

采购需求

一、项目概述

为切实加强三亚崖州湾科技城（以下简称：科技城）建设工程项目质量安全监督管理工作，有效防范及遏制项目质量与安全事故的发生，促进科技城工程项目质量情况与安全生产情况的持续好转。在三亚崖州湾科技城管理局（以下简称：管理局）人员额度有限无法配备足够的监督人员、建设工程任务繁重的现实条件下，通过购买服务的形式委托第三方专业咨询机构（以下简称：乙方）协助管理局开展工程项目质量及安全监督管理工作。

乙方通过嵌入式常驻工程项目现场，协助管理局对各项目建设过程进行质量及安全监督管理，及时发现质量、安全管理水平及风险状况，并针对性提出改进及提升建议；协助管理局制定及完善相关规范，出具供参考的质量监督报告；及时与市、区等相关执法机构沟通，做好科技城工程项目事中监督事项；协助管理局提升工程项目监督管理的精细化、专业化水平及管理效率；协助管理局保障各项目安全平稳可控，降低项目建设风险，促进各项目有序建设。

二、服务时间及人员要求

（一）服务时间

自合同签订之日起【叁】年，即服务期 2023 年 X 月-2026 年 X 月，1 年服务期满及 2 年服务器满后均对其进行履约评价，若评价结果为良好及以上，则合同保持不变，若评价结

果为良好以下，则终止合同。。

(二) 服务人员要求

1. 人数要求

三亚崖州湾科技城管理局常驻现场服务人员不少于 20 人，人员要求如下表：

岗位	人员数量要求	持证上岗要求
项目负责人	1 人	具有一级建造师，注册安全工程师执业资格证书，取得工程类中级工程师及以上职称
驻场巡查小组组长	不低于 5 人	具有一级建造师资格证书、注册安全工程师资格证书、注册监理工程师证书、工程类中级工程师及以上职称证等任一证书
驻场巡查小组成员	不低于 12 人	具有工程类助理工程师及以上职称、二级建造师、监理员等任一证书
资料员	不低于 2 人	三年以上施工管理或档案管理工作经历

由第三方咨询机构派出监督员嵌入式参与工程项目建设，针对科技城辖区内所有房建与市政工程，协助管理局对各项项目建设过程进行质量及安全文明监督管理。。

2. 人员资质要求

见上表。

3. 专家团队支持

专项验收时专家团队需具有一级建造师资格证书、注册安全工程师资格证书、注册监理工程师资格证书、注册消防工程师资格证书、工程类中级工程师及以上职称证等任一证书。

三、主要服务内容

三亚崖州湾科技城管理局建设工程第三方质量安全监督 机构服务内容量化标准（一年）

序号	服务工作内容		量化标准	相应成果文件	成果文件提交期限	量化管理	人员资质要求（工作年限均不得少于5年）	人员数量要求	金额
	一级	二级目录							
1	一、 监督管理服务	（一）建设工程项目质量、安全文明日常巡查、巡检工作： 根据法律法规及行业标准、《建筑工程安全风险红黄蓝分级管理方案》进行巡检	根据“红黄蓝”分级管控办法，红级项目相应增加巡查次数，蓝级项目减少巡查次数。	建设工程项目质量安全巡查日报表	巡查结束当天	每月覆盖项目巡查次数不少于3次，每年开展不少于264个项目次巡检。另根据“红黄蓝”评审结果，对红级项目巡查情况进行抽查。	质量工程师： 中级职称/二级建造师 安全工程师： 中级职称/二级建造师/安全员C证	15 名常驻人员	4475 000
2		（二）专项巡检工作： 包括但不限于：扬尘治理专项检查、消防安全专项检查、临时用电专项检查、防台防汛专项检查、违法分包/转包专项检查	根据主管部门实际需求以及上级主管部门要求，开展相关工作，对满足专项检查内容条件的项目出具报告	对应检查类型的相应检查报告	检查结束当天	每年按照10类专项，平均一次30个项目，每年开展不少于300项目次专项检查。	质量工程师： 中级职称/二级建造师 安全工程师： 中级职称/二级建造师/安全员C证		
3		（三）建设工程项目季度考核（评估）工作： 评估内容包括建设工程项目质量（质量观感、质量内业）、安全文明（安全生产、文明施工、管理行为、危险源风险等	原则上，针对每个季度满足评估条件的项目开展，并出具评估总报告及	评估总报告（每轮一份）	每轮评估结束后十天内	每季度对满足条件的项目100%评估，审核评估总报告及PPT。	质量工程师： 中级职称/二级建造师 安全工程师： 中级职称/二级建造师/安全员C证 资料员		

		内容)、智慧工地、及监理单位、建设单位/代管单位的安全和质量管理	PPT 各一份					
4		(四)项目优质结构及安全文明标准化工地评审工作: 对房屋建筑工程、市政工程达到评审条件且向管理局申报的项目进行初评、对管理文件进行宣讲	审核每个申报项目的自评报告及对项目进行初评且出具初评报告	初评报告 1 份	评审后	依申请审核初评报告	质量工程师: 中级职称/二级建造师 安全工程师: 中级职称/二级建造师/安全员 C 证	
5		(五)项目“红黄蓝”分级管控评审工作: 根据《建筑工程安全风险红黄蓝分级管理方案》对园区在建项目进行季度安全风险“红黄蓝”评审”	每个季度对在建项目开展,并出具 1 份评审通知,以及各项目评审审查表	评审通知,以及评审项目审查表	每季度末	对在建施工项目 100%覆盖,每季度开展一轮评审工作,审核评审通知,以及各项目评审审查表	安全工程师: 中级职称/二级建造师/安全员 C 证	
6		(六)审批事项中现场核查工作: 根据窗口派发的审批事项申请,对相关单位进行现场交底,同时进行开口条件审核,并反馈意见	出具“现场查验单”,制作检查台账。	“现场查验单”	巡查当天	查验结果汇报的及时性,台账记录的准确性	/	
7		(七)在建项目批后现场核查工作: 对房屋与市政工程审批事项进行批后现场核查工作	每个符合条件的项目,出具批后核查检查表 1 份	“批后核查表”	巡查当天	查验结果汇报的及时性,台账记录的准确性	/	
8		(八)新建项目进场纳监工作: 对新建项目,取得以函代证或施工许可证后,收集纳监材料,进行现场勘察、交底工作	根据《建设工程项目申请质量安全管理的通知》进行纳监材料收集,同时对项目进行现场	1.交底记录表 2.现场勘察表 3.危大工程记录表 4.监督告知书 5.项目监	纳监当日	纳监台账,介入监管时间进行审核	质量工程师: 中级职称/二级建造师 安全工程师: 中级职称/二级建造师/安全员 C 证	

			勘察, 交 底。	督工作 方案					
9		(九)监管项目资料 收集、整理、移交工 作	按监管项 目建档, 建立档案 目录, 根 据目录进 行资料收 集整理	项目有 关监管 资料	全过 程	按照监督项 目清单, 每 季度按 10% 抽查	/		
10		(十)联合检查及质 量安全整改复查工 作: 联合执法局、应 急局等部门开展项 目质量安全检查工 作, 并根据《房屋市 政工程生产安全重 大事故隐患判定标 准(2022 版)对基 坑工程、卸料平台、 在岗履职、模板支 架、高处作 业、脚手 架、文明 施工、综 合安全、 大机设 备、质量 类等一单 一复查	对于发现 的下发的 预警单主 要包括基 坑工程、 卸料平 台、在岗 履职、模 板支架、 高处作 业、脚手 架、文明 施工、综 合安全、 大机设 备、质量 类等一单 一复查	下发“建 设工程 整改通 知书”或 “现场局 部停工 整改通 知书”, 复查完 成后, 签 署整改 闭合报 告	巡查 当天	核查预警单 的整改复 查闭合情 况, 整改 闭合报告 签署的及 时性	质量工程师: 中级职称/二 级建造师 安全工程师: 中级职称/二 级建造师/安 全员 C 证		
11	二、 验收服 务	(十一)工程分部 验收监督工作: 包括基 槽、桩基、路基、筏 板、地基基础、主体 结构、屋面、绿化、 照明、装修、样板间 等分部/分项工程验 收工作	根据不同 类型项目 实际进 展, 开展 相关工作	建筑工 程分部 质量验 收监督 记录, 或 相关验 收报告	验收 合格 后	具备条件且 申请验收 的项目, 要求 全覆盖, 根 据不同项目 特点以及实 际进展情 况, 同时按 照国家规范 进行 10%抽 查。对于未 申报项目根 据项目整改 进展情况进行 验收。	质量工程师: 中级职称/二 级建造师 /国 家注册监 理工程 师	3 名 常驻 人员	6750 00

12		<p>(十二)工程专项验收监督工作:包括消防、节能、充电桩验收工作</p>	<p>根据不同类型项目实际进展,开展相关工作</p>	<p>消防成果文件: 1. 建设工程消防验收专家组整改意见表 2. 建设工程消防验收整改回复单 3. 建设工程消防竣工验收查验记录表 4. 消防工程竣工资料监理审查报告 5. 消防工程监督情况表 节能(含绿色建筑)成果文件: 1. 三亚市建筑节能分部工程质量验收监督记录表 2. 三亚市绿色建筑工程验收记录表</p>	<p>验收合格后</p>	<p>具备条件且申请验收的项目,要求全覆盖,根据不同项目特点以及实际进展情况,同时按照国家规范进行10%抽查。</p>	<p>机电、消防、给排水、暖通工程师:高级职称/一级建造师/注册消防工程师</p>	<p>不固定专 家人 员</p>	<p>9600 00</p>
----	--	---------------------------------------	----------------------------	--	--------------	---	---	--------------------------	--------------------

				充电桩验收成果文件: 1. (示范件)电动汽车充电设施项目验收意见					
13	三、材料抽检	(十三)工程材料检测监督工作: 对建设工程材料开展专项检测监督工作	每批次建材出具检测报告1份	检测报告	收通知后2日内	每年开展不少于100项目批次材料检测监督工作	检测类工程师/建筑类中级工程师/检测员	不固定检测机构	1500000
14	四、其他	(十四)宣讲培训工作: 包括“安全生产月”宣讲培训以及主管部门下达的指令宣讲	根据甲方实际需求开展相关工作	制作相关培训宣贯资料,或在项目现场宣贯政府的相关要求,或编制“美篇”资料	培训宣贯当天	全程参与	/	2名常驻人员	270000
15		(十五)规划及土地管理以及工单处理工作: 配合甲方接收国土部门下发图斑信息,开展土图斑核实、统计、整改工作;协助甲方处理各类工单事件	根据甲方实际需求开展相关工作	出具相关检查报告资料	检查结束当天	核实整改情况	/		
16		(十六)管理类制度、通知等建设工作: 暂定包括建章立制、管理通知等	根据甲方实际需求开展相关工作	出具相关报告资料	相关工作结束后	针对园区内项目建设特点制定符合园区特色建设的制度流程,管理通知等。	/		

17	(十七) 其他工作 (增值服务): 协助甲方开展迎检、上级主管部门材料上报总结、节假日值班值守、应急响应等工作	根据甲方实际需求开展相关工作	根据实际情况出具	根据实际情况出具	对工作结果进行跟踪	/		
18	(十八) 配套保障: 项目巡查车辆租赁	解决项目检查人员现场通勤, 车辆租赁 4 辆	根据实际情况出具	根据实际情况出具	对工作结果进行跟踪	/	/	1200 00

(一) 建设工程项目质量、安全文明日常巡查工作

根据法律法规及行业标准、《建筑工程安全风险红黄蓝分级管理方案》进行日常巡检。日常进行项目巡查工作包括巡查前的现场召集会；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、总结等等；每一期项目巡查完成后的报告编制、配合巡查结果发布；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。

(二) 专项巡查工作

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，结合政府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、高支架等，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) 违法分包/转包专项检查;

(5) 消防安全专项检查。

(三) 建设工程项目季度考核(评估)工作

对工程项目的质量、安全文明施工情况进行总体性评估,根据管理局提供的评估方案,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季度评估工作,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。

（四）工程分部验收监督工作

根据各工程项目上报管理局的分部验收申请，参与工程验收工作，包括基槽、桩基、路基、筏板、地基基础、主体结构、屋面、绿化、照明、装修、样板间等分部/分项工程验收工作，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。

（五）工程专项验收监督工作

根据各工程项目上报管理局的分部验收申请，参与工程验收工作，包括消防、节能、充电桩验收工作等专项工程验收工作，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。

（六）项目优质结构及安全文明标准化工地评审工作

对房屋建筑工程、市政工程达到评审条件且向管理局申报的项目进行初评、对管理文件进行宣讲，审核每个申报项目的自评报告及对项目进行初评且出具初评报告。

（七）项目“红黄蓝”分级管控评审工作

根据《建筑工程安全风险红黄蓝分级管理方案》对园区在建项目进行季度安全风险“红黄蓝”评审”，公布评审结果，按照管理方案的要求开展监督管理工作。

（八）质量安全整改复查工作

根据《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2022版）》对基坑工程、卸料平台、在岗履职、模板支架、

高处作业、脚手架等存在重大风险隐患问题，配合甲方编制及下发“建设工程整改通知书”或“现场局部停工整改通知书”，对下发的预警单进行复查，逐条闭合存在的问题。

（九）审批事项现场核查工作

根据窗口派发的审批事项申请，对相关单位进行现场交底，同时进行开口条件审核，并反馈意见。及时关注园区建设情况，避免零星工程随意开口。

（十）在建项目批后核查工作

对已取得施工许可证项目进行批后核查工作，对项目现场核查、资料核查，加强建设活动监督管理，规范建设行为，保证项目建设合法合规。

（十一）新建项目进场纳监工作

对新建项目，取得以函代证或施工许可证后，收集纳监材料，进行现场勘察、交底工作，加强申报资料的审核、登记，对逾期未补交资料的项目进行通知等。

（十二）宣讲培训工作

通过整合行业内优秀做法，对管理局在监工程项目进行培训分享。针对项目存在的问题进行相关的工序、流程培训宣讲。包括“安全生产月”宣讲培训以及主管部门下达的指令宣讲。通过培训宣讲，提高项目管理人员的项目管理意识，促进项目管理人员对项目管控重点的熟悉，提升项目管理水平。

（十三）规划及土地管理以及工单处理工作

配合甲方接收国土部门下发图斑信息，开展土图斑核实、

统计、整改工作；协助甲方处理各类工单事件。

（十四）监管项目资料收集、整理、移交工作

按监管项目建档，建立档案目录，根据目录进行资料收集整理并移交工作。对项目各阶段的数据、文档、报告等信息进行搜集整合，并按时交付相关人员。过程中高效的协调和沟通，确保项目管理的透明度和可追溯性，从而提高项目的监管质量。

（十五）制度建设工作

通过第三方咨询机构与其他政府机关合作的成功经验，结合科技城实际，协助管理局制定工程项目相关的管理办法、通知、实施方案和标准等等。

（十六）其他工作

协助甲方开展迎检、上级主管部门材料上报总结、节假日值班值守、应急响应等工作。

（十七）成果要求

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、安全隐患等重要或特殊的情况。

1. 乙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. 乙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. 乙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。

四、其他要求

(一) 乙方所提供的服务应符合国家有关法律、法规的规定。

(二) 乙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，乙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。乙方人员如不称职，管理局有权提出更换，乙方应按照管理局要求及时更换人员。

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

(四) 乙方所提供的建议、请示、报告和通知等应采用书面形式。

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

(六) 乙方应甲方要求，参加例会或甲方指定的其他会议，并做汇报，参会差旅、食宿等费用由乙方自行承担。

(七) 乙方应独立完成咨询服务工作，并不得接受甲方被检查评价项目的礼品、礼金馈赠、及其它任何不当利益；一旦发现乙方有上述行为，甲方有权终止与乙方的合同，且由此产生的一切损失由乙方一并承担，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。