

南沙区养老院修缮工程修缮方案及 施工图设计服务用户需求书

一、项目概况

（一）项目名称

南沙区养老院修缮工程修缮方案及施工图设计服务

（二）项目期限

自中标人接受委托并签订合同之日起至修缮工程竣工通过验收止。主要工期时限：承包人应在合同签订后 10 个日历日内提交修缮方案、初步设计成果；修缮方案、初步设计成果确定后 10 个日历日内提交施工图设计文件、预算编制文件（最终以合同约定为准）。

（三）项目报价

项目最高限价 100,667.64 元（大写：人民币壹拾万零陆佰陆拾柒元陆角肆分）。最终结算不超过投标报价，最终结算价以财政部门核定的金额为准。该费用包括但不限于实施各项工作的成本、人工、办公、交通、税费、利润及合同实施过程中不可预见费用等一切费用。

（四）项目基本情况

南沙区养老院位于黄阁镇麒麟中学旁，于 2017 年 5 月正式投入使用，至今已使用约 7 年，主体建设工程缺陷维修期限已满，修缮楼栋包括：区养老院 1 栋综合楼、1 栋后勤楼、2 栋养护楼，该 4 栋房屋的建造年代为 2016 年。具体情况如下(具体问题以后期进行施工图设计时现场查勘为准)：

1. 综合楼损坏情况

该房屋为一栋五层框架结构，主体主要以钢筋混凝土梁、板柱等承重构件共同承重，建筑面积约为 2925 m²。现作为办公、医疗用途使用。该栋建筑的损坏概况如下：

(1) 地基基础

该房屋室外地面均存在不均匀沉降现象，且地面不均匀沉降导致室外散水、台阶、无障碍通道出现下沉、开裂、位移及破损等现象，以及导致散水下方的部分排水管出现开裂、变形及位移等现象。

(2) 上部结构构件

该房屋上部结构小部分钢筋混凝土板构件出现开裂、渗水现象且导致吊顶泡水及饰面层脱落，或保护层脱落、钢筋外露锈蚀等现象，部分混凝土伸缩缝位置出现漏水现象，部分墙体构件出现开裂、分离开裂或渗水等现象。

(3) 装修部分

该房屋室公共区域地面砖不防滑，部分天花吊顶拼接处及与墙体交接处出现分离开裂现象，部分天花吊顶饰面层出现脱落现象，小部分天花吊顶出现泡水引起的发霉、破损等现象，部分屋面地面砖出现开裂、空鼓等，小部分内墙出现饰面层空鼓、脱落等现象，部分外墙饰面砖出现脱落、空鼓现象，部分外墙围护钢构件出现防锈漆退色、脱落或轻微锈蚀等现象。

2. 后勤楼损坏情况

该房屋为一栋五层框架结构，主体以钢筋混凝土梁、板柱等承重构件共同承重，建筑面积约为 2213 m²，现作为食堂、活动室用途使用。该栋建筑的损坏概况如下：

（1）地基基础

该房屋室外地面均存在不均匀沉降现象，且地面不均匀沉降导致室外散水、台阶、无障碍通道出现下沉、开裂、位移及破损等现象，以及导致散水下方的部分排水管出现开裂、变形及位移等现象。

（2）上部结构构件

该房屋部分钢筋混凝土板构件出现开裂、渗水且导致吊顶泡水及饰面层脱落等现象，少数混凝土梁和板构件保护层出现开裂、脱落，钢筋外露锈蚀现象，部分混凝土伸缩缝位置出现漏水现象，部分墙体构件出现开裂、分离开裂或渗水等现象。

（3）装修部分

该房屋室内部分天花吊顶拼接处及与墙体交接处出现分离开裂，部分天花吊顶饰面层出现脱落、开裂，部分外墙围护钢构件出现防锈漆退色、脱落或轻微锈蚀。屋面地面砖出现空鼓、开裂，部分内墙出现饰面层起鼓、脱落等现象，部分外墙出现外墙砖脱落等。

3. 养护楼损坏情况

该房屋为一栋八层框架结构，主体主要以钢筋混凝土柱、梁、板等承重构件共同承重，建筑面积约为 12814 m²，现主要作为养老起居功能使用。该栋建筑的损坏概况如下：

（1）地基基础

该房屋室外地面均出现不均匀沉降现象，且地面不均匀沉降导致室外散水、台阶、无障碍通道等出现下沉、开裂、位移及破损等现象，以及导致散水下方的部分排水管出现开裂、变形及位移等现象。

（2）上部结构构件

该房屋小部分混凝土板构件出现漏水或渗水，且导致吊顶泡水及饰面层脱落、发霉等现象，部分混凝土伸缩缝位置出现漏水现象，少数混凝土梁构件出现保护层脱落、钢筋外露且锈蚀等现象，部分加建的雨棚与主体结构接合处出现漏水现象，小部分围护墙体出现开裂、分离开裂或渗水等现象。

（3）装修部分

该房屋首层走廊，及与后勤楼相连的连廊地面砖出现磨损，二层至七层公共区域地砖不防滑，小部分外墙饰面砖出现脱落、空鼓等现象，部分外墙围护钢构件出现防锈漆退色

、脱落或轻微锈蚀等现象。小部分内墙面出现饰面层脱落及发霉等现象，部分天花吊顶拼接处及与墙体交接处出现分离开裂现象，部分天花吊顶饰面层出现脱落现象。因房间洗手间防水功能减弱，导致房间天花吊顶、墙面出现泡水引起的发霉、破损等现象。部分房间门框出现虫蛀、腐朽等现象。部分老人房间房屋纱窗、纱门破损或缺失。室外雨水管部分卡箍均出现锈蚀严重现象。

4. 综合楼东南侧健身活动广场及院内沥青车道损坏

位于综合楼东南侧健身活动广场现出现原铺设的软胶地垫老化、翘起，原木质凳腐坏。因地基下沉等原因，院内沥青路面出现局部凸起或者下沉。

5. 增加阳台防护设施

按照《广州市养老机构认知障碍照护专区床位验收指引》认知障碍照护专区设置窗户设置防护的要求，及老人居住安全考虑，拟在老人房间安装带有消防逃生窗口防护设施。

6. 雨污水管道下沉、破裂

经过初步排查，现场建筑物及排水管道周边地块均存在严重的地质下沉情况，根据管道周边地质下沉情况，初步判断因地质下沉造成部分排水管道出现变形、脱节、破裂、坍塌等不同程度的破坏，已导致院内土体受到污染，部分污水已流入雨水管道检查井内，雨水井壁出现大量的污水腐蚀检查井井壁，污染下游水区域，雨污水排放不达标。

7. 玻璃棚漏水

楼栋之间连廊玻璃棚，及养护楼首层舞台玻璃棚玻璃接

驳位、玻璃与建筑主体接驳位玻璃老化，出现漏水。

二、服务内容

本项目修缮方案及施工图设计，在项目实际修缮内容基础上，依据《民用建筑修缮工程查勘与设计标准》（JGJ/T117—2019）进行勘查与设计。提供相关的服务内容：工程测量、施工图设计，施工过程设计控制及设计跟踪、工程设计变更、施工现场配合服务，后期采购咨询服务、专业设计配合服务以及配合审核竣工图及质量缺陷处理等后续服务。具体如下：

1.修缮设计说明及修缮要求：详细阐述修缮的目的、标准、方法和预期效果，以及对材料、工艺的具体要求。

2.修缮的范围、标准和方法：在批复的预算范围内，明确指出哪些部分需要修缮，采用何种标准和技术进行修缮。

3.结构处理（含危险点处理）的技术要求：对于存在安全隐患的结构部分，提供加固和修复的技术方案。

4.查勘记录：进行修缮工程勘察，记录修缮查勘过程中发现的问题和数据，为设计提供依据。

5.修缮设计文本或施工图：提供详细的设计图纸，包括尺寸、材料规格、施工细节等，作为施工的直接依据。

6.工程概（预）算：估算修缮工程的成本，编制工程概（预）算文件，为项目预算和资金管理提供参考。

7.地基与基础的处理：如果修缮涉及地基和基础的问题，

设计中应包含相应的检测、验算和加固措施。

8.材料选择：根据修缮要求选择合适的材料，确保新材料与原有结构的兼容性和耐久性。

9.施工细节和特殊要求：对于复杂或特殊的修缮部位，提供详细的施工指导和技术要求。

10.安全措施：在设计中考虑施工安全，确保施工人员的安全和施工现场的安全管理。

11.节能环保要求：根据相关规定，设计中应包含节能减排和环保的措施，确保使用的材料环保对人无害。

12.后续服务：设计文件中应包含对施工后服务的要求，如质量保修、维护指导，配合发包人进行工程结（决）算工作等。

13.配合业主单位完成修缮方案、施工图设计通过相关部门的审查或备案，及其他涉及修缮工程设计的相关服务内容。

14.修缮方案设计成果须包含但不限于以下内容：修缮方案、查勘修缮表、修缮建筑图纸、结构图纸、节点详图（需满足施工要求）

房屋修缮方案、施工图设计应当遵循现行的建筑设计规范和标准，确保设计的合法性、安全性和实用性。设计文件应详细到足以让施工人员准确理解和执行，同时也要考虑到施工的可行性和经济性。

三、承接单位和人员要求

（一）具有独立法人资格，持有工商行政管理部门核发的法人营业执照，按国家法律经营（需提供相关复印件材料）；

（二）拥有固定的营业场所和开展房屋修缮工程设计业务所需设备、设施等办公条件；

（三）投标人须具有建设行政主管部门颁发的设计综合甲级资质，或工程设计(建筑行业)乙级或以上资质，或建筑行业(建筑工程)专业设计乙级或以上资质。

（四）参加本采购项目报价前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，未被列入严重违法失信名单（提供“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询结果截图）。

（五）拟委派的项目负责人须具备有效的注册建筑设计类相近专业中级工程师或以上职称，或二级（或以上）注册建筑师资格或结构工程师资质，且在本单位注册，项目负责人需为本单位职工，并能够提供投标截止前近1个月（2024年10月或2024年11月）的社保证明；

（六）拟投入人员应为本单位（或承接设计任务的成员单位）正式员工，团队人员应具备结构工程师资格证书、给排水工程师资格证书、电气工程、岩土工程师资格证书，及按照本项目实际修缮工作要求需要的其他相关人员资格证书。（提供证书复印件、注册证书，及投标登记截止时间近一个月的社保证明或退休及返聘证明文件）；

（七）投标人具有同类项目经验；

（八）投标人具有有效的企业法定代表人证明书、法定代表人签名或盖章的参加本项目投标的有效授权委托书；

（九）投标人未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单；对被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的投标人，取消其参与本次投标的资格；

（十）承接单位及参与工作人员应承诺对项目实施过程中所获取的数据、信息、资料进行保密，不能将项目相关信息外泄。保密期限为永久。在本项目终止后不得利用该项目的保密信息数据为其他单位（包括自办单位）或项目服务；

（十一）本项目不接受联合体询价或存在控股关系的单位同时询价。