

用户需求书

一、项目名称、采购人、采购预算

项目名称：三亚中央商务区工程建设项目质量安全监管咨询服务采购项目

采购人： 三亚中央商务区管理局

采购预算：3245100 元（叁佰贰拾肆万伍仟壹佰元整）

二、项目概述

为进一步加强三亚中央商务区（以下简称：园区）建设工程项目质量、安全生产、文明施工等相关监督管理工作，保持高标准的质量安全监管水平。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。

为甲方提供工程项目质量安全监管及技术咨询服务，受甲方委托对甲方监管范围内在建工程项目的质量、安全生产行为及安全文明施工等方面进行现场检查，及时发现各项目质量、安全、文明施工管理缺陷及风险状况，并提出整改意见，重点针对项目现场涉及的危险性较大的分部分项工程（如高边坡、起重机械）、文明施工工程（如围挡、扬尘防治）、企业主体责任落实情况等内容开展各级各类安全生产、文明施工专项检查，并提交专项检查报告；配合甲方启动园区“智慧工地”建设试点研究工作，制定相关方案，打造“智慧工地”试点；协助甲方制定完善工程建

设过程中的相关规范、制度；参与工程验收工作并出具质量监督报告。

通过各级各类质量、安全、文明检查及“智慧工地”应用，切实做好园区在建工程项目质量安全、文明施工监督管理工作，确保各在建工程项目安全平稳可控，促进项目安全有序建设。

三、服务时间及人员要求

（一）服务时间

服务期 1 年，自合同签订生效之日起算。

（二）服务人员要求

1. 人数要求

常驻现场服务人员不少于 6 人，其中项目负责人 1 名，土建、给排水、电气等建筑工程相关专业工程师不少于 5 名。

2. 人员要求

（1）项目负责人：学历本科及以上，具有房屋建设相关专业高级（含）以上职称或具有国家注册资格（注册建造师、注册监理工程师、注册造价工程师）。

（2）专业工程师：学历大专及以上学历，具有土建、给排水、电气等建筑工程类相关专业中级（含）以上职称或二级建造师资格。

（3）驻场人员接受管理局领导，人员岗位为固定配置，服务期间更换人员需以书面形式报管理局审批同意。

四、主要服务内容

(一)建设项目的责任主体安全生产行为及安全文明施工现场进行专项检查。

1.日常项目巡查

日常进行项目巡查工作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；配合巡查结果发布等。日常巡查频次为每周至少开展一轮。

2.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。专项巡查频次为每月至少开展一次，且需根据省、市住建部门各级各类专项检查开展相关工作。

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) 针对安全生产开展相关专项检查；
- (4) 针对管理行为、人员履职等进行专项巡查工作；
- (5) 其它质量、安全、文明施工管理专项巡查工作；

3.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，包括分部分项工程验收、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。

4. 临建管理

配合市管理局对临建、违建等违法行为进行监督检查。

5. 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。

6. 其他

根据管理局要求，开展其他与工程建设项目质量、安全生产、文明施工相关的工作。

（二）配合启动园区智慧工地建设试点研究工作

1. 配合园区制定工程建设项目智慧工地、信息平台建设方案。借鉴复制其他先进区域智慧工地建设经验，结合园区实际情况，探索园区智慧工地建设路径、计划、方案等内容。

2. “智慧工地”试点打造：在园区范围内以甲方选取的 1-2 个项目作为试点探索研究园区“智慧工地”建设模式，通过试点运用情况逐步补充完善园区智慧工地建设方案内容，在其成熟稳定后逐步予以推广，扩大智慧工地建设范围。

（三）制度建设、制度优化更新及制度汇编

1. 根据管理局工程建设管理工作需要，编制有关制度或办法、标准化建设等内容。

2. 根据国家相关法律法规、政策要求，以及开展实际工作得出的经验，对正在执行的建设管理类规章制度及时进行更新、优化调整工作。

3. 对管理局现有《三亚中央商务区建设工程质量安全监管工作手册 1.0 版》进行更新，将新成果进行统筹汇编。

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。

（八）尾款（20%合同总价）与三亚中央商务区房屋建筑工程质量安全整体情况挂钩：如在合同期内，中央商务区房屋建筑工程领域未发生安全生产死亡、深基坑坍塌事故或 300 万元以上直接经济损失的事故，则甲方全额支付尾款；如在合同期内，中央商务区房屋建筑工程领域发生 1 起一般事故或基坑局部坍塌但未有人员死亡事故的，则甲方仅支付尾款的 85%；如在合同期内，中央商务区房屋建筑工程领域发生 2 起以上（含 2 起）一般事故、或发生较大事故以上等级的事故、或发生人员死亡的基坑坍塌事故的，则甲方仅支付尾款的 75%。 事故等级的划分以《生产安全事故报告和调查处理条例》（中华人民共和国国务院令 493 号）为准。

（九）如中标单位工作人员因工作失误导致发生意外伤残、伤亡事故，中标人需承担全部责任和必要的经济补偿。