

用户需求书

一、项目名称、采购人、采购预算

项目名称：三亚中央商务区管理局工程建设项目质量安全监管咨询服务

采购人： 三亚中央商务区管理局

采购预算： 3158000 元（叁佰壹拾伍万捌仟元整）

二、项目概述

为进一步加强三亚中央商务区（以下简称：商务区）建设工程项目质量安全监督管理工作，确保商务区建设工程项目质量情况与安全生产情况的持续向好。拟通过政府购买服务的方式引入第三方专业咨询机构（以下简称：第三方）提供建设工程项目质量安全监督管理技术咨询服务。

第三方常驻管理局，协助管理局对各项目建设过程进行质量安全监督管理，及时发现各项目质量、安全、文明施工管理缺陷及风险状况，并针对性提出整改意见；协助管理局制定完善相关规范、制度，出具质量监督报告；为实现中央商务区建筑工程质量安全精细化监管提供技术咨询，确保各项目安全平稳可控，切实降低项目建设风险，促进各项目安全有序建设。

三、服务时间及人员要求

（一）服务时间

自合同签订之日起 1 年。

(二) 服务人员要求

1. 人数要求

三亚中央商务区管理局常驻现场服务人员 9 人，其中项目负责人 1 名，技术负责人 1 名，专业工程师 5 名，综合服务人员 2 名。

2. 人员要求

(1) 项目负责人：具有工程建设类相关专业中级(含)以上职称。

(2) 技术负责人：具有工程建设类相关专业中级(含)以上职称。

(3) 专业工程师：具有工程建设类相关专业技术。

(4) 综合服务人员：具备公文写作能力。

(5) 驻场人员接受管理局领导，人员岗位为固定配置，服务期间不得更换人员。

四、主要服务内容

(一) 项目质量安全监管、阶段性评估等工作内容

1. 日常项目巡查

日常进行项目巡查工作与“智慧工地”建设相结合，实行线上线下相结合的方式，提高巡查效率。包括但不限于现场质量、安全、文明施工检查，内业资料检查等；巡查后的汇总、分析、点评、总结等；每一期项目巡查完成后的报告编制、配合巡查结果发布等；阶段性项目巡查完成后的总结和分析，包含整改率并提出改进建议等。

2. 阶段性评估

对工程项目的质量、安全文明施工情况进行总体性评估，根据管理局提出的要求，针对各工程项目参建单位的质量、安全文明施工履职及项目现场情况开展评估工作，包括但不限于以下工作内容：

（1）针对施工单位

项目施工现场质量管理控制资料、实测实量、质量观感、安全管理资料、施工扬尘污染防治、项目施工现场的安全生产状况和安全生产标准化开展情况、现场安全文明施工、现场施工部位需要质检部门检测的报告或建设单位委托有资质的第三方检测报告证明等。

（2）针对监理单位

检查监理机构人员配备、检查监理责任落实情况、检查施工方案和工序报验情况、检查施工原材料试验报告、设备等进场签认手续（质检部门或有资质第三方的检测报告）、检查监理旁站、巡视记录、检查整改通知闭合情况等监理落实情况等。

（3）针对项目业主单位

检查质量安全监督管理资料、质量安全例会制度和例会资料、专项检查、灾害性天气防御、安全预警等工作。安全应急预案监管、质量安全专项方案和措施检查、安全预警、质量问题（事故）处理等。

3. 专项巡查

分析阶段工作质量安全工作特点和存在的问题，并以专项巡查和专家复查等形式，结合管理局相关要求开展施

工现场专项巡查或评估工作。

包括但不限于：

- (1) 防风、防台、防暴雨等专项安全隐患排查工作；
- (2) 针对容易诱发重大质量安全事故的阶段，如深基坑、吊装、高支模等，按划分等级加大巡查频率与力度；
- (3) 针对管理行为、人员履职等进行专项巡查工作；
- (4) 其它质量、安全、文明施工管理专项巡查工作；
- (5) 协助管理局开展商务区“智慧工地”建设工作，有效运用相关信息系统进行工程项目监督管理。

4. 工程验收

根据各工程项目上报管理局的验收申请，参与工程验收工作，包括分部工程验收、规划验收、竣工验收等，协助管理局进行工程项目质量安全验收监督。监督完成出具相应的监督报告文件，报告中需记录验收时发现的问题。

5. 临建管理

配合管理局对临建、违建等违法行为进行监督检查。

6. 建议及解决方案

通过日常的巡查工作，针对巡查中暴露出的质量、安全等问题，特别是涉及公共安全的质量、安全隐患进行汇总并分析，针对各类质量通病、安全隐患等提出具体可行的解决方案。

7. 资料整理归档

根据管理局要求，协助做好资料整理、归档等工作。

(二) 日常巡查及阶段性评估成果要求

巡查成果应根据项目形成对应的巡查工作日志文件，以文字、图像、录像等结合的形式，记录项目现场存在的质量、安全、文明方面问题、隐患等内容。

1. 第三方须接受管理局的管理，对管理局管辖范围内的所有工程项目进行质量风险、安全生产、文明施工日常巡查工作，并形成相关巡查记录文件。

2. 第三方应按照管理局要求及时完成日常项目巡查的成果文件。

3. 第三方应组织管理局在监工程项目的质量安全整体性评估，并提交相关项目的质量安全评估报告文件，评估方案需获得管理局认可，评估报告文件内容应包含且不限于以下内容：

（1）评估项目的情况综述、与上次评估情况的对比（如有）、各评估项目的质量安全评估情况横向对比、质量安全检查排名情况（含各分项排名）、项目质量安全文明检查发现的主要问题及对应提升措施、优秀做法推荐、下一年度质量安全改进提升重点等。

（2）应对工作报告内容进行提炼总结，形成“项目质量安全评估报告”及相应 PPT 文件，并在管理局指定的会议上进行汇报。

4. 根据管理局需求，对相关项目进行综合评分排名。

5. 每年出具工程项目质量安全巡查工作年度总结报告文件。

（三）制度体系建设

通过第三方咨询机构与其他政府机关合作的成功经验，结合中央商务区实际，协助管理局制定中央商务区建设工程项目相关的管理制度、管理办法、实施方案及实施标准等内容，构建与海南自由贸易港、省重点园区极简审批相对应的工程质监体系。

五、其他要求

（一）第三方所提供的服务应符合国家有关法律、法规的规定。

（二）第三方在合同签署前应明确团队组织架构、团队成员及人员的资历和职责，第三方应保证服务团队人员的稳定性，未征得管理局书面同意不得随意更换人员；若因特殊原因需临时替换或变更人员时需征得管理局相关代表的同意。第三方人员如不称职，管理局有权提出更换，第三方应按照管理局要求及时更换人员。

（三）第三方的项目负责人，应代表第三方对本服务工作负责，并接受和落实管理局的要求。

（四）第三方所提供的建议、请示、报告和通知等应采用书面形式。

（五）第三方应对本项目管理、技术、经济资料保密，未经管理局书面许可不得泄露给非任何第三方人员；第三方在合同期间所形成一切成果文件的知识产权归管理局所有。

（六）第三方应按管理局要求，参加例会或管理局指定的其他会议，并做汇报，参会差旅、食宿等费用由第三方

自行承担。

（七）第三方应独立完成咨询服务工作，并不得接受被检查评价项目的礼品、礼金馈赠、及其它任何不当利益；一旦发现第三方有上述行为，管理局有权终止与第三方的合同，且由此产生的一切损失由第三方一并承担，包括但不限于聘请其他第三方完成剩余检查工作所发生的一切费用等。