

# 广州市民政局精神病院荔新大厦三楼修缮工程和 2026 年零散类工程设计服务采购项目（含方案设计、施工图设计和竣工图编制）需求书

需求书中有“★”的地方为实质性的指标要求，必须一一响应。若有一项带“★”的指标要求未响应或不满足，将按响应无效处理。

**一、项目名称：**广州市民政局精神病院荔新大厦三楼修缮工程和 2026 年零散类工程设计服务采购项目（含方案设计、施工图设计和竣工图编制）

**二、项目地点：**广州市荔湾区西湾路 85 号荔新大厦三楼和广州市白云区石门街东秀路 143 号广州市民政局精神病院。

### **三、项目内容：**

**（一）荔新大厦三楼修缮工程：**采购人广州市民政局精神病院计划对荔新大厦三楼进行整体修缮，室内功能区域进行重新划分。设计单位提供前述工程设计服务（含方案设计、施工图设计和竣工图编制）。项目建设涉及专业包括：室内装饰装修工程、电气工程、给排水工程、消防工程、通风空调工程、基础智能化工程、供配电工程等。**特别提示：消防工程要充分利**

用原设施，确保设计内容符合现行规范，满足消防审查验收要求。

**(二) 2026 年业务用房零散维修项目和 2026 年附属用房及道路零星维修项目：**采购人广州市民政局精神病院计划对院内业务用房、办公用房、附属用房、道路和公共区域等地破损的设施、设备进行应急抢修和维修，给病人和职工提供安全、良好的环境。维修内容包含更换破裂门窗、修护加固墙体，电线安装（含弱电）、给排水更换、铲除原有批荡重新批荡、煽灰、粉刷内墙乳胶漆、重新铺设地板砖、道路地面维修、修复破损其它设施，加固防护设施和拆除报废建筑物房屋等。设计单位根据采购人的维修内容进行设计服务（含施工图设计和竣工图编制）。

#### **四、工程投资规模：**

**(一) 荔新大厦三楼修缮工程项目：**总投资约 572 万元，其中建安工程费约 520 万元，工程建设其他费约 52 万元（以上金额仅供参考，设计过程中可根据实际需求进行调整）。

**(二) 2026 年业务用房零散维修项目：**总投资约 63.8 万元，其中建安工程费约 61.3 万元，工程建设其他费约 2.5 万元。

**2026 年附属用房及道路零星维修项目：**总投资约 95 万元，其中建安工程费约 90 万元，工程建设其他费约 5 万元。

#### **五、设计服务采购限价：人民币 31 万元。**

**六、资金来源：**财政资金。

**七、采购方式：**采购人通过广东省网上中介服务超市实施采购。

## **八、设计单位资质要求**

(一)广东省网上中介服务超市“工程设计”类中介服务机构；  
(二)设计单位要求具备工程设计行业资质，建筑行业建筑工程乙级或以上。需具备建设部门要求的承接本项目的相关资质要求。

(三)本项目不接受联合体投标，供应商不得将本项目分包或转包。

## **九、荔新大厦三楼修缮工程项目背景、总体要求、设计理念**

### **(一) 项目背景**

荔新大厦位于荔湾区西湾路（地铁西村站旁），为9层商住楼，其中3楼权属于采购人，建筑面积约2807.12平方米。采购人现拟将该楼层用作精神康复实训基地、精神康复培训中心等用途。现需委托专业设计单位结合前述用途需求，对该楼层统筹规划建筑物室内功能布局，提升建筑物内部的功能性、流线性。

### **(二) 项目设计总体要求**

立足前瞻性、前沿性，同时考虑使用的便利性、成本可控性、易拆改可复用性（适度考虑装配式隔断），打造精神康复“市

级示范基地”。

1、功能性与疗愈性融合：结合精神障碍社区康复需求，打造集康复训练、心理支持、职业技能培训、社会融入、文化疗愈等多功能于一体的综合空间。空间布局需兼顾专业功能需求与心理疗愈效果，营造安全、舒适、包容的环境。

2、岭南文化特色渗透：充分融入岭南建筑、园林、艺术及生活智慧，通过空间形态、装饰元素、功能设置等维度，体现地域文化特色，增强归属感与文化认同，同时发挥文化疗愈作用。

3、无障碍与适需化设计：遵循无障碍设计规范，确保空间通行、设施使用对各类康复者友好。同时根据不同康复阶段的需求，设置弹性可变的灵活空间，满足个性化康复需求。

### **（三）项目设计理念**

核心理念：以岭南文化为底蕴，以康复需求为导向，构建一个“文化润心、自然疗愈、功能赋能、社会融合”的康复示范基地，让空间成为康复者重获希望、重建能力的桥梁。

1、安全舒缓，自然疗愈。消弭空间安全隐患，切实保障用水、用电及消防安全，确保室内设施设备安全运行，营造松弛无压氛围。

2、动静分区，复用提效。科学划分功能区域，规避空间使用干扰，适当考虑采用灵活简易隔断，实现空间复用。

3、人文关怀，细节暖心。设置防滑地面、扶手等适障化、

适老化细节，弱化医疗感、强化生活感。

4、集约实用，降本增效。整体设计坚持“够用适用、适度改造”原则，最大程度的保留原有结构，对需要修缮的部位提出针对性措施，最大化提升资金使用效率。

5、其他要求详见可行性报告。

## **十、商务要求**

**（一）设计周期：**自合同签订之日起 45 日历天内。

**（二）设计要求：**

1.采购人所提供的平面图因年代较早，仅供参考。设计单位在设计过程中向采购人报备后自行实地现场勘察场所。因设计单位未实地勘察或勘察不仔细，导致设计失误，造成采购人损失的，设计单位须赔偿该损失。

2.工程实体在建设完成前，设计单位应无条件配合采购人进行设计修改，且采购人无需另行支付费用。

**（三）设计成果要求：**

1.本项目公告发布后 15 日历天内提供初步设计方案（含设计理念阐述、初步设计方案、彩色三维效果图等）。

2.设计合同签订后，在设计周期内完成施工图设计、竣工图编制及其相关工作。

3.★提交施工图时，须同时提供家具、电器、投影屏、VR 或电视屏（如涉及）的开办清单。

**（四）付款条件**

1. 设计合同签订后，支付暂定合同价的 30%作为预付款。
2. 根据预算评审结果，支付至合同总价 80%（含预付款）。
3. 项目验收通过后，支付合同尾款。

注：设计合同具体结算金额需根据预算评审结果进行调整。

### **（五）质保服务**

设计单位承诺在项目建设全过程周期内，及时响应建设单位要求，无偿配合修改设计图纸等工作。

### **（六）报价要求**

工程设计费在本采购项目最高限价范围内，根据预算评审结果结合设计单位的下浮率进行调整。设计单位以最高限价为基准价，提交下浮率报价（格式自拟）。下浮率须为固定报价，不接受区间报价（如 10%-20%），下浮报价范围： $100% >$ 响应下浮率  $\geq 0%$ ，精确到小数点后两位。凡超过该报价范围的报价均为无效报价。

## **十一、技术要求**

### **（一）服务内容**

1. 根据采购人需求完成各项目相关方案设计（含设计理念阐述、彩色三维效果图）、施工图设计、竣工图编制及其相关工作。
2. 配合申请项目立项，做好图纸修改工作。
3. 对接概（预）算编制单位，做好工程设计文件的解释工作。

4. 参与工程施工过程中的重要节点验收(采购人提前 24 小时通知), 发表设计单位意见。

5. 采购人需要设计单位协助办理的其他必要事项。

## **(二) 设计标准**

1. 满足采购人相关项目建设的需求。

2. 满足现行国家和行业设计规范要求。

## **十二、成果验收**

(一) 以专题会议形式对设计单位设计效果图及其他设计成果进行专项评审。

(二) 设计文件应满足现行设计规范有关规定, 设计深度需满足概算编制要求。

## **十三、采购流程**

**(一) 采购方式:** 本次采购通过广东省网上中介服务超市选取;

### **(二) 采购流程:**

1. 采购人通过广东省网上中介服务超市发布采购公告;

2. 供应商报名, 提交荔新大厦三楼修缮工程项目初步设计方案(含设计理念阐述、彩色三维效果图等)。注: 零散维修类项目设计无需提供初步方案, 具体设计待设计合同签订后结合零散维修需求进行大样图设计。

3. 采购人组织评审荔新大厦三楼修缮工程项目初步设计方案, 在采购公告确定的选取时间从已报名的中介服务机构中选

出 1 家作为中选机构；

6. 合同审查，组织签订后开展设计工作。

#### **十四、报名文件要求（详见采购公告）**

（一）报名文件应包含但不限于以下内容：

1. 类似项目设计经验证明文件；

2. 设计工作方案及实施计划（结合本项目情况的初步方案、设计风格说明、效果图等）；

3. 其他相关证明文件和资料。

（二）报名文件应按采购文件规定的格式和要求编制提交广东省网上中介服务超市。

#### **十五、其他事项**

采购人保留对本次采购活动的最终解释权。

本次设计不统一组织现场踏勘。如有需要，参选设计单位可自行前往现场。

#### **十六、联系方式**

如有任何疑问或需要进一步了解采购详情，请联系以下人员：

联系人：基建维修班 雷小姐

联系电话：020-36006357