



项目业主采购需求书



	类别	建议
1	名称	淡水开城大道中 85 号物业装修改造工程设计服务采购需求书。
2	项目业主情况	项目业主名称：惠州市惠阳区国有资产经营集团有限公司 地址：惠阳区淡水南门东街 2-1 号 联系电话：0752-3456323 联系人：骆冯辉
3	中介服务名称	淡水开城大道中 85 号物业装修改造工程设计服务。
4	对中介服务机构的资质要求	1. 投标人须具备建设行政主管部门颁发的且在有效期内的工程设计建筑行业（建筑工程）乙级及以上设计资质。 2. 近 5 年至少承接过 3 项物业用房、公共空间、老旧小区或类似功能的改造装修工程设计项目。 3 业绩须提供设计合同关键页（须体现合同双方、项目名称、工程概况、合同签订时间、设计范围及盖章页）及施工图审查合格证（或业主出具的业绩证明材料）复印件加盖

		公章。如合同中无法体现投资额或改造性质的，须提供其他有效证明文件（如立项批复文件、业主证明等）。 4.拟派项目负责人应具备国家二级注册建筑师执业资格（或相关专业中级及以上工程师职称），且作为项目负责人主持过至少 1 项改造装修类设计项目（需提供能体现项目负责人姓名的合同或业主证明）；为保证本项目的设计质量及服务水平，投标人应根据项目特点拟派专业齐全、结构合理的项目设计团队清单。 5.投标人未被列入“信用中国”网站失信被执行人名单；单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目投标（适用于非联合体投标）。
5	服务内容和 服务要求	包括但不限于： 1. 淡水开城大道中 85 号物业装修改造工程设计服务，建筑物占地 279.21 m²，总建筑面积 1670.95 m²，共六层，总投资额约 460.69 万元；建安费用约 380 万元（具体以最终结算为准）。 2. 需服务内容：



		第一，负责提交符合国家及地方现行设计规范、深度要求及项目特性的全套施工图设计文件，包含图纸目录、设计说明、各专业施工图纸、主要设备材料表及图纸总封面，并确保图纸可用于施工招标及现场作业。 第二，负责全过程配合建设单位完成施工图设计文件的外部审查及报批工作，根据审查意见及时完成图纸修改，直至取得审查合格批准文件。 第三，负责处理施工过程中发生的设计变更及技术核定，参与关键工序验收与竣工验收，并解决施工现场与设计相关的所有技术问题，确保工程顺利实施。
6	合同履行地点和方式	1. 服务时间：从签订服务合同至项目竣工验收合格止 2. 服务地点：惠州市惠阳区淡水开城大道中85号
7	公开选取方式和计价标准	1. 公开选取方式：方案择优选取 2. 报价方式：根据最高限价 13.05 万元，设计报价=最高限价×（1-报价下浮率）（须在上传文件中明确），最低下浮率为 20%，最高下浮率为 30%。价格仅为选取的依据之一，

		请各单位理性报价。本项目采用固定总价包干方式。投标人的报价应包含为完成招标文件规定的全部设计阶段工作内容（包括但不限于：方案设计、施工图设计、设计交底、设计变更、现场配合服务、竣工验收及资料归档等）所需的所有费用。 3. 采购服务金额范围：报价应涵盖人工费、差旅费、驻场服务费、图纸打印费、税金以及合同明示或暗示的所有一般风险、责任和义务的全部费用，除非因建设单位提出重大功能调整或建设规模发生变更，否则在设计合同履行期间，中标总价原则不予调整。 4. 计价标准：设计项目收费依据和计算方法参考《广东省工程勘察设计服务成本取费导则（2024 版）》（粤勘设协字〔2024〕12 号）和地方有关规定执行。
8	服务时间	合同签订起 10 个日历天内提交设计成果，服务至工程竣工验收合格之日。
9	验收	1. 验收时间：竣工验收合格之日 2. 验收程序：（1）在设计成果交付阶段，设计单位完成全套施工图并经内部校审后提交建设单位审核，双方办理图纸交接确认



		手续。 (2) 在施工配合阶段，设计单位参与主体结构、专项验收及隐蔽工程验收，签署技术复核意见。 (3) 在竣工验收阶段，设计单位编制《设计单位工程质量检查报告》，参加竣工验收会议，对工程是否符合设计要求进行评定并签字确认。 (4) 在档案移交阶段，设计单位按《建设工程文件归档规范》整理设计文件、变更通知等资料，配合编制竣工图，并将符合规定的档案移交建设单位，办理移交清册手续。 3. 验收标准：严格遵循《建筑工程设计文件编制深度规定（2016 版）》及国家标准、行业标准、企业标准和其他标准等。 4. 验收不合格的处理方式：若设计文件、现场服务或档案资料未能通过任何一次验收（含中间验收、竣工验收及档案专项验收），设计单位应在建设单位要求的期限内无偿整改直至合格。整改期间产生的费用及工期延误责任由设计单位承担。
10	结算方式	按合同执行。

11	违约责任	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。
12	补充合同和解决争议方式	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。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。
13	备注	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。 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。 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。