**龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目**

**监理服务**

**公开招标（自主）文件**

招标人：深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司

 二〇二四年八月

**目　录**

第一章 公开招标（自主）公告…………………………………………………2

第二章 投标须知…………………………………………………………………5

一、总 则………………………………………………………………………6

二、文件的编制…………………………………………………………………7

三、投标文件的递交……………………………………………………………7

四、开 标………………………………………………………………………8

五、资格审查……………………………………………………………………8

六、评标…………………………………………………………………………8

七、签订合同……………………………………………………………………9

第三章 合同文件…………………………………………………………………12

第四章 投标文件格式……………………………………………………………41

**第一章 公开招标（自主）公告**

1. **项目名称：**龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目监理服务
2. **项目概况：**龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目拟对碧桂园观麓花园、荷谷美苑、万科天誉三个小区的部分住房进行全屋智能系统改造。其中碧桂园观麓花园、荷谷美苑位于深圳市龙岗区宝龙街道，万科天誉位于深圳市龙岗区龙城街道。

项目包括：碧桂园观麓花园47套，荷谷美苑1736套，万科天誉380套，共2163套。主要建设内容包括：智能门锁、蓝牙网关、智能面板、智能主机等及相关系统、软件开发及数据云储存对接服务工作等。

龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目已立项，项目国家编码：2312-440307-04-04-794499，项目投资概算1641.33万元。其中：建筑安装工程费1443.40万元, 工程建设其他费91.98万元。资金来源为龙岗区财政投资。

1. **工作范围：**龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目施工准备阶段、施工阶段及保修阶段的监理及相关服务
2. **公开招标（自主）价款：**投标上限价为36.36万元。

**五、报价要求**：投标人在限价范围内，自主报价。

**六、响应单位资格要求：**

1、投标人须具有房屋建筑工程监甲级或以上资质；

2、项目总监具有国家注册监理工程师资格（房屋建筑工程专业）

3、不接受联合体投标。

**七、评审方法：**定性评审，票决定标。

**八、合同模式：**费率合同。

**九、支付方式：**

1、预付款支付：不设置预付款。

2、期中月度支付：每月支付一次，按完成的实物工程量进行支付，累计支付至合同价的85%以后不再支付进度款。

3、审计完成后，按审计报告审定的监理酬金，监理人提出申请后，委托人支付施工阶段剩余监理酬金。

4、保修阶段期满后由监理人提出申请，委托人按政府审计部门审定的保修阶段监理酬金额一次性支付。

**十、响应文件要求：**

（1）本次公告时间从2024年8月5日—8月12日止，响应承包商应于8月12日15:00前将响应文件1正4副密封（统一密封，密封处加盖公章）送交到龙岗区中心城腾飞路创投大厦2208室（联系人：李工，0755-28504212），逾期送达或未按要求密封将予以拒收或原封退回给报价人。

（2）响应文件包含承诺函、委托人要求提供的资料等，详见公开招标（自主）文件。

（3）本次递交响应文件截止时间后，若有效响应单位不足3家的，则发布二次公告（原则不少于一次公告发布时间的50%），若二次公告期满后，有效响应单位仅有2家的，则拆封响应文件继续评审，有效响应单位仅有1家的，则直接选定承包单位。

**十一、公开招标（自主）结果公示**

递交响应文件截止后，委托人将自行组织响应文件开启、评审等工作，确定承包单位后将在龙岗区城投集团官方网站进行公示。

**特别说明：**

**1.资格不符合要求的投标人不能进入比选程序。**

**2.所有响应单位视为同意上述公告内容，确定为承包单位后按公告约定与委托人签署合同。**

**3.公开招标（自主）评审后，如承包单位放弃中选资格或者拒不签订合同的，委托人可以从资格审查合格的其他投标单位中采用原评审方法，由原评审小组确定承包单位。**

 **深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司**

 **2024年8月5日**

**第二章****投标须知**

**投标须知前附表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目明细内容 | 要求 | 备注 |
| 1 | 公开招标（自主）文件 | 公告时间从2024年8月5日—8月12日止 | 龙岗区城投集团官方网站 |
| 2 | 公开招标（自主）上限价 | 投标上限价为36.36万元 |  |
| 3 | 投标报价要求 | 自主报价 |
| 4 | 工期要求 | **暂定施工工期365日，保修期2年** | **风险提示：本项目因涉及在已出租房屋内开展施工，投标人须考虑与住户协调、配合、预约安装等辅助性工作，施工作业面及安装时间存在不确定因素，可能导致工期延长。** |
| 5 | 递交投标文件截止时间 | 2024年8月12日下午15：00 | 地点：龙岗区中心城腾飞路创投大厦22楼2208室 |
| 6 | 开标时间 | 2024年8月12日下午15：00（具体以招标人时间安排为准）  | 深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司会议室 |
| 7 | 投标文件 | 一正四副 |  |
| 8 | 投标担保 | 不提供 |  |
| 9 | 投标有效期 | 60天 |  |
| 10 | 招标人 | 联系单位：深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司联系地址：龙岗区中心城腾飞路创投大厦2208室联 系 人：李工联系电话：0755-28504212 |  |

**一、总 则**

**1.项目概况**

根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规、规章和规范性文件的规定，本公开招标（自主）项目已具备公开招标（自主）条件，现进行公开招标（自主）。

1.1招标人：深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司。

1.2公开招标（自主）工程名称：龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目监理服务。

1.3公开招标（自主）工程地点：位于深圳市龙岗区龙城街道、宝龙街道

1.4工程规模：龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目拟对碧桂园观麓花园、荷谷美苑、万科天誉三个小区的部分住房进行全屋智能系统改造。项目包括：碧桂园观麓花园47套，荷谷美苑1736套，万科天誉380套，共2163套。主要建设内容包括：智能门锁、蓝牙网关、智能面板、智能主机等及相关系统、软件开发及数据云储存对接服务工作等。

龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目已立项，项目国家编码：2312-440307-04-04-794499，项目投资概算1641.33万元。其中：建筑安装工程费1443.40万元, 工程建设其他费91.98万元,预备费76.77万元，项目代建管理费29.18万元。资金来源为龙岗区财政投资。

1.5工作范围：龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目施工准备阶段、施工阶段及保修阶段的监理及相关服务。

**2.投标人资格要求**

1、投标人须具有房屋建筑工程监理甲级或以上资质；

2、项目总监须具有国家注册监理工程师资格（房屋建筑工程专业）；

3、不接受联合体投标。

**3.投标费用**

投标人应自行承担所有准备及参加投标相关的费用。不论投标的结果如何，招标人均无承担相应的义务和责任。

**4.踏勘现场**

本项目不组织现场踏勘。

**二、投标文件的编制**

**5.投标文件的语言及度量单位**

5.1投标人与招标人之间与投标有关的所有往来通知、函件和投标文件均应用中文。投标人随投标文件提供的证明文件和资料可以为其他语言，但必须附中文译文。在此，为了解释投标文件，应以中文为准。

5.2 除技术规范另有规定外，投标文件使用的度量单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。

5.3公开招标（自主）文件中所出现的日期为自然日，货币单位为人民币。

**6.投标有效期**

6.1投标有效期60天。在此期间，所有投标均保持有效。

**三、投标文件的递交**

**8.投标文件的递交和截标时投标文件的数量要求**

8.1投标截止时间和地点。投标人应在2024年8月12日下午15：00之前将投标文件送达龙岗区中心城腾飞路创投大厦22楼2208室。

8.2投标文件的密封和标记

8.2.1投标文件1正4副，1个密封袋密封。将密封包装好的投标文件密封袋上注明工程名称、招标人、投标人名称、开封时间等，并在密封袋的封口处和标签上应加盖投标人公章，同时1正4副投标文件封面加盖公章及骑缝章。

8.2.2投标文件若未按规定进行密封及标志，招标人不承担投标文件错放或提前开封的责任。

8.3**一次公告后，递交资审文件或资格审查合格投标人少于3家的，重新发布公开招标（自主）公告（原则不少于一次公告发布时间的50%）。二次公告后，递交资审文件或资格审查合格投标人数量不足3家的，将按定标规则横向对比后选取1家；递交资审文件或资格审查合格投标人数量不足2家的，将进入直接委托程序。**

8.4迟交的投标文件

招标人在本须知第8.1条规定的投标截止日期以后收到的投标文件，将被拒绝或原封退回给投标人。

**四、开 标**

**9.开标**

9.1招标人计划在2024年8月12日下午15:00龙岗区中心城腾飞路创投大厦深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司会议室**开标**，并邀请评标委员会委员和监督小组成员参加。

9.2开标会由招标人主持。

9.3开标会结束，相关资料送交评标委员会。

**五、资格审查**

**10.资格审查按以下规定进行**

10.1资格审查由评标委员会负责。

10.2评标委员严格对照公开招标（自主）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。

10.3全部投标人的资格审查材料审查完毕后，**评标委员会出具资格审查报告**。资格审查合格投标人少于3家的，不再进行后续公开招标（自主）投标程序。

**六、评标**

**11.评标委员会和评标**

11.1评标委员会的组建：招标人依法组建评标委员会，负责该公开招标（自主）项目的评标活动。

11.2评标委员会的职责：评标委员会应根据公开招标（自主）文件规定的评标方法和标准，对投标文件进行系统地评审。评标委员会根据公开招标（自主）文件的规定直接确定中标人。

11.3评标委员会的原则：评标活动应遵循公开、公正、公平、科学、择优的原则。评标委员会的评审应实行少数服从多数的原则，经评标委员会成员实名表决半数以上通过的评标结果有效。

11.4招标人应向评标委员会提供以下资料，供评标使用：

(1)公开招标（自主）文件，包括公开招标（自主）文件的补充、修改或澄清文件；

(2)其他评标必需的资料。

**12.投标文件的澄清和对答辩人的要求（此次不要求）**

12.1可以要求投标人对投标文件含义不明确的内容作必要的澄清、说明。澄清、说明应以书面方式进行并不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。

12.2投标人委派的答辩人应符合以下条件：

12.2.1拟进行投标答辩的，答辩人必须是投标人拟派往本公开招标（自主）项目的项目负责人、其法定代表人或者法定代表人委托代理人。

12.3要求投标人进行答辩，但投标人在规定时间内未派出答辩人的，将根据公开招标（自主）文件规定作出不利于投标人的判定，且投标人不得因此提出任何异议。

**13.评标方法**

评标委员会对进入评标环节的全部投标文件进行评审，给出评审意见，评委采用投票方式推荐综合评价最优的1名投标单位为中标候选人。

**14．投标人的推荐**

14.1评标委员会完成评标后，应向招标人提出书面评标报告。评标报告由评标委员会全体成员签字。按为“优”项数多少选取排名第一(且得票超过半数以上)的投标人作为中标候选人.如得优数量一致不能满足要求，则根据评审人对本项目的理解，再次投票确定中标候选人。

14.2本次公开招标（自主）如果评标委员会已推荐投标人，无论随后出现何种情形，招标人在本次公开招标（自主）中不再接受另外的投标人，除非重新组织公开招标（自主）投标。

**七、签订合同**

**15.中标通知**

15.1招标人应在确定中标人后，发出委托函。委托函是本公开招标（自主）项目合同的组成部分。如接到有关投诉的，招标人将可能暂停发出委托函。

**16.签订合同**

16.1招标人和中标人应当按在委托函发出30日内，依据公开招标（自主）文件和中标人的投标文件订立书面合同。

**投标文件一览表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **文件名称** | **要求说明** |
| 1 | 基本情况资料 | 提供营业执照复印件、资质证书复印件、法定代表人证明书及身份证复印件、法定代表人授权委托书及身份证复印件（如有） |
| 2 | 承诺函 | 格式附后 |
| 3 | 龙岗区进一步规范政商交往行为告知书 | 提供法定代表人或者法定代表人授权人签字版格式见后附件 |
| 4 | 资信与方案要求 | 按“资信与方案要求”提供 |
| 5 | 报价人认为需要加以说明的其他内容 | 如有 |

**资信与方案要求**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **要素名称** | **有关要求或说明** |
| 1 | 投标人类似工程业绩 | 提供2021年1月1日至今，投标人类似工程业绩（不超过3项，若超过3项，招标人仅对前3项业绩进行复核及统计，以合同签订时间为准，合同未体现签订时间的，则不予统计此项业绩）（证明资料为相关合同，应包含工程名称、委托单位名称、受托单位名称、合同金额等信息，可提供合同关键页扫描件，若未体现以上信息，可提供其他相关证明材料。） |
| 2 | 项目负责人类似工程业绩 | 提供2021年1月1日至今，项目负责人类似工程业绩（不超过3项，若超过3项，招标人仅对前3项业绩进行复核及统计，以合同签订时间为准，合同未体现签订时间的，则不予统计此项业绩。）（证明资料为合同关键页等证明文件扫描件，须体现合同签订时间、合同签订金额和项目负责人任职信息等，如无法体现任职信息，需提供业主证明等证明材料。） |
| 3 | 履约评价 | 提供2021年1月1日至今，类似工程合同履约情况；（不超过3项，若超过3项，招标人仅对前3项履约进行复核及统计）。证明材料：履约证明等扫描件（应包含工程名称、评价单位名称、被评价单位名称、评价结论等，若未体现以上信息，可提供其他相关证明材料），以履约证明上载明的时间为准，未体现履约评价时间的，则不予统计此项履约。一个项目的履约评价只计1项。若未附证明材料或证明材料中未能清晰体现关键信息或证明材料前后不一致，招标人有可能做出对投标人不利的判断。 |
| 4 | 投标人诚信 | 提供通过“国家企业信用信息公示系统”、“信用中国”、“中国政府采购网”严重违法失信行为查询截图。（证明资料为相关查询结果截图） |
| 5 | 服务方案 | 投标人结合自身情况，依据本招标文件要求，编写本项目监理服务实施方案。包括资源投入、工程质量保证、进度计划管控、项目重难点分析及对策、后续服务等。 |

**第三章 合同文件**

合同编号：

**建设工程监理合同**

**工程名称：龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目**

**工程地址：龙岗区宝龙街道、龙城街道**

**委 托 人：深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司**

**监 理 人：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 目 录

## 第一部分 协议书…………………………………………

## 第二部分 委托文件………………………………………

## 第三部分 通用条款………………………………………

## 第四部分 专用条款………………………………………

## 第五部分 补充条款………………………………………

**第一部分 协议书**

 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：龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目

2.工程地点：龙岗区宝龙街道、龙城街道

3.工程规模：龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目拟对碧桂园观麓花园、荷谷美苑、万科天誉三个小区的部分住房进行全屋智能系统改造。其中碧桂园观麓花园、荷谷美苑位于深圳市龙岗区宝龙街道，万科天誉位于深圳市龙岗区龙城街道。项目包括：碧桂园观麓花园47套，荷谷美苑1736套，万科天誉380套，共2163套。主要建设内容包括：智能门锁、蓝牙网关、智能面板、智能主机等及相关系统、软件开发及数据云储存对接服务工作等。

4.工程类别：房建智能化工程

5.投资性质：100%财政投资

6.工程估算：项目投资概算1641.33万元。其中：建筑安装工程费1443.40万元, 工程建设其他费91.98万元,预备费76.77万元。

7.其它： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条款中的定义与解释相同。

三、本合同由以下文件组成，以下文件存在不一致的，以下列排序在前的文件为准。

1.协议书；

2.委托文件；

3.专用条款；

4.通用条款；

本合同签订后，双方签订的补充协议与本合同发生矛盾或歧义时，应以最新签署的为准。

四、签约酬金

按照第四部分《专用条款》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暂定总金额为（大写）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（￥\_\_\_\_\_\_万元）（含税及保修阶段费用）。

五、工作期限

工程监理与相关服务期限：

施工阶段： 月，暂定 年 月 日- 年 月 日，最终以开工通知为准。

保修阶段： 自竣工验收之日起2年。

六、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，提供资料，并按本合同约定支付酬金。

七、合同订立

1.订立时间： 年 月 日。

2.订立地点：深圳市龙岗区。

3.合同履行地：深圳市龙岗区

4.本合同壹式拾伍份，委托人拾壹份；监理人肆份。

（以下无正文）

双方签字盖章：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 委托人(公章)： | 深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司 | 监理人(公章)： |  |
| 地 址： | 深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区腾飞路9号创投大厦2209室 | 地 址： |  |
| 法定代表人： |  | 法定代表人： |  |
| 委托代理人： |  | 委托代理人： |  |
| 电 话： | 0755-89329790 | 电 话： |  |
| 开户银行： |  | 开户银行： |  |
| 账 号： |  | 账 号： |  |

**第二部分 委托文件**

关于龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目

监理服务的委托函

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_：

我司拟委托贵司承担龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目监理服务工作任务，合同价为 万元。请贵司收到此函后组织人员尽快开展工作，并与我司联系协商签订合同事宜。

深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

## **第三部分 通用条款**

### 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款和专用条款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、战争和专用条款约定的其他情形。

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。如专用条款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。除专用条款另有约定外，本合同文件的解释顺序如下：

⑴.协议书；

⑵.中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；

⑶.专用条款

⑷.通用条款；

⑸.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 监理范围在专用条款中约定。

2.1.2 除专用条款另有约定外，监理工作内容包括：

⑴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；

⑵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；

⑶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；

⑷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；

⑸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；

⑹检查施工承包人专职安全生产管理人员的配备情况；

⑺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；

⑻检查施工承包人的试验室；

⑼审核施工分包人资质条件；

⑽查验施工承包人的施工测量放线成果；

⑾审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；

⑿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；

⒀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；

⒁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；

⒂经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；

⒃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；

⒄验收隐蔽工程、分部分项工程；

⒅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；

⒆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；

⒇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。

2.1.3 相关服务的范围和内容在专用条款约定。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

⑴.适用的法律、行政法规及部门规章；

⑵.与工程有关的标准；

⑶.工程设计及有关文件；

⑷.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，在专用条款中具体约定监理依据。

2.2.2 相关服务依据在专用条款中约定。

2.3 项目机构和人员

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）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）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：

⑴.严重过失行为的；

⑵.有违法行为不能履行职责的；

⑶.涉嫌犯罪的；

⑷.不能胜任岗位职责的；

⑸.严重违反职业道德的；

⑹.专用条款约定的其他情形。

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 监理人应在专用条款约定的授权范围内，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 除专用条款另有约定外，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

监理人应按专用条款约定的种类、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

监理人无偿使用中由委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备。除专用条款另有约定外，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，并按专用条款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）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监理合同后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。

3.6答复

委托人应在专用条款约定的时间内，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款中约定。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，应按专用条款约定支付逾期付款利息。

4.3 除外责任

4.3.1 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。

4.3.2 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《工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）、深价规[2009]1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《工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）、深价规[2009]1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）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，按专用条款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，按专用条款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。

⑴.预付款支付：本工程不设置预付款。

⑵.期中月度支付：每月支付一次，按完成的实物工程量进行支付，累计支付至合同价的85%以后不再支付进度款。

⑶.余额支付：待监理合同结算审核完成后按合同最终审定价支付至施工阶段监理费的100%；

5.2.2 保修阶段服务酬金支付

保修阶段基本监理费在工程保修期满（2年）后一次性支付。

5.2.3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。

采用按期支付的方式。

5.3 支付货币

除专用条款另有约定外，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款中约定。

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款另有约定外，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。

6.2.3 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 合同履行期间，委托人有权单方解除或终止合同，但应及时通知监理人。委托人单方解除或终止本合同，监理人未开始监理工作的，委托人不向监理人支付任何费用；监理人已经开始监理工作的，按照监理人实际工作量支付相关费用；除此以外，委托人不承担违约、赔偿等任何其他责任。

6.3.2 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。

6.3.3 监理人在专用条款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。

6.3.4 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。

6.3.5 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：

⑴.监理人完成本合同约定的全部工作；

⑵.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款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款约定的向有管辖权法院提起诉讼。

### 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。支付时间在专用条款中约定。

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。支付时间在专用条款中约定。

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，双方在专用条款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，保密事项在专用条款中约定。

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。除专用条款另有约定外，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。

## **第四部分 专用条款**

### 1 定义与解释

 1.1定义

增加定义 1.1.25专用条款填写“/”是指，合同当事人在专用条款中明确，其相对应的通用条款不适用于本合同项目，其他填写“/”的合同条款，是指该条款中“/”部分的内容不适用于本合同项目。

1.1.26合同条款中“☑”“¢ ”，属于本合同项目适用条款；□则不属于本合同项目适用条款。

1.2 解释

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：见第一部分协议书。

### 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：

本工程监理的范围不仅限于：

1.负责施工准备阶段的监理工作：熟悉设计图纸及有关施工验收规范、规定、标准；组织进行图纸会审，并应在此基础上审核由施工单位编制的施工方案或技术措施；审核和检查施工单位相关资质证书、上岗证等；

3.负责施工阶段的进度监理：审查施工单位关于项目作业计划，其工期应符合施工方案的要求，并应制定进度检查和调整措施，确保按期完工；

4.负责施工阶段的质量、检查及验收监理：对主要材料的报审表及其质量证明资料进行审核，并按有关规定对防水材料等按规定应复检的材料进行现场见证取样送检，保证施工质量；根据设计图纸、施工规范进行施工监理，建立各道工序的检查制度，并有完整的检查记录；每道工序完成，应经监理人检查验收（如蓄水试验等），合格后方可进行下道工序的施工（尤其隐蔽工程等）；

5.负责项目安全生产及保质期的监理工作等。

2.2监理依据

2.2.1监理依据包括：

⑴《建设工程监理规范》（GB/T 50319-2013）《深圳市施工监理规程》《深圳经济特区建设工程监理条例》；

⑵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；

⑶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；

⑷本工程的设计、施工、安装招投标文件及合同；

⑸委托人发出的有关本工程的指令；

⑹委托人制定的有关本工程的规定。

2.2.2相关服务依据包括：/。

2.3项目机构和人员

2.3.4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，委托人可提出更换监理服务人员，监理人应在三个工作日内更换相应监理服务人员：⑴.长期不到位；⑵.责任心不强，不能实际履行职责的；⑶.现场有重大安全、质量事故的；⑷.建设主管部门记不良行为记录的；⑸.不能常驻现场的，不参加监理例会的。

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7日内派驻现场。若委托人发现监理人的机构人员不完全或不按监理合同履行监理义务或职责，委托人有权要求监理人更换监理人员并向建设主管部门报告，并将其不良行为予以公告，直至终止合同，且监理人应当向委托人承担违约责任，免收部分或全部监理酬金，支付违约金并承担赔偿责任，由此产生的其他后果由监理人承担相应法律责任。

2.4履行职责

2.4.3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。

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：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：

⑴ 监理规划（细则），在合同生效后第一次工地会议7天前报委托人，份数为2份；⑵ 监理周报，在每周五上午报送委托人，份数为2份；⑶ 专项报告，按相关要求报送；⑷每周工程例会记录或相关专题会议记录，在会议结束后2个日历天内整理完毕并发至参会单位。

2.7 使用委托人的财产

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90 天内移交委托人无偿提供的房屋、设备。

### 3 委托人义务

3.6 答复

委托人同意在10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

4.2.2 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 委托人逾期付款利息按下列方法确定：

/

4.3 其他

4.3.3监理审核后的施工阶段（包括预算、变更等）的造价成果文件，经政府审计部门、造价部门或甲方审核后，核减率超过±5%的，将扣除监理服务费用：每次支付超过部分金额的5%作为违约金，且累计不超过本合同签约酬金的10%。

###  5监理服务酬金的计取与支付

5.1 酬金计取

根据《国家发改委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），工程监理取费采用市场定价原则。本项目依据深圳市发改价格[2007]670号、深价规[2009]1号文件计取。

本合同监理服务费分为施工阶段监理费和保修阶段监理费，计算如下：

①施工阶段监理费=施工监理服务收费基准价x(1±浮动幅度值)

②施工监理服务收费基准价=施工监理服务收费基价x专业调整系数x工程复杂程度调整系数x高程调整系数。

本项目施工阶段监理服务费=施工监理服务收费基价x专业调整系数x工程复杂程度调整系数x高程调整系数=【30.1+（1443.4-1000）/（3000-1000）×（78.1-30.1）】×1×0.85×1=34.63万元；

本项目保修阶段监理服务费=本项目施工阶段监理服务费\*5%=34.63036\*5%=1.73万元

本项目监理费用总额为：34.63036万元+1.731518万元=36.36万元

酬金暂定36.36万元，该费用以概算批复建筑安装工程费1443.4万元为基准计取。

最终的工程监理服务酬金按深价规[2009]1号固定取费的合同计费方式，以本项目的概算批复的建安费为取费基数下浮\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%计取。

5.2 酬金支付

施工阶段监理费支付方式如下：

本工程监理服务不设置预付款；进度款每月支付一次，按完成的实物工程量进行支付，累计支付至合同价的85%以后不再支付进度款。结算款待监理合同结算审核完成后按合同最终审定价支付至施工阶段监理费的100%；

保修阶段基本监理费在工程保修期满（2年）后一次性支付。

### 6 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

本合同生效条件：双方签字盖章。

6.2变更

6.2.2酬金调整/。

6.2.3正常工作酬金应作相应调整/。

### 7 争议解决

7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交深圳市龙岗区住房和建设局（调解人）进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

 双方当事人同意向委托人住所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28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28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：

 /

8.6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：/。

8.8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。

## **第五部分 补充条款**

一、监理人协助委托人开展的具体工作内容还包括以下内容

¢ 施工准备阶段

1. 监理人在开工前必须按照监理工作程序，编制本工程的监理规划及监理实施细则、专业监理细则（包括安全监理细则），并报委托人同意后实施；在分部分项工程开工前，制定监理实施细则，并报委托人同意后实施。监理实施细则应明确规定各分部分项工程质量、安全、进度、投资、接口监控的内容、程序、方法、标准。
2. 监理人在开工前应召开监理工作交底会，向委托人、承包人讲解监理工作程序和监控的内容、程序、方法、标准、监理人员分工及职责等。
3. 接受、处理或审批承包人提交的报告、计划、施工方法、施工方案、各项工作程序（含安全、质量、环境保护、文明施工等程序）。
4. 组织施工单位进场，参加委托人主持召开的第一次工地会议，起草第一次工地会议纪要，组织与会各方代表会签。
5. 组织召开开工预备会议。
6. 核查承包人项目组织的主要人员，以保证承包人在投标文件中承诺的或施工合同规定的项目组织中的主要成员在工程实施中得以落实。
7. 核查承包人的主要施工技术人员的从业资格、持证上岗等情况。
8. 检查承包人有关保险办理情况。
9. 检查承包人机械设备安全情况。
10. 协助委托人编制项目管理程序、管理制度和阶段性工作策划。
11. 协助委托人编制工程施工、工程检测监测、设备采购等招标文件，协助办理相关招标手续。
12. 协助委托人办理相关报建手续，协助委托人办理工程施工有关的报建、报批手续，协助委托人办理施工、工程监测检测招标文件和合同报审、备案工作。

¢ 施工阶段

1. 签发开工、停工、复工令。
2. 审核承包人提出的施工组织设计、施工技术方案、施工进度计划、施工质量保证体系和施工安全保证体系。
3. 组织施工图纸会审和施工图技术交底。
4. 参与审核承包人负责的施工图设计。
5. 收到施工图后，监理人应提前理解设计意图，检查、会审图纸，提出专业意见，使图纸最大限度避免出现差、错、碰、漏等问题。
6. 督促、检查承包人严格执行工程承包合同和国家工程技术规范、标准，协调各方的关系。
7. 严格审核、监控承包人或委托人提供的材料、构配件和设备的数量及质量，管理甲供、甲控材料设备或乙购关键材料设备。
8. 严格监控工序质量、安全；对工程质量和投资进行跟踪控制。
9. 对承包人的测量成果进行复测检验。
10. 审查承包人的进度计划，跟踪进度计划，控制工程进度。
11. 组织工程会议，协调工程有关各方关系。
12. 协助委托人进行设备采购，组织设备的调试安装、验收等监理工作。
13. 进行工程计量及工程款支付。
14. 根据设计意图，对所采用的工法、工艺等提出标准，从监理角度建议选用合适的技术规范。
15. 组织分部分项工程和隐蔽工程的检查、验收，签发工程付款凭证。
16. 审查承包人提交的竣工申请报告，组织竣工初步验收。
17. 参加委托人组织的正式竣工验收。
18. 按委托人的工程管理规定要求及赋予的权限，管理工程变更、工程索赔，调解合同争议。协助委托人制定工程变更管理办法，处理施工过程中发生的工程变更；协助委托人审核并签署价差调整（如果施工承包人合同另有规定）；协助委托人协调解决工程索赔事件，为处理索赔事件收集、整理有关施工和监理证据；
19. 负责工程量清单更新、工程变更等的全面造价审查（包括但不限于工程量及造价审查）。协助委托人按合同约定的工程计量规则和支付条款审核工程量清单和工程款支付申请表；建立验工计价及计量支付台帐，按月向委托人提供报表。
20. 督促承包人整理合同文件和技术档案资料。
21. 主持工程事故的调查。
22. 审查工程结算。
23. 督促承包人依法办理劳动用工、社会保险手续，监督和制止施工单位的转包、违法分包及挂靠行为。发现施工单位有转包、违法分包及挂靠行为的，应立即向委托人、建设行政主管部门报告。
24. 整理监理文档，向委托人移交监理资料、档案，提交监理工作报告。
25. 在每月25日分别以月报形式，向委托人书面汇报上月工程的质量、安全、进度、投资、安全文明施工、信息管理、合同管理情况，农民工、劳务工的工资发放情况、工作协调及存在问题，并附情况分析及拟采取的对策；其中质量、安全、进度、安全文明施工应作为月报的重要内容。
26. 负责对承包人的测量、监测的监理及审查。
27. 监理对接口问题负有协调、管理的职责。
28. 做好以下对承包人的管理工作：
29. 抽查承包人管理人员和技术人员的调配是否与投标文件相符；
30. 制定考核奖惩办法（包括优质样板工程评选办法、工程质量管理奖励办法等），组织对各承包人及供货商等进行考核；
31. 制定工程中间交接工作程序，组织工程中间验收工作；
32. 协助委托人做好以下工作：
33. 协助委托人根据合同设定的各项工程建设目标，编制投资、进度、质量、安全和文明施工等各项目标分解计划；
34. 协助委托人制订本工程各项工作的详细实施计划，包括工程进度计划、资金需求计划、招标计划及甲供材料设备供应计划；定期跟踪计划执行情况，并提出执行过程存在问题和纠偏措施，组织承包人加以落实；
35. 协助委托人做好第三方监测检测单位管理工作：
36. 协助委托人编制第三方监测检测招标文件；
37. 协助委托人进行第三方监测检测单位的招标各项工作；
38. 协助委托人第三方监测检测单位管理工作，定期检查其管理人员和技术人员的调配是否与投标文件相符，并提交书面审核意见；按照招标文件的规定核对第三方监测检测单位人员的资质，督促其整改不满足资质要求的人员情况；
39. 协助委托人组织审查第三方监测检测单位的项目质量管理体系、质量计划和质量保证措施，并监督实施过程，并提交书面审核意见；
40. 协助委托人检查第三方监测检测单位所使用的测量仪器等的标定证书；
41. 协助委托人审批第三方监测检测单位报送的各类资料、报告。
42. 协助委托人做好以下验收移交和竣工验收管理工作：
43. 协助委托人制定验收、移交（包括中间验收移交）计划和竣工验收计划；
44. 协助委托人组织验收和移交工作（包括中间验收和移交工作），并汇总验收、移交资料；
45. 协助委托人在缺陷责任期内按质监机构要求负责管理承包人进行整改或重新组织验收；
46. 协助委托人在工程竣工验收以及各专项验收全部合格之日起15日内，向工程主管部门提交竣工验收备案表、竣工验收报告、政府各部门出具的验收文件材料等，办理备案手续；
47. 协助委托人汇总各承包单位编制的竣工结算资料，编制竣工决算资料；
48. 工程竣工验收合格后，协助委托人在3个月内向城建档案管理部门移交一套完整的工程竣工档案；
49. 协助委托人汇总整理工程有关的资料，办理向运营方的移交工作。

¢ 保修阶段

1. 配合委托人及使用单位，进行移交前承接查验工作。对承接查验中提出的需整改事项，督促相关单位尽快完善。
2. 参与工程交付，签发工程移交证书。
3. 负责检查工程状况，参与鉴定质量责任，督促承包人回访、监督保修直至达到规定的质量标准。
4. 负责质量缺陷维修工程项目监理。

¢ 施工安全及文明施工监理的主要内容

1. 监理人应贯彻执行国家安全生产法律、法规、规章和标准，按照深圳市监理管理条例和委托人安全管理的有关规定，把施工安全及文明施工监督纳入监理范围，与工程质量、工期和投资控制同步实施。监理规划和监理实施细则中应专门列入施工安全级文明施工监理的内容，制定安全监理方案，建立、健全和完善安全管理制度；
2. 监理人将对承包人的文明施工、安全检查工作及事故预防工作作为监理的日常工作，掌握标段安全生产状况，对重要的薄弱环节、重大危险点、危险源，进行安全监理旁站；
3. 监理人必须按照有关的施工安全法规、规范及标准的要求对承包人的施工组织设计的安全技术措施进行审查；
4. 监理人员应对施工过程进行有目的巡查，督促承包人建立与完善安全生产、文明施工管理制度及安全技术操作规程，落实安全技术措施；
5. 监理人应针对施工中的不安全因素与安全工作中的薄弱环节进行研究，书面提出要求并督促承包人改进；
6. 监理人应对涉及施工安全的支撑体系、大型垂直运输设备等重要临时设施的施工方案进行审查，确保其符合有关法规、规范及标准的要求，不符合要求的，应向承包人提出改进意见并督促落实；
7. 监理人应审查特殊机械和特殊工种的操作人员的资格证、上岗证及年检合格证；
8. 监理人应组织定期和不定期的安全检查，配合龙岗区建设工程质量安全监督站对标段的监督检查，对检查发现的隐患应立即发出监理通知，按监理通知和深圳市施工安全监督站发出的整改通知书的要求，督促、跟踪承包人“定人、定时、定措施”落实整改。对未按要求整改的承包人，即再发出第二次监理通知。对两次发出整改通知而拒不整改的承包人，监理以书面形式向委托人安全管理职能部门报告，并配合委托人采取必要的措施，落实整改；
9. 合同执行期间，监理人必须接受委托人安全管理职能部门的监督，按统一的表格形式（如以标段为单位），逐月向委托人安全管理等职能部门递交书面安全监理工作报告，如实反映标段本月的安全生产状况和下月安全监理的工作重点；
10. 一旦发生安全事故，监理人必须作出快速反映，在一小时以内向委托人安全管理职能部门报告，并督促承包人进行事故的及时上报和配合调查、处理与统计工作。
11. 协助委托人做好以下施工安全管理工作：
12. 协助委托人编制施工安全管理程序及施工安全控制计划，制订安全控制保证措施；
13. 协助委托人制定施工安全目标，编制安全、文明施工管理办法；
14. 抽查承包人的安全教育（三级教育）情况，抽验承包人特种工人上岗证，检查承包人的安全保证体系运行情况；
15. 对施工现场进行安全巡视，参加每月定期安全检查，协助委托人建立安全工作台帐，分析安全状况并提出安全预控意见。
16. 参加事故现场调查和安全事故分析会议，协助委托人处理安全事故，起草事故调查分析报告；
17. 每月提交安全、文明检查报告，协助委托人总结每季度的情况是否达到施工安全目标；
18. 每季度提交安全文明检查评比报告。
19. 协助委托人组织质量安全文明施工检查考核：
20. 协助委托人组织施工监理组、施工单位做好质量安全文明施工检查和合同履约考核；
21. 制定巡视和检查制度，制定质量检查评比办法，每季度组织一次质量大检查，奖优罚劣；
22. 根据工程需要组织审核进场工程材料、构配件、机械设备的质量证明资料，对进场实物按照有关工程质量安全管理的规定按比例抽检或见证取样、送样检验工作；
23. 当施工存在重大质量安全隐患，可能造成质量安全事故或已经造成质量安全事故时，立刻下达工程停工令，责令承包人停工整改并跟踪整改；
24. 及时提交有关质量事故的书面报告，划分质量事故责任，整理质量事故处理记录等资料，并负责归档；
25. 编制并提交工程质量安全报告，汇报工程的质量安全情况。
26. 合同管理和文档信息管理：协助委托人项目组做好合同管理工作，负责起草委托人主持的工程管理会议纪要，负责委托人项目与项目合同单位之间的文档信息收发、存档和处理工作。
27. 协助委托人做好环境管理工作：
28. 编制项目环境保护管理计划；
29. 协助委托人办理环境监测的委托工作；
30. 根据委托人委托的专业环境监测单位提交的环境保护监测报告，制定环境保护对策和措施，并跟进有关整改工作的执行情况。

¢ 以上未尽之处，按照中华人民共和国国家标准《建设工程监理规范（GB50319-2013）》第5条、第6.1、第6.2、6.3、6.4条执行。

二、对现场监理班子机构的要求

2.1本工程实行项目总监负责制，项目总监对监理工作全权负责，对委托人负责。监理班子机构设置、人员安排、职责范围等，须符合《监理机构人员最低配置要求》。未经委托人批准不得撤换。

监理机构人员最低配置要求

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目总监 | 1人 | 房屋建筑工程 | 在本单位注册的国家注册监理工程师，12年以上工作经验，至少5年以上从事工程监理经验，担任过至少1个以上2000万以上的房屋建筑工程项目总监的经历。 |
| 专业监理工程师 | 1人 |  | 在本单位注册的注册监理工程师，与本单位有固定合同关系，工程师职称证，5年以上监理工作经验，根据工程进展情况配置、上岗，并须常驻现场。 |
| 资料员 |  | 至少1人 | 人员数量能够满足现场工作需要。 |

2.2为保证在合同期内完成承担的监理任务，要求项目总监应常驻现场。项目总监不应缺席各种工程会议及由委托人或其它主管部门组织的各项工程检查。若未经委托人同意，无故缺席工程会议或须亲自处理的事务的，视为监理人违约，处违约金2000元/人▪次，违约金累计计算。

2.3根据工程实际进展情况，监理班子成员应按“进场时间”按时到位，并满足监理工作需求。监理人员“进场”数量必须满足《广东省建设厅转发建设部关于印发〈房屋建筑工程施工旁站监理管理办法（试行）〉的通知》（粤建管[2002]97号）中附件《工程项目监理最少人数配置参照表》规定。

2.4监理人应在监理服务期内，为项目监理人员和为委托人提供人员购买意外伤害险、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。

2.5监理人派驻的监理人员应符合以下条件：☑三年及以上施工现场管理经验，☑专业大专及以上学历，□工程前期工作经验，□招标或预算工作经验，□其他 。派驻人员应经委托人审核同意方可入驻，委托人发现其无法胜任工作的，有权要求监理人更换。监理人应与派驻人员存在劳动法律关系，包括劳动合同关系、工资保险关系，应为派驻人员核发工资、购买五险一金等；委托人与派驻人员只存在工作协助关系，不存在劳动法律关系，但派驻人员应严格遵守委托人管理规定。派驻人员所有经费包含在监理合同价款内，不再另行支付。

三、监理班子人员的违约责任约定

3.1监理人配备的项目总监、专业监理工程在上岗前应通过委托人组织的面试考核，考核不合格的，监理人应根据委托人要求予以更换，直至委托人满意为止。

3.2 若监理人派驻的项目总监因兼任其它工程项目的项目总监，导致发包人不能及时办理施工许可证的，视为监理人违约，监理人应按每人每次按合同签约酬金的10%支付违约金。其他原因更换项目总监，导致项目总监与合同约定的不一致，除该项目总监突然身故、或非监理人原因犯罪被羁押或判刑的外，均视监理人违约，每发生一次，监理人应按下列标准支付违约金：施工监理暂定总酬金的5%。

3.3委托人有权要求监理人更换项目总监，监理人必须在委托人发出要求更换的书面通知10日内，无条件更换或满足□招标文件要求□投标文件承诺的■委托人要求的项目总监。如监理人拒不更换的，视监理人严重违约，监理人除需按3.2条标准支付违约金外，还应下列标准支付违约金：5000.00元/次，违约金累计计算。

3.4监理人员“进场”数量未满足本补充条款第2.3条规定的，视为监理人违约，委托人除将扣除未到位人员相应的监理酬金，还有权按未到人员200元/人·天的标准收取监理人违约金，未到位每人每天的监理酬金按如下计算：各阶段监理酬金÷应投入的监理人员数量÷本阶段监理期限，其中应投入的监理人员数量按补充条款2.1条确定。

3.5当政府主管部门、委托人等认为项目监理人员配置不能满足施工实际需要时，监理人应按委托人要求增加监理人员数量或调整监理专业以满足需要，由此引起的费用增加已包含在本工程监理合同价中，不另行支付。

3.6根据经批准的监理规划中项目监理机构人员进场计划，如果监理人员不在岗，一般监理人员按500元/天·人、总监理工程师按1200元/天·人、专业监理工程师按800元/天·人支付违约金；如果监理人对承诺的人员数及安排擅自作了变化，则就变动总人数按照不在岗的办法予以处罚（事后征得委托人书面追认同意的情况除外）。如果不在岗的监理人员一天超过两人或不在岗的记录超过10人次，视为重大违约，委托人有权发出整改通知。若委托人第二次以书面形式发出整改通知后7天内未收到监理人书面形式的合理解释，有权提前解除合同。

四、工程管理的要求

4.1监理人应按委托人的工程变更管理办法履行相关职责，处理变更事项，并对实施的变更量进行确认。收到变更提议单后3日内，应从其真实性、必要性、可行性（经济上）方面对变更提议提出意见，资料备齐后报委托人审批。如未按时限处理工程变更事宜，委托人有权对现场监理人员给予警告记过处分，情节严重的，监理人应按拖延天数支付1000元/天的违约金。

且监理人对审核施工单位上报的工程变更造价金额负责，如因监理人原因，造成申报变更造价与委托人委托的造价咨询公司审核造价偏差在±5%以上的，视为监理人违约，在±5%-±10%（含10%）的，处以3000元/次的违约金；审核造价偏差在±10%-±20%（含20%）的，处以10000元/次的违约金，并给予监理人不良行为记录或履约评价不合格；审核造价偏差超过±20%的，视为监理人严重违约，处以50000元/次的违约金，并给予监理人履约评价不合格，造成经济损失的，由监理人赔偿。

4.2监理定期每周和每月分别以周报、月报形式，向委托人书面汇报工程的质量、安全、进度、投资、安全文明施工、信息管理、合同管理情况，农民工、劳务工的工资发放情况、工作协调及存在问题，并附情况总结分析及预测，找出进度偏差，分析原因并提出拟采取的对策及需委托人协调或答复的问题，其中质量、安全、进度、安全文明施工应作为周报及月报的重要内容；如遇特殊情况或重大事项，监理人需随时向委托人报告。如未按规定时限和要求上报（发包人同意延期的除外），发包人给予书面警告，警告后仍不按要求上报的，视为违约，按1000元/天的违约金处罚。

4.3工程竣工阶段，监理人须对施工单位所报的竣工图纸、结算进行严格审核，并负责与承包单位进行结算核对工作，提出书面审核和核对意见。监理人应保证竣工图纸的正确性，应保证竣工结（决）算的准确性。

4.4监理人须按委托人要求时限审核和报送施工单位申报的竣工结算资料和竣工存档资料，其中资料含所有照片、视频等工作痕迹电子资料。

4.5监理人应督促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，同时协助委托人整理相关的资料，并取得档案验收许可文件。

4.6对于委托人和第三方提交的有关工程的指令、通知和各种报表，需要监理人填报、转达、审核或确认的，监理人应在2天内填写、转达、审核和确认。超过约定的期限未填报、转达、审核和确认，由此造成的不良后果的，由监理人承担相应的责任。

4.7监理人员工作时间需根据施工现场实际作业时间随时调整，并不定时进行现场巡视。

4.8监理人应监管工人工资“分账制”管理工作情况，建立日常监理台账。

五、监理人其它的违约责任约定

5.1若委托人检查发现监理人员服务不到位，未按现行《建设工程监理规范》（GB50319-2013）实施过程控制，在书面警告后监理人仍没按要求落实的，监理人应按下列标准支付违约金：2000元/次。违约金累计计算。

5.2若发现监理人对工程变更实施量情况把关不严，未监督承包人按变更图纸和要求实施，或减量变更未监督承包人按减量进行申报的，监理人应按下列标准支付违约金：2000元/单。违约金累计计算。

5.3施工现场若发生重伤1人以上、3人以下的安全或质量事故，每发生一次，监理人应按下列标准支付违约金：施工监理暂定总酬金的3%。但该次安全或质量事故监理人无明确过失以上责任的除外（以相关建设主管部门文件认定结果为准。）

若发生重伤3人及以上的安全或质量事故，每发生一次，监理人应按下列标准支付违约金：施工监理暂定总酬金的5%，同时将拒绝监理人参与委托人招标项目的投标。但该次安全或质量事故监理人无明确过失以上责任的除外（以相关建设主管部门文件认定结果为准。）

若发生造成死亡的安全或质量事故，每死亡1人，监理人应按下列标准支付违约金：施工监理暂定总酬金的5%，同时将拒绝监理人参与委托人招标项目的投标。但该次安全或质量事故监理人无明确过失以上责任的除外（以相关建设主管部门文件认定结果为准。）

5.4监理工程师应加强对施工现场巡视、检查，及时发现质量和安全隐患，督促施工单位整改。对发现的质量和安全隐患，监理工程师须在24小时内向委托人进行书面报告。如委托人或建设行政主管部门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没有书面记录并书面督促施工单位整改的，或未在规定时间内向委托人书面报告的，委托人可给予监理人书面警告，若监理人拒不整改或不按要求整改的，委托人有权按1000元／次对其进行处罚，支付罚金后监理人应仍有义务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直至整改合格为止。

5.5监理人应严把检查验收关并认真作好各项检查、验收记录，若监理人与施工单位串通，弄虚作假、降低工程质量或将不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字的，对监理人处额度为涉案材料设备价款10%的违约金，但不超过本合同签约酬金总价的30%，且委托人有权要求监理人更换监理人员并向建设主管部门报告，并将其不良行为予以公告，直至终止合同，且监理人应当向委托人承担违约责任，免收部分或全部监理酬金，支付违约金并承担赔偿责任，由此产生的其他后果由监理人承担相应法律责任。

5.6监理人因下列原因：

⑴. 在施工过程中，监理工程师发出错误指令；

⑵. 监理工程师越权审批设计变更；

⑶. 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：

5.6.1 因监理人责任造成质量事故，需要返工的，监理人应承担相应违约责任，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。

5.7 监理人应对结算计量的准确性负责，监理人审核的结算价审核误差率不得大于±5%（相对委托人审定结果），否则对监理人处违约金，额度为误差部分工程价款的30%且不超过本合同签约酬金的10%。

5.8在保修服务阶段，因保修服务不到位等原因造成使用单位投诉且监理人需承担相关责任时，对监理人处违约金2000元/次。

六、对监理人就餐的要求

6.1监理人须自行解决现场班子人员就餐问题，监理人不得到施工单位进行搭伙就餐。

七、合同履约评价

7.1委托人按集团公司现行履约评价管理办法对监理人进行履约评价，若监理人季度评价平均分为60分以下（不含），视为监理人违约，委托人有权扣除监理服务费结算金额的5%，且委托人有权拒绝本监理人再参与委托人招标项目的投标。

八、其它

8.1监理酬金额包括了为实施和完成本工程全部监理工作所需的监理成本、税金和利润等全部费用。如果出现监理期限逾期、监理工作受阻或延误而暂停或终止执行监理业务，以及通货膨胀、货币贬值、利率调整、税率变动等任何经济环境的改变和国家、省、市法规允许调整监理酬金计取费率的变化，监理人均不得要求追加监理酬金额。

8.2监理人应向委托人偿付的违约金均由委托人在应付监理酬金进度款中即时扣除，不足部分委托人将进行追偿。

8.3监理人派出的现场监理班子人员应廉洁自律，不索取、收受委托合同约定以外的礼金和其他财物，不与施工单位等有利益关系的单位或个人进行任何不正当的接触，不利用职务之便谋取其他不正当的利益。如发现监理人员有不廉洁的行为，每查实一次，委托人按1000元／人次进行处罚，并向建设行政主管部门通报，最高罚款不超过总监理费的10%。涉嫌违法犯罪将移交司法机关处理。

8.4若因政府或项目调整原因，导致实际实施的监理范围、监理内容与原合同约定发生了较大变化（主要指缩减规模、建设标准等），委托人、监理人遵循实事求是、诚实信用原则，签订相关补充协议，重新约定监理酬金额的结算原则；若因政府决定或项目调整原因终止或解除本合同工程，而本合同尚未实施的，本合同自动终止或解除，合同签订双方均无须承担任何违约责任。本合同已开始实施的，按专用条款第5条酬金的计取与支付结算监理人已完成且经委托人确认的工作量，且委托人不再承担支付任何违约金、赔偿金、补偿金等经济责任。

 8.5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。

8.6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。

8.7根据本项目可能会产生技术方案评审和方案论证（除由施工单位承担外）、外出考察需要等，监理人应组织相关各方进行论证或考察工作，所产生费用包含在合同总价中。

8.8项目总监理工程师必须在本项目竣工验收完成后，且项目所有档案资料（含施工单位资料）在城建档案馆及甲方归档，并取得城建档馆及甲方档案移交书后方能在住建系统内解锁。

九、考核办法

1、监理工作履约评价总则

①、本办法以监理的实际工作为根据，通过量化的方式对监理工作进行全面评价，以提高监理工作整体质量。

②、委托人有权依据其印发的《工程建设项目合同履约评价管理办法》及本合同约定对评价内容进行修订、补充和完善，监理人应无条件接受修订后的评价内容。

2、履约评价组织及方式

①、履约评价组织

履约评价工作由委托人牵头，监理人无条件配合评价，并无条件接受评价结果以及委托人依据《工程建设项目合同履约评价管理办法》对结果进行的应用，监理人承诺不会因此提出任何延期、索赔的要求。

②、履约评价时间

委托人应当在竣工验收后组织履约评价。

3、评分细则

①、委托人依据《工程建设项目合同履约评价管理办法》及本合同约定对监理人进行履约评价。

②、每个类别根据各评分项目规定的评分细则进行打分。

③、每个评分项目的打分不得超过该项目的标准分，每个项目的扣分按评分项目直至扣到零分为止。

4、评价结果

履约评价结果将按照委托人印发的《工程建设项目合同履约评价管理办法》进行运用。

**建设工程承包商（监理）履约评分表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 合同名称 |  | 承 包 商 |  |
| 合同编号 |  | 组织单位 |  |
| 评价类型 |  | 评价时间 | 年 月 日 |

| **序号** | **分项内容** | **满分值** | **评分指标及评分标准** | **扣分** | **得分** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 组织机构和人员（20分） | 3 | （1）管理机构健全（满足得3分，不满足0分）。 |  |  |
| 2 | （2）人员分工明确（1分），责任制度健全（1分）。 |  |  |
| 3 | （3）人员配置满足现场管理的工作需要（满足得3分，不满足0分）。 |  |  |
| 4 | （4）人员配置满足计划统计的工作需要（满足得4分，不满足0分）。 |  |  |
| 4 | （5）人员资质符合合同要求（不合要求的发现1人扣1分，最高扣4分）。 |  |  |
| 4 | （6）出勤人员与业主批准的季度用人计划相符，人员出勤率达100％。（抽查缺1人扣1分，最高扣4分） |  |  |
| 2 | 质量管理（35分） | 2 | （1）监理规划和专业监理细则的制定和执行。 |  |  |
| 2 | （2）审批开工报告、施工组织设计和专项施工方案情况（少审批一项扣1分，最多扣5分）。 |  |  |
| 4 | （3）原材料、半成品、构配件以及安装设备的检查和确认，见证送检及独立抽检. |  |  |
| 2 | （4）复核施工测量。 |  |  |
| 4 | （5）对施工方法、施工工艺的控制。 |  |  |
| 4 | （6）对关键工序、特殊工序的控制。 |  |  |
| 5 | （7）隐蔽工程检查签证的及时性、完整性。 |  |  |
| 4 | （8）审查混凝土设计配合比、实施配合比、现场浇灌的施工控制。 |  |  |
| 4 | （9）验收分项、分部、单位工程质量。 |  |  |
| 2 | （10）对承包商发出的整改通知单等文件的闭合情况。 |  |  |
| 2 | （11）监理日志的记录情况的及时性、完整性。 |  |  |
| 3 | 安全文明施工管理（20分） | 2 | （1）监理部设置专职安全工程师岗位，由符合资质要求的人员担任，人员数量满足安全管理需要。 |  |  |
| 3 | （2）审查承包商的安全保证体系和承包商安全管理人员的资质和人员数量，组织制定各标段工程的安全应急预案。 |  |  |
| 3 | （3）对施工监测、第三方监测体系进行日常管理和检查，按月小结，编入管理月报。 |  |  |
| 4 | （4）对承包商特种作业人员资质检查记录，以及对承包商的三级安全教育的检查记录等。 |  |  |
| 4 | （5）对监理单位、承包商的安全体系运转情况进行日常检查，针对检查出的问题及时发出书面整改意见。 |  |  |
| 4 | （6）每月定期组织安全、文明施工检查，杜绝重大安全事故，及时处理安全隐患，正确分析工程重大危险源并审批重大危险源防范实施性专项方案，并及时向业主提交检查报告。 |  |  |
| 4 | 计划进度和投资管理（10分） | 2 | （1）组织制定年度节点工期计划（1分），及时检查和动态调整（1分）。 |  |  |
| 2 | （2）检查实际进度与计划进度的偏差（1分），分析具体原因、提出解决进度滞后的办法（1分）。 |  |  |
| 2 | （3）定期组织工程进度分析会（1分），积极协调和解决影响工程进度的相关问题，工程进度符合计划工期（1分）。 |  |  |
| 2 | （4）及时正确的审核承包商的计量和支付报表。 |  |  |
| 2 | （5）公正合理地审核承包商提出的工程变更。 |  |  |
| 5 | 接口协调（5分） | 3 | （1）积极协调征地拆迁、交通疏解、绿化迁移和管线迁改的相应业主单位，组织前期工程单位按计划完成。 |  |  |
| 1 | （2）积极处理所监理的本标段和其它标段在接口上所存在的问题。 |  |  |
| 1 | （3）协助业主办理工程保险及赔偿事宜。 |  |  |
| 6 | 技术咨询（4分） | 2 | （1）针对重大施工技术难题，向业主提供专题技术咨询报告。 |  |  |
| 2 | （2）针对工程施工技术问题，安排专家举办专题技术讲座和论证会。 |  |  |
| 7 | 信息管理（4分） | 2 | （1）及时编写工程进展情况，满足随时向上级作工程进展汇报的需要。 |  |  |
| 1 | （2）对业主、设计、其它监理单位、施工单位的信息传递与反馈及时、准确、畅通。 |  |  |
| 1 | （3）文档及资料归档工作系统、完善，查找便捷。 |  |  |
| 8 | 廉洁自律（2分） | 2 | 严格遵守与业主签定的《廉洁诚信协议书》的相关规定 |  |  |
| 合计分数 |  |
| 加分项（1-6分） | 备注清楚加分事由及所加分数 |
| 扣分 | 备注清楚扣分事由及所扣分数 |
| 最终得分 |  |
| 评价小组签字 |  |

**附件1**

**建设工程廉政责任合同**

 委托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

监理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

为加强工程建设中的廉政建设，规范工程项目双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，确保建设项目工程质量达到国家有关规定，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设规定，特订立本廉政合同。

第一条　双方的权利和义务

（一）严格遵守国家关于市场准入、勘测设计、施工监理、招标投标、工程施工、设备安装和市场经营活动等有关法律法规和相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规认定的商业秘密和合同文件另有规定者外），双方人员不得为获取不正当的利益，就工程费用、材料供应、工程量变动、工程验收、工程质量等问题进行私下商谈或达成默契，不得损害国家和集体利益，违反工程建设管理规章制度。

（三）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，监督违法违纪行为。发现对方在业务活动中有违反本合同行为的，有及时提醒对方纠正的权利和义务。情节严重的，有向有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

第二条　委托人的责任

委托人的负责人和从事该工程项目的工作人员，在工程项目的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不得以任何理由向监理人索要或接受现金、有价证券、通讯工具、交通工具、高档办公用品及其它物品。

（二）不得在监理人报销应由委托人单位或个人支付的费用。

（三）不得参加监理人安排的宴请及其他消费活动。

（四）不得要求、暗示和接受监理人为个人装修房屋及为配偶子女的工作安排以及本人或亲属旅游等提供方便。

（五）其配偶、子女不得从事与监理人承包工程有关的设备材料供应、工程分包、劳务等经济活动。

（六）不得以任何理由向监理人推荐分包单位或要求监理人购买项目合同规定以外的材料、设备和服务等。

（七）不得串通监理人人员在工程质量、工程经济技术签证等方面弄需作假，牟取私利。

（八）不得肢解工程、指定工程分包单位。

第三条　监理人的责任

监理人应与委托人保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务活动，严格执行工程建设的有关方针、政策，尤其是有关强制性标准和规范，并遵守以下规定：

（一）不得以任何理由向委托人及其工作人员行贿或赠送现金、有价证券、贵重物品。

（二）不得以任何名义为委托人及其工作人员报销应由对方支付的费用。

（三）不得以任何理由宴请委托人工作人员或安排其他消费活动。

（四）不为委托人单位和工作人员购置或提供通讯工具、交通工具、高档办公用品和装修住房等。

（五）不得串通委托人人员在工程质量、工程隐蔽、工程经济技术签证等方面弄需作假，牟取私利。

（六）不得串通承包人将承包工程转包，挂靠承包。

（七）不得违反工程造价管理规定，编制工程预算、决算。

第四条　违约责任

（一）委托人工作人员有违反本合同第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关规定予以处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给监理人单位造成经济损失的，应予赔偿。

（二）监理人工作人员有违反本合同第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关规定予以处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给委托人单位造成经济损失的，应予赔偿。

第五条　双方约定：在自觉履行合同的同时，由委托人监督单位负责对本合同履行情况进行监督检查。

委托人单位（盖章）： 　 监理人单位（盖章）：

法定代表人：　　　　　　　　　 法定代表人：

或授权授权代理人： 或授权代理人：

监督电话：0755-89890158 监督电话：

年　　月　　日　　　　　 　 年　　月　　日

**附件2**

**安全生产责任书**

为在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_建设过程中创造安全、高效的施工环境，切实搞好本项目的安全管理工作，本项目业主深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司（以下简称“委托人”）与监理人\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ （以下简称“监理人”）特此签订安全生产合同：

一、委托人职责

1．严格遵守国家有关安全生产的法律法规，认真执行工程施工承包合同中的有关安全要求，督促、检查监理人做好安全生产工作。

2．重要的安全设施必须坚持与主体工程“三同时”原则中“同时设计，审批，同时验收，投入使用”两大原则。

3．传达中央及地方有关安全生产的精神，听取监理人安全生产工作汇报，参与各施工单位安全生产评比。

二、监理人职责

施工安全及文明施工监理的主要内容

1.监理人应贯彻执行国家安全生产法律、法规、规章和标准，按照深圳市监理管理条例和业主安全管理的有关规定，把施工安全及文明施工监督纳入监理范围，与工程质量、工期和投资控制同步实施。监理规划和监理实施细则中应专门列入施工安全级文明施工监理的内容，制定安全监理方案，建立、健全和完善安全管理制度；

2.监理人将对承包商的文明施工、安全检查工作及事故预防工作作为监理的日常工作，掌握标段安全生产状况，对重要的薄弱环节、重大危险点、危险源，进行安全监理旁站；

3.监理人必须按照有关的施工安全法规、规范及标准的要求对承包商的施工组织设计的安全技术措施进行审查；

4.监理人员应对施工过程进行有目的巡查，督促承包商建立与完善安全生产、文明施工管理制度及安全技术操作规程，落实安全技术措施；

5.监理人应针对施工中的不安全因素与安全工作中的薄弱环节进行研究，书面提出要求并督促承包商改进；

6.监理人应对涉及施工安全的支撑体系、大型垂直运输设备等重要临时设施的施工方案进行审查，确保其符合有关法规、规范及标准的要求，不符合要求的，应向承包商提出改进意见并督促落实；

7.监理人应审查特殊机械和特殊工种的操作人员的资格证、上岗证及年检合格证；

8.监理人应组织定期和不定期的安全检查，配合深圳市施工安全监督站对标段的监督检查，对检查发现的隐患应立即发出监理通知，按监理通知和深圳市施工安全监督站发出的整改通知书的要求，督促、跟踪承包商“定人、定时、定措施”落实整改。对未按要求整改的承包商，即再发出第二次监理通知。对两次发出整改通知而拒不整改的承包商，监理以书面形式向业主安全管理职能部门报告，并配合业主采取必要的措施，落实整改；

9.合同执行期间，监理单位必须接受业主安全管理职能部门的监督，按统一的表格形式（如以标段为单位），逐月向业主安全管理等职能部门递交书面安全监理工作报告，如实反映标段本月的安全生产状况和下月安全监理的工作重点；

10.一旦发生安全事故，监理单位必须作出快速反映，在一小时以内向业主安全管理职能部门报告，并督促承包商进行事故的及时上报和配合调查、处理与统计工作。

11.协助业主做好以下施工安全管理工作：

1)协助业主编制施工安全管理程序及施工安全控制计划，制订安全控制保证措施；

2)协助业主制定施工安全目标，编制安全、文明施工管理办法；

3)抽查承包商的安全教育（三级教育）情况，抽验承包商特种工人上岗证，检查承包商的安全保证体系运行情况；

4)对施工现场进行安全巡视，参加每月定期安全检查，协助业主建立安全工作台帐，分析安全状况并提出安全预控意见。

5)参加事故现场调查和安全事故分析会议，协助业主处理安全事故，起草事故调查分析报告；

6)每月提交安全、文明检查报告，协助业主总结每季度的情况是否达到施工安全目标；

7)每季度提交安全文明检查评比报告。

12.协助业主组织质量安全文明施工检查考核：

1)协助业主组织施工监理组、施工单位做好质量安全文明施工检查和合同履约考核；

2)制定巡视和检查制度，制定质量检查评比办法，每季度组织一次质量大检查，奖优罚劣；

3) 根据工程需要组织审核进场工程材料（混凝土、防水材料、石材、钢材等）、构配件、机械设备的质量证明资料，对进场实物按照有关工程质量安全管理的规定按比例抽检或见证取样、送样检验工作；

4)当施工存在重大质量安全隐患，可能造成质量安全事故或已经造成质量安全事故时，立刻下达工程停工令，责令承包商停工整改并跟踪整改；

5)及时提交有关质量事故的书面报告，划分质量事故责任，整理质量事故处理记录等资料，并负责归档；

6)编制并提交工程质量安全报告，汇报工程的质量安全情况。

三、违约责任

如因委托人或监理人违约造成安全事故，将依法追究责任。

委托人单位（盖章）：　 监理人单位（盖章）：

法定代表人：　　　　　　　　　 法定代表人：

授权代理人： 授权代理人：

 年　　 月　　日　　　　　 　 年　　月　　日

**附件3**

**龙岗区进一步规范政商交往行为告知书**

为深入构建“亲”“清”新型政商关系，努力打造尊商、亲商、助商、安商良好营商环境，龙岗区委区政府制定了《龙岗区公职人员政商交往“十个不准”》，严明公职人员在政商交往中的纪律要求。 请参与龙岗建设的广大企业及其从业人员，严格监督我区公职人员落实“十个不准”，并在与我区公职人员交往中切实做到“十个不得”。

1. 不得向公职人员赠送礼品、礼金、消费卡等财物。
2. 不得违规向公职人员提供宴请、旅游、娱乐等安排。
3. 不得通过打麻将等形式向公职人员输送利益。
4. 不得为公职人员报销应由其个人支付的费用。
5. 不得违规向公职人员及其亲友借贷款。

六、不得违规将车辆、住房等借给公职人员使用。

七、不得在招投标中与公职人员搞暗箱操作、围标串标。

八、不得为利益相关人和公职人员牵线搭桥或者代为传递信息、传递财物。

九、不得让公职人员在企业违规兼职取酬。

十、不得为公职人员亲友违规承揽业务提供便利。

上述“十个不得”，请您严格遵守。同时，在政商交往中， 如有发现我区公职人员存在违反“十个不准”的问题，请及时通过网络举报平台或者 12388 举报电话等方式，向纪检监察机关反映举报，我们将一律严格保密、一律优先处置、一律严肃查处。

本人已知晓上述告知内容，并愿意遵照执行（签名）：

2024年 月 日

**附件4：**

# **项目服务团队成员名单**

**第四章 投标文件格式**

**龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目**

**监理服务**

**投标文件**

投 标 人： （全称）（盖章）

法定代表人或授权代理人： （签字）

日 期：　　　　年 月 日

**投标承诺函**

致招标人: 深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司

为了确保本工程相关工作顺利进行，我方将严格执行建设工程招标投标管理的法律法规，并完全接受龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目监理服务的招标文件所有内容，为此作出如下承诺：

1、根据企业自身情况，理性报价，不会以低于成本的报价竞标，报价金额 元。按招标文件要求承包本项目监理服务工作 。否则，我方愿意承担任何风险。（投标人填写）

2、我方同意所递交的投标文件在投标须知规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，给贵方造成的损失，贵方有权要求我方进行赔偿。

3、我方完全理解和接受招标文件的规定，并承诺一旦我方的投标出现该条列举的严重违规或涉嫌串通投标的情形而被评标委员会废标的，将自觉接受贵方暂停或者取消今后我方参加贵方其他任何项目投标资格的处理。

4、一旦我方中标，将保证在收到委托函后 30 日内，与贵方按招标文件、委托函中的内容签订合同文件，否则，视为我方自愿放弃中标资格。

5、除非另外达成协议并生效，贵方的委托函和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

6、按规定完成本项目工程监理服务工作，质量达到合格标准的要求，质量目标为合格。

7、如果违反本承诺书中任何条款，我方愿意接受：

（1）视作我方单方面违约，并按照合同规定向贵方支付违约金或解除合同；

（2）履约评价评定为合格及以下；

（3）招标人今后可拒绝我方参与投标；

（4）建设行政主管部门或相关主管部门的不良行为记录、行政处罚。

投标人（单位公章）：

单位地址：

电话： 传真：

 年 月 日

**附：报价表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **名称** | **含税价（万元）** | **备注** |
| 龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目监理服务 |  |  |