

**浦兴路街道社区事务受理中心新建工程代建管理服务
采购需求书**

一、项目概况

根据《上海市浦东新区浦兴社区 Y000902 单元控制性详细规划 03、04 街坊布局调整（实施深化）图则》，为进一步完善社区公共服务管理体系，提升民生服务能级，现拟新建浦兴路街道社区事务受理服务中心。

建设规模：项目位于浦兴社区 Y000902 单元 03-03b 地块。东至东五小区，南至沪东花苑，西至利津路，北至 03-03a 地块。项目用地面积约 2822 平方米。本项目建设内容包括：新建社区事务受理服务中心主体建筑（地上 4 层、地下 1 层），主要功能包含社区事务受理、退役军人服务、社区食堂、综合健身馆等，同步实施室外总体工程。总建筑面积约 6201 平方米，其中地上建筑面积 4233 平方米，地下建筑面积 1968 平方米。本项目建设总投资为 5886.81 万元。其中工程费用 4811.77 万元，工程建设其他费用 638.98 万元，预备费 436.06 万元。

现拟通过竞争性磋商的方式，选择一家合格的供应商为该工程提供代建服务。

二、服务周期：自合同签订之日起至整个项目代建服务范围内各项目全部验收完毕，并向采购人完整提供相关服务文档之日止。

三、服务内容

在采购人委托授权下，对该工程的过程管理，包括施工准备阶段、施工阶段、验收阶段、动工前准备阶段、保修阶段等进行全过程项目管理，组织协调项目各参建单位之间的关系，对相关政府及行业主管部门进行协调，保证项目管理目标实现。具体主要工作内容包括但不限于以下内容：

1. 依法组织项目勘察、设计、施工和材料设备采购等招标活动，并将招标投标书面情况和中标合同报区稽察办和采购人备案；
2. 负责参与各类合同的谈判与签订工作，并对项目建设实行全过程合同管理。各类合同除特殊规定，均签署采购人、代建单位、供应商三方合同。
3. 组织施工图设计及审图；负责项目预算（施工图预算及相关费用）编制工作；
4. 负责办理计划、规划、土地、房屋征收、施工、环保、消防、人防、绿化、市政等与代建项目相关的报批报建手续；
5. 负责按照进度节点要求落实绿化搬迁、管线搬迁、土地回收，受新区征收中心或相关职能部门委托落实征收腾地等前期工作；
6. 按照合同规定的工期组织项目施工，并做好相关安全文明工作，负责按照相关规定办理项目施工中出现的设计变更、概算调整等审批调整手续；
7. 编制上报项目年度投资计划，按照区发改委下达的年度投资计划，提出项目用款申请或补贴资金申请。

8. 按月向采购人报送工程进度和资金使用情况；
9. 配合财务（投资）监理单位做好资金监控、财务管理和投资控制的审查工作；
10. 受项目法人委托组织项目验收，办理项目竣工备案手续；
11. 根据有关合同办理相关款项的支付工作，组织工程价款结算和竣工财务决算工作；
12. 负责按照相关规定做好项目审计工作；
13. 负责做好项目核销、资产入账、权证办理、资料归档及保修期间的工程管理工作；
14. 协助采购人和相关街镇做好因项目引起的信访矛盾化解工作。
15. 代建合同约定的其他事项。

四、项目管理的目标

1、工程质量目标：按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收，保证项目整体质量一次验收 100% 合格。

2、管理服务期限：自合同签订之日起至整个项目代建服务范围内各项目全部验收完毕，并向采购人完整提供相关服务文档之日止。

3、投资控制目标：工程总造价控制在批准的概预算内，投资控制有力，工程建设各阶段费用支出有计划，有控制。

4、安全目标：无重大安全责任事故；

5、文明施工目标：施工文明满足上海市有关文明工地各项规定与要求。

6、财务管理目标：严格执行基本建设财务规则，准确完整全面反映代建项目所发生的各项支出，专款专用，不得挤占挪用。

7、资料管理目标：项目竣工移交，同时移交项目管理资料 and 项目实施过程中各类资料，保证资料齐全并符合国家及上海市建设单位档案移交的要求。

五、服务要求

1、代建单位实施项目管理时，应当派驻项目管理机构。项目管理机构应当由项目经理和相关专业技术人员组成，人员数量应当满足代建工作需要。代建单位应当在代建合同中明确项目经理。

2、代建单位不得在本单位承担的代建项目中，承担勘察、设计、监理、施工等其他相关业务，与代建单位存在控股、管理关系或者负责人为同一人的单位，不得参与代建项目的勘察、设计、监理、施工。

3、项目代建单位按约定代行项目（法人）单位的建设管理职责。代建单位不得向他人转包或分包。

4、项目代建单位应当严格按照项目初步设计和概算批复的要求，未经批准，不得擅自变更建设规模、建设标准、建设内容和概算投资。

5、代建单位应当严格执行基本建设财务管理制度，切实加强项目财务管理，设置代建项目基建账户，按照基本建设财务会计制度单独建账、单独核算，准确完整全面反映代建项目所发生的各项支出，严格按照批准的项目概（预）算执行，专款专用，不得挤占挪用。

6、代建项目建成后，必须按照有关法律法规和项目代建合同进行单项验收。代建单位应当会同建设单位组织项目试运行，办理项目结算、审计、决算等手续。

7、代建单位应当按照档案管理方面的法律法规、加强项目档案管理。在向建设单位办理移交手续时，一并将工程档案、财务档案及相关资料向项目单位和有关部门移交。

8、项目竣工投入使用或试运行合格后，代建单位应及时编报项目竣工财务决算。对于需要审计的项目代建单位应当协助项目单位做好相关配合审计工作。

六、付款方式

1、本合同签订之后，经浦东新区投资项目管理事务中心审核后且财政资金到位，委托方向代建方支付代建管理费总额的 30%。

2、代建方完成项目送审工作后，经浦东新区投资项目管理事务中心审核后且财政资金到位，委托方向代建方支付代建管理费总额的 60%。

4、项目审计结束后，代建方向委托方交付完整的竣工资料，经浦东新区投资项目管理事务中心审核后且财政资金到位，委托方向代建方支付余下的代建管理费。（结算金额以审计金额为准。）