

东莞市石排城市投资建设有限公司

新能源产业园区制造基地项目标准化厂房装修 -石排镇塘尾工业大厦 B、C、D 栋 3 层室内改 造工程监理项目用户采购需求书

一、项目业主情况

项目业主名称：东莞市石排城市投资建设有限公司

地址：东莞市石排镇石崇横路 21 号

联系人：谢锐坤

联系电话：0769-81707302

二、中介服务名称

工程监理服务（新能源产业园区制造基地项目标准化厂房装
修-石排镇塘尾工业大厦 B、C、D 栋 3 层室内改造工程）

三、中介服务机构资质要求

（一）基本条件

已在广东省网上中介服务超市注册入驻，具备独立法人资格。
营业执照经营范围包含工程监理、建设工程监理相关内容。

（二）资质要求

具备房屋建筑工程监理乙级及以上资质，资质在有效期内。

已在广东省 / 东莞市住建部门完成企业信息登记，符合行业
监管要求。

（三）业绩与信誉要求

近3年（2023年5月—2026年5月）具有厂房装修、改造、连通或类似房建工程监理业绩不少于1项。

未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信名单。

（四）人员要求

总监理工程师：须具备注册监理工程师（房屋建筑工程专业）资格，近3年同类项目总监业绩。

现场监理人员：专业监理工程师≥1名、监理员≥1名，全员持证上岗、不得擅自更换。

所有人员提供近3个月社保证明，项目实施期间全职驻场。

（五）回避要求

与本项目施工、勘察、设计、造价咨询、设备材料供应单位存在利害关系的，不得参与。

四、服务内容和 service 要求

（一）项目概况

项目名称：新能源产业园区制造基地项目标准化厂房装修-石排镇塘尾工业大厦B、C、D栋3层室内改造工程

建设地点：东莞市石排镇塘尾工业大厦

工程内容：厂房装修、楼层连通、结构补强、水电安装、消防配套、室外管线、给排水、照明通风等

工程建安费最高限价：822.36万元

资金来源：财政资金/业主自筹

计划工期：按施工合同约定执行

（二）监理服务范围与内容

施工准备阶段监理

审查施工单位资质、施工组织设计、专项施工方案、安全应急预案。

核查进场人员、机械、材料，核验合格证与检测报告。

复核施工放线、标高、轴线，审批开工报告。

施工阶段质量控制

对隐蔽工程、关键工序、分项分部工程旁站、巡视、平行检验。

监督按图施工、按规范施工，制止违规作业，签发整改通知。

组织分项、分部工程验收，参与竣工验收。

施工阶段安全文明监理

监督安全生产责任制、高空作业、临时用电、消防等落实。

排查安全隐患，下达停工 / 整改指令并跟踪闭环。

落实工地扬尘、噪音、文明施工要求。

造价与进度控制

审核工程进度款、签证、变更、洽商的真实性和合理性。

监督施工进度计划执行，提出纠偏建议。

做好工程量签证与原始记录，为结算提供依据。

合同与信息管理

主持监理例会，整理会议纪要，跟踪落实事项。

建立监理日志、旁站记录、材料台账、验收台账等。

收集整理监理档案，规范归档。

全过程协调服务

协调业主、施工、设计、勘察、造价等各方关系。

配合报建、图审、质检、安监、消防、规划、审计等检查。

参与工程竣工验收，出具监理质量评估报告与监理工作总结。

（三）监理服务质量要求

严格执行国家、广东省、东莞市现行工程建设法律、法规、规范、标准。

监理人员全职驻场，关键工序 100% 旁站。

隐蔽工程未经验收不得覆盖，违规行为及时制止并上报。

监理资料真实、完整、同步、可追溯，与工程进度一致。

独立、客观、公正履职，确保工程质量、安全、进度、投资可控。

五、合同履行地点和方式

履行地点：东莞市石排镇塘尾工业大厦项目现场及业主指定地点。

履行方式：监理单位驻场监理，配备固定办公与资料管理。

服务期限：自施工合同签订、监理单位进场起，至工程竣工验收合格、缺陷责任期满、监理资料完整归档、配合审计完成为止。

六、公开选取方式和计价标准

选取方式：广东省网上中介服务超市方案择优选取。

报价方式：报下浮率。

下浮率区间：50%—55%（超出区间接无效响应处理）。

计费规则

基准价：按广东省及东莞市建设工程监理服务收费标准，以建安费 428.61 万元为计算基数。

合同价=基准价×中选下浮率。

费用包含：人工费、社保、食宿、交通、检测配合、资料、税费、管理费、后期服务等全部费用，业主不另支付任何费用。

七、结算方式

第一次付款：工程开工、监理正常进场服务 3 个月后 10 个工作日内，支付合同价的 30%。

第二次付款：工程主体装修及连通工程完工、分部验收合格后 10 个工作日内，支付合同价的 40%。

第三次付款：工程竣工验收合格、监理资料归档完成后 10 个工作日内，支付合同价的 30%。

付款前须提供合法有效增值税专用发票。

八、成果交付及验收

（一）监理交付成果

监理规划、监理实施细则

监理日志、旁站记录、巡视记录、平行检验记录

材料 / 设备 / 构配件报审与验收台账

隐蔽工程验收记录、分部分项验收记录
监理例会纪要、整改通知及回复
进度款审核意见、签证变更审核意见
监理质量评估报告、监理工作总结报告
全套监理档案（纸质 + 电子版）

（二）交付要求

纸质文件：一式 6 份，签章齐全。

电子版：PDF 签章版+可编辑版，U 盘/网盘提交。

（三）验收要求

验收组织：业主、镇规划所、工程建设中心共同验收。

验收标准：资料齐全规范、履职到位、工程验收合格、符合
监理规范及采购需求。

不合格处理：限期整改完善，逾期或整改不合格视为违约，
业主有权解除合同、拒付尾款并追究责任。

九、违约责任

人员不到位违约

总监/监理人员擅自脱岗、空岗、更换，每人次按合同价 1%
支付违约金。

累计 3 次以上，业主有权解除合同。

逾期履职/资料滞后违约

未按规定验收、未及时签署资料、未按时提交报告，每逾期 1
天按合同价 0.5‰支付违约金。

质量安全失职违约

应旁站未旁站、应验收未验收、隐瞒问题，造成质量安全隐患的，无偿整改并承担相应责任。

因监理失职造成损失的，依法赔偿，赔偿总额不超过合同价。

其他违约

转包、分包监理业务，立即解除合同，追究违约责任。

与施工单位串通弄虚作假，赔偿全部损失并列入黑名单。

十、知识产权与保密

监理成果及项目资料知识产权归业主所有。

监理单位对工程资料、商务信息、财政数据永久保密，未经许可不得复制、传播、泄露。

服务结束后完整移交资料，不得私自留存。

十一、补充合同和解决争议方式

未尽事宜由双方协商签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

十二、备注

配合业主完成报建、检查、评审、审计、验收、归档全流程工作。

东莞市石排城市投资建设有限公司

2026年4月30日

