**用户需求书**

**一、 项目概况**

项目名称:白沙黎族自治县智慧停车楼项目监理

招标单位：白沙黎族自治县城乡建设投资有限公司

建设内容及规模:该项目占地面积约2313.70㎡（折合3.47亩），拟建一栋地下1层，地上5层装配式钢筋混凝土框架结构公共停车楼，建筑占地面积1259.36㎡，总建筑面积6845.17㎡，其中：地上建筑面积为6563.79㎡，地下建筑面积为381.38㎡。共设机动车位192个。

主要建设内容包括：土建工程、室内给排水工程、室内电气工程、室内消防工程等，同时配套建设室外道路、室外绿化、室外给排水及室外电器等内容。

合同履约时间：540日历天

质量要求：符合现行国家和地区有关监理规范和标准的要求合格。

**二、监理范围及内容**

1、监理范围：施工准备阶段、施工阶段、设备安装阶段及缺陷责任期阶段、保修阶段全过程监理、

2、主要监理内容如下（包括但不限于）：

2.1 工程质量控制

（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）审核并签认委托人、承包商选定的材料、构配件及设备的质量。对影响工 程使用功能、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、设备未用前按有关规定的要 求进行有见证取样。及时向委托人承报影响工程质量的材料、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）检查工程质量，对违反设计文件、规范、规程的承包商，责令立即改正， 必要时签发工程暂停指令。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）签认隐蔽工程和建筑安装工程的分部、分项工程的部位、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）监督工程全过程的施工安全，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。负责工程质量事故处理，进行事故原因、责任分析，提出事故处理办法，向委托人提供专项报告并督促检查事故处理方案的事实；

（10）督促承包商向监督部门申报核查工程的地基与基础、主体结构质量；

（11）由委托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，并报委托人批准，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；

（12）检查承包商的工程技术资料，并督促承包商对工程技术资料进行收集、整 理、归档，达到海南省及白沙县市城建档案管理的规定，并按委托人要求的期限， 完成资料上报审核工作；

（13）负责组织有关单位进行工程竣工初验，提出工程竣工初验报告；

（14）负责与质量监督部门联系对工程质量进行核定，并按委托人要求组织工程 移交；

（15）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以消除影响质量的各种外部干扰因素；

（16）对建筑工程防渗漏及质量通病进行专项预防及过程监控；

（17）对整个工程进行全过程测量复核，确保测量成果的准确性。

2.2 工程进度控制

（1）审查承包商提交的单位工程施工进度计划，并监督其具体实施；

（2）根据施工总进度计划，审核承包商提交的年、季、月度进度计划并控制其 执行，必要时对上述计划提出调整建议；

（3）对承包商报送的工、料、机动态月报进行分析，找出影响进度原因，提出 纠正措施；

（4）审核承包商的材料、设备进场计划，并检查提出调整建议；

（5）及时分析进度障碍，督促承包单位调整总控制进度计划，审查并提出调整 建议；

（6）必须提前合理时间，提醒委托人安排独立分包、供货等工作，以避免工期 延误。

2.3 工程成本控制

（1）审查承包商提交的工程预算,并可根据工程情况增减预算,但前述增减应得到委托人的书面确认；

（2）负责审查核定施工过程中施工方申报的月工程量及费用并申报委托人；

（3）负责本项目的技术洽商，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 日内将签订的意 见报委托人确认；

（4）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；

（5）按合同要求审核施工方申报的结算书并向委托人报告；

（6）审核承包商编制的该项目的年、季、月度资金计划，并控制执行；

（7）工程结算审核。

2.4 合同管理

（1）协助签订材料供应合同，以及与本工程有关的各项补充协议；

（2）负责审查分包资质，包括对分包商、供应商的资质、供货能力、商业信誉 等，并将审核意见报送委托人；

（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 应在第一时间内上报委托人)，并以书面形式报送委托人；

（4）协助委托人处理有关索赔事宜，负责计算、审核各项索赔金额，提供处理 意见，并协助委托人处理合同纠纷；

（5）进行各类合同的跟踪管理并定期提供合同管理的各种报告。

2.5 信息管理

（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监理报表；

（3）建立工程会议制度；

（4）督促各施工单位整理工程技术资料。

2.6 现场安全文明管理

（1）审核施工安全专项方案、督促施工单位落实安全保证体系；

（2）督促施工单位履行施工安全、文明保障义务；

（3）组织工地安全检查；

（4）组织工地卫生及文明施工检查；

（5）协助处理安全事故；

（6）组织落实工地的保卫及产品保护工作。

2.7 组织与协调

（1）审查工程开工条件，检查施工前的各项准备工作；

（2）组织、协调委托人与施工单位之间的关系。

2.8 竣工验收管理

（1）负责审核承包单位编制的包括所有竣工检验和测试的详细计划表，并提出 审核意见；

（2）负责协调参与工程竣工检验和测试的各方，确保在工程周期的适当阶段， 不同合同及系统间的界面可以正确的检验和测试；

（3）管理及负责所有竣工验收过程的检验和测试。如被要求，作必要的安排让 承包人及第三方监督和/或目击测试；

（4）组织相关的政府及法定部门根据当地的习惯及条例进行验收；

（5）负责获取一切有关工程竣工检验和测试的程序；

（6）组织及督促承包单位准备工程竣工检验和测试及获取证明报告，并送至相 关各方存档/参考；

（7）负责编写关于检查及接受工程中已完部分的竣工验收报告；

（8）保管和更新缺陷及剩余工程的清单文件，并监督落实剩余工程的完成，缺 陷工程的修补，再验收及接受；

（9）负责获取委托人接管所必须的证书及许可；

（10）负责督促承包人按照施工合同的约定和政府有关要求，在竣工验收后三个 月内向委托人完整、准确地移交建档后的施工技术资料。

2.9 保修期间管理 如工程在保修期间出现质量问题的，监理人应当对委托人提出的工程质量缺 陷进行检查和记录，对承包人进行修复的工程质量进行验收，组织相关单位对工 程质量缺陷原因进行调查分析并确定责任归属，核实修复工程的费用等。

**三、监理依据**

## （1）建设部、海南省及白沙县有关监理工作的法规文件；

## （2）国家及海南省、白沙县政府有关工程建设的法规文件；

## （3）经批准的工程项目文件；

## （4）本工程的设计文件和现行规范，工程验评标准；

## （5）本工程招标文件；

## （6）委托人与其承包商签订的建设工程施工合同；有关各方签署的工程洽 商、有关影响工程进度、质量的函件，为本工程制定的技术文件及规定等；

## （7）本工程监理合同文件；

## （8）本合同在实施过程中如与国家、海南省及白沙县颁布的最新法规有抵触时，按国家、海南省及白沙县颁布的最新法规执行。

## 四、监理人需要自备的工作条件

1. 监理人自备的工作手册：如本项目必备的规范标准、图集等

2. 监理人自备的办公设备：如电脑、软件、投影、打印机、复印机、照相机等

3. 监理人自备的交通工具：如出行车辆等

4. 监理人自备的现场办公设施：如办公桌椅、文件柜等

5. 监理人自备的安全设施：如安全帽、安全鞋、手电筒等

6. 监理人自备的试验检测仪器、设备、工具

7. 监理人自备的试验用房、样品用房