

2026 年莘庄镇社区公建配套用房应急
与维修维保服务

单一来源协商通知书

采购人：上海市闵行区莘庄镇城市建设管理事务中心

采购代理机构：上海财瑞建设管理有限公司

2026年01月14日

2026年01月13日

单一来源采购邀请函

上海闵房建筑工程有限公司：

上海财瑞建设管理有限公司受上海市闵行区莘庄镇城市建设管理事务中心委托，对 2026 年莘庄镇社区公建配套用房应急与维修维保服务（项目编号：招 2026-0011；预算编号：1225-W10106725）进行单一来源采购，特邀请贵单位参加协商，并签订合同。

采购代理机构：上海财瑞建设管理有限公司

地址：上海市长宁区延安西路 1319 号 15 楼

邮编：200050

联系人：周晨隆、王金华

电话：18017330180、13162850537

传真：021-62260898

邮箱：dragonzhoucl@163.com

2026 年莘庄镇社区公建配套用房应急与维修维保服务单一来源协商通知书

上海闵房建筑工程有限公司：

根据《中华人民共和国政府采购法》和《政府采购非招标采购方式管理办法》等相关规定，上海财瑞建设管理有限公司受使用单位委托，对下列采购项目采用单一来源方式采购，请贵单位按照以下要求提交报价文件。

一、合格供应商必须具备以下条件：

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。

2、其他资质要求：

（1）本次采购不接受联合响应，不接受转包或分包。

（2）未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单。

（3）法人的分支机构以自己的名义参与本项目采购活动时，应提供依法登记的相关证明文件和由法人出具的对本项目采购活动承担全部直接责任的授权书；自然人应提供身份证明文件。

（4）本项目专门面向中小企业进行采购, 供应商需提供《中小企业声明函》，所属行业为其他未列明行业。

二、项目采购需求：

1、采购项目名称：2026 年莘庄镇社区公建配套用房应急与维修维保服务

2、项目编号：310112101251121154941-12292661（代理机构内部编号：招2026-0011）

3、采购需求：见附件 5

4、数量：见附件 5

5、服务期限：2026 年 2 月 15 日-2027 年 2 月 14 日

6、交付地址/服务地址：采购人指定地点

7、付款方法：双方确认合同总价款分期付款，第一期房屋专项工作费用【服务内容（四）】 元（大写： 元整）由乙方在完成相关专项任务后，汇总工

作量及相关资料以书面方式提交给甲方聘请的审价单位，具体以审价单位要求为准。经审价单位审核后按审价报告结果予以支付。第二期在乙方完成上半年履约【服务内容（一）至（三）】事项经甲方确认通过后支付 元（大写： 元整）。第三期在乙方完成下半年履约【服务内容（一）至（三）】事项经甲方确认通过后支付剩余 元（大写： 元整）。

8、采购保证金： /万元 （人民币）

保证金递交/退还方式：转账或其他非现金形式（不接受个人转账）。

开户名：上海财瑞建设管理有限公司

开户行：中国农业银行股份有限公司上海定西路支行

账号： /

9、本项目是否接受联合体响应： **不允许**

三、合同条款

详见附件 4。

四、提交报价文件的截止时间：

请贵单位于 **2026-01-21 13:30:00**（北京时间，以网上报价系统显示时间为准）前提交报价文件，并按照本通知书规定格式编制报价文件。

五、报价文件的内容：

报价文件应当包括下列内容：

- 1、法人授权书（格式见附件 1）
- 2、报价表（格式见附件 2）
- 3、供应商对采购项目总体需求的理解以及响应的服务方案。供应商应详细描述针对本项目的服务方案。
- 4、项目团队情况介绍
- 5、售后服务承诺。
- 6、同类项目合同（至少提供一个同类项目合同）。
- 7、报价单位的营业执照（或事业单位、社会团体法人证书或自然人的身份证明）、

税务登记证（若为多证合一的仅提供营业执照）和其他相关证明材料。

8、参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明函

9、其他技术性资料以及供应商需要说明的其他事项。

六、报价要求：

1. 报价单位应用人民币报价。

2. 报价单位应根据“项目采购需求”和“合同条款”的规定进行报价。

3. 本项目采购预算为 188.6 万元人民币，超过采购预算的报价不予接受。

七、协商

定于 2026-1-21 14:00，在上海财瑞建设管理有限公司会议室进行本项目单一来源采购协商，请贵单位委派相关授权代表携带有效法人委托书准时出席。

八、采购结果通知

采购结果确定后，将通过《上海政府采购网》发布采购结果公告。

九、单一来源协商通知书的获取、成本费及代理服务费

1. 凡愿参加协商的合格供应商，须在 2026-01-1400:00:00~12:00:00
--2026-01-1912:00:00~23:59:59 时间内登录上海政府采购网

(<https://www.zfcg.sh.gov.cn/>) 获取电子采购文件，逾期不再办理。

2. 协商通知书成本费：每包件 0 元，售后不退。

3. 本项目招标代理服务费由成交单位支付，参照中华人民共和国国家计划委员会“计价格【2002】1980 号《招标代理服务收费管理暂行办法》的标准”收取，不做下浮。

十、联系方式：

采购人：上海市闵行区莘庄镇城市建设管理事务中心

地址：疏影路 711 弄 19 号 201 室

联系人：翁天伦

电话：64302671

传真：/

采购代理机构：上海财瑞建设管理有限公司

联系地址：上海市长宁区延安西路 1319 号 15 楼

联系电话：18017330180、13162850537

传真电话：021-62260898

联系人：周晨隆、王金华

附件 1:

授权委托书

致：上海财瑞建设管理有限公司：

兹委托 先生/女士为委托人 （单位名称）之特别授权代理人参加由贵方组织的（项目名称）单一来源协商采购。代理人在代理期间并在代理权限内行使代理权，其行为由委托人承担全部法律责任，同时，代理人不得再另行委托。

代理权限：代表我方提交报价文件、参加协商谈判、变更或撤销报价文件、签订政府采购合同。

委托人（盖章）：

住所：

邮编：

电话：

传真：

受托人（代理人）（签字）：

住所：

身份证号码：

邮编：

电话：

传真：

附件 2:

报价表

项目名称：2026 年莘庄镇社区公建配套用房应急与维修维保服务
项目编号：招 2026-0011

2026 年莘庄镇社区公建配套用房应急与维修维保服务包 1

服务内容：2026 年莘庄镇社区公建配套用房应急与维修维保服务	服务要求：达到采购需求规定的所有要求	服务期限：2026 年 2 月 15 日-2027 年 2 月 14 日	金额(总价、元)

注：“服务名称”、“服务要求”、“服务期限” 供应商仅需填写“响应”

报价人授权代表签字或盖章：_____

日期：年月日

附件 3

3-1、报价分类明细表格式

项目名称：

招标编号：

序号	分类名称	报价费用	备注
报价合计			

说明：（1）所有价格均系用人民币表示，单位为元。

（2）投标人应按照《采购需求》和《供应商须知》的要求报价。

（3）如果不是标准配置，应附报价说明。

报价人授权代表签字或盖章：_____

日期： 年 月 日

3-2、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方(供应商名称)符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第(二)项、第(四)项规定条件,具体包括:

1. 具有健全的财务会计制度;
2. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假,将依法承担相应责任。

供应商名称(公章):

日 期:

3-3、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

本公司参加本次政府采购活动，具备履行合同所必需的设备和专业技术能力。

特此声明。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（盖章）：

日期：

3-4、没有重大违法记录的声明

本公司参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

特此声明。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

3-5、中小企业声明函

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加 上海市闵行区莘庄镇城市建设管理事务中心的 2026 年莘庄镇社区公建配套用房应急与维修维保服务 采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务 全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. (标的名称)，属于 (其他未列明行业)；承建（承接）企业为 (企业名称)，从业人员人，营业收入为____万元，资产总额为____万元¹，属于 (中型企业、小型企业、微型企业)；

2. (标的名称)，属于 (其他未列明行业)；承建（承接）企业为 (企业名称)，从业人员____人，营业收入为____万元，资产总额为____万元，属于 (中型企业、小型企业、微型企业)；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

说明：（1）本声明函适用于所有在中国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展暂行办法》。

（2）如投标人为联合投标的，联合体各方需分别出具上述《中小企业声明函》。

注：各行业划型标准：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 500 万元及以上的为中型企业，营业收入 50 万元及以上的为小型企业，营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产

总额 300 万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十二）软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；

从业人员 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

（十四）物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

（十五）租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

3-6、服务内容、工作计划、措施等说明（格式自拟）

报价人授权代表签字或盖章：_____

日期： 年 月 日

包 1 合同模板：

2026 年莘庄镇社区配套用房应急与维修 维保服务合同

[合同中心-合同编码]

甲方（全称）：**[合同中心-采购单位名称]**

地址：**[合同中心-采购单位所在地]**

采购单位联系人：**[合同中心-采购单位联系人]**

电话：**[合同中心-采购单位联系人电话]**

乙方（全称）：**[合同中心-供应商名称]**

法定代表人：**[合同中心-供应商法人姓名]**

地址：**[合同中心-供应商所在地]**

供应商联系人：**[合同中心-供应商联系人]**

电话：**[合同中心-供应商联系人电话]**

开户行：**[合同中心-供应商银行名称]**

银行账号：**[合同中心-供应商银行账号]**

为有效发挥区属房地集团的托底保障功能，加大专业应急抢修设施设备投入力度，引入社会专业维修资源，进一步提高应急服务保障能力。就乙方为甲方辖区范围内的社区配套用房提供应急与维修维保服务事项，

依照《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、行政法规规定，双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经协商一致订立本合同。

一、项目概况

1、项目名称：[合同中心-项目名称]

2、项目地点：上海市闵行区莘庄镇

3、项目服务范围：乙方就项目内容中的全部工作进行承包，并按照甲方的要求及时的调整项目具体内容及承包范围。

二、服务内容

（一）房屋安全巡查

根据甲方提供的莘庄镇社区配套用房清单，提供 1 年 1 次的房屋安全巡查，巡查内容包括室内外墙面、房屋檐口平顶、楼梯走道、户外附属设施、栏杆扶手等安全隐患。

（二）日常维保人员团队及维保工作

配备维保队伍，队伍中具备相应资质的人员不少于 4 人，对社区配套房屋日常使用中的“险、漏、水、电、堵”等问题开展维修、维保、养护、抢险工作。

（1）险：房屋损坏发生危险的排险解危、房屋因周围树木倒伏造成的险情处置、房屋外附着物脱落造成险情的处置。

（2）漏：因室内自来水管或污水管渗漏导致的室内及内墙渗漏水，房屋内外所连接的管道、储水设施的渗漏处置；

（3）水：室内及供水单位责任范围外共用供水设施故障排除；

（4）电：室内及非电力、通讯等单位责任范围的强、弱电设施设备故障排除；裸露电线漏电防护；

（5）堵：室内及共用下水管道堵塞的疏通；

（6）应急排水：因各种原因造成积水或地下室进水的排除；

(7) 其他：有能力承担的，房屋内非专业设施设备的故障排除、维修。

(8) 以上 1-7 项所包含的人工、设备使用、耗材、所更换的零配件等。

(三) 维修接报系统服务

提供全年 365 天每天 24 小时维修电话接待服务，及时做好维修案件受理、跟踪、回访；并提供接报系统的案件的全流程节点查看，汇总、筛选等功能。

(四) 房屋专项工作

按照甲方要求完成针对社区配套房屋屋顶与外墙由雨水引发的漏水等专项修缮工作，费用根据审价结果按实结算。

三、项目服务期限及完成时限

1、本合同项目的服务期限为：**[合同中心-合同有效期]**

2、乙方完成本合同具体单项服务的时限标准为：24 小时内（雨天筑漏、业主另有约定的除外），在接到单项服务要求之时起计算。

四、项目价款及结算依据

1、合同价款（含税）为人民币**[合同中心-合同总价]**元（大写：**[合同中心-合同总价大写]** 元整），其中 元涵盖本合同服务内容【服务内容(一)至(三)】事项，税点 %，其中不含税金额 元，税金 元，具体分项报价详见附件 1。剩余 元（大写： 元整）针对本合同【服务内容(四)】事项的专项费用，税点 %，其中不含税金额 元，税金 元。

2、支付方式及时间：双方确认合同总价款分期付款，第一期房屋专项工作费用【服务内容(四)】 元（大写： 元整）由乙方在完成相关专项任务后，汇总工作量及相关资料以书面方式提交给甲方聘请的

审价单位，具体以审价单位要求为准。经审价单位审核后按审价报告结果予以支付。第二期在乙方完成上半年履约【服务内容（一）至（三）】事项经甲方确认通过后支付 元（大写： 元整）。第三期在乙方完成下半年履约【服务内容（一）至（三）】事项经甲方确认通过后支付剩余 元（大写： 元整）。

3、甲方支付以上款项均以乙方先行向甲方提供了足额且符合法律规定的发票为必要前提。乙方未按时开具发票或所开具发票不符合约定的，甲方有权相应迟延付款，且乙方不得拒绝或者迟延履行合同义务。在上述情况下，甲方迟延付款不受逾期付款的违约责任约束。

五、甲方的权利义务

1、甲方负责协调各单位、居委配合安全检查应急与维修维保。

2、甲方负责提供维修用电、用水及必要的条件。

3、甲方有权委派员工对乙方进行现场监督，如发现乙方或乙方工作人员不合规范的行为，甲方现场人员有权提出整改要求，乙方应当立即进行整改。

4、乙方服务过程中发生安全事故或其他第三者财产损失、人身损害，致使甲方遭受第三者索赔的，甲方有权向乙方追偿，同时向乙方主张违约责任。

5、甲方除本协议约定的情况外，应当按照约定期限按时履行支付合同价款的义务。

6、甲方给予乙方的任何宽容、宽限、优惠或延缓行使本合同项下的任何权利，均不影响、损害或限制甲方依照本合同和法律、法规而享有的一切权益，也不视为甲方对本合同项下权利、权益的放弃。

六、乙方的权利义务

1、乙方应当按照本合同约定的服务质量标准，及上海市、闵行区相

关管理办法，认真、高效、合格的完成各项服务工作。

2、乙方自行负责本项目现场人员的安全保障及人身、财产安全，做好预防事故的各项安全措施，确保应急人员及其他第三者的安全，如因乙方原因发生的工伤、事故均由乙方自行负责。

3、保修期内，若出现项目质量问题，乙方应在收到甲方通知的 12 个小时内负责无偿维修。乙方不得向甲方及甲方相关人员行贿、请客送礼，若有发生，除乙方应负法律责任外，甲方可单方终止合同，并追究乙方违约责任。

七、项目保险

乙方在施工中引起设备损坏或人员伤亡事故均由乙方自行投保，责任及费用乙方自行承担。

八、违约条款

1、乙方发生如下情形，视为违约，甲方有权单方面解除合同，并向乙方主张违约责任，要求乙方退还甲方已支付的所有费用，且乙方按照本合同总价款的 30%支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应当继续承担赔偿责任：

（1）乙方违反本合同约定的总承揽及分包、转包的原则，擅自将项目转包、分包的；

（2）乙方违反本合同的承诺、保证，经甲方责令改正后仍未在限期内改正的；

（3）乙方发生劳资纠纷或人员工伤，致使甲方遭受索赔的；

（4）乙方违反安全施工规范，经甲方提出整改要求后仍不改正的；

（5）乙方违反反贿赂条款，向甲方及甲方相关人员行贿或送礼请客的；

（6）乙方收到甲方维修通知后未在 24 小时内进行维修，经甲方催告后仍未维修，或因乙方原因返工 3 次以上仍未达到标准的；

(7) 其他造成甲方重大经济损失的情形。

2、乙方应严格执行安全法规，做到安全生产文明施工，若因乙方原因发生工伤事故或其他人身财产损坏责任纠纷，由乙方承担一切经济赔偿以及法律责任，若甲方因此受到追责，乙方应当赔偿甲方的全部损失，并另行向甲方支付安全责任违约金，每次 5 万元。

3、乙方违约的导致本合同解除或者甲方需要追究乙方违约责任的，乙方应当同时承担甲方为主张权利而产生的诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、律师费、调查费、执行费、评估费、拍卖费等全部相关费用。

九、其他

1、本合同中任何条款的无效不影响合同其他条款及本合同的效力。

2、本合同执行过程发生争议，甲乙双方应协商解决，协商不成的，任何一方有权向上海市闵行区人民法院提起诉讼。

3、本合同附件为本合同的有效组成部分，与合同文本具有同等的法律效力。

4、本合同自双方签章之日起生效，一式伍份，甲方叁份，乙方贰份，均具相同法律效力。

5、[合同中心-其他补充事宜]

(以下为签署页无正文)

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

甲方代表：

乙方代表：

[合同中心-签订时间]

[合同中心-签订时间_1]

附件 1：莘庄镇社区配套用房应急与维修维保服务明细表

莘庄镇社区配套用房应急与维修维保服务明 细表

序号	科目	包含内容	单项（元）
1	房屋安全巡查	根据莘庄镇提供的配套房屋清单，提供 1 年 1 次的房屋安全巡查，巡查内容包括室内外墙面、房屋檐口平项、楼梯走道、户外附属设施、栏杆扶手等安全隐患。	
2	维修接报系统服务	提供全年 365 天每天 24 小时维修电话接待服务，及时做好维修案件受理、跟踪、回访；并提供接报系统的案件的全流程节点查看，汇总、筛选等功能。	
3	日常维保人员团队及维保服务	配备维保队伍，队伍人员不少于 4 人，对社区配套房屋日常使用中的“险、漏、水、电、堵”等问题开展维修、维保、养护、抢险工作。 （1）险：房屋损坏发生危险的排险解危、房屋因周围树木倒伏造成的险情处置、房屋外附着物脱落造成险情的处置。 （2）漏：因室内自来水管或污水管渗漏导致的室内及内墙渗漏水，房屋内外所连接的管道、储水设施的渗漏处置； （3）水：室内及供水单位责任范围外共用供水设施故障排除； （4）电：室内及非电力、通讯等单位责任范围的强、弱电设施设备故障排除；裸露电线漏电防护； （5）堵：室内及共用下水管道堵塞的疏通； （6）应急排水：因各种原因造成积水或地下室进水的排除； （7）其他：有能力承担的，房屋内非专业设施设备的故障排除、维修。 （8）以上 1-7 项所包含的人工、设备使用、耗材、所更换的零配件等。	
4	房屋专项工作	按照甲方要求完成针对社区配套房屋屋顶与外墙由雨水引发的漏水等专项修缮工作，费用根据审价结果按实结算。	
总价			

采购需求：

一、项目概况

为持续做好莘庄镇社区配套用房的日常养护、安全隐患排查工作，消除应急突发情况所产生的房屋安全问题，预防和减轻因恶劣天气或自然灾害给居民造成的影响与损害，提高社区配套用房及相关设施设备故障处置能力，解决好社区配套用维修中“急、难、愁”问题，保障人民群众生命财产安全，提升本镇社区配套用房的应急与维修维保能力。

二、项目背景

我镇区域内共有 54 个居委，300 多处社区配套用房。社区配套用房包括但不限于居委办公用房，各类活动室、邻里中心等，我镇区域内社区配套用房大部分为上世纪八、九十年代建筑，房屋年代久远，社区配套用房平时群众出入较多，相关设施使用频繁，部件时常出现损坏，因此引入社会专业维修资源，进一步提高应急与维修维保服务保障能力。

三、采购内容

（一）房屋安全巡查

根据提供的莘庄镇社区配套用房清单，提供 1 年 1 次的房屋安全巡查，巡查内容包括室内外墙面、房屋檐口平顶、楼梯走道、户外附属设施、栏杆扶手等安全隐患。

（二）日常维保人员团队及维修维保工作

配备维保队伍，队伍人员不少于 4 人，对社区配套房屋日常使用中的“险、漏、水、电、堵”等问题开展维修、维保、养护、抢险工作。

（1）险：房屋损坏发生危险的排险解危、房屋因周围树木倒伏造成的险情处置、房屋外附着物脱落造成险情的处置。

（2）漏：因室内自来水管或污水管渗漏导致的室内及内墙渗漏水，房屋内外所连接的管道、储水设施的渗漏处置；

- (3) 水：室内及供水单位责任范围外共用供水设施故障排除；
- (4) 电：室内及非电力、通讯等单位责任范围的强、弱电设施设备故障排除；裸露电线漏电防护；
- (5) 堵：室内及共用下水管道堵塞的疏通；
- (6) 应急排水：因各种原因造成积水或地下室进水的排除；
- (7) 其他：有能力承担的，房屋内非专业设施设备的故障排除、维修。
- (8) 以上 1-7 项所包含的人工、设备使用、耗材、所更换的零配件等。

(三) 维修维保接报系统服务

提供全年 365 天每天 24 小时维修电话接待服务，及时做好维修案件受理、跟踪、回访；
并提供接报系统的案件的全流程节点查看，汇总、筛选等功能。

(四) 房屋专项工作

按照甲方要求完成针对社区配套房屋屋顶与外墙由雨水引发的漏水等专项修缮工作，
费用根据审价结果按实结算。

(五) 应急与维修维保解决标准

- 1、完成时限标准：24 小时内（雨天筑漏、另有约定的除外）；
- 2、维修质量标准：安全、牢固好使用；
- 3、质量时限标准：保修期一般为三个月，竣工以使用单位验收签字为准。其中，疏通项目以维修竣工流水畅通为准。

(六) 应急与维修标准

- 1、应急值守，应全年 365 天每天 24 小时安排人员值守。
- 2、着着装规范，常备日常应急维修工应保持工装整洁干净，穿绝缘工作鞋，携带好抢修工具，必要时佩戴安全帽。
- 3、受理规范，莘庄镇各社区公建配套用房维修应急报修电话统一受理，电话受理工作遵照热线服务规范执行。

四、服务要求

1、从接到应急维修任务至维修工到达现场,不得超过 2 小时,如遇急修任务集中,预计 2 小时内无法到场时,应提前与报修人电话沟通说明,告知预计上门的时间,以及在此期间需要注意的事项。如事项紧急,应及时向派单人员反馈,另派他人处置。

2、维修人员需进入报修人室内维修前,有门铃的按门铃,无门铃的应轻拍轻叩。若按门铃响或敲门后均无人应答或开门,应拨打电话联系,表明抢修人员已在门口。

3、报修人开门后,维修人员应先自报身份,亮明标识,如工作服、胸牌、任务单等。征得报修人同意后,方可入内;约定时间晚到的,应先致歉;及时到达的,可直奔主题,询问报修项目当前状态;应邀上门查勘的,应告知“我来看看,有什么办法可以解决”。

4、进门后,轻步走向报修部位和报修项目,不要东张西望,或对室内物品、摆设表示兴趣,或进行评论。到达报修部位后,应轻放轻拿工具箱和工具,需要摆放工具应先用自备布垫铺垫。

5、因维修前检查,需要打开某些封闭空间的,应告知报修人需要进行的操作,对于可能造成某些部位或设施设备损伤等后果的,应事先详细向报修人说明,在报修人同意后方可实施。

6、检查完毕后,应告知报修人拟采取的维修方案,经报修人同意后方可实施维修。能当场修复的故障,不得借故推诿;不能当场解决的,要先采取应急措施,并做好解释工作。如发生报修人误报、错报的情况,不得流露不满情绪。

7、维修完毕后,应当当着报修人的面,试用设备,确认设备可正常使用。对可能由于报修人使用不当引起的故障,应尽告知正确地使用方法与注意事项。维修结束后,请报修人在单据上签字确认,提醒住户对本次服务进行评价。

8、离场前做好“落手清”工作。将所有散落的工具、零件及杂物等收拾干净,并装进垃圾袋带走。地面受污染的,应用自带抹布擦拭干净。不得接受报修人吃请招待,包括香烟、饮料点心、瓜果等。

9、维修维保结束后,应及时将任务单交回,以便进行回访。

10、涉及小区共用部位或相邻住户的修理项目,到达现场后应及时让报修人与相关单位联系,沟通维修方案,涉及住户之间关系协调的,由报修人出面联系协调。

11、完成上级部门交办的各项工作事项。

五、付款方式

详见合同

六、验收方式（考核）

1. 采购人按照 54 个居委对辖内社区配套用房的应急与维修服处置工作进行评分作为考核依据。
2. 采购人在年底前进行考核。经综合考核后，若考核不合格，则采购人将与成交人进行充分沟通，督促成交人进行改进；若成交人一直没有改进，采购人保留对成交人核拨资金量的权利。