**南山区招商街道办事处招标文件**

（工程类）

# 招标文件信息

项目名称**：**半岛花园A区老旧小区改造工程监理

项目编号**：**ZSGC2024092601

项目类型**：**工程类

招标方式**：**公开招标

# 第一章 招标公告

根据《中华人民共和国招标投标法》、《关于建设工程招标投标改革若干规定》（深府〔2015〕73号）、《关于进一步完善建设工程招标投标制度的若干措施》（深建规〔2020〕1号）以及《招商街道办事处小型建设工程自行招标管理办法》等规定，招标人就本项目采用公开招标的方式进行招标，接受合格的国内投标人提交密封投标。有关事项如下：

**一、项目名称**：半岛花园A区老旧小区改造工程监理

**二、项目内容及需求：**

（一）项目类别：服务类

（二）项目预算：716800元

（三）工程地点：深圳市南山区招商街道辖区

（四）资格审查方式：资格后审

（五）评标方法：定性评审法

（六）定标办法：直接票决定标法

**三、投标人资质要求：**

（一）具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内登记注册的法人或其他组织营业执照（或单位登记证书等相关证明材料）；

（二）投标人具备有效期内住建部门颁发的房屋建筑工程监理乙级资质或以上资质，或工程监理综合资质（提供相关证明文件扫描件）；

（三）投标人项目总监资质要求：具备国家注册监理工程师执业资格证书（房屋建筑工程专业）；

（四）本项目不接受联合体投标。

**四、投标报名方式、投标截止时间、开标时间及地点**

（一）获取招标文件方式：网上下载。

（二）投标文件递交截止时间：2024年10月11日下午18:00，所有投标文件递交于深圳市南山区招商街道办事处城市建设办公室。投标人代表应携带营业执照复印件或扫描件、法定代表人授权委托书、企业法定代表人身份证复印件、委托人身份证复印件至深圳市南山区招商街道办办理递交。

（三）开标地点：深圳市南山区招商街道办事处。

（四）开标时间：招标人按实际情况组织开展。

（五）定标时间：招标人按实际情况组织开展。

（六）投标人如果有特殊情况需撤标的，请在开标前一天以书面形式通知招标人。

**五、招标公告期限及答疑事项**

公告期限自2024年9月30日至2024年10月11日下午18：00止（五个工作日）。2024年10月8日下午18：00前凡对招标文件的疑问以书面形式（包括认为招标文件的技术指标或参数存在排他性或歧视性条款）加盖单位公章送达，逾期不予受理。深圳市南山区招商街道办事处将通过公告的形式发布答疑事项。

**六、招标人联系方式**

招标人**：**深圳市南山区招商街道办事处

地址：深圳市南山区荔园路118号

联系人：赵工

联系电话：0755-26865050

**七、招标咨询机构联系方式：**

机构名称：深圳高星项目管理有限公司

联系人**：**刘工

联系电话**：**0755-88918226

深圳市南山区招商街道办事处

2024年9月29日

# 第二章 项目需求

## 一、项目概况

（一）项目名称：半岛花园A区老旧小区改造工程监理

1. 招标人：深圳市南山区招商街道办事处

（三）招标方式：公开招标

（四）招标控制价：716800元

## 二、招标范围

包括但不限于工程施工前期准备阶段的咨询和配合服务；工程全过程的质量、进度、成本控制、安全生产监督管理；合同、信息等的协调管理；参与变更中新增设备材料市场询价工作；竣工验收及保修期的监理；保修阶段的配合服务工作等。

## 三、工期

## 服务期限为300个自然日（不含保修期）。

## 四、监理服务工作要求（包括但不限于）

1、招标及施工准备期间的监理工作：中标单位应按投标时的承诺与合同的约定，派出监理工作需要的监理机构人员及仪器设备；及时向委托人报送项目总监及监理机构主要成员名单、监理人员进场计划表、监理规划；高效完成招标文件、监理合同中约定的监理工程范围内的监理业务。协助委托人办理有关施工招标公告和招标形式备案手续，编制或审核施工招标文件及其所有必要附件。

2、工程安全管理方面的监理工作：中标单位应当按照法律、法规和工程建设强制性标准、监理合同及施工总承包合同实施监理，对本工程的施工安全生产进行全过程监督检查，承担安全生产监理责任，做好建设工程安全生产的监理工作，严格执行《关于落实建设工程安全生产监理责任的若干意见》（建市﹝2006﹞248号）及其他安全生产的相关法律法规的规定。

3、工程质量管理方面的监理工作：中标单位对本工程的施工质量进行全过程的监督管理，承担建设工程质量监理责任，对施工质量情况及时做好记录和统计工作，督促承包人按施工方案实施。严格按图纸和规范要求对施工现场巡视、检查和验收，对发现质量问题的部位和工序及时进行拍照或录像，发出质量整改通知单并跟踪落实。

4、工程进度控制方面的监理工作：审核施工单位制定的施工总进度计划，施工各阶段、年、季、月度的进度计划；对项目实施进度进行监督和管控，发现问题及时要求各方整改；在出现工期延误时，及时提交工期延误分析报告，提出有效的补救解决方案，组织施工单位进行工期计划调整，制定赶工措施。

5、工程投资控制方面的监理工作：中标单位应全面贯彻政府投资项目投资控制的有关规定，严格执行《深圳经济特区政府投资项目管理条例》、《深圳经济特区政府投资项目审计监督条例》、《南山区政府投资项目管理办法》及其他有关法规要求，切实履行监理职责，认真做好工程建设期间的投资控制工作。

6、竣工验收、收尾阶段及移交阶段的监理工作：组织工程竣工预验收；在工程竣工验收时，受托人根据勘察、设计、施工、监理等单位建设工程档案的收集整理情况，向委托人提出验收申请。

7、其他方面的监理工作：

中标单位必须根据政府规定将承包人落实“两制”、农民工工资专用账户、工资保证金专门账户、建设资金监管账户、职工工伤保险和意外伤害险等管理工作的监督纳入日常监理范围，加强本项目监理管理。对不“落实”“两制”、不按照工程总承包合同约定开设农民工工资专用账户、工资保证金专门账户、建设资金监管账户的，不按规定办理职工工伤保险和意外伤害保险的，及时报告委托人和相关主管部门。

根据《深圳市扬尘污染防治管理办法》，受托人必须在监理规划中提出有针对性的监理措施，加强检查，并督促施工单位落实扬尘防治措施。发现施工单位有违反扬尘污染防治要求或者未按专项方案落实扬尘污染防治措施的行为，要立即责令予以整改，情节严重的必须要求施工单位暂时停止施工，并及时报告建设单位。拒不整改或者不停止施工的，监理单位必须向属地监管部门报告。

## 五、投标报价

1.投标人应根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其企业成本的报价投标。

2.本项目招标控制金额为人民币716800元。

## 六、评定标方法和中标人数量

1、本项目评标方法为定性评审法，定标方法为直接票决定标法。

2、定标原则：按照《关于建设工程招标投标改革若干规定》(深府〔2015〕73号)及《关于进一步完善建设工程招标投标制度的若干措施》（深建规〔2020〕1号）要求，通过投标报价、企业综合实力、企业信誉方面综合择优选择，以直接票决法方式确定1名中标候选人，本项目定标主要考察内容见招标文件《资信标要求一览表》以及投标报价，请投标人据此仔细响应并体现在投标文件中。

3、定标程序：工程服务类招标定标会5名定标委员和2名监督小组成员拟通过以下方式选定：

①通过招标人内部程序产生5名定标会成员；

②通过招标人内部程序产生2名作为监督小组成员。

4、定标方法：定标委员会采用直接票决定标法（简单多数）进行票决。即票决方式：

①简单多数法

a.投票规则：定标委员会成员按照招标文件规定的推荐人数，在各自的选票上填写相同数量的投标人名称或序号。

b.计算规则：根据得票数的多少进行排名，推荐得票数最多的为中标人。投票结果中排序出现并列情形的，在不影响票决家数总数的情况下不须再次投票，投票结果中并列排序影响到结果时，以继续票决的方式进行确定1名中标候选人。

**七、注意事项**

1、凡对招标文件有任何疑问的，可以按照规定向南山区招商街道办事处书面提出，逾期不予受理。南山区招商街道办事处将以公告的形式答复。

2、对于没有提出澄清又参与了该项目投标人将被视为完全认同该招标文件，答疑截止期后不再受理任何针对招标文件的相关投诉或质疑。

3、对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

4、如投标人提交伪造资质证书、合同文件，一经发现取消本次投标资格，并按法律、法规（招标文件的法律法规均包括规章和规范性文件）规定进行处罚和上报相关主管部门。

5、投标人违反招标文件规定及在投标过程中违法违纪，或以任何形式采取不正当竞争手段的，一经查实，上报政府主管部门并按规定给予处罚，同时取消本次投标资格，已经中标的终止承包合同，一切后果由中标人自负。

6、中标人不得将项目非法分包或转包给任何单位和个人。否则，招标单位有权即刻终止合同，并要求中标供应没赔偿相应损失。

7、投标人不得有串通投标行为。

8、为响应深圳市住房和建设局关于印发《建设工程招标文件定性评审要素设置规则》（深建市场[2016]5号）的通知，本招标文件《资信标要求一览表》中罗列的所有资信要素不做评审，但要求投标人认真响应资信要素各项内容，资信要素将作为招标人定标的参考因素。

9、发出中标通知书30日内，中标人必须与招标人签订承包合同。逾期不签订合同，招标人将取消中标人资格。

# 第三章 投标文件格式、附件

投标人需提交分别密封的资格审查文件、商务标文件和资信标文件，一式贰份，其中正本壹份（附电子文档一份）和副本壹份，投标文件的副本可采用正本的复印件。每套投标文件须清楚地标明“正本”、“副本”。若副本与正本不符，以正本为准。投标文件需包含目录、页码等内容。

特别提醒：1、投标文件需按照投标文件组成进行编制，并每页加盖公章。2、投标人未按要求提交投标文件的，将作资审不合格，或不予受理，或作废标/无效标处理。

投标文件组成：

一、资格审查文件

（1）法定代表人证明书

（2）投标文件签署授权委托书

（3）承诺函

（4）投标人资质条件要求

二、商务标文件

（1）项目报价

（2）投标函

三、资信标文件

（1）资信标要求一览表要求的资料。（附）资信标要求一览表

（2）投标人认为其他需要证明的材料

**项目编号：\_\_\_\_\_\_\_**

**半岛花园A区老旧小区改造工程监理投标文件**

**项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**投标文件内容：资格审查文件**

**投标人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日**

## 一、法定代表人证明书

同志，现任我单位职务，为法定代表人，特此证明。

有效日期： 签发日期： 单位盖章：

附：

营业执照号码： 经济性质：

主营：

兼营：

说明：

1、法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

2、内容必须填写真实、清楚，涂改无效，不得转让、买卖。

附：法定代表人身份证扫描件

## 二、法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：我（姓名）系（投标人名称）的法定代表人，现授权委托（单位名称）的（姓名）为我公司签署本项目已递交的投标文件的法定代表人的授权委托代理人，代理人全权代表我所签署的本项目已递交的投标文件内容我均承认。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人：

职务：

详细通讯地址：

邮政编码：

电话：

移动电话：

传真：

投标人：

法定代表人：

授权委托日期： 年 月 日

附：代理人身份证扫描件

## 三、承诺函

致：深圳市南山区招商街道办事处

我公司承诺：

1.我公司依法缴纳税收和社会保障资金。

2.我公司具备合同所必需的专业技术能力。

3.我公司承诺在参与本项目投标前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，以及参与本项目政府招投标活动时不存在被有关部门禁止参与政府招标活动且在有效期内的情况。

4.我公司对本招标项目所提供的工程或服务未侵犯知识产权。

5.我公司保证招标人拥有所投产品完整的所有权，不以保护知识产权或技术保密的名义对所有权和使用权进行任何限制。

6.我公司参与该项目投标，严格遵守政府招投标相关法律，投标做到诚实，不造假，不围标、串标、陪标。我公司已清楚，如违反上述要求，所投标将作废，被没收投标保证金，被列入不良记录名单并在网上曝光，同时将被提请政府招投标主管部门给予一定年限内禁止参与政府招投标活动或其他处罚。

7.如果我公司中标，将依照本项目招标文件需求、投标承诺及监理合同，做到诚信履约，完成监理服务过程中的各项事宜，保证工期和工程进度的顺利进行。

8.我公司保证不违法分包转包。

9.根据项目招标需求，我公司中标后，必须满足招标文件中规定的配置人员要求。

以上承诺，如有违反，愿依照国家相关法律处理，并承担由此给招标人带来的损失。

投标单位名称：

年 月 日

**注意事项：投标人必须严格按照上述格式及内容提供承诺函，否则视为没有实质性满足招标文件要求。**

## 四、投标人资质条件要求

1、营业执照，或事业单位法人证书，或者工商行政主管部门颁发的工商登记证明；

2、房屋建筑工程监理乙级资质或以上资质，或工程监理综合资质；

3、国家注册监理工程师执业资格证书（房屋建筑工程专业）。

**项目编号：\_\_\_\_\_\_\_**

**半岛花园A区老旧小区改造工程监理投标文件**

**项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**投标文件内容：商务标文件**

**投标人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日**

## 一、项目报价

本项目采用自主报价方式，投标人根据项目内容，结合企业自身情况进行合理报价。

## 投标人报价要求：监理费总价（包括施工阶段和保修阶段）、下浮率、格式见“报价书”

**报价书**

投标人名称：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 工期 | 总报价 | 下浮率 | 备注 |
| 半岛花园A区老旧小区改造工程监理 | 自合同签订之日起300个自然日。 |  |  | 施工阶段： 元保修阶段： 元合计： 元 |

投标人代表签字：

投标人盖章：

日期：

## 二、投标函

致：深圳市南山区招商街道办事处

1、根据已收到贵方的项目名称为半岛花园A区老旧小区改造工程监理的项目的招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》、《关于建设工程招标投标改革若干规定》（深府〔2015〕73号）、《关于进一步完善建设工程招标投标制度的若干措施》（深建规〔2020〕1号）和有关规定，我单位经研究上述招标文件及其附件，包括澄清及参考文件(如有)后，我方愿以递交的投标文件中填写的投标报价并按招标文件要求承包上述项目并修补其任何缺陷。

2、除非另外达成协议并生效，贵方的中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同。

3、我方理解贵方将不受必须接受你们所收到的最低标价或其它任何投标文件的约束。

投标人： 单位地址：

法定代表人或其委托代理人：

邮政编码： 电话： 传真：

开户银行名称： 开户银行账号：

开户银行地址： 开户银行电话：

日期： 年 月 日

**项目编号：\_\_\_\_\_\_\_**

**半岛花园A区老旧小区改造工程监理投标文件**

**项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**投标文件内容：资信标文件**

**投标人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日**

投标人应按《资信标要求一览表》的要求进行编制资信标文件，格式自拟。资信要素不进行评审，仅供定标委员会作为定标的参考因素。

# 第四章 资格审查、评标、定标方法

**（一）资格审查**

1、本项目采用资格后审方式，资格审查由招标人按要求组建的资格后审委员会负责，在截标后对各投标人提交的资格审查文件进行资格审查。

2、资格后审委员会由3名或以上单数的组成。

3、资格后审委员严格对照招标公告中要求的投标人资格条件，逐个审查投标人递交的资格审查文件，审核判断投标人是否满足该资格条件。

4、审查过程中如出现疑问，资格后审委员可要求投标人进行澄清说明，但投标人在招标人规定时间内未派出人员及时作出澄清、答辩的，资格后审委员会将可能作出不利于投标人的判定。

5、全部投标人的资格审查材料审查完毕后，资格后审委员会出具资格审查报告。

6、投标文件初审表

# 投标文件初审表

|  |
| --- |
| **资格性检查表** |
| 1 | 投标人资质要求 | 1.具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内登记注册的法人或其他组织营业执照（或单位登记证书等相关证明材料）； |
| 2.投标人具备有效期内的房屋建筑工程监理乙级资质或以上资质，或工程监理综合资质（提供相关证明文件扫描件）； |
| 备注 | 以上资料必须提供清晰复印件或扫描件加盖公章。 |
| 符合性检查表 |
| 1 | 不得将一个包中的内容拆开投标 |
| 2 | 不得同时提供两套或两套以上的投标方案 |
| 3 | 投标总价或分项报价符合招标文件报价要求的 |
| 4 | 项目服务期符合招标文件要求 |
| 5 | 法律、法规规定的其他情形 |

**（二）开标**

1、招标人和招标代理机构组织开标会，投标人无需委派代表参加。

2、开标时，查验商务标文件密封情况，确认无误后由有关工作人员当众拆封进行唱标。

3、招标代理机构将做开标记录，开标记录包括在开标时宣读的全部内容。

**（三）评标**

1、本项目评标方法为定性评审法，由招标人按要求组建的评标委员会负责对进入评标程序的投标人的商务标文件进行符合性评审。

2、评标委员会由3名或以上单数的组成。

3、专家根据招标文件要求对投标人递交的商务标文件出具符合要求或不符合要求的评审意见。不符合要求的必须注明原因。

4、商务标定性评审表

**商务标定性评审表**

项目名称： 投标单位：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评审项目 | 评审内容 | 优点 | 存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项 |
| 1 | 投标报价 | 是否有按要求提供投标函，投标报价是否按招标文件要求进行报价。 |  |  |
| 综合评价等级：□合格 □不合格 |

评标专家： 评标日期： 年 月 日

备注：

1.本表适用于专家独立评审使用；

2.指出各评审项的优点、存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项；

3.综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

**（四）定标**

1、本项目定标方法为直接票决定标法。

2、定标原则：按照《关于建设工程招标投标改革若干规定》(深府〔2015〕73号)及《关于进一步完善建设工程招标投标制度的若干措施》（深建规〔2020〕1号）要求，通过投标报价、企业综合实力、企业信誉方面综合择优选择，以直接票决法方式确定1名中标候选人，本项目定标主要考察内容见招标文件《资信标要求一览表》以及投标报价，请投标人据此仔细响应并体现在投标文件中。

3、定标程序：服务招标定标会5名定标委员和2名监督小组成员拟通过以下方式选定：

①通过招标人内部程序产生5名定标会成员；

②通过招标人内部程序产生2名作为监督小组成员。

4、定标方法：定标委员会采用直接票决定标法（简单多数）进行票决。即票决方式：

①简单多数法

a.投票规则：定标委员会成员按照招标文件规定的推荐人数，在各自的选票上填写相同数量的投标人名称或序号。

b.计算规则：根据得票数的多少进行排名，推荐得票数最多的为中标人。投票结果中排序出现并列情形的，在不影响票决家数总数的情况下不须再次投票，投票结果中并列排序影响到结果时，以继续票决的方式进行确定1名中标候选人。

5、投标人应按《资信标要求一览表》的要求进行编制资信标文件，格式自拟。资信要素不进行评审，仅作为定标参考因素之一，资信标文件由招标人和招标代理机构在资格审查阶段开启。

**资信标要求一览表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 资信要素名称 | 有关要求或说明 |
| 1 | 履约评价（不评审） | 提供近5年（从本项目招标公告第一次发布之日起倒推）投标人获得建设单位履约评价证明文件（不超过3项，若提供超过3项，统计时只计取前3项）。注：提供相关证明材料扫描件。评价时间以建设单位出具的评价证明文件时间为准。格式自拟 |
| 2 | 企业同类业绩情况（不评审） | 投标人近5年（自本工程招标公告发布之日起倒推）已完成的投标人自认为最具代表性的同类监理业绩。注：1、已竣工项目需提供合同关键页（须体现项目名称、工程内容、合同金额、合同签订时间、合同双方签章）、竣工验收证明等，以竣工报告时间为准。2、在建项目需提供合同关键页（须体现项目名称、工程内容、合同金额、合同签订时间、合同双方签章）等，以合同签订时间为准。如上述证明材料均未能体现相应业绩指标，则可另行补充由项目建设单位出具的证明材料进行辅证；提供业绩不超过5项，若超过5项，统计时只计取前5项业绩。格式自拟 |
| 3 | 拟派项目总监业绩情况（不评审） | 拟派项目总监近5年内（自本工程招标公告发布之日起倒推，以竣工验收时间为准）以同等职务承担并已完成的最具代表性的同类监理业绩。注：1、提供合同关键页（须体现项目名称、工程内容、合同金额、合同签订时间、合同双方签章）、竣工验收证明等，如上述证明材料均未能体现相应业绩指标及职务证明，则可另行补充由项目建设单位出具的证明材料进行辅证；业绩为竣工业绩，不超过3项，若超过3项，统计时只计取前3项业绩。2、提供项目总监学历、资格证书（扫描件）。格式自拟 |
| 4 | 项目机构资源配置情况（不评审） | 根据国家相关行业监理规范，按照本项目工程特点以及招标人在招标文件中有关项目机构的设置要求组建项目机构，（项目机构配置的监理人员数量不应少于广东省建设厅粤建管〔2002〕97号文关于工程项目监理人员配置的数量要求）。注：提供拟派团队中主要管理人员应具备相关专业证书和执业岗位证书原件扫描件。格式自拟 |

# 第五章 合同条款

合同编号：

深圳市南山区招商街道办事处

房屋建筑工程监理合同

（适用于小型建设工程）

**工程名称：半岛花园A区老旧小区改造工程监理**

**工程地点：南山区工业八路155号半岛花园A区**

**委托人（甲方）：\_深圳市南山区招商街道办事处\_**

**监理人（乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**2024年版**

第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市南山区招商街道办事处

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》、《深圳经济特区建设工程监理条例》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：半岛花园A区老旧小区改造工程监理

2.工程地点：南山区工业八路155号半岛花园A区

3.工程规模：半岛花园A区老旧小区改造工程项目位于南山区工业八路155号半岛花园A区，小区占地面积约43003平方米，总建筑面积约70477平方米。主要建设内容包含建筑工程、园建工程、安装工程。

（1）建筑工程：拆除并翻新楼梯间、入户大堂等公共空间，其中地面更换瓷砖，墙面、天花重刷涂料，栏杆刷漆；修补外立面破损处防水及涂料，外墙防盗网刷漆，新建空调外机格栅。

（2）园建工程：现状车行道拓宽；园路更换为透水砖、透水混凝土；翻新小区公园，其中地面更换EPDM，新建健身设施、秋千架、蹦床、游乐设施等；新建党建景墙；拆除并新建垃圾收集点、宣传栏、廊架、花架等；翻新现状围墙；迁移单车棚；清除现状地被，种植灌木，铺种草皮；新建标识标牌。

（3）安装工程：室内：更换并翻新部分配电箱，更换楼梯间灯具、入户大堂门禁系统、桥架等；更换排水、雨水老旧立管，新建冷凝水管。室外：新建喷灌系统，迁移消火栓及监控设施，更换路灯、雨水管道等。

4.工程类别： 工程等级：

5.投资性质：政府投资100%

6.工程概算投资额： 招标部分工程概算投资额：

7.其它： /

监理服务的范围包括但不限于工程施工阶段和保修阶段两个阶段的监理服务，具体工作内容与范围为全套施工图纸及有关工程变更所涉及的监理服务。

二、词语含义

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.附件：

附件一《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》；

附件二《承包商履约考评表》；

附件三《建设工程廉政合同》；

附件四《监理人违约责任登记表》；

附件五《投标人承诺书附加条款》；

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、项目负责人（总监理工程师）

项目负责人（总监理工程师）姓名： ，联系方式： ，身份证号码： ，注册号： 。

五、签约酬金

按照第三部分《专用条件》第5.1条《酬金计取》的计取，本工程所有工程监理与相关服务的签约酬金合计总金额为（大写）： （¥ ）。具体酬金明细如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 服务类型 | 决策阶段（万元） | 勘察阶段（万元） | 设计阶段（万元） | 施工阶段（万元） | 保修阶段（万元） | 设备监造（万元） | 其他服务（万元） |
| 工程监理 |  |  |  |  |  |  |  |
| 项目管理 |  |  |  |  |  |  |  |
| 工程监理与项目管理一体化 |  |  |  |  |  |  |  |

**以上酬金为暂定价格，监理酬金结算价最终以南山区工程造价管理站出具的质量复核报告的审定价为准。若审定价少于委托人已付款项的，乙方应在质量复核报告出具之日起15日内退还甲方超付的款项。**

六、工作期限

工程监理与相关服务期限自 年 月 日起至 年 月 日止，总计 日历天，具体开工日期以甲方的开工令为准。其中：

1.决策阶段：自 年 月 日起至 年 月 日止，总计 日历天；

2.勘察阶段：自 年 月 日起至 年 月 日止，总计 日历天；

3.设计阶段：自 年 月 日起至 年 月 日止，总计 日历天；

4.施工阶段：自 年 月 日起至 年 月 日止，总计 日历天；

5.保修阶段：自 年 月 日起至 年 月 日止，总计 日历天；

6.设备监造：自 年 月 日起至 年 月 日止，总计 日历天；

7.其他服务：自 年 月 日起至 年 月 日止，总计 日历天。

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：深圳市南山区。

3.本合同一式肆份，具有同等法律效力，双方各执贰份。

委托人：深圳市南山区招商街道办事处 监理人：

（盖章） （盖章）

住所： 住所：

邮编： 邮编：

法定代表人或其授权代理人： 法定代表人或其授权代理人：

（签章） （签章）

开户银行： 开户银行：

账号： 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”是指本合同中提供工程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“工程项目管理”是指监理人受委托人的委托，按照本合同约定，代表委托人对工程项目实施全过程或若干阶段的管理和服务。

1.1.8“工程监理与项目管理一体化”是指监理人受委托人的委托，按照本合同约定，代表委托人对工程项目的实施全过程或若干阶段的管理和服务，对工程项目的施工阶段实施工程监理的服务活动。

1.1.9“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。

1.1.10“附加工作”是指本合同约定的正常工作以外监理人的工作。

1.1.11“项目机构”是指监理人派驻工程负责履行本合同的组织机构。对于工程监理与项目管理一体化的项目机构，下设从事工程监理的子机构，在项目机构的领导下，负责履行本合同有关工程项目施工阶段工程监理的约定。

1.1.12“项目负责人（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、主持项目机构工作的具有相应工程类注册执业资格或专业技术职称的专业人员。对于单纯从事工程监理的项目负责人，以及工程监理与项目管理一体化中具体从事工程监理的负责人，执业资格都为国家注册监理工程师。

1.1.13“总监理工程师代表”是指经总监理工程师授权，在项目机构中履行总监理工程师的部分职责，具有工程类注册执业资格或具有中级及以上专业技术职称，3年及以上工程监理实践经验的监理服务人员。总监理工程师为专职时不设总监理工程师代表。

1.1.14“专业监理工程师”，指由总监理工程师授权，负责实施某一专业或某一岗位的监理工作，有相应监理文件签发权，具有工程类注册执业资格或具有中级及以上专业技术职称，3年及以上工程监理实践经验的监理服务人员。

1.1.15“监理员”，是指在总监理工程师或专业监理工程师的领导下，从事某项具体监理工作业务，具有中专及以上学历并经监理业务培训的监理服务人员。

1.1.16“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。

1.1.17“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。

1.1.18“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。

1.1.19“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。

1.1.20“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。

1.1.21“天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.22“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。

1.1.23“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。

1.1.24“工程概算投资额”是指经政府发展改革部门批复的建设项目工程投资概算额，而非施工招标的标底价、施工投标的中标价和工程竣工结算价。工程竣工验收前，工程概算投资额如经政府发展改革部门批准进行调整的，施工阶段监理酬金的计费额为调整后的工程概算投资额。

**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）补充条款及附件；

（4）专用条件；

（5）通用条件；

（6）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查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、旁站和检查、验收过程中，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中有关工程变更部分的工程数量，并报委托人；

（22）编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

**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机构，配备必要的施工测量复核、简易的质量实测实量所需的仪器设备。项目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，项目负责人（总监理工程师）及重要岗位监理服务人员应保持相对稳定，以保证工程监理与相关服务工作正常进行。

2.3.3监理人可根据工程进展和工作需要调整项目机构人员。监理人更换项目负责人（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；监理人更换项目机构其他监理服务人员，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服务人员：

（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**

监理人无偿使用附件一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及监理人的项目负责人（总监理工程师）和授予项目机构的权限。如有变更，应及时通知承包人。

**3.2提供资料**

委托人应按照附件一约定，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委托人应按照附件一约定，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。委托人代表的姓名和职责在专用条件中约定。当委托人更换委托人代表时，应提前7天书面通知监理人。

**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。

**3.7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。

**3.8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．酬金的计取与支付

**5.1酬金计取**

5.1.1工程监理酬金特指工程施工阶段的监理酬金。

⑴.施工阶段监理酬金的计取一般参照国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）的相关规定，以工程概算投资额作为施工阶段监理酬金的计费额，先计算出监理酬金的基价，再计算监理酬金的基准价，然后再就基准价的浮动范围进行协商，并最后确定施工阶段监理酬金的总价。正常情况下，监理酬金基准价的浮动范围不应＞±20％。

⑵.对于施工阶段监理，由于施工阶段的监理服务涉及工程质量控制和安全生产管理的监理服务内容，事关社会公众利益和人民生命财产安全，委托人不应恶意下浮监理酬金，监理人也不应以工程质量控制和安全生产管理的监理服务的责任重大而哄抬监理酬金。监理酬金的计取应参照国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）的相关规定要求，并结合工程的实际情况，由双方协商确定。

5.1.2相关服务（保修阶段、勘察阶段、设计阶段、设备监造等）酬金的计取，委托人应明确监理人项目机构各类组成人员的类型与数量、提供相关服务的阶段与期限，按专用条件所述的人员综合费用法计取酬金。对于政府建设投资项目，保修阶段的服务酬金一般按施工阶段监理酬金的5％进行计取。

5.1.3工程项目管理、工程监理与工程项目管理一体化中的项目管理的酬金计取，委托人应明确监理人项目机构各类组成人员的类型与数量、提供相关服务的阶段与期限，按专用条件所述的人员综合费用法计取酬金。

**5.2酬金支付**

5.2.1施工阶段监理酬金支付

施工阶段监理酬金支付包括：预付款支付、期中月度支付和余额支付三种。

（1）预付款支付：自监理合同签订之日起10日内委托人应支付施工阶段监理酬金总额的15％～25％作为预付款，详细支付比例与金额在专用条件中约定。

（2）期中月度支付：期中月度支付每月一次，具体在专用条件中约定。

（3）余额支付：当月进度款支付至施工阶段监理酬金总额的95％时，委托人可暂停支付，但所剩余额须于工程正式通过竣工验收后10天内予以全部支付。

5.2.2保修阶段服务酬金支付

采取按月份支付或按季度支付的形式，具体在专用条件中约定。按月份支付的，委托人应在每月的10日前支付监理人上一月度的服务酬金；按季度支付的，委托人应在每季度第一个月的10日前支付监理人上一季度的服务酬金。

5.2.3勘察、设计阶段及设备监造、工程招标、造价咨询等相关服务酬金支付

采用按月度支付的方式，委托人应在每月的10日前支付监理人上一月度的服务酬金。

5.2.4工程项目管理酬金支付或工程监理与工程项目管理中的工程项目管理酬金支付。

采用按月度支付的方式，委托人应在每月的10日前支付监理人上一月度的服务酬金。

**5.3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。

**5.4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，并列出当期应支付的款项及其金额。

**5.5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。

**5.6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。增加的监理服务工作时间、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，或因非监理人的原因使监理人的工作受到阻碍或延误时，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。由此引起工程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。调整方法为：合同签订后至工程竣工验收前，如工程规模或工程范围发生变化，并经当地政府发展改革部门批准调整原工程概算投资额或建筑安装工程费的幅度≥±5％，施工阶段监理酬金作相应调整；对于工程竣工验收后当地政府发展改革部门方批准调整原工程概算投资额或建筑安装工程费的，施工阶段监理酬金不作任何调整。

**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。委托人应将工程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甲方所在地人民法院提起诉讼。

8．其他

**8.1外出考察费用**

经委托人同意，监理服务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**

委托人要求监理人在工程现场设立具有工程质量检测资质的工程质量检测机构才能设立的工程质量检测试验室对工程材料和工程实体质量进行抽样检测，或要求监理人委托具有工程质量检测资质的工程质量检测机构对工程材料和工程实体质量进行抽样检测所发生的全部费用，由委托人额外按实支付。支付时间在专用条件中约定。

**8.3咨询费用**

委托人要求监理人开展需要具有工程造价咨询资质、工程招标代理资质或施工图审查资质才能执业的各项工作，或要求监理人委托具有工程造价咨询资质的工程造价咨询机构、工程招标代理资质的工程招标代理机构或施工图审查资质的施工图审查机构开展各项工作所发生的费用，由委托人额外按实支付；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额外按实支付。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。

**8.7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： / 。

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：施工阶段、保修阶段监理服务。

2.1.2监理工作内容还包括： / 。

**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**

2.3.1更换监理服务人员的其他情形：除通用条款规定的情形外，监理人员有以下情形的，监理人应及时更换具有以下情形之一的监理人员：（1）长期不到位；（2）责任心不强，不能实际履行职责的；（3）现场有重大安全、质量事故的；（4）本项目专职监理人员须兼任其他工程监理人员的；（5）建设主管部门记不良行为记录的；（6）不能常驻现场的，不参加监理例会的。

2.3.2工程实施过程中，当总监理工程师及专业监理工程师需要调整时，监理人应书面通知委托人和承包人并征得委托人的书面同意。当委托人要求更换监理人员时，监理人必须在3日内提供替换监理人员的有关资料，经委托人书面认可后3日内派驻现场。

**2.4履行职责**

2.4.1对监理人的授权范围：委托人不授权监理人独立处理委托人与承包人所签订的合同的变更事宜，有关工程延期和（或）工程变更的任何事项，监理人需书面请示委托人并取得委托人书面批准后，方可向承包人发布变更通知。

2.4.2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。

2.4.3监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：监理人须事先取得委托人的书面同意后，方可指令承包人调换其人员。

**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：监理人在履行本合同的义务期间，应本着严格监理、热情服务、秉公执行、一丝不苟的原则，运用合理的技能谨慎而勤奋地工作。帮助委托人实现合同预定的目标，公正地维护各方的合法权益，并严格按以下要求执行：

1、监理工作要求：根据政府相关法规、监理合同及工程实际情况编制监理规划和监理实施细则，经委托人审批后严格执行；总监理工程师平均每个工作日在工地时间不少于6小时，其它监理人员不得少于7.5小时；节假日现场办公人员不得少于非节假日办公人员2/3；无论在何种情况下，只要工地有施工人员施工，就必须有监理人员在现场；如有特殊情况，须书面向委托人请假，总监理工程师及总监理工程师代表请假的，须经委托人书面批准，监理人员节假日休假安排，必须满足、保证节假日工程施工的需要，且应提前三天通知委托人。

2、监理规划要求：监理人应制定完整的监理规程及计划；在监理过程中根据委托人要求及实际情况需要不断细化、详化及调整其规划及细则，并向委托人申报、审批；对于检查/核验工作，根据实际情况调整并制定详尽的工作要点。

3、监理人在每次工程例会后2日内向委托人提交例会会议纪要，经委托人审核后发放相关参会单位。根据委托人的要求的时间、格式，监理人应向委托人提供工程进展情况汇报材料。

4、监理人每周五向委托人上报工程进展周报，周报包括以下内容：（1）简要进度状况；（2）未完成计划项目清单；（3）未完成或滞后项目的原因分析及应对措施；（4）简要检查／巡查／旁站记录；（5）主要质量问题及原因；（6）整改处理情况；（7）其他主要问题及处理记录；（8）通过巡查清点确定作业项目和劳动力人数,分析进展状况。

5、监理人在每月25日前向委托人提交本月监理月报和下月监理计划，汇报有关工程动态，包括：（1）月审月结情况统计；（2）对于旁站工作须制定明确的工作要求，且必须全过程旁站跟进（旁站记录必须准确到小时）；（3）对于质量、进度及协调方面的督促须有明确的方案、工作要求及记录；（4）工程进度（计划进度、实际进度、进度滞后原因和进度滞后补救措施，尤其是关键线路）、质量、投资、安全文明施工情况和人员、机械、材料投入情况以及现场发生的重大问题等方面小结，作好工程进度分析和预测，找出进度偏差，分析原因并提出对策。

每月5日前，监理人按委托人要求将上月的变更或签证汇总并报委托人。

6、监理人必须按委托人要求处理变更事宜。在收到施工单位申报的变更资料后，须在委托人要求的时限内对申报资料的真实性、完整性予以审核确认（书面列明所缺资料，否则视为完整），并在资料备齐后2个日历天内完成变更的审核事宜并报委托人审批，如需延长审核时间，须报委托人书面同意。

7、监理人保证按时批复承包人报送的文件，对承包人报送的工程技术类文件和有关工程款支付文件，在3天内给予答复。对承包人报送的有关索赔性的文件，在7天内向委托人提出监理人的意见，供委托人审批。

8、工程实施过程中，如发生施工承包人违约，监理人应积极配合委托人开展索赔工作，按照工程承包合同的约定，及时向委托人提供向承包人索赔的有效依据，并在工程承包合同约定的时限内提前提示委托人及时向承包人发出相关的答复或要求承包人进一步补充索赔理由和证据等文件。

9、监理人负责督促和检查各施工单位按照深圳市档案馆的档案管理要求及时整理各项资料，并及时整理完成、提交的监理资料。工程竣工验收合格后，监理人须在委托人限定时间内，督促、协助施工单位办理工程结算手续、竣工资料存档并送达委托人或政府相关部门。

**2.6使用委托人的财产**

附件一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3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：监理人应妥善使用、爱护和保管委托人提供的设备、设施，防止不正常损坏。工程监理与相关服务完成或监理合同终止后3天内，监理人应将这些设备、设施归还给委托人，双方办理退还手续并签字确认；这些设备、设施返还给委托人时，应确保完好（正常损耗的除外）。

3．委托人义务

**3.1委托人代表**

委托人代表为：姓名： ，联系电话： ，电子邮

箱： ，职责： 。

**3.2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＝给委托人造成的直接经济损失×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**

4.2.1委托人逾期付款利息按下列方法确定：

逾期付款利息＝当期欠付金额×全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）×未按期支付酬金超过28天并经监理人书面催告后拖延支付的天数

5．酬金的计取与支付

**5.1酬金计取**

5.1.1施工阶段监理酬金计取

（1）工程概算投资额

本工程概算投资额为 万元，其中：建筑安装工程费 万元，设备购置费 万元，联合试运转费 万元。设备购置费和联合试运转费占工程概算投资额的比例为 。

（2）监理酬金计费额

本工程施工阶段监理酬金按工程概算投资额或建筑安装工程费分档定额计费。其中：

□铁路、水运、公路、水电、水库工程的监理酬金的计费额为建设项目的工程概算投资额中的建筑安装工程费。即 万元；

□房屋建筑工程，城市道路、桥梁、隧道等市政公用工程及其他工程的监理酬金的计费额为建设项目的工程概算投资额。

即：建筑安装工程费＋设备购置费＋联合试运转费＝ 万元。

（3）监理酬金基价

按收费标准计算，本工程监理酬金基价为暂定 万元。

（4）监理酬金基准价

参照国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）的规定，本工程的专业调整系数为 ，工程复杂程度调整系数为 。

监理酬金基准价＝施工监理酬金基价×专业调整系数×工程复杂程度调整系数

＝ × ×

＝ 万元

（5）监理酬金浮动幅度

按投标报价或经商定，施工阶段监理酬金浮动幅度值为 ％（建议浮动幅度≯±20％）。

（6）监理酬金总额

施工阶段监理酬金总额＝施工阶段监理酬金基准价×（1＋浮动幅度值）

＝ ×（1＋ ）

＝ 万元

（7）施工阶段监理酬金构成

根据相关规定，上述监理酬金总额为监理人在招标文件及合同约定的监理期限内完成约定的施工阶段全部监理工作内容的总费用，但不包含附加工作和额外工作的监理费用，以及以下费用：

1. 非监理原因（如征地拆迁、重大工程变更等）造成工期拖延，而要求监

理人继续从事工程监理服务工作的费用；

1. 委托人要求监理人在工程现场设立具有工程质量检测资质才能设立的工

程质量检测试验室，或要求监理人对外委托具有工程质量检测资质的工程质量检测机构，开展工程设备、材料质量抽检和工程实体质量抽检所需的全部费用；

1. 委托人要求监理人从事需要具有工程造价咨询资质、工程招标代理资质、

或施工图审查资质才能执业的各项工作内容的费用，或要求监理人对外委托工程造价咨询机构、工程招标代理机构或施工图审查机构开展各项服务工作内容的费用；

1. 委托人要求监理人将部分监理服务工作外委所发生的费用；
2. 委托人要求监理人向其提供任何专用人员、车辆以及其它任何设施的费

用；

1. 工程所需的而非监理人监理工作范围内必须提供的专业顾问服务，导致

监理人聘用各类专家顾问的各项费用；

1. 监理人派驻工程现场的项目机构所需的办公和生活用房及相应设施的建

设、拆除或租赁费用；

1. 委托人要求监理单位组团外出考察相关工程技术、项目管理等内容的费

用及其他有关费用。

⑨因工程停工之后为恢复监理工作做准备所发生的费用。

5.1.2保修阶段、勘察阶段、设计阶段及设备监造等相关服务酬金计取

☑保修阶段按施工阶段监理酬金总额的5％计取，即：

保修阶段服务酬金额＝施工阶段监理酬金总额×5％＝ ×5％

＝ 万元。

□保修阶段、勘察阶段、设计阶段及设备监造等相关服务按项目机构组成人员综合费用法计取。即：相关服务酬金额＝∑（各类服务人员综合费用×相应服务人员数量）×相应服务期）

＝∑（ × ）× ）

＝ 万元

（1）项目机构组成人员综合费用计算表：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目机构组成人员类别 | 各类组成人员数量 | 各类组成人员基本费用（元/月人） | 企业综合管理费用（元/月人） | 企业利润（元/月人） | 税 金（元/月人） | 各类组成人员综合费用（元/月人） |
| Ⅰ | Ⅱ | Ⅲ | Ⅳ | Ⅴ |
| 项目负责人（总监） | 高级职称 |  |  |  |  |  |  |
| 中级职称 |  |  |  |  |  |  |
| 专业负责人 | 高级职称 |  |  |  |  |  |  |
| 中级职称 |  |  |  |  |  |  |
| 专业工程师 | 高级职称 |  |  |  |  |  |  |
| 中级职称 |  |  |  |  |  |  |
| 其它辅助工作人员 |  |  |  |  |  |  |

（2）项目机构组成人员综合费用计算方法

①各类组成人员综合费用＝项目机构对应类别人员基本费用＋企业综合管理费用＋企业利润＋税金，即表中的Ⅴ＝Ⅰ＋Ⅱ＋Ⅲ＋Ⅳ。其中：Ⅰ＝项目机构各类人员基本费用（根据市场询价并经委托人和监理人双方协商一致）；Ⅱ＝Ⅰ×企业综合管理费率；Ⅲ＝（Ⅰ＋Ⅱ）×企业利润率；Ⅳ＝（Ⅰ＋Ⅱ＋Ⅲ）×税率。

②企业综合管理费率一般按“甲级及以上资质企业的综合管理费率为40～50％；其他资质企业的综合管理费率为35～45％”。

③企业利润率由委托人和监理人双方协商确定。考虑到监理人和行业的可持续发展，一般按10～15％计算。

④税金应按国家实际规定计取并按国家税率的调整而调整。

5.1.3工程项目管理或工程监理与项目管理一体化中的项目管理酬金计取按项目机构组成人员综合费用法计取，具体计取方法同5.1.2。即：

工程项目管理酬金额＝∑（各类服务人员综合费用×相应服务人员数量）×相应服务期）

＝∑（ × ）× ）

＝ 万元

**5.2酬金支付**

5.2.1施工阶段监理酬金支付

监理酬金支付包括：预付款支付、期中支付和余额支付三种。

(1)预付款支付：自监理合同签订之日起10日内，委托人应支付监理酬金总额的 30%作为预付款，即本次支付 元。

(2)期中支付：期中工程形象进度达到60%时，向受托人支付监理酬金总额的 30%，即本次支付 元;工程竣工验收合格后，经委托人审批后，向受托人支付至监理酬金总额的80%，即本次支付 元；余款待项目经南山区造价站出具《质量复核报告》后一次性付清。

**5.3支付货币**

币种为：人民币，比例为： / ，汇率为： / 。

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： / 。

**6.2变更**

6.2.1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÷协议书约定的工程监理与相关服务期限（日历天）

6.2.2合同生效后，实际情况发生变化导致履行中的监理合同全部或部分中止，监理人完成善后工作以及恢复服务前准备工作的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÷协议书约定的工程监理与相关服务期限（天）

6.2.3 合同签订后至工程竣工验收前，如工程规模或工程范围发生变化，并经当地政府发展改革部门批准调整原工程概算投资额或建筑安装工程费的幅度≥±5％，施工阶段监理酬金增加额按下列方法确定：

施工阶段监理酬金增减额＝调整后的工程概算投资或建筑安装工程费增减额×正常工作酬金÷原工程概算投资额（或原建筑安装工程费）。

7．争议解决

**7.1调解**

本合同争议进行调解时，可提交 / 进行调解。

**7.2仲裁或诉讼**

合同争议的最终解决方式为下列第（2）种方式：

（1）提请仲裁委员会进行仲裁。

（2）向委托人所在地人民法院提起诉讼。

8．其他

**8.1检测费用**

委托人应在检测工作完成后28天内支付检测费用。

**8.2咨询费用**

委托人应在咨询工作完成后28天内支付咨询费用。

**8.3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 / ％。

**8.4保密**

委托人申明的保密事项和期限：在本合同期内及合同终止后，监理人应对涉及本工程监理项目的任何信息、合同、资料、数据、或获取、知悉对方的商业秘密进行保密，未经委托人书面同意，监理人不得将涉及本工程的有关监理与服务的资料转让或透露给第三人，但法律法规和司法机构或其他有权机构书面要求披露除外；保密期限为本工程设计使用年限，本款在合同终止后仍然有效。

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： / 。

**8.5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：

监理人在监理合同履行期间及监理合同终止后两年内不得出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料；监理合同终止之日起届满两年后，监理人应事先征得委托人的书面同意后，方可出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料。

9．补充条款

**一、监理依据：**

1.1 《建设工程监理规范》（GB/T50319—2013）、《深圳市建设工程施工监理规范》（深建规〔2009〕2号）、《深圳经济特区建设工程监理条例》；

1.2 国家和地方现行的建设工程质量评定标准、设计及施工验收规范；

1.3 经批准的施工图纸及说明，以及经图纸会审确定的修改设计通知书；

1.4 本工程的设计、施工、安装招投标文件及合同；

1.5 委托人发出的有关本工程的指令；

1.6 委托人制定的有关本工程的规定。

**二、监理任务：**

监理人应按投标时的承诺与合同的约定，派出监理工作需要的监理机构人员及仪器设备，向委托人报送委派的总监理工程师及其监理机构主要成员名单、监理人员进场计划表、监理规划，完成招标文件、监理合同中约定的监理工程范围内的监理业务。监理人应依据本合同所授权限，承担本项目所有施工承包合同和监理规范中规定或涉及的全部现场监理工作。

**三、监理服务时间和服务期限**

3.1 服务时间：监理合同的服务时间为接到监理中标通知书（或签订监理合同）至竣工验收移交接收单位、工程完成决算及两年保修期满。监理服务时间应根据工程进度的实际情况予以延长或缩短，监理人不得因委托人（或承包人）的原因使工期延长提出索赔。

3.2 到位期限：总监理工程师应在中标通知书签发（或监理合同签订）且工程正式启动施工招标后3天内到位，其他监理人员和仪器设备应在5天内到位。

3.3 进场期限：监理人应在接到委托人通知后3日内组织监理人员和仪器设备进场。监理机构人员必须保证常驻工地，主要监理人员应安排在工地附近住宿，并能保证在30分钟内到达工地现场。

3.4 总监理工程师和主要监理人员未经委托人书面批准同意不得撤换，工程施工阶段，总监理工程师和主要监理人员如离岗一天以上（含1天）应向委托人请假，每月请假天数不得超过3天。

**四、监理组织机构**

4.1 本项目现场监理机构设总监理工程师1人，全权负责监理工作，直接对委托人负责。根据工程需要下设若干专业监理工程师和监理员，具体监理组织机构配备要求如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 职务 | 姓名 | 职称 | 专业 | 上岗资格证 | 人数 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |

4.1.1上述监理组织机构设置、人员安排、职责范围等，一经委托人批准，其主要监理人员（包括总监、总监代表、各专业监理工程师）未经委托人批准不得撤换，否则视为监理人严重违约。如以上监理机构人员不能满足工程监理工作的实际需要，监理人应作必要的人员补充，补充人员应征得委托人书面同意。

4.1.2本项目总监理工程师、总监代表应常驻现场，并不得兼任其他项目总监或总监代表。施工期间，所有专业监理工程师应常驻现场。对于派驻本工程的监理人员，委托人将负责配置指纹打卡机进行考勤记录，每天打卡不得少于早晚两次。无打卡机的，总监须建立考勤签到本，建设单位主管工程师负责核查，总监按月提交考勤文件，逾期不交的，计一般违约责任一次。

4.1.3除项目总监外，监理人必须根据本工程的特点合理配备相应专业监理工程师，以满足本工程监理需要。并另向委托人提供工程师 / 名由委托人使用、工作人员 / 名。委托人的项目主任有权要求撤换不称职的人员。

为委托人提供的工程师和工作人员的劳动关系和组织关系仍属监理人，其工资、社保、保险和各种补贴均由监理人支付。

4.1.4项目总监必须是**国家注册监理工程师（房屋建筑工程专业）；专业监理工程师须具备中级或以上职称。**

4.1.5监理机构的监理员必须协助委托人进行资料管理工作，接受委托人管理。

**4.2委托人应有权要求监理人立即从本工程中撤换那些委托人认为行为不端或不能胜任工作或玩忽职守的任何人员，而且上述人员未经委托人同意不得重新从事本工程监理工作。任何从本工程撤掉的上述人员应在3天内替换称职的并经委托人批准的人员。**

4.3监理人员的保险

监理人应在监理服务期内，为项目监理机构人员和为委托人提供人员的意外伤害险、社会保险和自备财产的有关保险，保险时间应随服务时间的延长而顺延，并在出险后自行办理索赔。如果监理人不办理上述保险，由此引起的风险及后果自行负责。同时，监理人应该尽一切合理的努力，按委托人可接受的条件对监理人的责任、第三方的责任以及委托人为监理服务提供的财产等进行保险。上述有关费用由监理人承担。

**五、除通用条件和专用条件规定外，施工阶段监理工作还包括但不仅限于以下内容：**

（一）招标及施工准备期间的监理工作

5.1.1协助委托人办理有关施工招标公告和招标形式备案手续，编制或审核施工招标文件及其所有必要附件；

5.1.2审查投标人资格，负责通知投标人参加招标会，组织投标人踏勘现场并负责招标答疑及补遗；负责在交易中心公布标底。

5.1.3协助委托人组织开标、评标、定标，并提供招标前期咨询服务。

5.1.4负责提出工程施工（安装）所需各项措施项目并编制措施方案。根据编制工程量清单和预算的需要，向预算编制单位提交编制措施项目清单和措施费所需相关资料，必要时应编制施工组织设计和方案。

5.1.5负责对工程量清单和施工图预算进行审核（量价齐审），在收到相关资料后3天内提出书面审核意见，并参加相关的标底协调会。

5.1.6负责复核中标候选人的商务标和技术标（在委托人发出中标通知书前），并在收到相关资料后3天内书面提出详细的分析报告；

5.1.7协助委托人办理报建和施工许可证相关事宜，检查施工前的各项准备工作。

5.1.8协助委托人签订与工程有关的合同，复核和审查施工单位、分包单位以及材料、设备、构配件等供应单位的资格。

5.1.9负责设计图纸（包括方案设计、初步设计及施工图设计、深化设计）的图纸审核，并在招标人要求的时间内提供相应的审核意见及建议，包括但不限于委托相应的专家进行审核。

（二）工程投资控制方面的工作

为全面贯彻政府投资项目投资控制的有关规定，严格执行《深圳经济特区政府投资项目管理条例》、《深圳经济特区政府投资项目审计监督条例》及其他有关法规要求，监理人应切实履行监理职责，认真做好工程建设期间的投资控制工作。除通用条件和专用条件规定外，监理工作还应做好以下内容：

5.2.1严格按照委托人工程变更（设计变更、现场签证）管理办法（见补充条款附件），使用委托人制定的通用表格，按管理办法规定的审批权限和审批时限审核工程变更事项。

5.2.2无论工程变更（设计变更、现场签证）涉及金额大小，监理人必须做到量价齐审，对审核结果负责并承担责任，审核的工程变更应有注册造价工程师和总监签字盖章，同时盖单位公章后才能申报建设单位。

5.2.3凡是对工程投资有影响的事项，监理人必须对投资影响情况进行认真复核并提交书面复核意见，复核意见必须有总监和注册造价工程师签字盖章并盖单位公章，以便委托人依此作出正确决策。

5.2.4监理人应对工程投资控制实施动态管理，按照委托人关于工程变更的要求，要求承包人建立变更台账，及时办理工程变更申报备案。监理人必须按时提交投资控制报告。

5.2.5无论是承包人申报的预算或结算资料，监理人必须做到量价齐审，且对审核结果负责并承担责任，经监理审核的预、结算应有注册造价工程师和总监签字盖章，同时盖章后才能申报建设单位。

5.2.6若监理人在工程实施期间未能按要求审核工程变更预算及其他预算项目单价和工程量总价，经委托人书面要求整改仍无法做到的，委托人有权委托造价咨询机构审核，并扣留监理费总额的10％作为审核费用。若监理人在工程结算审核中未能按要求审核结算项目单价和工程量总价，经委托人书面要求限期整改仍无法做到的，委托人有权委托造价咨询机构审核，并扣留监理费总额的10％作为审核费用。

5.2.7监理人必须认真审核承包人期中结算书和竣工决算书，并办理期中支付、结算和决算支付，所有结算书（包括期中支付结算书）和竣工决算书及工程款支付有注册造价工程师和总监签字盖章。

5.2.8工程变更项目预算审核必须在2天内完成，其他项目预算审核必须在3天内完成，工程造价在500万元以内的结算资料审核必须于15天内完成，工程造价在500万元以上的结算资料审核必须于30天内审核完毕。

5.2.9监理人必须建立工程的合同管理、变更管理、期中结算支付管理、预结算管理、工程例会管理，以及政府有关部门为本项目召开的各种会议等监理台账。留存有关资料，结算时提交委托人合同财务部，作为监理费结算依据，否则，委托人有权认为监理人未实施监理，监理费不予计取。

**六、除通用条件和专用条件规定外，施工保修阶段监理工作还包括但不仅限于以下内容：**

6.1督促承包人及时完成未完工程的尾项，维修工程出现的缺陷。

**七、监理的义务**

**7.1监理工程师在办理合同规定的各项手续时，应严格按照规定的时限完成，不得扣压和延误。**

**监理工程师对工程款支付的审核必须在承包人申报计量后3日内完成。对于委托人及承包人书面提交并要求作出决定的事宜，监理工程师应在3日内作出书面答复；对影响施工现场进度的事项应在24小时内作出具有明确处理意见的书面答复。对影响造价的施工技术（或工艺）方案、签证、变更和工程款支付的审核表应当盖造价工程师注册章。**

**7.2旁站监理**

监理工程师在施工阶段监理中，应对关键部位、隐蔽工程、关键工序的施工质量实施全过程的旁站监理。

7.2.1监理人在编制监理规划时，应当制定旁站监理方案，明确旁站监理的范围、施工工序、内容、程序和旁站监理人员职责等。旁站监理方案应当送委托人和承包人各一份，并抄送工程质量监督机构。

7.2.2旁站监理人员的主要职责为： （1）检查承包人现场质检人员到岗、特殊工种人员持证上岗以及施工机械、建筑材料准备情况；（2）在现场跟班监督关键部位、关键工序的施工执行施工方案以及工程建设强制性标准情况；（3） 核查进场建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土的质量检验报告等，并可在现场监督承包人进行检验或者委托具有资格的第三方进行复验；（4）做好旁站监理记录和监理日记，保存旁站监理原始资料。（5）当发现承包人有违法违规情况应立即制止并要求纠正，并将有关情况作好详细记录及时通报委托人，不得隐瞒。

**7.3安全、质量监理**

监理人应当按照法律、法规和工程建设强制性标准及监理合同实施监理，对所监理工程的施工安全生产和施工质量进行全过程监督检查。

7.3.1监理人应按照《建设工程监理规范》和相关行业监理规范要求以及《建设工程安全生产管理条例》，编制含有安全监理内容的监理规划和监理实施细则，明确安全监理的范围、内容、工作程序和制度措施，以及人员配备计划和职责等。

7.3.2在施工准备阶段，监理人应审查核验承包人提交的有关技术文件及资料，并由总监理工程师在有关技术文件报审表上签署意见。审查未通过的安全技术措施及专项施工方案不得实施。

7.3.3在施工阶段，监理人应对施工现场安全生产情况进行巡视检查，对发现的各类安全事故隐患，应书面通知承包人，并督促其立即整改，情况严重的，监理人应及时下达工程暂停令，要求承包人停工整改，并同时报告委托人。安全事故隐患消除后，监理人应检查整改结果，签署复查或复工意见。承包人拒不整改或不停工整改的，监理人应当及时向工程所在地建设主管部门或工程项目的行业主管部门报告，以电话形式报告的，应当有通话记录。检查、整改、复查、报告等情况应当记载在监理日记、监理月报中。

7.3.4对施工质量进行全过程的监督管理，对施工质量情况及时做好记录和统计工作，对发现质量问题的施工现场及时进行拍照或录像。

7.3.5组织或参与质量和安全事故的调查、审批事故处理方案、并监督事故的处理。

7.3.6督促承包人检查各分包商的安全生产规章制度的建立情况。

7.3.7审查承包人的施工资质和安全生产许可证是否合法有效，审查承包人的项目经理（建造师）和专职安全生产管理人员是否具备合法资格，审核承包人特种作业人员的特种作业操作资格证书是否合法有效。

7.3.8审核承包人应急救援预案和安全防护措施费用使用计划；

7.3.9监督承包人按照施工组织设计中的安全技术措施和安全专项施工方案组织施工，及时制止违规的施工作业；

7.3.10 定期巡视检查施工过程中的危险性较大的工程作业情况；

7.3.11监理人应核查承包人提交的施工起重机械、整体提升脚手架、模板等自升式架设设施和安全设施等验收记录，并由监理机构签收备案；

7.3.12检查施工现场各种安全标志和安全防护设施是否符合强制性标准要求，并检查安全生产费用的使用情况；

7.3.13督促承包人进行安全自查工作，并对承包人自查情况进行抽查，参加委托人组织的安全生产专项检查；

7.3.14督促施工单位履行施工安全、文明保障义务；

7.3.15组织工地卫生及文明施工检查。

7.4监理工程师在工作职责范围内，必须不折不扣履行其责任和义务，不得推托或耽误，不允许有不履行或不完全履行职责的行为，若因此引起工期延误和其它损失，应承担相应的违约责任。

7.5除非委托人同意，监理人及其雇员不应接受合同规定以外的与此项目有关的利益和报酬。监理人不得参与可能与协议书中规定的委托人的利益相冲突的任何活动。

7.6监理人应承担安全生产监理责任，做好建设工程安全生产的监理工作，严格执行建市〔2006〕248号文的内容。

7.7因监理人责任所导致工程（各分部、单位及整体工程）质量一次性验收不符合质量目标时，按相应工程占总工程的比例扣除监理人报酬；若导致工程（各分部、单位及整体工程）质量一次性验收不合格而造成委托人的直接损失达10万元以上时，委托人有权要求监理人赔偿经济损失，并有权单方面解除合同。

**八、监理的违约责任**

8.1监理人违反本合同的约定，应当按约定向委托人承担相应的违约责任。违约责任形式包括但不限于：

8.1.1限期改正。监理人未履行或未按时履行或未按质履行义务时，委托人有权提出书面警告，监理人必须在委托人限定的时间内履行义务。每一次书面警告必须向委托人交纳违约金3000元。

8.1.2一般违约责任。监理人按本合同约定应当承担一般违约责任时，在委托人提出书面警告或通知后必须向委托人交纳违约金人民币3000元/次。

8.1.3严重违约责任。监理人按本合同约定应当承担严重违约责任时，在委托人提出书面警告或通知后必须向委托人交纳违约金人民币1万元/次。

8.1.4部分解除合同。三次受到委托人书面警告，委托人有权直接解除合同或部分解除合同。委托人向监理人发出部分解除合同通知后，本合同部分解除即生效，监理人必须在3日内停止被解除部分的工作，5日内配合委托人完成现场工作和有关资料的移交，所交接资料必须完整。监理人无特殊原因未在规定期限内完成移交和撤出，或交接资料不完整的，委托人有权处理其留在现场的材料、设备和其他物件，处理费用由监理人承担，并且委托人有权视情况全部解除合同；因监理人拒交或延误交接现场工作和有关资料而导致委托人工期延误及其它方面的损失，委托人有权要求监理人赔偿有关损失。委托人在发出部分解除合同的通知后，委托人即可委托新的监理人承接该部分工程。同时，监理人不得影响或阻碍新的监理人办理进场手续和相关工作。

8.1.5解除合同。按合同规定，委托人向监理人发出解除合同通知后，本合同即解除，监理人必须在3日内停止全部工作，5日内配合委托人完成现场工作和有关资料的移交，并于完成交接工作当日内离场。监理人应保证所移交的资料齐全完整，监理人无特殊原因未在规定期限内完成移交和离场或所移交的资料不完整的，委托人有权处理其留在现场的材料、设备和其他物件，处理费用由监理人承担，如果由此导致委托人工期延误和其他方面的损失，委托人将要求监理人赔偿有关损失。委托人在发出解除合同的通知后，委托人即可委托新的监理人承接该工程。同时，监理人不得影响或阻碍新的监理人办理进场手续和相关工作。

8.2三次限期改正责任相当于一次一般违约责任，三次一般违约责任相当于一次严重违约责任，累计三次严重违约责任，委托人有权单方部分或全部解除合同。

8.3监理人违约需向委托人支付违约金时，委托人有权从应支付监理人的监理费中直接抵扣。

8.4当监理人无正当理由而不履行或没有充分履行其相关承诺、监理义务及本专用条件中约定的监理工作内容，委托人可书面通知监理人，指明其未能履约的内容和委托人要求其承担违约责任的等级。

8.5为保证工程有序、规范和顺利进行，监理人必须主动支持委托人工作，对委托人的指令和书面通知，若无正当理由又未提前报告、得到认可，而公开或变相拒不执行，按监理人严重违约处理。同时，监理人还要承担由此造成的一切经济损失。

8.6监理人未按承诺建立组织机构、派驻监理人员和投入设备，监理人必须按委托人要求限期整改，并承担相应违约责任。具体约定为：

8.6.1在收到监理中标通知书（或签订监理合同）3日内，监理人承诺的总监理工程师不到位，或到位后又离开，造成该岗位空缺。委托人一旦发现，将要求监理人做出书面解释并保证人员限期到位，同时监理人应承担一般违约责任1次；若监理人拒不配合，未在委托人提出限期改正的期限内进行整改的，监理人应承担严重违约责任1次，委托人有权不支付监理费用并单方提出解除合同，并要求监理人承担由此造成的一切损失。

8.6.2在规定的时间内监理人员和设备进场后3日内，监理人在投标文件中承诺的主要监理人员未能足额到位，或到位后又离开，造成该岗位空缺，以及未按承诺依时、足额投入有关设备，委托人一旦发现将要求监理人做出书面解释并保证人员、设备限期到位。上述情况每发生1次，监理人应承担限期改正责任1次。如果监理人拒不配合，未在委托人提出限期改正的期限内进行整改的，监理人应承担严重违约责任1次，连续三次书面通知整改拒不配合的，委托人可不支付监理费用并直接解除合同。监理人应承担由此造成的委托人损失。

8.7监理人如需要调换总监理工程师及主要监理人员，必须事先征得委托人书面同意。原则上总监不得更换（不可抗力除外），如监理人未经委托人书面同意，擅自调换总监理工程师及主要监理人员，除必须限期改正外，监理人必须承担严重违约责任，委托人有权停止监理费的支付，并保留索赔的权利。

8.8总监理工程师若需离开施工现场1日以上（含1日）需经委托人书面批准。总请假日数每月不得超过4日（国家法定节假日除外）。在其请假离开的时间段内应委托总监代表或其他驻场监理工程师全权代表其行使职权。否则每违约一次，委托人将要求监理人承担一般违约责任1次。总监每月的出勤天数不得少于20天，如少于20天的，将按每缺勤一天扣减监理费2000元处理。

8.9其他监理人员离开施工现场3日以上（含3日）需报委托人批准。总请假日数每月不得超过6日（国家法定节假日除外）。在其请假离开的时间段内应书面委托其他驻场监理人员全权代表其行使相应职权。否则，每违约一次，委托人将要求监理人承担一般违约责任1次。在国家法定节假日期间，监理人应做好监理机构人员的轮休，并保证现场监理人员不少于3名。在工程实施期间，监理人应对现场人员进行考勤，并在每月1日前将前一月考勤表报送委托人审核。若发现有弄虚作假行为，发现一次，监理人承担一般违约责任一次，每缺勤一天扣减监理费1000元处理。

8.10委托人要求总监理工程师必须参加的会议，总监理工程师必须到会，未经委托人同意不到会者，监理人应当承担一般违约责任1次，每缺席一次扣减监理费5000元处理。

8.11监理人在自己职责范围内应当作出决定的事项未按要求处理并故意拖延或者不作出明确的处理意见，委托人有权要求监理人承担一般违约责任1次，造成损失的监理人应承担相应的责任。

8.12对于工程承包人现场的管理机构人员不到位、擅自离场，管理人员工作能力和态度存在严重问题，监理工程师不进行检查、督促、处理，不向委托人报告的，被委托人发现后，监理人除必须限期改正外，监理人应承担限期改正责任1次。

8.13工程承包人未按投标书所作的承诺投入机械、设备、材料等，监理工程师对此不进行检查、督促、处理，不向委托人报告的，被委托人发现后，监理人除必须限期改正外，应承担限期改正责任1次。

8.14对于工程承包人每次的进场材料，监理工程师不进行检查和登记；对已进场的材料，监理工程师不按有关规定及时进行抽查、送检，监理人承担一般违约责任1次。如由此出现不合格材料使用于工程上并造成质量缺陷，监理人必须承担一般违约责任1次。若出现质量事故或经济损失一次10万元以上的，监理人必须承担严重违约责任1次。造成重大质量安全事故（按国家规定界定），委托人视情况部分或全部解除合同。同时，委托人有权追究当事人和监理人的法律责任。

8.15监理人在编制项目实施细则中，应按监理规范列明需监理人员旁站的工序，并应得到委托人的批准。工程施工过程中，需要监理人员进行旁站监督的，监理人员未到场，或者到场后没有进行监督，或发现质量问题后没有及时处理，没有及时向委托人报告，被委托人发现后，监理人必须承担一般违约责任1次。

8.16监理人应加强监理人员职业操守的教育，定期召开监理组内部会议，本项目监理人员需共同遵守监理人员职业道德守则，并严格遵守以下规定：

8.16.1禁止向委托人及承包人推销材料、设备，或以倾向性、排他性变相推销；

8.16.2禁止与承包人串通，对不合格材料、产品、工程进行包庇及验收；

8.16.3禁止与承包人串通，对材料用量、工程量进行虚假签认；

8.16.4禁止与承包人串通，不合理提高施工难度及增加材料用量，以增大施工费用，获取不正当收益；

8.16.5禁止与承包人串通，谋求不合理的工程变更或现场签证，获取不正当收益；

8.16.6禁止接受承包人的请吃送礼，或变相受礼；

8.16.7禁止向承包人介绍分包或推销材料、设备等；

8.16.8禁止故意刁难承包人以谋取私利，损害委托人的合法利益。

凡违反以上任一规定者，一经查实，按一次严重违约处理，情节严重的，委托人有权部分或全部解除合同。并且有权向有关部门反映情况，追究监理人及有关责任人相关责任，要求赔偿相应损失，情节严重者移交司法机关追究法律责任。

8.17承包人的工程质量，经监理工程师检验为合格，但经委托人或工程质量监督机构抽查，发现质量有不合格、或未按设计要求和有关规范进行施工的，监理人应承担严重违约责任1次，出现大面积质量不合格（占比达30％及以上），委托人将情况通报纪检监察和建设行政主管部门，必要时申请调查责任相关人员，且承包人和监理人应赔偿委托人的经济损失。

8.18对于承包人提交的现场签证资料，监理工程师未有准确、真实的现场原始记录或不进行现场复核就给予签认，经委托人检查，发现签认的文件有误的，除必须立即改正外，监理人必须承担一般违约责任1次。对签证错误有可能给委托人造成直接经济损失10万元（含10万元）以上的按严重违约1次处理，如因监理人故意造成则按8.16执行，对于现场签证未经过注册造价工程师审核、或经过注册造价工程师审核但未在规定时间内报送委托人，除必须立即改正外，每累计出现2次监理人必须承担一般违约责任1次。监理人必须按建设单位工程变更管理办法等相关管理文件进行工程变更、现场签证等相关管理工作，如未执行上述文件规定，造成损失的，由监理人承担全部责任。

8.19对承包人提交的施工方案、设计变更，监理工程师对其中明显不符合现场实际的部分，或者与招投标文件不符、会引起委托人投资增加和工期延误的部分，不进行认真审核、不进行优化就给予同意，被审查发现后，除必须限期改正外，监理人必须承担严重违约责任1次。

8.20在无外围原因影响下，工程施工的关键线路工期因承包人原因比计划滞后5日以上（包括5日），监理工程师未及时预见、未及时提出整改措施，未及时监督承包人整改，未及时向总监理工程师、委托人报告，对整个工程的按期完工不能起到监管作用，监理人必须承担一般违约责任1次。由此出现关键工期滞后7天以上（含7天），监理人必须承担严重违约责任1次。由此出现关键线路工期滞后15天以上（含15天）并确实表明监理人在工期控制上作用失效，委托人有权部分或全部解除合同。

8.21监理工程师未按本款7.1条规定的时限内对承包人的申请计量、变更签证和索赔事项予以审批的，监理人应当承担一般违约责任1次；因监理人原因造成关键工期延误5日以上的，应承担严重违约责任1次。

8.22承包人没有按投标承诺和有关规定做好文明施工措施及安全生产，监理工程师未及时发现、未督促承包人进行整改，未作及时处理，未及时向委托人报告的，被委托人发现后，监理人除必须限期改正外， 每发生一次，监理人必须承担限期改正责任1次。由此而发生安全生产事故，或被上级主管部门通报批评、被新闻媒体曝光的，监理人应承担严重违约责任1次。造成严重安全事故等情节严重的，委托人有权部分或全部解除合同。

8.23对于承包人提交的中间支付申请报告，监理工程师不按实际完成的工作量进行审核，不按本合同要求签署支付意见，被审查发现后，除必须限期改正外，每出现2次，监理人必须承担一般违约责任1次；如造成委托人超形象进度、超合同支付工程款10万元以上，监理人必须承担严重违约责任1次。若由此给委托人造成10万元以上（含10万元）损失的，监理人除必须承担相应的经济赔偿外，委托人将视情况部分或全部解除合同。

监理工程师对现场签证和变更的审核与委托人或委托人委托单位审定造价相差15%以上的，监理人承担一般违约责任1次。

监理工程师对工程预算和结算审核价与审定造价相差15%以上的，监理人必须承担严重违约责任1次。

8.24监理人违约行为的直接责任人，其违约行为达到严重违约（或相当于严重违约）1次，总监理工程师因其下属的严重违约（或相当于严重违约）累计次数达到2次，则委托人有权认为该监理人员或总监理工程师已不适于继续担任本工程的监理工作，并有权要求监理人限期更换该人员。监理人必须无条件接受，并承担由此引起的后果及费用。如监理人拒不执行，则自收到委托人的更换要求7日后，委托人可认为该岗位已空缺，按8.6.2款规定执行。

8.25监理人因下列原因：

（1）在施工过程中，监理工程师发出错误指令；

（2）监理工程师越权审批设计变更；

（3）其它因监理工程师自身失误造成的原因。

使本工程在投资、工期、质量等方面给委托人造成损失的，委托人将要求监理人进行赔偿，累计赔偿总额不应超过监理报酬总额（除去税金）。具体约定为：

8.25.1因监理人原因造成工程投资增加的，委托人将根据工程投资的增加额与原监理合同金额的比率，按相应比例双倍扣减监理报酬；若增加工程投资比例超过原合同价款的20%时，监理人应赔偿委托人由此遭受的实际损失中的10%。委托人并有权单方解除本施工监理合同，

8.25.2因监理人责任导致工期延误，其中分段工期延误日数占该段总工期的30%时，则委托人有权扣除该分段工程监理报酬的60%；则委托人有权单方解除本合同。因监理人责任导致工程竣工拖延的，依据拖延的日数，监理人应每日按1000元向委托人支付违约金。由于监理人责任导致工期延误，致使委托人要承担赔偿第三方责任的，监理人必须承担赔偿委托人由此遭受的实际损失中的20%。

8.25.3因监理人责任造成质量事故，需要返工的，监理人应承担严重违约责任，同时，监理人应赔偿委托人的实际损失；情节严重的（超过合同价10％），委托人有权单方面解除合同。

8.25.4监理人所监理的工程的承包人在施工期内履约评价中连续两次或累计三次评价得分为“60分”以下的，则视为监理人未能充分有效发挥作用，按严重违约1次处理，委托人有权部分或全部解除本合同。

8.26监理人对承包人违反合同规定的质量要求和完工时限，应承担连带责任；承包人对质量和工期的违约，即视为监理人对本施工监理合同的违约，除非有充分的证据证明监理人严格履行了本合同的责任和义务，上述问题的发生仅为承包人自身原因所致。

**九、**在实际情况发生变化，使得监理人不能全部或部分执行监理业务时，监理人应当立即书面通知委托人，该监理业务的完成时间应予延长。当恢复执行监理业务时，监理人应当立即恢复执行监理业务。

**十、监理酬金：**

10.1本项监理服务的酬金，列明在监理合同协议书内，包括了为实施和完成本项目全部监理咨询工作所需的劳务费、技术服务费、检测仪器设备的使用和管理、保险、税费和利润等。该酬金按规定的时间和方式以人民币的形式办理转账结算。**监理酬金结算价以南山区工程造价管理站出具的质量复核报告的建安工程结算造价为计费基数，参照发改价格〔2007〕670号文件规定，重新核定监理费，最终以南山区工程造价管理站出具的质量复核报告的审定价为准。若质量复核结果小于委托人已付款项的，监理人应在质量复核报告出具之日起15日内退还甲方超付的款项。**

10.2支付方式和支付时间

10.2.1本工程施工阶段监理酬金支付周期以月为单位进行支付，按所监理工程的每月工程进度款的比例进行支付，即月付款=所监理工程月工程进度款总和×监理费率（概算批复前按暂定建安投资确定对应的监理费率；概算批复后，按概算中的建安投资确定对应的监理费率）×支付比例，支付至核定合同价的85%，暂停支付。进度付款的最低金额为5万元，低于此金额的累积到下月进度付款中支付，支付的最小单位为万元。监理人应提出书面付款申请后，委托人才予以办理付款审批手续。

10.2.2月付款比例严格按照项目组的履约考评进行，共分为以下几个等级：

1季度评价得分为“85分”及以上的，支付比例为85%；

2季度评价得分为“75～84分”的，支付比例为85%×90%；

3季度评价得分为“60～74分”的，支付比例为85%×80%；

10.2.3支付申请

监理人应在每次应付款时间的7天前，以书面形式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，并列出当期应支付的款项及其金额。委托人对监理人提交的支付申请书后7天内，应当认真仔细核对无误后并办理办理付款审批手续。

10.2.4支付时间

委托人应在每月的10日前支付监理人上一月度的服务酬金。**本合同的付款期限仅指委托人经办人员向财务部门申请付款的时间，而非确保监理人收到款项的时间。若因委托人或其他政府部门财务审批程序或制度导致监理人迟延收到款项的，不视为委托人逾期付款。**

10.2.5 发票开具

委托人每次付款前，监理人需要开具合法有效的等值增值税发票并交付给委托人，否则委托人有权延迟付款。

10.2.6保修阶段监理费支付时间：保修期满，并完成决算后一次性支付。

**十一、对监理人和监理机构人员的奖罚**

委托人在提前工期、优质工程、节约投资和监理人的合理化建议等方面对监理人和个人的奖励办法如下：

11.1合理化建议奖励办法：/

11.2如本工程竣工验收质量未达到本合同约定的标准，对监理人的处罚方式如下：监理人向委托人支付不合格部分监理费10%的违约金，整改后仍不合格的，该部分监理费不予计取，并按相应条款约定的违约处理方式执行。

**十二、监理合同的履约评价**

委托人将根据合同约定，严格考核项目监理机构人员的日常到位情况，并定期(每月一次)按照附件二《承包商履约考评表》对监理人的合同履行情况进行评价。连续两次履约评价得分为“60分以下”的，或监理服务期限内累计三次履约评价得分为“60分以下”的，委托人将有权单方面解除合同。

最终履约评价得分为“60分以下”的，委托人有权拒绝该监理人2年内参加委托人任何其它工程的投标。委托人将报请建设行政主管部门对其作不良行为记录。

**十三、建设工程廉政合同**

参照国家建设部、监察部《关于在工程建设中深入开展反对腐败和反对不正当竞争的通知》精神，坚决执行《中华人民共和国反不正当竞争法》,做好工程建设中的党风廉政建设，保证建设资金安全有效地使用，确保工程质量和投资效益，委托人将与中标监理人签订建设工程廉政合同，并请监察部门监督见证，以合同约定的方式规范委托人廉洁的进行项目管理，促使监理人规范自律的履行监理，共同促成工程建设和招投标的良性发展。

此合同作为工程建设监理合同的附件，与工程监理合同具有同等的法律效力。

**十四、监理合同的转让和分包**

14.1合同的转让

无委托人的书面同意，监理人不得将本合同内的任何监理工作予以转让，否则委托人将视监理人违约，并将报请建设行政主管部门对其作不良行为记录。

14.2合同的分包

无委托人的书面同意，监理人不得将本合同的任何监理工作予以分包。但监理人因监理工作需要而聘请劳务人员和技术人员时的情况不在此列。

**十五、**本合同至本工程保修期满且竣工决算完毕后并双方的责任、义务履行完毕时终止。本工程保修期间，监理人仍须承担监理责任。

**十六、**监理人不得与本项目施工单位搭伙，应自行开伙。

**十七、**当补充条款与专用条件不一致时，以补充条款为准。

**十八、**监理人应按税法规定缴纳税款，并取得合法凭证。开户银行和账号必须填写在合同中，一经确定，不可变更（单位更名除外）。

**十九、**本工程若由于规划、政府实施代建等原因导致项目中止，则本项目合同作废，监理人不得向委托人提出索赔任何费用（已实际完成的工作量除外）。

**二十、通知与送达**

1.甲乙双方确认以下送达方式：

甲方地址：

联系人：

联系方式：

微信/QQ：

电子邮箱：

乙方地址：

联系人：

联系方式：

微信/QQ：

电子邮箱：

2.任何一方合同当事人指定的接收人或送达地点、联系方式发生变动的，应提前3天以书面形式通知对方。

3.以上通知及送达的认定时间如下：

（1）若当面递送的，以收件方签收时间为送达时间；

（2）若以快递形式递送的，无论收件方是否签收，自该等文件投邮之日起的第五日视为送达之日；

（3）若以电子邮件、短信、微信、QQ等电子方式递送的，以留存在发送方电子设备当中的发送成功记录时间为送达时间；

（4）若采取多种方式送达的，送达时间以最早的送达为准。

4.甲乙双方确认前述送达方式亦为双方解决争议时接收法院、仲裁机构的诉讼、仲裁等法律文书之送达地址。

5.本通知与送达条款具有独立法律效力，不因合同其他条款的无效而无效。

**二十一、**补充条款附件：

1、《承包商履约考评表》

2、《建设工程廉政合同》

3、《监理人违约责任登记表》

4、《投标人承诺书附加条款》

|  |  |
| --- | --- |
| 委托人：（公章） | 监理人：（公章） |
| 法定代表人：（签章） | 法定代表人：（签章） |
| 或其委托代理人：（签章） | 或其委托代理人：（签章） |

开 户 银 行： 开 户 银 行：

账 号： 账 号：

签约日期：

**附件一 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备**

**1-1 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 |  |  |  |

**1-2 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 |  |

**1-3 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 |  |  |  |

**1-4 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 |  |  |  |

附件二：

**承包商履约考评表（监理单位）**

|  |  |
| --- | --- |
| 考评对象 |  |
| 考评期 |  |
| 项目背景 | 工程名称 |  |
| 合同金额 |  |
| 施工单位 |  |
| 监理单位 |  |
| 设计单位 |  |
| 工期 | 合同开工日期 |  | 实际开工日期 |  |
| 合同工期 |  | 预计工期 |  |
| 考评内容（共十一项） | 权重 | 得分 |
| ① | 人员设备配备情况：考核期内施工组织设计中约定的施工技术人员是否配备齐全；施工设备是否满足施工组织的要求。 | 5% |  |
| ② | 进度控制情况：进度计划是否如期完成；进度计划与实际不符时是否采取有效措施；办理（审核）设计变更是否及时，有无影响进度。 | 15% |  |
| ③ | 质量控制情况：是否严格按图纸和施工组织设计中的质量控制要求进行施工和管理；进场材料质量情况；是否出现质量事故；是否及时处理质量事故或质量问题；措施是否有效；是否严抓工程质量。 | 15% |  |
| ④ | 投资控制情况：是否按要求及时准确填报工程进度月报；工程变更是否按程序及时办理，有无未办理变更手续擅自施工的情况。 | 10% |  |
| ⑤ | 组织协调情况：是否认真准备、按时参加工程例会；是否与设计、监理、委托人、工程所在地相关单位保持良好的沟通。 | 4% |  |
| ⑥ | 安全文明施工情况：安全设备是否齐全，标志、标牌是否醒目齐全；现场是否整洁；材料堆放是否整齐；特种工是否持证上岗；是否出现过安全事故。 | 15% |  |
| ⑦ | 配合委托人情况：是否积极配合委托人进行现场检查监督并服从委托人的管理，是否及时提供委托人要求的资料。 | 10% |  |
| ⑧ | 应付紧急情况：是否制定应急预案；是否已建立应急组织；紧急事件处理是否及时、有效。 | 3% |  |
| ⑨ | 劳务工用工情况：是否按规定签订劳动合同；是否及时发放工人工资；是否及时处理工人上访、上诉。 | 3% |  |
| ⑩ | 主要管理人员出勤情况：委托人检查工地抽查监理单位主要管理人员出勤情况(包括：项目总监、总监代表、项目部各专业工程师)。 | 10% |  |
| 11 | 工程资料归档情况: 建设单位档案室检查工程资料录入系统情况——人员设备配备情况2%：是否配备硬件设备（高速彩色扫描仪、网络、电脑）和专职资料员；文件上传完整性3%：资料形成是否和工程进度相对同步，是否将已形成的文件完整地上传EIM平台；文件上传及时性3%：是否在规定的时间内（文件走完流程后三天）将资料上传EIM平台，照片文件是否及时更新；文件上传规范性2%：上传到EIM平台的文件是否符合委托人对著录、扫描等规范性的要求。 | 10% |  |
| 阶段性考评成绩 | 100% |  |
| 备注 |  |

说明：1、考评以百分制记分。90－100为“优秀”，80－89为“良好”，60－79为“合格”，60分以下为“不合格”。

2、考评期内出现重大质量事故或安全事故，阶段性考评为“不合格”。

3、未及时处理上访、上诉，造成不良后果，阶段性考评为“不合格”。

4、委托人不定期检查管理人员出勤情况，监理单位总监缺勤扣20分，其他主要管理人员缺勤扣5分。

附件三：

**建设工程廉政合同**

**(建设单位与监理单位)**

工程项目名称：

工程项目地址：

建设单位（委托人）：

监理单位（受托人）：

为加强工程建设中的廉政建设，规范工程建设项目承发包双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书。

**第一条 委托人受托人双方的权利和义务**

（一）严格遵守党和国家有关法律法规及深圳市的有关规定。

（二）严格执行工程监理的合同文件，自觉按合同办事。

（三）双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则(除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外)，不得损害国家和集体利益，违反工程建设管理规章制度。

（四）建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

（五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。

（六）发现对方严重违反本合同义务条款的行为，有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

**第二条 委托人的义务**

（一）委托人及其工作人员不得索要或接受受托人的礼金、有价证券和贵重物品，不得在受托人报销任何应由委托人或个人支付的费用等。

（二）委托人工作人员不得参加受托人安排的超标准宴请和娱乐活动；不得接受受托人提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

（三）委托人及其工作人员不得要求或者接受受托人为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

（四）委托人工作人员的配偶、子女不得从事与委托人工程有关的监理分包项目。

**第三条 受托人义务**

（一）受托人不得以任何理由向委托人及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

（二）受托人不得以任何名义为委托人及其工作人员报销应由委托人单位或个人支付的任何费用。

（三）受托人不得以任何理由安排委托人工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

（四）受托人不得为委托人单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

（五）受托人及其工作人员不得索取或接受施工单位的礼金、有价证券和贵重物品，不得在施工单位报销任何应由受托人或个人支付的费用。

（六）受托人及其工作人员必须严格按照监理规程办事，不得与施工单位串通，损害委托人利益。

**第四条 违约责任**

（一）委托人及其工作人员违反本合同第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给受托人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）受托人及其工作人员违反本合同第一、三条，按管理权限，依据有关规定，给予党纪、政纪或组织处理；给委托人单位造成经济损失的，应予以赔偿；情节严重的，委托人建议建设主管部门给予受托人一至三年内不得进入其主管的建设市场的处罚。

**第五条**  双方约定：本合同由双方或双方上级单位的纪检监察机关负责监督执行。由委托人或委托人上级单位的纪检监察机关约请受托人或受托人上级单位纪检监察机关对本合同执行情况进行检查；提出在本合同规定范围内的裁定意见。

**第六条** 本合同有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收后止。

**第七条**  本合同作为工程监理合同的附件，与工程监理合同具有同等的法律效力，经合同双方签署立即生效。

**第八条** 本合同双方各执一份，送交双方监督单位一份。

|  |  |
| --- | --- |
| 委托人：（公章） | 受托人：（公章） |
| 法定代表人：（签章） | 法定代表人：（签章） |
| 或其委托代理人：（签章） | 或其委托代理人：（签章） |

附件四：

**监理人违约责任记录表**

**工程名称：**

**监理人：**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **违约事项** | **违约时间** | **违约类别** | **违约依据** | **违约****赔偿额** | **备注** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

附件五：

**投标承诺书附加条款**

1、我方保证所提交的投标文件完全响应招标文件内容，真实有效；我方同意贵方有权随时抽查我方所报资料的真实性，对有疑问的资料，我方保证在三天内提供原件备核。若有不实，愿承担一切责任，并同意取消中标资格。

2、我方严格按照有关法律、法规、招标文件、监理合同和《深圳市建设工程监理规程》要求，为贵方提供优质监理服务。

3、我方发生的有关办公、通讯、交通和生活等费用，均已计入监理费中，不得以任何借口向其它单位或个人进行摊派，否则视为不廉洁行为。

4、我方保证派驻本工程现场的监理人员的数量和资质按投标文件中《项目监理班子配备情况表》执行，若我方《项目监理班子配备情况表》不符合监理人员资质资历要求，贵方有权要求我方更换直至符合监理人员资质资历要求。贵方有权要求我方更换不称职的总监理工程师和其它监理人员。我方须征得贵方同意后，方可对现场监理人员进行调换或撤离，否则视为我方违约。

5、我方确保派驻本工程的监理人员严格按投标文件《项目监理班子配备情况表》的总监和监理人数，并根据工程实际需要按时到位，并认真履行职责，确保投入的设备、工具状况良好。我方同意，若中标后投标文件中的总监不到位或其他监理人员不到位，贵方有权取消我方的中标资格，解除合同。

6、我方保证总监理工程师每周现场办公时间不少于6天，专业监理工程师每周现场办公时间不少于5天，且监理人员上班时间和施工单位同步；监理人员节假日休息安排，提前三天通知贵方，并保证在节假日施工期间，现场值班监理人员专业齐全，人员总数不少于正常上班时监理人员的2/3。

7、我方将对派驻现场的监理工作人员，在进场前购买保险，并承担有关保险费用。若未购买，贵方有权从我方监理费中扣除相应费用。

8、我方对本工程负有保密责任，有关工程的任何资料（图纸、指令、合同文本等）均属保密范围。未经贵方许可，不得出示任何第三方；施工现场也属于保密范围，禁止未经贵方许可时以任何理由安排第三方参观现场。

9、我方保证按时批复承包人报送的文件，对承包人报送的工程技术类文件和有关工程款支付文件，在三天内给予答复。对承包人报送的有关索赔性的文件，在七天内向贵方提出我方的意见，供贵方审批。

10、我方每周和每月定期向贵方汇报有关工程动态，主要包括：工程进度、质量、投资和安全文明施工情况等方面小结，作好工程进度分析和预测，找出进度偏差，分析原因并提出对策，并提出需贵方协调或答复的问题。

11、我方对工程实施过程中发生或发现的安全事故、质量事故或质量缺陷，及时书面报告贵方，并按有关规定处理。

12、我方负责督促和检查各施工单位按照深圳市档案馆的档案管理要求及时整理各项资料，并及时整理完成城建档案馆要求提交的监理资料。

13、贵方在工作时间内（自监理业务开始实施之日起），可以随时抽查我方工作人员出勤情况。如果贵方认为有必要，我方有关的人员应当在半个小时内赶到检查地点，否则视为缺勤。我方监理人员未经贵方同意缺勤，视为违约，贵方有权对我方进行以下违约处罚，不同岗位类别对应的每日缺勤罚款费用为：总监理工程师2000元/次、其他监理人员1000元/人.次。

14、总监理工程师保证是投标书中的总监，若需要更换必须书面向贵方申请并得到贵方的批准同意。即使经贵方书面同意更换，我方也需承担50000元/人次违约处罚，更换投标书其他专业工程师，每人次处罚10000元/人。

15、每月5日前，我方总监负责将上月的变更或签证汇总并报贵方，如未按规定时间上报变更或签证单（贵方同意延期除外）我方接受贵方2000元/次的违约处罚。

16、我方严把检查验收关并认真作好各项检查、验收记录，对不合格的工程、材料、设备和构配件决不验收，如有违规放松检查、验收，我方愿接受贵方5000元/次违约处罚并承担全部责任，赔偿有关损失。

17、我方确保监理工程师对施工现场巡视、检查到位，及时发现质量和安全隐患并督促纠正及立即向贵方报告。如贵方发现现场工程质量问题或存在施工安全隐患而监理工程师不及时通知施工单位整改，我方接受贵方处以2000元/次的违约处罚，并负责督促施工单位及时纠正、处理、消除有关质量问题和安全隐患。

18、因承包商原因导致工程进度滞后，我方有义务督促和协助承包商采取有效的赶工措施。如因承包商原因导致工程不能按时完工，我方又未能提出具体和有效的控制措施，我方应承担连带责任，贵方可按每拖延一天从应付监理酬金中扣减2000元的责任处罚。

19、工程变更前，我方造价工程师应立即对变更工程进行工程造价分析，并提交书面分析报告，报贵方审批后，项目总监方可签发工程变更令，如未能及时进行工程变更造价分析，而影响工程建设进度，我方接受贵方2000元/次的违约处罚；工程变更和现场签证，由我方通知贵方参加现场核实，并督促各参加人员进行共同会签。如未通知贵方参加现场核实或未进行会签的增加工程量，贵方可不予认可。

20、如因我方在施工管理阶段的过失而造成工程设计变更，增加工程造价，我方愿承担该增加工程造价的损失。

21、我方驻现场的监理人员廉洁守法。如发现我方人员有不廉洁的行为，愿每次接受1万元/人次的罚款（在监理费进度款中扣留），或承担违约责任，贵方有权没收我方人员非法所得。

22、在本工程实施过程中，我方有义务告知贵方，施工单位违反法律、法规、规范、合同和涉嫌弄虚作假的行为，若隐瞒不报，贵方有权对我方处以5000元/次违约处罚。

23、我方同意，贵方按有关条款对我方的任何经济处罚均即时在应付监理酬金中扣罚。

24、我方在工作过程中若发生以下问题，贵方可立即解除我方监理合同，并追究相应法律责任：

1）违反国家、地方的法律。

2）向承包人强行推荐分包商或材料供应商。

3）收受贿赂。

4）吃拿卡要和故意刁难承包人。

5）采用虚假计量手段，损害贵方利益。

6）造成合同期内安全、质量事故。

7）拒不执行贵方指令或欺骗贵方。

8）向承包人报销各项费用。

9）其它情节严重的各种违约行为。

25、本承诺作为合同的组成部分。若本承诺中的违约行为和处罚金额与合同补充条款中“监理的违约责任”中的违约行为和处罚金额有矛盾的，按两者中更严厉的执行。

承诺人的法定代表人或授权委托人(签字)： 承诺人(盖章)：

年 月 日