

---

玉河苑小区 AB 区项目（监理）

竞争性谈判

# 竞争性谈判文件

采购人：什邡恒基置业有限公司

2021年



## 第一章 竞争性谈判邀请

什邡恒基置业有限公司拟通过竞争性谈判方式确定玉河苑小区 AB 区项目的监理单位，兹邀请符合该项目采购要求的供应商参加本次谈判。

一、采购项目：玉河苑小区 AB 区项目（监理）（共 2 个标段）

二、工程规模：一标段 A 区占地约 18.7 亩，总建筑面积 20216.23 m<sup>2</sup>，住宅面积 13143.32 m<sup>2</sup>，商业面积 6794.01 m<sup>2</sup>，公共建筑面积 181.99 m<sup>2</sup>；主要建设内容包括：8 栋 5 楼多层，底层商业及部分二层商业等。二标段 B 区占地 5.68 亩，总建筑面积 4710.55 m<sup>2</sup>，住宅面积 3286.63 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 1288.93 m<sup>2</sup>，配套公共建筑面积 135.02 m<sup>2</sup>；主要建设内容：2 栋 5 楼多层、2 栋 4 楼多层住宅，底层商业等。本工程建安工程费约 5800 万元。

三、施工计划工期：A 区 240 日历天，B 区 220 日历天。

四、工作内容：完成本项目的监理工作。本项目为两个不同的施工单位实施。

五、采购最高限价：按《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670 号收费的 50%作为采购最高限价（专业调整系数 1.00，工程复杂程度调整系数 0.85，高程调整系数 1.00），各供应商的报价均不能超过此价格，否则其响应文件将按无效文件处理；

六、参加谈判供应商资格要求：

1. 资质要求：具有国家建设行政主管部门颁发的房屋建筑工程监理丙级及以上资质。

2. 人员要求：项目总监 1 名，应具备全国注册监理工程师（房屋建筑工程专业）资格，专监及监理员在合同签订后根据工程性质和规模按相

---

关要求配备，且团队具备造价专业能力。

3. 本项目 不接受 联合体参加竞争性谈判。

#### 七、竞争性谈判文件的获取

1. 获取方式：谈判文件自 2021 年 4 月 7 日至 2021 年 4 月 9 日上午 9:00-12:00，下午 14:30-18:00（北京时间，法定节假日除外）什邡恒基置业有限公司（什邡市安康路 15 号雍湖公园商业配套北 1 栋 2-1#）获取。

2. 获取谈判文件时须携带以下证明资料。

(1) 单位介绍信；

(2) 经办人身份证。

八、递交响应文件截止时间和谈判时间：2021 年 4 月 12 日 15 时 00 分（北京时间），响应文件应在递交截止时间前送达指定地点，本次谈判不接受以电子邮件、传真及邮寄方式递交的响应文件。

九、响应文件递交地点及谈判地点：什邡恒基置业有限公司（什邡市安康路 15 号雍湖公园商业配套北 1 栋 2-1#）

十、本谈判邀请在什邡市国有投资控股集团有限公司网站（[www.sfgtjt.com](http://www.sfgtjt.com)）以公告形式发布。

#### 十一、联系方式

采 购 人：什邡恒基置业有限公司

通讯地址：（什邡市安康路 15 号雍湖公园商业配套北 1 栋 2-1#）

联 系 人：黎先生

联系电话：15008334941

---

## 第二章 竞争性谈判须知

### 一、工程概况

1. 采购人：什邡恒基置业有限公司
2. 项目名称：玉河苑小区 AB 区项目（监理）（共 2 个标段）
3. 施工计划工期：A 区 240 日历天，B 区 220 日历天。
4. 工程规模：一标段 A 区占地约 18.7 亩，总建筑面积 20216.23 m<sup>2</sup>，住宅面积 13143.32 m<sup>2</sup>，商业面积 6794.01 m<sup>2</sup>，公共建筑面积 181.99 m<sup>2</sup>；主要建设内容包括：8 栋 5 楼多层，底层商业及部分二层商业等。二标段 B 区占地 5.68 亩，总建筑面积 4710.55 m<sup>2</sup>，住宅面积 3286.63 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 1288.93 m<sup>2</sup>，配套公共建筑面积 135.02 m<sup>2</sup>；主要建设内容：2 栋 5 楼多层、2 栋 4 楼多层住宅，底层商业等。本工程建安工程费约 5800 万元。
5. 工作内容：完成本项目的监理工作。本项目为两个不同的施工单位实施。

### 二、竞争性谈判规则

1. 采购最高限价：按《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670 号收费的 50%作为采购最高限价（专业调整系数 1.00，工程复杂程度调整系数 0.85，高程调整系数 1.00），各供应商的报价均不能超过此价格，否则其响应文件将按无效文件处理；
2. 谈判地点：什邡恒基置业有限公司（什邡市安康路 15 号雍湖公园商业配套北 1 栋 2-1#）
3. 竞争性谈判时间：2021 年 4 月 12 日 15 时 00 分开始；

---

4. 竞争性谈判响应文件递交截止时间：在 2021 年 4 月 12 日 15 时 00 分前递交（在此时间之后递交的文件我单位将不再接收；若在截止时间后递交谈判响应文件的单位少于 3 家的，我单位将重新组织招标）；

5. 参加谈判供应商资格要求：

(1) 资质要求：具有国家建设行政主管部门颁发的房屋建筑工程监理丙级及以上资质。

(2) 人员要求：项目总监 1 名，应具备全国注册监理工程师（房屋建筑工程专业）资格，专监及监理员在合同签订后根据工程性质和规模按相关要求配备，且团队具备造价专业能力。

(3) 本项目 不接受 联合体参加竞争性谈判。

6. 谈判方法及标准：谈判过程出现响应文件非原则上错误，可以以现场等候补齐、改正、澄清、承诺的方式弥补；本次竞争性谈判实行多次报价，按经评审的报价由低到高推荐 3 名成交候选人，原则上确定经评审的最低报价单位（报价低于成本的除外）为成交供应商，如出现并列第一成交候选人情况，则采购人通过随机抽取方式确定成交供应商。

7. 其他要求：

(1) 谈判过程中如对谈判文件要求进行修改的，采购人现场告知所有参加谈判的供应商。

(2) 踏勘现场：各供应商在参加谈判前自行与采购人联系踏勘现场，踏勘现场的费用及安全责任自行承担。

(3) 报价要求：各供应商根据踏勘现场的情况自行报价。

(4) 本工程无附加工作费用。

(5) 本工程监理费报价包含完成本工程监理工作的所有费用，各单位在报价时应考虑此情况，我公司不再支付其他任何费用。

(6) 最终监理费按建安工程费结算价作为计费额。

(7) 专监和监理员按相关规定配备。

---

(8) 低于成本报价评审：当供应商的最后报价低于采购最高限价的 90%且低于所有供应商报价算术平均值的 95%时，将被认定为低于成本报价，其响应文件按无效文件处理。本条的供应商指通过符合性审查并进行最后报价的所有供应商。

(9) 评审结果将什邡市国有投资控股集团有限公司网站 ([www.sfgtjt.com](http://www.sfgtjt.com)) 以公告形式发布。

### **三、竞争性谈判响应文件的组成**

1. 营业执照、资质证书（提供复印件盖鲜章，原件备查）；
2. 授权委托书（提供原件，法定代表人亲自参加的不用提供）；
3. 委托人递交资料的，提供身份证及供应商为其缴纳的最近连续 6 个月社保证明（提供复印件盖鲜章，原件备查）；
4. 总监提供身份证、供应商为其缴纳的最近连续 6 个月社保证明及全国监理工程师（房屋建筑工程专业）注册证；
5. 报价函（提供原件）；
6. 廉洁承诺书（提供原件）。

---

### 第三章 竞争性谈判响应文件部分格式

玉河苑小区 AB 区项目（监理）

## 竞争性谈判响应文件

供应商： \_\_\_\_\_（盖公章）

法定代表人

或其委托代理人： \_\_\_\_\_（签字或盖章）

日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

# 目 录

(格式自拟)

## 法定代表人授权书

本授权委托书声明：我      (姓名)      系      (供应商名称)      的法定代表人，现授权      (姓名)      为我单位委托代理人，以本单位的名义参加      (项目名称)      的竞争性谈判活动。委托代理人在竞争性谈判活动和评比、谈判以及合同签订过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我及我单位均予以承认，并全部承担其产生的所有权利和义务。

委托代理人无转委托权。特此委托。

授权人(法定代表人)：      (签字或盖章)       联系电话：      

委托代理人：      (签字)       手机：      

委托代理人部门：       职务：      

单位电话：       传真：      

供应商：      (全称并加盖企业法人公章)      

日期： 年 月 日

注：应附法定代表人及委托代理人身份证复印件。

供应商的法定代表人直接参加竞争性谈判活动的，不需要提供授权书。

## 竞争性谈判报价函

致：\_\_\_\_\_

1、根据你方的\_\_\_\_\_竞争性谈判文件，遵照有关规定，经研究上述竞争性谈判文件及其他有关文件后，我方愿意以《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号收费的\_\_\_\_\_ %作为监理费（专业调整系数 1.00，工程复杂程度调整系数 0.85，高程调整系数 1.00），并按竞争性谈判文件、谈判响应文件、合同条款、相关规范标准的条件要求进行工程监理工作，并承担相应的责任。

2、我方已详细审核全部竞争性谈判文件，包括修改文件（如有时）及有关附件。

3、除非另外达成协议并生效，你方的中选通知书和本竞争性谈判文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

4、若我单位中选，将严格按照竞争性谈判文件规定的时间完成相关任务，我单位同意按竞争性谈判文件和合同条款规定的内容执行。

供应商：\_\_\_\_\_（盖章）

单位地址：\_\_\_\_\_

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

邮政编码：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

## 廉洁承诺书

本企业参与\_\_\_\_\_（项目名称）的竞争性谈判，现郑重承诺：

一、不以任何方式向项目采购人、审批人员、监管人员、行业主管人员等行贿。

二、不以任何方式托人打招呼、求关照，搞利益结盟，腐蚀党和国家机关工作人员。

以上承诺如有违反，请严肃处理，欢迎监督举报！

供应商（单位名称）：\_\_\_\_\_

法定代表人或其委托代理人（签字）：\_\_\_\_\_

日期：    年    月    日



(GF—2012—0202)

# 建设工程监理合同

## (示范文本)

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理

# 第一部分 协议书

委托人(全称): 什邡恒基置业有限公司

监理人(全称): \_\_\_\_\_

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

## 一、工程概况

1. 工程名称: 玉河苑小区 AB 区;

2. 工程地点: A 区: 德阳市什邡市禾丰集镇玉河街、亭江街、三圣街中段及滨河北路围合区域; B 区: 德阳市什邡市禾丰镇三圣街中段与和平街交汇处;

3. 工程规模: A 区占地约 18.7 亩, 总建筑面积 20216.23 m<sup>2</sup>, 住宅面积 13143.32 m<sup>2</sup>, 商业面积 6794.01 m<sup>2</sup>, 公共建筑面积 181.99 m<sup>2</sup>; 主要建设内容包括: 8 栋 5 楼多层, 底层商业及部分二层商业等。 B 区占地 5.68 亩, 总建筑面积 4710.55 m<sup>2</sup>, 住宅面积 3286.63 m<sup>2</sup>, 商业建筑面积 1288.93 m<sup>2</sup>, 配套公共建筑面积 135.02 m<sup>2</sup>; 主要建设内容: 2 栋 5 楼多层、2 栋 4 楼多层住宅, 底层商业等。

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费: 暂按 58657800.95 元。

## 二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

## 三、组成本合同的文件

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

附录 A 相关服务的范围和内容

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

本合同签订后, 双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

## 四、总监理工程师

总监理工程师姓名: \_\_\_\_\_, 身份证号码: \_\_\_\_\_, 注册号: \_\_\_\_\_。

## 五、签约酬金

签约酬金(大写): 暂按人民币 \_\_\_\_\_ (¥ \_\_\_\_\_ .00 元)。

国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)规定计费标准的\_\_\_\_%。具体详专用条款 5.3。

包括:

1. 监理酬金: 暂按 ¥.00 元。
2. 相关服务酬金: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

其中:

- (1) 勘察阶段服务酬金: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。
- (2) 设计阶段服务酬金: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。
- (3) 保修阶段服务酬金: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

## 六、期限

1. 监理期限: 施工工期+缺陷责任期

自 年 月 日始, 至 年 月 日止。

2. 相关服务期限:

- (1) 勘察阶段服务期限自 年 月 日始, 至 年 月 日止。
- (2) 设计阶段服务期限自 年 月 日始, 至 年 月 日止。
- (3) 保修阶段服务期限自 年 月 日始, 至 年 月 日止。
- (4) 其他相关服务期限自 年 月 日始, 至 年 月 日止。

## 七、双方承诺

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

## 八、合同订立

1. 订立时间: 2021年3月19日。
2. 订立地点: 委托人办公地。
3. 本合同一式壹拾份, 具有同等法律效力, 双方各执伍份。

委托人: \_\_\_\_\_ (盖章)

监理人: \_\_\_\_\_ (盖章)

住所:

住所:

邮政编码:

邮政编码:

法定代表人或其授权

法定代表人或其授权

的代理人: \_\_\_\_\_ (签字)

的代理人: \_\_\_\_\_ (签字)

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:

## 第三部分 专用条件

### 1. 定义与解释

#### 1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：

- (1)协议书；
- (2)中标通知书
- (3)合同专用条件及附录；
- (4)合同通用条件；
- (5)招标文件；
- (6)投标文件及其附件；
- (7)其他合同文件。

### 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：在专用条件中约定。

2.1.2 监理工作内容还包括：

- (1) 收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；
- (2) 熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；
- (3) 参加由委托人主持的第一次工地会议；主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议；
- (4) 审查施工承包人提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性；
- (5) 检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；
- (6) 检查施工承包人专职安全生产管理人员的配备情况；
- (7) 审查施工承包人提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整；
- (8) 检查施工承包人的试验室；
- (9) 审核施工分包人资质条件；
- (10) 查验施工承包人的施工测量放线成果；
- (11) 审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；
- (12) 审查施工承包人报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性，并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检；
- (13) 审核施工承包人提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报委托人审核、批准；

(14) 在巡视、旁站和检验过程中，发现工程质量、施工安全存在事故隐患的，要求施工承包人整改并报委托人；

(15) 经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；

(16) 审查施工承包人提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准；

(17) 验收隐蔽工程、分部分项工程；

(18) 审查施工承包人提交的工程变更申请，协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项；

(19) 审查施工承包人提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；

(20) 参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；

(21) 审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人；

(22) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

## 2.2 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。

2.2.2 相关服务依据包括：国家及地方现行法律、法规、规程、条例。

## 2.3 项目监理机构和人员

2.3.4 更换监理人员的其他情形： / 。

## 2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：须经委托人事先批准行使的权力：涉及工程开工、竣工、停工、复工、工期变化、工程变更、工程范围变化、实体结构安全、工程费用变化的事项须委托人事先批准。委托人在合同履行期间有权根据具体情况调整监理人须经委托人批准的权力范围并及时通知承包人。

在涉及工程延期天内和（或）金额万元内的变更，监理人无需请示委托人即可向承包人发布变更通知。

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：应征得委托人同意。

## 2.5 提交报告

监理人应提交报告的种类(包括监理规划、监理月报及约定的专项报告)、时间和份数：按委托人已制定或后期制定的相关管理办法要求。

## 2.7 使用委托人的财产

附录 B 中由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于：

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

## 3. 委托人义务

### 3.4 委托人代表

委托人代表为：黄锐。

### 3.6 答复

委托人同意在天内，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：

监理单位对地勘、设计、施工单位提出的工程变更的合规性、合理性、经济性未严格审查，经集团公司联席会审查未通过的变更事项拟增加工程造价在施工合同价 5%（含）以上 20%（不含）以下的，不支付 30%的监理费；超过施工合同价 20%（含）以上的，不支付监理费；监理单位虚假签证的，不支付该项目监理费。因监理原因造成损失的应要求其等额赔偿，并由行业主管部门依据相关规定进行处理。如合同中其他条款与本办法有抵触的，以本办法为准。

##### 4.2 委托人的违约责任

###### 4.2.3 委托人逾期付款利息按下列方法确定：

#### 5. 支付

##### 5.1 支付货币

币种为：人民币，比例为： / / ， 汇率为： / / 。

##### 5.3 支付酬金

正常工作酬金的支付：

次数	支付时间	支付比例	备注
第一次付款	开工令发出后	支付至暂定合同金额的 20%	以预算评审价作为计费额
第二次付款	主体结构封顶后	支付至暂定合同金额的 50%	以预算评审价作为计费额
第三次付款	竣工验收合格	支付至暂定合同金额的 70%	以预算评审价作为计费额
第四次付款	监理费用审计后	支付剩余金额	以审核的金额扣减已支付金额

最终监理费以审计后的建安工程费结算价作为计费基数。

#### 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： 合同双方签字盖章后 。

##### 6.2 变更

6.2.2 除不可抗力外，因非监理人原因导致本合同期限延长时，附加工作酬金按下列方法确定：

附加工作酬金=无

6.2.3 附加工作酬金按下列方法确定：

附加工作酬金=无

## 7. 争议解决

### 7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交进行调解。

### 7.3 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第    (2)    种方式：

- (1) 提请仲裁委员会进行仲裁。
- (2) 向  工程所在地  人民法院提起诉讼。

## 8. 其他

### 8.2 检测费用

委托人应在检测工作完成后    /    天内支付检测费用。

### 8.3 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后    /    天内支付咨询费用。

### 8.4 奖励

合理化建议的奖励金额按下列方法确定为：

奖励金额=工程投资节省额×奖励金额的比率；

奖励金额的比率为    /    %。

### 8.6 保密

委托人申明的保密事项和期限：                    /                    。

监理人申明的保密事项和期限：                    /                    。

第三方申明的保密事项和期限：                    /                    。

### 8.8 著作权

监理人在本合同履行期间及本合同终止后两年内出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料的限制条件：

## 9. 补充条款

    (1) 项目总监工程现场履职每月不得少于 15 (含) 天；专业监理工程师及监理员到工程现场履职每月不得少于 25 (含) 天；工程月中开工，竣 (完) 工的，每月应到岗履职天数可按上述标准同比例折算；当天工程实际施工时间少或多于 8 小时的，均以一天计算。项目监理人员未经子公司现场代表书面批准不得离开工地。总监理工程师未经批准离开工地或履职不足 15 天的，子公司按照不足 15 天的差额天数与擅自离开天数之和，以每天 1000 元标准向监理单位收取项目总监脱岗的违约金，累计三次未经批准离开工地的子公司有权单方终止合同。专业监理工程师及监理员未经批准离开工地或履职不足 25 天的，发包人按照不足 25 天的差额天数与擅自离开天数之和，以每天 500 元标准向监理单位收取项目总监脱岗的违约

金。工程现场每天必须要有监理单位人员，否则按每天 1000 元标准收取监理单位违约金。子公司现场代表有权对派驻监理人员每天进行考勤，监理单位在提供监理费支付凭证时，应附子公司确认的月考勤表、监理人员到位表作为费用支付依据。

(2) 如监理单位擅自更换项目总监按 2 万元/人/次计算违约金，擅自更换专业监理工程师、擅自更换监理员按 1 万元/人/次计算违约金，违约金在监理进度款中扣除。