

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。

序号	类别	建议
1	名称	桂城街道平洲社区卫生服务站(桂城敬老院)建设项目(设计)采购需求书
2	项目业主情况	项目业主名称：佛山市南海区桂城街道社区卫生服务中心 地址：桂城南四路26号 联系电话 0757-8671521 联系人：江小姐
3	中介服务名称	桂城街道平洲社区卫生服务站(桂城敬老院)建设项目(设计)。
4	对中介服务机构的资质要求	1. 中介服务机构资质要求(含备案)。资质要求应当以法律和法律的要求为准：应具有独立法人资格并依法取得有效的营业执照。 (2) 服务方须具有承接本项目所需的建筑行业(建筑工程)乙级资质；按采购人的规划设计要求及功能要求；按方案设计的批复意见开展设计工作。

		<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。其他要求不得超出法律法规和行业管理规定的要求。</p>
5	服务内容和 服务要求	对桂城街道平洲社区卫生服务站(桂城敬老院)建设项目进行设计(含装饰、强电、给排水、弱电、消防水电等专业)，并保证设计成果通过审图公司审查。
6	合同履 行地点 和方式	<p>1. 提供服务的时间、地点、方式。</p> <p>(1)服务的时间:合同签订之日</p> <p>(2)服务的地点:佛山市南海区桂城街道大圩社区太平路 18 号</p> <p>(3)服务的方式:中介服务机构派员驻点服务。</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>本项目报下浮率，下浮率范围为 0%—100%(含 100%)，分子取整数，否则视为无效报价。为保证项目的服务质量，如果投标人报下浮率高于 50%，则需出具成本分析说明，若出具的成本分析说明无法作合理解释，则按低于成本价作无效报价处理。</p> <p>投标人报价应为人民币含税全包价，包括人工费、税费、赶工费、差旅费及不可预见费用等。如因不符合设计深度或国家相关规范标准而产生的额外费用由中标人承担。</p> <p>3. 计价标准:按照项目实际情况填写。</p> <p>预算价(以第三方造价咨询公司出具预算报告金额为准)×收费基准价×专业调整系数(1.0)×工程复杂调程度整系数(1.0)×</p>

		附加调整系数(1.2)×(1-下浮率)
8	服务时间	自签订本合同之日起至工程项目竣工验收完成之日，中标人必须持续具备制作本合同项下设计成果的主体资质，否则因此导致设计成果部分或全部无效的责任投标人承担，若因此对其他第三方造成损失，全部责任由中标人承担。
9	验收	设计成果以通过施工图审查为标准，中标人须完整提交全部设计成果，设计合规、版权无争议，符合采购人需求及相关规范要求，成果质量达标、可落地实施，采购人审核及施工图审查通过后即为验收合格。
10	结算方式	<p>设计费最终按财政办公室审核的预算造价并按双方约定的公式进行计算。设计费的支付方式及进度如下：</p> <p>(1) 第一次付款节点：签订合同后一周内，支付合同设计费暂定总额的 20%。</p> <p>(2) 第二次付款节点：中标人提交施工图完成审图且修编完成，工程预算经财政主管部门审核通过后，采购人和中标人双方共同确认本合同项目的设计费结算价，支付至设计费结算价的 90%。</p> <p>(3) 第三次付款节点：剩余 10%的设计费，待工程验收合格后，支付至设计费结算价的 100%。</p> <p>(4) 请款时中标人必须提供增值税普通发票、合同和请款函。因采购人使用的是财政资金，上述约定的付款时间为向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含政府财政</p>



		<p>支付部门审核的时间)，采购人在规定时间内提交支付申请手续即视为已经按期支付。因财政支付审批流程及办理手续而造成费用支付进度有所推延，导致采购人逾期付款的，采购人不承担逾期付款的责任。</p>
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> <p>当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。</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，通过诉讼（或仲裁）的方式解决。——必须明确选定诉讼还是仲裁，两者都选或者两者都不选，该条款无效。</p>

13	备注	<p>1. 如果监督管理部门对有关服务已经拟定“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当使用有关“合同范本”；如果监督管理部门未有“合同范本”，业主单位、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。</p> <p>2. 合同的实质性内容，应当与采购公告、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）。</p> <p>3. 合同的变更、终止等，适用《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定。</p> <p>4. 投标人提交的响应文件清单应包括但不限于：</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 营业执照；(2) 法定代表人/负责人资格证明书及授权委托书；(3) 报价明细表（下浮率报价书等）；(4) 设计方案（原建筑平面图详见附件）(5) 服务质量方案：服务内容、人员安排、响应速度、专业性意见指导、后续服务等；(6) 服务工作流程、工作内容安排；(7) 拟投入本项目服务人员资质证书：①注册建筑师、水、电、暖通等相关人员证书扫描件（注册单位须与投标人一致）②上述人员在本项目投标截止日前 6 个月内任意 1 个月在投标单位
----	----	--



		<p>为其缴纳并加盖政府有关部门印章的个人参保证明材料扫描件；</p> <p>(8) 自 2022 年 1 月 1 日以来以投标人名义完成同类项目业绩（以合同签订时间来计算，须提供合同关键页，例如合同封面页、服务内容页、盖章页扫描件并加盖公章）。</p>
--	--	---

附件 1：选取办法

序号	评分因素	分值	评分准则
1	服务响应	60分	<p>根据投标人提供的服务响应方案（包括但不限于：服务内容、时间安排、人员响应速度、医院服务类项目业绩、专业性意见指导、后续服务等）进行横向对比评分：</p> <p>1、以上内容不存在瑕疵，优于采购需求：60分；</p> <p>2、以上内容不存在瑕疵，完全满足采购需求：50分；以上内容存在 1-2 处瑕疵，基本满足采购需求：30分；</p> <p>3、以上内容存在 3 处及以上瑕疵，不能完全满足采购需求：15分。未提供方案或不满足项目需求要求：0分。</p> <p>（本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形。）</p>
2	人员	20分	<p>据投标人拟投入本项目设计人员进行评分：每提供一人得4分，最高得20分，其它不得分；</p> <p>注：须提供上述人员设计资质证书、社保缴纳的个人参保证明且打印日期在本项目投标截止日之前6个月之内任意一个月并加盖政府有关部门印章及投标人公章。</p>

3	价格	20 分	各有效投标供应商的评标价中，取最低者为基准价（价格分得满分），各有效投标供应商的价格评分统一按照下列公式计算： 投标报价得分=（评标基准价/评标价）×价格分。
---	----	------	--



