

用户需求书

一、项目名称：梅州监狱梅州监狱迁建各科室、监区警队文化建设项目工程项目监理服务

二、建设单位：广东省梅州监狱

三、建设地点：广东省梅州市梅县城东镇竹洋村

四、项目概况：本项目实施内容为梅州监狱迁建项目办公楼和监区会议室（包括办公楼一至七层共 7 个，综合监舍首层共 1 个，入监监舍首层共 1 个，医院二层共 1 个，9 个标准监舍共 9 个，AB 门二层共 1 个），共 20 个，总面积约 1241 平方。为进一步完善配套设施，满足民警职工学习、会议等使用需求，需对会议室进行装修，增加墙面装饰板、完善电气管线、定置柜体、监区会议室增设隔断等。（具体内容详见项目设计图纸和工程量清单及技术规范要求）。

五、工程投资：工程投资费用约为 536015.29 元，其中安全生产措施费（不含税）：8462.36 元，暂列金（不含税）：22385.4 元。

六、监理服务期限：

施工准备阶段、工程施工阶段、工程质量保修期：

（一）施工准备阶段监理服务期：从中标通知书发放之日起至下达开工令为止。

（二）施工阶段监理服务期：从下达开工令起至项目竣工验收合格止。

（三）工程质量保修期：从工程竣工验收合格之日起到上级部门完成工程结算审核且质保期满为止。

（四）监理服务周期必须满足实际施工要求。

监理服务阶段要求：从监理人收到中标通知书之日起算，至工程办妥竣工结算且



保修期结束止，包括本工程的施工准备阶段、施工阶段、竣工结算阶段、保修阶段等全过程监理服务。

若因工程建设需要延长工程监理服务期、过程停工等，监理人不得因工程监理服务期延长而要求增加工程监理服务费。

七、监理的范围和内容

监理范围包括：包括但不限于梅州监狱迁建项目办公楼和监区会议室增加墙面装饰板、完善电气管线、定置柜体、监区会议室增设隔断等，以及与本项目相关的质量控制、进度控制、投资控制、安全管理、合同管理等全过程监理服务。

监理工作内容：（1）包括并限于施工准备阶段、施工阶段、工程收尾阶段（包括：竣工验收及竣工验收资料移交档案、整改、工程移交、实物移交、审核工程结算、竣工备案等）及工程质量保修阶段全过程的质量、进度、投资控制、安全生产监督管理、合同、信息等方面的协调管理。（2）按委托人的要求提前进场参与开工前期的准备和筹划工作，复核施工工期，协助委托人对施工图纸提出意见，制定工程管理办法、各参建方职责及有关事务性工作。（3）统筹管理。项目计划统筹及总体管理、工程技术管理、进度管理、投资管理、档案信息管理、现场管理、竣工验收及移交管理以及与项目建设管理相关的其他工作。

八、监理人资格要求

1. 具备独立法人资格并依法取得营业执照且处于有效期；
2. 具有承接本项目所需的工程监理综合资质或房屋建筑工程专业监理资质；
3. 拟派总监理工程师须具备：注册于本公司的，于 2006 年 4 月 1 日后颁发的中华人民共和国建筑工程专业的注册监理工程师执业证书；
4. 拟派总监理工程师在其他在建项目中担任总监理工程师的，在建项目不得超过两项。

九、工程项目施工预计开工日期和建设周期

工程项目施工预计开工日期：开工时间以委托人通知为准。

施工阶段：从下达开工令起至项目竣工验收合格止，约 60 天。

十、质量标准

质量控制目标：本工程以施工图纸和国家最新颁布《建筑工程施工质量验收统一标准》及相应配套的各专业验收规范，一次验收合格。

十一、报价方式

本项目监理服务费按下浮率报价且须 $\geq 10\%$ 。

十二、预算金额和最高投标限价

1. 预算金额：参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号），按工程预算 536015.29-暂列金 22385.4=513629.89 万元为监理费用计费基础，采用直线内插法，计算公式：施工监理服务收费基准价=51.36 $\times$ （（16.5 - 0） $\div$ （500 - 0）） $\times$ 专业调整系数（1.0） $\times$ 复杂程度调整系数（1.0） $\times$ 高程调整系数（1.0），计算结果为 1.69 万元。

2. 最高投标限价：

根据粤狱发[2016]386 号《关于广东省监狱系统“十二五”基础设施建设项目工程监理审批事项的通知》要求，监理费下浮率报价须 $\geq 10\%$ 。

投标人的报价，应是其按完成监理工作的所有费用，凡在本项目合同中提及即与监理服务有关的一切费用均含在监理酬金中，具体包括人员工资、福利、社保、办公费用（资料费、电脑、打印机、复印机等办公设备及耗材费）、受托人为监理本项目使用的设备和设施费用、交通差旅费用、餐费、管理费、利润、税金等一切费用。

十三、监理酬金的支付

监理人向委托人承诺，将按照本合同的约定完成本合同监理服务的工作内容且相

关的监理服务须达到令委托人满意的程度。监理人如未能按约定完成相关工作内容的工作成果，或完成的工作成果未能达到约定的审核标准，或委托人对监理工作情况的检查结果未能达到约定的令人满意的程度，均视为监理人对该承诺的违反，委托人将在合同监理酬金中扣减相关监理工作内容的酬金。监理人对于履行监理职责方面的违约责任按照专用条款相关约定执行。

委托人同意按以下的支付时间与金额，支付监理人的报酬：

序号	款项	当期支付数额	支付日期	支付条件
1	进度款	监理酬金×60%	监理范围内工程竣工验收合格后 10 个工作日内	工程竣工验收合格
2	结算款	付清余款	监理范围内的工程审定结算后 10 个工作日内	结算审核定案
备注	以上约定的支付日期、条件如与上级部门审核支付时间有冲突的，以上级部门审核支付时间为准，不受支付日期、条件的限制。			

注：约定的拨款计划及行为，监理人应充分考虑到监狱支付程序所需的时间，如监理费未能及时到位，监理人不得因非委托人直接造成的原因而提出索赔，也不得因此影响本项目的进度、质量和安全。

合同结算监理酬金审定后，委托人发现监理酬金超付的，则监理人必须在 14 日内无条件退还委托人；若监理人延迟退还超付的监理酬金，除须继续向委托人退还超付的监理酬金外，还应每天向委托人支付该超付监理酬金 2‰的违约金。

项目工程监理费用不因工期变化而调整。

项目监理费由广东省梅州监狱支付。每期监理费支付前，监理人必须按进度向委托人提交费用拨付申请报告和正式税务普通增值税发票（所有开具发票抬头为：广东省梅州监狱）。委托人收执上述每期材料后的 10 个工作日内向上级审批部门申请付款。监理人认可本合同项下的监理费因上级审批部门审核支付可能存在不及时的情况，在

上级部门未审核支付的前提下，监理人对委托人享有的合同债权视为未到期债权，监理费的准确支付时限以委托人上级审批部门审核支付为准，延期支付不计息；审核期间，监理人不得以任何借口延期提交监理文件。

付款人账户

单位名称：广东省梅州监狱

社会信用代码：114400000072087284

地址、电话：梅州市梅州三路66号 0753-2183020

开户行、账号：工商银行梅州梅江支行 2007020209026408242

十四、结算方式

采用合同总价包干方式结算。

除工程监理招标文件和合同中明确允许调整监理服务费用价格约定外，其他如工期延长、过程停工等因素均不得调整监理费用。

在合同约定的监理范围内，监理人不得以任何理由要求附加工作和额外工作的监理酬金。

在合同约定的监理范围内，当工程量增加、或监理变更、或监理变化、或监理规模变化时，监理人工作的变化均应视为本合同约定的监理工作。

在合同约定的服务期间，不因物价变动而对约定的监理酬金浮动幅度作任何调整。

在合同约定的监理范围内，非因监理人原因造成工程延期，致使监理服务期出现延长，监理人的责任期也应相应延长，本合同监理酬金不作调整，双方另有约定的除外。

对于合同虽未明确述及、但属于与完成本项目密切相关的事宜，委托人也有权将其委托给监理人办理，监理人不得拒绝，且有关费用已经含在合同约定的监理酬金中。

如在工程实施期间，因国家政策变化、政府对合同工程的计划调整或不可抗力等

非委托人主观原因造成本合同工程停建的，则监理人必须接受终止服务并积极配合委托人做好善后工作，按已实际完成的监理服务内容和本合同的相关约定结清监理酬金，监理人不得要求额外的费用及任何形式的补偿。

如在工程实施期间，因任何原因造成合同工程中间停工而导致监理人必须二次或多次进出场，监理酬金将不会因此而有所调整，相关费用亦已经包含在合同监理酬金之中。因工程中间停工而不退场的，在此期间，监理人可与委托人协商减少驻场监理人员的数量，但合同监理酬金不作调整。

十五、项目监理部人员组成配置要求

要求投标人根据本项目特点，结合本企业的实力和资源情况，项目监理部人员组成配置要求详见下表：

岗位	人员要求	持证上岗要求
总监理工程师	1 名	必须具有建设部 2006 年 4 月 1 日后颁发的中华人民共和国注册监理工程师注册执业证书，且其注册专业为建筑工程，注册执业单位为本公司。
专业监理工程师 (工程师或以上 职称)	1 名	建筑工程 1 名 (以专业监理工程师证书或注册监理工程师注册 执业证书或毕业证或职称证上所列的相关专业为准)。
安全监理员或注 册安全工程师	1 名	取得安全监理员证书或注册安全工程师资格证书 和注册证。
资料员	1 名	熟悉建设工程档案归档要求。
注：1、表中所列人员配备为最低限度要求，监理人可根据实际工作需要及时投入人员。		

十六、监理工作目标要求：

①质量控制目标：按照国家最新颁布《建筑与市政工程质量控制通用规范》及相应配套的各专业验收规范，一次验收合格。

②进度控制目标：本项目施工期暂定为 60 天，监理人应督促施工单位确保本工程按期或提前完成。

③造价控制目标：所监理项目的结算的建安工程费不超过本项目概算批复中对应的建安工程费。

④安全文明管理目标：确保不发生一般事故等级及以上的安全生产事故且死亡人数为零，达到省级及项目所在地安全生产文明施工示范工地标准；确保有关建设人员不违反使用单位安全监管规定。

⑤环境管理目标：严格执行《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 37 号）等国家、省、梅州市现行标准、规定和文件要求等规定。

十七、成果文件要求

按《建设工程监理规范》（GB/T50319-2013）和委托人要求。

十八、其它要求

1. 监理人协助委托人对工程进度款的支付、变更工程预算的审核，施工方案等审核工作应在 3 个日历天内完成并向委托人出具意见。

2. 监理人的工作人员必须遵守工作制度，对关键工序和主要工程的重要部位必须进行旁站，若无旁站时，每发现一次处以监理单位 200 元的违约金，若因此造成重大质量或安全事故的，按本合同相关规定办理。另外，监理的出勤要遵循监理方案及投标的承诺；如有突发事件要暂时离开监理现场应及时向委托人现场代表或委托人迁建办部门负责人请假，离开时应向其他监理员交待清楚项目的状况及需要跟进的事情；监理员连续 3 次被发现不在现场，委托人有权要求更换监理员；对不能胜任工作、不负责任、不正确履行监理职责，或不按合同规定操作的监理人员，委托人有权要求监

理单位撤换，直到满意为止。

3. 总监理工程师应为投标文件中列示的总监理工程师，监理人若计划更换人员，须提前三日书面向委托人申请，征得委托人书面同意后再更换。若未经委托人书面同意，擅自更换总监理工程师的，委托人将视为监理人员缺勤并对监理人扣罚违约金。

4. 工程验收不合格或工地发生重大安全事故的，监理人除按照合同向委托人支付赔偿金外，还须向委托人全额退回已收取的监理酬金；工地因严重违反文明施工管理规定受到政府管理部门处罚的，每处罚一次，委托人将扣罚监理人 1000 元的监理酬金。

5. 监理人须认真审核施工单位编制的工程结算书并对审核结果的准确性负责。工程结算书经建设单位上级部门审核后，发现与经监理人员签名确认的工程量出现重大偏差（分部分项工程单项金额达到 2 万元以上或累计金额达到 10 万元以上），委托人将扣罚监理人 2000 元的监理酬金。

6. 监理人须认真审核施工单位所报的工程计量及进度款，如委托人发现监理人未按合同要求进行审核，第一次将予以警告，第二次将扣罚监理人 500 元的监理酬金，第三次将扣罚监理人 1000 元的监理酬金，如此类推。

7. 监理人除按审批的监理方案及监理规划进行监理外，还要按委托人的工作流程进行督促和配合委托人现场代表的管理工作；

8. 项目总监必须满足报建要求，否则，发包人有权终止合同，由第二中标候选人递补。同时，承包人须赔偿发包人的一切损失。

9. 监理人须向委托人提供所有资料(包括平时的文件往来和竣工验收档案)的电子版或扫描电子件。

10. 工程竣工验收前，由委托人进行档案预验收；办理竣工验收前 1 个月内须提

请档案馆办理档案预验收（如需），委托人在取得档案馆出具的《建设工程竣工验收档案认可书》后，方可组织工程竣工验收。

11. 监理人在竣工验收后 10 个工作日内向委托人提供完整竣工验收档案 2 套。竣工验收档案须按工程档案管理的有关要求编制成册。

12. 如监理人不能在项目竣工验收后 10 个工作日内按规定收集、整理、装订并向委托人移交上述档案、报告、图纸和电子文件光盘，监理人须按合同价款的 1%向委托人支付违约金。

