**项目需求**

1. **项目概况**

供应商负责提供法务区服务大厅、各公共区域及办公区域场地，负责将场地施工至达到法务区规划标准；存在多层空间时，需打通并可通过楼梯到达；公共区域与办公区域相对独立；对现代化、智能化、交通便利程度等方面要求较高，满足智慧化运营需求。

项目预算金额约：人民币11,500,000.00元。

1. **周边公共设施要求**

位置要求：佛山市禅城区季华路沿线写字楼。

交通便利，临近马路、公交站、地铁站。同时，建筑物所属地块内需配套有停车场，供应商需提供不少于20个停车位供采购人长期租赁使用。

1. **项目要求**
2. 租赁物面积：建筑面积约4500㎡至4800㎡楼层下方不能有居民住宅，层高不低于3米。共有公摊面积不超过租赁面积的20%，房屋实际测绘面积误差比绝对值在3%以内。出租楼层需有不少于3部电梯直达，位于同一建筑物内、整层或连续楼层出租、内墙可自由分隔。
3. 房屋不涉及任何债务，其所发生的相关物业费、维修基金、水电、燃气、通讯设备、有线电视、垃圾等相关费用已全部缴清。
4. 水电费按采购人每月实际用量缴交，每月10日前供应商提供水电费确认单确认后，采购人收到供应商提供有效的代收水电发票15个工作日内支付相应费用。
5. 必须为非住宅用途，确保物业无查封、抵押、担保等事项，没有其他法律纠纷。剩余使用年限：不少于10年。
6. **场地交付基本要求**
7. 场地交付须达到采购人设计要求，整体风格体现设计感、亲民度与岭南文化特色。
8. 需打通各层部分空间，使内部各层可通过小步梯实现空间贯通，内部动线应便利、合理。对外公共服务空间、共享空间及内部办公区域应相对独立。
9. 合理安排内部各功能区空间，主要功能板块包括：
10. 服务大厅配套对应等待区、休息区、洽谈区，前台配备隐私性较好的独立窗口；
11. 需有多个办公室容纳合规研究中心、工商联、法学会律师工作室、公安、检察院案件听证、公证服务等办公需求；需要具有一定规模大小的会议室承接涉外法治人才培训基地功能；
12. 调解区域配套大中小调解室4至5个及工作人员办公室、接待室、洽谈室、展示区共计约400-650㎡；
13. 法庭审判区域需配备符合法院标准的双通道安检系统，内设6至7个符合规范要求的审判庭、2至3个调解室及工作人员办公区域、律师休息室共计约1600-1800㎡，安装智慧法庭审判系统；
14. 仲裁区域设置3至4个仲裁庭及洽谈室、对应休息区域、多功能室及工作人员办公区域；
15. 涉外法律服务中心区域设置荣誉展示区及域外法律查明中心、大湾区律师工作室、知识产权保护、反倾销办公室。
16. 安装法务区智慧协同办公系统，实现服务大厅与内部各办公室及入驻机构间交流互通，于对外公共休息区、等待区设置服务指引装置。
17. 基本要求：
18. 装饰工程：天花、墙身、地面、防水、抹灰、油漆、铺装、间墙和二次消防工程；
19. 水电安装：给排水包括终端管道及其安装工程；电包括配电、照明及管线安装；
20. 通风空调：分区供冷，主要包括空调设备及通风设施安装；
21. 智能化：综合管线、网络和视频监控；
22. 标识：包括但不限于房间牌号、功能房间和公共区域等导向指示牌；
23. 为了方便办事群众及大厅工作人员的车辆停放，需配套公共停车场地。
24. **具体要求**

为钢筋混凝土框架结构，场地状况良好、通风、采光明亮，周边环境舒适。具有良好室内外装修及办公环境条件，设有公共区域、办公区域，会议区域及辅助功能房等功能空间，各区域网线、弱电线路铺设起码能满足一般用电器及2-10人办公电脑、传真机、打印机和电话机等办公需求，可实现拎包入驻。其中:

1. **A区域**
2. 办公区域8个，每个办公室面积不小于11平方米；
3. 调解室及备用调解室共4个，其中大调解室1个，面积不小于54平方米；中解调室1个，面积不小于30平方米；小解调室1个，面积不小于25平方米，备用调解室1个，面积不小于84平方米；
4. 公证室2个，每个面积不小于18平方米；
5. 资料室3个，每个室面积不小于4平方米；
6. 洽谈接待2个，每个室面积不小于22平方米；
7. 休息区，展示2个，展示区面积不少于87平方米；休息区面积不少于29平方米；
8. 大厅1个，面积不小于300平方米；
9. 公共走廊，电梯厅，卫生间及茶水间等其他区域共不小于200平方米。
10. **B区域**
11. 大仲裁室，中仲裁室，小仲裁室各1个，大仲裁室面积不小于45平方米，中仲裁室面积不小于31平方米，小仲裁室面积不小于22平方米；
12. 办公区域11个，其中小区域10个，每个面积不于9平方米，大区域1个，面积不小于66平方米；
13. 培训室1个，面积不小于141平方米；
14. 展示区及服务区1个，面积不小于189平方米；
15. 休息区，多功能室及洽谈室各1个，休息区面积不小于39平方米，多功能室面积为14平方米，洽谈室面积为24平方米；
16. 机房1 个，面积不小于9平方米；
17. 资料室1个，面积不小于16平方米；
18. 公共走廊，电梯厅，卫生间及茶水间等其他区域共不小于250平方米。
19. **C区域**
20. 大厅入口服务区，休息区1个，面积不小于200平方米；
21. 法庭6个，其中大法庭1个，面积不小于96平方米，中法庭2个，每个面积不小于60平方米，小法庭3个，每个面积不小于30平方米；
22. 调解室2个，每个室面积不小于23平方米；
23. 合议室1个，面积不小于21平方米；
24. 办公室12个，其中小办公室4个，每个面积不小于12平方米，4人办公室3个，每个面积不小于36平方米，3人办公室4个，每个面积不小于22平方米，备用办公室1个，面积不小于36平方米；
25. 讨论室及听证室各各1个，每个面积不小于19平方米；
26. 其他辅助用房5个，每个面积不小于9平方米；
27. 档案室及储物室3个，每个面积不小于19平方米；
28. 机房及设备房4个，每个面积不小于2平方米；
29. 公共走廊，电梯厅，卫生间及茶水间等其他区域共不小于300平方米。
30. **后续服务要求**
31. 在租赁期内，供应商所投物业面积范围内房屋主体及其公共区域配套设施（公共区域配套设施是指共享的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路照明、供气、线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共享设备使用的房屋等）因正常自然损耗或不可抗力因素致损，成交供应商应及时修缮确保采购人正常使用。回应标的物租赁面积内的配套设施由采购人负责日常维护。
32. 在租赁期内，供应商负责所投物业面积范围内房屋主体结构及其附属配套设施的维修（因采购人使用不当或人为损坏及不可抗力因素致损的除外）；采购人向供应商提出维修请求时，供应商应及时提供维修服务并按双方书面约定的时间内修复。
33. 供应商对采购人新增的装饰、设备设施部分不负有修缮的义务。
34. 在租赁期内，供应商负责租赁场所的物业管理服务，做好设施维修养护年审检测工作。