

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 个包进行招标。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，包括验收费用，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，供应商中标后应向采购人提供源代码以及文档等技术资料。

2. 服务要求（包括附件、图纸等）

2.1 项目背景

浮山横跨青岛市南、市北、崂山三区，被誉为青岛的“城市绿肺”。呈东南和西北走向，长约 5 公里，宽约 2 公里，面积 7.5 平方公里，主峰海拔 368 米，是青岛市区最高的山峰。浮山东临山东头路、西毗福州路、宁德路，南临香港东路，北靠银川西路，总占地面积约 698.98 公顷（银川路以南 589.37 公顷，银川路以北 109.61 公顷），最高海拔 368 米。浮山周边紧邻市政道路，银川西路将浮山分隔形成浮山主山体及徐家东山两部分。

2.2 具体服务要求

2.2.1 项目概况

依据市委办公厅、市政府办公厅《关于印发〈青岛市山头公园整治工作实施方案〉的通知》（青办发〔2021〕11 号）和市南区委区政府有关要求，制定浮山防火通道（绿道）改造提升项目建设方案。建设内容包括绿道区域内道路改造提升 12345 平方米、新建机动车道 635 米、新建步道 1160 米、新建架空路线和盘旋栈道 1350 米、新建钢结构桥一座、绿道沿线两侧各 30 米绿化改善提升及景观修复提升 57910 平方米，区域内 10KV 架空线入地、新增驿站（含公厕）1 处、公厕 2 处，增设浮山绿道标识系统、园林小品设施等。

2.2.2 服务价格

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。

2.2.3 主要内容

根据本工程的规模，结合青岛市政府及市南区政府工作规划，进行代建单位采购。具体内容要求如下：

负责组织项目建设，办理工程前期各项审批手续，协助采购人办理施工、监理、设备供应等招标手续，负责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，组织工程竣工验收及工程移交，办理竣工决算等整个项目代建的全部工作（具体以采购人要求为准）。

一、代建单位各阶段主要工作内容

在采购人的直接监督和参与下，代建单位完成以下工作（包括但不限于）：

（一）项目前期阶段

依法办理项目建设前期手续（包括但不限于土地、规划、环保、安全、节能、地震、消防、人防、卫生、绿化、市政等相关审批，获得建设主管部门签发的项目施工许可证等事宜）。

（二）工程招标阶段

协助采购人办理施工、监理、设备供应等招标手续；协助采购人依法依规委托相关单位编制工程量清单和工程预算控制价。

（三）工程施工阶段

1. 在项目施工过程中（自项目开工之日起，至综合竣工验收、移交时止）进行全过程管理，保证按期、按质完成项目工程的建设工作；

2. 协助采购人依法按规管理财政资金，办理相关报销手续。

（四）工程验收阶段

1. 组织项目分部、分项工程验收和单项竣工验收；

2. 项目工程完工后二个月内完成工程初步验收并做好综合竣工验收准备工作；

3. 接受采购人或市发改委、财政、建设主管部门会同采购人组织的综合竣工验收。

（五）竣工财务决算及移交阶段

1. 编制竣工财务决算，经采购人初审后报市财政局审批，规定期限完成项目竣工决算；

2. 按规定及时向采购人办理工程移交手续；

3. 建立完整的项目建设档案，在代建项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料按规定份数向采购人和有关部门移交。未经采购人书面批准，不得外借、泄露与本工程有关的保密资料。

（六）质量保修阶段

负责工程质保期内的保修工作，并对代建工程质量负终身责任。

二、代建报价

（一）代建管理费以投标最终报价折算费率为基准，最终以竣工财务决算的

总投资额减去招标单位已完成工作的投资额为取费基数，按投标报价费率计算。代建管理费不得超过市发展改革部门批复的投资概算，超出部分采购人不予支付，视为供应商自愿让利。

(二) 投标单位须按照招标文件规定的格式和内容要求，在报送的报价(代建费用 报价表)中计算确定投标价,该报价应包括完成所投标项目的招标、施工、验收、竣工 财务决算及移交、质量保修等各阶段工作所需的全部相关费用。包括：管理及人员的各项费用、现场费用、公司取费、法定税费、利润及风险补偿等全部内容。

三、代建单位义务

1. 代建单位按确定的项目经理部人员及批准的项目初步设计和项目代建方案，完成项目代建合同专用条件中约定的项目代建工程范围内的代建业务。在履行合同义务期间，应按月或定期书面向采购人报告代建进展工作。已确定的项目经理部及其他专业技术人员，未征得采购人同意不得更换。

2. 按照批准的项目初步设计概算，在代建合同签订后七日内，编制代建方案和项目经理部管理实施细则报采购人备案；按工程建设进度编制资金使用计划向采购人申报。

3. 代建单位在履行本合同的义务期间，应提供认真、诚实、勤奋并与其水平相适应的服务，公正维护国家和各方的合法权益。

4. 代建单位应按照批准的初步设计文件中规定的建设规模、建设内容、建设标准和项目总投资，进行建设组织管理，严格控制项目概算和预算，确保工程质量，按期交付使用。代建单位不得在施工过程中利用施工洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容和总投资额。因技术、水文、地质等原因必须进行设计变更的，应由设计单位填写设计变更单，经工程监理、施工单位签署意见报采购人，在不突破项目投资总概算，预备费可以调剂解决的，由采购人审核确定。若设计变更可能导致项目投资突破总概算，由采购人初审后报市发改委审批。

5. 代建单位应按相关规定对项目涉及的施工、设备、材料、监理及各项技术服务等招标确定的承包或分包单位的项目管理班子实施现场监督和落实人员配备情况，如有不符，代建单位应承担相关责任。

6. 代建单位应根据市有关规定，负责工程建设档案的整理、建档、保管、移交工作。代建单位应在项目建成后，协助采购人及有关职能部门组织竣工验收。

7. 代建单位自项目竣工验收后三个月内编制项目竣工财务决算，报市财政局审批。代建单位在收到市财政局批复文件后 30 日内向管理部门办理资产移交手续，并协助办理档案资料保存移交手续。

8. 在合同期内或合同终止后，未征得有关方面同意，不得泄露与本工程、本合同业务有关的保密资料。

9. 代建单位不得在项目中承担勘察设计、施工、监理、材料设备供应等业务。

四、代建单位职责

1. 负责办理代建合同签订后的施工、园林绿化、市政等工程竣工前的所有手续，保证交付后水、电、暖通等设施完整，并且够能正常使用。

2. 协助采购人办理工程施工、监理、材料、设备采购等招标工作。

3. 协助采购人进行工程合同的洽谈与签订工作，对施工和工程建设实行全过程管理。

4. 按项目进度要求上报年度投资计划，并按月向市发展和改革委员会、财政及采购人上报工程进度和资金使用情况。

5. 审核、签证工程进度报表及提出进度拨款意见。

6. 负责施工中出现的工程设计变更的报批手续。

7. 组织工程中间验收和单项竣工验收，负责准备工程竣工综合验收前所有要件，负责编制竣工财务决算。

8. 参与工程竣工综合验收，并按批准的资产价值向使用单位办理资产交付手续。

9. 代建单位对工程质量承担终身责任。

10. 代建单位对采购人负责，利用自己的专业技术力量，在建设施工的整个建设过程中，对项目的投资、质量、工期进行专业化控制与管理，确保项目建设目标的顺利实现。

11. 代建单位负责进行本项目投资的控制与管理。

12. 根据初步设计批准后的总概算为本工程项目的投资控制额，代建单位应严格按照批准的建设规模、建设内容、建设标准和概算投资，进行施工组织管理，严格控制项目预算，确保工程质量，按期交付使用。严禁在施工过程中利用施工洽商或者补签其他协议随意变更已经批准的建设规模、建设标准、建设内容和总投资额。因技术、水文、地质等特殊原因必须进行设计变更的，应由代建单位会同设计、监理单位提出，经招标单位同意后，报市发改委审批，经批准后方可更改，未经批准，代建单位自行变更建设内容、提高建设标准，扩大建设规模，致使投资增加，由代建单位用自有资金弥补。

13. 代建单位应将控制事项贯穿于从工程发包、材料和设备采购，到施工阶段的整个建设过程，建设的规模、标准、内容、设备要体现节约、高效的原则。

14. 代建单位应按合同要求严格控制投资，投资造价要根据建材市场价格水平和“量价分开”的原则准确编制。

15. 代建单位要根据市发改委批准的规模、内容和标准，依据批准的投资及设计图纸，利用自己的专业力量严格把好技术关，按时按质完成合同文本提出的各项工作内容，满足项目的使用功能。

16. 代建单位必须向采购人报告、备案有关重要事件，建立一套完整的办公例会、统计报表、费用报销、工程款拨付、财会、招标发包、合同管理、廉政建设等制度和 Work 规范。

17. 代建单位有义务积极配合市有关部门指定的监督单位开展正常工作。

18. 代建单位必须按投标文件中承诺的技术人员名单组成项目部。未经采购

人同意不得换人。

五、代建单位责任

1. 根据国家规定，代建单位对本工程工程质量承担责任。

2. 在代建过程中，如果未经采购人同意超过书面约定的日期，代建单位应承担因此而造成的经济损失。

3. 代建单位在责任期内，应当忠实履行代建合同约定的义务。因代建单位原因造成代建项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其他经济损失的，代建单位应当向采购人赔偿。

4. 代建单位向采购人提出赔偿要求不能成立时，代建单位应当补偿由于该索赔所导致的采购人的各种相关费用支出。

2.3 代建人员配备要求

2.3.1 项目负责人（1名）

具有高级职称且同时具有建设类国家注册执业资格证书。

2.3.2 其他管理人员（6人）

2.3.2.1. 房屋建筑专业1人：具有中级及以上职称或建设类注册执业资格证书。

2.3.2.2. 造价专业1人：具有中级及以上职称或注册造价师执业资格证书。

2.3.2.3. 公路交通专业1人：具有中级及以上职称或交通类职业资格证书。

2.3.2.4. 试验工程师1人：具有中级及以上职称或试验工程师职业资格。

2.3.2.5. 专职资料员1人：资料员或者初级及以上职称。

2.3.2.6. 安全管理人员1人：具有注册安全工程师或安全员C证或具有中级及以上职称。

项目代建机构组成人员均须按要求提供相应的职称证书、注册证书及其单位近三个月缴纳劳动保险证明材料（需社保主管单位盖章或社保网站打印后加盖企业公章）

★除不可抗力等特殊情况下，代建人不得更换代建项目人员。符合规定确认需更换的，代建人应征得建设单位同意，经有关行业行政主管部门备案，按照履约办法接受处罚，且更换后的人员不得低于原投标承诺人员所具有的资格和业绩条件。中标项目成员必须常驻现场（每周不少于5天，每天不少于8小时），离开现场须向建设单位履行请假程序，若违反本规定，经采购人2次书面通知仍不能执行本规定的，视为合同违约。

违约单位须向建设单位支付违约金，违约金数额为：项目负责人、技术负责人 50000 元 /人·次、其他成员 5000 元/人·次。并对企业依法进行处罚，纳入诚信考核。

3. 商务条件

3.1 服务期限

合同签订后 12 个月内完成。

3.2 服务地点

采购人指定地点。

3.3 付款方式

分四年完成支付,2022年支付合同金额的10%,2023年支付合同金额的30%,2024年支付合同金额的30%,2025年支付合同金额的30%。(具体时间以财政实际拨付和合同约定为准)。

3.4 服务成果验收

服务期满或完成服务项目后,采购人应对服务的成果进行详细而全面的检验。验收不合格的,采购人有权要求成交供应商进行更换或返工处理,直至合格为止。

3.5 质量保证期

成交供应商应提供及时周到的售后服务,应保证每季度至少一次上门回访。
注:上述要求以及标注中:

带“★”条款为实质性条款,供应商必须按照磋商文件的要求做出实质性响应。

带“◆”标注的为可能实质性变动的技术、服务要求以及合同草案条款内容。