

政府采购项目采购需求

采购单位：凉山州运动场馆管理中心

所属年度：2024年

编制单位：凉山州运动场馆管理中心

编制时间：2024年02月20日

一、项目总体情况

- (一) 项目名称：凉山州运动场馆管理中心物业管理服务项目
- (二) 项目所属年度：2024年
- (三) 项目所属分类：服务
- (四) 预算金额（元）：600,000.00元，大写（人民币）：陆拾万元整
- (五) 项目概况：本项目为凉山州运动场馆管理中心物业管理服务项目。
- (六) 本项目是否有为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商：否

二、项目需求调查情况

依据《政府采购需求管理办法》的规定，本项目不需要需求调查，具体情况如下：

·本项目属于以下应当展开需求的情形

·本项目属于以下可以不再重复开展需求调查的情形

- (一) 需求调查方式
- (二) 需求调查对象
- (三) 需求调查结果

- 1.相关产业发展情况
- 2.市场供给情况
- 3.同类采购项目历史成交信息情况
- 4.可能涉及的运行维护、升级更新、备品备件、耗材等后续采购情况
- 5.其他相关情况

三、项目采购实施计划

- (一) 采购组织形式：政府集中采购
- (二) 预算采购方式：非公开招标
采购方式：竞争性磋商
- (三) 本项目是否单位自行组织采购：否
- (四) 采购包划分：不分包采购
- (五) 执行政府采购促进中小企业发展的相关政策

本项目专门面向中小企业采购。面向中小企业采购金额为600000.000000元,总体预留比例为100.0000%,其中,面向小微企业采购金额为0元,占0%。

注：监狱企业和残疾人福利单位视同小微企业。

- (六) 是否采购环境标识产品：否
- (七) 是否采购节能产品：否
- (八) 项目的采购标的是否包含进口产品：否
- (九) 采购标的是否属于政府购买服务：否

(十) 是否属于政务信息系统项目：否

(十一) 是否省属高校、科研院所科研设备采购：否

(十二) 是否属于PPP项目：否

(十三) 是否属于一签多年项目：否

四、项目需求及分包情况、采购标的

(一) 分包名称：合同包一

1、执行政府采购促进中小企业发展的相关政策

1) 专门面向中小企业采购

2) 面向的企业规模： 中小企业

3) 预留形式： 设置专门采购包

4) 预留比例： 100.0%

2、预算金额（元）： 600,000.00 ， 大写（人民币）： 陆拾万元整

最高限价（元）： 600,000.00 ， 大写（人民币）： 陆拾万元整

3、评审方法： 综合评分法

4、定价方式： 固定总价

5、是否支持联合体投标： 否

6、是否允许合同分包选项： 否

7、拟采购标的的技术要求

1	采购品目	物业管理服务	标的名称	凉山州运动场馆管理中心物业管理服务
	数量	1.00	单位	项
	合计金额（元）	600,000.00	单价（元）	600,000.00
	是否采购节能产品	否	未采购节能产品原因	无
	是否采购环保产品	否	未采购环保产品原因	无
	是否采购进口产品	否	标的物所属行业	物业管理

标的名称：凉山州运动场馆管理中心物业管理服务

参数性质	序号	技术参数与性能指标
		<p>1、服务要求</p> <p>(1) 本项目只包括物业主管、水电工、保洁、安保等人员的配置安排与服务。</p> <p>(2) 物业管理服务人员着装统一、规范、整洁，佩戴标识，文明用语，举止端庄，服务主动、热情。</p> <p>(3) 本项目服务期间，物业管理服务人员按照岗位要求，做好相关工作。</p> <p>(4) 安保人员实行24小时白夜班轮班制</p> <p>(5) 水电工实行定期检查维修养护服务和保持24小时电话畅通。</p> <p>(6) 保洁人员实行8小时工作制，节假日至少安排2人轮流值班。</p>

(7) 安保、保洁人员协助管理场馆管理相关工作。

2、服务内容

提供24小时不间断安全管理服务：

- (1) 负责场馆内外的日常安全管理服务；
- (2) 负责来人来访查询登记；
- (3) 负责报刊、邮件、信函、快递等的收发，物品进出的检查；
- (4) 负责“门前五包”：包卫生、包秩序、包绿化、包文明、包安
- (5) 负责做好紧急突发事件的应急处理工作；
- (6) 负责日常工作、重大会议、重大活动的秩序、安全、卫生等综合保障服务；
- (7) 负责参与完成安全管理以外的物业管理服务工作；
- (8) 完成采购人交办的其它物业工作。

保洁服务：

- (1) 负责办公楼、公共过道、楼梯间、公共卫生间、资料室、机房室、值班室、配电室、栏杆、灯具、楼顶等公共区域及附属设施的日常卫生保洁、垃圾收集清运；
- (2) 负责公共区域玻璃窗、窗帘和办公室内玻璃窗及窗帘的定期清洁、清洗；
- (3) 负责卫生间清洁用品（如卷纸、洗手液等）的及时更换；
- (4) 负责制定公共区域消杀制度，定期灭除害虫；
- (5) 负责物业服务区域内公共秩序和环境卫生的维护，及时主动作为，尽量避免影响环境。
- (6) 办公区的清洁工作必须在当天上班之前完成，上班时间内可进行例行维护。

维修养护服务：

- (1) 负责场馆公共、共用设施设备的日常维护和保养，保证各设施设备正常，水、电、气等正常供应；
- (2) 负责定期对弱电系统、监控系统、消防系统、空调机、发电机和给排水系统等的正常运行进行巡查，并积极配合相关部门对消防、监控等公共设施设备的年检工作；
- (3) 负责设备台帐、图纸档案、运行记录、维修记录、保养记录的完整，保证相关设施设备运行正常；
- (4) 在日常维护过程中，发现问题及时上报业主单位，由业主单位配合进行维修，维修产生的费用由业主单位承担。

绿化服务：

- (1) 负责场馆（体育馆、网球中心）绿化植物的除草、修剪和病虫害防治等管理。
- (2) 负责场馆（体育馆、网球中心）绿化带内的卫生工作。
- (3) 定期浇水，施肥，除草，灭虫，剪枝等，确保绿化的成活率，做到绿化带内无杂草、树木无枯枝。

其它服务：

1

		<p>(1) 负责日常物业管理服务；</p> <p>(2) 负责社会治安综合治理、“门前五包”等社会事务管理服务以及相关创建工作；</p> <p>(3) 负责其它日常物业管理服务内容。</p> <p>(4) 定期检查场馆内的消防器材（消火栓、消防灭火器），如有缺失、损坏、过期等，及时报甲方相关负责人进行维修或更换等。</p> <p>3、其他要求（评审因素）</p> <p>(1) 供应商应为本项目制定服务方案及应急预案，服务方案应包含但不限于①重点难点分析及应对方式；②管理人员配备及工作人员岗位职责；③安保服务方案；④保洁服务方案方案；⑤绿化服务方案；⑥水电维修服务方案；⑦劳动用工纠纷调解方案；⑧服务人员培训方案；应急预案内容包含但不限于①停水停电应急预案；②安全保障措；③自然灾害应急措施；④消防安全应急措施；⑤紧急医疗方案；⑥防疫方案；</p> <p>(2) 供应商应为本项目提供管理人员，并应具备类似项目履约经验。</p>
--	--	---

8、供应商一般资格要求

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
1	具有独立承担民事责任的能力。	①供应商若为企业法人：提供“统一社会信用代码营业执照”；未换证的提供“营业执照、税务登记证、组织机构代码证”；②若为事业法人：提供“统一社会信用代码法人登记证书”；未换证的提交“事业法人登记证书、组织机构代码证”；③若为其他组织：提供“对应主管部门颁发的准许执业证明文件或营业执照”；④若为自然人：提供“身份证明材料”；（复印件盖供应商公章）银行、保险、石油石化、电力、电信行业由分机构参与投标的均视为具有独立承担民事责任的能力，不得因其为负责人形式而认定不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定。
2	具有良好的商业信誉	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。
3	具有健全的财务会计制度。	①可提供2022年以来任意一年度经审计的财务审计报告复印件（至少包含报告本身以及报告中提及的财务报表），②也可提供2022年以来任意一年度供应商内部财务报表复印件（至少包含资产负债表），③也可提供截止响应文件递交截止日一年内银行出具的资信证明，④成立不足一年的法人或者组织以及非营利性单位或其他机关事业单位提供内部财务制度（复印件加盖投标人公章），⑤也可提供具有健全的财务会计制度的承诺函原件（承诺函格式自拟）；
4	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。
5	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。
6	参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
7	不存在与单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他供应商参与同一合同项下的政府采购活动的行为。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。
8	不属于为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。

9、供应商特殊资格要求

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
无		

10、分包的评审条款

评审项编号	详细要求		分值	客观评审项
	一级评审项	二级评审项		
1	详细评审	服务方案 根据供应商提供的服务方案包括但不限于①重点难点分析及应对方式；②管理人员配备及工作人员岗位职责；③安保服务方案；④保洁服务方案方案；⑤绿化服务方案；⑥水电维修服务方案；⑦劳动用工纠纷调解方案；⑧服务人员培训方案等，描述详尽的得56分，每有一项缺项或漏项的扣7分，每有一项内容存在缺陷扣3.5分，直到扣完为止，未提供不得分。（内容缺陷是指项目信息错误或不适用项目特性的情形，含项目名称、地点、时间等内容不完整或者缺少关键节点、套用其他项目方案、设计的规范及标准错误）	56.0	否
2	详细评审	业绩 供应商提供2020年1月1日（含）至今的类似业绩，每有一个得4分，满分8分。注：提供中标通知书或合同复印件加盖供应商鲜章，不提供的不得分。	8.0	是
3	详细评审	人员配备 项目负责人（1人）：具有物业服务相关证书的得6分；本项最高得6分。注：1、以上人员不重复得分。以上人员需提供相关证书复印件加盖供应商鲜章。	6.0	是
4	详细评审	应急预案 根据供应商提供的应急预案进行评审，内容包含但不限于①停水停电应急预案；②安全保障措；③自然灾害应急措施；④消防安全应急措施；⑤紧急事件应急方案；描述详尽的得20分，每有一项缺项或漏项的扣4分，每有一项内容存在缺陷扣2分，直到扣完为止，未提供不得分。（内容缺陷是指项目信息错误或不适用项目特性的情形，含项目名称、地点、时间等内容不完整或者缺少关键节点、套用其他项目方案、设计的规范及标准错误）	20.0	否

评审 项编 号	一 级 评 审 项	二 级 评 审 项	详细要求	分值	客观 评审 项
1	价 格 分	价 格 分	以本次有效的最低磋商报价为基准价，磋商报价得分=(磋商基准价 / 最后磋商报价)* 价格权值*100。	10.0	是

11、合同管理安排

1) 合同类型：买卖合同

2) 合同定价方式：固定总价

3) 合同履行期限：自合同签订之日起180日

4) 合同履行地点：凉山州运动场馆管理中心

5) 支付方式：分期付款

6) 履约保证金及缴纳形式：

中标/成交供应商是否需要缴纳履约保证金：否

7) 质量保证金及缴纳形式：

中标/成交供应商是否需要缴纳质量保证金：否

8) 合同支付约定：

1、付款条件说明：合同签订后5个工作日内，达到付款条件起5日内，支付合同总金额的50.00%；

2、付款条件说明：合同期限满后5个工作日内，达到付款条件起5日内，支付合同总金额的50.00%；

9) 验收交付标准和方法：本项目采购人将严格按照政府采购相关法律法规以及《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)的要求进行验收。

10) 质量保修范围和保修期：不涉及

11) 知识产权归属和处理方式：详见采购文件

12) 成本补偿和风险分担约定：合同约定

13) 违约责任与解决争议的方法：合同约定

14) 合同其他条款：供应商应自负本项目实施过程中的一切安全责任。

12、履约验收方案

1) 验收组织方式：自行验收

2) 是否邀请本项目的其他供应商：否

3) 是否邀请专家：否

4) 是否邀请服务对象：否

5) 是否邀请第三方检测机构：否

6) 履约验收程序：一次性验收

7) 履约验收时间:

供应商提出验收申请之日起7日内组织验收

8) 验收组织的其他事项: 无

9) 技术履约验收内容: 按竞争性磋商文件要求及响应文件承诺进行验收。

10) 商务履约验收内容: 按竞争性磋商文件要求及响应文件承诺进行验收。

11) 履约验收标准: 本项目采购人将严格按照政府采购相关法律法规以及《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)的要求进行验收。

12) 履约验收其他事项: 无

五、风险控制措施和替代方案

该采购项目按照《政府采购需求管理办法》第二十五条规定, 本项目是否需要组织风险判断、提出处置措施和替代方案: 否