2025年启东市汇龙镇克明村便民服务中心改装工程

施工监理

招标文件

招标人：启东市汇龙镇克明村股份经济合作社

日 期：2025年 7 月 8 日

**第一章** **招标公告**

**2025年启东市汇龙镇克明村便民服务中心改装工程施工监理**

**1. 招标条件**

**2025年启东市汇龙镇克明村便民服务中心改装工程**（项目名称）已经由江苏省·启东市·汇龙镇备案。招标人为**启东市汇龙镇克明村股份经济合作社**,工程所需资金来源为**村级资金**。项目出资比例为100%。项目已具备招标条件，现对该项目进行预选招标，随机抽取承包人。

**2. 项目概况与招标范围**

2.1项目概况

2.1.1建设地点：启东市汇龙镇克明村便民服务中心。

2.1.2工程规模：施工中标价332545.03元，监理费3990元。

2.1.3工期要求：60日历天。

2.2监理范围：施工图所示的2025年启东市汇龙镇克明村便民服务中心改装工程的施工阶段、竣工验收和保修阶段全过程监理，具体工作内容以招标人监理委托合同为准。

**3. 投标人资格要求**

3.1投标人须具有国务院建设行政主管部门核发的房屋建筑工程监理丙级及以上资质或工程监理综合资质；

3.2投标人拟派总监理工程师须具备建设部核发的房屋建筑工程专业国家注册监理工程师执业资格，人员数量1名；

3.3本次招标 不接受 联合体投标。

1. **保证金要求**

**本项目不设投标保证金。**

**5.** **招标文件的获取**

5.1获取时间：公告发布之日起至2025年 07 月 15 日 09 时 00 分；

5.2招标文件获取方式：启东市人民政府网。

**6. 开标时间**

本项目于2025年 07 月 15 日 09 时 00分开标，届时招标人将通过随机抽取的方式，从建立的**【启东市汇龙镇人民政府2025年度限额以下政府投资项目监理单位承包商储备库项目（一标包—房屋建筑工程监理）】中**，抽签决定中标人。

1. **特别提醒：**

招标公告系招标文件的组成部分，与招标文件具有同等法律效力。

1. **联系方式**

|  |  |
| --- | --- |
| 招标人：启东市汇龙镇克明村股份经济合作社 | 招标代理：南通兴邦工程项目管理有限公司 |
| 地 址：启东市汇龙镇克明村 | 地 址：启东市牡丹江西路2088号5楼 |
| 联系人：潘胜凯 | 联系人：黄丽丽 |
| 电 话：18012861286 | 电 话：0513-83901130 |

**第二章 投标人须知**

**投标人须知前附表**

| **条款号** | **条 款 名 称** | **编 列 内 容** |
| --- | --- | --- |
| 1.1.2 | 招标人 | 名称：启东市汇龙镇克明村股份经济合作社  地址：启东市汇龙镇克明村  联系人：潘胜凯  电话：18012861286 |
| 1.1.3 | 招标代理机构 | 名称：南通兴邦工程项目管理有限公司  地址：启东市牡丹江西路2088号5楼  联系人：黄丽丽  电话：0513-83901130 |
| 1.1.4 | 招标项目及标段名称 | 2025年启东市汇龙镇克明村便民服务中心改装工程施工监理 |
| 1.15 | 建设地点 | 启东市汇龙镇克明村便民服务中心 |
| 1.2.1 | 资金来源 | 村级资金 |
| 1.2.2 | 出资比例 | 100% |
| 1.2.3 | 资金落实情况 | 已落实 |
| 1.2.4 | 工程款支付方式 | 见合同条款 |
| 1.3.1 | 招标范围 | 施工图所示的2025年启东市汇龙镇克明村便民服务中心改装工程的施工阶段、竣工验收和保修阶段全过程监理，具体工作内容以招标人监理委托合同为准。 |
| 1.3.2 | 要求工期 | 60日历天 |
| 1.3.3 | 质量要求 | 合格工程 |
| 1.4.1 | 投标人资格要求 | 见招标公告 |
| 1.4.2 | 是否接受联合体投标 | 见招标公告 |
| 1.9.1 | 踏勘现场 | 投标人自行踏勘 |
| 1.10 | 分 包 | 不允许  □允许，分包内容要求：  分包金额要求：  接受分包的第三人资质要求： |
| 1.11 | 偏 离 | 不允许 |
| 2.1.1 | 构成招标文件的其他材料 | 工程量清单及招标答疑、澄清、通知、说明等 |
| 2.2.1 | 投标人要求澄清招标文件的截止时间 | 2025 年 07月 10 日17时00分之前 |
| 2.2.2 | 招标文件澄清发布时间 | 2025年 07 月 11 日17时00分之前 |
| 2.4 | 发包价 | 3990元 |
| 3.1.1 | 构成投标文件的材料 | **/** |
| 3.3.1 | 投标有效期 | 投标截止日后90日历天（从投标截止之日算起） |
| 3.2.3 | 合同价格形式 | 单价合同  总价合同 |
| 3.4.1 | 投标保证金提交 | **/** |
| 3.4.3 | 投标保证金退还 | **/** |
| 3.5 | 是否允许递交备选投标方案 | 不允许 |
| 3.6.5 | 施工组织设计暗标编制要求 | 不采用  □采用：施工组织设计内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等。 |
| 3.6.6 | 其他编制要求 | / |
| 4.2.1 | 投标截止时间 | / |
| 4.2.3 | 投标文件递交地点及截止时间 | / |
| 5.1.1 | 开标时间和地点 | 开标时间：2025年 07 月 15 日09 时00分  开标地点：启东市汇龙镇便民服务中心二楼开标室。 |
| 5.1.2 | 参加开标会的投标人代表 | 入库单位的法定代表人（或其授权委托人）携带有效身份证明出席，若未前来出席开标会，则视为默认开标结果。 |
| 5.2.1 | 开标程序 | (1）宣布开标纪律；  (2）分配入库单位的球号；  (3）抽取中标候选人；  (4）开标结束。 |
| 6.1.1 | 评标委员会的组建 | / |
| 6.3 | 评标方法 | □综合评估法  □合理低价法  **确定发包价随机抽取** |
| 7.3.1 | 履约保证金 | **履约保证金金额：****中标价的10%，签订施工合同前交至招标人指定账户，否则招标人可以取消其中标资格。**  提交形式：数字人民币或银行汇票或银行转账或保函。若为保函的，其期限应与实际工期一致，本项目工期延长的，继续提供履约担保所增加的费用由承包人承担；如发生保函无效或到期未提前续保等不能赔付情形的，招标人有权要求承包人重新提供有效保函或在应付工程款中直接扣除保函金额并转为履约保证金。  履约保证金在工程竣工验收合格后一个月内一次性退还。（以现金形式提交履约保证金的，同时退还保证金本金和银行同期存款利息）。 |
| 8.5.1 | 异议提出的时间 | (1)招标文件有异议的，应在开标截止时间3日前提出；  (2)对开标有异议的，应当在开标现场提出。  (3)对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。 |

# 投标人须知

## 1 总则

### 1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本标段施工进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见“投标人须知前附表”。

1.1.3 本标段招标代理机构：见“投标人须知前附表”。

1.1.4 本招标项目及标段名称：见“投标人须知前附表”。

1.1.5 本标段建设地点：见“投标人须知前附表”。

### 1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见“投标人须知前附表”。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见“投标人须知前附表”。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见“投标人须知前附表”。

1.2.4 本招标项目的工程款支付方式：见“投标人须知前附表”。

### 1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见“投标人须知前附表”。

1.3.2 本标段的要求工期：见“投标人须知前附表”。

1.3.3 本标段的质量要求：见“投标人须知前附表”。

### 1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本项目监理的资格要求，见招标公告。

1.4.2 投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）为本招标项目的监理人、代建人、项目管理人，以及为本招标项目提供招标代理、设计服务的；

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

（4）与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

（5）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；

（6）处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；

（7）因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；

（8）投标人近3年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过5年的。

### 1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

### 1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

### 1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文，必要时专用术语应附有中文注释。

### 1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

### 1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人根据需要自行踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

**1.9.4现场条件：现貌**

### 1.10偏离

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

### 1.11知识产权

构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。招标人全部或者部分使用未中标人投标文件中的技术成果或技术方案时，需征得其书面同意，并不得擅自复印或提供给第三人。

## 2 招标文件

### 2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

（1）招标公告；

（2）投标人须知；

（3）评标办法；

（4）合同条款及格式；

（5）“投标人须知前附表”规定的其他材料。

2.1.2 根据本章第2.2款和第2.3款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。招标文件的澄清、修改内容前后相互矛盾时，以发布时间在后的文件为准。

### 2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容，投标人如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间，通过“启东市人民政府网”提交，要求招标人对招标文件予以澄清。

投标人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定时间前通过“启东市人民政府网”发给所有投标人，但招标人不指明澄清问题的来源，招标人不再另行通知。

2.2.3澄清文件按本章第2.2.2款规定发出之时起，视为投标人已收到该澄清文件。投标人未及时通过“启东市人民政府网”查阅招标文件的澄清，或未按照澄清后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

### 2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标文件发布后，招标人确需对招标文件进行修改的，招标人将通过“启东市人民政府网”发给所有投标人。

2.3.2修改文件按本章第2.3.1款规定发出之时起，视为投标人已收到该修改文件。投标人未及时通过“启东市人民政府网”查阅招标文件的修改，由此造成的后果由投标人自行承担。

**3 投标文件**

**3.1 投标文件的组成****/**

### 3.2 投标/

### 3.3 投标有效期

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人将通知所有投标人延长投标有效期。

### 3.4 投标保证金:/

### 3.6 投标文件的编制:/

### 4 投标:/

## 5 开标

### 5.1 开标时间、地点和投标人参会代表

5.1.1招标人在投标人须知前附表规定的时间和地点开标；

### 5.2 开标程序

5.2.1开标程序见投标人须知前附表。

## 6 评标:/

### 6.4 评标结果公示

6.4.1招标人在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布评标结果公示，公示期不少于1个工作日。

6.4.2 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在公示期间提出。招标人自收到异议之日起3日内作出答复。对招标人答复不满意或招标人拒不答复的，投标人可按照本章第8.4条的规定程序向有关行政监督部门投诉。

## 7 合同授予

### 7.1 定标方式

招标人将通过随机的方式，从建立的【启东市汇龙镇人民政府2025年度限额以下政府投资项目监理承包商储备库项目（一标包—房屋建筑工程监理）】中，招标人依次随机抽取第一、第二、第三中标候选人。本工程第一中标候选人原则上为中标人。当第一中标候选人放弃中标、因不可抗力等原因不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，对中标结果造成实质性影响，且不能采取补救措施予以纠正的，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，也可依法重新招标。

### 7.2 中标通知及中标结果公告

评标结果公示期满无异议或投诉的，招标人向中标人发出中标通知书。

**7.3 履约保证金**

**7.3.1 在签订合同前，中标人应按“投标人须知前附表”规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约保证金。履约担保格式详见附件。**

7.3.2 中标人不能按本章第7.3.1项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，给招标人造成损失的，中标人还应当予以赔偿。

### 7.4 签订合同

7.4.1 招标人和中标人应当在投标有效期内以及中标通知书发出之日起15天内，根据招标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，中标人还应当对给招标人造成的损失予以赔偿。

7.4.2本工程第一中标候选人原则上为中标人。当第一中标候选人放弃中标、因不可抗力等原因不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，对中标结果造成实质性影响，且不能采取补救措施予以纠正的，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，也可依法重新招标。

## 8 纪律和监督

### 8.1 对招标人的纪律要求

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

### 8.2 对投标人的纪律要求

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

### 8.3对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

### 8.4 异议与投诉

8.4.1异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应在投标人须知前附表规定的时间前提出。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

投标人对开标有异议的，应当在开标时提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。

投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、法规和规章规定的,可以依法向招标人提出异议，也可以在知道或者应当知道之日起10日内，向有关行政监督部门投诉，但就《中华人民共和国招标投标法实施条例》第二十二条、第四十四条、第五十四条规定事项进行投诉的，应当依法先向招标人提出异议。

8.4.2投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，可以在知道或者应当知道之日起十日内向招投标监督管理部门提出书面投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。就第8.4.1项规定事项提出投诉的，应先向招标人提出异议。

投标人提出的异议或投诉须符合苏建规字[2016]4号文的相关规定，并以书面形式提交，提交时另须提交法人授权委托书、被授权人的身份证及复印件、联系方式、企业所在地社保机构出具的由企业为被授权人交纳的养老保险证明材料原件（近三个月），如法定代表人提交的，则另须提交法定代表人身份证明书、身份证及复印件、联系方式、企业所在地社保机构出具的由企业为法定代表人交纳的养老保险证明材料原件（近三个月），否则 ，不予受理。

### 9 解释权

构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告（投标邀请书）、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。

**第三章 评标办法（确定发包价随机抽取中标人）**

招标人将通过随机的方式，从建立的【启东市汇龙镇人民政府2025年度限额以下政府投资项目监理单位承包商储备库项目（一标包—房屋建筑工程监理】中，抽签决定中标人。

1. 在开标当日由招标人通过摇奖机随机抽取，并做好现场记录，并由相关部门进行全程监督，抽签应当全过程录音录像。
2. 从建立的【启东市汇龙镇人民政府2025年度限额以下政府投资项目监理承包商储备库项目（一标包—房屋建筑工程监理）】中，招标人依次随机抽取第一、第二、第三中标候选人。

（三）抽签结束后，由招标人、监督部门代表签字确认。

（四）其他

本工程第一中标候选人原则上为中标人。当第一中标候选人放弃中标、因不可抗力等原因不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，对中标结果造成实质性影响，且不能采取补救措施予以纠正的，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，也可依法重新招标。

**第四章 合同条款及格式**

**第一部分 建设工程委托监理合同**

委托人启东市汇龙镇克明村股份经济合作社与监理人 经双方协商一致，签订本合同。

一、委托人委托监理人监理的工程（以下筒称“本工程”）概况如下：

工程名称：2025年启东市汇龙镇克明村便民服务中心改装工程施工监理

工程地点：启东市汇龙镇克明村便民服务中心

工程内容：施工图所示的2025年启东市汇龙镇克明村便民服务中心改装工程的施工阶段、竣工验收和保修阶段全过程监理，具体工作内容以招标人监理委托合同为准。

二、本合同中的有关词语含义与本合同第二部分《标准条件》中赋予它们的定义相同。

三、下列文件均为本合同的组成部分：

①监理投标书或中标通知书；

②本合同标准条件；

③本合同专用条件；

④在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件。

四、监理人向委托人承诺，按照本合同的规定，承担本合同专用条件中议定范围内的监理业务。

五、委托人向监理人承诺按照本合同注明的期限方式、币种，向监理人支付报酬。

本合同自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日开始实施，至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_日完成。

本合同一式 份，具有同等法律效力，双方各执 份。

委托人：（签章） 监理人：（签章）

法定代表人：（签章） 法定代表人：（签章）

开户银行： 开户银行：

账号： 账号：

电话： 电话：

本合同签订于：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**第二部分 标准条件**

**词语定义、适用范围和法规**

**第一条** 下列名词和用语，除上下文另有规定外，有如下含义：

（1）“工程”是指委托人委托实施监理的工程。

（2）“委托人”是指承担直接投资责任和委托监理业务的一方以及其合法继承人。

（3）“监理人”是指承担监理业务和监理责任的一方，以及其合法继承人。

（4）“监理机构”是指监理人派驻本工程现场实施监理业务的组织。

（5）“总监理工程师”是指经委托人同意，监理人派到监理机构全面履行本合同的全权负责人。

（6）“承包人”是指除监理人以外，委托人就工程建设有关事宜签订合同的当事人。

（7）“工程监理的正常工作”是指双方在专用条件中约定，委托人委托的监理工作范围和内容。

（8）“工程监理的附加工作”是指：①委托人委托监理范围以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人或承包人原因，使监理工作受到阻碍或延误，因增加工作量或持续时间而增加的工作。

（9）“工程监理的额外工作”是指正常工作和附加工作以外，规定监理人必须完成的工作，或非监理人自己的原因而暂停或终止监理业务，其善后工作及恢复监理业务的工作。

（10）“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

（11）“月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月相应日期的前一天的时间段。

**第二条** 建设工程委托监理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及专用条件中议定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

**第三条** 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种以上（含两种）语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

**监理人义务**

**第四条** 监理人按合同约定派出监理工作需要的监理机构及监理人员，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、监理规划，完成监理合同专用条件中约定的监理工程范围内的监理业务。在履行合同义务期间，应按合同约定定期向委托人报告监理工作。

**第五条** 监理人在履行本合同的义务期间，应认真、勤奋地工作，为委托人提供与其水平相适应的咨询意见，公正维护各方面的合法权益。

**第六条** 监理人使用委托人提供的设施和物品属委托人的财产。在监理工作完成或中止时，应将其设施和剩余的物品按合同约定的时间和方式移交给委托人。

**第七条** 在合同期内或合同终止后，未征得有关方同意，不得泄露与本工程、本合同业务有关的保密资料。

**委托人义务**

**第八条** 无

**第九条** 委托人应当负责工程建设的所有外部关系的协调，为监理工作提供外部条件。根据需要，如将部分或全部协调工作委托监理人承担，则应在专用条件中明确委托的工作和相应的报酬。

**第十条** 委托人应当在双方约定的时间内免费向监理人提供与工程有关的为监理工作所需要的工程资料。

**第十一条** 委托人应当在专用条款约定的时间内就监理人书面提交并要求作出决定的一切事宜作出书面决定。

**第十二条** 委托人应当授权一名熟悉工程情况、能在规定时间内作出决定的常驻代表（在专用条款中约定），负责与监理人联系。更换常驻代表，要提前通知监理人。

**第十三条** 委托人应当将授予监理人的监理权利，以及监理人主要成员的职能分工、监理权限及时书面通知已选定的承包合同的承包人，并在与第三人签订的合同中予以明确。

**第十四条** 委托人应在不影响监理人开展监理工作的时间内提供如下资料：

（1）与本工程合作的原材料、构配件、机械设备等生产厂家名录。

（2）提供与本工程有关的协作单位、配合单位的名录。

**第十五条** 办公用房、通讯设施、监理人员工地住房由监理单位自行解决。

**第十六条** 根据情况需要，如果双方约定，由委托人免费向监理人提供其他人员，应在监理合同专用条件中予以明确。

**监理人权利**

**第十七条** 监理人在委托人委托的工程范围内，享有以下权利：

（1）选择工程总承包人的建议权。

（2）选择工程分包人的认可权。

（3）对工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和使用功能要求，向委托人的建议权。

（4）对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出建议；如果拟提出的建议可能会提高工程造价，或延长工期，应当事先征得委托人的同意。当发现工程设计不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，监理人应当书面报告委托人并要求设计人更正。

（5）审批工程施工组织设计和技术方案，按照保质量、保工期和降低成本的原则，向承包人提出建议，并向委托人提出书面报告。

（6）主持工程建设有关协作单位的组织协调，重要协调事项应当事先向委托人报告。

（7）征得委托人同意，监理人有权发布开工令、停工令、复工令，但应当事先向委托人报告。如在紧急情况下未能事先报告时，则应在 24 小时内向委托人作出书面报告。

（8）工程上使用的材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知承包人停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全施工作业，有权通知承包人停工整改、返工。承包人得到监理机构复工令后才能复工。

（9）工程施工进度的检查、监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的签认权。

（10）在工程施工合同约定的工程价格范围内，工程款支付的审核和签认权，以及工程结算的复核确认权与否决权。未经总监理工程师签字确认，委托人不支付工程款。

**第十八条** 监理人在委托人授权下，可对任何承包人合同规定的义务提出变更。如果由此严重影响了工程费用或质量、或进度，则这种变更须经委托人事先批准。在紧急情况下未能事先报委托人批准时，监理人所做的变更也应尽快通知委托人。在监理过程中如发现工程承包人人员工作不力，监理机构可要求承包人调换有关人员。

**第十九条** 在委托的工程范围内，委托人或承包人对对方的任何意见和要求（包括索赔要求），均必须首先向监理机构提出，由监理机构研究处置意见，再同双方协商确定。当委托人和承包人发生争议时，监理机构应根据自己的职能，以独立的身份判断，公正地进行调解。当双方的争议由政府建设行政主管部门调解或仲裁机关仲裁时，应当提供作证的事实材料。

**委托人权利**

**第二十条** 委托人有选定工程总承包人，以及与其订立合同的权利。

**第二十一条** 委托人有对工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和设计使用功能要求的认定权，以及对工程设计变更的审批权。

**第二十二条** 监理人调换总监理工程师须事先经委托人同意。

**第二十三条** 委托人有权要求监理人提交监理工作月报及监理业务范围内的专项报告。

**第二十四条** 当委托人发现监理人员不按监理合同履行监理职责，或与承包人串通给委托人或工程造成损失的，委托人有权要求监理人更换监理人员，直到终止合同并要求监理人承担相应的赔偿责任或连带赔偿责任。

**监理人责任**

**第二十五条** 监理人的责任期即委托监理合同有效期。在监理过程中，如果因工程建设进度的推迟或延误而超过书面约定的日期，双方应进一步约定相应延长的合同期。

**第二十六条** 监理人在责任期内，应当履行约定的义务，如果因监理人过失而造成了委托人的经济损失，应当向委托人赔偿。累计赔偿总额（除本合同第二十四条规定以外）不应超过监理报酬总额（除去税金）。

**第二十七条** 监理人对承包人违反合同规定的质量要求和完工（交图、交货）时限，不承担责任。因不可抗力导致委托监理合同不能全部或部分履行，监理人不承担责任。但对违反第五条规定引起的与之有关的事宜，向委托人承担赔偿责任。

**第二十八条** 监理人向委托人提出赔偿要求不能成立时，监理人应当补偿由于该索赔所导致委托人的各种费用支出。

**委托人责任**

**第二十九条** 委托人应当履行委托监理合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给监理人造成的经济损失。监理人处理委托业务时，因非监理人原因的事由受到损失的，可以向委托人要求补偿损失。

**第三十条** 委托人如果向监理人提出赔偿的要求不能成立，则应当补偿由该索赔所引起的监理人的各种费用支出。合同生效、变更与终止

**第三十一条** 由于委托人或承包人的原因使监理工作受到阻碍或延误，以致发生了附加工作或延长了持续时间，则监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。完成监理业务的时间相应延长，并得到附加工作的报酬。

**第三十二条** 在委托监理合同签订后，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，应当增加不超过 42 日的时间用于恢复执行监理业务，并按双方约定的数量支付监理报酬。

**第三十三条** 监理人向委托人办理完竣工验收或工程移交手续，承包人和委托人已签订工程保修责任书，监理人收到监理报酬尾款，本合同即终止。保修期间的责任，双方在专用条款中约定。

**第三十四条** 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在 42 日前通知对方，因解除合同使一方遭受损失的，除依法可以免除责任的外，应由责任方负责赔偿。

变更或解除合同的通知或协议必须采取书面形式，协议未达成之前，原合同仍然有效。

**第三十五条** 监理人在应当获得监理报酬之日起 30 日内仍未收到支付单据，而委托人又未对监理人提出任何书面解释时，或根据第三十一条及第三十二条已暂停执行监理业务时限超过六个月的，监理人可向委托人发出终止合同的通知，发出通知后 14 日内仍未得到委托人答复，可进一步发出终止合同的通知，如果第二份通知发出后 42 日内仍未得到委托人答复，可终止合同或自行暂停或继续暂停执行全部或部分监理业务。委托人承担违约责任。

**第三十六条** 监理人由于非自己的原因而暂停或终止执行监理业务，其善后工作以及恢复执行监理业务的工作，应当视为额外工作，有权得到额外的报酬。

**第三十七条** 当委托人认为监理人无正当理由而又未履行监理义务时，可向监理人发出指明其未履行义务的通知。若委托人发出通知后 21 日内没有收到答复，可在第一个通知发出后 35 日内发出终止委托监理合同的通知，合同即行终止。监理人承担违约责任。

**第三十八条** 合同协议的终止并不影响各方应有的权利和应当承担的责任。

**监理报酬**

**第三十九条** 正常的监理工作、附加工作和额外工作的报酬，按照监理合同专用条件中约定的方法计算，并按约定的时间和数额支付。

第四十条 如果委托人在规定的支付期限内未支付监理报酬，自规定之日起，还应向监理人支付滞纳金。滞纳金从规定支付期限最后一日起计算。

**第四十一条** 支付监理报酬所采取的货币币种、汇率由合同专用条件约定。

**第四十二条** 如果委托人对监理人提交的支付通知中报酬或部分报酬项目提出异议，应当在收到支付通知书 24 小时内向监理人发出表示异议的通知，但委托人不得拖延其他无异议报酬项目的支付。

**其他**

**第四十三条** 委托的建设工程监理所必要的监理人员出外考察、材料设备复试，其费用支出经委托人同意的，在预算范围内向委托人实报实销。

**第四十四条** 在监理业务范围内，如需聘用专家咨询或协助，由监理人聘用的，其费用由监理人承担；由委托人聘用的，其费用由委托人承担。

**第四十五条** 监理人在监理工作过程中提出的合理化建议，使委托人得到了经济效益，委托人应按专用条件中的约定给予经济奖励。

**第四十六条** 监理人驻地监理机构及其职员不得接受监理工程项目施工承包人的任何报酬或者经济利益。监理人不得参与可能与合同规定的与委托人的利益相冲突的任何活动。

**第四十七条** 监理人在监理过程中，不得泄露委托人申明的秘密，监理人亦不得泄露设计人、承包人等提供并申明的秘密。

**第四十八条** 监理人对于由其编制的所有文件拥有版权，委托人仅有权为本工程使用或复制此类文件。

**争议的解决**

**第四十九条** 因违反或终止合同而引起的对对方损失和损害的赔偿，双方应当协商解决，如未能达成一致，可提交主管部门协调，如仍未能达成一致时，根据双方约定提交仲裁机关仲裁，或向人民法院起诉。

**第三部分 专用条件**

**第二条** 本合同适用的法律及监理依据：《建筑法》、《民法典》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程监理规范》、《建设工程文件归档整理规范》，设计文件中明确的有关技术标准、规定，其它应执行的市政工程施工、检测、验收的相关规范，本工程施工图及工程量清单，本工程施工合同及本项目监理招标文件。

**第四条** 监理范围和监理工作内容：

1、监理机构及人员名单（本表可以根据需要扩充）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **岗 位** | **人数要求** | **持证上岗要求** |
| 总监理工程师 | 1名 | 具有建设部核发的房屋建筑工程专业国家注册监理工程师执业资格（以证书上注册专业为准），人员数量为一名。 |

2、监理范围：施工图所示范围内所有建设项目的施工准备阶段、施工阶段、交工验收与缺陷责任期阶段全过程监理。

各阶段具体监理工作内容如下：

1、施工准备阶段：

（1）检查核对施工图纸；

（2）检查开工前需办理的各类手续；

（3）检查施工现场；

2、施工阶段：

（1）审查施工单位各项准备工作，下达开工通知书；

（2）督促施工单位施工管理和安全文明施工保证体系的建立、健全和实施；

（3）审批施工单位提交的施工组织设计、施工技术方案和施工进度计划。并督促其实施；

（4）组织设计交底及图纸会审；

（5）审核施工单位提出的分包工程项目；

（6）编制月用款计划；复核已完工程量，签署工程月用款报告；审核变更预算，对施工过程中产生的变更应及时报批，并根据合同有关条款对变更额正确审核；在工程竣工验收后三个月内完成竣工结算初步审核并上报委托人；

（7）审批工程使用的原材料、半成品、成品和设备的质量，必要时进行抽查和复验；

（8）督促施工单位严格按现行规范、规程、标准和设计要求施工。必要时，应配合工程施工的需要进行 24 小时日夜监理，控制工程质量。对关键工序的实施旁站监控；

（9）监理工程师应充分了解其它项目工程施工已存在的、或潜在对本项目的破坏因素，并要求项目工程施工单位采取切实的保护措施，防止本项目遭到破坏。

（10）同时监理工程师应充分了解本项目工程施工对其它项目、设施、公用管线及周边环境已存在的、或潜在的破坏因素，并要求本项目工程施工单位采取切实的保护措施，防止因项目工程施工而破坏其它项目、设施、公用管线及周边环境。

（11）检查工程施工质量、对隐蔽工程进行复核签证，主持工程质量事故的分析、处理；

（12）协调施工进度计划，及时提出调整意见，控制工程进度；

（13）保管工程保险单据复印件，及时提醒委托人或施工单位办理保险延期手续，协助委托人或施工单位进行保险索赔；

（14）督促执行承包合同，协助处理合同纠纷和索赔事宜，协调委托人与施工单位之间的争议及相关施工单位之间的争议；

（15）督促施工单位根据档案管理部门的规定整理合同文件及施工技术档案资料，对资料的准确性和完整性予以确认；

（16）组织施工单位对工程进行阶段验收及竣工初验，并督促整改。对工程施工质量提出评估意见，协助委托人组织竣工验收；

（17）协助委托人组织和参与设备调试和项目动用前的各项准备工作。

3、竣工验收阶段：

（1）检查、督促并协助施工单位根据档案管理部门的规定整理工程竣工档案，并协助承包商移交工程档案；

（2）参与工程的竣工验收，对验收过程中发现的问题及时提出意见，并督促施工单位进行整改；

（3）协调委托人与施工单位间的合同纠纷。

4、保修及工程移交阶段：

（1）保修期间如出现工程质量问题，应参与调查研究，确定发生质量问题的责任，共同研究修补措施并督促实施。

（2）参与工程移交验收，对验收中发现的问题及时提出意见，并督促施工单位进行整改。

5、上述未尽事宜以委托人书面通知为准。

**第九条** 外部条件包括：按照有关规定，根据具体情况给予提供。

**第十条** 委托人应提供的工程资料及提供时间：工程开工前 5 天提供以下资料：

1、全套工程施工图；

2、施工招标文件、招标答疑及其他有关涉及招标的资料；

3、中标单位的投标文件；

4、工程施工合同；

5、有关工程的其他资料。

**第十一条** 委托人应在 3 天内对监理人书面提交并要求作出决定的事宜作出书面答复。

**第十二条** 委托人的常驻代表为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**第十五条** 委托人免费向监理机构提供如下设施：无

监理人自备的、委托人给予补偿的设施如下：

补偿金额=0

**第十六条** 在监理期间，委托人免费向监理机构提供 0 名工作人员，由总监理工程师安排其工作，凡涉及服务时，此类职员只应从总监理工程师处接受指示。并免费提供 0 名服务人员。监理机构应与此类服务的提供者合作，但不对此类人员及其行为负责。

**第二十六条** 监理人在责任期内如果失职，同意按以下办法承担责任，赔偿损失[累计赔偿额不超过监理报酬总数（扣税）]：

赔偿金＝直接经济损失\*报酬比率（扣除税金）

**第三十九条** 委托人同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付监理人的报酬：

本项目监理合同价：3990元

工程完成竣工验收，向甲方提交完整的监理资料，在项目完成结算审计后一个月内付清监理费。

注：付款前中标（成交）人需向甲方提供有效发票。

履约保证金（399元）在工程竣工验收合格后一个月内一次性退还。

本工程实施阶段中，委托人在任何情况下不支付附加工作报酬。

**第四十一条** 双方同意用人民币支付报酬。

**第四十五条** 奖励办法：无

奖励金额=工程费用节省额\*报酬比率

**第四十九条** 本合同在履行过程中发生争议时，当事人双方应及时协商解决。协商不成时，双方同意向启东市人民法院起诉。

**附加协议条款：**

**1.监理人必须派承诺配备的监理人员到施工现场执行监理任务，并按委托人的要求在指定公示牌上公示承诺配备的监理人员的情况，接受有关部门的监督检查。**

**2.关于项目监理机构人员的管理**

**2.1 在本工程项目监理期间，监理人必须按承诺配备项目施工监理人员，未经委托人同意，不得随意更换，更换总监的扣罚监理费20%，其他人员每更换一人扣监理费10%。总监理工程师必须每周组织一次工程例会，月度出勤率必须达到80%及以上，其余现场监理人员月度出勤率必须达到90%及以上。监理人员出勤率的考核办法：每天到场不足 2 小时的不计，到场满2小时不足5小时的计半天，到场满5小时的计1天，考核不合格的，总监按每人（次）500元处罚，其他人员按每人（次）300元处罚。**

**2.2 监理人必须指派投标书中承诺的项目总监理工程师到施工现场负责施工监理，不得随意更换。如果出现特殊情况，确需更换的，则拟更换的项目总监不得低于原招标投标承诺的要求，向发包人提出书面申请，并附相关证明文件（含该项目总监自提出申请之日前连续6个月以上的养老保险缴费证明），经发包人同意及启东市建设行政主管部门审核备案同意后方可变更，并在7个工作日内报启东市公共资源交易项目标后监督管理领导小组办公室（以下简称启东市标后办），更换总监的扣罚监理费 20%，监理人擅自变更的扣罚监理费 30%，同时发包人将报行政主管部门处理，情节严重的，发包人有权终止本合同，没收履约保证金。**

**2.3 若发包人在监理工作过程中发现总监和其他人员不能胜任该职务，则委托人有权要求监理人更换总监工程师和其他人员，所换总监工程师、其他人员的资质必须等同于原招标公告及招标文件所要求的人员资质，否则扣罚监理费 10%，如果监理人不愿更换或不能在委托人规定的时间内更换的，委托人可以有权终止监理合同，没收履约保证金，监理酬金按已完合格工作量的 50%计算。**

**2.4 若监理人员在工作中弄虚作假、不严格把关，则每发现一次罚款500元，情节严重者，委托人有权终止合同且监理服务费不予支付。**

**2.5 监理人对投入本工程的监理人员应切实做好安全教育工作，如在施工期间发生监理人员意外伤害，均由监理人自负。对施工单位必须按有关安全技术操作规程监督，确保工程达到安全文明施工要求。**

**2.6 如业主在工程管理过程中发现监理人员技术能力、责任心不强，不满足工程管理要求，业主有权要求监理人更换监理人员。如果不能在业主规定的时间内更换，业主有权终止监理合同。**

**2.7 本工程办公、生活用房由监理人自行考虑，监理人办公、生活、食宿等必须与本工程施工单位分开。**

**2.8 监理人应切实履行监理计划（如：按时召开周监理例会，及时检查、验收、签证工程隐蔽单，及时下发监理令，按时向发包人汇报工程进展情况、提交监理会议纪要、监理月报，及时审查施工单位提交的报告，确保工程质量、及时发现处理工程质量隐患等）。如不履行监理计划，每发现一次罚款5000元。**

**2.9 监理人应在每月的30日前向委托人提交监理月报（需说明当月的工程计划执行、进度、质量、安全、造价、赶工措施、对下月和总进度的影响、对总质量的影响、下月计划等）。监理人应在工程单体竣工前及时完成监理资料的整理、装订、提交工作。**

**3.监理资料**

**3.1 监理文书资料是监理人在项目实施过程中直接形成的，监理人必须做好各种原始记录的保存工作；**

**3.2 现场监理人员应设专人收集监理文书资料，建立台帐制度，确保资料完整，符合科学化、规范化的要求:**

**3.3 工程竣工后应及时将监理文书资料整理归档。**

**3.4 工程竣工资料验收时，监理资料也作为验收内容之一。**

**3.5 监理工程师应认真进行现场检查后，方可在分部分项工程质量评定表、隐蔽工程验收单、技术核定单等工程资料上签署监理意见，监理工程师对工程资料不应成批签署， 一经发现，委托人有权要求监理工程师更正做法，发生五次以上委托人有权追究监理单位责任。委托人以工程联系单形式，要求监理人切实确保的分项工程质量，在委托人复查时发现监理工程师未采取措施且要求克服的质量问题仍存在的，委托人有权追究监理单位责任。**

**3.6 工程款的支付、工程结算的复核监理人应在与委托人同时进行，无委托人认定的工程款支付单、工程结算的复核单不能作为最终支付依据。**

**3.7 监理人所监理的项目如出现质量、安全事故，或监理人在所监理的项目有不廉洁行为的，委托人有权追究监理单位及监理人员责任，并对监理单位和监理人员处以一定比例罚款。**

**4、隐蔽工程均需做好视频影像记录工作，并在工程竣工验收后提交相关监理资料。**

**工程廉政协议**

建设单位（以下简称甲方）：**启东市汇龙镇克明村股份经济合作社**

监理单位（以下简称乙方）：

为从源头上加强管理、堵塞漏洞、预防腐败，依法组织实施好市属重点工程建设，确保财政资金的安全，保证工程建设廉洁、高效、优质，根据中央、省、市关于党风廉政建设的有关规定，甲、乙双方就 **2025年启东市汇龙镇克明村便民服务中心改装工程施工监理** 建设过程中的廉政建设要求特订立如下协议：

第一条 甲、乙双方的义务：

1、严格遵守国家有关法律法规、启东市建设市场的有关规定以及甲方关于工程建设管理的各项规定；

2、严格执行双方签订的工程建设合同文件，自觉按合同办事；

3、双方的业务活动坚持公开、公平、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，不得违反工程建设管理规章制度；

4、健全廉政制度，开展廉政教育，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为；

5、发现对方严重违反本协议义务条款的行为，有及时向对方上级机关或主管部门报告、申诉、建议处理的权利。

第二条 甲方必须遵守的规定：

1、不准索要或接受乙方的宴请、礼品、礼金、购物券、有价证券、各种回扣，以及高消费娱乐活动；

2、不准向乙方报销通讯费、房租费、差旅费、餐费、娱乐费、风景名胜游览费、个人学习费、技术服务咨询费等由甲方或个人支付的费用；

3、不准要求或者接受乙方为其住房装修、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；

4、不准让自己的配偶、子女、亲属介入乙方承担工程的施工或分包工程；

5、不准利用职务之便向乙方推销与工程有关的建筑材料、设备等，或利用工程变更等环节为乙方谋取非法利益；

6、不准利用职务之便在工程款项的申报、支付程序上故意刁难乙方，为已谋取私利。

第三条 乙方必须遵守的规定：

1、不得向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼品、有价证券、贵重物品；

2、不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用；

3、不得以任何理由安排甲方工作人员参加超标准宴请及娱乐活动；

4、不得为甲方或个人购置通讯工具、办公用品等；

5、不得与监理、设计单位相互串通，违反办事规程，损害甲方利益；

6、不得以各种手段拉拢腐蚀甲方工作人员，或串通设计、监理等单位利用工程变更等环节谋取非法利益。

第四条 违约责任：

1、甲方工作人员违反本协议第一、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；

2、乙方工作人员违反本协议第一、三条，按管理权限，依据有关规定，给予党纪、政纪或组织处理；给甲方单位造成经济损失的应予以赔偿；情节严重的，甲方通报给市建设行政主管部门，建议给予相应的处罚；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

第五条 本协议由甲乙双方负责执行，接受社会以及双方上级纪检监察机关的监督。

第六条 本协议有效期为签署之日起至该工程项目竣工，经审计机关审计结束，结算完毕止。

第七条 本协议一式陆份，甲乙双方各执叁份。

甲方单位： 乙方单位：

（盖章） （盖章）

项目负责人： 项目负责人：

法定代表人： 法定代表人：

地址： 地址：

电话： 年 月 日