**铜仁市碧江区生态移民局移民安置点物业管理服务采购项目采购需求公示**

**一、项目基本信息**

项目名称：铜仁市碧江区生态移民局移民安置点物业管理服务采购项目

项目编号：TRZFCG-2022-003

采购预算：18438800.00元

最高限价：18438769.20元

**二、公示期限（不少于2个工作日）**

时间：2022年03月01日至2022年03月03日

**三、其他补充事宜**

采购预算确定依据：碧江区政府采购（集中采购）申报表

**四、项目联系人（公示期限内，优先反馈给代理机构）**

1、采购人信息

采购单位名称：铜仁市碧江区生态移民局

项目联系人：张科长

联系电话：13985338727

2、代理机构

代理全称：铜仁市公共资源交易中心

联系人：黄丽

联系方式：0856-3912922

**五、附件**

附件信息：

**附件信息：**

一、服务项目

铜仁市碧江区生态移民局移民安置点物业管理服务采购项目

项目物业管理面积1005245.5㎡，服务期2年，项目预算1843.88万元

二、服务地点：

铜仁市碧江区白岩溪安置点（146220.9㎡）、铜仁市碧江区打角冲安置点（219619.3㎡）、铜仁市碧江区矮屯安置点（165478.4㎡）、铜仁市碧江区新矮屯安置点（65478.4㎡）、铜仁市碧江区正光安置点（408448.5㎡）

三、服务内容：人力保安服务、卫生保洁服务、 水电维修服务及公共服务区域水电费缴纳、消防监控、停车场、电梯维保、小区绿及周边的维护。

四、工作范围：负责住房、电梯、地下停车库、公共服务区域内及前后道路的管理及周边环境的维护。

五、工作规范及要求

**1.行政人员 7 名（配备经理 1 名，财务 1 名，办公室 5名）。**

（1）领导公司的日常工作，向公司传达满足业主和住户及法律、法规的要求的重要性；

（2）以业主和住户为中心，制定质量方针和质量目标，批准公司质量手册；

（3）主持管理评审；

（4）负责拟订公司年度工作计划和工作总结；

（5）负责召集和主持总经理办公会议；

（6）负责各单位、各部门经理和主管职务以上人员的鉴定、录用、辞退等工作；

（7）负责公司重要投标书和公司所有经济合同的审批；

（9）负责公司各类费用收支的审批；

（10）履行公司安全，消防第一责任人的所有职责；

（11）负责对常规合同的归口管理和监督管理公司档案。

**2.人力保安服务90名（配备保安人员：碧江区白岩溪安置点 18 名；碧江区打角冲安置点 20 名；碧江区矮屯安置点 15 名；碧江区新矮屯安置点 9 名；碧江区正光安置点 28名，实行分班轮换）。**

（1）投标方聘用的安保人员必须着装（着保安服、系武装带、配警棍，关键岗和巡逻人员配对讲机）持证上岗，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。

（2）投标方聘用的安保人员必须受过相关安全护卫知识与技能培训，掌握基本安全护卫技能，能恰当地处理和应对护卫工作，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。

（3）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，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。

（4）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。

（5）物业区域各出入口 24 小时值班，其中主出入口双人值勤，6:00-20:00 设值班岗，并有详细交接班记录；对不熟悉人员进入，要严格实行登记制度。

（6）根据物业特点，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 10 分钟内赶到现场，并采取相应措施。

（7）有突发性事件应急预案，每年应组织不少于 2 次的应急演练。

（8）保安除负责小区的安保工作外，还需负责小区的治安秩序及停车场的管理（车辆停放）。以上项目所需设备由中标方负责配备。

**3.卫生保洁服务80名（配备保洁人员：碧江区白岩溪安置点 16 人；碧江区打角冲安置点 18人；碧江区矮屯安置点 16 人；碧江区新矮屯安置点 6 人；碧江区正光安置点 28 人）**

（1）投标方聘用的保洁人员主要负责区域内外公共区域卫生保洁。

（2）根据物业情况投标方在楼内相关位置设置垃圾桶（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 30 分钟；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。

（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、楼梯地表面、接缝、角落、边线等处洁净，地面干净有光泽，无垃圾、杂物、灰尘、污迹等现象，尽量保持地面材质原貌。

（6）楼梯扶手、栏杆、窗台每日擦试 1 次，保持干净、光亮、无灰尘；消防栓、指示牌等公共设施保持表面干净，无灰尘、无污渍。

（7）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。

（8）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。

（9）天台、屋顶每月清扫 1 次，无垃圾堆积。

（10）公共部分（含停车场及周围道路）需安排 4 名人员进行专业维护及保洁，并保持整体环境的干净、整洁。以上设备及日常耗材由中标方负责配备。

**4.电工维修服务10名**

（1）电工必须持有电力行业认可的上岗证。

（2）电路维修改造要注意安全性与业主后期使用方便性相结合，要充分尊重业主的意见。

（3）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。

（4）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。

（5）电路维修改造严格按照国家标准实行。

（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）布线分色，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、绕梁穿黄腊管，天花穿软管处理。

（10）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）。

（11）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。

该项工作涉及费用由中标方负责承担。

**5.给排水维修服务10名**

（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。（4）PPR 管的熔接要可靠牢固，符合相关的技术标准，并可经受 8 公斤以上的压力。PPR 管的熔接要注意不要烫管过度，造成熔接后管路狭窄，水流通过不畅。（5）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。水路改造完成后要及时进行打压试验，经业主（甲方）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）。

（6）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）。

该项工作涉及费用由中标方负责承担。

**6.电梯维保、消防、监控服务20名**

（1）认真贯彻《中华人民共和国消防法》和有关防火技术规范，负责制定消防安全管理制度、措施和消防安全操作规程，并组织实施。

（2）制定消防应急预案，定期组织进行消防灭火演习。组织指导对全体员工进行消防安全教育培训。负责审定关键部位的灭火应急预案，每年至少组织指导消防演练两次。

（3）负责消防器材、设施的监督管理，编制消防器材设施的配置、采购和维修计划，保证消防器材配备齐全、设施完好。负责防雷、防静电设施的监督管理。

（4）完善防火和要害部位管理的各项基础资料，按时、准确向上级部门传递业务信息，不断加强业务报告工作。

（5）根据季节特点适时组织专项检查。将消防安全纳入巡回检查中，每月组织进行一次消防安全自查自改活动, 每季度组织进行一次全面性消防安全大检查。

（6）投标方聘用的消防人员必须符合国家《劳动合同法》及《消防法》相关规定的要求。

该项只包工不包料。

（六）其他事项

1.投标方必须严格管理，制定内部规章及考核处罚规定，并严格检查考核，按月将检查考核情况报甲方管理人员。

2.投标方保安人员的花名册及个人资料应盖投标方公章后，交甲方审验和备案。投标方更换人员时必须第一时间告知招标方，并更新花名册及个人资料。

3.招标方有权随时对投标方保安和保洁人员进行检查，有权对违规或不称职保安保洁人员提出处罚、调换或辞退要求，投标方必须接受；如投标方保安人员缺岗、不负责任、不按要求着装的查实一次扣100 元，招标方在支付费用时扣取。

4.保安所有配备和保洁人员、保洁用品及保洁工具由投标方负责，并保证每天 24 小时正常工作。

5.投标方有按时支付劳务人员劳动报酬及依法缴纳社保金的义务；招标方按月支付投标方服务费，每年第一次支付投标方费用时，扣除壹万元作为保证金，每年结束后没有发生经济纠纷再支付。

6.服务区域内若发生打架事件，保安人员第一时间赶往出事地点处置，并向辖区内派出所报告相关情况。

7.投标方的相关服务人员在工作期间出现劳动争议或发生人身伤害与招标方无关，由投标方依照劳动法进行妥善处理。

8.专家论证费和评审费由中标方支付。

9.未尽事宜以签订的正式合同为准。

四、合同签订

合同签订：中标公司与业主签订的服务合同实行两年一签，在合同到期前两个月内，经业主与相关部门审核合格后方可续签合同。

六、相关要求

（一）本次招标不接受法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人同时参加投标或联合体投标。

（二）中标公司须对物业服务管理过程负全部法律责任，如出现违反国家法律及相关政策的行为，由服务公司全权负责。

（三）中标方承诺发放员工工资不低于碧江区现行最低工资标准，承诺电梯维保、水电管网、公共区域水电费用由中标方负责。

注：以上项目实施方案最终以项目实际情况进一步深化实施细则。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **类别** | **分值** | **评分标准** |
| 价格部分 （10 分） | 10分 | 价格分的计算方法：投标报价得分=（评标基准价）/（投标报价） ×价格权值（10）×100%。注：评标基准价为满足招标文件要求且投标价格最低的为投标基准价。 |
| 商务部分（42分） | 10分 | 投标人具备物业管理一体化管理经验（含保洁和保安两大体系），需提供公司成立以来类似业绩，每提供一个得 2 分，最高 10 分。 |
| 8分 | 服务能力：1、投标人承诺在贵州省内成立公司或分公司（办事处或售后服务机构）作为常驻服务机构的得 2 分； 2、在铜仁市内成立公司或分公司（办事处或售后服务机构）作为常驻服务机构的得 5 分；3、在项目所在地成立公司或分公司（办事处或售后服务机构）作为常驻服务机构的得 8 分。（注：提供承诺书，不提供不得分） |
| 4分 | 回馈社会：热心公益事业，回馈社会，每提供一个接受方的证明材料或图片得2分，最高得4分。 |
| 20分 | 承诺为项目所在地的异地移民搬迁户每提供1个就业岗位1分，最高20分。 |
| 技术部分（48分） | 16分 | 投标文件完全响应招标文件中的采购人需求的，得16分，有一项负偏离的扣1分，直至该分项扣完为止。 |
| 4分 | 保洁管理服务方案：服务范围涵盖安置点所有公共区域。评标委员会根据投标人提供的方案的规范化、系统化、专业化、可行性等进行综合评分0-4分。 |
| 4分 | 保安管理服务方案：涵盖安置点所有区域、大门和地下车库等重点区域人员配置到位，实行三班倒。评标委员会根据投标人提供的方案的规范化、系统化、专业化、可行性等方面，进行综合评分0-4分 |
| 4分 | 特种作业服务方案：评标委员会根据投标人提供的方案的规范化、系统化、专业化、可行性等方面，并符合业主方管理现状方面进行综合评分0-4分。 |
| 4分 | 工程维修方案：（含公共设施设备（供配电、水系统、电梯等）的运行管理、日常维护保养方案）。评标委员会根据投标人提供的方案的规范化、系统化、专业化、可行性等方面，并符合业主方管理现状方面进行综合评分0-4分。 |
| 14分 | 1、提供停水、停电应急措施得2分，不提供，不得分；2、提供消防管理应急措施得2分，不提供，不得分；3、提供电梯管理应急措施得2分，不提供，不得分；4、提供突发治案事件应急措施得2分，不提供，不得分；5、提供夜间巡逻制度管理得2分，不提供，不得分；6、提供日常开展各项应急演练预案得2分，不提供，不得分；7、提供建立完善的档案管理制度，建立健全物业管理档案得2分，不提供，不得分。 |
| 2分 | 投标文件制作规范性1-2分。 |

# 注：招**标文件论证费和专家评审费用由中标人承担。**