

第三章 磋商项目技术、服务、商务及其他要求

（注：带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。带“▲”号条款为允许负偏离的参数需求，若未响应或者不满足，将在综合评审中予以扣分处理。）

3.1、采购项目概况

采购公共设施维护服务，本项目采购三年期服务，合同一年一签，次年资金落实且采购人对供应商考核合格后，再续签次年合同。

3.2、服务内容及服务要求

3.2.1服务内容

采购包1:

采购包预算金额（元）：1,150,000.00

采购包最高限价（元）：1,150,000.00

序号	标的名称	数量	标的金额（元）	计量单位	所属行业	是否涉及核心产品	是否涉及采购进口产品	是否涉及采购节能产品	是否涉及采购环境标志产品
1	公共设施维护服务	1.00	1,150,000.00	项	其他未列明行业	否	否	否	否

3.2.2服务要求

采购包1:

标的名称：公共设施维护服务

参数性质	序号	技术参数与性能指标
		<p><一>服务范围及内容</p> <p>1、服务范围：成都市龙泉驿辖区范围内的直管公房1480处，公共设施面积约11.75万平方米。</p> <p>2、服务内容</p> <p>（1）室内、室外设施维护服务：包含但不限于各住户外主下水管道维护及更换、漏水防水维护、下水道疏通、改涂粉刷、电表电路排查、老化电线更换、各故障开关插座更换、水表及各阀门漏水排查、卫生洁具的拆除安装、户外门窗修护涂漆或更换、破损修复、楼面排危等工作。</p> <p>（2）室外公共区域公共设备维护服务：包含但不限于化粪池清掏、下水管道（井）清掏疏通、漏水防水维护、修复改涂粉刷、公用电路隐患排查、室外公共区域大门及窗修护涂漆或更换、公共道路修补、围墙修补、公共绿化环境维护、地平及公共步道砖另行更换等工作。</p> <p>（3）安全隐患治理与排查：供应商应为本项目配置专门的巡检人员及巡检车辆，负责每日对服务范围内的管道、外墙面、外部电路、水阀、道路等进行每日固定巡查，发现各安全隐患及时向采购人汇报，待采购人审核后下达修护指令，并快速进行修护。</p> <p><二>服务要求</p> <p>1、响应时间【提供承诺函，格式自拟。】</p>

(1) 供应商应提供7×24小时服务，接到采购人通知后，维护人员需及时到场进行修护。

(2) 日常零星修护在接到采购人通知后1小时内到现场开展修护相关工作，小故障立即修复，无特殊情况故障应当天排除。

(3) 如遇紧急突发情况，如突发爆管、下水道漫浸、垮塌、电路故障、楼面排危等紧急情况及有可能涉及影响居民生命财产安全的紧急修护，供应商须在接到采购人通知后30分钟内组织人员到达现场开展相关工作。

2、环境要求：维护完成应彻底清理现场，保持现场场地文明、卫生、交通畅通；做好噪音控制，如给环境造成破坏，应当恢复原状；在服务过程中安排好实施时间，不得影响居民正常生活。

3、人员配置要求

(1) 供应商负责组织项目团队，配置项目负责人至少1人，负责项目日常管理、进度推进及与各方的沟通协调等工作；常备技术人员不低于10人，巡检人员不低于1人。

4、质量要求

(1) 技术标准及规范：应满足现行有效的国家相关标准、行业标准、地方标准以及相关规范等。质量、安全、技术规格、物理特性等参数应满足国家、行业、地方相关标准和要求。

(2) 材料要求：项目实施过程中所需材料均由供应商自行提供，供应商所提供的材料、材质、规格必须严格执行国家质量标准并与现有材料相匹配（如无法匹配的，应提交替换材料至采购人处审查，经审查通过后方可使用），所有材料参数及品牌规格型号等均应在采购人处审查备案，若在实施过程中与在采购人备案材料不符合的，采购人有权按《中华人民共和国民法典》进行违约处理，并报告同级财政部门，因此产生的相关责任及经济损失由供应商负责承担。【提供承诺函，格式自拟。】

1

(3) 项目实施过程中，若供应商提供的材料或产品涉及节能产品、环境标志产品的应提供有效期内节能产品、环境标志产品认证证书。【提供承诺函，格式自拟。】

6、供应商及供应商提供的服务人员应遵守采购人的各项规章制度，保障维护地生活区内正常生活秩序，维护好相关固定资产和设备。

注：以上要求按评审条款-评审项“技术、服务要求”的详细要求进行评分。

供应商应根据采购文件要求，针对本项目编制项目服务方案，至少包含以下方案内容：

<一>项目分析：

①现场情况的描述及分析（至少包含服务范围内的现场情况、产生原因分析、环境分析）。

②项目实施的重难点分析及应对措施（至少包含项目实施重点内容、项目实施难点、项目实施重难点的应对措施）

<二>实施方案：

①项目实施的总体方案（至少包含项目管理制度、项目进度推进措施）

②日常巡查巡检方案（至少包含巡检人员安排、巡检记录、巡检制度、巡检监督措施）

③资源配置方案（至少包含人员配置、车辆配置、设施设备配置）

④维护作业现场管理及环境保护措施（至少包含维护作业现场的管理措施、文明作业管理措施、环境保护管理措施）

⑤现场作业防护措施（至少包含作业现场防护措施、作业人员防护措施）

⑥快速响应的保障方案【至少包含快速响应机制、响应时间（1小时内）、快速响应人员及联系方式】

⑦与各方的沟通协调方案（至少包含与采购人沟通协调的措施、与使用人的沟通协调措施、与物业管理方的沟通协调措施）

⑧质量保障措施（至少包含质量保障体系建设及目标、质量管理制度、质量管理的具体措施）

	<p><三>应急预案：</p> <p>①对可能存在重大事故（危险）进行分析（至少包含对作业现场安全事故的分析、高处坠落事故分析、其他作业过程中可能出现的事故分析）</p> <p>②突发安全事件的应急处置措施（至少包含触电事故应急处置措施、停电事故应急处置措施、自然灾害事故应急处置措施、应急处置流程）</p> <p>③设备突发故障的应急处置措施（至少包含设备突发故障应急处置流程、应急设备准备及更换措施、应急处置人员配置）</p> <p>④作业人员与项目实施地周围群众发生纠纷的应急预案（至少包含应急响应机制、应急处理内容及流程、应急演练预案）</p> <p>⑤应急响应机制（至少包含应急响应组织架构、应急响应人员安排、应急响应管理制度）</p> <p>注：以上方案要求按评审条款-评审项“项目分析、实施方案、应急预案”的详细要求进行相应评分。</p>
★	<p><一>服务要求</p> <p>1、人员配置要求</p> <p>★（1）项目实施过程中，若涉及特种作业和安全性要求较高的工作时，供应商应安排持有相关资格证书的专业人员开展工作。水电、消防、焊接、化粪池井下作业等特种作业人员须持证上岗；供应商承诺成交后，向采购人提供特种作业人员《特种作业操作证》（作业类别应与实际作业项目匹配）复印件（加盖供应商公章），经采购人审查通过后方可进场开展相关工作，如需变更特种作业人员，须经采购人同意后方可变更，并将变更后的特种作业人员《特种作业操作证》（作业类别应与实际作业项目匹配）（加盖供应商公章）交采购人处审查，经采购人审查通过后方可上岗。【提供承诺函，格式自拟。】</p> <p>★2、供应商应做好安全保障措施，制定安全作业管理制度、安全措施和应急预案等，明确作业负责人、作业人员的职责。供应商负责承担项目履约过程中发生的工伤事故、人身伤亡、财产损失、交通违法等一切安全事故和安全责任，因此产生相关责任及经济损失均由供应商负责承担。【提供承诺函，格式自拟。】</p> <p>3、质量要求</p> <p>★（1）项目实施过程中，若供应商提供的材料或产品涉及强制节能产品的，须向采购人提供相关产品有效期内的强制节能认证证书，如应提供产品为强制节能产品而未提供相应的认证证书，采购人将按《中华人民共和国民法典》进行违约处理，因此产生的相关责任及经济损失由供应商负责承担。【提供承诺函，格式自拟。】</p> <p>★（2）各项服务内容应做好相关记录（包含具体服务内容、日期、人工、材料等）并留存相关资料，采购人将根据各项服务内容 & 数量进行验收，验收合格后对实际服务内容 & 数量据实结算。【提供承诺函，格式自拟。】</p> <p>注：★号项为实质性要求，不参与评分，不允许负偏离。</p>

★	3	<p>★1、报价要求：</p> <p>1.1 供应商的报价是满足采购需求全部内容的价格体现，即为完成本项目所涉及的一切费用。</p> <p>1.2 本项目实行下浮率报价，服务期间，各项服务费用均按“结算基准价×（1-成交下浮率）”进行结算，下浮率报价区间为 0%<下浮率<100%，下浮率报价≥100%为无效响应。</p> <p>1.3 各服务内容结算基准价</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">序号</th> <th style="width: 45%;">服务内容</th> <th style="width: 10%;">单位</th> <th style="width: 15%;">结算基准价</th> <th style="width: 25%;">备注</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>屋面检漏服务</td><td>元/平方米</td><td>16.8</td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td>砂浆找平服务</td><td>元/平方米</td><td>54</td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td>抹灰服务</td><td>元/平方米</td><td>54</td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td>SBS卷材防水处理服务</td><td>元/平方米</td><td>58</td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td>丙纶防水处理服务</td><td>元/平方米</td><td>55</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>墙砖粘贴服务</td><td>元/平方米</td><td>168</td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td>地砖粘贴服务</td><td>元/平方米</td><td>168</td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td>技工劳务费</td><td>人/天</td><td>280</td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td>普工劳务费</td><td>人/天</td><td>190</td><td></td></tr> <tr><td>10</td><td>墙面铲除服务</td><td>元/平方米</td><td>7.2</td><td></td></tr> <tr><td>11</td><td>顶棚涂料服务</td><td>元/平方米</td><td>7.2</td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td>刷漆服务</td><td>元/平方米</td><td>43.2</td><td></td></tr> <tr><td>13</td><td>小青瓦新增服务</td><td>匹</td><td>0.75</td><td></td></tr> <tr><td>14</td><td>瓦传子更换服务</td><td>米</td><td>7.2</td><td></td></tr> <tr><td>15</td><td>下水管道疏通服务</td><td>次</td><td>360</td><td></td></tr> <tr><td>16</td><td>维护作业垃圾转运服务（含倒场费）</td><td>车</td><td>840</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>1.4 如项目实施过程中，涉及服务内容未包含在以上服务内容的，由采购人及供应商按市场平均价确定结算基准价。</p> <p>注：★号项为实质性要求，不参与评分，不允许负偏离。</p>				序号	服务内容	单位	结算基准价	备注	1	屋面检漏服务	元/平方米	16.8		2	砂浆找平服务	元/平方米	54		3	抹灰服务	元/平方米	54		4	SBS卷材防水处理服务	元/平方米	58		5	丙纶防水处理服务	元/平方米	55		6	墙砖粘贴服务	元/平方米	168		7	地砖粘贴服务	元/平方米	168		8	技工劳务费	人/天	280		9	普工劳务费	人/天	190		10	墙面铲除服务	元/平方米	7.2		11	顶棚涂料服务	元/平方米	7.2		12	刷漆服务	元/平方米	43.2		13	小青瓦新增服务	匹	0.75		14	瓦传子更换服务	米	7.2		15	下水管道疏通服务	次	360		16	维护作业垃圾转运服务（含倒场费）	车	840	
		序号	服务内容	单位	结算基准价	备注																																																																																				
		1	屋面检漏服务	元/平方米	16.8																																																																																					
		2	砂浆找平服务	元/平方米	54																																																																																					
		3	抹灰服务	元/平方米	54																																																																																					
		4	SBS卷材防水处理服务	元/平方米	58																																																																																					
		5	丙纶防水处理服务	元/平方米	55																																																																																					
		6	墙砖粘贴服务	元/平方米	168																																																																																					
		7	地砖粘贴服务	元/平方米	168																																																																																					
		8	技工劳务费	人/天	280																																																																																					
		9	普工劳务费	人/天	190																																																																																					
		10	墙面铲除服务	元/平方米	7.2																																																																																					
		11	顶棚涂料服务	元/平方米	7.2																																																																																					
		12	刷漆服务	元/平方米	43.2																																																																																					
		13	小青瓦新增服务	匹	0.75																																																																																					
		14	瓦传子更换服务	米	7.2																																																																																					
		15	下水管道疏通服务	次	360																																																																																					
16	维护作业垃圾转运服务（含倒场费）	车	840																																																																																							

3.2.3人员配置要求

采购包1：

按3.2.2服务要求

3.2.4设施设备要求

采购包1：

按3.2.2服务要求

3.2.5其他要求

采购包1：

按3.2.2服务要求

3.3、商务要求

3.3.1服务期限

采购包1：

自合同签订之日起365日

3.3.2服务地点

采购包1:

成都市龙泉驿区辖区范围内

3.3.3考核（验收）标准和方法

采购包1:

验收交付标准：供应商履约完成后，服务交付质量应达到以下标准：①按采购人要求提供公共区域内维护服务、小青瓦屋面排危检漏、公共设施维护服务及安全隐患治理与排查。②公共设施维护内容包含但不限于下水管道维修更换、墙面屋顶漏水防水、下水道疏通、墙面改涂粉刷、电表电路排查、老化电线更换、各故障开关插座更换、水表及各阀门漏水排查、卫生洁具的拆除安装、户外门窗修护涂漆或更换、公共设施破损修复、排危等工作；化粪池清掏、下水管道（井）的清掏疏通、公用电路隐患排查、楼外公共区域大门及窗修护涂漆或更换、公共道路修补、围墙修补、公共绿化环境维护、地平及公共步道砖另行更换等工作。③安全隐患治理与排查包含但不限于为本项目配置专门的巡检人员及巡检车辆，负责每日对各公共设施外部的管道、外墙、外部电路、水阀、道路等进行每日固定巡查，发现各安全隐患及时向采购人汇报，待采购人审核后下达维修(护)指令，进行快速修护。④响应时间：（1）供应商应提供7×24小时服务，接到维修通知后，维修人员需及时到场、及时维修。（2）日常零星维护在接到采购人通知后1小时内到现场开展维修等相关工作，小故障立即修复，无特殊情况的故障应当天排除。（3）如遇紧急突发情况，如突发爆管、下水道漫浸、垮塌、电路故障、楼面排危等紧急情况及有可能涉及影响居民生命财产安全的紧急维护，供应商须在接到采购人通知后30分钟内组织人员到达现场开展相关工作。⑤维护完成应彻底清理现场，保持施工场地文明、卫生、交通畅通，做好噪音控制，如给环境造成破坏，应当恢复原状；在服务过程中安排好实施时间，不得影响居民正常生活。⑥人员配置：（1）供应商负责组织项目团队，配置项目负责人至少1人，负责项目日常管理、进度推进及与各方的沟通协调等工作；常备人员不低于10人，巡检人员不低于1人。（2）项目实施过程中，若涉及特种作业及安全性要求较高的工作时，供应商应安排持有相关资格证书的专业人员开展相关工作。水电、消防、焊接、化粪池井下作业等维修特种作业人员须持证上岗。⑦安全要求：供应商应做好安全保障措施，制定安全作业管理制度、安全措施和应急预案等，明确作业负责人、作业人员的职责。供应商负责承担项目履约过程中发生的工伤事故、人身伤亡、财产损失、交通违法等一切安全事故和安全责任，因此产生相关责任及经济损失均由供应商负责承担。⑧质量要求：（1）技术标准及规范：应满足现行有效的国家相关标准、行业标准、地方标准以及相关规范等。质量、安全、技术规格、物理特性等参数应满足国家、行业、地方相关标准和要求。（2）材料要求：项目实施过程中所需材料均由供应商自行提供，供应商所提供的材料、材质、规格必须严格执行国家质量标准并与现有材料相匹配（如无法匹配的，应提交替换材料至采购人处审查，经审查通过后方可使用），所有材料参数及品牌规格型号等均应在采购人处审查备案。（3）项目实施过程中，若供应商提供的材料或产品涉及强制节能产品的，须向采购人提供相关产品有效期内的强制节能认证证书。（4）项目实施过程中，若供应商提供的材料或产品涉及节能产品、环境标志产品的应提供有效期内节能产品、环境标志产品认证证书。（5）各项服务内容应做好相关记录（包含具体服务内容、日期、人工、材料等）并留存相关资料，采购人将根据各项服务内容及数量进行验收，验收合格后对实际服务内容及数量据实结算。验收交付方法：供应商履约完成后，按以下验收方法进行项目交付：①供应商服务结束后，供应商提出验收申请之日起15日内，采购人按照政府采购合同中验收有关事项和标准组织验收。②验收工作小组根据签订的政府采购合同、采购文件、响应文件等制定验收方案，验收内容包含服务内容、完成时间、服务人员、响应时间、服务质量等。③采购人在验收中发现供应商未按合同约定的时间、地点和方式履约的；提供的服务不符合合同约定的(合同未约定的，按国家、行业有关标准或技术文件规定执行)；质量不符合合同约定等情况的，验收工作小组应在相关验收事项后注明违约情形，并立即通知供应商。④验收小组完成验收后，根据验收的实际情况填写《验收记录表》，并出具验收报告。

3.3.4支付方式

采购包1:

分期付款

3.3.5支付约定

采购包1: 付款条件说明：每季度5日前，供应商向采购人提交上季度结算清单（至少包含服务内容、实际数量、材料明

细等)，经采购人核对无误后通知供应商开具上季度服务费相应金额的有效发票，采购人收到发票后，达到付款条件起 10 日内，支付合同总金额的 25.00%。

采购包1：付款条件说明：每季度5日前，供应商向采购人提交上季度结算清单（至少包含服务内容、实际数量、材料明细等），经采购人核对无误后通知供应商开具上季度服务费相应金额的有效发票，采购人收到发票后，达到付款条件起 10 日内，支付合同总金额的 25.00%。

采购包1：付款条件说明：每季度5日前，供应商向采购人提交上季度结算清单（至少包含服务内容、实际数量、材料明细等），经采购人核对无误后通知供应商开具上季度服务费相应金额的有效发票，采购人收到发票后，达到付款条件起 10 日内，支付合同总金额的 25.00%。

采购包1：付款条件说明：每季度5日前，供应商向采购人提交上季度结算清单（至少包含服务内容、实际数量、材料明细等），经采购人核对无误后通知供应商开具上季度服务费相应金额的有效发票，采购人收到发票后，达到付款条件起 10 日内，支付合同总金额的 25.00%。

3.3.6违约责任及解决争议的方法

采购包1：

①甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。②如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。③乙方逾期完工的，每逾期一日，乙方向甲方支付本合同总金额1%的违约金，逾期超过15日，甲方有权解除本合同，乙方按本合同总金额的30%向甲方支付违约金。乙方所完成的工作如果出现严重质量问题，甲方有权解除本合同，乙方按本合同总金额的30%向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应赔偿甲方由此产生的一切损失。④在执行本合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，经协商在60天内不能达成协议时，应向当地人民法院起诉。

3.4其他要求

1、在本采购文件中没有提及的与本项目履约切实相关的事宜，由采购人与成交供应商签订合同时约定。★2、本项目如涉及防水维护的，防水渗漏保修期不低于5年。（保修期起算日期自验收合格之日起算。）【提供承诺函，格式自拟。】★3、本项目其他保修期不低于2年。（保修期起算日期自验收合格之日起算。）【提供承诺函，格式自拟。】