

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	广东省第一荣军优抚医院全院道路园林绿化升级改造项目工程施工监理单位采购项目
2	项目业主情况	项目业主名称：广东省第一荣军优抚医院 地址：广州市海珠区新港西路 114 号 联系人：罗良，联系电话：84187600-2503。
3	中介服务名称	工程监理
4	对中介服务机构的资质要求	1. 综合资质或市政公用工程（风景园林工程）监理乙级及以上； 2. 必须能提供符合国家税务局规定的专用发票。

5

服务内容
和服务要求

一、项目基本情况（背景）：

1. 项目名称：广东省第一荣军优抚医院全院道路园林绿化升级改造

2. 项目地址：广州市海珠区新港西路 114 号

3. 项目规模：全院道路园林绿化升级改造，项目工程招标控制价约 364.3 万。

4. 主要工程包括：全院道路铺设、围墙建设、重点景观建设、进水管铺设、医院门头外饰面改造、灯光优化、绿化种植等方面的内容，具体工程内容详见最终施工图纸和工程量清单。

二、服务类型、服务要求、进度要求、数量、质量要求、后续（售后）服务要求：

1. 监理主要内容

本项目监理内容为：工程施工阶段、工程保修阶段的监理服务期：

（1）施工阶段监理服务期：从采购人下达开工令或开工报告审批之日起至施工项目全部完工并办理竣工验收、竣工结算、备案管理为止；

（2）保修阶段监理服务期：从工程竣工验收合格之日起至完成保修期服务为止。

2. 监理目标控制方案

质量总目标：整体工程质量达到合格工程标准。

进度总目标：实现委托人对工期的要求，按进度目标控制。

投资总目标：按合同及委托人要求进行投资控制。

审核资料总目标：按规范把握和审核工程档案资料的有效性控制。

安全总目标：杜绝施工安全事故的发生。

3. 设备/材料采购监理

工程建设项目，一般由工程承包单位承担设备/材料采购任务，工程监理单位在设备/材料采购阶段监理工作主要有：

- 1) 审核承包单位的设备采购计划和设备采购清单；
- 2) 组织材料、设备看样定板；
- 3) 组织材料、设备进场验收；
- 4) 完工验收、设备移交等。

4. 建筑施工阶段监理

(1) 工程开工前的监理

- 1) 组织图纸会审：开工前，由监理单位组织图纸会审，内容包括了解工程需求、质量要求，

图纸深度是否满足施工要求，图纸是否存在违反强条及规范要求，各专业图纸是否存在冲突或数据错误，以避免因设计失误造成工程实施的障碍；

2) 审批施工组织设计：审核工程实施方案的合法性、合理性、与设计图纸的符合性；对施工单位的施工准备情况进行审核和监督；

3) 审核施工进度计划：对施工单位的施工进度计划进行评估和审查，确保劳动力、材料、机械设备等满足进度计划需求；

4) 审查施工单位项目人员：确认施工单位提交的工程人员与实际人员的一致性，确保人员持证上岗，做到人证合一如有变更，则要求叙述其原因；

(2) 施工准备阶段的监理

1) 审批开工申请，确定开工日期；

2) 了解施工单位材料、设备的订购和运输情况；

3) 了解施工条件准备情况；

4) 了解施工单位工程实施前期的人员组织、施工设备到位情况；

5) 编制监理细则；

6) 签发开工令。

(3) 施工阶段的监理

- 1) 审核各个阶段工程文件;
- 2) 工程材料、设备的进场验收;
- 3) 监督工程中所使用的产品和服务符合承建合同、国家相关法律法规和标准、图纸要求;
- 4) 对工程施工各个阶段的施工工艺进行检查;
- 5) 组织隐蔽工程验收;
- 6) 审核项目各个阶段进度计划,督促、检查承建单位进度执行情况,及时组织进度纠偏;
- 7) 检查特种作业人员证件,确保施工人员持证上岗、人证合一;
- 8) 检查施工单位安全设施、设备投入情况;
- 9) 检查施工现场安全情况,及时处理安全隐患;
- 10) 审查工程变更,提出监理意见;
- 11) 审查施工单位阶段工程款支付申请,提出监理意见
- 12) 组织召开监理例会和工程专项会议。

5. 竣工验收阶段监理

(1) 工程验收阶段

- 1) 对施工单位在施工阶段出现的问题整改情况进行监督和复查;
- 2) 监督检查施工单位作好用户培训工作,并整理、归档工程验收文档;
- 3) 组织工程初步验收;
- 4) 审查施工单位提交的竣工验收申请资料;
- 5) 参与工程竣工验收;
- 6) 签署工程验收报告;
- 7) 审核施工单位竣工图纸及结算,编报工程结算审核书;
- 8) 向建设单位提交监理工作总结;
- 9) 审核施工单位单位编报设备移交清单及工程文档,并移交建设单位。

(2) 工程移交阶段

- 1) 竣工图纸移交;
- 2) 工程施工文档的移交;
- 3) 工程竣工文档的移交;
- 4) 工程项目的整体移交。

6、质保期阶段监理

监理单位承诺依据委托监理合同约定的工

程质量保修期规定的时间、范围和内容开展工作主要有：

- 1) 定期对项目进行回访，协助解决技术问题；
- 2) 对项目建设单位提出的工程质量缺陷进行检查和记录；
- 3) 对工程质量缺陷原因进行调查分析并确定责任归属；
- 4) 检查施工单位质保期履约情况，督促执行；
- 5) 检查质保期维修质量。

7、采购人委托的其他监理

监理工程师受采购人委托，承担技术服务方面的内容可能包括：

- 1) 协助采购人制定项目运行计划、管理制度；
- 2) 协助采购人制定技术培训计划等。

供应商根据上述监理工作内容（但不局限于上述内容），分别制定详细的监理工作流程，使工程建设的监理工作流程化、制度化。

8、监理工作要求

(1) 监理工作制度要求

1) 供应商应制定针对工程的监理工作制度，包括实施与验收阶段监理组织内部的工作制度、监理汇报制度、文件管理制度、监理现场工作制度，通过这些制度规范各方工作流程，达到有效协调工程各方关系的目的。

2) 供应商应对驻场人员建立绩效考勤管理制度，严肃工作纪律，保证派驻人员遵守考勤制度，按时上下班。

3) 在施工期间监理单位必须按项目各派员驻场（不少于1人），负责现场施工过程中质量的管理、旁站记录、施工安全监督，提醒、督促确保车辆、人员、设备、财物的安全。

(2) 监理项目组织要求

工程监理组织形式应根据工程项目的特点、工程项目承包模式、采购人委托的任务以及监理单位自身情况而确定，结构形式的选择应考虑有利于项目合同管理、有利于目标控制、有利于决策指挥、有利于信息沟通。

要求供应商要明确工程监理的各项运作，包括监理人员的相关资料、职能分配、监理组织的构成及工作流程、各项监理工作的相关负责人等。

同时,结合工程建设的特点,提出以下要求:

(2.1) 人员配置要求

1) 要求成交供应商成立相应的工程建设项目监理部,人员基本要求如下:

监理人员基本要求		
类别及岗位	数量	基本要求
总监理工程师	1	高级职称,注册监理工程师,市政公用工程监理工程师(注册执业单位为本公司)
专业监理工程师	2	园林工程相关专业 1 名;机电工程相关专业 1 名。要求具有相关专业从业资格证书并常驻工地(同时根据工程现场实际工作需要调配)。委派的监理人员必须是监理单位的在职工作人员,并提供有效证明文件)

<p>监理安全员</p>	<p>1</p>	<p>具有注册中级安全工程师及以上或安全监理员证</p>
--------------	----------	------------------------------

2) 本工程的建设监理单位应具备齐全的本工程建设监理所需的检测设备（仪器）、电脑、打印设备。

3) 项目涉及道路、园林、给排水、电气等多个专业，中标单位必须委派相关对应专业工程师等驻场监理，供应商不得出现由一人同时负责多个专业监理的情况，否则甲方可按合同扣款或终止合同并要求采购人赔偿相应损失。

(2.2) 专业人员资质要求

1) 响应文件中应提供所有的监理工程师简历、学历、身份证及相关专业证书。

2) 成交供应商必须保证工程项目的监理工程师人员稳定性，人员名单一经确认后，不得随意更改；因工作需要确实需更换监理人员的，需提出纸质请求，经采购人同意认可后方可换人。

3) 如需更换总监，应书面征得建设单位同意，且必须为不低于前任资历（资格、经历）的

人员；其他监理人员如确实有特殊情况需要更换，必须征得招标人的书面同意。根据工程实施不同阶段配置监理人员，按阶段报招标人同意，并按照批准的人员、数量及专业驻场，正常施工期间，未经委托人书面批准每天离开现场超过6小时则视为缺勤，每天每人扣除500元监理酬金。

4) 监理人按合同派遣的人员的专业水平或人员素质不能达到委托人要求（包括但不限于：存在过错行为，违法或涉嫌犯罪，不能胜任所担任的岗位要求，违反职业道德，不能有效配合委托人工作等），监理人应根据委托人意见在接到委托人通知之日起六个日历日内调换该监理人员。另外如违反以上规定，每人每次监理人应当主动承担本工程监理费用的百分之一作为违约金。

(3) 监理信息管理要求

供应商应制定有关工程信息管理流程，规范各方文档并负责整理记录归档采购单位与施工单位来往的文件、合同、协议及会议记录等各种文档，并定期以监理月（周/季）报形式提交采购人。包括下列监理工作：

- 1) 做好监理日志及工程大事记;
- 2) 做好合同批复等各类往来文件的批复和存档;
- 3) 做好项目协调会、技术专题会等各项会议纪要;
- 4) 管理好实施期间的各类、各方技术文档;
- 5) 做好项目月报、上月监理工作总结以及下月监理工作计划;
- 6) 做好监理建议书、监理通知书存档;
- 7) 阶段性项目总结;
- 8) 竣工监理工作总结。

供应商应针对项目特点，制定相应的信息分类表、信息流程图、信息管理表格、信息管理工作流程与措施。

(4) 监理合同管理要求

供应商应规范合同管理，并在具体项目合同执行时进行下列监理工作：

- 1) 跟踪检查合同的执行情况，确保施工单位按时履约;
- 2) 对合同工期的延误和延期进行审核确认;
- 3) 对合同变更、索赔等事宜进行审核确认;

4) 对合同终止进行审核确认;

5) 根据合同约定, 审核施工单位提交的支付申请, 签发付款凭证。

(5) 项目的动态管理和控制要求

供应商应根据项目的特点, 制定项目的目标规划、动态控制和管理方案, 对工程进行主动控制, 对项目实施动态管理, 发现问题, 及时纠偏, 不断修改。

(6) 监理时间范围

工程建设的监理时间范围为监理合同签订时间起, 至项目合同所规定的质保期结束。

6	合同履行地点和方式	<p>1. 提供驻场服务的时间：2026年7月（具体以项目开始施工为准）起至施工项目全部完工并办理竣工验收、竣工结算、备案管理为止</p> <p>2. 地点：广州市海珠区新港西路114号及业主指定位置。</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：根据粤建监协[2015]21号《广东广州深圳珠海佛山工程监理费计费规则》，结合项目难度调整，项目工程监理费用限价为13.11万元。</p>
8	服务时间	<p>监理服务期</p> <p>（1）施工阶段监理服务期：从双方从签订合同之日起至项目全部完工并办理竣工验收、竣工结算、备案管理、保修期结束为止；包括但不限于工程施工阶段、工程验收阶段、工程质保期阶段等。</p> <p>（2）保修阶段监理服务期：与施工保修期一致。</p> <p>（3）施工准备阶段监理准备期：从中标通知书发放之日起至业主通知下达开工令或开工报告审批之日为止。</p>

		<p>(4) 竣工结算：所有工程竣工验收完成并且办妥竣工结算（此处竣工结算指业主聘请第三方造价审核机构出具审核报告的竣工结算。）</p> <p>(5) 监理服务周期必须满足实际施工要求。</p>
9	验收	无
10	结算方式	<p>1、项目开工后项目业主向成交供应商支付该项目 30%的服务费。</p> <p>2、项目进度达到 80%时，项目业主向成交供应商支付 30%的服务费。</p> <p>3、项目竣工验收合格，项目业主向成交供应商支付 30%的服务费。</p> <p>4、项目结算完成，项目业主向成交供应商支付 10%的服务费。</p>
11	违约责任	<p>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。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</p>

		当履行债务。
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《中华人民共和国合同法》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，通过向业主方所在地人民法院诉讼的方式解决。</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。</p> <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）。</p> <p>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。</p>