

用户需求书

一、项目概况及预算:

- 1、项目主要建设内容: 广东湛江红树林站(海洋)修缮(一期)项目
- 2、项目总投资为 1784910.00 元

二、采购范围及内容:

本工程施工及保修阶段监理。含图纸范围内全部工程及保证本工程达到竣工使用条件的全部工程的监理服务,包括施工准备阶段,施工阶段的质量控制、进度控制、投资控制、合同管理、组织协调、信息及资料管理、安全文明施工管理等及保修阶段的全过程监理服务。

三、监理依据:本工程的监理服务依据中华人民共和国国家标准及建设部颁发的有关建筑工程行的规程。

四、其他监理人员要求:

监理人员	人数	要求	主要工作范围
专业监理工程师	专业监理工程师 不少于 1 人	由总监理工程师授权,负责实施某一专业或某一岗位的监理工作,有相应监理文件签发权,具有建筑工程类注册执业资格或具有中级及以上专业技术职称、2 年及以上工程实践经验并经监理业务培训的人员担任。	监理工作
监理员	不少于 1 人	从事具体监理工作,具有中专及以上学历并经过监理业务培训的人员担任。	监理工作

以上为采购人提供的现场监理人员的专业要求,供应商可根据工程进度实际情况,及时对投入现场监理人员的人数及专业相应调整。项目监理部人员不得少于 3 人。

注:现场监理部关键岗位人员执行项目所在地建设主管部门相关规定和要求。

五.其他要求

5.1 监理单位派驻到项目所在地履行监理服务的监理人员,需穿着统一的服装,佩戴统一的帽子和胸牌(应包括照片、姓名、职务、岗位等内容),持证上岗。另外双方可通过签订补充协议,对本附件的内容予以变更。

5.2 监理人员应协助采购人作好上级主管部门和行业主管部门现场检查、参观工作以及有重要活动时的配合工作。

5.3 监理人员不得在施工所在地或其他单位临时聘用人员组成项目监理部。实际到场监理人员与响应文件中所提供的现场监理人员应该一致。监理单位未经采购人同意,不得随意更换,否则采购人有权取消供应商成交资格。

5.4 响应文件中“**四、其他监理人员要求**”供应商必须按本企业真实情况填写，如发现供应商所填报内容与实际情况不符，采购人有权拒绝供应商的响应文件并有权取消供应商的成交资格。

5.5 监理单位应对采购人授权和商定的工程进度、质量保证、造价控制、施工协调以及监理所管理的施工安全、工地环境等方面的内容责任并按投标承诺协同工地代表及采购人实际建设总目标。

5.6 监理单位在工程监理过程中如有下列情况，视其情节严重程度，采购人有权终止委托监理合同，给采购人造成损失的，监理单位应赔偿采购人损失：

- (1) 总监理工程师或专业监理人员无故缺席情况严重；
- (2) 监理单位在合同期内未经采购人同意随意更换或抽调总监或专业监理人员；
- (3) 合同期间存在吃、拿、卡、要等违法违纪现象；
- (4) 其他违反竞争性谈判文件、合同条款和相应法律法规现象。

5.7 监理单位需配合采购人、施工总承包人做好所有材料及设备的检测验收。

5.8 实际监理过程中，监理单位需根据工程情况和采购人要求随时增加监理人员。

5.9 如监理单位成交后，实际到场的监理人员和检测、试验设备与投标书承诺的不一致时，采购人有权解除合同。为避免重新招标造成时间损失，保证不影响工程顺利进行，保证工期，与原成交单位解除合同后，向行政监督部门申请，变更成交单位，与投标时排序第二的监理单位签订合同并依此类推。

六、监理大纲

6.1 任务纲要：

对建设工程施工阶段的质量、进度和投资进行控制，对合同、信息进行管理，并对工程建设过程中有关问题进行协调工作。确保合同目标的实现，并协助采购人做好保修阶段的监理工作。

6.2 监理机构的责任：

监理公司应遵循守法、诚信、公正、科学的准则，经采购人授权，独立开展监理工作，以保证项目的实施，能够符合工程要求。承揽本项目的监理业务后未经采购人同意不得分包。监理工作实行总监理工程师负责制。总监对外向采购人负责，对内向监理公司负责。

6.3 监理机构的职责：

监理机构应配备适合本项目的各专业监理人员，各专业监理人员的职责分工明确具体。根据本项目的特点，监理公司应提出自己的组织管理模式。

供应商拟投入本项目的项目负责人及项目团队成员均应专职于本项目，接受采购人考核，对不称职人员采购人有权要求更换，如出现人员不到岗情况采购人会对供应商进行经济处罚，对严重缺岗情况采购人有权解除合同并追究供应商责任。

6.4 工作内容

6.4.1 质量控制

6.4.1.1 质量的事前控制

(1) 掌握和熟悉质量控制的技术依据；

- ① 设计图纸及设计说明书；
- ② 质量评定标准及施工验收规范；
- ③ 自审设计图纸及设计资料；
- ④ 组织设计技术交底及图纸会审；
- ⑤ 工程有特殊要求时，另指出质量指标及验收标准。

(2) 工程所需原材料、半成品的质量控制；

① 审核工程所用材料及半成品出厂证明、技术合格证或质保书；审批承包商的混合料配合比设计和试验结果；

② 某些工程材料、制品使用前还需进行抽检或试验。材料、制品抽检或试验的范围根据工程性质和质量监理要求另行确定；

③ 凡采用新材料、新型制品，应检查技术鉴定文件；

④ 对重要原材料、制品、设备的生产工艺、质量控制及检测手段应实地考察，并帮助生产厂家完善其质保措施；

⑤ 结构构件生产厂家，应核查其生产许可证，并考察生产工艺及质保体系；

⑥ 所有设备，在安装前按相应技术说明书的要求进行质量检查等。

(3) 施工机械的质量控制；

① 审查承包商为工程配备的施工机械是否满足技术和数量的要求。凡直接危及工程质量的施工机械，应按技术说明书查验其相应的技术性能，不符合要求的，不得在工程中采用；

② 施工中使用的衡器、量具、计量装置等设备应有相应的技术合格证，正式使用前应进行校验或校正。

(4) 审查施工单位提交的施工组织设计或施工方案；

① 施工组织设计或施工方案，对保证工程质量应有可靠的技术和组织措施；

② 结合监理工程项目的具体情况，要求施工单位编制重点分部(项)工程的施工方法文件；

③ 要求施工单位提交针对当前工程质量制定的技术措施；

④ 针对工程项目具体情况，要求施工单位提交为保证工程质量而制定的质量预控措施。

(5) 生产环境、管理环境改善的措施；

① 协助施工单位完善质量保证工作体系；

② 主动与当地质监站联系，汇报在本项目开展质监工作的具体办法，争取当地质监站的支持和帮助；

③ 审核施工单位关于材料、制品试件取样及试验的方法和方案；

- ④审核施工单位制定的成品保护的措施、方法；
- ⑤施工单位试验室的资质考察；
- ⑥完善质量报表、质量事故的报告制度等。
- (6)提供工程放线资料，检查、核验承包商的放线和测量数据。

6.4.1.2 质量的事中控制

- (1)施工工艺过程质量控制；

①针对监理项目的具体情况，列出“质控要点”，并采取旁站观察、测量、试验等手段予以控制。检查承包人的施工工艺是否符合技术规范的规定，是否按开工前监理工程师批准的施工方案进行施工。对“质控要点”要有现场录像或照片等永久保留资料；

- ②检查施工中所使用的原材料、混合料是否符合经批准的质量标准；
- ③对已完工程(工序)的质量按规范要求的项目和抽样频率进行各项检验和独立试验；
- ④审批承包人提交的施工图纸。

- (2)工序交接检查：坚持上道工序不经检查验收不准进行下道工序的原则；

- (3)做好隐蔽工程检查验收；
- (4)做好设计变更及技术核定的处理工作；
- (5)工程质量事故处理；

质量事故原因、责任的分析；质量事故处理措施的商定；批准处理工程质量事故的技术措施或方案；处理措施效果的检查。

- (6)行使质量监督权，下达停工指令；

为了保证工程质量，出现下述情况之一者，监理工程师有权指令施工单位立即停工整改：

- ①未经检验即进行下一道工序作业者；
- ②工程质量下降经指出后，未采取有效改正措施，或采取了一定措施，而效果不好，继续作业者；

- ③擅自采用未经认可或批准的材料；
- ④擅自变更设计图纸的要求；
- ⑤擅自将工程转包；
- ⑥擅自让未经同意的分包单位进场作业者；
- ⑦没有可靠的质保措施贸然施工，已出现质量下降征兆者。

- (7)严格单项工程开工报告和复工报告审批制度；

- (8)做好质量、技术签证；

凡质量、技术问题方面有法律效力的最后签证，只能由项目总监理工程师亲自签署。

- (9)行使好质量否决权，为工程进度款的支付签署质量认证意见；
- (10)建立质量监理日志；
- (11)组织现场质量协调会；

(12) 定期向总监、采购人报告有关工程质量动态情况。

6.4.1.3 质量的事后控制

- (1) 做好单位、单项工程竣工验收;
- (2) 做好项目竣工验收;
- (3) 审核竣工图及其他技术文件资料;
- (4) 整理工程技术文件资料并编目建档;
- (5) 作好缺陷责任期工作;
- ① 督促承包商尽快保证质量地完成未完工作;
- ② 指示并检查验收承包商的修补、重建及补救缺陷工作;
- ③ 协助采购人制订照管好工程的措施。

6.4.2 进度控制

6.4.2.1 进度的事前控制;

- (1) 审核施工单位提交的施工进度计划;
- (2) 审核施工单位提交的施工方案;
- (3) 审核施工单位提交的施工总平面图;
- (4) 制定由业主供应材料、设备的采、供计划;
- (5) 按期完成现场障碍物的拆除, 及时向施工单位提供现场;
- (6) 组织施工临时供水、供电, 接通施工道路、电话线路, 及时为施工单位创造必要的施工条件;
- (7) 向施工单位移交作为临设使用的待拆房屋;
- (8) 按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件;
- (9) 按合同规定及时向施工单位支付预付备料款;

6.4.2.2 进度的事中控制

- (1) 建立反映工程进度状况的监理日志;
- (2) 进行工程进度的检查;
- ① 审批施工计划及施工修改计划;
- ② 审核施工单位每半月、每月提交的工程进度报告。
- (3) 按合同要求, 及时进行工程计量验收(需和质监验收协调进行);
- (4) 做好有关进度、计量方面的签证;
- (5) 进行工程进度的动态管理;
- (6) 为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见;
- (7) 组织现场协调会;
- (8) 定期向总监、采购人报告有关工程进度情况, 现场监理组每月报告一次。

6.4.2.3 进度的事后控制

(1) 制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；

(2) 制定总工期突破后的补救措施；

(3) 调整相应的施工进度计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件组织新的协调和平衡；

(4) 当确认承包商具有充分理由要求延长工期时，经与采购人协商后可确定和批准延长工期的期限。

6.4.3 投资控制

6.4.3.1 投资事前控制

①熟悉设计图纸、设计要求，分析合同价构成因素，明确工程费用最易突破的部分和环节，从而明确投资控制的重点。

②预测工程风险及可能发生索赔的诱因，制定防范性对策，减少向采购人索赔事件的发生。

③按合同规定的条件，如期提交施工现场，使其能如期开工、正常施工、连续施工，不要违约造成索赔条件。

④按合同要求，如期、如质、如量地供应由采购人负责的材料、设备到现场，不要违约造成索赔条件。

⑤按合同要求，及时提供设计图纸等技术资料，不要违约，造成索赔条件。

6.4.3.2 投资事中控制

①按合同规定，及时准确答复施工单位提出的问题及配合要求，不要造成违约和对方索赔的条件。

②施工中主动搞好设计、材料、设备、土建、安装及其他外部协调、配合，不要造成对方索赔的条件。

③工程变更、设计修改要慎重，事前应进行技术经济合理性预测分析。

④严格经费签证。凡涉及经济费用支出的停窝工签证、用工签证、使用机械签证、材料代用、材料调价等的签证，项目总监理工程师最后核签后方可有效。

⑤按合同规定，及时对已完工程量进行验方，不要造成未经监理验方认可就承认其完成数量的被动局面。

⑥按合同规定，及时向对方支付工程进度款，不要造成违约被处以罚款的条件。

⑦完善价格信息制度，及时掌握国家调价的范围和幅度。

⑧检查、监督施工单位执行合同情况，使其全面履约。

⑨定期向总监、采购人报告工程投资动态情况。

⑩定期、不定期地进行工程费用超支分析，并提出控制工程费用突破的方案和措施。

6.4.3.3 投资事后控制

- ①审核施工单位提交的工程结算书;
- ②公正地处理采购人和施工单位提出的索赔。

6.4.4 合同管理

- (1)参加工程的招投标工作;
- (2)协助采购人拟定项目的各类合同条款,并参与各种类合同商谈;
- (3)确认分包商;
- (4)做好工程变更工作,发布工程变更指令:
- ①增加或减少合同中所包括的任何工作的数量;
- ②削减任何工作项目的内容,但不包括削减的工程由采购人或其他承包商来实施的情况;
- ③改变任何施工工程的性质、质量或类型;
- ④改变工程任何部分的标高、基线、位置和尺寸;
- ⑤实施工程竣工所必需的任何种类的附加工作;
- ⑥改变工程任何部分的施工顺序或时间安排;
- ⑦监理工程师发布变更指令,不应以合同作废或失效为前提;监理工程师发布上述变更指令前应和有关部门协商并报经采购人批准。

- (5)进行合同执行情况的分析和跟踪管理;
- (6)协助处理与项目有关的索赔事宜及合同纠纷事宜。

6.4.5 安全及文明施工监理

按安全条例及有关文件要求开展监督管理工作。

6.5 人员安排

6.5.1 供应商可根据工程进度实际情况,及时对投入现场的监理人员的人数及专业相应调整,但现场常驻监理人员不得少于1人。

6.5.2 不经采购人同意,不得随意更换总监及监理人员。

6.6 报告结果

除了审查设计文件和基础资料外,监理公司还要完成以下报告。

6.6.1 开工报告

在招标工作结束后至进驻现场一个月内,监理公司要就本合同要求,提出包括工作方法、人员详细安排、工程流程图、背景等内容的开工报告,并令采购人满意。

6.6.2 施工自然月报

为采购人提供满意的自然月报

6.6.3 项目完工报告

在项目全部完工后,帮助采购人准备完工报告。

6.6.4 其他必需的报告

七、监理费用及支付方式

7.1 监测理费用

本项目监理费建议按 2.0%计取，最高不超过 35698.20 元。

7.2 支付方式

本项目监理费分 3 笔支付：

(1) 第一笔款：合同签订后 5 个工作日内支付合同价款的 50%，付款申请时须同时提交正式发票；

(2) 第二笔款：完成加建第三层钢结构房后 10 个工作日内支付合同价款的 30%，付款申请时须同时提交正式发票；

(3) 第三笔款：工程验收且结算完成并按规定提交完整的工程档案资料后 10 个工作日内支付至合同价款的 100%，付款申请时须同时提交正式发票。