

采购人防地下室建设项目监理服务需求书

一、项目名称：广东省第三强制隔离戒毒所人防地下室建设项目监理服务

二、项目地点：广州市白云区均禾街七星岗路 7 号

三、项目规模：

根据广东省发展改革委关于广东省第三强制隔离戒毒所人防地下室建设项目初步设计概算的批复（粤发改投审〔2026〕21号），项目总建筑面积 1898 平方米，其中人防地下室 1861 平方米、附属用房 37 平方米，并建设附属道路、绿化等配套工程。项目估算总投资 1566 万元，其中，工程费用 1318 万元，工程建设其他费用 173 万元，预备费 75 万元。

四、项目预算：

根据《广东省发展改革委关于广东省第三强制隔离戒毒所人防地下室建设项目初步设计概算的批复》（粤发改投审〔2026〕21号），项目监理服务费用为 $[30.1 + (78.1 - 30.1) \times (1318 - 1000) / (3000 - 1000)] \times 0.8 = 30.19$ 万元，《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670号）施工监理服务收费最高下浮 20%。

五、监理服务资质要求：

服务商具有合法有效的甲级监理资质，且企业综合信用评价比较高的公司。采购回避单位：包括但不限于招标人，参与项目

的可研、勘察、设计和咨询单位，如广东华禹工程咨询有限公司、大洲设计咨询集团有限公司、云南弘晟工程管理有限公司、广州市广州工程建设监理有限公司等及其法定代表人、主要负责人、工程项目负责人等工作人员，招标代理机构及其工作人员。

六、监理服务目标：

（一）质量控制目标：按照国家最新颁布《建筑工程施工质量验收统一标准》及相应配套的各专业验收规范，一次验收合格。

（二）进度控制目标：本项目施工工期不超过 270 日历天，监理人应督促施工单位确保本工程按期或提前完成。

（三）造价控制目标：所监理项目的结算的建安工程费不超过本项目概算批复中对应的建安工程费。

（四）安全文明管理目标：确保不发生一般事故等级及以上的安全生产事故且死亡人数为零，达到省级及项目所在地安全生产文明施工示范工地标准；确保有关建设人员不违反使用单位安全监管规定。

（五）环境管理目标：《广州市建设工程现场文明施工管理办法》（穗建质〔2008〕937号）、《广州市城乡建设委员会关于印发广州市加强建筑工地环保管理工作方案的通知》（穗建质〔2014〕754号）、《广州市提升建设工程安全文明施工管理水平的工作指引》（穗建质〔2017〕815号）、《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第37号）、《关于加强建设工程安全生产管理 落实建设各方主体责

任的暂行规定》(穗建规字〔2017〕21号)、《广州市建设工程绿色施工围蔽指导图集(V2.0版)》和《广州市住房和城乡建设委员会关于印发建设工程扬尘防治“6个100%”管理标准细化措施的通知》等国家、省、市现行标准、规定和文件要求。

七、项目范围和内容：

(一)人防地下室建设项目施工监理服务范围：包括但不限于施工准备阶段、施工阶段、工程质量保修期的质量监督、安全生产监督管理、投资控制、进度控制、合同审核与管理、结算核对、竣工图与档案归档资料核对、信息管理、组织协调；协调各进驻单位同步建设,对各进驻单位进度统一调控,避免相互干扰,确保实现工程的总体目标。按委托人的要求提前进场参与开工前期的准备和筹划工作,协助委托人对施工图纸提出意见,制定工程管理办法、各参建方职责及有关事务性工作等。

(二)监理服务内容：包括但不限于人防地下室建设项目施工监理的以下内容：土建、装修(含二次装饰)、人防、机电安装(室内外供配电、电气、给排水、防雷、暖通、电梯、消防、设备检验)、智能化工程、园林绿化、市政配套等工程。

八、服务期限和人员要求：

(一)服务期限：自监理合同签订之日开始算起,至本项目工程质量保修阶段结束且本合同工程结算金额经有权审核部门审定之日止(以后到日期为准)。监理人须实行全过程监理服务,其中,施工阶段的监理服务期自工程开工之日起开始计算,暂定

为 270 日历天。若因工程建设需要延长工程监理服务期的，监理人不得因工程监理服务期延长而要求增加工程监理服务费。监理服务期内，工程施工阶段监理人的总监理工程师、总监代表、专业监理工程师、造价人员、资料员须在工程现场开展监理服务工作；工程收尾阶段造价人员、资料员须在工程现场或委托人指定场所开展为期 6 个月的工程收尾相关监理服务工作。

（二）监理人员配备要求：总监理工程师 1 名，要求为注册监理工程师、注册专业为房屋建筑工程；总监理工程师代表 1 名，要求为注册监理工程师、注册专业为房屋建筑工程；或具有中级或以上专业技术职称、3 年或以上工程实践经验并具有专业监理工程师上岗证。专业监理工程师（工程师职称以上）5 名：土建，装修、机电、给排水、工程测量各 1 名；（专业以职称证专业或毕业证专业为准）。造价工程师 1 名，具备国家注册造价工程师资格。安全监理员或注册安全工程师 1 名，要求为取得安全监理员证书或注册安全工程师资格证书和注册证。资料员 1 名，熟悉建设工程档案归档要求，整个施工期常驻工地。

九、支付和结算方式

委托人同意按以下的支付时间与金额，支付监理人的报酬：

序号	款项	当期支付数额	支付日期	支付条件
1	预付款	监理酬金×10%	合同签订且监理机构人员进场之日起 10 个工作日内	本合同签订生效
2	进度款	监理酬金×30%	工程完成结构封顶，验收合格后 10 个工作日内	工程主体结构封顶
3	进度款	监理酬金×40%	监理范围内的工程竣工验收	工程竣工验收合格

			合格后 10 个工作日内	
4	结算款	付至结算监理酬金的 95%	监理范围内的工程审定结算后 10 个工作日内	审定工程结算
5	竣工保修期质量保修期	结算监理酬金×5%	工程竣工验收合格之日起满两年后十天内	竣工验收合格后满两年

十、保密要求：

为保护采购方的合法权益，保证合作双方实现顺利合作，避免因信息泄露而给采购方造成损失，本项目的供应商以及参与本项目的所有员工承诺遵守保密要求，在项目实施过程中，对采购方所提供的相关资料、数据均须按照相关保密制度及规定严格保密，不得向任何第三方提供或泄露本项目的相关信息。如发生泄密情况，供应商承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任。

十一、其他要求

（一）派员现场监理人防地下室建设项目施工安全、质量、进度及造价等情况，并加强施工管理和工程结算等工作。

（二）按业主方提供的施工合同、施工图纸和工程量清单，做好监理规划、监理日志、会议纪要和质量评估报告等服务成果。

（三）本次报价包含监理费、人工费、税费等一切与本次项目有关的费用，不得以任何形式分包、转包。