**1.项目名称：贵州大龙经济开发区管委会为民服务中心物业管理外包**

**2.项目编号：TRZFCG-2020-177**

**3.公示期限（不少于2个工作日）：**

**2020年12月8日-2020年12月9日**

**4.采购预算：1284800.00元(最高限价1284800.00元)**

**5.采购预算确定依据：**

**铜仁市直单位政府采购（集中采购）申报表**

**6.采购人名称：贵州大龙经济开发区党政办公室**

**项目联系人：刘先生**

**联系电话：15885184786**

**7.采购代理机构全称:铜仁市公共资源交易中心**

**项目联系人:杨玄**

**联系电话:0856-3912922**

**任何单位和个人对本项目采购文件需求公示有异议的，可在公示期限内，反馈意见给代理机构。**

**用户需求**

一、项目地点：贵州大龙经济开发区管委会为民服务中心

二、项目内容：保安服务、保洁服务、监控维保、消防设施维保及水电维保服务等。

三、服务期限：共壹年（2021年1月1日至2021年12月31日）

四、保安服务

**（一）服务范围：**贵州大龙经济开发区为民服务中心办公大楼及地下停车场（1#停车场）、管委会宿舍楼及地下停车场（2#停车场）、高铁站接待中心、规划展览馆，包括楼层、广场、喷泉水池、后花园等，每日24小时安保巡逻和日常检查巡查。

**（二）人员配备及岗位设置**：大厅保安4人（每班至少2人）、女性保安（礼仪引导员）2人、信访接待室2人（每班至少1人）、管委会宿舍楼2人（每班至少1人）、1#停车场2人（每班至少1人）、2#停车场2人（每班至少1人）、高铁站接待中心2人（每班至少1人）、规划展览馆2人（每班至少1人）、队长1人、副队长1人，合计20人（女性不超过4人）。

**（三）岗位职责：**设立的各处守护岗（大厅进出人员盘查登记）、巡逻岗、对人员、物资、做好进出入行驶车辆登记，来往办事车辆停放规范有序，对防火、防盗、道路及交通安全进行防范和排查，对暂时无人领取的快递进行接收和管理等安全保卫范围内的工作。

**（四）保安人员要求**：

1.投标方聘用保安人员必须报采购方备案。

2.保安人员必须高中及以上文化程度的中国公民，思想政治素质、身体素质过硬；必须经过专业的培训，并取得公安机关颁发的专业资格证书。退伍军人优先。

3.身体健康，无传染性疾病史、慢性病20种类。男性身高1.7M以上，年满18周岁以上，45周岁以下，体格匀称健壮、有较好的良好形象。女性身高1.6M以上，年满18周岁以上，35周岁以下，形象气质佳。

4.以上人员均需身体健康、品行端正、着装统一，经过公安机关审查、无犯罪前科等不良记录。

**（五）保安服务要求：**

1.办公楼区域各出入口通道24小时值班,其中主要出入口双人值勤,并有详细交接班记录;对不熟悉人员进入办公楼做好登记放行;对装修人员及劳务人员实行登记;保持出入口环境整洁、有序,道路畅通;对大型物件搬出进行记录。

2.投标方聘用的安保人员必须保证每人配备统一着装，夏季、秋季各执两套。以保证保安员形象；防暴盾牌4个以上、钢叉2根以上、单警装备（多功能腰带、警棍、催泪瓦斯、强光手电、防割手套、急救药品、对讲机、防刺战术背心、钢盔）除对讲机外人手一套以应对任何突发事件；严格按照保安上岗管理条例执行,坚守岗位、履行职责、文明执勤、保守机密。

3.投标方聘用的安保人员必须受过相关安全知识与技能培训,掌握基本安全护卫技能,能恰当地处理和应对工作,能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备,熟悉掌握各类刑事、治安案件和各类灾害事故的应急预案,定期进行实战演练。

4.根据区域特点,制定详细的巡逻方案,原则上每2小时巡查一次,重点部位增加巡逻频次,有巡逻记录;在遇到异常情况或紧急求助时,巡逻人员5分钟内赶到现场,并采取相应措施。

5.有火、水、警应急预案,每年应组织不少于1次的应急演练。

6.投标方聘用的安保人员必须符合国家劳动合同法相关规定,以中青年为主,身体健康（年龄18岁-45岁）,责任心强,工作认真负责,遵纪守法,品行良好,无违法犯罪记录。

7.投标方聘用的安保人员当值时坐姿挺直,站岗时不倚不靠;会讲普通话;每周定期参加安全保卫知识与技能的岗位培训,上岗时佩带统一标志,穿戴统一制服,器械佩戴规范,仪容仪表规范整齐,配备对讲装置和其他必备的安全护卫器械。

五、保洁服务

**（一）人员配备要求：**

共11名，男性55周岁以下，女性50周岁以下，身体健康，着装统一，服从党政办统一调度和工作安排。

**（二）服务范围**：

为民服务中心办公大楼及地下停车场（1#停车场）、管委会宿舍楼及地下停车场（2#停车场）、高铁站接待中心、规划展览馆公共区域（通道、楼梯间、消防器材、窗户）喷泉水池、广场、后花园（绿化带）及相关公共基础设施设备日常维护保洁等工作。附属设施、卫生间、各楼层地面、过道（不含办公室桌面、窗台），会议室清洁保洁等设备设施日常检查，发现设施耗损故障及时报甲方后勤管理部门。

**（三）内部环境卫生要求：**

1.办公楼：门、过道、走廊、楼梯、扶手、大厅、窗户、窗台、玻璃、墙面、楼顶天棚、消防器材、接待室、会议室、卫生间、茶水间等公共区域以及各楼层地面清洁、五楼东和五楼西会议室及10楼会议室清洁。

2.管委会宿舍楼：所有公共区域， 含通道、楼梯间、消防器材、健身设备、窗户等。

**（四）外部环境卫生要求：**

1.办公楼周围道路、广场、花台、水池、绿化带等公共区域。

2.宿舍楼周围的道路、广场、绿化带等公共区域。

3.办公楼、宿舍楼等建筑物周围排水沟、垃圾处理。

**（五)卫生保洁服务要求：**

1.投标方聘用的保洁人员主要负责大楼内外公共区域。

2.根据物业情况投标方在楼内相关位置设置有垃圾桶(箱),保洁人员负责管理,垃圾必须封闭存放,每日清理2次;保持垃圾桶及周围清洁、无异味;垃圾桶(箱)整洁、干净、无异味;消毒灭害措施完善。

3.室外必须保持路面、绿地目视干净,地面垃圾滞留时间不能超过1小时;明沟无杂物、无积水;宣传栏、标识牌每日擦拭1次,目视无灰尘、明亮清洁;及时清除道路积雪等。

4.公共卫生间设置卫生桶,每4小时清理1次,每日擦拭1次;箱(桶)无满溢、无异味、无污迹。

5.楼道每日清扫1次,走道、门厅、电梯轿厢（8:00-18：00时时保洁）、接缝、角落、边线等处无杂物、灰尘、污迹等现象,尽量保持地面材质原貌。楼梯扶手、栏杆、窗台、消防栓、指示牌等公共设施保持表面干净,无灰尘、无污渍。

6.天花板、公共灯具定期除尘,保持目视无灰尘、无污迹、无蜘蛛网。

7.走廊、楼梯窗玻璃每周清洁1次,门厅玻璃每日擦拭1次,保持洁净、明亮、无灰尘、无污迹。

8.天台、屋顶每月清扫1次,无垃圾堆积。

9.办公楼外体幕墙及玻璃每年清洗一次，清洗时间要事先向开发区党政办公室申报，经同意后方可实施，必须做好安全防范措施，确保清洗人员的绝对安全同时应保存现场清洗工作图片。

六、水电维保服务

水电工1名，年龄在50周岁以下，能够提供24小时服务，必须持有电力行业认可的上岗证（电工证） 和给排水维修服务资质证。

**（一）电工维保服务**

1.电路维修改造要注意安全性与业主后期使用方便性,要充分尊重业主的意见。

2.电路维修改造实行强弱电线路要分开布线,不允许强弱电线路共同走一根穿线管。

3.电路改造涉及穿线管拐弯时要使用煨弯器,或者使用弯头,严禁打死折造成穿线不畅或将来无法换线。

4.办公区照明维修一般使用2.5平方回路,普通插座使用4平方回路（禁止使用1.5平方线）。

5.电路维修改造严格实行强弱电分开(间距最少15CM以上),电管与暖气片、热水管之间的间距要大于10CM。

6.维修改造同一面墙电源的插座要在同一水平标高上(特殊情况除外),整洁有序。

7.电路维修改造严禁裸埋电线,严禁回路借线、中途接线、借用老线,吊顶电线维修需安装固定。

8.换装灯具时要带手套。

9.新增或线路改造时布线要分色,火线为红,零线为蓝,地线双色,灯的控制线为黄色或绿色,盒用锁头、绕（穿）梁要穿管,天花穿软管处理。电路改造完成后要及时进行验收,经业主验收合格后签字确认,并和业主共同按公司各分项要求确认准确的工程量,签字后交业主和公司留底(备公司和业主结算时使用)。

10.施工人员要配合设计师绘制准确的电路图纸,交业主和公司留底备查。

**（二）给排水维保服务**

1.水管线路要横平竖直,位置准确,维修改造时要为今后其他施工时准确确定暗埋水管的位置。

2.冷热水出水口位置要平行,深浅要一致,出水口处的内丝弯头要端正,两出水口间距要符合安装热水器或混水器的相关要求。

3.水管线路施工过程中要进行必要的固定,避免在后续施工中不慎改变水路位置。

4.PPR管的焊接要可靠牢固,符合相关的技术标准,并可经受8公斤压力。

5.PPR管的焊接要注意不要烫管过度,造成焊接后管路狭窄,水流通过不畅。

6.管路在狭窄位置交叉时要使用过桥弯管,不许直接搭借通过。

7.水路改造完成后要及时进行打压实验,经业主（甲方）验收合格后签字确认,经业主共同按照公司各分项要求确认准确的工程量,签字后交业主和公司留底（备公司和业主结算时使用）。

8.维修改造部分要简易绘制水路改造图,交业主和公司留底备查。严禁在混凝土墙上开横槽（必要的横槽长度要小于30CM）。

七、监控维保、消防设施维保服务

1.服务范围：为民服务中心办公大楼及地下停车场（1#停车场）、管委会宿舍楼及地下停车场（2#停车场）、高铁站接待中心、规划展览馆监控维保、消防设施维保服务。

2.服务要求：负责监控、消防设施日常维护保养检查。

3.监控维保、消防设施维保服务合同，中标单位要报招标方审核和备案。

八、保安、保洁、水电工待遇

1.中标单位要按照劳动法及相关规定，与保安、保洁、水电工等人员签订劳动合同，为保安、保洁、水电工等人员缴纳相关基本社会保险。

2.中标单位要为保安、保洁、水电工等人员缴纳工伤保险。

九、物业管理费用说明

1.本物业管理外包项目实行费用包干。保安、保洁、水电工等人员的工资、社会保险、工伤保险、奖金福利、加班费用、服装、器材、耗材、保洁用品、除臭物品等及保安保洁其他有关费用均由中标单位承担。

2.监控、消防设施、水电的维保和维修所产生的人工费由中标单位承担，维保和维修单次所产生的材料费500元以下（含500元）的由中标单位承担，500元以上由采购方承担。实施500元以上的相关维保维修前，要先经采购方同意，方可组织实施，否则费用由中标单位承担。

3.保安、保洁、水电工人员配备没有达到本物业管理外包项目要求的，采购方要进行相关费用扣除；人数配备没有达到要求的，根据人数配备情况、人员工资待遇情况及相关设施设备和工作保障情况，进行相关费用扣除。

十、其他

具体服务范围以现场查勘为准，并在投标书中详细服务方案

注：招**标文件论证费和专家评审费用由中标人承担。**

**评分标准细则：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **评标因素及项目** | **分值** | **评分标准** |
| 报价（30分） | 30 | 报价得分=(评标基准价/投标报价)×价格权值最低报价为评标基准价；报价分数保留两位有效小数。 |
| 技术部分（33分） | 派驻管理人员要求 | 13 | 1. 拟派驻项目经理具有物业管理工作经验2年及以上（需投标单位提供近两年社保证明和银行工资清册）、具有大专及以上学历、并持有物业管理师证书的得7分；
2. 保安负责人是退伍军人，具有有大专及以上学历、并持有警官专业证书和公安消防岗位资格证书三级及以上的得6分；

以上条款需提供相应证明原件，否则不得分。 |
| 管理目标和服务承诺 | 5 | 1、承诺响应并完全服从采购人和本《招标文件》物业管理的所有条款。有承诺的得2分，无效或未作承诺的不得分。2、承诺响应并完全服从采购人的各项考核标准并无条件执行采购人的合同要求，有效承诺的得3分，无效或者未作承诺的不得分 |
| 制度建设与服务方案 | 5 | 各类管理制度健全，服务方案专业、全面、细致，有针对性和可操作性管理制度（0-5分），不提供不得分。 |
| 应急预案 | 10 | 制定：1、反恐应急预案的得0-2分；2、消防演练的得0-2分；3、疫情防控的得0-2分；4地震、灾害应急处理得0-2分；5、打架斗殴、寻衅滋事等暴力突发事件处理的得0-2分，每缺一项扣2分，扣完为止，不提供得0分。 |
| 商务（37分） | 响应扶贫政策 | 13 | 1、在脱贫攻坚战上做出贡献的，被县级及以上人力资源和社会保障局评为“就业扶贫示范基地”的得5分，提供原件审核，不提供不得分。2、投标人解决建档贫困户就业：20人（含20人）以上的得8分，10人（含）-20人的得5分，10人以下的得3分。需提供投标单位与聘用人员的劳动合同，并提供贫困户建档贫困卡，提供原件备查，不提供不得分。 |
| 类似物业服务经验 | 12 | 提供近三年类似业绩，每提供一份得2分，最高分12分，未提供不得分。（提供中标通知书或合同）注：提供原件计分，未提供原件得0分 |
| 物业服务质量管理体系认证 | 12 | 1、投标人有ISO质量管理体系认证得2分，有ISO环境管理体系认证得2分，有ISO职业健康安全管理体系认证得2分；2、被评315全国征信系统评为“AAA级重合同守信用单位”的得3分。3、被评315全国征信系统评为“AAA级质量服务信誉单位”的得3分。注：提供原件计分，未提供原件得0分。 |
| 合计 | 100分 |  |