

# 广州市接收社会捐赠工作站原站大楼 加固及消防改造工程建议书编制 咨询服务需求书

## 一、项目背景

广州市接收社会捐赠工作站原站大楼位于荔湾区多宝路涌边一马路3号，为连体建筑，分为前座、后座两栋。其中前座建筑面积1149.37平方米，规划用途为办公室、车间；后座建筑面积2976.79平方米，规划用途为厂房，前后座总建筑面积约4126平方米。经第三方专业检测机构开展房屋结构安全性鉴定，该大楼结构安全等级评定为Dsu级，整体承载能力不满足现行国家规范要求，存在重大结构性安全隐患，必须实施结构加固整治。且该大楼建筑紧邻居民区，消防安全风险较高，为彻底消除结构安全及消防安全隐患，保障建筑使用安全合规，需结合结构加固同步实施消防系统升级改造。

本项目为广州市接收社会捐赠工作站老旧建筑安全隐患整治工程，工程总投资控制在人民币1000万元以内。根据政府投资项目前期管理相关规定，需委托具备资质的工程咨询单位开展项目建议书编制服务，作为项目立项审批的法定技术文件依据。

## 二、项目服务预算及计费方式

参照《转发国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（粤价〔2000〕8号），结合广州市市场行情，本项目咨询服务最高限价为人民币2.88万元（总价包干）。

包干范围包含：资料收集、现场踏勘、文本编制、校对审核、多轮修改、专家评审配合、主管部门答疑、资料补正、成果打印装订、电子归档、全程报审配合等全部工作内容，采购人不再支付任何额外费用。

### **三、服务工作内容**

#### **1. 基础资料收集与现场踏勘**

全面收集建筑权属资料、原始图纸、安全鉴定报告、现状影像、现行规范及地方政策，实地踏勘现场，梳理结构隐患、消防短板，确保编制内容真实、准确、贴合实际。

#### **2. 项目建议书编制**

严格按照广州市政府投资项目立项报批标准编制完整规范的项目建议书，客观论证项目建设必要性、可行性、改造规模、建设内容、技术方案、投资估算及社会效益。

#### **3. 动态修改与完善**

根据采购人、主管部门、审批部门、评审专家的各类审核意见，无偿不限次数修改、补充、完善文本内容，直至文本符合报审要求。

#### **4. 全程报审配合服务**

全程负责立项申报资料整理、线上填报、评审答疑、问题整改、材料补正等配套服务，全程跟进至项目建议书审批流程办结。

### **四、编制总体技术要求**

服务商需严格结合本建筑现状隐患问题开展编制工作，明确本次改造核心建设目标、改造标准及整治方向，具体技术编制要

点如下:

### (一) 结构加固改造编制要求

编制内容需针对本建筑 Dsu 级结构安全隐患现状,细化结构加固整治内容、改造技术思路。需明确本次加固工程针对整体结构安全、建筑抗震性能开展专项整治,对原有承载力不足的梁、柱、楼板等构件制定针对性加固改造方案。

项目建议书需科学论证:本工程加固完成后,建筑整体结构安全性能、抗震性能可满足现行国家规范要求,房屋结构安全性鉴定可达到 Bsu 级及以上标准。

### (二) 消防改造编制要求

编制内容需结合本建筑无消防备案、毗邻居民区、后座防火风险高等特点,系统编制消防升级改造内容。需涵盖老旧消防设施更新、防火分区重新划分、疏散系统优化、智能消防监测系统升级等内容,并重点强化厂房区域防火、阻燃、排烟、消防设施配置等专项改造。

项目建议书需科学论证:本次消防改造完成后,建筑消防系统完整合规、符合现行消防规范标准,具备办理消防备案的全部条件。

### (三) 通用编制规范要求

1. 严格遵守国家、广东省、广州市现行建筑结构加固、消防改造、政府投资项目立项编制规范及政策文件。

2. 项目建议书编制深度严格按照标准项目建议书报批深度执行,内容完整、逻辑严谨、数据真实、估算合理,无原则性错

误、技术性缺漏。

3. 投资估算依据充分、分项清晰、不漏项不高估，严格控制在项目概算限额内。

## **五、供应商资质及人员要求**

1. 具有独立法人资格，持有合法有效的营业执照，能独立承担法律及履约责任。

2. 具备工程咨询乙级及以上资信等级，且在全国投资项目在线审批监管平台完成备案。

3. 已入驻广东省网上中介服务超市工程咨询库，可正常承接中介超市业务。

4. 项目负责人具备中级及以上相关专业职称，具备同类建筑改造、加固、消防类项目建议书编制经验。

5. 供应商及项目负责人无严重失信记录，未被列入广东省网上中介服务超市失信惩戒名单，无重大违法违规从业记录。

## **六、服务工期及时效要求**

1. 合同签订且资料齐全后 7 个工作日内完成初稿编制。

2. 收到修改意见后 3 个工作日内完成修改报送。

3. 整体服务周期：自合同签订之日起至本项目项目建议书完成全部报审流程、审批部门办结为止。

4. 供应商须专人专项负责本项目，全程响应对接，不得拖延、转包、分包。

## **七、成果交付要求**

成交供应商需交付如下全套成果：

1. 纸质版项目建议书 6 套（盖章装订成册）；
2. 可编辑 Word 版、PDF 盖章版全套电子成果；
3. 报审所需全部辅助资料、佐证资料汇编电子版；
4. 所有成果文件格式规范、签章齐全、可直接用于立项报批及单位归档。

## **八、验收标准**

1. 编制成果符合国家、省、市编制规范及本项目全部技术、服务要求；
2. 文本内容真实准确、改造目标清晰、投资估算合理、无重大错漏；
3. 成果文件完整体现结构加固 Bsu 级达标、消防合规备案两大改造核心目标，符合项目立项报审要求；
4. 顺利通过主管部门及专家审核，满足立项报审标准；
5. 完整履行全部服务内容、按时交付全部成果资料，无服务瑕疵。

## **九、廉政、保密及合规要求**

1. 服务过程严禁围标串标、严禁变相加价、严禁推诿怠工。
2. 供应商对项目图纸、检测数据、建筑涉密信息承担终身保密责任，不得外泄、不得用于其他项目。
3. 严禁转包、分包本项目服务内容，一经发现，采购人有权终止合同、不予付款并上报中介超市记入不良记录。

## **十、违约责任**

1. 若供应商拖延编制、多次修改仍不达标、不配合报审，

采购人有权扣除部分服务费或终止服务。

2. 因编制错误、缺项、漏项、未按本项目技术指标编制导致项目报审延误或退回的，由供应商全权负责无偿整改，承担全部服务责任。

### **十一、其他未尽事宜**

本项目未尽事宜，按国家、省、市相关规定及双方正式签订合同条款执行。

广州市接收社会捐赠工作站

2026年6月8日