**杭州市政府采购项目** **采购需求**

采购单位： 杭州师范大学附属未来科技城学校（杭州二中教育集团未来科技城学校）

项目名称：杭州师范大学附属未来科技城学校(杭州二中教育集团未来科技城学校)西站校区2025学年物业服务采购项目采购项目

编制单位： 杭州师范大学附属未来科技城学校（杭州二中教育集团未来科技城学校）

编制时间：2025年6月

**一、需求调查情况**

(一)本项目是否需要开展需求调查：☑是 □否

(二)本项目是否属于可以不再重复开展需求调查情形：□是 ☑否

(三)需求调查方式

☑咨询 ☑论证 口问卷调查 □其他方式

(四)需求调查对象

杭州市各级高中、供应商、相关专家。

(五)需求调查结果

**1.相关产业发展情况**

伴随着后勤社会化改革，学校物管行业的市场空间不断扩大，物企在校园物业拓展越来越多。而校园物业的教育属性使之区别于其他业态，存在一定特殊性，在服务过程中并不完全遵循市场经济效益原则。学校物业服务主要面向各类高校、专科学校及中小学，提供基础物业管理及与校园生活配套的公寓、安全、学习辅助及师生生活服务等，包括基础物业服务和多元化增值服务。根据教育部公布的统计数据，2023年，我国各级各类学校数量为52.93万所，其中高等学校数量达到3012所，在校生数2.91亿人。预计2024年校园物业营收规模达2000亿元，预计2025年，我国中小学校舍面积将达到逾30亿平方米。总体来看，我国各级各类学校数量以及在校生数均呈上升趋势。学校后勤物业需求也伴随学校规模扩大而不断增加。杭州作为全国数字经济第一城，结合物业服务的实际需求，对校园物业服务提供的及时性、灵活度、应急反应和安全管理也越来越高。

**2.市场供给情况**

目前物业服务500强企业中有342家企业涉足学校物业服务，占比68.4%。随着学校物业市场的进一步发展，出现部分大型企业因管理机构臃肿以及物业项目众多、专业管理人员配置不足导致服务及时性不足，重视度不高等情况，甚至实际服务质量不及部分中小物业企业。得益于政府采购面向中小企业的扶持政策以及学校单位经历了各大小供应商的服务后，现学校物业服务市场上出现供应商的多元化，部分中小型物业企业也能提供同等甚至超过大型供应商的服务，在服务的重视度，服务效率和灵活性上也有较大的提升，目前同类学校如杭州高级中学、学军中学、第四中学、第十四中学等在2024年的物业采购中均采取全额或大比例面向中小企业，杭州主营校园物业服务的企业也日益增多，如浙江浙勤印象物业服务有限公司、浙江绿晶物业服务有限公司、浙江萧华物业、浙江明邦物业等，供应商的多元化也给校园物业提供了更多选择，市场物业服务供给充足。

**3.同类采购项目历史成交信息情况**

（1）浙江省杭州第十四中学2024年度物业管理服务采购项目，总建筑面积约109702平方米，绿化面积约42046平方米，中标价为8590000元；（2）杭州第二中学钱江学校2024年物业管理服务项目，总建筑面积约94078平方米，绿化面积约30325平方米，中标价为7328000元；（3）杭州高级中学钱塘学校2024年度物业管理服务采购项目，总建筑面积约106049平方米，绿化面积约55000平方米，中标价为8398000元；（4）浙江省杭州学军中学(紫金港)物业管理服务采购项目，总建筑面积约106049平方米，绿化面积约55000平方米，中标价为7535000元；（5）杭州第二中学富春学校2025年物业管理服务项目，总建筑面积约91136平方米，绿化面积约31515平方米，中标价为7298000元。

**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**

**无。**

**5.其他相关情况**

**详见招标需求。我校为积极响应并落实支持创新、绿色发展、中小企业发展等政府采购政策功能，充分满足财政预算预留中小企业份额，结合实际情况，确定供应商资格条件为：服务全部由符合政策要求的小微企业承接。**

**二、采购需求内容**

(一)项目概况

杭州师范大学附属未来科技城学校(杭州二中教育集团未来科技城学校)西站校区2025学年物业服务采购项目。学校位于杭州市余杭区余仓路99号，占地面积103799㎡，建筑面积幼儿园13207㎡、12号地块和7号地块合计201747.54㎡、共计教室370间，办公室199间，宿舍共计1020间，餐厅共计3个，音乐厅1个，立体操场2个，消控室3个，高配间3个。总计电梯21台，1#天元楼7台、2#初中宿舍楼2台、3#初中部1台、4#小学部1台、5#小学部1台、8#教职工宿舍1台、9#高中宿舍3台、10#高中部1台11#国交中心4台、幼儿园1台+1餐梯，共22台客梯+1台餐梯；

本项目主要内容包括：（一）秩序维护管理和消防、监控设施维护服务；（二）环境绿化（保洁）服务；（三）宿舍管理服务；（四）综合服务（含楼宇管理服务、会务服务、器材管理、体育场馆管理服务）；（五）房屋日常养护维修和其他以保持校园设施完好为目的的日常小修养护服务；（六）给排水设备运行维护服务；（七)供电设备管理维护服务；（八）采购人指定的其他服务。

(二)预算金额(元):16023429.8

(三)需满足的政府采购政策目标和具体支持对象：扶持中小企业，本项目属于专门面向中小企业采购的项目,服务全部由符合政策要求的小微企业承接。

(四)采购标的是否进口产品：否

(五) 拟采购标的要求

（一）保洁服务

1、服务内容及范围：负责行政楼、会议室、报告厅、图书馆、运动馆等公共区域和室外广场、操场、绿化带、道路、停车场（库）、“门前三包”等公共区域的清卫保洁、垃圾清运和消杀灭害等。实行不间断保洁，走廊等人流量大的区域全面保洁要求每天不少于3次，卫生间保洁要求每节课不少于1次，行政楼副校级以上办公室、报告厅等区域保洁要求每天不少于1次。一般教师办公室不做要求。

2、服务基本要求：

（1）根据保洁区域的不同，对所使用的清洁工具，应标记不同标识或颜色加以区分。

（2）遇雨、雪、台风等特殊天气时应及时清扫道路，并在通道、台阶、出入口处放置警示标志，铺设防滑垫。

（3）开展2米或2米以上高空保洁作业时，应采取安全防护措施。

（4）定期对公共场所和周围环境进行预防性卫生消杀，适时投放消杀药物和设施。

（5）定期采取综合措施消灭“四害”，达到基本无鼠、无蟑螂、无苍蝇和无蚊虫。

（6）每学期开学前和放假后对校园内公共区域及相关附属设施设备开展一次全面消杀。

3、服务质量标准：

（1）室内公共区域的地面、墙面、楼梯、扶手、大厅、玻璃、门及门窗框、天花板、栏杆、走廊等整洁干净，无垃圾、无积灰、无污渍、无手印。

（2）室内卫生间、茶水间清洁，无垃圾、无污渍、无积水、无异味、无堆积杂物，洁具、台面、镜面光洁无水迹，电器设施外观清洁，物品摆放有序。室内卫生间符合“美丽厕所”标准。

（3）室外广场、操场、绿化带、道路、停车场（库）、屋面、“门前三包”等公共区域的地面干净，无杂物、无积水、无淤泥、无污垢。

（4）外墙应保持清洁，无明显污迹。

（5）定期对喷泉、景观、照明灯设施设备进行清洁，确保表面干净无污渍。

（6）垃圾、废弃物按分类要求及时收集、日产日清，化粪池及时清掏，垃圾箱（房）外侧表面清洁、内侧无残留物、无异味。

（7）垃圾应按照可回收物、有害垃圾、易腐垃圾和其他垃圾进行分类，对应垃圾桶颜色分别为蓝色、红色、绿色和灰色。

（二）安全消控服务

1、服务内容：负责校园及周边安全保卫工作，保护师生人身财产安全，预防和制止违法犯罪活动，维护校园治安秩序；负责消控、监控设施设备运行管理等。

2、服务质量标准：

（1）安保服务

①值勤期间应按有关规定着制式保安服装，携带必要的安全防卫器械和应急处置装备，并熟悉使用方法。

②应具备必要的防范知识和基本操作技能，会熟练操作视频图像采集设备、来访人员登记查验信息管理系统、一键式紧急报警等装置。

③应按照问询、查验、核实、登记、放行要求，严格落实外来人员、车辆、物品的出入管理制度，严防可疑人员、车辆以及管制刀具、危险物品等带入学校。

④在岗期间不与无关人员聊天，不干私活，不饮酒，不吸烟。不得在门卫室从事与工作无关的活动，不得存放或代人存放贵重物品、现金和危险品。

⑤执行24小时值班制度，不得擅自离岗、脱岗，按时交接班并做好交接记录，发现问题及时报告。除学生上下学时间外，应严格落实校门封闭管理制度。上学期间，学生必须经校方允许，方可离校。

⑥上下学重点时段，保安员应佩戴防爆头盔、防刺背心、橡胶警棍、强光手电、防护盾牌、催泪喷射器、防割手套、防护钢叉、哨子、橡胶长棍、伸缩甩棍等防护装备在校门口及校门外一定区域上岗执勤，会同学校值日教师、家长志愿者等护校力量，共同开展护校工作。

⑦对学校重点部位及周边巡查每日不少于5次，一旦发现异常情况，应当及时报告并开展先期处置。

⑧制止师生各种不安全或易造成伤害的行为，发生违反规定或不服从管理者，应严肃、礼貌劝阻并妥善处置，不听劝阻的及时上报。遇有火警或其它紧急情况，应迅速扑救或采取有效措施保护现场，并及时上报。

⑨配合学校做好防火、防盗、防破坏、防地质灾害事故工作。对发现可疑人、事、物或其他治安信息，应及时向相关领导或部门汇报，必要时启动报警器或向110报警，并配合公安机关做好处置工作。

（2）消控室管理

①配备完善的消防设施和器材，定期对消防设施进行巡查，确保运行正常。消防设施的维护管理及消防控制室应符合相关国标要求。

②应在各楼层明显位置张贴平面疏散示意图、引路标志及控烟标志。

③定期开展防火检查，保证疏散通道、安全出口、消防车道通畅。

④消控岗需24小时有人值班，消控人员按国家有关法律法规要求持消防设施操作员证或建（构）筑物消防员证上岗。

（3）应急管理

①建立突发事件应急预案体系，包括但不限于电梯困人、紧急会议、火警火灾、突发停电、水管破裂、意外伤害、群体性上访、台风、暴雨及雷电等应急预案。

②突发事件发生时应立即启动应急预案，迅速展开指挥协调、信息报告、紧急处置、秩序维护、抢险救援、后勤保障等工作，并在第一时间内向有关部门汇报处理结果。

③每年进行4次以上防火灾事故、防暴恐袭击等处置突发事件的培训和演练。

（4）保安员专业技能培训

对派驻保安员进行每学期不少于1次的专业技能培训，服从各学校对保安员的日常管理培训。培训应建立培训台账记录，并对保安员的培训效果进行相应的测试。培训方式可自行组织或采取委托保安培训机构集中授课进行，师资力量可以邀请属地公安机关民警或兼职法制副校长。

（三）绿化服务

1、服务内容：

（1）负责校园内树木、花草、绿地、操场草皮等绿化日常养护和管理。

（2）负责行政楼门厅、走廊、办公室等区域花木摆放、养护和管理等。

2、服务质量标准：

（1）室内外绿化养护期内各类绿植应100%存活。

（2）根据季节和气候状况，进行浇灌、施肥、修剪和松土等养护。

（3）应选择观赏性强、观赏期长、方便管理的鲜活植物摆放室内，植株长势良好，无残枝、无黄叶、无积尘，花朵饱满、无萎蔫，托盘内无积水。

（4）室外乔木丰满健壮、生长良好，灌木枝叶紧密圆整，无脱节、无枯枝。草坪生长整齐，清洁美观，修剪高度一致，覆盖率高。花卉色彩鲜艳，摆放造型新颖，无杂草、无枯死。在大门口等显著位置设置一定数量的花境，每年更换花卉不少于四次，确保美观统一。

（5）雨、雪、台风等特殊天气前，应派专人巡查，及时加固、支撑、修剪高大乔木，排除安全隐患。

（6）定期检查病虫害情况，病虫害防治率100%，危害率低于5%。

（7）对失去观赏价值或严重病虫害的植物及时给予调换。

3、绿植租赁

（四）设施设备维护

1、服务内容：负责校园内给排水系统、供配电系统、空调通风系统、智能弱电系统、消防监控系统、电梯等设施设备的日常维修、维护、保养，做好房屋的日常维护。800元以下单个配件更换费用包含在物业外包费用内。寄宿制学校配备常驻工程人员，并实施24小时值班制度。

2、服务质量标准：

（1）房屋地面、墙、台面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、卫生洁具、大厅玻璃顶、外墙幕墙等完好，无霉变破损。

（2）至少每2小时巡视一次高配房设备运行情况，如实记录设备运行参数。定期对各类机房设备设施进行检查、维护、清洁，并做好记录。

（3）确保各类照明灯具、应急照明系统、供用电设备设施（包括配电箱、桥架、井道、开关、插座等）运行正常。

（4）每日检查污水泵、排水泵、生活水泵、阀门、管道、仪表等，确保给排水系统正常运行，无“跑”“冒”“滴”“漏”现象。

（5）定期对水泵、管道进行养护，每年对水箱进行全面清洗至少2次，并提供水质检测报告。

（6）由专业人员定期对监控系统、门禁系统、多媒体系统、会议系统等智能弱电设备进行巡查，定期清理设备机柜、控制箱、交换机等外表吸附的灰尘和絮状物。

（7）电梯应由专业资质维保单位至少每15日进行一次清洁、润滑、调整和检查，建立每台电梯的台账档案，日常维护和应急维修应及时记录。每年经有资质的检测机构检验合格，在《安全使用许可证》有效期内安全运行。

（8）应配置持有特种设备作业人员证的电梯安全管理人员，对电梯保养、运行进行监督管理。

（9）消防设施设备应由专业资质维保单位至少每15日进行一次维护保养，建立台账并记录在案。消防重点单位每年应经有资质的检测机构检验合格，并出具《建筑消防设施年度检测报告》。

（10）定期对空调通风系统进行检查、维护、清洁，测试运行控制和安全控制功能，记录运行参数，分析运行记录，确保空调系统正常运行。每年冬夏两次对空调通风系统进行全面的维护保养。

（11）确保校园（区）零星维修的及时性，一般修理在两小时内处理完毕，小修在半个工作日内处理完毕，其他大修项目自受理之日起3个工作日内处理完毕，确保零星维修合格率达到100%。工程维修人员必须持有效期内相应证件上岗。

（12）定期对宿舍楼包括热水器、空调等设施设备进行安全排查，消除安全隐患。

(六)拟采购标的的商务要求

1.交付(实施)的时间(期限)：2025年8月1日-2026年7月31日。

2.交付(实施)的地点(范围)：杭州师范大学附属未来科技城学校（杭州二中教育集团未来科技城学校）西站校区

3.付款条件(进度和方式)

采购人根据物业服务质量考核结果按每月支付物业管理服务费，经采购人考核合格后每月25日前付款，按每月支付合同价的1/12。物业公司因工作失误造成的扣款在付款时予以扣除。物业管理服务费用以签订的合同价为准。

4.售后服务要求

无。

5.其他商务要求(包装和运输、保险等)

无。

(七)采购项目的其他要求

无。

**三、合同订立安排**

( 一 )采购项目预(概)算(元)：16023429.8元；最高限价(元)：16023429.8元；

(二)开展采购活动的时间安排： 2025年6月

(三)采购组织形式：集中采购

(四)委托代理安排：集中采购机构

(五)采购包划分：不分标项

(六)合同分包：同意将非主体、非关键性的外墙清洗、电梯维护、消防设施设备维护、空调通风系统维护工作分包

(七)供应商资格条件

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：服务全部由符合政策要求的小微企业承接，提供中小企业声明函。

3.本项目的特定资格要求：无。

4.本项目接受联合体投标。

(八)采购方式：竞争性磋商

(九)选择采购方式的理由：经主管部门审批同意

(十)竞争范围：公开发布

(十一)评审规则：综合评分

**四、合同管理安排**

(一)合同类型：服务合同

(二)定价方式：固定总价

(三)合同文本的主要条款

1.合同主要标的：同采购标的

2.履行时间(期限)：2025年8月1日-2026年7月31日。

3.履约地点和方式：杭州师范大学附属未来科技城学校（杭州二中教育集团未来科技城学校）西站校区

4.价款或者报酬： /

5.考核要求和付款进度安排

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 付款比例（%） | 考核要求 |
| 1 | 10 | 月度考核分高于85分(含)  |
| 2 | 10 | 月度考核分高于85分(含)  |
| 3 | 10 | 月度考核分高于85分(含)  |
| 4 | 10 | 月度考核分高于85分(含)  |
| 5 | 10 | 月度考核分高于85分(含)  |
| 6 | 10 | 月度考核分高于85分(含)  |
| 7 | 10 | 月度考核分高于85分(含)  |
| 8 | 10 | 月度考核分高于85分(含)  |
| 9 | 10 | 月度考核分高于85分(含)  |
| 10 | 10 | 月度考核分高于85分(含)  |
| 11 | 10 | 月度考核分高于85分(含)  |
| 12 | 10 | 月度考核分高于85分(含)  |

6.资金支付方式： 银行转账

7.验收、交付标准和方法

①满足采购需求及技术文件的要求，达到国家及行业现行规范的合格标准，达到 物业管理服务目标；②资金支付及履约保证金返还条件、争议处理、验收费用支付、 采购人及供应商各自权利义务等内容按国家，省，市现行规定和合同约定的内容。

8.质量保修范围和保修期： /

9.知识产权归属、处理方式： /

10.成本补偿、风险分担约定： 无

11.其他条款：无

**五、履约验收方案**

(一)履约验收主体

1.采购单位：杭州师范大学附属未来科技城学校（杭州二中教育集团未来科技城学校）

2.是否选择代理机构：☑否

3.是否邀请本项目的其他供应商：☑否

4.是否邀请专家：☑否

5.是否邀请服务对象： ☑是

6.其他：无。

(二)履约验收时间： 服务期满后7个工作日内。

(三)履约验收方式： ☑简易程序 □一般程序

(四)履约验收程序： ☑一次性验收 □分段验收 □分期验收

(五)履约验收内容

1.技术履约内容

各项设施设备的管理维护维修、学校环境卫生管理及勤杂工作、绿化(含水 系)管理、传达、保安、秩序管理、宿舍管理、会议接待等其他服务。

2.商务履约内容

(1)服务期：2025年8月1日-2026年7月31日。

(2)履约担保金额：1%。

(六)履约验收标准

1、消防设备设施完好率100%;杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件

2、环境卫生、清洁率达99%;房屋完好率98%

3、绿化养护良好，树木成活率98%以上。

4、设备完好率100%;系统运行正常率100%。

5、宿舍管理有序到位，无责任事故发生。

6、器材保管服务到位，设备完好率100%,工作完成率100%

7、维修、报修及时率100%,返修率小于1%

8、杂务工作及时率和完成率100%

9、服务有效投诉少于1%,处理率100%,业主满意率95%

(七)履约验收其他事项 无。

**六、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，是否需要组织风险 判断、提出处置措施和替代方案：☑否

(一)国家政策变化应对措施

(二)实施环境变化应对措施

(三)重大技术变化应对措施

(四)预算项目调整应对措施

(五)因质疑投诉影响采购进度应对措施

(六)采购失败应对措施

(七)不按规定签订或者履行合同应对措施

(八)出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施

(九)其他采购和合同履行过程的风险及应对