

政府采购项目采购需求

采购单位：彭州市人民政府致和街道办事处

所属年度：2023年

编制单位：彭州市人民政府致和街道办事处

编制时间：2023年08月29日

一、项目总体情况

(一) 项目名称：彭州市人民政府致和街道办事处顺和苑二期安置点物业管理服务项目

(二) 项目所属年度：2023年

(三) 项目所属分类：服务

(四) 预算金额(元)：1,259,637.12元，大写(人民币)：壹佰贰拾伍万玖仟陆佰叁拾柒元壹角贰分

(五) 项目概况：彭州市致和街道顺和苑二期为统规统建安置小区，地址位于致和街道顺延路166号，为多层住宅小区。共22栋，住宅建筑总面积109182.52平方米，外围街面管理及绿化养护约31950.95平方米，房屋总套数1216套，地面停车位450个，主出入口两个。

(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：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

本项目专门面向中小企业采购。面向中小企业采购金额为1259637.120000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：是

政府购买服务的分类：政府履职所需辅助性服务

(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：是

一签多年服务期限：二年

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）： 1,259,637.12 ， 大写（人民币）： 壹佰贰拾伍万玖仟陆佰叁拾柒元壹角贰分

最高限价（元）： 1,259,637.12 ， 大写（人民币）： 壹佰贰拾伍万玖仟陆佰叁拾柒元壹角贰分

3、评审方法：最低评标价法

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	彭州市人民政府致和街道办事处顺和苑二期安置点物业管理服务项目
	数量	2.00	单位	年
	合计金额（元）	1,259,637.12	单价（元）	629,818.56
	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：彭州市人民政府致和街道办事处顺和苑二期安置点物业管理服务项目

参数性质	序号	技术参数与性能指标

参 数 性 质	序 号	一、技术参数与性能指标														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>项目</th> <th>内容与标准</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10">(一) 综合管理服务 (除明确提供服务方案外，其他需提供承诺函)★</td> <td>1、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。</td> </tr> <tr> <td>2、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真承接查验，验收手续齐全（出具承接查验报告）。</td> </tr> <tr> <td>3、有完善的物业管理、质量管理、财务管理、档案管理制度且制度健全。</td> </tr> <tr> <td>4、配备专人负责小区全面事务；管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情（需提供服务方案）。</td> </tr> <tr> <td>5、公示8小时服务电话和24小时值班电话。8小时专人接待和调度日常物业管理服务事项；报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。</td> </tr> <tr> <td>6、负责小区安全防范、消防管理、车辆管理和协助装修管理，负责小区清扫保洁、绿化养护管理，延伸服务项目的具体实施；负责小区房屋及附属设备设施、各类共用设备、设施的验收、交接运行、维修、养护管理，家庭维修服务，装修管理，公共能耗管理等。</td> </tr> <tr> <td>7、按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。</td> </tr> <tr> <td>8、每年至少1次征询业主对物业服务的意见，第一年服务满意度不低于80%，第二年服务满意度不低于85%。</td> </tr> <tr> <td>9、每年组织不少于4次传统文化活动，丰富小区居民文化生活。每次活动规模不少于100名本小区业主参加（需提供服务方案）。</td> </tr> <tr> <td>1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全（需提供服务方案）。</td> </tr> <tr> <td>2、每周巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。</td> </tr> </tbody> </table>	项目	内容与标准	(一) 综合管理服务 (除明确提供服务方案外，其他需提供承诺函)★	1、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。	2、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真承接查验，验收手续齐全（出具承接查验报告）。	3、有完善的物业管理、质量管理、财务管理、档案管理制度且制度健全。	4、配备专人负责小区全面事务；管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情（需提供服务方案）。	5、公示8小时服务电话和24小时值班电话。8小时专人接待和调度日常物业管理服务事项；报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。	6、负责小区安全防范、消防管理、车辆管理和协助装修管理，负责小区清扫保洁、绿化养护管理，延伸服务项目的具体实施；负责小区房屋及附属设备设施、各类共用设备、设施的验收、交接运行、维修、养护管理，家庭维修服务，装修管理，公共能耗管理等。	7、按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。	8、每年至少1次征询业主对物业服务的意见，第一年服务满意度不低于80%，第二年服务满意度不低于85%。	9、每年组织不少于4次传统文化活动，丰富小区居民文化生活。每次活动规模不少于100名本小区业主参加（需提供服务方案）。	1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全（需提供服务方案）。	2、每周巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。
项目	内容与标准															
(一) 综合管理服务 (除明确提供服务方案外，其他需提供承诺函)★	1、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。															
	2、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真承接查验，验收手续齐全（出具承接查验报告）。															
	3、有完善的物业管理、质量管理、财务管理、档案管理制度且制度健全。															
	4、配备专人负责小区全面事务；管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情（需提供服务方案）。															
	5、公示8小时服务电话和24小时值班电话。8小时专人接待和调度日常物业管理服务事项；报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。															
	6、负责小区安全防范、消防管理、车辆管理和协助装修管理，负责小区清扫保洁、绿化养护管理，延伸服务项目的具体实施；负责小区房屋及附属设备设施、各类共用设备、设施的验收、交接运行、维修、养护管理，家庭维修服务，装修管理，公共能耗管理等。															
	7、按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。															
	8、每年至少1次征询业主对物业服务的意见，第一年服务满意度不低于80%，第二年服务满意度不低于85%。															
	9、每年组织不少于4次传统文化活动，丰富小区居民文化生活。每次活动规模不少于100名本小区业主参加（需提供服务方案）。															
	1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全（需提供服务方案）。															
2、每周巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。																

• 房屋管理
(除明确提供服务方案
外,其他需提供承诺函)★

3、按照住宅装饰装修管理有关规定要求,建立完善的住宅装饰装修管理制度。与业主和装修公司(或个人)签订三方装修管理协议,协议内容包含:明确三方责任、共有区域设施、设备损坏赔偿修复标准、项目现场监管、装修保证金收取与退还期限等,装修前,依规定审核业主(使用人)的装修方案,告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。装修期间至少两次巡查装修施工现场,发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的,及时劝阻并报告属地社区和街道主管部门(需提供服务方案)。

4、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻,并报告属地社区和街道主管部门。

5、各栋、单元(门)、户有明显标志。

• 共用设施设备维修养护
(除明确提供服务方案
外,其他需提供承诺函)★

1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护,包括:消防、高低压配电系统、给排水、照明系统、健身、休闲设施(健身器材、统一制作的休闲椅、凉亭、散步小径)等日常运行管理,安全监控系统的运行管理(需提供服务方案)。

2、内部墙体的维护(含通道、门厅、地面、天棚)、楼梯间墙面、扶手、踏步的日常维护;内部门、窗的日常维护等。

3、建立共用设施设备档案(设备台帐),设施设备的运行、检修等记录齐全。

4、根据设备维护保养手册及设施设备现状制订维护保养计划,操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范;保证设施设备运行正常。

5、消防设施设备完好,可随时启用;消防通道畅通。每半月对消防设施设备进行检查,保留管理痕迹,做到有台账、有记录、有测试。

6、负责对小区内道路、路灯、车棚、楼道灯等公用设施的日常维护,做到设施设备完好率不低于 90%。

7、管理区域内道路平整,主要道路及停车场交通标志齐全、规范。

	<p>8、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。</p> <p>9、负责对供水、供电等设施的日常运行管理，当专业维护单位在物业管理区域内对相关管线、设施进行维修、养护时，应给予必要的协调和配合；加强巡查，严格禁止住户私拉乱接电线和违规充电的行为，做到“发现一起、整治一起”，杜绝因违规用电发生安全事故（需提供服务方案）。</p> <p>10、住宅楼有符合标准的消防设施。疏散通道、安全出口、楼道没有被占用、堵塞现象。住宅楼有符合标准的防盗设施。小区围墙符合防盗要求。</p>
<p>(四) 维护公共秩序 (除明确提供服务方案外，其他需提供承诺函)★</p>	<p>1、主出入口全年24小时值守。</p>
	<p>2、对小区楼道、公共区域每3小时至少巡查1次。</p>
	<p>3、车辆停放有序（需提供服务方案）。</p>
	<p>4、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告属地社区和街道主管部门，并协助采取相应措施（需提供服务方案）。</p>
	<p>5、按照各小区户数及布局分别在各点位配置足额的灭火器，并保证在履约期内的灭火器是有效且能正常使用的。</p>
<p>(五) 保洁服务 (除明确提供服务方案外，其他需提供承诺函)★</p>	<p>1、小区内设有垃圾收集点，生活垃圾每天清运1次（需提供服务方案）。</p>
	<p>2、小区公共场所每日清扫1次；楼道每周清扫1次；共用部位玻璃每季度清洁1次；路灯、楼道灯每半年清洁1次（需提供服务方案）。</p>
	<p>3、小区内公共雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每半年检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每季度检查1次，每年清掏1次，发现异常及时清掏。</p>
	<p>4、有害生物预防和控制：配合相关部门进行有害生物的预防和控制，投标文件中单独提供灭四害具体措施。投放药物应预先告知，投药位置有明显标志。</p>
<p>(六) 绿化养护管理 (需提供服务方案)★</p>	<p>1、对草坪、花、绿篱、树木定期进行修剪、养护，预防花草、树木病虫害。</p>
	<p>2、定期清除绿地杂草、杂物。</p>

注：上述需提供的方案内容中，若出现项目名称、地址、采购人单位名称等与本项目采购需求不一致的，或有漏项、描述错误、前后矛盾，视为未实质性响应本项目。

★二、拟投入本项目人员配置（需提供承诺函）

拟投入本项目的人员要求。具体如下：

序号	工种	岗位	单位	人数	备注
1	管理人员	项目经理	人	1	
2	客服人员	客服	人	1	
3	工程人员	设施设备维护人员	人	1	
5	秩序维护人员	秩序维护人员	人	6	
6	环境维护人员	环境维护人员	人	3	
7	绿化维护人员	绿化维护人员	人	1	
	合计			13	

★三、要求（需提供承诺函）：

本项目属于拆迁安置小区物业，顺和苑二期安置小区人员配置不低于13人。

1) 中标人每月提供该项目在岗不低于13人的人员工资表、银行代发工资流水账单、购买社会保险流水清单和相关人员在岗证明材料。项目的中标供应商应当全员签订全日制《劳动合同》，支付所派出全部工作人员工资、社会保险、节假日加班工资等费用及各项补助、福利等，并对其疾病和人身安全等完全负责。采购人对此不承担任何的法律责任和义务。工作人员基本工资标准不低于本项目投标截止时执行的最新相关政策要求的彭州市的最低工资标准。工作人员社会保险费不低于本项目投标截止时执行的最新相关政策要求的彭州市的社会保险标准。并将费用数据计入分项报价明细表。

2) 供应商拟派驻本项目的所有人员应为全职人员，身体健康、具备完全劳动能力，不得在其他项目兼职。

四、采购项目考核标准：

1) 《致和街道安置小区物业管理考核细则》

项目	测评内容	记扣标准 (每记1笔折合0.5分)	分值	得分
	干净整洁；人员到位且持证上岗（如水电工）；制度台账资料齐备	1、物业中心杂乱记1笔； 2、无人值守记2笔； 3、无管理制度、无应急预案、无日常材料每发现一项记1笔，记完为止。	4	

1

一、综合管理服务	公示制度	在小区醒目处公示增值服务项目及其收费标准，建立账目台账、跟踪服务台账	缺失一项记1笔。	1
	投诉处理	公示服务和投诉联系电话；建立投诉问题管理台账；市级部门、街道等其他渠道反馈的投诉件24小时内核实；业主反映的问题3天内答复处理	业主合理诉求推诿，发生一次记4笔，扣完为止。	8
二、房屋管理	出租房屋管理、外来人口管理	建立房屋租赁管理工作制度；建立房屋租赁动态信息台账；建立流动人口管理台账	不符合一项记2笔，扣完为止。	5
三、公共区域清洁卫生服	违章搭建	无搭建	1、发现一处破窗设梯记2笔； 2、硬化公共绿化带记2笔； 3、公共区域违章搭建记6笔。	7
	道路广场	平整	小区道路、广场破损未及时恢复发现一处记1笔。	2
		清爽整洁无垃圾、杂物、摊点、广告	1、灰尘、果皮等以2平方米为基数计算，每发现一处记1笔； 2、塑料、纸屑以个数为单位连续发现5处以上一次性记3笔； 3、广场道路等非堆放点每一处发现废旧家具、电子设备记1笔； 4、每发现一处摊点、广告记5笔。	1
		雨污管网、绿化	1、沟渠、污水管网堵塞积水每发现一处记2笔； 2、绿化带未定期保养提醒未整改一次记10笔； 3、连续发现2处以上枯枝树叶未清理每处记1笔。	6

4	公共 设施	1.健身器材、公共桌椅等 设施破损未恢复发现一处记6 笔； 2.设备不整洁乱刻 乱画每发现一处记1笔。	2
	楼 道	1、楼道以楼层计算，连 续发现2平方米以上果皮、纸 屑、塑料袋等垃圾每发现一处 未清扫记1笔； 2、乱贴海报、横幅一处 记5笔。	2
	阳 台	干净 卫生、无 杂物 按处计算每发现一处堆放 杂物记1笔。	2
	垃 圾管 理- 垃圾 转运 点	1、转运点墙壁污损、封 闭门损坏未恢复、垃圾未袋装 化、未盖桶盖滋生蚊虫每发现 一处记1笔； 2、垃圾桶爆桶每处记1笔 ；未日产日清每次记2笔。	4
	保 门 岗	干净 整洁，人 员24小 时值守到 位、岗位 制度岗位 职责落实 到位 1、门岗处不整洁一处记1 笔； 2、人员脱岗发现一次记5 笔； 3、外来车辆、人员、大 件物品进入小区有登记并做好 台账，缺失一项记5笔。	6
	保 监 控	干净 整洁，人 员24小 时值守到 位、岗位 制度岗位 职责落实 到位 1、监控室不整洁一处扣 减1笔； 2、监控室消防总站无人 值守每发现一次记15笔。	8
	、秩 序维 护	每天 不定时巡 逻，并做 好巡逻记 录 缺失巡逻记录记1笔。	2
	机 动 车 管 理	停车 场所规范 非 整洁、 安全 1、停车场所不整洁、不 规范每处扣减1笔； 2、消防器材缺失记2笔； 3、无过载保护器每处记1 笔。	2
	应 急 通 道	集中 停放、不 占用通道 、不上楼 1、电动自行车、电动摩 托车上楼每发现一处记1笔； 2、占用通道每处记1笔； 3、乱停乱放每处记1笔。	5
		通道 畅通整洁 、标识清 晰 1.通道杂物、车辆堵塞每 发现一处记2笔； 2.地下室（若有）、楼道 通道封闭每发现一处记10笔。	5
小 区公 共设 施	路灯 、宣传栏 等公共设 施完好 发现损坏未及时修复，一 处记1笔。	3	

五、共用配套设施设备管理	消防设施	消防设施符合要求；消防栓完好并水压充足	出现故障未及时恢复，一处记2笔。	3
	配电房	干净卫生、无杂物；配备专业人员，防护装备齐全、日常维护到位，消防器材充足	1、配电房不整洁、有杂物每发现一次记10笔； 2、防护装备缺失每次记10笔； 3、无维护巡查记录记5笔 4、消防器材缺失、失压记10笔。	8
六、日常资料报送	按照采购人要求，及时上报资料、工作动态等		不符合一项记2笔，记完为止。	4
总得分				100

(2) 按照采购人要求上报相关工作动态、年终资料考核等并纳入考评。

(3) 考核标准的应用

①以采购人制定的服务质量标准作为考核供应商服务质量，每月由街道、社区对供应商开展督查考核，社区考核频次为一月三次，街道考核频次为一月一次，最终按照街道考核占比50%，社区考核占比50%的比例，综合换算出每月物业服务企业考核分数。考核标准详见《致和街道安置小区物业管理考核细则》。

②月度服务质量考核评分：当月度服务质量考核分超过85分（不含本数）时，为服务满意，支付当月全额物业费用；月度服务质量分

在80（含本数）-85分（含本数）为基本满意，采购人有权责令供应商改善，待供应商整改并满足采购人要求（即月度服务质量分超过85分）后，支付当月全额物业费用，若供应商不按期进行整改或经整改后月度服务质量分未超过85分，差距部分甲方则按照每0.1分扣减100元的标准，扣减当月物业费用；当月度服务质量分低于80分时，为服务质量差，采购人有权责令供应商改善并有权拒绝支付当月物业费用，供应商需提供书面整改方案提升服务质量，达到甲方要求为止，待供应商整改完成并满足采购人要求后（即月度服务质量分超过85分），采购人在当月物业费用中扣减2000元后支付剩余物业费用。

★投标时需单独承诺若供应商不按期进行整改或经整改后月度服务质量分未超过85分，采购人有权拒绝支付当月物业费用。

③年度考核评分：年度评分取12个月的月度服务质量分的平均分，年度服务质量平均分需在80分及以上为服务合格。

★投标时需单独承诺若服务公司年度考核不合格即年度服务质量平均分未达到80分，采购人有权与供应商解除物业服务合同。

④本小区服务供应商或本项目服务的小区在服务期间获得致和街道督查通报表彰的，奖补500元/次；获得彭州市相关部门表彰的，奖补800元/次；获得成都市相关部门表彰的，奖补1200元/次；获得四川省相关部门表彰的，奖补2000元/次。服务供应商或本项目服务的小区在服务期间受到致和街道督查通报批评的，罚款1000元/次；受到彭州市相关部门通报批评报批评的，罚款6000元/次；受到四川省相关部门通报批评的，罚款10000元/次。

			<p>★ 五、报价要求：</p> <p>根据项目实际需求，并为确保服务能力、服务水平和满意度，制定本服务报价要求。</p> <p>(1) 人员基本工资：不低于本项目投标截止时执行的最新相关政策要求的彭州市的最低工资标准。</p> <p>(2) 社会保险费：不低于本项目投标截止时执行的最新相关政策要求的彭州市的社会保险标准。</p> <p>(3) 加班费：按照【中华人民共和国劳动法(2018修正)】第四十四条及《关于职工全年月平均工作时间和工资折算问题的通知》(劳社部发〔2008〕3号)规定月计薪天数(21.75天)核算加班费。按规定元旦、春节、清明节、劳动节、端午节、中秋节、国庆节，共11天计算并予以支付；本项目配备人员不涉及日常加班，如涉及周末加班进行调休。</p> <p>(4) 共用设施设备日常能耗费用：公共照明及其他设施能耗电费按2160元/月计算，合计费用51840元；水费按550元/月计算，合计费用13200元；避雷系统检测费按15000.00元/年计算，合计费用30000元；化粪池清理维护费用不低于：25000.00元/年，合计费用50000元。(以上格为固定价，供应商统一按照该价格报价)，供应商需保证服务期间以上设施设备的安全和正常运行。供应商需按以上费用数据逐项计入分项报价明细表。</p> <p>(5) 企业管理费、利润、税费投标人结合实际自主填报。</p> <p>(6) 分项报价明细表应当至少包括以上1-5项内容。投标人在报价过程中，认为可能发生的其他费用，可以自主添加并填报，响应文件中需提供分项报价明细表，若供应商自主填报的费用项目中涉及有相关政策要求的类型，则自主填报费用需符合本项目投标截止时执行的最新相关政策要求，若供应商自主填报的费用项目没有涉及相关政策要求的类型，则自主填报费用可自行报价(格式自拟)。</p> <p>(7) 为保障项目服务品质及人员稳定，政策性优惠、减免或者补贴和其他事项一律不得作为本项目人员基本工资和社会保险费投标报价的抵扣因素。</p> <p>(8) 特别提醒：在实际履约过程中，供应商需慎重考虑上述报价项目的市场价格、政策调整变化等因素造成运行成本的上下浮动，需结合实际情况自行报价，由此引起的一切运行费用、安全问题自行负责。</p>	
8、供应商一般资格要求	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。	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。
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。	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。{如需提供其他材料，需代理机构手动填写具体要求并关联相应格式要求，以下是样例：供应商财务状况证明材料包括采购代理机构在采购文件中明确需要供应商提供的财务状况证明材料。如XXXX或XXXX年度经审计的财务报告(包含审计报告和审计报告中所涉及的财务报表和报表附注)；XXX X或XXXX年度供应商完整的全套财务报表(应当包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表、附注)；截至采购文件(资格预审申请文件)提交截止之日前一年内银行出具的资信证明；供应商注册时间截至采购文件(资格预审申请文件)提交截止之日前不足一年的，也可提供在相关主管部门备案的公司章程等证明材料。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。}

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
4	具有履行合同所必需的设备和技术能力。	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。
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	一级评审项	二级评审项	详细要求	分值	客观评审项

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730日

4) 合同履行地点：彭州市致和街道顺和社区顺和苑二期内

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：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起15日，支付合同总金额的4.16%；

2、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起15日，支付合同总金额的4.16%；

3、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起15日，支付合同总金额的4.16%；

4、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起15日，支付合同总金额的4.16%；

5、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起15日，支付合同总金额的4.16%；

6、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起15日，支付合同总金额的4.16%；

7、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资

表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

8、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

9、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

10、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

11、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

12、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

13、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

14、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

15、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资

表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

16、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

17、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

18、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

19、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

20、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

21、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

22、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.16 %；

23、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同

总金额的 4.16 %;

24、付款条件说明：（1）采购人按月根据《致和街道物业管理考核细则》对成交人进行考核，根据考核结果支付当月费用；剩余合同款项在项目终验后视履约情况支付成交人；（2）成交人在申请费用支付前提供该项目在岗人员工资表和相关人员在岗证明材料；（3）具体支付细节由采购人和成交人双方在合同中约定，达到付款条件起 15 日，支付合同总金额的 4.32 %;

9) 验收交付标准和方法：本项目验收由采购人组织实施，按照《致和街道安置小区物业管理考核细则》进行每月验收，年度验收结果由“每月验收考核（70%）+终验考核（30%）”综合评定构成。采购人为甲方，成交人为乙方。

10) 质量保修范围和保修期：（1）乙方为彭州市人民政府致和街道办事处金易南城安置点提供物业服务，包括但不限于房屋管理服务、共用设施设备的日常运行、维护和管理、协助维护公共秩序服务、保洁服务、共有部位的绿化、环境卫生的保养和维护、其他服务。（2）乙方全力协助街道职能部门、社区开展好政策知识宣传、人员信息采集、垃圾分类推广、安全排查；积极盘活小区内闲置资源、合理利用空间资源、适当引入商业业态创造营收回馈业主；定期组织开展宣传中国传统文化或安全、环保相关的文体活动，全年活动不少于4次、每次活动规模不少于100名本小区业主参加等其他服务。（3）本项目服务期限2年。

11) 知识产权归属和处理方式：乙方应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。否则，由此造成第三方索赔的，所有责任均由乙方自行承担并妥善解决相关纠纷，由此导致甲方先行赔偿或者承担连带责任的，甲方有权向乙方追偿。若最终导致甲方无法使用乙方提交的服务成果，甲方有权要求乙方全额返还甲方已支付的费用，并赔偿由此给甲方造成的所有损失。

12) 成本补偿和风险分担约定：一、甲方的权利和义务（一）甲方有权对合同约定范围内乙方的服务行为进行监督和检查，拥有监管权。有权定期核对乙方提供服务所配备的人员数量。甲方有权对乙方服务中不合理的部分有权下达整改通知书，并在整改通知书中要求乙方限期无偿整改完毕。（二）甲方依据《致和街道安置小区物业管理考核细则》（具体详见附件五）对乙方提供的服务进行定期考评。当考评结果未达到标准时，有权依据约定的数额扣除当月应向乙方支付的费用。（三）有权负责检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况。（四）在乙方严格履行本合同项下的义务的前提下，根据本合同约定，按时向乙方支付应付服务费用。（五）国家法律、法规所规定由甲方承担的其他责任。二、乙方的权利和义务（一）对本合同规定的委托服务范围内的项目享有提供服务权利及履行服务义务。（二）在严格履行本合同项下的义务的前提下，根据本合同的约定向甲方收取服务费用，并严格按照本合同约定服务范围保质保量的服务。（三）及时向甲方通告本项目服务范围内有关服务的重大事项，及时配合处理投诉。（四）接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受甲方的监督。（五）乙方应与甲方保持紧密联系，尽职尽责为小区提供物业服务，按时、按质、按量履行合同义务。（六）乙方应当在本合同签订后向甲方提供乙方全部工作人员名单，未经甲方书面同意，不得随意将名单上已确定的工作人员调离；确需调离的，需制定人员补充计划并经过甲方批准后方可实施，否则，甲方有权单方面解除本合同且不再向乙方支付或者赔偿任何费用。（七）国家法律、法规所规定由乙方承担的其他责任。

13) 违约责任与解决争议的方法：（一）甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。（二）如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限

于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。（三）乙方应严格按照本合同第三条的约定保质保量完成各项工作，若乙方的工作不能满足本合同第三条约定的任一要求，甲方除有权单方面解除本合同外，甲方还有权要求乙方应当立即采取包括但不限于立即整改、更换乙方工作人员、按本合同约定扣除相应的服务费用等措施进行补救，乙方拒不采取措施或者不能在甲方要求的时间内完成相应工作的，甲方有权委托第三方进行，由此产生的全部费用由乙方承担，乙方的行为给甲方带来损失，乙方还应当负责赔偿。（四）未经甲方书面同意，乙方不得擅自将本合同下的一部分或者全部交由第三方实施，否则，甲方有权单方面解除本合同且不向乙方支付任何费用，乙方与第三方之间的问题由乙方自行负责解决，与甲方无关，由此导致甲方损失的，乙方还应当负责赔偿。（五）乙方及其工作人员在履行本合同的过程中应当注意安全，爱护项目物业及财产安全，在此过程中发生的一切人身损害、经济损失和其他一切法律责任均由乙方自行承担并妥善解决，与甲方无关，由此导致甲方先行赔偿或者承担连带责任的，甲方还有权向乙方进行追偿，因此严重影响合同履行的，甲方还有权单方面解除本合同并要求乙方全额退还其已经支付的费用。（六）乙方应当对其履行本合同所安排的全部工作人员履行用人单位的义务，对其工作人员依法发放工资，购买社会保险，如乙方出现拖欠员工工资或者与员工发生其他劳动争议的，由此导致的一切纠纷由乙方妥善解决，与甲方无关，由此导致甲方损失的，乙方还应当负责赔偿否则；甲方还有权单方面解除本合同并要求乙方全额退还其已经支付的费用。（七）对于乙方在履行本合同的过程中应当承担的违约责任、赔偿责任及其他一切法律责任，如本合同最终继续履行或本合同虽未继续履行但仍存在甲方应当支付给乙方的费用的，甲方均有权要求在支付给乙方的费用和履行保证金中直接扣除，乙方对此无任何异议，不足部分乙方还应当负责赔偿。

14) 合同其他条款：一、无产权瑕疵条款 供应商保证所提供的服务的所有权完全属于供应商且无任何抵押、查封等产权瑕疵。如有产权瑕疵的，视为供应商违约。供应商应承担由此而产生的一切损失。

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：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30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：无

11) 履约验收标准：本项目验收由采购人组织实施，按照《致和街道安置小区物业管理考核细则》进行每月验收，年度验收结果由“每月验收考核（70%）+终验考核（30%）”综合评定构成。

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