

采购需求书

	类别	建议
1	名称	湾仔街道鸿景花园及周边老旧小区环境整治提升工程监理服务
2	项目业主情况	项目业主名称：珠海市香洲区湾仔街道办事处 地址：珠海市香洲区湾仔街道中盛路 68 号 联系电话：0756-8811900 联系人：李工
3	中介服务名称	工程监理
4	对中介服务机构的资质要求	1. 中介服务机构资质要求：工程监理综合资质或市政公用工程监理乙级或以上资质 2. 需要回避的机构：无
5	服务内容和 服务要求	一、服务内容 1. 本项目涉及湾仔街道辖区内老旧小区 6 个和其他符合条件、需新增消防设施的小区 8 个，项目总投资约 1300 万元。项目范围为拟改造小区的红线范围，现场以小区主入口及四周围墙为边界(包括围端)6 个老旧小区改造总面积约 18356 m²，8 个小区建筑完善消防系统范围以实际建筑及周边行接给水区域为准。施工内容包括但不限于：更新小区监控系统、门禁系统、智慧安防系统、小区及周边绿化提升、停车位规划、无障碍通道规划、排水管网建设和疏通、供水、供气、供电、改善照明设备、翻新楼道和围墙、改造周边道路、天然气入户、改善垃圾收集点、增设休闲和儿童设施、文化休闲设施、体育健身设施、非机动车棚、修缮挡土墙等项目工程。 2. 本项目监理服务阶段包括：施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段及缺陷责任期（保修期）阶段的监理服务，并有义务配合政府相关部门开展评审、审计、巡察等工作。 3. 负责整个项目的施工质量、进度、投资、安全生产监督监理、负责合同管理、信息管理和现场组织协调监理，负责项目竣工验收、结算审核监理，并做好项目竣工后的服务。 二、服务要求 1. 除按监理规范的具体要求以外，还应重点完成以下工作：协助采购人各阶段的报建工作；按国家、省、市及《珠海市政府投资项目管理条例》有关规定进行监理，严格按施工招标文件及合同对风险包干内容、工程设计变更和现场工程量进行辨别和确认，并按设计变更审批程序办理有关审核手续。

		负责对材料进场、设备采购与生产、安装、调试、保修期运行等过程实施监督、管理、控制和协调。组织工地例会，出具会议纪要；组织工程竣工预验收；审核工程进度款；对工程进行合同管理和信息管理；督促施工单位落实安全生产和文明施工措施，监督施工单位为施工人员购买法律法规要求购买的保险；协助采购人协调有关单位间的工作关系，收集整理工程信息和档案资料与合同管理。 2. 提交的成果：监理规划在收到设计文件后 15 天内提交；监理细则在工程开工前提交。监理月报在每月 5 日前提提交。质量评估报告在工程竣工验收前提交。监理工作总结报告在竣工验收后 10 天内提交。 3. 中选单位在服务期间应保证固定的项目负责人，负责日常业务联系、技术对接、决策等事务。 4. 具体要求以双方签订的监理合同为准。
6	合同履行地点和方式	1. 提供服务的时间：以合同约定为准 2. 提供服务的地点：珠海香洲区
7	公开选取方式和计价标准	1. 公开选取方式：方案择优选取 2. 报价方式：采用下浮率报价。 3. 计价标准：按《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）标准，工程监理服务收费基价以经有关部门审核确认的建安工程预算价（扣除暂列金额）为计费额计算收费基价，工程专业调整系数取[1.0]，工程复杂程度调整系数取[0.85]，高程调整系数取[1.0]，并根据《关于香洲区落实习惯过紧日子的若干措施》（珠香府〔2024〕58 号）进行阶梯取费作为本工程的监理服务收费。 4. 最终不超过政府相关部门批复或备案金额。
8	服务时间	本项目采购合同自双方盖公章后生效。
9	验收	1. 验收时间：服务完成后验收 2. 验收程序：双方共同验收 3. 验收标准：国家标准、行业标准和其它标准。
10	结算方式	1. 进度款：监理人每月向委托人提交进度款申请，按审核后现场实际完成工程量的 85% 计算进度款，委托人拨付监理服务费进度款，累计不超过监理合同价的 85%。 2. 结算款：监理结算在竣工验收合格支付至监理结算审定价的 97%。 3. 保修金为结算价的 3%，工程缺陷责任期满后【竣工验收合格后满两年】支付至监理费结算价的 100%。 4. 因委托人使用的是财政资金，委托人在上述付款时间内将

		付款申请提交有关审批部门即视为委托人履行付款义务，委托人不承担因财政审批程序导致的逾期付款责任。 5. 委托人付款前，监理人应向委托人开具等额、合法增值税普通发票。监理人未按照上述约定提供发票的，委托人有权暂缓付款而不承担逾期付款责任。 6. 委托人有权在应付款中先行扣除监理人应支付的违约金等费用，监理人明确知晓且无异议。 7. 本项目实际施工工期超出监理合同工期补偿费为：不予补偿。 8. 最终结算方式以双方签订的监理合同为准。
11	违约责任	1. 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。 2. 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。 3. 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。当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。
12	补充合同和 解决争议方式	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。 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。
13	备注	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。 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）。 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。