



汕头市福利彩票发行中心

汕头市福彩中心仓库改造项目工程监理

服务采购需求书

一、项目概况

为履行安全生产主体责任，保障国家财产安全，提升即开票仓库与热敏纸仓库的消防安全与物理防护水平，汕头市福利彩票发行中心（汕头市金晖北街1号）计划实施系统性消防提升改造工程，将原三楼即开票仓库整体迁移至一楼，并对位于一楼的两处仓储空间进行全面改造并配套安装灭火系统。主要内容包括即开票仓库防火分隔、防爆电气系统改造、七氟丙烷气体灭火系统安装、热敏纸仓库超细干粉灭火装置布设、防爆照明系统升级以及配套的土建、机电、消防附属工程。为保障工程顺利进行，本次采购汕头市福利彩票发行中心仓库改造及配套消防提升项目工程监理服务，为本工程施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段提供全过程监理。包含施工质量、安全生产、工程进度、投资控制、合同与信息管理及现场协调。

二、监理服务目标与原则

监理需确保工程严格按设计文件、国家规范及采购人需

求实施，实现“零安全事故、质量评定合格、结算不超预算、按期交付”。做到独立公正、严格把关、数据说话、全程留痕。监理单位须对施工过程实施全天候、全方位监督，对关键工序实行 100%旁站。

三、监理人员配置与岗位职责

（一）项目监理人员配备

监理单位须同时具备房屋建筑工程专业监理乙级及以上资质和机电安装工程专业监理乙级及以上资质，须在汕头市设有固定办公驻点（需提供产权证明或租赁合同复印件）。总监理工程师（1 名），须具备有效的国家注册监理工程师执业资格，注册专业应与本项目工程类别相符；专业监理工程师（至少 1 名）：具备省级及以上监理工程师资格，全程常驻现场。二者均为投标人本单位在职职工（提供近 6 个月社保证明）。

（二）到岗与履职刚性要求

常驻专业监理工程师须全职、全程驻守施工现场，每日工作时间应完整覆盖主要施工时段，负责日常巡视、检查、旁站及原始记录，并基于此每日完成《监理日志》的初步编制。总监理工程师是项目监理工作的总负责人，须确保每周到场不少于 3 个工作日，并对所有隐蔽工程验收、分部分项工程验收、系统调试及消防验收等法定关键节点亲自到场检查、签字确认；总监理工程师须每日对常驻监理工程师编制

的《监理日志》进行审阅、核实并最终签认，确保日志真实、完整、连续，具备可追溯性。未经采购人事先书面批准，不得更换上述人员，擅自更换的，采购人有权单方解除合同并追究违约责任。监理单位须保存完整的监理日志、验收记录及考勤资料，采购人及审计部门有权随时核查，如发现日志造假、记录失实或总监在关键节点缺位，均视为重大违约。

四、监理主要工作内容

（一）监理单位须依据标准规范主要包括但不限于：

通用基础：GB/T 50319-2013《建设工程监理规范》；

消防核心：GB 55036-2022《消防设施通用规范》、GB 55037-2022《建筑防火通用规范》；GB 50370-2005《气体灭火系统设计规范》及GB 50263-2007《气体灭火系统施工及验收规范》；GB 50116-2013《火灾自动报警系统设计规范》等；

专项配套：GB 50016《建筑设计防火规范》、GB 50222《建筑内部装修设计防火规范》、GB 50303《建筑电气工程施工质量验收规范》等。

注：以上标准均以最新现行有效版本为准，当各标准条文出现矛盾时，以最新颁布的强制性工程建设规范为准。

（二）监理需重点抓好以下工作：

一是开工前审查：施工组织设计、专项方案（含动火、高处作业）、人员资质、材料设备报验。

二是质量与安全控制：

重点旁站：防火隔墙砌筑、防火封堵、气体灭火钢瓶安装调试、防爆电气接线、系统联动测试。

日常巡检：每日巡查安全防护、文明施工、成品保护（严防彩票受潮污损）。

验收与签证：严格实行“先验后隐”，对管线暗敷、隐蔽工程进行覆盖前验收；组织分项/分部验收，签署相关文件。

投资与进度控制：审核工程计量，处理变更签证（严格控制暂列金使用）。

资料管理：编制监理规划细则，提交日报，整理竣工监理档案。

三是隐蔽工程专项验收程序与标准：

监理单位须对所有隐蔽工程施工质量负监督验收责任，并严格执行以下程序与标准：

强制验收程序：所有隐蔽工程必须遵循“先验收，后隐蔽”原则。覆盖前，监理单位须督促施工单位提前 48 小时提交书面报验，并组织采购人、监理单位、施工单位三方共同进行现场检查。验收合格后，必须由三方代表在《隐蔽工程验收记录表》上共同签字确认，方可允许施工单位进行下一道工序。未经三方签字确认擅自覆盖的，监理单位应不予认可，并有权责令施工单位剥离复查，由此产生的一切费用

和工期延误由施工单位承担。

核心验收标准：监理单位验收时，必须将以下事项作为不可妥协的检查重点：

(1) 防火封堵：所有管线穿越防火分区、楼板、墙体的孔洞，必须监督施工单位采用不燃材料（如防火泥、防火包）严密封堵。

(2) 电气测试：必须核查暗敷线缆的绝缘电阻测试合格记录。

(3) 材料一致性：必须核对所有进场材料品牌、规格与需求书及投标承诺的一致性。

文件管理要求：经三方签字确认的《隐蔽工程验收记录表》是工程质量控制的核心文件。监理单位负责该文件的发起、流转与归档，并确保其作为工程计量、支付及最终结算的必备支持文件。

四是工程量审核管控工作要求：

监理单位为本项目工程量审核、现场计量、签证变更核量的第一责任主体，全权负责项目施工全过程工程量管控工作，涵盖清单内工程量、现场变更、现场签证、零星工程、隐蔽工程、返工修复、增减项等全部工程内容。

监理须严格依据施工图纸、招标文件、工程量清单、施工合同、现行计价规范及现场实际施工情况，逐部位、逐项、逐清单子目开展现场实测实量、数据复核、图纸比对、台账

核对工作，严禁未现场核实、未核算数据直接签字确认。

所有施工单位上报的月度计量、进度款申报、签证资料、变更预算、结算资料，必须经监理单位独立审核、计算复核、现场核查并签署明确审核意见后，方可报送采购人。无监理审核签字确认的工程量资料，采购人一律不予受理、不予计价、不予支付。

针对隐蔽工程、关键工序、拆除工程、现场零星用工用料等事后无法复核的内容，监理必须全程旁站、即时收方、留存影像资料、测量记录、计算底稿，建立完整工程量审核台账，资料留存至项目竣工审计完成后不少于5年。

监理需严格把控工程量真实性，杜绝重复计量、超额计量、虚增工程量、错算漏算、高估冒算等问题，及时驳回施工单位不合理报量，对计量偏差问题限期整改闭环。

监理单位对其审核确认的全部工程量数据、签证内容、变更计量结果的真实性、准确性、完整性、合规性承担全部管理责任、经济责任及法律责任。

采购人仅对监理单位审核完成并正式上报的资料进行程序性、形式化复核，仅核查资料流程完整性、签字手续完备性、资料归档合规性，不负责工程量数据核算、现场实测、量价合理性判定，不对工程量多计、错计、漏计、虚增产生的一切后果承担任何责任。

监理单位应独立、公正开展计量审核工作，不受施工单

位干扰，不得与施工单位串通弄虚作假、放宽审核标准；采购人不干预监理正常独立计量审核工作，不指令、不授意监理放宽工程量审核要求。

五、监理权限与指令效力

停工权：发现违规作业、重大质量安全隐患或未经报验擅自施工的，监理有权当即签发《工程暂停令》，并报采购人备案。

否决权：不合格材料严禁进场，不合格工序严禁转入下道工序。监理指令不执行，采购人将不予支付对应款项。

一票否决：凡涉及即开票仓库气体系统、防爆电气安全的隐患，监理拥有一票否决权。

关键材料/设备到场监督权：七氟丙烷(HFC-227ea)柜式灭火装置、钢瓶、药剂，火灾报警主机，悬吊式超细干粉灭火器等关键设备或材料需在采购人代表、监理单位、项目现场管理员三方同时在场时拆封验收。

六、商务及报价要求

(一) 报价依据与方式

本项目监理服务费以施工项目预算价 99801.5 元为计费测算基数，实行固定总价包干，投标人应结合市场行情及项目实际自主测算报价，报价不得超过最高限价 2132.9 元，合同签订后监理费不因工程预算、中标价或结算造价变动而调整。

(二) 支付方式

无预付款。工程竣工验收合格，资料移交后，支付至合同价的 97%，剩 3%等资料归档完成、无遗留纠纷、无违约扣款后再付。

七、考核与违约责任

采购人有权对监理单位服务质量、人员到岗、履职情况进行考核，相关违约金直接在当期监理费中予以扣除，累计扣除总额不超过本项目监理费总价。具体考核与违约责任如下：

(一) 人员到岗与日常管理违约

监理单位须确保常驻专业监理工程师每日到岗履责，总监理工程师每周到场不少于 3 个工作日。无正当理由且未经批准，人员实际到岗情况不符合上述要求的，每发生一人次/日，按合同总价的 1%扣款。监理单位须每日提交由总监理工程师审阅签认的《监理日志》，并接受采购人随时核查；日志提交不及时或签认不规范的，每发生一次，按合同总价的 1%扣款。

(二) 总监理工程师关键职责违约

总监理工程师在隐蔽工程验收、系统调试、消防验收等法定关键节点必须亲自到场。若无正当理由且未经批准缺席，每次按合同总价的 3%扣款。

(三) 履职质量违约

在后续检查中，发现因监理人员应发现而未发现、应记录而未记录、应制止而未制止，导致存在严重质量或安全隐患的，每项次按合同总价的 5%扣款；若因此造成工程返工、修复或其他直接损失的，监理单位还应依法承担相应的赔偿责任。

（四）工程量计量审核等失职处理与违约赔偿要求

若因监理审核不严、履职不到位、未实测实量、审核错漏，造成工程量计量偏差、工程款超付、结算争议、审计核减等问题，所有经济损失、整改费用、审计罚款、资金占用利息等全部费用由监理单位自行承担。

经查实存在监理未核量先签字、默许施工单位虚增工程量、串通造假等违规行为，采购人有权视情节采取扣减监理服务费、暂停付款、限期整改、记入不良履约评价等措施；情节严重的，有权单方面解除监理服务合同。

因监理履职失职、重大过失或违规操作，给采购人造成直接经济损失、诉讼费用、律师费用、维权成本等一切衍生损失，监理单位须全额无条件赔偿，赔偿金额不受监理合同服务费总额限制。

（五）职业道德与严重违约

严禁监理单位及其人员有任何“吃拿卡要”等不廉洁行为。一经查实，或监理单位发生本条第（二）、（三）款违约行为累计达到 3 次的，采购人有权立即单方解除合同、拒

付全部剩余监理费，并将相关单位及人员列入本系统合作黑名单，同时上报相关建设行政主管部门。

八、响应文件构成

投标人须提交：资质证书、人员证件社保、本地驻点证明材料、监理大纲（含针对本项目的具体措施）、总报价及下浮率、业绩证明、廉政承诺书等。

九、附则

本需求书解释权归汕头市福利彩票发行中心。

汕头市福利彩票发行中心

2026年4月28日

