


	类别	内容
1	名称	江门市江海区政府投资工程建设管理中心江海区江南街道江翠、蓬苑社区老旧小区改造工程设计服务采购需求 书
2	项目业主 情况	<p>项目业主名称：江门市江海区政府投资工程建设管理中心</p> <p>地址：广东省江门市江海区富民路9号财政局大楼7层</p> <p>联系电话：0750-3899370</p> <p>联系人：郭工</p> 
3	中介服务 名称	江海区江南街道江翠、蓬苑社区老旧小区改造工程设计服务
4	对中介服 务机构的 资质要求	<p>1. 中介服务机构资质要求：工程设计建筑（建筑工程）乙级或以上。</p> <p>2. 需要回避的机构：无。</p> <p>3. 根据项目实际需要的其他要求：无。</p>
5	服务内容 和服务要 求	<p>本项目聚焦城市更新领域城镇老旧小区综合提质改造，对江门市江海区江南街道江翠、蓬苑社区内5个建成于上世纪90年代至2000年初的老旧小区实施系统性改造提升，涉及住宅楼68栋、居民2368户、总建筑面积约12.97万平方米。项目围绕小区基础设施老化、公共配套不足等突出问题，统筹实施雨污分流及给排水管网改造、道路及消防设施修复、建筑本体修缮、强弱电管线规整</p>



		<p>等基础类工程，同步开展停车设施优化、照明系统升级、绿化品质提升、健身休闲及便民服务设施配套等完善类工程，配套建设养老托幼、智慧社区等提升类服务设施。项目总投资估算为 1435.91 万元，估算建安费 1180.50 万元。</p> <p>工作内容：设计包括初步设计及概算编制、施工图设计、竣工图复核等工作，并协助完成设计过程中的所有报建报批报审工作。</p>
6	合同履行地点和方式	江门市江海区、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（20%-99.99%）。</p> <p>3.计费标准：</p> <p>（1）按《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订本）标准，下浮率大于等于 20%；</p> <p>（2）合同暂定价以估算建安费为计价基础进行计算。结算时以审定的建安工程费概算价为计价基础进行计算，结合违约责任中的要求扣减后得出设计费结算价。最终结算价以区财政部门审核为准。</p> <p>（3）报价下浮率大于等于 50%的供应商需在方案中提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必</p>

		要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，否则被认定为异常低价。
8	服务时间	合同签订之日起至项目竣工验收。
9	验收	发包人要求设计人提交电子版设计文件的具体形式为：文字内容采用 Microsoft word 格式文件，设计图形文件采用 AutoCAD 格式文件，表现图、渲染图采用 JPG 或 TIF 格式，手绘图、手绘建筑画扫描成 JPG 格式的计算机图形文件。全部技术文件、设计成果均应制作成计算机文件，提交光盘 1 套。最终成果应满足现行行政部门规范要求。（设计成果图纸份数按报批报建需求提供）。
10	结算方式	<p>第一次付费：概算文件取得相关部门批复后 30 天内支付设计费暂定价总额的 30%；</p> <p>第二次付费：施工图设计完成并经审查合格后 30 天内支付设计费暂定价总额的 30%；</p> <p>第三次付费：预算审定后 30 天内支付设计费暂定价总额的 10%；</p> <p>第四次付费：工程竣工验收后 30 天内按设计费结算价结清余额。</p>
11	违约责任	3.1.3.1 项目负责人、各专业设计负责人的经验、能力、健康状况和配合服务态度应能够胜任所承担任务的设计、组织、计划、协调工作。对于设计人履行本合同义务的人员，设计人应当与其建立合法的劳动合同关系或



劳务派遣关系，及时足额购买社会保险及法律法规规定必须购买的其他保险，及时足额发放工资，不得违法用工。设计人应当为这些人员提供劳动保护用品，并进行职业卫生安全培训，确保这些人员安全文明作业。这些人员在履行本合同过程中发生自身的或者引发他人的财产损失、人身伤亡等，均由设计人承担责任，发包人因此被第三方追责的，设计人应当赔偿发包人的损失。设计人有权向有责任的第三方追偿。

3.1.3.2 设计人须报送项目负责人、各专业设计负责人、其他参与设计工作的人员姓名、年龄、学历、专业、职称、职务、相关经历和主要技术成果以及在本项目中负责的设计任务等资料（附表）。

3.1.3.3 设计人必须保证参与本项目设计人员的稳定性。设计人如需更换项目负责人，应提前 7 天以书面形式通知发包人并征得发包人同意后方可更换。擅自更换项目负责人，发包人有权按 100,000 元/次扣减设计费，擅自更换专业负责人，发包人有权按 50,000 元/次扣减设计费。

3.1.3.4 设计人必须加强设计人员职业操守的教育，本项目设计人员需共同遵守设计人员职业道德守则，并严格遵守以下规定：

(1) 严防重产值、轻质量倾向，确保公众人身及财产安



全；

(2) 禁止向发包人推销材料、设备，或以倾向性、排他性设计变相推销；

(3) 禁止与材料、设备供应商串通，设计中选用价高质次的材料、设备；

(4) 禁止与材料、设备供应商串通，在材料、设备的监造或调试过程中对不合格材料、设备产品进行包庇或以次充好，提高产品验收级别。

3.1.3.5 凡违背以上规定者，一经查实，发包人有权向有关部门反映情况，并发出警告书，追究设计人及有关责任人相关责任，要求赔偿相关损失。

3.1.3.6 设计人根据合同约定及工期总体策划要求编制各阶段设计进度计划和各专业的出图计划，经发包人审查后执行。设计人根据设计进展编制短期设计计划，以使设计进度在受控状态下进行，同时便于发包人及时与设计人协调。

3.1.3.7 设计应尽可能减少施工难度，为施工过程创造方便合理的施工条件；应尽量减少施工对城市交通、市民生活以及水利的干扰。

3.1.3.8 设计单位需根据现场及周边环境开展设计工作，设计成果须体现周边环境的衔接（包括道路、给排水等方面）。





3.1.3.9 在设计各阶段，设计人应根据发包人 or 政府主管部门的意见，及时修改、完善设计，负责完成由于设计失误未获政府主管部门批准而出现的反复修改的工作。

3.1.3.10 设计人对所提供工程概算的完整性和准确性负责。概算及有关工程量清单编制依据工程类别和按照有关现行的工程定额及江门市最新的经济信息价或市场价计算。概算及有关工程量清单必须经本单位执业注册造价工程师签字并加盖注册造价工程师执业专用章后方能生效。委托编制的应该加盖受委托单位公章、受委托单位执业注册造价工程师签字及注册造价工程师执业专用章。

3.1.3.11 设计人应按国家规定和合同约定的技术规范、标准进行设计，设计要合理、切合实际、可操作性强，使用性能满足要求。同时，按本合同规定的内容、时间及份数向发包人交付设计文件，并对提交的设计文件的质量负责。

3.1.3.12 设计人须提供设计所涉及的有关设计标准、标准图集等一套。

3.1.3.13 对本项目设计时将遇到的技术特点、难点、重点进行详细分析并提出准确合理的解决方案。

3.1.3.14 合同生效后，设计人要求终止或解除合同，应双倍返还发包人已支付的合同款项。

3.1.3.15 设计合理使用年限按国家及地方有关技术规

范。

3.1.3.16 设计人交付设计文件后，按规定参加有关上级的设计审查，并根据审查结论做必要调整补充。

3.1.3.17 设计人按合同规定时限交付设计文件。

3.1.3.18 对于工程设计变更相关事宜，设计人应严格按照合同以及发包人有关设计变更管理办法的规定执行。非设计人原因造成设计变更或超出招标文件范围以外的工作内容，其变更所引起的设计费不作增加。

3.1.3.19 因设计人原因造成设计文件出现的遗漏或错误的，重大变更必须在收到发包人书面通知后 5 天内完成修改及补充，一般变更必须在收到发包人书面通知后 3 天内完成修改及补充，每延误一天，应减收该项目应收设计费签约合同价的千分之五，扣除额直至该项目应收设计费签约合同价的 30%止。

3.1.3.20 在初步设计过程中，发包人对设计人提出关于本项目设计的相关问题，设计人务必在知道问题之日起 7 天内进行答复，否则按 2000 元/次扣减设计费。

3.1.3.21 设计人在合同履行过程中，应按承诺配合后续设计、咨询等服务。

3.1.3.22 按照本合同附件 7《江门市江海区政府投资工程建设管理中心履约评价实施细则（试行）》对本项目进行履约评价，根据最终履约评价的结果，结果为不合格





		<p>的扣减合同暂定金额的 20%，结果为一般的扣减合同暂定金额的 10%，结果为优秀或者良好的不用扣减。</p> <p>3.1.3.23 以上扣减款项，发包人有权在合同结算金额或进度款中扣减，不足以扣减的，设计人须在收到发包人通知的十日内向发包人付清。</p>
12	补充合同 和 解决争议 方式	<p>1.采购合同中如有未尽事宜，双方协商一致后可以签订补充合同，但补充合同不得与《中华人民共和国民法典》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。</p> <p>2.双方因履行本合同而发生的争议，应协商、调解解决。协商、调解不成的，依法向工程所在地人民法院起诉。</p>
13	备注	<p>报名供应商提供的方案应包含但不限于：本地机构的营业执照（若有），负责本项目报名和签订合同的经办人的联系方式、响应资质要求的材料，拟投入人员情况、同类项目业绩、服务响应时间（进场、出具成果）等。</p>