

# 燕岭老旧小区改造项目工程监理服务采购 需求书

说明：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	具体内容
1	名称	燕岭老旧小区改造项目工程监理服务采购需求书
2	项目业主情况	广州市天河区住房和城乡建设局， 联系人：陈工，电话：020-38342279
3	中介服务名称	燕岭老旧小区改造项目工程监理服务
4	对中介服务机构的资质要求	1. 已在中国境内注册，在法律、财务上独立，合法运作的独立法人，须具备相应专业工程监理资质，且经营范围必须满足本次选取范围。 2. 报名的中介机构资质需满足本次项目选取的要求，需承诺具备工程监理的能力。
5	服务内容和 服务要求	一、监理工作内容，包括但不限于： 1、收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议7天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；

- 2、熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；
- 3、参加由委托人主持的第一次工地会议；主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议；
- 4、审查施工承包人提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性；
- 5、检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；
- 6、检查施工承包人专职安全生产管理人員的配备情况；
- 7、审查施工承包人提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整；
- 8、审核施工分包人资质条件；
- 9、查验施工承包人的施工测量放线成果；
- 10、审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；
- 11、审查施工承包人报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性，并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检；

		<p>12、审核施工承包人提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报委托人审核、批准；</p> <p>13、在巡视、旁站和检验过程中，发现工程质量、施工安全存在事故隐患的，要求施工承包人整改并报委托人；</p> <p>14、经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；</p> <p>15、审查施工承包人提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准；</p> <p>16、验收隐蔽工程、分部分项工程；</p> <p>17、审查施工承包人提交的工程变更申请，协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项；</p> <p>18、审查施工承包人提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；</p> <p>19、参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；</p> <p>20、审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人；</p> <p>21、编制、整理工程监理归档文件并报委托人。</p>
--	--	---

		<p>二、项目地址：项目位于兴华街道，东临暨南大学文化学院，南临燕岭公园，西临燕岭路，北临粤垦路，占地面积约 135 万平方米。重点改造片区内 5 个老旧小区及 2 条市政道路；改造内容为房屋建筑本体修缮，完善街区配套基础设施。</p> <p>三、改造范围：重点改造片区内 5 个老旧小区及 2 条市政道路；改造内容为房屋建筑本体修缮，完善街区配套基础设施。（车行路、人行路、绿化空间、休闲空间、围墙等）。</p>
6	合同履行地点和方式	广州市天河区
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：报下浮率。</p> <p>3. 计价标准：参考国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号文件规定，报价含税，招标控制价 84 万元（本项目最终工程监理服务费上限以审定的正式概算书为准。中标人须认可概算审核结果的最终约束力，无异议接受基于审核结果的合同价调整。若正式概算审核结果低于本项目招标控制价，则中</p>

		标合同价同步按“(审定概算金额÷招标控制价)×中标价”进行同比例下调, 下调后金额作为最终合同签约价。)
8	服务时间	本项目服务时间以合同为准。
9	验收	本项目验收要求以合同为准。
10	结算方式	本项目结算方式以合同为准。
11	违约责任	本项目违约责任以合同为准。
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	投标文件组成	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 投标书 (参考附件 2);</li> <li>2. 投标人法定代表人证明书及其授权委托书 (参考附件 3);</li> <li>3. 企业营业执照、资质证书副本复印件;</li> <li>4. 投标监理大纲、过往完成同类工程证明、拟投入团队人员及相关资料、荣誉信誉等等, 上述材料格式自拟, 材料排列顺序按评分细则类目顺序; (参考附件 1)</li> <li>5. 报价书 (参考附件 4);</li> </ol>

		6. 服务承诺书（参考附件 5）；
14	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《中华人民共和国合同法》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《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定。</p> <p>4. 在择优比选前将复核以下内容，若不满足则视为无效投标：</p> <p>（1）投标人应当具有国家住建部或省住建核发的《工程监理资质证书》（资质等级为乙级或乙级以上）并入驻广东省网上中介超市；</p> <p>（2）投标文件内容应满足采购需求书及附件要求；</p>

		(3) 本次采购设置成本警戒线为控制价的80%，报价不得低于成本警戒线。
--	--	--------------------------------------



附件 2

# 投 标 书

致广州市天河区住房和城乡建设园林局:

1. 在仔细分析研究了贵单位发出的\_\_\_\_\_项目\_\_\_\_\_采购需求后，我方愿意按照采购需求书的计价标准下浮\_\_\_\_\_承接该项目\_\_\_\_\_服务，并遵照采购需求书的有关规定要求，承担全部服务工作。

2. 我方确认投标书是我单位投标文件的组成部分。

3. 如果贵单位接受我方的投标，我方保证按合同规定的期限内开始服务工作并按投标书中规定的期限内完成合同规定的全部任务。

4. 在合同协议制定和签署之前，本投标书连同贵单位的发包通知书（如有）、双方签认的补充、修正或澄清文件及其他文件和附件应成为约束贵、我双方的合同文件。

6. 我们理解，贵单位不一定接受最低标价的投标文件或可能接受其他任何投标文件，同时也理解，贵单位不负担我们的任何投标费用。

投标书附表:

项 目	内 容
提交初稿时间	
质量标准	
单位负责人	姓名:
	职务:
	联系电话:
项目负责人	姓名:
	技术职称:
	联系电话:

投标人（公章）: \_\_\_\_\_

法定代表人(签字或盖章): \_\_\_\_\_

日期:      年    月    日

## 法定代表人证明书

( ) 第 号

_____ 现任我单位 _____ 职务，为法定代表人（负责人），	
特此证明。	
有效期限： _____	
附：法定代表人（负责人）性别： _____ 年龄： _____ 身份证号码： _____	
注册号码： _____ 企业类型： _____	
经营范围： _____	
_____ 单位：	(盖章)
_____	年 月 日

## 授权委托书

( ) 第 号

兹授权 _____ 为我方委托代理人，其权限是： _____	
有效期限： _____	
附：代理人性别： _____ 年龄： _____ 身份证号码： _____	
注册号码： _____ 企业类型： _____	
经营范围： _____	
法定代表人（负责人）： _____ (签名或盖章)	
授权单位： (盖章) _____	年 月 日

注：按提供的该表格格式填写，或使用从工商管理部門购买的表格填写。

附件 4

## 报价书

致广州市天河区住房和城乡建设园林局：

我方已了解贵方发出的\_\_\_\_\_项目\_\_\_\_\_服务的采购需求书及其他相关文件、纪要、通知等，在对工程现场进行考察后，经综合研究，我方的投标承诺如下：

1、我方承诺\_\_\_\_\_项目\_\_\_\_\_服务费用参照\_\_\_\_\_计算，结合本项目的实际情况，我单位愿下浮\_\_\_\_\_竞投上述工程的\_\_\_\_\_服务工作。

2、除双方另达成合法协议并生效外，发包通知书（如有）和投标文件将构成约束我们双方的合同。

投标人（全称）：\_\_\_\_\_（盖公章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

授权委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



## 服务承诺书

致广州市天河区住房和城乡建设园林局：

本公司就参加\_\_\_\_\_项目\_\_\_\_\_服务方案择优选取工作，作出如下承诺：

- 一、本公司保证投标材料及其后提供的一切材料都是真实的。
- 二、本公司保证不与其他单位围标、串标，不出让投标资格，不向贵司或评标委员会成员行贿。
- 三、本公司没有处于被责令停业的状态；没有处于被建设行政主管部门取消投标资格的处罚期内；没有处于财产被接管、冻结、破产的状态；在广州市人民检察院行贿犯罪档案查询结果中，本公司没有在投标报名截止时间前两年内被人民法院判决犯有行贿罪的记录。
- 四、本公司已充分阅读了采购需求书并充分了解本项目，可能发生众多阻碍服务期限的情况。如若中标，本公司承诺将无条件配合建设单位的工作安排，因不确定因素导致服务期限延长，本公司的项目服务周期相应延长，并且由于延长而造成增加所需的费用已综合考虑到投标总报价中，不再向招标人申请此部分费用。若本公司未按要求相应延长服务期限，给业主造成损失的，我司承诺将无条件承担合同中的赔偿责任。

本公司违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，经查实，本公司愿意接受公开通报，承担由此带来的法律后果，并自愿停止参加广州市行政辖区内的招标投标活动三个月。

特此声明。

法定代表人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

声明企业：\_\_\_\_\_（企业公章）

日期：    年    月    日

监理综合评分表(参考)

项目名称:		招标单位:		
类别	分值	评分标准	单位	
监理业绩	20	2020年1月1日至今(近5年)独立完成过质量合格的类似工程监理的业绩, 每项得4分, 本项最多得20分。 注: 类似业绩指该项目资质能承接的房屋建筑工程, 需同时提供中标通知书或免招标的相关证明、施工监理合同、竣工验收报告或竣工验收证明, 业绩时间以竣工验收报告或竣工验收证明出具时间为准。		
监理获奖	10	2020年1月1日至今(近5年)完成的质量合格的工程监理项目获得国家级奖每项得5分, 省级奖每项得3分, 市级奖每项得2分。本项最多得10分。 注: 国家级奖指中国建设工程鲁班奖、中国土木工程詹天佑奖、国家优质工程金奖、国家优质工程奖、钢结构金奖等; 省级奖指省级优良样板工程、省级建设工程优质奖、省级双优工地等; 市级奖指市级优良样板工程、市级建设工程优质奖、安全文明施工样板工地、市级双优工地等。对同一工程项目按最高奖项计取, 不重复计算。日期以获奖证书发证日期为准。		
第三方评价	5	近5年(2020年至2021年度)纳税情况: (1) 累计连续4个年度获得过“纳税信用A级纳税人”称号的, 得5分; (2) 累计连续2-3个年度获得过“纳税信用A级纳税人”称号的, 得3分; (3) 只有1个年度获得过“纳税信用A级纳税人”称号的, 得1分 (4) 没有获得或未提供证明材料的不得分 注: 本项最多得5分。证明材料需提供证书或税务局官网清晰截图(须对外可查询), 未提供相应证明材料不得分。		
管理体系认证	5	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, 三证齐全得5分, 具备其中两项的得3分, 具备其中一项的得1分, 没有的不得分。 注: 需提供相关证书扫描件, 未有相应证明材料不得分。		
项目团队组织架构	30	1. 总监理工程师, 具有中级工程师或以上技术职称的, 得5分; 具有助理工程师职称的得2分。总监理工程师具有注册监理工程师证书的, 加5分。 2. 总监理工程师代表: 具有中级工程师或以上技术职称的, 得5分; 具有助理工程师职称的得2分。总监理工程师代表具有注册监理工程师证书的, 加5分。 3. 其他人员(10分): 每提供1名具有中级工程师或以上技术职称, 或注册监理工程师的, 得2分; 每提供1名具有助理工程师技术职称的1分。最多得10分。本项最多得30分。		
监理大纲	20	1、施工管理措施包含现场安全文明、质量、进度管理措施全面、合理, 重点难点监控措施具体、操作性强的得16-20分; 2、施工管理措施比较全面、合理, 重点难点监控措施比较具体、操作性比较强的得11-15分; 3、施工管理措施一般, 重点难点监控措施一般、操作性一般的得6-10分; 4、施工管理措施差, 重点难点监控措施操作性差的得1-5分。 5、没有施工管理措施及重点难点监控措施的不得分。		
报价	10	将经算术校核并通过投标文件否决性条款审查的所有投标人总报价取算术平均值为评标参考价。当标价等于评标参考价时得20分, 标价每高于评标参考价3%, 扣0.7分, 每低于评标参考价3%, 扣0.5分, 扣至0分为止, 得出经济分, 精确到小数点后两位。(投标报价得分四舍五入后, 小数点后保留两位有效数字)		
总得分				

备注: 所投入人员必须为响应供应商本单位人员, 所有人员须提供近三个月(指2025年9月-2025年11月)在本响应供应商单位购买社保缴纳证明材料, 提供证明资料的扫描件并加盖响应供应商单位章, 否则不计分。本次评标采用综合评分法, 综合评分相等的, 以响应报价得分高的优先, 响应报价得分也相等的, 以监理大纲评分得分高的优先, 如果监理大纲评分也相等, 则由评委以投票方式进行表决, 确定相等得分的服务单位的排序。

评委签名:

日期:



