**大冶市2024年度市直行政事业单位物业管理服务封闭式框架协议采购需求**

（征求意见稿）

一、供应商的资格条件

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，即：

（1）具有独立承担民事责任的能力；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（5）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；

（6）法律、行政法规规定的其他条件。

2.应未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

3.落实政府采购政策需满足的资格要求：**专门面向中小微企业**

4.本项目的特定资格要求：无

二、项目技术、服务要求

1. 服务内容

C21040000物业管理服务

行业划型：按照《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）的标准，本包标的属于“物业管理”。

办公场所或其他公用场所水电供应服务、设备运行、门窗保养维护、保洁、绿化养护等的管理及服务，包括：

1.住宅物业管理服务：住宅小区、住宅楼、公寓等物业的管理服务；

2.办公楼物业管理服务：写字楼、单位办公楼等物业管理服务；

3.车站、机场、港口码头、医院、学校等物业管理服务；

4.其他物业管理服务。

1. 服务标准

依据相关要求，物业管理服务项目必须达到以下现行中华人民共和国及省、市、行业的一切有关法规、规范的要求，如下述标准及规范要求有出入则以较严格者为准。

|  |  |
| --- | --- |
| **序号** | **名称** |
|  | 《物业管理条例》中华人民共和国国务院令（第379号） |
|  | 《湖北省物业服务与管理条例》 |
|  | 《黄石市物业管理条例》 |
|  | 《大冶市物业服务收费管理办法》 |
|  | 《保安服务管理条例》 |
|  | 《公安机关实施保安服务管理条例办法》（中华人民共和国公安部令第 112 号） |

以及不限于上述罗列的其它的相关规范。

1. 服务要求
2. **★项目经理基本要求（以下各项需提供相关证明材料）**

负责物业服务的日常管理工作。其岗位要求包括：

1. 负责项目部日常管理工作，主动与服务对象沟通，及时安排检查各班组工作，发现问题及时解决，每月汇总各岗位人员完成任务情况向采购人及物业公司汇报。
2. 负责项目部日常耗材的管理，建立保洁、维修等各种耗材的领用审批制度，做好管理台账，做到日常耗材领用、分发登记清楚，审批程序到位、账目无差错。
3. 负责员工的招聘、考核、离职等日常工作管理，制定项目部员工绩效考核体系，并据实进行奖罚，做好日常工作的考勤、记录、检查并存档。
4. 负责物业员工的形象管理，按要求统一着装、挂牌服务，在工作中态度礼貌、用语文明。
5. 负责协调与服务单位的关系，建立一条良好的沟通渠道，学习相关文化知识，充实业务水平，保证服务质量。
6. 及时处理解决突发事件，完成公司及服务单位领导交办的其他临时性工作。
7. 保洁基本要求（以下各项需提供相关证明材料）
8. 统一着装，服装整洁，服务礼貌，培训上岗；
9. 保洁人员配置合理，工作强度适中；
10. 供应商需配备必要的清洁工具、清洁耗材，例如扫帚、拖布、抹布、清洁剂、保养剂等；
11. 依据保洁现场需求，可配置现代化保洁机械设备，例如清洗机、扫地车、吸尘器、清冰雪设备等，以便于保洁快速作业及节约人力成本；
12. 拟派保洁管理人员应做好保洁现场工作检查、及时整改采购人提出的问题并反馈结果、统筹管理、培训各区域保洁人员等保洁管理工作。
13. 水电维修服务基本要求（以下各项需提供相关证明材料）

范围主要为所有公共区域的供配电管理与水电维修等。

1. 具备相应的资格证书。
2. 全年365天，全天24小时受理各类报修服务，接到报修电话后修理人员应在15分钟内赶赴现场，对当场不能处理的项目应在48小时内修复完毕（急修项目24小时内修复）；
3. 各类公共设施、设备、房屋建筑完好率达98%以上；
4. 维修质量合格率达98%以上，返修率不高于1％；
5. 维修服务回访率达100％。
6. 绿化养护（以下各项需提供相关证明材料）
7. 养护质量标准：供应商提供的绿化养护质量要求需符合《绿化养护等级质量标准》中一级养护质量标准。
8. 根据采购人的要求，编制详细的绿化养护方案，科学、合理地指导养护全过程，制定常规的养护计划。（提高完整的养护方案）
9. 技术培训：开工前，对全部参加养护工作的人员进行技术培训和安全培训，学习操作规程，提高技术和操作能力，增强安全意识。
10. **★其他要求（以下各项需提供相关证明材料）**
11. 供应商定期抓好物业服务人员的业务培训，加强经常性的保密教育、法纪教育、安全教育，确保不发生泄密事件、刑事案件、责任事故和安全事故。若因管理不善，发生相关案件和事故由供应商自行承担，触犯法律的，依法及时严肃查处。
12. 供应商遵守采购人的安全制度，服务过程中不影响正常工作，做到无干扰服务；不得私自带领无关人员进入机关办公区域。
13. 物业工作人员须着工作服上岗，并规范、整洁着装。各岗位做到持证上岗。
14. 物业服务人员应严格遵守工作程序和技术规程。保洁时，要及时将垃圾转运到指定垃圾中转箱内，不污染、不损坏办公楼公共场所和公共设施。规范操作，服从管理人员的领导，不误时、不误事。
15. 供应商应协助采购人对其他第三方单位（消防维保、绿化养护单位、电梯维保单位）工作进行监管，供应商协助采购人明确各方责任、协助监管第三方实施过程、协助核查第三方作业程序。
16. 供应商应提供内部合同管控、报事报修数据统计、成本支出分析、物资采购统计、月度考核表等资料。
17. 供应商应具备健全的财务管理制度，并对各项收支数据进行规范管理，做到运作规范、账目清晰。
18. 供应商入围后需入驻黄石市（大冶市）政府采购电子商城。
19. 严格依据征集文件要求和响应文件的承诺，向市直各级单位提供服务。不实行任何形式的不合理限制，提出任何附加条款。全面履行投标承诺，圆满完成市直各级单位的相关服务工作，确保质量，提供快捷、方便、满意的服务。（提供承诺函）

三、商务要求

1. 框架协议履行期限：自框架协议签订之日起至2025年12月31日。
2. 服务地点：采购人指定地点。
3. 报价要求

供应商所有报价均应为含税价格，请供应商综合考虑服务的成本、效益等因素，结合以下情况，慎重填写本次报价内容；

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 服务项目 | 最高限价 | **折扣率（%）**  （小数位保留两位小数） | 备注 |
|  | 收费标准参考《大冶市物业服务收费管理办法》 | ％ | 以折扣形式报价，折扣形式报价仅支持正向折扣，例如：填写60%时表示打6折，填写85%时表示打8.5折，折扣最高不得超过100%。 |
| 合同履行期限 | 框架协议签订之日起至2025年12月31日 | | |

四、评审方法

1. 本次征集活动采用“**价格优先法**”进行评审，供应商的报价多少决定能否成为入围供应商。（价格优先法：指对满足采购需求且响应报价不超过最高限制单价的货物、服务，按照响应报价从低到高排序，根据征集文件规定的淘汰率或者入围供应商数量上限，确定入围供应商的评审方法。）
2. **入围供应商的淘汰比例：20%，且至少淘汰一家供应商。**（提交响应文件和符合资格条件、实质性要求的供应商少于2家时，采购活动终止。）
3. 若计算的淘汰数非整数，则按照向上取整原则进行处理。即，淘汰数量=向上取整[供应商数量×20%]（示例：如有11家供应商投标，淘汰数量=向上取整[11×20%]=向上取整[2.2]=3,最终实际淘汰3 家供应商）；
4. 为防止报价趋同导致大量供应商进入淘汰名次（如：项目共计100家投标人参与投标，若70家报价为80％，30家报价为90％，则报价为90％的30家全部淘汰；若70家报价为80％，1家报价为89.99％，29家报价为90％，则报价为90％的29家全部淘汰），请供应商报价至小数点后二位数（如80.25％或95.32％等）。

附件：

注：有意向参加大冶市2024年度市直行政事业单位物业管理服务封闭式框架协议采购的供应商可加入交流群，后续工作通知，政策发布，业务交流等都将在交流群进行同步通知。

