

采购需求

1. 项目说明

1.1 本章内容是根据采购项目的实际需求制定的。

1.2 供应商所报价格应为含税全包价，包含提供相关服务的所有费用，合同存续期间采购人不额外支付任何费用。

2. 服务要求

一、项目概要

1、项目名称：金门路街道 2021 年逍遥社区老旧小区改造工程设计

2、建设地点：青岛市市南区逍遥社区

3、占地面积：地块总用地 263827 m²。

4、基本服务范围：老旧小区室内外环境改造

5、项目概况概述

5.1 设计范围：大尧三路以西，宁夏路以北，燕儿岛路以东，江西路以北区域。

6、设计周期：20 日历天

二、设计依据

1、国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章和技术标准

2、建设单位提供设计任务书

3、建设单位提供现状地形图及管线图

三、设计范围及内容

1 设计范围

地块总用地 263827 m²，建筑面积 300833 m²，景观面积 213688 m²。

2、设计内容

2.1 对改造范围内的违章建筑，构筑物予以拆除，并恢复原状。

2.2 对楼道内，住户外的区域进行重新粉刷，修复消防设施，整合强弱电系统，清理楼道内乱堆乱放。

2.3 室外环境重新规划，对区域内进行全面的无障碍设计。新建社区口袋公园，增加车位及老人儿童活动场地，增加绿化面积。

2.4 对环境中架空弱电线路下地，并实现三网合一的整合。

2.5 增加海绵城市设计内容。

2.6 增加智慧社区内容

四、设计要求

1、总体构思要求

1.1 设计方案应按照“以民为本、政府主导、因势利导、整合资源、尽力而为、量力而行、应改尽改、一步到位、立足当前、着眼长远”的原则，按改造内容的轻重缓急，统一规划、统筹实施。

1.2 方案设计深度要求达到施工图阶段，估算费用总投资不超过 3300 万元。

1.3 设计方案需提供方案总平面图、重点区域平面图、重要节点效果图等，要求效果图要表达齐全、清晰、全面，准确反映设计意图及改造后的效果。

2、具体细节设计要求

设计方案依照“青岛市老旧小区改造技术导则”的分类要求，分为基础类改造、完善类改造和提升类改造三种类型进行改造设计。整个方案要求即满足项目现状特点，又能兼顾各类使用中需求，形成统一可行的规划体系。

(1) 基础类改造

根据场地实际情况，本项目按照基础类改造中的内容进行针对性设计：

①拆违拆临：配合相关部门，统计场地中实际的违建临建数量，制定切实可行的拆除及恢复方案。

②安防设施：建立安防体系，通过设置相应的门禁、出入口、围墙等设施，划分出合理分区，以满足社区后期封闭管理的需求，各类设施在满足功能需求的同时还应考虑与周边场地的结合及景观效果。

③环卫设施：根据垃圾分类、撤桶并点等相关要求，按规范确定环卫设施的合理位置及数量。

④消防：建立完善的消防体系，针对现在对整个区域内各类消防设施进行统筹

的改善、提升及增加等。

⑤道路整治：对各种类型的道路做针对性的改造、提升设计，并通过道路整治与停车、无障碍设施的设置等内容做统筹考虑，制定统一的规划设计方案。

⑥公共照明：改造提升各类公共照明设施，满足功能需求及景观效果的要求。

⑦绿化整治：对场地内的绿化进行因地制宜的改造提升设计，满足基本功能及景观提升等各种需求。

⑧建筑物修缮：通过现状摸排，总结出建筑物公共区域内各类设施的现实问题并提出合理的修缮方案。

⑨管线整治：针对室外的雨水、排污及弱电架空线入地等各类管线进行综合整治，并配合好各相关部门的对接工作，制定有效的实施方案。

⑩停车位：结合场地实际特点及使用者需求，提出停车位、停车区域的改造建设方案。

（2）完善类设计

本项目中，完善类改造集中于停车场的改造、景观风貌的打造、海绵城市设施的适当设置、体育健身设施及儿童活动场地的设计提升、无障碍及适老化设施的建设以及其他服务设施的设立。要求充分考虑现状客观条件，并从专业角度将各类改造内容充分融合，形成统一规划方案，并体现出景观主题特色。其余完善类的改造内容，还应依据场地实际情况及居民的实际需求酌情处理。

（3）提升类设计

本次改造设计中，提升类设计主要体现于智慧社区的设置，应对智慧社区中适合于设置的内容进行筛选提炼并作出有效的建议及方案，对于各分项内容中涉及到不同的部分，应做好交流及对接工作。提升类设计中其他内容还应根据实际需要酌情处理。

五、工作内容（包括但不限于以下工作内容）

项目方案除满足国家相关规范要求中有关的深度要求外，同时必须满足以下要求：

总体方案设计阶段

1.1 设计团队赴现场进行基地现场踏勘充分了解现状,充分了解项目设计要求,突出重点。

1.2 制定调查问卷,对居民进行调研,充分了解居民、使用者的使用需求,突出方案的合理性和可行性。

1.3 方案设计阶段考虑的事项包括:

■ 区位概况

■ 设计范围

■ 重点改造内容

■ 具体改造内容及方案(拆违拆临、安防设施设计、环卫设施设计、道路整治、公共照明、绿化整治、建筑物修缮、管线整治、停车位及停车场设计、景观风貌、海绵城市、健身设施及儿童活动场地设计、无障碍及适老化设施设计、其他服务设施设计、智慧社区等)

■ 投资估算建议

3. 商务条件

★3.1 服务期限:

自双方合同签订之日起 20 日内完成。

3.2 服务地点

采购人指定地点。

★3.3 付款方式

3.3.1 本合同生效后 5 日内,甲方支付设计费总额的 20%作为定金(合同结算时,定金抵作设计费)。

3.3.2 乙方提交金門路街道 2021 年逍遥社区老旧小区改造工程设计文件后 5 日内,甲方支付设计费总额的 30%;设计工作全部完成且施工图交付甲方确认后,由甲方指定的审核单位进行审核,审核结果确定后 60 日内,甲方向乙方按审核确定值结清设计费,不留尾款。

3.4 服务成果验收

服务期满或完成服务成果后，采购人对服务的成果进行详细而全面的检验。采购人有权根据检验结果要求成交供应商立即调整或者提出索赔要求。检验合格后，由采购人组成的验收小组签署验收报告，作为付款凭据之一。

3.5 服务保障

3.5.1 项目服务期间，采购人如遇到问题，随时可以从成交供应商得到电话支持与帮助。成交供应商需指定一名主要联系人与采购人联系。若成交供应商指定联系人如果因特殊原因离职或更换电话，及时通知采购人，并指定合格的接替人员。

3.5.2 成交供应商在接采购人通知 1 小时做出响应，12 小时内到达现场，24 小时内解决完毕，不能在规定时间内解决的要免费提供备选方案。

注：上述要求以及标注中

带“★”条款为实质性条款，供应商必须按照采购文件的要求做出实质性响应。

带“◆”标注的为可能实质性变动的技术、服务要求以及合同草案条款内容。

带“▲”标注的产品为政府强制采购产品，开启时须同时提供市场监管总局关于发布参与实施政府采购节能产品、环境标志产品认证机构名录内的节能产品认证机构出具的、处于有效期内的节能产品认证证书的电子文档，否则响应无效。

带“※”标注的产品为供应商开启时需提供的样品，成交后成交供应商送至采购人指定地点封存。