杭州市政府采购项目

采购需求

采购单位：杭州市临平区塘栖镇人民政府

项目名称：塘栖镇枇杷园区安置房项目一期前期物业服务

编制单位：杭州市临平区塘栖镇人民政府

编制时间：2025年03月28日

**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 □问卷调查 □其他方式（ ） （四）需求调查对象

向3家以上具有同类项目服务能力的供应商进行咨询。

（五）需求调查结果

1.相关产业发展情况

安置房小区的物业服务范围及内容通常包括共用部分及设施设备的维护、公共绿化维护、环境卫生维护、公共区域秩序维护、综合管理、违反法律法规行为的制止和报告、信息公开、专项维修资金代管、物业档案资料管理、代收代缴收费服务等。但具体服务项目会根据物业服务合同的约定有所不同。物业服务市场将更加开放和多元化，安置房物业服务企业可能通过兼并重组、业务拓展等方式实现规模化、多元化发展，除了传统服务，还可能拓展社区商业、养老服务等多元化业务。近年来，随着城市化推进，市场规模整体空间扩大，管理面积增长放缓，相关产业发展良好。

2.市场供给情况

安置房物业服务市场供给情况供给主体中国物业服务市场主要由国有企业、民营企业及外资企业构成，安置房物业服务市场的供给也主要来自这些主体，市场竞争充分，可确保项目顺利进行。

3.同类采购项目历史成交信息情况

（1）2022年—2025年塘栖镇吴家坝安置房项目前期物业采购项目，预算金额：8086161（元），中标价：7575074.82 (元)，服务期3年；
 （2）2022年-2025年塘栖镇锦绣名邸二期项目前期物业采购项目，预算金额：13035123（元），中标价：12760000(元)，服务期3年；

（3）2024年运河街道办事处运旺佳苑安置房小区物业服务，预算金额：1820000（元），中标价：1803600(元)，服务期1年；

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：

##  本项目采购内容包括共用设备管理与维修养护所产生的所有费用及合同包含的所有风险、责任等各项全部费用。采购人不再支付其他费用。以采购文件为准。

5.其他相关情况

以采购文件为准。

**二、采购需求内容**

**（一）项目概况**

塘栖镇枇杷园区安置房项目一期位于望梅路西侧，横二路北侧，纵十二路东侧，临运溪路绿化带南侧，总用地面积为29442平方米，总建筑面积为109585.65平方米，其中地上建筑面积72371.94平方米，地下建筑面积37213.71平方米。该项目主要包括住宅、配套用房、地下车库、道路等建设内容。总计可安置房屋612套（其中160平方51套，150平方17套，140平方68套，120平方204套，100平方34套，90平方34套，80平方170套，70平方34套），车位768个。

本项目包括住宅和配套用房，其中配套公建、社区服务用房、居家养老服务用房、公共文化设施用房、再生资源回收用房、婴幼儿照护服务用房等，具体详见项目图纸。具体面积以测绘报告为准。

本项目为“交钥匙”项目，采购内容包括共用设备管理与维修养护（含供电系统、给排水系统、绿化服务、电梯维护、消防设备维护、空调维护等）、安全保卫、公共区域环境卫生管理、培训、质保期内的售后服务等。投标报价包括日常水电维修费用、设备维护费、安全保卫费、卫生管理费、绿化养护费、人员工资、售后服务费、培训费、有关部门的验收费、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项全部费用。

1. **具体服务内容、要求等**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **项目** | **具体服务内容、要求等** | **物业服务人数****（人）** | **服务标准** |
| 塘栖镇枇杷园区安置房项目一期前期物业服务 | 本项目物业服务内容包括综合管理服务、公共区域清洁卫生服务、公共区域秩序维护服务、公共区域绿化日常养护服务、家宴中心清洁卫生服务、居家养老服务中心清洁卫生服务、共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务、各类应急预案等含首年物业前期开办费，并全力配合采购人开展物业服务管理工作，提升小区整体服务质量和服务水平。 | 物业服务总人数不得少于36人。所有工作人员工作时间均实行8小时制。需委派1名项目经理与塘栖镇政府对接，并协助镇政府开展各项参观接待、荣誉申报等工作。 | 详见本章需求内容 |

项目需委派1名项目经理与塘栖镇政府对接，并协助镇政府开展各项参观接待、荣誉申报等工作。

项目人员配备表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **人员配备** | **要求** |
| 1 | 管理服务人员 | 人数不少于8人（含项目经理1人、副经理1人、安保主管1人、保洁主管1人、工程主管1人、综合主管1人、客服兼财务2人）。 | 管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得职业资格证书或岗位从业证书，女性年龄不超过50周岁，男性年龄不超过55周岁。 |
| 2 | 保洁人员 | 人数不少于9人。 | 身体健康品行端正，服务人员着装统一、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。 |
| 3 | 保安人员 | 女性年龄不超过50周岁，男性年龄不超过60周岁，人数不少于15人。 | （1）设专职人员，身体健康，工作认真负责并定期接受专业培训。（2）能处理和应对小区公共秩序维护工作，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备。（3）上岗时佩带统一标志，穿戴统一制服，仪容仪表规范整齐。（4）每位在岗人员配对讲装置和其他必备的安全护卫器械。 |
| 4 | 绿化养护人员 | 要求男性，身体健康品行端正，人数不少于2人。 | 每天服务时间不少于8小时。 |
| 5 | 日常维护人员 | 年龄不超过60周岁，人数不少于2人 | 要求男性，专业操作人员按照国家有关规定取得上岗岗位证书。 |
| **合计** | **36人** |  |

**注：以上人员需经采购人审核通过后进行服务，如服务过程中采购人对服务不满意可要求更换相关人员，供应商需无条件更换相关人员，并经采购人同意。**

**（三）服务内容**

本项目为“交钥匙”项目，采购内容包括共用设备管理与维修养护（含供电系统、给排水系统、绿化服务、电梯维护、消防设备维护、空调维护等）、安全保卫、公共区域环境卫生管理、培训、质保期内的售后服务等。投标报价包括日常水电维修费用、设备维护费、安全保卫费、卫生管理费、绿化养护费、人员工资、售后服务费、培训费、有关部门的验收费、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项全部费用。

1、综合管理服务。小区内设置管理处/服务中心办公机构，办公设施设备较完备，应用计算机等现代化管理手段进行科学管理，办公场所整洁有序。

（1）服务规范应符合杭州市物业管理行业规范要求。物业服务企业实施ISO9001质量管理体系，对服务过程进行控制。

（2）公示24小时服务电话。急修1小时内，其他报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修和回访记录。遇紧急意外事件接电话后应尽快达到现场。

（3）对业主或使用人的投诉在三天内答复处理。

（4）服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。

（5）按照住宅装饰装修管理有关规定和管理规约（临时管理规约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。根据装修进度情况每周2次巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。

（6）按有关规定和合同约定公布物业服务资金的收支情况或物业经营性收支情况。

（7）按有关规定规范使用物业专项维修资金。

（8）有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。

（9）制定小区物业管理与物业服务工作计划，并组织实施。

（10）每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率80%以上，对合理的意见与建议进行整改。

（11）服务窗口应公开办事制度、办事纪律、收费项目和标准。

（12）对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会、社区、街道及相关主管部门。

（13）小区主出入口设有小区平面示意图，各组团、栋及单元（门）、户有明显标志。

（14）承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，签订物业管理交接验收协议，验收手续齐全。

（15）按相关规定办理家宴中心的申办手续、场地卫生工作以及设施设备的检查维护。

（16）制订临时性任务应急处理方案，如项目内举办重大活动、参观、迎接政府部门考核等；

（17）制订各类突发事件应急预案及突发事件处置流程，应急预案包括（发生台风、暴雨、雪灾、防雷等灾害性天气）时的应急预案及相应的措施；对物业管理区域内安全防范措施、消防、抗台、抗震等紧急预案；对物业管理区域内疫情期间的防控紧急预案；对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、电气照明装置等设备日常管理维护方案和应急检修措施等。

2、公共区域清洁卫生服务。详见招标文件合同条款。

3、公共区域秩序维护服务。详见招标文件合同条款。

4、公共区域绿化日常养护服务。详见招标文件合同条款。

5、共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务。详见招标文件合同条款。

6、投标书中所承诺的各岗位人员，在中标后不得随意更换，未经采购人同意擅自更换投标书中所承诺的各岗位人员，将视违约处理。

7、管理部门要做好各类温馨提示工作，协助采购人做好小区日常的管理，做好亲情化、特色化服务。

8、需中标人维修的设备管理自采购人移交中标人后采用包工包料的方式进行维护、保养。

9、根据项目要求完成前期物业开荒工作等相关工作。

10、业主大会成立前，中标人应配合建设单位制定《业主临时管理规约》，明确本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面内容。

11、建设单位于交付前3个月按有关规定向中标人提供物业管理用房。

12、物业用房属全体业主所有，其中管理用房由中标人在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

13、专项维修资金的缴存、管理、使用、续筹均依照省、市有关规定执行。

14、物业共用部位的维修、养护和管理：维护小区建筑设计上统一美观的风格。

15、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理：（1）共用设施设备运行正常；（2）定期维护保养；（3）专人维护保养。

16、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通：（1）环境整洁、无污染；（2）生活垃圾日产日清。

17、公共绿化的养护和管理；（1）养护得当，定期修剪；（2）美观协调。

18、车辆停放管理：（1）道路畅通；（2）车辆按规定停放。

19、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理：（1）统一服装、持证上岗；（2）文明执勤；（3）协助公安部门做好公共区域内的安全防范工作。

20、装饰装修管理服务：（1）按《杭州市城市房屋使用安全管理条例》等最新有关法律法规对房屋装饰装修行为实行备案管理；（2）宣传、告知有关装修管理的规定；（3）对违章装修行为进行劝阻、制止，并及时向政府有关职能部门报告。

21、物业档案资料管理：（1）档案齐全、无缺省；（2）专人保管。

**（四）其他约定**

**▲本项目为安置房项目，本项目物业管理经营归业主所有的共用部位、共用设施设备的所得收益归全体业主所有，该收益每半年须进行公示，每月录入杭州市智慧物业管理服务平台。要求物业公司承诺本项目物业公共收益须归属的说明。**

公共收益范围包括：

1.小区公共车位的停车费;

2.小区电梯、楼宇广告费;

3.小区公共区域的租赁费用:

4.自动售卖机等产品的进驻费用；

5.其他收入。

**（五）售后服务要求**

物业保修期限：根据国务院第279号令《建设工程质量管理条例》的规定执行。

1.电梯：24个月

2.建筑主体:50年

3.供电系统：24个月

4.供水系统：24个月

5.监控系统：24个月

6.消防系统：24个月

7.绿化：24个月

8.配套市政：24个月

保修期时间计算：自设备安装完毕经甲方工程部、监理单位、施工单位根据国家相关规定，对所安装设备进行外观、调试、运行等方面的检测，在取得甲方工程部、监理单位、施工单位三方认同签章之日起即为保修期的起始日期。

1. **服务期限：**

服务期限二年，以中标人与发标人共同确定的进驻服务时间作为起算时间（前期物业服务介入不计入内）。中标人应在合同签订后10个工作日内按中标承诺进场提供服务，若中标人未按约定时间进场服务，逾期每推迟一天，扣1000元的滞纳金给采购人。

招标为二年，合同每年一签，按照每年考核情况及满意度调查签订合同，合同到期后，提前三个月通知，做好物资清点移交工作,物业公司自行做好相关员工处置工作。

**（七）履约保证金：**

中标单位须向采购人交纳合同金额的1%的履约保证金，履约保证金以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交，在物业管理期限满后一个月内无息退还。

**（八）考核措施**

从补助的物业管理费中提取10%作为考核费用，上、下半年度各为5%。

上、下半年度考核由镇社会事务办（50分）、社区（50分）评分组成，总分100分。

半年度考核得分90分（含）以上的，考核费用全额拨付；考核分数在80（含）—90分的，扣减半年度考核费用的10%，以此类推，直至扣完。

小区物业服务评分标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **服务内容与服务标准** | **分值** | **得分** |
| (一)基本要求（14分） | 1、物业服务企业有设立专门的管理处办公机构，办公设施设备较先进完备，应用计算机等现代化管理手段进行科学管理，办公场所整洁有序1分。 | 1 |  |
| 2、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确1分。 | 1 |  |
| 3、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全1分。 | 1 |  |
| 4、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得岗位证书1分。 | 1 |  |
| 5、有完善的物业管理方案1分。质量管理、财务管理、档案管理等制度健全1分。 | 2 |  |
| 6、管理服务人员着装统一、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情1分。 | 1 |  |
| 7、设有服务接待中心，公示24小时服务电话。急修半小时内，其它报修按双方约定时间到达现场1分。有完整的报修、维修和回访记录1分。 | 2 |  |
| 8、根据业主需求，提供特约服务和代办服务的，在明显位置公示服务项目与收费标准1分。 | 1 |  |
| 9、按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况1分。 | 1 |  |
| 10、按有关规定和合同约定规范使用物业专项维修资金1分。 | 1 |  |
| 11、每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率80%以上2分。 | 2 |  |
| (二)服务管理（11分） | 1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全1分。 | 1 |  |
| 2、根据房屋实际使用年限，定期检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复1分。业主委员会成立后的小区，属于大、中修范围的，及时编制维修计划和物业专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修1分。 | 2 |  |
| 3、每日巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录1分，并及时维修养护1分。 | 2 |  |
| 4、按照住宅装饰装修管理有关规定和管理规约（临时管理规约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度1分。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项1分。每日巡查1次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门1分。 | 3 |  |
| 5、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门1分。 | 1 |  |
| 6、小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标1分。各组团、栋及单元（门）、户和公共配套设施、场地有明显标志1分。 | 2 |  |
| (三)信访投诉处理（10分） | 1、落实工作人员详细登记交办居民信访投诉2分。 | 2 |  |
| 2、及时整改居民反映的物业管理问题，同当事人建立好沟通渠道4分。 | 4 |  |
| 3、积极参与、配合社区组织的物业投诉纠纷调解2分。 | 2 |  |
| 4、积极落实物管办交办的信访投诉问题整改2分。 | 2 |  |
| (四)共用设施设备维修养护(20分) | 1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）2分。 | 2 |  |
| 2、建立共用设施设备档案（设备台帐）2分。设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全1分。 | 3 |  |
| 3、设施设备标志齐全、规范，责任人明确1分。操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范1分。设施设备运行正常1分。 | 3 |  |
| 4、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复1分。业主委员会成立后的小区，属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和物业专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造1分。 | 2 |  |
| 5、载人电梯24小时正常运行1分。 | 1 |  |
| 6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通1分。 | 1 |  |
| 7、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象1分。 | 1 |  |
| 8、小区道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范2分。 | 2 |  |
| 9、路灯、楼道灯完好率不低于95%2分。 | 2 |  |
| 10、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施1分。对可能发生的各种突发设备故障有应急预案2分。 | 3 |  |
| (五)协助维护公共秩序(15分) | 1、小区主出入口24小时值班2分，8小时以上站岗值勤2分。 | 4 |  |
| 2、对重点区域、重点部位每1小时至少巡查1次2分。配有安全监控设施的，实施24小时监控1分。 | 3 |  |
| 3、对进出小区的车辆实施管理，引导车辆有序通行、停放2分。 | 2 |  |
| 4、对进出小区的装修、家政等人员实行临时出入管理1分。 | 1 |  |
| 5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案3分。事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施2分。 | 5 |  |
| (六)垃圾分类、保洁(20分) | 1、按要求设置、清洁维护生活垃圾收集容器。 | 1 |  |
| 2、按时将分类投放的生活垃圾分类驳运至指定集中收置点。 | 1 |  |
| 3、按照规定做好垃圾分类宣传工作。 | 1 |  |
| 4、监督生活垃圾分类投放，对不符合分类投放要求的行为进行指导、劝告。 | 1 |  |
| 5、在物业小区内设置装修、建筑、园林垃圾堆放点，避免非生活垃圾混入生活垃圾。 | 2 |  |
| 6、对违反规定投放、堆放行为及时上报属地镇街及有关主管部门。 | 2 |  |
| 7、小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫2次1分。电梯厅、楼梯每日清扫2次，每周拖洗1次1分。一层共用大厅每日拖洗1次1分。楼梯扶手每日擦洗1次，共用部位玻璃每周清洁1次1分。路灯、楼道灯每月清洁1次。及时清除道路积水、积雪2分，以上累计不超过5分。 | 5 |  |
| 8、共用雨、污水管道每年疏通1次1分。雨、污水井每月检查1次，视检查情况及时清掏1分。化粪池每月检查1次，每半年清掏1次，发现异常及时清掏1分。 | 3 |  |
| 9、二次供水水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求2分。 | 2 |  |
| 10、根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害2分。 | 2 |  |
| (七)绿化养护管理(10分) | 1、有专业人员实施绿化养护管理2分。 | 2 |  |
| 2、草坪生长良好，及时修剪和补栽补种，及时清除杂草、杂物2分。 | 2 |  |
| 3、花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果2分。 | 2 |  |
| 4、定期组织浇灌、施肥和松土，绿地施肥每年不少于2次，做好防涝、防冻2分。 | 2 |  |
| 5、定期喷洒药物，预防病虫害2分。 | 2 |  |

**（九）公共投入**

本项目物业经营性用房部分的收入要求供应商成立单独监管账户，由社区或业主委员会（物业管理委员会）监管。费用用于小区维修，提升改造。费用明细要求每半年公布一次。

本项目涉及车位出租，租金由供应商代为收取，并要求成立单独监管账户，由社区或业主委员会（物业管理委员会）监管。费用用于小区维修，提升改造。费用明细要求每半年公布一次。

物业经营性用房部分的收入账户与车位出租收入账户要求为独立的两个账户。

物业指导所有新入住小区居民开通电子业主卡。

物业进驻时间以合同签订时间为准。

**（十）款项支付及履约保证金**

**1、款项支付：**根据临平财采监〔2022〕14号文件相关规定，此次项目采购预付款比例为50%。

采购单位应在合同正式生效六个月后，对乙方开展上半年度考核，计算考核费用，因已预付50%，上半年度考核费用在年终拨付中结算。

采购单位应在合同正式生效十二个月后，对乙方开展下半年度考核，计算考核费用，上、下半年度考核费用在年终拨付中一并结算。

二个半年度考核在60分以下的，采购单位有权无条件解除合同，合同解除后剩余费用招标人有权扣留不再支付。实际支付以塘栖镇财办根据政府〔采购法〕等相关规定审核通过的合同相应条款为准。

**2、履约保证金：**中标单位须向采购人交纳合同金额的1%的履约保证金，履约保证金以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交，在物业管理期限满后一个月内无息退还。

**四、服务标准**

供应商提供的服务必须满足采购文件中提出的相关服务需求。

**五、验收标准：由采购人根据相关标准及采购文件要求进行验收。**

（一）成交人因主观原因造成重大服务过失和给采购人造成重大恶劣影响的，采购人有权立即解除合同，并追究成交人责任，有权禁止成交人参与采购人组织的相关采购活动。

（二）预算金额（元）：4414420.00

（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 □节能环保 ☑其他（ 面向所有企业 ）

（四）采购标的是否进口产品： □进口 ☑国产

（五）拟采购标的的技术要求

拟采购标的（1）

|  |  |
| --- | --- |
| 标的内容 | 塘栖镇枇杷园区安置房项目一期前期物业服务 |
| 数量 | 1 | 单位 | 项 |
| 功能和质量要求 | 小区日常养护、清洁绿化、安全保卫、消防工作以及房屋共用部位的维护与管理等服务内容。 |

（六）拟采购标的的商务要求

1.交付（实施）的时间（期限）：2年。

2.交付（实施）的地点（范围）：塘栖镇枇杷园区安置房项目一期。

3.付款条件（进度和方式）

根据临平财采监〔2022〕14号文件相关规定，此次项目采购预付款比例为50%。

采购单位应在合同正式生效六个月后，对乙方开展上半年度考核，计算考核费用，因已预付50%，上半年度考核费用在年终拨付中结算。

采购单位应在合同正式生效十二个月后，对乙方开展下半年度考核，计算考核费用，上、下半年度考核费用在年终拨付中一并结算。

二个半年度考核在60分以下的，采购单位有权无条件解除合同，合同解除后剩余费用招标人有权扣留不再支付。

若考核不合格或上级部门对物业费补助政策有所变动，则提前终止合同，重新采购。考核要求根据《小区物业服务评分标准》评分。

**货物/服务费用阶段支付比例：最终经塘栖镇根据政府采购法等相关规定审核通过的合同相应条款为准。**

4.售后服务要求

 以发布的采购文件为准。

5.其他商务要求（包装和运输、保险等）

 以发布的采购文件为准。

（七）采购项目的其他要求

 以发布的采购文件为准

**六、合同订立安排**

（一）采购项目预（概）算（元）：4414420.00元，最高限价（元）：4414420.00元

（二）开展采购活动的时间安排：2025年3月

（三）采购组织形式： ☑集中采购 □分散采购

（四）委托代理安排

☑集中采购机构 □部门集中采购机构

□采购代理机构 □自行采购（含电子卖场）

（五）采购包划分： □分标项 ☑不分标项

（六）合同分包： □允许分包 ☑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. 以联合体形式投标的，提供联合协议(本项目不接受联合体投标或者投标人不以联合体形式投标的，则不需要提供) ；

3.落实政府采购政策需满足的资格要求：

[x] 要求以联合体形式参加，提供联合协议和中小企业声明函，联合协议中中小企业合同金额应当达到85%;如果供应商本身提供所有标的均由中小企业制造、承建或承接，并相应达到了前述比例要求，视同符合了资格条件，无需再与其他中小企业组成联合体参加政府采购活动，无需提供联合协议；

1. 本项目的特定资格要求：无；
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 □邀请招标 □竞争性谈判

□竞争性磋商 □询价 □单一来源采购

□电子卖场 □其他采购方式 （ ）

（九）选择采购方式的理由

根据《财政部关于开展政府采购意向公开工作的通知》（财库〔2020〕10号）等有关规定，现对栖镇枇杷园区安置房项目一期前期物业服务项目进行公开采购。

（十）竞争范围： ☑公开发布 □电子卖场

（十一）评审规则： ☑综合评分 □最低价中标 □其他（ ）

**七、合同管理安排**

（一）合同类型

□货物合同 ☑服务合同

□建设工程合同 □其他 （ ）

（二）定价方式

☑固定总价 □固定单价

□成本补偿 □绩效激励

（三）合同文本的主要条款

1.合同主要标的

|  |  |
| --- | --- |
| 标的内容 | 栖镇枇杷园区安置房项目一期前期物业服务项目 |
| 数量 | 1 | 单位 | 项 |
| 功能和质量要求 | 小区日常养护、清洁绿化、安全保卫、消防工作以及房屋共用部位的维护与管理等服务内容。 |

2.履行时间（期限）：2年。

3.履约地点和方式：塘栖镇枇杷园区安置房项目一期。

4.价款或者报酬：根据采购人要求实施开展。

5.考核要求和付款进度安排

根据临平财采监〔2022〕14号文件相关规定，此次项目采购预付款比例为50%。

采购单位应在合同正式生效六个月后，对乙方开展上半年度考核，计算考核费用，因已预付50%，上半年度考核费用在年终拨付中结算。

采购单位应在合同正式生效十二个月后，对乙方开展下半年度考核，计算考核费用，上、下半年度考核费用在年终拨付中一并结算。

二个半年度考核在60分以下的，采购单位有权无条件解除合同，合同解除后剩余费用招标人有权扣留不再支付。

若考核不合格或上级部门对物业费补助政策有所变动，则提前终止合同，重新采购。考核要求根据《小区物业服务评分标准》评分。

**货物/服务费用阶段支付比例：最终经塘栖镇根据政府采购法等相关规定审核通过的合同相应条款为准。**

6.资金支付方式：转账。

7.质量保修范围和保修期： 详见采购需求。

8.知识产权归属、处理方式：乙方应保证提供的服务不侵犯第三方的专利权、商标权或者其他知识产权。如乙方行为侵犯第三方知识产权并造成第三方追究甲方责任的，甲方因此受到的损失由乙方承担。

9.成本补偿、风险分担约定

 /

10.违约责任与解决争议的方法：凡因执行本协议产生的一切争议，双方应协商解决,协商不成的提交采购人所在地人民法院诉讼解决。

11.其他条款

详见招标文件合同条款。

**八、履约验收方案**

（一）履约验收主体

1.采购单位：杭州市临平区塘栖镇人民政府

2.是否选择代理机构： □是 ☑否

3.是否邀请本项目的其他供应商： □是 ☑否

4.是否邀请专家： ☑是 □否

5.是否邀请服务对象： ☑是 □否

6.其他 无

（二）履约验收时间：项目服务期结束。

（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

1）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

1）服务周期满足采购要求。

（六）履约验收标准

1）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；

（七）履约验收其他事项

经验收后，中标人服务成果不合格的（或未通过评审的），采购人有权要求中标人进行整改，相关费用由中标人承担；如整改后仍不合格的，采购人有权解除合同，并可以拒绝支付未支付的款项，中标人已经收取的款项应退还给采购人。

**九、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 ☑否

（一）国家政策变化应对措施

国家政策变化（不可预见），不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；在合理期限（30天）内协商不成的，解除合同，双方自行承担各自损失。国家政策变化（不可预见），项目终止或乙方无法继续履行时，合同解除，双方自行承担各自损失。

（二）实施环境变化应对措施

实施环境变化（不可预见），不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商;在合理期限（30天）内协商不成的，解除合同，双方自行承担各自损失。

实施环境变化（不可预见），项目终止或乙方无法继续履行时，合同解除，双方自行承担各自损失。

（三）重大技术变化应对措施

在项目初期就要识别出其技术风险，以便下一步采取合适的预防措施，同时项目组一定要本着项目的实际要求，选用合适、成熟的技术，千万不要无视项目的实际情况而选用一些虽然先进但并非项目所必须且自己又不熟悉的技术。

（四）预算项目调整应对措施

预算金额是招标公告以及招标文件的重要事项，其发生变化会直接影响供应商投标文件的编制以及投标供应商的数量，如果在投标截止前发生变化，必须做出更正通知。如果预算调整发生在发布招标公告到投标截止日之间，应发布更正公告，“更正”发生在投标截止时间至少15日前的，可按期开标，更正公告距离投标截止日不足15日的，应顺延提交投标文件的截止时间。如果因为在开标截止日之后出现投标报价普遍超过预算或者低于预算报价的供应商不足三家的情况，经论证确属预算编制不合理而导致预算金额太低的，应予以废标，待预算调整后再进行招标。

（五）因质疑投诉影响采购进度应对措施

1.招标文件条款设置按照采购相关法律法规要求设置。

2.对质疑投诉事项影响或者可能影响采购进度的，按照下列情况处理：（1）未确定中标（成交）供应商的，责令被质疑方按照有关规定澄清、整改，或者重新组织采购；（2）已确定中标（成交）供应商但尚未签订采购合同的，认定中标（成交）结果无效，按照有关规定顺次确定中标（成交）供应商，或者重新组织采购；（3）采购合同已经签订但尚未履行的，按照有关规定解除合同，并从符合中标（成交）条件的供应商中重新确定中标（成交）供应商，或者重新组织采购。

（六）采购失败应对措施

1.分析失败原因，组织专家论证是否存在不合理条款重新采购。

2.对潜在供应商进行了采购需求调研，至少有3家及以上市场潜在供应商可以满足本项目的采购服务需求后再实施。

（七）不按规定签订或者履行合同应对措施

1.不按规定签订合同的，确定排名第二的中标候选人为中标人或重新采购。

2.在合同履行环节，若中标人不按照规定履行合同，则应当承担违约责任，赔偿因违约造成的直接经济损失。

（八）出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施

（1）采购合同已经签订但合同主要事项尚未履行完毕，继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，按照有关规定变更、中止或者解除合同，造成的损失由责任单位承担；（2）采购合同主要事项已经履行完毕，对国家利益和社会公共利益造成的损失由责任单位承担。

（九）其他采购和合同履行过程的风险及应对措施

无。

政府采购项目采购需求

审查意见

**采购单位：杭州市临平区塘栖镇人民政府**

**项目名称：塘栖镇枇杷园区安置房项目一期**

**前期物业服务项目**

**审查时间： 2025年03月28日**

**一、审查项目名称**

项目名称：塘栖镇枇杷园区安置房项目一期前期物业服务项目

**二、参与审查人员名单**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 单位 | 内部处室 | 职务/职称 | 联系方式 | 备注 |
| 1 | 张慧娟 | 杭州市临平区塘栖镇人民政府 | 党政综合办公室（综合信息指挥室）-财政 | 主任 | 0571-86372522 | 财务 |
| 2 | 楼江峰 | 杭州市临平区塘栖镇人民政府 | 镇纪委 | 专职监察员 | 0571-86372254 | 监督 |
| 3 | 林飞鹏 | 杭州市临平区塘栖镇人民政府 | 党政综合办公室（综合信息指挥室）-党政 | 副主任 | 0571-86372129 | 采购、法务 |
| 4 | 钟裕斌 | 杭州市临平区塘栖镇人民政府 | 社会事务办公室-社会事务 | 主任 | 0571-86372519 | 业务 |

**三、一般性审查情况**

|  |  |
| --- | --- |
| **审 查 内 容** | **审查情况** |
| 1 | 采购需求是否符合预算、资产、财务等管理制度规定。 | ☑是 □否  |
| 2 | 对采购方式、评审规则、合同类型、定价方式的选择是否说明适用理由。 | ☑是 □否  |
| 3 | 属于按规定需要报相关监管部门批准、核准的事项，是否作出相关安排。 | ☑是 □否 |
| 4 | 采购实施计划是否完整。 | ☑是 □否  |
| 5 | 敏感信息是否涉及 | □是 ☑否  |

**四、重点审查情况**

|  |  |
| --- | --- |
| **审 查 内 容** | **审查情况** |
| （一）非歧视性审查（主要审查是否指向特定供应商或者特定产品） | 资格条件设置是否合理 | ☑是 □否 |
| 要求供应商提供超过2个同类业务合同的，是否具有合理性 | ☑是 □否 |
| 技术要求是否指向特定的专利、商标、品牌、技术路线等 | □是 ☑否 |
| 评审因素设置是否具有倾向性 | □是 ☑否  |
| 将有关履约能力作为评审因素是否适当 | ☑是 □否 |
| （二）竞争性审查（主要审查是否确保充分竞争） | 应当以公开方式邀请供应商的，是否依法采用公开竞争方式 | ☑是 □否  |
| 采用单一来源采购方式的，是否符合法定情形 | □是 ☑否  |
| 采购需求的内容是否完整、明确 | ☑是 □否  |
| 采购需求的内容是否考虑后续采购竞争性 | ☑是 □否  |
| 评审方法、评审因素、价格权重等评审规则是否适当 | ☑是 □否  |
| （三）采购政策审查 | 进口产品的采购是否必要 | □是 ☑否  |
| 是否落实支持创新政府采购政策要求 | ☑是 □否  |
| 是否落实绿色发展、节能环保政府采购政策要求 | ☑是 □否  |
| 是否落实中小企业发展政府采购政策要求 | ☑是 □否  |
| 是否落实支持监狱发展政府采购政策要求 | ☑是 □否  |
| 是否落实促进残疾人就业政府采购政策要求 | ☑是 □否  |
| （四）履约风险审查 | 合同文本是否按规定由法律顾问审定 | ☑是 □否  |
| 合同文本运用是否适当 | ☑是 □否  |
| 是否围绕采购需求和合同履行设置权利义务 | ☑是 □否  |
| 是否明确知识产权等方面的要求 | □是 ☑否  |
| 履约验收方案是否完整、标准是否明确 | ☑是 □否  |
| 风险处置措施和替代方案是否可行 | ☑是 □否  |
| （五）采购人或者主管预算单位认为应当审查的其他内容 | 采购人或者主管预算单位认为应当审查的其他内容1 | □是 ☑否  |
| 采购人或者主管预算单位认为应当审查的其他内容2 | □是 ☑否  |
| 采购人或者主管预算单位认为应当审查的其他内容3 | □是 ☑否  |

**审查结果: ☑通过 □不通过**

**审查员签字：**