改造项目前期（投决前）技术可行性咨询

服务采购需求

1. **服务供应商要求**
2. 具有建筑设计甲级资质的建筑设计公司，近三年承接的建设工程总面积不低于20000平米的公寓、酒店、住宅或同类业态的改造工程的方案或施工图设计业绩不少于3个。公寓或酒店类业态的方案及土建施工图设计经验丰富，具备施工落地配合经验及相关报规流程经验。
3. 具有独立法人资格并依法取得有效营业执照。
4. 具有履行合同所必需的相关经验、政府单位沟通能力、专业人员、专业设备和专业技术能力。
5. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。
6. 最近三年内没有骗取中标、严重违约及重大服务质量问题，经营活动中没有重大违法记录。
7. 财务状况、经营状况良好，未被“信用中国”网站列入税收违法黑名单；未被“中国执行信息公开网”列入失信被执行人名单；未被“中国政府采购网”列入政府采购严重违法失信行为记录名单；未被“国家企业信用信息公示系统”网站列入严重违法失信名单。
8. **服务品类**

工程设计及相关咨询服务

1. **服务内容和交付成果**

本次改造项目前期（投决前）技术可行性咨询服务的工作内容主要涵盖存量房改造项目全专业现状核查与改造规划技术支持，具体如下：

1. 现状建筑技术评估：对项目建筑本体外立面、平面功能、消防、结构、水暖电、景观绿化及小市政等现状情况与竣工图纸进行全面差异分析。对现状建筑的设计合规性、现状建筑结构设计合规性和合理性进行分析并出具报告。对项目所在地报审报建相关法规、规范、标准、材料做法等相关内容进行总结并出具报告，确保项目基础信息的准确性。
2. 拟改造规划方案：开展拟改造排房规划、功能布局、交通流线设计，比选最优方案。
3. 拟改造方案工程量研判：开展拟改造方案的建筑、结构、水暖电、绿建节能等专业技术可行性措施及合规性分析，结构改造验算评估。
4. 预报审沟通方案：完成会商会审查文件，预报审沟通方案册，为项目后续纳保专家会及图纸审核提供技术支撑。
5. **服务团队**

服务供应商应根据委托项目规模、进度等要求配备设计团队成员。服务供应商需配置1名项目总负责人对接本次服务中所有事项，项目总负责人必须为承包人正式员工，且在承包人任职满1年（需提供社保记录），项目总负责人应具备至少10年建筑方案或施工图设计从业经验，持有一级建筑师执业资格证书，且以设计负责人身份承接的已完成的公寓、酒店、住宅或同类业态的改造工程的建筑施工图设计业绩不少于3个；其他专业负责人具有相关专业高级职称或注册资质（涵盖建筑、精装、结构、暖通、给排水、电气，景观，智能化等专业），应具备至少6年从业经验，主要人员专业配置要求充足、完全满足本项目需求。服务团队需保持人员稳定，未经甲方认可不得随意更换设计团队成员。

1. **服务质量要求**

符合国家及当地相关技术设计规定，满足政府主管部门的要求，满足我司过程中提出的相关要求，符合我司相关管理要求，方案及施工图设计成果应兼顾品质、成本及可实施性。

1. **服务供应安排**
2. 时间要求：战略合作服务期为两年，自合同生效起算。单一项目自合同生效起开始提供设计服务至整体咨询服务完成。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **阶段** | **工作内容** | **预计工作时间（工作日）** |
| 第一阶段 | 初筛阶段概念强排规划设计方案 | **1周** |
| 第二阶段 | 现状评估、改造技术研判及拟改造规划设计方案 | **4周** |
| 第三阶段 | 拟改造工程量研判及预报审方案文件制作 | **2周** |

1. 服务地点和次数：线下汇报地点北京市。线下汇报会议需满足我司要求，线上汇报沟通会议不限次数，具体以后期各项目委托任务书要求为准。
2. **款项支付要求**

上述工作分阶段开展，按照先服务后付款原则，未发生的设计服务在结算时扣除相应费用，具体如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **阶段** | **支付节点** | **占比** |
| 第一阶段 | 初筛阶段概念强排规划设计方案提交成果并经甲方签署《设计成果确认单》后20个工作日内 | **10%** |
| 第二阶段 | 现状调研，现状建筑技术评估。提交成果并经甲方签署《设计成果确认单》后20个工作日内 | **30%** |
| 第三阶段 | 拟改造技术、工程量研判，拟改造规划设计方案提交成果并经甲方签署《设计成果确认单》后20个工作日内 | **30%** |
| 第四阶段 | 汇总全部成果，完成审查文件、预报审方案文件提交成果并经甲方签署《设计成果确认单》后20个工作日内 | **30%** |
|  | **合计** | **100%** |

备注：在各阶段实施过程中，由于其他原因导致项目终止，则已完成阶段全额付款，已开展工作但未完成阶段仅支付该阶段咨询费用的50%。

每次付款前，供应商向我司开具与付款金额等额且合法有效的增值税专用发票。

1. **报价要求**

供应商根据提供的报价清单进行报价，报价中包含提供完整服务所需的一切费用，无其余敞口事项，我司不再支付报价单以外任何费用。

采购需求联系人：

部门负责人：