

采购需求

一、采购标的需实现的功能或者目标，以及为落实政府采购政策需满足的要求

1. 对小型和微型企业、监狱企业、残疾人单位报价给予 10% 的扣除，用扣除后的价格进行评审。参加报价的中小企业，应当按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）的规定提供《中小企业声明函》（格式见附件，成交供应商的《中小企业声明函》将随成交公告进行公示）。（中小企业划型标准详见《关于印发中小企业划型标准规定的通知》工信部联企业〔2011〕300 号）。

2. 参加报价的监狱企业，应当按照《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）的规定由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

3. 参加报价的残疾人福利性单位，应当按照《财政部、民政部、中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定填写《残疾人福利性单位声明函》。

专门面向中小/小微企业的项目除外。本项目非专门面向中小企业。供应商企业性质如按上述文件规定，同时属于可享受价格扣除的两类或两类以上企业，不享受重复价格扣除。

二、本项目采购标的概况、服务期、质量标准及其他要求

1. 项目编号：HSEDZ22G029

2. 项目名称：2022 年智慧路 5 号、18 号、19 号幕墙维修维保服务项目

3. 项目概况：本项目为 2022 年智慧路 5 号、18 号、19 号幕墙维修维保服务，随着楼宇使用年数的增加，胶条老化渗水、屋面钢结构锈蚀、玻璃爆裂等情况日趋明显，为确保智慧路 5 号、18 号、19 号大厦幕墙的安全性和实用性，消除潜在的安全隐患，供应商负责对大厦约 52880 m²的幕墙进行检查、维护、保养、清洗。

4. 服务期：一年（具体起始日期以合同签订日期为准）。若服务质量及考核未达到采购人要求，采购人有权单方面终止合同。

5. 质量标准：服务质量达到国家及行业合格标准及采购人考核合格要求。

6. 付款方式

A. 合同价款的支付：

（1）合同签订后预付合同价款的 10%（在支付第一次服务费用时抵扣）；

（2）12 个月为一个服务期，每 6 个月结算一次服务费，于第七个月支付（如遇法定节假日顺延），以此类推。

B. 支付标准：采购人每次向成交供应商支付的服务费=（年度服务费÷2）-六个月累计考核扣款-六个月累计违约罚款。每次付款时，成交供应商需提供相应金额的税金发票（如遇法

定节假日顺延)。

注：

(1) 以上价款均不计息。每次付款时，成交供应商需提供符合采购人财务要求的相应金额的税金发票（如遇法定节假日顺延）；

(2) 合同履行中，采购人如需追加与合同标的相同的服务，单价按成交单价计，数量按实结算，但所有追加的采购金额不得超过原合同价款的 10%。

三、具体服务内容及要求

1. 服务范围

序号	载体	面积 (m ²)
1	智慧路 5 号	22380
2	智慧路 18 号	25500
3	智慧路 19 号	5000
合 计		52880

2. 具体服务要求

(1) 玻璃幕墙维修

1) 检查门窗运转是否正常（含配件的更换）；胶条老化漏水；屋面结构是否锈蚀；玻璃是否有损坏以及清除外片破碎玻璃等情况。

2) 对破损的幕墙玻璃进行更换，幕墙预计每年更换 25m² 玻璃，约 25 块，具体按实际面积计算。

3) 玻璃色号以甲方提供为标准，更换后颜色与原玻璃无明显色差。更换后玻璃质保一年，一年内如同一块玻璃进行自爆，成交供应商需免费进行更换。

4) 确保玻璃自爆每年维持在千分之三以内。

5) 因成交供应商违反操作规程导致安全事故发生的由成交供应商负全责，同时立即终止合同并追究其责任。

(2) 玻璃幕墙巡检

1) 每月不低于 1 次现场巡查，对幕墙胶条老化情况、屋面结构锈蚀情况、门窗开启情况做日常检查，对现场的维修问题进行解决、配件进行统计。

2) 一年两次的定期巡检（6 月、12 月），全面排查幕墙隐患问题，排查完毕后提交检测报告，对半年来损坏的配件进行统一采购维修，维修周期不超过 2 周。

3) 屋面渗水、屋面结构锈蚀, 幕墙结构漏水, 防水层破损、窗户维修等一般故障问题 24 小时内到达现场进行故障处理, 紧急安全排险情况, 接通知后 1 小时内成交供应商到现场并排除隐患。

紧急安全情况分类:

- ①楼宇幕墙出现大面积脱胶情况;
- ②屋面钢结构、幕墙玻璃有脱落预兆的情况;
- ③出现幕墙玻璃自爆的情况;
- ④其他影响外幕墙结构安全等情况。

4) 发生紧急安全情况时, 如因成交供应商未在规定时间内到达现场而产生的安全事故或产生损失由成交供应商负全责, 同时立即终止合同并追究其责任。

(3) 玻璃幕墙清洗

- 1) 一年三次玻璃清洗工作, 确保幕墙玻璃无长期积灰。
- 2) 玻璃幕墙清洗前需向园区提交申请, 得到园区明确答复后方可施工。
- 3) 每个载体玻璃幕墙清洗时间不得超过 5 个工作日(如遇特殊天气, 工期顺延)。

3. 材料选择要求

主要材料选择: 本项目更换的幕墙玻璃出厂必须要有检验合格证, 采用的密封胶要求在 25℃~+50℃ 的温度范围内, 粘稠度仍能够保持均匀, 容易挤出, 可随时使用; 要求具备高稳定性、中性固化的弹性密封胶; 要求对大多数建筑材料如破了、阳极氧化铝材、花岗岩以及涂漆层具有优越的粘结性; 要求产品无腐蚀性, 而且固化后能够形成强有力及具弹性的硅酮橡胶, 并且与原有的硅胶无任何化学反应。

4. 维保工艺要求

(1) 维保前期准备: 维保实施前期要求递交专项维保及安全方案, 由采购人审核, 通过审核后再安排组织维保人员而后进行材料准备。

(2) 材料准备: 进场前要求准备合同内规定的材料, 进场后应该首先通知采购人负责人检验, 检验合格后再进行维保前的安全检查。

(3) 安全检查要求

维保人员必须要求具备高空作业证。

要求检查工作中所用到的施工绳、保险绳、备用绳索, 确保安全万无一失。

要求检查固定绳索物, 固定物必须承重人身体重的 10 倍以上方可用。

使用的小工具要求放入工具袋并绑扎结实, 硅胶枪设置连接绳与主绳连接。

(4) 基层检查清理及维保要求

1) 准确找到漏水部位，确保维保质量。

2) 清洗注胶表面灰尘污物，充分清洁间隙缝，确保没有水、油渍、涂料、灰尘等。充分清洁粘结面，加以干燥；对幕墙缝胶内缺少泡沫填充材料的重新填充，确保密封效果。

3) 在确定幕墙某点漏水之后要求向左方、右方、上方各延伸 5 米范围作业，确保任何漏点万无一失。在此过程中，要求先行检查作业过程中漏水相当严重的（玻璃）外幕墙，在这 2 个部位分 3 组自上而下同时检查清理维保，每组要求 3 人，1 人在室外作业，另外 1 人在室内配合，地面 1 人做好安全防护。

5. 安全要求

1) 在维保工作中，凡属高处作业者，必须遵守国家现行标准《建筑施工高处作业安全技术规范》的有关规定。

2) 不得在 3 级（含）以上风力及大雨天进行幕墙外侧检查工作；幕墙进行检查、保养维修时采用的机具设备（吊蓝、脚手架等）必须牢固、操作灵活方便、安全可靠；

3) 高空作业时，必须佩戴安全帽，系好安全绳，禁止酒后作业。

4) 维保完毕，未用完的稀料及易燃品应及时清理保存。

5) 维保人员必须戴安全帽方可进入维保现场，不得从高处向下抛物。

6) 维保期间楼下使用彩色警示旗绳设立安全区，并留一名人员在下方控制绳索，另一名人员维持现场安全，防止无关人员靠近。

7) 成品保护要求

1) 维保人员要求应该穿软质地胶底鞋，严禁穿带有钉铆的硬底鞋。在维保过程中，严禁非本工序人员进入现场。

2) 维保材料要按照采购人要求放在指定位置对方有序，轻拿轻放，严禁污染现场。

四、考核办法

采购人每季度对成交供应商的维保质量进行考核评分，考核评分 90 分及以上，按约定支付服务费用；考核评分 80（含）-90 分（不含），每分扣服务费 2000 元；70（含）-80 分（不含）的每分扣养护费 4000 元。成交供应商累计两次考核评分低于 70 分（不含）的，采购人有权单方终止合同，并另行选择服务单位。

附件：2022 年智慧路 5 号、18 号、19 号幕墙维修维保服务季度考核表

维保公司		考核时间		
序号	考核事项（巡检）	单项分数	扣分事件	备注
1	须定期（每月一次）提供全面的阶段性巡检、维护保养，具有巡检、维保记录。（每少一次扣 0.5 分）	5		

2	在日常巡查中未及时发现、处理问题而造成故障或损失的。（未发现问题扣1分，造成事故或损失扣2-10分）	10		
3	检测报告真实、准备，确保内容无遗留项、无隐瞒项。（每缺一项扣1分）	5		
4	24小时报修服务，接到通知后24小时内到达现场处理，对于紧急安全排除情况保证在1小时内到达现场。（晚到1小时内扣1分，超过一小时扣2分；如因晚到造成事故或损失扣10分并直接终止合同）	10		
考核事项（维修）				
5	维修过程中未按照要求佩戴相应安全措施，如（安全绳、安全帽等）。（每发现一次扣1分）	5		
6	维修按正规操作流程，确保维修施工中无安全问题发生。（每发现一次扣1分，造成事故或损失扣20分并直接终止合同）	20		
7	幕墙玻璃、幕墙结构维修后仍旧发现漏水情况（每发现一处每次扣0.5分）	10		
8	幕墙玻璃、窗户等配件未在规定的时间内维修（更换）到位。（每晚一天扣0.5分）	10		
9	更换的玻璃无明显色差。（每发现一次扣1分，并重新更换）	5		
考核事项（清洗）				
10	每半年一次玻璃清洗工作。（每少一次扣5分，并扣除相应玻璃清洁费用）	5		
11	玻璃幕墙无大面积灰情况。（每发现一处扣0.5）	5		
12	幕墙玻璃清洗前未向园区申请。（每发现一次扣2分，造成企业投诉的扣3-5分）。	5		
13	按照幕墙清洗时间完工（每晚一天扣0.5分）	5		
合计		100		
备注：考核周期为一个季，满分为100分。当月得分90~100分，权数为1；得分89~90，权数为0.9；得分为79~80，权数为0.8；得分为69~60，权数为0.7；得分为59~50，权数为0.6并终止合同，（如出现安全事故立即终止合并追究责任）。				
总扣分：	总得分：	考评人：	维保单位签字：	

五、报价要求

1. 磋商供应商的最终报价应是磋商供应商在响应文件中提出的各项支付金额的总和，也应是完成磋商文件所列采购需求的全部费用，包括更换窗户五金配件、漏水打胶、屋面结构锈蚀处理（仅针对智慧路18号（全部）及5号、19号2m²以内的结构锈蚀）等所有材料（不含玻璃）及人工费。

2. 最终报价包括但不限于人员费用（工资、福利、培训、社会保险、人身意外伤害险、服装费、高温费、劳保用品费等）、服务所用设备工具购置及维修费用、突击费用（临时加班加点产生的费用）、管理费用、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险（包括但不限于遇最低工资调整、物价上涨、重大活动、检查、突发情况、税费调整、统计误差等）、

责任等各项应有费用。

3. 成交供应商应在整个服务期间对其为本项目工作的人员投保意外伤害险，办理保险的一切费用均由成交供应商承担，并已包括在报价中。

4. 本项目服务期满前 2 个月，采购人将采用招标或其他方式确定下一期项目服务供应商。如本次成交供应商未能中标，其必须积极配合采购人和新成交供应商无条件做好交接手续，不得出现服务真空，否则采购人保留追究成交供应商因其未能及时完成交接手续所带来损失的权利。