**采购需求**

**（仅供参考、以采购文件为准）**

**前注：**

1.本采购需求中提出的服务方案仅为参考，如无明确限制，供应商可以进行优化，提供满足采购人实际需要的更优（或者性能实质上不低于的）服务方案。

2.下列采购需求中：

（1）如属于《节能产品政府采购品目清单》中政府强制采购的节能产品，则供应商所投产品须具有市场监管总局公布的《参与实施政府采购节能产品认证机构目录》中的认证机构出具的、处于有效期内的节能产品认证证书。

（2）如涉及商品包装和快递包装，供应商应当执行《关于印发〈商品包装政府采购需求标准（试行）〉、〈快递包装政府采购需求标准（试行）〉的通知》（财办库〔2020〕123 号）、《安徽省财政厅关于贯彻落实政府绿色采购有关政策的通知》（皖财购〔2023〕853号）的要求，提供符合需求标准的绿色包装、绿色运输，同时，采购人将对包装材料和运输环节作为履约验收条款进行验收。

3. 如采购人允许采用分包方式履行合同的，应当明确可以分包履行的相关内容。

**一、采购需求前附表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | 条款名称 | 内容、说明与要求 |
| 1 | 付款方式 | 按月支付，每次支付年度合同金额的1/12。 |
| 2 | 服务地点 | 肥东县境内，具体以采购人指定地点为准 |
| 3 | 服务期限 | 首次服务期限为一年，本项目可续签合同，续签不得超过两次，总服务期限不超过三年（合同一年一签）。 |
| 4 | 本项目采购标的名称及所属行业 | 标的名称：合肥循环经济示范园泰和家园小区物业管理服务  所属行业：物业管理 |

1. **项目概况：**

合肥循环经济示范园泰和家园小区物业管理服务项目位于撮镇路与众欢路交口东北角，总建筑面积约28.26万平方米（其中：住宅面积：234358.13 M2均为高层，商业建筑面积约：1万平方米，地下车库约：3.51万平方米,幼儿园约0.29万平方米，机动车停车位1271个（地上停车位317个，地下停车位954个），2438户。依据东政办秘〔2023〕2号文件规定，物业服务费采用政府财政补贴和供应商自行向业主收取的方式相结合。

**三、服务需求**：

（一）物业服务内容、要求。

1、物业管理区域内房屋建筑本体、公共部分的维护、管理；

2、物业管理区域内公共配套设施、设备维护、运行管理；

3、物业管理区域内公共场所、道路、房屋建筑公共部分清洁卫生、定期消杀、各类垃圾收集清运；

4、物业管理区域内绿化、园林小品的清洁和管理；

5、物业管理区域内雨污水管线、管井、发粪池的维护、疏通、清理。

6、物业管理区域内日常安全巡查服务；

7、物业管理区域内业主、使用人装饰装修物业管理服务；

8、物业管理区域内路灯、监控、消防、电梯、楼宇自动化设备系统的安全运行、维护管理；

9、供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理；

10、物业管理区域内（含地下车库,地下车库范围要求24小时安排有专人值班及巡查）交通、车辆行驶、停泊等管理；

11、物业及物业档案资料收集、管理；

12、按照采购人要求，配合做好小区分房移交、入户查验、信息登记、水电开卡预存费用收取等前期事宜；

13、社区市容、文化的开展；

14、商业市容市貌文明监管；

15、严格贯彻落实《肥东县物业小区文明创建工作方案》，全力做好文明创建相关工作；

16、法律政策条例和物业服务合同中规定的其他事项。

（二）服务质量标准、人员配备。

参照《合肥市普通住宅小区前期物业服务等级标准》丁级标准。

人员配备：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 部 门 | 岗 位 | 人数 |
| 1 | 物管服务中心3人 | 项目经理 | 1 |
| 客服人员 | 2 |
| 2 | 秩序维护部15人 | 秩序维护部主管 | 1 |
| 消防监控员 | 1 |
| 秩序维护员 | 13 |
| 3 | 工程部5人 | 工程部主管 | 1 |
| 维修班长 | 1 |
| 电梯安全员 | 2 |
| 水电工 | 1 |
| 4 | 保洁、绿化养护部23人 | 保洁、绿化养护主管 | 1 |
| 保洁员、绿化养护员 | 22 |
| 合计 | |  | 46 |

注：1.成交后，可根据实际管理需求优化岗位，但不得低于上述各岗位人员编制数量

2.成交后，商业建筑部分须按照《合肥市普通住宅小区前期物业服务等级标准》丁级标准自行配备相关服务人员，确保做好相关物业管理事宜，物业管理不得以物业费收取问题及其它任何理由降低服务标准。。

3、项目经理为本单位工作人员，并常驻现场，不得同时兼任其他项目，未经采购人同意不得更换。

4、管理人员、专业操作人员按规定取得物业管理专业资格证书或岗位证书；管理人员和服务人员佩戴标志，仪表整洁，行为规范，用语文明，服务主动热情。

**注：除评分细则中要求提供的相关人员证明材料作为评分条件外，供应商在响应文件中无须提供其他人员相关证明材料，由采购人在成交供应商进场服务前核查人员配备情况，人员须按照要求配备到位，如有不符采购人有权终止合同。**

**四、报价要求：**

1、本项目预算为168.737854万元/年。

2、本项目为总价报价，报价为完成合肥循环经济示范园泰和家园小区物业管理服务项目所有费用，报价不得高于168.737854万元/年，**否则按无效响应处理**。

政策性费用及规定费用测算如下：

一般规模纳税人：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 缴费项目 | 人数 | 费用 | 月 | 小计(单位：元) |
| A | 最低人员工资 | 46 | 1870 | 12 | 1032240 |
| B | 社会保险 | 46 | 984.891 | 12 | 543659.832 |
| C | 税金=（A+B）×6.72% | | | | 105900.4687 |
| D | 总计（A+B+C） | | | | 1681800.30 |
| 注：报价精确到小数点后两位，四舍五入。 | | | | | |

小规模纳税人：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 缴费项目 | 人数 | 费用 | 月 | 小计(单位：元) |
| A | 最低人员工资 | 46 | 1870 | 12 | 1032240 |
| B | 社会保险 | 46 | 984.891 | 12 | 543659.832 |
| C | 税金=（A+B）×3.36% | | | | 52950.23436 |
| D | 总计（A+B+C） | | | | 1628850.07 |
| 注：报价精确到小数点后两位，四舍五入。 | | | | | |

备注：

1）人员工资不低于肥东县最低工资标准（1870元/人/月），保险按国家相关规定执行。成本核算时所有配备的人员都应计算保险部分。

2)社会保险（五险）缴费基数最低为4227元，计算缴费金额以每人每月为基数。社会保险（五险）企业缴纳费用（缴费费率：23.3%）组成为：养老保险16%、工伤保险0.4%、失业保险0.5%、医疗保险6.4%。

3）一般纳税人税金费率6.72%，小规模纳税人税金3.36%，如供应商以小规模纳税人税金费率报价，响应文件中需提供税务部门出具的小规模纳税人证明材料（如：企业税种核定材料等），**否则按无效响应处理**。

4)请供应商自行核算以上政策性费用及规定费用，如供应商对以上费用有疑问，请在本项目答疑期内提出。如无疑问，报价应不低于上述对应政策性费用及规定费用，**否则按无效响应处理**。

5)政策性费用及规定费用不接受赠送及优惠，其他项作为可竞争费用，可由供应商自行报价。

6）供应商应考虑合同期内政策性费用调整的风险。报价应考虑肥东县最低工资标准上调等风险，履约期限内不得以最低工资标准上调以及物价上涨等理由增加管理费用。

7）合同签订时采购人将核对成交供应商为本项目配备的所有人员信息，采购人将严格按照成交供应商响应文件中提供的相关人员信息进行核对，如存在不符合情形，采购人将按照成交供应商虚假响应上报肥东县财政局处理；成交供应商必须保证配备人员到岗在岗，如果成交供应商在项目实施中需更换人员，更换人员相关证书等级不得低于原配备人员；采购人在项目实施中将随时对上述人员进行在岗抽查，发现人员不在岗情形按照考核要求进行扣分处理，直至终止合同。

**五、其他要求：**

1、报价包含物业管理区域内公共照明、消防设施、监控系统、单元门禁等所有公共设施设备日常运行、维修养护以及需要办理设备年检等费用。

2、报价包含物业管理区域内生活垃圾等清运费（含垃圾桶等更换费用）。

3、报价包含物业管理区域内、外排水（小区雨、污水管网，化粪池等）管道设施设备清理疏通维护、维修费用。

4、报价包含物业管理区域内所有公共设施设备水、电等公共能耗费用。

5、报价包含电梯维保（维保实行全包服务方式）及年检费用，维保要求由具备相应资质的单位实施。

6、报价包含物业前期介入、开办费用。

7、根据肥东县人民政府相关文件规定，不得向小区内配套幼儿园收取物业费。

8、商业建筑面积部分由成交供应商参照合肥市住宅小区物业服务收费管理办法服务标准自行向租赁商户收取物业管理费用，物业管理费用收取标准定价前需征得采购人意见并报经有关单位、部门审核备案确认。费用收取起始时间：成交供应商正式进驻时，商户已入驻营业的按照成交供应商正式进驻服务时间起收取；成交供应商正式进驻时，商业建筑部分未招租无商户入驻的相关物业管理服务费用，由供应商根据现场自行勘查实际情况，综合考虑后包含于商务标投标报价中，后期采购人不在考虑及支付相关费用。商业建筑面积费用自行收取截止时间：物业合同约定的服务截止时间。

**六、验收要求**

项目验收时，由采购人组成验收小组，验收小组应严格依照采购文件、采购合同及相关验收规范进行核对、验收，形成验收结论，并出具书面验收报告。

**政府向社会公众提供的公共服务项目，采购文件应写明验收时邀请服务对象参与并出具意见、验收结果应该向社会公告。**