

房屋安全管理技术服务

采购需求和采购实施计划

采 购 人：武汉市东西湖区住房和城市更新局

编制时间：2025 年 09 月

目 录

采购需求编制报告	1
一、项目基本情况	1
(一) 项目名称和预算金额 (或最高限价)	1
(二) 采购项目的功能或者目标	1
(三) 预算绩效目标	1
二、需求调查情况	1
三、公开征求意见情况	1
四、采购需求	2
(一) 采购标的汇总表	2
(二) 技术要求和商务要求	2
采购实施计划	3
一、合同订立安排	3
(一) 采购项目预 (概) 算、最高限价	3
(二) 开展采购活动的时间安排	3
(三) 落实政府采购政策功能情况:	4
(四) 采购组织形式和委托代理安排	4
(五) 采购包划分与合同分包	5
(六) 供应商资格条件	5
(七) 采购方式	6
(八) 竞争范围	6
(九) 评审规则	7
(十) 其它	15
二、合同管理安排	16
(一) 合同类型	16
(二) 定价方式	16
(三) 合同文本的主要条款	16
(四) 履约验收方案	16
(五) 风险管控措施	17
附件1 第1包采购需求	18
附件2 第2包采购需求	27
附件3 合同文本的主要条款	37

采购需求编制报告

一、项目基本情况

（一）项目名称和预算金额（或最高限价）

1. 项目名称：房屋安全管理技术服务

2. 预算金额：项目划分为 2 个采购包，总预算金额为人民币120万元，1包：采购限价为61.6万元，2包：采购限价为58.4万元。

3. 最高限价：第 1 包最高限价为人民币61.6万元；第 2 包最高限价为人民币58.4万元。

（二）采购项目的功能或者目标

本次招标是为采购人提供符合要求的东西湖区房屋安全管理技术服务，主要内容包括：包1：1、排除辖区内疑似隐患房屋、老旧房屋、超期使用房屋安全隐患； 2、对在册危房（有鉴定书的）、经排查确认的隐患房屋（未出具鉴定书的）进行房屋安全巡查；包2：1、协助处理涉及房屋安全类投诉事件处理；2、协助开展房屋安全突发事件应急处理，应急情况的房屋安全鉴定；3、房屋安全鉴定报告复勘（教育培训类、酒店等特种场所、改造验收类鉴定、局部鉴定、BCD级危房报告）；3、其他：应急设备的维护保养，房屋安全管理培训和宣传。

（三）预算绩效目标

加强财政支出管理，强化预算支出责任，提高财政资金使用效益，按照采购服务内容及要求完成此项目。

在本项目预算金额范围内，按照采购人委托的技术、服务要求，完成房屋安全管理技术服务项目。

二、需求调查情况

本项目已进行需求调查。

三、公开征求意见情况

政府向社会公众提供的公共服务项目，应当就确定采购需求征求社会公众的意见。

本项目不属于政府向社会公众提供的公共服务项目。根据管理部门要求开展公开征求意见，公开征求意见时间拟定于 2025 年9月公示，以最终采购需求为准。

四、采购需求

(一) 采购标的汇总表

采购包号	标的名称	品目分类编码	计量单位	数量	是否进口	是否创新产品	绿色发展	预留	分包预算
1	房屋安全管理技术服务(第1包)	C99000000其他服务	项	1	否	否	否	整体专门面向中小微企业	61.6万元
2	房屋安全管理技术服务(第2包)	C99000000其他服务	项	1	否	否	否	整体专门面向中小微企业	58.4万元

(二) 技术要求和商务要求

详见附件 1 和附件 2 采购需求。

采购实施计划

一、合同订立安排

(一) 采购项目预(概)算、最高限价

1. 预算金额：项目划分为 2 个采购包，总预算金额为人民币120万元，1包：采购限价为61.6万元，2包：采购限价为58.4万元。

2. 最高限价：第 1 包最高限价为人民币61.6万元；第 2 包最高限价为人民币58.4万元。

(二) 开展采购活动的时间安排

已于2025年07月28日进行了采购意向公开，计划2025年09月开展采购活动，具体采购工作按照相关法律法规要求执行。

序号	工作内容	预计时间	实施人
1	明确采购需求	3-5个工作日	采购人
2	采购方案确定		采购人、代理机构
3	签订采购代理委托协议		采购人、代理机构
4	发布征求意见稿	3个日历天	代理机构
5	拟定磋商文件初稿		代理机构
6	组织专家论证	1个工作日	采购人、代理机构
7	确认磋商文件		采购人
8	发布磋商公告	不少于10个日历天，其中磋商文件的发售期限不少于5个工作日	代理机构
9	发出磋商文件		代理机构
10	接受响应文件		代理机构
11	磋商、评审及推荐成交标候选人	1个工作日	磋商小组
12	报送评审报告	评审结束后一个工作日内	代理机构
13	采购人确认成交供应商单位	收到评审报告后5个工作日内	采购人
14	成交结果公告	1个工作日	代理机构
15	发出成交通知书	成交结果公告同时	代理机构
16	签订政府采购合同	成交通知书发出之日起30日内	采购人、成交供应商

(三) 落实政府采购政策功能情况:

1. 促进中小企业发展政策

根据《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）的规定，本项目采购标的对应的所属行业为其他未列明行业，供应商提交《中小企业声明函》时，应根据相应行业填写。

非专门面向中小企业的项目

(1) 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，对小微企业报价给予比例扣除，价格扣除比例为： （货物服务 10%-20%，工程 3%-5%）；

(2) 接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 40%以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予比例扣除，价格扣除比例为： （货物服务 4%-6%，工程 1%-2%）；

(3) 中小企业应当提供《中小企业声明函》，对符合鄂财采发〔2022〕5号文第二条规定享受上限评审优惠的小微企业，还应提供符合该条款要求的其他证明材料。

专门面向中小企业的项目

专门面向中小微企业采购标的内容：房屋安全管理技术服务

专门面向中小微企业采购预算金额：120万元

2. 优先采购创新节能环保产品政策

为落实政府采购强制、优先采购节能产品政策的要求，本项目采购标的物中，需实施政府强制采购的节能品目清单产品类别为无。

所投产品纳入创新产品应用示范推荐目录内企业、所投产品获得节能产品或环境标志产品认证证书的企业报价给予/的价格扣除。

3. 进口产品政策

本项目为服务项目，不采购进口产品。

(四) 采购组织形式和委托代理安排

1. 采购组织形式:

政府集中采购

分散采购

2. 委托代理安排：本项目自行委托湖北锦绣华夏建设项目管理有限公司进行竞争性磋商采购。

(五) 采购包划分与合同分包

1. 采购包划分：本项目按照有利于采购项目实施的原则划分为 2 个采购包

2. 对多包采购的规定：

无

有， 供应商必须以采购包为单位进行承诺报价，投标、评标和中标均以采购包为单位，供应商可以对其中一个或多个采购包进行投标，但最多只能中标一个采购包。如出现同一供应商在多个采购包评分排序第一的情况，则依序（采购包号顺位顺序）确定中标包号，同时，该供应商在其它采购包不再获得成交候选人资格。

。

3. 合同分包：

不允许

允许，分包内容要求：仅允许对本项目的非主体、非关键性工作进行分包。

分包金额要求： / 。

分包人资质要求： / 。

(六) 供应商资格条件

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，即：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- (6) 法律、行政法规规定的其他条件。

2. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加本项目同一合同项下的政府采购活动。

3. 为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的，不得再参加本项目的其他招标采购活动。

4. 未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

5. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目第 1 包和第 2 包均整体预留专门面向中小微企业采购，服务由中小微企业承接，投标人应为符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）规定的中小微企业（监狱企业、残疾人福利性单位均视同小型、微型企业）。

6. 本项目的特定资格要求：

第 1 包和第 2 包：（1）根据《市住房保障房管局关于公布 2023 年武汉市房屋安全鉴定单位名录的通告》（武房发(2023)11 号）的要求，供应商进入2023年武汉市房屋安全鉴定单位名录且在有效期内。

（2）具有建设工程质量检测机构资质证书(综合资质)或建设工程质量检测机构资质证书(专项资质需包含:地基基础、主体结构及装饰装修)。

（七）采购方式

1. 采购方式：

公开招标

邀请招标

竞争性谈判

竞争性磋商

询价

单一来源采购

3. 采购方式是否需要财政部门批准：

不需要，备案制

需要，报批安排：_____

（八）竞争范围

1. 公开竞争：通过公开发布磋商公告的方式征集供应商，符合资格要求的供应商均可参与本项目投标。

2. 选择竞争范围的理由：本项目不属于有限范围内竞争或者只能从唯一供应商处采购的情形，故选择以公开（发布公告）方式邀请供应商参与。

3. 公告发布媒体：

公告发布媒体：湖北政府采购网（网址：<http://www.ccgp-hubei.gov.cn>）

武汉市东西湖区政府采购电子交易系统

(网址: <http://zfcg.dhx.gov.cn:9090/dxh/views/announce/home.html>)

(九) 评审规则

最低评标价法

选择该评审规则的理由: _____ / _____

综合评分法

选择该评审规则的理由: 根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第五十三条、第五十四条之规定, 评标方法分为最低评标价法和综合评分法; 技术、服务等标准统一的货物服务项目, 应当采用最低评标价法。但本项目所采购的技术及服务非统一标准, 本项目无法仅评价格因素进行判断, 需要通过价格、技术服务水平、履约能力、服务团队情况人员等方面进行综合评审。

本项目评审因素及权重 (适用于第 1 包和第 2 包):

评审因素	分值 (分)	权重 (%)	乘权重后分值
价格部分	20	20 %	20 (分)
商务部分	24	24 %	24 (分)
技术部分	56	56 %	56 (分)

第 1 包评分标准:

评标项目	评标分项	评审内容及分值	分值
价格部分 (20分)	磋商报价	本项目价格评议采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价）×20%×100（精确到两位小数位，两位后实行四舍五入）	20
商务部分 (24分)	体系认证	<p>供应商具备有效的质量管理体系、职业健康安全管理体系、环境管理体系认证并在有效期内，每项得 1 分，最高得 3 分。</p> <p>证明材料：须提供管理体系认证证书复印，并提供证书相应“全国认证认可信息公共服务平台”在线查询网络截图，未提供或提供不齐全的不得分）</p>	3
	类似业绩	<p>供应商近三年（从2022年09月至今，以合同签订时间为准）承接过类似项目业绩的，每个得 2 分，最高得 8 分。</p> <p>类似项目业绩系指：房屋安全鉴定类或房屋巡查类。</p> <p>证明材料：须提供项目合同关键页，关键页包含合同的甲乙双方，合同详细标的和双方签章及生效时间。</p> <p>未提供相关证明材料或所提供的资料内容难以辨认的或评审专家无法凭所提供材料判断是否得分的情况，一律不得分。</p>	8
	项目团队配置	<p>拟派项目负责人：</p> <p>1. 具有相关专业高级及以上技术职称的得 3 分，相关专业中级技术职称的 1 分；</p> <p>2. 具备二级及以上注册结构工程师证书的得 2 分。</p> <p>本项累计最高得5分。</p> <p>证明材料：提供身份证、职称证书、注册执业证书、劳动合同及近3个月社保缴纳的证明，未提供或提供资料不齐全的不得分。</p>	5

		<p>项目团队其他人员配置（除项目负责人以外）：</p> <p>1. 拟投入人员中每有1人具有相关专业高级及以上技术职称的得 1 分，每有1人具有相关专业中级职称的得0.5分，最多得 6 分。</p> <p>2. 拟投入人员中每有1人具备二级及以上注册结构工程师证书得 2 分。</p> <p>本项累计最高得8分。</p> <p>证明材料：提供职称证书、身份证、劳动合同及近3个月社保缴纳的证明，未提供或提供资料不齐全的不得分。</p>	8
技术部分 (56分)	<p>难点重点分析及解决方案</p>	<p>一、评审内容</p> <p>根据供应商制定的难点重点分析及解决方案进行评审，包括但不限于以下几点：</p> <p>1. 对本项目重难点分析（3分）；</p> <p>2. 对本项目重难点解决方案（3分）；</p> <p>二、评审标准</p> <p>1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容；</p> <p>2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项；</p> <p>3. 可行性：需依据本项目阐述，措施可落地。</p> <p>对上述2项评审内容进行评分，每项评审内容完全满足3条评审标准的得3分，满足2条的得2分，满足1条的得1分；其他情况不得分；满分6分。</p>	6
	<p>组织实施方案</p>	<p>一、评审内容</p> <p>根据供应商制定的组织实施方案进行评审，包括但不限于以下几点：</p> <p>1. 服务应符合国家、行业标准（3分）；</p> <p>2. 工作总体部署思路（3分）；</p> <p>3. 拟投入人员安排（3分）；</p> <p>4. 投入设备情况（3分）；</p> <p>5. 实施技术方法（3分）；</p> <p>二、评审标准</p> <p>1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容；</p> <p>2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项；</p> <p>3. 可行性：需依据本项目阐述，措施可落地。</p> <p>对上述5项评审内容进行评分，每项评审内容完全满足 3 条评审标准的得 3 分，满足2条的得 2 分；满足1条的得 1分；其他情况不得分；满分 15 分。</p>	15

	质量保障方案	<p>一、评审内容 根据供应商制定的质量保障方案进行评审，包括但不限于以下几点： 1. 质量管理体系（3分）； 2. 质量控制措施、奖惩措施及相应承诺（3分）；</p> <p>二、评审标准 1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容； 2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项； 3. 可行性：需依据本项目阐述，措施可落地。 对上述2项评审内容进行评分，每项评审内容完全满足3条评审标准的得3分，满足2条的得2分，满足1条的得1分；其他情况不得分；满分6分。</p>	6
	安全保障方案	<p>一、评审内容 根据供应商制定的对安全保障方案进行评审，包括但不限于以下几点： 1. 安全管理体系（3分）； 2. 安全保障措施（3分）；</p> <p>二、评审标准 1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容； 2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项； 3. 可行性：需依据本项目阐述，措施可落地。 对上述2项评审内容进行评分，每项评审内容完全满足2条评审标准的得3分，满足1条的得2分；其他情况不得分；满分6分。</p>	6
	进度保障方案	<p>一、评审内容 根据供应商制定的进度保障方案进行评审，包括但不限于以下几点： 1. 进度计划安排（3分）； 2. 进度保障措施、奖惩措施及相应承诺（3分）；</p> <p>二、评审标准 1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容； 2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项； 3. 可行性：需依据本项目阐述，措施可落地。 对上述2项评审内容进行评分，每项评审内容完全满足3条评审标准的得3分，满足2条的得2分，满足1条的得1分；其他情况不得分；满分6分。</p>	6

	管理制度	<p>一、评审内容 根据供应商制定的管理制度进行评审，包括但不限于以下几点：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 保密制度（2分）； 2. 人员管理制度（2分）； 3. 资料管理制度（2分）； 4. 廉洁制度（2分）； <p>二、评审标准 以上每项制度健全，制定恰当，符合本项目实际情况，可操作性强得 2 分，存在缺漏或缺陷得 1 分，未提供不得分。满分 8 分。</p>	8
	服务保障	<p>一、评审内容 根据供应商提供服务保障进行评审，包括但不限于以下几点：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 服务承诺及措施（3分）； 2. 人员安排保障方案（3分）； 3. 技术支持方式（3分）； <p>二、评审标准</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容； 2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项； 3. 可行性：需依据本项目阐述，措施可落地。 <p>对上述3项评审内容进行评分，每项评审内容完全满足3条评审标准的得 3 分，满足2条的得 2 分，满足1条的得 1 分；其他情况不得分；满分 9 分。</p>	9
合计	100分		

第 2 包评分标准:

评标项目	评标分项	评审内容及分值	分值
价格部分 (20分)	磋商报价	本项目价格评议采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价）×20%×100（精确到两位小数位，两位后实行四舍五入）	20
商务部分 (24分)	体系认证	<p>供应商具备有效的质量管理体系、职业健康安全管理体系、环境管理体系认证并在有效期内，每项得 1 分，最高得 3 分。</p> <p>证明材料：须提供管理体系认证证书复印，并提供证书相应“全国认证认可信息公共服务平台”在线查询网络截图，未提供或提供不齐全的不得分）</p>	3
	类似业绩	<p>供应商近三年（从2022年09月至今，以合同签订时间为准）承接过类似项目业绩的，每个得 2 分，最高得 8 分。</p> <p>类似项目业绩系指：房屋安全鉴定类或房屋安全投诉类。</p> <p>证明材料：须提供项目合同关键页，关键页包含合同的甲乙双方，合同详细标的和双方签章及生效时间。</p> <p>未提供相关证明材料或所提供的资料内容难以辨认的或评审专家无法凭所提供材料判断是否得分的情况，一律不得分。</p>	8
	项目团队配置	<p>拟派项目负责人：</p> <p>1. 具有相关专业高级及以上技术职称的得 3 分，相关专业中级技术职称的 1 分；</p> <p>2. 具备二级及以上注册结构工程师证书的得 2 分。</p> <p>本项累计最高得5分。</p> <p>证明材料：提供身份证、职称证书、注册执业证书、劳动合同及近3个月社保缴纳的证明，未提供或提供资料不齐全的不得分。</p>	5
		<p>项目团队其他人员配置（除项目负责人以外）：</p> <p>1. 拟投入人员中每有1人具有相关专业高级及以上技术职称的得 1 分，每有1人具有相关专业中级职称的得0.5分，最多得 6 分。</p> <p>2. 拟投入人员中每有1人具备二级及以上注册结构工程师证书得 2 分。</p> <p>本项累计最高得8分。</p> <p>证明材料：提供职称证书、身份证、劳动合同及近3个月社保缴纳的证明，未提供或提供资料不齐全的不得分。</p>	8

技术部分 (56分)	难点重点分析及解决方案	一、评审内容 根据供应商制定的难点重点分析及解决方案进行评审，包括但不限于以下几点： 1. 对本项目重难点分析（3分）； 2. 对本项目重难点解决方案（3分）； 二、评审标准 1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容； 2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项； 3. 可行性：需依据本项目阐述，措施可落地。 对上述2项评审内容进行评分，每项评审内容完全满足3条评审标准的得3分，满足2条的得2分，满足1条的得1分；其他情况不得分；满分6分。	6
	组织实施方案	一、评审内容 根据供应商制定的组织实施方案进行评审，包括但不限于以下几点： 1. 服务应符合国家、行业标准（3分）； 2. 工作总体部署思路（3分）； 3. 拟投入人员安排（3分）； 4. 投入设备情况（3分）； 5. 实施技术方法（3分）； 二、评审标准 1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容； 2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项； 3. 可行性：需依据本项目阐述，措施可落地。 对上述5项评审内容进行评分，每项评审内容完全满足 3 条评审标准的得 3 分，满足2条的得 2 分；满足1条的得 1分；其他情况不得分；满分 15 分。	15
	质量保障方案	一、评审内容 根据供应商制定的质量保障方案进行评审，包括但不限于以下几点： 1. 质量管理体系（3分）； 2. 质量控制措施、奖惩措施及相应承诺（3分）； 二、评审标准 1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容； 2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项； 3. 可行性：需依据本项目阐述，措施可落地。 对上述2项评审内容进行评分，每项评审内容完全满足 3	6

		条评审标准的得 3 分，满足2条的得 2 分，满足2条的得 1 分；其他情况不得分；满分 6 分。	
安全保障方案	<p>一、评审内容 根据供应商制定的对安全保障方案进行评审，包括但不限于以下几点： 1. 安全管理体系（3分）； 2. 安全保障措施（3分）；</p> <p>二、评审标准 1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容； 2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项； 3. 可行性：需依据本项目阐述，措施可落地。</p> <p>对上述2项评审内容进行评分，每项评审内容完全满足2条评审标准的得 3 分，满足2条的得 2 分；满足1条的得 1 分；其他情况不得分；满分 6 分。</p>	6	
进度保障方案	<p>一、评审内容 根据供应商制定的进度保障方案进行评审，包括但不限于以下几点： 1. 进度计划安排（3分）； 2. 进度保障措施、奖惩措施及相应承诺（3分）；</p> <p>二、评审标准 1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容； 2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项； 3. 可行性：需依据本项目阐述，措施可落地。</p> <p>对上述2项评审内容进行评分，每项评审内容完全满足3条评审标准的得 3 分，满足2条的得 2 分，满足1条的得 1 分；其他情况不得分；满分 6 分。</p>	6	
管理制度	<p>一、评审内容 根据供应商制定的管理制度进行评审，包括但不限于以下几点： 1. 保密制度（2分）； 2. 人员管理制度（2分）； 3. 资料管理制度（2分）； 4. 廉洁制度（2分）；</p> <p>二、评审标准 以上每项制度健全，制定恰当，符合本项目实际情况，可操作性强得 2 分，存在缺漏或缺陷得 1 分，未提供不得分。满分 8 分。</p>	8	

	服务保障	<p>一、评审内容 根据供应商提供服务保障进行评审，包括但不限于以下几点：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 服务承诺及措施（3分）； 2. 人员安排保障方案（3分）； 3. 技术支持方式（3分）； <p>二、评审标准</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容； 2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项； 3. 可行性：需依据本项目阐述，措施可落地。 <p>对上述3项评审内容进行评分，每项评审内容完全满足3条评审标准的得 3 分，满足2条的得 2 分，满足1条的得 1 分；其他情况不得分；满分 9 分。</p>	9
合计	100分		

(十) 其它

无。

二、合同管理安排

(一) 合同类型

- 买卖合同
- 建设工程合同
- 技术合同
- 物业服务合同
- 委托合同

选择合同类型的理由：按照民法典规定的典型合同类别，根据项目实际需求，结合采购标的的实际情况确定。

(二) 定价方式

- 固定总价，要求：_____
- 固定单价，要求：详见附件 1 和附件 2 采购需求
- 成本补偿，要求：_____

选择定价方式的理由：根据项目实际需求，结合采购标的的实际情况确定。

(三) 合同文本的主要条款

详见附件 3 合同文本的主要条款。

(四) 履约验收方案

1. 履约验收主体：
 - 采购人：武汉市东西湖区住房和城市更新局
 - 采购代理机构：_____
 - 本项目的其他供应商：_____
 - 第三方专业机构：_____
 - 专家：_____
 - 服务对象：_____
 - 其他：_____

2. 履约验收时间：按照合同约定时间验收。

3. 履约验收方式：按照合同约定进行验收。

4. 履约验收程序：按照合同约定方式进行考核验收。

5. 履约验收内容：合同约定验收内容。

6. 履约验收验收标准：验收标准严格按采购合同、招标文件、投标文件的约定执行。

7. 履约验收其他事项：无

(五) 风险管控措施

1. 国家政策变化应对措施：如因国家政策变化导致项目无法实施，双方应采取友好协商的办法解决，若协商不成，任何一方均有权向武汉仲裁委员会提出仲裁申请。

2. 实施环境变化应对措施：项目开展过程中，如因特殊情况导致相关内容无法实施时，应向采购人报告后，优先寻求合适的变更方式继续实施服务。

3. 重大技术变化应对措施：如因重大技术变化导致实施内容存在安全隐患时，应聘请专业机构进行风险评估，如评估不通过，则双方应友好协商解决办法。

4. 预算项目调整应对措施：在项目准备阶段会充分做好前期调查工作，确保项目预算的合理性与准确性，如项目预算因客观原因需要进行调整，会立即组织开展需求调整工作，优先保障重点工作，确保项目重心不偏移。

5. 因质疑投诉影响采购进度应对措施：项目前期准备阶段，会严格按照实际需要拟定采购需求，确保需求的准确性与可行性，保证采购文件合法合规，如确因质疑投诉影响采购进度，会优先与质疑方沟通了解实际情况，然后根据质疑投诉内容分析原因，力求快速达成双方均认可的处理结果。

6. 采购失败应对措施：根据项目采购过程中对应出现的问题进行解决和调整，再一次启动采购程序。

7. 不按规定签订或者履行合同应对措施：不按规定签订合同的根据《政府采购法》规定从其他合格的供应商中确定中标供应商或重新开展采购合同；不按规定履行合同的应根据及时告诫供应商，必要时追究其法律责任。

8. 出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施：

项目实施全程将对中标供应商实施安全、质量和社会影响进行监督和把控，如项目实施过程中存在损害国家利益和社会公共利益的行为，及时制止和纠正相关情形。采购人将根据合同条款进行处罚，情节严重者，直接终止合同。

9. 对应控制措施：对采购需求和实施计划进行审查，特别是歧视性审查和竞争性审查，确保项目的竞争性，合理制定技术和商务要求，保证三家以上的供应商满足要求。

10. 其他

无。

附件 1 第 1 包采购需求

说明：“★”号标注的内容为实质性要求，必须满足或优于该要求，否则按照无效投标处理。

一、采购标的汇总表

采购包编号	采购包名称	采购标的名称	数量	单位	所属行业	要求/备注
1	房屋安全管理技术服务（第 1 包）	房屋安全管理技术服务	1	项	其他未列明行业	适宜 中小微 企业提供。

要求/备注说明

核心产品	非单一产品采购项目，采购人应当根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定一个核心产品（采购清单中作与核心产品“相同（或同一）品牌”要求的产品，视为一个核心产品），并以“核心产品”在采购清单要求/备注栏中标注。（本项目不涉及）
节能产品	采购清单要求/备注栏中注明“节能产品”的标的，为强制采购节能产品。依据财库〔2019〕9号文的规定，应提供国家确定的认证机构出具的节能产品认证证书。（本项目不涉及）
进口产品	采购清单要求/备注栏中注明“进口产品”的标的。可使用进口产品参加投标竞争。（本项目不涉及）
适宜中小企业提供	采购清单要求/备注栏中注明“适宜中小企业提供”的标的，应当按照招标文件要求全部或部分由联合体提供或进行合同分包。
合同分包	采购清单要求/备注栏中未注明“允许分包”的标的，不得合同分包。

其他要求：

服务期	自合同签订之日起一年。
合同续签	服务期到期后，项目供应商年度考核合格的，在服务内容相对固定、连续性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的前提下，可以续签履行期限不超过 2 年的政府购买服务合同。

二、项目概述

（一）采购标的需实现的功能或目标

聘请有资质的专业技术单位，为区住更局开展房屋安全巡查、排查等工作提供技术服务支持。

本次招标是为采购人提供符合要求的东西湖区房屋安全管理技术服务，包1主要内容包括：1、排查辖区内疑似隐患房屋、老旧房屋、超期使用房屋安全隐患；2、对在册危房（有鉴定书的）、经排查确认的隐患房屋（未出具鉴定书的）进行房屋安全巡查。

（二）采购标的为落实政府采购政策需满足的要求

1. 促进中小企业发展政策

本项目为专门面向中小微企业采购的项目，供应商提供的《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或监狱企业证明为资格审查材料，未提交的资格审查不合格，按无效投标处理。

根据《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）的规定，本项目采购标的对应的所属行业为 **其他未列明行业**，供应商提交《中小企业声明函》时，应根据相应行业填写。

2. 优先采购创新节能环保产品政策

为落实政府采购强制、优先采购节能产品政策的要求，本项目采购标的物中，需实施政府强制采购的节能品目清单产品类别为： / 。

三、采购需求执行的相关标准、规范

- 1、与本项目相适应的法律法规：按国家、省市区相关规范执行；
- 2、其他与本项目相应的国家或行业操作规程和验收标准。

上述技术标准和规范如有不足之处或未能达到最新标准时，应符合最新版本的国家标准、规范。

四、技术要求

（一）采购内容

第1包采购内容及要求:

专业技术服务项目种类及预估数量采购清单

包号	序号	服务内容	对象	单位	预估数量	单价限价	预算总价(元)	备注
第1包	1	房屋安全隐患排查	疑似隐患房屋、老旧房屋、超期使用房屋。	栋	50	800元/栋	40000	1.建成年份超过30年的砖木结构房屋，超过50年的砖混房屋； 2.日常巡查或各渠道上报疑似存在隐患的房屋； 3.在册危房危险点有变化趋势的房屋； 4.绘制平面图、标记损伤、拍照记录并出具《房屋安全排查报告》。
	2	房屋安全巡查	在册危房（有鉴定书的）、经排查确认的隐患房屋（未出具鉴定书的）。	栋次	2400	240	576000	1、提供专业技术力量协助街道开展C、D级危险房屋巡查，对封控打围的C、D级危房每月1次巡查，遇恶劣天气重大节假日，加大巡查频次，合同服务期内巡查次数不低于12次； 2、及时上传系统并出具《房屋安全巡查表》。
合 计							616000	

注：上述列示的数量为暂估量，按实施范围和实际数量据实结算，最终结算金额不超过本采购包采购预算金额 61.6万元。

投标报价超过该采购包预算价或最高限价或单价限价金额的，其投标无效。

(二) 服务要求

1、房屋安全隐患排查

(1) 本次对疑似隐患房屋、老旧房屋、超期使用房屋进行房屋安全隐患排查，建成年份超过30年的砖木结构房屋，超过50年的砖混房屋，存在房屋材料老化，结构体系不明确的情况，房屋原有资料可能无法收集，这对现场工作有较大的影响，成交供应商现场勘查时尽可能收集房屋有关资料，在现有房屋资料的情况下，制定和本项目相匹配的排查、巡查方案，确保不遗漏任何重要部位的检查，切实全面的反映房屋隐患内容。

(2) 日常巡查或各渠道上报疑似存在隐患的房屋，目的：对房屋险情、隐患进行跟踪、监控,掌握发展、变化情况，对险情、隐患恶化的，提出处理意见和预警措施。

(3) 在册危房危险点有变化趋势的房屋；

(4) 绘制平面图、标记损伤、拍照记录并出具《房屋安全排查报告》。

2、房屋安全巡查

本次对全区在册危房（有鉴定书的）、经排查确认的隐患房屋（未出具鉴定书的）按照工作要求，提供专业技术力量协助街道开展C、D级危险房屋巡查，对封控打围的C、D级危房每月1次巡查，遇恶劣天气重大节假日，加大巡查频次，合同服务期内巡查次数不低于12次。重大节假日、恶劣天气及专项工作任务加强巡查（含隐患房屋）。具体为：

(1) 对在册危房危险点等损坏部位进行检查；

(2) 对危房的损坏部位进行影像记录；

(3) 对每栋房屋安全状况进行定性，并制作危房巡查表；

(4) 对巡查发现的房屋结构劣化问题进行预警；

(5) 将巡查资料录入系统、整理成册；

(6) 及时上传系统并出具《房屋安全巡查表》。

(三) 工作内容：

1、巡查房屋有无安全隐患，查勘房屋主要危险点、隐患发展变化情况；

2、对主要危险点、隐患部位进行影像记录；

3、核实验险情、隐患治理情况等；

4、制作《房屋安全巡查表》。

(四) 房屋巡查工作要求：

1、巡查工作由至少 2 名房屋安全鉴定从业人员开展；

2、对主房屋主要受损部位进行重点巡查，必要时可给出房屋的危险等级并出具鉴定书；

3、遇有特殊情况（汛期、恶劣灾害天气、地质灾害预警）时，增加不定期应急巡查；

4、对房屋安全问题提出处理意见，对险情、隐患加重的作出预警；

- 5、《房屋安全巡查表》由参加巡查的鉴定从业人员签字；
- 6、将巡查资料整理成册，加盖单位公章，提交存档。
- 7、协助有关部门完成检查信息录入系统以及其他等工作。
- 8、按时完成各项日常巡查及专项巡查任务。提交的成果文件应确保检查数据的真实性、完整性及准确性，客观真实地反映巡查情况，并及时按照业务类型做好分类、统计、汇总工作。
- 9、在日常工作中严禁以工作名义或甲方名义收受单位好处，隐瞒或回避所发现的问题，且廉政问题发生率需为 0。
- 10、对本项目涉及的文件资料、数据信息进行严格保密，未经允许不得对任何数据进行泄露。

（三）其他要求

- 1、客观，公正的提出专业意见并做成书面报告，对所出具的报告承担相应法律责任；
- 2、公正、廉洁，不得以任何方式收获取得不正当利益；
- 3、积极主动协助采购人完成此次安全房屋安全巡查工作；
- 4、完全响应采购文件中的各项要求，保证服务质量。

（四）保密要求

- 1、成交供应商应定时对员工进行业务及保密培训。
- 2、成交供应商因服务工作接收、完成的工作成果，属于采购人所有，未经采购人同意，不得以任何形式对外披露。
- 3、严禁将工作中接受、掌握的资料带出工作场所。
- 4、严禁允许与服务工作无关的人员进入工作场所。
- 5、未经采购人同意，严禁在工作场所使用录音、录像、拍照设备。
- 6、成交供应商要签署保密协议、个人要与成交供应商签署保密协议。

五、商务要求

（一）服务期

- ★1、服务期：自合同签订之日起一年。**

2. 合同续签：服务期到期后，项目供应商年度考核合格的，在服务内容相对固定、连续性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的前提下，可以续签履行期限不超过 2 年的政府购买服务合同。

3、服务地点：东西湖区行政区域范围。

4、**质量要求：**符合《武汉市房屋安全鉴定技术规程》(DB4201/T 537-2018)；《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)；《房屋完损等级评定标准》(建设部城住字[84]第 678 号)；《武汉市房屋安全技术服务标准》(房鉴协(规)[2018]1 号)的合格标准。

(二) 付款方式

1、付款方式：按采购人付款管理规定，具体以合同约定为准。本项目采购文件中涉及的数量为暂估量，根据实际工作内容、数量及固定综合单价，据实结算，最终结算金额不超过本采购包预算金额。

2、支付方式：银行转账或支票。

3、采购人付款前，成交供应商必须按国家有关财税规定开具增值税发票，并提供付款申请等请款资料，符合付款条件后由采购人向成交供应商支付相应款项。成交供应商未及时提供发票或者提供发票不符合法律规定、采购人要求的，采购人有权延迟支付款项，且采购人无需承担任何责任。

(三) 报价要求

1、预算金额：本项目划分为 2 个采购包，**总预算金额为人民币120万元,其中第 1 包采购预算为人民币61.60万元。**

★2、本项目设置最高限价，第 1 包最高限价为人民币61.60万元。投标报价超过该采购包预算价或最高限价或单价限价金额的，其投标无效。

3、本项目报价应包含完成本项目服务范围 and 开展业务所需要的全部内容，开具合规票据，且所有根据合同或其他原因应由供应商支付的税款和其他应交纳的费用都要包括在供应商提交的投标价格中。

4、供应商对报价的准确性负责，任何漏报、错报等均是供应商的风险。所有的漏报、错报采购人均认为投标单位已考虑在其它费用中，合同签订时不予调整。中标人不得以超支、合同价与实际支出不符或漏项等任何理由要求增加费用。

5. 本项目报价为固定综合单价合同，供应商所投单价报价在合同执行过程中是固定不变的，供应商应充分考虑合同履行期间的市场风险和国家政策性调整风险系数，

并计入报价。除合同约定的情况外，供应商不得以任何理由在合同执行期间要求予以价格调整。

6. 供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效投标处理。

（四）人员要求及设备要求

1、按照项目实际要求，成立专项小组，明确服务人员内部具体分工，项目应由项目负责人作为责任人负责到底，项目负责人和对接人项目期间不得更换。

2、拟派工作人员应具备丰富的类似工作经验，专业对口，取得相应职称，业务熟悉，认真执行有关检测规范和准则，具备完成本项目工作的能力，收集的数据、提交的相关成果资料应做到准确无误，报告、档案工整、清晰明了，工作责任心强，服从采购人安排。

3、项目团队应指定 1 名工作人员作为对接人，根据采购人工作需要，及时到达项目现场对接相关工作。

4、应当配备满足项目实际工作需要和相适宜的仪器设备。

（五）其他要求

1、供应商近三年（2022 年9月至今）应有承担类似项目的经历，具备较高的服务能力。

2、成交供应商应对项目实施过程中收集的相关资料、过程分析内容和最终结果保密。该项结果报告的所属权归采购人所有。如成交供应商需向社会公开发布结果报告的内容，须经采购人书面同意后方可使用。

3、成交供应商为履行本项目所需获取的资料应通过合法公开渠道获取，否则造成的一切后果由成交供应商承担，采购人不承担任何责任。

4、采购人在中华人民共和国境内使用成交供应商提供的服务时免受第三方提出的侵犯其专利权或其它知识产权的起诉。如果第三方提出侵权指控，成交供应商应承担由此而引起的一切法律责任和费用。

5、成交供应商应服从采购人的管理（包括但不限于相关法律法规规定、管理制

度、工作要求及其他管理规范等），接受政府相关部门的监督，否则将被取消资格，赔偿损失。

6、成交供应商不得以任何理由（包括但不限于人工成本上涨、项目延期、不可抗力等因素），再向采购人提出增加服务费用。

7、成交供应商应配合采购人或者其他部门对成果文件的抽查复核，对成果文件的质量承担法律责任。

8、遇紧急情况或重大事件须及时上报相关领导，不得延误、瞒报、谎报，如在实际工作中发生上述情况，则计入考核，其损失由成交供应商承担；性质恶劣的，采购人有权终止合同，其损失由成交供应商承担。

9、杜绝因成交供应商原因造成采购人或其他政府职能部门社会不良影响，如在实际工作中发生上述情况，采购人有权终止合同，其损失由成交供应商承担。

10、如服务期内增加合理的工作量成交供应商应无条件配合完成。

11、工作中各项资料要准确、完整，作好档案管理工作，方便采购人及相关部门使用。在未得到许可的情况下，不向任何第三方泄露有关项目的技术资料和其他信息。

12、成交供应商在服务工作中必须严格遵守执业规则，对资料及数据严格保密。

13、成交供应商需对本项目服务质量、进度控制负总责，若采购人发现成交供应商或其人员在服务期限内违纪违规行为的，采购人有权单方面终止合同。

14、保证在规定时间内完成服务工作，保证成果报告质量，保证通过主管部门的审批。

15、成交供应商在开展项目服务过程中有下列行为（情况）的，除与其解除合同之外；若情节严重触犯法律的，将追究其法律责任：

（1）以他人名义或允许他人以自己的名义承揽业务；

（2）未经委托人书面同意，转让巡查/鉴定结果；

（3）与利害关系人串通，用非法手段影响巡查/鉴定结果；

（4）不服从采购人的管理，对依法责令改正的决定拒不执行或者以弄虚作假方式隐瞒事实真相；

（5）确定为成交供应商后，无正当理由不承担相关工作；

（6）其他违反法律、法规和政府文件规定的行为。

16、供应商提交的投标资料概不退还，采购人对所有投标资料有使用权。

17、合同履行过程中的各项违约情形的处罚措施在合同中具体约定。

六、采购标的的验收标准

1. 由于房屋安全管理的专业性，故聘请第三方房屋安全鉴定单位协助采购人做好房屋安全监管工作，采购人将对聘请的第三方房屋安全鉴定单位工作进行全程监督检查，对成果资料进行检查。按照《武汉市房屋安全技术服务标准》（房鉴协（规）〔2018〕1号）文件要求，由采购人通过现场勘查、抽检来评判各项成果质量，验收房屋安全监督管理外包服务工作成果。

2、符合国家或地方其他相关的法律、法规、规范和条例。按照国家规范、招标文件、投标文件的承诺进行考核、验收，出具的成果文件必须真实、有效，且符合采购人验收标准。

七、项目响应要求

供应商需根据招标文件的相关要求，完成投标文件制作。供应商在投标文件中**对本项目采购需求中的条款和服务响应承诺明确**列出，提供的投标文件应包括但不限于：供应商的资格证明文件、体系认证、类似业绩、项目团队配置、项目难点重点分析及解决方案、组织实施方案、质量保障方案、安全保障方案、进度保障方案、管理制度、服务保障等及相关证明材料，内容达到本篇及采购文件其他条款的要求。

附件 2 第 2 包采购需求

说明：“★”号标注的内容为实质性要求，必须满足或优于该要求，否则按照无效投标处理。

一、采购标的汇总表

采购包编号	采购包名称	采购标的名称	数量	单位	所属行业	要求/备注
2	房屋安全管理 技术服务（ 第 2 包）	房屋安全管理 技术服务	1	项	其他未列明 行业	适宜 中小微 企业 提供。

要求/备注说明

核心产品	非单一产品采购项目，采购人应当根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定一个核心产品（采购清单中作与核心产品“相同（或同一）品牌”要求的产品，视为一个核心产品），并以“核心产品”在采购清单要求/备注栏中标注。（本项目不涉及）
节能产品	采购清单要求/备注栏中注明“节能产品”的标的，为强制采购节能产品。依据财库（2019）9 号文的规定，应提供国家确定的认证机构出具的节能产品认证证书。（本项目不涉及）
进口产品	采购清单要求/备注栏中注明“进口产品”的标的。可使用进口产品参加投标竞争。（本项目不涉及）
适宜中小企业提供	采购清单要求/备注栏中注明“适宜中小企业提供”的标的，应当按照招标文件要求全部或部分由联合体提供或进行合同分包。
合同分包	采购清单要求/备注栏中未注明“允许分包”的标的，不得合同分包。

其他要求：

服务期	自合同签订之日起一年
合同续签	服务期到期后，项目供应商年度考核合格的，在服务内容相对固定、连续性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的前提下，可以续签履行期限不超过 2 年的政府购买服务合同。

二、项目概述

（一）采购标的需实现的功能或目标

聘请有资质的专业技术单位，为区住更局开展房屋安全投诉、应急处置、房屋安全鉴定、房屋安全管理培训和宣传、房屋结构安全应急演练等工作提供技术服务支持。

本次招标是为采购人提供符合要求的东西湖区房屋安全管理技术服务，包2主要内容包括：1、协助处理涉及各类房屋结构安全类投诉事件处理；2、房屋安全突发事件应急处理，应急情况的房屋安全鉴定；3、房屋安全鉴定报告复勘：教育培训类、酒店等特种场所、改造验收类鉴定、局部鉴定、BCD级危房报告；3、其他：应急设备的维护保养，房屋安全管理培训和宣传、开展房屋结构安全应急演练等。

（二）采购标的为落实政府采购政策需满足的要求

1. 促进中小企业发展政策

本项目为专门面向中小微企业采购的项目，供应商提供的《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或监狱企业证明为资格审查材料，未提交的资格审查不合格，按无效投标处理。

根据《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）的规定，本项目采购标的对应的所属行业为其他未列明行业，供应商提交《中小企业声明函》时，应根据相应行业填写。

2. 优先采购创新节能环保产品政策

为落实政府采购强制、优先采购节能产品政策的要求，本项目采购标的物中，需实施政府强制采购的节能品目清单产品类别为：___/___。

三、采购需求执行的相关标准、规范

- 1、与本项目相适应的法律法规：按国家、省市区相关规范执行；
- 2、其他与本项目相应的国家或行业操作规程和验收标准。

上述技术标准和规范如有不足之处或未能达到最新标准时，应符合最新版本的国家标准、规范。

四、技术要求

（一）采购内容

第2包采购内容及要求：

专业技术服务项目种类及预估数量采购清单

包号	序号	服务内容	对象	单位	预估数量	单价限价	预算总价/元	备注
第2包	1	房屋安全投诉处理	区住建局受理的各类房屋安全问题投诉。	起	200	1800元	360000	1.接收市民热线、市长专线、城市留言板、单位来访、居民接访等渠道的房屋安全类投诉； 2.两名技术人员携带必要设备进行现场查勘并出具《房屋安全投诉查勘表》； 3.根据法律法规及查勘成果回复投诉人； 4.做好台账归档。
	2	房屋安全突发事件应急处理	应急情况的房屋安全鉴定。	起	以实际发生量为准	应急鉴定8元/m ²	3000	1.现场查勘并第一时间出具查勘意见书或鉴定报告； 2.根据鉴定结论提出加固设计方案； 3.应急小组根据加固设计方案进行加固施工； 4.加固施工完成后进行一次鉴定。
	3	房屋安全鉴定报告复勘	教育培训类、酒店等特种场所、改造验收类鉴定、局部鉴定、BCD级危房报告。	起	320	550元	176000	1.根据各鉴定单位提交的鉴定报告进行研判分类，进行现场复核； 2.现场复核房屋基本信息，提供资料是否完善、房屋使用历史及改造情况是否准确以及房屋安全等级评估是否准确。 3.出具《房屋安全鉴定报告复勘表》并为区住更局鉴定报告备案提供技术建议。
	4	其他	应急设备的维护保养，房屋安全管理培训和宣传。	/	/	/	45000	1.应急仓库的设备维护； 2.制定培训PPT、展板、易拉宝、宣传单、横幅等。 3.每年进行一次应急演练并视频留档； 4.每次培训和宣传需制作海报存档。
合计							584000	/

注：上述列示的数量为暂估量，按实施范围和实际数量据实结算，最终结算金额不超过本采购包采购预算金额 58.4万元。

投标报价超过该采购包预算价或最高限价或单价限价金额的，其投标无效。

（二）服务要求

1、房屋安全投诉处理

按照《市房管局关于进一步加强房屋安全投诉处理工作的通知》的要求，“对房屋安全责任人拒不履行房屋安全鉴定责任的，可采取代履行方式委托房屋安全鉴定单位进行鉴定”。由此，第三方鉴定公司拟派遣2名技术人员，配合采购人处理各类房屋安全投诉。具体为：

（1）接收市民热线、市长专线、城市留言板、单位来访、居民接访等渠道的房屋安全类投诉；

（2）对投诉房屋进行现场查勘，2名技术人员携带必要设备进行现场查勘并出具《房屋安全投诉查勘表》；

（3）对房屋现状进行影像记录；

（4）对投诉房屋（或结构构件）进行测绘、结构检测、验算，对房屋安全状况定性，判断有无安全隐患；

（5）对出现安全隐患部位提出加固治理方案；

（6）安全隐患部位加固治理后，出具房屋安全状况结论；

（7）根据法律法规及查勘成果回复投诉人；

（8）将投诉处理资料整理成册，做好台账归档。

（9）涉及房屋安全的信访案件、市长专线案件、阳光信访案件、城市留言板案件及其它渠道案件全年办件完成率达到100%。

（10）涉及房屋安全的市长专线案件、阳光信访案件等各渠道案件需严格按照《武汉市房屋安全管理条例》等相关规定，保证案件按期办结率100%，不得出现超期现象。投诉处理过程中工作人员应工作热情、态度诚恳，保持良好对外服务形象，确保信访投诉案件台账信息准确。

（11）提交的成果文件应确保检查数据的真实性、完整性及准确性，客观真实地反映巡查情况，并及时按照业务类型做好分类、统计、汇总工作。

(12)在日常工作中严禁以工作名义或甲方名义收受单位好处，隐瞒或回避所发现的问题，且廉政问题发生率需为 0。

(13)对本项目涉及的文件资料、数据信息进行严格保密，未经允许不得对任何数据进行泄露。

2、房屋安全突发事件应急处理

第三方鉴定公司技术人员24小时待命，配合采购人对突发险情的建筑、构筑物（房屋、围墙、挡土墙等）进行处理。具体为：

(1)对突发险情的建筑、构筑物进行现场查勘，并第一时间出具查勘意见书或鉴定报告；

(2)对建筑、构筑物的损坏部位进行影像记录；

(3)对建筑、构筑物安全状况进行定性，并出具突发情况应急鉴定表；

(4)对突发险情的建筑、构筑物提出应急处理建议，根据鉴定结论提出加固设计方案；

(5)应急小组根据加固设计方案进行加固施工；

(6)加固施工完成后进行一次鉴定；

(7)将所有资料整理成册。

3、房屋安全鉴定报告复核

第三方鉴定公司须按要求与采购人工作人员对教育培训类、酒店等特种场所、改造验收类鉴定、局部鉴定、BCD级危房报告等的鉴定报告备案进行现场复勘，具体如下：

(1)根据各鉴定单位提交的鉴定报告进行研判分类，进行现场复核；

(2)核实鉴定报告基本信息，现场复核房屋基本信息，提供资料是否完善、房屋使用历史及改造情况是否准确以及房屋安全等级评估是否准确，核实鉴定报告鉴定等级；

(3)核实鉴定报告房屋照片；

(4)整理查勘记录，出具《房屋安全鉴定报告复勘表》并为区住更局鉴定报告备案提供技术建议。

4、房屋安全宣传

鉴于部分居民房屋安全意识较差，在房屋使用过程中对房屋的维护不够、装修期间的违规改造现象较多。第三方鉴定公司配合采购人工作人员下沉到各小区、社区进行房屋安全宣传，加强居民房屋安全意识，合理、安全使用房屋。

5、房屋安全培训

- (1) 应急仓库的设备维护；
- (2) 制定培训PPT、展板、易拉宝、宣传单、横幅等；
- (3) 为加强房屋安全巡查，需要各个街道的配合，每年进行一次应急演练并视频留档；
- (4) 每次培训和宣传需制作海报存档。

(三) 工作要求

- 1、投诉现场查勘工作由至少 2 名房屋安全鉴定从业人员开展，情况复杂的，技术负责人到场；
- 2、现场查勘应包括：房屋使用情况、周边环境情况、房屋安全状况等；
- 3、对投诉中发现的房屋结构安全问题进行预警，提出处理建议；
- 4、必要时出具房屋安全鉴定书；
- 5、《投诉现场记录表》、《投诉处理回告》由参加查勘的鉴定从业人员签字，并加盖单位公章；
- 6、协助区住更局处理相关事宜。

(四) 其他要求

- 1、客观，公正的提出专业意见并做成书面报告，对所出具的报告承担相应法律责任；
- 2、公正，廉洁，不得以任何方式收获取得不正当利益；
- 3、积极主动协助采购人完成此次安全房屋安全鉴定等工作；
- 4、完全响应采购文件中的各项要求，保证服务质量。

(五) 保密要求

- 1、成交供应商应定时对员工进行业务及保密培训；
- 2、成交供应商因服务工作接收、完成的工作成果，属于采购人所有，未经采购人同意，不得以任何形式对外披露；

- 3、严禁将工作中接受、掌握的资料带出工作场所；
- 4、严禁允许与服务工作无关的人员进入工作场所；
- 5、 未经采购人同意，严禁在工作场所使用录音、录像、拍照设备；
- 6、成交供应商要签署保密协议、个人要与成交供应商签署保密协议。

五、商务要求

（一）服务期

★1、**服务期：**自合同签订之日起一年。

2、**合同续签：**服务期到期后，项目供应商年度考核合格的,在服务内容相对固定、连续性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的前提下，可以续签履行期限不超过 2 年的政府购买服务合同。

3、**服务地点：**东西湖区行政区域范围。

4、**质量要求：**符合《武汉市房屋安全鉴定技术规程》(DB4201/T 537-2018)；《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)；《房屋完损等级评定标准》(建设部城住字[84]第 678 号)；《武汉市房屋安全技术服务标准》(房鉴协(规)[2018]1 号)的合格标准。

（二）付款方式

1、**付款方式：**按采购人付款管理规定，具体以合同约定为准。本项目采购文件中涉及的数量为暂估量，根据实际工作内容、数量及固定综合单价，据实结算，最终结算金额不超过本采购包预算金额。

2、**支付方式：**银行转账或支票。

3、**采购人付款前，成交供应商必须按国家有关财税规定开具增值税发票，并提供付款申请等请款资料，符合付款条件后由采购人向成交供应商支付相应款项。成交供应商未及时提供发票或者提供发票不符合法律规定、采购人要求的，采购人有权延迟支付款项，且采购人无需承担任何责任。**

（三）报价要求

1、**预算金额：**本项目划分为 2 个采购包，**总预算金额为人民币120万元，其中第 2 包采购预算为人民币58.40万元。**

★2、本项目设置最高限价，第 2 包最高限价为人民币58.40万元。投标报价超过该采购包预算价或最高限价或单价限价金额的，其投标无效。

3、本项目报价应包含完成本项目服务范围和开展业务所需要的全部内容，开具合规票据，且所有根据合同或其他原因应由供应商支付的税款和其他应交纳的费用都要包括在供应商提交的投标价格中。

4、供应商对报价的准确性负责，任何漏报、错报等均是供应商的风险。所有的漏报、错报采购人均认为投标单位已考虑在其它费用中，合同签订时不予调整。中标人不得以超支、合同价与实际支出不符或漏项等任何理由要求增加费用。

5. 本项目报价为固定综合单价合同，供应商所投单价报价在合同执行过程中是固定不变的，供应商应充分考虑合同履行期间的市场风险和国家政策性调整风险系数，并计入报价。除合同约定的情况外，供应商不得以任何理由在合同执行期间要求予以价格调整。

6. 供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效投标处理。

（四）人员要求及设备要求

1、按照项目实际要求，成立专项小组，明确服务人员内部具体分工，项目应由项目负责人作为责任人负责到底，项目负责人和对接人项目期间不得更换。

2、拟派工作人员应具备丰富的类似工作经验，专业对口，具备相应职称，业务熟悉，认真执行有关检测规范和准则，具备完成本项目工作的能力，收集的数据、提交的相关成果资料应做到准确无误，报告、档案工整、清晰明了，工作责任心强，服从采购人安排。

3、项目团队应指定 1 名工作人员作为对接人，根据采购人工作需要，及时到达项目现场对接相关工作。

4、应当配备满足项目实际工作需要和相适宜的仪器设备。

（五）其他要求

1、供应商近三年（2022 年9月至今）应有承担类似项目的经历，具备较高的服务能力。

2、成交供应商应对项目实施过程中收集的相关资料、过程分析内容和最终结果保密。该项结果报告的所属权归采购人所有。如成交供应商需向社会公开发布结果报告的内容，须经采购人书面同意后方可使用。

3、成交供应商为履行本项目所需获取的资料应通过合法公开渠道获取，否则造成的一切后果由成交供应商承担，采购人不承担任何责任。

4、采购人在中华人民共和国境内使用成交供应商提供的服务时免受第三方提出的侵犯其专利权或其它知识产权的起诉。如果第三方提出侵权指控，成交供应商应承担由此而引起的一切法律责任和费用。

6、成交供应商应服从采购人的管理（包括但不限于相关法律法规规定、管理制度、工作要求及其他管理规范等），接受政府相关部门的监督，否则将被取消资格，赔偿损失。

6、成交供应商不得以任何理由（包括但不限于人工成本上涨、项目延期、不可抗力等因素），再向采购人提出增加服务费用。

7、成交供应商应配合采购人或者其他部门对成果文件的抽查复核，对成果文件的质量承担法律责任。

8、遇紧急情况或重大事件须及时上报相关领导，不得延误、瞒报、谎报，如在实际工作中发生上述情况，则计入考核，其损失由成交供应商承担；性质恶劣的，采购人有权终止合同，其损失由成交供应商承担。

9、杜绝因成交供应商原因造成采购人或其他政府职能部门社会不良影响，如在实际工作中发生上述情况，采购人有权终止合同，其损失由成交供应商承担。

10、如服务期内增加合理的工作量成交供应商应无条件配合完成。

11、工作中各项资料要准确、完整，作好档案管理工作，方便采购人及相关部门使用。在未得到许可的情况下，不向任何第三方泄漏有关项目的技术资料和其他信息。

12、成交供应商在服务工作中必须严格遵守执业规则，对资料及数据严格保密。

13、成交供应商需对本项目服务质量、进度控制负总责，若采购人发现成交供应商或其人员在服务期限内违纪违规行为的，采购人有权单方面终止合同。

14、保证在规定时间内完成服务工作，保证成果报告质量，保证通过主管部门的审批。

15、成交供应商在开展项目服务过程中有下列行为（情况）的，除与其解除合同之外；若情节严重触犯法律的，将追究其法律责任：

(1) 以他人名义或允许他人以自己的名义承揽业务；

(2) 未经委托人书面同意，转让巡查/鉴定结果；

(3) 与利害关系人串通，用非法手段影响巡查/鉴定结果；

(4) 不服从采购人的管理，对依法责令改正的决定拒不执行或者以弄虚作假方式隐瞒事实真相；

(5) 确定为成交供应商后，无正当理由不承担相关工作；

(6) 其他违反法律、法规和政府文件规定的行为。

16、供应商提交的投标资料概不退还，采购人对所有投标资料有使用权。

17、合同履行过程中的各项违约情形的处罚措施在合同中具体约定。

六、采购标的的验收标准

1. 由于房屋安全管理的专业性，故聘请第三方房屋安全鉴定单位协助采购人做好房屋安全监管工作，采购人将对聘请的第三方房屋安全鉴定单位工作进行全程监督检查，对成果资料进行检查。按照《武汉市房屋安全技术服务标准》（房鉴协（规）（2018）1号）文件要求，由采购人通过现场勘查、抽检来评判各项成果质量，验收房屋安全监督管理外包服务工作成果。

2、符合国家或地方其他相关的法律、法规、规范和条例。按照国家规范、招标文件、投标文件的承诺进行考核、验收，出具的成果文件必须真实、有效，且符合采购人验收标准。

七、项目响应要求

供应商需根据招标文件的相关要求，完成投标文件制作。供应商在投标文件中**对本项目采购需求中的条款和服务响应承诺明确**列出，提供的投标文件应包括但不限于：供应商的资格证明文件、体系认证、类似业绩、项目团队配置、项目难点重点分析及解决方案、组织实施方案、质量保障方案、安全保障方案、进度保障方案、管理制度、服务保障等及相关证明材料，内容达到本篇及采购文件其他条款的要求。

附件 3 合同文本的主要条款

（此合同格式及主要条款作为签订正式合同时的参考，最终以甲乙双方签订的合同为准。）

房屋安全管理技术服务项目合同

甲方：_____（以下简称“甲方”）

乙方：_____（以下简称“乙方”）

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《武汉市房屋安全管理条例》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，甲方委托乙方对其所属的东西湖区房屋进行巡查、检查、处理突发险情及投诉项目，双方经协商达成如下协议：

一、技术要求

（一）服务内容

- 1、_____。
- 2、_____。
- 3、_____。
- 4、_____。
- 5、_____。
- 6、_____。

（二）甲方的责任和义务

委派专人配合乙方进行相关工作。

（三）乙方的责任和义务

1、技术服务标准：

1) 服务要求按照_____文执行

2) 遵守国家相关制度，行业相关规范标准，地方各项法规；

3) 客观，公正的提出专业意见并做成书面报告，对所出具的报告承担相应法律责任；

4) 公正，廉洁，不得以任何方式收获取得不正当利益；

5) 积极主动协助甲方完成此次安全房屋安全鉴定、巡查等工作；

6) 完全响应采购文件中的各项要求，保证服务质量。

2、技术服务要求：

_____；
_____；
_____；
_____；
_____。

二、分项报价表

序号	服务内容	单价 (元)	数量	合计 (元)	备注
1					
2					
3					
4					
5					
6					
总计 (元)					

三、乙方服务时间

自合同签订之日起一年。自____年__月__日至____年__月__日。

合同续签：服务期到期后，项目供应商年度考核合格的，在服务内容相对固定、连续性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的前提下，可以续签履行期限不超过 2 年的政府购买服务合同。

四、付款方式

1、乙方出具报告且甲方验收合格之后，按照合同签订的单价根据实际数量进行

结算，最多不超过_____元（如工作量不足部分应按上述表格单价在总价中予以扣减）；

2、费用支付方式：每__开头____个工作日内甲乙双方对上____的工作进行核对，核对无误后乙方向甲方提供增值税发票，甲方在乙方提供足额发票后____个工作日内前将款项支付给乙方；

3、乙方账户：

_____；
_____；
_____。

五、交付标准、方法和验收方案

1. 交付标准、方法：_____（见招标文件）。

2. 验收方案：_____（见招标文件）。

六、附则

1、如需要新增工作内容时，甲、乙双方协商后确定，订立补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。如双方有争议协商不成，双方约定由甲方所在地人民法院管辖。

2、本合同自双方签字盖章之日起生效，本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

委托代理人：

委托代理人：

年 月 日

年 月 日

注：本合同样本仅供参考，具体内容 by 采购人和中标单位协商，以签订合同为准。