

	类别	内容
1	名称	江门市江海区政府投资工程建设管理中心 <u>江门市江海区礼乐片区城镇老旧小区改造提升项目监理服务</u> 采购需求书
2	项目业主情况	项目业主名称：江门市江海区政府投资工程建设管理中心 地址：广东省江门市江海区富民路9号财政局大楼7层 联系电话：0750-3899370 联系人：郭工 
3	中介服务名称	江门市江海区礼乐片区城镇老旧小区改造提升项目监理服务
4	对中介服务机构的资质要求	1.中介服务机构资质要求：工程监理（建筑工程和市政公用工程）乙级或以上。 2.需要回避的机构：无。 3.根据项目实际需要的其他要求：无。
5	服务内容和要求	项目建设内容及规模为：对江海区礼乐片区2000年前建成的老旧小区实施改造，涉及文苑社区、文盛花园和礼乐路（礼乐中学段）沿线的老旧小区，约140栋建筑。其中包括： 1、实施109700平方米建筑外立面解危，修缮楼梯间内墙8700平方米，更换或翻新315平方米防盗门、940平方米楼梯间窗，增设17600米适老化扶手和2648盏楼梯间太阳能灯，三线整治及电力线改造约26000米； 2、新建空调水收集水管68640米，更换雨水立管31200米，供水



		管表后管改造 37440 米，管道清淤 3030m，化粪池更换 292 座； 3、对小区内道路进行维修改造，长度约 1600 米，其中车行道维修 44830 平方米，人行道翻新 26599 平方米，路面修复 11040 平方米，检查井修复改造 350 座，及进行小区内部公共空间改造共 23 处； 4、增设交通标志牌 100 套，重划标线 33000 平方米，完善路灯 399 杆，安防监控设施 118 杆； 5、社区综合服务便民设施升级改造共 3 处，面积约 3620 平方米。 项目概算总投资为 7859.45 万元，其中概算建安费 6278.53 万元。 工作内容：监理服务
6	合同履行 地点方式	江门市江海区、中介服务机构派员驻点服务。
7	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：下浮率（30%-99.99%）。 3.计费标准： 参照《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）计费标准下浮率大于等于 30%。报价下浮率大于 50%的供应商需在方案中提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明，否则被认定为异常低价。 工程监理费的合同暂定价以建安费概算价为计费额，结算价以建安费预算价为计费额，最终结算价以区财政部门审核为准。
8	服务时间	项目设计阶段、施工准备阶段、施工阶段、竣工结算阶段及工程质

		量保修阶段全过程监理服务（含缺陷责任期）。
9	验收	监理人应提交报告的种类(包括监理规划、监理月报及约定的专项报告)、时间和份数：收到施工图纸后 5 个日历日提交监理规划和监理实施细则；每月 25 日前提交监理月报；工程完工后 5 个日历日提交质量评估报告和监理工作总结。
10	结算方式	1.预付款:合同签订后支付监理费合同暂定价 30%价款作为预付款。 2.进度款: 每月支付一次监理费进度款，即当月监理费进度款=监理费合同暂定价×当月工程完成进度百分比（当期完成施工进度款/概算建安费）×80%；当累计监理费进度款支付至监理费合同暂定价的 80%（含预付款）时即暂停继续支付；待工程竣工验收后，按委托人考评结果计算最终监理费，并付清余款。
11	违约责任	(一)监理人在工程开工一个月内，所承诺附表内的设备未能全部投入到施工现场或在当地租赁的，每拖延一个月扣减监理费 5 万元，拖延超过 3 个月的委托人有权单方解除合同。 1.监理人选派到该项目监理的监理工程师、各专业人员和人数必须依照监理人提供的监理规划及旁站监理方案来执行，常驻现场并承诺保证一星期不少于五天在施工现场，不一致或不到位者(特殊原因除外)，委托人发现第一次扣款 5000 元/人次，第二次扣款 10000 元/人次，第三次扣款 15000 元/人次，扣款超过三次的除所扣款项不退还外，委托人有权要求更换同等条件的监理人员，直至其满足工程建设要求；如更换后仍然不能满足要求的，委托人有权单方解除合同。



- 2.若委托人提前一天或以上通知项目总监理工程师参加工程有关会议或现场检查，没有特殊原因迟到 15 分钟以上或缺席的，每次扣减监理费 5000 元。实施过程中对设计单位、测量单位、基坑监测单位进行协调处理与工程有关的相关事宜，若出现不积极协调处理、推诿现象，委托人发出整改通知每份扣减监理费 5000 元，同时监理人落实整改。
- 3.若在施工阶段由于施工图审查深度不够或在施工图审查时对工程周边环境不充分考虑的，由此造成施工过程中引起设计变更而增加工程投资的，委托人有权对监理单位处于 3000 元/每次的罚款，处罚费用在监理费扣除。
- 4.监理人严格把好质量关，遵守《广东省建设工程监理条例》的规定，总监理工程师、监理工程师违反该规定的，第一次发出警告，第二次扣款 5000 元；工作严重失职或过错，造成质量事故的，视为监理人严重违约，监理人应赔偿因此造成委托人的经济损失，且委托人有权单方解除本合同并追究监理人的违约责任。
- 5.项目总监理工程师签收工程结算书后 20 天内，必须完成工程结算审核工作，并将审核工程结算资料提交委托人，否则从延期的第一天起，每天扣减监理费 5000 元。
- 6.监理人应建立工程管理，样板引路变更管理，施工现场质量、施工现场安全等管理台账，委托人每月做不定期检查，在检查中发出整改通知，如整改问题特别严重的，委托人有权在整改通知中进行扣罚，每份扣减监理费 5000 元。

(二)在确定施工中标单位后，监理人必须认真监督施工单位做好以下工作，否则，委托人将视情况扣减工程监理费：

1、确定施工中标单位后，并在发出中标通知书和收到委托人提交的施工图纸之日起 15 天内，监理人应督促施工单位按规定提交各项专项方案，并完成审查工作。如施工单位未能按时提交专项方案的，监理人必须对施工单位发出处理意见，并同时以书面报委托人处理；若施工单位未能按时提交专项方案，而监理人又没有对施工单位发出任何处理意见，并且未能在三日内提交书面报委托人处理的，将扣减监理费 5000 元。

2、确定施工中标单位后，并在发出中标通知书之日起 15 天内，监理人应督促施工单位按规定提交经认可的施工报建资料。如施工单位未能按时提交相关资料，监理单位必须对施工单位发出处理意见，并同时以书面报给委托人处理；若施工单位未能按时提交相关资料，而监理人又没有对施工单位发出任何处理意见，并且未能在三日内提交书面报委托人处理的，将扣减监理费 5000 元。

3、确定施工中标单位后，并在发出中标通知书和收到委托人提交的施工图纸之日起 15 天内，监理人应督促施工单位提交施工组织设计或方案和施工总进度计划，并提交审核意见。如施工单位未能按规定提交相关资料的，监理人必须对施工单位发出处理意见，并同时以书面报给委托人处理；若施工单位未能按时提交相关资料，而监理人没有对施工单位发出任何处理意见，并且未能在三日内提交书面报委托人处理的，将扣减监理费 5000 元。





(三)在该工程施工过程中，监理人必须认真监督施工单位做好以下工作，否则，委托人将视情况扣减工程监理费：

1.必须监督施工单位履行其投标文件（如有）中对业主的所有承诺，若监理单位出现监督不到位的情况，相应监理费视情况进行扣减。

2.必须做好预控工作，若委托人在施工过程中发现“三控制”（质量控制、进度控制和投资控制）出现问题并发出有关“三控制”整改通知的，委托人有权出具处罚通知单扣减监理费 5000 元，情节严重的视情况扣减不超过合同价的 10%。

3.监理人对委托人提出的有关“三控制”和合同管理问题，须在 7 天内书面回复实质性意见，不能以施工单位未提交相关资料为由，延误一天将扣减监理费 5000 元。

4.监理人在工程施工过程中必须做好各项“预控”工作（包括质量预控和进度预控）并进行动态控制，若在施工过程中因没有做好“预控”而出现问题的，委托人有权出具处罚通知单扣减监理费 5000 元，情节严重的视情况扣减不超过合同价的 10%。

5.对施工过程中项目周围的环境污染及文明施工进行监督管理，若监理人未能及时处理而造成委托人自行发出整改通知的(含口头通知)，委托人将按每份整改通知扣减监理费 5000 元。如属监理人发出通知，施工单位不及时进行整改的，由委托人给予施工单位扣款。

6.必须监督施工单位做好安全生产，文明施工工作，工程的安全文明施工应达到《建筑施工安全检查标准》(JGJ59-2011)及其它现行的安全标准和安全生产目标，没有落实监督措施每次扣减监理费



5000 元。

7.必须监督施工单位的项目经理、各类专业人员的配备和到位率，没有落实监督措施每次扣减监理费 5000 元。

（四）监理人必须对图纸进行严格审查，负责对图纸质量，设计内容进行把关，发现图纸问题要及时向委托人汇报。并且在工程开始招标前把所有施工图纸的审查意见报送委托人。

（五）监理人必须监督施工单位每月民工工资发放公示的工作，以免施工单位发生拖欠民工工资的情况。监理人必须做好工人工资发放检查记录台账，发现问题必须 2 天内书面向委托人反映情况，委托人在检查中发出整改通知的，每份扣减监理费 500 元。

（六）监理人必须全程跟踪、督促、落实每项保修工作，以施工单位未响应为由拖延保修，延误一次将扣减监理费 1000 元。

（七）监理人必须严格按照其职责履行合同管理，积极督促施工单位按照相关合同履行，对上述工作应督促施工单位按规定按期完成，对施工单位不履约的行为应按照相关合同约定或有关法律法规的要求作出有效的处理。若监理人对上述工作不予有效作为或自身原因不作为，将视为违约行为，委托人有权发出处罚通知单扣减监理费 5000 元。

（八）办理报建手续时，监理人提供的项目总监理工程师必须满足办理施工许可要求：项目总监在“广东省建筑市场监管公共服务平台”网上的“关键岗位人员项目锁定情况”查询为未被锁定状态，以满足申报施工许可的要求，否则委托人有权终止本合同并由监理

人承担相应违约责任。

(九) 监理人委派的项目总监理工程师, 须严格执行并落实总监负责制, 全面领导和负责本项目的监理工作, 常驻现场并承诺确保一星期不少于五天, 且每天不少于 6 小时在施工现场, 每缺 2 小时扣款 5000 元, 累计发现超过 5 天缺勤的扣减合同金额的 10%, 累计超过 15 天扣减合同金额的 20%, 委托人并有权要求更换项目总监理工程师, 累计超过 30 天则委托人有权解除合同, 并按已支付合同金额的双倍索赔(注: 项目总监理工程师因特殊原因不在或无法及时赶到项目现场, 告知并经委托人同意的情况除外)。

(十) 因监理人原因导致本项目的工程结算款出现重大偏差(误差超过(含)5%的), 由监理人承担责任, 扣减监理费结算价的 5%, 并由委托人通报有关部门处理。

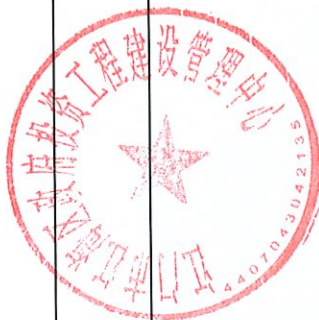
(十一) 监理人有义务协助委托人完成就工程建设有关事宜进行的一切协调工作, 工作报酬不作额外计算。

(十二) 监理工程师除需履行合同约定的有关职责外, 还需按《广东省建设工程标准施工合同》(2009 年版) 中的第 23.3 条有关规定执行。

(十三) 该项目若分期建设, 监理范围已包含项目建设的全部监理内容, 监理人不得以此为由要求委托人补偿监理费。

(十四) 监理人严格督促施工单位做好投资控制, 若因监理人监督不严导致增加工程造价超过工程建安费(概算批复建安费为准), 监理人需要承担责任, 扣减监理费合同价的 5%。





		(十五) 按照本合同附件《江门市江海区政府投资工程建设管理中心履约评价实施细则》对本项目进行履约评价, 根据最终履约评价的结果, 结果为不合格的扣减合同暂定金额的 20%, 结果为一般的扣减合同暂定金额的 10%, 结果为优秀或者良好的不用扣减。 (十六) 以上扣减款项, 委托人有权在合同结算金额或进度款中扣除, 不足以扣除的, 监理人须在收到委托人通知的十日内向委托人付清。 (十七) 若委托人发现监理人存在以上所提及的违约行为, 委托人可暂缓支付本月监理费, 直至整改完成为止。 (十八) 监理人协助委托人开展以上工作, 所需费用包括在本工程监理合同价中。
12	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. 双方因履行本合同而发生的争议, 应协商、调解解决。协商、调解不成的, 依法向工程所在地人民法院起诉。
13	备注	报名供应商提供的方案应包含但不限于: 本地机构的营业执照 (若有), 负责本项目报名和签订合同的经办人的联系方式、响应资质要求的材料, 拟投入人员情况、同类项目业绩、服务响应时间 (进场、出具成果) 等。