

# 广东技术师范大学东校区 2、3、4、6、7 栋宿舍更新 改造项目监理用户需求书

	类别	建议
1	名称	广东技术师范大学东校区 2、3、4、6、7 栋宿舍更新改造项目监理
2	项目业主情况	业主名称：广东技术师范大学 地址：广州市天河区中山大道西 293 号 联系人：黄老师 联系电话：020-38256755
3	中介服务名称	广东技术师范大学东校区 2、3、4、6、7 栋宿舍更新改造项目监理
4	对中介服务机构的资质要求	4.1 中介服务机构资质要求： （1）房屋建筑工程乙级或以上资质。 （2）委派到本项目的总监理工程师应为注册监理工程师，3 年或以上工程实践经验。注册执业单位为投标人本公司。 （3）至少需委派 1 名房建专业监理工程师常驻项目现场，专业以监理工程师上岗证专业为准。 4.2 需要回避的机构：无 4.3 根据项目实际需要的其他要求：无
5	服务内容和 服务要求	5.1 服务内容：为改善东校区学生的住宿条件，拟启动东校区 2、3、4、6、7 栋宿舍更新改造项目。根据我校后勤处提供的《东校区学生宿舍升级改造方案》及我校基建处现场勘查结果，经初步估算，建安工程费约为 845 万元。监理内容包括但不限于以下内容：施工准备阶段、施工阶段、工程收尾阶段及工程质量保修阶段的质量控制、进度控制、投资控制、安全生产监督管理、合同管理、信息管理、以及协调建设单位、工程建设有关各方的工作关系



		<p>等监理工作。工程收尾阶段包括但不限于竣工验收及竣工验收资料移交城建档案、整改、工程移交及实物移交、工程结算、竣工备案等。</p> <p>5.2 服务要求：</p> <p>(1) 监理人(乙方)按合同约定派出监理工作需要的监理机构及监理人员，向委托人(甲方)报送委派的总监理工程师及其监理机构主要成员名单、监理规划，完成监理合同专用条件中约定的监理工程范围内的监理业务。在履行合同义务期间，应按合同约定定期向委托人(甲方)报告监理工作。</p> <p>(2) 提供符合行业标准且与其资质水平相当的咨询意见，公正维护各方面的合法权益。</p> <p>(3) 在合同期内或合同终止后，未征得有关方同意，不得泄露与本工程、本合同业务有关的保密资料。</p> <p>具体要求按经确认的施工合同文件要求，以上所有服务的费用已包含在监理费中，发包人不另行增加监理费。</p>
6	合同履行地点和方式	<p>6.1 合同履行地点：广东技术师范大学东校区。</p> <p>6.2 合同履行方式：监理人(乙方)应提高项目管理效率和服务质量。</p> <p>(1) 监理人(乙方)必须在收到图纸、勘察资料等技术文件后14日内向委托人(甲方)提供针对本工程特点、重点、难点的《监理规划》、相应的《监理实施细则》，经委托人(甲方)审核批准后执行，委托人(甲方)以此具体考核监理人(乙方)的监理工作。如委托人(甲方)要求监理人(乙方)对《监理规划》等进行调整，监理人(乙方)必须在3日内完成调整并报委托人(甲方)审批。</p> <p>(2) 监理人(乙方)必须在委托人(甲方)发出进场通知后，按委托人(甲方)具体的要求进场，并立即开始履行本合同约定的服务。监理人(乙方)必须按照其投标文件和监理规划的承诺，足额、按时派驻监理人员和投入设备。</p>



7	公开选取方式和计价标准	<p>7.1 公开选取方式：方案择优选取。</p> <p>7.2 报价方式：报总价。</p> <p>7.3 计价标准：该项目建安工程费约为 845 万元。根据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号),500 万元的收费基价为 16.5 万元, 1,000 万元的收费基价为 30.1 万元, 通过直线内插法得出 845 万元对应的收费基价取整为 25.8 万元。该项目的复杂程度调整系数为：一般(I 级) 0.85, 由于工程内容相对简单, 下浮率为 30%, 经计算 <math>25.8 \times 0.85 \times (1-30\%)</math>, 监理费取整为 15.3 万元。服务金额最低 13.7 万元至最高 15.3 万元。</p>
8	服务时间	<p>8.1 本项目采购合同自双方盖公章后生效。服务时间从签订监理合同之日起算, 至所有工程(包括附属工程或配套工程、检测和监测等)结束且办妥竣工结算(竣工结算指终审部门进行的竣工结算), 包括本工程的施工图设计阶段、施工准备期、施工阶段及工程质量保修期等全过程监理服务。</p> <p>8.2 若因工程建设需要延长工程监理服务期的, 监理人(乙方)不得因工程监理服务期延长而要求增加工程监理服务费。如果因监理人(乙方)监管不力造成的工程建设进度延误, 则监理人(乙方)应继续履行监理责任, 委托人(甲方)有权根据工程实际情况扣减监理报酬。</p>
9	验收	<p>9.1 验收时间：服务完成后验收。</p> <p>9.2 验收程序：双方共同验收。</p> <p>9.3 验收标准：国家标准、行业标准。</p>
10	结算方式	<p>10.1</p> <p>(1) 预付款：合同签订并生效后, 委托人(甲方)支付合同价的 30%作为预付款。</p> <p>(2) 竣工验收款：工程竣工验收合格后, 监理人(乙方)须足额开具合同价 100%的合规税务发票, 并按合同价的 3%向委托人(甲方)缴纳监理履约保证金。委托人(甲方)于收到前述发票及履约保</p>



		<p>证金之日起 10 个工作日内，向监理人（乙方）支付至合同价的 100%。</p> <p>（3）履约保证金退还：本工程保修期自竣工验收合格之日起满两年。保修期满且经委托人（甲方）确认监理人（乙方）已完成全部监理义务（包括但不限于监理资料移交、配合工程结算审核等）、无遗留问题后，监理人（乙方）提交书面退款申请，委托人（甲方）于 10 个工作日内无息返还履约保证金。委托人（甲方）付款前，监理人（乙方）应提供等额的正规发票以便委托人（甲方）办理支付手续，否则，委托人（甲方）有权延期支付相应费用并不视为违约。</p> <p>10.2 委托人（甲方）付款前，监理人（乙方）应提供等额的正规发票以便委托人（甲方）办理支付手续，否则，委托人（甲方）有权延期支付相应费用并不视为违约。</p>
11	违约责任	<p>11.1 当委托人（甲方）认为监理人（乙方）无正当理由而又未履行监理义务时，可向监理人（乙方）发出指明其未履行义务的通知。若委托人（甲方）发出通知后 5 日内没有收到答复，可在第一个通知发出后 10 日内发出终止委托监理合同的通知，合同即行终止。监理人（乙方）承担违约责任。</p> <p>11.2 监理人员必须遵守工作制度，委托人（甲方）对监理人员进行考勤。总监理工程师须每周不少于三次，每次不少于四小时驻现场。其他监理人员驻场时间每月不得少于 24 天。总监理工程师或其他监理人员若违反本条规定，委托人（甲方）有权对监理人（乙方）处以 500 元/天罚款。</p> <p>11.2 监理人（乙方）在本监理合同授权范围内行使合同规定的权利，履行相应的职责。当委托人（甲方）发现监理人（乙方）不按监理合同履行监理职责，或与承包人串通给委托人（甲方）或工程造成损失的，委托人（甲方）有权要求监理人（乙方）更换监理人员，直到终止合同并要求监理人（乙方）</p>



		<p>承担相当的赔偿责任或连带赔偿责任。</p> <p>11.3 委托人（甲方）有权以书面形式要求监理人（乙方）更换不能按照本监理合同的规定履行监理服务的派驻人员。即使是委托人（甲方）要求或同意更换的监理人员，其代替人员的资质仍应得到委托人（甲方）的认可，因此而产生的费用由监理人（乙方）承担。</p> <p>11.4 监理人（乙方）在责任期内，应当履行约定的义务，如果因监理人（乙方）过失而造成了委托人（甲方）的经济损失或增加费用，应当向委托人（甲方）赔偿。累计赔偿总额（除本合同第二十四条规定以外）不应超过监理报酬总额（除去税金）。  <math>赔偿金 = 直接经济损失 \times 报酬比率 (扣除税金)</math>。</p> <p>11.5 若非发包人及设计人员的原因，导致经财政评审后的施工结算金额大于施工合同总价时，则监理人（乙方）应承担违约责任，并按合同计算赔偿金。</p> <p>具体按经确认的施工合同文件要求。</p>
12	补充合同和 解决争议方式	<p>12.1 采购合同中如有未尽事宜，双方协商一致后可以签订补充协议，但补充协议不得与《中华人民共和国民法典》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。</p> <p>12.2 对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成的，通过诉讼的方式解决。</p>
13	备注	<p>13.1 如果监督管理部门对有关服务已经拟定“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当使用有关“合同范本”；如果监督管理部门未有“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定自行拟定合同。</p> <p>13.2 合同的实质性内容，应当与采购公告、采购结果的内容一致。合同的实质性内容是指合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等（即表格</p>



		中的序号 1-10)。 13.3 合同的变更、终止等，适用《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定。
--	--	---

