

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	东莞市清溪镇香园一路生态停车场（清溪九中）建设项目
2	项目业主情况	项目业主名称：东莞市清溪市政服务有限公司、地址：东莞市清溪镇白石岗路 82 号、联系电话：0769-89389960、联系人：王颖聪。
3	中介服务名称	/
4	对中介服务机构的资质要求	具备建设行政主管部门颁发的市政公用工程监理乙级或以上资质。
5	服务内容和服 务要求	主要内容： 1. 工程质量控制、进度控制、投资控制； 2. 合同管理、信息管理、安全管理；



3. 组织协调施工现场各方关系；
4. 审核施工单位提交的施工组织设计、专项施工方案；
5. 对隐蔽工程进行验收，对关键工序进行旁站；
6. 编制监理日志、月报、质量评估报告等监理资料；
7. 协助项目业主组织竣工验收
8. 服务范围包括但不限于：土建工程、电气工程、弱电工程、电梯、升降平台工程、给排水工程、通风、防排烟工程、光伏发电工程、消防水工程、消防电工程、室外其他配套工程等施工图中所有工程内容等的施工阶段(含设计阶段、施工准备阶段、建设阶段、工程竣工验收及结算阶段)及缺陷责任期有关工作的监理，具体监理内容如下：设计阶段协助梳理建设需求，审查设计文件合规性、可行性，优化设计等；施工准备阶段审核施工单位资质及相关方案，参与图纸会审，核查现场准备及进场材料，复核基准定位，审核开工条件等；建设阶段质量控制、旁站、巡视检验、把控工序及材料质量、进度控制、核查进度、督促优化赶工、投资控

		<p>制、审核变更、签证及进度款、安全管理、整理监理资料等。工程竣工验收及结算阶段组织竣工预验收，核查竣工资料，参与正式验收，审核竣工结算，核实工程量及费用，出具监理结算意见等。</p> <p>8. 项目地块：东莞市清溪镇香园一路生态停车场（清溪九中）建设项目选址于项目位于东莞市清溪镇第九高级中学旁，总占地约14,000 m²。地块东至空地、南至香园三路、西至东莞市第九高级中学、北至香园一路。</p>
6	<p>合同履行地点和方式</p>	<p>1. 服务时间</p> <p>本项目监理服务期限自监理合同签订之日起，至项目工程竣工验收合格、监理资料全部移交完毕之日止。具体包括：</p> <p>施工准备阶段：合同签订后至工程开工前，参与图纸会审、审核施工组织设计等前期工作。</p> <p>施工阶段：自工程开工之日起至工程完工之日止，按合同约定派驻监理人员驻场。</p> <p>竣工验收及保修阶段：工程完工后协助业主组织竣工验收，整理并移交监理档案资料</p> <p>2. 服务地点</p>



采用派员驻点服务为主的方式：

项目现场驻点：中选中介服务机构须在项目所在地（东莞市清溪镇香园一路生态停车场（清溪九中））派驻监理人员，对停车场所所有施工：混凝土路面、植草格路面及车位、交通管理设施、绿化工程等施工内容进行现场监理。

巡查响应：非驻场时段，中选机构须保证在接到项目业主通知后2小时内到达项目现场处理相关事宜。

办公场所服务：监理资料整理、监理日志编制、会议纪要起草等文书工作可在中选机构自有办公场所完成，但须确保不影响现场监理工作的及时性。

3. 服务方式

采用现场监理+资料编制+组织协调相结合的综合服务方式：

施工监理：按照国家《建设工程监理规范》（GB/T 50319）及合同约定，对工程质量、进度、投资、安全进行全过程控制。

旁站监理：对关键工序、重要部位（如路基施工、植草格铺设等）进行旁站监理，并做好旁站记录。

		<p>隐蔽工程验收：对土方工程、路基工程等隐蔽部位，在覆盖前组织验收并留存影像资料。</p> <p>资料管理：编制监理日志、监理月报、质量评估报告、监理总结等，建立完整的监理档案。</p> <p>组织协调：定期主持召开工地例会，协调处理施工过程中的各类问题。</p> <p>成果交付：项目竣工验收后，向项目业主移交全套监理档案资料（纸质版+电子版）。</p>
7	公开选取方式和计价标准	按国家收费标准计算
8	服务时间	自合同签订之日起至工程竣工验收合格之日止
9	验收	<p>1. 验收时间：采用节点验收+最终验收相结合，包括隐蔽工程验收（施工前通知业主）、中期验收、竣工验收、最终验收。</p> <p>2. 验收程序：双方共同验收。监理人提交监理档案资料后，业主组织验收，合格签署《验收确认书》。</p> <p>3. 验收标准：优先适用国家标准《建设工</p>




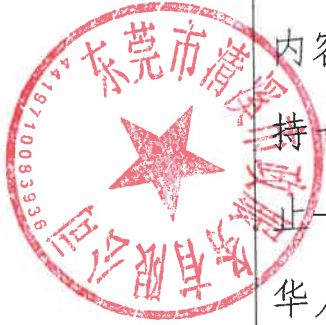


		<p>程监理规范》（GB/T 50319），其次为合同约定、行业标准及经批准的监理方案。</p> <p>4. 验收不合格处理：出现成果错误、人员不达标、资料缺失、弄虚作假等情形的，认定为不合格。处理措施包括：10 日内整改、扣减 5%服务费、支付每日 1%违约金、两次整改不合格可解除合同并退还全部费用另付 20%违约金、赔偿直接损失、录入信用评价系统。以上措施依据《中华人民共和国民法典》执行。</p>
10	结算方式	/
11	违约责任	<p>违约责任：中选机构须按合同约定配备监理人员，擅自更换项目总监的按合同价款的 5% 或 10 万元（以较高者为准）支付违约金，擅自更换其他监理人员的按合同价款的 5% 或 1 万元支付违约金，监理人员未按规定考勤或擅自离岗的，项目总监按 1 万元/日、其他人员按 5 千元/日支付违约金；中选机构与承包人串通弄虚作假的，按 50 万元以上 100 万元以下且不超过造成损失 30%的标准支付违约金，向承包人推荐材料设备或存</p>



在行贿受贿行为的，按 10 万元/次支付违约金，情节严重的业主有权解除合同；未按规定开展监理工作的按 3 千元/次支付违约金，未对质量安全尽到监督责任的按 5 千元/次支付违约金，在质量安全事故中有责任的按事故等级支付 2 万元至 30 万元不等的违约金，将不合格工程按合格签字的按 5 万元以上 100 万元以下且不超过造成损失 30% 的标准支付违约金；监理成果存在重大错误的按合同总金额 5% 支付违约金并限期整改，经两次整改仍不合格的，业主有权解除合同，中选机构退还全部已收费用并按合同总金额 20% 支付违约金；因中选机构原因造成业主直接经济损失的，赔偿金=直接经济损失×合同酬金÷370 万元；业主未按时支付服务费的按日万分之五支付逾期利息，逾期超过 28 天的中选机构有权暂停履行合同；因不可抗力、非监理人原因且监理人无过错或业主决策不当造成的损失，违约方不承担违约责任；中选机构违反广东省网上中介服务超市信用管理规定的，由管理机构记入不良行为并公示；双方协商不成的争议，向项目所在

		地人民法院提起诉讼。
12	补充合同和 解决争议方式	 <p>补充合同与解决争议方式：本采购需求书未尽事宜，由双方在签订《建设工程监理合同》时另行协商补充，补充合同条款与本合同具有同等法律效力，但补充合同的实质性内容不得与本采购需求书及中选机构的响应承诺相抵触；合同履行过程中发生争议的，双方应首先友好协商解决，协商不成的，可向项目所在地建设行政主管部门申请调解，调解仍不成的，任何一方均有权向项目所在地（即东莞市清溪镇）有管辖权的人民法院提起诉讼。</p>
13	备注	<p>合同签订与管理：本项目合同签订应遵守以下规定：一、合同范本适用——如监督管理部门已拟定相关合同范本，业主单位与中选中介服务机构应当使用该合同范本签订合同；如监督管理部门未有合同范本，双方应根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定自行拟定合同。二、合同实质性内容要求——合同的实质性内容（包括合同标的、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</p>

		<p>等，即与本采购需求书序号 1 至 10 对应的内容) 必须与采购公告、采购结果的内容保持一致，不得擅自变更。三、合同变更与终止——合同的变更、终止等事项，适用《中华人民共和国民法典》等法律法规的相关规定。</p>
--	---	---



