**采购需求**

**（仅供参考，以磋商文件为准）**

**前注：**

本说明中提出的技术方案仅为参考，如无明确限制，供应商可以进行优化，提供满足用户实际需要的更优（或者性能实质上不低于的）服务方案，且此方案须经磋商小组评审认可。

**一、采购需求前附表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | 条款名称 | 内容、说明与要求 |
| 1 | 付款方式 | 扣除相关费用后，按月结算上月的营业费用 |
| 2 | 服务地点 | 亳州学院，采购人指定地点 |
| 3 | 服务期限 | 服务年限为8年，采用3+3+2模式：即合同首签3年，合同期满经考核合格再续签下一阶段合同。 |
| 4 | 本项目采购标的所属行业 | 租赁和商务服务业 |

**二、项目概况**

亳州学院中医药学院为亳州学院的新校区，位于安徽亳州市高新区文采路以东、蔷薇路以南、迎春路以北，占地约601亩，新校区目前正在建设之中。为合理使用能源，节约能耗，提高学生生活质量，切实解决学生在宿舍内的洗浴、洗衣、直饮水、吹风问题，我校学生宿舍洗浴、洗衣、直饮水、吹风将采用BOO模式组织实施。学校只提供场地、水源接驳点、电源接驳点，不作任何投资。全部项目内容（含管材、线缆等）由中标人全额投资建设，同时负责合同期内的管理、维护、改造费用，并依据合同承担风险和享有收益。

亳州学院中医药学院校区学生宿舍楼 7 栋，每栋5层，每栋各有南北楼两组。每栋楼学生宿舍人数情况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | **每栋每层房间数** | **每层单个房间人数** | **每层满住人数** |
| **（间）** | **(人/间)** | **（人）** |
| 1层 | 4人间49间，2人间1间 | 4人和2人 | 198 |
| 2层-5层 | 52 | 4人 | 208 |
| 每栋小计(198+208\*4) | 1030 |

**特别说明：每栋楼的南北楼在1-5层均设置有淋浴间、盥洗间、晾衣机、开水间、保洁室。在每层的淋浴间和设备间内设置洗浴、洗衣、直饮水、吹风。表中人数仅作参考，不作为投标和合同签订与履约的依据。**

**三、合作模式**

1.本项目不收取管理费。

2.采购人提供洗浴、洗衣、直饮水、吹风安装场所，成交供应商全额投资改造建设相关项目，安装设置全新设备、水电计量表具等，并负责项目的管理和运营。中医药学院校区为新校区，学生规模是逐年增加，未来3年，在校生人数预计可达3000人，5-8年学生人数预计稳定在5000-6000人。**采购人不保证在校生人数一定达到预计人数，成交供应商应根据采购人的在校生人数，合理考虑建设周期。允许成交供应商按采购人要求，根据在校学生情况分批次投资建设（但基础的管、线安装等需要预先铺设的工程施工须与工程建设衔接，不得出现工程结束后，再改造楼宇基础设施，仅允许后期在楼宇投入使用时，直接安装设备即可投入使用），允许成交供应商对学生宿舍该项目场进行深化设计，但须符合规范，须征得采购人同意。**

3.成交供应商承担项目运营服务所产生的水、电、人工等费用，并承担项目运维费用。

4.成交供应商按照成交价格收取项目相关费用，获得合理利润。

5.经营期限届满后，成交供应商所投入的可移动的设施、设备须自行拆除、恢复原状，但电线、电缆、管材、装潢装修、设施改造、水电计量表具等须采购人同意后方可拆除、清场，成交供应商不得要求采购人予以资产补偿。

**四、费用、价格**

1.服务项目价格（此为控制价，按成交供应商的报价执行）

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **服务控制价格（元）** |
| 1.洗浴热水价格： | 0.04元/升 |
| 2.自助洗衣价格： | 单脱水 1元/次（6分钟） |
| 快洗 2元/次（25分钟）； |
| 标准洗 3元/次（40分钟）； |
| 3.直饮开水价格： | 0.16元/升  |
| 6.自助吹风价格： | 0.15元/分钟（至少设三个档：2分钟、5分钟、10分钟） |

说明：成交供应商的报价为税后价，各种税费和其它应缴纳的费用均应包含在内。供应商编制响应文件时应对合同执行期间可能出现的政策、环境和市场的变化等带来的资金风险等可能影响价格的因素，做出正确的评估，否则，造成经济风险，责任自负。

2.费用结算

（1）水电费用：项目运行所产生的所有水电费用由中标人全额承担，中标人须安装水、电智能计量设备，实现水、电费预缴（电费按0.62元/度，水费按2.55元/吨，如遇水电费价格因政策性调整或其他因素，可予以调整结算，服务价格标准与采购人协商后进行相应适当调整）。供应商须自行勘察现场，确定水电接口位置和排水口、水电计量表具安装等。水电表均采用远传智能表，自动收集数据并上传，实时掌控用能信息，若采购人要求对接，则成交供应商免费负责与采购人节能平台对接。**整个淋浴间、盥洗间、晾衣机、开水间、保洁室的水电费用均由成交供应商承担。**

（2）违约金：成交供应商的违约金应主动缴纳，若不按时缴纳，则采购人人有权从营业额中扣除。

**五、服务要求**

**（一）项目总体核心服务要求**

1.不分季节，学生宿舍洗浴、洗衣、直饮水、吹风等项目必须充分满足约每栋楼1030名学生的使用需求，不得出现不够或不能使用现象，否则，成交供应商无条件采取整改措施，一般问题12小时内必须解决，重大问题24小时内必须解决，否则计“重大违约”一次。

2.计费要求：洗浴、直饮水必须按流量计费，洗衣机、吹风机必须按时间计费，精确到每分钱，不得出现超成交价收费情况。

3.成交供应商负责项目的设计、建设和运行。消费、结算要纳入亳州学院校园一卡通统一管理，支持已发行校园卡片及虚拟卡的消费使用（目前学校使用的是新开普一卡通系统），学生充值、消费的资金必须进入采购人指定监管账户，未经采购人同意，不得采用其他方式收费，否则计“重大违约”一次。鉴于洗衣机的特殊情况，洗衣服务的消费、结算允许不使用一卡通卡刷卡消费，但消费资金必须进入采购人指定监管账户。且若使用非一卡通卡消费，不允许预充值。

4.因成交供应商原因造成采购人的任何损失（包含且不限于楼宇资产被破坏、师生使用成交供应商设备受伤害），均由成交供应商承担赔偿责任。

5.采购人有权安排第三方质量监督单位监督成交供应商的施工质量，产生的费用由成交供应商承担。成交供应商须服从采购人的工程现场管理，否则计“重大违约”1次，并限期整改，拒不整改的，采购人有权单方面解除合同。

6.成交供应商提供的对接水管材质如给水管PPR管的品牌建议用浙江中财、沈阳金德、佛山日丰、伟星或更优于此类的品牌，电线电缆的品牌建议用绿宝、环宇、远东、虹达、恒达或更优于此类的品牌，规格须满足规范。

**（二）洗浴核心服务要求**

1.学生宿舍洗浴热水采用太阳能、空气源热泵热水系统供应，利用每层设置的淋浴间，安装淋浴系统、淋浴隔断、浴帘、淋浴喷头排换气设施设备等。按照采购人作息时间供应热水。

2.主机制水水温45—60℃可控。学生洗浴热水采用恒温恒压供水。热水供水温度可根据天气情况进行适当调整。

3.学生每次开始使用时热水温度低于40℃的不超过2L（实测）。

4.安徽亳州地区冬季平均气温相对较低，在冬季必须要考虑机组防冻和化霜。要求机组配置时按冬季低温环境下－10℃进行配置，使用先进、高效、环保、安全的空气源热泵机组，并拥有防冻和快速除霜技术，有效保证制热水能力，设备制热量可以满足学生用水需求。

**5.空气源热泵机组和保温水箱、太阳能等安装在楼顶屋面上，放置于指定位置。成交供应商须做好楼顶防水、防爆、防坠落、围护、防噪音、防振动等措施并做好安全标语。根据绿色建筑设计要求，每栋楼的太阳能设计面积要求不低于504平方米（南北楼两组在一起），每组4.2平方，共120组。每栋楼的南北楼上分别设计有长4000宽3000高2000mm的集热水箱，集热水箱的基础已经在土建中完成，太阳能的基础须成交供应商完成，但须按施工规范实施，做到保护屋面，否则，由成交供应商承担维修或恢复责任（费用由成交供应商承担）。成交供应商应考虑建筑物承载能力，必要时需进行加固处理或采取其它处理措施。**

7.整个系统改造后，在运行或静态时均不出现渗漏现象，水温、水质检验符合要求。

8.每学期至少出具一次水质检测报告，检测机构可由采购人指定，但检测费用由**成交供应商**承担。

9.允许**成交供应商**在盥洗室的洗衣池处延伸安装热水，热水收费价格不得高于洗浴热水价格。

10.宿舍淋浴室装修改造要求(通风、保暖、卫生、安全、防滑、排水、除湿、环保等)

①装修要求：

宿舍淋浴室装修应充分考虑通风条件、室内保温，宿舍淋浴室须安装机械通风设施，保持通风良好，空气清洁。地面、墙面和隔断材料的选择，应考虑防滑、耐酸、耐碱，并便于清洗和除污，隔断采用不透水材料。宿舍淋浴室全部区域内均需考虑周到安全的防滑措施，及时清扫积水和杂物，保持排水、排污畅通。淋浴两喷头之间距离不小于1.1m，其间应有间隔。浴室的更衣柜宜采用光滑、不透水的环保材料，且便于采用84消毒液擦拭。更衣柜（箱）内不得有异味，所有材料采用环保材料，不得对人体有害。充分考虑宿舍淋浴室内部照明、水控机、排风扇等用电安全。

②私密性改造：

淋浴室大门处做保温门帘，保护同学个人隐私。另淋浴室窗户都使用磨砂纸或百叶格栅等进行改造，保护淋浴同学个人隐私。每个淋浴间设置防潮隔断，且正面设置浴帘，内置防水更衣柜、肥皂架、毛巾架等，洗浴更衣在包厢内完成，有效保护财产安全和隐私。

③安全性改造：

淋浴区和功能区地面均采取防滑措施，防止学生洗浴过程中滑到，且在地面和墙面设置防滑标识，提醒洗浴时谨慎慢行。淋浴区潮湿，淋浴区内照明、刷卡设备均使用低压电气设备，防止漏电，另配电柜均采用漏电保护开关，多重保护。吊顶采用金属龙骨铝扣板吊顶，样式美观大方，且龙骨采用镀锌材质，确保长时间使用不生锈。淋浴采用不锈钢莲蓬头，可拆卸维护清洗。

④舒适性改造：

功能区安装梳妆台、梳妆镜，配备梳子等生活用品，提供给学生使用。淋浴区加强排风，设置排风系统，保证室内空间含氧量，杜绝晕堂发生。

**（三）洗衣核心质量要求**

1.成交供应商必须提供原装商用滚筒洗衣机，品牌建议为：海尔、美的、小天鹅、创维、荣事达、海信、TCL等国内知名品牌，洗衣机自带桶自洁功能，洗衣机洗涤容量≥7公斤（**投标人所投的洗衣机洗涤容量小于7公斤的为响应无效**）。

2.商用自助洗衣机的购买、安装、调试、维护、运营和交税等所有费用全部由成交供应商负责承担。成交供应商保证商用自助洗衣机的安全性能，符合安全要求并做好防止漏电等安全措施，在合同期限内，发生任何安全事故概由成交供应商承担赔偿等责任。

3.成交供应商不得在服务场所及设备上投放任何广告宣传。须在服务场所张贴使用说明、使用须知、价格表、服务电话、监督电话。

4.洗衣机使用时洗涤噪音≤68db,脱水噪音≤72db。

5.洗衣机使用场所每日清理，洗衣机每周消毒，并有消毒记录。

**（四）直饮水核心质量要求**

1.成交供应商提供的直饮水必须符合国家相关标准要求，符合亳州市地方卫生部门相关标准要求。成交供应商必须每学期至少提供1份随机抽检的水质报告，抽检样本和时间由采购人监督确定，请质检部门或卫生防疫部门检测，相关费用由成交供应商承担。采购人有权随时确定抽样、送检。

2.不分季节，供水必须能满足学生需要，**水温须达到95度以上，且水温若低于90度时，不得出水。**

3.终端设备为柜式结构，外观美丽大方、多方位不锈钢梁设计，坚固耐用安全、边角部位均经过严格的抛光处理，平整光滑、其易触及零部件棱边无角且光滑。

4.一体饮水机可供每层楼至少200人用水所需。

**（五）吹风机核心质量要求**

1.吹风机最高档位功率1600W—2000W；吹风机电源线需单独布置，根据安装后的实际功率，采用相对应的安全参数国标线。

2.具有过热超载保护系统

3.如有不正常的电流或超过设定的温度，吹风机会自动停止工作。

4.可选档位：两档及以上。

5.每个吹风机均带有固定支架。

6.提供的吹风机必须是具有3C证书。

7.学生选择付费至少包含三种：2分钟、5分钟、10分钟。

**六、管理要求**

1.项目工期要求：合同签订后，根据工程工期及开学要求，在采购人规定时间内必须完成改造、设备安装、调试等所有工作并经验收合格，项目工期按照采购人人要求，从合同生效时起至验收出具合格意见时止。每超一天成交供应商须向采购人缴10000元违约金，超期达7天，则采购人有权单方面解除合同，并不退还履约保证金。

2.安装施工的要求：安装施工方案（含水电线路施工图纸等）必须书面报采购人审批后方可实施，不得破坏建筑物的结构和承载能力，不得破坏建筑物附属设施，不得影响建筑物的美观；保证施工安全、做好施工环保措施，环境卫生清洁，垃圾及时运出校园。供电线路铺设按采购人指定位置规范接电、铺设（含接线柜、电气开关、计量表具、电缆等及辅材）；供水管线按采购人指定位置规范接水、铺设（含阀门、计量表具、水管等及辅材）；浴室排污管道接入校园主污水管道。学生宿舍1号楼的设计图纸详见附件（其他宿舍楼与1号楼类似，区别仅在于洗浴等场所位置不同，具体可现场勘察），宿舍每栋楼（南北两组）设计电气用电负荷：开水器90KW，吹风机15KW，洗衣机15KW，屋面太阳能热水设备40KW。成交供应商所供设备应为节能技术产品，且总用电负荷满足采购人要求。

3.成交供应商须安排专门团队在亳州学院内负责管理、安全检查、维保、保洁、处理学生投诉等工作。确保用电、用水安全，若出现质量投诉、安全责任事故或卫生责任事故，责任由成交供应商全部承担，若出现安全责任事故或卫生责任事故，采购人可单方解除合同并不退还履约保证金或质保金，并按后述“强制退出”约定处理。成交供应商须在签订合同后任命项目管理团队成员（管理团队的负责人须为公司正式员工），管理团队人员不足时，成交供应商须无条件增加人员。

4.成交供应商必须服从采购人管理，服务于学生，不得影响学生正常生活、教学秩序，否则，采购人有权单方面终止合同并不退还履约保证金或质保金。

5.不定期通过教职工或学生对水质和服务进行评价，发现问题必须整改。不能及时整改合格又不能妥善处理的，计“重大违约”一次。

6．成交供应商须采取符合消防要求的措施，在服务场所配备消防设施、设备，保证消防通道畅通等，满足消防安全要求。成交供应商要服从采购人安全、文明创建、综合治理等管理。

**七、报价要求**

本项目须分别报**各类型的综合单价：**

**洗浴热水价格：   元/升，单脱水：   元/次，快速洗：   元/次，标准洗：   元/次，直饮开水价格：   元/升，自助吹风价格：   元/分钟。综合单价包含人员工资、税费、设备使用等一切费用，缺项报价则响应无效。上述报价均不得为0。**

 **要求：洗浴热水报价若低于0.02元/升,直饮开水报价若低于0.06元/升,自助吹风报价若低于0.02元/分钟，则必须给出合理的成本核算说明,并提交相关证明材料，若报价不合理，由磋商小组评审响应是否有效。八、其他说明事项**

1.成交供应商必须自主管理、服务，不得转包或出租他人，若出现转包或出租他人，采购人可单方解除合同并不退还履约保证金或质保金，并按后述“强制退出”约定处理。成交供应商应根据市卫生部门有关规定，制订各项管理制度，并严格按照制度执行和操作。派驻到采购人工作的员工，须取得卫生部门所颁发的《健康证》并及时报采购人备案。

2.遵守采购人各项制度，无条件服从采购人和有关部门的监督管理和检查指导。对检查中提出的问题，成交供应商必须书面承诺限期整改。采购人有重大活动或放假等情况，需要解决短期或临时服务保障，成交供应商必须无条件服从安排。

3.未经采购人和有关部门许可，服务场所严禁自行隔断、搭建或改造，并自觉接受检查指导。

4.卫生责任区范围为所服务场所及周边（成交后现场划定卫生责任区域），卫生保洁等工作必须安排有专人负责，保洁标准应符合采购人的统一要求。

5.采购人保证水、电的正常供应。如因供水、供电的原因造成不能正常供水、电的，成交供应商应主动采取应急保障措施，采购人予以配合。

6.采购人总共7栋学生宿舍，每栋5层，共35层。成交供应商设立勤工助学岗位，实际安排的勤工助学岗位，根据实际投入使用的楼层数来测算。

7.根据采购人的实际需要，在服务达到要求的前提下，采购人如有需求并经采购人研究同意的情况下，该项目可以扩展到采购人的其他楼宇，但价格不得上调。

九、违约考核主要内容

1.成交供应商超成交价收费或不按前述规定“第五条服务要求第（一）款第2点计费要求”计费，一经查实，在限定期限内必须整改且赔偿学生损失，并须向采购人缴5000元的违约金（每次）。拒不整改或造成舆情的，采购人有权单方面解除合同、不退还履约保证金。

2.未经采购人同意，成交供应商采取其他收费方式收费的，除限期内整改且赔偿学生损失，并须向采购人缴20000元的违约金（每次）。拒不整改或不缴违约金的，采购人有权单方面解除合同、不退还履约保证金。

3.若履约保证金以保函形式，不能提前2个月递交下一阶段保函，每延迟一天须向采购人缴纳1000元违约金，超过10天的，招标人有权单方面解除合同、不退还履约保证金。

4.成交供应商不能落实卫生责任，采购人检查发现一次卫生不合格或其他渠道反应属实的，须向采购人缴500元的违约金并限期整改。

5.因服务质量问题，学生通过投诉电话、校长热线、校长信箱、市长热线等反应质量问题，查证属实的，每次须向采购人缴1000元的违约金并限期整改。

6.成交供应商拒不更换服务不合格人员的，每次须向采购人缴5000元违约金并限期整改合格。拒不更换不能正常使用的设施、设备的，每次须向采购人缴20000元违约金并限期整改合格。

7. 成交供应商违约，不能在限定期限内整改合格又不能妥善处理的，除按违约情况向采购人缴纳违约金外，还须向采购人缴20000元（每次）的违约金，并记“重大违约”一次。采购人有权妥托其他机构或人员代为管理，涉及到的人员或设备更换费用均须成交供应商承担。

违约考核内容包含且不限于上述7条，采购人有权根据项目管理服务需要，拟订更加细致的考核内容，并约定违约责任，成交供应商无条件同意。违约责任中的违约金，若中标人不按时缴纳，则成交供应商有权从保证金中扣除或从营业额中直接扣除。

十、退出机制

采购人对成交供应商实行考核淘汰退出机制。

（一）正常退出

1．合同到期自动终止，正常退出

合同到期后，根据合同约定，双方结清相关费用，办理移交手续后，成交供应商退场，合同自动终止。

2．成交供应商提前退出

（1）出现不可抗力（如地震、海啸、台风、洪水等自然灾害，如国家政策、法律、行政措拖等政府行为），成交供应商可提前退出，未尽事宜双方协商解决，双方互不承担违约责任。

（2）因其他特殊原因成交供应商无法继续经营，应提前至少三个月书面申请，经采购人研究批准，待采购人按程序完成下一轮服务商的招标采购后，办理相关移交手续后，终止合同。成交供应商不予退还履约保证金，暂不予结算已经产生的经营营业额。在过渡期内，成交供应商须无条件继续保证正常服务，直至按照采购人要求移交，否则，造成的一切后果由成交供应商承担，成交供应商双倍赔偿采购人损失。

（二）强制退出

对引进的成交供应商，在合同期间内出现下列情况之一，采购人有权单方面解除合同，责令退场。

1．发生安全、卫生责任事故，造成重大影响，与成交供应商有关的。

2．引进的成交供应商违反学院社会管理综合治理规定，给采购人造成重大不良影响的。

3．引进的成交供应商在合同期内履约违法而受到司法部门或行业主管部门处理的。

4．“重大违约”累计达到3次的。

5．因服务质量存在问题等，引发群体事件影响恶劣的。

6．服务期间，出现转包、转租情况的。

7．不按时缴纳保证金或按时提交保函的。

8．发现成交供应商从响应环节开始直至服务期内，有弄虚作假行为的。

强制退出的条件包括且不限于上述8条，凡强制退出的成交供应商须承担由此产生的一切经济损失及法律责任，不予退还成交供应商的保证金，暂不予结算已经产生的经营营业额。

在采购人成功完成新的招标、新一轮成交供应商入驻之前，本项目成交供应商在接到强制退出通知七日内退场（成交供应商服务人员离场，所有设施、设备均不得改变或拆除，采购人有权委托第三方服务人员接管成交供应商施工的设施、设备，第三方管理服务的费用、更换的设施设备费用和更换的耗材费用从成交供应商的经营营业额中扣除）。新一轮成交供应商确定、入场之后，采购人与该项目原成交供应商按合同约定办理相关移交手续后，合同终止。

（三）其他

不论是正常合同到期退场还是被强制退场，成交供应商须在接到退场通知后，在约定时间内退场，否则，采购人有权自主处置成交供应商的所有资产并不给予任何费用补偿。