

# 项目业主采购需求书编制建议

说明：1. 本文件仅供参考。项目业主应根据法律法规的规定、中介服务的行业管理规定和项目实际情况拟定采购需求。

2. 项目业主应详细列出采购需求的各项内容，使中介服务机构全面、准确理解采购需求、计算投报价格和提出响应方案。

3. 本文件仅适用于广东省网上中介服务超市“方案择优选取”方式。

	类别	
1	名称	广东省外语艺术职业学院龙洞校区学生宿舍改造项目工程监理服务
2	项目业主情况	包括但不限于：广东省外语艺术职业学院、广州市天河区瘦狗岭路463号、020-38458809、郭老师。
3	中介服务名称	工程监理服务
4	对中介服务机构的资质要求	1. 中介服务机构资质要求：具备建设行政主管部门颁发的有效期内的房屋建筑工程专业乙级（或以上）工程监理资质。 2. 需要回避的机构。无 3. 根据项目实际需要的其他要求。
5	服务内容和 服务要求	包括但不限于： 项目的服务标准参照辖区住建部门房屋建

		<p>筑、市政工程管理标准。主要有以下：</p> <p>1 包括施工准备阶段、施工阶段、工程收尾阶段（包括但不限于竣工验收、整改、工程移交、工程结算等）工程质量保修阶段提供全过程监理服务。</p> <p>专业包括电梯安装；空调、水暖通等设备安装；装修修缮；电气安装等。</p> <p>质量、进度、成本和变更等方面进行监督控制，做好建设项目的质量管理、安全管理、进度造价控制和资料管理等。</p> <p>审核供应商相关方案、来往函件、组织有关会议、组织验收、审核竣工结算等。</p> <p>其他监理服务工作见“监理服务工作要求”。</p>
6	合同履行地点和方式	<p>提供服务的时间以双方签订合同为准、服务地点广州市天河区龙洞东路 128 号、服务方式在中介服务机构办公场所提供服务。</p>
7	公开选取方式和计价标准	<p>1. 公开选取方式：方案择优选取。</p> <p>2. 报价方式：报总价。</p> <p>3. 计价标准：龙洞校区学生宿舍改造项目合同金额约 1760.78 万元，计价标准按关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知发改价格[2007]670 号，监理收</p>



		费基价、监理费按内插法计算，报价范围：483400 元以内。
8	服务时间	本项目采购合同自双方盖公章后生效，服务时间以双方合同约定为准。
9	验收	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 验收时间：服务完成后验收。</li> <li>2. 验收程序：项目业主自行验收。</li> <li>3. 验收标准：国家标准、行业标准等。</li> <li>4. 验收不合格的处理方式：整改、重新制作。</li> </ol>
10	结算方式	<p>一、合同生效后的 10 个工作日内，采购人向中选中介服务机构支付合同总金额 50%。</p> <p>二、服务期满并验收合格后的 10 个工作日内，项目业主向中选中介服务机构支付剩余合同总金额 50%。</p>
11	违约责任	<p>当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。</p> <p>当事人一方未按照约定支付合同款的，对方可以要求其支付合同款。</p> <p>当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。</p> <p>当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支</p>

		付违约金后，还应当履行债务。
12	补充合同和 解决争议方式	<p>采购合同中如有未尽事宜，双方协商一致后可以签订补充合同，但补充合同不得与《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>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>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>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（即表格中的序号 1-10）。</p> <p>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。</p>

