

广州美术学院佛山校区
空间装修改造工程和室外环境提
升工程监理服务项目需求书



公开选取项目名称：广州美术学院佛山校区空间装修改造工程和室外环境提升工程监理服务项目需求书

业主单位：广州美术学院

日期：2026 年 6 月

一、服务单位资格

1、具有独立法人资格，持有工商行政管理部门核发的有效法人营业执照或各级登记管理机关颁发的事业单位法人证书，按国家法律经营；

2、报名参加本次采购服务的企业需同时具备以下条件：

(1)服务单位须具有承接本工程所需的工程监理综合资质或房屋建筑工程监理乙级或以上的资质证书。（仍在有效期范围内）；

(2)广东省外建设工程企业须已在广东省住房和城乡建设主管部门进行企业及其人员信息备案，且在广州市具有固定的办公场所；

(3)已入驻广东省中介服务超市的企业。

3、人员要求：

(1)拟担任本项目的项目总监理工程师必须具有建设部颁发的中华人民共和国注册监理工程师注册执业证书，且其注册证书专业为房屋建筑工程，注册执业单位为本公司（为服务单位的合法雇佣员工且服务单位已为其购买社会保险），并具有高级工程师及以上专业技术职称。

(2)拟担任本项目的项目负责人须为投标人单位在职员工（已为其购买社会保险），具有工程类高级工程师及以上专业技术职称，且取得国家相关一级执业资格注册证书。

(3)服务人员数量由服务单位自行估算，但需满足本项目工作实际需要，若委托人认为服务单位提供人员不满足工作需求，服务单位需无条件配合并增加人员。

注：所有人员均为服务单位的合法雇佣员工且服务单位已为其购买社会保险。

4、选取中介方式：本次采用方案择优选取模式。

二、服务费用

- 1、本项目采购控制价为 290,000.00 至 300,000.00 元。
- 2、本项目采用总价包干，费用包括开展本项目工作所发生的所有费用以及税金、利润及一切与此相关的所有费用。

三、项目概况

- 1、项目名称:广州美术学院佛山校区空间装修改造工程和室外环境提升工程监理服务
- 2、业主单位:广州美术学院
- 3、项目地点:佛山市禅城区南庄镇禅港北路 3 号
- 4、项目概况:

(1) 空间装修改造工程主要对校区内门楼、教学楼、综合楼、宿舍楼及看台等多栋建筑进行装修改造。建设内容包括将部分毛坯及功能不足的空间改造为实验室、特色展厅、学术研讨与展示空间、一站式服务中心、食堂、图书馆、医务室及体育教学用房等，涉及建筑面积约 2 万平方米。

(2) 室外环境提升工程主要对校区二期预留用地实施整体园林景观及配套设施建设，包括中轴广场、绿化、室外球场、景观水池、地面停车场、垃圾中转站及围墙改造等内容，涉及建筑面积约 4.5 万平方米。

- 5、项目规模（投资额）:39,100,000.00 元

四、工作内容

1. 本项目质量控制要求:各分项、分部工程质量符合设计图纸、工程质量达到国家现行的合格等级规范及标准;
2. 进度控制要求: 本项目实行严格的工期管控,确保实际工期满足合同约定及总体进度计划要求。暂定工期为 120 日历天,最终将结合项目实施过程中的具体工况予以确定。

3. 本工程安全文明施工控制要求:在本工程施工期间,督促施工单位做好安全施工防护检查措施,排除安全事故隐患,确保项目在施工期间不发生安全事故。

4. 服务范围包括:本工程施工全过程的“三控、三管、一协调”建设监理以及安全监理服务。控制工程建设的投资、建设工期和工程质量;进行工程建设合同管理、安全管理、信息管理、质量管理,协调与本工程建设施工有关系的相关单位间的工作。参与图纸会审、签署工程开工报告、参与工程竣工验收、签署工程验收报告、审核工程结算、审查承建单位阶段工程款支付申请,提出监理意见等工作。包含但不限于提供与本工程监理需备案、留档的相关监理方面的资料。

五、公开选取要求

1、选取方式:本次采用方案择优选取模式。

注:报名单位须在报名截止日期前,在采购公告规定的报名时间登录中介超市系统报名及上传响应方案(公司营业执照、资质、人员名单及证书、服务方案),学校根据项目实际情况和报名单位报价及方案文件响应情况,综合比较价格、服务响应、人员等因素后,择优选取一家单位为中选单位。

1.1 根据广东省网上中介服务超市方案择优选取方式简介:当报名机构数量少于2家或无中介机构报名时,该项目自动置为失败项目;若报名中介机构大于2家时且有超过一家报价有效的,项目业主根据项目实际情况和报价文件响应情况,综合比较服务响应、人员、价格等因素后,自主选出中选机构。

1.2、方案择优程序

1.2.1 项目业主单位组建三人评审小组,对报名单位且报价

有效的单位进行资格审查。

1.2.2 若通过资格审查的单位只有一家,直接选取为中选单位;若通过资格审查的单位大于2家,评审小组根据详细评分标准进行打分,单位得分为各评委评分的算术平均分。

1.2.3 评分结束后按得分由高到低排序,评分相等时,以报价低的优先;报价也

相等的，则由评委通过记名投标表决(不得弃权)，以“少数服从多数”的原则确定排序。

1.2.4 详细评分标准

评分满分 100 分，具体评分项、评分标准如下：

序号	评分项	评分标准
方案分评分标准(合计 60 分)		
1	监理工作总体方案 (9 分)	投标人应根据采购需求，结合项目实际，提供监理工作总体方案，至少包括如下内容：①本项目工程特点描述（包括室内空间装修改造工程涉及的实验室、特色展厅、学术研讨与展示空间、一站式服务中心、食堂、图书馆、医务室等功能空间改造，以及室外环境提升工程涉及的中轴广场、绿化、室外球场、景观水池、围墙改造等建设内容）；②监理工作流程图（从设计审查到竣工验收的全过程，流程图须包含至少 8 个关键节点）。 1、提供优于采购需求的方案，内容完整、无缺陷，得 9 分； 2、提供符合采购需求的方案，内容完整，得 7 分； 3、提供方案，内容完整，但方案内容存在缺陷或存在不符合项目需求的，得 4 分； 4、方案中缺少上述 2 项中任意一项内容或机械复制采购需求，得 1 分； 5、未提供方案，得 0 分。 注：完整指包括但不限于上述 2 项全部内容且不能机械复制采购需求内容。优于采购需求是指供应商所提供的方案能够保障供应商在实际工作中达成的效果高于采购需求要求（采购需求中的时间要求、服务内容要求等方面）。缺陷是指方案内容与项目

		需求不一致、存在相互矛盾内容、不符合客观逻辑以及未针对本项目编写的任意一种情形。不符合项目需求是指存在与本项目执行无关的内容、存在相关内容在实际操作中不能运用的任意一种情形。
2	质量控制监理方案 (13 分)	投标人应根据采购需求，结合项目实际，提供质量控制监理方案，至少包括如下内容：①质量控制点清单（涵盖室内空间装修改造工程涉及的基层处理、材料安装、设备调试等关键工序，以及室外环境提升工程涉及的土方平整、绿化种植、硬质铺装、球场基层施工等关键环节）；②隐蔽工程验收程序；③材料进场独立检测要求；④旁站监理计划表；⑤检验批、分项、分部工程验收流程 and 责任人；⑥质量事故处理程序；⑦监理巡视检查记录表模板；⑧工程质量评估报告编制时点和主要内容框架；⑨与采购文件处罚条款对接的质量问题发现及报告机制。 1、提供优于采购需求的方案，内容完整、无缺陷，得 13 分； 2、提供符合采购需求的方案，内容完整，得 10 分； 3、提供方案，内容完整，但方案内容存在缺陷或存在不符合项目需求的，得 6 分； 4、方案中缺少上述 9 项中任意一项内容或机械复制采购需求，得 2 分； 5、未提供方案，得 0 分。 注：完整指包括但不限于上述 9 项全部内容且不能机械复制采购需求内容。优于采购需求是指供应商所提供的方案能够保障供应商在实际工作中达成的效果高于采购需求要求（采购需求中的时间要求、服务内容要求等方面）。缺陷是指方案内容与项目

		需求不一致、存在相互矛盾内容、不符合客观逻辑以及未针对本项目编写的任意一种情形。不符合项目需求是指存在与本项目执行无关的内容、存在相关内容在实际操作中不能运用的任意一种情形。
3	进度控制监理方案 (9分)	投标人应根据采购需求，结合项目实际，提供进度控制监理方案，至少包括如下内容：①施工总进度计划审查程序（须兼顾室内空间装修改造工程与室外环境提升工程的衔接配合）；②进度计划分解表（按楼栋、楼层、功能空间及室外施工区域分别列明）；③实际进度与计划进度的比较方法；④进度偏差纠偏措施。 1、提供优于采购需求的方案，内容完整、无缺陷，得9分； 2、提供符合采购需求的方案，内容完整，得7分； 3、提供方案，内容完整，但方案内容存在缺陷或存在不符合项目需求的，得4分； 4、方案中缺少上述4项中任意一项内容或机械复制采购需求，得1分； 5、未提供方案，得0分。 注：完整指包括但不限于上述4项全部内容且不能机械复制采购需求内容。优于采购需求是指供应商所提供的方案能够保障供应商在实际工作中达成的效果高于采购需求要求（采购需求中的时间要求、服务内容要求等方面）。缺陷是指方案内容与项目需求不一致、存在相互矛盾内容、不符合客观逻辑以及未针对本项目编写的任意一种情形。不符合项目需求是指存在与本项目执行无关的内容、存在相关内容在实际操作中不能运用的任意一种情形。
4	投资控制监理方案 (8分)	投标人应根据采购需求，结合项目实际，提供投资控制监理方案，至少包括如下内容：①工程量计量审核程序（须兼顾室内装修工程各功能空间改造与室外球场、绿化、铺装等多类工程的计量审核）；②工程款支付审核程序；③工程变更审查程序（须

		涵盖因功能空间调整可能引发的变更情形)；④现场签证单模板(模板须适用于室内装修与室外市政园林两类工程的签证内容填报)；⑤设计变更费用增加预控措施。 1、提供优于采购需求的方案，内容完整、无缺陷，得 8 分； 2、提供符合采购需求的方案，内容完整，得 6 分； 3、提供方案，内容完整，但方案内容存在缺陷或存在不符合项目需求的，得 4 分； 4、方案中缺少上述 5 项中任意一项内容或机械复制采购需求，得 1 分； 5、未提供方案，得 0 分。 注：完整指包括但不限于上述 5 项全部内容且不能机械复制采购需求内容。优于采购需求是指供应商所提供的方案能够保障供应商在实际工作中达成的效果高于采购需求要求(采购需求中的时间要求、服务内容要求等方面)。缺陷是指方案内容与项目需求不一致、存在相互矛盾内容、不符合客观逻辑以及未针对本项目编写的任何一种情形。不符合项目需求是指存在与本项目执行无关的内容、存在相关内容在实际操作中不能运用的任何一种情形。
	安全及文明施工监理方案 (8 分)	投标人应根据采购需求，结合项目实际，提供安全及文明施工监理方案，至少包括如下内容：①施工组织设计中安全技术措施的审查内容；②针对多楼栋同步施工及室内外交叉作业的专项安全措施(须涵盖高处作业、临时用电、材料垂直运输等关键环节的安全管控)；③安全隐患排查频次及闭环管理流程；④安全监理指令下达权限和程序；⑤应急预案(须包含极端天气应对及突发公共卫生事件处置内容)；⑥文明施工检查内容(须涵盖施工围挡、扬尘控制、噪声管理及校园内人车分流措施)。

		1、提供优于采购需求的方案，内容完整、无缺陷，得 8 分； 2、提供符合采购需求的方案，内容完整，得 6 分； 3、提供方案，内容完整，但方案内容存在缺陷或存在不符合项目需求的，得 4 分； 4、方案中缺少上述 6 项中任意一项内容或机械复制采购需求，得 1 分； 5、未提供方案，得 0 分。 注：完整指包括但不限于上述 6 项全部内容且不能机械复制采购需求内容。优于采购需求是指供应商所提供的方案能够保障供应商在实际工作中达成的效果高于采购需求要求（采购需求中的时间要求、服务内容要求等方面）。缺陷是指方案内容与项目需求不一致、存在相互矛盾内容、不符合客观逻辑以及未针对本项目编写的任意一种情形。不符合项目需求是指存在与本项目执行无关的内容、存在相关内容在实际操作中不能运用的任意一种情形。
	重点难点专项监理方案 (9 分)	投标人应根据采购需求，结合项目实际，提供重点难点专项监理方案，至少包括如下内容：①“室内外工程同步施工的协调管理”的监理措施（须涵盖室内多楼栋装修与室外市政园林施工的交叉作业界面协调、施工通道共用及临时设施统筹布置等内容）；②“功能空间工艺要求差异大”的监理措施（须涵盖实验室、食堂、图书馆、学术研讨室等不同功能空间在材料选用、设备安装、管线预留预埋等方面的专项质量管控）；③“多单体楼分散施工”的监理措施（须涵盖多楼栋同步施工的资源调配、进度统筹及既有校区内施工的师生安全防护与教学秩序保障等内容）。 1、提供优于采购需求的方案，内容完整、无缺陷，得 8 分； 2、提供符合采购需求的方案，内容完整，得 6 分；

		3、提供方案，内容完整，但方案内容存在缺陷或存在不符合项目需求的，得 4 分； 4、方案中缺少上述 3 项中任意一项内容或机械复制采购需求，得 1 分； 5、未提供方案，得 0 分。 注：完整指包括但不限于上述 3 项全部内容且不能机械复制采购需求内容。优于采购需求是指供应商所提供的方案能够保障供应商在实际工作中达成的效果高于采购需求要求（采购需求中的时间要求、服务内容要求等方面）。缺陷是指方案内容与项目需求不一致、存在相互矛盾内容、不符合客观逻辑以及未针对本项目编写的任意一种情形。不符合项目需求是指存在与本项目执行无关的内容、存在相关内容在实际操作中不能运用的任意一种情形。
	保修阶段及档案移交方案 (4 分)	投标人应根据采购需求，结合项目实际，提供保修阶段及档案移交方案，至少包括如下内容：①保修期响应时间（须区分室内装修工程与室外市政园林工程的不同保修时限及响应等级）；②维修过程监督程序（须涵盖室内装修面层、水电安装、室外铺装、绿化养护等不同类别维修的检查验收要求）；③档案整理标准；④档案内容清单（须涵盖室内装修工程各功能空间及室外环境提升工程各施工区域的监理过程资料、验收资料及竣工图纸等）。 1、提供优于采购需求的方案，内容完整、无缺陷，得 4 分； 2、提供符合采购需求的方案，内容完整，得 3 分； 3、提供方案，内容完整，但方案内容存在缺陷或存在不符合项目需求的，得 2 分；

		4、方案中缺少上述 4 项中任意一项内容或机械复制采购需求，得 1 分； 5、未提供方案，得 0 分。 注：完整指包括但不限于上述 4 项全部内容且不能机械复制采购需求内容。优于采购需求是指供应商所提供的方案能够保障供应商在实际工作中达成的效果高于采购需求要求（采购需求中的时间要求、服务内容要求等方面）。缺陷是指方案内容与项目需求不一致、存在相互矛盾内容、不符合客观逻辑以及未针对本项目编写的任何一种情形。不符合项目需求是指存在与本项目执行无关的内容、存在相关内容在实际操作中不能运用的任何一种情形。
商务分评分标准(合计 30 分)		
	总监理工程师业绩 (20 分)	提供总监理工程师 2022 年至今担任过类似项目业绩,每提供一项得 5 分,最多得 20 分。 注：业绩以合同为准（须提供合同复印件，加盖公章，合同须体现总监姓名），业绩时间以合同签订时间为准。未提供证明材料或证明材料不合格，不得分。
	体系认证 (10 分)	投标人具有有效的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证，三项证书齐全得 10 分，缺一项得 7 分，缺两项得 4 分，三项全无得 0 分，需提供认证证书复印件加盖公章，未提供或提供材料不合格不得分。
经济分评分标准(合计 10 分)		
5	投标报价(10 分)	价格分应当采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其

		价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算: 投标报价得分=(评标基准价/投标报价) ×100×权重
--	--	--

注:报名服务单位在中介超市报名时,响应文件中需根据评分表提供响应方案。

2、中选人基本要求

符合本项目资格条件要求:须提供参加本项目服务人员名单以及社保证明,并对项目的全过程进行跟踪服务,如发现中选人不能提供相关资质证明、人员证件或提供虚假证明文件,选取人有权直接取消中选人的资格。

3、支付方式

合同签订后预付合同价的 50%;项目全部完工并竣工验收合格后支付的剩余合同价的 50%。

