采购项目需求方案

采购单位：山东城市服务职业学院

采购代理机构：盛和招标代理有限公司

项目名称：零星维修及应急抢修工程项目

编制时间：2025年09月01日

一、项目说明

本项目为山东城市服务职业学院零星维修及应急抢修工程项目。项目预算金额为

|  |  |
| --- | --- |
| 包号 | 预算金额（万元） |
| 1 | 105 |
| 2 | 105 |

二、项目概况

本项目分为2个包，1包、2包之间以海佑路中线为分界线。

1包范围：分界线以南，包括1、2、3、4、5、6、7号学生公寓，二期建设项目21、22、23号学生公寓，学府楼，校医院以及上述服务范围内的建筑外立面、设备设施、室外道路等。

2包范围：分界线以北，包括图信楼，鸿达楼，博雅楼，厚德楼，崇文楼，诚悦楼，二期建设项目中西餐实训楼，学校家属区以及上述服务范围内的建筑外立面、设备设施、室外道路等。

每包均包括但不限于常规的、突发的小型零星维修及抢修项目，包括公共区域维修粉刷、房屋漏水维修、管道系统维修、水电暖抢修、道路维修、室内维修改造、景观维护、围墙栏杆维修等。

本项目所称零星维修工作主要指服务范围内的建筑物、构筑物、基础设施上进行的，以恢复和改善相关设施使用功能、延长使用年限的施工作业，以及为改善环境、提高设施使用效率的维修改造工作。主要包括以下范围：

1.拆除工程：屋面、木构件、砌体、混凝土及钢筋混凝土构件、金属构件、门窗、楼地面、墙柱面、天棚、油漆涂料铲除等项目的人工、机械拆除；

2.土建工程：土石方、砌筑、砌体加固、混凝土搅拌制作、基层及界面处理、修补屋面、修补防水、修补排水、楼内外墙面整修、门窗整修、门窗安装、楼地面修补、墙面修补、室内隔断、门窗柜油漆涂刷、道路修补等；

3.装饰装修工程：房间改造、桌椅门窗安装等；

4.防水工程：屋面防水、外墙防渗漏、室内卫生间防水等；

5.管道工程：室内管网、地下管网、管道井、阀门等。

本项目所称应急抢修工作是指对学校正常工作、教学、学生生活等秩序有较大影响的必须在短时间内予以安排维修的工作。主要包括以下范围：

1.涉及水、电、气、暖等设备设施突发损坏直接影响师生员工正常工作生活或直接影响今后使用的必须立即抢修的工作；

2.涉及房屋和行人安全的抢修工作；

3.因自然灾害及不可预见的应急抢修工作；

4.其他不可预见因素引起的校园公共区域零星维修维护、抢险抢修工作。

三、采购内容及相关要求

1.报价的编制要求：

1.1本项目采用全费用单价承包，据实结算，每包最终结算金额不得超过105万元。

1.2全费用单价由供应商根据项目采购需求以及自身工作经验、市场行情等内容进行自主报价，采用下浮率报价，下浮率不得低于15%。

全费用单价应包含完成工程所需要的全部费用，包括但不限于人工费、施工机械费、材料费、清运及竣工清理、设计、油漆、保险、管理、运输（含垂直运输）、运杂、装卸车、配合、质量检验检测费、验收、成品保护、图纸资料、施工措施费、技术措施费、合同明示或暗示的风险、责任和义务、质量保修期内缺陷修复、验收合格到移交完成为止的所有内容全部费用，以及管理费、利润、规费、税金等所有内容。全费用单价不允许调整。

1.3结算时按实际工程量与成交单价据实结算，若服务过程中出现采购人出具单价表以外的服务项目由双方及审计单位按照以下情况协商确定：（1）与学校近三年其他已完工工程工程量清单中相同或相似的项目，按照相同或相似工程工程量清单中相同或相似项目结算单价认定。（2）学校其他已完工工程工程量清单中无相同或类似项目的，按照审计值结算。

1.4对于工程中采用的材料的材质、质量、型号规格等均须符合国家颁布的标准和设计要求，且必须满足磋商文件、相关规范规定标准及工程自身的要求。

2.风险范围

2.1材料价格的变化

磋商文件中明确由供应商自行采购的材料，供应商应充分考虑价格上涨的风险，施工期间其价格变化不再调整。材料质量及材料供货商的资质必须满足国家规范、磋商文件、响应文件相关规范规定标准及工程自身的要求，且必须经采购人、监理方审查同意确认后方可使用。

2.2安全生产、文明施工、环境保护

供应商应充分考虑安全生产、文明施工、环境保护可能带来的费用变化，一经成交，不得再要求因该方面的主管部门要求及参观视察引起的费用调整。

2.3环境因素的影响

供应商应充分考虑场地本身及周边环境影响发生的费用，不再因此方面提出费用调整要求。

2.4专业管线施工影响

供应商按采购人要求协助专业管线部门进场施工。采购人、监理方将根据现场情况对其提出质量、进度、文明施工等方面要求并积极协调督导；供应商亦应对其提出合理要求并监督。供应商磋商时应充分考虑专业管线施工可能带来的潜在风险（协调效果不明显，专业管线施工部分质量、进度达不到要求，由供应商处置）引起的费用变化，不再因此方面提出费用调整要求。

2.5沿线路口、便道的设置

供应商按设计文件要求及周边场地条件于磋商时考虑设置的临时及永久路口、便道，其费用不再调整。

2.6保证质量，加快进度采取的措施

施工过程中为保证施工质量，加快工程进度而采取的措施引起的变更，不再进行费用调整。

2.7场地条件

因场地条件等阻碍施工，供应商未大规模进场，顺延工期不超过3个月的，不进行费用调整。

2.8运距的变化

施工垃圾的运距，供应商自行考虑，不再进行费用调整。

2.9临时水电

施工时所用水、电由学校提供，由供应商准备接水、接电的设施及工具，由学校承担施工所用水电费，供应商在报价中无需考虑此项费用。

2.10不再因材料的运输及场地内的二次搬运进行费用调整。

2.11本工程发生的零工应考虑在报价中，实际施工时，不作零工签证。

2.12由供应商原因造成工期延误导致的监理等费用增加的部分由供应商承担。

2.13供应商所有临时设施工程不需要再使用时，如采购人要求拆除，供应商应立即无条件拆除。

2.14垃圾外运、处置费由供应商负责办理，所需费用列入报价中，结算时不再调整。

2.15报价中供应商应充分考虑抢工或赶工造成的质量保证措施，因环保、城管、建设等行政主管部门对工程施工的各项要求规定对工程造成的各项影响，造成工程费用的增加及违反上述规定要求造成的经济处罚，供应商应考虑在报价中。供应商在报价时应充分考虑国家行业、地方有关工程施工、工程质量管理、施工规范、检验验收、政策性费用等方面调整带来的风险。供应商应按国家及磋商文件的规定计算各项费用，供应商报价不计或少计时，在工程实施时，采购人不再给予调整，同时并不免除供应商应承担的各项义务。

2.16供应商自行踏勘现场，若供应商未勘察现场或勘察现场不仔细造成的报价遗漏，不再对单价进行调整。供应商如需采购人协助踏勘现场，应提前向采购人提出书面申请，采购人将视情况予以必要协助。

2.17供应商在编写响应文件时，均应把风险范围内的各种因素影响计入单价和总价，在合同执行过程中不再变更或调整，一切风险因素由成交供应商自行承担。

四、服务要求

1.总体要求

（1）本项目发包范围内的工程项目，未经采购人同意一律不得分包转包。一经发现，采购人有权取消成交供应商资格，并追究其违约责任。

（2）供应商需严格按采购人要求、施工技术规范及技术方案组织施工，保质按时完成合同内容。在施工期间应服从采购人的管理、监督和工作安排，严格执行国家有关建筑工程施工法律、法规、规范以及学校工作规定。

（3）供应商针对本项目技术、服务内容及要求制定项目施工组织方案，方案包括：①施工准备工作安排、②施工进度及保证措施、③施工成本保证措施、④施工质量保证措施、⑤施工安全保证措施、⑥环境保护和文明施工措施、⑦应急预案。

2.材料进场要求

（1）本项目为包工包料工程，所有材料均由供应商自行采购，供应商必须保证所采用的材料均为全新，未使用过的，且符合国家和地方现行规范标准，满足采购人、设计施工图和施工验收规范要求，并提供有效的质量保证证书和必要的材料检验合格报告。

（2）供应商负责采购的材料，应在采购前3日内将所采购材料的厂家、技术参数、品牌、质量等级等指标以书面形式报送采购人，经采购人确认后方可采购进场。

（3）供应商采购的材料在使用前，供应商应按规范的要求进行检验或试验，不合格的不得使用，检验或试验费用由供应商承担。供应商采购的材料与设计或标准不符、检验试验不合格时，供应商应按采购人要求重新采购合格产品，并承担由此发生的费用，因此延误的工期不予顺延。

3.施工要求

（1）施工前采购人与供应商进行现场交底并详细说明维修内容、范围、工期、要求及注意事项。供应商须按国家规范、行业标准及采购人提供的施工图纸、方案及相关资料进行施工，不得擅自修改工程设计。

（2）供应商在施工过程中发现设计图纸、技术要求或采购人指令存在明显错误、疏漏或可能影响工程质量、安全的问题时，应及时报告采购人。在采购人未对报告的问题进行确认前，供应商应暂停相关部位的施工，延误工期予以顺延。因供应商未履行上述报告义务，或未在获得采购人确认前擅自施工，导致出现的工程质量问题，由供应商承担由此产生的全部责任。

（3）供应商负责做好隐蔽工程验收工作。对于施工项目中的隐蔽工序，供应商需先进行自检，并在隐蔽前至少24小时以书面形式通知采购人验收。通知内容需包含隐蔽验收的具体项目、验收时间与地点。双方签署隐蔽工程验收报告确认合格后，方可进行下一步工序施工。

（4）施工过程不得影响学校正常教学秩序，做好现场安全防护，维修中产生的垃圾、建渣需日产日清，维修完成后施工现场需在当日完成清洁，费用由供应商承担。

（5）施工现场按需设立警戒标志，施工材料器具整齐存放，建渣统一堆放，保持现场环境卫生整洁，需做好防尘降噪处理。

（6）涉及施工的有关费用由供应商负责，自行处理好与社会相关部门联系，办理与本项目相关手续。

4.质量要求

工程质量标准必须符合现行国家有关工程施工质量验收规范和标准的要求，达到《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300-2013）、《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB 50210-2018）、《建筑与市政工程防水通用规范》（GB 55030-2022）等国家和行业相关标准规范。

5.人员配备要求

（1）供应商为本项目配备至少1名专职安全生产管理人员，需具有在有效期内的安全生产考核合格证（C类）。

（2）供应商为本项目配备技术人员，技术人员至少包括以下6类人员：①建筑工程技术土建方向技术人员、②建筑工程技术机电（安装）方向技术人员、③造价员、④施工员、⑤质量员、⑥材料员，每类技术人员至少1人，若人员数量不满足相应维修项目需求，应根据实际需求增加相应人员数量。

（3）涉及特种作业的需由具有相应特种作业操作证的人员实施。

（4）供应商为本项目配备的所有人员均需为供应商本单位人员，上述所有人员不可相互兼任。项目经理与安管人员未经采购人允许不得随意更换，如确需更换应提前14日提交书面说明，经采购人同意后方可更换，否则按违约条款执行。

6.响应时间

供应商接收到维修派工单后，一般零星维修要求供应商1小时内响应，4小时内提交施工方案，并在方案确认后24小时内组织施工；对于应急抢修任务，要求供应商在接到通知后30分钟内必须指派专业人员到达现场，1小时内完成控制性施工措施。完工时间根据具体情况与采购人商定，并在规定的时限内完成。

7.应急抢修服务

（1）对于本合同约定的应急抢修服务，采用动态选择机制，采购人发出应急抢修任务指令后，将根据供应商响应时效、相同或相似事件处理经验、历史考核评价结果、资源配置充分性等方面进行考虑，择优委派任务。

（2）应急抢修工程按照工程施工质量验收规范和标准进行验收，验收不合格的，供应商应在采购人指定时限内无偿完成整改，整改后仍不合格的，采购人有权委托第三方整改，费用由供应商承担。

（3）供应商对应急抢修任务分配有异议的，可在接到通知后24小时内提交书面申诉。

8.项目竣工验收

供应商按要求完成竣工验收工作，完工后向学校总务处发出维修验收申请，并提交完整的文件材料，包括但不限于派工单、施工方案、隐蔽工程验收记录、主要材料入场使用记录，对于涉及结构、防水、管线等关键部位的维修，应提供必要的影像资料（施工前、中、后照片或视频）等。所有文件需提供一式三份，并确保纸质版签章齐全，同时提交电子版材料。

9.保修

在合同约定的保修期内，供应商须对施工过程中或竣工验收时发现的任何质量问题负责，并在接到学校返修通知后的规定时限内无条件完成返修工作。若供应商维修不及时或返修后仍不合格，采购人有权委托第三方进行维修，所发生一切费用由供应商承担。

五、安全文明施工要求

1.供应商须制定安全管理制度，既要防止人身伤亡事故，也要防止危及安全运行的事故，要对施工安全进行制度化和规范化的管理。

2.供应商须严格遵守学校相关的管理规定，做到安全文明施工，与学校签订安全施工协议及安全生产承诺书，施工现场材料堆放整齐、控制噪音、保护周边花草树木、地下管网等设备设施，施工产生的各种垃圾要规范处置。

3.供应商须建立施工项目安全组织系统及相应的责任系统，以加强安全组织工作。

4.供应商须在开工前进行安全教育，组织安全操作现场交底，加强施工人员的安全意识，提高安全操作技能。

5.供应商须加强施工现场的安全检查，一旦发现安全生产的薄弱环节，应及时提出有力的整改措施，保证施工生产安全进行。

6.供应商应当组织开展安全施工活动，建立安全施工记录。

7.供应商根据工程项目实际情况制定施工安全措施，并要求全体施工人员认真贯彻执行。

8.施工过程不得妨碍校园正常使用。施工现场要保持整洁、有序，无违章、违法施工。施工人员不得与学校职工、学生及其他人员发生冲突。特殊工程施工前，应当提出切实可行的安全措施报学校并经学校审核同意。

9.供应商须作出安全文明施工的承诺并具备相应安全措施，施工过程中发生一切与服务单位有关的安全事故均由施工单位负全责。

10.工程竣工时，供应商应及时清理施工现场临时设施和建筑垃圾，恢复施工中损坏的绿化环境与道路设施，做到工完料净场清。

六、考核要求

采购人对供应商服务内容进行考核，考核每季度末进行一次，考核结果作为结算依据。考核得分95分及以上为“优秀”等级、85-94分的为“良好”等级、75-84分的为“合格”等级，得分低于75分的为“不合格”等级。考核结果为良好及以上，支付工程结算费用的100%；考核结果为合格，支付工程结算费用的95%；考核结果为不合格，支付工程结算费用的90%，并限期整改；一个年度内累计出现两次及以上季度考核不合格，采购人有权单方终止合同并追究供应商违约责任。

注：根据已提供的工程量清单进行分项报价的填写，下浮率不得低于15%。

商务条件

★1.服务期限

自合同签订生效之日起计算，至以下任一情形发生时终止（以先到者为准）：服务期限满一年或分包维修费累计达到105.00万元。

★2.服务地点

山东城市服务职业学院指定区域。

3.质保期

3.1国务院的《建设工程质量管理条例》第三十二条规定：施工单位对施工中出现质量问题的建设工程或者竣工验收不合格的建设工程，应当负责返修。

3.2自验收合格之日起土建2年、水电暖2年、装饰2年、门窗2年，屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年；供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年。国家主管部门或者行业标准对货物本身有更高要求的，从其规定并在合同中约定，供应商亦可提报更长的质保期。

3.3质量保证期内，如果证实货物是有缺陷的，包括潜在的缺陷或者使用不符合要求的材料等，供应商应立即免费维修或者更换有缺陷的货物或者部件，保证达到合同规定的技术以及性能要求。如果供应商在收到通知后5天内没有弥补缺陷，采购人可自行采取必要的补救措施，但风险和费用由供应商承担，采购人同时保留通过法律途径进行索赔的权利。

3.4国务院的《建设工程质量管理条例》第四十一条规定：建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

3.5保修期自竣工验收合格之日起计算。

3.6质量目标：质量合格，符合国家、省级及相关行业验收标准。

3.7缺陷责任期的具体期限：自实际竣工日期起24个月。

★5.付款方式

采用按季度结算方式，根据当季实际工程量，结合同期考核结果进行结算。实际工程量按经竣工验收合格的工程量确定，并按中标单价据实结算。若服务过程中出现采购人出具单价表以外的服务项目由双方及审计单位按照以下情况协商确定：

（1）与学校其他已完工工程工程量清单中相同或相似的项目，按照相同或相似工程工程量清单中相同或相似项目结算单价乘以实际工程量结算。

（2）学校其他已完工工程工程量清单中无相同或类似项目的，按照审计值结算。

注：上述要求以及标注中：

带“★”条款为实质性条款，供应商必须按照磋商文件的要求做出实质性响应。否则响应无效。

四、公示时间

本项目采购需求公示期限为3天：自2025年09月02起，至2025年09月04日17:00止。

五、意见反馈方式

本项目采购需求方案公示期间接受社会公众及潜在供应商的监督。

请遵循客观、公正的原则，对本项目需求方案提出意见或者建议，并请于2025年09月04日17:00前将书面意见反馈至采购人或者采购代理机构，采购人或者采购代理机构应当于公示期满5个工作日内予以处理。

采购人或者采购代理机构未在规定时间内处理或者对处理意见不满意的，异议供应商可就有关问题通过采购文件向采购人或者采购代理机构提出质疑；质疑未在规定时间内得到答复或者对答复不满意的，异议供应商可以向采购人同级财政部门提出投诉。

六、项目联系方式

采购单位：山东城市服务职业学院

地址：烟台市高新区科创西路60号

联系人：丛老师

联系方式：0535-2246687

采购代理机构：盛和招标代理有限公司

地址：青岛市市北区敦化路138号西王大厦24楼23A01房间

联系人：孙萌、肖颖梦、孙伟、侯美玲

电话：0532-67737979