


# 项目业主采购需求书

	类别	建议
1	名称	拱北街道美景花园等老旧小区环境整治提升工程监理服务采购需求书
2	项目业主情况	项目业主名称：珠海市香洲区拱北街道办事处 地址：珠海香洲区港昌路 123 号拱北街道办事处 联系电话：0756-8309022
3	中介服务名称	监理服务
4	对中介服务机构的资质要求	 <ol style="list-style-type: none"><li>1. 投标人具有建设行政主管部门颁发的工程监理综合/市政公用工程专业乙级及以上监理企业资质。</li><li>2. 拟派总监理工程师具有注册监理工程师资格，拟派总监理工程师在投标截止至中标公示结束期间担任在建项目和同时参与投标的项目总数不得超过 2 个。</li><li>3. 省外企业已在广东建设信息网 (<a href="http://www.gdcic.net/">http://www.gdcic.net/</a>) 进粤企业和人员诚信信息登记平台登记。</li><li>4. 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。</li><li>5. 具有独立的法人资格和独立的资质。</li></ol>

		6. 不接受联合体投标人。
5	服务内容和服务要求	<p>一、采购项目情况</p> <p>1. 项目概况：项目位于车站宿舍、丽景花园、美景花园、港湾苑、康乐花园、现代广场、侨社小区、旧区委宿舍、望角楼，总占地面积为116560.4平方米，总整治面积约90471.3平方米，总楼栋数116栋，户数2176户。。项目主要建设内容包括园建工程、绿化工程、交通工程、照明工程、监控智能化、给水工程、电力线路敷设等。项目预算批复金额为2667.32万元。</p> <p>2. 项目地址：车站宿舍、丽景花园、美景花园、港湾苑、康乐花园、现代广场、侨社小区、旧区委宿舍、望角楼。</p> <p>3. 采购内容：负责包括施工准备阶段、施工阶段、收尾阶段、保修阶段等的全过程监理。中标人应对以上工程所有范围及内容进行监理，并在投标报价中综合考虑，采购人有权对监理范围及内容进行增减，中标人应对此无异议。并义务配合政府相关部门开展评审、审计、巡察等工作。</p> <p>二、项目管理机构要求</p> <p>1. 项目主要监理人员专业及人数要求：项目总监理工程师满足采购文件投标人资格条件且与中标项目总监理工程师一致，其他人员由中标人根据实际需要自行安排，且满足粤建市</p>

[2009]8号文及珠规建建[2010]48号文的有关规定。

2. 中标人若需变更项目主要管理人员应当征得采购人同意，按照规定办理变更手续。

3. 按照珠规建建[2010]48号文的规定，项目监理单位应配备总监理工程师、专业监理工程师、监理员等管理人员。相关管理人员应取得相应的岗位证书，并在岗位证书许可的范围内从事监理活动。

4. 项目总监理工程师在采购过程中需接受资格审查，其余监理人员的证书在中标后提交给采购人审查，且必须保证一名总监理工程师代理，所有人员在签定合同时列明，如中标人不能在合同签定时限内提交满足规定的人员清单，视为放弃中标。

### 三、工程质量要求及目标

1. 要求：合格。并满足监理规范规定的监理对质量的所有要求。

2. 标准：执行国家、广东省、珠海市现行验收评审标准及委托人要求，当上述四者不一致时，以最高标准为准，并确保通过委托人、监理人及政府相关部门的验收。

### 四、安全生产文明施工要求及目标

1. 要求：合格。并达到施工招标要求的标准。

2. 标准：执行国家、广东省、珠海市现行评审标准及委托人要求，当上述四者不一致时，以最高标准为准。

3. 杜绝各等级生产安全事故，年轻伤率小于3%。

#### 五、投资控制目标

1. 不突破施工中标价，不包括因设计变更导致的工程造价增加。

2. 监理单位必须严格按规范标准对施工单位进度款进行审核，监理单位未严格把关出现监理审批工程量与现场实际完成工程量存在误差的，误差在当期进度款 5%-10%（含本数）范围的，支付监理合同价款的 1%作为违约金，误差在当期进度款 10%-20% ，支付监理合同价款的 2%作为违约金，误差在当期进度款 20%以上，支付监理合同价款的 5%作为违约金，在结算中扣减，发现三次以上（含三次）的，采购人有权解除合同，采购人授权同意的除外。

#### 六、进度控制目标

1. 与工程施工合同工期、保修期相同。施工工期为 360 个日历天。

2. 监理单位必须严格按规范标准对施工进度编制进度控制目标，对进度滞后的问题及时下发整改通知书，适时纠偏。监理单位对进度未编

制进度控制目标的，支付监理合同价款的 1%作为违约金；对进度滞后无管理措施的，每次支付监理合同价款的 1%作为违约金。

### 七、监理要求

1. 对施工及保修阶段进行质量、投资、工期三方面控制。

2. 对主要部位关键部分实施旁站。

3. 本项目监理人员（含总监）必须与施工报建人员名单一致，人员按要求到岗履职，按照监理相关规范、标准，并按本采购文件约定执行，并承担违约责任。发现现场与施工报建人员不一致的，每次支付监理合同价款的 1%作为违约金。

### 八、提交成果要求

监理规划应在收到设计文件后 15 天内提交；监理细则在工程开工前提交。监理月报在每月 5 日前提交。质量评估报告在工程竣工验收前提交。监理工作总结报告在竣工验收前 10 天内提交。

### 九、其他事项

采购人对中标人各阶段主要工作内容及要求：

1. 施工前期准备阶段：按照采购人的要求提供完整的施工报建资料并做好前期准备工作，签订合同后 10 个日历天内提交完整的报建资料给

采购人，因中标人原因影响报建的，每延迟一天中标人按照中标金额的 1% 向采购人支付违约金，影响报建超期 10 天的，采购人有权单方面解除合同。同时中标人需在召开第一次工地会议前把编制好的监理规划报送采购人，未按时上报的每延期一天中标人支付监理合同价款的 1% 作为违约金。

2. 施工阶段：中标人根据采购文件及监理合同约定的有关工程质量、进度及造价的控制及管理任务，确定相应的控制目标，并对控制目标进行分解，制定相应的可行的实施控制措施，在开工一个月内上报采购人，未按时上报的每延期一天中标人支付监理合同价款的 1% 作为违约金。经采购人书面督促拒不上报的，采购人有权单方面解除合同。

2.1 质量控制：中标人负责工程施工过程质量控制及管理工作，对施工过程进行巡视，并对关键部位、关键工序的施工过程进行旁站，例如桩基础、路基填土碾压、雨污水管基槽开挖、隐蔽部位等实行旁站监理，对关键及隐蔽部位的施工过程进行拍照或摄影，妥善保存影像资料；中标人应审查施工单位报送的用于工程的材料、设备、构件的质量证明文件，并按照规定，进行见证取样、平行检验；中标人发现施工存在质

量问题的，应及时签发监理通知，要求施工单位限时进行整改，并根据回复单对整改情况进行复查；中标人组织工程竣工预验收，工程竣工验收合格后，于10个日历天内完成工程质量评估报告的编写并报采购人。监理未认真履职出现质量问题的，或施工单位未按图纸施工且监理未履职的，每发现一次，中标人支付500元违约金，情节严重的，每次支付1000元违约金。

2.2 进度控制：中标人负责工程施工过程进度控制及管理工作，审查施工单位报审的施工总进度计划及各阶段性施工进度计划，提出审查意见后报采购人；中标人需定期检查进度计划实施情况并做好记录，如发现实际进度与进度计划不符时，应及时下发监理通知，要求施工单位采取调整措施，发现关键节点的进度滞后时，需如实记录在监理日志、监理周报及月报中记录施工单位的人、材、机资源的投入情况，分析进度滞后的原因及后续采取的措施，编制成报告汇报采购人；每期监理费进度款申请前，需根据现场实际进度，提交当期的监理周报、月报、工作总结、旁站记录以及完成的验收检验批、隐蔽工程、分项工程等的验收资料报采购人，否则进度款不予支付；中标人需建立进度计划、设计变更、签证台账，时时跟踪、督促施工单位的办理进度，每周

报告采购人。

2.3 中标人组织工地例会，出具会议纪要；组织工程竣工预验收；审核工程进度款；对工程进行合同管理和信息管理；督促施工单位落实安全生产和文明施工措施，监督施工单位为施工人员购买意外伤害保险；协助采购人协调有关单位间的工作关系，收集整理工程信息和档案资料与合同管理。

3. 缺陷责任期阶段：负责定期（每年不少于4次）检查和记录工程质量缺陷，对缺陷原因进行调查分析并确定责任归属，审核修复方案，监督修复过程并验收，审核修复费用。发现问题及时报采购人，提交检查报告给采购人，否则不予支付保修金。

4. 除按监理规范的具体要求以外，还应重点完成以下工作：协助采购人各阶段的报建工作；必须按国家、省、市及香洲区有关规定及《珠海市政府投资项目管理条例》有关规定进行监理，严格按施工招标文件及合同对风险包干内容、工程设计变更和现场工程量进行辨别和确认，并按设计变更审批程序办理有关审核手续。

5. 人员要求：总监理工程师从中标之日起至竣工验收完成之日不得由中标人私自更换（因病等原因丧失劳动能力或因个人原因调离中标单

位并得到采购人书面确认的除外)。如因中标总监理工程师不称职或出现重大过失等原因被主管部门或采购人勒令清退、更换的,中标人须无条件及时更换并承担违约责任。

6. 中标人须自备必要的测量、检测工具用于工程计量及工程质量控制。监督进场材料是否与采购人、监理方、施工单位三方确认一致的进场施工材料相符,如发现材料不符合三方确认一致的要求,必须书面要求施工单位退场处理,并监督落实,否则导致的损失全部由中标人负责。

7. 监理机构人员必须按照要求的时间进驻施工现场,执行监理任务;并由中标人为其购买施工期间的意外伤害保险,保单复印件加盖中标人公章后交采购人备存。

8. 监理应将实名制管理纳入安全监理工作范畴,检查施工人员在位情况、建筑工人实名制管理情况,总监及现场监理人员要严格执行实名制管理要求,书面记录施工现场人员的到位情况。监理应针对施工单位及监理所有人员的实名制考核情况,考勤记录列入《监理月报》,并每月上报给采购人审核,对施工单位未按规定落实实名管理工作的,发出监理通知单,要求施工单位限期整改,对施工单位逾期未整改的,要向采购人和区住房城乡建设领域主管部门报告。未按

本条款上报的，采购人有权拒绝支付监理进度款。

9. 采购人认为总监或现场监理人员不能胜任该工程监理工作，中标人应在采购人要求的期限内无条件更换，更换人员的资质不能低于采购文件约定，否则采购人有权解除监理合同。

10. 在合同履行期间及合同终止后，未经采购人同意，中标人不得泄露与本工程或监理业务有关的保密资料。因中标人泄密给采购人造成损失或影响的，采购人有权追究中标人违约责任，向行政管理部门上报中标人的不诚信记录，涉及违法犯罪的，将移交公安部门依法处理。

11. 项目涉及专项施工方案的，监理负责组织审查施工单位编制的专项施工方案，符合要求后上报采购人，并监督施工单位按照批准的专项施工方案实施，否则中标人支付监理合同价款的1%作为违约金。

12. 监理应审核签证内容和工程量，并保证其真实性。

13. 中标人应建立完善监理文件资料管理制度，设专人管理监理文件资料，文件资料内容按照建设工程监理规范(GB/T50319-2013)8款8.2条执行，如有最新规定按新规定执行。中标人按照采购人要求及时报送监理过程资料，中标人拒

不配合采购人提交监理日志、监理周报、监理月报、实名制信息及相关的过程监理资料的，采购人有权拒绝支付监理费，累计两个月不按采购人要求提供资料的，采购人有权单方面解除合同。

14. 工程因政策或其他原因终止的，中标人应协助采购人完成已完工程的结算，包括提交能真实反映现场实际已完工程的监理日志、周报、月报、旁站记录、验收的检验批、隐蔽工程及分项工程等的验收资料，核对已完工程量，编制工程量统计表报采购人，如若发现上述提供的资料存在弄虚作假、工程量统计误差在±10%以上的，扣减已完工程对应比例监理费的20%作为违约金，涉及违法违规问题报请建设主管部门对中标人进行查处。

15. 中标人严格按采购人要求及时申请监理费进度款，已过当月申请时限的，原则上不予以审批，超过时限申请的，需出具书面情况说明，报采购人同意后方可申请监理费进度款。

16. 中标人申请付款需按采购人及财政部门要求提交付款材料，包括但不限于监理日志、周报、月报、监理单位及施工单位考勤记录、已完成的分部分项验收报告、检测、检验报告，因资料不齐全导致无法付款的责任由中标人承担。

17. 项目完工后竣工验收前，监理应及时提

		交符合要求的监理工作总结，因监理未提交工作总结导致项目未能按期竣工验收的，每延期一天支付监理合同价款的 1‰作为违约金。
6	合同履行地点和方式	合同履行地点：珠海香洲区。 合同履行方式：结算方式。
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：本监理服务采购预算金额暂估为人民币392261.62元。采用下浮率报价，下浮率区间为1%-5%，超过上下限的报价将被拒绝。中标费率=1-下浮率，下浮率为中标人投标报价。</p> <p>3. 计价标准：</p> <p>3.1 按《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）所载标准，以相关部门审批（或经采购人确认）的本项目预算的建安工程费（含生活给水及供水接驳费）为计费基数，并结合《关于香洲区落实习惯过紧日子的若干措施》文件规定进行阶梯取费后乘以中标费率得出金额计取为本工程监理服务收费。</p> <p>该工程为政府投资项目，结算如需区财政部门或珠海市香洲区政府投资项目审核中心审核，则最终结算金额以区财政部门或珠海市香洲区政府投资项目审核中心审定为准，最终不超过政府相关部门批复或备案金额。</p> <p>采购人通过中介超市系统发出报名邀请，中</p>

		<p>介服务机构在规定的时间内在中介超市系统中完成报名。采购人将根据投标人的投标方案，综合响应时间、人员、报价等因素择优选定中标人。</p> <p>3.2 预算以外增加的工程量不计入计费额；使用单位或采购人另行招标、采购的设备工程不计入计费额。</p> <p>3.3 结算时按照以上收费标准规定计算，不考虑监理期间延长监理期限的费用，亦不因任何原因（除采购文件明确规定外）增加监理费用，请投标人在投标报价中综合考虑。</p> <p>3.4 如遇项目停建，按以下原则进行结算：因非中标人原因必须终止合同时，在施工之前，采购人不支付任何费用，如在施工阶段则根据施工实际完成合格工作量，按实际完成量进行监理费结算，中标人不得以此为由向采购人索赔。</p> <p>3.5 施工监理服务收费中的调整系数中标后不再因各种原因调整。</p> <p>3.6 附加工作、额外工作不计取报酬。</p> <p>3.7 该工程为政府投资项目，结算如需区投审中心审核，则结算价以区投审中心审核的费用为准。</p>
8	服务时间	<p>本项目采购合同自双方盖公章后生效。自合同生效之日起开始计算，至工程竣工验收合格后保修期满止。</p>

9	验收	<p>1. 验收时间：定期验收（特别是隐蔽工程完成后验收）及工程竣工后进行竣工验收。</p> <p>2. 验收程序：双方共同验收。</p> <p>3. 验收标准：执行国家、广东省、珠海市现行验收评审标准。</p> <p>4. 验收不合格的处理方式：监理单位必须严格按施工图纸、规范标准对施工质量等进行竣工验收，如因监理单位未严格把关导致竣工验收不合格，监理单位需支付监理合同价款的 10% 作为违约金，同时应督促施工单位进行整改直至验收合格为止，如经整改一次后工程仍未能验收合格，采购人有权解除合同，并由监理单位赔偿全部损失。</p>
10	结算方式	<p>1. 预付款：经采购人确认的合同金额的 20%。</p> <p>2. 进度款：按施工进度对应的比例每月或每季度向有关部门申请支付至监理工作完成量的 80%，竣工验收后最终累计支付至总监理费的 80%。</p> <p>3. 结算款：全部工程竣工验收合格，本项目有关监理资料移交档案管理部门，并在办理工程竣工验收备案手续完成之日起 90 日之内完成监理费用结算后支付至监理费结算价的 100%。</p> <p>4. 中标人申请付款需按采购人及财政部门要求提交付款材料，包括但不限于监理日志、周</p>

		<p>报、月报、监理单位及施工单位考勤记录、已完成的分部分项验收报告、检测、检验报告，因资料不齐全导致无法付款的责任由中标人承担。</p>
11	违约责任	<p>1. 中标人须按采购人要求完成所有结算过程中监理应完成的工作。如不按采购人要求及时完成上述工作，中标人支付监理合同价款的 1% 作为违约金。</p> <p>2. 中标人必须严格把关竣工图纸的审核，采购人每发现一处与现场不符合，中标人支付监理合同价款的 1% 作为违约金。</p> <p>3. 中标人必须按照有关法规、合同、规范标准严格控制变更和现场签证。现场签证必须准确核实工程量，并且在签证监理栏内加注详细意见，否则一经发现没有详细工程量确认意见，每次支付监理合同价款的 1% 作为违约金。</p> <p>4. 经采购人核实，如中标人违反了法律法规、本项目采购文件和合同中的监理工作要求，擅自进行变更和现场签证的，发现一次，支付监理合同价款的 1% 作为违约金；两次及以上的，采购人有权解除合同，对中标人涉及的违法违规行为上报主管部门。</p> <p>5. 本项目总监理工程师必须是投标报名时的项目总监理工程师，不得随意更换。如确实有特殊情况需要更换的，须征得采购人的书面同意</p>

并支付 5000 元违约金。对不服从采购人管理和未履约的中标人项目管理机构人员，采购人有权要求更换，中标人应在 5 个工作日内更换，且更换人员资格不得低于采购文件要求，同时须向采购人支付 5000 元的违约金。如中标人无故擅自更换项目总监理工程师的，每更换一名，须向采购人支付合同价款 5000 元的违约金且采购人有权单方面解除合同。

6. 总监理工程师必须每月带班监理时间不得少于本月施工时间的 26%，其他监理人员每月不得少于本月施工时间的 90%，以实名制打卡记录为准，未达到时间要求的，每人每缺勤一天按监理合同价款的 1% 支付违约金。施工期间必须有具备监理资质的监理人员在场，采购人在检查现场过程中监理人员未经采购人同意无故缺席的，视为缺勤，每发现一次，中标人支付监理合同价款的 1% 作为违约金，累计超过三次（含三次）的，采购人有权解除合同。

7. 主要部位不实行旁站监理的，每次视为缺勤一次，每次支付监理合同价款的 1% 作为违约金。

8. 被市及香洲区建设行政主管部门停工，每次支付 1000 元作为违约金。

9. 采购人通知有关监理人员及时处理工程

有关问题，无特殊原因若不及时到场，每次视为缺勤一次，中标人支付监理合同价款的 1% 作为违约金。

10. 工程量签证及变更必须在五个日历天内完成并交采购人审批，每推迟一天支付监理合同价款的 1% 作为违约金。

11. 监理竣工资料必须在工程竣工验收合格后一个月内办理好并交给采购人，每推迟一天支付监理合同价款的 1% 作为违约金。

12. 根据有关规定，审计机关对政府投资项目进行审计的，其审计结果对建设、勘察、设计、监理和施工单位具有约束力，并作为有关单位办理工程结算和竣工财务决算的依据。若出现超付，投标人要在采购人发出退款通知之日起 2 个月内无条件退还超付部分的款项。如不退还，采购人将报请主管部门由中标人承担相关法律法规责任。

13. 中标人负责现场进度管理，因中标人履职不力未按照采购文件约定工作内容进行工程进度控制，造成本项目工期延误的，每延误一天支付总监理费的 2% 的违约金。

14. 执行国家、省、市安全生产管理规定，中标人应对脚手架、深基坑、高大模板、起重吊装安拆等危大工程施工实施专项巡视检查，并建

		<p>立危大工程安全管理档案，发现异常及时报告采购人，未按要求执行的，每次扣减监理合同价款的 1%，且采购人有权报行政主管部门进行处理。</p>
12	<p>补充合同和 解决争议方式</p>	<p>1. 需使用采购人提供的合同文本，采购文件作为合同组成部分之一，并且解释顺序优先。</p> <p>2. 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>3. 对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成的，通过珠海仲裁委员会申请仲裁方式解决。</p>
13	<p>备注</p>	<p>1. 投标人必须具备符合相关法律法规要求和完成本采购项目的资质资格、人员和实力，投标人在中标后，其企业资质、组织机构、财务能力、信誉情况等资格条件发生变化，不再实质上满足采购文件对投标人资格要求的，采购人有权废除投标人的中标，并解除已签订的合同，中标人不得收取咨询费，由此所引起的后果由中标人承担，造成采购人损失的，采购人有权向中标人进行索赔，索赔金额不超过总咨询费。</p> <p>2. 中标人放弃中标、被取消中标资格、因不可抗力或者自身原因不能履行合同的，采购人可以确定下一候选人为中标人（以此类推，但中标</p>

资格只顺延给中标候选人)，也可以直接重新开展采购活动。

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. 报名时需提供响应方案文件资料（详见响应方案文件要求）





# 企业信息汇总表

采购项目名称：\*\*\*\*（需与公告一致）

响应单位名称	
报价（元） 或下浮率（%）	
企业资质	
近三年内完成类似项目的工程业绩	
项目负责人执业资格证书及职称	
拟投入人员情况	
失信被执行人信息	
是否提供服务方案	
备注	



资料要求详见公告中《响应方案文件要求》。



# 拱北街道美景花园等老旧小区环境整治提升工程 监理服务响应方案文件要求

1. 提供法人证书或者营业执照、资质证书原件的彩色扫描件。（法人证书和营业执照、资质证书需在有效期内）

2. 提供总监理工程师注册证书、职称证书、身份证和近三个月（含）以上的社保证明文件（均为彩色扫描件）。

注意事项：1. 注册证书和身份证在有效期内。2. 近三个月是指自采购公告发出之日的当月计算。3. 总监理工程师的执业单位必须与投标人一致，如注册监理工程师资格证书的执业单位与投标人不一致，应提供执业注册机构的注册变更回执以证明系投标人所属人员。

3. 广东建设信息网上进粤企业和人员诚信信息登记。（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彩色网页截图）

4. 珠海市建设业务管理系统诚信信息登记。（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彩色网页截图）

5. 失信被执行人信息（信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn/>）下载的信用信息报告）。

6. 响应人投标报价书（报下浮率，下浮率区间为 1%至 5%）。

7. 响应人公司规模、人员组成及拟派项目机构人员数量情况。

8. 响应人近三年内完成类似项目的业绩情况（不超过三项，

业绩以合同关键页或竣工验收报告时间为准，提供合同关键页或竣工验收报告扫描件)。

9. 提供简要服务方案（不超过 10 页）。

10. 据实填写《企业信息汇总表》，提供 word 版及盖章版。

备注：1. 资料为原件扫描件，封面、骑缝均需加盖公章（上传资料的响应单位优先考虑），响应文件封面须写明联系人及联系电话。2. 请响应人将提供的所有资料打包成一个文件夹上传，命名为项目名称+单位名称。

