

# 项目业主采购需求书编制建议

	类别	建议
1	名称	博罗县未成年人救助保护中心改造项目监理服务采购需求书
2	项目业主情况	项目业主名称：博罗县未成年人救助保护中心，地址：罗阳街道博罗大道中 296 号，联系电话：0752-6222819，联系人：蓝昊
3	中介服务名称	工程监理服务
4	对中介服务机构的资质要求	<p>1. 中介服务机构需具备房屋建筑工程监理乙级及以上资质，资质备案、登记等符合国家及行业法律法规要求。</p> <p>2. 本项目不接受被列入失信被执行人、政府采购严重违法失信行为记录名单的机构参与，与项目业主、施工单位存在利害关系可能影响公正监理的机构需回避。</p> <p>3. 项目总监理工程师需持有国家注册监理工程师证书（房屋建筑工程专业），从事监理工作不少于 3 年；</p> <p>4. 监理单位需在惠州市博罗县有常驻服务能力，能及时响应项目现场监理需求。</p>
5	服务内容和服	(一) 项目基本情况

务要求

本项目位于罗阳街道博罗大道中 296 号，总改造建筑面积约 914 m<sup>2</sup>，含 5 号楼二层（572 m<sup>2</sup>）、6 号楼一至二层（342 m<sup>2</sup>）室内改造，同步实施 190 m<sup>2</sup>外立面改造及 200 m<sup>2</sup>室外工程改造；项目总投资估算 197.8 万元，其中修缮工程费 181.13 万元。

（二）核心服务内容

为博罗县未成年人救助保护中心改造项目提供全过程工程监理服务，覆盖项目施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段及保修阶段，具体包括但不限于：

1. 审查施工单位的施工组织设计、专项施工方案、进度计划、安全保障方案等，提出监理审核意见并监督落实；
2. 监督检查施工单位现场施工人员、设备、材料的到位情况，核查进场建筑材料、构配件、设备的质量证明文件，对关键材料进行见证取样送检；
3. 监督项目施工进度，对照计划及时纠偏，确保项目按既定工期完成；
4. 审核工程计量和工程款支付申请，监督施工单位严格按合同控制工程造价，对工程变

更、签证进行现场核实并出具监理意见；

5. 监督施工现场安全生产、文明施工，排查安全隐患并督促施工单位整改，参与处理施工现场安全事故；

6. 整理监理工作资料，编制监理工作总结，配合项目业主完成工程竣工结算审核、备案等工作；

### （三）服务要求

1. 严格遵循《建设工程监理规范》

（GB/T50319）、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）及广东省、惠州市的现行规范、标准和规定；

2. 针对未成年人救助保护中心改造的特殊要求，对无障碍设施施工、儿童安全防护设施安装、功能分区改造等专项工程实施重点监理，确保施工符合设计要求和未成年人保护相关规定；

3. 监理工作需做到全程留痕，旁站记录、巡视记录、检验记录、会议纪要等资料完整、准确、规范，及时向项目业主提交监理月报、监理通知单、工作联系单等文件；

4. 现场监理人员需持证上岗、着装规范，坚

守工作岗位，关键施工工序必须全程旁站监理，不得擅自离岗；

5. 所有监理成果文件（监理规划、监理实施细则、质量评估报告、监理工作总结等）需提供纸质版（一式肆份）及电子版（PDF+可编辑版），并加盖机构公章及总监理工程师执业章；

#### （四）进度要求

1. 自合同生效之日起3个工作日内，组建项目监理团队，出具《监理规划》和《监理实施细则》；

2. 施工准备阶段：同步完成施工单位资料审查、施工现场勘查，配合项目业主完成施工交底工作；

3. 施工阶段：驻场监理，按项目施工进度计划把控各工序施工节点，确保完成项目施工及初验；

4. 竣工验收阶段：施工完成后7个工作日内，组织竣工预验收，配合项目业主完成正式竣工验收并出具工程质量评估报告；

5. 保修阶段：按国家规定的工程质量保修期限，履行保修阶段监理职责，及时处理质量

		<p>保修问题。</p> <p>(五) 质量要求</p> <p>监理工作需确保项目施工质量符合设计文件、施工规范及验收标准要求，工程一次验收合格率 100%，通过相关主管部门的竣工验收备案；若因监理工作失职、监管不到位导致工程质量不合格、返工、安全事故或工期延误，由中介服务机构承担相应责任。</p>
6	合同履行地点和方式	<p>1. 服务地点：惠州市博罗县罗阳街道博罗大道中 296 号（博罗县未成年人救助保护中心改造项目施工现场）；</p> <p>2. 服务方式：驻场监理，监理团队在施工现场设立办公点，开展现场旁站、巡视、平行检验等监理工作；通过线上线下结合的方式，及时向项目业主反馈监理情况，组织工程验收、召开监理例会，配合相关部门的监督检查。</p>
7	公开选取方式和计价标准	<p>1. 公开选取方式：方案择优选取；</p> <p>2. 报价方式：报总价</p> <p>3. 计价标准：按（国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）规定的工程建</p>

		<p>设监理服务收费标准)并结合市场调价,报总价,最高报价为60000.00元,最低报价为51000.00元。价格仅为选取的依据之一,请各报名单位理性报价;</p> <p>服务费用包含完成本项目全过程监理的所有人工、办公、差旅费、成果文件编制费等全部费用,无额外增项费用。</p>
8	服务时间	<p>本项目采购合同自双方盖公章后生效;</p> <p>按照合同双方自行约定</p>
9	验收	<p>(一) 验收时间</p> <p>1. 阶段性验收: 每完成一个分部工程施工后3个工作日内,由监理单位组织,项目业主、施工单位参与进行阶段性验收;</p> <p>2. 最终验收: 项目竣工验收完成、监理服务全部完成后5个工作日内,项目业主组织对监理服务进行最终验收。</p> <p>(二) 验收程序</p> <p>由项目业主组织相关人员组成验收小组,结合项目施工质量验收情况、监理工作资料完整性、服务响应情况等,对监理单位的服务成果、服务过程进行全面验收,必要时邀请行业专家或相关主管部门参与评审。</p>

		<p>(三) 验收标准</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 严格执行《建设工程监理规范》及国家、省、市现行监理相关标准，监理工作流程规范、履职到位；</li> <li>2. 项目施工质量符合设计文件和验收标准，一次通过竣工验收备案，无因监理失职导致的质量、安全问题；</li> <li>3. 按合同约定的进度完成监理服务，有效把控项目工期，确保项目按期竣工；</li> <li>4. 监理资料完整、规范，包含监理规划、实施细则、旁站记录、检验报告、会议纪要、质量评估报告、监理工作总结等全部资料，可追溯、可核查。</li> </ol> <p>(四) 验收不合格的处理方式</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 若验收不合格，中介服务机构需在3个工作日内根据验收意见完成整改，整改后重新验收，整改费用由监理单位自行承担；</li> <li>2. 若二次验收仍不合格，项目业主有权解除合同，中介服务机构需退还已收取的服务费用，并按合同约定支付违约金，赔偿项目业主因此造成的直接经济损失。</li> </ol>
10	结算方式	按阶段结算，服务费按以下节点支付（以最

		<p>终财政审核的项目工程结算价为计费基数，结合报价下浮率计算最终服务费）：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 项目开工并完成施工准备阶段监理工作后 5 个工作日内，支付合同总金额的 50%；</li> <li>2. 项目完成全部施工内容并通过正式竣工验收、监理服务全部完成后 5 个工作日内，支付合同总金额的 50%；</li> <li>3. 中介服务机构需在每次付款前提供合法、有效的等额发票，否则项目业主有权顺延付款，且不承担违约责任。</li> </ol>
11	违约责任	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中介服务机构未按合同约定的进度完成监理工作或因监理失职导致项目工期延误的，每逾期 1 日，按合同总金额的 0.5% 支付违约金；逾期超过 15 日的，项目业主有权解除合同，中介服务机构需赔偿全部损失。</li> <li>2. 因监理单位监管不到位、验收不严导致工程质量不合格、出现安全事故或工程需返工的，中介服务机构需无偿承担监理整改工作，并赔偿项目业主因此造成的直接经济损失；若造成重大质量、安全事故的，项目业主有权解除合同，追究其法律责任。</li> <li>3. 项目业主未按合同约定支付服务费用的，</li> </ol>

		<p>每逾期 1 日,按未支付金额的 0.5%支付违约金;逾期超过 15 日的,中介服务机构有权要求项目业主继续履行付款义务,并承担相应违约责任。</p> <p>4.任何一方单方面解除合同的,需提前 15 日书面通知对方,若无故解除合同,需向对方支付合同总金额 20%的违约金。</p>
12	补充合同和解决争议方式	<p>1.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,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务超市相关管理制度相抵触,补充合同与本采购需求书、采购合同具有同等法律效力。</p> <p>2.对于合同履行中出现的纠纷,双方应首先友好协商解决;协商不成的,向项目所在地(博罗县)人民法院提起诉讼。</p>
13	备注	<p>1. 本项目服务费用均为含税价,中介服务机构需承担服务过程中的所有税费;</p> <p>2. 中介服务机构需对项目业主提供的所有项目资料(设计图纸、造价文件、批复文件等)及监理工作中获取的项目信息承担保密义务,未经项目业主书面同意,不得向任何第三方泄露,保密义务在合同终止后继续有</p>

效；

3. 若监督管理部门对建设工程监理服务拟定“合同范本”，双方应当使用该范本签订合同；若无指定范本，双方根据《中华人民共和国民法典》等法律法规及本采购需求书拟定合同，合同实质性内容（标的、数量、质量、价款、履行期限、履行地点和方式、违约责任等）需与本采购需求书、采购公告及采购结果一致；

4. 本项目监理机构需配合项目业主完成财政资金审计、工程竣工备案等相关工作，相关配合工作包含在监理服务范围内，不另行计费；

5. 本采购需求书未尽事宜，按国家、省、市现行法律法规及广东省网上中介服务超市相关规定执行。

编制单位：博罗县未成年人救助保护中心

编制日期：2026年3月