**南沙区老旧小区改造项目(2025-2026年)** **现场监督巡查及动态评估项目合同**

合同编号：XXC-F25-001





**甲方(委托人):广州市南沙区城市更新土地整备中心** **乙方(受托人):广州珠江监理咨询集团有限公司**

签订日期：2025年7 月 / 日

1



甲、乙方根据《中华人民共和国政府采购法》及实施条例、《中华人民共和国民法典》及南沙区老旧 小区改造项目(2025-2026年)现场监督巡查及动态评估项目(项目编号：[202505-184098-0289])的采 购结果和招标文件的要求，经各方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同，并共同 遵守如下条款：

**第一条** 甲方委托乙方的工作内容和要求

(一)工作目标

为深入贯彻落实《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市城市更新项目监督管理实施细则的通知》 (穗建规〔2021〕52号)文件精神，依据《广东省城镇老旧小区改造工作指引》《南沙区老旧小区改造 (2021-2025年)工作实施方案》文件要求，甲方作为广州市南沙区老旧小区改造全过程管理单位，进一 步充实、提高建设管理力量的数量、质量，对于高质量推进城市有机更新、做好老旧小区改造民生实事项 目具有重要意义。现需通过委托第三方专业服务单位，协助推进甲方老旧小区改造项目管理、建设上新水 平，规范开展项目谋划、共同缔造、设计施工全过程质量管控等项目监督巡查、动态评估工作，高质量推 进老旧小区改造实施，切实提高社区居民的满意度、幸福感、安全感。

(三)工作内容

1.动态评估

配合甲方开展项目全过程动态评估工作，工作包括但不限于以下内容：

(1)项目储备库管理。协助组织相关单位摸清南沙区既有城镇老旧小区性质、配套设施、居民改造 意愿等基本情况，对南沙区老旧小区改造项目储备库进行动态管理。

(2)项目谋划。协助结合街区规划、项目改造申请情况等，对老旧小区改造项目周边存量资源进行 摸查，谋划南沙区老旧小区改造特亮点项目。

(3)年度改造计划制定。协助结合老旧小区改造项目改造申请情况、街区规划、项目评估标准等， 明确项目评估机制，通过对递交了改造申请的项目进行量化计分、排序等方式，确定年度计划改造项目。

(4)开展共同缔造活动。协助统筹协调各镇(街)、社区居民委员会、小区居民、物业服务企业等 共同推进老旧小区改造项目改造，建立联动管理机制，开展共同缔造活动。

2.计划督办

配合甲方开展项目全过程计划督办，对纳入改造规划/计划的项目实行全生命周期计划管理，工作包 括但不限于以下内容：

(1)计划制定。按照“编制一执行一控制—调整—再执行”原则协助工程进度控制，对项目一级总 控计划及项目节点计划(覆盖不限于计划申报、方案编制、立项申报、招投标、实施监管、竣工验收结算 等工作阶段)进行审查，提出技术咨询意见，编制月度(周)计划。

(2)计划督办与协调。协助组织管理项目代建单位和相关参建单位，定期通过信息通报、计划协调 会等方式对计划执行情况进行督办、协调，并提出相关修正措施建议。

(3)落实情况检查。负责对相关工作已完、未完的情况、原因、资源配制等情况进行充分的调查分 析，对照计划和实际进度的偏差，分析造成偏差的原因，并制定纠偏措施建议。

(4)计划考核。协助制定计划考核措施，围绕各级下达改造任务和进度要求，对各项目的工作完成 情况、目标完成率等进行统计分析，予以项目通报。

3.监督巡查

配合甲方定期开展现场监督巡查，针对实施阶段项目原则上每月开展一轮，工作重点包括但不限于以 下内容：

(1)项目前期工作情况。居民征询意愿、改造方案公示、专家评审意见落实情况、施工许可办理情 况、安监部门到场履责情况等；

(2)责任主体到位情况。代建单位、建设主体、监理单位、施工单位管理人员资质及到位情况、会 议召开情况、专职安全员配备及资质、安全培训教育情况等；

(3)安全管理情况。含天面围护、落地式外脚手架、起重吊装、施工用电、居民通道、施工防护、

基坑防护等重点部位的防护情况，基坑、暗渠塌陷、围墙、挡土墙、突发急救、雨季施工等专项施工方案 配备情况。

(4)文明施工情况。检查场地管理、排水管理、粉尘污染、施工标牌警示标识配备等情况。

(5)质量管理情况。对照现行相关的国标规范要求，检查天面防水、外墙整饰、围墙、挡土墙、楼 道粉刷、扶手、供水系统、消防设施、化粪池、地面铺装等部位的材料送检、施工工艺和改造效果。监理 日志、施工日志等资料。

(6)进度计划情况。检查总进度计划、年月周计划编制情况，进度计划执行情况等。

(7)资金投入和使用情况。检查计量支付资料的完整、合规、准确性；农民工工资支付情况；安措 费的申请和使用情况；检查合同签订和拨付情况，投资完成情况，及专项资金申报、审核和使用情况，社 会力量参与情况。

(8)后期管理情况。检查完工程序(竣工报告、验收记录等)、完工备案(完工说明、前后对比图 等)和成果管养(项目移交手续、成果保持等)情况。

(9)巡查问题整改情况。各级部门和相关单位前一次监督巡查提出整改问题是否整改到位和回复情 况。

(10)方案落实情况。检查实际改造内容与前期报备的实施方案是否，部分内容不符的是否具有变更 说明和办理相应手续。

(11)甲方交代的其他巡查内容。

4.内业工作

(1)定期提交计划督办及现场巡查情况报告，原则上每月提交一次，梳理填报项目进展信息表和相 关台账。

(2)提交工作总结(包括项目巡查总体情况、项目推进情况、质量安全文明情况、信访维稳情况), 对个项目工作成效进行评价，提出存在问题及下一步工作建议等，原则上每半年提交一次。

(3)协助建立完善南沙区老旧小区改造项目管理制度及体系，对老旧小区改造项目监管措施、协议 等政策文件提出咨询意见或建议。

(4)配合其他老旧小区改造的现场调研及交流学习工作，协助调取、整理相关的调研资料。

(5)甲方交代的其他相关工作。

(四)项目验收

1.本项工作服务周期为12个月。成果包括但不限于：政策规范研究及区级相关工作指引、机制建立 成果(含动态评估机制成果、计划督办机制、监督管理成果等);计划督办及现场巡查情况报告(每月1 次);项目进展台账、清单、信息表(每月1次);全年(半年)工作总结和其他项目管理有关的台账、 影像资料等。

2.成果的内容必须符合本任务书和相关管理制度的要求，表达应当清晰、规范，符合相关法律、法规 和国家有关标准的要求。成果文件应当以书面(打印装订且盖章版文件)和电子文件(电子光盘)两种方 式表达，书面文件采用A4规格，电子成果采用Microsoft Word 2003以上的\*.doc 、pdf 及 excel 格式文 件和相关电子截图。打印装订文件必须满足档案归档和上报审批的要求。

(五)其他要求

1.乙方须派专业技术团队开展服务工作，专业团队名单须呈甲方确认。专业技术团队总人数要求不低 于7人，其中，项目负责人1名，现场巡查岗人员不少于3名，计划督办岗人员不少于2名，综合管理岗 人员不少于1名，且应具备相应职业资格或职称。

2.为提高工作效率和服务水平，专业技术团队在服务期内须派驻至少2名技术人员常驻甲方的办公地 点根据甲方要求开展工作，协助直接处理相关事务，其中1名应具备规划或建筑类专业中级或以上职称， 1名为综合类工作人员，甲方有权视项目情况要求乙方增派或更换不符合要求的驻场人员。此外，乙方应

为派驻人员提供小汽车1辆，专门保障本项目有关的调研考察、现场巡查、业务会议、资料交换的交通， 确保响应时间和效率。上述相关费用包含在合同总价内，甲方不再另行支付。

3.乙方须提供与投标文件一致的项目组成员名单，并承诺保证项目组成员的稳定性，原则在整个咨询 服务期间不得更换，确须更换的应向甲方提出书面报告且征得同意后方可更换。

4.当甲方认为乙方的专业人员的数量、专业水平、专业配套等达不到工作所需时，或者专业团队工作 成果多次无法通过甲方认可，甲方有权要求乙方更换及补充相关人员，直至满足工作要求为止，否则甲方 有权扣减服务费直至解除合同等。

5.在整个合同履行过程中，因乙方原因致使成果审查无法进行或无法按期进行，导致工作量增加和 (或)工作周期延长的，由乙方承担相应责任。

**第二条** 甲方义务

(一)甲方指定杨智勇为甲方项目联系人，联系电话：39005546,负责本项目工作事项的联络沟通。

若甲方需变更项目联系人，应及时以书面形式通知乙方。若甲方未履行及时通知义务，影响本合同的 履行或造成损失的，应承担相应的法律责任。

(二)甲方应当向乙方提供以下协作事项：

1、提供相关资料

甲方所拥有的且是编制服务所需的相关资料，并对资料的真实性、正确性、全面性和合法性负责。

2、提供工作条件

协助乙方与相关的单位沟通。

3、其他：成果报告所需的有关资料。

(三)甲方须按照本合同约定向乙方支付服务工作报酬。

当

**第三条** 乙方义务

(一)乙方指定 钟 威为乙方项目联系人，联系电话：18818869175 ,负责本项目工作事项的联络 沟 通 ，协助成果报告上报。

若乙方需变更项目联系人，应及时以邮件或书面形式通知甲方。若乙方未履行及时通知义务，影响本 合同的履行或造成损失的，应承担相应的法律责任。

(二)乙方须按照要求提交本合同项目的服务成果：

(三)工作协调事项

合同履行过程中，如乙方出现违约行为，影响项目的正常实施的，甲方有权随时约见乙方的法定代表 人，并要求法定代表人协调工作。

**第四条** 合同金额及支付方式

(一)合同金额为：小写： ¥772,240.00元；大写：人民币柒拾柒万贰仟贰佰肆拾元整。

本合同实行总价包干。合同金额价款包括但不限于会务费、报告编制费、差旅费、通讯费等相关费用 的所有成本、利润、税金。除合同另有规定之外，伴随现场监督巡查及动态评估的费用均已含在合同价款 中 ，甲方不再另行支付其他任何费用。

(二)支付方式：

服务费用按月度平均支付。乙方应在服务期开始的次月起，于每月10日前(遇节假日顺延至节后首 个工作日),按照请款要求提供正式发票和相关请款必须的其他材料，向甲方申请支付上月的服务费用。

**第五条** 知识产权归属

1、本项目产生的知识产权属于甲方。乙方应保证本项目的投标技术、服务或其任何一部分不会产生 因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷；如因第三方提出其专利权、 商标权或其他知识产权的侵犯之诉，则一切法律责任由乙方承担。

2、乙方在数据储存、保管、使用上，必须遵守国家、省、市管理部门关于地图数据(信息)保密的 有关法规、规定，确保数据的安全性、保密性。

**第六条** 保密义务

乙方必须采取措施对本项目实施过程中的数据、源代码、技术文档等资料保密，否则，由于乙方过错 导致的上述资料泄密的，乙方必须承担相应责任。项目完成后，甲、乙方均有责任对本项目的技术保密承 担责任。

**第七条** 索赔及违约责任

(一)本合同一经生效，除法律、法规规定或本合同约定外，不得擅自解除。擅自解除合同属违约行 为，违约方应向守约方支付本合同价总额的20%作为违约金。

(二)若因乙方自身的原因未按甲方要求时间提交成果，属于违约行为。乙方每逾期1个日历天，甲 方有权扣减本合同约定的工作报酬总额的2‰作为违约金；逾期满15个日历天或是乙方实际工作进度滞后 合同规定进度要求的50%时，甲方有权单方面解除合同，并有权要求乙方支付本合同约定的工作报酬总额 的20%作为违约金。

(三)乙方因自身原因未能按时完成每个阶段的成果文件，每拖延一天，须向甲方支付合同金额的1‰ 的违约金。乙方每个阶段交付的成果文件如不符合招标文件、投标文件和本合同规定的，乙方应负责免费 修改直至符合上述文件的要求，同时乙方须向甲方支付合同金额的1‰的违约金。(本合同乙方赔偿的违 约金，累计不超过本合同服务费合同价总额)

(四)若甲方未按本合同约定向乙方支付合同价款的，甲方除应继续向乙方支付应付款项外，每逾期 3个日历天，还应向乙方支付应付未付款额的2‰作为违约金。若政府财务部门审定本协议项下相关费用 时间过长，造成甲方未能按相关约定向乙方支付的，甲方应积极协调加快审核工作，乙方理解、认同，且 无权要求甲方承担逾期付款违约赔偿责任。

(五)若甲方未按合同约定及时提供乙方开展编制工作所需要准确有效的技术资料、基础资料等相关 资料，或者由于甲方变更计划，致使乙方不能按本合同约定时间完成工作的，甲方应按乙方的实际情况顺 延提交成果的时间。

(六)合同履行过程中，甲方有权随时发函约见乙方的法定代表人，乙方的法定代表人无正当理由拒 绝约见的，每拒绝一次乙方应按本合同约定工作报酬总额的1%向甲方支付违约金。乙方的法定代表人无正 当理由拒绝约见累计3次及以上的，甲方有权解除合同，将本项目另行发包，并不免除乙方的违约赔偿责 任，甲方有权书面通知乙方或者在相关网站上公示并抄送行政监督部门，拒绝乙方参与以后甲方所负责的 采购项目投标资格。

(七)若合同履行过程中乙方工作能力无法满足项目需要，甲方有权随时要求乙方撤换工作不力及不 合格的项目负责人和专业技术人员，并有权要求乙方每人每次支付本合同约定的报酬总额的1%作为违约 金。若乙方经更换人员仍未达到甲方要求的，甲方有权解除本合同，并不须向乙方支付任何费用，甲方有 权书面通知乙方或者在相关网站上公示并抄送行政监督部门，拒绝乙方参与以后甲方所负责的采购项目投 标资格。

(八)因一方的违约行为致使对方损失的，违约方应承担相应的赔偿责任。

**第八条** 如需变更本合同之条款，应当经甲乙双方协商一致，以书面形式签署补充、修改协议。 一方 以书面形式向另一方提出变更合同请求的，另一方应当在15个日历日内予以书面答复；逾期未予答复的， 视为不同意变更。

**第九条** 补充约定

1、本合同所有附件、招标文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同 等法律效力。

2、 在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件(包括会议纪要、补充协议、往来信函)即 成为本合同的有效组成部分。

3、如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

4、除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

第十条 本合同履行期限为自签订合同之日起1年。双方应在本合同生效之日起服务期内履行完毕本 合同所述全部权利义务。如因非自身原因导致本合同未能在服务期内履行完毕的，则任何一方均有权解除

本合同，合同因此解除的，甲方应按乙方实际已开展工作量支付相应的工作费用。

第十一条 双方因履行本合同而发生的或与本合同有关的一切争议，应首先协商或在有关主管部门主 持下调解解决。协商、调解不成的，任何一方均可将争议选择以下方式解决：

☑向项目所在地人民法院提起诉讼解决。

□提交广州仲裁委员会仲裁解决。

第十二条 本合同正本一式7份，甲方执3份，乙方执3份；招标代理机构执1份。

第十三条 本合同经甲、乙双方法定代表人签字并经单位盖章后生效。 (以下无正文)

附件1:南沙区2024-2026年老旧小区改造项目清单

附件2:中标通知书

附件3:工作任务书

附件4:乙方开展工作计划及人员配置

甲方：广州市南沙区城市更新土地整备中心

法定代表人：

地址：

邮政编码：

联系电话：

传真：

开户银行：

银行账号：

签订日期：202] 年 月 日

*乙方：广州珠江监理咨询集团有限公司*

法定代表人：

地址：

邮政编码：

联系电话：

传真：

开户银行：中国建设银行股份有限公司广州帝景大厦支行

银行账号：44001491204053001534

签订日期：

签订地点：广州市南沙区

附件1:

**南沙区2024—2026年老旧小区改造项目清单**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | 项目名称 | 建筑面积(万平方米) | 更新范围 | 改造时间 |
| 1 | 豪景大厦老旧小区改造项 目 | 0.16 | 东至豪岗大道，南至豪晖大厦，西至豪 岗花园一街。北至瑞华大厦 | 2022年 |
| 2 | 珠江中路8号住宅楼老旧小 区改造项目 | 0.8 | 东临南沙区供销合作联社，南至乐城 街，西临江南路，北至珠江中路 | 2022年 |
| 3 | 曙光苑老旧小区改造项目 | 0.225 | 东临珠江中路二巷、南临海景路。西至 旧镇中心市场，北至乐城街 | 2022年 |
| 4 | 珠江苑老旧小区改造项目 | 0.6 | 东临南沙第一中学初中部。南至珠江中 路，西至兴发二街，北临旧镇文化广场 | 2022年 |
| 5 | 珠江中路二巷48号供销社 宿舍老旧小区改造项目 | 0.24 | 东临珠江中路4号、南临乐城街，西临 南沙旧镇供销社，北至珠江中路 | 2022年 |
| 6 | 环镇西路11-17号(单号)老 旧小区改造项目 | 0.84 | 东至环镇西路、南至振兴路、西至怡乐 园、北至兴业路 | 2023-2024年 |
| 7 | 环镇西路16-28号(双号)老 旧小区改造项目 | 0.5025 | 东至环镇大街、南至振兴路、西至环镇 西路、北至兴业路 | 2023-2024年 |
| 8 | 东信园小区商品房(东兴二路临街楼宇)老旧小区改造项 目 | 3.227 | 东至培贤东路，南至东兴三路、西至样 和路，北至东兴二路 | 2023-2024年 |
| 9 | 丽雅花园珠江西三路1号老 旧小区改造项目 | 0.9 | 东至新广六路南至空地西至丽景工棚 北至珠江西三路 | 2023-2024年 |
| 10 | 东祥园小区商品房(东兴二 路北面)老旧小区改造项目 | 3.738 | 东至培贤东路、南至东兴二路，西至民 康路、北至东兴一路 | 2023-2024年 |
| 11 | 江南路十四巷34号粮所宿 舍老旧小区改造项目 | 0.1 | 东临海景路45号中心市场，西临南沙区粮食和物资储备局南沙粮食管理局，南临海景路27号，北临江南南路南沙中心市场 | 2023-2024年 |
| 12 | 教师楼珠江中路58号老旧 小区改造项目 | 0.43 | 东临南沙区第一幼儿园，西临珠江中路46号，南临乐城街56号，北临珠江中路 | 2023-2024年 |
| 13 | 明珠花园老旧小区改造项 目 | 8.11 | 东临美福花园，南至碧桂园，西至蝴蝶洲社区居委，北至进港大道。 | 2023-2024年 |
| 14 | 皇家花园老旧小区改造项 目 | 2.6 | 东至合惠路，南临友展工业园，西至银 川街，北至君御国际 | 2023-2024年 |
| 15 | 名苑倚泉轩老旧小区改造 项 目 | 2.03 | 东至名苑第一期，南至名苑第九期，西 至南涌村，北至市南路 | 2023-2024年 |
| 16 | 振兴路38号-50号(双号) | 0.53 | 沿振兴路东南侧38号-50号双号楼 | 2024-2025年 |
| 17 | 振兴路19-21号(单号) | 0.24 | 沿振兴路西北侧19-21号单号楼 | 2024-2025年 |
| 18 | 人民路七巷6、7、8号 | 0.6 | 沿大岗沥涌边、灵岗中桥的东南边，人 民路七巷6、7、8号 | 2024-2025年 |
| 19 | 广场路6街17号第2、3、5、6、8、9 | 0.95 | 榄核镇广场路与镇南路交叉口东北侧 | 2024-2025年 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 20 | 东发二区商品房 | 3.08 | 东涌镇东发二路与吉祥东路交叉口的 东发二区内 | 2024-2025年 |
| 21 | 东涌镇东信园小区商品房(东兴三路临街楼宇) | 1.46 | 东兴三路北侧，南邻东涌公园，西邻祥 和街，东靠近祥福街 | 2024-2025年 |
| 22 | 怡景园 | 2.31 | 东北侧临市南路，东南临北格教育大厦 | 2024-2025年 |
| 23 | 海棠花园 | 3.13 | 北邻碧桂园及南沙街第三幼儿园、南邻进港大道，进港大道214、243、245号 | 2024-2025年 |
| 24 | 江南路122号 | 0.18 | 东临江南南路，靠近珠江中路与江南南 路交叉口 | 2024-2025年 |
| 25 | 合管会宿舍(合联楼) | 0.34 | 西邻江南南路，靠近珠江中路与江南南 路交叉口 | 2024-2025年 |
| 26 | 珠江中路21号供电局宿舍 | 0.17 | 位于珠江中路21号 | 2024-2025年 |
| 27 | 海傍路28号医院宿舍 | 0.64 | 东临海傍路，西邻山体，位于海傍路 28号 | 2024-2025年 |
| 28 | 珠江西路41-43号农商宿舍 | 0.38 | 沿珠江西路41-43号单号楼 | 2024-2025年 |
| 29 | 南沙区港湾街南北台社区 | 3.34 | 东北临港前大道北路，南临涌边路，西 靠自然山体 | 2025-2026年 |

备注：按照国家、省、市各级要求，“十五五”期间老旧小区改造项目暂未确定，南沙区2026 年改造计划将结合居民意愿和改造条件实行动态调整(清单暂不列预备项目或动态增补项目)。 因动态增补或动态调整原因导致项目实际工作量增加的，合同总价不因相应项目实际工作量的变 化而调整，中标单位须充分考虑服务期间生产成本增加等风险，采购人不另行支付其他费用。

附件2:

**广州市信怡招标代理有限公司**

**中标通知书**

**广州珠江监理咨询集团有限公司：**

南沙区老旧小区改造项目(2025-2026年)现场监督巡查及动态评估项 目(项目编号：202505-184098-0289)公开招标采购中，经依法组建的评审委 员会依法评审，并经采购人确认，确定贵单位为本项目的中标人，投标总报 价：¥772,240.00元；合同履行期限：2025年7月1日-2026年6月30日。

请于接到中标通知书后在规定的时间内与采购人联系并签订合同。

采购人名称：广州市南沙区城市更新土地整备中心

采购人地址：广州市南沙区海滨路171号南沙金融大厦1601室

采购人联系电话：020-39006242

请于合同签订后五个工作日内携合同正本一份交我公司存档。

特此通知!

广州市信怡招标代理有限公司

2025年06月30日

附件3:

**南沙区老旧小区改造项目(2025-2026年)现场监督巡查及动态** **评估工作任务书**

一 、项目目标

为深入贯彻落实《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市城市更新项目监督管理实施细则 的通知》(穗建规〔2021)52号〕文件精神，依据《广东省城镇老旧小区改造工作指引》《南沙 区老旧小区改造(2021-2025年)工作实施方案》文件要求，广州市南沙区城市更新土地整备中心 作为广州市南沙区老旧小区改造全过程管理单位，进一步充实、提高建设管理力量的数量、质量， 对于高质量推进城市有机更新、做好老旧小区改造民生实事项目具有重要意义。现需通过委托第三 方专业服务单位，协助推进我单位老旧小区改造项目管理、建设上新水平，规范开展项目谋划、共 同缔造、设计施工全过程质量管控等项目监督巡查、动态评估工作，高质量推进老旧小区改造实施， 切实提高社区居民的满意度、幸福感、安全感。

二、项目依据(包含且不限于)

1.《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市城市更新项目监督管理实施细则的通知》(穗建 规〔2021〕52号〕

2.《广东省城镇老旧小区改造工作指引》

3.《南沙区老旧小区改造(2021-2025年)工作实施方案》

三、工作时间、范围及内容

( 一 ) 工作时间及地点

时间：自合同签署之日起一年。

地点：广州市南沙区。

(二)工作范围

已纳入南沙区2025-2026年改造计划的老旧小区改造项目(含预备项目或动态增补项目), 项目清单详见附件《南沙区2025-2026年老旧小区改造项目清单》。

(三)工作内容

1.动态评估

配合委托人开展项目全过程动态评估工作，工作包括但不限于以下内容：

(1)项目储备库管理。协助组织相关单位摸清我区既有城镇老旧小区性质、配套设施、居民 改造意愿等基本情况，对我区老旧小区改造项目储备库进行动态管理。

(2)项目谋划。协助结合街区规划、项目改造申请情况等，对老旧小区改造项目周边存量资 源进行摸查，谋划我区老旧小区改造特亮点项目。

(3)年度改造计划制定。协助结合老旧小区改造项目改造申请情况、街区规划、项目评估标 准等，明确项目评估机制，通过对递交了改造申请的项目进行量化计分、排序等方式，确定年度计 划改造项目。

(4)开展共同缔造活动。协助统筹协调各镇(街)、社区居民委员会、小区居民、物业服务 企业等共同推进老旧小区改造项目改造，建立联动管理机制，开展共同缔造活动。

2.计划督办

配合委托人开展项目全过程计划督办，对纳入改造规划/计划的项目实行全生命周期计划管 理，工作包括但不限于以下内容：

(1)体系建立。协助建立老旧小区改造项目计划管理体系，采用“编制一执行一控制—调整 —再执行”原则实现工程进度控制，按掌握现状，认真分析，纠正偏差三个环节进行。

(2)计划制定。协助审查项目一级总控计划及项目节点计划(覆盖不限于计划申报、方案编

制、立项申报、招投标、实施监管、竣工验收结算等工作阶段),编制月度(周)计划。

(3)计划督办与协调。协助组织管理项目代建单位和相关参建单位，定期通过信息通报、计 划协调会等方式对计划执行情况进行督办、协调，并提出相关修正措施建议。

(4)落实情况检查。负责对相关工作已完、未完的情况、原因、资源配制等情况进行充分的 调查分析，对照计划和实际进度的偏差，分析造成偏差的原因，并制定纠偏措施建议。

(5)计划考核。协助制定计划考核措施，围绕各级下达改造任务和进度要求，对各项目的工 作完成情况、目标完成率等进行统计分析，予以项目通报。

3.监督巡查

(1)配合委托人定期开展现场监督巡查，针对实施阶段项目原则上每月开展一轮，工作重点 包括但不限于以下内容：

(2)项目前期工作情况。居民征询意愿、改造方案公示、专家评审意见落实情况、施工许可 办理情况、安监部门到场履责情况等；

(3)责任主体到位情况。代建单位、建设主体、监理单位、施工单位管理人员资质及到位情 况、会议召开情况、专职安全员配备及资质、安全培训教育情况等；

(4)安全管理情况。含天面围护、落地式外脚手架、起重吊装、施工用电、居民通道、施工 防护、基坑防护等重点部位的防护情况，基坑、暗渠塌陷、围墙、挡土墙、突发急救、雨季施工等 专项施工方案配备情况，疫情防控措施保障情况。

(5)文明施工情况。检查场地管理、排水管理、粉尘污染、施工标牌警示标识配备等情况。

(6)质量管理情况。对照现行相关的国标规范要求，检查天面防水、外墙整饰、围墙、挡土 墙、楼道粉刷、扶手、供水系统、消防设施、化粪池、地面铺装等部位的材料送检、施工工艺和改 造效果。监理日志、施工日志等资料。

(7)进度计划情况。检查总进度计划、年月周计划编制情况，进度计划执行情况等。

(8)资金投入和使用情况。检查计量支付资料的完整、合规、准确性；农民工工资支付情况； 安措费的申请和使用情况；检查合同签订和拨付情况，投资完成情况，及专项资金申报、审核和使 用情况，社会力量参与情况。

(9)后期管理情况。检查完工程序(竣工报告、验收记录等)、完工备案(完工说明、前后 对比图等)和成果管养(项目移交手续、成果保持等)情况。

(10)巡查问题整改情况。各级部门和相关单位检查前一次巡查提出整改问题是否整改到位 和回复情况。

(11)方案落实情况。检查实际改造内容与前期报备的实施方案是否，部分内容不符的是否 具有变更说明和办理相应手续。

(12)12345投诉、信访维稳等社会风险防范相关情况。

(13)历史文化保护、信访维稳、扫黑除恶等社会风险防范相关情况。

(14)如遇特殊情况(恶劣天气、特殊节日、重大任务等),乙方应具备24小时现场响应能 力和临时紧急调配机制，并做好现场安全生产和安全防范工作。

(15)委托人交代的其他巡查内容。

4.内业工作

(1)负责与省、市相关平台对接，协助填报更新广东省城镇老旧小区改造及城中村改造信息 管理平台、城市建设投资项目管理系统、公统计联网直报平台、政府投资项目管理平台等系统的数 据。

(2)定期提交计划督办及现场巡查情况报告，原则上每月提交一次，梳理填报项目进展信息 表和相关台账。

(3)提交工作总结(包括项目巡查总体情况、项目推进情况、质量安全文明情况、信访维稳、 疫情防控情况，对个项目工作成效进行评价，提出存在问题及下一步工作建议等，原则上每半年提

交一次。

(4)协助建立完善南沙区老旧小区改造项目管理制度及体系，对老旧小区改造项目监管措施、 协议等政策文件提出咨询意见或建议。

(5)配合其他老旧小区改造的现场调研及交流学习工作，协助调取、整理相关的调研资料。

(6)委托人交代的其他相关工作。

四 、项目验收

(一)本项工作服务周期为12个月。成果包括但不限于：政策规范研究及区级相关工作指引、 机制建立成果(含动态评估机制成果、计划督办机制、监督管理成果等);计划督办及现场巡查情 况报告(每月1次);项目进展台账、清单、信息表(每月1次);全年(半年)工作总结和其他 项目管理有关的台账、影像资料等。

(二)成果的内容必须符合本任务书和相关管理制度的要求，表达应当清晰、规范，符合相 关法律、法规和国家有关标准的要求。成果文件应当以书面(打印装订且盖章版文件)和电子文件 (电子光盘)两种方式表达，书面文件采用A4规格，电子成果采用Microsoft Word 2003以上的 \*.doc 、pdf 及 excel 格式文件和相关电子截图。打印装订文件必须满足档案归档和上报审批的要 求。

五、其他要求

1.服务单位须派专业技术团队开展服务工作，专业团队名单须呈委托人确认。专业技术团队 总人数要求不低于7人，其中，项目负责人1名，现场巡查岗人员不少于3名，计划督办岗人员不 少于2名，综合管理岗人员不少于1名，且应具备相应职业资格或职称。

2.为提高工作效率和服务水平，专业技术团队在服务期内须派驻至少2名技术人员常驻委托 人的办公地点根据委托人要求开展工作，协助直接处理相关事务，其中1名应具备规划或建筑类专 业中级或以上职称，1名为综合类工作人员，委托人有权视项目情况要求服务单位增派或更换不符 合要求的驻场人员。此外，服务单位应为派驻人员提供小汽车1辆，专门保障本项目有关的调研考 察、现场巡查、业务会议、资料交换的交通，确保响应时间和效率。上述相关费用包含在合同总价 内，委托人不再另行支付。

3.服务单位须提供与投标文件一致的项目组成员名单，并承诺保证项目组成员的稳定性，原 则在整个咨询服务期间不得更换，确须更换的应向委托人提出书面报告且征得同意后方可更换。

4.当委托人认为服务单位的专业人员的数量、专业水平、专业配套等达不到工作所需时，或 者专业团队工作成果多次无法通过委托人认可，委托人有权要求服务单位更换及补充相关人员，直 至满足工作要求为止，否则委托人有权扣减服务费直至解除合同等。

5.在整个合同期间中，因服务单位原因致使成果审查无法进行或无法按期进行，导致工作量 增加和(或)工作周期延长的，由服务单位承担相应责任。

附件4:乙方开展工作计划及人员配置

(1)履约进度计划表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 拟定时间安排 | 计划完成的工作内容 | 实施方建议或要求 |
| 1 | 拟定2025年07月01日 | 签定合同并生效 | 按招标文件要求 |
| 2 | 2025年07月01日—2026年06月30日 | 履行合同内容 | 按招标文件要求 |
| 3 | 2025年07月01日—2026年06月30日 | 履行合同内容及结果 产出 | 按招标文件要求 |
| 4 | L 月 / 日 一 1 月 1 日 | 质保期 | 按招标文件要求 |

按招标文件要求，合同履行期限：自合同签署之日起一年。

(2)项目人员配置情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | **姓名** | 年龄 | 学历 | 获得有关的资**质证书** | 经验 年限 | 主要资历、经验及承担过 的项目 | 拟在本项目**担任的**工作 |
| 1 | 赵睿 | 38岁 | 本科 | 注册监理工程师 证书一级建造师证书 高级工程师证书 | 15年 | 南沙区老旧小区改造项目(2023-2024年)现场监督服务巡查及动态评估项目服务任项目负责人 | 项目负责人 |
| 2 | 熊绍基 | 42岁 | 本科 | 高级工程师证书 | 20年 | 南沙体育馆场馆维修升级改造(含新建6片网球场及单端看台)项目任现场管理人员 | 现场巡查岗人员 |
| 3 | 钟威 | 38岁 | 本科 | 高级工程师证书 | 16年 | 南沙区老旧小区改造项目(2022-2023年)现场监督巡查及动态评估项目任现场管理人员 | 现场巡查岗人员 |
| 4 | 段焱 | 40岁 | 本科 | 工程师证书 | 18年 | 南沙国际金融论坛(IFF)永久会址项目任现场管理人员 | 现场巡查岗人员 |
| 5 | 关天杰 | 31岁 | 大专 | 工程师证书 | 10年 | 南沙花园酒店二期项目监 理服务任现场管理人员 | 计划督办岗人员 |
| 6 | 陈建伟 | 36岁 | 本科 | 工程师证书 | 12年 | 南沙国际金融论坛(IFF)永久会址项目任现场管理人员 | 计划督办岗人员 |
| 7 | 袁磊 | 33岁 | 本科 | 助理工程师证书 | 9年 | 南沙区蝴蝶洲小学等公共建筑、安置区的配套道路工程任现场管理人员 | 综合管理岗人员 |