

大运AI 小镇国家健康医疗大数据研究院B11栋3L

一期装修工程监理服务项目需求书

商务要求

一、项目介绍

1、项目概况：大运AI 小镇国家健康医疗大数据研究院B11栋3L一期装修监理服务项目，其功能为办公区域,并对其中三楼全层、一楼和二楼的部分区域、整栋楼两侧楼梯间装修改造工程，本次装修改造面积共计约 1300 m²。

2、项目地点：深圳市龙岗区大运 AI 小镇 B11 栋

3、招标内容：本次招标内容为大运AI 小镇国家健康医疗大数据研究院B11栋3L一期装修工程监理服务，其中包括施工准备阶段（设计咨询、合同咨询）、施工阶段（包括但不限于拆除工程、结构工程、装修工程、电气工程、给排水工程、消防工程、暖通工程、智能化控制工程、特气管道工程等整体工程、施工临时用水用电、水土保持）、结算阶段、保修阶段等全过程监理服务。

4、报价要求：

（1）投标报价为总价包干，不随竣工总造价的变化而调整服务费用。其费用应包括但不限于人工费、车船费、食宿、现场人员意外伤害保险、误工费、工伤费、管理费、利润、税金等，满足招标文件等要求所需的一切费用；

（2）投标价格为人民币报价（含税）；

（3）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价清单表的总价为准，并修改单价；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以按单价金额计算结果为准。同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正；

（4）本次监理服务项目招标无采购清单，各投标方须仔细阅读招标文件要求。

3、服务期要求：

（1）自合同签订之日起至项目竣工验收合格、保修期满之日止。

（2）监理人应按照招标文件的要求，督促承包单位按照承包合同要求的交工时间、质量标准交付采购人。

二、勘察现场（如有）

1、本项目校方不统一组织踏勘现场，如投标单位需要踏勘现场时，可自行前往深圳市龙岗区横岗街道（原横岗 228 工业区）AI 小镇（B11 栋）。如对现场有疑问可联系校方

对接人，联系方式如下：

现场联系人：张老师

联系电话：0755-23517559

邮箱：zhangqunfang@cuhk.edu.cn

2、任何人或任何组织在踏勘现场、电话中向投标人作出的的任何书面或口头资料，未经校方网上发布或书面确认，均做无效处理，校方对投标人由此做出的推论、理解和结论概不负责。

3、投标人自主选择是否参与现场踏勘，现场踏勘不作为否定其投标的资格条件。

三、最高限价

本项目最高限价为：人民币 5 万元，投标总报价不能超过此价格，否则作无效标处理。

四、服务/交付期要求

服务期：

- (1) 自合同签订之日起至项目竣工验收合格、保修期满之日止。
- (2) 监理人应按照招标文件的要求，督促承包单位按照承包合同要求的交工时间、质量标准交付采购人。
- (3) 中标人须委派 2名 监理工程师在本项目驻场，其中总监理工程师代表1名、房屋建筑工程专业监理工程师1名

五、售后服务要求

- 1、服务承诺函（格式自拟）。
- 2、违约承诺书（格式自拟）。

六、付款方式

编号	款项	时间	比例（%）	说明
1	预付款	双方签订合同后	30%	合同生效并收到相应的付款申请后 15 个工作日内支付
2	结算款	工程竣工验收合格, 监理人向委托人提供全套监理资料	65%	收到相应的付款申请与发票后 15 个工作日内支付
3	尾款	保修期满后30天	5%	提供全额发票，接到付款申请后 15 个工作日内支付
注： 1、开具正规发票，对发票种类无特殊要求； 2、招标文件及投标文件为本合同的重要组成部分，中标人在发包人项目中曾出现围标、串标、转包、分包等违反投标函中承诺等事项，发包人有权单方面中止或终止履行合同，并扣留中标人的履约保证金，中标人须承担由此给发包人造成的损失。				

技术要求

第一章、项目管理目标

坚持以“质量第一、预防为主、用数据说话，科学、公正、守法”作为监理原则，以国家、广东省、深圳市信息系统项目建设和监理的有关标准和规范为依据，对项目的各阶段实施监理，其监理内容主要包括：

第一条、质量管理目标：

监控承包人质量体系的建立与有效执行，促使建设项目实现合同和设计书中的各项功能，并使项目建设符合国家、省、市的有关质量标准和设计书中的合格质量要求。主要工作有：

- 1、熟悉施工图，会同委托人组织设计单位、承包人及有关单位在开工前对设计图纸、进行会审、技术交底工作；协助招标人办理有关报建手续。
- 2、审查和批准施工组织设计，监督施工单位严格按现行规范、规程、标准和设计要求施工，控制工程质量。
- 3、审批工程项目单位工程、分部分项工程和检验批的划分，并依据监理规划分析、调整和确定质量控制重点、工作流程和监理措施，制定质量控制的各项实施细则、规定及其它管理制度。
- 4、检查督促承包人建立健全适合于本工程的质量管理体系，并能切实发挥作用，督促承包人进行全面质量管理工作。
- 5、审查承包人委托试验的试验室资质；审查批准承包人按合同规定进行的材料，工艺试验及确定各项施工参数的试验。
- 6、审查进场工程材料的质量证明文件及承包人按有关规定进行的试验检测结果，必要时监理人可按合同约定进行一定数量的抽样检测试验，对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知承包人停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全施工作业，有权通知承包人停工整改、返工、承包人得到监理机构复工令后才能复工；
- 7、对施工质量进行全过程的监督管理，在加强现场管理工作的前提下对重要部位、隐蔽工程和关键工序应采取旁站监理；对施工质量情况及时做好记录和统计工作，对发现质量问题的施工现场及时进行拍照或录相。
- 8、组织或参与质量事故的调查，审批事故处理方案，并监督质量事故的处理。
- 9、组织并主持定期或不定期的质量检查会和分析会，分析、通报施工质量情况，协调有关单位间的施工活动，消除影响质量的各种外部干扰因素。
- 10、对工程项目的检验批、分部分项工程、单位工程等及时进行施工质量验收和质量评定工作。
- 11、代表委托人对永久工程设备及主要零部件的生产质量行监督、管理、出厂验收，记录和整理安装调试中发现的设备制造缺陷和质量问题，提出处理建议。
- 12、督促承包人提交完整的工程竣工验收资料，审查竣工资料，组织竣工预验收，并督促整改。
- 13、审查《工程竣工报告书》，提出整改意见，编写《工程质量评估报告》及整理监理资料，协助、参加委托人办理竣工验收及备案手续。

第二条、进度管理目标：

通过各种有效的进度控制监理措施，促使建设项目在合同规定的期限内竣工验收，并投入使用。主要工作有：

- 1、熟悉招标文件和合同文件中有关进度的条款；
- 2、审核承包人施工总进度计划，月度施工进度计划，周施工进度计划，并在项目施工过程中控制其执行，必要时及时调整施工总进度；
- 3、在项目实施过程中对进度计划值与实际值进行比较，提交各种进度控制报告。

- 4、审核、监督管理承包人设备采购招标计划。
- 5、对涉及工程工期延长的签认确定事项，监理人须首先报告委托人代表并获得同意后办理。对本条所涉及内容的事项，须有监理人、委托人共同签证方为有效。
- 6、分阶段协调施工进度计划，及时提出调整意见，控制工程进度

第三条、投资管理目标：

通过可操作的付款控制流程，为业主方付款提供足够的依据；制定相关的变更控制流程，严格控制设计变更，保证业主方的投资效果。主要工作有：

- 1、审核招标文件和合同文件中有关投资的条款；
- 2、审核、分析承包人的投标报价、清单内容、特征描述、工程付款申请单；
- 3、审核及处理各项施工索赔中与资金有关的事宜；
- 4、审核设计变更。对涉及工程造价的变更签认确定事项，监理人须首先报告委托人代表并获得同意后办理。对本条所涉及内容的事项，须有监理人、委托人共同签证方为有效。
- 5、审核、 签署承包人提交的工程付款申请单。

第四条、合同管理目标：

- 1、协助委托人签订建设工程设计、装修承包合同（必要时）。
- 2、认真审阅合同内容，合理划分子项目，明确各子项目的范围。
- 3、协助委托方处理有关索赔事宜，并处理合同纠纷。
- 4、对各类合同进行跟踪管理、监督与执行，向委托人提供合同管理的各种建设性意见或建议。

第五条、信息管理目标：

对项目文档进行标准化、规范化的制作和管理，确保建设项目实施过程中产生的全部文档及时、完整、有效。

- 1、进行各种工程信息的收集、整理、存档。
- 2、定期提供各类工程项目管理报表。
- 3、建立工程会议制度。
- 4、督促各承包人整理合同文件及工程技术档案资料。

第六条、组织与协调管理目标：

- 1、检查施工许可等手续的办理情况，向委托人提交检查报告。
- 2、审查工程开工条件，检查施工前的各项准备工作。
- 3、复核和审查承包人、分包人以及材料、设备、构配件等供应单位的资格。
- 4、组织、协调委托人与承包人之间的关系。

第七条、风险管理目标：

- 1、协助委托人制订风险管理策略，提供建设性意见或建议。
- 2、协助委托人处理索赔及反索赔事宜。
- 3、审核承包人合理的工程保险投保情况。

- 4、工程变更管理。
- 5、协助处理与保险有关的事宜。

第八条、现场安全、文明施工管理目标：

1、监理人应根据《建设工程安全生产管理条例》的规定，按照工程建设的强制性标准《建设工程监理规范》（GB50319）和相关行业监理规范的要求，编制包括安全监理内容的项目监理规划，明确安全监理的范围、内容、工作程序和制度措施，以及人员配备计划和职责等。

2、根据《建设工程安全生产管理条例》第二十六条规定的危险性较大的分部分项工程，监理人应当编制监理实施细则。实施细则应当明确安全监理的方法、措施和控制要点，以及对承包人安全技术措施的检查方案。

3、审查承包人编制的施工组织设计中的安全技术措施和危险性较大的分部分项工程安全专项施工方案是否符合工程建设强制性标准要求。

4、检查承包人在工程项目上的安全生产规章制度和安全监管机构的建立、健全及专职安全生产管理人员配备情况，督促承包人检查各分包商的安全生产规章制度的建立情况。

5、审查承包人的施工资质和安全生产许可证是否合法有效。

6、审查承包人的项目经理（建造师）和专职安全生产管理人员是否具备合法资格。

7、审核承包人特种作业人员的特种作业操作资格证书是否合法有效。

8、审核承包人应急救援预案和安全防护措施费用使用计划。

9、监督承包人按照施工组织设计中的安全技术措施和安全专项施工方案组织施工，及时制止违规的施工作业。

10、定期巡视检查施工过程中的危险性较大的工程作业情况。

11、核查施工现场施工机械、脚手架等设施和安全设施等验收记录，并由监理机构签收备案。

12、检查施工现场各种安全标志和安全防护设施是否符合强制性标准要求，并检查安全生产费用的使用情况。

13、督促承包人进行安全自查工作，并对承包人自查情况进行抽查，参加委托人组织的安全生产专项检查。

14、监理人应派专人对施工现场安全生产情况进行巡视检查，对发现的各类安全隐患应书面通知承包人，并督促其立即整改；情况严重的监理人应及时下达工程暂停令，要求承包人停工整改，并同时报告委托人；安全事故隐患消除后，监理人应检查整改结果，签署复查或复工意见。承包人拒不整改或不停工整改的，监理人应当及时向工程所在地建设行政主管部门或工程项目的行业主管部门报告，以电话形式报告的，应当有通话记录。检查、整改、复查、报告等情况应当记载在监理日记、监理月报中。

15、协助处理工程出现的质量事故和安全事故，参与重大质量、安全事故分析和处理

16、督促施工单位履行施工安全，文明保障义务。

17、组织工地安全、卫生及文明施工检查。

第九条、保修阶段管理目标：

1、协助委托人与施工单位签订保修协议。

2、制订保修阶段工作计划。

3、定期检查项目使用和设备运行情况。

4、检查、记录工程质量缺陷，对缺陷原因进行调查分析并确定责任归属，下达指令要求承包人进行修复。

5、审核质量缺陷修复方案，监督修复过程并进行验收。

6、监理人对保修阶段的工程质量状况进行检查，对工程质量缺陷进行鉴定，分清责任，督促施工单位进行工程质量缺陷的修复，并整理好保修期内发生质量缺陷的所有工程技术资料。

7、审核、签署保修期满意见、保修款支付申请单，并报委托人批准支付。

8、整理保修阶段的各项资料。

第二章、监理工作范围

包括但不限于承担国家健康医疗大数据研究院（深圳） AI 小镇B11栋3L装修一期项目设计施工总承包工程项目的：

■前期准备阶段、 ■施工阶段、 ■竣工验收■项目保修阶段的监理服务工作

第三章、监理服务内容

主要内容有： 施工准备阶段（设计咨询、合同咨询）、施工阶段（包括但不限于拆除工程、结构工程、装修工程、电气工程、给排水工程、消防工程、暖通工程、智能化控制工程、特气管道工程等整体工程、施工临时用水用电、水土保持）、结算阶段、保修阶段等全过程监理服务。

第四章、监理机构人员及服务要求

第一条 中标人应组建满足工程监理及相关服务工作需要的项目监理机构，项目机构组成人员的数量不少于省建设厅粤建管（2002）97号文有关项目监理人员配置的数量要求，并均需具有相应岗位大专以上资格。

项目管理机构人员包括： 1名总监理工程师（注册监理工程师）、1名总监理工程师代表（须具有工程类注册执业资格或中级及以上专业技术职称）、1名安全监理工程师、其它专业根据现场实际情况设置，各专业至少有1名专业监理工程师；

第二条 中标人应在收到施工图设计文件后7天内，向委托人提交工程项目的“监理规划”、“监理细则”等技术文件。

第三条 中标人应指派1名监理工程师作为本项目总监代表，其应具有房屋建筑工程专业注册监理工程师证书和总监理工程师任命书。

第四条 中标人须委派驻场工程师：中标人须委派4名监理工程师在本项目驻场，其中总监理工程师代表1名、房屋建筑工程专业监理工程师1名、机电类专业工程师1名、安全监理工程师1名。

第五条 项目人员须每星期向项目发包方呈报监理周报（本周施工情况汇总、发现存在问题情况及数量等）。对存在安全隐患的场所，向工程发包方提出整改意见，同时督促施工单位向发包方报施工周报。

第六条 监理所需的办公用房、办公设备、车辆、通讯、食宿等设施均由监理人负责，且委托人不再另外承担费用。

第七条 监理单位对施工方提交的竣工结算书必须认真审核，核对工程量、竣工图纸是否与现场一致，并独立完成审核提出意见。

第八条 组织定期的监理例会，沟通解决施工中遇到的各类问题，确保项目顺利完成。

第九条 监理人员在工程监理的过程中，有违背职业道德准则和行为规范，专业技术能力不强及工作敬业精神欠缺时，委托人有权对监理人员（包括总监）进行撤换，监理人必须承诺在施工监理期间，根据投标监理机构人员配置情况派驻专业工程师常驻施工现场，按监理人职责对施工进行监督。

第十条 处罚措施：

（1）在项目实施过程中，在规定的时间内如发现总监（总监代表）人员不到位的，每次扣2000元，超过三次，发包方有权单方面终止合同。

（2）在项目实施过程中，在规定的时间内所配备的专业监理工程师人员不到位的，每次扣1000元。

（3）对施工方现场进行监督，并做好现场记录，发包人不定期进行抽查，如无相关记录的，每次扣减1000元。

（4）监理人如需要调换总监理工程师及主要监理人员，必须事先经过委托人书面同意。如监理人未经委托人书面同意，擅自调换总监理工程师及主要监理人员的，每次罚款

2000 元。

（5）监理人如有串通施工单位，虚报数据等严重违法行为，委托人有权直接接触合同，造成损失的监理人按实际损失赔偿委托人，委托人保留进一步追究权利的权利。

（6）对施工方施工质量、使用的材料进行监督，保证与投标承诺一致，并做好材料进场签字确认。如果发包方发现中标人未按要求进行监督，导致使用的材料与投标承诺不一致的，除对施工方进行处罚外，对监理中标人每次扣减 3000 元。超过三次的，发包方有权单方面终止合同。

（7）监督施工方作业时的安全防护措施、文明施工不到位而造成的安全问题，责任由施工方负责，监理单位负连带责任。如出现安全问题，除对施工方进行处罚外，还对监理单位每次扣减 1000 元。

（8）监理单位不配合发包方工作的，每次扣 2000 元，超过三次，发包方有权单方面终止合同。

（9）其他因监理单位工作不到位、瞒报、不报或疏忽出现的问题，每次 500 元的处罚。造成后果严重的，发包方有权单方面终止合同。

（10）驻场工程师必须保证在施工期间在施工现场巡查，旁站督促，未按照要求的，每次扣款 1000 元。

（11）每周由项目总监（或总监代表代替）组织召开一次项目例会（或按照发包方要求时间召开），未按时召开，每次扣款 2000 元。

第五章、监理与相关服务依据

第一条 监理依据包括：

1、 国家和地方现行的有关工程建设及建设监理的法律、法规、规范性文件、技术规范及标准。

2、政府批准的计划立项、规划要点、设计要点及有关文件。

3、 已报批的程设计及有关文件。

4、法成立的与本工程有关的合同或协议。

第二条 专用条件中约定的与工程相关的其它服务依据。