

海珠区新港街道新港西路 155 号院老旧小区 改造项目历史文化遗产调查评估报告编制 采购需求书

一、项目背景与采购条件

本项目为海珠区新港街道新港西路 155 号院老旧小区改造项目（下称“本项目”）的历史文化遗产调查评估报告编制服务采购。为深入贯彻国家关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的要求，确保城市更新工作与历史文化保护协调发展，现依据相关法律法规，拟通过公开方式选取一家具备相应资质和经验的中介服务机构，完成本项目范围内的历史文化遗产调查、评估与报告编制工作。本项目采购人为广州市海珠区人民政府新港街道办事处，资金已落实，具备采购条件。

二、项目概况

（一）项目名称：海珠区新港街道新港西路 155 号院老旧小区改造项目。

（二）建设地点：广州市海珠区新港街道新港西路 155 号。

（三）项目规模：总改造建筑面积约 6.6 万平方米，用地面积 3.96 万平方米。

（四）建设内容：主要建设内容包括房屋建筑本体部分的消防、排水、排污改造，以及社区公共部分的基础设施与公共配套

设施升级改造。

三、采购人信息

采购人：广州市海珠区人民政府新港街道办事处

地址：广州市海珠区江怡路 225 号

联系人：陈工

联系电话：020-34296155

四、采购服务内容

服务名称：海珠区新港街道新港西路 155 号院老旧小区改造项目历史文化遗产调查评估报告编制服务。

五、服务机构资质要求

（一）基础资质：具备文物保护工程勘察设计乙级或以上资质（证书单位名称须与投标单位名称一致）。

（二）项目负责人：须同时具备文物保护工程责任设计师（或文物业务培训证书）资格及相关专业中级职称证书。

（三）团队构成：项目团队应至少包含文物保护、城乡规划、建筑历史等相关专业人员（需提供职称或资格证书复印件）。

（四）回避原则：与本项目有直接利害关系（如：参与了本项目前期咨询、设计、可行性研究编制等）或可能影响评审公正性的机构，不得参与本次采购活动。

六、服务内容、要求与标准

（一）服务目标

依据国家及地方相关法律法规，对项目改造范围内的历史文

化资源进行全面系统的调查、评估与论证，科学识别保护对象，明确保护要求，为项目改造方案的优化完善及后续实施提供坚实、科学的历史文化保护依据。

（二）具体服务内容

调查报告应至少包含但不限于以下内容：

1. 项目概况与编制依据：

阐述项目背景、区位、改造范围、改造模式及目标。系统梳理国家、省、市现行有关历史文化保护的法律法规、技术标准及上层次规划要求。

2. 历史文化资源现状深度调查：

（1）法定资源核查：对项目范围内已公布的不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、古树名木（后续如有专项树木保护要求，需与其衔接）、历史地名等，进行现场定位、拍照、建档和保存现状评估。

（2）潜在资源普查：对未公布但具有潜在保护价值的建筑（如推荐传统风貌建筑线索）、历史环境要素（如古井、古桥、碑刻）、传统街巷格局、特色公共空间、古树名木后备资源等进行全面排查和登记。

（3）整体风貌调查：调查记录项目范围内的自然山水格局、天际线、景观视廊、街巷肌理、空间尺度、建筑色彩与风貌等整体风貌特征。

3. 历史文化资源价值综合评估：

构建科学合理的价值评估体系，从历史价值、艺术价值、科学价值、社会价值、文化价值等多个维度，对调查发现的各类历史文化资源进行定性与定量相结合的综合评估。根据评估结论，提出保护等级建议（如原址保护、迁移保护等）及分类保护更新措施（如保留修缮、整治改善、功能置换、风貌协调等）。

4. 结论与保护利用建议：

汇总调查评估的核心结论，提出具有可操作性的历史文化资源保护与活化利用的具体建议，确保与老旧小区改造方案的有效衔接和相互支撑。

5. 附件：

- （1）历史文化资源要素核查表、分布图。
- （2）现场调查影像资料（照片、视频）。
- （3）其他必要的支撑材料。

6. 成果要求

（1）成果形式：提交《海珠区新港街道新港西路 155 号院老旧小区改造项目历史文化遗产调查评估报告》纸质版一式捌份，电子版（含可编辑文档及高清图件）一份。

（2）质量要求：报告内容须完整、数据详实、图文清晰、结论明确，符合国家及地方现行法律法规、技术规范和《广州市关于深入推进城市更新加强历史文化保护传承的实施指引（2022 年修订稿）》《广州市住房和城乡建设局 广州市规划和自然资源局关于在城市更新中加强历史文化保护的通知（穗建房管

〔2025〕1159号)》等相关文件的要求。

七、服务进度与期限

合同签订后 15 个工作日内：完成现场详细调查，提交初步调查成果简报及调查资料汇编。

合同签订后 30 个工作日内：提交报告初稿，供采购人审核。

收到专家评审意见及公众公示反馈后 10 个工作日内：完成报告修改完善，提交正式最终成果。

服务总期限：自合同生效之日起算，直至最终成果验收合格并交付完毕，预计服务期为 240 个日历天（含报告编制、评审、公示及修改时间）。

八、服务方式与地点

服务地点：项目现场（广州市海珠区新港西路 155 号院）及中选服务机构办公场所。

服务方式：中选单位须派遣专业团队赴现场开展踏勘、测绘、访谈、记录等工作；在驻地完成资料整理、分析及报告编制工作；根据采购人要求，按时参加相关汇报、专家评审会及配合公众公示答疑。

九、采购控制价及报价方式

采购控制价：本项目最高限价为人民币玖万壹仟伍佰元整（¥91500.00）。该费用为完成本采购需求书所述全部服务内容所需的人工、材料、设备、管理、差旅、税金、利润及专家评审费等一切费用的总和。

报价方式：采用总价包干方式。以下浮率进行报价，下浮率1%至25%。报价超过最高限价的视为无效响应。

十、选取方式

本项目拟通过广东省网上中介服务超市，采用方案择优选取的方式确定中选服务机构。

十一、合同价款支付与结算

（一）付款方式：采用分期支付方式。

第一期（预付款）：合同生效后10个工作日内，支付合同总金额的30%。

第二期（进度款）：提交报告初稿并经采购人初步审核通过后10个工作日内，支付合同总金额的40%。

第三期（结算款）：最终成果提交并验收合格后10个工作日内，支付合同总金额的30%。

（二）支付条件：中选单位每次申请付款前，均需提供等额、合法、符合甲方财务管理要求的增值税发票。

（三）特别说明：本项目资金来源于财政性资金，需执行国库集中支付程序。采购人承诺在约定时间内完成向财政部门申请支付的全部手续，即视为已履行本合同项下的付款义务。实际款项到账时间以财政拨付时间为准，采购人不承担因财政支付流程导致的延迟付款责任。

十二、成果验收

（一）验收时间：中选单位提交最终成果后10个工作日内，

采购人组织验收工作。

(二) 验收程序：采购人将组织专家评审会（或委托具备资质的第三方机构）对报告进行评审验收，并视情况邀请相关主管部门参加。

(三) 验收标准：

报告内容、深度、格式符合本采购需求书第六、七条的要求。通过专家评审，且根据评审意见已全部修改完善。按规定程序完成公示（如需），且无重大异议或异议已得到妥善处理。

(四) 验收不合格处理：若报告存在重大缺陷、数据严重失实或不符合验收标准，中选单位须在 15 个工作日内无偿整改至合格。若整改后仍不合格，采购人有权单方面解除合同，不支付后续费用，并有权要求中选单位赔偿因此造成的全部损失（包括但不限于另行委托产生的费用增加、项目工期延误损失、律师费、诉讼费、鉴定费等）。

十三、违约责任

(一) 逾期交付责任：中选单位未按合同约定时间提交各阶段成果的，每逾期一日，应按合同总金额的万分之五向采购人支付违约金。逾期超过 15 日的，采购人有权解除合同，并要求中选单位赔偿全部损失。

(二) 质量不合格责任：因中选单位自身原因导致报告质量不合格或成果侵犯第三方知识产权的，由中选单位承担全部法律责任并赔偿给采购人造成的所有损失。

(三) 合同解除责任: 若采购人依据本合同约定或法律规定解除合同的, 中选单位除需承担相应的违约责任外, 还应返还采购人已支付的全部款项 (如有), 并赔偿采购人全部损失。

(四) 其他未尽事宜, 按照《中华人民共和国民法典》及相关法律法规执行。

十四、知识产权

中选单位提交的全部成果 (包括但不限于报告、图纸、数据、电子文件等) 的知识产权归采购人所有。中选单位须保证其交付的成果不侵犯任何第三方的知识产权, 否则应承担由此引发的全部责任和损失。

十五、保密义务

中选单位及其工作人员对于在履行合同过程中知悉的采购人及本项目的任何非公开信息 (包括但不限于技术资料、内部数据、商业秘密等) 负有严格的保密义务, 未经采购人书面同意, 不得向任何第三方泄露或用于本合同目的之外的任何用途。此保密义务不因合同的终止而失效。

十六、争议解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议, 双方应首先通过友好协商解决。协商不成的, 任何一方均有权向采购人 (即广州市海珠区人民政府新港街道办事处) 所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十七、其他

本需求书是编制采购文件及签订合同的基础，具体条款以双方最终签订的合同为准。采购人保留对未尽事宜进行补充说明的权利。

广州市海珠区人民政府新港街道办事处

2026年3月23日



采购人

