**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)和睦校区物业服务采购项目

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7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)和睦校区位于杭州市余杭区汀目路16-13号，总建筑面积254615.20㎡，绿化面积21058.4㎡。其中教室243间，办公室167间，宿舍768间，餐厅2个，消控室1个，高配间7个；总计电梯30台（25台客梯+3台货梯+2台餐梯）。2025学年预计投入使用建筑面积约232401.49平方米（不含小学、初中教学楼面积22213.71平方米）。

本项目主要内容包含：（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): 13000000.00元

(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：详见招标文件

(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）和睦校区

3.付款条件(进度和方式)

1、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)：13000000.00元；最高限价(元)：13000000.00元；

(二)开展采购活动的时间安排： 2025年7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：公开招标

(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）和睦校区

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