**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，且此方案须经磋商小组评审认可。

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 | 合同款按季度结算，每季度支付当年合同款的25%。 |
| 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：合肥师范附小肥东分校物业管理服务  所属行业：物业管理 |

**二、项目概况**

合肥师范附小肥东分校，位于安徽省合肥市肥东县池河路与汊涧路交叉路口往东南方140米，学校占地:40374平方米，总建筑面积:31000平方米。包括:六栋教学楼，一栋合班教学楼(含多功能厅)、一栋风雨篮球馆(含餐厅)、室外体育场、地下车库等。

**三、服务需求**

校园内露天环境保洁、各建筑内公共活动区域、教学楼、合班教学楼(含多功能厅)、风雨篮球馆(含餐厅)、室外体育场、地下车库保洁、绿化管理服务、工程维修等。

**四、服务范围**

1. 校园内露天环境保洁服务工作；

2. 各建筑内公共活动区域、教学楼、合班教学楼(含多功能厅)、风雨篮球馆(含餐厅)、室外体育场、地下车库场保洁工作；

3. 每年定期对各楼宇楼顶清理一次，下水沟、窨井杂物的及时清除；

4. 大型活动搬运物品、桌椅布置、设备、保洁等；

5. 绿化管理服务；

6. 日常小型设施设备维修更换。

**五、服务质量标准：**

**（一）保洁服务**

一、公共区域卫生保洁:

1.环境卫生保洁包括但不仅限于以下服务内容:

(1)各楼宇的楼梯间、走廊（走道）、停车场(含地下停车场)、卫生间、机房等公共场所的日常卫生保洁、垃圾整理收集和清运。

(2)会议室、教室、活动场所日常保洁及不定期保洁。

(3)卫生间的地面、墙面、门窗、灯具、镜子、卫生洁具等设施的日常清洁保养。

(4)卫生间清洁用品(如卷纸、擦手纸、洗手液、卫生球、垃圾袋等)及时更换。

(5)制定教学和办公区卫生防疫制度，定期清洁杀菌消毒(环境、垃圾桶、卫生间、排水渠道、开水间、热水器、过滤器等)、灭除害虫，消杀有记录。

(6)接待区、阅览室等公共区域的定期保洁。

(7)完成采购人交办的其它工作。

二、环境卫生保洁服务要求:

(1)建立环境卫生保洁管理制度和保洁服务方案，对保洁服务工作做好记录。

(2)配置专职保洁服务人员，明确环境卫生保洁责任范围，环境卫生保洁服务实行定时定点和流动保洁相结合，保持物业服务区域卫生、整洁、干净。

(3)垃圾应专人负责，按要求及时清运；建筑垃圾应有专人负责清理。

(4)消毒灭害工作应在尽量不影响教学活动的前提下进行，如上班前、下班后或者休假日等；使用的药品是防疫部门发放的，或者使用应符合国家、行业标准的低毒高效药剂。消毒灭害工作过程中注意做好个人防护，不得出现人员伤害现象。

**（二）日常维护及维修**

1. 检查门、窗、玻璃、门锁、给水、下水、阀门、龙头、卫生间水箱、节水装置、灯具、灯座、开关、插座、洁具、消防等设施设备损坏情况，及时上报采购人并组织维修，确保设施完好率达到98%以上，确保采购人教育教学活动正常开展。

2. 做好消防栓、垃圾桶（箱）、宣传栏、路灯、灯杆、路牌、标示牌、雕塑等的维护清洁、保洁。

3. 校园内物业管理范围内的各类设备、设施一旦出现损坏的情况（如供水管路、阀门、消防栓跑水、漏水等）及时向采购人或相关管理部门及时上报并组织维修。

上述1、2、3款维修所产生的耗材费用由采购人承担，但出现损坏情况时供应商需及时向采购人上报、备案。

**（三）绿化管理服务**

绿化管理服务，每年4至10月确保全校树木花草修整每月不少于两次，全面机械加人工修整，全校范围杂草、杂树枝及时清除，保持整洁，修剪树木花草要求留形，艺术、美观，不得随意修剪；防虫、防病做到及时有效，不得出现大面积病虫害发生，树木冬季刷白，花卉做到每日巡查水肥及时养护，及时施加水肥，并满足采购人苗木移栽需求。

**（四）管理服务费用及财务管理要求**

1. 物业管理服务实施时所用水电费用、电梯维保、消防维保、智能化维保费由校方承担。

2. 日常维修产生的设备更换费用等由采购人承担，但必须以联系单或报修单形式上报给采购人并附预算表。

3. 物业管理服务中所需产生的服务人员作业用品、工具、物业管理办公费（包括电话费）和服务中损坏物品的赔偿费等由成交供应商自行承担。垃圾桶、垃圾袋、清洁剂、保洁消杀及防疫消杀用品由采购人负责采购分发给成交供应商使用。

**（五）工作时间要求**

每天早晨8点前完成当天第一次卫生清扫及保洁，其他时间保洁按照规范要求执行，双休日如有学生上课及其他活动，保证有保洁人员值班，做好保洁工作。如遇学校重要活动（包括各级各类考试、校运动会等），要服从学校统一安排，特殊情况，24小时到场服务，增加人员，费用不另计，其他岗位人员按每天工作8小时为准，如遇特殊情况需留校工作的，成交供应商需无条件配合。

**（六）物业档案资料管理**

1. 按照《物业管理条例》第三十九条规定，做好档案建立、交接等工作。

2. 建立健全档案管理制度，各种基础资料、台账报表、图册健全，保存完好。

**（七）检查与考核**

为了保证本项目服务质量，采购人成立质量监管机构，负责对服务质量的考核监管工作，物业服务人员考勤工作，师生对物业服务质量满意度按月测评打分，逐月考核。

1. 成交供应商应制订具体的质量保证措施及质量保证和相关服务承诺。成交供应商所有的工作除应按成交供应商的内部流程实施外，还应接受采购人或第三方的随时检查。如因质量未达到目标，采购人有权要求其整改，同时成交供应商应承担责任和相应经济赔偿。

2. 采购人定期和不定期地对成交供应商管理服务进行检查和抽查，各处室对所在楼宇进行质量监管并反馈至质量监控部门，及时将检查记录和整改时限反馈给成交供应商。

3. 如发生擅自更换和离岗情况，采购人将扣除500-2000元违约金，作为违约处罚或作为解除物业服务合同的理由。

4. 由于成交供应商对物业服务质量的自我监督措施不力而造成上述服务要求如环卫、维修等物业服务工作不到位、不达标或有违约现象的，采购人发现和指证（监管部门现场指认或拍照存档）或收到学校部门、师生员工对服务质量投诉经查属实，满意度低于85%，每低一个百分点扣除500元违约金。

5. 设置“物业服务中心”，公示服务联系电话，24小时接待处理物业管理服务合同范围内的公共性事务，受理师生员工的咨询和投诉。

6. 所有物业服务人员接受采购人日常考勤管理。

7. 成交供应商服务期间，不得转包、分包，不得以任何理由擅自停摆。

**六、人员最低配备要求：**

1. 各专业人员齐全，总人数不少于12人；

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 部门 | 岗位 | 编制 |
| 1 | 办公室 | 项目经理 | 1 |
| 2 | 保洁部 | 保洁员 | 9 |
| 3 | 工程部 | 维修工 | 1 |
| 5 | 绿化工 | 绿化工 | 1 |
| 合计 | | 12人 | |

2. 项目经理1人，具有物业管理工作经历。

3. 保洁人员，身体健康，五官端正，应具备校园的保洁能力。

4. 工程维修人员，身体健康，五官端正。

5. 各物业管理服务人员在校内不能使用大功率的电器（设备）用于生活用途，如热得快、电炒锅、电炉、电暖器等，不得使用电、煤气炉灶等私自做饭菜。

**注：除评标办法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。**

1. **报价要求**

1、本项目预算为45万元/年。

2. 供应商为本项目配备人员不得少于12人；

3. 本项目采用总价报价，报价为完成合肥师范附小肥东分校物业服务所有费用，报价不得超过最高限价，**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 | 12 | 1870 | 12 | 269280 |
| B | 社会保险 | 12 | 984.891 | 12 | 141824.304 |
| C | 税金=(A+B)×6.72% | | | | 27626.20923 |
| D | 总计(A+B+C) | | | | 438730.51 |
| 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 | 12 | 1870 | 12 | 269280 |
| B | 社会保险 | 12 | 984.891 | 12 | 141824.304 |
| C | 税金=(A+B)×3.36% | | | | 13813.10461 |
| D | 总计(A+B+C) | | | | 424917.41 |
| 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。

**八、验收要求**

采购人验收时，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。**