

政府采购项目需求方案

采 购 单 位：青岛市即墨区龙泉街道办事处

采购代理机构：中鸿信工程咨询有限公司

项 目 名 称：龙泉街道乡村振兴文化基地及配套工程监理

编 制 时 间：2025年1月14日

一、项目概况及预算情况

龙泉街道乡村振兴文化基地及配套工程监理，采购预算为 915866.5 元。本项目为预采购，可能因意外情况终止或变更，供应商须承担相应风险。

二、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 本项目投标人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。

1.3 属于信息网络开发服务的，投标人中标后应向采购人提供源代码以及文档等技术资料。

1.4 根据财政部等三部门《关于印发〈商品包装政府采购需求标准（试行）〉、〈快递包装政府采购需求标准（试行）〉的通知》要求，政府采购货物、工程和服务项目中涉及商品包装和快递包装的，要参考包装需求标准，在采购文件中明确政府采购供应商提供产品及相关快递服务的具体包装要求。

2. 服务要求

2.1 项目概况：项目占地26.17亩，总建筑面积约2万平方米，其中地上建筑面积约1.7万平方米，地下建筑面积约0.3万平方米，主要工程内容包括乡村振兴展示中心，非遗手作文化中心，综合文化活动中心，研学交流中心，乡村美术馆、报告厅及相关配套设施等。

2.2 监理内容：本工程施工阶段及保修阶段所有工程内容的全过程监理。

2.3 监理服务要求

2.3.1 总体要求

根据国家的有关法规、技术规范和标准以及采购人与成交供应商签订的合同，采用先进、科学和适合本项目特点的管理技术手段，对工程建设项目实施有重点的、全面的、精线条的监理。协助采购人按照质量计划及其相关技术标准，在项目过程中对质量、进度、投资等进行有效的监督、检查和控制，维护采购人的建设意图，确保项目最终顺利完成，保证投资的效果。同时帮助采购人掌握项目进度，保证本项目“按期、保质、高效、节约”地完成。

本项目的监理工作依据合同、技术协议等相关国家标准进行项目监督与管理，对本次工程建设开展监理工作。

监理工作内容包括质量控制、进度控制、投资控制、合同管理、信息管理和组织协调等，具体包括但不限于以下内容：

(1) 质量控制

包括审查施工单位技术及实施方案；工程实际施工检查监督；参与阶段性验收；参与竣工验收等。

(2) 进度控制

包括跟踪监督工程实际进度状况，分析进度差异；控制进度变更；协助解决进度问题等。

(3) 合同管理

包括协助采购人进行合同执行跟踪，分析实际执行情况；管理合同变更等。

(4) 信息管理

包括共同建立各方沟通机制；管理监理相关的各类文档资料；及时发布变更等相关信息；整理记录归档采购人与施工单位来往的文件、合同、协议及会议记录、电话记录等各种文档；文档的审查等。

(5) 组织协调

包括共同建立各方间协调机制；进行各方有关工程实施的协调工作；进行协调记录，建立备忘录；调解各方合同违约索赔争议纠纷等。

2.3.2 监理职责

监理参与项目施工阶段对质量、进度、投资、安全等方面的监督和管理。

监理工作范围：负责项目施工阶段的质量、进度组织协调工作。

监理代表采购人审核项目从施工、验收等阶段过程中所产生的成果，以及对项目执行过程当中变更进行控制，确保项目达到质量计划或者合同所规定的质量要求。

采购人要求成交供应商遵循建筑工程施工监理标准和规范，按照项目的建设需求，对项目施工进行全过程监理服务。具体要求包括：

(1) 对项目开工建设的全过程制定一套合理可行的监理措施和办法（监理规划）。承建单位进入具体项目实施时，负责督促和检查执行合同和技术标准的情况。

(2) 督促施工单位制定并落实质量保证措施。

(3) 按有关规定参加工程验收，负责完成监理资料的汇总、整理，协助采购人检查施工单位的合同执行情况；做好验收的各项准备工作或者配合工作，提供工程监理资料，提交监理工作报告。

(4) 投资控制。审查施工单位提交的资金流计划；核定施工单位完成的工程量，审核施工单位提交的支付申请，签发付款凭证；受理索赔申请，提出处理建议意见；处理工程变更。协助采购人做好项目支付预算的现金流量表，将付款进度与工程质量与形象进度结合起来。

(5) 安全控制。审查施工单位提出的安全技术措施、专项施工方案，并检查实施情况。

(6) 监督施工单位执行保修期工作计划，检查和验收尾工项目，对已移交工程中出现的质量缺陷等调查原因并提出处理意见。

(7) 按照采购人签订的工程保险合同，做好施工现场工程保险合同的管理。协助采购人向保险公司及时提供一切必要的材料和证据。

(8) 协助采购人组织项目人员培训。

(9) 及时受理施工单位提交的项目终验申请，协调各方按要求准备并审查项目终验材料。终验条件具备时，出具项目终验的监理方意见。

(10) 及时撰写监理日志、监理周报、监理月报，并及时整理其他相关监理文档。

(11) 督促施工单位形成规范的技术文档，以保证项目实施过程的可追溯性。

(12) 合同管理

1) 跟踪检查合同的执行情况，确保施工单位按时履约。

2) 对合同工期的延误和延期进行审核确认。

3) 对合同变更、索赔等事宜进行审核确认。

4) 根据合同约定，审核施工单位提交的支付申请，签发付款凭证。

(13) 其他相关工作。

1) 成交供应商在项目施工过程中必须为采购人提供项目顾问咨询意见，公正维护各方的合法权益。

2) 未征得采购人同意，不得泄露与本工程项目有关的资料。

3) 对于施工单位在工程实施中不符合工程规范和质量要求，成交供应商要及时要求其停工整改或返工。如施工单位人员工作不力，可提出调换有关人员。

4) 如果施工单位违反合同规定的质量要求和完工时限，成交供应商应协助采购人追究有关施工单位的责任。

5) 成交供应商使用采购人提供的设备和物品属采购人所有，在监理工作完成终止

时，应将设备和剩余物品在合同规定的时间和方式移交给采购人。

2.3.3 监理重点

- (1) 审核和确认施工单位的质量保证计划、质量控制体系。
- (2) 审核和确认施工单位的施工方案。
- (3) 审核和确认施工单位项目进度计划和进度控制节点。
- (4) 做好工程控制与验收。
- (5) 督促并确认施工单位对项目技术文档、变更记录等文档的移交验收。
- (6) 对项目施工全程监督。
- (7) 核查进场材料质量情况。
- (8) 按照国家相关标准和验收规范协助建设单位组织验收工作。

2.3.4 基本要求

(1) 在项目实际执行过程中，采购人或施工单位根据需求变更情况以书面提出变更请求，详细说明变更内容（变更方案和变更范围），变更的理由。成交供应商应对变更请求进行分析和评价。

(2) 在项目验收阶段，成交供应商要明确工程验收方案的符合性（验收目标、责任双方、验收提交清单、验收标准、验收方式）及可行性。负责档案管理，并最终通过验收。

2.3.5 监理方案要求

(1) 成交供应商应充分理解本项目中技术内容的要求，并在此基础之上完成监理方案的编写。

(2) 监理方案应包括以下内容

- 1) 项目总体分析。
- 2) 监理的阶段、范围、目标和依据。
- 3) 质量控制的方案和措施。
- 4) 进度控制的方案和措施。
- 5) 投资控制的方案和措施。
- 6) 合同管理的方案及措施。
- 7) 信息管理的方案及手段。
- 8) 组织协调的内容及措施。
- 9) 监理单位认为其他必要的内容。

2.3.6 监理服务准则

- 1) 维护国家和采购人的荣誉和利益，按照“守法、诚信、公正、科学”的准则执业。
- 2) 遵守国家的法律和政府的有关条例、规定和办法等。
- 3) 执行有关工程建设的法律、法规、规范、标准和制度，履行监理合同规定的义务和职责。
- 4) 坚持科学的态度和实事求是的原则。
- 5) 认真履行工程建设监理合同所承诺的义务和承担约定的责任。
- 6) 坚持公正的立场，公平地处理有关各方的争议。
- 7) 不收受被监理单位的任何礼金。
- 8) 不泄漏所监理的工程需保密的事项。
- 9) 不泄漏所监理工程各方认为需要保密的事项。
- 10) 坚持按监理合同的规定向采购人提供技术服务。

2.4 其他要求

★2.4.1 人员配备

设总监理工程师1名，房屋建筑工程专业监理工程师1名，房屋建筑工程专业监理员2名。另根据项目建设需要随时增配监理工程师。成交供应商所有监理人员必须常驻本地，可随时提供现场监理服务。

根据《中华人民共和国住房和城乡建设部建设工程监理规范（GB/T50319-2013）》的要求，监理人员应具备以下资格：

(1) 总监应具有房屋建筑工程专业国家注册监理工程师资格（须提供注册监理工程师注册执业证书）；

(2) 专业监理工程师应具有工程类相关专业注册执业资格或中级及以上专业技术职称（须提供注册资格执业证书或职称证书、投标人拟派驻本项目专业监理工程师2年及以上工程实践经验并经监理业务培训的承诺，相关专业以注册资格执业证书、技术职称中载明的专业为准，对于职称证中未体现专业的以承诺书中明确承诺的专业为准）；

(3) 监理员应具有中专及以上学历（须提供国家教育部门认可的学历证书以及投标人拟派驻本项目监理员经过监理业务培训的承诺，相关专业以学历证书或承诺书中明确承诺的专业为准）。

投标人应对承诺真实性负责，如出现虚假承诺，将承担一切后果及法律责任。

2.4.2 监理人员应遵守以下执业规定

(1) 以“守法、诚信、公正、科学”的准则执业，维护采购人与施工单位的合法权益。

(2) 遵守并执行有关项目建设的法律、法规、规范、标准和制度。

(3) 认真履行监理合同规定的义务和职责。

(4) 不收受工程各方的任何礼金。

(5) 不泄漏工程各方认为需要保密的事项。

(6) 坚持公正、独立地处理有关各方的争议。

2.5 交付成果

项目结束后，成交供应商应根据相关监理规范及服务合同，完成项目全过程监理，并提交监理规范要求的相关服务方案、总结性报告及项目服务期间形成过程类等所有监理文档，交付成果具体数量（电子版和纸质盖章版）按照采购人要求进行提供。

★2.6 施工监理服务收费调整系数及招标控制价

施工监理服务收费计费额（暂定）：81156000元

施工监理服务收费基价：1831733元

专业调整系数：1.0

复杂程度调整系数为：1.0

高程调整系数：1.0

施工监理服务收费基准价：1831733元

本项目招标控制价：915866.5元，施工监理服务费为按照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）计算的施工监理服务收费基准价的50%，优惠率50%，计915866.5元。

要求供应商填报监理费报价、优惠率。监理费报价暂按设计收费基准价×(1-优惠率)计算填报，且优惠率须大于等于(≥) 50%。

采购人允许偏离范围或者幅度如下：

序号	技术指标	允许偏离范围或者幅度	备注
1	/	/	

2			
.....			

★3. 商务条件

★3.1 服务期限：本工程开工之日起至工程竣工验收合格。成交供应商须在服务期限内提供必要的配合及协助工作。

3.2 服务地点：由采购人指定地点。

★3.3 付款方式：每两个月根据造价咨询审定的实际工程产值(不含设计变更、工程签证)对应监理费的70%支付阶段性监理费，项目竣工验收合格后，支付监理费的10%(累计不得超过合同额的80%)，项目审计结算完成后，支付至审定监理费的95%，缺陷责任期(2年)满后一次性付清余款。（付款金额最终以审定值为准，付款时间以实际拨付时间为准）。

★3.4 结算依据及结算方式

3.4.1 结算依据

施工监理服务费为按照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）。

3.4.2 结算方式

(1) 施工监理服务收费=施工监理服务收费基准价×报价费率。

(2) 施工监理服务收费基准价=施工监理服务收费基价×专业调整系数(1.0)×工程复杂程度调整系数(1.0)×高程调整系数(1.0)。

监理服务取费计费额最终以审计部门审定建安费为准。

监理报价费率，不因国家政策变化而变化。

★3.5 服务承诺及保修期要求：

遵循施工监理标准和规范，按照项目的建设需求，为工程施工提供全过程监理服务，并编制和移交监理文件。负责项目施工及保修阶段的质量、进度组织协调工作，代表采购人审核项目从施工、验收等阶段过程中所产生的成果，以及对项目执行过程当中变更进行控制，确保项目达到质量计划或者合同所规定的质量要求。

★3.6 服务质量保证

3.6.1 项目服务团队负责人及工作人员，应及时与采购人相关联系人进行沟通，

应确保通讯畅通。在服务过程中的各类问题，成交供应商保证在1小时内响应，需要现场服务的，应在2小时内有拟派驻本项目专业技术人员到位服务，及时地、积极地解决问题。

3.6.2 成交供应商应当协助采购人完善属于成交供应商职责范围内的后续相关工作。

带“★”条款为实质性条款，供应商必须按照磋商文件的要求做出实质性响应。

三、政府采购相关政策

1. 财政部、工业和信息化部《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）；

2. 《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）；

3. 《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》财库〔2017〕141号；

4. 其他政府采购制度办法。

四、论证意见

无

五、公示时间

本项目采购需求公示期限为3天：自2025年1月15日起，至2025年1月17日止。

六、意见反馈方式

本项目采购需求方案公示期间接受社会公众及潜在投标人的监督。请遵循客观、公正的原则，对本项目需求方案提出意见或者建议，并请于2025年1月18日前将书面意见反馈至招标人或者招标代理机构，招标人或者招标代理机构应当于公示期满5个工作日内予以处理。

招标人或者采购代理机构未在规定时间内处理或者对处理意见不满意的，异议投标人可就有关问题通过采购文件向招标人或者采购代理机构提出质疑；质疑未在规定时间内得到答复或者对答复不满意的，异议投标人可以向招标人同级财政部门提出投诉。

七、项目联系方式

名称：青岛市即墨区龙泉街道办事处

地址：龙泉街道办事处府前街5号

联系人：王瑞泽

联系方式：0532-85589360

采购代理机构：中鸿信工程咨询有限公司

地址：山东省青岛市即墨区蓝鳌路1169号华通金融中心17层

联系人：王红娟

联系方式：18765288470