

# 采购需求书

	类别	内容
1	项目名称	横琴实验中学项目前期强排咨询服务
2	项目业主情况	项目业主：横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局；联系人：刘籍元；联系电话：8938840。
3	中介服务名称	工程咨询
4	对中介服务机构的资质要求	具有工程咨询建筑乙级或以上资信证书。
5	服务内容和 服务要求	<p>按照国家和广东省及横琴粤澳深度合作区有关的法律、法规、标准、规定及合同的要求，完成本项目前期强排咨询服务工作。</p> <p>前期强排咨询内容包括但不限于：</p> <p>（1）与业主单位对接，确认功能及使用需求。根据业主单位需求对本项目功能的规模、相应规范标准依据等进行梳理。结合场地布置及周边情况研究地下车库建设的必要性。</p> <p>（2）与相关部门对接，对项目的选用地块合理性进行分析和论证，包括但不限于用地面积、容积率、覆盖率、绿化率、必配及选</p>

		<p>配等指标研究，并提出合理化的优化建议，协助发包人确认后续的咨询内容。</p> <p>(3) 经过论证后，确定最终的主要经济技术指标，包括但不限于总用地面积、总建筑面积及各分项建筑面积（分别列出地上部分和地下部分建筑面积（如有））、各单体建筑面积、建筑基底总面积、容积率、建筑密度、绿地总面积、绿地率、停车泊位数（区分室内、室外和地上、地下（如有））、室外运动场地面积及配套规模，以及建筑的层数、层高和总高度等指标；与任务书功能指标表对应的相关指标。</p> <p>(4) 前期强排咨询工作方式包括但不限于参与项目会议、方案汇报等事项，参与的会议内容、形式、时间以发包人通知为准。</p> <p>(5) 按《横琴实验中学项目前期强排咨询服务任务书》的要求完成咨询服务并提交成果文件。</p>
6	合同履行地点和方式	在中介服务机构办公场所提供服务。
7	公开选取方式和计价标准	<p>1. 公开选取方式：方案择优选取。</p> <p>2. 报价方式：下浮率。</p>

		3. 计价标准：暂不做评估与测算。
8	服务时间	以合同约定为准
9	验收	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 验收时间：服务完成后验收等。</li><li>2. 验收程序：项目业主自行验收。</li><li>3. 验收标准：国家和部委颁布的相应规范、标准及验收要求。</li><li>4. 验收不合格的处理方式：具体于合同中予以明确。</li><li>5. 具体以合同签订要求为准。</li></ol>

## 其它要求

1. 资信证书副本。
2. 响应人近三年内完成类似项目的业绩情况（不超过三项，业绩以合同关键页或竣工验收报告时间为准，提供合同关键页或竣工验收报告扫描件）。
3. 项目负责人执业资格、注册证书、职称证书和身份证扫描件。
4. 失信被执行人信息（信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn/>）下载的信用信息报告）。
5. 响应报价书（最高限价为100%，报价不得低于90%）。
6. 响应人近三年内完成类似项目的获奖情况（不超过三项。获奖时间以获奖证书时间为准）。
7. 响应人近三年内的企业获奖情况（不超过三项。获奖时间以获奖证书时间为准）。
8. 项目负责人近三年内完成类似项目的工程业绩、获奖情况等（不超过三项，业绩以合同关键页或竣工验收报告时间为准，提供合同关键页或竣工验收报告扫描件；获奖时间以获奖证书时间为准）。
9. 响应人拟投入人员情况。
10. 提供简要服务方案（不超过5页）。

备注: 1. 资料为原件扫描件, 封面加盖公章(上传资料的响应单位优先考虑), 响应文件封面需写明联系人及联系电话。 2. 请响应人将提供的所有资料打包成一个文件夹上传, 命名为项目名称+单位名称。

**横琴实验中学项目**  
**前期强排咨询服务任务书**

**2026年1月**

## **一、工程背景：**

本项目选址于横琴粤澳深度合作区。用地面积约9.6万平方米。项目拟新建一所60班高中。

## **二、工程概况：**

### **2.1、工程名称：**

横琴实验中学项目。

### **2.2、用地概况：**

工程区位：以规划部门提供的选址为准。

### **2.3、工程用地性质和特点：**

以规划部门提供的选址及现场实际情况为准。

## **三、咨询主要标准依据及参考（以最新版为准）：**

《珠海市城市规划技术标准与准则》（2021版）；

《珠海市普通中小学（幼儿园）建设标准指引》

《横琴新区建筑工程规划管理技术标准创新规定》（2021版）

《中小学设计规范》GB50099-2011

《中小学体育设施技术规程》JGJ/T280-2012

《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018版）

《建筑设计防火通用规范》GB55037-2022

《车库建筑设计规范》JGJ100-2015

《体育建筑设计规范》JGJ31-2003

《宿舍建筑设计规范》JGJ36-2016

《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019

《民用建筑通用规范》GB55031-2022

#### **四、咨询内容**

##### **4.1、前期强排咨询内容包括但不限于：**

(1) 与业主单位对接，确认功能及使用需求。根据业主单位需求和相关政策文件，梳理项目的总体建设规模和各主要功能空间的面积分配，结合场地布置及周边情况研究地下车库和人防设施的建设规模。

(2) 根据业主单位需求，结合用地规划指标对地块进行规划方案研究，进行多规划方案比选。对项目用地的容积率、覆盖率、绿化率、限高、建筑退线、路口设置等主要控制指标进行分析，确保规划控制指标能够满足项目建设要求。

(3) 根据研究结果与相关部门对接，对项目的选用地块的主要规划控制指标（包括但不限于容积率、覆盖率、绿化率、限高、建筑退线、路口开设等）给出合理的调整意见，如有必要应协助相关部门对项目用地进行控规调整。

(4) 经过论证后，确定最终的主要经济技术指标，包括但不限于总用地面积、总建筑面积及各分项建筑面积（分别列出地上部分和地下部分建筑面积（如有））容积率、建筑密度、绿地总面积、绿地率、停车泊位数（区分室内、室外和地上、地下（如有））、室外运动场地面积及配套规模，以及建筑的层数、层高和总高度等指标；与任务书功能指标表对应的相关指标。

##### **4.2 前期强排咨询应提交的主要成果：**

(1) 总体建设规模论证报告，应结合业主需求、相关政策文件及参考案例对项目的总体规模进行论证，对各个主要功能空间的面积要求、各种场馆设施的配

置及标准等进行逐项分析，并给出合理依据。

(2) 规划方案研究报告，根据场地条件、规划指标、项目建设要求等进行多方案比选，寻找最优的规划布局，论证场地的合理规划指标。

(3) 分析图，包括但不限于功能分区、交通、消防、竖向设计、景观、地面/架空层/地下车库示意等分析图。

(4) 各单体建筑平面示意图。

(5) 体块意向图，包括但不限于建筑体量（需表达周边环境）及整体鸟瞰图（至少2张）。

(6) 立面风格意向图（不少于3种风格）。

(7) 编写方案设计任务书（如需）。

(8) 成果份数要求：1.咨询方案文本（A3）彩色3份；2.电子文档光盘一式1份（图纸为DWG、JPG及PDF格式，文本文件为WORD和PDF格式）；3.设计师可通过建筑模型、动画等形式展示设计成果。

#### **4.3、前期强排咨询工作方式包括但不限于：**

参与项目会议、方案汇报等事项，参与的会议内容、形式、时间以发包人通知为准。

## **五、成果文件**

以发包人中标通知（含书面通知或电子邮件）下发20个日历天内提交前期强排方案初步成果；中标后60个日历天内，提交前期强排方案深化成果；前期强排方案意见汇总后5个日历天内，提交前期强排方案最终版成果，最终成果以通过横琴粤澳深度合作区建设工务署审核为完成标准。

咨询人应当按本合同约定完成前期强排咨询成果，包括但不限于：

咨询阶段	须提交的成果	成果份数
前期强排 咨询成果 要求	<p>( 内容包括但不限于 )</p> <p>▲建设规模和功能分析报告，需结合业主需求、总体教育规划和相关政策文件进行充分论证。</p> <p>▲规划研究报告，需对项目主要规划控制指标包括但不限于容积率、覆盖率、绿化率、限高、建筑退线、路口开设等进行分析，如需调整应给出明确的调整理由及调整方向。</p> <p>▲项目规划方案文本(包括但不限于规划总平图、建筑体块分析图、日照分析图、主要单体平面图、地下室布局图、交通分析图、消防分析图、竖向设计图、立面风格意向图等)。</p> <p>▲编写方案设计任务书（如需）。</p>	<p>( 内容包括但不限于 )</p> <p>1.报告文本一式三份；</p> <p>2.电子文档光盘一式1份（图纸为DWG、JPG及PDF格式；文本文件为WORD或PDF格式）；</p> <p>3.设计师可通过建筑模型、动画等形式展示设计成果。</p>