

# 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	潮州市潮安区归湖镇新兴街风貌提升项目 结算审核服务采购需求书
2	项目业主情况	潮州市潮安区归湖镇人民政府，潮安区归湖 镇府前街1号，苏先生 18814094547
3	中介服务名称	结算审核
4	对中介服务机构的资质要求	工程造价咨询资质
5	服务内容和服 务要求	主要建设内容为建筑立面改造提升与 路面提升，具体内容如下： ①外立面改造主要包括：GRC装饰线条 约 2273.55 米、GRC 墙面装饰板 87.23 平方 米、外墙面刷新面积约 8546.22 平方米、金 属门窗拆除面积约 33.54 平方米、挑檐墙面

		<p>装饰板、吊顶天棚及金属油漆面积共约2914.2平方米；</p> <p>②市政园建主要包括：新建压膜混凝土路面面积约1893.92平方米、加铺沥青路面面积约6058.26平方米、拆除人行道1896.92平方米、加装花岗岩道牙约1248.08米、新增标线64.01平方米、加装C20砼台阶15.4平方米、加装防腐木座凳面积约2.72平方米、铺设石材花池约27.77米、增设金属栏杆约0.59t及配套硬木扶手、栏杆、栏板约9.86米；</p> <p>③建筑工程主要包括：幼儿园入口改造面积约122.17平方米、新建景墙约16.08立方米。</p> <p>现项目已完成竣工验收工作，需采购结算审核服务。</p>
6	合同履行地点和方式	自2026年5月至2026年6月，采用在中介服务机构办公场所提供服务的方式。
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：按《广东省建设工程造价咨询工程收费标准》粤价函【2011】742号文的</p>

		收费标准，并下浮 20%进行收费，最终以财政部门或第三方结算审核价格为准。
8	服务时间	本项目采购合同自双方盖公章后生效。本项目服务期为 1 个月（自然日），自合同生效之日起开始计算。
9	验收	<p>1. 验收时间：结算审核结果出来后进行验收。</p> <p>2. 验收程序：双方共同验收。</p> <p>3. 验收标准：国家标准、行业标准、企业标准和其他标准等。</p> <p>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。</p>
10	结算方式	合同签订后，甲方在乙方提供完整结算审核资料并确认验收后，需支付合同金额的 70%，剩余部分在财政部门或第三方结算审核后一次性付清。
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

		<p>取补救措施或者赔偿损失等违约责任。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
12	补充合同和 解决争议方式	<p>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《中华人民共和国民法典》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。</p> <p>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（或仲裁）的方式解决。——必须明确选定诉讼还是仲裁，两者都选或者两者都不选，该条款无效。</p>
13	备注	<p>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。</p>

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。

4. 请各投标单位根据归湖镇人民政府方案择优评分标准一并提供相应资料。具体评分标准分为以下 4 个方面：

（1）服务方案（40 分）。根据对服务项目的理解、总体部署和目标管理，对本项目的服务质量保证和承诺等是否充分合理，是否符合采购需求等，对已报名中介服务机构提供的响应方案进行综合比较：总体方案完整、规范、科学，服务措施具体，能完全满足或优于本项目采购需求及项目总体要求的，30 分 < 得分 ≤ 40 分；总体方案较完整、规范、科学，服务措施较具体，能基本满足本项目采购需求及项目总体要求的，10 分 < 得分 ≤ 30 分；总体方案和服务措施有一定的可行性，对本项目采购需求的响应一般的，得分=10 分；未提供方案的，得 0 分。

（2）报价（40 分）。如设置报价区间，该项得分=40x(80%+报价下浮率)；如不设置报价

		<p>区间，按要求提交报价得 40 分。</p> <p>(3) 拟投入人员资质(10 分)。根据中介机构提供的拟投入人员资质信息，综合比较赋分，优:7 得分<math>\leq</math>10，良:4&lt;得分<math>\leq</math>7，一般:得分=4，响应方案中未明确的，得 0 分。</p> <p>(4) 类似项目服务业绩(10 分)。提供近 2 年来承接过类似项目服务业绩，每项 2 分，本项最高得 10 分。注:日期以项目合同或协议签订的日期为准，中介机构须提供项目业绩合同关键页(含签订合同双方的单位名称、合同项目名称与落款盖章、签订日期等关键页)复印件并加盖公章，否则不得分。</p>
--	--	---