

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	建议
1	名称	江门监狱警察训练用房建设项目监理服务(需驻点办公)
2	项目业主情况	江门监狱位于广东省鹤山市宅梧镇营顶社区 273 省道旁；联系人：邓旭江；联系方式：0750-8639822
3	中介服务名称	江门监狱警察训练用房建设项目监理服务(需驻点办公) 项目采购需求书
4	对中介服务机构的资质要求	一、机构资质要求： (一) 已在中国境内注册，在法律上、财务上独立，合法运作的独立法人，且经营范围必须满足本次公开选取范围。 (二) 监理单位必须具备建筑工程专业乙级或以上的资质。 二、项目团队要求：

		(一) 监理班子必须健全、专业配套, 人员 3 人以上, 其中: 1、总监理工程师 1 人, 须具备注册于本单位的建筑工程注册监理工程师注册执业证书; 2、专业监理工程师 1 人 (须具备注册于本单位的建筑工程专业注册监理工程师证书或《广东省专业监理工程师证》); 3、监理员 1 人 (具有《广东省工程建设监理从业人员教育培训证书》或《广东省监理员证书》或《广东省安全监理员证书》, 需驻点建设单位办公)。 (二) 监理员必须在我单位驻点办公, 我单位不提供食宿补助等。
5	服务内容和 服务要求	一、项目基本情况 (一) 项目地点: 鹤山市宅梧镇营顶 (二) 项目概况: 新建一幢地上一层警察训练用房, 建筑高度 12.5 米, 建筑基底面积 1399.40 平方米, 总建筑面积 1365.00 平方米, 采用钢与钢筋混凝土结构。项目包括建筑装饰、电气、给排水、消防设施、暖通、幕墙等工程。 三、服务范围与要求 (一) 工程监理范围: 对江门监狱警察训练用房建设项目实施工程监理服务。 (二) 工作内容: 按现行建设工程监理规范

	GB/T50319-2013 要求提供监理服务, 包括提供施工过程的质量、进度、施工安全管理、隐蔽工程管理、费用控制管理和安全生产监督管理、合同、信息管理和组织协调等方面的监理服务。施工前期准备阶段、施工准备阶段、施工阶段、工程收尾阶段（竣工验收、整改、工程移交、工程结算）及缺陷责任期阶段（保修阶段）的监理服务。 （三）技术要求 1、监理人必须按照有关规定, 在监理过程中及时做好相关资料收集、汇总、整理工作。 2、监理人负责向委托人提供监理工程中质量、进度、投资、合同、监理情况等报告, 并有义务向委托人提出合理、经济的具体方案和建议。 （四）监理员要求 1、熟悉和掌握相关法律、法规与规章。 2、派驻现场监理班子必须健全, 专业配套, 总监理工程师代表必须是有建筑工程注册监理工程师执业资格。 3、监理人需派 1 名监理员常驻建设单位开展监理工作, 监理员驻点工作时间不少于 300 日历天（以实际施工进度为准）, 如遇停工将顺延至工程建设完成并通过验收。派驻的监理员必须为固定人员。
--	---

	以上人员要求为最低要求,监理单位可根据自身条件和工程实际情况增加和增派相关专业人员。监理人所提供的监理人员在施工期间不得调整,如需调整必须先得到委托人同意,且调整后人员资格、职称不得低于调整前的人员,否则委托人有权单方终止合同。 (五) 服务时限 施工工期 300 日历天,监理服务时限为本工程开工日期起(即以监理单位收到进场通知书确认之日起开始计算)至本工程竣工验收。 (六) 工程质量的控制标准 工程质量控制标准:本工程要求严格按照国家有关施工及验收规范、技术标准进行施工监理,符合国家颁发的有关质量验评标准,工程质量等级为合格。 (七) 其它要求 1、合同期内如发生人身安全及其它事故,一切责任和经济补偿由监理单位负责。 2、监理人在接到委托人的通知后,须安排项目负责人于 5 个工作日内,到选取人办公地点领取项目的“公开选取中介机构确认书和项目相关资料”,领取时须提供项目负责人负责该项目的授权委托
--	---

		书的复印件(含身份证复印件)。 3、监理人领取确认后5个工作日内须提供本项目服务人名单及所有人相关证书的复印件。 4、监理人所提供的服务人员在施工期不得调整,如需调整必须先得到委托人同意,且调整后人员资格、职称不得低于调整前的人员,否则委托人有权单方终止合同。 5、监理单位派驻人员办公场所以及办公设备由委托人提供,派驻人员住宿、就餐费及交通费用由监理单位自理。 6、监理单位派驻人员驻点办公时间不少于300日历天(以实际施工进度为准)。 7、监理单位需承诺:对服务期内涉及选取人的所有工作业务及其他涉密信息进行保密。
6	公开选取方式和计价标准	一、公开选取方式:方案择优选取。 二、报价方式:服务金额。 三、服务报价: 乙方根据本需求书,提交详细的服务费用报价,内容包括:人工成本、差旅费、报告印刷等全部费用,并注明计费依据(如按项目比例或固定总价包干)。 1. 服务费用包含本次编制服务工作的所有费用(工资及伙食、交通费用、购买必要工具费用等),

		服务风险由中标方承担。 2. 服务金额:按照《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)的规定,本项目的建安费为6238993.70元,并按下浮率20%计费。 本项目施工监理服务收费=13.51万元。 (1) 收费基价 = $16.5 + (30.1 - 16.5) \times (623.89937 - 500) / (1000 - 500) = 19.87$ 万元 (2) 收费基准价 = 收费基价 $\times$ 专业调整系数 $\times$ 工程复杂程度调整系数 $\times$ 高程调整系数(专业系数房建取1.0,复杂系数一般取0.85,高程系数海拔2000m以下取1.0) (3) 收费基准价 = $19.87 \times 1.0 \times 0.85 \times 1.0 = 16.89$ 万元 施工监理服务收费 = 收费基准价 $\times$ (1 $\pm$ 浮动幅度值)(根据市场参考,浮动幅度取下浮20%) 施工监理服务收费 = $16.89 \times (1 - 20\%) = 13.51$ 万元 4. 服务竞价区间为13.50万元~13.51万元。
7	服务时间	施工工期300日历天,监理服务时限为本工程开工日期起(即以监理单位收到进场通知书确认之日起开始计算)至本工程竣工验收。
8	验收	按现行建设工程监理规范GB/T50319-2013要求提供监理服务,包括提供施工过程的质量、进度、施

		工安全管理、隐蔽工程管理、费用控制管理和安全生产监督管理、合同、信息管理和组织协调等方面的监理服务。施工前期准备阶段、施工准备阶段、施工阶段、工程收尾阶段（竣工验收、整改、工程移交、工程结算）及缺陷责任期阶段（保修阶段）的监理服务。
9	付款方式	（一）工程正式开工，监理员到场后，监理单位应按监理服务费用的 30%向建设单位提供增值税普通发票、付款申请，建设单位确认项目开工、监理单位监理员到位后且收到发票及付款申请后 10 个工作日内向监理单位支付监理服务费用的 30%。 （二）工程完成 75%后，监理单位应按监理服务费用的 30%向建设单位提供增值税普通发票、付款申请，建设单位确认工程完成 75%且收到发票及支付申请后 10 个工作日内向监理单位支付监理服务费用的 30%。 （三）工程完工、经建设单位验收合格后，监理单位应按剩余未付监理服务费向建设单位提供增值税普通发票、付款申请，建设单位确认项目全部验收合格、收到发票及付款申请后的 10 个工作日内向监理单位支付剩余监理服务费用。
10	违约责任	（一）中选单位有下列情形之一的，将直接取消中选

		资格： 1、中选单位在接到选取单位通知后，10个工作日内无法完整提供上述第5点服务内容和 service 要求第三条第（七）款第3项要求的资料； 2、中选单位派入选取单位监理员无法按合同要求完成工程监理工作的。 3、中选单位派入选取单位监理员，工程开工超过7日仍无法按时驻点办公的。 （二）中选单位有下列情形之一，将扣除监理费： 1、中选单位监理员驻点办公时间不足300日历天的（以实际施工进度为准），缺勤天数按500元/天从监理费中扣除，最高不超过合同价。 2、因选取人原因造成工程停工的，停工期间监理员不需驻点，驻点办公时间自复工后顺延。
11	补充合同和 解决争议方式	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《中华人民共和国合同法》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，通过江门仲裁委员会仲裁的方式解决。
12	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《中华人民共和国合同法》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1-11）。 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。
--	---



