

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。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。

2. 服务要求（包括附件、图纸等）

2.1 采购项目概况及预算安排情况

2.1.1 工程概况：项目位于高新区岙东路东侧、广博路南侧、和融路西侧、智力岛路北侧，总用地面积 64300 平方米，规划建设 30 班小学、24 班初中。总建筑面积 47062 平方米，其中地上建筑面积 36462 平方米（小学部 17665 平方米、初中部 18797 平方米）地下建筑面积 10600 平方米。主要建设内容包括教学综合楼、食堂、风雨操场、报告厅、地下车库及设备用房、架空层等，并购置部分教学装备，配套建设室外体育活动场地、道路广场、景观绿化、管网等工程。

2.1.2 项目建设管理费 451 万元（含税全包价），项目总投资估算 41517 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。项目建设管理费依据《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（代建）费最终以决算审定的建安工程费为计费基数按时结算，并以概算批复的项目建设管理费为上限。

2.1.3 预算安排：

本项目采购预算为 451 万元，最高限价为 451 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 对工程项目建设实行全过程项目管理（代建）。

2.2.2 完成项目相关基本建设手续。

2.2.3 根据规定，选定或招标确定施工、监理、主要材料和设备供应等单位。

2.2.4 负责工程建设过程中有关合同的洽谈与签订，并组织实施。

2.2.5 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。

2.2.6 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。

★2.2.7 负责协调项目建设参与各方的工作。

2.2.8 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。

★2.2.9 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。

2.2.10 项目管理单位应详细测算、并充分考虑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项目管理（代建）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。

★2.2.11 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。

2.2.12 落实政府采购政策需满足的要求小企业、监狱企业和残疾人福利性企业享受国家优惠政策的标准详见采购文件第五章“评审方法”。

2.3 采购标的需满足的质量、安全等要求

★安全保证及质量控制：项目管理单位应有健全的安全保证体系、得力的安全事故控制措施、可行的质量控制措施。在项目实施过程中，保证不因安全、质量、队伍管理等问题受到处罚。

2.4 采购标的需满足的数量等要求

★2.4.1 通过公开招标选择一家单位对高新区文典路学校进行全过程项目管理（代建），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、安全控制、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（未尽事宜具体以采购人要求及合同约定为准）。

2.4.2 项目建设期：24 个月。

★2.4.3 项目班子最低配备要求

人员总数不少于 5 人，其中：

（1）项目负责人 1 名，具有高级工程师职称或工程建设类国家执业注册资格；

（2）工程专业技术负责人员 4 名：其中建筑、安装工程专业各 1 名，具有注册建筑师、注册结构师、注册建造师、注册监理工程师等任一项执业资格或工程类高级职称；合同管理工作 1 名，具有工程类中级及以上职称，熟悉建设项目前期手续及招投标等办理流程；造价工作 1 名，具有工程类中级及以上职称且具有山东省（或全国）工程造价专业人员证书或注册造价师执业资格。

★2.5 采购标的需满足的服务标准、效率等要求

2.5.1 征迁工作：项目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。

2.5.2 中标通知书办理：公示期结束后，须在 2 个工作日内办理中标通知书。

2.5.3 质监、安监办理：须在中标通知书办理完成后的 3 个工作日内办理质监、安监。

2.5.4 施工许可证办理：须在中标通知书办理完成后的 5 个工作日内办理施工许可证，并开工建设。

2.5.5 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。

2.5.6 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，报财政金融部审批。

2.5.7 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。

2.6 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。

★2.7 违约责任

2.7.1 因项目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，扣除项目管理单位项目建设管理（代建）费的 1%，以此类推，罚完为止。

2.7.2 因项目管理单位原因未按期办理完成中标通知书的，每延长一天，扣除项目管理单位项目建设管理（代建）费 5000 元，以此类推，罚完为止。

2.7.3 因项目管理单位原因未按期办理完成质监、安监手续的，每延长一天，扣除项目管理单位项目建设管理（代建）费 1 万元，以此类推，罚完为止。

2.7.4 因项目管理单位原因未按期办理完成施工许可证的，每延长一天，扣除项目管理单位项目建设管理（代建）费 1 万元，以此类推，罚完为止。

2.7.5 因项目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，扣除项目管理单位项目建设管理（代建）费的 1%，以此类推，罚完为止。

2.7.6 因项目管理单位原因未按期办理完成决算编制及报审的，每延长一

天，扣除项目管理单位项目建设管理（代建）费的 1%，以此类推，罚完为止。

2.7.7 因项目管理单位原因未按期验收完成的，每延长一天，扣除项目管理单位项目建设管理（代建）费的 1%，以此类推，罚完为止。

2.7.8 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，每次扣除项目管理单位项目建设管理（代建）费 5000 元；参建单位出现青岛市主体信用考核扣分，每扣一分，扣除项目管理单位项目建设管理（代建）费的 1 万元，以上处罚叠加处理，以此类推，罚完为止。

2.7.9 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，扣除项目管理单位项目建设管理（代建）费 5000 元，其他人员每离场一天，扣除项目管理单位项目建设管理（代建）费 2000 元，以此类推，罚完为止。

2.7.10 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的，除按照采购人要求及时整改以外，项目负责人每更换一天，扣除项目管理单位项目建设管理（代建）费 5000 元，其他人员每更换一天，扣除项目管理单位项目建设管理（代建）费 2000 元，以此类推，罚完为止。

2.7.11 由项目管理单位公司级领导带队，每月对项目进行不少于一次的质量、安全大检查，并及时将检查结果和闭环后形成的文字资料报采购人存档。如被采购人或相关主管部门提出在上述检查中应发现而未发现的质量、安全问题，每个问题扣除项目管理单位项目建设管理（代建）费 5000-10000 元。

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

2.7.13 其他违约条款以合同签订为准。

3. 商务条件

★3.1 服务期限：24 个月。

以采购人要求为准。

3.2 服务地点：高新区岙东路东侧、广博路南侧、和融路西侧、智力岛路北

侧

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 全过程项目管理（代建）费用支付时间与金额：施工许可手续办理完成且项目正式开始施工后，拨付至本合同全过程项目管理（代建）费用的30%；主体验收（以质量监督部门监督验收为准）完成后，拨付至合同全过程项目管理（代建）费用的50%；竣工验收合格并取得竣工验收备案后，拨付至本合同全过程项目管理（代建）费用的70%；工程完成竣工财务决算审查批复，并完成项目和档案资料移交，拨付至全过程项目管理（代建）费用审定值的97%；3%作为工程质量保证金在工程缺陷责任期2年届满（工程缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起2年）、项目管理单位认真履行合同约定的义务的前提下无息付清。所处罚金从同期或结算合同价款中扣除。最终以财政金融部门审批为准。发包人在付款前，项目管理方应向发包人提供合法有效的增值税发票。

3.4 服务成果验收

服务期满或完成服务成果后，采购人应对服务的成果进行详细而全面的检验。采购人有权根据检验结果要求中标人立即更换或者提出索赔要求。检验合格后，由采购人组成的验收小组签署验收报告，作为付款凭据之一。

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，投标人必须按照招标文件的要求做出实质性响应。