

项目业主采购需求书编制建议

说明：1. 本文件仅供参考。项目业主应根据法律法规的规定、中介服务的行业管理规定和项目实际情况拟定采购需求。

2. 项目业主应详细列出采购需求的各项内容，使中介服务机构全面、准确理解采购需求、计算投报价格和提出响应方案。

3. 本文件仅适用于广东省网上中介服务超市“方案择优选取”方式。

	类别	建议
1	名称	清远华润希望乡村项目主体施工图及景观和室内设计采购需求书
2	项目业主情况	项目业主名称：清远市清新区龙颈镇人民政府 地址：广东省清远市清新区龙新路 32 号 联系电话：0763-5720989 联系人：谭先生
3	中介服务名称	清远华润希望乡村项目主体施工图及景观和室内设计采购服务
4	对中介服务机构的资质要求	1. 投标人应具备独立法人资格，并具备有效的营业执照或其它组织证明文件； 2. 投标人拟派的项目负责人须为一级注册建筑师（注册本单位），需提供本单位为其

		<p>缴纳的近 3 个月及以上社保证明；</p> <p>3. 投标人需提供近三年（2022 年度、2023 年度、2024 年度）任意三年经审计的财务报告；若企业成立年份不足三年的，则以企业成立年份向后推算，提供相应年份的经审计合格的财务审计报告。</p> <p>4. 执行《关于在招标投标活动中对失信被执行人实施联合惩戒的通知》法（2016）285 号文件）：投标人在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）（跳转至中国执行信息公开网）上，没有被列为失信被执行人，提供查询截图。</p> <p>5. 本次投标不接受联合体投标。</p>
5	服务内容和服 务要求	<p>包括但不限于：</p> <p>项目基本情况（背景）描述：清远华润希望乡村项目主体施工图及景观和室内设计，依据前序方案设计成果进行扩初至施工图设计、二二次深化设计及审查配合、施工深化图设计审核，景观方案及施工图设计，室内方案及施工图设计，现场施工配合，竣工配合等，包括但不限于：场地交通设计（含项目周边、场地内交通流线即停车场、道路设</p>

计)、建筑设计、结构设计(含桩基、土方、基坑围护、钢结构等)、暖通设计、电气设计、弱电及智能化设计、给排水设计、小市政及室内外配套管线综合设计、泛光照明设计、门窗幕墙栏杆百叶深化设计、安防设计、节能设计、绿建设计、海绵设计、污水处理站设计、燃气设计、其他室外工程的建筑、结构、水电暖专业施工图设计、建筑经济(含初步设计概算编制及配合评审)、消防设计(含特殊消防设计评审)等(具体内容详见各专业任务书要求)。特殊位置应考虑二次设计及施工条件,为产品的后期实际使用预留足够设计条件,并符合相关技术要求。二维图纸表达不清晰的区域需提供必要的三维轴测图。

根据方案效果,完成两栋典型(业主指定)民居改造的全专业施工图设计和材料构造做法表,改造民居过程中根据具体情况提供改造建议。

3. 清远华润希望乡村项目规划用地面积约25公顷(375亩),边界红线内包含民居、河流、山体、基本农田等要素,主体建设区域

		<p>的现状路网结构由单一沥青道路横贯串联，结合水泥路与乡间土路形成基本环路，场内现存建筑占地面积约 17534.91 m²。总建设投资额约为 0.2 亿元。包含以下建设内容：改造民居 125 户。对村中现有党群服务中心、卫生室等公共建筑，结合未来使用需求和现状实际情况，进行修缮改造。基础设施完善和提升，包括但不限于公共卫生间、停车场、产业相关功能空间、给排水、电力、道路、景观等。</p> <p>4、本项目民居改造、室外景观、新建公建方案、施工图设计过程中或施工过程中，业主方因造价调整或方案修改导致的图纸及方案调整，投标人应积极响应配合招标人进行方案汇报、变更图纸审查等工作。</p>
6	合同履行地点和方式	<p>1. 清远华润希望乡村项目位于广东省清远市清新区龙颈镇驻地西北方塘坑围村。</p> <p>2. 提供服务的方式：设计前期须进行现场踏勘，了解项目情况；在施工过程中的关键节点需安排专业设计人员到现场进行问题处理和巡场。项目全过程到场服务次数不少于 10 次。（不含前期现场踏勘、地基承载力验</p>

		收、主体结构验收、竣工验收等到场要求)
7	公开选取方式和计价标准	<p>1. 公开选取方式：择优选取。</p> <p>2. 报价方式：报总价。</p> <p>3. 计价标准：本项目设最高投标限价，投标人投标报价高于最高投标限价时，其投标作无效标处理。各有效投标人的算术平均价等于基准价的报价得 100 分满分。其余投标人的报价与基准价相比，每增加（高）1%扣 0.5 分，扣完为止；每减少（低）1%扣 0.3 分，扣完为止。</p>
8	服务时间	<p>本项目采购合同自双方盖公章后生效。暂定 2026 年 4 月 1 日 2027 年 1 月 30 日，具体开工日期以委托人正式通知为准。</p>
9	验收	<p>1. 设计人应按国家技术规范、标准、规程及发包人提出的设计要求，进行工程设计，按合同规定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其负责。</p> <p>2. 设计人交付设计资料及文件后，按规定参加有关的设计审查，并根据审查结论负责对不超出原定范围的内容做必要调整补充。设计人按合同规定时限交付设计资料及文件，本年内项目开始施工，负责向发包人及施工</p>

		单位进行设计交底、处理有关设计问题和参加竣工验收。
10	结算方式	<ol style="list-style-type: none"> 1. 合同签订付款 20%。 2. 主体施工图设计和景观方案设计完成并得到甲方认可后付 20%。 3. 除主体施工图外其他各专业施工图完成并得到甲方认可后付 40%。 4. 施工图设计完成且取得审图合格证后付 10%。 5. 施工配合至项目竣工付 5%。 6. 项目竣工验收合格后结算完成后付 5%。
11	违约责任	<ol style="list-style-type: none"> 1. 设计人单方解除合同 除本合同另有约定外，因设计人原因导致本合同解除的，设计人应返还发包人全部已付设计费用，并承担合同总价款 20%的违约金。如给发包人造成其他损失的，设计人还应予以赔偿。 2. 设计人设计成果或服务质量不合要求 由于设计人设计深度、设计质量、设计配合等达不到本合同、任务书的要求，设计人应无条件按发包人要求修改设计。由于发包人沟通、理解及其他原因，造成设计方向和设

计质量无法满足发包人要求，发包人有权在任何设计阶段单方解除本合同，并根据发包人书面确认的符合本合同约定及发包人要求的设计人已完成的工作量，以多退少补的原则结算设计费用。

3. 设计人提交设计成果延误

设计人延误设计成果交付时间或某阶段设计阶段结束时间，每延误一日，设计人应向发包人支付本项目当阶段设计费的万分之五的违约金，发包人有权从支付给设计人的任何费用中直接扣除；逾期超过 15 日后，发包人有权拒付款项并行使单方解除权，设计人应返还发包人已付所有款项，并承担合同总价款 20%的违约金。如给发包人造成其他损失的，设计人还应予以赔偿。

4. 设计人设计人员如有变动，需书面告知发包人理由并征得发包人同意。如发包人发现设计人设计人员与设计人所报不符或未经发包人同意发生更换，视为设计人严重违约，除应按合同约定承担合同总价款 20%的违约金外，发包人有权解除合同。

5. 设计人违反本合同其他约定，发包人有权

要求设计人限期改正，设计人拒绝改正或逾期仍未改正的，发包人每发现一次，设计人应承担合同总额 5%的违约金，达 2 次的，发包人有权解除合同。

6. 如合同解除后发包人按合同约定不支付任何费用或已付费用与结算费用抵扣后有剩余的，设计人应在合同解除后三日内返还发包人预付款或剩余款项，否则每逾期一日设计人应承担应返还未返还部分款项 1%违约金。

7. 设计深度要求及关于设计错误及不周的奖惩

施工图设计的深度要求应遵照建设部编制的建筑工程设计文件编制深度的规定执行。

如出现设计错误及不周，则：

A. 发包人将按照附件《施工图设计错误分类表》中列明设计错误的类型，对设计人进行一定的奖罚：

如出现《施工图设计错误分类表》中各类问题，且造成施工工程经济损失或施工进度的延迟，按问题类型进行相应处罚。如出现 I 类问题，每个应向发包人承担违约金人民币

2 万元整，Ⅱ类问题每个问题应向发包人承担违约金人民币 3000 元整，Ⅲ类问题多于 30 个者，每增加 1 个问题应向发包人承担违约金人民币 500 元整。发包人有权在发包人向设计人支付的任何费用中扣除。

B. 应发包人要求或设计本身违反规范或错误或不周，设计人需在三个工作日内出具正式的设计变更文件。如因设计人未及时反馈造成工程经济损失的情况，每次从设计人设计费中扣除 1000 元~5000 元违约金，并及时知会设计人，此措施并不影响发包人依照合同其他条款和相关法律法规规定所享有的权利。

8. 发包人违约责任

8.1 合同履行中发生下列情况之一的，属发包人违约：

- (1) 发包人未按合同约定支付设计费用；
- (2) 发包人原因造成设计停止；
- (3) 发包人无法履行或停止履行合同；
- (4) 发包人不履行合同约定的其他义务。

8.2 发包人发生违约情况时，设计人可向发包人发出暂停设计通知，要求其在限定期限

		<p>内纠正；逾期仍不纠正的，设计人有权解除合同并向发包人发出解除合同通知。发包人应当承担由于违约所造成的费用增加、周期延误和设计人损失等。</p>
12	补充合同和 解决争议方式	<p>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>因违约或单方终止合同而引起的损失和损害的赔偿，甲方与服务方之间应当协商解决；如未能达成一致，因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均提请工程所在地人民法院进行诉讼。</p>
13	备注	<ol style="list-style-type: none"> 1. 甲方单位、中选中介服务机构应当根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定自行拟定合同。 2. 合同的实质性内容与采购公告、采购结果的内容一致。合同的实质性内容是指合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等（即表格中的序号 1-10）。 3. 合同的变更、终止等，适用《中华人民共

		和民法典》等法律法规的规定。
--	--	----------------