

蓬莱康养综合体项目监理

监理招标文件

（网上开标电子评标）

招标人（公章）：湛江市霞山区城市建设投资经营有限责任公司

招标代理机构（公章）：湖北省成套招标股份有限公司

编制负责人：刘天 联系电话：18125932523

传真号码：/ E-mail：18125932523@163.com

编制时间：2024 年 11 月 22 日

关于招标文件示范文本的使用说明

1. 本范本适用于进入湛江市公共资源交易中心开展电子招投标活动的依法必须公开招标项目。招标人或招标代理机构可在“湛江市住房和城乡建设局政府信息公开平台”和“广东省公共资源交易平台（湛江市）”<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/index.html#/440800/index> 查看或下载。

2. 招标人在使用本范本时，招标文件中的空格必须按实填写，招标人可根据需要补充填写内容。所有增加或修改部分内容、空白栏目的填写必须采用**华文行楷字体**。

3. “□”为选择项，选择的内容（项）保留，不选的进行删除。

4. 招标文件采用“第 x 页 共 x 页”的页码格式，并且在“目录”中标明对应的页码。

5. 严格按照《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》《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》和湛江市建设工程招标投标程序进行，实行招标人负责制。

6. 招标代理机构及投标人具体操作详见《湛江市公共资源交易系统（建设工程）用户手册》，（登录“广东省公共资源交易平台（湛江市）”-“服务指南”-“交易类型”-“建设工程”）。

7. 电子投标文件制作需下载湛江公共资源交易投标工具(北京 CA+粤企签)，（登录“广东省公共资源交易平台（湛江市）”-“服务指南”-“资料下载”）。

8. 房屋建筑工程、市政公用工程项目招标参照本范本。若国家法律、法规、规章及上级有关文件另有规定的，从其规定。文件中存在文本及用词不清晰、缺陷及歧义的，应当遵从招标的目的，以公平、公正、诚信的原则予以解释。请使用单位在使用过程中，留意国家、省、市发布的最新规定，对本范本作出及时的修改，并将意见、建议以及遇到的问题及时向市住建局招标科书面反映，以便在修订中改正和完善。

目 录

第一部分	招标公告	4
第二部分	投标须知	9
	1. 工程概况和招标要求	9
	2. 保障农民工工资支付有关要求	10
	3. 投标报价说明	10
	4. 投标保证金	11
	5. 监理费结算原则及支付	11
	6. 招标文件	13
	7. 投标文件	14
	8. 开标与评标	16
	9. 确定中标单位	19
	10. 履约保证金	19
	11. 授予合同	20
第三部分	评标办法	22
	综合评估法	22
第四部分	投标格式	32
第五部分	项目概述以及发包人提供的资料	39
第六部分	合同条款及格式	40

第一部分 招标公告

蓬莱康养综合体项目 监理

1. 招标条件

本招标项目 蓬莱康养综合体 已由 湛江市霞山区发展和改革局 批准建设，项目代码为 2404-440803-04-01-779462，项目业主为 湛江市霞山区城市建设投资经营有限责任公司，建设资金来自 自筹资金和贷款，出资比例为 100%。

招标人为 湛江市霞山区城市建设投资经营有限责任公司，招标代理机构为 湖北省成套招标股份有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况

2.1.1 项目名称：蓬莱康养综合体项目监理

2.1.2 建设地点：湛江市霞山区百蓬西路

2.1.3 项目规模：本项目拟建 2 幢保障租赁住房、2 幢康养商品房。

拟建的 2 幢保障租赁住房其中一幢 21 层、另外一幢 25 层，标准层面积每层面积均为 529 平方米、每层 8 户，两幢总户数为 352 户。拟建的 2 幢康养商品房，层高均为 25 层，标准层每层面积 405 平方米、每层 5 户，两幢总户数 240 户。规划用地面积 18579.14 平方米，总建筑面积 57168 平方米，其中保障性租赁住房使用面积为 23668 平方米，康养商品房使用面积为 30621 平方米，商业及公共配套使用面积为 2879 平方米，其中含人防面积约 3500 平方米（按照地面首层建筑面积计算），地下开挖深度为 6.2 米。本项目建安工程费为 20011.403528 万元。

2.1.4 监理服务期限：自签订本合同之日起，至工程验收合格并完成移交、竣工结算、施工合同约定的工程质量缺陷责任期满及完成工程竣工备案止。

2.2 本次监理招标范围：本工程的施工图、工程量清单和有关资料所包含的工程内容，以及施工图中没有列出的，但为本工程的稳定、完整、安全等所必要的附加工程施工的监理。

2.3 监理服务费暂定价为：196.20 万元，（监理招标控制价的说明：监理服务费最高投标限价以概算书的工程建设监理费作为基数，工程建设监理费为 327 万元，下浮 40% 计取，即监理服务费最高投标限价=327 万元 × (1-40%) =196.20 万元。）。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人必须具有独立法人资格。具备工程监理综合资质或房屋建筑工程监理乙级或以上级别资质，营业执照有效。

3.2 投标人拟派总监理工程师，具备建设主管部门颁发的注册在投标企业的房屋建筑工程监理工程师证书。自本项目投标之日起，其最多只能同时担任3项（含本项目在内，以及其他项目包括已列为第一名中标候选人、已中标未开工、已签订合同、项目在建等情况之一）工程的总监理工程师。

3.3 业绩要求：无。

3.4 在“中国执行信息公开网”网站（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）中被列入失信被执行人名单的投标人，在国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）中被列入严重违法失信企业名单的投标人，均按否决投标处理。（截图上须体现查询时间，查询时间为本项目招标公告发布之日起查询结果有效）

3.5 本项目只须制作、提交电子版投标文件。投标人须在投标截止时间前取得湛江市公共资源交易系统 CA 数字证书，并安装手机端 APP 交易系统。持本企业数字证书使用“投标文件工具”制作电子投标文件，在交易系统参加投标，按时提交电子投标文件（办理企业投标 CA 数字证书和制作电子投标文件详情请查阅广东省公共资源交易平台（湛江市）。CA 数字证书办理咨询电话：0759-3585827，交易系统操作咨询电话：0759-3585867）。

3.6 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。否则，相关投标均无效。投标时提供《承诺函》（格式自拟）。

3.7 本次招标**不接受**联合体投标。

3.8 其他拒绝投标情形：参考湛府规〔2022〕13号文第十一条规定。

4. 招标投标程序安排及要求

4.1 本次招标不设置投标报名环节，凡有意参加投标且符合本项目资格要求的投标人，应根据招标文件要求，在投标截止时间前直接参与本项目的电子投标。资格审查方式为资格后审。

4.2 招标公告发布时间：2024年11月22日21时30分（北京时间，下同）。

4.3 答疑提问截止时间：2024年11月26日17时。提问为匿名方式，通过：广东省公共资源交易平台（湛江市）提出。

4.4 招标文件答疑、澄清、修改或补充内容发布答疑时间：2024年11月27日。统一在通过湛江市公共资源交易系统在广东省公共资源交易平台（湛江市）发布（内容在网站发布后将视作已告知所有投标人）。

4.5 投标文件递交的截止时间：2024年12月13日09时30分。

本项目采用电子开标方式，招标人及招标代理机构于开标当日09时30分前进入湛江市公共资源交易中心第4开标室号开标室使用湛江市公共资源交易系统（以下简称：交易系统）主持线上电子开标会议，所有投标人均应准时在线上留意项目动态。

4.6 电子投标文件解密开始时间和截止时间由招标人及招标代理机构于电子开标当日根据已参与的有效投标人数量进行设置。

投标截止时间后，由招标代理机构在交易系统内点击“开始解密”，投标人须在解密截止时间前完成电子投标文件的解密。因投标人原因造成其投标文件未解密的，视为其投标文件无效，相应责任由投标人自行承担。部分投标文件未解密的，其他投标文件的开标可以继续进行的。

5. 招标文件的获取

凡有意参加投标者，请于招标公告发布之日起至投标截止时间内，登录广东省公共资源交易平台（湛江市）查看并下载招标文件以及项目有关资料。

6. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在广东省招标投标监管网、广东省公共资源交易平台（湛江市）上发布。公告内容和时间不一致时，以广东省公共资源交易平台（湛江市）发布的为准。招标人澄清（答疑）、补充、修改等文件一律通过广东省招标投标监管网、广东省公共资源交易平台（湛江市）发布。

7. 特别提示

投标人在本项目招标人的工程项目中存在下列行为的，将被拒绝一定时期内参与招标人后续工程投标。（注：拒绝投标时限由招标人视严重程度确定，最低三个月起，自招标人发出通知之日起计）：

- 7.1 将本中标监理工程转包的；
- 7.2 存在围标或串标情形的；
- 7.3 存在弄虚作假骗取中标情形的；
- 7.4 其他_____ / _____。

8. 异议与投诉

根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》《关于印发广东省工程建设项目电子招标投标交易规则的通知》（粤发改规〔2023〕1号）有关规定，潜在投标人或其他利害关系人对本招标公告及招标文件有异议的，应当在投标截止时间10日前向招标人提出；投标人对开标有异议的，应当在开标时向招标人提出，招标人应当对投标人提出的异议当场作出答复，并在电子交易系统中如实记录；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向招标人提出。上述异议均须通过湛江市公共资源交易系统提出。对招标人答复不满意或者招标人未在规定的时间内作出答复的，可以自知道或应当知道之日起10日内向湛江市霞山区

住房和城乡建设局 实名投诉，电话：0759-5417706。（投诉应当有明确的请求和必要的证明材料，具体要求依照《工程建设项目招标投标活动投诉处理办法》《湛江市房屋建筑和市政基础设施工程招招标投标投诉处理的指导意见》）

潜在投标人或其他利害关系人应当充分重视异议、投诉提出的时限，避免异议权、投诉权因时效原因而消失。

9. 投标人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、软硬件故障等导致不能正常登录交易系统参加投标的，或不能正常在交易系统内进行查看招标公告、下载招标文件、答疑澄清、上传投标文件等招招标投标活动的，后果由投标人承担，电子招标投标活动继续进行。

10. 因不可抗力或交易系统原因影响招标活动的，可按湛江市公共资源交易中心相关应急预案进行处理。

11. 本项目招标公告、招标文件中提出的时间一律以交易系统显示的时间为准。

12. 本招标公告未尽事宜，执行本工程招标文件及有关法律法规规定。

13. 联系方式

招标人：湛江市霞山区城市建设投资经营有限责任公司 招标代理机构：湖北省成套招标股份有限公司

地址：湛江市霞山区龙腾路5号7栋8101室 地址：武汉市武昌区东湖西路特2号

联系人（实名）：陈麒安

联系人（实名）：刘天

电话：18927688707

电话：18125932523

传真：/

传真：/

电子邮件：1271818435@qq.com

电子邮件：18125932523@163.com

2024 年 11 月 22 日

2. 保障农民工工资支付有关要求

2.1 投标人拟派总监理工程师必须在施工现场使用湛江市建筑工地实名制考勤系统进行考勤，每月签到时间不能少于施工时间的 60%。每月签到时间少于施工时间的 60% 的（当月累计 12 日没有考勤数据），每少签到一日罚款 200 元。

2.2 督促施工单位全员落实工地实名制管理及考勤。

3. 投标报价说明

3.1 本工程监理费 以概算书的工程建设监理费作为基数，工程建设监理费为 327 万元，下浮 40% 计取，即 $327 \text{ 万元} \times (1-40\%) = 196.20 \text{ 万元}$ 作为最高招标控制价。以浮动 0% 为投标上限报价，以浮动 -10% 为投标下限报价，即 $-10\% \leq a \leq 0\%$ （若超出此报价范围，则作废标处理）。投标人投报监理费浮动系数（用百分比表示）。本工程最后中标监理费 = 本工程招标控制价 $\times (1+a)$ 。

监理服务费结算价为：以最终审核的建安工程费用为基数计算监理费标准价， $\text{监理标准价} \times (1-40\%) \times (1+\text{中标浮动系数})$ 。

3.2 本项目招标代理费用由中标人直接支付给招标代理机构，招标代理服务费以中标通知书中确定的中标总金额作为缴费的计算基数，参照国家计委颁布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格 [2002] 1980 号）和国家发改委颁布的《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改办价格 [2011] 534 号）“服务招标”类型标准计取后下浮 31% 计算。该费用包括了招标过程中所发生的所有费用（如：评标专家费、差旅费、资料工本费等）以及在招标代理业务范围内所发生的其他

费用。在中标通知书发出之前缴纳。

4. 投标保证金

本次招标不收取投标保证金。

本次招标投标人须提交投标保证金金额：10000.00元（不得超过投标总价的2%，且最高不得超过10万元人民币）。

4.1 投标保证金注意事项（投标保证金的缴纳时间与结果以交易系统显示与确认为准，投标人应自行预留足够时间办理投标保证金手续。由于投标人原因造成转账、电子保函等凭证未能申请开具的，因此造成的一切后果由投标人自负）。

4.1.1 采用电子保函方式缴纳保证金的：投标人须在投标截止时间前通过湛江市公共资源交易系统登录相关机构的系统办理电子保函（应为见索即付性质的、符合招标文件规定投标保证金不予退还情况等实质性内容要求的电子保函）。办理电子保函的保费必须由投标人的基本账户银行支付，提供支付凭证。

4.1.2 采用现金方式缴纳保证金的：投标人须在投标截止时间前，通过湛江市公共资源交易系统自行选择缴纳银行，按湛江市公共资源交易系统生成的对应投标保证金缴纳子账号，从投标人的基本账户缴交足额的投标保证金。

5. 监理费结算原则及支付

5.1 监理合同暂定价：监理招标控制价 \times (1+中标浮动系数)。

监理合同价：以市财政局或招标人委托的第三方有资质造价咨询单位审定的工程费用预算价为计算基础计取：监理标准价 \times (1-40%) \times (1+中标浮动系数)。

5.2 监理费结算价：以经财政局或招标人委托的第三方有资质造价单位审定的工程费用结算价为计算基础，参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（[2007]670号）计取：监理标准价×（1-40%）×（1+中标浮动系数）。以概算书中的监理费×（1-40%）×（1+中标浮动系数）作为最高监理费结算限价，若监理费结算价高于最高监理费结算限价，以最高监理费结算限价作为监理费结算价；若监理费结算价低于最高监理费结算限价，按实际监理费结算价为准。若施工工期延长，则监理期限顺延，不增加监理报酬。

5.3 本项目专业调整系数为1.0、工程复杂程度调整系数为0.85、高程调整系数为1.0、浮动幅度值（以投标文件中监理人自报的投标费率值为准）等因素固定不变。

5.4 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）

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）

5.5 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）

5.6 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。

5.7 无论哪方提出的工程变更方案而增加投资额的，均不给予计算增加部分的监理费用。

5.8 按监理合同条款支付。

6. 招标文件

6.1 招标文件组成包括下列内容：招标公告、招标文件、补充公告、网上招标答疑纪要、修改通知、合同主要条款、技术资料与图纸（含设计图纸、工程地质勘察报告及施工用地范围）等。

6.2 投标人应认真审阅招标文件中所有的组成资料。如果投标人的投标文件不能符合招标文件的要求，责任由投标人自负。招标人有权拒绝实质上不响应招标文件要求的投标文件。

6.3 招标答疑。投标人下载招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，需要招标人解释或说明的问题，请按规定向招标人和招标代理机构提出。

6.4 招标文件的修改。在投标截止日期前，招标人可能会以补充通知的方式修改招标文件。

6.5 本项目不组织现场踏勘，如有需要，投标人可自行前往现场踏勘，费用及安全问题自行承担。

6.6 为使投标人在编制投标文件时把补充通知的内容考虑进去，招标人经 湛江市霞山区住房和城乡建设局 同意，可酌情延长提交投标文件的截止时间。

7. 投标文件

投标人应按《湛江市公共资源交易系统（建设工程）用户手册》要求制作及加密电子投标文件，同时按本招标文件规定的时限和要求将电子投标文件提交至交易系统（用交易系统支持的本企业“手机端 CA 数字证书”加密），未按要求制作、加密与提交的投标文件视为投标文件无效。

7.1 投标文件的语言。投标文件及投标人与招标人之间与投标有关的来往通知、函件和文件均使用中文及阿拉伯数字。必要或生僻的专业名词使用其他语言的应当附有中文注释。

7.2 投标文件的组成

投标人应在投标截止时间前在交易系统内提交以下文件的彩色扫描件，所有文件必须加盖投标单位公章或 CA 电子公章（采用综合评价法的技术文件为暗标部分，不得加盖公章，除技术文件外，商务文件须加盖公章）：

7.2.1 投标人的法人营业执照副本；

7.2.2 投标人的监理资质证书副本；

7.2.3 总监理工程师注册证书；

7.2.4 总监理工程师的身份证（正反面）；

7.2.5 投标资格业绩证明材料（如招标人设置时提供）；

7.2.6 投标人基本账户开户银行出具的《基本账户信息》或基本账户开户许可证（如果基本账户账号变更，还必须提供开户行出具的有效账号变更证明）；

7.2.7 投标保证金电子保函或银行汇款凭证，采用电子保函方式的还须提供保费从投标人基本账户支出的凭证；

7.2.8 在“中国执行信息公开网”网站

(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)中未被列入失信被执行人名单的截图,在国家企业信用信息公示系统(www.gsxt.gov.cn)中未被列入严重违法失信企业名单的截图(截图上须体现查询时间,查询时间为本项目公告发布之日起查询结果有效);

7.2.9 不存在可能影响投标公正性情况的《承诺函》(格式自拟);

7.2.10 工程监理投标报价书(投标格式一);

7.2.11 总监理工程师简历表(投标格式二);

7.2.12 廉洁承诺书(投标格式三);

7.2.13 投标承诺书(投标格式四);

7.2.14 投标人认为需要提交的证明文件,商务评分材料证明文件。(综合评分表中的证明材料若有缺项的不计得分,不作为废标条件)。

7.3 投标有效期

7.3.1 投标文件在本须知规定投标截止日期起,在90个日历天内所有投标文件均保持有效。

7.3.2 在原定投标有效期满之前,如出现特殊情况,招标人可以书面形式向所有投标人提出延长投标有效期的要求。投标人应以书面形式予以答复,投标人可以拒绝这种要求而不被没收投标保证金。同意延期的投标人,不需要也不允许修改他的投标文件,但需要相应地延长投标保证金的有效期。

7.4 投标保证金退还和不予退还情形

7.4.1 未中标投标人现金形式的投标保证金在发出中标通知书后5个工作日内依法予以退还。

7.4.2 中标人现金形式的投标保证金在按要求提供履约保证金并签署合同后 5 个工作日内依法予以退还。

7.4.3 如投标人出现下列情况之一的，其投标保证金不予退还(或承担保证担保责任)：

①投标人在投标有效期内撤销其投标文件；

②投标人在投标过程中有违反招标投标法律法规行为的；

③中标人放弃中标资格；

④中标人未能在规定期限内按招标文件要求提交履约保证金或签署合同。

8. 开标与评标

8.1 招标人及招标代理机构应按招标文件规定的时间和地点主持召开线上电子开标会议。

8.2 投标人于投标文件提交截止时间前未在交易系统中提交电子投标文件或开标后未在规定时间内完成电子投标文件解密的，将视为投标文件无效，不进入评标程序。

8.3 投标人、招标代理（招标人）完成解密后，招标代理开启电子唱标，唱标时，招标人或招标代理机构公布以下内容：投标人名称、标书解密情况、电子投标文件的递交情况、投标保证金、投标报价、项目负责人、工期、质量标准、其他开标现场记录的关键信息等。唱标结束后，招标代理须开启“开始异议”，开启后，投标人若需要提问的可在 15 分钟内进行提问，招标代理（招标人）需要回答所有的投标人提问或等待 15 分钟才能结束异议，若所有投标人都回复了“无异议”，招标代理（招标人）可提前结束异议。

8.4 投标文件有下列情况之一者由评标委员会确认为无效标：

8.4.1 需要年审的证件到期未年审，不能提供有关行政主管部门未组织年审的说明；

8.4.2 未按照招标文件中报价说明要求进行报价的；

8.4.3 招标文件中注明要求签字盖章却没有按要求签字盖章的，或能认定属冒充签名的；

8.4.4 投标文件附有招标人不能接受的条件；

8.4.5 投标文件有两个或两个以上的报价；

8.4.6 投标文件中关键字迹模糊，辨认不清的；

8.4.7 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应的；

8.4.8 未按照本招标文件要求编制投标文件，或在“投标文件的组成”中有缺项的；

8.4.9 未能按规定提交本项目投标保证金的；

8.4.10 违反有关法律法规的，如投标文件互相雷同、不同投标人的电子投标文件上传计算机的 MAC 地址等硬件信息均相同、投标人与招标人存在利害关系等涉嫌围标、串标等情况的。

8.4.11 技术文件（暗标）没有按照编制要求执行的，出现可识别身份信息。

如果投标文件中存在缺陷或不足（细微偏差），但对投标文件的合法性、有效性不构成影响，评标委员会不得废标。

8.5 评标委员会的确定

评标委员会由招标人依法组建，为 7 人组成，其中招标人代表 2 人，

评标专家5人，从广东省综合评标评审专家库随机抽取产生。

8.6 评标办法

8.6.1 本项目使用的评标办法是综合评估法。

8.6.2 评标方法：详见第三部分评标方法。

8.6.3 评标过程中需要投标人对投标文件澄清或者说明的，评标委员会和投标人应当通过电子交易系统交换数据电文，投标人应在规定的时间内答复，未能按时答复的，视同放弃澄清。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

8.7 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。评标报告应当要求如实记载以下内容：

8.7.1 基本情况和数据表；

8.7.2 评标委员会成员名单；

8.7.3 开标记录；

8.7.4 符合要求的投标一览表；

8.7.5 否决投标的情况说明；

8.7.6 评标标准、评标办法或者评标因素一览表；

8.7.7 经评审的价格或者评分比较一览表；

8.7.8 经评审的投标人排序；

8.7.9 推荐的中标候选人名单与签订合同前要处理的事宜；

8.7.10 澄清、说明、补正事项纪要。

评标委员会在评标报告签字后，本项目评标办法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，但评标过程中的计算错误可做调整。

9. 确定中标单位

招标人根据评标委员会提供的评标报告和推荐的中标候选人排列的先后顺序确定排名第一的中标候选人为中标人，并在广东省招标投标监管网、广东省公共资源交易平台（湛江市）将中标候选人公示不少于3日（最后一日须为工作日），如在公示期间有接到异议的，经核实若存在与本招标文件无效标条件相符的，可废除其中标资格。第一中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为，不符合中标条件的，招标人可以按照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。招标人没有义务向未中标的投标人解释不中标的理由。

10. 履约保证金

本项目 要求 中标人提交履约保证金：

10.1 中标人应在签订合同前向招标人提供 中标合同金额的5% 元人民币履约保证金（不超过中标合同金额的10%，可通过转账或银行保函或有资质的担保公司出具的有效担保函方式执行），鼓励中标人采用非现金的形式缴交：

10.1.1 中标人交纳的履约保证金通过银行转账方式执行的，在 （招标人和中标人签订监理合同 之日起的 30 日内将履约保证金转入招标人指定的账户，并凭银行出具的资金转入有效证明和招标人确认该款项到账后到招标人财务处领取履约保证金收款收据。若中标人未有在上述规定

时间内将该履约保证金转到招标人指定账户并向招标人提交出具的资金转入有效证明时，招标人即取消该中标人的中标资格，没收其投标保证金，并按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人。

10.1.2 中标人交纳的履约保证金通过银行保函或有资质担保公司出具的有效担保或保险公司出具的保证保险等担保函件方式执行的，在招标人和中标人签订监理合之日起 30 日向招标人提供有效的担保函件，在工程竣工之前，中标人要担保函件持续有效。若中标人未有在上述规定时间内将有效的担保函件交到招标人指定的地点，招标人即取消该中标人的中标资格，没收其投标保证金，并按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人。

（注：中标人可通过广东省建设信息网（<http://www.gdcic.net/>）首页中的广东省建筑市场监管公共服务平台招投标及合同履行监管系统进入工程担保管理系统自主选择担保机构在线申请。）

10.2 中标人在合同履行过程中如有违约行为，招标人可视情况全部或部分没收其履约保证金，并按合同有关条款追究其违约责任。

11. 授予合同

11.1 中标通知书

11.1.1 评标结果经过不少于 3 日（最后一日为工作日）公示后，招标人将在中标人确定之日起 7 日内，以书面的形式向中标人发出中标通知书，中标通知书为合同的组成部分。

11.1.2 中标通知书发出后，招标人应在广东省招标投标监管网、广东

省公共资源交易平台（湛江市）发布中标结果公告，即视为将中标结果通知所有的投标人。

11.1.3 中标通知书对招标人和中标人均具有法律效力。中标通知书发出后，招标人无合理原因而改变中标结果的，或中标人放弃中标的，应依法承担法律责任。

11.2 签订合同

11.2.1 根据《关于印发广东省工程建设项目电子招标投标交易规则的通知》（粤发改规〔2023〕1号）要求，招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起30日内，参照中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局制定的《建设工程委托监理合同》（GF—2012—0202）（若国家建设行政主管部门有新示范文本，则按新示范文本执行），通过电子交易系统，以数据电文形式签订合同，不能再签订背离合同实质性内容的其他协议。

11.2.2 若因中标人原因不能在30天内与业主签订书面合同，或中标人在签订合同时对上述文件有异议或增加招标文件外的要求，不愿遵照执行招标文件的条款时，招标人有权没收其投标保证金，取消其中标资格，确认评标结果排位第二名的投标人为中标单位或重新组织招标。

第三部分 评标办法

综合评估法（满分 100 分）

1. 综合评估法主要是采用打分的形式，先后评审投标文件的技术标、商务标、经济标并汇总得分，按总得分从高到低的顺序依次确定前三名为中标候选人。

2. 投标文件的澄清和补正

2.1 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。

2.2 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。

2.3 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. 详细评审

3.1 技术文件评审

3.1.1 初步评审

①初步评审主要是审查技术文件是否实质上响应招标文件要求。

②评标委员会按招标文件规定的标准，对技术文件进行初步评审（详见附表 1.1 《技术文件初步评审标准表》）。

③实质上响应招标文件要求的投标文件是指基本符合招标文件提出的要求，无重大偏离或保留。

④重大偏离或保留是指下列情况之一：

- A. 对投标的工作范围和工作内容有实质性修改；
- B. 对合同中规定的双方的权利和义务作实质性修改；
- C. 纠正这种偏差或保留将会投标竞争产生不公正的影响。

⑤实质上未响应招标文件的投标文件将作为无效标处理，也不允许投标人在开标后改正其不响应招标文件的偏离或保留。

3.1.2 详细评审

①评标委员会成员根据技术标评分标准对所有投标人的各项评审因素进行独立自主打分，再分别汇总各份技术标得分。技术标最终得分为去掉一个最高分和一个最低分后的算术平均分（得分四舍五入精确到小数点后 2 位）。评标委员会评审完技术文件得分后揭晓投标人身份，记录投标人技术标得分。

②评审因素详见附表 1.2 《技术标评分标准表》。

附表 1.1 技术文件初步评审标准表

序号	评审内容	投标人 A	投标人 B	...
1	投标人提交的技术文件（暗标）内不得标注投标人名称、派驻人员名称或发现其它可以辨认投标人及派驻人员身份的符号或标记。			
2	投标人提交的技术文件封面采用附件的封面格式。			
3	投标人提交的技术文件实质上响应招标文件要求。			

附表 1.2 技术标评分标准表（30 分）

序号	评审因素	分值	评审标准
----	------	----	------

1	质量控制方案	[5]分	要求明白明确、方法合理可行、措施具体针对性强。 优 5 分，良 4 分，差 3 分，不提供不得分。
2	进度控制方案	[5]分	要求明白明确、方法合理可行、措施具体针对性强。 优 5 分，良 4 分，差 3 分，不提供不得分。
3	投资控制方案	[5]分	要求明白明确、方法合理可行、措施具体针对性强。 优 5 分，良 4 分，差 3 分，不提供不得分。
4	安全控制方案	[5]分	要求明白明确、方法合理可行、措施具体针对性强。 优 5 分，良 4 分，差 3 分，不提供不得分。
5	合同及信息管理方案	[5]分	要求明白明确、方法合理可行、措施具体针对性强。 优 5 分，良 4 分，差 3 分，不提供不得分。
6	组织协调方案	[5]分	要求明白明确、方法合理可行、措施具体针对性强。 优 5 分，良 4 分，差 3 分，不提供不得分。

3.2 商务文件评审

3.2.1 初步评审

①初步评审主要是审查商务文件是否实质上响应招标文件要求。

②评标委员会按招标文件规定的标准，对商务文件进行初步评审（包括资格评审、形式评审和响应性评审，详见附表 2.1《商务文件初步评审标准表》）。

③实质上响应招标文件要求的投标文件是指基本符合招标文件提出的要求，无重大偏离或保留。

④重大偏离或保留是指下列情况之一：

- A. 对投标的工作范围和工作内容有实质性修改；
- B. 对合同中规定的双方的权利和义务作实质性修改；
- C. 纠正这种偏差或保留将会投标竞争产生不公正的影响；

D. 实质上未响应招标文件的投标文件将被拒绝,也不允许投标人在开标后改正其不响应招标文件的偏离或保留。

3.2.2 详细评审

①评标委员会成员根据招标文件商务标评分标准,对每个投标人的商务文件进行评审,计算出每个投标单位的商务得分。

②商务部分评审属于客观分评审,每位评委对同一个投标人的打分应一致,如不一致的,由评标委员会采用少数服从多数的原则确定最终得分,并做好记录。

③评审因素详见附表 2.2 《商务标评分标准表》。

附表 2.1 商务文件初步评审标准表

评审因素		评审标准	投标人 A	投标人 B	...
资格评审标准	投标人资格内容	符合“招标公告”投标人资格要求规定			
形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致			
	投标报价书签字盖章	有法定代表人亲笔签名和加盖投标人公章			
	投标文件格式	符合“招标文件”的要求			
	报价唯一	只能有一个有效报价			
响应评审标准	投标报价	无高于招标最高限价			
	投标内容	符合“招标公告”第 2 项规定			
	监理服务期限	符合“招标公告”第 2 项规定			
	投标有效期	符合“投标须知”第 7.3 项规定			
	投标保证金	符合“投标须知”第 4 项规定			
	实质上响应招标文件要求	没有出现投标须知第 8.4 条款关于无效标的情况			

备注: 响应性评审标准的投标报价一项在初步评审时只对投标报价是否高于招标最高限价进行评审。

附表 2.2 商务标评分标准表 (40 分)

序号	评审因素	分值	评审标准
1	企业类似工程业绩	[9]分	<p>2019 年 1 月 1 日至今投标人每完成 1 项 <u>建安费≥1.25 亿元</u> 的<u>房屋建筑</u>工程监理项目业绩，得 <u>3</u> 分，最高得 <u>9</u> 分。</p> <p>注：①业绩时间以竣工验收报告（或竣工验收备案回执或竣工验收备案表或竣工验收证明文件）的为准。</p> <p>②业绩证明材料须提供监理合同关键页和工程竣工验收报告（或竣工验收备案表或竣工验收备案回执或竣工验收证明文件），提供上述相关复印件并加盖投标人公章，不提供或缺少任一证明材料的均不得分。</p> <p>③若证明材料中的单位名称与投标单位名称不一致的，须提供有效变更证明，否则无效。</p>
2	企业类似工程奖项	[7]分	<p>1. 2019 年 1 月 1 日至今投标人每完成 1 项<u>房屋建筑</u>工程监理项目获得省级或以上奖（见附表），得 <u>3.5</u> 分；</p> <p>2. 2019 年 1 月 1 日至今投标人每完成 1 项<u>房屋建筑</u>工程监理项目获得市奖（见附表），得 <u>1.5</u> 分。</p> <p>注：①最多计 2 项奖项，本项最高为 7 分。</p> <p>②同一项目获多个奖项的，不得重复得分，仅按最高分计分一次；</p> <p>③须提供获奖证书或颁奖单位官网文件截图等证明材料复印件加盖投标人公章；</p> <p>④时间以获奖证书或颁奖文件的落款日期上的时间为准。</p>
3	拟派总监理工程师类似工程业绩	[5]分	<p>2019 年 1 月 1 日至今以总监理工程师身份每完成 1 项 <u>建安费≥1.25 亿元</u> 的<u>房屋建筑</u>工程监理项目业绩，得 <u>5</u> 分，最高得 <u>5</u> 分。</p> <p>注：①业绩时间以竣工验收报告（或竣工验收备案回执或竣工验收备案表或竣工验收证明文件）的为准。</p> <p>②业绩证明材料须提供监理合同关键页和工程竣工验收</p>

			收报告（或竣工验收备案表或竣工验收备案回执或竣工验收证明文件），提供上述相关复印件并加盖投标人公章，不提供或缺少任一证明材料的均不得分。
4	项目监理班子人员组成情况	[10]分	<p>1、总监理工程师(1人):</p> <p>①具有咨询工程师证得1分；</p> <p>②具有一级注册造价师证(含原注册造价工程师)(土木建筑工程专业)得1分；</p> <p>③具有一级建造师证(建筑工程专业)得0.5分；</p> <p>④具有高级工程师职称的得0.5分，中级的得0.2分。</p> <p>2、总监代表(1人):</p> <p>①具有咨询工程师证(建筑专业)得1分；</p> <p>②具有一级建造师证(建筑工程专业)得0.5分；</p> <p>③具有注册监理工程师证(房屋建筑专业)得0.5分；</p> <p>④具有高级工程师职称的得0.5分，中级的得0.2分。</p> <p>3、土建专业监理工程师(1人):</p> <p>①具有一级建造师证(建筑工程专业)得0.5分；</p> <p>②具有注册监理工程师证(房屋建筑专业)得0.5分；</p> <p>③具有高级工程师职称的得0.5分，中级的得0.2分。</p> <p>4、造价专业监理工程师(1人):</p> <p>①具有一级注册造价师证(含原注册造价工程师)(土木建筑工程专业)得0.5分；</p> <p>②具有注册监理工程师证(房屋建筑专业)的得0.5分；</p> <p>③具有高级工程师职称的得0.5分，中级的得0.2分。</p> <p>5、测绘专业监理工程师(1人)</p> <p>①具有测绘专业高级工程师职称的得1.5分，中级的得0.5分。</p> <p>注：①本项最高得10分，人员不重复计分；②提供相关人员身份证、学历证、相关证书和投标截止前三个月中任意一个月投标人单位为相关人员购买社保的证明复印件并加盖公章。</p>
5	现场投入的设备、仪器等	[6]分	<p>投标人投入现场的仪器设备：①全站仪、②电子水准仪、③无人飞行测量采集系统；全部具备得6分，缺一项扣2分，扣完为止。</p> <p>注：投标人需提供自行购置设备或软件的发票复印件</p>

			加盖公章。
6	其他	[3]分	<p>投标人同时具备环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、质量管理体系认证、信息安全管理体系认证证书、AAAAA级企业履约能力评价体系认证证书的得3分，缺少1项扣1分，扣完为止。</p> <p>注：证书须在有效期内，并提供证书扫描件及全国认证认可信息公共服务平台 (http://cx.cnca.cn/CertECloud/index/index/page)网页查询信息截图，不符合条件或无提交上述证明材料的不予计分。</p>
	说明		<p>1. 类似工程业绩：</p> <p>(1) “类似工程”是指 <u>房屋建筑</u> 工程。</p> <p>(2) 完成上述对应工程类别的合同价或规模已达到招标项目的60%，即 <u>建安费≥1.25亿元</u>。</p> <p>(3) 业绩证明材料以监理合同关键页和工程竣工验收报告（或竣工验收备案表或竣工验收备案回执或竣工验收证明文件），取得业绩时间以竣工验收报告的竣工验收时间（或竣工验收备案表的时间）为准，工程造价、面积以竣工验收报告（或竣工验收备案表）或监理合同为准。</p> <p>2. 类似工程奖项：</p> <p>(1) “类似工程”是 <u>房屋建筑</u> 工程。</p> <p>(2) 奖项证明材料以 <u>获奖证书或颁奖单位官网文件截图等证明材料</u> 为准，取得奖项时间以 <u>获奖证书或颁奖文件的落款日期</u> 时间为准。</p> <p>(3) 合同价和规模不作要求。</p> <p>3. 近5年是指 <u>2019年1月1日至今</u>。</p> <p>4. 同一项目有1个以上不同奖项时按照得分较高的计算，不予重复计分。当投标提供的省级或以上奖已加满分时，剩余的可以代替省奖加分，以此类推。</p> <p>5. 若业绩、奖项证明材料中的单位名称与投标单位名称不一致的，需提供有效变更证明，否则不予计分。</p> <p>6. 评审因素中的计分项，若不符合计分要求或缺项、辨认不清，则该项不予计分。</p>

7. 除其他项，评审因素两两之差分值不超过 5 分。

奖项表

国奖		
鲁班奖	国家优质工程奖	中国土木工程詹天佑 大奖
全国建筑工程装饰奖	中国安装之星	中国钢结构金奖
全国市政金杯示范工程	其他。（由招标人在此注明奖项名称，该奖应与项目的特点和需求紧密相关，未注明的不作为评审依据。）	
省奖		
长城杯（北京）	阿房宫奖（陕西）	钱江杯（浙江）
白玉兰杯（上海）	西夏杯（宁夏）	杜鹃花杯（江西）
海河杯（天津）	飞天奖（甘肃）	楚天杯（湖北）
巴渝杯（重庆）	江河源杯（青海）	芙蓉奖（湖南）
龙江杯（黑龙江）	天山奖（新疆）	天府杯（四川）
长白山杯（吉林）	雪莲杯（西藏）	云南省优质工程（云 南）
世纪杯（辽宁）	安济杯（河北）	黄果树杯（贵州）
草原杯（内蒙古）	中州杯（河南）	金匠奖（广东）
汾水杯（山西）	扬子杯（江苏）	广西优质工程奖（广 西）
泰山杯（山东）	黄山杯（安徽）	闽江杯（福建）
绿岛杯（海南）	省建设工程优质奖(省市政优 良样板工程)	
市奖		
市建设工程优质奖		

说明：本表所述奖项如变更奖项名称或用另一奖项取代的，需提供奖项颁发机构的证明文件。

3.3 经济标评审

3.3.1 有效报价

投标单位监理投标报价书所填的监理费浮动在 $-10\% \leq a \leq 0\%$ 范围内为有效报价。（若超出此报价范围，则作废标处理。中标单位所投的报价为工程监理收费及签订合同依据。）

3.3.2 计算评标基准价

对投标人的投标报价又低往高排序。

①当 $10 \leq$ 有效投标人数量时，按照上述报价次序，对称去除前后相同数量（ $20\% \times$ 有效投标人数量，四舍五入保留整数）投标人的投标报价（不参与均价计算，但保留中标资格），剩余报价的算术平均值作为评标基准价。

②当 $6 \leq$ 有效投标人数量 ≤ 9 时，按照上述报价次序，对称去除前后各一名投标人的投标报价（不参与均价计算，但保留中标资格），剩余报价的算术平均值作为评标基准价。

③当 $3 \leq$ 有效投标人数量 ≤ 5 时，全部报价的算术平均值作为评标基准价。

3.3.3 报价得分（30分）

投标报价等于评标基准价为满分（即 30 分），采用内插法计算，投标人报价每高于评标基准价 1% 的扣 0.6 分（范围：0.5 至 3 分），每低于评标基准价 1% 的扣 0.5 分（范围：0.5 至 2 分），计算出投标人的投标报价得分（得分四舍五入精确到小数点后 2 位）。

4. 确定中标候选人

4.1 技术标、经济标和商务标得分相加即为综合得分（所有分值均

四舍五入保留小数点后两位数字)，根据投标单位得分的高低确定名次。

4.2 评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐 3 名中标候选人。

4.3 中标候选人排序：评标委员会对所有符合要求的投标文件，根据评标办法进行综合评定，采用百分制进行评分，并按照招标文件中规定的评标办法，推荐综合得分最高的投标人为第一中标候选人，得分次高的投标人为第二中标候选人，依次类推。综合得分相同时，评标委员会依次按照以下优先顺序推荐中标候选人：商务得分高的优先；再相同的，价格得分高的优先。再相同的，则由评标委员会通过投票表决。任何人不得非法干预、影响投票表决过程，评标委员会以记名投票方式进行投票，按得票数量多的排名在前确定名次。

第四部分 投标格式

投标格式一

工程监理投标报价书

工程名称	
招标单位	
投标单位	
投报监理费浮动系数 (a) 有效区间	$-10\% \leq a \leq 0\%$
投标人投报监理费浮动系数 (%)	<u> </u> % (下划线所填写保留小数点后两位 位数)
投标报价	<u> </u> 元 (人民币)

投标人 (盖章)

法定代表人: (亲笔签名)

日期: 年 月 日

投标格式二

总监理工程师简历表

姓 名		性 别		年 龄	
学历及专业		现任职务及 拟任职务		技术职称	
目前是否有 在监项目			监理工程师 注册证书号		
主 要 经 历					

投标人（盖章）

法定代表人：（亲笔签名）

日期： 年 月 日

投标格式三

廉洁承诺书

湛江市霞山区住房和城乡建设局：

我司参加_____（项目名称）_____项目投标，承诺在投标的全过程中，遵守有关法律法规，廉洁投标。如有违反有关规定，自愿接受按相关规定处理，并在一年内不得进入湛江市有形建筑市场。

投标人：（盖章）

法定代表人：（亲笔签名）

日期： 年 月 日

投标格式四

投标承诺书

招标人：

我单位完全了解熟悉_____（项目名称）_____招标文件的情况下参与本项目投标，我司在此做出以下郑重承诺：

1、自本项目投标之日起，我司委派的总监理工程师其最多同时担任 3 项工程的总监理工程师(含本项目在内，以及其他项目包括已列为第一名中标选人、已中标未开工、已签订合同、项目在建等情况之一)。

2、我司与招标人不存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人。与我司单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系 的不同单位，没有参加本项目同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。

3、我司完全同意招标文件提出的所有条件，投标文件中没有附有其他条件。没有附有招标人不能接受的条件。

注：本格式投标人可根据自身情况增删，评标专家以承诺内容进行评审。

投标人：（盖章）

法定代表人：（亲笔签名）

日期： 年 月 日

附件 1-1：商务文件封面格式（综合评估法使用）

_____工程监理

商务文件

投 标 人：_____（单位盖章）

法定代表人：_____（亲笔签名）

总监理工程师：_____（亲笔签名）

日 期：_____年____月____日

附件 1-2：技术文件封面格式（综合评估法使用）

蓬莱康养综合体项目监理

技术文件

其他附件格式：

（由招标人根据对应的评标方法及其他情况自行拟定）

第五部分 项目概述以及发包人提供的资料

无

第六部分 合同条款及格式

蓬莱康养综合体项目监理

监理合同

参照中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局制定的《建设工程委托监理合同》（GF—2012—0202）（若国家建设行政主管部门有新示范文本，则按新示范文本执行）

(GF—2012—0202)

建设工程监理合同

项目名称：蓬莱康养综合体项目监理

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局
制定

第一部分 协议书

委托人（全称）：_____

监理人（全称）：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称：蓬莱康养综合体项目监理

2. 工程地点：湛江市霞山区百蓬西路

3. 工程规模：本项目拟建 2 幢保障租赁住房、2 幢康养商品房。拟建的 2 幢保障租赁住房其中一幢 21 层、另外一幢 25 层，标准层面积每层面积均为 529 平方米、每层 8 户，两幢总户数为 352 户。拟建的 2 幢康养商品房，层高均为 25 层，标准层每层面积 405 平方米、每层 5 户，两幢总户数 240 户。规划用地面积 18579.14 平方米，总建筑面积 57168 平方米，其中保障性租赁住房使用面积为 23668 平方米，康养商品房使用面积为 30621 平方米，商业及公共配套使用面积为 2879 平方米，其中含人防面积约 3500 平方米（按照地面首层建筑面积计算），地下开挖深度为 6.2 米。本项目建安工程费为 20011.403528 万元。

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 招标文件（适用于招标工程）；
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）；
5. 专用条件；
6. 通用条件；
7. 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）：元整（¥_____）最终审核的建安工程结算价为准。

六、期限

监理期限：

自签订本合同之日起，至工程验收合格并完成移交、竣工结算、施工合同约定的工程质量缺陷责任期满及完成工程竣工备案止。

七、双方承诺

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

八、合同订立

1. 订立时间：_____年_____月_____日。

2. 订立地点：_____。

3. 本合同自双方签名盖章之日起生效，本合同一式_____份，具有同等法律效力，双方各执_____份。

委托人：湛江市华鸿投资开发有限公司

监理人：_____（盖章）

_____（盖章）

住所：_____

住所：_____

邮政编码：_____

邮政编码：_____

法定代表人或其授权的代理人：_____（签字）

法定代表人或其授权的代理人：_____（签字）

开户银行：_____

开户银行：_____

账号：_____

账号：_____

电话：_____

电话：_____

传真： _____

电子邮箱： _____

传真： _____

电子邮箱： _____

第二部分 通用条件

1. 定义与解释

1.1 定义

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

1.1.1 “工程”是指按照本合同约定实施监理与相关服务的建设工程。

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

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

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

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

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

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

1.1.8 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外监理人的工作。

1.1.9 “项目监理机构”是指监理人派驻工程负责履行本合同的组织机构。

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

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

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

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

1.1.14 “一方”是指委托人或监理人;“双方”是指委托人和监理人;“第三方”是指除委托人和监理人以外的有关方。

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

1.1.16 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.17 “月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

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

1.2 解释

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

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

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

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

2. 监理人的义务

2.1 监理的范围和工作内容

2.1.1 监理范围在专用条件中约定。

2.1.2 除专用条件另有约定外，监理工作内容包括：

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

(2) 熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；

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

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

- (5) 检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；
- (6) 检查施工承包人专职安全生产管理人員的配备情况；
- (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。

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，但监理人必须在该书面请示或报告中明确委托人的答复期限。

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 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。

8.2 保密

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

8.3 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。

8.4 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 本合同文件须使用中文。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：按通用条款 1.2.2。

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：本工程的施工图、工程量清单和有关资料所包含的工程内容，以及施工图中没有列出的，但为本工程的稳定、完整、安全等所必要的附加工程施工的监理。

2.1.2 监理工作内容还包括：按照本合同要求及《建设工程监理规范》（GB50319-2013）的规定对本项目工程进行监理：审查设计文件和施工组织设计文件、控制工程质量、投资、工期，监督、管理建设工程合同的履行，以及组织协调建设单位与工程建设有关各方的工作关系等。

监理人员对本工程的材料（含政府采购的材料）要进行质量监督、检查、验收。对工程签证必须严格把关，杜绝随意签证的现象。不能未经建设单位及有关部门包括财政部门的同意就授意施工单位搞设计范围之外的建设。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括： / ；

2.2.2 相关服务依据包括： / 。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.4 更换监理人员的其他情形： / 。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围（需要取得发包人批准才能行使的职权）：

在涉及工程延期 / 天内和（或）金额 / 万元内的变更，监理人无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： / 。

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：编制监理月报、监理工作总结各一式五份，报业主和市有关主管部门。监理人在每月 5 日前提交上月的监理月报表，工程竣工后 20 日内向委托人出具工程监理工作总结报告。

2.6 使用委托人的财产

附录 B 中由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于：承包人。

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，移交的时间和方式为：现场移交。

3. 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为：_____。

3.6 答复

委托人同意在 7 天内，对监理人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

4.1.1 监理人赔偿金额按下列方法确定：

赔偿金 = 直接经济损失 × 正常工作酬金 ÷ 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。

5.3 支付酬金

5.3.1 正常工作酬金的支付：

(1) 签订本监理合同并收到监理单位的请款资料及增值税专用发票后 10 日内支付总监理服务费的 30% 的预付款；

(2) 工程完成进度达到 60%，并收到监理单位请款资料及增值税专用发票后 10 日之内支付 30% 监理服务费。

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：____/____。

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	/	/	/
2. 生活用房	/	/	/
3. 试验用房	/	/	/
4. 样品用房	/	/	/
用餐及其他生活条件			

B-3 委托人提供的资料

名称	份数	提供时间	备注
1. 工程立项文件			
2. 工程勘察文件			
3. 工程设计及施工图纸			
4. 工程承包合同及其他 相关合同			
5. 施工许可文件			
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	/	/	/