

政府采购项目采购需求

采购单位：四川省成都市盐道街中学

所属年度：2022年

编制单位：四川省成都市盐道街中学

编制时间：2022年04月20日

一、项目总体情况

(一) 项目名称：四川省成都市盐道街中学物业服务采购项目2

(二) 项目所属年度：2022年

(三) 项目所属分类：服务

(四) 预算金额(元)：1,885,871.84元，大写(人民币)：壹佰捌拾捌万伍仟捌佰柒拾壹元捌角肆分

最高限价(元)：1,885,871.84元，大写(人民币)：壹佰捌拾捌万伍仟捌佰柒拾壹元捌角肆分

(五) 项目概况：

项目位置：成都市锦江区滨江中路7号(成都市盐道街中学高中部)、盐道街4号(成都是盐道街中学初中部)、横丁字街22号(成都是盐道街中学学生公寓)。物业规模：学校高中部和初中部占地80余亩，总建筑面积54580平米，绿化面积9653平米。现有教学班63个，师生3000余人。其中，高中部占地近47亩，建筑面积35580平米，绿化面积5851平米，现有行政教学楼、综合实验楼、2个学术厅、2个会议室、运动场、体育馆、地下停车库和实习教师宿舍等设施，教学班33个，师生1800余人；初中部占地近30亩，建筑面积19000平米，绿化面积3802平米，现有行政教学楼、综合楼、教师办公楼、2个会议室、演播厅、地面自行车停车棚、地下自行车停车库等配套设施，教学班34个，师生1600余人。学校设有学生公寓区，占地近10亩，建筑面积2200平米，住校生400余人。三个校区玻璃面积约9500平米。高中部和初中部教室面积约11500平米。服务内容 (一) 秩序维护服务 (二) 环境保洁服务 (三) 绿化养护服务 (四) 水电维修服务 (五) 其他维修服务 (六) 学生公寓管理服务(七) 停车场管理服务 人员配置共49人 1、高中部和初中部项目经理各1人，共2人 2、高中部和初中部绿化养护工各1人，共2人 3、高中部和初中部木工各1人，共2人 4、高中部和初中部水电维修工各1人，共2人 5、高中部和初中部环境维护员工21人 6、初中部协助秩序维护人员4人 7、高中部协助秩序维护人员9人 8、学生公寓区：秩序维护员工兼锅炉工2人、生活管理老师5人，共7人。

(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) 采购方式：公开招标
- (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

- 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：项目整体预留
- 4. 预留比例：100.0%

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：是
- (七) 是否采购节能产品：是
- (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) 是否属于高校、科研院所的科研仪器设备采购：否
- (十二) 是否属于PPP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、预算金额（元）：1,885,871.84，大写（人民币）：壹佰捌拾捌万伍仟捌佰柒拾壹元捌角肆分
最高限价（元）：1,885,871.84，大写（人民币）：壹佰捌拾捌万伍仟捌佰柒拾壹元捌角肆分

2、评审方法：最低评标价法

3、定价方式：固定总价

4、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	物业管理服务
	数量	1.00	单位	项
	合计金额（元）	340,650.24	单价（元）	340,650.24
	是否采购节能产品	是	未采购节能产品原因	无
	是否采购环保产品	是	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
2	采购品目	物业管理服务	标的名称	物业管理服务
	数量	1.00	单位	项
	合计金额（元）	243,321.60	单价（元）	243,321.60

	是否采购节能产品	是	未采购节能产品原因	无
	是否采购环保产品	是	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
3	采购品目	物业管理服务	标的名称	物业管理服务
	数量	1.00	单位	项
	合计金额(元)	394,200.00	单价(元)	394,200.00
	是否采购节能产品	是	未采购节能产品原因	无
	是否采购环保产品	是	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
4	采购品目	物业管理服务	标的名称	物业管理服务
	数量	1.00	单位	项
	合计金额(元)	100,000.00	单价(元)	100,000.00
	是否采购节能产品	是	未采购节能产品原因	无
	是否采购环保产品	是	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
5	采购品目	物业管理服务	标的名称	物业管理服务
	数量	1.00	单位	项
	合计金额(元)	807,700.00	单价(元)	807,700.00
	是否采购节能产品	是	未采购节能产品原因	无
	是否采购环保产品	是	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：物业管理服务

参数性质	序号	技术参数与性能指标
★	1	•

标的名称：物业管理服务

参数性质	序号	技术参数与性能指标
★	1	•

标的名称：物业管理服务

参数性质	序号	技术参数与性能指标
★	1	•

标的名称：物业管理服务

参数性质	序号	技术参数与性能指标
★	1	•

标的名称：物业管理服务

参数性质	序号	技术参数与性能指标
★	1	

5、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	供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标函》完成承诺并进行电子签章。
2	供应商应提供健全的财务会计制度的证明材料；供应商应提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；	供应商应根据采购项目提出的特殊条件的证明材料。 供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传相应证明文件并进行电子签章。（如不需要可要求供应商不响应）

6、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

7、分包的评审条款

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	价格扣除	小型、微型企业，监狱企业，残疾人福利性单位	本项目对属于小型和微型企业的投标人的投标报价给予相应百分比的扣除，用扣除后的价格参与评审。残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受同等价格扣除，但同时属于残疾人福利性单位和小微企业的，不重复价格扣除。	-	是

8、合同管理安排

- 1) 合同类型：物业管理合同
- 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365日
- 4) 合同履约地点：四川省成都市盐道街中学
- 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：
履约验收合格，达到付款条件之日起20日，支付合同总金额的100.00%。

9) 验收交付标准和方法：（一）学校每月对物业管理和服务质量工作进行考核，对考核结果由供应商签字确认。（二）每月物管考核总分为100分，90分及以上为合格，90分以下（不含90分）至80分为基本合格，80分以下（不含80分）为不合格。（三）考核标准及办法参考（具体以合同约定为准）

10) 质量保修范围和保修期：服务期内

11) 知识产权归属和处理方式：按照国家法律执行

12) 成本补偿和风险分担约定：物业服务公司自行承担人工成本及服务中的安全等相关风险，承担因防疫需要的成本和风险。

13) 违约责任与解决争议的方法：不可抗力和保险 签约双方任一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力事故的影响而不能执行合同时，履行合同的期限应予以延长，则延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力系指双方在缔结本合同时所不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的。受阻一方应在不可抗力发生后尽快用电报、传真通知对方并于事故发生后14天内将有关当局出具的证明文件用特快专递或挂号信寄给对方审阅确认。一旦不可抗力事故的影响持续120天以上，双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。甲乙双方任一方如无不可抗力均不能违约，如任何一方出现解约、违约均应向另一方支付违约金，双方协商违约金数额为两个月的物业服务费用。解决合同纠纷的方式 执行本合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商的方式解决，若在60天内不能达成协议时，向甲方所在地人民法院提请诉讼。

14) 合同其他条款：一采三年，每年签订合同

9、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：分段/分期验收

7) 履约验收时间：

供应商提出验收申请之日起5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：无

10) 商务履约验收内容：按照合同相关条文进行商务履约验收。

11) 履约验收标准：按照合同相关条文执行

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

