

深圳市福田区沙头街道办事处

沙头街道新洲社区综合服务中心建设工程代建 服务采购需求

一、采购项目概况

沙头街道新洲社区综合服务中心建设工程，项目建设地点位于福田区新洲六街和新洲二街路口东南角香江东苑的裙楼一层、二层，总建筑面积 2708.9 平方米，主要建设内容：一层以服务大厅和家庭发展服务中心为主，并布置信访室、应急值班、信访室及军事相关的展厅、退役军人活动和儿童军事游戏空间。二层布置大型多功能厅、图书室、网格办事服务用房，开展屋面整治。项目总投资匡算为 1127 万元。

二、项目管理和服务要求

（一）代建范围

代建单位依据政府投资管理规定和代建合同，履行从代建项目立项到缺陷责任期届满的全过程代建管理职能，并对代建项目质量、安全成本、工期和成效负总责。

（二）履约保函提交要求

履约保函总额度原则上按代建管理费的 100% 计取，具体以代建合同为准。

（三）其他要求

1. 投资目标：投资控制在总概算范围内，并形成项目投资节约额。

2. 质量目标：满足国家、行业及地方建设工程验收合格标准，符合委托人标准的合格工程。

3. 进度目标：不超过合同总工期，并较合同约定工期提前交付使用。

4. 安全目标：全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，建立完善的安全、文明施工管理制度。

5. 廉洁目标：严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定，不发生违反有关反腐保廉规定的事件。

6. 品质目标：响应人在选择设计、施工等专业单位时，须选择市场头部企业、优质资源，优中选优，得到建设单位和区政府的认可。

7. 人员要求

（1）首席责任人需具有工程建设类注册执业资格或高级职称且具有同类项目工程管理经验，专业责任人需具有中级及以上职称或工程建设类注册执业资格。

（2）代建单位需设立项目经理部，明确实际参与代建项目的首席责任人及其他主要专业责任人，并配备与本工程相应专业技术人员的代建管理团队。具有与代建管理相适应的组织架构，制订完善的管理体系、健全的技术和档案管理制度和质量管理制度。根据工程规模及复杂程度，代建单位按要求搭建组织架构和

人员配备，以确保其人力投入满足项目要求。配备设计、造价、采购、施工等专业责任人各 1 名，其余人员根据项目实际情况进行配置（需提供相应的组织架构表）。

8. 成果要求

完成项目建议书批复的所有建设内容。

（四）严格按照《福田区政府投资项目代建管理办法》（府办规〔2023〕3 号）要求执行工作。

（五）最终服务内容及要求以代建合同约定为准，采购人有权在后期对相关内容进行调整。

三、商务需求

（一）服务期：自代建合同生效之日起至代建范围内的质量缺陷责任期结束。具体以代建合同约定为准。

（二）报价要求

1. 本项目预算金额暂定为 22.04 万元，最终金额以概算批复为准，供应商无须进行报价。

2. 代建管理费按照《福田区政府投资项目代建管理办法》（府办规〔2023〕3 号）中相关条款执行，对照其附件《福田区市场化代建项目代建管理费总额控制标准》，以项目总概算为计费基数，取费费率按照一般项目的计取，最终代建管理费以项目决算金额为准（如遇政府审计，则以审计结果为准）。

3. 响应总价必须是完成该项目的一切费用总和，包括涉及的各项服务费，以及国家规定的各项税费等一切费用。

四、付款方式

1. 代建合同签订后 30 天内，支付暂定代建管理费 20%作为预付款。
2. 项目施工招标完成，施工单位进场后，支付至代建管理费的 50%。
3. 工程竣工验收合格后，支付至代建管理费的 80%。
4. 工程交付使用并完成决算后 30 天内，支付至代建管理费结算价的 100%。

五、验收

采购人在项目服务期到期后，将按照合同约定的服务内容对供应商的服务进行逐项验收。项目验收后，双方共同签署验收报告，验收报告内容包括每一项技术、服务、安全标准的验收情况及项目总体评价，验收报告将作为服务费支付的重要依据。

六、响应人的资格要求

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。
2. 具有独立法人资格或是具有独立承担民事责任能力的其它组织(提供营业执照或事业单位法人证书等证明资料)。
3. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。
4. 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。
5. 本项目不接受联合体投标，不允许分包转包，不允许进口

产品参与投标。

七、违约责任

1. 代建单位的首席责任人对工程项目承担全面责任，不得以任何理由要求勘察、设计、施工、监理等单位违反法律法规和工程建设标准，降低工程质量，其违法违规或不当行为造成工程问题的，应当承担责任。

2. 勘察单位项目负责人、设计单位项目负责人、施工单位项目经理、监理单位总监理工程师所承担的法律責任不因政府投资项目采用代建制而发生任何改变。

3. 代建单位未尽到职责而给采购人单位或第三方造成损失的，应承担相应的赔偿责任，相关行政主管部门视情节轻重依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

八、响应文件要求

响应人应提供以下材料：

1. 营业执照或事业单位法人证书等证明资料。

2. 企业资质证书。

3. 法定代表人证明书、被授权人委托书。

4. 近三个年度的同类业绩证明资料。

5. 首席责任人工程建设类注册执业资格或高级职称证明文件及同类业绩证明资料。

6. 项目重点难点分析及总体工作思路及方案。

7. 项目人员组织架构表（含首席责任人及专业责任人），提

供人员执业资格证书、职称证书等及近3个月社保缴纳证明。

注：响应人须提供纸质版文件一份正本，一份副本及一份扫描件电子文件。响应文件需根据以上要素按制作，并密封封装，封口处加盖公章。密封袋上须标注：项目名称、响应人名称、联系人、联系方式。响应文件内容不得涂改，如有涂改，须在涂改处加盖供应商公章，否则采购人有权不接受相关内容。

响应时间截止后，采购人将另行通知递交响应文件的供应商参加采购项目谈判会议的时间（未参与谈判的供应商视为其投标无效）。

深圳市福田区沙头街道办事处

2023年7月7日

