2.1 本合同使用中文书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种及以上语言文字时，应以中文为准。

1.2.2 组成本合同的下列文件彼此应能相互解释、互为说明。除专用条件另有约定外，本合同文件的解释顺序如下：

- (1) 协议书；
- (2) 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
- (3) 专用条件及附录 A、附录 B；
- (4) 通用条件；
- (5) 投标文件（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）。

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

2. 监理人的义务

2.1 监理的范围和工作内容

2.1.1 监理范围在专用条件中约定。

2.1.2 除专用条件另有约定外，监理工作内容包括：

(1) 收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；

(2) 熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；

(3) 参加由委托人主持的第一次工地会议；主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议；

(4) 审查施工承包人提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性；

(5) 检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；

- (6) 检查施工承包人专职安全生产管理人员的配备情况；
- (7) 审查施工承包人提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整；
- (8) 检查施工承包人的试验室；
- (9) 审核施工分包人资质条件；
- (10) 查验施工承包人的施工测量放线成果；
- (11) 审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；
- (12) 审查施工承包人报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性，并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检；
- (13) 审核施工承包人提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报委托人审核、批准；
- (14) 在巡视、旁站和检验过程中，发现工程质量、施工安全存在事故隐患的，要求施工承包人整改并报委托人；
- (15) 经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；
- (16) 审查施工承包人提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准；
- (17) 验收隐蔽工程、分部分项工程；
- (18) 审查施工承包人提交的工程变更申请，协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项；
- (19) 审查施工承包人提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；
- (20) 参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；
- (21) 审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人；
- (22) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

2.1.3 相关服务的范围和内容在附录 A 中约定。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

- (1) 适用的法律、行政法规及部门规章；
- (2) 与工程有关的标准；
- (3) 工程设计及有关文件；
- (4) 本合同及委托人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同。

双方根据工程的行业和地域特点，在专用条件中具体约定监理依据。

2.2.2 相关服务依据在专用条件中约定。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 监理人应组建满足工作需要的项目监理机构，配备必要的检测设备。项目监理机

构的主要人员应具有相应的资格条件。

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

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

2.3.4 监理人应及时更换有下列情形之一的监理人员：

- (1) 严重过失行为的；
- (2) 有违法行为不能履行职责的；
- (3) 涉嫌犯罪的；
- (4) 不能胜任岗位职责的；
- (5) 严重违反职业道德的；
- (6) 专用条件约定的其他情形。

2.3.5 委托人可要求监理人更换不能胜任本职工作的项目监理机构人员。

2.4 履行职责

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

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

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

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

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

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

2.5 提交报告

监理人应按专用条件约定的种类、时间和份数向委托人提交监理与相关服务的报告。

2.6 文件资料

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

2.7 使用委托人的财产

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

3. 委托人的义务

3.1 告知

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

3.2 提供资料

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

3.3 提供工作条件

委托人应为监理人完成监理与相关服务提供必要的条件。

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

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

3.4 委托人代表

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

3.5 委托人意见或要求

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

3.6 答复

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

3.7 支付

委托人应按本合同约定，向监理人支付酬金。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

监理人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

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

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

4.2 委托人的违约责任

委托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.2.1 委托人违反本合同约定造成监理人损失的，委托人应予以赔偿。

4.2.2 委托人向监理人的索赔不成立时，应赔偿监理人由此引起的费用。

4.2.3 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：

(1) 本合同补充协议 (2) 本合同协议书；(3) 本合同专用条款及附录、附件；(4) 及招标过

程中的往来函件；(5) 招标文件及补充；(6) 投标书及其附件；(7) 甲方与乙方在工程的洽商、变更等协议或文件；(8) 本合同通用条款；(9) 标准、规范及有关技术文件；(10) 图纸。

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：

施工图范围内（含室外工程）及建设单位指定范围的所有工作内容全过程监理服务，包括但不限于勘察、土方、桩基、土建、安装、消防、精装修、门窗幕墙、智能化、泛光照明、红线内园林景观、电梯安装工程、市政配套工程等所有建设单位签订的总包、分包工程及材料、设备等工作内容。在工程质量保修期内，监理人应无偿提供相关保修工作的监理服务。

2.1.2 监理工作内容还包括：

1) 施工准备阶段监理：①组织施工图会审，检查和计算施工图中尺寸标注的错误，审查方案、选材及做法的合理性和各专业之间是否存在矛盾，各项设计指标是否符合国家强制性规定等内容。协助委托人对会审中发现的问题及时办理设计变更和设计补充手续，并向委托人提交会审记录。②协助委托人进行新材料、新技术、新工艺运用的可行性研究及质量评估工作。③根据委托人对既定项目目标质量的规划，制定本项目的质量监理控制体系并提交委托人审批备案。④组织审核施工承包人提交的施工组织设计（含施工方案，下同），重点审核：a. 审查施工组织设计对保证工程质量是否有可靠的技术和组织措施；b. 结合项目的具体情况，督促施工总承包人编制重点分部分项工程的施工方案并对之进行审核；c. 督促承包人编制针对本项目工程质量通病的技术措施及工程质量预控措施并对之进行审核；d. 督促检查施工现场的消防工作、冬季防寒、夏季防暑、文明施工、卫生防疫等各项工作并对之进行审核；e. 督促施工承包人编制成品保护措施、方法并对之进行审核；f. 审核施工单位对设计文件的意见和建议，会同设计单位进行研究，并督促设计单位尽快给予答复。上述内容在审核完毕后向委托人提交整理后的审核意见书。⑤审核施工承包人拟选用材料及构件检测试验室的资质。⑥审核及检查施工承包人拟采用的施工机械及检测、计量器具的技术性能。⑦其他工作：编制监理规划、监理细则，组织开工预备会、监理交底会、图纸会审，审查开工准备条件、施工组织设计文件、分包商资质、专业从业人员资格，办理现场移交、测量基准点移交。⑧监理人应协助委托人协调外部关系、开展项目前期工作。⑨参与、见证委托人与承包人办理场地、施工用水接口、变压器、水准点、平面座标控制点等移交工作。⑩项目开工前，监理人应根据蓝城集团管控要求编制工序停止点和见证点验收计划，计划应明确验收责任人，报委托人审核同意后由监理人对承包人进行交底、

实施。⑪本项目的防渗漏目标为零渗漏，监理细则应有“防渗漏”专篇。2) 施工阶段监理：本工程的质量目标为确保各分部、分项工程质量一次性达到国家、省市及地方相关专业验收合格标准，整体工程一次性验收合格。监理人根据委托人和监理合同要求组建监理机构，全面管理施工合同，开展以质量、进度、投资、安全控制以及合同管理、信息管理、现场协调为重点的监理工作。①协助委托人检查工程承建单位的开工准备工作，审批开工报告，复核灰线，经委托人同意签发开工、停工、复工令。②审核施工承包人质量管理体系和安全管理体系；督促施工承包人依法办理劳动用工保险。③审核施工方案、施工进度计划、物料进场计划、劳动力计划、资金使用计划。④协助委托人编制投资控制目标和分年度投资计划。审核承包人提交的工程量等，并签发工程付款证明书；审核每月完成形象进度、进度款。受理索赔申请，进行索赔调查和谈判，并提出处理意见。配合跟踪审计、结算审计及工程竣工财务决算审计（如有）工作。监理机构须在总包单位及各分包单位进度款申请表中将当月所有罚款书写明确，并附罚款通知单。⑤贯彻执行国家现行建设相关的法律、法规，建设行政主管部门的安全生产的规章制度，按照建设工程强制性标准及蓝城集团企业标准严格监控工序的质量与安全，对工程质量、进度、投资和安全进行全面跟踪与监控。审查施工安全措施、劳动防护 and 环境保护设施等，并负责检查、督促落实执行。参加重大安全事故调查并提出处理意见；发现违章冒险作业的要责令其停止作业，发现安全隐患的应要求承包人整改，情况严重的，应责令停工整改并及时报告委托人。⑥按照蓝城企业标准严格监控工程材料、构配件和设备的数量、质量，按委托人要求做好甲供材料的管理。⑦协助委托人进行设备采购，组织设备的安装调试、验收。⑧监理人应针对本工程危险性较大的分部分项工程、部位、工序，在施工前对承包人进行安全技术交底。检查施工安全措施、劳动防护 and 环境保护设施等，并负责督促落实执行。组织重大安全隐患排查并提出整改要求意见。检查并督促承包人按照建筑施工安全技术标准、规范要求及蓝城集团企业标准落实分部分项工程或各工序的安全防护措施。⑨组织隐蔽工程的检查验收，分部分项工程的中间验收，工程竣工初验；对重要部位和重要工序必须实施跟踪检查或 24 小时旁站监督。⑩监理人在监理过程中未提前发现（以书面报告委托人为准）质量隐患或安全隐患并作出有效处理造成重大质量事故或重大安全事故，监理人负连带责任，委托人有权向监理人进行处罚或追偿。⑪监督检查施工现场的消防工作、冬季防寒、夏季防暑、文明施工、卫生防疫、扬尘治理、环境控制等各项工作。⑫每周组织监理例会，每月向委托人提交当月监理报告，监理周报、月报须按委托人要求填写。为使委托人管理人员更直接有效掌握监理人员的工作状态，监理人要及时填报委托人下发的各种管理表格。⑬总监理工程师应每周至少组织一次监理巡查、每月组织一次联合巡查并形成巡查报告，每周组织召开监理例会并形成会议纪要。监理周例会上，总监理

工程师或专业监理工程师应以 PPT（图文并茂）形式对工程质量、安全、进度、成本等情况进行深入、详细分析，对存在的问题落实责任人监督承包人限期整改，并形成监理报告报委托人。⑭

⑮ 监理人做好工程实体的检测工作，对施工承包人的成果进行复测检验，形成质量记录。⑯ 监理人必须做好工程材料检测的见证取样工作，有权对不符合国家规范、标准或质量有怀疑的材料经委托人同意后作出替换、进行试验及禁止使用的指令。⑰ 承包人报给监理人要求审核、审批的技术资料、付款资料、签证等，监理人的审核、审批期限应符合委托人及相关规范、标准、规定的要求。⑱ 依据委托人《工程变更、现场签证管理办法》，做好工程变更的计量工作，签发工程变更现场签证单。⑲ 处理工程索赔，调解合同争议。主持工程质量事故的调查，参与安全事故的调查。⑳ 组织工程类专题会议，协调工程建设过程中各方关系，解决处理工程建设过程中存在的问题等。㉑ 监理人应设专人检查、督促承包人技术资料的收集整理工作，做好过程检查、隐蔽及验收资料的归档，确保施工技术资料的及时性、准确性，真实反映工程实际情况。工程初验后向委托人移交工程档案资料，提交监理工作总结报告。㉒ 协助委托人按国家规定组织工程各阶段验收、单位工程验收及竣工验收，提交相应的工程建设监理报告。审查承包人编制的竣工图纸和资料，协助委托审查工程结算。

○22 第三方评估综合分每季度排名在蓝城集团前 5%且不低于前 5 名，且实测实量 92 分以上、综合评分 88 分以上、防渗漏专项不扣分（排名必须前 2 名，同时后 3 项必须满足其中 2 项），每次奖励 1 万元，整个年度四次第三方评估全部满足奖励情况的另追加奖励 2 万元。奖励在申请下一次监理进度款时支付。第三方评估综合分每季度排名在蓝城集团后 10%（蓝城集团参与项目），或实测实量 90 分及以下、综合评分 85 分以下、防渗漏专项得分低于 80 分（排名后 3 名，或后 3 项满足其中 2 项），每次罚款 1 万元。连续 2 次出现以上情况之一时，另追加罚款 1 万元。罚款在申请下一次监理进度款中扣除。监理人无条件同意委托人委托的第三方机构的评分结果。

○23 监理资料整理归档应符合项目所在地档案管理部门相关要求及蓝城集团工程资料工作管理规程，认真填写蓝城集团企业标准的相关记录表单。

○24 监理人应按照委托人要求，组织承包人在工程竣工前二个月开始分户检查，发现问题及时督促整改，并且做好每一户的检查 and 整改记录。

3) 保修阶段监理：协助委托人、物业公司检查回访工程质量，及时处理客户投诉，参与工程质量事故（缺陷）的鉴定，督促承包人及时维修。

① 工程进入保修阶段，监理机构编写保修阶段的监理细则，安排足够的监理人员进行定期质量回访，主动找出工程质量及服务质量存在的问题，及时安排施工单位进行处理。

② 工程质量缺陷：监理人应主动配合委托人组织设计方、承包人和有关各方对工程质量缺陷的原因、责任进行调查和确认，并协助处理至客户满意。

③ 接到投诉后，监理工程师应会同承包人及时到达现场，认真分析投诉产生的原因，确定质量缺陷的责任，提出缺陷的解决方案，经委托人审批后

实施。一般整改期限不超过七天，特殊的经委托人同意后制定整改计划，按计划实施。④保修期内发生质量缺陷，监理工程师应将引起工程保修延长的事件及延长时间书面通知委托人和承包人，在工程保修期内发生质量缺陷或损害，致使工程不能使用，则工程保修期应延长。⑤项目总监理工程师应在保修期结束之后及时签发解除保修期质量责任书给承包人并抄报委托人。

4) 监理实施过程中特殊要求：监理合作的特殊要求规定如下，未涉及到的监理工作内容应符合国家监理规范和省市监理相关规程、规定的要求，且所有质量目标要求必须高于蓝城质量管理体系文件的要求。

①旁站制度 a. 项目监理机构应在旁站监理工序施工前 4 小时安排好旁站监理人员，报委托人备案。根据工序施工时间长短安排旁站监理人员数量，一般不少于 2 人。b. 项目监理机构应对旁站人员事前做好培训，制定旁站检查内容和记录要求。c. 在旁站监理过程中，监理人员应随施工不间断进行检查，发现问题及时处理，对较为严重的质量、安全隐患应立即报告总监理工程师和委托人，待隐患处理完后再继续施工，必要时发停工令。d. 旁站记录要真实、全面，保持记录的连续，不得编造假记录，一经发现将严肃处理。由于旁站记录不准确、不真实导致委托人遭受损失的，委托人有权要求监理人承担赔偿责任。e. 旁站监理记录在施工结束后 24 小时内整理完毕并报委托人审阅。f. 对旁站监理人员做好安全检查交底工作，特别是夜间旁站监理，不仅要做好承包人的安全检查工作，也要做好监理人自我保护工作。

②样板引路制度 a. 监理人根据委托人要求，做好施工样板间、示范单位的监督和交底工作。b. 主要工序施工前必须要求承包人先做施工样板，样板经委托人和监理人组织专项现场验收，得到确认后方可进行大面积施工，同时组织承包人进行现场样板交底。

③监理作息时间要求 a. 项目监理机构所有人员必须进行上下班打卡，并每月上报考勤记录。项目监理机构所有人员要严格遵守作息时间，不得迟到早退。b. 监理人按照监理规范要求履行职责。c. 国家法定节假日项目监理机构要安排人员值班，并将值班人员安排表报委托人备案。若承包人在国家法定节假日正常上班，项目监理机构应根据施工内容安排好相应专业监理人员值班，保证工程的正常施工。

④巡视检查要求 a. 项目监理机构的监理人员必须保证白天正常工作时间内，有 6 小时以上在施工作业面巡视。b. 监理工程按照现行国家建筑工程施工质量验收规范要求进行检查。c. 巡视中对主控项目 100%检查，对一般项目不少于 80%的检查，对一般实测实量不少于 30%自行检测。d. 应记录检查的分部分项、检查位置，观测项目的质量描述应包括存在的质量问题、数量多少、是否符合验收要求；实测项目应有监理工程师亲自实测的数据。

⑤监理人的管理部门和技术负责人应在重要的施工环节与项目监理机构、委托人进行技术沟通，对存在的技术问题应及时提出处理意见，并将处理意见书面报委托人。监理人的管理部门和技术负责人应直接参与施工组织设计、施工方案审查工作和施工图会审，协助项目监理机械完成审查意见，并报委托人审核。

⑥监理

人应有专家资源管理体制，对施工单位上报的方案工程中出现的重点、难点技术问题召集专家进行专题研究，提出科学合理的处理意见，报委托人审核。⑦项目监理机构应根据工程进度要求，编制简单易行的巡视检查表，每位监理人员要有专门巡视记录簿。⑧配合委托人按照国家和地方规划要求完成监理合同备案。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

1) 国家的法律、行政法规，以及国家、行业、省市有关部门规章和工程所在地的地方法规、规章。2) 国家、行业、省市及地方有关部门颁布的相关工程设计、施工技术标准、规程、规范和工程质量检验评定标准。3) 上级主管部门批准的设计文件和批文。4) 经审查的施工图纸、资料及说明。5) 监理合同、设计合同、施工承包合同、设备采购合同及其它与委托人签订的合同。6) 蓝城集团企业标准。

2.2.2 相关服务依据包括：

1) 监理合同、监理投标书。2) 委托人提供的其它文件和资料。

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：

委托人可对未尽职和不称职的监理人员提出警告，直至要求监理人撤换相关人员。监理人应无条件立即执行，两次更换监理人员后，仍不符合委托人要求的，委托人有权解除监理合同，后续监理费不予支付并有权要求监理人承担相应的违约责任。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：

在施工阶段对建设工程质量、进度、费用进行控制，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。

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：

需经委托人审批同意

2.5 提交报告

监理人应提交报告的种类(包括监理规划、监理月报及约定的专项报告)、时间和份数
监理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：
1) 监理人进场 20 天内提交监理大纲、监理规划、监理实施细则各两份；每月 5 日之前提交上月监理月报及安全监理月报各两份；每周召开监理例会并于次日提交两份例会纪要；其他工程相关施工及协调会议纪要、约定的专项报告按委托人要求提交。
2) 定期信息文件：根据监理工程项目、范围及内容，随工程施工进展向委托人报送监理周报、月报或阶段性报告，其主要内容为：①施工质量

情况；②施工安全情况；③工程进展情况；④进场施工机械设备及劳动力动态；⑤合同变更和工程变更情况；⑥工程支付情况；⑦监理工程情况；⑧工程建设大事记；⑨其他。3) 根据监理工程进展情况的不定期报告：①关于工程优化设计或变更或施工进展的建议；②资金、资源投入及合理配置的建议；③工程进展预测分析报告；④委托人合理要求提交的其他报告；⑤工程分阶段验收、竣工验收监理工作报告。4) 监理过程文件①施工措施计划批复文件；②施工进度调整批复文件；③监理协调会议纪要文件；④其他监理业务往来文件；⑤质量事故处理文件。：

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： /

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

3. 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为：

3.6 答复

委托人同意在 七 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：人民币，比例为：100%，汇率为：/

5.3 支付酬金

正常工作酬金的支付：监理费按中标价计取，监理费以中标价进行总价包干。以上所指监

理费均包括为完成本监理工程服务内容可能发生的各项费用，包括但不限于该监理人员工资、奖金、补贴、加班费用、管理费、设备及仪器、办公、交通、通讯、招投标相关费用（招投标代理费用除外）保险、利润、税金等一切费用，本合同未单独列明的费用均包含在监理费中。在整个监理期限内，不因政府规定及物价等任何原因而调整。1) 项目监理机构正式开展工作后（以委托人签发的《监理进场通知》日期为准），每三个月支付监理酬金，其金额为单个项目金额的 60%÷计划工期×3 个月计算（同时开展两个或以上项目，每个项目酬金计算方式不变，总酬金为各个项目求和），监理人在下个付款周期首月 5 日前向委托人提交书面支付申请，并附上上个周期《监理工作质量考核评分表》、监理人员考勤表，经委托人确认审批后 15 天内支付上个周期的监理酬金。2) 单个项目工程竣工验收合格后，支付至项目金额的 90%。3) 监理人撤离现场、工程交付并经结算审定后一个月内支付至结算监理酬金的 95%。4) 余款 5%待工程交付满贰年后一个月内支付，不计利息。5) 因非监理人的原因导致工程施工暂停，停工期间监理费用详见专用条款 6.3.2 条约定。注意事项：① 双方同意用人民币支付报酬，除上述约定的额外工作报酬的计算方法、支付时间与金额双方另行协商。② 每次付款前，监理人必须开具同等数额的增值税专用发票，委托人在发票验证符合规定后支付相应款项，否则委托人有权拒绝支付。③ 本合同项下如产生价外费用(如奖励费、违约金、赔偿金等)的，监理人也应开具增值税专用发票，委托人在收到发票并验证符合规定后予以支付。④ 监理人应按《增值税专用发票使用规定》的要求开具增值税专用发票，因监理人不及时提供、交付发票或提供的发票不符合规定而造成委托人无法及时认证、抵扣的，或因监理人开具的发票不规范、不合法或涉嫌虚开发票引起税务问题的，监理人需依法向委托人重新开具发票，并承担赔偿责任。⑤ 当按合同约定支付的比例达到 95%时，需提供 100%的增值税专用发票。委托的建设工程监理所必要的监理人员外出考察的差旅费用已包含在监理酬金内。

支付次数	支付时间	支付比例	支付金额（万元）
首付款	本合同签订后 7 天内		
第二次付款			
第三次付款			
最后付款	监理与相关服务期届满 14 天内		

6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

本合同生效条件：[双方签字、盖章且监理人向委托人提交履约担保后生效](#)

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 进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第 2 种方式：

(1) 提请 工程所在地 仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向 工程所在地 人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.2 检测费用

委托人应在检测工作完成后 天内支付检测费用。

8.3 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后 天内支付咨询费用。

8.4 奖励

合理化建议的奖励金额按下列方法确定为：

奖励金额=工程投资节省额×奖励金额的比率；

奖励金额的比率为 5%。

8.6 保密

委托人申明的保密事项和期限：双方不得泄露对方申明的保密资料，亦不得泄露与实施工程有关的第三方所提供的保密资料。

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：

应当征得委托人的同意。

9. 补充条款：1) 本项目具体监理服务范围补充条款：施工图范围内（含室外工程）及

建设单位指定范围的所有工作内容全过程监理服务，包括但不限于勘察、土方、桩基、土建、安装、消防、精装修、门窗幕墙、智能化、泛光照明、红线内园林景观、电梯安装工程、市政配套工程等所有建设单位签订的总包、分包工程及材料、设备等工作内容。在工程质量保修期内，监理人应无偿提供相关保修工作的监理服务。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，皆为乙方的监理内容，只要甲方提出，乙方不得以任何理由推脱或拒绝。

2) 本项目施工监理服务期补充条款：①以监理单位完成项目监理机构人员组建并进驻现场开始工作之日起计（具体进场时间以委托人签发的《监理进场通知》日期为准），至项目集中交付完成之日为止。监理服务期：32个月（不含3个月免费期）；②在工程质量保修期内，监理单位应承担相应的义务和责任，并定期安排专业监理人员对业主及工程进行回访，并检查承包单位在保修期内对工程缺陷进行修复的质量做出书面检查报告，对建设单位反映的工程缺陷的原因及责任进行调查和确认，并进行处理，严格履行监理职责。③质保期外的监理服务质量同质保期内的监理服务，每半年对工程回访一次，质量问题在接到通知后2小时内到达工地。④在工程管理过程中，监理方将及时解决工程管理中出现的各类问题，且一般问题在12小时内解决，重大问题力争在48小时内解决。

3) 合同价款补充条款：本合同暂定合同总价为_____元（大写：_____），其中：不含增值税造价：_____元（大写：_____），增值税税率：6%，增

值税：_____元（大写：_____）。①本项目监理费包括监理费及前期服务费。前期服务包括但不限于项目勘察工程等。②监理单位提供3个月免费服务期，所需人员数量根据工程实际需要及宜兴市相关政府部门要求双方协商确定。③实际监理服务期大于合同约定的32个月，且超过3个月免费服务期，从第四个月起增加监理费用计算方法：按各专业人员工资单价（按照人工费+管理费+税金）及实际参与监理工作人数计算，监理人数由甲方确定。4) 组成本合同的文件补充条款：除了协议书中约定的组成部分外，还包括①标准、规范及有关技术文件；②图纸。在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。上述各项

合同文件包括合同当事人就该项合同文件所做出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。5) 项目监理机构和人员补充条款：① 监理人在本工程施工现场设立项目监理机构，并授权总监理工程师，全权负责本工程的监理事宜，专职人员需包括土建、安装、市政等各专业，不得安排实习生（包括应届毕业生及其他无证人员）充填监理人数。② 监理人必须按合同、投标文件及询标纪要中人员配置计划数量和规定的监理人员条件要求组建项目监理机构。监理人进驻现场工作前七天应将监理部组成人员的组织架构、资历、工作职责报给委托人。随着工程形象进度的不同，监理部需要调整监理人员时，应提前七天将调换、增加、减少的人选书面报告委托人，新进监理部的监理人员的资历必须经过委托人审批。③ 监理单位人员必须具备国家规定的相应的职业资格。监理单位人员配置应满足现场管理需要的全过程监理人员包括：总监 1 名、专业监理工程师 3 名、监理员 2 人，其中房建专业监理工程师至少 1 人；安装专业监理工程师至少 1 人；专职资料员至少 1 人，具备工程建设资料管理工作经历。其余各阶段（基础施工阶段、主体结构施工阶段、装饰装修施工阶段、市政景观施工阶段）人员按照《江苏省房屋建筑工程项目监理机构主要管理人员配备标准》配置。④ 拟派驻现场总监理工程师要求：取得国家级注册监理工程师资格证书，必须是投标人的在编注册人员，具有良好的职业道德，沟通、协调能力强。⑤ 拟派驻现场监理部其他人员要求：基础施工阶段、主体结构施工阶段、装饰装修施工阶段、市政景观施工阶段的专业监理工程师、监理员按照《江苏省房屋建筑工程项目监理机构主要管理人员配备标准》配置。⑥ 监理人派驻监理机构人员中，总监以及主要的监理工程师必须是监理人派出，其现场监理人员的配置必须符合建设工程法律法规及委托人的要求，不得擅自更换总监、监理工程师等主要人员。若因特殊情况或实际需要必须调换，监理人必须事先向委托人提供以下材料并取得委托人的书面批准以后，才能委派替换的监理人员进场：A、书面请示报告（加盖公章）；B、替换人的技术职称证书、监理岗位证书、身份证（须验证原件并提供复印件）及其工作经历与业绩等有关证明材料。当替换人的职称、资质和工作经历符合委托人要求时，委托人可以给予批准。⑦ 未经委托人同意，监理人擅自更换监理人员时，将被视为监理人违约，委托人将没收部分或全部履约担保金，直至一方中止本监理合同。⑧ 监理人承诺的人员、主要仪器、检测设备等投入（工程检测仪器、设备清单不低于下表所示）按工程各施工阶段必须到位并应满足工程监理需要。对于不能满足日常工作需要，且监理人无法及时解决，已影响监理工作正常进行时，委托人有权进行配给，所需费用从应付监理费中扣除。已投入到位的仪器、设备未经委托人同意不得擅自调配，若影响到工程质量检查，委托人将酌情扣罚履约保证金。监理人必须在以下进场时间前备齐以下仪器设备及办公用品。A、全新水准仪 1 台，工程开工前备齐；B、全新塔尺 2 把，工程开工前备齐；C、全新激光测距仪 1 台，工程开工前备齐；D、全新砵回弹仪 1 台，工程开工前备齐；E、全新 30 米皮卷尺 1 把，工程开工前备齐；F、全新接地电阻表 1 个，进入主体阶段前备齐；G、全新兆欧表 1 个，进入主体阶段前备齐；H、电脑 5 台，工程开工前备齐；I、多功能打印 1 台，工程开工前备齐；J、数码相机 2 台，工程开工前备齐；K、全新游标卡尺 1 把，工程开工前备齐；L、全新 5 米钢卷尺

每人 1 把，工程开工前备齐；M、全新 2 米靠尺 2 把，进入主体阶段前备齐；N、全新双十字激光扫平仪 1 台，进入主体阶段前备齐；O、全新塞尺 2 把，进入主体阶段前备齐；P、全新楼板测厚仪 1 台，进入主体阶段前备齐；Q、全新阴阳角尺 2 把，进入装饰阶段前备齐；R、全新空鼓锤 4 个，进入装饰阶段前备齐；S、全新钢塞片 2 套，进入装饰阶段前备齐；T、全新 100 米测绳 10 套，工程开工前备齐；U、全新泥浆比重仪 2 台，工程开工前备齐；V、电子全站仪 1 台，按需备齐；W、钢筋保护层测定仪 1 台；X、板厚仪，按需备齐。

⑨因项目进展需要，委托人提出增加监理人员时，监理人必须保证及时补充符合要求的监理人员，如委托人要求增加的人员超出合同标准，则对此支付额外补偿费用。委托人有权直接奖励监理机构人员，监理人不得干预。如委托人发现监理人有流动资金不足、拖欠员工工资等现象，委托人有权直接支付项目监理机构人员，保证监理工作的正常进行，支付的费用在应付监理费用中扣除，并视情节由监理人承担扣款费用 20% 的违约金。

⑩本工程将执行监理人员出勤率考勤制度，出勤率以委托人指纹考勤为准。总监理工程师的每月出勤率不得少于 80% 或每月不得少于 24 天，每天出勤不少于 8 小时，每月实际出勤天数每少一天，总监理工程师按 2000 元/天扣罚。总监理工程师必须出席委托人明确出席的相关会议，如不能出席且未征得委托人同意，则每缺席一次扣款 2000 元。专业监理工程师、监理员的每月出勤率不得少于 87% 或每月不得少于 26 天，每天出勤不少于 8 小时，每月实际出勤天数每少一天，专业监理工程师、监理员按 500 元/人·天扣罚。如遇法定节假日，监理单位需制定值班表并上报委托人，按照值班表对本月应出勤天数进行扣减。扣罚费用在支付当期监理酬金时直接扣除。以上出勤率以考勤为准，考勤制度以委托人确定为准。

⑪总监理工程师和专业（同专业）监理工程师不能同时离开工地，未经委托人同意，按 500 元/人·天扣罚。

6) 免费提供现场办公用房三间。办公所需的办公易耗品、设备及电话由监理人自行配置。上述费用已包含在监理酬金内，不另计取。监理人应在本合同终止后 7 天内移交委托人无偿提供的房屋、设备，如有损坏的应当予以赔偿。

7) 监理人的违约责任补充条款：如监理人未完成委托人委托的监理业务，委托人有权酌情扣减监理酬金。若由于监理人的过错或过失，给委托人造成损失的，应根据过错或过失的性质和所造成的程度，承担相应赔偿责任，但赔偿金总额不得超过监理酬金的 100%，委托人有权在支付监理费时予以扣除。具体如下（未尽之处详见附件四《监理违约责任追究和处理条款》）：

①监理人员未经批准不得调离监理部或从事与本工程无关的其他工作，每发现一人次，扣监理费 10000 元。

②监理工程师不得迟到早退，每发现一人次，扣当事人 100 元；8 小时以外施工未停，监理部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。

③对监理人员考核中，每发现一人次记录不及时、不真实，扣当事人 500 元。

④除不可抗力因素外，若工程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%。

⑤对日常检查过程中发现的工程质量通病（缺陷）、安全隐患、不文明施工现象不能有效控制，监理履职不到位，在下次检查中重复出现时，扣责任监理工程师 300 元。

⑥因施工单位原因造成的工期延期或阶段性工期延误，监理履职不到位，每延误一天扣监理费 1000 元，视工期挽回程

度，在下次支付时部分或全额返还；若造成关键节点工期（以总包施工合同界定为准）延误，扣除费用不予返还，且委托人有权无条件终止合同，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。

⑦现场文明施工存在问题，因监理履职不到位不能得到及时整改，每次扣除监理公司 10000 元，视整改情况在以后支付监理款项时返还，返还额度由委托人根据整改情况确定。

⑧监理人必须对现场签证、施工单位提出的设计变更、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的真实性和准确性负责，一旦发现理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，将对监理人处以超出部分费用同比例的罚款。

⑨监理人员严禁与承包本工程的施工承包人及材料、设备供应商发生经济利益关系，出现类似吃、拿、卡、要现象，每发现一次，视情况轻重扣监理费 10000-100000 元，情节恶劣者，委托人有权将其监理人员清离出场。

⑩监理人应严格控制工程质量，及时发现并处理施工中出现的的质量问题，若委托人在施工中发现工程质量问题，监理人未能按时督促整改完成，一般缺陷每处扣罚 200 元现金，严重缺陷每处扣罚 3000 元现金，若一般缺陷重复出现三次或严重缺陷累计三次以上，委托人可进行加倍罚款，且有权对监理人员进行调整。本合同中所有“罚款”的表述，均指监理人因违反本合同约定或委托人的要求而需承担的具有补偿或赔偿性质的费用，该费用由委托人在每次支付监理费时直接扣除。

8) 结算方式补充条款：

①结算资料提交时间：监理人应在工程交付（以委托人房屋销售合同约定集中交付时间为准）后 5 天内向委托人提交完整的结算资料。在结算审核中发现结算资料无效或不完整的，结算延误的责任由监理人承担。

②结算：A 根据项目分期实施情况，按单个项目进行分批支付和结算，单个项目情况及计划工期见下表，最终开工时间以甲方开工令为准，双方协商确定。只有在每个单体工期大于下表中的计划施工工期的次月开始计算当月延期费（其余情况下委托人不额外支付费用），按当月经委托人认可的驻场监理人员出勤数量以及人员综合费用（人工费单价+管理费+税金）计算当月延期费用，其中人工费单价按照总监 2.2 万元/月、专监 1.1 万元/月、监理员等 0.7 万元/月，管理费按照人工费单价的 50%计算，每满三个月支付一次。若不足三个月的按实际延期天数计算。（委托人有权选择某个单体或某几个单体项目使用 3 个月的免费服务期，期间不额外支付任何费用。）

序号	项目	计划工期（月）	业态	规模占比（单个项目建筑面积/所有项目总建筑面积）	项目监理金额计算方法	项目监理金额（万元）
1	A 区 21 共享活动中心、健康管理中心等	35%			暂定合同总价*35%	
2	B 区 21 商业、社区服务中心、精品酒店等	45%			暂定合同总价*45%	
3	C 区 20 生活体验馆、业主食堂	9%			暂定合同总价*9%	
4	D 区 20 展厅、中端餐饮等	11%			暂定合同总价*11%	

B 监理人撤离现场后所进行的资料整理、完善工程竣工备案手续或办理结算手续、工程质量保修期监理人往返现场的工作时间不计入监理服务期。C 除上述约定的额外工作报酬的计算方法、支付时间与金额双方另行协商。

9) 合同生效、变更、暂停、解除与终止补充条款

①本合同双方签章、乙方提交履约担保后生效。在本合同有效期内，因非监理人的原因导致工程施工暂停，委托人有权书面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。停止工作期间，按当月经委托人认可的

驻场监理人员出勤数量以及监理费用工资单价（仅计人工费、税金）计算当月监理费用（不足月的按天折算），连续停工时间超过三个月（含）的，每满三个月支付一次；连续停工时间在三个月以内的，在监理费用结算时一并支付。②如项目监理机构未能按照合同约定的监理工作范围履行监理职责，造成现场管理混乱、工程质量、进度和现场文明施工、安全生产达不到预定计划和目标，委托人有权要求调整充实力量，监理人无条件接受。当上述措施仍无效时，委托人有权直接单方面解除合同。③合同解除时，监理费用按照监理人实际监理服务总月数（不足月的按天折算）乘以各专业人工费单价进行结算支付，其中人工费单价按照总监 2.2 万元/月、专监 1.1 万元/月、监理员等 0.7 万元/月计算，其余费用及相关赔偿不予计算，履约保证金不予退还。履约保证金不足以弥补委托人损失的，委托人仍有权向监理人追偿。10) 监理人于本合同协议书签订后七天内，向委托人提交合同价款 5% 的履约担保。11) 总监理工程师出勤率保证金为总履约保证金的 15%，项目监理机构其他监理人员出勤率保证金为总履约保证金的 10%，工程质量保证金为总履约保证金的 30%，工程安全保证金为总履约保证金的 30%，监理人投入本工程的检测仪器、设备到位保证金为总履约保证金的 5%，廉政保证金为总履约保证金的 10%。监理人未按照双方约定要求执行的，委托人有权在履约保证金中直接扣除。12) 在监理工作范围内，监理人应对其工作人员进行安全教育并购买人身意外事故保险。监理人员的任何损伤与委托人无涉。13) 监理人在实施监理过程中出现监理工作不作为情况的，委托人有权要求监理人承担违约责任，具体事项详见附件三《建设工程监理工作不作为管理办法》。14) 项目监理机构撤离现场须报委托人确认同意后方可撤离。15) 项目监理机构在工作中，除满足监理人自身的管理要求外，必须满足委托人的具体管理标准、要求（如下所列）。监理人的监理质量标准必须符合委托人的相关工程质量标准及细则。工程管理标准与要求：A、《绿城图集-防水保温篇》附【1】；B、《工程营造工艺工法》附【2】；C、《日式工程管理标准》（BGS53010-2021）附【3】；D、《住宅产品实测实量技术规范（在建工程）》（BPS73010-2021）附【4】；E、《项目工程管理手册之建安工程分册》（BOS31000-2021）附【5】；F、《项目工地形象标准》（BGS52050-2021）附【6】；G、GTH8711-2016《建筑安装工程成品保护规范》附【7】；H、BOS32000-2018《项目工程管理手册之景观工程分册》附【8】；I、《项目工程管理手册之精装修工程分册》（BOS33000-2021）附【9】；J、《项目工程管理手册之智能化工程分册》（试行版）（BOS22000-2018）附【10】；K、BPS52030-2016 住宅厨卫排气系统技术标准-附【11】；L、GTS73002-2012 精装修项目一户一验管理规定-附【12】；M、《工程品质第三方评估标准》（BPS73012-2021）-附【13】。备注：监理人需执行的蓝城集团企业标准包括但不限于上述标准，如本工程监理服务期内蓝城集团企业标准进行修订或补充，监理人应按修订或补充后的标准执行。16) 本工程监理服务期，以监理人完成项目监理机构人员组建并进驻现场开始工作之日起计（具体进场时间以委托人签发的《监理进场通知》日期为准），至项目集中交付完成之日为止，监理服务期为 32 个月。监理人提供的 3 个月免费服务期不充抵正常监理服务期。17) 本工程监理费按固定总价计算，结算时，合同价款不因实际建筑面积等因素变化而调整。委托的建设工程监理所必要的监理人员外出考

察的差旅费用已包含在监理酬金内。 18) 本合同未尽事宜双方应本着友好协商的精神, 根据国家的有关法律、法规、规定和工程实际情况对合同条款进行补充或修改。经补充或修改后的合同条款所形成的合同补充协议书是本合同的组成部分, 具有同等法律效力, 文件解释顺序按合同相关约定执行。19) 本合同为正式清洁打印文本, 任何对本合同的修改都应当通过补充协议的形式并正式打印方为有效。任何出现在本合同的手写文字(委托人、监理人双方盖章除外)均对双方没有约束力。 19) 本合同中约定与“9. 补充条款”不一致的以“9. 补充条款”的约定为准。

附录 A 相关服务的范围和内容

A-1 勘察阶段:

A-2 设计阶段:

A-3 保修阶段:

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）:

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

B-1 委托人派遣的人员

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

B-2 委托人提供的房屋

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

B-3 委托人提供的资料

名称	份数	提供时间	备注
1. 工程立项文件	1份	合同签订后五日内	复印件
2. 工程勘察文件	1份	合同签订后五日内	
3. 工程设计及施工图纸	1份	合同签订后五日内	
4. 工程承包合同及其他相关合同	1份	合同签订后五日内	复印件
5. 施工许可文件	1份	委托人取得后三日内	复印件
6. 其他文件	/	/	

B-4 委托人提供的设备

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

第五章 技术资料和设计文件

(宜兴市公共资源交易网下载)

第六章 投标文件格式

1. 投标文件封面、目录

1.1 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

1.2 投标文件目录

目 录

- 一、投标函
- 二、法定代表人身份证明
- 三、授权委托书
- 四、联合体协议书
- 五、投标人基本情况表（含附件）
- 六、监理机构及人员配备
- 七、监理方案
- 八、拟投入现场的设备、检测仪器
- 九、类似工程业绩
- 十、奖项
- 十一、其他材料

2. 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；计算公式：____）的投标价格），按照招标文件规定的监理服务期限和合同规定，实施和完成各项监理任务。

其中：施工阶段监理费报价人民币（大写）：_____元（RMB¥：_____元）；
其它阶段监理费报价人民币（大写）：_____元（RMB¥：_____元）。

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. 随同本投标函递交投标保证金一份，金额为人民币（大写）：_____元（RMB¥：_____元）。

7. 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（签字或盖章）：

日期：_____年_____月_____日

3. 法定代表人身份证明

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

4. 授权委托书

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

5. 联合体协议书

6.投标人基本情况表（含附件）

投标人名称						
注册地址					邮政编码	
联系方式	联系人				电话	
	传真				网址	
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	国家注册监理工程师		
营业执照号				省监理工程师		
注册资金（万元）				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、资质证书等_____的原件扫描件作为本表的附件，需提交核验的原件扫描件以诚信库中信息为准。

附件：

序号	证书名称	查看

7. 监理机构及人员配备

7.1 拟选派项目监理机构人员一览表

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

8. 监理方案

9. 拟投入现场的设备、检测仪器

拟投入现场的设备、检测仪器一览表

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

说明：需提供____购买发票、有效期内检定证书或校准证书____原件的扫描件作为本表的附件，需提交核验的原件扫描件以诚信库中信息为准。

10. 类似工程业绩

10.1 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、监理合同及竣工验收证明的原件扫描件作为本表的附件，需提交核验的原件扫描件以诚信库中信息为准。

11. 奖项

投标人奖项一览表

序号	工程名称	奖项名称	获奖时间	备注

说明：投标人编制投标文件时，应将表中所填获奖工程的中标通知书、监理合同及竣工验收证明、获奖证书和获奖文件的原件扫描件作为本表的附件，需提交核验的原件扫描件以诚信库中信息为准。

12. 其他材料