**附件：**

**采购需求**

本次采购项目监理服务包两个工程项目，本次监理服务包含本次采购项目监理服务包两个工程项目，本次监理服务包含学生公寓维修改造项目预算420万元,屋面防水维修改造项目预算100万元,以上项目合计预算520万元。监理费预算6.6万元。

**监理考核标准**

**（一）监理人员资质与素质**

1.未经委托人书面批准，总监在其他项目中任职，按合同价的2%支付违约金，监理工程师不得同时在两个或者两个以上监理单位任职，如发现监理工程师兼任两个工程工作，考核监理单位1000元/人次，并保留要求监理部撤换相关人员的权利。监理单位非不可抗力原因更换项目总监理工程师的，扣除监理费5000元，且更换后的项目总监理工程师能力水平不低于原总监理工程师。

2.总监理工程师每周在工地不少于3天，总监代表必须常驻工地，总监理工程师或总监代表每缺勤1天，考核监理单位500元/次，其它监理人员每缺勤1天，考核监理单位200元/次。

3.监理人员应坚持原则，秉公办事，不以权谋私，自觉抵制不正之风，不得与本工程项目有关的单位发生经营关系，不得从事超越监理合同规定权限外的活动，违反本条款扣罚监理单位2000元/人次，并严格追究由此造成的一切不良后果。

4.建设单位发现监理人员不按监理合同履行监理职责，或者与勘察、设计、施工单位以及设备材料供应商串通给建设单位或建设工程造成损失的，视其情节轻重扣罚监理部5000－10000元/人次，并有权要求更换监理人员、直到终止合同，同时监理单位承担相应的赔偿责任或连带赔偿责任。

5.监理人员应严格按照国家规范、标准，结合本工程具体情况进行监理工作。对工作要严肃认真，一丝不苟，尊重客观事实，准确反映建设监理情况，经常深入施工现场及时妥善处理问题，每天至少巡视现场二次以上，发现监理工程师经常不到现场，工作不负责任，影响正常验收工作，考核监理单位300元/人次。

6.监理人员不虚心听取建设方的意见，不接受监理主管部门的指导，应给予批评或警告，累计三次及以上，考核监理单位500元/人次。

**（二）管理工作考核要求**

1.监理项目实行总监理工程师负责制，总监理工程师应当根据监理合同对工程建设严格执行“五大控制”（安全、质量、进度、投资、合同控制）、“两项管理”（信息和资料管理）和“工程协调”方面的工作，未执行本条款考核监理单位500元/次。

2.监理单位进入现场后，应编制监理规划及编制监理细则，及时向建设方及各参建单位进行汇报和交底，未执行本条款考核监理单位500元/次。

3.项目监理单位按合同约定时间审查施工单位提交的施工组织设计、主要施工技术方案，参与审查施工单位提交的质量保证措施、施工安全措施及年、季、月的施工进度计划、工程联络单等，保证工程顺利进行，每推迟一天考核监理单位500元/项。

4.监理单位未执行有关会议精神或建设方的正常要求，考核监理单位1000元/项•次。

5.监理单位未及时按照规定主持工程调度会和其他专题会议，未及时签发相关会议纪要，定期编制监理周报（每周四下午）、月报（上月25日至本月24日）、年报（上年12月25日至本年12月24日）等，考核监理单位500元/项•次。

6.监理单位应监督各参建单位每周定期更新项目进展信息（上周布置工作完成情况、本周项目进展情况、下周工作安排等），在建设方与参建各方间以工作联络单形式建立有效的工作联络机制，确保工程例会与项目领导小组会议的执行力，未执行以上要求的考核监理单位300元/月•次。

7.建设单位独立检查到的施工单位问题，如施工单位受到处罚，监理应受到连带处罚，考核金额为施工单位考核额的30%。

8.监理单位应协助建设单位处理工程变更、索赔及违约等事宜。未执行本条款考核监理单位500元/项•次。

9.监理单位应协助建设单位技术档案资料（包括设计图纸、施工方案、开工报告、施工过程资料、设备材料的开箱资料、检验证明、合格证、专题会纪要、验收报告、运行报告等），保证档案资料完整。未执行本条款考核监理单位300元/项•次。

10.受甲方委托负责工程例会会议纪要的组织计划安排，并负责整理会议纪要，例会后3日内完成会议纪要并发给建设单位、施工单位、跟踪审计单位，每延迟1天考核监理单位500元。

**（三）安全文明施工管理**

1.各施工、调试单位出现安全问题，监理单位要受到相应的连带处罚，按施工单位罚款金额的30%考核。

2.由于监理工程师玩忽职守，造成重大安全事故或者其他严重后果的，视情况对监理单位进行考核，情节严重构成犯罪的，依法追究当事人刑事责任。

3.现场安全文明不能达到要求，未按HSE定置化管理要求进行，除考核施工单位外，考核监理单位300元/项•次。

4.监理、施工单位安全规章制度不健全，或监理监督、管理不严致有关制度未能有效执行，考核监理单位300元/项•次。

5.监理、施工单位安监人员不到位，安全责任制不落实，监理监管不力，考核监理单位1000元/次。

6.监理未按时主持召开安全工作例会、通报安全文明状况，未按时发布安全文明周报、月报时，考核监理单位300元/项•次。

7.未能及时制止施工、调试单位可能造成严重安全问题的任何违反规程、规范、标准和规定的行为时，考核监理单位1000元/项•次；造成损失的，考核监理单位2000元/项•次。

**（四）质量管理**

1.监理应对工程质量进行全面的组织和策划，编制全面的质量控制计划并付诸实施。如对工程内在质量管理策划及控制不到位，监督及考核不力未达到工程质量考核目标，按问题的性质、原因和监理的责任对监理考核。

2.监理应参加现场设备开箱检验，对施工现场所用的原材料、构件的质量进行检查，对材料检验与试件进行采样见证，发现无故不参与开箱检验及检查、见证，考核监理单位300元/项•次。

3.监理应复核主要材料、构件和设备质量，参加设备的施工现场验收，在现场和设备厂家代表联络并核定其是否满足规范设计要求，如因监理工程师把关不严致使劣质材料、设备进入工地，扣罚监理单位5000元/项•次，造成严重后果的监理单位应承担相应赔偿责任。

4.监理应对重要的施工项目实施旁站监督，做好旁站记录。未执行本条款扣罚监理单位300元/项•次。

5.如发现在重点部位的见证点（W点）、停工待检点（H点）、旁站点（S点）应该有监理在场或应该有监理签名时，而没有在场，或未签名或签名不及时，扣罚监理单位200元/项•次。

6.监理应及时制止施工、调试单位可能造成严重质量问题的任何违反规程、规范、标准和规定的行为。未执行本条款考核监理单位500元/项•次；如因以上原因造成损失的，考核监理单位1000元/项•次。

7.未做好工序交接检查工作，上道工序未经检查验收而进行下道工序；停工待检点未签字就进入下一道工序，考核监理单位500元项•/次。

8.工程土建分项工程合格率未达到100%、安装分项工程未达到100%将相应考核监理单位3000元/项。

9.由于监理工程师玩忽职守，造成重大质量事故或者其他严重后果的，视情况对监理单位进行考核，情节严重构成犯罪的，依法追究当事人刑事责任。

**（五）进度管理**

1.监理单位应按照建设方确定的里程碑工期及网络控制计划，综合考虑设计、供应、施工、验收及调试进度等影响进度的各种因素，编制和组织审核工程一、二级网络进度计划并进行控制，计划编制应确定工程关键路径，制定实现关键路径的保证措施，适时控制各关键工序完成的时间，确保关键路径上的工序按时完成。未按要求执行，考核监理单位5000元/次。

2.监理单位应督促施工承包商依据一、二级网络计划编制三、四级网络进度计划，并进行仔细审核，合理调整，纠正偏差，使其完全符合里程碑工期。由于监理对计划审核不认真，使进度计划不能投入运行，考核监理单位2000元/次。

3.监理单位应随时盘点工程进度，对造成工程进度滞后的原因进行分析，提出改进意见与建议。加强对施工单位人力配备、机具的使用监督，对施工组织不力，进度失控的单位，督促其调整资源配置和改进施工组织。进度有偏离迹象时，发出监理警告，进度严重拖延时，进行相应考核，直至建议建设方更换承包商。由于监理监督执行不力，出现里程碑或一、二级计划节点滞后，除对施工单位进行考核外，按200O元／点•次对监理单位应进行考核并责成其拿出相应补救措施。

4.监理单位应按照施工图交付进度计划，及时组织施工图会审和设计交底，协调现场设计代表到位，使设计工作满足工期要求。发现设计进度有偏离迹象时，发出监理警告，进度严重拖延时，进行相应考核，未按以上要求执行，考核监理单位1000元/次。

5.合理组织阶段质量验评和见证点、停工待检点和旁站点的见证检查及旁站工作，保证下道工序顺利进行。进度有偏离迹象时，发出监理警告，督促施工单位调整资源配置和改进施工组织；进度严重拖延时，进行相应考核，未按要求执行，考核监理500元/项•次。

6.根据建设方设备材料采购周期情况，协助建设方督促设备材料供应工作，使加工、供货进度满足工期要求。同时督促承包商做好其自行加工、订货物资的供应工作。未按要求执行或未按时反馈信息，考核监理单位500元/次。

7.适时组织工程的专项验收工作，督促有关单位及时处理验收遗留问题。协调各方关系，控制调试进度。未按要求执行，考核监理单位500元/次。

8.审查承包商编报的交工资料，组织交工资料的验收，确保在工程交工后三个月内移交建设方，在工程竣工验收时，将整套监理资料移交给建设单位，未按以上要求执行的按监理合同价的10%支付违约金。

**（六）投资管理**

1.监理工程师应对承包商的工程量报表进行审核，核减虚报与不实部分，未按要求执行，考核监理单位1000元／次，并给予通报批评。

2.监理工程师应认真审查承包商的工程预(结)算书，复核工程结算，并提出监理意见，未按要求执行，考核监理单位1000元／次；监理工程师未按合同进行工程计量与支付，工程价款监理的差错率超过5%，审查签署工程文件有重大出入、不实的，每次按合同价的2-5%支付违约金；给建设单位造成损失的按照合同的规定负责赔偿。

3.严格控制工程设计变更，认真组织图纸会审。因图纸会审不严密，导致设计变更发生，设计变更50万元以上，考核监理5000元/项；设计变更50万元以下，考核监理2000元/项。

**（七）合同管理**

1.协助建设单位进行设计、施工、采购等合同管理，对合同进行风险分析，分析合同中各种潜在的风险并提出相应的处理办法，对合同的执行情况进行检查和监督，处理意见报建设单位批准后执行，未执行以上要求的考核监理单位500元/次。

2.当承包商难以按合同工期完工时，应向建设单位提出改进建议或建议中止合同执行的报告，未执行以上要求的考核监理单位2000元/次。

**（八）服务及廉洁**

监理人利用职务之便要挟他人以达个人目的的、以任何名义向施工单位索要或收受钱物的、在施工单位报销费用或票据的、在监理项目范围内推荐分包商或设备材料供应商的、在工作时间内喝酒打牌或进行其他娱乐活动的、向施工单位提出无理要求的行为除按违约处理外，每人次扣罚1000元；

不接受指令、监督检查、指导或欺骗业主的扣罚500元；

承包人报表、报告因不符合要求被打回而未提出指导性意见的，承包人提出技术性咨询而未作答复的，责令承包人停工而未指出原因和建议的每次视情况扣罚200元。

**（九）交工资料**

交工资料必须符合质量验收要求。项目验收中如不符要求，如延误验收时间10天以上的扣罚500元。认真审核质量验收资料，违反规定放行扣罚100～2000元。