

杭州市政府采购项目采购需求

项目编号：余杭街道采购需求公示 2025- 024



采购单位(盖章): 杭州市余杭区人民政府余杭街道办事处

项目名称: 余杭街道物业管理综合服务中心 2025 年度实
体化运营项目

编制单位: 杭州市余杭区人民政府余杭街道办事处

编制时间: 2025 年 03 月 14 日

一、需求调查情况

- (一) 本项目是否需要开展需求调查：是
- (二) 本项目是否属于可以不再重复开展需求调查情形：否
- (三) 需求调查方式:其他方式（市场咨询）
- (四) 需求调查对象:市场咨询；政采平台已招标完成项目参数参考；
- (五) 需求调查结果
 - 1. 相关产业发展情况:良好
 - 2. 市场供给情况:本项目为服务项目，无特殊要求，可确保项目顺利进行。
 - 3. 同类采购项目历史成交信息情况
 - 良渚街道物业管理综合服务中心运营项目，中标价 52.8 万元；2024 年大物业管理综合服务中心运营服务项目，中标价：120.9117 万元
 - 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:无

二、采购需求内容

- (一) 项目概况:为进一步有效发挥余杭街道物业管理综合服务中心的功能，切实助力基层治理。根据实际需要，拟继续按原方式通过购买服务委托第三方专业社会组织进行实体运营。按“幸福红立方”建设要求，结合街道工作创新实际，新一年预算中核减对各小区经营性收益的年度审计，增设“三方协同指导和街道物业自律联型”两个项目服务。主要包括:1. 设立街道三方协同指导专员，进一步加强对业委会物管委、小区支部书记、物业企业、楼长、居民代表等相关人员的培训指导;2. 设立街道物业自律联型，帮助物业企业进一步规范行业行为，汇聚辖区物业服务企业资源力量;3. 对业委会、物业企业等相关组织和单位的考核考评;4. 协助街道开展重点难点小区物业管理相关信访矛盾调解;5. 对小区经营性收益开展统一代记账;6. 培育孵化和引进社会组织参与小区治理工作;7. 整合社会专业力量指导小区开展日常事务等。
- (二) 预算金额（元）：1250000
- (三) 需满足的政府采购政策目标和具体支持对象:本项目为社会组织运营项目，潜

在供应商大部分为社会组织机构，不属于企业，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库(2020)46号第六条：“符合下列情形之一的，可不专门面向中小企业预留采购份额：(一)法律法规和国家有关政策明确规定优先或者应当面向事业单位、社会组织等非企业主体采购的；(三)按照本办法规定预留采购份额无法确保充分供应、充分竞争，或者存在可能影响政府采购目标实现的情形”，故本项目不适宜专门面向中小企业采购。

(四) 采购标的是否进口产品：否，国产

(五) 拟采购标的的技术要求

拟采购标的（1）

标的内容	余杭街道物业管理综合服务中心 2025 年度实体化运营项目		
数量	1	单位	项
功能和质量 要求	服务内容： 安排不少于6名专职人员（其中专职会计不少于1人），负责街道物业管理综合服务中心日常运营。包含以下事项： 1. 日常基础运营：负责中心的日常接待与咨询、各类会务安排、通知发送、服务资料梳理及运营保障（含水电费结算）等工作； 2. 三方协同指导：协助街道指导19个社区三方协同工作，同时帮助社区指导业委会（物管会）的规范履职和物业企业的尽职履约； 3. 物业自律联盟工作策划：负责自律联盟工作日常运作，指导联盟理事会召开会议并协助开展好相关活动； 4. 住宅小区经营性收益监管：落实专职会计协助街道指导业委会（物管会）开展“三资”清查，负责辖区73个住宅小区的经营性收益账目的日常收集与整理，督促业委会（物管会）做好经营性收益监管平台的录入和每半度的公示； 5. 政策解读：对《民法典》、《物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》以及杭州市《业主		

	大会和业主委员会工作指导规则》等法律法规和指导性规则的政策指导与解答； 6. 能力培训：为街道、社区、物业、业委会和物管会相关基层治理队伍进行能力提升培训，讲解法律法规，传授业务经验； 7. 资料审核：协助街道对业委会、物管会等提交街道的公示公告进行初审，提出意见和建议； 8. 矛盾调解：通过现场协调会的方式协助街道和社区调解小区治理上的各类矛盾； 9. 流程把控：协助街道对业委会选举、物业选聘、以及业主大会召开等流程进行把控，避免因流程欠缺而产生的各类矛盾与纠纷； 10. 标准化建设支持：对辖区73个业委会（物管会）进行年度考核，督促业委会（物管会）的规范履职； 11. 重难点信访及矛盾纠纷调解支持：协助街道和社区对因小区治理过程中产生的各类重难点信访问题起草回复意见，寻找解决方案； 12. 突发事件支持：协助街道和社区对业委会集体辞职、物业企业临时退场等突发事件的处置； 13. 物业管理行业服务标准规范研究及评估：根据辖区73个住宅小区情况，开展物业管理行业服务标准规范研究与评估。
--	--

（六）拟采购标的的商务要求

1. 交付（实施）的时间（期限）： 1 年
2. 交付（实施）的地点（范围）： 杭州市余杭区余杭街道
3. 付款条件（进度和方式）

序号	付款比例 (%)	付款条件
1	50	合同签订完成 30 日内支付

2	30	合同履行半年后	
3	20	合同履行完毕且经考核与验收后 30 日内	

4. 售后服务要求：按照实际情况开展。
5. 其他商务要求（包装和运输、保险等）：按照实际情况开展。
- （七）采购项目的其他要求：按照实际情况开展。

三、合同订立安排

- （一）采购项目预（概）算（元）：1250000，最高限价（元）：1250000
- （二）开展采购活动的时间安排：2025 年 4 月
- （三）采购组织形式：分散采购
- （四）委托代理安排：采购代理机构
- （五）采购包划分：不分标项
- （六）合同分包：不允许分包
- （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；未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：无
3. 本项目的特定资格要求：无
4. 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，不得参加同一合同项下的政府采购活动；为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后不得再参加该采购项目的其他采购活动。
- （八）采购方式：公开招标，选择采购方式的理由：余财采（2023）1 号文件。
- （九）竞争范围：公开发布

（十）评审规则：综合评分, 评审规则选择理由：根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》确定。

四、合同管理安排

（一）合同类型：服务合同，合同类型选择理由：本项目为服务项目。

（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

标的内容 1	余杭街道物业管理综合服务中心 2025 年度实体化运营项目		
数量	1	单位	项
功能和质量 要求	服务内容： 安排不少于6名专职人员（其中专职会计不少于1人），负责街道物业管理综合服务中心日常运营。包含以下事项： 1. 日常基础运营：负责中心的日常接待与咨询、各类会务安排、通知发送、服务资料梳理及运营保障（含水电费结算）等工作； 2. 三方协同指导：协助街道指导19个社区三方协同工作，同时帮助社区指导业委会（物管会）的规范履职和物业企业的尽职履约； 3. 物业自律联盟工作策划：负责自律联盟工作日常运作，指导联盟理事会召开会议并协助开展好相关活动； 4. 住宅小区经营性收益监管：落实专职会计协助街道指导业委会（物管会）开展“三资”清查，负责辖区73个住宅小区的经营性收益账目的日常收集与整理，督促业委会（物管会）做好经营性收益监管平台的录入和每半度的公示； 5. 政策解读：对《民法典》、《物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》以及杭州市《业主大会和业主委员会工作指导规则》等法律法规和指导性规则的		

	政策指导与解答； 6. 能力培训：为街道、社区、物业、业委会和物管会相关基层治理队伍进行能力提升培训，讲解法律法规，传授业务经验； 7. 资料审核：协助街道对业委会、物管会等提交街道的公示公告进行初审，提出意见和建议； 8. 矛盾调解：通过现场协调会的方式协助街道和社区调解小区治理上的各类矛盾； 9. 流程把控：协助街道对业委会选举、物业选聘、以及业主大会召开等流程进行把控，避免因流程欠缺而产生的各类矛盾与纠纷； 10. 标准化建设支持：对辖区73个业委会（物管会）进行年度考核，督促业委会（物管会）的规范履职； 11. 重难点信访及矛盾纠纷调解支持：协助街道和社区对因小区治理过程中产生的各类重难点信访问题起草回复意见，寻找解决方案； 12. 突发事件支持：协助街道和社区对业委会集体辞职、物业企业临时退场等突发事件的处置； 13. 物业管理行业服务标准规范研究及评估：根据辖区73个住宅小区情况，开展物业管理行业服务标准规范研究与评估。
--	---

2. 履行时间（期限）： 1 年

3. 履约地点和方式： 杭州市余杭区余杭街道

4. 包装方式： 无

5. 价款或者报酬： 依据中标结果确定，且合同价格不超过本项目预算价格。

6. 考核要求和付款进度安排

序号	付款比例（%）	付款条件
1	50	合同签订完成 30 日内支付

2	30	合同履行半年后
3	20	合同履行完毕且经考核与验收后 30 日内

6. 资金支付方式：分期支付方式。
7. 验收、交付标准和方法：按采购文件中的考核细则由采购人自行验收。
8. 质量保修范围和保修期：无
9. 知识产权归属、处理方式：无
10. 成本补偿、风险分担约定
- a、甲方无正当理由拒收接受服务的，甲方向乙方偿付合同款项百分之五作为违约金。
- b、甲方无故逾期验收和办理款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。
- c、乙方未能如期提供服务的，每日向甲方支付合同款项的千分之五作为违约金。乙方超过约定日期 10 个工作日仍不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因未能如期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同总值 5% 的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。
11. 违约责任与解决争议的方法：双方在执行合同中所产生的一切争议，应通过友好协商，妥善解决，如通过协商仍不能解决时，必须由杭州市余杭区仲裁委员会仲裁。
12. 其他条款：按合同约定履行。

五、履约验收方案

(一) 履约验收主体

1. 采购单位：杭州市余杭区人民政府余杭街道办事处
2. 是否选择代理机构：否（自行验收）
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：否

6. 其他：按照合同约定_____

(二) 履约验收时间：项目完成后 7 个工作日内_____

(三) 履约验收方式：一般程序

(四) 履约验收程序：分期验收

(五) 履约验收内容

1. 技术履约内容：技术履约内容：满足所有采购需求及响应文件承诺；(2)拟投服务团队人员全部到位，与响应文件人员信息清单一致。_____

2. 商务履约内容：服务周期满足采购要求；服务价格按合同约定执行。_____

(六) 履约验收标准：满足所有采购需求及响应文件承诺；(2)拟投服务团队人员全部到位，与响应文件人员信息清单一致；(3)项目验收资料齐全；(4)年度考核。_____

(七) 履约验收其他事项：依据合同约定履行。_____

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：是

(一) 国家政策变化应对措施：严格按照国家政策，实时调整采购需求。_____

(二) 实施环境变化应对措施：根据环境变化，实时调整采购需求。_____

(三) 重大技术变化应对措施：根据重大技术变化，实时调整采购需求。_____

(四) 预算项目调整应对措施：根据预算调整，及时调整采购需求。_____

(五) 因质疑投诉影响采购进度应对措施：在处理质疑投诉的同时，使用其他替代方式方法临时应对实际需要。_____

(六) 采购失败应对措施：若采购失败，认证研究分析原因（外部，内部），为重新采购做准备。_____

(七) 不按规定签订或者履行合同应对措施：严格按照国家有关法律法规和合同约定的违约责任执行。_____

(八) 出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施：严格按照民法典执行。_____

(九) 其他采购和合同履行过程的风险及应对措施：应立即停止履约，并严格按照国

家有关法律法规执行。