




【中航信托·天启【2020】201号福州螺洲TOD】项目

监管事项审核意见

编号：一般事项第【2021040801】号

致：	中航信托股份有限公司				
发起人	连世梅	日期	2021年4月8日	项目名称	天启【2020】201号福州螺洲TOD项目投资集合资金信托计划
审批事项标题	关于福州云洲郡项目监理工程合同用印的申请				
是否用印	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	用印类型 <input checked="" type="checkbox"/> 公章 <input type="checkbox"/> 合同章 <input checked="" type="checkbox"/> 法定代表人名章 <input type="checkbox"/> 财务章 <input type="checkbox"/> 其他：_____	是否用款及金额 金额：0.00元		<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
审核事项说明或摘要	<p>1、承包范围：本项目用地红线所圈定范围内的所有房屋建设工程、公共建设工程、示范区工程、环境工程及市政配套工程，同时也包括因项目发展需要而增加的红线外部分区域与本项目相关的全部工程，以及为完成市政配套工程而对应进行的公共市政配套接入工程的监理工作。</p> <p>2、监理工作所包含的工程阶段包括：图审阶段、现场施工准备阶段、土方施工阶段、基础及地下室施工阶段、主体施工阶段、砌筑施工阶段、装饰景观施工阶段、验收移交阶段、质量保修阶段等。</p> <p>3、监理工程起始日期为：2021年3月1日。监理工程总工期为：48个月（不含3个月免费服务期），监理工期自接到开工令时间开始；监理工程的质量保修期自甲方签发《完工通知书》之次日起计壹年。</p> <p>4、建筑面积：404,624.90平方米，其中：地上287,818.40平方米，地下113,000.00平方米。暂定合同含税总价（单价包干）=不含税价格+增值税税额，其中不含税价格4,782,900.00元，增值税税额286,974.00元（按法定增值税税率6%计算），合计含税价格5,069,874.00元。提供增值税专用发票。</p> <p>5、付款节点：</p> <p>（1）楼座（含地上、地下）过程监理费用，按形象进度占合同价款比例（分地块进行）支付：进驻现场开始工作起十四日内甲方支付乙方开办费，支付合同比例10%；设计、前期报建及施工准备阶段：完成基坑施工完成、基础工程完成、设计阶段的监理工作完成并出具相关报告，支付比例8%；完成结构至±0.000，支付合同比例12%；完成主体结构至地上层数的1/2，支付合同比例10%；完成主体结构至主体封顶支付合同比例12%；完成砌体及内墙抹灰完成，支付合同比例8%；外墙装饰阶段/机电设备安装阶段：完成外墙装饰、外架拆除、完成入伙前验收工作（初验），支付合同比例10%；完成红线内的市政配套：水电气暖电信网络，支付合同比例10%；完成室外土方回填、车库顶板土方回填、室外景观绿化，支付合同比例10%；完成质检验收、消防验收、完成项目入伙并顺利移交后，支付合同比例10%；（2）车库部分过程监理费用，按形象进度占合同价款比例（分地块进行）支付：乙方进驻现场开始工作起十四日内甲方支付乙方开办费，支付合同比例10%；设计、前期报建及施工准备阶段，完成基坑施工完成、基础工程完成。完成地下车库及换热站结构工程的50%，支付合同比例36%；完成地下车库及换热站结构工程的100%，支付合同比例</p>				

	<p>24%；完成砌体、地面及内墙抹灰完成，完成入伙前验收工作（初验），完成市政配套的接驳，支付合同比例 15%；完成质检验收、消防验收完成质检验收、消防验收、完成项目入伙并顺利移交后，支付合同比例 15%；</p> <p>工程竣工后，甲方支付到本工程总价的 85%（含已付款项，罚金全额扣除）；完成竣工结算审定确认后，甲方支付到本工程结算总价的 95%（含已付款项，罚金全额扣除），工程结算总价的 5%作为保修金。</p> <p>对方公司：福建省京闽工程顾问有限公司</p>					
康信君安审核意见	监管专员意见	项目公司内部审核流程完备，提交的审批资料齐全，符合监管要求，我司拟同意用印。 是否予以执行，请中航信托相关领导审批。				
	后台（工程、风险等）专业意见（如需）	风险管理部意见： 1. 合同为暂估总价合同（暂估金额 5,069,874 元，人月单价固定，工作量据实结算）。 2. 合同中支付条款，符合常规监理合同标准，不存在付款风险。 3. 合同中计价方式符合规定、标准，不存在歧义，不存在计价、结算风险。 4. 未提供目标成本明细科目、合约规划，无法确定此合同对应的目标成本金额，无法判断合同价款是否超出目标成本范围。 5. 复核监理费合理性，合同经济指标 12.53 元/m ² （建筑面积 404,624.90 m ² ）对比常规监理费标准较合理。 审核人：王文勇				
	审核人		复核人		审定人	
附件	例 1：监理、桩基等城市立项 例 2：云洲郡项目监理工程线上定标审批单 例 3：监理工程中标通知书线上审批流程 例 4：云洲郡项目监理工程合同线上审批流程 例 5：福州云洲郡项目监理工程合同					