**采购需求**

**一、服务内容**

为进一步提升奉化区城镇房屋安全管理，根据《宁波市人民政府办公厅关于全面推进城镇居民住房综合保险的通知》（甬政办发〔2015〕238号）文件要求，全面建立城镇居民住房综合保险机制。采用“保险+房屋安全动态监测”模式，由保险机构组建或聘请专业技术队伍开展房屋动态监测等工作，通过运用现代科技手段，加强房屋日常监测、房屋安全预警、加固解危咨询等风险管理服务，确保房屋使用安全。

**二、城镇住房保险部分：**

**（一）保险范围**

奉化区行政辖区内所有在2006年及以前已建成且拥有合法产权证明，用于生活居住的房屋（以下简称保险房屋），首年投保房屋清单详见附件《奉化区城镇住房投保清单》，相应投保面积约为2720984㎡，幢数为1145幢。

**（二）保险责任**

**1、主险：城镇住房保险条款**

在保险期间内，由于整体倒塌造成保险房屋损失的，中标人依照保险合同的约定负责赔偿。

**2**、**附加险：城镇住房保险附加临时安置费用相关保险条款A**

在保险期间内，由于主险合同保险责任范围内的原因造成保险房屋整体倒塌，致使实际居住在该房屋及前后左右相邻保险房屋内的居民家庭无法继续居住生活的，中标人按照附加险合同的约定在保险金额内负责赔偿临时安置费用。

**3、附加险：城镇住房保险附加临时安置费用相关保险条款B**

在保险期间内，由于主险保险责任范围内的原因导致保险房屋整体成为危房，经政府指定有关专业技术部门鉴定为C、D级危房，或虽未走危房鉴定流程，但政府根据房屋实际危险状况发出撤离行为而发生的临时安置费用，中标人按照本附加险合同的约定在保险金额范围内负责赔偿。

**4、附加险：城镇住房保险附加居民安全保障相关保险条款**

在保险期间内，由于主险保险责任范围内的原因发生保险责任范围内的保险事故，导致拥有区域内户籍或居住证的居民以及临时居民（临时来该区域就学、出差、旅游、务工人员）的人身伤亡及产生的医疗费用，且无法找到责任人或责任人无力赔偿，中标人按照本保险合同的约定负责赔偿。

**5、附加险：城镇住房保险附加应急加固维修费用相关保险条款**

保险期间，为避免保险房屋倒塌所发生的应急加固维修费用，中标人按照本附加险合同的约定负责赔偿。

1. **保险产品的要求**

 1、投标人所投的城镇住房保险产品条款必须满足以下要求：

(1)鉴于本次投保房屋房龄较长，当时的开发商和施工企业注销较多，故所投标的保险产品条款不能为责任险条款。条款不能将被保险人是否有责任设定为履行赔偿义务的前提，不得出现如“……依法应由被保险人承担的……”等类似字样；

(2)本次招标是为转嫁因房屋整体倒塌造成城镇居民损失的风险，为此要求投标保险产品条款中必须含有房屋整体倒塌责任，且不能设定倒塌的前置原因，不得出现如“……因某某原因造成房屋倒塌……”等类似字样；

(3)保险条款中不得将台风、暴风、暴雨、洪水、雪灾等奉化区常见的自然灾害和房屋本身缺陷列为房屋倒塌的除外责任。

▲**2、中标人采用的条款及费率在合同签订前取得中国保监会的备案回执。如不能取得，采购人有权不予签订合同，并视中标人违约。**

**三、建筑外墙使用安全责任保险部分**

**（一）保险范围**

总建筑面积约为2985806平方米，住宅小区821幢，小区范围详见附件《外墙保险房屋保险清单》。外墙材质分别为粉刷、石材+面砖以及涂料。

**（二）保险责任**

1、主险：建筑外墙使用安全责任保险

在保险期间或保险单载明的追溯期内，由于保险单列明的建筑外墙系统脱落造成的人员人身伤亡及财产损失，由受害者在保险期间内首次向被保险人提出损害赔偿请求，被保险人依法应当承担的经济赔偿责任或被保险人依据国家或地方有关法律规定启动救助应承担的对伤亡人员给付救助金的责任，中标人依照本保险合同的约定负责赔偿。

2、附加险：建筑外墙使用安全责任保险附加建筑外墙修缮费用补偿相关保险条款

在保险期间或保险单载明的追溯期内，保险单载明的建筑外墙在使用过程中发生脱落或存在安全隐患，由被保险人在保险期间内支出的应急修理、加固或重置费用，中标人按照本保险合同的约定负责赔偿。

**（三）责任限额**

每人人身伤亡赔偿限额50万，其中医疗费限额10万，每次事故财产损失赔偿限额50万，每次事故赔偿/累计赔偿限额每个小区赔偿限额200万，保单累计赔偿限额1000万。

**（四）免赔额**

无

**四、房屋安全动态监测部分**

**（一）服务范围**

监测房屋共计203幢，详见《动态监测房屋信息汇总表》。根据实际情况，对增加或者减少的房屋可适当作出调整。

1. **城镇居民住房安全动态监测**

本次房屋安全动态监测主要包含8个项目，分别是：1、房屋户外检查；2、房屋入户及装修检查；3、房屋结构裂缝检查与跟踪；4、房屋倾斜监测；5、房屋沉降监测；6、房屋自动化监测；7、房屋状况摸排；8、房屋应急查勘。

注：

（1）当被监测房屋出现紧急状况需要应急加固时，中标人通过专业特种加固维修服务合作成员机构提供应急加固维修服务，中标人每年承担的应急加固维修服务费用累计以40万元为限。

1、房屋户外检查

（1）与相连的附属建筑物有无异常情况；

（2）砌体查看：通过砌筑砂浆强度、饱满度、砌块强度及墙体粉刷风化情况，根据技术人员的经验初步判断墙体整体强度情况；

（3）混凝体老化：混凝土是否有变形、崩裂现象，钢筋是否锈蚀。

（4）外墙破墙开洞：楼梯间墙体是否新增开洞，外墙是否新增破墙开洞，新增洞口位置、尺寸；

（5）房屋周边环境是否发生影响安全使用的变化；

（6）房屋出现了其他异常现象。

2、房屋入户及装修检查

（1）户内承重墙体开洞位置、洞口大小；

（2）装修情况，特别是上下楼层之间的装修对比，检查是否有装修改变原结构体系的情况；

（3）卫生间加高情况、墙体是否移动位置、多孔板开孔等；

（4）是否改变使用用途；

（5）房屋是否出租、违规分隔为多个房间。

（6）违规装修检查。

3、房屋结构裂缝检查与跟踪

（1）记录及标识已有结构裂缝；跟踪检查裂缝发展情况，判断结构裂缝发展趋势；

（2）仔细观察悬挑构件根部有无细微裂缝情况；

（3）房屋其他承重结构有无新裂缝，特别是在结构薄弱部位寻找裂缝。

 每幢房屋取相对严重的4条裂缝进行观测，对裂缝进行统一编号，编号体现楼号、层高、位置等信息。每条裂缝宜两端设观测标记，绘出裂缝的位置、形状和尺寸，裂缝宽度采用裂缝宽度测量仪测量，注明日期并附上照片资料。

4、房屋倾斜监测

包括不均匀沉降和承重结构压缩破坏引起的倾斜。每幢房屋倾斜测量点应根据房屋体型复杂程度、原有倾斜状况、原有沉降情况现场确定，但每幢最少4个点。根据第一阶段排查结果中倾斜沉降情况突出及有隐患的房屋情况，筛选出30栋房屋列入倾斜测量与监测：

（1）服务履约开始测一次，之后前三个月每月测一次，连续三个月；（共4次，3个比较值），对倾斜或沉降稳定不继续增加的房屋，三个月测一次；

（2）对巡查范围内倾斜率较大的房屋，一个月测一次；若继续出现倾斜或沉降有加速的趋势，则改为每星期一次，并及时建议相关部门安装自动监测传感器；

（3）出现其它异常情况，要适当增加观测频率。

（平均下来每栋房屋一年需测7次，6个比较值，平均2月一次倾斜测量）

5、房屋沉降监测

对于沉降较严重的房屋，每幢至少选择4个测量点，进行长期测量跟踪。

（1）服务履约开始测一次，之后前三个月每月测一次，连续三个月（共4次，3个比较值）；对沉降稳定不继续增加的房屋，三个月测一次；

（2）若出现沉降有加速的趋势，则改为每星期一次，并及时建议相关部门安装自动监测传感器；

（3）出现其它异常情况，要适当增加观测频率。

（平均下来每栋房屋一年需测7次，6个比较值，平均2月一次倾斜测量）

6、房屋自动化监测

1. 针对排查中发现的危险且状态不稳定的房屋，适时安装动态监测设备，实时监测；
2. 安装的房屋总数不超过5幢；
3. 对于动态监测的房屋，每月同时提交动态监测报告。

7、房屋状况摸排

根据保险公司监测服务要求，对已经鉴定的CD级危房和未鉴定的老旧疑似危房，每年适时安排一次排查，主要工作是对老旧房屋的使用现状进行调查，并对建筑存在的问题勘查记录，整理分析，对现状建筑进行一般安全性评估。

8、房屋应急查勘

根据巡查、居民反馈等渠道发现的各类房屋安全问题，公司委派技术人员到现场查勘，处理各类房屋安全相关问题。

**（三）既有房屋建筑外墙面安全动态监测要求**

建筑外墙面安全动态监测房屋共计183幢，详见《外墙保险房屋巡查清单》。安全动态监测频度预设定为每季度一次，一年合计4次。

外墙巡查解危服务内容如下：

1、隐患排查的步骤及目的

步骤：外墙巡查→发现外墙问题→进行预警（告知可能发生的隐患及产生的危害）→建立外墙巡查档案及台账。

目的：对存在外墙脱落伤人伤物的房屋向社区及居民进行预警，对于影响公共安全的部位告知需立即维修，减少因外墙脱落引起的伤人伤物事件发生。

2、隐患排查内容

粉刷外墙：外墙粉刷有无裂缝、脱落、渗漏、空鼓现象；

幕墙外墙：幕墙是否有松动、脱落和破损现象；

面砖外墙；面砖有无裂缝、脱落、渗漏、空鼓现象。

3、隐患排查使用设备仪器和方式

高倍望远镜、热成像仪、登高车、空鼓锤、蜘蛛人、无人机、单反相机、安全绳等。

排查方式主要为：（1）人工目测巡查；（2）仪器辅助巡查：（3）蜘蛛人登高敲击检查。

4、问题处理及应急排险防护

（1）对于影响公共安全且在能力所及范围内的安全隐患告知社区及住户后对快脱落外墙粉刷或幕墙或面砖进行人工凿除，消除安全隐患，对凿除处由住户进行修缮；

（2）对于大面积的空鼓的外墙破坏的房屋，有物业的向物业进行告知预警；无物业的，向社区进行告知预警。物业或社区组织业主对房屋破坏处进行修缮处理。

（3）对发现的外墙安全隐患在房屋安全例会上及资料中，向街道及住建部门进行报备。

（4）后续跟踪有安全隐患外墙是否进行有效解危。若有，则进行闭环，留存台账资料；若无，则进行下一轮预警。

**（四）房屋安全动态监测单位**

1、房屋动态安全监测单位开展被保房屋的监测工作。有完整的检查、观测、监测、评估、安全预警机制，巡检人员能够对房屋安全情况进行识别查勘。

2、中标人为本项目配备的服务人员中应具备以下要求：

（1）项目负责人具备高级工程师职称，投标文件中提供开标前连续三个月的投标人为其所缴纳社保证明（由社保部门出具并盖章的社保证明为准）、执业资格证书复印件，以上内容均加盖公章，以上内容未提供的作负偏离处理。

（2）项目技术负责人具备一级注册结构工程师证书和高级工程师职称，投标文件中提供开标前连续三个月的投标人为其所缴纳社保证明（由社保部门出具并盖章的社保证明为准）、执业资格证书复印件，以上内容均加盖公章，以上内容未提供的作负偏离处理。

（3）技术服务人员应具备（结构工程、建筑工程、工民建、土木工程专业的中级及以上职称）不少于4名，投标文件中提供开标前连续三个月的投标人为其所缴纳社保证明（由社保部门出具并盖章的社保证明为准）、执业资格证书复印件，以上内容均加盖公章，以上内容未提供的作负偏离处理。

（4）服务人员总数不少于7人，配备一级注册结构工程师不少于2人。如中标人投标文件中承诺配备的人员优于上述要求，则按照中标人投标文件中的承诺配备。投标文件中提供人员清单，未提供的或不齐的作负偏离处理。

3、中标人应在合同签订前将人员配备齐全并报采购人审核同意，如人员配备达不到要求，采购人有权不签订合同，由此造成的一切损失由中标人承担。

4、中标人的监测服务须接受采购人的监督管理，采购人对监测人员、监测方法、监测频率进行不定期的抽查，并对监测服务文件的质量进行核查，如发现有未按合同约定以及国家相关法规、规范的行为，应及时责令改正，情节严重的，将罚处一定比例的服务费用。

**（五）房屋安全动态监测系统**

本项目要求投标人具有可满足房屋安全动态监测需要的房屋安全动态监测系统。利用互联网技术，为辖区内的被监测房屋建立完整的档案，以便分析房屋的危险发展趋势。**中标人须在合同签订前提供符合要求的房屋安全动态监测系统。如不能完成，中标人有权不予签订合同，并视中标人违约。**

（1）系统平台建设

系统应用及后台管理程序应实现的核心功能：1）中标人免费向采购人提供基本电子地图应用，并可实现客户信息地图标识功能；2）提供监测人员位置信息服务；3）电子签到功能：当监测员到达监测房屋位置时，通过近场通讯技术进行签到，系统记录下时间、地点等，并进行考核和统计；4）异常情况上报功能，当监测人员进行房屋监测时，如需要向管理部门进行异常情况上报时，可通过手机端上发图片、语音和文字信息，系统将记录下房屋地址和隐患详情。5）异常问题跟踪功能，提供异常问题历史跟踪情况。

（2）根据采购人需求提供房屋识别功能。

（3）网络与服务器：满足系统使用要求，并可按采购人实际使用需求进行扩展。

（4）其他要求：统须提供接口，具备与采购人数据中心（政务系统）中的房屋信息双向互通的能力。中标人需配备相应的系统开发人员，确保监测数据采集、传输、存储、同步、调用等过程及时有效。

**（六）其他服务**

（1）中标人应在合同签订前建立房屋安全管理专家组，为奉化区房屋使用安全管理提供技术咨询。

（2）中标人必须建立危情预警和报告制度。当巡检过程中发现房屋出现危险状况时，中标人要在第一时间向采购人及属地街道（社区）相关工作人员发出口头提醒通知。

（3）如采购人提出需求，中标人需配合采购人完成房屋安全宣传工作、房屋安全应急演练工作。

**五、其他要求**

▲1、中标人的服务内容（仅针对保险服务）在原有投保面积基础上调整的，调整部分按实进行结算，但不得超过合同价的10%。

**六、《奉化区城镇住房投保清单》**

 **《奉化区城镇房屋安全动态监测服务房屋清单》**

**《外墙保险房屋保险清单》**

**《外墙保险房屋巡查清单》**

见附件

**奉化区城镇住房综合保险加房屋安全动态监测报价限价清单**

| **序号** | **项目** | **保险类别** | **子项** | **保险金额/赔偿限额（数量）** | **最高限价（元/年）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一 | 城镇住房综合保险费 | 城镇住房保险部分 | 城镇住房保险 | 单位面积保额2500元/平方米 | 3500000 |
| 城镇住房保险附加临时安置费用保险A | 单位面积保险金额1元/平方米/天，每次事故最高安置天数180天，每次事故最多安置幢数5幢。 |
| 城镇住房保险附加临时安置费用保险条款B | 单位面积保险金额1元/平方米/天，每次事故最高安置天数180天，每次事故最多安置幢数1幢。 |
| 城镇住房保险附加居民安全保障保险 | 每人人身伤亡赔偿限额RMB 500,000元，其中医疗赔偿限额RMB 100,000元每次事故赔偿限额RMB 25,000,000元，其中每次事故医疗费赔偿限额RMB 2,000,000元每年累计赔偿限额RMB 40,000,000元每次事故免赔额RMB 100元 |
| 城镇住房保险附加应急加固维修费用保险 | 每年累计赔偿限额RMB 400,000元  |
| 建筑外墙使用安全保险部分 | 建筑外墙使用安全责任保险 | 每人人身伤亡赔偿限额RMB 500,000元，其中医疗赔偿限额RMB 100,000元每次事故财产损失赔偿限额RMB 500,000元，每次事故赔偿/累计赔偿限额每个小区赔偿限额RMB 2,000,000元每年累计赔偿限额RMB 10,000,000元 |
| 建筑外墙使用安全责任保险附加建筑外墙修缮费用补偿保险 | 每年累计赔偿限额RMB 200,000元 |
| 二 | 房屋安全动态监测服务费 |  | 房屋户外检查 | 6600栋.次 |
|  | 房屋入户及装修检查 | 4000户 |
|  | 裂缝跟踪监测 | 2200条.次 |
|  | 房屋倾斜监测 | 840点.次 |
|  | 房屋沉降监测 | 840点.次 |
|  | 房屋自动化监测 | 5栋 |
|  | 房屋状况摸排 | 300栋 |
|  | 房屋应急查勘 | 300栋 |
|  | 既有房屋建筑外墙面监测 | 732栋.次 |

**七、商务条款**

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **要 求** |
| 服务期限 | 自合同签订之日起三年，合同一年一签。注：采购人根据中标人上一年度的履约情况决定是否续签。 |
| 投标报价 | 完成本项目的所有费用，包括服务、工作人员工资【包括人员基本工资、各类福利和补贴（如高温补贴、加班补贴等）、社保、各种保险】，人员工作服、管理费（包括管理人员和内部考核人员工资、人员培训费、其他管理费）、税金、其他有关费用等，投标人少报或漏报的工作量，采购人将视为已包含在投标总价中，并不予调整。 |
| 履约保证金 | 无。 |
| 付款方式 | 合同生效后30个工作日内采购人向中标人支付合同总金额的70%，履约完成后支付剩余合同价款。注：中标人应向采购人提供真实、合法、有效的增值税发票或普通发票，若中标人未及时提供，则采购人可以延迟支付相关款项，且不存在违约责任，若由此引起的经济纠纷由中标人负责。 |
| 合同终止 | 中标人在合同有效期内，不得以任何理由终止合同，确有特殊情况的，须提前2个月向采购人提出书面申请，经采购人同意后，方可终止合同。因中标人达不到招标人要求及投标时各项服务承诺，招标人有权要求其整改、扣款直至终止合同，中标人承担全部责任。 |