

附表 2:

第五章 委托人要求

一、招标内容:

对项目建设进行项目建设管理服务,包括但不限于以下内容:包括但不限于以下内容:项目清表、围蔽、拆除工程、管线迁改(通讯、电力、排水、燃气等,具体以实际为准)的勘察、设计、监理、施工、招标、采购、验收、移交、保修等项目实施过程管理及建设管理服务过程中各种手续的报审工作。从初步设计文件开始至项目竣工验收、竣工结算、移交和保修期结束之日止的建设全过程建设管理服务统筹管理,包括在项目决策阶段,组织设计优化和招标工作;在项目实施阶段,进行设计管理、招标管理、设备材料采购管理、施工建设管理、投资控制和竣工验收等工作,并对工程项目进行质量、安全、进度、投资、合同、信息、档案等方面的有效统筹管理和控制,直到办理竣工验收手续和竣工结算、移交使用单位和保修期等实施过程的建设管理工作及各种手续的报审管理工作(具体详见合同条款)。

二、服务细项要求

(一) 建设管理(代建)服务

1、对建设管理(代建)服务单位人员组织机构的要求

1.1 对建设管理(代建)服务单位机构的要求

1.1.1 专业配套能力

建设管理(代建)服务单位应该配备齐全、稳定、高水平的专业技术与管理力量,并得到业主的认可。

1.1.2 管理水平

建设管理(代建)服务单位应在工程管理工作开展过程中,全面执行质量保证程序。在与业主及各相关单位开展工作前,编制有针对性的工作接口文件,使建设管理(代建)服务单位所有的管理工作,均处于受控状态。

1.2 对建设管理(代建)服务单位工作人员的要求

1.2.1 具有与建设管理相对应的学历和多学科专业知识。

1.2.2 具有丰富的工程建设实践经验。

1.2.3 具有良好的职业道德。

1.3 对建设管理部的要求

1.3.1 建设管理经理负责制：建设管理（代建）服务单位委派的建设管理经理是建设管理全部工作的负责人，是建设管理（代建）服务单位工作的责任主体，是实现综合目标的主要责任者，建设管理（代建）服务单位的组织机构应形成以建设管理经理为首的高效决策指挥体系；

1.3.2 实事求是：建设管理（代建）服务单位在工作开展中应尊重事实，任何指令、判断应以法律和事实为依据；

1.3.3 预防为主：由于本工程的复杂性、重要性，要求建设管理（代建）服务单位开展工作时把重点放在“预控”上，在制定工作计划、实施建设管理过程中，对工程投资、进度、质量、安全、环保控制中可能发生的问题要有预见性和超前的考虑，加强事前控制力度；

1.3.4 诚信服务：依照既定的程序和制度，认真履行，谨慎、勤奋工作，为业主提供诚信的服务，维护业主利益。

为形成本工程高素质的管理队伍，建设管理部配备的人员应具有合理的专业结构、合理的技术职务和职称结构，并具有充足的高效率的管理人员。

1.3.5 针对本工程建设实施的建设管理部应按照本合同的有关规定和要求，制定严格的现场作息与办公制度，根据工程实施进度，原则上保证足够的工程现场办公作息时间，并在特殊情况和要求下可作灵活调整。

三、基础人员配备表

基础人员配备表

部门	拟在本项目任职岗位	数量	具体人员要求
建设管理	项目负责人	1 人	按招标公告投标人资格要求。
	技术负责人	1 人	具有工程类中级（或以上）工程师职称。
	设计管理负责人	1 人	具有工程类中级（或以上）工程师职称。
	造价负责人	1 人	具有工程类或经济类中级（或以上）工程师职称或具有一级注册造价工程师。
	工程管理负责人	1 人	具有工程类高级（或以上）工程师职称。

部门	拟在本项目任职岗位	数量	具体人员要求
	工程管理人员	2 人	具有工程类中级（或以上）工程师职称。
	管线迁改工程管理人员	2 人	具有管线迁改相关专业（通讯或电力或电气或给排水或燃气等相关专业其中任意一项）中级或以上工程师职称
	合计	9 人	
注：1、上述人员不得互相兼任。 2、实施分级前的注册造价工程师自动划分为一级注册造价工程师，详见住房和城乡建设部关于修改《工程造价咨询企业管理办法》《注册造价工程师管理办法》的决定（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 50 号）。实施分级前的注册造价工程师，需同时提供相关网站查询的网页信息截图打印件，注册单位需是本单位，且状态为“正常”或在有效期内。			

