

# 采购需求书

	类别	内容
1	名称	三灶镇 2026 年度老旧小区基础设施改造工程设计服务
2	项目业主情况	项目业主：珠海联港城市建设管理有限公司 联系电话：0756-7610861 联系人：倪工
3	中介服务名称	三灶镇 2026 年度老旧小区基础设施改造工程设计服务
4	对中介服务机构的资质要求	具备建设行政主管部门颁发的工程设计综合资质甲级；或市政行业设计乙级及以上资质。
5	服务内容和 service 要求	<p>1. 项目概况：本项目位于珠海市金湾区三灶镇，建设内容为对海华阁、海景花园和金海园林建设工程公司宿舍三个老旧小区进行基础设施改造等。</p> <p>2. 本次招标内容：本工程设计服务。具体按照甲方要求及《设计任务书》完成工作内容。</p> <p>3. 工期要求：符合甲方进度需求。</p> <p>4. 质量要求：符合相关法律、法规及珠海市现行行业规定。</p>
6	合同履行地点和方式	珠海市金湾区。

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：报下浮率。</p> <p>3.计价标准：招标控制价：¥153500.00元，报下浮率，下浮率区间为2%-5%，包含本次服务的全部人工费、材料费、机械费、风险包干费、税金、利润、专家评审费等一切费用。服务金额已综合考虑成果编制范围内全部工作内容、服务承诺、额外服务费及不可预见风险等费用。</p>
8	服务时间	以合同约定为准。
9	验收	<p>1.验收时间：以合同约定为准。</p> <p>2.验收程序：以合同约定为准。</p> <p>3.验收标准：国家标准、行业标准、企业标准和其他标准等。</p> <p>4.验收不合格的处理方式：以合同约定为准。</p>
10	结算方式	<p>1.设计结算方式：</p> <p>(1)设计收费结算价按《工程勘察设计收费标准》(2002年修订本)所载标准算出来的金额 <math>\times 80\% \times (1 - \text{下浮率})</math> 计算。其中工程专业调整系数取1.0，工程复杂程度调整系数取0.85，附加调整系数0.6，各项系数最终以相关部门批复为准。</p> <p>(2)工程设计收费计费额：以经相关审核部门审定的建安工程预算价(不含暂列金额及暂估价)为收费基价的计费额。</p>



		<p>(3) 设计费结算价 = 设计收费基价 × 专业调整系数 (1.0) × 工程复杂程度调整系数 (0.85) × 附加调整系数 <math>0.6 \times 80\% \times (1 - \text{下浮率})</math> - 甲方确认的设计费扣罚金额。最终服务费以财审项目预算批复为准。</p> <p>以上项结算费用不得超过财审中心审定的项目预算相对应的金额, 如果超过审批的项目预算相对应的金额, 则结算费用按经过审批相对应的金额计取。超出部分不予支付, 投标人综合考虑。</p> <p>2. 费用支付方式:</p> <p>(1) 进度款: 施工图预算通过相关部门审核后, 支付至以审定的施工图预算价 (不含暂列金) 为计费基数计算出的设计费的 65% 且不得超过项目预算批复的金额, 申请进度款时, 乙方需提前到甲方财务部缴清项目罚款和违约金 (如有)。</p> <p>(2) 结算款:</p> <p>1) 工程完工验收合格后 30 个日历天内支付至工程设计费经审定结算价的 97%;</p> <p>2) 工程设计费预留 3% 尾款, 在工程缺陷责任期满, 项目无其它遗留问题后支付。</p> <p>3) 结算价应扣除未缴清的项目罚款及违约金 (如有)。</p> <p>4) 如后续项目分期实施则分期支付设计费。</p>
11	违约责任	以合同约定为准。

- ◆ 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014 (2018 版)
- ◆ 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB 50067-2014
- ◆ 《工程结构通用规范》 GB55001-2021
- ◆ 《建筑结构可靠度设计统一标准》 GB50068-2018
- ◆ 《建筑与市政工程抗震通用规范》 GB55002-2021
- ◆ 《建筑工程抗震设防分类标准》 GB50223—2008
- ◆ 《建筑结构荷载规范》 GB50009—2012
- ◆ 《建筑与市政地基基础通用规范》 GB55003-2021
- ◆ 《建筑地基基础设计规范》 GB50007—2011
- ◆ 《混凝土结构通用规范》 GB55008-2021
- ◆ 《混凝土结构设计规范》 GB50010—2010 (2015 版)
- ◆ 《砌体结构设计规范》 GB50003-2011
- ◆ 《建筑桩基技术规范》 JGJ94-2008
- ◆ 《建筑抗震设计规范》 GB50011—2010 (2016 版)
- ◆ 《装配式建筑评价标准》 DBJ/T15-163-2019
- ◆ 《建筑给水排水与节水通用规范》 GB 55020-2021
- ◆ 《城乡排水工程项目规范》 GB55027-2022
- ◆ 《城市给水工程项目规范》 GB55026-2022
- ◆ 《建筑给水排水设计标准》 GB50015-2019
- ◆ 《室外排水设计标准》 GB50014-2021
- ◆ 《生活饮用水卫生标准》 GB5749-2022
- ◆ 《二次供水工程技术规程》 CJJ140-2010

- ◆ 《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB50974-2014
- ◆ 《建筑灭火器配置设计规范》 GB 50140-2005
- ◆ 《自动喷水灭火系统设计规范》 GB 50084-2017
- ◆ 《民用建筑电气设计标准》 GB51348-2019
- ◆ 《20KV 及以下变电所设计规范》 GB50053-2013
- ◆ 《供配电系统设计规范》 GB50052-2009
- ◆ 《低压配电设计规范》 GB50054-2011
- ◆ 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》 GB50736-2012
- ◆ 《房间空气调节器能效限定值及能效等级》 GB 21455-2019
- ◆ 《公共建筑节能设计标准》 GB50189-2015
- ◆ 《建筑采光设计标准》 GB/T 50033-2013
- ◆ 《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能分级及检测方法》

GB/T 7106-2008

- ◆ 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》 GB50325-2020
- ◆ 《民用建筑热工设计规范》 GB50176-2016
- ◆ 《民用建筑隔声设计规范》 GB50118-2010
- ◆ 《智能建筑设计标准》 GB 50314-2015
- ◆ 国家、广东省及珠海市颁发的有关工程建设的各类规范、规定

与标准



海景花园、海华阁位置图



金海园林建设工程有限公司宿舍位置图



### (三) 建设内容

主要包括实施雨污水管道分流改造、化粪池改造、道路改造、翻新围墙、翻新加固单车棚、拆除并改造闲置游泳池、重新规划停车场、整改入户区域铺装、修整美都广场乒乓球场地、完善照明系统、交通工程、绿化工程等。

## 二、设计原则与目标

珠海市城镇化进程的加速与老龄化社会的到来，对老旧小区居住品质提出更高要求。当前，全市 2000 年底前建成的老旧小区普遍存在建筑本体老化、基础设施缺失、公共服务不足等问题，根据《珠海市老旧小区更新专项规划（2021-2025）》及珠海市住房和城乡建设局近年公开数据，具体表现为道路破损率超 40%、消防设施覆盖率不足 50%，且无障碍设施缺失问题突出，严重影响居民生活安全与便利性。随着居民对居住环境改善的诉求日益强烈，老旧小区改造已成为提升城市品质、保障民生福祉的紧迫任务。

根据《珠海市政府投资项目建设标准指导意见 第三册 老旧小区改造》要求：“老旧小区改造应遵循‘基础类应改尽改、完善类宜改即改、提升类能改则改’原则，其中基础类改造以财政资金为主导，需实现市政配套设施、消防安防、无障碍设施等全覆盖。”

## 三、设计依据

本项目设计依据包括但不限于以下文件：

### （一）政策文件：

- ◆ 《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）；
- ◆ 《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023年版）》
- ◆ 《珠海市政府投资项目建设标准指导意见 第三册 老旧小区改造》

◆ 国家与地方的其他现行政策和文件。

## (二) 规范标准:

- ◆ 《珠海市城市规划技术标准与准则》 (2021 版)
- ◆ 《民用建筑设计统一标准》 GB50352-2019
- ◆ 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014 (2018 版)
- ◆ 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB 50067-2014
- ◆ 《工程结构通用规范》 GB55001-2021
- ◆ 《建筑结构可靠度设计统一标准》 GB50068-2018
- ◆ 《建筑与市政工程抗震通用规范》 GB55002-2021
- ◆ 《建筑工程抗震设防分类标准》 GB50223-2008
- ◆ 《建筑结构荷载规范》 GB50009-2012
- ◆ 《建筑与市政地基基础通用规范》 GB55003-2021
- ◆ 《建筑地基基础设计规范》 GB50007-2011
- ◆ 《混凝土结构通用规范》 GB55008-2021
- ◆ 《混凝土结构设计规范》 GB50010-2010 (2015 版)
- ◆ 《砌体结构设计规范》 GB50003-2011
- ◆ 《建筑桩基技术规范》 JGJ94-2008
- ◆ 《建筑抗震设计规范》 GB50011-2010 (2016 版)
- ◆ 《装配式建筑评价标准》 DBJ/T15-163-2019
- ◆ 《建筑给水排水与节水通用规范》 GB 55020-2021
- ◆ 《城乡排水工程项目规范》 GB55027-2022
- ◆ 《城市给水工程项目规范》 GB55026-2022

- ◆ 《建筑给水排水设计标准》 GB50015-2019
- ◆ 《室外排水设计标准》 GB50014-2021
- ◆ 《生活饮用水卫生标准》 GB5749-2022
- ◆ 《二次供水工程技术规程》 CJJ140-2010
- ◆ 《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB50974-2014
- ◆ 《建筑灭火器配置设计规范》 GB 50140-2005
- ◆ 《自动喷水灭火系统设计规范》 GB 50084-2017
- ◆ 《民用建筑电气设计标准》 GB51348-2019
- ◆ 《20KV 及以下变电所设计规范》 GB50053-2013
- ◆ 《供配电系统设计规范》 GB50052-2009
- ◆ 《低压配电设计规范》 GB50054-2011
- ◆ 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》 GB50736-2012
- ◆ 《房间空气调节器能效限定值及能效等级》 GB 21455-2019
- ◆ 《公共建筑节能设计标准》 GB50189-2015
- ◆ 《建筑采光设计标准》 GB/T 50033-2013
- ◆ 《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能分级及检测方法》

GB/T 7106-2008

- ◆ 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》 GB50325-2020
- ◆ 《民用建筑热工设计规范》 GB50176-2016
- ◆ 《民用建筑隔声设计规范》 GB50118-2010
- ◆ 《智能建筑设计标准》 GB 50314-2015
- ◆ 国家、广东省及珠海市颁发的有关工程建设的各类规范、规定

与标准

## 四、设计内容及成果要求

### (一) 总体要求

本次设计需详细明确，依据相关的规范，做好项目的各类设计，需符合国家、广东省及珠海市地方规范规定及条例。图纸深度必须符合国家规定的各阶段图纸深度要求。

### (二) 设计内容

本项目设计内容主要包括：施工图设计。

### (三) 设计范围及阶段工作

1. 设计部分：施工图设计。
2. 施工配合：根据现场实际情况提供施工服务，设计调整、变更及验收。
3. 协助报建：协助发包人各阶段图纸审查等相关工作。

### (四) 各阶段工作内容

#### 1. 室外整治改造设计

本次室外整治内容涵盖、路面重铺、停车位规划、围墙翻新、绿化提升、规划休闲空间等，具体包括但不限于：

##### (1) 道路改造

对小区内原有道路采用沥青重铺和划线，对原有破损的道路基层需做相应处理，对原有交通组织不合理的道路进行合理化的道路组织

改造，完善出入口车行闸门、人行闸门等设施。道路重铺的相关做法满足规范及地方规定要求。

### （2）停车位规划改造

合理规划满足规范要求的室外停车位（含车位划线、停车档等设施），补充完善停车位无障碍设计，补充非机动车停车区域或停车棚等交通设施。

### （3）围墙翻新改造

以节约为原则，有针对性的对现有围墙进行翻新改造。

### （4）绿化提升改造

对小区现有沙化绿地进行复绿进行相应的改造。

### （5）规划休闲空间改造

结合小区现场实际室外空间情况，合理新建康体场地和活动场地。

## 2. 排水改造设计

本部分涵盖室外雨污分流改造、现状管线及附属设施保护、沟槽开挖回填及道路破除与恢复等内容，具体包括但不限于：

设计深度应符合《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2025年版）中关于给排水工程各阶段设计深度的要求，确保满足使用功能需求，并在各阶段提供必要的计算书。

#### （1）室外排水改造设计内容应包括：

- ①完成工程用地范围内的给排水系统改造设计；
- ②各设计阶段应进行系统方案比选及主要设备材料选型，结合经济性分析，优先选用节能高效、便于后期运营管理的产品；



③提供完整的设计说明、施工说明和图例，内容应涵盖设计参数、系统概述、室外管材管件、阀门附件、安装试压及验收标准等；

④室外雨污分流改造包括小区红线内化粪池前的排水管道雨污分流，以及因雨污分流增补的雨水、污水排水设施；

⑤提供完整、准确的设备材料总表，参数应全面详实；

⑥明确材料设备的技术要求，包括阀门等附件的性能指标、规格型号、材质、配件、智能化接口或协议要求等，并对订货参数进行技术确认；

⑦水管道布置应与综合管线图协调一致，合理规划管线走向，图纸应具备现场施工指导性。

(2) 现状管线及附属设施保护措施包括：

①现状井盖井座提升并增设防坠网，雨水篦子增设防蚊网；

②现状燃气管道保护；

③现状雨污水、电力通信管道保护。

沟槽开挖回填及道路破除与恢复应满足相关施工与质量验收规范要求。

### 3. 电气改造设计

(1) 工作内容包括但不限于：照明、防雷与接地系统设计。

(2) 强电系统设计：

①照明系统：完善小区公共道路、广场、绿地等区域的照明设计，包括路灯的选型、布置、照度计算、节能控制（推荐采用时控+光控）等。

(3) 管线埋地设计：

①强弱电间距：强电管线与弱电管线平行敷设时，应满足规范要求的最小安全间距（通常不小于0.3m），交叉时宜采用垂直交叉，且弱电管应敷设在强电管上方。

②埋设深度：管线埋深应根据地面荷载确定，车行道下一般不小于0.7m，人行道下不小于0.5m，并做好警示标识。

③管材选择：埋地管道宜采用防腐性能好、强度高的管材，如HDPE管或钢管（需做防腐处理）。

④预留原则：管线容量应预留30%左右的余量，以备未来发展需要。各主要节点应设置检查井。

⑤当采用电缆排管布线时，在线路转角、分支处以及变更敷设方式处，应设电缆人（手）孔井。电缆人（手）孔井不应设置在建筑物散水内。

#### （4）路灯设计：

①照度要求：小区主干道、次干道、单元入口、活动广场等不同区域需满足《建筑照明设计标准》相关照度、均匀度要求。

②光源选择：必须采用高效节能的LED灯具。

③布灯原则：均匀照明，避免眩光。灯杆高度与臂长应与道路宽度相匹配。

④庭院灯灯杆设施结构设计满足抗风、抗震、抗倾覆等规范要求。

⑤灯具防护等级不低于IP65，所有灯杆均需可靠接地。

#### （5）防雷与接地系统：

室外电气设备金属外壳、金属管、灯杆、道闸等均需可靠接地。

### 4. 室外管线综合设计

机电综合管线图设计应确保各系统安装规范、满足检修需求，并符合建设单位要求，随工程进展动态更新。图中应清晰表达各类管线的专业属性、标高、间距及平面走向，与实际安装情况按比例一致，标明主要市政管线及其接驳口的位置、标高、管径等信息，具备施工指导性。管道密集区域应提供对应剖面图。设计过程中应与各专业密切协调，确保专业管线图与综合图保持一致。

(五) 成果提交要求

设计阶段	须提交的成果
施工图设计阶段	施工图设计蓝图（须满足招标要求）
招标配合服务阶段	配合甲方回复招标答疑中与设计相关的内容
施工安装及现场服务阶段	1. 施工图图纸交底文件 2. 根据施工现场要求提供与设计相关的设计变更单