

海珠区新港街道新港西路 155 号院老旧小区 改造项目代建管理服务采购需求书

一、项目背景

本项目为海珠区新港街道新港西路 155 号院老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）的代建管理服务采购。为进一步加强项目的精细化管理，根据项目推进情况及相关规定，拟通过公开方式选取一家具备相应资质和经验的中介服务机构作为本项目的代建管理服务单位。

二、项目概况

（一）项目名称：海珠区新港街道新港西路 155 号院老旧小区改造项目。

（二）建设地点：广州市海珠区新港街道新港西路 155 号院。

（三）项目规模：总改造建筑面积约 6.6 万平方米，用地面积 3.96 万平方米。

（四）建设内容：主要建设内容包括房屋建筑本体部分的消防、排水、排污改造，以及社区公共部分的基础设施与公共配套设施升级改造。

（五）投资总额：项目总投资为 4936.65 万元人民币。

三、采购人信息

采购人：广州市海珠区人民政府新港街道办事处

地址：广州市海珠区江怡路 225 号

联系人：陈工

联系电话：020-34296155

四、采购服务内容

服务名称：海珠区新港街道新港西路 155 号院老旧小区改造项目代建管理服务。

五、服务机构资质要求

（一）基本资格

1. 服务机构必须是在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织。

2. 已入驻广东省网上中介服务超市，且在本项目采购公告发布前，无处于有效期内的不良信用记录。

3. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

（二）专业资质

服务机构需具备国家建设行政主管部门颁发的工程监理综合资质，或房屋建筑工程监理乙级（或以上）资质。

（三）执业人员要求

1. 项目负责人：须具备注册监理工程师（房屋建筑工程专业），或一级注册建造师（建筑工程专业），或高级工程师（建筑工程相关专业）职称之一，并具有 5 年以上类似工程项目管理经验。

2. 专职管理人员：需至少配置2名常驻现场的专职管理人员，根据项目需要双方协商，其中现场负责人需具备土木或市政类中级及以上专业技术职称，另1人需具备二级建造师及以上执业资格，或专业监理工程师执业资格。团队人员构成需满足项目全过程管理需求，专业配置合理。

3. 所有拟派人员必须为本单位正式员工。

（四）回避：与本项目前期服务（如项目建议书编制、可行性研究报告编制、方案设计、勘察、造价咨询等）有直接利害关系的机构，不得参与本次采购活动。

六、服务内容、要求与标准

（一）服务内容：中选机构需严格按照相关法律法规、技术标准和建设单位的要求，以代建单位身份开展全过程项目管理工作。具体包括但不限于：

1. 招标阶段：协助开展勘察设计单位、施工单位以及监理等单位的招标工作。

2. 设计及准备阶段：协助勘察设计管理、概预算审核、控制价编制、概算备案、施工图审查、建设施工许可证办理等。

3. 施工阶段：施工过程监管、项目款拨付协助审核、台账收集及文书传递。

4. 竣工阶段：组织竣工验收、竣工图和结算表审核、配合结算审查及竣工决算，直至项目全部移交。

（二）质量要求：符合国家、省、市及行业现行有效的相关



法律法规、标准规范，确保项目进度、质量、安全和投资控制在批准范围内。

七、合同履行地点和方式

服务地点：海珠区新港街道新港西路 155 号院（项目所在地）及中选中介服务机构办公场所。中选机构需根据项目进展需要派员驻点服务或到指定地点参加会议、处理事务。

八、公开选取方式和计价标准

（一）公开选取方式：方案择优选取。

（二）报价方式：报总价。

采用总价包干方式。以下浮率进行报价，下浮率 1%至 25%。报价超过最高限价的视为无效响应。

（三）计价标准：本项目代建管理服务最高限价为人民币肆拾叁万叁仟捌佰元整（¥433800.00）。响应报价不得超过最高限价，否则视为无效响应。最终合同价以中选机构的报价为准，但不得超过项目概算批复中对应的代建管理费金额。报价需包含完成本项目服务内容所需的一切费用（包括人工、交通、税金、利润等）。

九、服务时间

服务期限：从签订本项目代建管理服务合同之日起至本项目质量保修期结束之日止。

十、结算方式

（一）付款方式：采用分期支付方式。

第一阶段（预付款）：合同生效且代建团队组建完成并进场后的 10 个工作日内，项目业主向中选中介服务机构支付合同总金额的 30%作为预付款。

第二阶段（进度款）：进度款根据项目总进度分三次支付：当项目总进度达到 50%时，支付至合同总金额的 50%；达到 70%时，支付至合同总金额的 70%；达到 80%时，支付至合同总金额的 80%。总进度包含前期工作，参考区住建局认定的总进度比例。

第三阶段（结算款）：项目完成竣工结算、资料全部移交且最终验收合格后的 10 个工作日内，项目业主向中选中介服务机构支付合同总金额剩余的 20%。

（二）支付条件：中选单位每次申请付款前，均需提供等额、合法、符合甲方财务管理要求的增值税发票。

（三）特别说明：本项目资金来源于财政性资金，需执行国库集中支付程序。采购人承诺在约定时间内完成向财政部门申请支付的全部手续，即视为已履行本合同项下的付款义务。实际款项到账时间以财政拨付时间为准，采购人不承担因财政支付流程导致的延迟付款责任。

十一、保密义务

中选机构及其工作人员对于在履行合同过程中知悉的采购人及本项目的任何非公开信息（包括但不限于技术资料、内部数据、商业秘密等）负有严格的保密义务，未经采购人书面同意，

不得向任何第三方泄露或用于本合同目的之外的任何用途。此保密义务不因合同的终止而失效。

十二、知识产权

中选机构在履行本合同过程中所产生的工作成果(如管理文档、报告、图纸等)的知识产权归采购人所有,中选机构须保证其交付的成果不侵犯任何第三方的知识产权,否则应承担由此引发的全部责任和损失。

十三、违约责任

(一)若中选机构未按合同约定的服务内容、质量及时间要求履行义务,每逾期一日,应向项目业主支付合同总金额万分之五的违约金。逾期超过30日的,项目业主有权单方解除合同,中选机构应向项目业主支付合同总金额20%的违约金,并赔偿采购人因此遭受的所有损失(包括但不限于直接损失及间接损失如律师费、调查费、诉讼费等)。

(二)质量不合格责任:因中选单位自身原因导致提交的服务成果质量不合格的,由中选单位承担全部法律责任并赔偿给采购人造成的所有损失。

(三)合同解除责任:若采购人依据本合同约定或法律规定解除合同的,中选单位除需承担相应的违约责任外,还应返还采购人已支付的全部款项(如有),并赔偿采购人全部损失。

(四) 其他未尽事宜，按照《中华人民共和国民法典》及相关法律法规执行。

十四、补充合同和解决争议方式

(一) 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《中华人民共和国民法典》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。

(二) 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应首先通过友好协商解决。协商不成的，任何一方均有权向采购人（即广州市海珠区人民政府新港街道办事处）所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十五、其他

本需求书是编制采购文件及签订合同的基础，具体条款以双方最终签订的合同为准。采购人保留对未尽事宜进行补充说明的权利。

广州市海珠区人民政府新港街道办事处

2026年3月23日

