

采购需求

本章内容中标注“★”的采购需求或相关要求为必须满足的实质性要求，供应商磋商响应文件不满足的，其磋商响应文件作无效响应处理。供应商针对该标注“★”的采购需求或相关要求的响应，应根据其实际情况在其磋商响应文件中提供按磋商文件要求的相应证明材料（技术资料）或根据磋商文件的相关要求进行承诺。

一、项目概况

（一）监理项目主要内容：单项施工合同金额在 10 万元（含）以上且 400 万元（含）以下的房屋建筑、室内外装修、维修、市政园林、水电改造、设备安装、消防工程、电力工程等小型工程监理服务。

（二）监理项目预算金额：60 万元每年（人民币）。本项目监理费最高限价为 60 万元，亦即本项目包监理服务合同年度总金额，年度结算不得超过该金额。

★（三）单个项目监理服务费取费标准（**供应商须提供承诺，对下列要求进行响应**）：采购人参照《湖北省建设工程监理与相关服务收费参考标准(试行)》的通知(鄂建文〔2023〕34 号)（以下称 34 号文）。

上述取费标准执行中无最低收费价，且不再按专业调整系数、工程复杂程度调整系数、高程调整系数进行调整；

供应商报价（费率（%））应为该取费标准基础上取费费率（%）。

（四）建设项目建设地点：一般为沌口经济技术开发区（汉南区）三角湖路江汉大学主校内，汉口校区、武昌校区、教职工小区、科研机构等学校管理范畴内的其他位置；

（五）建设项目概算：每年约 2000 万元（按施工合同签约金额估算）

★（六）监理服务期限（**供应商须提供承诺，对下列要求进行响应**）：合同签订生效之日起 1（壹）年，其中：单个项目监理服务期以采购人委托的工程项目施工合同约定的正式开工日期为服务起始日，至该项目整体竣工验收合格之日顺延 60 个日历天止。

本采购拟采用“招一管三，合同一年一签”的模式，即采购人（即合同甲方）对成交供应商（即合同乙方）在第一个合同期内提供的服务内容、质量、是否违约等考核，满足下列续签触发条件：成交供应商合同期履约考核合格的；且其继续满足该项目采购阶段“申请人的资格要求”的；在采购需求相对固定性、延续性且价格（费率（%））变化幅度小；采购人年度预算能保障的；采购人可与成交供应商续签下一个合同期采购服务合同，最多可以续

签二次。续签触发条件不满足的，采购人有权终止续签。采购人决定与成交供应商续签合同的，本项目采购合同服务有效期以续签合同约定为准。

（七）为落实政府促进中小企业发展政策的要求，本项目采购标的物所属行业：其他未列明行业，供应商提交中小企业声明函时，应根据相应行业填写。

★二、监理范围（供应商须提供承诺，对下列要求进行响应）

监理范围包括：房屋建筑和室内外装修、维修等工程零星监理服务、市政园林、水电改造、设备安装、电力、消防工程等工程零星监理服务，包括：

（一）项目施工监理：包括《建设施工监理规范》（GB/T50319—2013）规定的隶属于本项目的施工工期准备期、施工期的质量控制、投资控制、进度控制、组织协调、合同管理、安全文明、结算管理等施工监理工作，协调各工序之间的施工关系，协助采购人做好施工期间有关设计管理等工作。监督和帮助承包商依法加强对项目安全文明生产管理、执行安全生产责任制度、采取有效措施防止伤亡和其他安全生产责任事故发生。按采购人授权处理与施工合同有关的一切事务，为项目按时、高质量完成提供优质服务。

（二）项目管理：负责对整个项目内各专项项目的统一规划、统一调度、统一协调。协调各进驻单位项目同步建设，对各进驻单位项目进度统一调控，以使各进驻单位施工期间能够做到井然有序，不相互干扰、制约，参与建设单位及上级单位组织的各项验收等相关工作

★三、监理服务的主要技术要求（供应商须提供承诺，对下列要求进行响应）

（一）合同管理

1. 协助采购人签订材料供应合同（如果有），以及与本项目有关的各项补充协议。
2. 负责审查承包商资质，包括对供应商的资质、供货能力、商业信誉等，并将审核意见报送采购人。参与确认承包商所选择的供应商。
3. 定期对施工合同的执行情况进行跟踪管理和检查(如遇特殊情况、紧急情况应在第一时间上报采购人)，并以书面形式报送采购人。
4. 负责计算、审核各项索赔金额，提供处理意见，并协助采购人处理合同纠纷。

（二）项目成本控制

1. 审查承包商提交的项目量清单报价汇总及分部分项项目量清单报价，并可根据项目情况增减项目量及其价格，但前述增减应得到采购人的书面确认。
2. 审查核实施工图纸范围内的洽商签证、设计变更及施工过程中图纸外发生的设计变

更、洽商及各种签证并在 5 日内将签订意见和费用报采购人确认。

3. 审查核实有关材料的性能价格比及价差和处理办法，审查核实可调价材料的价格。
4. 按合同要求审核施工方申报的结算书并向采购人报告。

(三) 项目进度控制

1. 制定本项目总控制进度计划，审查承包商提交的项目施工进度计划。
2. 根据施工总进度计划，审核承包商提交的月进度计划并控制其执行，必要时对上述计划提出调整建议。

3. 审核采购人、承包商的材料、设备采购计划，并检查提出补救措施。
4. 及时分析进度障碍，调整总控制进度计划，审查并提出补救措施。

(四) 项目质量控制

1. 审核施工图纸并提供图纸修改意见，组织图纸会审和设计交底工作。
2. 审查承包商提供的施工组织设计、施工技术方案并督促其实施。
3. 审核并签认采购人、承包商选定的材料、构配件及设备的质量。对影响项目使用功能、观感的材料、设备进行质量控制。

4. 负责对进场材料、设备及时检查认定，材料、设备位用前按有关规定的要求进行有见证取样。及时向采购人承报影响项目质量的材料、设备。

5. 督促承包商建立健全质量保证体系，完善施工技术管理制度和落实质量保证措施。

6. 检查项目质量，对违反设计文件、规范、规程的承包商，责令立即改正，必要时签发项目暂停指令。向违规的承包商签发监理通知后，尚应监督其的整改措施，至整改完毕。

7. 签认隐蔽项目和设备安装项目的分部、分项项目的部位、工序的质量验收，未经签认不得进行下道工序。

8. 督促承包商及时进行施工试验，并按有关规定进行有见证取样。

9. 监督项目全过程的施工安全，发现任何安全隐患及时通告承包商，并督促整改方案的实施。负责项目质量事故处理，进行事故原因、责任分析，提出事故处理办法，向采购人提供专项报告并督促检查事故处理方案的实施。

10. 由采购人提出使用的新材料、新工艺、新产品、新技术的项目，监理单位负责提供技术服务；凡由承包商使用的新材料、新产品、新工艺、新技术的项目，应经监理单位认可，并报采购人批准，并要求承包商提供产品鉴定证明、产品质量标准、使用说明和工艺要求，监理单位按质量标准进行验收。

11. 组织施工过程中各项专业分项项目的样板引路工作，进行全过程的旁站监督，并组织样板验收工作提出验收报告。

12. 检查承包商的项目技术资料，并督促承包商对项目技术资料进行收集、整理、归档，达到武汉市城建档案管理的规定，并按采购人要求的期限，完成资料上报审核工作。

13. 负责组织有关单位进行项目竣工初验，提出项目竣工初验报告。

14. 负责与质量监督部门联系对项目质量进行核定，并按采购人要求组织项目移交。

15. 监理资料在项目竣工验收后一个月内，完整的移交采购人。

(五) 监理单位在施工监理阶段应遵守的其他规定

1. 入场后一周内，向采购人提交监理规划、监理实施细则。

2. 督促承包商、材料设备供应商等单位及时整理项目技术、经济资料及档案，并加以检查，将情况及时报送采购人。

3. 检查现场施工过程中的安全防护和文明施工情况，发现问题，及时书面通知并督促承包商落实整改。

4. 主持召开项目第一次工地会议，经常工地会议，并负责整理会议纪要，48 小时内报送采购人。

5. 监理单位应建立健全自身的安全生产管理制度，自身原因发生问题后果自负。

6. 驻工地监理办公室的有关人员不得擅自离岗，如有特殊情况，须在 1-3 日内上报采购人后方可离岗。

7. 严禁驻地监理办公室监理项目师接受承包商、分包商、材料供应商任何形式的贿赂，如有违反者，采购人有权予以处罚，并追究其相应责任。

(六) 完成采购人提出的其它合理需要。

四、监理依据

(一) 采购人与监理单位签订的监理合同；

(二) 招标单位与施工单位依法签订的项目施工合同及项目分包合同；

(三) 现行国家和地方颁布的有关施工及验收规范及建筑安装项目质量验收评定标准；

(四) 国家及本市现行有关项目建设和建设监理的法律、法规，规章和规定；

(五) 本项目设计图纸及文件；

(六) 本监理项目招标文件及其附件和成交供应商磋商响应文件。

(七) 在项目实施全过程中，国家和采购人决定采用的新标准或规范及采购人有关监理工作的要求及函件。

注：当上述标准、规范、规程等文件有不一致之处，以有利于项目质量为原则执行。当采购人与监理单位签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

五、商务要求

（一）监理人员和试验检测仪器设备要求

1. 监理人员要求：

（1）本项目实行总监理工程师负责制。

（2）组建项目监理机构。

序号	岗位	岗位要求	数量
1	项目总监	★项目总监理工程师需具备有房屋建筑工程或市政公用工程专业注册监理工程师资格证书（提供资格证书复印件并加盖公章）；	1 人
2	专业监理工程师	具有中级或以上技术职称及相关专业注册监理工程师注册执业证书： （1）其中至少有 1 名监理工程师具有机电安装工程专业注册监理工程师注册执业证书（提供职称证书及注册执业证书复印件）； （2）其中至少有 1 名监理工程师具有市政公用工程专业注册监理工程师资格证书（提供职称证书及注册执业证书复印件）	不少于 2 人
3	现场监理人员	不少于 3 人，并有少于 3 人的经济处罚承诺 （提供经济处罚承诺书）	不少于 3 人

（3）监理服务团队人员配备应专业对口、且专业配置齐全。监理人员在实施监理期间应能常驻现场、吃苦耐劳、认真负责、秉公办事、廉洁自律。所有拟派本项目的监理人员均应为本单位在职员工。

（4）服务方式：要求中标的供应商以驻施工现场监理为主要方式进行，同时，在采购人所在地的常设服务机构有固定的工作场所和必要的办公、通讯条件、软硬件设备和交通工具，保证能正常地开展项目监理工作。

（5）项目实施过程中，监理项目师须详细做好监理旁站日记和监理日记，使之符合国家规范和承包合同的要求，每月 25 日向采购人提供含有质量及项目进度等内容的监理月报。

（6）成交供应商派驻的监理项目师必须与采购人共同开展工作，至少保证 3 名相应的项目监理项目师常驻建设现场，随时为采购人提供服务。

（7）总监理工程师和本项目监理机构在实施期间不得更换，若因不可抗力因素，供应商确需更换监理人员，新更换的监理人员必须与响应时所承诺的专业、资格等级、技术职称等内容一致或高于原资格条件，同时，至少提前 7 天以书面形式通知采购人，并将拟更换的监理人员个人资料一并上报，经采购人面试合格、书面同意后方可更换。

①项目总监理工程师的职责

A. 保持与采购人的密切联系，弄清其建设意图和对监理的要求；

- B. 主持编写《监理规划》、审批各子项的监理实施细则；
- C. 负责组建项目的监理服务团队，明确相应的职责分工和主持制订监理工作的运行制度；
- D. 审核由子项（现场）监理组编制的监理工作计划及各专业监理项目师编制的各专业监理的实施细则；
- E. 根据项目的《监理规划》，组织、指导并检查项目监理工作，保证《监理规划》的实施；
- F. 协助采购人拟订项目的合同体系，负责建立项目的合同管理体系；
- G. 协助采购人选择项目开发单位（如果需要的话）；
- H. 负责组织项目实施中有关方面的综合协调工作。如各设计单位间的协调；设计、施工、材料设备供应单位间的协调；各施工单位间的协调等；
- I. 在采购人委托范围内，审核并签署施工单位的施工组织设计或施工方案；
- J. 在采购人委托范围内，审核并签署项目开工令、停工令、复工令以及承包商的月进度计划；
- K. 在采购人委托范围内，审核并签署项目款的支付申请；
- L. 在采购人委托范围内，主持处理项目中发生的重大质量事故、责任事故、安全事故；
- M. 在采购人委托范围内，主持处理合同履行中的重大争议与纠纷；
- N. 在采购人委托范围内，组织单项项目、分期交工项目和项目的竣工验收，并签署相应的质监报告和验收报告。在采购人委托范围内，签发竣工证书和缺陷责任终止证书。
- O. 在采购人委托范围内，对监理项目进行工程量核查与确认及主持审核项目的结算书；
- P. 在采购人委托范围内，组织处理重大的索赔；
- Q. 定期或不定期的向采购人提交项目实施的情况报告；
- R. 主持项目监理组织的工作例会；
- S. 在采购人委托范围内，审核并签署项目竣工资料；
- T. 主持编写项目监理工作总结报告；
- U. 负责对其它监理项目师提供培训。

②项目总监理工程师代表的职责：在项目总监理工程师的领导下，具体负责组织子项（现场）的监理工作。其基本职责如下：

- A. 组织编制子项（现场）的监理工作计划、监理规划、监理实施细则；
- B. 参与拟定承包合同条件和合同的洽谈；

- C. 初审施工单位提交的施工组织设计或施工方案；
- D. 在采购人委托范围内，审核单项项目开工申请，检查开工条件，签署起算工期的意见；
- E. 负责现场各施工单位间的协调工作，主持现场定期及不定期的协调会；
- F. 负责组织现场的质监工作；
- G. 组织重要分项（部）项目及单位项目的检查验收；
- H. 在采购人委托范围内，审签项目设计变更及技术核定单；
- I. 在采购人委托范围内，审签有关项目进度、质量、费用的签证；
- J. 负责项目进度的检查监督；
- K. 在采购人委托范围内，审签项目款支付申请；
- L. 在采购人委托范围内，组织项目质量事故、安全事故的处理；
- M. 审核、整理项目竣工资料；
- N. 协助项目竣工验收；
- O. 公正地处理索赔事宜；
- P. 参与审核项目结算资料；
- Q. 建立项目的监理日志；
- R. 定期及不定期地向总监理工程师及采购人提交反映项目动态的有关报告；
- S. 主持编写子项（现场）监理工作总结。

③对监理文档的管理要求： 监理方应负责以下文档的编写：

- A. 项目建设监理日记、周报、月报及项目大事记；
- B. 项目协调会、技术研讨会等各类会议的纪要；
- C. 阶段性项目总结、阶段性项目监理总结、各类监理通知；
- D. 监理方应参与以下文档的管理：
 - i . 项目实施期间各类技术文件；
 - ii . 合同执行过程中的各类往来文件及存档。

④工期及质量、文明、安全施工控制目标

安全控制目标：项目开发、实施部署至项目验收期间无安全事故

工期控制目标：本项目按合同工期按时完成

质量控制目标：合格，正常交付采购人使用

2. 试验检测仪器设备要求

供应商应拥有完成本监理服务所需全部试验检测仪器设备,包括但不限于土工仪器设备、称量仪器设备、水泥检测仪器设备、水泥砼检测仪器设备、钢筋检测仪器设备、试验办公设备等。

(二) 适用规范标准

1. 国家《建设项目监理规范》(GB/T50319-2013);
2. 湖北省、武汉市建设项目监理现行相关规范、标准;
3. 监理行业现行相关规范、标准等

(三) 成果文件要求

1. 成果文件的组成

- (1) 项目质量报告;
- (2) 竣工验收报告;
- (3) 采购人依据国家、省、市及辖区行政管理部门相关规定,要求成交供应商提供的其它监理报告(或建议书);

2. 成果文件的深度: 总结性、指导性监理报告(或建议书)。

3. 成果文件的格式要求: 所有图纸采用 CAD 格式(如有的话), 监理报告(或建议书)等文字说明及技术指标采用文本格式(输出 A4、A3 格式)。

4. 成果文件的份数要求: 纸质档二份, 电子档一份。

5. 成果文件的载体要求

- (1) 纸质版要求: 符合国家、行业要求
- (2) 电子版要求: 电子文档格式为正本扫描件

6. 成果文件的其他要求: 根据监理工作需要, 双方另行商定。

(四) 采购人财产清单及要求

1. 采购人提供的设备、设施

(1) 采购人提供的办公房屋及冷暖设施: 根据监理工作需要, 双方协商确定, 如办公室数量及面积、空调等;

(2) 采购人提供的设备清单: 根据监理工作需要, 双方协商确定, 如电脑、投影、打印机、复印机等;

(3) 采购人提供的设施清单：根据监理工作需要，双方协商确定，如办公桌椅、文件柜等。

2. 采购人提供的资料

(1) 施工场地及毗邻区域内的供水、排水、供电、供气、供热、通信、广播电视等地下管线资料、气象和水文观测资料，相邻建筑物和构筑物、地下项目的有关资料，以及其他与建设项目有关的原始资料

(2) 定位放线的基准点、基准线和基准标高

(3) 采购人取得的有关审批、核准和备案材料

(4) 勘察文件、设计文件等资料

(5) 技术标准、规范

(6) 项目承包合同及其他相关合同

(7) 其他资料

3. 采购人财产使用要求及退还要求

(1) 采购人财产使用要求：(如有) 成交供应商应爱惜使用，并及时办理登记。

(2) 采购人财产退还要求：如有损伤应及时修复，无法修复的则照价赔偿。

(五) 采购人提供的便利条件

1. 采购人提供的生活条件：根据监理工作需要，双方协商确定

2. 采购人提供的交通条件：根据监理工作需要，双方协商确定

3. 采购人提供的网络、通讯条件：根据监理工作需要，双方协商确定

4. 采购人提供的协助人员：根据监理工作需要，安排至少 1 名协助人员。

(六) 成交供应商需要自备的工作条件

1. 成交供应商自备的工作手册：如本项目必备的规范标准、图集等

2. 成交供应商自备的办公设备：如电脑、软件、投影、打印机、复印机、照相机等

3. 成交供应商自备的交通工具：如出行车辆等

4. 成交供应商自备的现场办公设施：如办公桌椅、文件柜等

5. 成交供应商自备的安全设施：如安全帽、安全鞋、手电筒等。

六、其他要求

(一) 监理服务报价要求：

1. 响应报价包括完成磋商文件所确定的项目服务范围 and 开展业务所需要的全部工作内

容。本次响应报价采用“费率（%）”的方式进行。供应商的报价（费率（%））为完成承接具体项目所有工作内容的价格，即费率（%）包干，不因采购人委托工程项目审计额的大小和工期时长、国家政策的变化而变化。报价（费率（%））应为“磋商文件载明的取费标准（《湖北省建设工程监理与相关服务收费参考标准（试行）》的通知（鄂建文〔2023〕34号））的___%”，费率（%）大于100%的，其报价无效，作无效响应处理。供应商参与投标只允许报唯一投标报价，不允许填报2个（或以上）的“费率（%）”，否则其响应无效。

★2. 供应商报价（费率（%））应为完成本次采购范围内全部内容的所有费用。包括了为实施和完成合同所需的人工及食宿、劳务、车辆、人员及车辆保险费、业务（技术）指导、管理、税费、利润、安全等费用，以及合同明示或暗示的所有责任、义务和一般风险。供应商对报价的准确性负责，任何漏报、错报等均是供应商的风险。供应商所报结算费率（%）在合同执行过程中是固定不变的，供应商不得以任何理由（包括项目经费的增加以及工期的延长）在合同执行期间予以价格调整。（须在响应文件中提供承诺，格式自拟）。

（二）监理服务费结算方式

单个项目监理服务费结算方式：根据34号文，单个项目监理服务费=单个项目采购人委托的监理工程项目施工合同签约总金额 $\times 4.00\%$ $\times$ 成交供应商磋商报价（费率（%））据实结算（其中4.00%系34号文中工程监理综合费率表 ≤ 500 万元计费额时，综合费率为4.00%）。

本项目包年度监理服务费的结算金额合计不得超出项目包最高限价即人民币陆拾万元整（¥600000.00）。

★若年度服务期内，累计结算额超过该结算上限的，采购人不再另行支付服务费（此价格为含税价）。在此前提下，如项目服务期内实际工作量累计结算额超过该结算上限的，中标人仍须按时保质保量完成采购人委派的工作内容，不得拒绝、推诿或降低服务质量。（提供承诺函，格式自拟）。

（三）履约保证金：无

★（四）付款方式：按每季度结算一次（如有监理服务费结算的）。成交供应商（监理人）提供请款单及监理成果清单，交由采购人进行核对。采购人收到成交供应商（监理人）提交的请款单及监理成果清单后有异议的，应当在5个工作日内提出，未在5个工作日内提出的，视为无异议。采购人收到成交供应商（监理人）当季度完成监理服务项目验收申请后7日内组织履约验收，如满足合同约定支付条件，采购人在收到成交供应商（监理人）提供相应发票后10个日历天内，按采购人财务付款相关规定的付款方式，将本季度的款项支付至监理服务合同指定成交供应商（监理人）账户。（须在响应文件中提供承诺，格式自拟）。

（五）拟投入本项目的管理服务组成人员要求：供应商应在响应文件中提交拟投入本项目的管理服务组成人员的劳动合同、社保证明、资格证、培训合格证、二代身份证复印件等证明文件。

（六）成交供应商违约责任：

1. 本项目监理服务的监理工程师中人数配备符合有关文件的规定，且要求专业配套。在项目正常施工期间，项目总监必须坚守岗位，这是支付合同约定监理服务费的前提条件。此期间，项目总监未经采购人书面认可脱离岗位，在一个月内累计达 10 个日历天，则成交供应商应向采购人支付监理季度总金额的 5%违约金。

2. 其它专业监理项目师监理人员监理实施期间每月常驻工地不少于 22 天，每缺一天成交供应商应向采购人支付人民币 1000 元违约金。

3. 因成交供应商（监理人）原因给采购人（含采购人建设工程）造成直接经济损失的，按国家相关法律执行。

（七）监理服务目标要求：达到国家建设项目监理服务规范要求，质量控制目标合格、安全生产控制目标合格、文明施工控制目标合格、投资控制目标控制在预算内。

（八）根据本项目的实际情况、合同条款、监理规范等的要求编制技术建议书、财务建议书。

（八）拟派驻本项目的主要监理人员须列表说明。

（九）用于本项目的试验、检测仪器、办公、生活及交通设施表须列表说明。

（十）其它内容各供应商根据项目情况和自身情况编制。