

项目业主采购需求书编制建议(工程监理)

	类别	建议要求
1	项目名称	东莞市石排镇塘尾工业大厦配套停车场工程监理项目采购需求书
2	项目业主信息	东莞市石排城市投资建设有限公司、地址：东莞市东石排镇石崇横路21号9号楼101室、联系电话：0769-86525552、联系人：叶工。
3	中介服务名称	工程监理服务
4	对中介服务机构的资质要求	1. 中介服务机构资质要求：乙级及以上。 2. 需要回避的机构：无。 3. 投标人需针对本项目特点编制监理实施方案。
5	服务内容和 服务要求	1. 服务类型、服务要求：服务类型为工程监理，按照我方要求对塘尾工业大厦配套停车场工程监理服务。 2. 监理要求：根据东建质安〔2019〕31号文进行配置，中标人必须严格按照合同及用户需求书要求对本项目进行全面监理，核实承包人投入该项目技术装备情况，负责对整个施工项目进行监管，组织项目验收、移交。

6	公开选取方式和计价标准	1. 公开选取方式：方案择优选取。 2. 报价方式：报下浮率。 3. 下浮范围：在监理费基础上下浮50%至55%。 4. 计价标准：按《国家发展改革、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格【2007）670号）为基础下浮50%作为本项目监理费。监理费计算公式：收费基价×专业调整系数×工程复杂度调整系数×高程调整系数×（1-下浮率）。
7	服务时间	自中选通知书发出之日起30日内签订合同，自合同签订生效之日起60个工作日内出具成果文件。
8	支付条款	1. 施工阶段每月1次，按当月应付监理费的80%支付（以当月完成的施工进度款为基数计算），支付至暂定监理费的80%后不再支付。 2. 工程竣工验收合格监理合同结算确定后，支付至监理费结算价的95%。 3. 工程缺陷责任期满后，监理费结算价款的5%。 4. 工程项目施工合同价为计费基数（相关调整系数均为1.0）。工程结算金额若低于施工合同价，最终监理费计费基数按实际工程结算金额计取；工程结算金额若高于施工合同价，则最终监理费计费基数按施工合同价计取。

9	方案要求	1. 服务单位的工作方案应包含以下内容： （1）对本项目的需求、服务范围、工作重点与难点等方面的理解；（2）配备的项目负责人及主要团队成员的执业资格、专业职称、从业年限等资料；（3）近三年内同类中介服务项目的业绩，履约情况、服务质量、用户评价，以及违法违规、失信惩戒、行政处罚等不良记录；（4）服务时间安排、现场服务、后续跟进、沟通机制、档案管理、保密承诺、应急保障及履约责任等；（5）报价。 2. 中介机构的响应方案应加盖公章否则视为无效方案，方案电子版应以中介机构名称+采购项目名称的形式命名，且仅提供一份电子版方案，如分技术和商务部分的请合并为一份文件。 3. 方案应重点突出核心内容和重点业绩，不累赘表述，页数应限制在100页内； 4. 在方案靠前的显眼位置显示下浮率报价，方案中的下浮率报价应与系统上报的下浮率一致，如不一致则以方案中的报价为准，方案中如无报价或报价超出要求的下浮率范围则视该方案为无效方案。
---	------	--

10	违约责任	1. 当事人一方不履行合同义务或者履行合同 义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。当事人一方未按照约定支付合同款的，对方可以要求其支付合同款。 2. 当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。 3. 当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。
11	补充合同和解决争议方式	1. 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。 2. 对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成的，通过诉讼(或仲裁)的方式解决。——必须明确选定诉讼还是仲裁，两者都选或者两者都不选，该条款无效。

12	备注	1. 如果监督管理部门对有关服务已经拟定“合同范本”,业主单位、中选中介服务机构应当使用有关“合同范本”;如果监督管理部门未有“合同范本”,业主单位、中选中介服务机构应当根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定自行拟定合同。 2. 合同的实质性内容,应当与采购公告、采购结果的内容一致。合同的实质性内容是指合同标的、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等(即表格中的序号1-10)。 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。
----	----	--

东莞市石排城市投资建设有限公司

2026年5月15日



