

广东医科大学湛江校区
2026—2027 年度后勤项目设计与预算编制服务

(广东省网上中介服务超市采购需求书 · 优化版)

项目业主	广东医科大学
服务类型	工程设计 + 工程量清单及预算编制
服务地点	湛江校区（湛江市霞山区）
服务期限	1 年（自合同签订之日起 12 个月）
资金来源	财政资金 / 自筹资金
选取方式	择优选取
是否接受联合体	不接受
是否允许分包/转包	不允许任何形式分包、转包
服务模式	年度框架协议 + 按需派单 + 按实结算
项目年度总预算	¥ 16.8 万元（以实际结算为准）

一、项目总体要求

1.1 服务定位

依据《广东医科大学装修和修缮工程管理办法》项目分类：A 类是指工程造价未达到 0.5 万元且不属于外包物业合同范围内的零星装修和修缮工程项目；B 类是指工程造价在 0.5 万元以上且不属于校长办公会议事决策范围的装修和修缮工程项目；C 类是指属于校长办公会议事决策范围且工程造价未达到 400 万元的装修和修缮工程项目；D 类是指因不可抗力或突发事件造成建筑物、构筑物或相应设施毁损，对学校工作及师生生活有较大影响的且必须在短时间内予以组织实施的应急抢修项目。

为本校湛江校区所有后勤类零星维修、修缮改造、装修装饰、小型基建、应急抢修、配套管网、道路场地、防水防腐、消防整改、强弱电改造、绿化提升等项目，提供全流程一体化设计 + 预算编制服务，确保设计合规、造价可控、施工可行、验收顺利。注意：A 类工程不需要预算编制。

1.2 核心原则

- **合规性：**符合国家、省、市现行规范、强制性条文、绿色建材、节能、消防、环保要求。
- **经济性：**严控造价、优化方案、减少变更、杜绝过度设计。
- **及时性：**紧急任务优先、快速响应、限时出图、限时出预算。

- **统一性：**湛江校区标准统一、材料统一、造价口径统一、流程统一。
- **可追溯：**所有图纸、预算、变更、交底、验收资料完整归档。

二、服务范围与工作内容

2.1 设计服务内容

（1）现场勘查与方案设计

- 接到派单后立即现场查勘、拍照、量尺、询问需求。
- 出具平面布置图、改造方案、做法说明、材料建议。
- 重大项目（投资额 ≥ 50 万元或校方认定重点项目）提供**2套及以上**比选方案并说明优劣对比。

（2）施工图设计（全覆盖）

- **建筑修缮：**墙体拆除/砌筑、天花地面、门窗更换、外立面改造。
- **结构加固：**局部加固、裂缝处理、防水补强、构件修复。
- **给排水：**管道更换、阀门改造、卫生间翻新、防水设计。
- **电气照明：**线路改造、配电箱、开关灯具、插座、防雷接地。
- **弱电系统：**监控、网络、广播、门禁等管线与点位设计。
- **消防整改：**消火栓、喷淋、烟感、疏散指示、防火封堵。
- **市政配套：**道路修补、场地硬化、排水沟、化粪池、管网维修。
- **装饰装修：**教室、办公室、宿舍、走廊、门厅、卫生间等。
- **应急工程：**临时加固、封堵、排水、抢险简易图纸。

（3）专项设计要求

- **防水专项：**屋面、卫生间、外墙、地下室防水做法大样。
- **节点大样：**门窗、收口、阴阳角、防水搭接、管井封堵等关键节点。
- **材料样板：**明确材质、规格、厚度、颜色、参考品牌（不少于3个同档次品牌）。
- **节能与绿色：**东莞校区严格执行《绿色建筑和绿色建材政府采购需求标准（2025年版）》。
- **强制节能产品：**灯具、洁具、插座、电线等须符合国家节能认证要求。

（4）图纸成果标准

- CAD 电子版（可编辑.dwg 格式）+ PDF 签章版。
- 图纸目录、设计说明、材料表、图例、平面图、立面图、剖面图、节点大样图齐全。
- 签章齐全：设计人、校对人、审核人、项目负责人签字盖章。
- 满足施工、监理、造价、审计、财评、验收全部要求。

2.2 预算编制服务内容

- **工程量清单编制：**按广东省最新定额、计价规则、信息价编制；清单项目完整、工程量准确、不漏项、不重复；措施项目、其他项目、规费、税金按规定计取。

- **招标控制价/预算书编制：**套用最新定额（房屋修缮、建筑装饰、安装、市政、园林绿化）；材料价格执行项目所在地最新信息价+市场询价；主材提供品牌、规格、单价、厂家建议；预算书可直接用于校内采购、结算、审计。
- **造价全过程配合：**图纸答疑、预算答疑、现场核价；设计变更造价审核、签证费用核算；进度款审核、结算初步审核配合；审计、财评、检查的资料提供与解释。

2.3 全过程技术与现场服务

1. **设计交底：**向施工、监理、校方进行技术交底。
2. **图纸会审：**参与会审并负责修改完善。
3. **现场服务：**每周至少 1 次现场巡查，关键工序到场。
4. **变更处理：**24 小时内出具变更图+变更预算。
5. **隐蔽验收：**按要求到场确认、签字、留档。
6. **竣工验收：**参与验收、提供竣工图指导。
7. **资料归档：**按学校档案要求整理全套资料。

三、服务时限要求 ★实质性条款

以下时限要求为实质性条款，任何一项未响应或达不到要求，按无效响应处理。

任务类型	时限要求
响应时间（接单后）	30 分钟内响应，1 小时内确定项目负责人
一般修缮工程—方案图	24 小时内出具
一般修缮工程—施工图	3 个工作日内完成
一般修缮工程—预算书	施工图完成后 2 个工作日内完成
中型改造工程—方案	3 个工作日内出具
中型改造工程—施工图	5 个工作日内完成
中型改造工程—预算	3 个工作日内完成
应急抢险工程	4 小时内出具简易施工图/技术方案+估算
设计变更/签证	24 小时内完成图纸+预算调整

四、成果文件标准

4.1 设计成果

1. 设计总说明、工程概况、做法说明、安全说明。
2. 平面图、拆除图、新建图、天花图、地面图、天花布置图。
3. 立面图、剖面图、墙身大样、节点大样、防水大样。
4. 电气系统图、平面图、点位图、材料表。

5. 给排水系统图、管道平面图、阀门洁具表。
6. 材料设备清单：名称、规格、品牌档次、技术参数。
7. 图纸签章齐全、图框规范、版本统一。

4.2 预算成果

1. 封面、编制说明、工程取费表。
2. 分部分项工程量清单与计价表。
3. 措施项目清单、其他项目清单。
4. 主材价格表、询价记录、信息价来源。
5. 总价汇总、单价分析、可直接用于结算口径。
6. Excel 版（.xlsx 可编辑）+ PDF 签章版。

4.3 过程资料

1. 现场勘查记录、照片、测量数据。
2. 设计交底记录、会审纪要。
3. 变更通知、签证单、造价调整说明。
4. 验收记录、隐蔽工程确认单。
5. 月度服务清单、工作量统计表。

五、中介机构资格要求 ★实质性条款

5.1 基本资格

1. 已入驻广东省网上中介服务超市，状态正常。
2. 独立法人，营业执照经营范围含工程设计、工程造价/预算编制。
3. 未被列入失信被执行人、重大税收违法、政府采购严重违法失信名单。
4. 近 3 年内无重大质量事故、行政处罚、行业通报。

5.2 资质要求（二选一满足）

- 同时具备：① 建筑工程设计乙级及以上 ② 工程造价咨询乙级及以上。
- 或具备工程设计综合资质 + 工程造价咨询资质。

说明：资质等级越高，在评审中得分越高。仅具备任意一项乙级资质为最低门槛（得 4 分），同时具备双甲级资质可得满分 16 分。详见评审评分标准。

5.3 人员要求（固定团队，不得随意更换）

岗位	人数	要求
项目负责人	1 名	中级以上职称，5 年以上高校/医院/修缮设计经验；注册一级建筑师/注册一级结构师/注册一级造价师优先
设计专业	不少于	建筑、结构、机电、装饰专业；3 年以上相关设计经验

人员	3 名	
造价专业 人员	不少于 2 名	注册造价师或造价员；熟练广东省定额、修缮定额、计价规则

所有人员须提供：执业资格证书、职称证书、近 3 个月内任意 1 个月社保证明、身份证复印件。

5.4 业绩要求

近 3 年内（2023 年 1 月 1 日至今）具有以下业绩任意 **3 项及以上**：

- 高校/医院后勤维修改造设计。
- 修缮工程、零星工程设计。
- 工程量清单与预算编制业绩。
- 绿色建材/节能改造设计业绩。

证明材料：以合同、中标通知书、验收报告为准，须提供原件扫描件，加盖公章，无金额、无时间、无法核实的业绩均不计分。

六、商务要求

6.1 报价方式

- 报价形式：**折扣率**（范围 0%~80%，超出范围按无效响应处理）。
- 结算公式：**单项服务费 = 审定计费额 × 中标折扣率**。
- 计费依据：国家收费标准、广东省相关规定、市场行情。
- 年度结算总额**不超过项目年度预算**。

异常低价判定：报价低于所有有效报价平均值 60%或低于次低价 60%的，按异常低价作废标处理。

6.2 付款方式

1. **按季度结算**，每季度结束后 10 日内提交结算资料。
2. 学校审核、审计通过后 **30 个工作日内**支付。
3. 每次支付预留 **3%作为质量保证金**。
4. 服务期满、无遗留问题、质保期满后**无息退还**质保金。

6.3 服务质保

- 设计图纸质保期：**1 年**（自项目竣工验收之日起计）。
- 预算准确率质保：误差**≤±3%**，超出部分由服务商承担相应责任。

七、考核管理与退出机制

7.1 月度考核

考核维度包括：响应时效、出图时限、预算准确率、图纸质量、服务态度、变更率、投诉情况等。考核结果分为**优秀、合格、不合格**三档。

连续 2 个月考核不合格，学校有权约谈、要求整改、暂停派单，直至解除合同。

7.2 直接退出情形（出现 1 次即终止合同）

- 1. 拒绝承接任务、推诿扯皮、无故延误。
- 2. 图纸严重错误导致安全隐患、返工损失。
- 3. 预算严重失实、弄虚作假、高估冒算。
- 4. 转包、分包、挂靠、借用资质。
- 5. 泄露学校秘密、商业秘密、图纸资料。
- 6. 发生廉政问题、索要回扣、串通报价。
- 7. 被主管部门处罚、列入黑名单。
- 8. 年度有效投诉≥3 次。

八、学校管理规定（必须遵守）

- 1. 遵守湛江校区门禁、安全、消防、环保、文明施工管理规定。
- 2. 设计材料必须符合学校**参考品牌库**要求，不低于规定档次。
- 3. 必须执行**绿色建材、节能、环保强制标准**。
- 4. 所有成果知识产权归**广东医科大学**所有，未经许可不得他用。
- 5. 服从总务后勤部、审计工作部、财务部统一管理。
- 6. 签署**廉洁承诺书**：不送礼、不宴请、不索要回扣、不围标串标。

九、评审评分标准（择优选取 • 完整版细则）

总分：100 分 | 按总分从高到低排名；总分相同按报价折扣低者优先；报价也相同按业绩数量多者优先。

（一）企业资质与信誉（20 分）

1.1 企业资质（18 分）

资质条件	得分
同时具备： 建筑工程设计内专业甲级资质 + 工程造价咨询甲级资质	18 分
具备 建筑工程设计内专业甲级资质 + 工程造价咨询乙级资质	16 分

具备 建筑工程设计乙级资质 + 工程造价咨询甲级资质	12 分
建筑工程设计乙级资质 + 工程造价咨询乙级资质	8 分
仅具备任意一项乙级资质	4 分
未达到上述最低资质要求	0 分（无效响应）

1.2 信用与荣誉（2 分）

- 近 3 年在“信用中国”“中国政府采购网”无失信被执行人、重大税收违法失信、政府采购严重违法失信记录，无行业主管部门行政处罚：**2 分**。
- 存在失信记录、行政处罚、有效投诉记录：**0 分**。

（二）项目团队配置（30 分）

2.1 项目负责人（10 分）

评价项	得分
具有 高级工程师 职称	4 分
具有 中级工程师 职称	2 分
具有 注册建筑师/注册结构工程师/注册造价工程师 任意一项执业资格	3 分
近 3 年承担过 高校后勤/修缮/医院改造 项目负责人业绩 ≥ 2 个	3 分

注：职称得分取最高值，不重复计取（即高级 4 分或中级 2 分，二选一）。

2.2 设计专业人员（15 分）

评价项	得分
配备 建筑、结构、机电、装饰 4 类专业齐全	6 分
专业人员中每 1 人具备 高级职称 （本项最多 8 分）	每名 2 分，≤ 8 分
其他配属人员（辅助设计人员配备充足）	1 分
人员社保：提供近 3 个月内任意 1 个月社保证明	仅核查，不设得分

2.3 造价专业人员（4 分）

评价项	得分
-----	----

配备注册一级造价工程师，每 1 人加 2 分（本项最多 4 分）	4 分
熟悉广东省修缮定额及计价规则（需提供相关证明或承诺）	—
人员社保：提供近 3 个月内任意 1 个月社保证明	仅核查， 不设得分

2.4 团队稳定性承诺（1 分）

- 承诺不擅自更换项目负责人及核心专业人员，并明确违约处罚条款：1 分。
- 未承诺或内容不全：0 分。

（三）类似业绩（10 分）

- 证明材料：以合同、中标通知书、验收报告为准，时间限定为 2023 年 1 月 1 日至今。
- 业绩范围：高校后勤/修缮/维修改造/预算编制类项目。
- 计分规则：每提供 1 个有效业绩得 1 分，本项最多 10 分。

备注：合同须体现高校/医院/修缮/改造/维修/预算编制等关键词。无原件扫描件、无盖章、无金额、无时间、无法核实的业绩均不计分。

（四）服务方案（20 分）

评价项	满分	评分标准
4.1 响应时效方案	4 分	明确 30 分钟响应、限时出图、限时出预算，节点精确到小时。优于采购要求的：4 分；基本满足采购要求的：2 分；低于采购要求的：1 分；无响应时效内容：0 分。
4.2 设计质量控制措施	4 分	包含审图、校核、交底、变更管理、回访、质量追责完整体系。优于采购要求的：4 分；基本满足采购要求的：2 分；低于采购要求的：1 分；无响应时效内容：0 分。
4.3 应急保障方案	4 分	明确应急抢险 4 小时出图、24 小时对接、节假日值守、专人专班。优于采购要求的：4 分；基本满足采购要求的：2 分；低于采购要求的：1 分；无响应时效内容：0 分。
4.4 绿色建材与节能设计	4 分	严格执行绿色建材政府采购需求标准（2025 版），必选/可选/禁用产品落实清晰。优于采购要求的：4 分；基本满足采购要求的：2 分；低于采购要求的：1 分；无响应时效内容：0 分。
4.5 全过程服务与档案管理	4 分	包含交底、会审、现场配合、隐蔽验收、竣工验收、资料归档全流程。优于采购要求的：4 分；基本满足采购要求的：2 分；低于采购要求的：1 分；无响应时效内容：0 分。

（五）报价折扣（20 分）

5.1 报价方式

- 按折扣率报价（范围 0%~80%）。
- 结算价 = 审定金额 × 中标折扣率。
- 异常低价直接作废标处理（低于所有有效报价平均值 60%或低于次低价 60%）。

5.2 价格评分公式

1. 计算所有合格供应商报价的算术平均值 $P_{\text{平均}}$ 。
2. $P_{\text{平均}}$ 得满分 20 分。
3. 报价低于平均值：得分 = $20 - (P_{\text{平均}} - \text{投标人报价}) \times 0.4$ 。
4. 报价高于平均值：得分 = $20 - (\text{投标人报价} - P_{\text{平均}}) \times 0.6$ 。
5. 价格得分最低保护：得分低于 6 分的，按 6 分计，确保不出现 0 分导致不公平。

5.3 示例（便于理解）

投标人	报价折扣率	与 $P_{\text{平均}}$ 关系	计算过程	得分
A	60%	低于平均	$20 - (70-60) \times 0.4 = 20 - 4$	16 分
B	70%	等于平均	20	20 分
C	80%	高于平均	$20 - (80-70) \times 0.6 = 20 - 6$	14 分

（假设 $P_{\text{平均}}=70\%$ ）

注意：

依据计算《粤价函 2011-742 号》文造价咨询收费标准，“咨询收费不足 2000 元的，按照 2000 元收取。”因单位资金有限，类似情况按如下情况处理（此项内容不参与折扣下浮）。

两校区2026年400万以下装修和修缮工程预算编制服务及预结算审核服务费用估算表

取费依据		关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函（粤价函[2011]742号）																			
项目名称	50万元-400万元项目 预算费用标准=总投资估算金额*收费标准*折扣率 结算费用标准=总投资估算金额*收费标准*折扣率							10万元-50万元以内项目（包含单 项5000元以内项目汇总结算）				2万元-10万元项目（包含单 项5000元以内项目汇总结算）				5千元-2万元项目（包含单 项5000元以内项目汇总结算）				合计	
	年度总投资 估算金额 (元)	预算			结算			小计	数量	预算费 用标准 (元/项)	结算费 用标准 (元/项)	小计	数量	预算费 用标准 (元/项)	结算费 用标准 (元/项)	小计	数量	预算费 用标准 (元/项)	结算费 用标准 (元/项)		小计
		收费标准	折扣率 (8折)	预算费 用标准 (元/项)	收费标准	折扣率 (8折)	结算费 用标准 (元/项)														
东莞校区 预算服务 费	7000000	0.41%	0.80	22960	-	-	0	22960	5	2000	-	10000	20	1000	-	20000	50	400	-	20000	72960
湛江校区 预算服务 费	4500000	0.41%	0.80	14760	-	-	0	14760	2	2000	-	4000	5	1000	-	5000	15	400	-	6000	29760
两校区预算服务费合计																				102720	
东莞校区 审核服务 费	7000000	0.41%	0.80	22960	0.25%	0.80	14000	36960	5	2000	2000	20000	20	1000	1000	40000	50	400	400	40000	136960
湛江校区 审核服务 费	4500000	0.41%	0.80	14760	0.25%	0.80	9000	23760	2	2000	2000	8000	5	1000	1000	10000	15	400	400	12000	53760

（六）汇总与排名规则

评审模块	分值
一、企业资质与信誉	20 分
二、项目团队配置	30 分
三、类似业绩	10 分
四、服务方案	20 分
五、报价折扣	20 分
总 分	100 分

- 按总分从高到低排名。
- 总分相同：按报价折扣低者优先。
- 报价也相同：按业绩数量多者优先。

十、合同主要条款摘要

- 服务期 1 年。

2. 不允许转包、违法分包，违者支付**合同金额 5%违约金**，并承担由此造成的全部损失。
3. 因设计/预算错误造成损失的，由中标方**全额赔偿**。
4. 学校拥有最终验收权、考核权、解约权。
5. 争议由**工程所在地人民法院**管辖。
6. 中标方须签署**廉洁承诺书**，作为合同附件。

发布日期：_____年____月____日 项目业主：广东医科大学 （盖章）