

第三章 谈判项目技术、服务、商务及其他要求

（注：带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。）

3.1、采购项目概况

1、四川省水文水资源勘测中心成都市青羊区苏坡桥任家碾（清江十组）的苏坡桥资料库面积0.46万m²；桂花巷60号服务面积约0.276万m²。2、本项目综合服务内容及范围包括：成都市青羊区苏坡桥任家碾（清江十组）的资料库和桂花巷60号的水、电、安防、消防等设施的管理维护、园区保洁等综合管理服务。

3.2、服务内容及服务要求

3.2.1服务内容

采购包1：

采购包预算金额（元）：213,100.00

采购包最高限价（元）：213,100.00

序号	标的名称	数量	标的金额 (元)	计量 单位	所属 行业	是否 涉及 核心 产品	是否 涉及 采购 进口 产品	是否 涉及 采购 节能 产品	是否涉 及采购 环境标 志产品
1	四川省水文水资源勘测中心物业管理服务项目-苏坡桥、桂花巷	1.00	213,100.00	项	物业管理	否	否	否	否

3.2.2服务要求

采购包1：

标的名称：四川省水文水资源勘测中心物业管理服务项目-苏坡桥、桂花巷

参 数 性 质	序 号	技术参数与性能指标

	1	<p>服务范围及内容</p> <p>1、四川省水文水资源勘测中心成都市青羊区苏坡桥任家碾（清江十组）的苏坡桥资料库面积0.46万m²；桂花巷60号服务面积约0.276万m²。两处区域绿化面积约200m²。</p> <p>2、本项目综合服务内容及范围包括：成都市青羊区苏坡桥任家碾（清江十组）的资料库和桂花巷60号的水、电、安防、消防等设施的管理维护、园区保洁等综合管理服务。</p>
--	---	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

人员配置要求

岗位名称	配置人数	工作重点	要求
项目经理	1	1、负责项目的全面管理，贯彻执行物业管理有关法规政策，组织完成各项物业服务指标； 2、统筹协调安排项目工程维护、治安消防、客户服务等工作； 3、项目公共关系维护及突发事件处理；	
工程维修员	2	1、资料库及桂花巷60号日常设施设备巡检，做好记录； 2、资料库及桂花巷60号各类工程维修，高压运行值班； 3、资料库及桂花巷60号各类外委维保单位配合；	★相关人员应具备行政主管部门颁发的特种作业操作证（高压电工作业）或特种作业操作证（低压电工作业）。相关人员可一人具备多证也可多人分别具备上述证件其一，以保证该岗位配备的人员进行相关操作时具备对应的专业技术能力，符合行业有关规定。供应商应提供相关证书扫描件或复印件，并加盖单位公章。
桂花巷60号门岗	2	1、指挥车辆按照规定路线行驶，保障通道畅通，车辆合理停放； 2、对出入院落的可疑人员、物品，按规定进行验证、检查登记； 3、维护岗位范围的秩序，大流量人员出入时要及时疏导； 4、代业主收发快递并做详细记录； 5、院落地面公共区域卫生 6、对来访人员核实登记。	

苏坡桥资料库门岗	1	<ul style="list-style-type: none"> 1、指挥车辆按照规定路线行驶，保障通道畅通，车辆合理停放； 2、对出入园区的可疑人员、物品，按规定进行验证、检查登记； 3、维护岗位范围的秩序，大流量人员出入时要及时疏导； 4、代业主收发快递并做详细记录； 5、资料库地面公共区域卫生； 6、对来访人员核实登记。 	
合计	6		

3	<p>服务保障时间要求</p> <p>1、采购人工作运转：每天9：00-17：00为常态工作时间段，其余时间段及节假日为加值班和汛期值班。</p> <p>3、环境维护服务保障时间：每周一到周日常态时间段保障；根据实际情况保证采购人周末和法定节假日会议需求提供同步服务，协助重大接待服务。</p> <p>4. 公共秩序维护服务保障时间：365天*24小时向采购人提供公共秩序维护服务，协助重大接待服务。</p> <p>5. 设备设施管理及维修服务保障时间：365天*24小时向采购人提供设备设施管理及维修服务，协助重大接待服务，提供后勤保障。</p>
---	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4	<p>苏坡桥资料库维护管理标准</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 实行24小时门卫监守，负责治安消防安全。 2. 对外来人员严格管理，礼貌待人，并做好登记工作。 3. 对公共区域内的设备、设施故障与损坏情况要及时报修。 4. 对小区内的供电设备监控维护：办公区供电系统高、低压电器设备、电气照明装置等的正常运行与日常使用维护。 5. 在小区内配备必要的灭火器材，做消防设施进行管理维护。每月检查一次消防设备，并做好检查登记。 6. 做好公共区域的日常保洁，每天必须清扫一次。院内随时保持整洁，无垃圾、无积水、无杂草。
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5	<p>桂花巷60号维护管理标准</p> <ul style="list-style-type: none"> 1、门卫实行24小时监守，负责院落治安消防安全。 2、外来人员严格管理，礼貌待人，并做好登记工作。 3、严格管理暂住人口的登记，发现问题及时与房管人员联系，协助搞好水、电、气费、停车费收缴等工作。 4、对公共区域内的设备、设施故障与损坏情况要及时报修。 5、对院落内的供电设备监控维护：供电系统高、低压电器设备、电气照明装置等的正常运行与日常使用维护。 6、在院落内配备必要的灭火器材，做消防设施进行管理维护。每月检查一次消防设备，并做好检查登记。 7、做好监控系统维护管理。监控设施应24小时正常运行，保证对安全出入口、内部重点区域的安全监控，保持完整记录。保持治安电话畅通，接听及时。 8、做好退休党员活动室保洁维护工作。随时保持活动室的清洁，每季度用专用工具擦1次会议室玻璃。 9、做好院落公共区域的日常保洁，每天必须清扫一次。院内随时保持整洁，无垃圾、无积水、无杂草。
---	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

设施设备运行及保养服务要求

设备设施的运行及保养服务、设备设施维护维修服务，具体内容及要求如下：

1. 设施设备综合管理

序号	项目	内容及要求
1	综合管理	1、有设施设备的年度维修养护计划。 3、对房屋进行日常管理和维修养护，维修养护记录完整。 4、根据房屋实际使用年限和使用情况，定期检查房屋的安全状况，做好检查记录。

2. 设施设备管理与维护内容

序号	项目	内容及要求
1	综合管理	1、建立设施设备台账。 2、执行设备安全操作、定期巡回检查、维护保养、岗位责任制等制度，配备所需专业技术人员，严格执行操作规程。 3、设施设备档案资料齐全，运行、维护保养记录及大中修、更新、改造记录定期归档。 4、严格执行节能减排措施，每月对能源消耗进行计划、统计、分析和改进。 5、雷电、强降水、大风等极端天气事前有检查防范措施，事中有人员值守排险，事后有总结完善。 6、每半年检查1次防雷带、防雷测试点、引下线及节点。每年雨季前由防雷中心检测建筑避雷系统出具检测报告。
2	设施设备日常管理	给排水系统 1、有停水、爆管及水污染等应急处理方案，计划停水提前24小时通知采购人。 2、每日检查1次水箱间、水泵房及各配水点设施； 3、每年对水泵、管道、阀门等设备进行维护保养。 4、每年1次对管道、阀门及附属设施的保温、防腐进行检查维护。 5、制定防汛预案，每年组织1次防汛应急演练 6、配备有防汛物资（沙袋、雨衣件，雨鞋双、强光电筒、水泵等）由供应商自行配备。 7、每年汛前对雨、污水井、屋面雨水口等设施进行检查，组织清理、疏通。 8、每日对排污泵1次手动启动测试；每季度维护保养1次。 9、每年对管道、阀门等排水设施设备进行维护。

3	设施设备 日常管理	公共 照明 系统	<p>1、有照明节能管理制度。</p> <p>2、每日检查1次公共部位照明，有效亮灯率95%。</p> <p>3、每日检查1次照明电源柜（箱），确保工作正常和安全用电。</p> <p>4、每季度清洁保养1次照明电源柜（箱），确保柜内外卫生良好，指示正常，排线整洁，接地牢固。</p> <p>5、每年检查、测试1次防雷接地装置。</p> <p>6、每年对室外电源柜（箱）进行防腐防锈保养1次。</p>
4	设施设备	消防 器材 设施 设备	<p>1、实行消防安全责任制，有完善的消防安全管理制度及消防安全操作规程。</p> <p>2、每年组织不少于1次由供应商员工、采购人或使用人参加的消防应急演练，所产生的费用由供应商承担。</p> <p>3、对公共消防设施、器材定期巡查并做好记录，发现问题及时上报并组织处理。</p> <p>4、供应商应按要求对灭火器进行检查巡视，发现灭火器过期及时采购更换或充装。</p>
5	设施设备	化粪池	<p>每年组织一次对化粪池进行清理，费用由供应商承担。</p>
7	<p>绿化服务要求</p> <p>1、定期对绿植进行浇水施肥、除草。</p> <p>2、及时清理枯枝败叶、垃圾杂物，确保绿地卫生整洁。</p> <p>3、公共区域定期除草、除虫。及时对园区树木修枝（至少每3月1次），确保大型树木不存在安全隐患。</p>		

(一) 为维护省水文中心的合法权益, 实现物业管理服务的优质目标, 省水文中心机关特设立物业管理考核小组, 对物业管理公司日常工作和开展相关服务工作结果实施监督管理和考核。本办法对服务方的绩效评分, 主要依据《物业管理考核分数量化标准》进行, 考核实行100分制。物业管理考核小组在考评和检查中发现的问题, 以书面整改通知形式通知物业管理公司, 物业管理公司应在通知规定时间内整改完毕, 并将整改情况每月汇总报告物业管理考核小组, 由有关部门进行验收。

物业管理公司对于考核结果和需整改项目有申诉和解释权, 经考核小组确认属实, 对考核结果可予以调整。确有争议的, 决定权归考核小组。

考核小组成员组成: 考核小组由考核人与被考核人共同派员组成, 其中考核人指派2-3人, 被考核人指派1-2人。

(二) 考核规则

1、考核不合格的给予口头警告, 并立刻进行整改, 整改时间为期1个月, 整改后考核仍不合格的给予黄牌警告, 并立刻进行第2次整改, 整改时间为期15天, 整改后考核仍不合格的则给予红牌处分, 并立即终止《政府采购合同》。

2、考核周期: 每季度一次。

(三) 考核细则表 (满分100分)

序号	标准内容	规定分值	评分细则
1	物业管理企业的管理人员和专业技术人员持证上岗; 员工着装规范, 佩戴明显标志, 工作规范、作风严谨。	4	符合4分, 管理人员、专业技术人员每发现1人无上岗证书扣0.4分; 着装及标志发现1人不符合扣0.3分;
2	建立24小时值班制度, 设立服务电话、接受业主和使用人对物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈, 并及时处理, 有回访制度和记录。	6	符合6分, 没有值班制度扣2分, 未设服务电话扣1分, 发现一处处理不及时扣0.5分, 没有回访记录每次扣1分;
3	建立并落实维修服务承诺制、临修急修及时率100%, 返修率不高于1%, 并有回访记录。	4	建立并落实1分, 建立但未落实扣0.4分, 未建立扣0.6分; 及时率符合1分, 每降低1个百分点扣0.3分; 返修率符合0.6分, 不符合0分; 回访记录完整0.4分, 记录不完整或无回访记录0分;
4	区内各建筑物标志明显、设立引路方向平面图和路标、单位名录标识在区内明显位置铭牌及各类标识牌统一有序。	4	符合4分, 发现一处标志不清或没有标志扣0.5分;

5	房屋外观完好、整洁，外墙是建材贴面的、无脱落；是玻璃幕墙的，清洁明亮、无破损；是涂料的，无脱落、无污渍；无纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂现象。	4	符合4分，房屋外墙是建材贴用的每发现一处脱落扣0.2分，是玻璃幕墙的每发现一处破损或不洁净扣0.2分，是涂料的每发现一处褪色不一致扣0.2分；每发现一处纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂扣0.2分；
6	楼宇内楼梯、走道、扶手、天花板、吊顶等无破损；墙体整洁，无乱张贴；共用部位门窗、灯具、开关等功能良好；卫生间、水房等管理完好。	4	符合4分，如发现一处不符合扣0.2分；
7	制订设备安全运行、岗位责任制、定期巡回检查、维护保养、运行记录管理、维修档案等管理制度，并严格执行。	6	符合6分，每发现一处不符合扣0.2分；
8	保证正常供电，限电、停电有明确的审批权限并按规定时间通知中心机关。	4	符合4分，不符合0分；
9	按工作标准规搞供电设施设备的巡查，及时排除故障，严格执行安全用电操作规程，确保强弱电系统正常工作。	4	符合4分，发现一次违规操作扣0.5分，发现一处乱拉乱接扣0.5分；
10	消防设施设备完好无损，可随时启用。	6	符合6分，发现一处不符合扣3分；
11	组织开展消防法规及消防知识的宣传教育，明确各区域防火责任人。	4	符合4分，责任人不明确每发现一处扣1分；
12	订有突发火灾应急方案，在明显处设立消防疏散示意图.照明设施、引路标志完好，紧急疏散通道畅通无阻。	4	符合4分，无应急方案扣2分，各种标志每缺少一个及每发现一处不畅通扣1分；
13	消防，用电有严格的管理规定，室内电线、插座安装规范，无安全隐患。	4	符合4分，基本符合2分，不符合0分；
14	设备、阀门、管道工作正常、无大跑冒滴漏。	4	符合4分，每发现一处不符合扣0.5分；
15	排水系统通畅，汛期道路无积水，地下室、车库、设备房无积水，浸泡发生。	4	符合4分，每发现一处不符合扣0.5分；
16	共用配套设施完好，无随意改变用途。	4	符合4分，每发现一处不符合扣0.5分；
17	道路、楼道、大堂等公共照明完好。	4	符合4分，每发现一处不符合扣0.5分；
18	区域范围内的道路通畅，路面平坦。	4	符合4分，每发现一处不符合扣0.5分；
19	有专业保安队伍，实行24小时值班及巡逻制度，保安人员熟悉工作区的环境，文明值勤，训练有素，言语规范，认真负责。	5	符合5分，保安人员工作违反制度规定的扣1分，值班及巡逻记录等不规范每处扣1分；
20	进出区域各种车辆管理有序，无堵塞交通现象，不影响行人通行。	4	符合4分，基本符合2分，不符合0分；

		21	清洁卫生实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，实行标准化清洁保洁。	5	符合5分，未实行责任制的扣0.5分，无专职清洁人员和责任范围的扣0.3，未实行标准化保洁的扣0.2分；
		22	垃圾日产日清，定期进行卫生灭杀。	4	符合4分，每发现一处垃圾扣1，未达到垃圾日产日清的扣2，未定期进行卫生消毒灭杀扣1；
		23	公用部位保持清洁，无乱贴、乱画，无擅自占用和堆放杂物现象；楼梯扶栏、天台、共用玻璃窗等保持洁净；共用场地无纸屑、烟头、积水等废弃物。	4	符合4分，每发现一处不符合扣0.5分；
★	9	<p>其他要求</p> <p>用工应严格执行劳动法相关要求（供应商应提供相关承诺函）；</p> <p>供应商需提供服务人员响应人数和后期执行人数的承诺函。</p>			

合同价款及报价要求

1. 供应商应将涉及本项目的所有支出事项均作为本项目报价构成，并填写分项报价明细表，至少包含表中所列明的项目。
2. 分项报价明细表分项报价合计须与开标一览表(报价表)一致。投标人或投标人拟配置服务人员依法依规享受优惠或减免等政策，包括但不限于工资、社保等，投标人依法依规享受优惠或减免等政策的须提供政府部门相应证明材料或政策文件及投标人的情况说明，如为拟配置服务人员享受优惠或减免等政策的，除提供以上证明外，还应提供相应人员的身份证复印件，并承诺享受优惠或减免的人员是为本项目提供服务的人员。若供应商享受优惠或减免等政策，享受期不能覆盖完本项目服务期限的，按已覆盖项目服务期与未覆盖项目服务期进行分段计算并平均到服务期内。
3. 供应商社保、工资标准计算应符合本项目采购公告发布之日的实时政策，服务周期内的费率变化风险由供应商自行承担。供应商对税金的报价应综合考虑企业规模变化导致税率的变化。
4. 本项目要求报价清晰明了准确，并提供分项报价，必须包含但不限于以下因素，否则视为未实质性响应：
 5. 员工基本工资: 必须满足成都市最新公布的最低工资标准。
 6. 加班费: 本项目法定节假日和休息日当日在岗人数不得低于总人数的50%。
 7. 如有延时加班，加班工资应符合《中华人民共和国劳动法(2018修正)》第四十四条第一款“安排劳动者延长工资时间的，支付不低于工资的百分之一百五十的工资报酬”之规定。
 8. 休息日工资应符合《中华人民共和国劳动法(2018修正)》第四十四条第二款“休息日安排劳动者工作又不能安排休的，支付不低于工资的百分之二百的工资报酬”之规定。休息日加班工资按日工资的2倍计算并支付。
 9. 法定节假日加班工资应符合《中华人民共和国劳动法(2018修正)》第四十四条第三款“法定节假日安排劳动者工作的，支付不低于工资的百分之三百的工资报酬”之规定。法定节假日按规端午节、中秋节、国庆节，共5天计算。
 10. 根据《劳动和社会保障部关于职工全年月平均工作时间和工资折算问题的通知》，月计薪天数为21.75天，加班工资涉及的日工资按此标准折算
 11. 社会保险: 社会保险费报价满足最新的项目所在地社会保险缴纳基础，社保至少包含本项目服务人员的养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育险等，供应商需注明各项保险缴纳基数和比例。供应商必须按本项目所有员工购买社保进行报价，不得享受任何优惠和减免，否则视为未实质性响应，
 12. 服装费: 本项目所有服务人员需统一着装，每人冬、夏及春秋各一套(共3套)，服装费用由供应商提供;
 13. 企业管理费(含员工培训费、利润);
 14. 各项设施设备维护费用、其他服务费等;
 15. 税金(如为免税或减税企业，须提供佐证材料)
 16. ★以上所有报价金额均需符合相关法律法规规定，需符合市场规律，合理可行，遵守《中华人民共和国劳动法》的相关规定，否则视为未实质性响应。

人员费用明细表

序号	项目	数量	基本工资 (元/人/年)	社会保险 (元/人/年)	小计(元/年)(基本工资+社会保险)*个岗位	休息日及法定节假日加班费 (元/年)	加班 人数	加班 天数	备注
	项目经理	1							
	工程维修员	2							
	桂花巷60号门岗	2							
	苏坡桥资料库门岗	1							
/	根据实际情况可自行增加项							
合计									

其他费用明细表						
序号	项目	数量	每月费用	月数	小计	备注
	工具材料费					
	人员服装费					
	企业管理费					
	消防器材维护费					
	给排水系统维护费					
	公共照明系统维护费					
	化粪池清理费					
	绿化养护费					
	税金(在备注栏明确纳税人身份及增值税率比例)					
/	根据实际情况可自行增加项				
合计						

3.2.3 人员配置要求

采购包1:

详见本章

3.2.4 设施设备要求

采购包1:

详见本章

3.3、商务要求

3.3.1 服务期限

采购包1:

自合同签订之日起240日

3.3.2服务地点

采购包1:

成都市青羊区桂花巷60号；成都市青羊区苏坡桥任家碾（清江十组）

3.3.3验收标准和方法

采购包1:

严格按照政府采购相关法律法规和《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205号）、《政府采购需求管理办法》（财库〔2021〕22号）的规定进行验收。2.采购人应成立验收小组，按照采购合同的约定对投标人履约情况进行验收。验收时，按照采购合同的约定和招标文件的要求对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，出具验收报告，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付条件挂钩；履约验收的各项资料应存档备查。3.验收结果合格的，投标人凭验收报告及其他相关凭证办理资金支付手续；验收结果不合格的，履约保证金将不予退还，采购人也将不予支付采购资金

3.3.4支付方式

采购包1:

分期付款

3.3.5支付约定

采购包1：付款条件说明：按季度支付，经甲方考核对服务测评平均得分在90分及以上，对存在问题需及时整改；平均得分在80-90分，扣结算金额1%，对存在问题立即整改；平均得分在80分以下，扣结算金额3%，对存在问题立即整改，对涉及员工加强培训，达到付款条件起10日内，支付合同总金额的30.00%。

采购包1：付款条件说明：按季度支付，经甲方考核对服务测评平均得分在90分及以上，对存在问题需及时整改；平均得分在80-90分，扣结算金额1%，对存在问题立即整改；平均得分在80分以下，扣结算金额3%，对存在问题立即整改，对涉及员工加强培训，达到付款条件起10日内，支付合同总金额的35.00%。

采购包1：付款条件说明：按季度支付，经甲方考核对服务测评平均得分在90分及以上，对存在问题需及时整改；平均得分在80-90分，扣结算金额1%，对存在问题立即整改；平均得分在80分以下，扣结算金额3%，对存在问题立即整改，对涉及员工加强培训，达到付款条件起10日内，支付合同总金额的35.00%。

3.3.6违约责任与解决争议的方法

采购包1:

违约责任（1）中标人必须遵守采购合同并执行合同中的各项规定，保证采购合同的正常履行。（2）中标人应当遵守采购人的相关项目需求及相关技术要求及实质性条款，实施完成采购合同应当完全满足相关项目需求及相关技术要求及实质性条款，中标人未遵守采购人的相关项目需求及相关技术要求及实质性条款的，采购人有权要求中标人限期整改，中标人拒绝整改或整改后仍不能达到采购人要求的，视为违约一次，应支付采购人合同总价1%的违约金。中标人在合同有效期内出现超过三次（包含）上述违约情形的，采购人有权随时解除协议，并要求中标人支付合同总价20%的违约金，违约金不能填补的损失部分由中标人进行补足。（3）有下列情形之一的，当事人可解除合同：①因不可抗力致使不能实现合同目的（由于非供应商或采购人原因，致使合同实质性条款无法实现的）；②当事人一方迟延履行主要债务，经书面催告后在合理期限（14日）内仍未履行；③当事人一方迟延履行债务或者其他违约行为致使不能实现合同目的；④法律规定或合同约定的其他情形。解决争议的方法：

(1) 合同履行期间，若双方发生任何争议，可协商或由有关部门调解解决，协商或调解不成的，应当向项目所在地仲裁委员会申请仲裁。(2) 仲裁裁决应为最终决定，并对双方具有法律约束力。(3) 除另有裁决外，仲裁费用由败诉方负担。(4) 在仲裁期间，除正在进行仲裁部分外，合同其他部分继续执行。

3.4 其它要求

无