

政府采购项目采购需求

采购单位：中江县国有公房管理所

所属年度：2023年

编制单位：中江县国有公房管理所

编制时间：2023年10月09日

一、项目总体情况

(一) 项目名称：保障性住房物业服务费补助

(二) 项目所属年度：2023年

(三) 项目所属分类：服务

(四) 预算金额(元)：875,441.64元，大写(人民币)：捌拾柒万伍仟肆佰肆拾壹元陆角肆分

(五) 项目概况：

本项目物业管理服务范围包含8个小区，共4779套(间)，总建筑面积为243178.23m²，各小区基本情况如下。 1、龙华小区公租房，项目位置：中江县凯江镇松山街498号，房屋5栋，住宅556套，建筑面积28138.16m²，小区有2个出入口，地面机动车车位144个；非机动车停车棚2个，绿化面积5277.4m²(以实地查勘为准，下同。)，箱式变压器2台，二次加压供水设备1套，有物管用房。(备注：龙华小区有公房556套；其余20套房屋未由采购人管理，此20套房屋由投标人依据相关政策同房屋使用人协商后收取。) 2、积水小区公租房，项目位置：中江县南华镇积水北街115号，房屋6栋，住宅288套，建筑面积14572.8m²，小区有2个出入口，地面机动车车位75个；有非机动车停车棚1个，绿化面积1606.5m²，箱式变压器1台，二次加压供水设备1套，有物管用房； 3、北塔小区公租房，项目位置：中江县凯江镇北塔西路153号，房屋10栋，住宅704套，建筑面积33088.29m²，小区有2个出入口，有地面机动车车位130个；非机动车停车棚3个，绿化面积3762m²，箱式变压器4台，二次加压供水设备1套，有物管用房； 4、北塔东街43号小区公租房，项目位置：中江县凯江镇北塔东街43号，房屋11栋，住宅600套，建筑面积30371.52m²，小区有3个出入口，地面机动车车位93个；非机动车停车棚2个，绿化面积3332.8m²，箱式变压器2台，二次加压供水设备1套，有物管用房； 5、西江北路158号小区公租房，项目位置：西江北路158号，房屋3栋，住宅74套，建筑面积6225.31m²，小区有1个出入口，地面机动车车位30个；非机动车停车棚0个，绿化面积1433m²，箱式变压器1台，二次加压供水设备0套，有物管用房。(备注：该小区公房74套，其余房屋为私房，政府补贴仅包括公房部分，不对私房进行补贴；私房部分的物业费，由投标人依据相关政策同私房业主协商后收取。) 6、南渡小区公租房，项目位置：中江县南华镇二环路南一段666号，房屋4栋，住宅391套，建筑面积23314.46m²，小区有1个出入口，地面机动车车位90个；非机动车停车棚2个，绿化面积3773m²，箱式变压器3台，二次加压供水设备1套，有物管用房； 7、围子沟小区公租房，项目位置：中江县凯江镇栖妙大道252号，房屋13栋，住宅865套，建筑面积43704.05m²，小区有2个出入口，有地面机动车车位80个；有非机动车停车棚3个，绿化面积6401.35m²，箱式变压器3台，二次加压供水设备1套，有物管用房； 8、李园小区公租房，项目位置：中江县凯江镇栖妙大道99号，房屋14栋，住宅1301套，建筑面积63763.64m²，小区有2个出入口，有地面机动车车位817个；有非机动车停车棚3个，绿化面积10283.6m²，箱式变压器7台，二次加压供水设备1套，有物管用房。

(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：

(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

本项目专门面向中小企业采购。面向中小企业采购金额为875441.64元，总体预留比例为100.00%，其中，面向小微企业采购金额为0.00元，占0%。

- (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
- (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%

2、预算金额（元）： 875,441.64 ， 大写（人民币）： 捌拾柒万伍仟肆佰肆拾壹元陆角肆分

最高限价（元）： 875,441.64 ， 大写（人民币）： 捌拾柒万伍仟肆佰肆拾壹元陆角肆分

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	物业管理
	数量	1.00	单位	项
	合计金额（元）	875,441.64	单价（元）	875,441.64
	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：物业管理

参数性质	序号	技术参数与性能指标
		<p>一、服务内容</p> <p>1、公用设施、设备的日常运行和管理，包括（但不限于）：上下水管道、供电线路、照明、变电系统。</p> <p>2、智能化设施的日常管理，包括（但不限于）：监控系统、门禁系统、消防系统。</p> <p>3、公共环境卫生及绿化管理，包括（但不限于）：台阶、可上人屋顶平台、人行道、行车道、停车位、外柱廊、花池、草坪、树木、庭院灯具等清扫保洁及除虫灭害等。</p> <p>4、车辆停放秩序的管理。</p> <p>5、维护物业管理范围内的公共秩序及安全，包括（但不限于）：消防安全管理、门岗执勤、小区巡视等安全保卫工作。</p> <p>6、住户接待服务。</p> <p>7、建立完善住户资料，协助公房所对承租人进行入住、退出及日常报修、房租催缴等管理服务，并建立动态管理档案。</p> <p>8、积极配合并完成主管部门对入住后管理的创新要求，协助组织开展各类综合治理工作，探索建立公租房小区文化，争创公租房文明、示范小区。</p> <p>9、对物业使用人违反业主管理规定的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告规劝、制止、限期整改、向有关行政管理部门报告等措施。</p> <p>10、房屋建筑共用部分的日常巡查管理，包括（但不限于）：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院等的巡查，巡查中发现问题后及时向采购人上报并按要求处理。</p> <p>11、对物业区域内历史形成的违建、违规占用公共区域搭棚、圈舍、种植蔬菜花木进行清理，并杜绝新的侵占公共区域的各类现象。</p> <p>12、其他未尽物业管理相关事项。</p> <p>二、服务要求</p> <p>1、小区内随时保持小区环境卫生良好，垃圾桶不出现垃圾外溢现象；每年不低于2次进行卫生消毒、灭鼠、杀虫，并对小区内绿化进行日常养护、对矮小灌木修枝。</p>

2、对小区内申请人及共同申请人名下的符合条件的车牌信息按规定录入、退出、变更，并采用车辆智能识别系统进行出入管理；引导小区车辆有序通行、停放，不占用消防通道、公共通道停车。

3、充分运用智能**人脸识别**门禁系统加强入住人员管理及服务，不得录入申请人及共同申请人以外的人员信息。

4、对小区实行**24**小时安全巡查，对消防设备、用电设施、公共设施设备巡查情况做好记录，发现问题当日处理。对火灾、治安等突发事件有应急预案，事发时及时报告有关部门，并采取相应措施。

5、对安防系统实时监控并确保**24**小时正常运行，并按规定保存及提供信息，确保个人信息安全，发现可疑情况及时处理。

6、做好公共区域和共用设施设备的维护。

7、由物业项目负责人担任消防及安全生产负责人，保安人员兼负消防及安全生产职责，出现问题及时处置并报告，确保小区全年无各类安全事故发生。

8、房屋外观完好、整洁；外墙面砖、涂料等装饰材料无脱落、无污迹，房屋完好率达**100%**；无乱贴、乱画、乱涂和乱悬挂现象；无高空坠物安全隐患。

9、楼梯及走道通畅、无阻碍物及杂物堆放；楼梯及走道窗户完好，开启及关闭自如；墙面基本完好，无乱贴、乱画、乱涂现象。

10、投标人中标后需制定一套本项目应急预案实施细则和应急疏散图表（投标时需提供承诺）。

11、设立物业服务接待中心。

（1）物业公司需在李园小区设置物业服务接待中心（总部），房源由招标人提供，建筑面积不低于**60m²**，接待中心需配置专职物业经理及管理人员不低于**4**人，配备电脑、打印机及管理软件，全面落实小区物业管理服务工作，使各部门正常运转，确保小区安全及各项日常管理、服务工作有秩序进行；投标人需在其他小区设置物业服务接待办公室。

（2）接待中心（总部）及接待办公室需做好日常管理、服务及与该保障房小区有关的考察与调研接待等服务。

（3）设立固定电话及**24**小时服务热线，接受业主及用户对物业管理服务需求、报修、求助、问询、质疑、投诉等各类信息的收集、处理和办理结果反馈。

（4）物业服务人员须统一配置专门服装，保安人员须配置对讲机等安防工具。

（5）完善住户资料包括（但不限于）：小区名称、楼栋、房号、承租人、共同申请人、车辆信息、联系电话等信息；对独居老人、独居孕妇、独居未成年人等群体建立关爱台账；完整率、准确率达**100%**，实行动态管理，发生变更后当日予以更新。

三、人员要求

1、应知法、懂法、守法，依法办事，必须严格遵守从业规范，模范遵守安全管理规定。

2、身体健康，无精神类疾病等不能控制自己行为能力的疾病，体貌端正，无犯罪记录。

3、有吃苦耐劳的精神和高度的责任感，严格遵守采购人的管理规定，严格履行岗位职责。

4、工程维护人员、消防维管人员、高处作业人员、水电维修人员需持相应证书上岗。

5、保安取得保安证的人数不低于**25%**（即**6**人）。

6、投标人提供的工作人员，男性年龄不高于**60**岁，女性年龄不高于**50**岁。

7、投标人需为所有工作人员配备规范着装、工作牌。

★

1

8、投标人响应的工作人员人数不低于41人（其中：物业经理及管理人员4人，保安24人，保洁绿化11人，水电工2人，投标时须提供承诺函），人数和岗位配置可优于上述要求；各岗位工作人员的工资不得低于当地最低工资标准，并按法律法规和物业小区所在当地政府的规定购买保险基金（包括但不限于：基本养老保险基金、基本医疗保险基金、工伤保险基金、失业保险基金和生育保险基金）。

9、人员管理要求

(1) 采购人与中标人的所有工作人员不发生任何劳动和雇佣关系，所有工作人员与中标人签订劳动合同，并由中标人自行管理，中标人按法律法规和当地地方政府的规定购买保险，支付所有工作人员的工资、福利、奖金、加班费等一切费用。

(2) 中标人的所有工作人员应遵守安全操作规章制度，若发生人身伤害等工伤事故，由中标人负责，与采购人无关。

(3) 中标人全部工作人员应专职服务本项目，如遇特殊情况中标供应商需临时调整本项目工作人员参与其他相关的应急服务，须报请采购人书面批准，并保证本项目正常运行。

四、其他要求

1. 报价要求：参加供应商只需针对财政补贴进行报价，不得高于最高限价，否则将作为无效报价。

2. 本次采购项目物业管理费由两部分组成，一是县财政按0.3元/m²/月进行补贴（折合72953.47元/月），共计补贴875441.64元/年；二是由承租人向物业公司缴纳的物管费，标准为：县城区分散供养特困人员、低保、低保边缘家庭按10元/月/户收取，县城区中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员按15元/月/户收取，此部分每月全额收取合计为59055.00元（根据承租人退出及新安置将会有动态变化，本次采购均按此标准计算），物业公司收取物业服务费标准不得高于上述标准，否则将作为无效投标。此部分费用纳入监管账户，由招标人监管。

3. 财政补贴按照合同约定按季度进行支付，承租人缴纳物管费参照本招标项目财政补贴支付方式进行支付。

4. 承租人缴纳的物管费由中标单位按年收取，并直接进入采购人核准同意的银行监管账户，按财政补贴资金付款方式拨付。

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。	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。
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。

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
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

评审项目编号	一级评审项	二级评审项	详细要求	分值	客观评审项
{{未填写}}					

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：365
- 4) 合同履行地点：采购人指定地点
- 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：第一季度，采购人按季度对投标人工作绩效进行考核，考核标准详见《中江县公租房小区物业公司季度绩效考核表》，采购方依据考核结果按季度支付当期的政府补贴及小区住户缴纳到共管账户的物业管理费，达到付款条件起5日内，支付合同总金额的25.00%。

2、付款条件说明：第二季度，采购人按季度对投标人工作绩效进行考核，考核标准详见《中江县公租房小区物业公司季度绩效考核表》，采购方依据考核结果按季度支付当期的政府补贴及小区住户缴纳到共管账户的物业管理费，达到付款条件起5日内，支付合同总金额的25.00%。

3、付款条件说明：第三季度，采购人按季度对投标人工作绩效进行考核，考核标准详见《中江县公租房小区物业公司季度绩效考核表》，采购方依据考核结果按季度支付当期的政府补贴及小区住户缴纳到共管账户的物业管理费，达到付款条件起5日内，支付合同总金额的25.00%。

4、付款条件说明：第四季度，采购人按季度对投标人工作绩效进行考核，考核标准详见《中江县公租房小区物业公司季度绩效考核表》，采购方依据考核结果按季度支付当期的政府补贴及小区住户缴纳到共管账户的物业管理费，达到付款条件起5日内，支付合同总金额的25.00%。

9) 验收交付标准和方法：参照《中江县公租房小区物业公司季度绩效考核表》进行验收，其他未尽事宜参照《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号的要求及相关法律法规执行验收。

10) 质量保修范围和保修期：无

11) 知识产权归属和处理方式：中标供应商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。

12) 成本补偿和风险分担约定：招标人逾期支付合同款的中标公因数有权终止合同；中标供应商提供的服务不符合合同规定、中标供应商不能提供服务或逾期提供服务而违约等，招标人有权终止合同，并追究中标供应商因此造成的全部损失和经济责任。

13) 违约责任与解决争议的方法：1.如因成交供应商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采购人造成损失或侵害，包括但不限于招标人本身的财产损失、由此而导致的招标人对任何第三方的法律责任等，中标供应商对此均应承担全部的赔偿责任。2.因服务质量问题发生争议，由相关鉴定机构进行鉴定。服务符合标准的，鉴定费由招标人承担；服务不符合标准的，鉴定费由中标供应商承担。3.合同履行期间，若双方发生争议，可协商或由有关部门调解解决，协商或调解不成的，由当事人依法向法院提起诉讼维护其合法权益。

14) 合同其他条款：采购方依据考核结果按季度支付当期的政府补贴及小区住户缴纳到共管账户的物业管理费。考核满分为100分，考核分值在95分及以上，按100%支付物业管理费（包含政府补贴及住户缴纳的物业管理费，下同）；考核分值在90分及以上95分以下，按95%支付物业管理费；考核分值在85分及以上90分以下，按90%支付物业管理费；考核分值在75分及以上85分以下，按80%支付物业管理费；考核分值在70分及以上75分以下，按60%支付物业管理费；考核分值低于70分时，按50%支付物业管理费。投标人须开具正式税务发票原件交采购人，采购人在收到成交人的正式税务发票5个工作日内办理支付手续。

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：是

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: 严格按照《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)文等相关法律法规、规章及文件的规定、中标供应商的响应文件、本项目的招标文件进行验收。

10) 商务履约验收内容: 包含服务实施地点, 范围, 支付进度, 履约期限, 服务要求等内容。

11) 履约验收标准: 详见采购文件

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