

# 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	潮州市潮安区城市更新改造(一期)项目(归湖片区)(一期)预算编制服务采购需求书
2	项目业主情况	潮州市潮安区归湖镇人民政府, 潮安区归湖镇府前街1号, 苏先生 18814094547
3	中介服务名称	预算编制
4	对中介服务机构的资质要求	工程造价咨询资质
5	服务内容和服 务要求	建设内容: 建设老旧街区基础设施提升和城中村改造(服装市场改造提升土建工程2450平方米、服务用房改造升级500平方米、既有建筑拆除1项、建筑风貌提升54000平方米、三清三拆1项、绿植修复项); 社区道路改造及人行系统出新改造550米等2大

		<p>类整治更新工作。</p> <p>现项目已完成设计和招投标工作，需采购预算编制服务。</p>
6	合同履行地点和方式	自 2026 年 5 月至 2026 年 6 月，采用在中介服务机构办公场所提供服务的方式。
7	公开选取方式和计价标准	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公开选取方式：方案择优选取。</li> <li>2. 报价方式：报总价。</li> <li>3. 计价标准：按《广东省建设工程造价咨询工程收费标准》粤价函【2011】742 号文和潮财建【2019】19 号文的收费标准(其中不足 2000 元按 2000 元计费，并下浮 20%)进行收费，最终以财政部门或第三方结算审核价格为准。</li> </ol>
8	服务时间	本项目采购合同自双方盖公章后生效。本项目服务期为 1 个月（自然日），自合同生效之日起开始计算。
9	验收	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 验收时间：预算编制结果出来后进行验收。</li> <li>2. 验收程序：双方共同验收。</li> <li>3. 验收标准：国家标准、行业标准、企业标准和其他标准等。</li> <li>4. 验收不合格的处理方式：验收不合格的判</li> </ol>

		定标准、验收不合格的处理（整改、重新制作、不再履行合同、解除合同、支付违约金、赔偿采购人损失、依法宣告合同无效、依法撤销合同等），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。
10	结算方式	合同签订后，甲方在乙方提供完整预算编制资料并确认验收后，需支付合同金额的70%，剩余部分在财政部门或第三方结算审核后一次性付清。
11	违约责任	<p>当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。</p> <p>当事人一方未按照约定支付合同款的，对方可以要求其支付合同款。</p> <p>当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。</p> <p>当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。</p>
12	补充合同和解决争议方式	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《中华人民共和国民法典》和广东省网上中介服

		<p>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，通过诉讼（或仲裁）的方式解决。——必须明确选定诉讼还是仲裁，两者都选或者两者都不选，该条款无效。</p>
13	备注	<p>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。</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>4. 请各投标单位根据归湖镇人民政府方案择优评分标准一并提供相应资料。具体评分标准分为以下 4 个方面：</p> <p>（1）服务方案(40 分)。根据对服务项目的理解、总体部署和目标管理，对本项目的服</p>

务质量保证和承诺等是否充分合理，是否符合采购需求等，对已报名中介服务机构提供的响应方案进行综合比较：总体方案完整、规范、科学，服务措施具体，能完全满足或优于本项目采购需求及项目总体要求的，30分 $<$ 得分 $\leq$ 40分；总体方案较完整、规范、科学，服务措施较具体，能基本满足本项目采购需求及项目总体要求的，10分 $<$ 得分 $\leq$ 30分；总体方案和服务措施有一定的可行性，对本项目采购需求的响应一般的，得分=10分；未提供方案的，得0分。

(2) 报价(40分)。如设置报价区间，该项得分=40x(80%+报价下浮率)；如不设置报价区间，按要求提交报价得40分。

(3) 拟投入人员资质(10分)。根据中介服务机构提供的拟投入人员资质信息，综合比较赋分，优：7分 $\leq$ 10，良：4 $<$ 得分 $\leq$ 7，一般：得分=4，响应方案中未明确的，得0分。

(4) 类似项目服务业绩(10分)。提供近2年来承接过类似项目服务业绩，每项2分，本项最高得10分。注：日期以项目合同或协议签订的日期为准，中介服务机构须提供项目业绩合同关键页(含签订合同双方的单位名称、合同项目名称与落款盖章、签订日期等关键页)复印件并加盖公章，否则不得分。