

项目需求书

一、项目概况

项目名称：2026年珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司租赁办公区设计装修一体化项目

为匹配实际办公需求，拟对新选址租赁总部大厦写字楼办公室进行功能性设计、装修改造。

二、项目地点

横琴祥澳路93号的横琴总部大厦二楼208-217号商铺，面积：2018.77 m²。

三、服务期：自成交通知书发出之日起40个日历天内完工。

四、质保期

项目完工经采购人验收合格之日起2年。质保期内提供免费维修服务，质保期后提供技术支持及有偿维修服务。供应商应在接到采购人维修通知后【4小时】内响应，【24小时】内派出技术人员到场处理紧急问题（如漏水、断电），一般问题应在【72小时】内解决。若供应商未能及时履行保修义务，采购人有权自行或委托第三方维修，所产生费用从质保金中双倍扣除。

五、服务要求

1、现场查勘要求

现场条件以现状为准，供应商必须进行现场踏勘，充分了解现场情况，在投标时综合考虑因此所需的费用和服务期，供应商不得以现场不满足作业条件或需进行作业配合为由，要求增加费用、顺延服务期。

2、办公布局设计规划

(1) 设计要求：充分考量利用场地原有格局，尽可能减少格局改造的同时满足办公需求。

(2) 功能布局：办公区域需包含独立办公室10个、开放工位152个、会议室4个（大会议室（兼党员活动室）1个、总经办会议室1个、洽谈室2个）、培训室1个、接待区、展厅、档案室、仓储区等，空间利用率最大化。

(3) 设计内容：包含平面布局深化设计、顶面设计、地面设计、水电暖通改造设计、弱电系统设计（如网络、监控、音响等）、消防改造设计（如需）等

全套装修设计方案的作业图纸。

(4) 设计深度与标准：供应商交付的设计成果（包括概念方案、深化方案、全套施工图、物料样板等）必须达到国家规定的《建筑工程设计文件编制深度规定》及相关行业标准，并能直接用于作业报建、材料采购和项目实施。

(5) 设计审批流程：供应商完成的各阶段设计成果，须提交采购人书面审核确认。采购人有权提出修改意见，供应商应在【5】个工作日内无条件修改并重新提交，直至获得采购人书面批准。未经采购人书面确认的设计图纸，不得用于作业。

(6) 设计变更责任：因供应商设计错误、疏漏、或未充分考虑现场条件导致作业过程中产生变更或返工的，所有因此增加的费用和延误的服务期均由供应商承担。采购人提出的、超出原定设计范围的合理化变更，双方另行协商。

3、作业要求：

(1) 作业组织设计：开工前【7】日，供应商须向采购人提交详细的《作业组织设计》及《进度计划表》，经采购人批准后执行。供应商须严格按计划作业，采购人有权对进度进行监督检查。

(2) 材料管理：

①所有进场材料必须提前报验，提供合格证、质检报告等证明文件，经采购人或监理工程师现场验收签字后方可使用。

②对于关键材料（如瓷砖、地板、涂料、洁具、灯具等），供应商应在作业前提供至少【3】个同档次品牌的实物样品供采购人封样确认。

(3) 工艺与隐蔽项目验收：对于水电改造、防水项目等所有隐蔽项目，供应商必须提前【24小时】书面通知采购人进行中间验收，验收合格并签字后方可覆盖，进入下一道工序。未通知或验收不合格擅自覆盖的，采购人有权要求剥离检查，无论检查结果是否合格，相关费用均由供应商承担。

六、其他要求：

1、报建配合义务：供应商有义务以其自身资质，或协助采购人完成本项目所需的全部政府报批、报建手续（如消防设计审查、作业许可等），并承担由此产生的专项费用（规费除外）。因供应商原因导致报建延误的，服务期不予顺延，并承担第八条约定的逾期违约责任。

2、供应商在项目实施前，编制详细实施和安全保障方案，分工明确，落实责任，并对全体作业人员进行安全技术交底。

3、供应商应全面履行本项目实施过程中的相关安全管理职责，因供应商未尽到管理职责发生安全事故或出现较大质量问题的，供应商须向采购人支付本合同总服务费30%的违约金并赔偿采购人的全部经济损失，且采购人有权解除合同。

4、供应商应接受并配合采购人或采购人组织的对本合同履行情况的监督与检查，对于采购人指出的问题，应及时作出合理解释或予以纠正。

5、供应商应根据采购人要求，无条件接受和配合采购人或采购人委托的会计师事务所进行的与本合同相关的审计。供应商应保存与本合同相关的记录和账目，保存期限为本合同履行完毕。经提前通知，采购人或采购人委托的会计师事务所所有权检查并复制上述记录和账目。

6、供应商保证，对其从事该项目的工作人员，按照国家劳动及社会保险法律法规的规定签订劳动合同、办理社会保险及其他必要的保险，供应商与其自有人员发生的劳动合同纠纷所产生的法律责任，由供应商自行承担并妥善处理，如造成采购人损失的，供应商应全额赔偿给采购人。

7、供应商应做好安全防护措施，确保工作人员安全和第三者的安全，承担由于自身安全措施不力造成的事故责任和费用；

8、因供应商作业机械导致行人或车辆损伤的，其责任和一切经济损失由供应商承担。

9、供应商应充分评估本项目的风险，并购买服务过程中所需的保险，保证保险的有效期自本合同生效之日起至结束为止，供应商提供保险保单凭证给予采购人备案后方可进场作业，保险包括但不限于：

(1) 供应商必须为该项目购买建筑作业行业安全生产责任保险（附加第三者）。

(2) 供应商必须为入场员工个人购买社保和意外险和必要的雇主责任险。

(3) 供应商须向采购人提供有效的相关保险单据和保险合同方可进场。

10、项目管理：

(1) 供应商需全面负责项目用工管理工作，包括但不限于派驻人员的管理以及工资支付进度管理。其中，工资支付涵盖派驻人员的各类薪资、因工伤亡待遇、非因工伤亡待遇等与劳动权益相关的所有费用，确保作业人员的合法权益得

到充分保障。供应商不得以采购人未付服务费或其他非正当理由拖欠上述任何费用。

(2) 若采购人接到作业人员关于拖欠薪资（包含因工伤亡待遇、非因工伤亡待遇未支付）的投诉，供应商须向采购人支付合同总价1%/次的违约金。一旦此类投诉达到2次（含）以上，采购人有权解除或终止合同，供应商须按合同总价30%向采购人承担违约金。并且，供应商还需承担由此给采购人造成的全部经济损失，该损失涵盖但不限于采购人因处理投诉所支出的人力、物力成本，以及对采购人商业信誉造成的负面影响所导致的潜在经济损失等。

(3) 若出现讨薪、上访等严重损害采购人形象的负面影响事件，采购人有权将拖欠的薪资（包括但不限于各类薪资、因工伤亡待遇、非因工伤亡待遇）直接支付给相关作业人员。该笔款项将视为已向供应商支付的同等金额服务费，采购人有权从应付供应商的款项中直接扣除，如有不足，供应商应继续承担补足义务，同时，供应商须向采购人支付20万元/次的违约金。此外，若经调查确属供应商原因导致此类事件发生，采购人有权更换该供应商，供应商将不能再承担本项目的任何工作，且采购人有权拒绝其参与采购人后续组织的其他项目投标活动。

11、因政府政策调整、规划变更、采购人上级单位指令、或采购人管理等非因供应商原因的公共事由，采购人需解除本合同的，应提前 15 日书面通知供应商，本合同自通知到达供应商之日终止。合同终止后，双方应即时核对供应商已完成且经采购人验收合格的工作量，采购人按本合同约定对该部分工作进行结算并支付相应款项。对于供应商为本项目专门订购且无法退货的物料，采购人在核实后，可协商予以合理补偿。除前述款项及补偿外，采购人无需就合同提前终止向供应商支付任何其他违约金或赔偿金。

12、设计责任违约：因供应商设计问题（如图纸错误、深度不足、违反规范）导致作业返工、报建失败或影响最终使用功能的，供应商除承担全部返工费用和服务期延误责任外，还应向采购人支付合同暂定总价【5%】的违约金。

13、材料与工艺违约：供应商使用未经报验或与封样不符的材料，或未经采购人验收擅自进行隐蔽项目作业的，每次应向采购人支付人民币【10,000】元违约金，并必须无条件整改至符合要求。

14、交付与保修违约：供应商未按本合同要求完整提交交付物的，采购人

权暂停支付结算款，直至提交完毕。供应商未按本合同约定时限履行保修义务的，每发生一次，采购人有权从质保金中扣除人民币【2,000】元作为违约金。

15、供应商须与周边作业单位及相关政府部门做好沟通协调工作，如需在夜间作业，要求供应商充分了解相关政府部门规定，并按规定做好相关夜间作业申报及相关夜间作业措施。因夜间作业产生的相关费用需在投标报价中考虑，采购人不再另行支付。

16、供应商须提前谋划作业期间的减噪降尘措施，避免投诉。

17、供应商须在本项目完工后进行全面开荒保洁、室内空气治理并检测合格，达到交付条件，相关费用已含在投标总价中。

18、空气质量承诺：供应商承诺，项目完工后室内空气质量符合国家《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB 50325）。完工验收时，采购人有权委托有资质的第三方检测机构进行空气检测，如不合格，供应商须自费进行治理直至复检合格，并承担检测费用及因此延误使用的所有责任。

七、质量标准和项目验收

1、项目作业过程符合国家标准或行业标准及相关的质量标准，符合相关法律法规等技术规范。上述标准、规范等不一致之处，以严格者为准。若验收达不到合格标准，供应商需按采购人、质量管理和有关部门的要求返工和补救办法进行整改，直至达到合格标准。

2、应当遵守国家有关法律、法规和有关规定，并应遵循安全、美观的基本原则，在制作与布置中必须贯彻国家、行业和地方有关安全、防火、环保、建筑等现行标准和技术规范。

3、对使用有特殊规定的材料制品和设备应按其产品说明书的规定进行。

4、项目验收按国家、广东省、珠海市有关验收规范执行，供应商在项目实施过程中所有的实施记录和技术性资料及各种文件均为原始验收有效文件，不得随意更改。因供应商原因所造成的质量问题，造成的损失均由供应商负责。

6、未尽的技术条件和要求均按国家标准和行业标准执行。

7、项目完工后，由供应商自行验收后向采购人提出书面验收申请，采购人自接到该验收申请7个日历天内对项目进行完工验收工作。如未达到验收合格标准，供应商须在10日历天内或采购人要求的期限内按采购人要求完成整改工作，并自行验收后向采购人重新提出验收申请，完工时间以经采购人验收合格的时间

为准。

8、供应商应按照国家、广东省及珠海市城市建设档案馆、珠海市建设项目安全监督站的有关要求及采购人有关整理项目档案的要求，在项目进行期间及时收集、汇总、整理、编制完工档案，包括：完工文件资料（原件）、完工图档案（原件）。以上材料均应准备 5 份纸质档及 1 份电子档，供应商应在项目全部完工后，向采购人提出书面验收申请前 30 个日历天内向采购人提交。

七、结算方式：

1、建安费：结算价=结算审核单价×实际服务量×建安费成交费率，最终按实结算。

设计费取费标准为国家计委、建设部《关于印发〈工程勘察设计收费标准〉的通知》（计价格[2002]10号），结算价=设计收费×设计费成交费率，其中，设计收费=项目设计收费基价×项目复杂程度调整系数（0.85）×专业调整系数（1）×附加调整系数（1.5）。计费基数：建安费。

八、付款方式

1、项目服务完成后供应商自行验收完毕后向采购人提出书面验收申请，采购人自接到该验收申请 7 个日历天内对项目进行完工验收工作。项目验收合格后，供应商在 10 个日历天内向采购人递交结算资料（包含完工图纸）。验收合格且结算审核完成后，供应商根据最终结算价开具 100%等额有效发票、提交书面付款申请及发票开具月份的增值税缴税证明。采购人收到相应资料且审核确认无误后 60 个日历天内向供应商累计支付至最终结算价的 97%；最终结算价的 3% 作为质量保修金，质保期满扣除违约金、赔偿金及其他费用（如有）后向供应商无息支付余款。

2、如供应商开具的发票不规范、不合法、发票票面信息不真实或涉嫌虚开发票等导致采购人无法及时认证、抵扣发票或被认定为虚开等情形引起税务问题的，供应商需依法向采购人重新开具符合要求的发票，并向采购人承担赔偿责任，包括但不限于税款、滞纳金、罚款及相关损失等。