

东源县农贸市场(乡镇区域)项目监理服务

用 户 需 求 书

广东万绿湖农业投资有限公司

2026年1月12日



一、中介服务机构资质要求

(一)服务单位需在中国境内注册，在法律上、财务上独立，合法运作的独立法人，且经营范围必须满足本次公开选取范围，并入驻广东省网上中介服务超市；

(二)服务单位必须具备《政府采购法》规定的条件，即：

1. 具有独立承担民事责任的能力；
2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
5. 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
6. 需具备监理房建乙级以上相关资质，所具资质必须在有效期内。
7. 法律、行政法规规定的其他条件。

二、项目概况

项目为东源县农贸市场（乡镇区域）项目，涵盖各乡镇区域10个农贸市场，其中4个拆除新建项目（分别为灯塔镇农贸市场、康禾镇农贸市场、黄村镇第二市场1栋、锡场镇农贸市场），6个升级改造项目（分别为黄村镇第一市场、船塘街镇米行集贸区、曾田镇综合市场（一）、曾田镇综合市场（二）、曾田镇综合市场（三）、蓝口镇农贸市场）。新建总建筑面积为5858.43 m²（其中计容建筑面积为5323.32 m²，不计容建筑面积为523.11

m²)，新建总建筑面积为 1333.51 m²，升级改造总建筑面积为 2614.24 m²。

三、服务内容

在监理服务期限内对监理范围，按国家、省、市有关规定开展监理工作，贯穿于施工准备阶段、施工阶段、竣工验收、结算审核阶段和工程质量保修阶段，监理主要工作内容为施工过程中的质量、进度、投资控制，安全生产监督管理、合同、信息等方面的协调管、理，检查和记录工程质量缺陷，对缺陷原因进行调查分析并确定责任归属，审核修复方案，监督修复过程并验收，初步审核修复费用等，具体为：

(1) 编制监理规划及监理细则；

(2) 熟悉合同文件，了解施工现场，组织项目监理机构（人员）进驻现场；

(3) 积极主动做好影响施工的外部协调工作，为工程顺利进行创造条件；

(4) 参与设计交底和图纸会审工作，审查施工单位提交的复测成果和施工组织设计文件；

(5) 督促和检查施工单位建立质量和安全保证体系；

(6) 参加由选取人主持召开的第一次工地会议，监理工程师定期主持召开工地例会；

(7) 经选取人批准后，签发开（复）工令，批准单项工程开工报告；

(8) 审核施工单位授权的常驻现场代表的资格，以及其他派驻到现场的主要技术、管理人员的资格；

(9) 建立项目监理组的抽样送检、检查检测工作体系，按照规定的频率独立开展送检、平行检测工作；

(10) 审批施工单位拟用于本工程的原材料、成套设备的品质以及工艺试验和标准试验；

(11) 审查施工单位拟用于本工程的机械装备的性能与数量；

(12) 审批施工单位实施本工程的施工方案及主要施工方法或工艺；

(13) 审查分包合同和分包人的资质，控制重要外购成品件或半成品件的质量；

(14) 审批施工单位提交的总体进度计划，检查和督促施工单位实施进度计划，核批施工单位的修正计划；

(15) 要求施工单位按照合同条件、技术规范和监理程序进行施工，通过旁站、巡视、检测、试验和整体验收等手段全面监督、检查和控制工程质量和安全；

(16) 签发中间交工证书；

(17) 调查、处理工程质量缺陷和事故，出现重大质量及安全事故时，督促施工单位按规定上报有关部门；

(18) 经选取人批准后，发布停工令；

(19) 对已完工的工程进行初步计量和计价，出具完整的初

步计量和计价意见；

(20) 签发中期支付证书，报选取人审定；

(21) 审查变更申请，初步审核变更造价，经选取人批准后，发布变更指令；

(22) 受理合同事宜，根据合同规定进行评估和处理；

(23) 根据合同规定处理违约事件，协调争端，在仲裁过程中作证；

(24) 编制监理工作周报及月报；

(25) 对施工单位的交工申请进行评估，组织对拟交工工程的检查和验收，签发交工证书；

(26) 督促、检查施工单位按工程管理部门和业主要求编制竣工文件；

(27) 编制监理方面的竣工文件；

(28) 监督施工单位认真执行缺陷责任期的工作计划，检查和验收剩余工程，对已交工工程中出现的缺陷，调查其中原因并确定相应责任；

(29) 签发工程缺陷责任终止证书；

(30) 审核工程结算，出具监理结算审核意见书（附审核计算书），并加盖总监理工程师和造价工程师印章，签发最终支付证书报选取人审定；

(31) 提出工程质量评估报告；

(32) 配合业主的竣工验收、工程实物及资料移交工作；

(33) 提交监理工作总结。

四、服务要求

(一) 服务工期要求

项目服务时限为本工程施工开工日期起，至本工程竣工验收、工程质保期满止。

(二) 服务人员要求

本项目监理实行总监理工程师负责制，监理公司应成立项目监理小组：总监工程师一名（房屋建筑工程或市政公用工程专业注册监理工程师），专监一名（房屋建筑工程或市政公用工程专业注册监理工程师），其他监理员一名（房屋建筑工程或市政公用工程专业注册监理工程师）监理员必须具备国家、省培训的监理员证或助理工程师及以上职称。为参加报名的中介服务机构所聘用，需出具近三个月的社保明细证明复印件（若参加报名的中介服务机构派驻本项目人员的社保是在其分支机构购买的，须参选出具相关证明文件确认在其分支机构购买社保的人员为参加报名的中介服务机构所属员工）。

(三) 服务成果要求

1) 监理方应有监理工作成果的管理制度，应有监理工作成果清单；

2) 监理方应有明确的签字制度，确保监理工作成果的真实性；

3) 监理方应有监理工作成果的责任保管制度，应符合档案管理

理的基本原则要求；

4) 监理方应制定明确的资料分发制度，控制资料的分发范围，确保资料送达的及时性。

五、采购预算和公开选取方式

(一)采购预算：

1. 项目服务费用根据项目预算审核审定的建安费乘以费率计取及双方最终确认的金额为准。

(二)选取方式：

中介超市直接选取

六、服务费用结付方式

(一)服务费用结算：

选取服务费工程监理费用按东源县财审为准，费用为合同包干价，费用包括各种人力成本、计算机和其他检测仪器设备摊销费、资料费、服务费、税费及合同实施过程中的所有费用，中标人必须自行考虑本项目在实施期间的一切可能发生的费用。在合同执行过程中，采购人将不再另行支付与本项目相关的任何费用。中选单位应按要求填报《拨款申请表》，经选取单位审批后支付相关费用。

(二)付款方式：

具体付款方式按照双方合同约定的方式支付。

七、中选机构其他须知

(一)符合资格的候选机构应充分考虑并承担中选后项目规

模、服务内容或工作量变更的风险；

(二) 承担服务期间事故责任：中选机构的人员在服务期间如发生财产损失或人身安全等事故，一切法律责任和经济责任均由中选机构负责；

(三) 其他要求及说明

1. 对项目有关情况保密，不得与项目有利益关系的人接触；
2. 做好资料保密工作，保证所有资料不外泄。

八、中选人资格的取消及中心选取中选人

中选人如有下列情形之一，将直接取消中选人的资格，并按《广东省网上中介服务超市管理暂行办法》有关规定进行处罚；

1. 由于中选人原因，导致工期滞后，中选人不能按要求工期完成服务内容；
2. 中选人弃权或不能满足需求书相关要求的。

九、其他要求：

- 1、确定中选单位后，按有关规定签订合同。
- 2、中选单位在接到选取单位通知后，须安排人员于2个工作日内到选取单位办公地点领取项目的“公开选取中介机构确认书或项目相关资料”，领取时出示中选人相关证明。
- 3、上述要求及其他未尽事项、以双方签订的合同或协议为准。

广东万绿湖农业投资有限公司

2026年1月12日

