采购需求

一、说明

（一）采购人：驻地在徐州市区（不含铜山区、贾汪区)范围内的市级及区级国家机关、事业单位和团体组织。驻地在徐州市区的部、省属单位可参照执行。

（二）采购项目名称：2025年徐州市区（不含铜山区、贾汪区）物业管理服务

（三）采购标的：物业管理服务

物业管理服务应的中小企业划分标准所属行业为（物业管理）。

注：中小企业划分标准所属行业以《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）的规定为准。：（十四）物业管理。从业人员1000人以下或营业收入5000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人员100人以或营业收入500万元以下的为微型企业。

（四）本项目为专门面向中小企业采购的项目。

（五）本项目不接受超过最高限价的响应报价。

（六）本项目为框架协议采购服务项目,本项目通过公开征集程序，由徐州市政府采购中心作为征集人，对2025年徐州市区（不含铜山区、贾汪区）物业管理服务进行封闭式框架协议采购。

二、技术要求

（一）服务内容

徐州市区（不含铜山区、贾汪区）范围内国家机关、事业单位和团体组织2025年度物业管理服务预算金额在50万元（不含）以下的物业管理服务。

根据入围供应商和采购人签订的服务合同，提供物业管理服务，包括但不限于基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、保安服务、会议服务等。入围供应商和采购人应按照财办库〔2024〕113号关于印发《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》的通知要求，明确合同物业管理服务具体需求。

需由经许可的单位提供的服务，如锅炉、压力容器、电梯等特种设备维修等，采购人另行采购。

（二）服务标准

物业管理服务管理标准按照财办库〔2024〕113号关于印发《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》和江苏省地方标准《党政机关办公楼(区)物业管理服务规范 》（DB32/T 4307-2022 ）执行，入围供应商和采购人在合同中进行明确。

注：上述服务标准为基本要求，采购人可以在不违反上述要求和入围供应商响应的前提下，与入围供应商协商提出更具体要求，并在合同中明确。

（三）技术保障（设备需求）

|  |  |
| --- | --- |
| 使用人 | 具体服务要求 |
| 保安 | 对讲机、防刺背心、钢叉、防割手套、辣椒水、盾牌、武装带、强光电筒、巡更器 |
| 保洁 | 保洁设备：包含榨水器、玻璃刮水器、静电尘推、警示牌、洗地机、吸尘器、抛光机等。 |
| 维修工 | 扳手、螺钉旋具、锤子、钳子、电钻管工工具及计量器具等（维修必备工具）。 |

注：

1. 物业管理服务工作所需工具用具、低值易耗品（包含但不限于扫把、水桶、手套、各室场垃圾袋、专用消杀物资）等均由供应商自行承担，相关费用综合考虑在人员报价中。

2. 上述技术保障为基本要求，采购人可以在不违反上述要求和入围供应商响应的前提下，与入围供应商协商提出更具体要求，并在合同中明确。

（四）服务人员要求

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 部门职能 | 岗位 | 岗位具体要求 |
| 1 | 服务中心 | 项目经理 | 55周岁（含）以下，专科及以上学历 |
| 2 | 基本服务 | 主管 | 55周岁（含）以下，专科及以上学历 |
| 前台（或传达室） | 男，55周岁（含）以下，女，50周岁（含）以下 |
| 内勤 | 男，55周岁（含）以下，女，50周岁（含）以下 |
| 客服（24 小时服务热线） | 男，55周岁（含）以下，女，50周岁（含）以下 |
| 3 | 房屋维护服务 | 主管 | 男，55周岁（含）以下，女，50周岁（含）以下 |
| 综合维修 | 男，60周岁（含）以下，女，55周岁（含）以下 |
| 4 | 公用设施设备维护服务 | 主管 | 男，55周岁（含）以下，女，50周岁（含）以下 |
| 弱电维修 | 男，55周岁（含）以下，女，50周岁（含）以下，持低压电工证上岗 |
| 高配工 | 特种作业操作证（高压电工作业） |
| 水电工 | 特种作业操作证（低压电工作业） |
| 暖通工 | 男，60周岁（含）以下，女，50周岁（含）以下 |
| 锅炉工 | 特种设备作业人员证（锅炉） |
| 电梯工 | 男，60周岁（含）以下，女，50周岁（含）以下 |
| 5 | 保洁服务 | 主管 | 男，60周岁（含）以下，女，50周岁（含）以下 |
| 保洁员 | 男，60周岁（含）以下，女，50周岁（含）以下 |
| 垃圾清运工 | 男，60周岁（含）以下，女，50周岁（含）以下 |
| 6 | 绿化服务 | 绿化工 | 男，55周岁（含）以下，女，50周岁（含）以下 |
| 7 | 保安服务 | 主管 | 年龄50周岁(含)以下，具有有效的保安员证书。 |
| 领班 | 年龄55周岁(含)以下，具有有效的保安员证书。 |
| 门岗 | 年龄55周岁(含)以下，具有有效的保安员证书。 |
| 消控岗 | 55周岁(含)以下，具有有效的“消防设施操作员”资格证书或有效的“建（构）筑物消防员”资格证书。 |
| 巡逻岗 | 年龄55周岁(含)以下，具有有效的保安员证书。 |
| 车管岗 | 年龄55周岁(含)以下。 |
| 8 | 会议服务 | 会务 | 年龄50周岁(含)以下。 |
| 9 | 非全日制用工 | 非全日制用工 | 男，55周岁（含）以下，女，50周岁（含）以下 |

注：

1.以上人员要求各供应商在响应时承诺即可，与采购人签订合同时提供上述要求的人员和相关证书复印件，作为合同组成部分。

2.各岗位具体工时以采购人与入围供应商合同约定为准。

3.项目需要安保人员的，应符合《保安服务管理条例》相关规定。

4.上述服务人员要求为基本要求，采购人可以在不违反上述要求和入围供应商响应的前提下，与入围供应商协商提出更具体要求，并在合同中明确。

三、商务要求

（一）框架协议期限：签订合同后至2025年12月31日。

（二）服务人员费用

1. 服务人员的月工资最低标准为3797.45（元/人·月），即3572.45（元/人·月）（最低工资2260元+五项保险单位缴费部分4879\*26.9%）+225（元/人·月）（住房公积金单位缴费最低额度）。

2. 服务人员的月工资最高限价=服务人员的月工资最低标准3797.45（元/人·月）\*2=7594.49（元/人·月）。

3. 服务人员非全日制用工小时最低工资标准=22元/小时。

4. 服务人员非全日制用工小时最高工资限价=22\*2=44元/小时。

注：

1. 服务人员的月工资最低标准依据按照市区最低工资标准2260元和徐州市2024最低缴费基数（元）进行测算。住房公积金根据单位承担费率4494\*5%计算（最低不低于225元）。

2. 服务人员的月工资最高限价含人员岗位工资、五险一金、高温费、福利费、法定节假日及替岗产生的及标准工时以外所有加班费、企业管理费、企业税金、利润等。

（三）实施的地域范围：徐州市区（不含铜山区、贾汪区）范围内。

（四）服务要求

1.针对本项目成立服务小组，指派专人负责日常管理及联络工作。

2.严格按照本征集文件要求及响应要求提供服务和岗位人员，不得和采购人签订违反本征集文件要求及响应要求的合同。

3.服从征集人管理要求，通过“苏采云”系统框架协议采购管理模块执行本次框架协议采购合同。

4.严格执行项目所在地政府用工工资标准的有关规定，并承担其员工的劳动报酬、福利待遇，按劳动法缴纳社会保险、劳动保护、工伤抚恤等用人费用，承担未正确执行劳动用工规定所产生的法律责任，维护和保障员工的合法权益。

5.入围供应商应按照框架协议管理相关规定，主动配合征集人和各级财政部门的管理，按照相关的要求实施框架协议采购，并应做好维护等工作。

6.付款要求：按照采购人和入围供应商的合同约定。

7.采购人和入围供应商的合同金额在履约期内不再调整。

（五）履约管理要求

1.管理形式

采购中心通过满意度调查、随机抽查、投诉举报处理等方式，对框架协议入围供应商开展履约监督，检查和处理结果将在框架协议系统公布。

2.管理标准

在监管检查中，如发现以下情形，视为违约。采购中心在核实情况后将对相关责任供应商予以处理：

2.1提供的服务不符合国家有关规定、服务承诺和框架协议规定。

2.2无正当理由不按照承诺提供服务。

2.3具体项目成交价高于其入围价格或服务承诺。

2.4使用不正当竞争手段，影响采购人正常采购活动。

2.5满意度调查中采购人反馈不满意，经核实确系供应商责任。

2.6无正当理由放弃入围资格或退出框架协议。

2.7其他违法违规行为。

3.管理措施

对履约监管中发现的违约行为，按以下措施处理：

3.1限期整改

入围供应商在框架协议履行过程中第一次出现违约行为，采购中心出具《责令整改通知书》，限定时间完成整改。被开具《责令整改通知书》的供应商，视作差评，记录在案。

3.2暂停交易资格

对拒不接受采购中心约谈，或者规定时间未按《责令整改通知书》完成整改的供应商，暂停其框架协议交易资格三个月，并在框架协议系统公示。

3.3终止交易资格

供应商在被发现存在恶意违规，造成严重后果，或在框架协议有效期内两次被开具《责令整改通知单》，解除当期框架协议，同时报请财政部门，列入供应商诚信档案。

（六）资金支付（结算）方式、时间和条件

1. 采购人与供应商结算物业费用。经采购人验收后，由采购人办理政府采购资金结算手续。

2.结算原则上采购人与供应商按照《徐州市财政局<关于转发省财政厅做好政府采购支持企业发展有关事项>的通知》（徐财购（2020）15号）有关要求，协商确定服务费用预付及支付事项。

3.物业结算后，向采购人报送相关数据文件，报送方式和报送内容以采购人要求为准。

四、采购合同授予

确定第二阶段成交供应商由采购人依据入围产品价格、质量以及服务便利性、用户评价等因素，从第一阶段入围供应商中直接选定。

五、入围供应商清退和补充规则：

1、清退规则：入围供应商存在《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》第十九条规定情形的，尚未签订框架协议的，取消其入围资格；已经签订框架协议的，解除与其签订的框架协议。

2、补充规则：如出现剩余入围供应商不足入围供应商总数70%且影响框架协议执行的情形时，采购中心报监管部门同意后，将进行补充征集供应商。补充征集的条件、程序、评审方法和淘汰比例与初次征集相同。补充征集遵守原框架协议的有效期。补充征集期间，原框架协议继续履行。

六、以上要求均为实质性要求，如不响应，视为无效报价。