一、项目概况

中俄联合校园项目B-01地块-综合服务楼建设项目，位于哈尔滨市南岗区联发街、海城街、玉门街、公司街围合区域，总建筑面积28272平方米，其中，地上建筑面积10745平方米，地下建筑面积17527平方米。主要建筑功能为学生宿舍、室内体育用房、师生活动用房及人防等。

二、施工监理要求

2.1 监理范围

施工全过程监理（室内外），本项目所涵盖的施工图纸范围内所有工程项目施工阶段的安全管理、质量控制、投资控制、进度控制、组织协调、合同管理、文明施工管理等。

2.2 监理服务内容

2.2.1.贯彻落实国家有关工程建设法律法规、规范、技术标准及设计文件。贯彻落实国家及省市的各项工程质量监督管理办法、以及哈尔滨市关于安全质量标准化工地的若干规定。

2.2.2. 包括但不限于执行工程监理“三项控制”职能，即质量、投资、进度控制、以及项目组织协调、合同管理等，根据项目进度结算的要求按节点确认现场工程量，配合完成进度结算及竣工结算，并对工程施工安全及文明施工实行监督管理。对进度管理的职责是执行，对投资管理的主要职责是计量。

2.2.3.参与图纸会审和设计交底。

2.2.4.审查施工单位提出的施工组织方案并监督实施。

2.2.5.审核、督促各分部分项工程的形象进度计划及完成情况，确保总工期按计划实现。

2.2.6.签认建设单位、施工单位选定的材料、构配件及设备的质量，对可能影响工程使用功能、观感的材料、设备进行质量预控。

2.2.7. 检查工程施工质量，对违反设计文件、施工规范和规程的施工行为责令改正，必要时签发工程暂停指令。

2.2.8. 督促施工单位建立健全质量保证体系，完善施工技术管理制度和落实质量保证措施。

2.2.9. 按程序完成隐蔽工程、分部、分项工程的质量签认工作，并严格要求施工单位未经签认验收不得进行下道工序。

2.2.10. 参与工程质量事故处理，并监督事故处理方案的实施。

2.2.11. 监理单位对工程中使用新材料、新产品、新工艺、新技术的项目，应对其鉴定证明、产品质量标准、使用说明和工艺要求进行质量预控。

2.2.12. 严格实行施工阶段的投资控制，监理大纲中应编制投资控制工作计划和措施。

2.2.13. 监督检查施工单位按照指挥部的施工部署组织施工生产。

2.2.14. 作好现场临时变更工程、签证工程的核对工作，并作出初步经济审核意见，遇有较大变更或现场处理问题时，处理方案必须征得业主认可，监理单位应严格控制设计变更，并对主要施工方案进行技术经济分析。

2.2.15. 认真编制资金使用计划，确定分解投资控制目标，在施工中作好投资跟踪控制，及时纠偏，并定期与业主联系。

2.2.16. 参与合同修改，补充工作。做好施工监理记录，及时对可能发生的工程索赔积累材料及对索赔内容提出意见。

2.2.17. 对现场施工过程中的安全生产、文明施工进行监督，发现有不符合要求的书面通知施工单位改进。

（1）工程监理单位和安全监理人员要严格履行安全监理职责，公正客观、独立自主地开展安全监理工作。

（2）工程监理单位要根据有关规定，完善监理大纲、规划、细则等内业资料，制定本单位和项目监理机构的安全监理制度。

（3）工程监理单位要严格审核施工总承包单位、专业分包单位、起重设备的安、拆单位资质以及施工管理人员和特殊工种作业人员岗位资格，重点审核施工单位是否具备安全生产许可证，对审核不合格的，不得允许进入施工现场施工。

（4）工程监理单位对不具备安全条件的单位，要及时下达停工指令；对不履行安全职责的人员，要清出施工现场；对拒不执行安全监理指令的行为，要及时报告建设行政主管部门。

（5）审查施工单位编制的监理大纲中的安全技术措施是否符合工程建设强制性标准要求。审查的主要内容应当包括：

①施工单位编制的地下管线保护措施方案是否符合强制性标准要求；

②施工现场临时用电措施或者安全用电技术措施和电气防火措施是否符合强制性标准要求；

③施工总平面布置图是否符合安全生产的要求，办公、宿舍、食堂、道路等临时设施设置以及排水、防火措施是否符合强制性标准要求。

2.2.18. 检验、量测、签认已完工程量。参与现场签证及设计变更工程量的认定工作。

2.2.19. 检查施工单位的工程技术资料。并督促施工单位对工程技术资料的收集、整理、归档，达到规定标准。

2.2.20.负责与本项目有关的管线迁移及配套工程工程量认证、复核管线施工位置是否符合规划要求，并根据建设单位的要求，协调各管线迁移、配套工程施工单位作好安全生产、文明施工的工作。

2.2.21. 按期向业主报送监理月报。

2.2.22.建立施工过程中的监理档案。

2.2.23. 组织有关单位进行工程竣工初验。提出工程竣工初验报告。

2.2.24.工程竣工后,根据工程实际情况,对施工单位上报的工程结算（含管线迁移、配套工程）

进行审核。

2.2.25.协助相关部门组织竣工验收建养交接及办理相关竣工备案手续。

2.2.26. 保修阶段负责检查工程状况，鉴定质量问题，按有关规定监督保修。

2.2.27. 完成业主交办的其它工作。

2.3 监理责任及义务

2.3.1. 监理单位不按照监理合同约定履行监理业务，给建设单位造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。与承包单位串通造成损失的，与承包单位承担连带赔偿责任。

2.3.2.投标项目监理机构组成人员必须与施工时的项目监理机构组成人员一致。如监理过程中发生项目监理机构组成人员变动的，应在变动前十日内向建设单位提出书面申请，且替换人员资质水平不得低于投标文件人员水平并符合本项目资格审查文件要求，经招标人同意并经建设行政主管部门备案后方为有效。否则，将按不执行投标文件及合同条款情况处理，清出施工现场，并没收履约保证金。委托人有权取消监理人中标资格或增派辅助监理人。

2.3.3.监理人调换主要监理工程师须经委托人批准，未委托人同意，不得随意更换。

2.3.4. 由于监理单位派驻人员工作不力，导致工程质量、进度等出现问题，建设单位提出更换要求的，监理单位应无条件更换现场不称职人员。如经多次调整后仍达不到要求的，建设单位有权终止合同，履约保证金不予退回，并依法确定辅助监理人或新的中标人。

2.3.5.监理单位应当根据监理工作的范围、监理规模、工程进度等项目实际需求，及时配备满足监理工作需求及招标人要求的具有相应资格的监理人员。其中，总监理工程师、专业监理工程师不得同时兼任其他工程的监理工作；同时监理人总监的有关证件原件由招标办留存至工程竣工验收合格。

2.3.6.监理人员应协助委托人做好上级主管部门和委托人管理部门的现场检查、参观工作以及有重要活动时的配合工作。

2.3.7.在项目建设期间，如建设单位发现监理工程师不能满足工程建设监理需要时，监理单位应立即无条件更换符合工程需要的监理工程师到岗，直至建设单位满意为止。

2.3.8. 投标人必须按本企业真实情况填写投标文件中“企业情况”及“拟投入本项目的监理工程师情况”，如发现投标人所报内容与实际情况不符的，招标人有权拒绝投标人的投标文件、并取消监理人的中标资格。

2.3.9.开工后 5 日内，中标人的总监理工程师和各专业负责人未到施工现场的，建设单位有权延长投标担保时间直至取消监理人的中标资格。

2.3.10.如监理单位在施工阶段监理中对关键工序、部位的管理、旁站不到位，建设单位有权对监理单位采取必要的措施及处罚，直至调换至建设单位认为符合要求的人选为止。

2.3.11.监理单位在做出变更、停工、复工、延长工期等与本项目实施有关的一切决定之前应必须事先征得建设单位同意。

2.3.12.监理单位应该为其工作人员的安全负责，并为全体自有人员办理人身意外伤害保险，该项费用视为已全额计入投标总报价内。投标人必须承担由此可能引发的一切后果，包括给他人造成的一切经济损失及法律责任等。

2.3.13.投标人必须对施工准备、施工和保修阶段的工程监理负全责，并保证做到尽职尽责。

2.4 施工监理工期

2.4.1 施工监理工期：按施工合同工期另加后续工程结算及技术资料整理时间。

2.4.2 监理保修期：自竣工验收合格并交付使用之日起 24 个月内，监理人应及时解决监理事宜，对监理总工期以外的善后服务须随时到位，且上述服务均包含在投标报价内。

2.5 监理工作目标

2.5.1.质量控制目标：符合现行《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）以及相关专业验收规范的 合格标准，督促项目施工现场争创省级安全文明样板工地。

2.5.2.进度控制目标：按合同约定的计划开、竣工日期完成工程的竣工验收，以实现按期交付使用的总工期目标。

2.5.3.投资控制目标：中标的监理单位依据国家及省市有关的法律、法规、监理合同、施工合同、招标文件、投标文件等对项目进行全过程投资控制工作，将工程投资控制在批准的概算总造价以内。

2.5.4 安全、文明施工控制目标：满足国家、省市、项目主管部门及项目指挥部的相关规定要求。

2.6 监理人员和试验检测仪器设备要求

2.6.1 项目监理部人员必须专业配套齐全，按招标文件要求配备相关证书；

2.6.2 监理人员数量及专业应满足本施工监理工作需要，关键部位及工序应保证有相应专业监理人员旁站跟踪监理；

2.6.3 监理人员应有良好的职业道德和严谨的工作作风，在监理过程中不得向被监理方介绍、指定分包商和供应商；

2.6.4 总监理工程师必须常驻施工现场。如有不尽其职或虚挂其名的情况，招标人有权要求调换具有相应资历人员的权利，同时对中标人处以一定数额的罚款；情节严重者，招标人有权选择辅助监理人协助中标人完成全部监理工作，直至取消中标资格；

2.6.5 派驻现场的监理人员名单未经招标人书面批准不得更换。监理工作期间招标人如发现投入本项目的监理人员与投标文件中填报的监理人员不符或者缺少并未经招标人同意，招标人有权对其进行处罚并责令补全；

2.6.6 项目实施阶段投标人需根据国家、省市及招标人有关规定，随工程进度适当增加监理工程师，并向招标人提供监理内业。监理内业要求全部微机化管理，并保留施工全过程声像资料，现场监理组织机构配备无线上网卡，可随时收发电子邮件。

2.6.7 如招标人合理确定辅助监理人，则中标人必须无条件同意招标人为顺利完成本项目的实施工作所采取的上述措施，并同意按照中标人的投标报价和投标费率支付辅助投标人已完监理工作的费用，或者由招标人将此部分款项从应支付给中标人的监理服务费中扣除，直接支付给辅助监理人。

三、报价及付款

3.1 报价范围

3.1.1 应当认为在正式提交投标文件以前，投标人已经完成以下工作：

（1）已经认真研究并全面掌握发包人提供的招标文件、招标补充文件、招标图纸、合同文件、现场情况等所有与本项目投标有关的内容；

（2）对任何可能存在的疑问都已经得到招标人的澄清和解答；

（3）已经确认其提交的投标文件所开列价格的正确性和充分性；

（4）对由合同文件所定义的监理人的工作内容已经达到透彻和充分的理解，并将这种理解全部反映到投标文件中。

3.1.2 基于上述原因，除非合同中另有约定，投标人提交的投标文件中开列的价格已经全面、充分地体现和覆盖了以下内容：

（1）投标人根据招标图纸、招标文件及补充文件、合同意向等应承担的全部责任和义务；

（2）投标人为该工程的正确、连续实施、竣工和修补等由于投标人原因造成的任何缺陷所必须发生的一切开支，并承担一定范围内的风险费用；

（3）投标人参与本项目的投标活动、以及按照招标文件约定应该承担的与本次投标、中标及签订合同（如可能）有关的所有费用；

（4）投标人的投标报价还应包括为完成本项目招标文件、招标图纸内所有自参与本项目投标至本项目实施完成，交付使用的监理行为有关的一切费用。具体报价内容以招标人给定的招标文件、招标补充文件、施工图纸为准。

（5）投标人在投标报价时应充分考虑工程延期风险，中标后不再另行计取监理延期的相关费用。

（6）除上述内容外，投标人的报价还应包括从项目竣工验收合格并交付使用之日起 24 个月缺陷责任期内的监理服务内容，缺陷期内根据招标人实际需要，监理人应就工程质量、结算审计、材料补遗等事宜提供必要的服务内容并签署相关文件。

3.2 合同付款

合同签订后付款至中标总金额的 10%-30%，进度款根据工程进度情况在合同中另行约定，本工程竣工验收合格并取得竣工备案证以后，最高可以付款至合同总金额的 100%。

二、适用规范标准

1、本工程建设监理除应符合《建设工程监理规范》（GB50319）的规定外，所有分项工程的施工及其使用材料都必须符合国家现行有关法规、规范及标准的规定。除非合同文件中另有特别注明，本工程适用中华人民共和国现行有效的国家规范、规程和标准。设计图纸和其他设计文件中的有关文字说明是本工程技术规范的组成部分。对于涉及新技术、新工艺和新材料的工作，相应厂家使用说明或操作说明等的内容，或适用的国外同类标准的内容也是本工程技术规范的组成部分。

2、合同中约定的承包人应予遵照执行的国家规范、规程和标准都指他们各自的最新版本。如果在构成本工程规范和技术说明的任何内容与任何现行国家规范、规程和标准包括他们适用的修改之间出现相互矛盾之处或不一致之处，承包人应书面请求发包人和监理予以澄清；除非发包人和监理有特别的指示，承包人应按照其中要求最严格的标准执行。材料、施工工艺和本工程都应依照本工程规范和技术说明以及相关国家规范、规程和标准的最新版本；或把最新版本的要求当作对承包人工作的最起码要求，而执行更高的标准。

3、在招标文件发出之日后，如果所引用的标准或规范有所修改，甲方应决定是否应用或修改；如果认为有必要修改，应发出变更通知作为招标文件的附录发出。

4、如果承包人建议对本规范引用的标准规范进行任何变更，承包人应向甲方提供他在工程施工中所建议变更的规范、标准的副本（流行的版本）。除非另在规定，由承包人提供的规范应作为其投标书的附录。

三、监理人需要自备的工作条件

1. 监理人自备的工作手册：包括但不限于本项目必备的规范标准、图集等。

2. 监理人自备的办公设备：包括但不限于电脑、软件、投影、打印机、复印机、照相机等。

3. 监理人自备的交通工具：包括但不限于出行车辆等。

4. 监理人自备的现场办公设施：包括但不限于办公桌椅、文件柜等。

5. 监理人自备的安全设施：包括但不限于安全帽、安全鞋、手电筒等。

6. 监理人须自备满足监理工作需要的试验检测仪器、设备、工具。

7. 监理人须自备满足监理工作需要的试验用房、样品用房。