附件**1**

**区中医医院鱼珠健康管理中心修缮程**

**代建管理服务需求**

**一、项目说明**

（一）项目名称：区中医医院鱼珠健康管理中心修缮工程代建管理服务。

（二）本代建工程概况：工程投资额为1500万元，本工程项目位于广州市黄埔区鱼珠北街190号1-3层。

（三）中标单位在签订合同后需根据项目管理需求及工程实际进度等情况，每天（含双休日及节假日）合理安排现场人员。

（四）建设内容及规模：本项目拟对鱼珠北街190号1-3层进行装修改造。建设内容主要包括：装修改造工程、给排水工程、电气工程、空调及通风工程、消防工程、弱电及智能化工程、室外工程、其他配套工程等。项目总建筑面积约为3111㎡。

**二、服务内容：**

（一）负责推进项目前期工作：代建合同签订后，负责组织勘察、设计、造价等前期服务招标，办理有关规划、建设、用地、房管、环保、排水、排污、交通、消防、供电、供水、供气、人防、节能、劳动安全、卫生防疫、地质灾害、农业、林业、水务等相关报批的手续。

（二）负责工程设计管理工作：

 1.负责工程初步设计、施工图设计各阶段与设计单位的联络和协调工作，组织设计优化和报批工作，确保项目设计按批准的建设规模、功能、标准和工期顺利实施。

 2.负责组织建设过程中的设计施工交底和技术协调。

 3.负责重大设计变更审查，组织提出变更方案报项目业主（建设业主），由有关规定和程序申请审查和申报。

（三）负责严格按照有关招标、投标法律法规，组织工程监理、施工和材料设备采购等的招标工作。

（四）负责项目各类合同的起草、谈判、签订和管理工作，并按代建合同的约定行使权利，履行职责和义务。

（五）负责工程进度管理工作：

 1.负责按照工期要求，编制工程进度总体计划，并报项目业主（建设业主）审定。

 2.按批准的进度计划实施项目建设工作，确保项目如期建成。

 3.定期组织召开工程例会，及时分析、协调、平衡和调整工程进度，每月向项目业主（建设业主）报送上月建设进度的信息、报表和存在的问题，向项目业主（建设业主）提供固定资产投资统计报表数据依据。

（六）负责工程质量管理工作：

 1.按照建筑管理条例有关法律法规和施工规范，以及对项目建设标准、技术规范的要求，建立质量保证体系，严格管理，确保工程质量达到预定目标。

 2.对工程质量负责，发生质量事故时应及时查明原因和具体责任，并及时组织事故处理方案的实施。

 3.负责监督监理单位组织工程实施过程中分部分项工程的验收，包括隐蔽工程和各类材料、设备的验收；负责组织项目初步验收及竣工验收。

（七）负责工程投资管理工作：

　　1.依法通过招标方式选择工程施工单位和设备材料供应商，招标时应按招投标有关规定设定合理的投标限价，施工时应实行科学管理，严格控制工程造价。

　　2.负责编报年度投资计划和季度、月度资金使用计划，严格落实《保障农民工工资支付条例》等相关规定，依据工程合同和工程进度及时向项目业主（建设业主）提出资金拨付申请，经项目业主（建设业主）审核加具意见后报区财政部门办理资金支付。项目建成后，负责工程结算和编制工程竣工财务决算，申请决算审查，办理保修期内工程尾款的支付。

 3.严格按照批准的建设规模、功能、标准和概算组织建设，确保项目投资不超过项目概算。项目实施期间，因不可抗拒的重大自然灾害、国家重大政策调整或地质等自然条件制约造成施工图需作重大技术调整等原因引起项目建设内容或投资变化的，按有关规定办理工程变更和投资调整审批。

 4.负责配合有关部门做好稽察、审计和绩效考核等工作。

（八）负责按有关规定进行安全管理和文明施工管理。

（九）负责项目的建设档案和信息管理。

（十）协助项目业主（建设业主）办理项目总体竣工验收及移交手续：

 1.负责联系项目业主（建设业主）、设计单位、施工单位和监理单位等，按照国家现行验收规范办理项目专业验收和总体竣工验收申报手续，并协助项目业主（建设业主）进行项目专业验收和总体竣工验收。

2.自项目总体竣工验收之日起，代建单位应在三个月内按财政部门批准的资产价值向项目业主（建设业主）办理资产移交手续。

 3.负责解决工程竣工验收中发现的工程质量问题，并负责督促施工单位解决质量保修期内的工程质量问题。

4.项目总体竣工验收合格后，尽快向项目业主（建设业主）移交有关图文资料、账目以及政府投资所形成的设施和库存物品，并按有关规定办妥全部移交手续。

（十一）负责其他代建管理工作。

代建单位及其子分公司、控股公司或关联关系企业不得在本单位代建的项目中承担勘察、设计、施工、监理等工作和设备材料的供应等。

（十二）工期要求：从签订合同至本项目所有工作结束。暂定时间为500日历天，具体时间以实际为准。

**三、代建单位应当具备下列条件**

（一）具有独立法人资格的自负盈亏的经济实体。

（二）具有与项目建设管理相适应的设计、施工、监理、工程咨询、房地产开发等一项或多项资质。

（三）具有与项目建设管理相适应的管理能力和技术力量。

（四）具有同类工程建设管理经验。

（五）具有与项目建设管理相适应的资金实力。

（六）具有良好的资信水平，包括但不限于：

1.自身及其主要专业责任人没有行政处罚记录，没有在社会信用体系或相关部门征信系统中出现失信记录。

2.三年内没有因自身原因发生过建设工程安全、质量重大责任事故。

3.没有被有关单位列入代建单位黑名单。

4.没有无法履行代建职责或无法兑现银行履约保函等其他情形。

**四、代建项目实行履约担保制度。**代建合同生效前，代建单位应向项目业主（建设业主）提供代建合同价5%的银行履约保函（或招标人同意的其他履约保证形式）.

**五、代建费用支付**

代建项目管理费的最终支付金额以建安工程结算审计后的造价为依据。

按以下方式分期支付代建项目管理费：

（1）合同签订生效之日起15个工作日内，受托方给予履约保函后，委托方支付代建项目管理费的20%；

（2）项目开工后15个工作日内，委托方支付代建项目管理费的10%；

（3）项目进度达到50%之日起15个工作日内，支付代建项目管理费的30%；

（4）项目全部点位通过主管部门验收之日起15个工作日内，支付代建项目管理费的30%；

（5）完成项目验收后的全部整改工作，并将项目交付委托方使用，结算审计完成后支付至实际代建项目管理费的100%。