

第四章 采购需求

1. 项目说明

1.1 本章内容是根据采购项目的实际需求制定的。

1.2 本项目共分为 1 个包进行采购。供应商所报价格应为含税全包价，包含提供相关服务的所有费用，合同存续期间采购人不额外支付任何费用。

2. 服务要求

2.1 采购项目概况及预算安排情况

2.1.1 工程概况项目位于高新区中片区，聚贤桥路以东、河东路以北，高新嘉园西侧地块，占地面积约 6540 平方米，规划建设 9 班幼儿园，总建筑面积约 4871 平方米，其中地上 4503 平方米、地下 368 平方米，主要建设内容包括一栋园舍楼，同时配套建设室外活动场地、道路、广场、景观、绿化、停车场、管网等工程。

项目估算总投资 3705 万元，其中工程费 3110 万元，工程建设其他费 419 万元，预备费 176 万元。资金来源为高新区政府类投资资金。

2.1.2 项目建设管理费 45.352 万元（含税全包价），项目总投资估算 3705 万元，资金来源为高新区政府类投资资金。待项目最终确定实施后，项目建设管理费列入项目概算总投资。代建费依据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）、《青岛市财政局关于转发《基本建设财务规则》及相关文件的通知》（青财建〔2016〕72 号）相关规定计取。项目建设管理费以项目概算批复为准。

2.1.3 预算安排：

本项目采购预算为 45.352 万元，最高限价为 45.352 万元。

2.2 采购标的需实现的功能目标，以及为落实政府采购政策需满足的要求

2.2.1 采购标的需实现的功能或目标：

通过竞争性磋商选择一家单位对高新区高新嘉园幼儿园进行全过程项目管理，由项目管理单位负责组织项目建设，办理项目全部前期建设手续，负责项目区域内涉及的拆迁、设计管理、招标组织及施工过程中造价控制、进度控制、

质量控制、安全管理、竣工结算等工程管理并负责决算编制及报审等相关工作，按规定完成工程验收等整个项目管理的全部工作（具体以采购人要求为准）。

2.2.2 为落实政府采购政策需满足的要求：

- (1) 给予残疾人福利性单位价格扣除；
- (2) 给予小微企业价格扣除；
- (3) 给予监狱企业价格扣除。

具体详见招标文件第五章评标办法

2.3 服务要求及工作内容

2.3.1 对工程项目建设实行全过程管理。

2.3.2 完成项目相关基本建设手续。

2.3.3 根据规定，选定或招标确定造价咨询、施工、监理、主要材料和设备供应等单位。

2.3.4 负责工程建设过程中有关合同的洽谈与签订，并组织实施。

2.3.5 组织项目中间验收、单体及竣工验收、竣工财务决算，及时办理项目移交。

2.3.6 对工程质量终身负责，按照国家法律法规及相关合同对工程质量承担相关责任，并责成相关单位负责项目保修。

★2.3.7 负责协调项目建设参与各方的工作。

2.3.8 项目管理单位应详细了解项目的具体情况，对项目实施过程中的重、难点有清楚的认识，并提供应急预案。

★2.3.9 项目管理单位在本项目竣工交用后，在不少于根据国家有关规定由施工单位承诺提供的保修期限内，承担本项目的维修服务支持，项目管理单位须提供保修期间的服务方案。

2.3.10 项目管理单位应详细测算、并充分考虑了项目实施过程中的不可预见因素，在批复概算的限额内保质保量按期完成本项目的全过程管理工作，承诺不突破批复概算的项目投资限额，并提供投资控制分析说明。

★2.3.11 项目管理单位应无条件接受当地行政主管部门管理，规定时间内办理相关备案手续。

2.4 采购标的需满足的服务标准、效率等要求

2.4.1 征迁工作：管理单位应在取得项目立项批复（以可行性研究报告或项

目建议书（代可研）为准）后30天内完成与项目有关的所有征迁工作，达到净地开工的条件。

2.4.2中标通知书办理：在项目管理期间，设计、监理、施工等招标工作公示期结束后，须在2个工作日内完成中标通知书的办理工作。

2.4.3质监、安监办理：须在取得中标通知书后的3个工作日内办理质监、安监。

2.4.4施工许可证办理：须在取得中标通知书后的5个工作日内办理施工许可证，并开工建设。

2.4.5施工工期：项目管理单位应严格按照施工合同约定工期推进工程建设，保障项目按期完工。

2.4.6决算编制及报审：项目管理单位应严格按照《青岛市市级财政投资资金监督管理暂行办法》（青政发【2009】25号）规定，在项目竣工验收后3个月内，编制项目竣工财务决算，报审批部门审批。

2.4.7开标现场须提交承诺书原件，承诺书格式自拟，但须体现按采购人要求完成的所有工作，若因自身原因无法完成的，接受采购人的处罚并赔偿因此给采购人造成的损失。

2.5 采购标的的验收标准

★验收：项目管理单位应在工程完工后30日内办理竣工验收并取得竣工验收备案证。

★2.6 违约责任

2.6.1因管理单位原因造成无法按期完成征迁工作的，每延长一天完成工作，扣除管理单位项目建设管理费的1%，以此类推，罚完为止。

2.6.2因管理单位原因未办理完成中标通知书的，每延长一天，扣除管理单位项目建设管理费5000元，以此类推，罚完为止。

2.6.3因管理单位原因未办理完成质监、安监手续的，每延长一天，扣除管理单位项目建设管理费1万元，以此类推，罚完为止。

2.6.4因管理单位原因未办理完成施工许可证的，每延长一天，扣除管理单位项目建设管理费1万元，以此类推，罚完为止。

2.6.5因项目管理单位原因导致施工无法按照施工合同约定日期完成，每延长一天完成工作，扣除管理单位项目建设管理费的1%，以此类推，罚完为止。

2.6.6因管理单位原因未办理完成决算编制及报审的，每延长一天，扣除管理单位项目建设管理费的1%，以此类推，罚完为止。

2.6.7因管理单位原因未验收完成的，每延长一天，扣除管理单位项目建设管理费的1%，以此类推，罚完为止。

2.6.8若行政主管部门因安全保证及质量控制问题下达整改通知单，每次扣除管理单位项目建设管理费5000元；参建单位出现青岛市主体信用考核扣分，每扣一分，扣除管理单位项目建设管理费的1万元，以上处罚叠加处理，以此类推，罚完为止。

2.6.9中标后，所有项目班子人员必须全部驻场，不得迟到、早退、旷工等，有事须向采购人请假，经采购人批准后方可离开现场。若未经采购人书面同意后就离开现场，项目负责人每离场一天，扣除管理单位项目建设管理费5000元，其他人员每离场一天，扣除管理单位项目建设管理费2000元，以此类推，罚完为止。

2.6.10驻场人员应与投标时提供的人员一致，不得随意更换，如需更换须经采购人批准，且更换人员应具备采购文件要求的相同的资质及能力。若未经采购人书面同意后经私自更换人员，项目负责人每更换一天，扣除管理单位项目建设管理费5000元，其他人员每更换一天，扣除管理单位项目建设管理费2000元，以此类推，罚完为止。

2.6.11若因某项逾期导致整个项目未按期完成，管理单位须承担相应责任，且多项处罚叠加处理。

注：以上违约责任若与高新区主管部门考核办法不一致，以主管部门管理考核办法为准。

招标人允许偏离范围或者幅度如下：

序号	技术指标	允许偏离范围或幅度	备注
1	/	/	
2	/	/	

3. 商务条件

★3.1 服务期限：自签订合同之日起至整体竣工验收止（具体时间以采购人需求为准）（预计建设周期 248 日历天）。

3.2服务地点：采购人指定地点。

3.3付款方式：

3.3.1 项目总投资、建设内容及规模以批准的初步设计和概算为准。如有重大设计变更和调整，按国家现行有关规定执行。

3.3.2 代建费支付时间与金额：合同签订后，工程所有单体完成正负零付至项目建设管理费的 20%，所有单体主体封顶付至项目建设管理费的 40%，完成竣工验收付至项目建设管理费的 70%，完成财务决算审计付至项目建设管理费的 97%，保修期满且完成移交付至项目建设管理费的 100%，所处罚罚金从同期合同价款中扣除。以上付款节点，均应在具备财政支付条件后一个月内拨付。

3.4 服务成果验收

服务结束后，采购人应对成交供应商提供的服务进行详细而全面的检验。采购人有权根据检验结果要求成交供应商立即完善或者提出索赔要求。

3.5 质量保证期

同施工质保期。

注：上述要求以及标注中：带“★”条款为实质性条款，供应商必须按照招标文件的要求做出实质性响应。