

项目业主采购需求书编制建议



说明：1. 本文件仅供参考。项目业主应根据法律法规的规定、中介服务行业的行业管理规定和项目实际情况拟定采购需求。

2. 项目业主应详细列出采购需求的各项内容，使中介服务机构全面、准确理解采购需求、计算投报价格和提出响应方案。

3. 本文件仅适用于广东省网上中介服务超市“方案择优选取”方式。

	类别	建议
1	名称	佛山市强制隔离戒毒所（项目业主名称）佛山市司法行政“五项工作”基地项目全过程咨询服务（中介服务名称）采购需求书
2	项目业主情况	项目业主名称：佛山市强制隔离戒毒所 地址：广东省佛山市禅城区石湾街道莱翔路 31 号 联系电话：0757-82276171 联系人：巫先生
3	中介服务名称	佛山市司法行政“五项工作”基地项目全过程咨询服务。
4	对中介服务机构的资质要求	1. 中介服务机构资质要求（含备案、登记、承诺制等）：资质要求应当以法律和法规的要求为准。 2. 需要回避的机构：无。 3. 根据项目实际需要的其他要求：需要具备全过程



	<p>工程咨询或代建服务的相关业绩。其他要求不得超出法律法规和行业管理规定的要求。</p>
5 服务内容和 服务要求	<p>包括但不限于：</p> <p>1. “五项工作”基地以市强戒所原省干校3栋老旧建筑物为基础，建设面积达2100平方米，除去楼梯、走廊、卫生间、电房、电梯、设备间等配套面积，实际业务用房面积约1446.6 m²，按功能可分为教育功能区、帮扶功能区和办公区。</p> <p>2. 提供全过程工程咨询服务范围与服务内容：（1）全过程工程项目管理：协助完成项目决算之日止的建设全过程工程咨询和统筹管理，包括在项目前期阶段设计方案优化建议、初步设计（如有）、施工图设计，办理各项报建审查手续；在项目实施阶段，进行设计管理、工程及服务类招标管理、施工管理、投资控制和竣工验收等工作，并对工程项目进行质量、进度、投资、合同、信息、安全等方面的有效统筹管理和控制，直到办理竣工验收手续和竣工结算、资产移交和缺陷责任期满、协助完成项目决算等实施过程的建设管理工作及各种手续的报审管理工作。在项目全过程工程咨询管理服务中，负责与地方政府及各单位之间的协调工作，遵守项目建设属地政府主管部门的各项管理规定。（2）全过</p>



		<p>项目竣工验收合格且办妥竣工结算、资料归档、缺陷责任期满结束并签发缺陷责任终止证书、付清工程尾款止。</p> <p>3. 全过程造价咨询服务服务期限：从合同生效之日起算，到工程竣工结算审核、协助编制建设工程竣工决算报告且配合完成审计（如有）等合同约定的全过程造价咨询服务。</p>
9	验收	<p>1. 验收时间：服务完成后验收等。</p> <p>2. 验收程序：双方共同验收。</p> <p>3. 验收标准：国家标准、行业标准、企业标准和其他标准等。</p> <p>4. 验收不合格的处理方式：根据《中华人民共和国民法典》等法律以及项目实际情况确定。</p>
10	结算方式	<p>1. 合同签订后且人员到位 15 个工作日内，委托人向咨询人支付至签约合同价的 20%。</p> <p>2. 完成施工合同签订后 15 个工作日内，委托人向咨询人支付至签约合同价的 50%。</p> <p>3. 项目工程完工后 15 个工作日内，委托人向咨询人支付至签约合同价的 80%。</p> <p>4. 竣工结算完成市财局备案（如被抽审，则需取得审核批复）后 15 个工作日内，委托人向咨询人一次性付清余款。</p>



		<p>程造价咨询：本项目工程预算编制/审核、工程量清单编制开始到工程竣工结算审核、协助编制建设工程竣工决算报告且配合完成审计（如有）等合同约定的全过程造价咨询服务。（3）工程监理：监理服务内容包括本项目的施工准备阶段、设计阶段、施工阶段、竣工验收阶段及保修期阶段（含缺陷责任期）的监理服务。</p>
6	合同履行地点和方式	项目地点：广东省佛山市禅城区石湾街道莱翔路31号。
7	公开选取方式和计价标准	<p>1. 公开选取方式：方案择优选取。</p> <p>2. 报价方式：报总价。</p> <p>3. 计价标准：（1）根据《佛山市政府投资非经营性项目市场化代建管理实施细则（试行）》；（2）根据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》及《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》；（3）根据《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》。</p>
8	服务时间	<p>本项目采购合同自双方盖公章后生效。具体服务期如下：</p> <p>1. 全过程工程项目管理服务期：签订合同之日起至工程缺陷责任期满，且协助完成决算之日止。</p> <p>2. 工程监理服务期限：从合同生效之日起算，至本</p>



11	违约责任	<p>1、服务期间，咨询人与承包人串通给委托人或工程造成损失的，则委托人有权追究咨询人的法律责任并解除或终止合同。</p> <p>2、咨询人作为项目投资控制责任人，要确保项目投资不超过委托人批准的投资概算金额，因咨询人管理不善导致项目出现返工、投资浪费等情况，使最终工程结算超过委托人的投资概算金额的（因国家政策、法律法规等调整造成的变更，因委托人原因或非咨询人原因造成的变更除外），委托人有权追责且将项目情况上报佛山市政府及市其他相关职能部门。</p> <p>3、咨询人作为项目安全管理责任人，应加强项目安全管理，督促参建单位依据相关的建筑施工安全生产的法规和标准进行监督、管理及实施。如果在工程建设中因咨询人原因发生安全事故，咨询人均应承担相应的项目安全管理责任。</p> <p>根据所发生的安全事故的严重性，委托人有权视情况采取更换项目咨询人项目负责人、约谈咨询人单位负责人、向委托人上级主管部门通报。</p> <p>具体详见合同。</p>
12	补充合同和解决争议方式	<p>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</p>



		<p>民法典》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。</p> <p>对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成的，通过仲裁的方式解决。</p>
13	备注	<ol style="list-style-type: none">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。