

项目业主采购需求书编制建议

	类别	建议
1	名称	东莞市东城街道办事处东城文化中心建筑修缮工程监理服务采购需求书
2	项目业主情况	业主名称：东莞市东城街道办事处 地址：东莞市东城街道东城大道 561 号 联系人：张碧清 联系电话：22496202。
3	中介服务名称	工程监理咨询
4	对中介服务机构的资质要求	1. 资质要求：具备房屋建筑工程监理乙级或以上资质。 2. 需要回避的机构：无。 3. 根据项目实际需要的其他要求：无。
5	服务内容和 服务要求	包括但不限于： 1. 东城文化中心建筑群建成于 2000 年，现墙体普遍出现裂缝、空鼓，饰面层存在渗水、脱落风险；建筑幕墙密封胶老化失效，窗扇松动；室内装修大面积老化、松动，部分区域出现空洞和脱落等情况，现拟对以上所列的各项问题进行系统性修缮，修缮费用控制在 380.92 万元内。



		2.本次选取服务内容包括根据项目业主提供的文件和有关资料及说明，承担本项目施工准备阶段、施工阶段、验收结算阶段及质保期的监理工作（具体以施工图纸、清单为准）。
6	合同履行地点和方式	1.提供服务的时间：中选服务机构应当自中选通知书发出之日起5个工作日内，与项目业主签订服务合同；服务时限暂定为合同生效之日至工程竣工验收合格及质保期满止。 2.提供服务的地点：在中介服务机构办公场所或在项目业主指定地点提供服务。
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：下浮率40%-50%。 3.计价标准：最终根据财审中心审定的结算价作为计费基数，根据发改价格[2007]670号文及国家有关监理收费管理规定下浮40%-50%计算监理费。
8	服务时间	本项目采购合同自双方盖公章后生效。本项目服务期至工程竣工验收合格及质保期满止，自合同生效之日起开始计算。
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、企业标准和其他标准等。 4.验收不合格的处理方式：验收不合格的判定标准、验收不合格的处理（整改、重新制作、不再履行合同、解除合同、支付违约金、赔偿采购人损失、依法宣告合同无效、依法撤销合同等），根据《中华人民共和国民法典》等法律以及项目实际情况确定。
10	结算方式	1.一次性付款，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合同总金额。
11	违约责任	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。 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。 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	采购合同中如有未尽事宜，双方协商一致后



	解决争议方式	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。 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。

东莞市东城街道党政综合办公室

2026 年 7 月 8 日

