

广东省粮食和物资储备保障中心办公室 装修项目监理采购需求书



	类别	建议
1	名称	广东省粮食和物资储备保障中心办公室装修项目监理采购需求书
2	项目业主情况	项目业主名称：广东省粮食和物资储备保障中心 地址：广州市越秀区东风中路313号4楼整层 联系人：张少波，电话：13602744719
3	中介服务名称	工程监理。
4	对中介服务机构的资质要求	参与本次竞价的监理单位需满足以下资质及相关要求，确保具备承担本次办公室装修监理工作的能力。具备独立法人资格，持有有效的营业执照，同时具备工程监理企业乙级及以上资质，已在广东省中介服务超市完成入驻登记，信用状况良好，无不良信用记录。
5	服务内容和 服务要求	监理服务范围及内容 (一) 监理服务范围 乙方对本办公室装修工程施工全过程实施工程监理，涵盖施工阶段、竣工验收阶段及质量保修期的全过程监理服务。 本合同约定的监理服务为全过程包干监理，除本合同明确约定外，甲方无需支付任何额外费用。 (二) 监理服务目标 (1) 安全管理、文明施工管理控制目标：不发生重大安全事故；不因工地文明施工管理问题受到有关政府管理部门处罚； (2) 质量控制目标：合格工程。 (3) 进度控制目标：按施工合同工期。 (4) 投资控制目标：按施工合同价款。 (三) 监理服务内容

(1) 施工阶段

工程质量与安全监理：审查施工单位开工报告、单位资质和安全生产许可证、项目经理及专职安全员资格、特种作业人员的特种作业操作资格。审核施工图纸、施工方案、施工进度计划，对工程施工质量进行全程监督，检查进场装修材料、设备、构配件的规格、型号、质量及合格证明文件。对隐蔽工程、关键工序进行旁站监理，验收合格后方可进入下一道工序。监督施工单位落实安全生产、文明施工管理规定，排查施工现场安全隐患。

拆除、消防与弱电专项监理：

对本工程消防改造、喷淋、烟感、应急照明、疏散指示等内容进行专项监理，确保符合当地消防部门要求。

对网络综合布线、弱电点位、门禁、监控、会议系统等隐蔽工程，未经监理签字确认不得封板。

环保与空气质量管控：监理过程中须重点监督板材、油漆、胶粘剂、地毯、家具等材料的环保等级，核查 E0/E1 级、十环认证、检测报告等合格证明。

工程完工后，协助甲方委托具备 CMA 资质的第三方机构进行室内空气质量检测，对检测不合格的整改过程进行监理。

隐蔽工程与封板前强制验收：

吊顶内管线、地面垫层、墙面基层、水电管线预埋等隐蔽工程必须逐项验收，并形成书面记录及影像资料。

未经乙方总监理工程师签字确认，施工单位不得进行下道工序封板、隐蔽；若施工单位擅自隐蔽，监理须立即向甲方书面报告并要求停工返工。

现场签证与变更控制：

所有工程变更、现场签证、材料替换，必须经乙方监理审核签字后，报甲方书面确认方可实施。

监理对不合理变更、虚报工程量、重复计价有审核、否决、建议调整的义务，并对最终审核结果负责。

成品保护与办公区安全：

若为边办公边装修，监理须监督施工单位做好隔音、防尘、封闭围挡、安全通道，避免影响正常办公。

对已完工部分（地砖、墙面、门套、玻璃、洁具等）的成品保护进行专项检查，监督损坏追责流程。

审核施工单位报送的工程量、工程进度款支付申请，签署监理意见后报送甲方，作为工程款支付依据。

协调甲方、施工单位、设计单位等各方在施工过程中的关系，处理施工过程中的技术问题、工程变更及现场签证事宜，及时出具监理意见。

做好监理日志等资料记录，定期向甲方汇报工程施工质量、进度、安全及监理工作情况。

（2）竣工验收结算阶段

协助甲方组织装修工程竣工验收，核查工程竣工资料，对照施工图纸及验收规范，对工程质量进行全面核验，出具监理竣工验收意见。

督促施工单位对验收中发现的质量问题进行整改，跟踪整改结果。

竣工资料与运维移交：监理须督促施工单位完整移交，包括竣工图（含装饰装修、水电、弱电、消防竣工图）、设备说明书、保修卡、材料合格证与检测报告。

监理对资料的完整性、真实性、与现场一致性负责，资料不齐视为监理工作未完成。

协助甲方办理工程竣工备案相关手续，整理监理全过程资料并移交甲方。

（3）质量保修期阶段

工程竣工验收合格后，在法定及合同约定的质量保修期内，协助甲方核查工程质量保修情况，对出现的质量缺陷，督促施工单位及时维修整改，跟踪整改效果。

三、监理服务期限

监理服务期限自双方签字盖章且工程实际开工之日起，至工程竣工验收合格、质量保修期满且监理资料移交完毕之日止。若

		<p>工程工期顺延，监理服务期限相应顺延，顺延期间的监理费用按本合同约定执行。</p> <p>四、监理的基本要求</p> <p>(1) 按照本合同约定，独立开展监理工作，不受甲方、施工单位等各方的非法干预，对工程施工质量、进度、安全行使监理职权。</p> <p>有权要求施工单位报送施工资料、整改施工问题，对施工单位的违规行为有权制止并责令整改。</p> <p>按照本合同约定，按时收取监理服务费用。</p> <p>(2) 保证至少派 1 名或以上（具体以甲方另行要求为准）具备装修工程监理实操经验的专业监理人员全程巡查，视工作量，每周派驻至少四天以上。向业主报送监理人员名单和详细履历、资质情况，按时、按质完成监理工作。</p> <p>更换派驻现场的监理人员，应当提前【3】日书面征得业主同意，更换后监理人员的资质不得低于原监理人员资质。</p> <p>严格按照国家工程建设监理规范、本合同约定及监理工作流程，全面履行监理职责，对消防合规、环保达标、隐蔽工程、变更控制等关键环节承担全部监理责任。</p> <p>不得泄露业主工程相关秘密及资料，未经业主同意，不得将本合同监理业务转让给第三方。</p> <p>定期向业主报送监理日志、监理周报/月报、工程质量进度报告等资料，及时向业主汇报工程重大问题及监理工作情况。</p> <p>服从业主合理的工作安排，配合业主完成工程相关各项工作。</p>
6	合同履行地点和方式	<p>工程地点：广州市越秀区东风中路 313 号 4 楼整层</p> <p>工程规模：建筑面积约 644 平方米，装修范围涵盖办公室区域、会议室、接待区、茶水间等具体区域，主要施工内容包括原装饰装修拆除、室内装饰装修、水电改造、消防整改、暖通安装、弱电布控等（详见装修施工图纸及工程量清单）。</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：鉴于本次依据施工工程费 533528.23 元，按照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知，监理服务费基准价计算公式核算：$533528.23 \times 16.5/500 \times 1$ (高程调整系数) $\times 1$ (专业调整系数) $\times 1.0$ (工程复杂程度调整系数) = 17606.43 元。据此，本次监理费用限价设定为 17000 元。</p>
8	服务时间	<p>本项目采购合同自双方盖公章后生效。本项目服务期为 70 个工作日)，自合同生效之日起开始计算。</p>
9	验收	<p>协助甲方组织装修工程竣工验收，核查工程竣工资料，对照施工图纸及验收规范，对工程质量进行全面核验，出具监理竣工验收意见。</p> <p>督促施工单位对验收中发现的质量问题进行整改，跟踪整改结果。</p> <p>竣工资料与运维移交：监理须督促施工单位完整移交，包括竣工图（含装饰装修、水电、弱电、消防竣工图）、设备说明书、保修卡、材料合格证与检测报告。</p> <p>监理对资料的完整性、真实性、与现场一致性负责，资料不齐视为监理工作未完成。</p> <p>协助甲方办理工程竣工备案相关手续，整理监理全过程资料并移交甲方。</p> <p>验收标准：国家标准、行业标准、企业标准和其他标准等。</p> <p>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。</p>
10	结算方式	<p>合同签订后 10 个工作日内支付总额的 30%，；整体项目竣工验收通过及完成结算，且整理监理全过程资料移交业主后 10 个工作日内支付尾款，即总额的 70%。</p> <p>收取监理费用前，需向业主开具合法、有效的等额增值税发票，否则业主有权顺延付款，且不承担违约责任。</p>
11	违约责任	<p>（一）乙方未按照本合同约定履行监理职责，存在监理失职、</p>

缺位等行为，每发生一次，按照监理费总额的【2】%向甲方支付违约金；如因监理原因导致工程质量不合格、工期延误或给甲方造成损失的，乙方应全额赔偿。

(二) 针对办公室装修核心风险的专项违约条款：

隐蔽工程失职：监理未履行隐蔽工程验收职责，导致后期返工、渗漏、线路故障等，乙方应承担由此导致的全部返工、修复、恢复原状等损失及费用。

消防与环保不合格：因监理失职导致消防验收不通过、空气质量检测不合格，乙方应承担整改期间的监理服务，并赔偿甲方因此产生的全部损失(包括但不限于整改费用、工期延误损失、另行委托检测的费用等)。

人员脱岗与擅自离岗：监理人员擅自脱岗、未按要求旁站、未及时上报问题，甲方有权每次扣除 100 元监理费；累计三次以上，甲方有权解除合同。

变更签证失控：因监理审核不严导致虚报工程量、变更失控，经甲方核实后，乙方应按虚报或失控部分所涉工程金额占工程总造价的比例，相应扣减监理服务费总额，扣减部分视为乙方未履行的服务对价，甲方无需支付，

(三) 乙方擅自转让监理业务、更换总监理工程师及核心监理人员未征得甲方同意，或监理人员严重失职、徇私舞弊的，甲方有权解除合同，乙方退还已收取的监理费用，若甲方尚未支付的，则无需再行支付。同时，乙方还应赔偿甲方因此遭受的损失。

(四) 任何一方擅自解除本合同，违约方应向守约方支付监理服务费总额 5% 的违约金，若违约金不足以弥补守约方损失的，违约方还应赔偿差额部分。

(五) 若因乙方违约行为导致甲方对施工单位或其他第三方承担责任的，甲方在承担相应责任后，有权向乙方全额追偿，乙方应在甲方通知后 5 日内支付。