

江门市新会葵城中学 5 号楼改造工程监理 服务项目需求书

一、项目基本信息

1. **项目名称：**江门市新会葵城中学 5 号楼改造工程监理服务。

2. **建设单位（业主）：**江门市新会葵城中学。

3. **项目地点：**江门市新会葵城中学校园内 5 号楼对应工程概况。

4. **工程概况：**本项目为 5 楼地上六层、地下一层及屋面整体改造工程，涵盖土建、给排水、电气、消防、装饰装修、屋面及厨卫防水、二层标准化学生食堂全套配套施工；总建筑面积以施工图及工程量清单为准，工程最高限价 2651932.28 元，计划总工期 120 日历天。

5. **资金来源：**财政资金。

6. **服务发包方式：**网上中介超市公开采购，择优选取。

7. **监理服务周期：**自施工单位进场前图纸会审、施工准备阶段开始，至工程竣工验收、消防验收、食堂卫生专项验收、竣工结算审计完成、质保期缺陷修复跟踪完毕为止；工程计划工期 120 日历天，质保期按国家规范执行（防水 5 年、安装及装修 2 年），监理需全程跟进质保期巡查、维修验收工作。

8. **监理服务报价：**本项目监理服务费最高报价 69000.00 元，最低 60000.00 元，投标报价不得超出限价，超限价投

标无效。

9. 服务质保/责任期：监理责任覆盖施工全周期+工程缺陷质保全周期，质保期内免费提供缺陷修复监理复核、验收服务。

二、监理服务范围与工作内容

（一）前期准备阶段监理工作

1. 配合建设单位组织图纸会审、设计交底，核对施工图纸、工程量清单，梳理图纸错漏碰缺，出具图纸审核意见，协助校方与设计单位沟通优化方案。

2. 审核施工单位提交的全套专项施工方案：总体施工组织设计、拆除专项、屋面防水、食堂改造、给排水改造、消防安全、校园降噪防尘文明施工、应急处置方案，出具书面审核意见，督促施工单位修改完善后方可施工。

3. 核查施工单位资质、项目管理团队人员证书、安全员 C 证、建造师注册证及 B 证、特种作业人员（如有）上岗证件；核验施工单位业绩、保险（安责险、建工一切险、第三者责任险），落实资料。

4. 核查施工现场临时围挡、降噪防尘设施、师生通行隔离防护、临时水电接驳、安全警示标识搭设方案，现场核查合格后方允许开工。

5. 参与现场踏勘，核对现场现状与图纸差异，提前预判隐蔽管线、结构隐患，形成踏勘记录提交校方。

6. 签发工程开工令，明确开工日期、工期节点，同步建立监理台账、进度管控表。

（二）施工全过程质量监理（核心）

1. 土建及结构、拆除工程监理：全程监督原有墙体、地面、门窗、旧管线拆除清运作业，管控拆除扬尘、噪音、碎料清运；核查地下室防渗防潮、屋面找坡、防水基层、结构修补加固、预埋件预埋施工质量；分层验收屋面防水、卫生间、食堂防水基层、防水层、保护层，全程旁站闭水试验，留存影像及试验记录。

给排水系统监理

2. 监督原有铸铁排污管拆除清运全过程：核查 PVC-U 排水管、给水管材、管件、支吊架品牌规格；旁站管道敷设、试压、保温施工；逐段验收地漏、厨卫防臭装置安装，全程监督通水、闭水试验，杜绝渗漏、反味隐患。

3. 二层食堂专项监理：重点管控食堂功能分区隔墙、防滑地面、防水墙面、不锈钢排水沟、隔油池土建施工；监督餐梯基础、井道预埋件预留预埋；核查通风排烟、油烟净化设备基础及风管安装；监督食堂专用防火隔断、消毒防护设施施工，对照《餐饮服务食品安全操作规范》、校园食堂卫生标准逐项验收，确保满足市场监管核查要求。

4. 电气工程监理：核查强弱电管材、配电箱、灯具、应急疏散、防雷接地材料；旁站食堂大功率供电回路敷设、接地测试；监督线路绝缘测试、通电调试，所有配电系统分阶段验收。

5. 消防工程监理：全过程监理消火栓、自动报警、防火门、防火封堵、排烟系统安装；核对消防材料、设备合格证；

全程参与消防系统模拟调试，严格按照《建筑设计防火规范》GB50016 管控施工，确保满足消防验收条件。

6. 装饰装修工程监理：管控教室、走廊、食堂、卫生间墙面、地面、吊顶、隔断、门窗安装质量；进场核验装修材料环保检测报告，完工后配合室内空气质量检测（GB50325），污染物不达标不得进入下一工序。

7. 材料进场管控：所有乙供主材、辅材进场必须报验，监理核对品牌、规格、合格证、检测报告，现场抽样送检；不合格材料责令全部清场，严禁用于工程；甲供餐梯、厨房设备、消防核心设备到场后，监理清点、核对型号，监督施工单位预留预埋、配合安装调试。

8. 隐蔽工程管控：给排水管线、强弱电预埋、防水基层、结构加固、隔油池、风管预埋等隐蔽部位，施工单位提前报验，监理现场核验、拍照存档，验收合格签字后方可封闭覆盖，未报验擅自隐蔽的责令返工。

（三）进度、工期管控监理

1. 根据总工期 120 日历天编制监理进度管控计划，分解月、周施工节点，定期核对现场实际进度与计划差异。

2. 严格落实校方教学管控要求：秋季开学、期中期末考、中高考期间监督施工单位停止大规模噪声、封路作业，合理调整工序。

3. 因设计变更、不可抗力、甲供设备滞后等需顺延工期的，现场核实情况，出具工期顺延审核意见报校方确认；因施工单位自身延误的，出具进度预警通知，督促整改，同步

记录逾期违约事实。

4. 每周出具进度周报，每月出具进度分析报告，预判工期风险并提出管控措施。

（四）造价、变更签证监理

1. 对照审核版工程量清单，核查现场实际施工范围，杜绝超清单、无依据施工。

2. 现场见证设计变更、隐蔽工程签证实测实量，核对工程量，出具签证初审意见，附现场影像、测量记录提交校方、造价咨询单位复核。

3. 按月审核施工单位上报月度进度工程量，核验已完合格工程内容，出具进度款支付监理审核意见，作为校方付款依据。

4. 区分 3%风险包干范围内材料价差、微小工程量偏差与超出包干幅度的重大变更，做好资料分类留存，配合后期财政审计。

（五）安全文明施工监理

1. 配备常驻现场专业安全监理人员，每日开展现场安全巡查，排查高空作业、动火作业、临时用电、拆除作业安全隐患，下发安全整改通知单，跟踪闭环复查。

2. 管控校园施工噪音、扬尘、建筑垃圾清运，监督施工单位落实喷淋、围挡、降噪作业时间；做好师生通行隔离防护，杜绝学生进入施工危险区域。

3. 核查施工单位安全生产责任保险、工伤保险、建工一切险投保情况，检查农民工实名制、工资专户落实情况，防

范劳资纠纷风险。

4. 发生安全隐患、轻微事故第一时间上报校方，参与应急处置，出具安全事故监理调查报告。

（六）竣工、验收及结算监理工作

1. 施工单位预验收后，监理组织内部竣工预验收，梳理全部质量缺陷，出具整改清单，跟踪整改复查直至全部销项。

2. 牵头组织建设、设计、施工单位开展联合竣工验收，配合消防、市场监管部门专项验收，整理验收过程记录、整改资料。

3. 审核施工单位提交全套竣工资料：竣工 CAD/PDF 图纸、分部分项验收记录、隐蔽记录、防水/通水/通电/消防试验报告、材料合格证、变更签证、影像资料、竣工结算书，对资料完整性、真实性出具审核意见。

4. 全程配合财政、审计单位现场核查、资料调取，提供监理台账、验收记录、签证原始资料，协助完成结算审计。

（七）质保期跟踪监理服务

1. 工程竣工验收合格进入质保期后，定期开展现场巡查，重点检查屋面、卫生间、食堂防水渗漏、给排水堵塞、电气故障、消防设备运行问题。

2. 接到校方报修后 24 小时内到场，核查质量缺陷成因，监督施工单位维修施工，维修完成后组织复验，签署质保维修验收记录。

3. 质保期满前开展全面排查，出具质保期监理总结报告，配合校方完成质保金退还审核工作。

三、监理单位资质、人员、业绩要求

（一）企业资质

1. 具备独立法人资格，有效营业执照。
2. 具备房屋建筑工程监理乙级及以上资质。
3. 信用良好，未列入失信被执行人、政府采购严重违法失信名单、工程监理重大质量安全黑名单；近三年无监理责任导致的重大质量、安全事故。

（二）项目监理团队配置（全程驻场）

1. 总监理工程师：持有房屋建筑工程注册监理工程师证书，具备中级及以上工程类职称；近3年内担任过维修、装修、修缮、改造类总监理工程师，提供合同、竣工验收证明佐证；常驻项目现场，不得兼职其他项目。

2. 专业监理工程师（不少于2名）：1名土建/防水/食堂专业监理工程师，1名机电（给排水、电气、消防）专业监理工程师；均持有监理工程师培训合格证，具备维修、装修、修缮、改造类项目监理经验。

3. 专职安全监理员1名；持有安全监理上岗证书，每日驻场开展安全巡查、隐患整改跟踪。

4. 监理员不少于1名：常驻现场，负责日常巡检、资料收集、影像留存。

所有人员证书、社保缴纳证明随投标文件提交，服务期内不得擅自更换人员，确需更换须经校方书面同意且替换人员资质不低于原人员。

（三）业绩要求

近3年内独立承担过维修、装修、修缮或改造工程监理项目至少1项，需提供监理合同、竣工验收意见书、总监理工程师任职证明等佐证材料。

（四）保险要求

中标监理单位进场前投保监理责任保险，保单复印件提交校方留存，监理履职期间因监理失职造成工程质量、安全、经济损失的，由监理单位及保险承担全部赔偿责任。

四、监理服务执行标准

监理全过程严格遵循国家、广东省、江门市现行规范及本项目文件：

1. 《建设工程监理规范》GB/T 50319。
 2. 《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300、给排水、电气、屋面、地下防水、消防系列验收规范。
 3. 《餐饮服务食品安全操作规范》、广东省学校食堂建设管理规定。
 4. 《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB50325
- 校园施工安全文明、扬尘、噪声管控地方文件。
5. 本项目施工图纸、工程量清单、施工合同、设计变更、校方现场管理要求。

五、监理成果交付要求

1. 日常过程资料：监理规划、监理实施细则（食堂、防水、消防、拆除、安全专项细则）、监理日志、周进度周报、月度监理月报、整改通知单、旁站记录、隐蔽验收记录、安全巡查台账、变更签证初审资料、影像档案（全过程照片、

验收影像)。

2. 竣工阶段资料：工程竣工监理评估报告、预验收记录、联合竣工验收监理意见、全套监理归档资料（纸质、电子版各两套）。

3. 质保期资料：质保巡查记录、缺陷维修验收单、质保期监理总结报告。

所有资料所有权归建设单位，服务结束完整移交校方归档，同步提供电子版存档。

六、采购评审核心要求

1. 投标文件需包含：监理规划及专项监理细则、校园安全文明管控方案、工期保障监理措施、项目监理团队配置、同类校园改造监理业绩、质保期跟踪服务方案、完整监理报价。

2. 评审权重（综合评分法，满分 100 分）

（1）监理服务方案、专项管控细则（技术部分）：40 分。

（2）企业资质、总监理工程师及团队、维修、装修、修缮、改造类监理业绩：40 分。

（3）监理投标报价：20 分。

3. 否决投标情形：报价超限价、总监理工程师无同类校园项目业绩、团队人员配置不满足最低要求、存在重大监理方案缺项。

七、商务管理要求

1. 监理合同价款：总价包干，包含前期踏勘、图纸审核、全过程驻场监理、验收配合、审计配合、质保期跟踪、资料

编制、检测见证、交通、人工、保险、管理、税费等全部费用；除校方书面增加监理服务范围外，合同价不作调整。

2. 付款方式

(1) 本工程完工并完成验收后支付监理费 80%。

(2) 本项目竣工结算后付监理费 20%。

3. 监理违约责任

(1) 总监理工程师、专业监理人员脱岗、擅自更换，校方有权扣除监理服务费并要求限期整改。

(2) 因监理履职不到位、未及时发现质量/安全隐患，造成返工、工期延误、校方经济损失的，监理单位承担相应赔偿责任，校方有权扣减监理费用。

(3) 未按要求全程跟进质保维修、拒不配合验收审计的，暂缓支付尾款。

(4) 分包限制：监理服务严禁转包、整体分包；专项内容如需协作须提前报校方审批。

(5) 争议解决：合同履行产生争议协商不成，提交江门市新会区人民法院诉讼解决。

八、验收标准（监理服务考核标准）

1. 监理人员全员驻场，台账、日志、旁站、巡查记录完整真实，无缺漏。

2. 施工方案、材料报验、隐蔽工程全部按规范审核验收，无未经监理许可擅自施工情况。

3. 有效管控质量、安全、进度，无重大质量、安全隐患遗漏。

4. 变更签证、进度款审核资料完整，配合校方、审计完成造价核对。

5. 按时出具监理月报、竣工评估报告，全套监理资料齐全，满足学校档案归档、财政审计要求。

6. 质保期巡查、维修跟踪服务响应及时，缺陷复验到位。

九、报价及服务时限

自本需求书发布之日起5个工作日内，监理单位完成现场踏勘领取图纸清单并提交完整监理投标文件，逾期自动丧失投标资格；监理服务周期自施工准备阶段启动至质保期全部结束。

十、项目联系方式

建设单位：江门市新会葵城中学

联系人：邱老师

联系电话：15917318536、0750-6311033

地址：江门市新会区会城育才路61号



