

采购需求书

	类别	建议
1	名称	江门市社会福利院适老化改造项目采购需求书
2	项目业主情况	名称：江门市社会福利院 地址：江门市江海二路滘北田良里1号之三 联系人：黄小姐 联系方式：0750-3880703
3	中介服务名称	工程设计。
4	对中介服务机构的资质要求	具有工程设计乙级及以上资质。
5	服务内容和 服务要求	包括但不限于： 1. 本项目主要负责江门市社会福利院整体适老化改造项目全过程工程设计服务，设计工作须严格遵照《MZ/T218-2024 养老机构适老化建设规范》民政行业标准及养老服务机构建设运营相关规范要求，针对院内全部建筑开展系统性适老化专项改造设计，全面适配老年人、特殊服务对象居住照料与日常运营使用需求。 本改造项目分两批次分步实施，其中首批实

施阶段预算 50 万元。首期改造范围划定为院内梅、兰、竹、菊四栋楼宇 1—4 层区域，核心改造内容如下：优化楼宇内部功能分区与空间布局；对楼层公共走廊、活动区域及居室房间地面实施专业防滑、防磕碰处理；系统性完善无障碍设施体系，标准化加装安全扶手、无障碍通行坡道、地面防撞及安全警示标识；优化卫生间空间尺度，拓宽门洞通行宽度，保障轮椅顺畅通行、原地转向及无障碍使用；同步增补升级安全防护、便民辅助等配套设施，全方位提升院区居住环境的安全性、通行便利性与居住舒适度，切实满足老年群体及特殊服务对象的日常照护、起居活动与安全保障需求。

本次采购为项目整体全流程设计服务，设计单位需统筹完成全院整体适老化改造方案设计与深化设计，按规范要求完整提交全套设计成果资料，包括但不限于：项目总平规划图、各楼层平面施工图、门窗专项大样图、室内电气布置平面图、电气系统原理图、给排水施工图、无障碍专项设施设计图、消防应急照明及疏散系统图等全套图纸，并确保

		<p>所有设计内容合规、落地性强，满足项目施工、验收及后期运营管理使用要求。</p> <p>2. 乙方应向甲方交付的设计资料及文件（全项目）：乙方于合同生效之日起_15_日内，交付方案设计所有成果。</p> <p>2. 乙方应提交的具体成果文件（全项目）：基本设计方案；平面施工图；门窗大样图；室内电气平面图、电气系统原理图、给排水图、无障碍设施设计图，消防应急照明系统图等。乙方应提交的具体成果文件应原件一式_1_套/份数。</p> <p>3. 后续（售后）服务要求：</p> <p>1. 根据现场变更，对设计文件进行修改及完善。</p> <p>2. 安排专业技术人员到现场进行实地考察，了解项目实际情况。</p> <p>3. 协助进行项目验收，确保设计成果符合合同约定和规范要求。</p>
6	合同履行地点和方式	<p>1. 合同签订后即时开始履约。</p> <p>2. 在中介服务机构办公场所提供服务。</p>
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：本项目最终设计费以财政部门或其委托的第三方审定的预算金额为计费基数，并依据《工程勘察设计收费标准（2002年修订本）》的相关规定计取。 2. 根据上述标准，本项目工程专业调整系数及复杂程度调整系数均取 1.0。计费额在 200 万元以内，对应的基本设计费率为 4.5%。结合江门市关于财政性资金支付项目设计费按国家收费标准 80%计取的规定，本项目实际执行费率为：$4.5\% \times 1.0 \times 1.0 \times 80\% = 3.6\%$。 3. 所列收费标准，并按照中标下浮率进行下浮后计算。</p>
8	服务时间	<p>本项目采购合同自双方盖公章后生效至项目竣工验收后结束。</p>
9	验收	<p>1. 验收时间：服务完成后验收。 2. 验收程序：项目业主自行验收。 3. 验收标准：本次工程设计成果采购验收工作，严格遵照《中华人民共和国民法典》《建设工程勘察设计管理条例》、MZ/T 218-2024 验收标准、现行消防规范及工程验收暂行技术规定等国家法律法规要求，同时依据采购合同条款约定、国家及行业现行工程设计标准（含强制性条文）、相关技术规范与管理规定，结合本项目实际建设条件、使用需求及设计任务书既定指标要求，对设计成果开展全面、系统核查。重点审查设计文件的合法性、完整性、规范性、适用性与精准性，确保设计内容科学合理、合规达标，全面满足项目施工实施、安全生产、工程质量、使用功能及后期运营维护等全过程建设管理需求，保障项目顺利落地实施。 4. 结合相关法律法规及项目实际，出现下列情形之一的，判定为验收不合格，采购人有权依法追究供应方相关责任：</p>

		<p>1) 设计成果不符合《中华人民共和国民法典》《建设工程勘察设计管理条例》等相关法律法规及国家、行业现行强制性标准、规范要求的；</p> <p>2) 设计文件不完整，缺少设计说明书、图纸、计算书、技术交底资料等核心文件，或文件签署、盖章不规范，无法满足验收基本要求的；</p> <p>3) 设计内容与采购合同约定、设计任务书明确的指标、技术要求、项目实际需求严重不符，无法实现项目设计目标的；</p> <p>4) 设计成果存在明显错漏、数据错误、图纸标注混乱，或设计深度不足，无法指导项目施工，需进行重大修改才能使用的；</p> <p>5) 设计方案存在安全隐患、环保不达标等问题，经专业审核确认无法通过整改弥补的；</p> <p>6) 供应方未按采购合同约定的时间、形式提交设计成果，且未按要求补充提交或逾期提交仍不符合验收要求的；</p> <p>7) 其他经验收小组审核确认，不符合验收标准及项目实际需求，属于验收不合格的情形。</p> <p>5. 验收不合格的，采购人将依据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、采购合同约定及项目实际情况，按以下简化方式处理，供应方需无条件配合：</p> <p>1. 轻微不合格（小问题）：由采购人出具书面通知，供应方在约定期限内完成修改，修改费用由供应方承担，修改后重新验收。</p> <p>2. 严重不合格：若供应方完全不配合修改，或因供应方原因导致设计成果验收不合格，且无法通过整改、重新制作弥补，致使采购合同目的无法实现、采购人产生额外费用的，采购人有权单方解除采购合同，供应方需依法承担全部赔偿责任，返还采购人已支付的全部款项并赔偿相关损失。</p> <p>验收不合格的处理过程中，双方可优先协商解决；协商不成的，采购人有权依法向人民法院提起诉讼或依据合同约定申请仲裁，维护自身合法权益。供应方需配合采购人完成验收不合格的相关处理工作，不得拖延、拒绝履行相关义务。</p>
10	结算方式	<p>1. 中介服务机构出具设计成果后，项目业主在 20 个工作日内以现金或转账方式支付合同总价 30%。</p> <p>2. 装修工程完成后经甲方验收合格，项目业</p>

		主在 20 个工作日内以现金或转账方式支付合同总价 70%。
11	违约责任	<p>当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。</p> <p>当事人一方未按照约定支付合同款的，对方可以要求其支付合同款。</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>对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成的，通过仲裁的方式解决。</p>
13	备注	