

采购需求

一、采购标的

1. 采购标的

本项目采购的标的为市疾控中心安全修缮项目房屋修缮采购项目一项设计服务。

2. 工程现状

北京市动物疫病预防控制中心于 2013 年竣工投入使用，至今运行达 12 年以上。本项目主要是维修中心 1 号楼（诊断楼）部分外墙立面和 5 号楼（防疫物资库）屋面防水。主要理由如下：

1、中心 1 号楼部分外墙立面大面积鼓包、裂口，有三处墙皮已出现脱落现象（每处脱落面积约 5 m²）。外墙设施损坏导致雨水由外墙渗漏到实验室内，容易引起实验设备损坏和电路短路，且大风天气容易引起高空坠物，均存在一定安全隐患。

2、中心 5 号楼屋面防水设施老化严重，屋面保护层全部起鼓，并出现裂缝和粉化，通风口、管道口、内墙均已出现渗漏现象。雨水渗漏容导致防疫物资库部分区域不能使用，且易造成防疫物资库内返潮，储存效果降低。

二、商务要求

1. 交付（实施）的时间（期限）和地点（范围）

实施期限：设计合同签订后 20 日历天内完成施工图设计文件（需要包含设计图纸、控制价报告和施工设计方案），完成施工图审查；依据发包人要求提供施工配合文件（包括设计变更文件）。从合同签订之日起至配合发包人完成上级主管部门项目验收之日止。

地点：本安全修缮项目实施地

2. 付款条件（进度和方式）

合同签订后支付 50%，完成合同全部内容后支付剩余尾款。

根据合同资金来源，如因财政评审、审计或财政拨款、项目相关专项资金审批程序等时间问题造成付款延迟的，不构成甲方违约行为，不承担违约责任。

二、项目要求

本项目为北京市动物疫病预防控制中心既有建筑维修工程，涉及1号楼（诊断楼）局部外墙立面修缮、5号楼（防疫物资库）屋面防水翻新改造，项目建筑2013年竣工投用，已运行12年以上，整体存在外墙破损渗漏、屋面防水老化失效等问题。为从设计源头根治建筑病害、消除安全隐患、保障实验室与防疫物资仓储核心功能，严格遵循国家及地方现行工程设计规范、行业标准，结合本项目实际使用需求，特制定以下设计质量要求，所有设计内容、方案编制、图纸深化均需严格遵照执行。

（一）总体设计质量要求

（1）合规性与规范性要求

项目设计需严格符合《屋面工程技术规范》《建筑外墙防水工程技术规程》《建筑装饰装修工程施工设计标准》等国家现行设计规范、强制性条文，同时契合北京市既有公共建筑维修改造相关设计要求，设计图纸、设计说明、方案资料完整规范，设计参数、施工工艺、材料选型均需满足法定设计标准，杜绝违规设计、非标设计内容，保障后续施工、验收全流程合法合规。

（2）针对性与实用性要求

设计方案需深度贴合项目现有病害现状，做到精准施策、靶向治理，全面覆盖外墙鼓包脱落渗漏、屋面防水老化粉化渗漏等核心问题，不得遗漏病害区域；设计需兼顾建筑原有结构体系、使用功能与布局，严禁改动建筑主体承重结构、消防及配套公用设施，不影响中心日常实验检测、防疫物资仓储、办公运转工作，实现维修改造与日常运营互不干扰。

（3）安全性与耐久性要求

设计全程以安全为核心底线，重点针对外墙高空坠物、室内渗漏短路、物资受潮损耗等隐患，做好结构加固、防水防渗、高空防护专项设计，全面消除各类安全风险；结合北京地区气候特点，兼顾建筑长期使用老化现状，强化耐候、抗老化、抗冻融、抗风化设计，合理延长维修后工程使用寿命，降低后期重复维修频次，提升工程长效性。

（4）环保与适配性要求

针对诊断楼实验室、防疫物资库特殊使用场景，设计选材需满足环保、无毒、无刺激性挥发物标准，避免影响实验数据精准性、防疫物资储存安全性；设计外观需与原有建筑风貌保持统一，色彩、材质、造型协调一致，兼顾实用性与美观性，符合公共机构建筑设计标准。

（二）1号楼（诊断楼）外墙立面维修设计质量要求

(1) 病害治理专项设计要求

设计需精准排查外墙鼓包、裂口、墙皮脱落区域，重点针对三处单处约 5 m²脱落部位及周边破损立面，制定完整的基层铲除、加固、找平、防渗、饰面修复设计方案；明确基层处理深度、加固方式、抗裂处理工艺，从设计层面杜绝墙面再次空鼓、开裂、脱落，彻底阻断雨水外墙渗漏通道。

(2) 安全防护设计要求

结合外墙高空作业、实验室使用特性，做好外墙修缮安全防护设计，明确墙面粘结强度、饰面承载力设计参数，保障大风天气无高空坠物风险；针对雨水渗漏引发实验设备损坏、电路短路隐患，强化外墙节点防水密封设计，对门窗周边、穿墙管线、墙面裂缝等薄弱部位，专项设计防水防渗构造，提升整体防水密闭性。

(3) 材料与工艺设计要求

设计选型的外墙腻子、抗裂砂浆、粘结材料、饰面涂料等，需明确材质标准、性能参数、规格型号，保证材料具备优异的抗裂、耐候、抗冻融、防渗性能；设计工艺需贴合既有外墙施工条件，流程合理、可操作性强，兼顾施工效率与修复质量，保证维修后外墙平整度、垂直度、外观色泽达标。

(4) 图纸与细节设计要求

出具完整的外墙维修平面、节点、剖面图纸，明确破损范围、修复边界、施工做法；细化各工序施工厚度、搭接要求、密封处理细节，图纸标注清晰、参数准确，满足现场施工与竣工验收标准。

(三) 5号楼（防疫物资库）屋面防水维修设计质量要求

(1) 防水体系专项设计要求

针对屋面防水全面老化、保护层起鼓粉化、节点渗漏问题，设计完整的屋面基层处理、防水层翻新、保护层重做方案；合理设计屋面排水坡度，保障屋面排水通畅、无积水，从构造上避免雨水淤积加剧防水老化；对通风口、管道口、阴阳角等渗漏高发节点，专项设计防水附加层、密封加固构造，全方位封堵渗漏隐患。

(2) 仓储功能适配设计要求

贴合防疫物资防潮、干燥储存的核心需求，强化屋面防水、隔潮设计，杜绝室内渗漏、墙面返潮问题，保证物资库仓储功能完好；防水材料、保护层材料选型需满足环保、无腐蚀、无异味要求，严禁选用影响防疫物资质量的非标材料，设计方案需保障物资库储存环境达标。

(3) 基层与面层设计要求

明确原有老化屋面基层铲除范围、找平修补工艺，保证基层坚实、平整、干燥，满足防水层施工条件；合理选用防水卷材、防水涂料类型，明确防水层数、厚度、搭接宽度、施工工艺；屋面保护层设计需具备抗裂、耐磨、抗老化性能，杜绝后期起鼓、粉化、开裂问题，延长屋面整体使用寿命。

（4）配套节点设计要求

细化屋面排水、通风口、管道穿屋面等配套节点设计，做好密封、收头、加固处理，不得破坏原有屋面配套设施；明确成品保护设计要求，避免施工过程中对屋面及室内物资造成损坏，保障物资库正常使用。

（四）设计成果与后续服务质量要求

设计单位需提供完整、规范的设计图纸、设计说明、材料清单、设计概算等成果文件，所有文件内容清晰、数据准确、签章齐全；同时需做好设计交底、现场技术指导、设计变更配合等后续服务，及时对接施工、监理、建设单位，保障设计方案落地实施，确保维修工程最终效果贴合设计要求，全面消除建筑病害与安全隐患。

三、履约验收方案

（一）基础履约验收要求

设计单位需严格按照双方签订的合同约定、项目需求及本文件各项设计质量标准完成全部设计工作，履约全过程需符合国家、北京市工程设计服务相关管理规定，无违约、违规、延误工期等行为，全面完成合同内所有服务事项，不得存在服务内容缺项、漏项情况，满足建设单位设计服务全流程履约诉求。

（二）设计成果验收要求

1. 成果完整性：需交付全套完整设计成果，包括但不限于设计说明、平面图纸、立面图纸、节点详图、剖面图纸、材料选型清单、设计概算书、专项设计验算报告、图纸会审纪要等全部文件，纸质版、电子版资料齐全，签章、盖章、编号等手续完备，符合工程报审、施工、归档全流程要求。

2. 成果合规性：所有设计图纸、技术文件需符合前期既定设计质量标准及国家现行规范条文，图纸内容清晰、尺寸标注准确、节点做法详尽、参数选取合理，无设计漏洞、设计缺陷，能够直接指导现场施工，满足工程监理、质量验收、竣工归档要求；设计内容需完全匹配本项目外墙修缮、屋面防水维修实际工况，无脱离现场、无法落地的设计内容。

3. 成果适配性：设计成果需贴合 1 号楼诊断楼、5 号楼防疫物资库特殊使用功能，兼顾建筑老化现状与施工条件，材料选型、工艺设计、构造做法均具备可实施性，与项目现场工况、施工条件高度适配，不得出现设计与现场脱节、无法施工等问题。

（三）服务履约验收要求

1. 设计交底：需按时完成全面设计交底工作，清晰讲解设计思路、施工要点、质量管控重点、节点施工注意事项，全程配合答疑解惑，保障施工、监理单位精准领会设计意图。

2. 现场技术服务：履约期间需按需指派专业技术人员到场提供技术指导、现场踏勘、问题处置服务，针对施工过程中出现的设计疑问、设计优化、现场变更等问题，及时响应并高效出具合规解决方案，配合完成设计变更、技术核定等相关手续。

3. 配合验收服务：全程配合项目各项验收工作，包含图纸报审、隐蔽工程验收、竣工验收等环节，及时提供各类设计相关佐证资料，针对验收提出的设计类问题，按期整改完善，保障项目顺利通过竣工验收。

（四）整改与闭环验收要求

针对履约过程、成果审查、现场服务中提出的各类问题，设计单位需在建设单位要求时限内完成整改、优化、完善工作，直至达到履约标准及设计质量要求；所有设计服务事项、整改事项全部闭环、无遗留问题后，方可认定为设计工作履约验收合格。

（五）其他履约验收要求

设计单位需做好设计资料归档移交工作，移交资料分类规整、便于查阅留存；同时需严守保密义务，对项目相关资料、数据严格保密，不得擅自泄露；履约全过程服务态度积极、沟通顺畅，全力配合项目推进各项工作，满足建设单位合理的技术服务及资料增补需求。