**《金华市东湄片区产城融合项目综合管理咨询服务机构》**

**采购需求**

###### 一、项目背景：

本项目位于浙江省金华市金东区，合作区域面积约为1.84平方公里，其中，首期开发区域面积约为1.43平方公里，东拓开发区域约为0.41平方公里。

建设规模：主要包含2个安置房地块、1所小学、1所九年一贯制学校、文化中心、文化馆、公园绿化、14项市政道路工程、1项河道整治工程以及其他配套工程。

建设内容：新建安置房占地面积117519.7平方米，其中地上建筑面积323761平方米，地下建筑面积125295平方米；新建学校占地面积90446.7平方米，其中地上建筑面积90447平方米，地下建筑面积11000平方米；新建文化设施占地面积21957.3平方米，其中地上建筑面积32936平方米，地下建筑面积13980平方米；新建市政道路285350平方米；新建公园绿化428000平方米；河道整治1200米。

###### 二、服务内容：

**（一）统筹管理咨询**

a.协助招标人建立项目管控组织架构，分析、制定项目管理目标，指出本项目建设全生命周期关键节点及决策要点。

b.协助招标人建章立制，制订项目管理手册。

c.协助编制各项目总体工作计划，根据项目实施情况进行动态调整。

d.协助招标人进行会议制度策划，协助招标人监督和督促定期（每月）组织召开工程咨询例会或关键节点各项专题会（不定期），跟进项目总体进展，研究解决存在问题。

**（二）项目前期管理咨询**

a．项目的立项、初步设计、概算、规划、土地征迁和环保等相关文件的审查批准情况，施工图设计（含预算）和初步设计标准的情况，设计标准、项目建议书、可行性研究报告的符合性。

b．本项目勘察、设计、施工、监理等事项招投标的合法性、有效性，合同的完整性及合理性。

**（三）项目过程管理咨询**

a.内控制度建立、执行情况。

b.本项目资金按计划进度及时到位的情况。

c.本项目各项成本的归集情况，收入来源和债权债务的合法性情况，税、费的计缴情况，财务报表准确性情况。

**（四）项目进度控制管理咨询**

a.协助招标人制定进度管理总体目标及节点目标，分析影响进度的主要因素，对进度计划的实施进行检查和调整，确保项目进展符合总体目标要求。

b.协助招标人审核社会投资人编制的工作进度计划和保证措施，分析节点目标的可实现性，动态跟踪计划实施进展并进行分析，并提出应对措施和意见，监督和督促落实相关单位实施。

c.监控各节点要求进度的具体时间，对预判工期超出的情况应及时预警；对非承包人原因造成工期延误的情况，应及时监督和督促办理工期延期记录和工期签证。

d.须按照经审核的进度网络图对关键线路严格管控，定期向招标人提供各项目进度分析报告和进度纠偏建议。

**（五）信息管理咨询**

a.建立完善的信息流体系，确保招标人信息来源畅通，确保招标人对项目情况的有效掌控；

b.协助招标人审核本项目档案资料的规范性、完整性，发现档案资料中存在的问题和隐患，提出整改咨询意见。

**（六）竣工验收及移交管理**

a.协助招标人审核参建各方办理项目专项验收和总体竣工验收申报手续，及时解决工程竣工验收中发现的程序性、合规性问题。

**（七）投资合作协议履约管理咨询**

a.合同执行管理：根据合同的约定，梳理合同要求和项目进度计划，协助监督、核查项目的实施和推进，提出专业咨询意见。协助本项目的各实施主体按项目合同履约，推进项目规范实施，符合政策要求。

b.合同风险管理：根据目前的法律法规和相关政策，梳理项目推进过程中存在的风险并提出风险控制的相关措施，提出专业咨询意见。

c.合同变更管理：根据项目需求，就项目合同执行过程中需要变更的内容，并以第三方专业机构的立场为投资人和招标人的谈判提供财务、政策、技术咨询，提出专业咨询意见，促成双方达成一致。

**（八）运营管理咨询**

a.协助招标人开展运营主体选择， 评估运营方案的符合性， 以及具体运营模式的合理性。运营方案应明确基础物业服务和增值物业服务的界限范围，公益性与经营性空间的规模与范围，以及管家体系架构、 职责培训计划；协助招标人开展评估考核、档案信息等管理咨询和项目后评价。

###### 三、服务期限

服务期限暂定三年，三年合同期满后服务质量满足采购要求，经双方协商后可续签三年。

###### 四、综合管理咨询服务费：

###### 本项目招标控制价为540万元。

###### 五、服务要求

咨询单位应满足以下要求：

1、在履行其义务时，应本着严格工作、热情服务、秉公执行、一丝不苟的原则，运用专业的技能谨慎而勤奋地工作，遵守国家法律和行政法规，不得损害发包人利益和任何第三者的利益，不得泄漏任何机密。

2、咨询单位派遣不少于2名的常驻人员常驻于本项目实施所在地，且其与采购人联合办公的时间不得少于服务期限的50.00%，及时各项处理事务，常驻人员应具备相应的技术和能力。

3、不允许咨询单位对该项目进行转包，考虑到项目服务内容的多样性、复杂性，允许咨询单位对其中个别内容进行专业分包，但分包人必须有相应的专业能力并经采购人确认后方可实施分包，咨询单位对分包的质量负责。

###### 六、需提交的成果报告。

本项目应完成的报告包括（但不限于）：

6.1咨询报告书：审查、建议及计划。

6.2专项咨询报告：就招标人的要求，就项目咨询执行过程中的，合法合规，风险控制，合理化建议，优化建议等要素，提交专项咨询报告；

6.3中间成果报告：在管理服务过程中，根据发包人提出的要求，适时提交专题设计管理报告。具体如下：

（1）月度核查报告，总结汇总当月的相关进度、实施质量、存在问题和改进措施等，提交日期：次月10号前。

（2）季度核查报告，总结汇总当季度的相关进度、实施质量、存在问题和改进措施等，提交日期：次季度首月20号前。

（3）年度审查报告。总结汇总当年度的相关进度、实施质量、存在问题和改进措施等，提交日期：次年首月30号前。

（4） 最终报告：全面总结项目管理咨询工作和专题研究工作，提交日期：项目咨询服务期结束后1个月内提供。

###### 七、付款方式：

7.1 履约保证金金额：合同价的2%，并于合同签订前足额缴纳。履约保证金形式：支票、汇票、本票等非现金形式提交。合同履行完成30个工作日后视合同履行情况无息退还。

7.2 付款方式如下：

在本合同签订后7个工作日内，甲方向乙方支付咨询服务费的10%；

之后的服务费每6个月支付一次，每次支付咨询服务费的15%；

本合同签订满三年后30个工作日内，甲方向乙方支付至咨询服务费的100%。