**三亚市建筑外立面维护项目(2023年-2025年)需求书**

一、建筑外立面维护项目内容和清单

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **服务内容** | **数量** | **单位** | **预算** | **备注** |  |
| 三亚市建筑外立面维护项目(2023年－2025年) | 三亚市建筑外立面维护项目内容为:三亚市解放路（示范段）综合环境建设项目 、解放路（建港路至和平路段）综合环境建设工程建筑立面养护工程、三亚市临春河（潮见桥至临春桥段）沿线环境提升工程、榆亚路、鹿岭路外立面改造工程、新增三亚市大东海片区花街景观提升工程、新增三亚市荔枝沟（凤凰路至迎宾路段）综合环境建设工程等六个立面改造项目的维护。  项目内容主要含有骑楼屋面防水、外墙涂料、一层地弹门、卷帘门、二层及以上玻璃窗、百叶窗、玻璃幕墙、铝塑板幕墙、亚克力灯箱广告牌、EPS装饰线条、骑楼柱、附墙柱、石材踢脚线、骑楼石材装饰柱脚、空调罩、空调格栅、铁艺窗防盗栏、铝合金防盗栏、室外骑楼维护、路沿石和人行道、车行道维护、室外围墙维护、桥头广场维护、街区小品维护、竖向绿化(三角梅)等。主要维护内容包括外墙维护及其附件、及其他绿化维护、损坏更换；固定件的重新加固等新有维护材料的更换必须和原材料品牌、型号一致，投标人要有相应的常用维护配件库存。在维护期间:①要确保建筑外立面维护完好率。维护完好率不得低于97％。②应做好维护的安全检查、翻新及清洁工作，维护范围内的所有维护，每周最少检查一次．并做好相应的记录。  三亚市建筑外立面维护经费:  建筑外立面维护经费:按每年建筑外立面维护范围内所有维护数量的情况进行暂定维护经费。最终以实际发生维护数量进行综合计价。 | 按当年实际维护的数量 |  |  | 按当年三亚市建筑外立面维护项目本级部门预算安排资金为准(服务期为三年) |  |

三亚市建筑外立面维护项目是对已建筑外立面升级改造的三亚市解放路（示范段）综合环境建设项目 、解放路（建港路至和平路段）综合环境建设工程建筑立面养护工程、三亚市临春河（潮见桥至临春桥段）沿线环境提升工程、榆亚路、鹿岭路外立面改造项目、新增三亚市大东海片区花街景观提升工程、新增三亚市荔枝沟（凤凰路至迎宾路段）综合环境建设工程等建筑立面进行维护。建筑外立面维护内容主要含有骑楼屋面防水、外墙涂料、一层地弹门、卷帘门、二层及以上玻璃窗、百叶窗、玻璃幕墙、铝塑板幕墙、亚克力灯箱广告牌、EPS装饰线条、骑楼柱、附墙柱、石材踢脚线、骑楼石材装饰柱脚、空调罩、空调格栅、铁艺窗防盗栏、铝合金防盗栏、室外骑楼维护、路沿石和人行道、车行道维护、室外围墙维护、桥头广场维护、街区小品维护、竖向绿化(三角梅)等。此上路段是市区主要交通要道，基本覆盖了重要的商业街区、有名的大厦楼盘、市民游客聚集的区域等，具体的维护内容如下：

一、三亚市建筑外立面维护的情况：

(1)、三亚市解放路（示范段）综合环境建设项目,主要对三亚市解放路（光明路—和平路段，两侧道路总长约850m）解放路东侧E10～E15立面改造工程及解放路西侧W8～W13立面改造工程，维护面积为11735.36m²、解放路东侧，维护面积为9326.99 m² ；

(2)、解放路（建港路至和平路段）综合环境建设工程建筑立面养护工程。该项目位于三亚市解放一路，起于三亚大桥西侧，止于和平路口，单向全长约1100m。包括：主要建筑物共47栋，占地面积约 26000㎡。其中亚克力灯箱广告牌 1230㎡，骑楼屋面防水1920㎡，外墙涂料 73200㎡，EPS装饰线条 9850m，一层地弹门约1500㎡，卷帘门2130㎡，二层及以上玻璃窗 530㎡，百叶窗 215㎡，骑楼柱、附墙柱合 252个，石材踢脚线 300m，骑楼石材装饰柱脚 106处，玻璃幕墙 1415㎡，铝塑板幕墙 510㎡，空调罩、空调格栅 2450㎡，铁艺窗防盗栏 1150㎡，铝合金防盗栏 350㎡；

(3)、三亚市临春河（潮见桥至临春桥段）沿线环境提升工程全长2.3km，项目建设内容和建设规模：97栋建筑立面维护（门窗26959㎡、防盗网、空调护栏6092㎡、广告牌1623㎡、雨棚、加冰种等）及安装、建筑外墙立面维护约83347㎡、室外骑楼维护、现有路沿石和人行道维护约8600㎡，室外围墙维护234m³，桥头广场维护约620㎡，街区小品维护等；

(4)、榆亚路、鹿岭路建筑外立面维护。竖向绿化（三角梅） 其中玻璃纤维花盆的量：1379 个，三角梅种植：6538 株；

（5）新增三亚市大东海片区花街景观提升工程。项目涉及三亚市海花路、东海路、海韵路两侧的沿街建筑立面（仅包括沿街1~4层低矮层建筑，不包括沿街高层住宅、大型商场等）、景观等综合环境进行改造。具体改造内容为：1、建筑立面改造约73600㎡；2、绿化改造种植乔木446株，花箱462組，并安装花柱、花墙、花池栏杆等；3、景观改造安装遮阳伞45个，坐凳144个，宣传栏15个，垃圾箱90个，雕塑小品180个，标识牌15个；4、沿道路安装彩色景观灯网5000㎡，广告牌匾照明3600m等。 （6）新增三亚市荔枝沟（凤凰路至迎宾路段）综合环境建设工程。项目主要对三亚市荔枝沟路（凤凰路—迎宾路段）南、北两侧的沿街建筑立面、道路、绿化、景观等综合环境进行改造，街道总长度约 5500m，本次改造涉及建筑176栋，其中：大型商业建筑4栋，其余为单层或多层商业住宅类建筑。主要建设内容包括：（一）建筑立面改造：立面改造工程（含线条、坡屋面、女儿墙等）计 99312.5 ㎡防护网改造 8874.1 ㎡，门窗更换 5273.8 ㎡，牌匾改造 7328.4 ㎡，空调格栅 912 个，屋顶格栅 2700 ㎡；屋面防水 60279 ㎡等。

二、建筑外立面维护服务内容及标准

(一)维护服务内容及标准

l、维护巡查

对维护范围内建筑外立面情况每日至少巡查一次，节假日建筑外立面必须加强巡查。对建筑外立面情况及时记录，巡查记录每周上报一次。

2、日常维护

建筑外立面维护项目内容主要含有骑楼屋面防水、外墙涂料、一层地弹门、卷帘门、二层及以上玻璃窗、百叶窗、玻璃幕墙、铝塑板幕墙、亚克力灯箱广告牌、EPS装饰线条、骑楼柱、附墙柱、石材踢脚线、骑楼石材装饰柱脚、空调罩、空调格栅、铁艺窗防盗栏、铝合金防盗栏、室外骑楼维护、路沿石和人行道、车行道维护、室外围墙维护、桥头广场维护、街区小品维护、竖向绿化(三角梅)等。主要维护内容包括外墙维护及其附件、及其他绿化维护、损坏更换；固定件的重新加固等新有维护材料的更换必须和原材料品牌、型号一致，投标人要有相应的常用维护配件库存。

在维护期间要确保建筑外立面维护完好率。维护完好率不得低于97％。

3、维护检查

维护期间．应做好维护的安全检查、翻新及清洁工作，维护范围内的所有设备，每周最少检查一次．并做好相应的记录。

招标方定期组织对建筑外立面维护进行巡查，中标单位项目负责人需参与巡查。并提供车辆及司机。

4、损坏及人为损坏、被盗恢复

建筑外立面维护范围内的所有维护等损坏及人为故意损坏、被盗的应及时进行恢复，避免出现因损坏导致大面积不美观的情况。投标人在本项目投标报价中须考虑到外墙维护、绿化维护、骑楼屋面防水等被损坏恢复的费用，在维护期内，所有因损坏而造成的损失均有投标人负责。因此，在维护过程中必需组织专门人员、车辆巡查。

5、业主沟通工作

中标人需与维护范围内建筑物、构建物的业主单位保持良好的沟通。如与业主意见不一或不能协商解决时，需及时与招标方联系，并有书面记录。

6、建筑外立面维护量统计更新

投标人中标后1个月内，对本标段范围的维护进行统计（备有详细统计表）报招标方备案。如有数量、内容和招标内容不符，及时报招标方核实变更。本项目统计总表每半年申报一次。如发现统计数据不准确，在考核时进行扣分处理。

7、应急问题处理

在维护期内，中标人必须保证在所属标段辖区内有值班点，每天24小时有人值班，出现紧急问题，接通知半小时内赶赴现场处理。

对于出现的投诉案件，中标人需及时反应，在规定时间内处理完毕，并将处理情况上报招标方。

8、拆除工程

根据实际需要，在维护期内，经招标方指示，如需拆除部分建筑外立面维护设施，中标人需全力配合，不另行支付因拆除该部分设施而造成的费用。自拆除起，扣除该部分维护费用，拆除的零星材料由中标单位负责统一分类保管。

9、废旧材料保存

投标人中标后在三亚地区必须配有一个封闭式仓库，维护更换的所有废旧材料由中标单位统一分类保管。处理维护更换的所有废旧材料，投标人在本项目投标报价时应考虑废旧材料残值，并相应降底报价。

10、协助服务

服从招标方安排的每次耗费300元以下的人力或维护的临时工作。全年不超过3次。

11、其他事项

如在维护合同期内，招标方与中标人意见不一致时，双方需积极协商，协商不成的，以招标方意见为准，中标方必须无条件配合。

（二）基本原则

1.安全原则

建筑外立面维护要严格执行安全施工操作规程，对不符合施工条件的不准施工，杜绝安全事故发生。

2.标准化原则

建筑外立面维护执行城市道路靓丽的景观风貌标准，要确保城市道路建筑外立面维护质量。

3.分级维护管理原则

建筑外立面维护：根据建筑外立面的检查情况进行有效的维护。

4.便民原则

建筑外立面维护管理采用科学、文明的维护方法，如利用夜间、双休日加班施工，避开上、下班高峰期施工和围栏现场施工等，避免施工扰民。

5、法律、法规、标准及规范

(1)中华人民共和国建筑法

(2）建设工程质量管理条

(3）建筑机械使用安全技术规程（JCJ5586)

(4）建筑施工安全检查标准（JGJ59-99)

(5)混凝土结构工程施工及验收规程（GB50204-92)

三、日常维护管理服务要求

（一）主要维护内容包括骑楼屋面防水、外墙涂料、一层地弹门、卷帘门、二层及以上玻璃窗、百叶窗、玻璃幕墙、铝塑板幕墙、亚克力灯箱广告牌、EPS装饰线条、骑楼柱、附墙柱、石材踢脚线、骑楼石材装饰柱脚、空调罩、空调格栅、铁艺窗防盗栏、铝合金防盗栏、室外骑楼维护、路沿石和人行道、车行道维护、室外围墙维护、桥头广场维护、街区小品维护、竖向绿化(三角梅)等。主要维护内容包括外墙维护及附件、及其他绿化维护等、损坏更换；固定件的重新加固等新有维护材料的更换必须和原设备品牌、型号一致，投标人要有相应的常用配件库存。

维护承包方在服务期间要确保建筑外立面维护完好率。维护完好率不得低于97%。

（二）维护巡查制度

中标人必须每天7x24小时巡查制度，每个建筑外立面维护点实行24小时轮班巡查，发现问题及时处理，重大问题要马上通知招标方（即三亚市市政维护应急中心，下同）。

（三）服务要求

l、具有安全生产措施，上岗工人统一配备工作证件〈报招标方备案〉，为上岗工人配置统一维护工作服、反光背心、反光袖套、工具袋、高空作业绳、安全扣等，解决安全作业问题及购买保险。在进行维护作业时必须认真负责，并注意安全操作。维护人员在维护项目服务期限结束前的社保及人身意外保险由中标人负责。如发生任何安全事故，招标方不承担任何责任。

2、中标人应及时到有关部门申办该维护项目人员的有关用工手续、员工劳动保险手续和办理居住证等手续，相关资料报招标方存底。安排好员工的住宿和教育管理工作，应特别强调安全问题。

3、中标人必须健全建筑外立面维护服务的组织机构，在三亚市内配备不少于40人的固定工作人员，必须设定有两支维修小组和一支不少于16人巡查小组，维修小组每组不少于8人，其项目管理团队成员不少于5人。参与建筑外立面维护作业人员必须持有上岗证、熟悉维护操作规范。建筑外立面维护涉及到高空作业的其维护人员必须持有高空作业证。维护团队同时配备专职的巡查员、司机，高空作业车不少于2辆，巡查车和维护车辆分别不少于3辆。（建筑外立面维护均按此要求执行，投标人在投标时必须对此项要求作出承诺，承诺中标后按此要求配备相应的人员，否则视为放弃此项目中标权利。）

4、中标人应严格遵守国家法律、法规，做好社会治安综合管理工作。中标人员工有违法乱纪的行为，中标人应承担一切经济责任和法律责任。

5、在服务期内，因其他部门建设需要停止或者招标方因管理需要调整中标人管理维护范围时，中标人要服从大局，相应调整管理维护范围及经费，因此造成的经济损失，我局不负赔偿责任。

6、如涉及到占道作业的，中标人负责办理交警有关部门的临时通行证及施工许可证；并负责绿化、供电、燃气、破挖等有关部门的协调并承担相应费用。

7、涉及到楼宇、桥梁、构建物等的业主协调工作，进场押金、装修押金、安全保证金等均由中标人负责垫付并按规定取回。招标方只负责协助处理业主协调工作。

8、在管理维护期内，中标人因各种原因，造成第三方的损失或经济损失，由中标人独自承担其法律和经济责任，与招标方无关。

9、中标人无故停止工作，招标方有权按损失程度扣减维护费，并处以合同总额5%的违约金。若无故停工累计达7天，招标方有权单方面终止合同。

10、实施过程中中标人必须根据合同中的各项条款，履行各项职责。中标人应做好维护计划、日常维护、保养记录的统计汇总，每月上报。如发现中标人组织措施不当、计划不落实、管理不严、实施方案中所列人员、机械设备（工具）与现场实际不符，导致维护质量达不到标准的，招标方有权单方面终止合同。

11、积极响应并接受监督检查，若受到投诉、媒体曝光，经调查认定情况属实，且因维护不到位的，视情节轻重予以罚款：造成恶劣影响的，招标方有权单方面终止合同。

12、应设立维护后必须巡查维护情况、节假日值班及故障紧急抢修制度，发现问题要及时记录和检修。每个节假日前，需进行详细的维护情况及维护巡查，保证节假日期间建筑外立面维护完好率不得低于97%。因各种原因损坏的或被损坏及被盗的，第一时间处理，原则上24小时内修复。

13、若招标方在维护期间进行维护材料抽检时发现中标人未按照投标时所承诺的维护材料品牌进行维修更换，将按照监管措施进行处罚。

14、实行建筑外立面维护设施户籍手册，每个建筑外立面维护设施点要有档案记录。维护期满一个月，中标方需按实际变更情况，编制建筑外立面维护设施统计表并装订成册（一式三份），并制作成电子光盘，并提交招标方，向提交招标方说明合同期内的详细变动情况。移交时间在维护服务期期限结束后3天内进行，核对有关资料后双方签署验收移交表格。维护中标方凭以上资料收取最后两个月的维保费或收回合同履约金。如出现漏报、瞒报或统计不准的，按考核办法进行扣分。

15、数字化城管案件必须按规定如期处理。如有延误，按监管办法扣分扣款。

16、有台风、雨季等应急预案，并提前进行排查。台风、雨季期间加强巡查，做好安全措施，并有应急抢修人员随时做好抢修准备。

17、如因特殊情况需将部分建筑外立面维护暂停维护，该行为必需经过招标方审批，并以书面确认方式为准。如有征得招标方同意的行为（以书面为准）导致部分建筑外立面维护暂停维护的情况，暂停维护不计入维护完好率等各种测评。未征得招标方同意，建筑外立面维护损坏或被盗及其他原因被损坏的情况，为正常运行的，计入维护完好率等各种测评。

18、对维护范围内的所有维护进行巡查及保护，并制止未经招标方同意的,可能损坏到建筑外立面维护的行为。如该行为己发生，需立即修复并自行向当事方索赔。

19、对维护范围内的维护运行及安全状况负责。

20、建立安全生产台账，每次巡查、维护作业必须书面记录。台账应包含维护时间、维护地点、维护过程、维护结果、建筑外立面维护安全运行状况等内容。维护中标人员必须签名，以示负责。

四、考核办法和付款方式

（一）考核办法

1.根据管理标准，采取百分制量化考核。

(1)三亚市市政维护应急中心技术人员负责监督检查，每月不定期对每个建筑外立面维护点进行打分，每周至少进行一次明查打分和若干次暗查，对存在问题进行实录。每月巡查、检查结果作为拨付进度款比例或终止合同的依据。

(2）领导巡查发现问题，必须在接到通知后半个小时内整改，未按时整改的每次扣5分，直接从每月综合评比分数中扣除。每月综合评定一次，实行日巡查占30%，周检查占20%，月考核占50%，年终考核一次。

2.日巡查

(1）监督人员每天对每个建筑外立面维护点情况进行巡查，单个体是以一个维护点数作为单位按比例计算，该建筑的维护率即为该建筑上正常维护数与该建筑总维护点数的比率；将巡查情况如实填写《日巡查情况登记表》，并于次日上班时上报三亚市市政维护应急中心。

(2）所得分数以30%的比例记入月考核的成绩。

3.周检查

(1)每周不定期进行一至二次检查，维护完好率对建筑外立面维护的缺失、损坏、维护质量、维护结果、维护时间等现象进行考核。并如实填写《周查检情况登记表》，并于周五下班前报三亚市市政维护应急中心。

(2）所得分数以20%比例记入月考核的成绩。

4．月考核

(1)考核组每月不定时的组织一次检查，单维护点、单区域巡查、维护完成率有巡查、维护机制，全区域维护，每周完成一次。主要对巡查、维护质量、资料真实性进行考核。依据考核标准打分，所得分数以50%的比例记入月考核成绩。

(2)以下情形的扣分直接记入当月考核成绩

a.接到社会投诉一次扣2分：

b.中心领导检查发现的问题，接到通知后，未按时整改的一次扣3分；

c.区领导检查发现的问题，接到通知后，未按时整改的一次扣5分；

d.受市以上领导批评的一次扣10分；

e.接受上级检查，被通报批评或达不到前三名的，一次扣5分；

f.被新闻媒体曝光的，一次扣10分。

(3)每月的最终得分为日巡查、周检查、月考核的得分之和并扣除上述6种情形的扣分后的分数。

注：无论发生何种原因的损坏，均由中标单位先行维护，保证建筑外立面维护完好率不得低于97%。

5．考核等级：90分100分为“优”，80分90分(不含)为“良”，80分(不含)以下为“差”；月考核三次以上(含三次)为“良”的，年度考核成绩为“良”，月考核两次以上(含两次)为“差”的，年度考核成绩为“差”。

6．全年累计三次考核为“良”或两次考核为“差”的，甲方可单方面终止承包合同；年度考核为“差”，甲方可单方面终止承包合同。此时，甲方可选择本项目评标时该综合评分第二名为本承包人。

7．月终考核为差的，此月份所属季度内进度款只拨付50%，将月终考核存在的问题整改完毕且通过监督巡查小组审查后拨付剩余50%；月终考核为良的，此月份所属季度内进度款只拨付80%，将月终考核存在的问题整改完毕且通过监督巡查小组审查后拨付剩余20%；该季度内，月终考核为均为优的，该季度进度款拨付100%。

(二)付款方式

进度拨款：每个月按实际完成的工作量套用最新的海南省市政定额或维修定额进行计价，编制进度预算上报三亚市财政局按80％拨付(月考核为良或差的，按上述规定比例拨付)，余额根据全年工作量按服务招标方式流程结算或报送市审计局审计结算，按审计结果一次性付清(按招标确定的下浮率进行计算)。

结算方式：最终按审计结算为准。

五、其他要求

l．三亚市建筑外立面维护项目服务期限为三年(2023—2025年)。合同为一年一签，本次招标结束后，签订三亚市建筑外立面维护项目(2023年)服务合同。2024、2025年度在该年度三亚市建筑外立面维护项目本级部门预算正式下达后分别签订服务合同，如该年度三亚市建筑外立面维护项目本级部门预算未安排该预算经费，则该年度不签订服务合同。

2.招标内容为：三亚市建筑外立面维护项目。本项目采用综合评分，按照评标程序、评分标准以及分值分配的规定，评标委员会成员分别就各个投标人的技术、商务状况．其对招标文件要求的响应情况进行评议和比较，评出各投标人的技术、商务得分算术平均值即为该投标人的技术、商务评分。然后，由招标文件规定的计算方法评出价格得分。技术、商务得分与价格得分相加即得出综合得分．综合得分按由高到低顺序排列。综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。综合得分和投标报价均相同的，按技术指标由优至劣顺序排列。综合得分最高的投标人为第一中标候选供应商，综合得分次高的投标人为第二中标候选供应商，以此类推，评标委员会推荐出一至三名中标候选供应商。

3.本项目投标人均按当年度下浮率进行投标报价，每个投标人需分别报出三年(2023年一2025年)当中每一年的下浮率。其投标人的价格分以三年报价下浮率的平均值计算，平均值最高(即：下浮最多)为基准价．其价格分为满分．其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=(1-基准价下浮率)/(1-投标人三年报价下浮率平均值)×价格权值×l00。其他报价以此类推。

当年度的本级部门预算(不包括发生不可预见的紧急事情或自然灾害)不得超过上年预算的10％。

4．逢重大国事活动、节假日(如劳动节、国庆、元旦、春节等节庆日)，市委市政府交待的应急整治工作、突击性任务及迎检活动统一部署的安全生产检查、高空安全检查、防风防汛行动、文明城市评审工作检查等．先按照业主要求完成工作，根据实际完成的工作量报送三亚市财政局评审并追加工作经费。

5．投标人在中标后，在签订合同后20个工作日内，必须完成在三亚市内设有固定不少于1000平米的封闭式维护配件场所。