

采购需求书

序号	类别	内容
1	项目名称	狮山街道安平路小区等 7 个老旧小区环境整治提升工程
2	项目业主情况	项目业主：珠海市香洲区狮山街道办事处 联系人：杨工，联系电话：0756-2130771
3	中介服务名称	全过程造价咨询
4	项目概况	1. 工程地点：珠海市香洲区狮山街道 2. 投资金额：7215.89 万元（其中，建安工程费 5809.97 万元） 3. 项目概况：共 7 个老旧小区，总整治面积约 10.53 万平方米，共计 525 栋，1499 户。建设内容包括但不限于路面重铺、停车位规划、雨污管网改造、供水供电优化改造、通信管线优化改造、公共消防设施提升改造、改善路灯照明、监控安防升级、围墙翻新、绿化提升、规划休闲空间、垃圾分类设施建设、增加适老化设施（如扶手、慢行坡道）、配套设施等整治内容，最终改造范围及内容以项目主管单位批复为准。
5	对中介服务机	1. 应当具备符合相关法律法规要求和完成

	构的资质要求	本采购项目的资质资格、人员和实力。 2. 应当是中华人民共和国境内注册、具有独立承担民事行为能力的法人。 3. 投标人拟派的项目负责人具有建设主管部门颁发的一级注册造价工程师资格（或在 2020 年 2 月 19 日之前取得建设主管部门颁发的注册造价工程师资格且在有效期内）。投标需提供拟派项目负责人注册证书、身份证和近三个月（含）以上的社保证明文件，近三个月自采购公告发布前一个月计算。 4. 省外企业已在广东建设信息网（http://www.gdcic.net/）进粤企业和人员诚信信息登记平台登记。 5. 已在珠海市建设业务管理系统中完成诚信基本信息登记工作。
6	服务内容	（一）前期阶段造价咨询： 1. 设计方案造价对比分析：有多个设计方案需进行造价对比分析的，委托人可要求咨询人按照委托人要求，完成设计方案造价对比分析。 2. 工程概算审查（如有）：依据初步设计

	图纸核对工程量和取费，根据委托人要求配合审批部门完成概算审查，并为初步设计优化提供咨询服务； 3. 前期阶段委托人要求的其他造价咨询工作。 （二）施工阶段全过程造价咨询： 1. 施工图预算编制阶段 （1）施工图预算编制、审核（以下简称“工程预算编审”，含预算编审、钢筋抽料等），根据施工图纸及本合同的约定编制施工图预算，对施工图中的设计深度、材料设备的规格、参数不明确时或发现施工图有缺陷或设计深度不够或不符合常规设计时，应及时向委托人反映并提出合理化建议或意见，确保预算编制的准确性，出具此阶段正式编审成果意见； （2）协助委托人的招标工作，包括但不限于按要求提供招标清单、协助委托人对招标过程中涉及的造价问题进行招标答疑等； （3）对预算超概算情况，由咨询人提供预算与概算清单项一一对应的对比原因分析
--	---

	及合理化建议报告； （4）此阶段委托人要求的其他造价咨询工作。 2. 材料设备供应及施工阶段 （1）依据与本建设项目有关的勘察、设计、监理、施工、材料设备采购等建设合同、概预算批复和相关管理办法的规定，协助委托人对建设项目合同履行过程的工程造价进行管理，包括但不限于材料设备询价和主材单价审核、综合单价审核；设计变更预算编制、审核；现场签证费用及其他费用等编制、审核；其他与合同及造价有关的工作，并按委托人规定出具书面造价咨询报告； （2）根据工程进展，负责审核施工、材料设备采购等合同的计量支付，并根据委托人审批后的年度、月度资金使用计划、合同及实际支付情况进行现金流量分析； （3）及时建立各类造价管理台账，包括但不限于主材单价及综合单价；设计变更预算、计量支付、现场签证费用及与合同造价有关的各类造价台账；台账须保证动态
--	---

	数据管理，保证数据及时有效、准确可靠、安全保密，对提供数据结果准确性负责； （4）负责审核工程建设其他费用，包括但不限于款项支付审核及费用结算审核，为委托人编制各类计划和统计报表，协助委托人做好整个项目的投资控制； （5）研究分析影响工程造价的主要因素及对应措施，根据委托人要求及时向委托人提交造价控制动态分析报告； （6）按照批准的施工图对工程建设进行实时监控，对于出现提高建设标准、扩大规模的情况应及时向委托人提交报告； （7）负责编制和审核施工组织设计、施工方案、专项方案中的造价文件； （8）根据委托人的要求编写工程造价经济指标分析报告； （9）此阶段委托人要求的其他造价咨询工作。 3. 工程结算、审计阶段造价咨询： （1）工程竣工验收后，根据合同、竣工图、变更等资料，对工程量、计价及各项费用进行计算、复核等编制、全面审核工作，
--	---

	并及时向委托人提供编制结算成果和对其结算成果准确性负责； （2）与委托人、政府部门及与本建设项目有关单位就成果文件进行复核对数（包括工程量、价格、计费及结算方式及相关依据等），并提交复核对数成果确认记录； （3）负责按当地有关规定及委托人的要求对结算资料进行归档，并对资料的条理性、完整性负责； （4）在审计部门或有关单位开展本建设项目审计工作时，负责准备审计所需材料，做好审计答疑工作，协助委托人配合审计部门及有关单位工作，确保审计工作顺利完成； （5）此阶段委托人要求的其他造价咨询工作。 4. 其他工作： （1）根据委托人要求编制或审核零星工程造价咨询成果（含服务类、货物类、工程类等）； （2）根据委托人要求编制或审核建设项目其他费用招标采购预算、结算；
--	---

		(3) 与本建设项目有关的合同向相对方提出索赔时，依据合同和有关法律法规，负责向委托人提供咨询意见； (4) 服从委托人指令，参加与本建设项目有关的会议等其他临时性工作； (5) 负责向委托人提供涉及本建设项目的所有材料和设备价格等信息的咨询服务； (6) 委托人要求的其他相关咨询服务。
7	成果要求	1. 成果质量标准要求：审核初步设计概算以初步设计图纸为依据，根据委托确定的编制原则与现行计价办法及有关规则计算，审核概算与概算批复不得相差大于±8%；预算以施工图纸为依据，根据委托人确定的编制原则与现行计价办法及有关规则计算，预算的计算错误不得超过审定预算价的±5%，而且咨询人必须对设计文件所载工程量进行重新复核；工程结算以委托人提供的资料及确定的结算编制原则为依据，工程结算总价计算错误不得超过结算价的±3%。 2. 成果文件要求 (1) 工程概算审查成果（如有）：收到资

		料 7 日历天完成； (2) 工程预算编制成果：收到资料 14 日历天完成初稿，经委托人或主管部门审核提出修改意见后 3 个日历天内完成预算修编； (3) 工程变更及签证审核：收到资料 3 日历天完成； (4) 工程一审结算审核成果：收到资料 21 日历天完成。
8	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：报下浮率。 3. 计价标准：按《广东省物价局关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函[2011]742 号）的附件即“广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表”中的序号 6“施工阶段全过程造价控制”计费标准，参照《关于香洲区落实习惯过紧日子的若干措施》相关要求（阶梯计费）： (1) 收费基数按区财政投资审核中心批复预算中的建安工程费（不含暂列金额）计算；

		(2) 全过程造价咨询基本费用(按计费标准计算)=100 万以内*12‰+(500-100 万元)*11‰+(1000-500 万元)*10‰+(5000-1000 万元)*9‰+(1 亿元-5000 万元)*8‰+(建安工程费-1 亿元)*7‰; (3) 全过程造价咨询结算费用=[(20 万元×90%+20 万元×80%+(全过程造价咨询基本费用-40 万元)×60%]×(1-下浮率)。 (《关于香洲区落实习惯过紧日子的若干措施》中全过程造价咨询服务费计算规则:按计费标准计算在 0-20 万元部分上限费率为 90%、20-40 万元部分上限费率为 80%、40 万元以上部分上限费率为 60%。) (4) 最终结算费用以财政部门审定的金额为准。
9	服务时间	自合同签订之日起至完成本建设项目竣工结算,并通过政府相关部门评审、审计并结清咨询服务费止。
10	验收	1. 验收时间:服务完成后验收。 2. 验收程序:项目业主自行验收。 3. 验收标准:国家标准、行业标准。 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《中华人民共和国合同法》等法律以及项目实际情况确定。
11	付款方式	咨询人按要求时间提交合格预算成果文件并经终审单位审定后支付至造价咨询费的40%；竣工验收并完成签证变更审核后支付至造价咨询费的70%；完成竣工结算审核并经终审单位审定后支付至造价咨询费的100%。
12	违约责任	1. 咨询人不履行本合同义务或者履行义务不符合本合同约定的，应承担违约责任。 2. 因咨询人违反本合同约定给委托人造成损失的，咨询人应当赔偿委托人损失。 3. 咨询人必须服从委托人在工程预（结）算方面的监督和协调工作，对不服从协调的，委托人有权向咨询人发出整改通知书。委托人将根据发出的整改通知，每次扣减造价咨询费的5%，累计扣减至20%时，将终止本合同，另选咨询人。

		4. 其余以合同约定为准。
13	响应文件组成	1. 营业执照； 2. 资质证书； 3. 法定代表人身份证明及授权委托书； 4. 报价书（报下浮率）； 5. 近3年类似业绩证明（请附清单及合同签章页扫描件）； 6. 工作方案（附针对该项目的工作方案，含项目管理机构人员表、项目推进计划等）； 7. 信用信息（请附中国信用平台相关截图）； 8. 广东建设信息网上进粤企业和人员诚信信息登记情况为正常登记的网页截图，仅需内地(广东省外)服务单位提供； 9. 珠海市建设业务管理系统诚信信息登记情况为审批通过的网页截图； 10. 拟派项目负责人注册证书、身份证和近三个月(含)以上的社保证明文件。
14	备注	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《中华人民共和国合同法》和广东省网

		上中介服务超市相关管理制度相抵触。 2. 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。
--	--	--

珠海市香洲区狮山街道办事处

2026 年 7 月 3 日

