

工程全过程造价咨询及监理服务机构公开 选取需求书

项目名称：江门市市区公房管理中心城市危旧房改造项目全过程
造价及监理服务

公开选取单位：江门市市区公房管理中心

时间：2026年4月1日



一、服务咨询机构资格

(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) 参加本次采购服务的公司需具备工程监理房屋建筑工程专业乙级（含）以上资质及工程造价咨询工作经验。

(三) 供应商应当具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

(四) 供应商应当是具有合法经营资格的法人或其他组织，提供有效的企业法人营业执照（或事业法人登记证）或者其他组织的营业执照复印件。

(五) 供应商未被列入“信用中国”网站“失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。

二、公开选取服务项目概况

(一) 建安工程项目名称：江门市市区公房管理中心城市危旧房改造项目

(二) 建设单位：江门市市区公房管理中心

(三) 施工地点：江门市蓬江区阜元里2号、榄豉路38号、太平路9号、北街花园地5号、北街花园地5号之一、仓后路109号、仓后路120、122号工程、联魁巷3号、书院横8、9号、铁桶巷5号、新市路14号、新市路17号、新市路49、51、53、55号、众兴路10号、鹅溪里八巷10号。

(四) 建安工程概况：15间(详见下表)

序号	房屋地址	修缮改造内容	备注
1	卓元里2号	白蚁防治、拆换门窗、墙体裂缝修补、内部布局调整、拆除部分木阁楼、局部瓦面揭瓦重铺等	
2	榄欷路38号	白蚁防治、拆换门窗、维修更换部分木楼板、维修木楼梯、天面及外墙防水修缮、拆除部分木阁楼、顶层梯屋瓦面揭瓦重铺等	
3	太平路9号	白蚁防治、拆换门窗、墙体裂缝及破损部位修补、维修更换部分木楼板及饰面层、维修瓦屋面出现渗水区域、屋面排水沟防水维修等	
4	北街花园地5号	全面修缮，包括外立面修缮、外立面修复、拆换门窗、内部布局调整、内墙面翻新、天面防水、拆除后期加建构筑物、重建围墙等	
5	北街花园地5号之一	拆除重建，框架结构，浅基础	
6	仓后路109号	白蚁防治、拆换门、墙体裂缝及破损部位修补、维修内墙饰面层、栏杆、局部瓦面揭瓦重铺、露台天面防水修缮，修剪树木等	
7	仓后路120、122号	白蚁防治、维修木楼梯、拆换窗、墙体裂缝及破损部位修补、内部布局调整、维修开裂露筋的混凝土构件、露台天面及外墙防水修缮，室内饰面修缮、清理墙身植物等	
8	联魁巷3号	白蚁防治、墙体裂缝及破损部位修补、维修更换部分木楼板、局部瓦面揭瓦重铺、清理墙身植物等	
9	书院横8、9号	白蚁防治、墙体裂缝及破损部位修补、局部瓦面揭瓦重铺等	
10	铁桶巷5号	白蚁防治、瓦屋面更换为钢筋混凝土板屋面	
11	新市路14号	白蚁防治、维修木楼梯、墙体裂缝及破损部位修补、维修开裂露筋的混凝土构件、维修屋面的排水系统等	
12	新市路17号	白蚁防治、拆换窗、维修开裂露筋的混凝土构件、露台天面防水修缮、室内饰面修缮、顶层瓦面揭瓦重铺、清理墙身植物等	
13	新市路49、51、53、55号	白蚁防治、拆除部分木阁楼、更换窗、墙体裂缝及破损部位修补、维修开裂露筋的混凝土构件、局部瓦面揭瓦重铺等	
14	众兴路10号	白蚁防治、拆除部分木阁楼、更换部分木楼板、墙体裂缝及破损部位修补、屋面排水沟维修等	
15	鹅溪里八巷10号	瓦面揭瓦重铺、室内饰面修缮等	

(五) 项目建安工程资金概算价为人民币壹佰万元整 (¥1,000,000.00元) (含税)。

工程价款包括但不限于人工费、工程材料、机械设备、工程

质量、工期、安全生产、文明施工、验收（合格或以上）、各项税费及合同实施过程中不可预见费用等。

（六）项目建安工程期限：项目建安工程期限约为 100 个自然日内完成（具体以签定的施工合同为准）。如遇台风天等原因导致无法开工的，报监理及建设单位同意后，可进行延期。质保期 2 年（自验收合格之日起计）。

三、公开选取项目范围及工作内容

（一）服务类型：江门市市区公房管理中心城市危旧房改造项目全过程造价咨询（包含项目预算编制和结算审核等）及监理服务。

（二）工作内容：

1、全过程造价咨询服务：对以上工程进行工程预算编制和结算审核及后续服务（具体以采购人的实际委托为准）。依据采购人提供的项目资料、设计图纸等出具预算书及工程量清单、结算报告书等。

2、监理服务：对以上建安工程开展全过程监理服务，包括但不限于工程现场质量监督、施工工期、工程量变更核定、项目质量验收和质保期完满后的验收工作。

（三）择优选取方式：我中心将通过广东省网上中介服务超市对各供应商情况进行综合比选，择优确认中标供应商，签订项目服务合同。

四、工作要求

（一）技术要求

1、熟悉和掌握相关法律、法规、规定与规章。

2、本项目的负责人必须具备注册监理工程师职业资格，其他人员须有工程类的相关职称。

3、本项目监理单位应具备工程监理房屋建筑工程专业乙级（含）以上资质。

（二）工期要求

1、供应商接到采购人提供的材料后5个工作日内完成工程造价或结算审核报告（资料提供具体时间视工程项目进度情况确定）。

2、供应商在工程完工后5个工作日内提交工程量签证和项目质量验收证。

五、费用估算

全过程造价咨询费用 $100 \times 1.5\% = 1.5$ 万元； 监理费用： $100.0 \times 3.3\% = 3.3$ 万元。合计 4.8 万元。

本项目资金概算价（最高限价）为人民币肆万捌仟元整（¥48,000.00 元）（含税），最低限价（下浮 10%）为人民币肆万叁仟贰佰元整（¥43,200.00 元）（含税）。

六、付款方式

（一）合同签订后支付 60% 合同价款；待工程竣工验收合格并结算审核定案后，全过程造价咨询服务和监理服务以建安工程实际结算价作为计费基数，按第五点的计费公式*下浮率进行核算实际服务总费用，扣除已支付金额后结算剩余费用。结算总费用不得超出招标总价，超出部分和所有价格变动的风险均由中选供应商自行承担，采购人不需再向供应商支付任何其他费用。

（2）供应商向采购人申请付款时，需先提供相当于采购人付款金额的发票，且收款方、出具发票方、均必须与供应商合同名称一致，否则采购人有权拒绝付款。

（3）因采购人使用的是财政资金，供应商按前款规定提交支付申请后，采购人将按市财政局最新支付要求办理。

七、供应商资格的取消及重新选取

需报名的供应商，务必按照本需求书的有关要求，做好计划安排，准备好相关材料。中選人有下列情形的，将直接取消中選人的资格，将中選人列入“黑名单”并按照本需求书重新选取供应商：

（一）供应商取得中選结果通知书后，无正当理由超过 30 日不与采购人签订合同的。

（二）由于供应商原因，导致工期滞后，不能按要求工期完成工程造价及监理服务工作的。

八、争议处理

按广东省网上中介服务超市争议处理方式协商解决，协商不成的向项目所在地人民法院提起诉讼。因履行本协议产生争议的，因此产生的相应费用（包括但不限于公证费、评估费、鉴定费、保全费（含保函保费）、诉讼费、送达费、执行费、交通费、住宿费、律师费等全部费用）由违约方承担。

九、其它事项

（一）供应商（包括经供应商指派/委任的人员）对项目有关情况保密，不得与项目有利益关系的人接触。

（二）做好资料保密工作，保证所有资料不外泄。

（三）确认供应商后，合同需按有关规定报有关部门审定。

（四）供应商领取确认后 2 个工作日内须提供为本项目服务人员名单及所有人员相关证书的复印件（须出示原件）。

（五）本需求所有的通知、告知、报告等均是指书面形式。在履行过程中，所有通知、文件、文书、资料等，均可以向约定的地址和联系人或营业执照所列明的住所地进行送达，任何一方如果迁址、变更电话、电邮，应当提前 3 日书面通知对方，未履

行书面通知义务的，一方按原地址或联络方式邮寄相关材料或通知相关信息即视为已履行送达义务。当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以邮寄、短信、电邮方式交付的，寄出、发出或者投邮后即视为送达。

十、服务项目评分标准

采购人通过广东省网上中介服务超市以择优方式，从三家及以上已报名的服务机构中，根据评审内容进行综合评定，根据最高得分选取供应商。

序号	评审内容	评审指标	分值
1	项目整体方案	服务定位、目标合理，具体实施措施、项目费用的收支预案可行，横向对比所有投标人，满分为 30 分。 优：项目整体方案符合采购要求，目标设定合理，应急响应及时等，按 25-30 分评分； 良：项目整体方案较合理，按 20-25 分（不含 25 分）评分； 差：项目整体方案实施性一般，存在不合理情况，按 0-20 分（不含 20 分）评分。	30
2	项目管理业绩	近 5 年（2021 年 1 月 1 日起）修缮或老旧小区改造或城市更新改造等类似工程项目监理业绩提供一项得 4 分，最高得 20 分。 提供合同复印件加盖公章，以签订合同时间为准。	20
3	项目负责人资历	项目负责人近 5 年（2021 年 1 月 1 日起）具有类似工作经历（修缮或旧城改造更新），同时具有注册监理工程师和一级注册造价工程师的得 5 分，同时具有注册监理工程师、一级注册造价工程师和高级职称的得 10 分，其他情况不得分，最高得 10 分，提供监理合同、相关证书复印件加盖公章	10
4	服务人员配置	配备人员的专业水平，专业监理工程师 1 人，监理员 2 人，一级注册造价工程师 1 人，二级注册造价师 2 人。按要求配置每 1 人得 3 分，最高得分为 18 分。 提供人员证书、在本单位缴纳社保证明等资料复印	18

		件加盖公章。	
5	项目管理机构运作方法及管理制度	各项规章制度管理情况,横向对比所有响应人,满分为12分,按优为9-12分、良为5-9分(不含9分)、差为1-5分(不含5分)进行评分。	12
6	报价得分	以最低报价为基准价,定基准价的价格评分为10分。其他投标报价的得分 = $10 \times (\text{基准价} / \text{其他报价})$	10
合 计			100