

杭州市政府采购项目 采购需求

采购单位：杭州市电子信息职业学校

项目名称：杭州市电子信息职业学校 2025 年物业服务项目

编制单位：杭州市电子信息职业学校

编制时间：2025 年 01 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 问卷调查 其他方式 (_____)

(四) 需求调查对象

浙江省杭州高级中学、杭州师范大学附属中学、浙江省杭州市第十四中学、浙江省杭州第七中学

(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，物业企业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行业，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。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

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、杭州萧山的浙江萧华物业、西湖区的浙江明邦物业等，供应商的多元化也给校园物业提供了更多选择。

3. 同类采购项目历史成交信息情况

(1) 浙江省杭州高级中学贡院、钱江校区 2024 年物业管理服务采购项目，服务内容为杭州高级中学贡院、钱江校区维修、保洁、安全保卫、宿管、绿化、会务和管理等服务，合同履行期限自合同签订之日起至 2024 年 12 月 31 日，合同额：13425000.00 元，成交供应商为大型企业联合小型企业。

(2) 杭州师范大学附属中学 2024 年度物业管理服务项目，服务内容为学校环境卫生管理及勤杂工作；项目范围内的绿化（含水系）的管理、修剪及养护；传达、保安、秩序管理、协助公安部门进行治安防范工作及红线范围内的道路交通、机动车和非机动车的行驶及停放管理；项目范围内的建筑、装饰、道路及地下车库等日常养护、维修和修缮，消防、监控设施维护；宿舍管理、会议接待等其他服务；给排水设备运行维护、供电设备管理维护、空调系统运行维护、制定节能及节水等资源节约制度，并在日常管理中实施和落实；建立各类应急预案（如消防、抗台、地震、踩踏事件、暴力事件、盗窃事件、漏水、停电事件等），培训相关人员达到相关要求；重大活动、会务、会议，中标人应根据采购人的工作计划、要求严格按照计划实施；法律政策及合同规定其他事项。合同履行期限 2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日，合同额：5589200.00 元，成交供应商为小型企业。

(3) 2024 年浙江省杭州市第十四中学物业管理服务采购项目，服务内容为学校环境卫生管理及勤杂工作；绿化（含水系）的管理；传达、保安、秩序管理，协助公安部门进行治安防范工作及红线范围内的道路交通。机动车和非机动车的行驶及停放管理；供电及强电系统管理；排水系统运行管理；弱电系统运行维护；房屋建筑公用部位维护和养护管理；宿舍管理；司机，会议接待、学校运动场地对社区开放管理等其他服务；重大活动、会务、会议中标人应根据采购人的工作计划、要求严格按照计划实施和委托期内应履行的其他服务等义务及其他类似的责任等。保洁、绿化、安保，维修维护等服务及采购单位交办的其他工作。合同履行期限自合同签订之日起至 2025 年 1 月 31 日止，合同额：8590000.00 元，成交供应商为中小企业联合体，2025 年服务全部由小微企业承接。

(4) 2024 年杭州第四中学江东学校物业管理服务采购项目，服务内容为学校环

境卫生管理及勤杂工作；项目范围内的绿化（含水系）的管理、修剪及养护；传达、保安、秩序管理及红线范围内的道路交通、机动车和非机动车的行驶及停放管理；项目范围内的建筑、道路及地下车库等日常养护、维修和修缮，消防、监控设施维护；宿舍区域秩序管理服务；会议接待及各类大型活动服务；给排水设备、供电设备、空调系统、电梯等设施设备的运行维护；各类应急处理（如消防、抗台、地震、暴力事件、盗窃事件、漏水、停电事件等）；法律政策及合同规定其他事项。合同履约期限2024年1月1日-2024年12月31日，合同额：7148000.00元，成交供应商为中型企业，2025年服务全部由小微企业承接。

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
各类设备设施改造和大型维修工程。

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中小微企业承接。

二、采购需求内容

（一）项目概况

杭州市电子信息职业学校现有丁桥、双桥两个校区，是一所按中等职业教育标准规划建造的现代化学校。两个校区占地面积合计133546平方米，校舍建筑面积138624平方米。丁桥校区位于上城区丁兰街道丁城路335号，总用地面积67923平方米，总建筑面积57609平方米，其中地上建筑面积52881平方米，地下4727平方米，绿化面积23773平方米。双桥校区位于西湖区三墩镇圣唐坝街16号，总用地面积65623平方米，总建筑面积81015平方米，其中地上建筑面积58829平方米，地下22186平方米，绿化面积22968平方米。本项目包括：（1）公共秩序维护；（2）房屋建筑公用部位设施设备、附属配套建筑、构筑物的日常维修养护和管理；（3）公共区域保洁；（4）绿化保养；（5）综合管理等，详见招标文件。

（二）预算金额（元）： 11080000.00

(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 (_____)

(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	物业管理服务		
数量	1	单位	项
功能和质 量 要求	本项目包括: (1) 公共秩序维护; (2) 房屋建筑公用部位设施设备、附属配套建筑、构筑物的日常维修养护和管理; (3) 公共区域保洁; (4) 绿化保养; (5) 综合管理等, 详见招标文件。 质量要求: 1. 杜绝火灾责任事故, 杜绝刑事案件; 2. 消防设备设施完好率 100%; 3. 设备完好率 100%; 4. 零修、报修及时率 100%, 返修率小于 1%; 5. 投诉不多于 3 次; , 且处理率达 100% 7. 师生满意率不小于 85%。		

(六) 拟采购标的的商务要求

1. 交付 (实施) 的时间 (期限): 2025 年 3 月 8 日至 2026 年 3 月 7 日
2. 交付 (实施) 的地点 (范围): 杭州市电子信息职业学校丁桥校区、双桥校区
3. 付款条件 (进度和方式)

序号	付款比例 (%)	付款方式
1	40	银行转账
2	30	银行转账
3	30	银行转账

4. 售后服务要求

无。

(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(_____)

四、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 1	物业管理服务		
数量	1	单位	项
功能和质 量要求	本项目包括：（1）公共秩序维护；（2）房屋建筑公用部位设施设备、附属配套建筑、构筑物的日常维修养护和管理；（3）公共区域保洁；（4）绿化保养；（5）综合管理等，详见招标文件。 质量要求： 1. 中标人应制订具体的质量保证措施及质量保证和相关服务承诺，制定较为完善的各部门管理办法和考核办法。每月向采购人提供工作计划、工作总结和详细材料帐目清单。中标人所有的工作除应按中标人的内部流程实施外，还应接受采购人或第三方的随时检查。中标人如因质量未达到目标，采购人有权要求其整改，同时中标人应承担责任和赔偿（扣款或终止合同）；		

	2. 采购人定期和不定期地对中标人管理服务进行检查和抽查，检查记录和整改时限反馈中标人；对各项服务内容的检查结果进行考核；
--	---

2. 履行时间（期限）：2025年3月8日至2026年3月7日

3. 履约地点和方式：杭州市电子信息职业学校

4. 价款或者报酬：11080000.00

5. 考核要求和付款进度安排

序号	付款比例（%）	考核要求
1	40	合同签订后5个工作日内甲方预付合同金额的40%作为预付款。
2	30	乙方进场服务并通过甲方考核后，甲方凭供应商开具的正规发票和甲方认可的各项记录复印件，在8月底前支付。
3	30	乙方进场服务并通过甲方考核后，甲方凭供应商开具的正规发票和甲方认可的各项记录复印件，在12月中旬前支付。

6. 资金支付方式：银行转账

7. 验收、交付标准和方法

满足采购需求及技术文件的要求，达到国家及行业规范的合格标准，达到物业管理服务目标。

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

/

11. 违约责任与解决争议的方法：

(1) 合同在履行过程中发生争议时，甲方与乙方及时协商解决。协商不成时，提交杭州仲裁委员会仲裁。

(2) 对于因违反或终止合同而引起的损失、损害的赔偿，由甲方与乙方友好协商解决，经协商仍未能达成一致的，提交杭州仲裁委员会仲裁。

12. 其他条款

/

五、履约验收方案

(一) 履约验收主体

1. 采购单位：杭州市电子信息职业学校

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

/

(二) 履约验收时间：预计为 2026 年 3 月

(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）公共秩序维护；（2）房屋建筑公用部位设施设备、附属配套建筑、构筑物的日常维修养护和管理；（3）公共区域保洁；（4）绿化保养；（5）综合管理等

2. 商务履约内容

招标文件、投标文件、其他相关采购文件、采购合同等

（六）履约验收标准

1. 杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件；

2. 消防设施设施完好率 100%；

3. 设备完好率 100%；

4. 零修、报修及时率 100%，返修率小于 1%；

5. 投诉不多于 3 次；，且处理率达 100%

7. 师生满意率不小于 85%。

（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：是 否

（一）国家政策变化应对措施

按要求调整采购需求

（二）实施环境变化应对措施

按要求调整采购需求

（三）重大技术变化应对措施

按要求调整采购需求

（四）预算项目调整应对措施

按要求调整采购需求

(五) 因质疑投诉影响采购进度应对措施

预留足够时间

(六) 采购失败应对措施

重新采购

(七) 不按规定签订或者履行合同应对措施

终止采购

(八) 出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施

终止采购

(九) 其他采购和合同履行过程的风险及应对措施

依法合规变更采购要求和流程

政府采购项目采购需求 审查意见

采购单位：杭州市电子信息职业学校

项目名称：杭州市电子信息职业学校 2025 年物业服务项目

第三方机构：杭州洲源招标代理有限公司

审查时间：2025 年 01 月

一、审查项目名称

项目名称：杭州市电子信息职业学校 2025 年物业服务项目

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	李 峰	浙江省杭州第十一中学		行政副校长	13325913581	
2	朱 巍	浙江省杭州高级中学		行政副校长	18957125711	
3	李水根	杭州市财经职业学校		总务主任	13958049551	
4	何建荣	杭州市开元商贸职业学校		总务副主任	13857191187	
5	沈 晓	杭州市中策职业学校		总务副主任	13757161808	

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。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
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。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
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。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
4	采购实施计划是否完整。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
5	敏感信息是否涉及	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用

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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	技术要求是否指向特定的专利、商标、品牌、技术路线等	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	评审因素设置是否具有倾向性	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	将有关履约能力作为评审因素是否适当	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	采用单一来源采购方式的, 是否符合法定情形	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
	采购需求的内容是否完整、明确	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	采购需求的内容是否考虑后续采购竞争性	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	评审方法、评审因素、价格权重等评审规则是否适当	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
(三) 采购政策审查	进口产品的采购是否必要	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
	是否落实支持创新政府采购政策要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	是否落实绿色发展、节能环保政府采购政策要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	是否落实中小企业发展政府采购政策要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	是否落实支持监狱发展政府采购政策要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用

	是否落实促进残疾人就业政府采购政策要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
(四) 履约风险 审查	合同文本是否按规定由法律顾问审定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	合同文本运用是否适当	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	是否围绕采购需求和合同履行设置权利义务	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	是否明确知识产权等方面的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	履约验收方案是否完整、标准是否明确	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	风险处置措施和替代方案是否可行	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
(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	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	采购人或者主管预算单位认为应当审查的其他内容 2	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
	采购人或者主管预算单位认为应当审查的其他内容 3	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用

审查结果: 通过 不通过

审查专家签字:

何建芳 李军 李水根 魏
沈强

2025年01月14日