# **用户需求书**

**一、项目概况**

1、本项目是采购人从合同约定时间1年内发生的广东省工人医院零星工程的组成，实际由许多大小不一的零星工程（含零星维修、修缮项目）组成，包括但不限于以下内容：

1.1专项项目：采购人要求的单项项目。

1.2不可预见的项目：

1）全年广东省工人医院零星工程项目：此采购包为广东省工人医院零星工程全年日常随时发生，需要及时维修改造的内容，由于存在不可预见性，由许多大小不一的子项目组成，但单项工程预算和结算价均不超过10万元，累计工程预算和结算价均不超过90万元。具体内容包括建筑门扇更换，墙体、天花翻新，地砖和地板胶更换、蹲厕更换、防水补漏(含小范围的专业防水处理，具体由医院后勤管理科根据现场实际情况决定)，电气（含消防）线路及设备设施、给排水管道和设施维修改造，护栏更换翻新、零星网络布线及维护、小市政园林修缮（如道路，路沿石，地坪等）等；

2）院区应急维修：应急处理突发、不可预见性应急维修，由许多大小不一的子项目组成；给水主管突然爆裂，但医院自有人员（含物业公司）无能力及时抢修的内容；开关突然损坏急需更换的内容；协助采购人做好“三防”工作的内容；处理存在安全隐患的相关内容；应急抢修内容必须在采购人指定时间内完成相关抢修工作（响应时间2小时（含2小时）以内的为优；时间8小时（不含）-12小时（含）的为良好；时间12小时（不含）-24小时（含）为及格），中标人必须制定好应急抢修预案，做好抢修人员和抢修机械、设备和工具安排表，做好随时抢修准备。如果采购人交付应急抢修任务时，中标人答复无法按采购人指定时间完成的，采购人有权委托其他单位负责抢修。

**二、项目要求：**

1、在签订合同后，七天内，中标人根据医院实际情况，制定《施工方案组织设计》、《应急抢修预案》、《安全生产管理制度》、《管理和维修人员组织架构》、《管理和维修人员联系表》，相关维修人员上岗操作证等资料，提供给采购人或其委托的监理单位审核；中标人实施过程必须实行全过程管理，必须符合相关规定、制度等；

2、中标人必须为本采购包指派固定的项目负责人，该项目负责人在服务周期内应是固定的，项目负责人有最低要求具有二级或以上(含二级)建筑工程注册建造师资格。另外需派遣有维修管理经验的项目副经理长驻院区周边（须在接到通知后1小时内赶到医院）负责维修业务，保证维修及时性。如需更换项目负责人和项目副经理，必须经得采购人同意；

3、中标人要有固定的维修队伍，并囊括各个工种，电工、焊工和特种作业人员必须有效的上岗证，年审不合格或证件过期的不能上岗。为维修队伍配备统一工作制服和工作牌；

4、中标人在工程施工期间，须严格遵守采购人的各项规章制度，由于管理不善，导致采购人的罚款和停工整改，由其发生的费用与损失由中标人自行承担，且采购人保留暂缓支付工程款的权利，以确保安全文明施工有效实行；

5、中标人在工程施工期间，必须配备专职安全员，建立健全安全制度。中标人在施工期间，必须建立施工安全用电制度，确保施工用电设备的完好无损，并设置漏电保护装置；

6、中标人必须为维修人员配备齐全的安全防护装备和设施，涉及高空、电气、电焊等危险作业时，必须做好安全技术交底工作和班前安全培训，做好工人安全防护和作业场地周边安全防护措施后，才能上岗操作；

7、在签订合同后，采购人根据实际需要，每次向中标人发出项目内容的书面通知，中标人在收到通知后，应立即联系采购人或采购人委托的监理单位进行现场勘查、计量、确认维修故障问题，确定施工维修方案；

8、中标人服从采购人和（或）采购人委托的监理单位的管理；

9、合同结束时，办理整体项目最终竣工验收，中标人需收集、整理所有资料，经监理单位（如有）审核通过后，装订成册，一式肆份，提供采购人办理结算送审、存档。

**三、工程类型及派工方式：**

1、工程类型：

1.1专项项目：见项目内容1.1条

1.2不可预见的项目：见项目内容1.2条，其中包括：

1）全年广东省工人医院零星工程：根据医院需求部门维修请示，采购人通知中标人协同采购人或采购人委托的监理单位一起勘查现场，确认维修内容，维修方案（如是简易维修，由中标人出具施工图纸或方案；需要出设计图时，采购人可委托设计单位进行），中标人编制工程量计算书（具体明确维修内容、数量、位置）、工程量清单和施工预算（预算可依据已有预算审核报告或结算审核报告中一样或类似的子目进行套价），采购人或监理单位初审工程量清单和计算书，造价咨询公司审核预算或编制预算或结算审核：

2）上述条件齐备后，依据已有预算审核报告或结算审核报告中一样或类似的子目套价审核施工预算；审核无误后，采购人正式发出通知，委托中标人实施维修工作；

2、派工方式：

采购人向中标人提供书面委托通知和图纸（如有），中标人过来查看现场，然后报施工方案和报价单，采购人确认施工方案后，中标人即可开始施工，完工后现场验收并确认工程量，具体费用以季度结算审核为准；对于应急抢修项目，采购人可通过电话、微信等形式委托中标人执行施工，中标人收到通知后应立即执行。

**四、报价方式**

1、本采购包按照下浮系数进行报价。由响应供应商根据项目特点及响应供应商自身实力自行报价并自愿下浮（投标报价按百分比报价，小数点后保留二位小数，第三位小数四舍五入）。最终单项结算价为经审定的实际工程量×（1-中标下浮率）×综合单价。

★响应供应商报出统一的下浮率（%），下浮率必须为固定报价，不接受区间报价（如10％～20％），下浮率报价范围：0%≤下浮率＜15%，凡超出报价范围的投标报价均视为无效投标。

2、本项目最终结算价=所有专项项目和子项目最终结算价总和。

3、所有专项项目和子项目最终结算价审核程序：由中标人提交专项项目或子项目的结算资料，经采购人或监理公司审核完毕后，经采购人委托的第三方造价咨询公司结算审核，并出具结算审核报告，经三方盖章确认后，该结算审核价为该专项项目或子项目的单项最终结算价。

**五、预算价格包括：**

1、人工费、材料费、机械费、管理费、垃圾清理费、劳保用品费、保险费、利润、项目措施费、规费、税金、配合费、暂列金以及施工合同包含的所有风险、责任等各项应有费用；

2、招标范围内所有设备及配件费；

3、安装中的相关费用（包括安装过程中损耗、额外材料等）；

4、人员培训和售后服务的相关费用；

5、本采购包所有专项项目和子项项目根据项目实际情况套用适用的定额，不一定套用维修定额，具体套用定额问题由采购人委托的第三方造价咨询公司根据项目内容、规模、分布位置选择确定。

6、标价计算时其他考虑因素：

6.1施工中开孔、打洞及修补。投标报价时计入项目措施费中的其他费用中。

6.2施工垃圾、余泥外运距离为20km；建筑垃圾、余泥排放费计入标价内；结算中不计二次运输费及其他措施费，除实际确实需要经采购人同意外。

6.3结算按综合单价结算，综合单价应包括人工费、材料费、机械费、管理费、利润及现行有关文件规定需要计算的费用等。

6.4每一个清单分部分项的主要施工工序、项目特征和工程内容与相应的定额项目一致，定额子目结算时不得另行计算。

6.5响应供应商每季度报结算时必须提供完整的结算报告，包括单价分析表等，单价分析内缺项的费用视为已包含在其它项目中，工程结算时不得调整。

7、根据采购人需要，中标人有义务对采购人提供的项目信息或施工的方案图进行细化和完善，提交正式的效果图、施工图。

**六、发包方式：**

对本采购包招标范围内的项目包图纸（如有）、包项目内容清单、包人工、包材料、包机械、包余泥排放、包保险、包质量、包工期、包安全、包文明施工。

**七、服务期和各院区人员配备要求：**

服务周期：合同期一年。合同期内，若工程服务费用达到90万合同自动终止；合同期满，若工程服务费用未达到90万，在满足采购人考核条件下可再行续签一年。若成交供应商在合作期间有违约现象发生，采购人有权终止合同，并提前30个自然日以上（包含30个自然日）通知成交供应商；除项目负责人外，应分别配备次负责人1名。

★响应供应商应承诺应急抢险时组建一支不少于3人的应急抢险队伍（需覆盖装修、水电气专业）。中标人须承诺所更换的人员不能低于投标文件所派人员的资格，并经采购人同意后方可更换。

**八、响应供应商报价依据：（以当季最新的为准）**

1.住房和城乡建设部2012年12月25日印发的《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50855-2013）；广东省住房和城乡建设厅颁发的《广东省建设工程计价依据(2018)》（粤建市[2019]6号），计价依据：《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)》、《广东省通用安装工程综合定额(2018)》、《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》、《广东省市政工程综合定额(2018)》、《广东省修缮工程综合定额(2012)》以及广东省建设工程标准定额站最新颁布的计价定额、定额解释及勘误；

2.人工、材料、机械采用施工时《广州地区建设工程常用材料综合价格》，材料价格按照实际使用的材料参考广州市建设工程造价管理站发布的施工季度《广州地区建设工程材料（设备）厂商价格信息》及结合市场询价确定。

3.★为保证本采购包的工程质量，中标人在项目实施过程中使用到的下列主要材料/设备，为保持院区后期维修维护的可行性，选用的材料/设备需经采购人同意后方可使用（包含但不限于表中所列）。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **材料/设备** | **序号** | **材料/设备** | **序号** | **材料/设备** |
| 1 | 地板胶 | 2 | 地板砖/墙面砖 | 3 | 电气配管 |
| 4 | 轻钢龙骨硅钙板 | 5 | 阀门 | 6 | 消防设备（消防广播、点型探测器、按钮、模块（接口）） |
| 7 | 石膏板 | 8 | 配电箱 | 9 | 疏散指示灯、安全出口灯、应急照明灯 |
| 10 | 天花板（600×600） | 11 | 配电箱开关元件 | 12 | 氧气、负压终端 |
| 13 | 乳胶漆 | 14 | 空调、通风设施 | 15 | 铜管 |
| 16 | 人造石 | 17 | 钢化玻璃及其它玻璃制品 | 18 | 三通、直通、弯阀 |
| 19 | 镀锌钢管 | 20 | 普通水龙头 | 21 | 总阀 |
| 22 | 开关、插座 | 23 | 感应水龙头 | 24 | 气压报警箱 |
| 25 | （led）灯盘、灯具 | 26 | 夹板饰面门 | 27 | 呼叫系统 |
| 28 | 电缆 | 29 | 铝合金窗 | 30 | 消防镀锌钢管 |
| 31 | 电线 | 32 | 钢质防火门 | 33 | 卫生洁具（洗手盆、便器） |
| 34 | 弱电电线 | 35 | 洗婴池 | 36 | 给排水管 |
| 37 | 电线管 | 38 | 防火板、创意板 | 39 | 门锁 |
| 40 | 网线 | 41 | 光纤 | 42 | 钢绳 |

4.除上述报价依据外，投标人应充分结合本文中结算依据及方式进行报价。

**九、工程结算依据及方式：**

1、工程结算依据：

1.1国家有关法律、法规和规章制度；

1.2国务院建设行政主管部门、广东省、广州市或有关部门发布的工程造价计价标准、计价办法等有关规定；

1.3建设项目的合同、补充协议、变更签证和现场签证，以及经发包、承包人认可的其他有效文件；

1.4其他可依据的材料。

1.5中标人开具工程增值税发票。

2、结算审核原则：

2.1该工程结算采用清单计价法，工程量、综合单价、费用费率、主材价格按以下标准进行结算：

2.2工程量执行《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013），按照竣工图进行算量、现场勘察测量及参考建设单位和监理单位（如有）确认的工程量等。

2.3结算时采用清单计价法，执行《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《广东省建设工程计价依据（2018年）》，并按以下方式进行计算：

①定额采用《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018年）》、《广东省通用安装工程综合定额（2018年）》、《广东省市政工程综合定额（2018年）》、《广东省园林绿化工程综合定额（2018年）》、《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018年）》以及施工当时广东省与广州市有效的有关补充规定、补充定额和有关计费的补充文件；取费规定中有上下限的，按中值计算。当上述定额中均没有相应子目的，则可采用《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额（2012年）》；若《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额（2012年）》仍没有相应子目的，则由承包人报给发包人审定。

②主要材料价格执行施工当时最新的《广州地区建设工程常用材料综合价格》执行，信息价有高低价的，按平均值执行；如其缺项，则参考上一季度《广州地区建设工程材料（设备）厂商价格信息》结合市场询价执行。若以上两者均缺项，则按同季度同等档次品牌确定材料价格，若同季度无同等档次品牌，则由承包人报给发包人审定。

③最终结算单价＝按上述第①项和第②项要求编制的结算单价。

④最终结算价=所有专项项目和子项目最终结算价总和

3、工程结算方式：

3.1按每个专项或子项项目完成进度结算；根据现场实际完成工作量进行实测，通过监理公司（如有）和采购人审查同意后由采购人委托的有资质的造价咨询公司进行审核结算：

3.2合同结束时，办理整体项目最终竣工验收，中标人需收集、整理所有资料，经采购人和监理单位（如有）审核通过后，装订成册，一式肆份，提供采购人办理结算送审、存档。

3.3工程结算如果出现通过其它方式多计不合理的费用，一经发现按照十倍罚款，出现两次或两次以上，采购人有权上报监管单位，并依法与其解除合同。

**十、验收标准、工期及质量及其它要求：**

必须满足设计要求及采购人提出的有关要求进行施工并按照国家现行《建筑施工质量统一验收标准》验收，符合国家有关技术标准及要求，质量合格。同时中标人应完全满足采购人对于医院院感控制要求、保密要求和保护病人隐私要求。

1.工期：按照采购人（合同）要求时间完成

2.质量：合格

3.其它要求

3.1中标人进场前需提供施工现场《生产安全事故应急预案》。

3.2中标人在施工现场需准备消防器材。

3.3中标人必须持有采购人后勤管理科办理的动火作业证方可动火施工。

3.4中标人工作人员必须统一着工装（能够代表公司），并佩带采购人规定标准的胸卡入场施工。

3.5中标人的建筑垃圾必须做好覆盖 ，做到常清理，常清洁，如有违反相关政府部门管理规定，则因此引起的所有罚款均由中标人承担。

3.6中标人必须做好施工现场围闭，并保证围闭材料整齐、清洁。

3.7施工现场临时用电必须符合《施工现场临时用电安全技术规范》。

3.8中标人特殊工种作业人员必须依法持证上岗。

3.9中标人工作人员必须遵守劳动纪律，正确佩戴和使用个人防护用品，严禁坦胸露背，穿拖鞋上岗。

3.10中标人工作人员不得在医院内留宿，不得留宿看管施工材料并保证施工材料摆放整齐。

3.11夜间施工期间严格按照安全文明施工要求进行施工，做到不扰病属及采购人工作人员。

3.12违犯3.1—3.11条款，每项罚款200元；再次违犯，加倍处罚。

3.13中标人工作人员不准在医院范围内吸烟，施工现场不得有烟头，违者罚款200元；再次违犯，加倍处罚。

3.14在施工过程中，中标人必须自觉遵守法纪，遵守采购人安全管理规章制度、措施、规定。严格遵守安全操作规程。对违反本条款所造成的损失和后果，由中标人承担。情节严重的采购人有权终止合同。

3.15中标人在施工期间，要爱护各种设施、设备。严禁偷盗、挪用、破坏施工现场的安全防护设施、警示标志及消防器材等。凡中标人人员违反本条款，一经发现加倍处罚，严肃处理，情节严重的送公安机关处理。

3.16在施工过程中，发生施工、机电、消防等安全事故，要立即抢救伤者，采取措施减少财产损失，保护现场，积极主动的配合相关部门处理事故。

3.17中标人有及时清除现场安全隐患的义务，否则由此造成的一切后果自行承担。

3.18因中标人过错，造成采购人或他人财产或人身损害，中标人承担一切法律责任和经济损失。

3.19负责保护好周围建筑物及装修、设备管线、古树名木、绿地等不受损坏，并承担相应费用

3.20施工中未经采购人同意或有关部门批准，不得随意拆改原建筑物结构及各种设备管线，重要管线根据采购人要求进行改装美化。

3.21若施工影响采购人正常工作，中标人应根据采购人安排工作时间进行作业。

3.22工程竣工未移交采购人之前，负责对现场的一切设施和工程成品进行保护（需用薄膜或其它手段对成品进行防尘保护），若因未进行成品保护或保护不够造成的经济损失由中标人照价赔偿。

3.23由于施工现场在医院内,中标人施工时对场地必须实行全封闭,并采取严格的措施确保医护人员和病人的安全,并不得对病人进行滋扰。

3.24施工期间不得影响医院其他部门的正常工作，钢结构焊接时要做好防火安全工作,并确保不影响周边行人的安全。

3.25中标人必须按投标文件提供管理人员名单委派现场管理人员，中标人的名单中负责该项目的项目负责人必须与投标时提供的项目负责人名单一致。

3.26中标人不得在合同期内私下将本项目转包，项目负责人的建造师证件不得用于该项目范围外的其他项目并每周到现场报到，一经发现，采购人有权追究其相关法律责任。

3.27中标人必须提交进场施工人员名单及身份证复印件给采购人备案，且必须在采购人所属有关部门办理出入证。

3.28中标人必须遵守采购人施工现场和人员管理的规定，安全生产，文明施工。

3.29中标人必须注意施工安全，做好安全文明施工工作，如因措施不当造成人身安全或工伤死亡事故，一切责任由中标人负责。

**十一、付款方式：**

1、每个工程最终结算价按实计取，但不超过10万元。中标人凭每个子项的结算评审报告每季度结算一次，以银行转账方式进行付款。

2、 工程款结算付款方式具体为：

2.1材料价差依据采购人指定参考的品牌中使用的相应季度的材料指导价；

2.2根据中标人提供的结算资料经监理（如有）、采购人审核后进行送审；实际结算金额按照采购人指定的第三方有资质造价审核公司出具的工程审核结算价进行季度结算（每季度的结算付款，需扣留3%的质保金）。

2.3采购人办理支付款项手续前10个工作日内，中标人均须出具合法、有效、数额相符的发票、采购人委托的造价咨询公司出具的结算报告、合同复印件等资料。

3、 根据采购人需要，中标人对采购人提供的项目信息或施工方案图进行细化和完善，提交正式的效果图、施工图（如有，以采购人要求为准）。

4、 合同结束时，办理整体项目最终竣工验收，中标人需收集、整理所有资料，经采购人或监理单位审核通过后，装订成册，一式肆份，提供采购人办理存档。

**十二、履约保证金的约定：**

中标人与采购人签订合同后15个工作日内，**要求人民币叁万元以银行保函的形式向采购人提交履约保证金**。若中标人没有违约行为，履约保证金在合同有效期满后30个工作日内由采购人无息退还中标人。

**十三、投标单位应承诺的其它内容：**

1、本采购包工程严禁转包。

2、如因施工影响周围环境，造成的损失由中标人承担。

3、施工期间，有关部门征收的各项费用，除文件规定由采购人缴纳的外，均由中标人承担。

4、由中标人提供的材料必须附有材质证明，采购人现场代表有权提出对材料进行检验。

**十四、合同解除的约定：**

1、因中标人责任，因响应不及时、或造成工期延误导致采购人损失的，除赔偿之外出现两次此类情况，采购人有权解除合同。

2、由于中标人原因造成质量事故，其返工费用由中标人承担，工期不顺延。工程质量出现两次达不到合同要求标准时，采购人有权解除合同。

3、在工程量相同条件下，中标人工程报价与实际送审结算价差别超过30%时视为虚假报价，出现两次或两次以上，采购人有权与中标人解除合同；工程结算如果出现通过其它方式多计不合理的费用，一经发现按照十倍罚款，出现两次或两次以上，采购人有权与中标人解除合同。

4、本项目工程合同期满或合同期内工程服务费用累计达到90万元（含税），则本合同效力自动终止。