物业管理服务封闭式框架协议采购需求

# 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.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加本项目同一合同项下的政府采购活动。

3.为本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，不得再参加本项目的其他招标采购活动。

4.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。

5.落实政府采购政策需满足的资格要求：无

6.本项目的特定资格要求：无

# 项目技术要求

供应商响应的服务标准不得低于本章采购需求。供应商须在响应文件中参照《项目服务要求响应、偏离说明表》和《项目服务要求“★”号条款响应、偏离说明表》格式，对采购需求条款进行**全面响应**。

“★”号条款响应内容须按要求提供相应证明文件，否则按照无效响应处理。

## 项目概况

1.需求内容：物业管理服务

2.服务对象：鄂州市各级预算单位。

3.框架协议有效期：2024年1月1日至2024年12月31日

## 服务内容和服务要求

**（一）服务要求**

1.设置物业服务处，公示24小时服务联系电话。每天24小时设有管理人员接待受理业主咨询、投诉和处理物业管理公共性事务，有效投诉处理率100%。

2.制定完善的物业管理方案并组织实施，建立完善的物业管理制度和服务质量管理体系，建立健全完善的物业管理档案，并提供查询服务。

3.对设施设备运行维护管理、物业管理服务日常事务等各种基础档案资料进行收集、整理和保存，并广泛运用计算机进行智能化管理。

4.急修半小时内、其它报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和回访记录。

5.提供物业服务合同之外的有偿特约服务和代办服务的，公示服务项目及收费标准。

6.物业服务入围供应商应按照采购人要求签订保密协议，确保不发生因物业服务入围供应商管理不规范造成的泄密事件。

7.卫生保洁服务主要包括：公共区域保洁、特定区域保洁、专项保洁、其他保洁服务、消毒及垃圾清运。

8.秩序维护和管理主要包括：门岗管理、车辆管理、监控管理、突发事件管理及其他安全秩序维护和管理服务。

9.消防管理按照《中华人民共和国消防法》 《湖北省消防条例》 《高层民用建筑消防安全管理规定》要求执行。

10.项目负责人应当具有大专以上学历，综合素质较好，具有一定的物业管理能力和经验，持有相关的物业管理岗位证书，3年以上相关工作经历，组织协调和沟通能力较强，形象良好。

11.物业服务内容中，采用非固定人员日常服务方式的（如单次执行、定期执行、按面积执行等），按照合同约定方式，另行结算。

**（二）服务人员要求**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 物业服务内容 | 服务人员工资要求 | 各工种上岗所需具备的执业资质及证书 |
| 1 | 卫生保洁 | 1.所有拟派服务人员的基本工资（含五险一金）等不得低于鄂州市相关部门最新规定的最低工资标准。  2.服务期间如遇政府最低工资标准等上调，由投标人自行承担。  3.所有拟派服务人员必须提供合同及相关证书。 | 家政服务员证（保洁服务）或健康证 |
| 2 | 秩序维护和管理 |  |
| 3 | 绿化养护和管理（含花卉摆放） |  |
| 4 | 会务服务 | 专业类证书，如旅游、酒店管理等 |
| 5 | 暖通系统（含空调系统）维护 | 暖通工程师证 |
| 6 | 电梯设施安全管理 | 电梯安全管理员证 |
| 7 | 供配电系统维修保养 | 电工证或电气及自动化工程师 |
| 8 | 供水系统维修保养 | 供暖通风空调工程师证或机电一体化工程师 |
| 9 | 照明系统维修保养 | 电工证 |
| 10 | 消防管理 |  |
| 11 | 项目负责人 |  |
| 12 | 管理费（含耗材、投入设备维护、投入人员服装、节假日加班费等） | （服务人员月工资×拟投入人员数量）×服务费取费比率 | |

## （三）报价要求

供应商按照征集公告附件《物业管理报价清单》的“供应商报价表”中内容进行报价，不得缺项漏项，且报价不得超出最高限制单价，否则视为无效投标。

供应商报价表如下所示：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 物业服务内容 | 最高限制单价（元/人/月） | 报价折扣率（%） |
| 1 | 卫生保洁 | 3500 | 请供应商报价至两位小数或以上 |
| 2 | 安全秩序维护和管理 | 4500 |
| 3 | 绿化养护和管理（含花卉摆放） | 4800 |
| 4 | 会务服务 | 5500 |
| 5 | 暖通系统（含空调系统）维护 | 5800 |
| 6 | 电梯设施安全管理 | 5800 |
| 7 | 供配电系统维修保养 | 5800 |
| 8 | 供水系统维修保养 | 5800 |
| 9 | 照明系统维修保养 | 5800 |
| 10 | 消防管理 | 6000 |
| 11 | 项目负责人 | 9000 |
| 12 | 管理费取费比率 | 30% |

**注：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：**

**投标人对于不同物业服务内容需报出同一个固定值折扣率（人员和管理费取费比率的折扣率必须相等），且不得超出每个档次的最高限制单价（0＜折扣率≤100%）。**

**（二）供应商报价要求：**

1.供应商所有报价均应为含税价格。

2.**报价折扣率**是指以本所收费标准为基准的折扣，如：针对某项服务项目，按照最高限制单价为9000元，供应商本次报价折扣率为99.258％，则针对该项服务该供应商协议价格为8933.22元 （9000\*99.258％=8933.22元）。

★**3.供应商根据前述报价要求，对所投采购包进行报价，填写“供应商报价”栏目（报价填报详见第七章附件《开标一览表》）。报价须满足以下要求，否则作为无效响应处理：**

**（1）必须对各包列明的服务项目进行报价，不得缺项、漏项。**

**（2）报价不得超过各项最高限价。报优惠率的不得超过100％，报固定价的不得超过规定的最高限价。**

**（3）不得采取区间报价，各项报价应是一个固定数值。**

4.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：

A.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。详见本文件第五章 评标方法、程序与标准）

B.本次征集活动中入围供应商的报价（即协议价格），是后续采购人或服务对象确定第二阶段具体项目成交供应商的最高限价。

C.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两位数或以上。如80.257％或95.3257％等。

★5.**各供应商提交响应文件时，应提供本所对市场通用的，且现行有效的服务收费项目、收费标准和收费方式，并加盖公章，接受征集人和采购人监督。（提供复印件并加盖公章）**

## 其他要求

1.供应商中标后需按照本章附件一的要求入驻鄂州市政府采购框架协议电子平台。

2.供应商需提供拟投入团队人员的相关资料，内容包括并不限于人员数量、资格证明、执业年限、经历等内容。（提供文字说明以及相关证明资料复印件）

3.严格依据征集文件要求和响应文件的承诺，向各级单位提供服务。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。

第三章 确定入围及成交供应商

**一、确定第一阶段入围供应商的评审方法**

1、确定第一阶段入围供应商的评审方法为价格优先法。价格优先法是指对满足采购需求且响应报价不超过最高限制单价的产品，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）。

（1）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）；

（2）若按淘汰率得出的淘汰名次存在并列排序，由评审小组采取随机抽取方式确定淘汰供应商。

**政府采购政策功能落实**

1、小微型企业价格扣除

（1）本项目对小型和微型企业产品给予10%的扣除价格，用扣除后的价格参与排序。

（2）供应商需按照征集文件的要求提供相应的《小微企业声明函》。

（3）企业标准请参照《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）文件规定自行填写。

2、残疾人福利单位价格扣除

（1）本项目对残疾人福利性单位视同小型、微型企业，给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与排序。

（2）残疾人福利单位需按照征集文件的要求提供《残疾人福利性单位声明函》。

（3）残疾人福利单位标准请参照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。

3、监狱和戒毒企业价格扣除

（1）本项目对监狱和戒毒企业（简称监狱企业）视同小型、微型企业，给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与排序。

（2）监狱企业参加政府采购活动时，需提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件。供应商如不提供上述证明文件，价格将不做相应扣除。

（3）监狱企业标准请参照《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68号）。

4、残疾人福利单位、监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

**二、确定第二阶段成交供应商的方式**

1.确定第二阶段成交供应商的方式为直接选定和二次竞价。

**直接选定**是确定第二阶段成交供应商的主要方式，由采购人或者服务对象依据入围产品价格、质量以及服务便利性、用户评价等因素，从第一阶段入围供应商中直接选定。第一阶段入围供应商的协议价格（有量价关系折扣的，包括量价关系折扣）是采购人确定第二阶段成交供应商的最高限价。

**二次竞价**是指以框架协议约定的入围产品、采购合同文本等为依据，以协议价格为最高限价，采购人明确第二阶段竞价需求，从入围供应商中选择所有符合竞价需求的供应商参与二次竞价，确定报价最低的为成交供应商的方式。

2.采购人在确定成交供应商后，双方应当按照框架协议中规定的“采购合同文本”格式签订电子采购合同，不得擅自改变框架协议约定的合同实质性条款。