

锦溪镇 2024 年农房翻建监理项目 采购合同

二〇二四年十一月



合同文本

甲方：昆山市锦溪镇人民政府

乙方：昆山市中建项目管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》以及有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方就锦溪镇 2024 年农房翻建监理项目（项目编号：JSZC-320583-JYZB-G2024-0022）订立本协议。

一、在本协议服务期内，乙方提供锦溪镇 2024 年农房翻建监理项目。

二、服务时间与中标标段：

1. 服务时间：壹年，自 2024 年 11 月 0 / 日 - 2025 年 10 月 3 / 日；

2. 中标标段：第一标段：东区：虬泽村、红霞村、盛塘村、马援庄村、计家墩村、张家厍村

三、价格与支付

1. 合同金额为：人民币贰拾肆万玖仟玖佰陆拾元整（¥249960.00）。

2. 按季度付款，每季度支付一次监理费，结合每月考核绩效（内容为每月考勤；日周月等资料报送、APP 检查输入、会议参加率；实体工作检验无安全事故、无因漏检造成违规等）；监理报酬跟考核结果挂钩。

具体根据每年财政的具体要求进行支付。

四、服务内容

1、根据建房户确认的图纸进行项目管理咨询：

（1）参与房屋定位放样；定位放样成果须经现场各方签字确认，相应记录及时录入农房翻建审批网上系统（自备安卓手机安装 APP）。现场配备全站仪配合甲方做好基础工作。

（2）组织阶段性验收，共分为五步，分别为房屋四至验线、基础浇筑前验收、首层浇筑前验收、二层浇筑前验收、屋面浇筑前验收；阶段性验收不合格或有违规建设责令立即停工整改，并同步在农房建设管理平台存档。农户有权力要求承建施工企业及时整改，整改完成后由施工企业上传农房管理平台经相关部门复查验收合格后方可进入下道施工工序。

(3) 参与房屋竣工联合验收。

2、参与现场管理，由泵车浇筑混凝土时，施工方案及相应安全措施须由监理工程师签字同意后方可实施；对施工现场脚手架、井架、临边防护、个人安全防护、临时用电用水、搅拌机，吊装作业等机械设备进行监督管理，对不规范及违反法律法规规定的行为及时制止，进行纠正并形成施工日志；对房屋质量、安全文明、环境影响、施工队伍等进行全程跟踪管理，必须严格按照在甲方处审核备案的图纸施工，施工方进行违法建设的应当立即予以制止，施工过程中不得侵占道路、绿化、河道，不得破坏已建成的周边建（构）筑物和公共基础设施，现场建筑材料须有序堆放，施工过程中产生和遗留的建筑垃圾、建筑材料等，由施工方和建房户负责自行清理，建筑垃圾须及时清运到指定地点，不得破坏村庄环境。乙方在施工过程中发现上述违法行为，除按照合同约定制止外，需要立即向甲方汇报。

3、对现场施工材料的质量控制：现场施工材料须符合相关建筑标准，并要求施工方提供建材合格证明，对主材进行送检。基础、一层主体、二层主体、屋面每个阶段验收前，抽取2-3个构件进行混凝土强度回弹检测，如发现强度异常，须及时上报给甲方。

4、对房屋风貌的管控，满足《岳溪镇农村房屋规划建设管理实施细则（试行）》的要求，并按照建房户选定的房型进行施工和建设。

5、遇到雨雪冰冻、台风季节、汛期等恶劣天气，应提前提醒施工方做好安全防范措施。

6、配合建设主管部门做好各类专项检查。

7、每周五下班前向建管办上报本周管理情况报告，包括在建房屋的进度情况以及阶段验收时间、内容等。

8、根据建管办对施工方的管理处罚细则，做好日常检查登记，并提供处罚依据。

9、收集并登记建房户对施工方的各类投诉，并及时上报建管办。

10、编制监理规划和实施细则，经委托单位批准后进行全面落实。

11、熟悉合同文件、了解工作现场、实施项目监理工作交底，填写监理工作交底记录。

12、审核施工单位的人员资质，特殊工种上岗证，督促施工单位建立质量保证

体系，通过检查，落实质保体系的良好运转。

13、建立现场的监理试验、检测工作体系，按照规范规定的项目和频率，独立开展监理的试验、检测工作。

14、审查施工单位拟用于工程的原材料、设备、控制外构成品件或半成品件及混合料的质量。

15、审查施工单位拟用于工程的机械装备的有效证件、性能和数量。

16、审查施工单位实施工程的方案及主要方法或工艺。

17、审查施工单位的安全、环保措施的有效性和实际落实情况。

18、对施工单位在施工过程中出现的违约行为，及时签发监理通知或监理文件并报业主。在施工单位质保体系失效、质量服务不到位、监理程序落实不利等违约行为出现时，监理单位有责任建议业主督促施工单位及时整改。

19、做好农房翻建咨询管理服务项目设施完善施工过程中的技术质量、安全控制，对施工图及竣工图进行复核，对施工存在的潜在的风险进行预判并提出修改建议。

20、做好农房翻建咨询管理服务项目的日常巡视检查。

21、加强施工过程中监督，要求做好现场照片、建房公示牌、浇筑验收、录像、照片等凭证。

22、按照规定的格式、内容、要求和期限，编制监理月报或其他报表，并按时报业主单位。

23、编制监理上墙图表和工作台账，并实施动态管理，包括建立组织机构框图、监理机构各岗位职责等。对于监理工程过程中产生的各种文件、指令、记录或资料，要认真做好签发登记和统计分析，并建立控制性台账。

24、按照有关要求负责检查施工单位竣工资料的管理与编制，使其达到业主要求的竣工文件标注，对完善项目进行验收。

25、针对管理性工作（如防汛、数字化城管及民生 110 等热线报修的快速处置等），按照业主要求，做好相关工作，组织检查、巡查等。遇节假日及重大保障活动，配合做好保障工作检查。

26、检查频次：服务人员应对所负责片区内所有农房翻建项目每日开展基本检查，基本检查为对项目表象，如脚手架、脚手板、安全网小型起重机械等。每周至

少对负责片区所有项目完成1次深入检查。深入检查为针对该项目所有细部检查，检查标准为我镇《锦溪镇农村房屋规划建设管理实施细则（试行）》。

27、审查施工队的施工组织计划及其报送的材料、设备等，核查工程质量；

28、审核施工付款资料及付款条件，对建房户和施工队是否按照合同约定履行建房款的支付进行监督；

29、督促施工队及建房户在竣工完成后办理竣工验收、办理竣工验收备案、审查竣工验收资料等；

30、协助处理和协调建房户与施工方之间基于建房产生的矛盾和纠纷；

31、配合委托单位完成其它相关管理性工作；

32、按照国家法律法规，监理单位应当承担的与施工相关的其他义务。

五、 检查标准

1、按《锦溪镇农村房屋规划建设管理实施细则（试行）》等相关规范开展检查。

2、各项服务管理出现一般性失误时，第一次甲方口头提出，第二次甲方将提出书面整改通知；出现较大失误时，甲方直接提出书面整改通知，乙方承担相关损失，再次出现，甲方提出警告；出现严重失误时，甲方提出警告或终止合同通知，乙方承担相关损失。

3、耗材质量必须符合国家有关部门的质量标准，有明确的生产厂家和品牌。

六、 违约责任

1、 乙方的违约责任

1.1、乙方未按合同规定的质量要求提供服务，不能完成合同时，甲方有权终止合同，选择其他中标候选人，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿和赔偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，并可提出索赔要求。

1.2、乙方必须自己完成合同内容，不得自行分包，否则，甲方有权按乙方不能完成合同处理；乙方需要分包的都必须在投标文件中明确单位承担和承担单位的情况介绍。

1.3、乙方应执行国家有关规定（如苏州市最低工资标准和其他规定），负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。

1.4、乙方负有对自己员工的安全责任，甲方不承担任何相关责任

1.5、考勤：乙方的项目负责人每月的出勤天数不得少于 25 天；其他服务人员应每日上岗后至所在片区村委会签到，且每月出勤不低于 26 天，并确保所负责片区每日均有服务人员在岗（请假需向农房办报备）。建管办在随机检查中如发现监理员在无请假情况下未到岗的，每月出勤次数未达标的，发现一次扣款 200 元，出勤次数未达标累计三次，甲方有权终止合同。

1.6、检查频次：服务人员应对所负责片区内所有农房改建项目每日开展基本检查，每日深度检查不少于 3 户。服务人员未发现项目表面显而易见的安全隐患（如脚手架、安全网、脚手板等），或发现后未签发整改单的，建管办在同天内检查后发现上述问题时，每次扣款 500 元。

1.7、材料上报：服务人员应每周上报周报，每月上报月报。检查整改单及时闭合并归纳上报。经提醒未及时上交材料的，超出整改期限未整改到位且未上报的。每次扣款 500 元。

1.8、检查情况：服务人员应对较大安全隐患应及时开具停工整改单并及时上报。存在弄虚作假、包庇施工单位等情况，每次扣款 2000 元。

1.9、安全事故：服务人员所负责片区如发生安全生产事故，扣款 50000 元。

1.10、工作纪律：服务人员应正确穿戴防护用品开展检查，不得存在酒后上工等行为。违反工作纪律的每次扣款 500 元。

1.11、验收工作：服务人员应及时对所负责片区所有项目开展基础、标高、层高、廊高、脊高等验收，对超出规定误差值的、未验收已开展下一步施工工序的房屋应及时制止，签发整改单并上报。如未及时上报，每次扣款 1000 元。

1.12、乙方接受甲方每月绩效考核：按《监理单位月绩效考核评分表》对监理工作履职绩效考核，监理费用按月考评结果相应核减监理报酬。同时设定失职熔断机制，每月考评得分低于 85 分的，处罚的同时要求更换不称职人员。监理组人员连续更换两次的仍不符合要求的，监理公司按违约处理并退场，一切损失由监理公司承担，同时保留上报市住建局要求通报批评等行政处罚的权利。具体《监理单位月绩效考核评分表》详见附件。

2、甲方违约责任

乙方按合同履行，甲方不按期付款应向乙方偿付违约金，每逾期一天，按合同价格的万分之四偿付违约金。

七、合同生效及其它

1、下列文件为本合同不可分割部分

- ①中标通知书;
- ②乙方中标的投标书;
- ③招标文件;
- ④乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等。

2、合同经双方代表签字加盖公章(或合同章)后生效。

3、合同生效后双方即直接产生权利与义务的关系,合同执行过程中出现的问题应按照《民法典》的规定办理,在合同履行过程中,双方如有争议,首先应进行友好协商,协商不成,任何一方均可向甲方所在人民法院提起诉讼。

4、合同在执行过程中出现的未尽事宜,双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决,协商结果以书面形式盖章记录在案,作为本合同的附件,与本合同具有同等效力。

八、其他约定:

1、按投标文件中所提供的人员进行分配至所负责片区,所有总监和监理员不得随意变更,特殊情况下监理人员变更需建管办同意。

2、甲方如若发现项目过程中监理人员工作能力不达标或考核不合格,甲方有权要求更换人员。

九、本合同一式肆份,甲乙双方各执贰份,各份具有同等法律效力。合同需提交昆山市财政部门备案,由备案部门加盖电子备案章。

甲方:
 法定代表人(授权代表):
 签约日期:2024.10.31

钱莹

乙方:
 法定代表人(授权代表):
 签约日期:2024.10.31

邹雪印

备案机构:

附件：考核标准

考核标准

检查项		评分细项	分值标准	得分	得分说明
合同诚信 (40分)	监理单位 组成质量 (40分)	工程项目监理人员配置	20分		
		配合检查情况	20分		
监理工作 程序 (60)	工程质量	工程项目监理规划、监理实施细则编制情况	5分		
		监理单位定期周检查的记录、内容符合要求	5分		
		监理周报、监理月报资料、监理工作总结等齐全、内容符合要求	5分		
		周例会以及并做好相关记录情况	5分		
		危险性较大的分部分项施工技术方案审批情况	5分		
		工程存在质量问题（每个分项不合格扣2分）	2分/项		此项扣分，其余未注明为加分
	安全文明	进场材料检查、见证取样情况	5分		
		工程吊装设备拆除、安装和验收的把控情况	5分		
		工程存在安全文明问题（每个分项不合格扣2分）	2分/项		此项扣分，其余未注明为加分
		脚手架、卸料平台拆除、安装和验收的把控情况	5分		
		质量、安全事故或发现质量安全事故上报情况	5分		
	现场监理人员安全防护措施	5分			
总分		100分			
检查部门 意见		(签章) 年 月 日			