

采购项目采购需求

项目名称：锦州某部物业服务采购项目

所属年度：**2024**年

编制时间：**2024**年**05**月**07**日

一、项目基本情况

项目概况：

已纳入2024年年度总体计划和第2季度明细计划。

二、项目预算情况

本项目预算共1,475,778.21元（预算明细见附件采购需求明细表）

本项目最高限价1,475,778.21元

三、经费结算渠道

本项目经费通过 锦州某部 单位（部门）进行结算

四、关于组织实施采购的意见建议

（一）采购包划分

根据采购分类，结合项目实际，本项目共分1个包，

其中第1包为采购包一。

（二）采购方式选择

采购方式： 公开招标

选择采购方式的理由： 供应商有一定数量、存在市场竞争。

项目所属分类： 服务

任务性质：

是否分阶段招标:否；任务阶段:非规划项目；组织方式:普通；保障任务性质:日常；重要程度:一般；完成要求:正常；货物来源:国内；

（三）供应商资格条件

采购包1：

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	营业执照或事业单位法人证书满足招标文件要求	企业法人应当提供“统一社会信用代码营业执照”，未换证的应当提供“营业执照、税务登记证和组织机构代码证”；事业单位应当提供“统一社会信用代码法人登记书”，未换证的应当提供“事业法人登记证书和组织机构代码证”；军队单位不作要求。投标供应商在资格证明文件中如有两个以上名称的，应当提供市场监管部门出具的其为同一单位书面证明材料；军队单位或事业单位，可以提供其上级主管部门出具的书面证明材料。
2	法定代表人资格证明书	-
3	法定代表人授权书（含授权代表在投标前4个月内（不含投标当月）连续3个月由投标供应商缴纳社保证明材料）	-

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
4	至申领招标文件截止时间，供应商成立时间不少于3年	国有企业、事业单位、军队单位除外
5	供应商承诺声明	承诺声明应当包含：供应商诚信承诺、保密承诺、诚信责任保证金承诺、未被列入违法失信名单承诺、关联关系企业不参与采购活动承诺、前3年没有重大违法记录的书面声明、没有发生过重大质量安全事故的书面声明、非外资独资企业或控股企业的书面声明、具备履约专业能力的书面声明。
6	投标供应商近一年内（投标截止时间前）任意6个月纳税证明材料	根据税务部门出具的完税凭证或纳税的银行转账汇款单、对账单等判定，证明材料应当显示税种和缴纳所属时期（认定税种不包括个人所得税）；军队单位不作要求；如依法免税或不需要纳税的，提供相应证明材料。
7	投标供应商近一年内（投标截止时间前）任意6个月缴纳社会保障金证明材料	根据银行转账汇款单或社保（税务）部门出具的缴纳社会保障金的凭证判定，证明材料应当显示险种和缴纳所属时期；不需要缴纳社会保障金的投标供应商，应当提供相关证明材料或书面声明。代缴社保证明材料不予认可。
8	投标供应商提供会计师事务所出具的近3年审计报告	审计报告应当包含报告正文、资产负债表、利润表、现金流量表及所有者权益变动表（无所有者权益表的提供书面说明）、附注和会计师事务所营业执照，报告正文应当有会计师事务所公章，2个注册会计师的签字和盖章。军队单位、事业单位无法提供审计报告的，可由上级管理部门批复的决算或内部会计报表代替。军队单位、事业单位和国有企业成立不足3年的，按实际年限提供。
9	投标保证金满足招标文件要求	根据投标截止后采购机构现场公布投标保证金缴纳情况或投标文件中投标保证金缴纳证明材料情况判定

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		

(四)样品评审组织

采购包1：

不需要提供样品

(五)评审方法选择

采购包1：

综合评分法

(六)合同履约要求

1.验收交付

按照服务内容和相关要求，不定期检查供应商的履约情况，对于未达到标准或未履行服务内容的，限期进行整改。对于整改不力的，双方将在签订合同时约定采用收取罚金等方式进行处罚。

2.违约责任

供应商自行雇佣的各类人员、工资和有关费用发放标准由供应商自行决定，供应商工作人员在工作中出现的一切情况及安全问题由供应商负责。

由于供应商自身原因或在其服务过程中经过需求单位考核认为其不再适合提供服务的，需求单位有权终止采购合同，供应商须承担违约责任。如在服务期内遇管理政策调整或因上级下达相关要求文件，按上级要求执行需提前终止合同的，需求单位可随时无条件终止合同，不承担任何违约责任。

3.争议处理

双方协商解决，协商不成功的由司法机构进行裁决。

4.保密和专利权要求

1.供应商对其获知的涉及采购方所有有形、无形的信息及资料负守密义务。

2.除法律、法规另外有规定或得到本合同之另一方的书面许可，任何一方不得向本合同意外的第三方泄露前款规定的内容。

5.是否允许合同分包

采购包1:

否

6.是否支持联合体投标

采购包1:

否

(七)安全保密措施

1.物业人员应遵纪守法，无违法犯罪记录，经我部政治审查合格，人员统一着装，仪容整洁，举止文明。

2.遵守我部管理规定，严禁向外泄露我部情况。

3.双方签订协议书。

(八)供应商选取方式

采购包1:

公开招标

(九)推荐采购单位代表

否

(十)现场踏勘

采购包1:

组织

(十一)标前答疑会

不组织

(十二)需要回避的评审专家、供应商名单

无

五、经济要求

采购包1:

序号	参数性质	类型	要求
1		付款及结算方式	分阶段付款，第1阶段,中标供应商第一阶段，合同签订之日起3个月后支付不超合同金额25%，提交合同价款等材料，采购单位支付25%合同款；第2阶段，中标供应商第二阶段，6个月后支付至不超合同金额50%；，提交合同价款等材料，采购单位支付25%合同款；第3阶段,中标供应商第三阶段，9个月后支付至不超合同金额75%；，提交合同价款等材料，采购单位支付25%合同款；第4阶段,中标供应商第四阶段，合同到期后支付剩余尾款。，提交合同价款等材料，采购单位支付25%合同款；
2		交付（服务）时间、交付（服务）地点	交付时间：自合同签订之日起 交付地点：辽宁省锦州市
3		售后服务	无
4		知识产权和保密要求	1.供应商对其获知的涉及采购方所有有形、无形的信息及资料负守密义务。 2.除法律、法规另外有规定或得到本合同之另一方的书面许可，任何一方不得向本合同意外的第三方泄露前款规定的内容。
5		履约保证金	中标供应商签订合同前，应按合同金额的 5% 向甲方提交履约保证金，合同履行结束合格后，甲方退回履约保证金。
6		物资编目编码、打码贴签要求	无

六、技术要求

采购包1:

标的名称：锦州某部物业服务采购项目

参数性质	序号	技术参数与性能指标
		<p>一、实现目标</p> <p>供应商在合同履约期限内，按照甲方委托的物业管理范围，保质保量完成物业服务内容。</p> <p>二、标准规范</p> <p>参照国家有关物业行业标准规范执行。</p> <p>三、服务内容与相关要求</p> <p>（一）服务内容</p> <p>我部2024年度物业服务采购项目，包括4个院落，实际委托物业管理:1.住宅区1占地面积48920.77平方米，建筑面积27931.64平方米，绿化养护面积3381.03平方米； 2.住宅区2占地面积14814.45平方米，建筑面积7522平方米，绿化养护面积1388.21平方米； 3.办公区占地面积713920.63平方米，建筑面积104403.61平方米，草坪打草面积329480.33平方米。</p> <p>住宅区物业管理内容</p> <p>住宅区的保安保洁、垃圾清运、清污、绿化管理、消防管理和日常</p>

维修等物业管理范畴内的一切活动，以及一处“快递驿站”，负责收发快递。

办公区物业管理内容

1.保洁项目：包括垃圾清运。

2.维修项目：包括房屋小修和水电暖等日常维修，安排2名电工，3名水暖工。

3.绿化管理项目。包括一是草坪打草；二是树木剪枝、种植、草坪种植等，此项据实报销，设定金额上限10万元。

4.其它用工项目。包括物业管理人员1名，保安保洁2名，房地产管理人员1名，仓库保管员1名，某科室各场所保洁5名、保安2名，收发室用工1名。

税金统一按6%测算，物业管理区域内的维修服务，所需物资配件由我部进行采购，物业所需用房由我部进行提供，收取房屋水电费和取暖费。

• 相关要求

住宅区：

1.保安要求。负责物业管理区域内的治安、交通、人员车辆管理，处理安全突发事件，维护院内正常生活秩序。保安必须24小时值班在岗，严格排查人员、车辆进出，制止院内一切违规、非法活动，严格管理杜绝住户自行装修、改造等产生的建筑垃圾丢弃在院内，严禁外来人员、车辆进入院内，如确有需要进入，必须经院内住户通知，并做好登记。

2.保洁要求。主要负责公共环境卫生，包括营院道路、公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾收集清运、清除公共场所私自堆放的杂物和张贴的宣传品等。其中楼道、走廊卫生必须每天清扫，院内整体整洁、美观。

3.垃圾清运。及时清理院内生活垃圾、树枝树叶等一切废弃物，严禁发生垃圾长时间堆积不予清理的现象。

4.清污。按实际情况组织下水井、管道井清污工作。

5.绿化管理。包括绿化养护与管理中修剪、除草、喷药等任务，应及时打理院内草坪，清理草坪内石子、砖块、白色垃圾等杂物，根据季节规律和树木生长情况进行打药、修剪。

6.消防管理。建立消防资产登记册，消防设施、灭火瓶必须每月检查，在消防卡片上填写巡查记录，如有压力不足、损坏、丢失等现象必

须第一时间通知甲方。

7.日常维修。包括以下几个方面：

(1) 房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门窗、地面及室内建筑等。

(2) 共用设施设备的日常维修、养护和管理，共用设施设备包括：院大门、给排水管道、加压供水设备、阀门（水龙头）、照明设施、烟囱（道）、供暖及消防设施设备、防盗设施等。

(3) 共用设施和附属建筑物、构筑物的日常维修养护和管理，包括道路、落水管、污水管、化粪池、沟渠、公共照明、污水处理、监控系统、自行车棚、停车场等。

(4) 住户室内零星维修。户内统一配置的设施设备，属于自然损坏的，由我部负责采购，物业负责安装，因个人使用不当造成损坏的，维修由住户承担。其中易损易耗品，如水龙头、灯泡、插座、锁、门窗插销等，由住户自行购买，物业可协助安装。

办公区：

1.打草。打草标准不高于**10公分**，打完草后必须当天清理，保持草坪干净、整洁。

2.垃圾清运。每日上午**10时**前全部运离，有特殊原因无法按时清运的，物业必须第一时间通知甲方，解释原因并明确整改时限和措施。垃圾应拉至锦州市垃圾场处理，因物业垃圾随意倾倒产生的环境污染问题，由物业承担责任。

3.劳工用工。

(1) 大门保安必须**24小时**值班在岗，严格排查人员、车辆进出，外来人员、车辆进入必须经我部通知，并做好登记，同时维持周边整体的环境卫生。

(2) 其他用工在物业进场后，由我部对应使用单位予以明确。

其它要求：

1.物业项目经理应保持人员相对稳定，调整项目经理应征得我部同意，调整其他管理人员应及时通知我部。

2.物业人员应遵纪守法，无违法犯罪记录，经我部政治审查合格，人员统一着装，仪容整洁，举止文明。

3.遵守我部管理规定，严禁向外泄露我部情况。

4.未经我部同意，物业不得在物业管理区域内从事任何广告活动或

	<p>类似宣传，不得从事任何经济活动，不得开展超过合同范围外的经营活动，不得以任何形式转租、转让、抵押物业管理区域。</p> <p>四、验收标准</p> <p>按照服务内容和相关要求，不定期检查供应商的履约情况，对于未达到标准或未履行服务内容的，限期进行整改。对于整改不力的，双方将在签订合同时约定采用收取罚金等方式进行处罚。</p>
说明	<p>带“★”的参数需求为实质性要求，若有任何一条未响应或不满足则导致投标无效。</p> <p>带“▲”号条款为重要技术参数，若有部分“▲”条款未响应或不满足，将对响应性评审产生影响，但不作为无效投标条款。</p>

七、其他需要说明的情况

其他说明：

无

采购单位（盖章）

年月日