**重庆征创住房服务有限公司**

**2021年征收项目房屋拆除工程（三期）项目**

**监理公司比选**

**比 选 文 件**

**比 选 人： 重庆征创住房服务有限公司**

2021 年 6月

**比选申请人须知**

为推进2021年征收项目房屋拆除工程（三期）工作，重庆征创住房服务有限公司（以下简称“比选人”），现对 2021年征收项目房屋拆除工程（三期）项目监理公司 进行公开比选。特邀请合格比选单位参加本项目的比选。

**一、项目名称**

重庆征创住房服务有限公司2021年征收项目房屋拆除工程（三期）项目监理公司比选

**二、项目概况及比选范围**

1、项目地点：九龙坡区。

2、项目规模：详见项目规模及标段划分。

3、项目概况：重庆征创住房服务有限公司2021年征收项目房屋拆除工程（三期）项目包括杨九路滩子口片区道路扩建（京渝文创园配套工程）房屋征收项目、黄桷坪小水池地块配套道路工程房屋征收项目、轨道交通18号线建设工程（黄桷坪站）房屋征收项目（住宅部分）、黄桷坪小湾片区旧城改建房屋征收项目（三期）、九龙坡区滩子口片区25号、26号、附26号旧城改建房屋征收项目等共计约3.49万平方米（以最终实际数据为准）。

4、服务范围：协同业主编制工程预算；协助业主进行材料核价；协助业主进行施工招标，并参与施工合同的谈判；审查承建商各项施工准备工作，审批开工报告；抽查工程施工质量，对隐蔽工程进行检查，对重要部位施工进行24小时旁站监理，参与工程质量事故的分析及处理；编制监理工作竣工文件和项目工程最终总结；配合审计部门的审计；发最终支付证书；以及其他监理应完成的工作等。

5、监理服务期：从签订合同之日起至甲方交地使用。

**三、项目规模及标段划分**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 拆除招标项目表(三期） | | | |
| 项目名称 | 包含项目 | 地址 | 暂定拆除面积 | 暂定监理总面积 |
| 2021年征收项目房屋拆除工程（三期）监理公司公开比选 | 杨九路滩子口片区道路扩建（京渝文创园配套工程）房屋征收项目 | 黄桷坪滩子口 | 约1587.26平方米 | 约34900平方米 |
| 黄桷坪小水池地块配套道路工程房屋征收项目 | 九龙坡区黄桷坪新建路1号 | 约1446平方米 |
| 轨道交通18号线建设工程（黄桷坪站）房屋征收项目（住宅部分） | 黄桷坪官家林24号附1号 | 约157.88平方米 |
| 黄桷坪小湾片区旧城改建房屋征收项目（三期） | 电力二村、三村、四村、五村 | 约28027平方米 |
| 九龙坡区滩子口片区25号、26号、附26号旧城改建房屋征收项目 | 黄桷坪滩子口 | 约3696平方米 |

**四、资格要求**

1．具有独立企业法人资格。

2．比选申请人须具备有效的建设行政主管部门颁发的市政工程监理甲级资质及房屋建筑工程监理甲级资质（或监理综合资质），须提供有效的资质证书复印件。

3. 拟派项目总监必须具有有效的全国注册市政工程专业监理工程师证且具有高级职称，须提供国家注册监理工程师的注册证书、职称证书复印件。

4.本次比选条件不接受联合体。

**五、比选报价、结算、支付**

1、比选报价：

1.1. 本次监理服务费按照发改价格【2007】670号文相关规定执行，以96.9元\*实收方量\*0.8为计费额，以收费比例100%为最高限价。

1.2. 各比选申请人按照本比选文件所属标段项目清单总量及发改价格【2007】670号文相关规定报送收费比例，中选后根据所报比例签订对应标段监理合同，并按实收方确定方量后与报价比例结合，确定各标段项目监理服务费。

2、结算、支付：

2.1．比选确定的监理公司与比选人签订监理合同，比选人按照发改价格【2007】670号文相关规定及中选执行比例支付监理服务费。比选人不再支付其他任何费用。

2.2．比选人将不负责比选申请人准备比选申请文件和递交比选申请文件所发生的任何成本或费用。

2.3．付款方式：依次按照20%、50%、30%的比例分三次付款，详细付款方式在监理合同中约定，每次付款前需开具所需付款金额的增值税发票。

**五、保证金**

（提示：本次比选将严格按照时间节点足额收取各类保证金。任何超期、延期、不足额等不合规行为都将被拒绝，并取消其中选资格。）

（一）比选保证金

1、比选保证金的金额：5000元

2、比选保证金缴纳方式：

（1）转账：请于**2021年6月25日12：00**前转至我司账户，转账时请备注重庆征创住房服务有限公司2021年征收项目房屋拆除工程（三期）监理公司公开比选投标保证金。（采用银行转账形式递交投标保证金的，须开标当天在开标现场向比选人提交**转账凭证**及**《退还投标保证金申请函》**，《退还投标保证金申请函》格式详见本文件末附件）

比选人账户信息如下：

公司名称：重庆征创住房服务有限公司

账 号：50050103720009666888-0002

开户行：建行直港大道支行

（2）重庆主城区（渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区）四大国有银行（中国银行、中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行）开立的不可撤销的见索即付银行保函：现场提交。

比选申请人须在比选开标现场递交比选申请文件前提交投标保函。保函应真实合法有效，且应为不可撤销的见索即付的担保，即在比选人提交了书面赔偿申请和保函正本后，无需提供其他任何材料，银行将无条件足额支付。不满足上述见索即付条件的保函将不被接受。此外，投标保函应至少体现如下内容：①担保项目必须为本项目；②受益人必须为本项目比选人；③保函担保金额必须满足本项目要求；④保函生效时间必须在比选申请截止时间前，有效期限必须至少包含整个投标有效期。否则，投标保函无效。比选申请人的比选申请文件由评审委员会作否决投标处理。

3、比选保证金的失效与退还：

（1）投标保函的退还：

### 到期后自动失效。

（2）比选保证金的退还

比选人在发放中选通知书后，向未中选的比选申请人退还比选保证金（不计息）。

比选人在中选人提交履约担保后，向中选人退还比选保证金（不计息）。

**六、比选方法**

（一）本次比选采用经评审的最低价中标法。采取比选当日比选前现场接收比选文件的方式，对各比选申请人的比选资格、比选报价进行评审后，按报价最低确定中选人，若有多家比选申请人同时报价最低时，由评审组从报价最低的比选申请人中随机抽签确定中选人。

（二）内容不一致

副本可为正本的复印件，应与正本一致，如出现不一致情况以正本为准。

若比选文件未标注正副本，则由法定代表人或法定代表人授权代表确定正副本并在标注地方签字确认。

（三）否决条款

比选申请人发生以下条款情况之一者，其比选申请文件将被否决：

1、比选申请人不符合比选资格的要求。

2、比选申请人的报价高于比选人公布的最高限价。

3、比选申请人的申请文件内容有与国家现行法律法规相违背的内容，或附有比选人无法接受条件的。

（四）比选的重新组织

（一）若出现比选申请人被直接废标或作为不响应比选文件处理、或拟中选人放弃拟中选资格等情况的，且余下比选申请人少于3家时，本次比选自动终止。

有下列情形之一的，比选人将重新比选：

（1）比选截止时间止，比选申请人少于3个的；

（2）经评审委员会评审后否决所有比选的；

（3）如经过对所有比选申请人的比选文件进行评审，有效比选不足三人而使比选明显缺乏竞争的，评审委员会可以否决全部比选，比选人将重新组织比选。若有效比选申请人的经济、技术等指标仍然具有市场竞争力，能够满足比选文件要求的，评审委员会仍可继续评审并确定中选候选人；

（4）法律法规规定的其他情形。

（二）重新比选后比选申请人仍少于3个，按程序进行比选和评审，确定中选人。经评审无合格比选申请人的，可不再进行比选。

**七、比选申请文件及其他要求:**

（一）比选申请文件份数：**一式三份，正本一份，副本二份，另附电子文档一份（光盘或U盘）。**

（二）比选申请文件内容：详见附件格式

（三）比选申请文件密封：比选申请文件装入自制密封袋内，封口处加盖比选申请人公章。

（四）比选文件的获取：请于**2021年6月23日**起，在重庆市九龙坡区人民政府信息公开网（http://cqjlp.gov.cn/）下载本比选项目的比选文件（含工程量清单）、图纸、澄清、修改、补充通知、最高限价通知等全部内容。不管下载与否都视为潜在比选申请人全部知晓有关比选过程和全部内容。

（五）比选申请文件递交时间：**2021年6月25日15：30-16：00（北京时间）。**

（六）比选申请文件递交地点：重庆征创住房服务有限公司办公室（建设大厦裙楼4楼）。

（七）本项目存在比选代理公司，比选代理服务费由比选申请人支付，比选代理服务费按照不高于按计价格【2002】1980号文规定的差额定律累进法计算标准的80%支付，此次服务费按暂估价计算，最终金额由比选人或比选代理公司在领取中选通知书前通知中选人，由中选单位在领取中选通知书前一次性支付。

（八）比选程序

1. 宣布比选纪律；

2. 宣布比选人代表、记录人、主持人等有关人员姓名；

3. 公布在比选截止时间前递交比选申请文件的比选申请人名称，并点名确认比选申请人是否派人到场。比选申请人有权不参加比选会，但视为该比选申请人已默认比选结果。

4. 密封情况检查：比选申请人或者其推选的代表检查比选申请文件的密封情况并确认。

5. 当众随机开启所有比选申请文件，并公布项目名称、分包号及分包货物名称、比选申请人名称、总报价、服务期、服务质量及其他内容，并记录在案；

6. 比选申请人代表、比选人代表、记录人、主持人等有关人员在比选记录上签字确认；

7. 比选结束。

（九）中选单位的监理大纲等资料在中选后5日内编制好，加盖公章提交到比选人；非中选单位不用提交此类资料。

（十）联系方式

比选人：重庆征创住房服务有限公司

地址：重庆市九龙坡区直港大道17号

联系人：李老师

电话： 023-68603708

**八、附件:比选申请文件格式（附后）**

**附件：比选申请文件格式**

**重庆征创住房服务有限公司**

**2021年征收项目房屋拆除工程（三期）项目监理公司比选**

**比选申请文件**

**比选申请人： （盖单位公章）**

**法定代表人或授权委托代理人： （签字）**

**2021年 月 日**

**目 录**

（一）比选申请函

（二）法定代表人授权委托书

（三）企业营业执照及资质证书

（四）其他资料

（五）建设工程监理合同

**（一）比选申请函**

重庆征创住房服务有限公司：

我方收到**重庆征创住房服务有限公司2021年征收项目房屋拆除工程（三期）项目监理公司比选**文件后，经详细研究，决定参加该项目 **项目监理** 的比选。

1.我方愿意按照比选文件中的一切要求提供服务，承诺本次监理服务费按照发改价格【2007】670号文相关规定执行，收费比例 %为比选报价，项目总监由 担任，联系电话： （手机） ，工程质量 。

2.我方已详细阅读全部比选文件，包括澄清或者修改文件。

3.一旦我方中选，我方保证严格执行招投标法规和按照比选人的要求完成服务工作。

比选申请人： （盖单位公章）

法定代表人： （签字或盖章）

委托代理人： （签字）

单位地址：

邮政编码：

电 话：

日期： 年 月 日

**（二）法定代表人授权委托书**

本人 （姓名）系 （比选申请人名称）的法定代表人，现委托 （姓 名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、 修改 （项目名称）比选申请文件、签订合同和处理有关事宜， 其法律后果由我方承担。

委托期限： 。

代理人无转委托权。

比选申请人： （盖单位公章）

法定代表人： （签字或盖章）

身份证号码：

委托代理人： （签字）

身份证号码：

年 月 日

|  |  |
| --- | --- |
| 法定代表人身份证复印件  （双面） | 委托代理人身份证复印件  （双面） |

**（三）企业营业执照及资质证书**

提供企业相关资料复印件加盖比选申请人公章。

1. **其他资料**
2. **建设工程监理合同**

**住房和城乡建设部**

**制定**

**国家工商行政管理总局**

**第一部分 协议书**

**委托人（全称）：重庆征创住房服务有限公司**

**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，委托人与监理人双方在遵循平等、自愿、公平和诚信的原则的前提下，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：；

2. 工程地点：；

3. 工程规模：；

**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. 竞标文件（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：该项目拆除建筑面积约 平方米，委托人和监理人一致确认按以下标准计算监理费用： 。 预计监理费用为 元（大写：人民币 ），委托人支付的价款为含税包干价，委托人不再支付监理人除监理费以外的其他任何费用。

包括：

1. 监理酬金： *／* 。

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： *／* 。

（4）其他相关服务酬金： *／* 。

**六、期限**

1. 监理期限：

完成：XX 项目拆除工程全过程监理服务内容直至工程缺陷责任期满（以该征收项目交地之日为期满）。

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： 年 月 日。

2. 订立地点：重庆征创住房服务有限公司。

3. 本合同共 34页，一式 肆 份，具有同等法律效力，双方各执 贰份。

委托人： （盖章） 监理人： （盖章）

送达地址： 送达地址：

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： 的代理人：

经办人： 经办人：

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”是指本合同中提供监理与相关服务的一方，及其合法的继承人。

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

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

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

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

1.1.8 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外监理人的工作。

1.1.9 “项目监理机构”是指监理人派驻工程负责履行本合同的组织机构。

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

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

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

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

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

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

1.1.16 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.17“月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

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

1.2 解释

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

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

（1）协议书；

（2）中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；

（3）专用条件及附录A、附录B；

（4）通用条件；

（5）竞标文件（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验或见证取样方式进行抽检；

（13）审核施工承包人提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报委托人审核、批准；

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

（15）经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；

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

（17）验收隐蔽工程、分部分项工程；

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

（19）审查施工承包人提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；

（20）参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；

（21）审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人；

（22）编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

2.1.3 相关服务的范围和内容在附录A中约定。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

（1）适用的法律、行政法规及部门规章；

（2）与工程有关的标准；

（3）工程设计及有关文件；

（4）本合同及委托人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同。

双方根据工程的行业和地域特点，在专用条件中具体约定监理依据。

2.2.2 相关服务依据在专用条件中约定。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 监理人应组建满足工作需要的项目监理机构，配备必要的检测设备。项目监理机构的主要人员应具有相应的资格条件。

2.3.2本合同履行过程中，总监理工程师及重要岗位监理人员应保持相对稳定，以保证监理工作正常进行。

2.3.3监理人可根据工程进展和工作需要调整项目监理机构人员。监理人更换总监理工程师时，应提前7天向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换；监理人更换项目监理机构其他监理人员，应以相当资格与能力的人员替换，并通知委托人。

2.3.4 监理人应及时更换有下列情形之一的监理人员：

（1）严重过失行为的；

（2）有违法行为不能履行职责的；

（3）涉嫌犯罪的；

（4）不能胜任岗位职责的；

（5）严重违反职业道德的；

（6）专用条件约定的其他情形。

2.3.5 委托人可要求监理人更换不能胜任本职工作的项目监理机构人员。

2.4 履行职责

监理人应遵循职业道德准则和行为规范，严格按照法律法规、工程建设有关标准及本合同履行职责。

2.4.1 在监理与相关服务范围内，委托人和承包人提出的意见和要求，监理人应及时提出处置意见。当委托人与承包人之间发生合同争议时，监理人应协助委托人、承包人协商解决。

2.4.2 当委托人与承包人之间的合同争议提交仲裁机构仲裁或人民法院审理时，监理人应提供必要的证明资料。

2.4.3 监理人应在专用条件约定的授权范围内，处理委托人与承包人所签订合同的变更事宜。如果变更超过授权范围，应以书面形式报委托人批准。

在紧急情况下，为了保护财产和人身安全，监理人所发出的指令未能事先报委托人批准时，应在发出指令后的24小时内以书面形式报委托人。

2.4.4 除专用条件另有约定外，监理人发现承包人的人员不能胜任本职工作的，有权要求承包人予以调换。

2.5 提交报告

监理人应按专用条件约定的种类、时间和份数向委托人提交监理与相关服务的报告。

2.6 文件资料

在本合同履行期内，监理人应在现场保留工作所用的图纸、报告及记录监理工作的相关文件。工程竣工后，应当按照档案管理规定将监理有关文件归档。

2.7 使用委托人的财产

监理人无偿使用附录B中由委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备。除专用条件另有约定外，委托人提供的房屋、设备属于委托人的财产，监理人应妥善使用和保管，在本合同终止时将这些房屋、设备的清单提交委托人，并按专用条件约定的时间和方式移交，对委托人财产造成损毁或导致委托人产生损失的，监理人应赔偿因此给委托人造成的全部损失。

**3．委托人的义务**

3.1 告知

委托人应在委托人与承包人签订的合同中明确监理人、总监理工程师和授予项目监理机构的权限。如有变更，应及时通知承包人。

3.2 提供资料

委托人应按照附录B约定，无偿向监理人提供工程有关的资料。在本合同履行过程中，委托人应及时向监理人提供最新的与工程有关的资料。

3.3 提供工作条件

委托人应为监理人完成监理与相关服务提供必要的条件。

3.3.1 委托人应按照附录B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本合同后7天内，将委托人代表的姓名和职责书面告知监理人。当委托人更换委托人代表时，应提前7天通知监理人。

3.5 委托人意见或要求

在本合同约定的监理与相关服务工作范围内，委托人对承包人的任何意见或要求应通知监理人，由监理人向承包人发出相应指令。

3.6 答复

委托人应在专用条件约定的时间内，对监理人以书面形式提交并要求作出决定的事宜，给予书面答复。

3.7 支付

委托人应按本合同约定，向监理人支付酬金。

**4. 违约责任**

4.1 监理人的违约责任

监理人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.1.1 因监理人违反本合同约定给委托人造成损失的，监理人应当赔偿委托人损失。赔偿金额的确定方法在专用条件中约定。监理人承担部分赔偿责任的，其承担赔偿金额由双方协商确定。

4.1.2 监理人向委托人的索赔不成立时，监理人应赔偿委托人由此发生的费用，包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等。

4.2 委托人的违约责任

委托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.2.1 委托人违反本合同约定造成监理人损失的，委托人应予以赔偿。

4.2.2 委托人向监理人的索赔不成立时，应赔偿监理人由此引起的费用。

4.2.3 委托人未能按期支付酬金超过28天，应按专用条件约定支付逾期付款利息。

4.3 除外责任

因非监理人的原因，且监理人无过错，发生工程质量事故、安全事故、工期延误等造成的损失，监理人不承担赔偿责任。

因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时，双方各自承担其因此而造成的损失、损害。

**5. 支付**

5.1 支付货币

除专用条件另有约定外，酬金均以人民币支付。涉及外币支付的，所采用的货币种类、比例和汇率在专用条件中约定。

5.2 支付申请

监理人应在本合同约定的每次应付款时间的7天前，向委托人提交支付申请书和等额的增值税普通发票。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。

5.3 支付酬金

支付的酬金包括正常工作酬金、附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用。

5.4 有争议部分的付款

委托人对监理人提交的支付申请书有异议时，应当在收到监理人提交的支付申请书后7天内，以书面形式向监理人发出异议通知。无异议部分的款项应按期支付，有异议部分的款项按第7条约定办理。

**6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止**

6.1生效

除法律另有规定或者专用条件另有约定外，委托人和监理人的法定代表人或其授权代理人在协议书上签字并盖单位章后本合同生效。

6.2变更

6.2.1 任何一方提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

6.2.2除不可抗力外，因非监理人原因导致监理人履行合同期限延长、内容增加时，监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的监理工作时间、工作内容应视为附加工作。附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。

6.2.3合同生效后，如果实际情况发生变化使得监理人不能完成全部或部分工作时，监理人应立即通知委托人。除不可抗力外，其善后工作以及恢复服务的准备工作应为附加工作，附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。监理人用于恢复服务的准备时间不应超过28天。

6.2.4合同签订后，遇有与工程相关的法律法规、标准颁布或修订的，双方应遵照执行。由此引起监理与相关服务的范围、时间、酬金变化的，双方应通过协商进行相应调整。

6.2.5 因非监理人原因造成工程概算投资额或建筑安装工程费增加时，正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条件中约定。

6.2.6 因工程规模、监理范围的变化导致监理人的正常工作量减少时，正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条件中约定。

6.3 暂停与解除

除双方协商一致可以解除本合同外，当一方无正当理由未履行本合同约定的义务时，另一方可以根据本合同约定暂停履行本合同直至解除本合同。

6.3.1 在本合同有效期内，由于双方无法预见和控制的原因导致本合同全部或部分无法继续履行或继续履行已无意义，经双方协商一致，可以解除本合同或监理人的部分义务。在解除之前，监理人应作出合理安排，使开支减至最小。

因解除本合同或解除监理人的部分义务导致监理人遭受的损失，除依法可以免除责任的情况外，应由委托人予以补偿，补偿金额由双方协商确定。

解除本合同的协议必须采取书面形式，协议未达成之前，本合同仍然有效。

6.3.2 在本合同有效期内，因非监理人的原因导致工程施工全部或部分暂停，委托人可通知监理人要求暂停全部或部分工作。监理人应立即安排停止工作，并将开支减至最小。除不可抗力外，由此导致监理人遭受的损失应由委托人予以补偿。

暂停部分监理与相关服务时间超过90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90天，监理人可发出解除本合同的通知，本合同自通知到达委托人时解除。委托人应将监理与相关服务的酬金支付至本合同解除日，且应承担第4.2款约定的责任。

6.3.3 当监理人无正当理由未履行本合同约定的义务时，委托人应通知监理人限期改正。若委托人在监理人接到通知后的7天内未收到监理人书面形式的合理解释，则可在7天内发出解除本合同的通知，自通知到达监理人时本合同解除。委托人应将监理与相关服务的酬金支付至限期改正通知到达监理人之日，但监理人应承担第4.1款约定的责任。

6.3.4 监理人在专用条件5.3中约定的支付之日起28天后仍未收到委托人按本合同约定应付的款项，可向委托人发出催付通知。委托人接到通知14天后仍未支付或未提出监理人可以接受的延期支付安排，监理人可向委托人发出暂停工作的通知并可自行暂停全部或部分工作。暂停工作后14天内监理人仍未获得委托人应付酬金或委托人的合理答复，监理人可向委托人发出解除本合同的通知，自通知到达委托人时本合同解除。委托人应承担第4.2.3款约定的责任。

6.3.5 因不可抗力致使本合同部分或全部不能履行时，一方应立即通知另一方，可暂停或解除本合同。

6.3.6 本合同解除后，本合同约定的有关结算、清理、争议解决方式的条件仍然有效。

6.4 终止

以下条件全部满足时，本合同即告终止：

（1）监理人完成本合同约定的全部工作；

（2）委托人与监理人结清并支付全部酬金。

**7. 争议解决**

7.1协商

双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

7.2调解

如果双方不能在14天内或双方商定的其他时间内解决本合同争议，可以将其提交给专用条件约定的或事后达成协议的调解人进行调解。

7.3仲裁或诉讼

双方均有权不经调解直接向专用条件约定的仲裁机构申请仲裁或向有管辖权的人民法院提起诉讼。

**8. 其他**

8.1 外出考察费用

经委托人同意，监理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

委托人要求监理人进行的材料和设备检测所发生的费用，由委托人支付，支付时间在专用条件中约定。

8.3 咨询费用

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 无 。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为： 无 。

**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： 拆除期间的全过程服务 。

2.1.2 监理工作内容还包括：协同业主编制工程预算；监管拆除项目全程的安全生产；协助业主进行材料核价；协助业主进行施工比选，并参与施工合同的谈判；签发最终支付证书；核定征收拆除现场是否需要搭设保护措施并审核相关方案；以及其他监理应完成的工作。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括： 有关法律、法规、标准、委托人的有效指令 。

2.2.2 相关服务依据包括：有关法律、法规、标准、委托人的有效指令 。

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： 委托人的有效指令。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围： 依照法律法规对本项目的质量、安全、进度、投资控制，进行监理工作 。

在涉及工程延期 / 天内和（或）金额 / 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： 委托人的有效指令 。

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： **该征收项目交地**后15日内，提交1套完整的监理资料 。

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： 委托人 。

监理人应在本合同终止后 30 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： 委托人的指令。

**3. 委托人义务**

3.4 委托人代表

委托人代表为： 。

3.6 答复

委托人同意在 7 天内，对监理人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

**4. 违约责任**

4.1 监理人的违约责任

4.1.1建立房屋拆除相关企业信用管理制度

参照《九龙坡区国有土地上房屋征收项目房屋拆除工程管理指导意见》（九龙坡府办发〔2016〕290号）文件精神，对监理人实行信用管理制度。

4.1.1.1监理人所负责监理的拆除现场，发生安全事故和严重污染环境事件造成恶劣影响的，两年内不得参与九龙坡区征收项目拆除工程监理业务。

4.1.1.2监理人所负责监理的拆除现场，发生人员伤亡事故，或者对被征收人造成重大损害的，取消其进入九龙坡区参与征收项目拆除工程监理的竞标资格。

4.1.1.3凡发现监理人出借资质、项目转包，所负责监理的拆除现场出现重特大安全事故、被蓝天行动挂牌督办或被市级媒体曝光的，取消其进入九龙坡区参与征收项目拆除工程监理的竞标资格。

4.1.2监理人违约责任

监理人未履行或未全面及时履行本合同通用条款和专用条款约定的义务，监理人应向委托人支付违约金：

4.1.2.1监理人更换总监理工程师，必须经委托人书面批准同意，且只能更换资格等级相同和业绩相当的总监理工程师，工程开工前首次更换向委托人支付违约金1000元，此后每更换一次支付1000元违约金。未经委托人书面批准同意擅自更换的，每发生一次支付10000元违约金；

4.1.2.2专业监理工程师和现场监理员资格、配备不满足合同和有关规定要求的，按1000元/人一次的标准支付违约金；

4.1.2.3未按要求审核开工/复工报告，或未满足开工/复工条件同意开工/复工的，按500元/次的标准支付违约金；

4.1.2.4未按规定时间提交监理报告或其他需要报送的材料，每逾期一日支付500元违约金。；所提供数据信息与现场实际情况不符的，按500元/次的标准支付违约金，且应自行整改并承担整改费用，工期不予顺延；

4.1.2.5对拆除施工单位的分包情况、人员持证情况有失查责任，按1000元/次的标准支付违约金；

4.1.2.6未按规定对拆除施工单位的拆除施工方案、扬尘控制方案、保护措施方案等设计变更进行认真审核，因监理失查造成不良后果的，按10000元/项的标准支付违约金 ；

4.1.2.7 拆除现场开展作业施工时，发现监理单位无监理人员在场监督时，按1000元/次的标准支付违约金；

4.1.2.8发现拆除施工单位存在安全作业行为不及时制止或提出要求整改，且未及时报告委托人的，按1000元/次的标准支付违约金；

4.1.2.9未对拆除施工单位开展高风险及以上风险等级的施工作业面进行安全旁站监理并留有记录的，按1000元/次的标准支付违约金；

4.1.2.10拆除合同规定的内容未完成就同意验收，有失查责任的，按2000元/次的标准支付违约金；

4.1.2.11核查拆除施工单位申报的完成工程量和工程款申请失实，按1000元/次的标准支付违约金；

4.1.2.12 委托人可直接从应支付监理人监理费用中予以扣除监理人应付违约金，若监理费用不足以抵扣违约金的，监理人在收到委托人关于交纳违约金的书面通知后 5日内向委托人支付违约金。

4.1.3因监理人违反本合同约定给委托人造成损失的，委托人除有权按前述约定收取违约金外，同时有权单方解除本合同，并要求监理人赔偿因监理人违约行为给委托人造成的全部损失。

4.1.4 若监理人违约导致委托人与监理人或第三方发生纠纷，监理人应赔偿委托人全部损失和维权费用，包括但不限于诉讼费、律师费、保全担保费、鉴定费、公证费等。

4.2 委托人的违约责任

4.2.3 委托人逾期付款利息按下列方法确定：

逾期付款利息＝当期应付款总额×（LPR/360）×拖延支付天数

**5. 支付**

5.1 支付货币

币种为： 人民币 ，比例为： 100% ，汇率为： ／ 。

5.3 支付酬金

正常工作酬金的支付：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 支付次数 | 支付时间 | 支付比例  (%) | 支付金额（元） |
| **首付款** | **本合同签订后，进场开展工作，至委托人第一次接到监理人出具的施工方案报审表** | **20** |  |
| **第二次** | **监理拆除工程量达到70%时，委托人另行支付监理人总费用的50%** | **50** |  |
| **最后付款** | **监理与相关服务期届满14天内（项目交地后提交一套完整的监理资料）** | **30** | **余款** |

每次付款前，监理人应向委托人提供增值税普通发票，否则，委托人有权暂缓付款并不承担违约责任，监理人应该正常履行本合同。

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：委托人和监理人双方签字盖章 。

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=本合同期限延长时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）

6.2.3附加工作酬金按下列方法确定：

附加工作酬金=善后工作及恢复服务的准备工作时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）

6.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定：

正常工作酬金增加额=工程投资额或建筑安装工程费增加额×正常工作酬金÷工程概算投资额（或建筑安装工程费）

6.2.6 因工程规模、监理范围的变化导致监理人的正常工作量减少时，按减少工作量的比例从合同约定的正常工作酬金中扣减相同比例的酬金。

**7. 争议解决**

7.2 调解

双方因本合同发生争议时，双方可进行调解。

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 重庆市九龙坡区 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： 无 。

监理人申明的保密事项和期限： 无 。

第三方申明的保密事项和期限： 无 。

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： 无 。

9.补充条款 本次招标合同为招标总合同，中标后根据所报比例与本标段各项目签订分合同，并按实收方确定方量后与报价比例结合，确定各项目监理服务费。

10.送达条款

本合同载明双方地址为送达地址，适用范围包括但不限于各类告知书、通知书、工作联系单、协议文件、诉讼或仲裁文书，送达主体可以是合同各方、人民法院、仲裁委员会及各行政机关。各类书面通知和文书按约定地址送出或邮寄后，到达指定地址后即视为已送达。一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起5日内，以书面形式通知对方；否则，另一方将各类书面通知和文书按约定地址送出或邮寄后，送出或邮寄出即视为已送达。

**附录A 相关服务的范围和内容**

A-1 勘察阶段： 无

无 。

A-2 设计阶段： 无

无 。

A-3 保修阶段： 无

无 。

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：

无 。

**录B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备**

**B-1 委托人派遣的人员**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 数量 | 工作要求 | 提供时间 |
| 1. 工程技术人员 |  |  |  |
| 2. 辅助工作人员 |  |  |  |
| 3. 其他人员 |  |  |  |
|  |  |  |  |

**B-2 委托人提供的房屋**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 数量 | 面积 | 提供时间 |
| 1. 办公用房 |  |  |  |
| 2. 生活用房 |  |  |  |
| 3. 试验用房 |  |  |  |
| 4. 样品用房 |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 用餐及其他生活条件 |  | | |

**B-3 委托人提供的资料**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 份数 | 提供时间 | 备注 |
| 1. 工程立项文件 |  |  |  |
| 2. 工程勘察文件 |  |  |  |
| 3. 工程设计及施工图纸 |  |  |  |
| 4. 工程承包合同及其他相关合同 |  |  |  |
| 5. 施工许可文件 |  |  |  |
| 6. 其他文件 |  |  |  |
|  |  |  |  |

**B-4 委托人提供的设备**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 数量 | 型号与规格 | 提供时间 |
| 1. 通讯设备 |  |  |  |
| 2. 办公设备 |  |  |  |
| 3. 交通工具 |  |  |  |
| 4. 检测和试验设备 |  |  |  |
|  |  |  |  |

附件

**退还投标保证金申请函**

重庆征创住房服务有限公司：

本单位因参与 项目 投标，于 年 月 日提交投标保证金 元(大写： )。本单位同意在出现退还我单位投标保证金情形之时，由重庆征创住房服务有限公司自行将投标保证金退还至我单位账户，账户信息如下。

单位名称：

账 号：

开 户 行：

经办人及联系电话:

投标单位法人代表签字（盖公章）：

年 月 日