**福建省环境监测中心站**

**物业管理服务项目**

**采购文件**

**目 录**

[一、项目概况 1](#_Toc121817470)

二、采购内容 1

[三、服务内容与要求 1](#_Toc121817471)

[1、综合服务 1](#_Toc121817472)

[2、安全保卫工作 2](#_Toc121817473)

[3、卫生保洁服务 2](#_Toc121817474)

[4、绿化养护服务 3](#_Toc121817475)

[5、维修服务及其他 3](#_Toc121817476)

[6、人员配备要求 4](#_Toc121817477)

[四、投标人资格要求 5](#_Toc121817471)

[五、评标 6](#_Toc121817478)

[1、价格项（满分为10分） 6](#_Toc121817479)

[2、技术项（满分81分） 7](#_Toc121817480)

[3、商务项（满分9分） 8](#_Toc121817481)

[六、商务要求 9](#_Toc121817471)

[七、投标文件](#_Toc121817471) 9

# 一、项目概况

我站位于福州市鼓楼区福飞南路138号，大楼建筑面积为5300㎡，为保障大楼各项功能稳定、正常运行，拟委托具有专业相关资质的物业公司提供专业化、社会化的物业管理服务。

1. **采购内容**

物业管理服务项目，主要为办公楼的硬件设施养护、安全保卫、卫生保洁、室外绿化养护服务及我站所属资产范围内的水电零星维修等。项目预算26万元。

# 三、服务内容与要求

1、综合服务

（1）设立固定的物业管理机构，实行综合管理服务，制定各项服务标准，公示8小时服务电话及24小时值班电话，有专职管理人员处理物业服务的各项咨询、投诉、报修，并在承诺的时间内给予回复解决。

（2）做好物业前期移交接管工作，应用现代化管理手段保管和建立本项目完整的资料，保证无缝交接，平稳过渡。

（3）两节（国庆、春节）站内大厅氛围布置，每次横幅一条，花盆若干，其他装饰物不等，倡导节俭热闹。

（4）管理人员、专业操作人员、保安员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。

（5）制定各项规章制度、办法和内部岗位考核制度，并经采购人认定后发布实施。

（6）物业人员统一着装，佩带标志，行为规范，服务主动、热情。

（7）每半年至少征询1次采购人对物业管理服务的意见，接受采购人监督，物业管理服务的满意率达到90%以上。对不满意的情况进行分析并及时整改。

（8）环境的消杀、绿化的补植等需要有记录，必要时还需提供照片，以作为上述所需报销申请的凭证。

（9）每年至少开展一次消防安全知识宣传讲座或组织消防演练。

2、安全保卫工作

（1）24小时提供安全防范管理服务。

（2）一楼大厅设门岗安保执勤，负责来访客人的登记、车辆出入、报刊邮件快递收发等工作。

（3）严格控制无关人员随意进出大楼，对大件物品进出应认真查验。

3、卫生保洁服务

（1）负责站公共区域每日清扫保洁服务，包括办公楼外围路面、绿地、景观、明沟、宣传栏等公共部位卫生清洁工作，每年后院水沟清掏两次；室内公共区域包括办公楼内大厅、楼道、走廊、洗手间、电梯、天台、实验室外过道等公共区域定期清扫服务。

（2）各会议室（二楼、五楼、八楼）的会议服务保障及卫生清扫服务。

（3）站领导办公室的卫生清洁。

（4）在委托管理的范围内协助采购人做好垃圾分类的管理与服务工作。负责对整栋大楼及院内的垃圾进行分类清运，清运费由中标人承担。

（5）每年根据需要对蚊虫、鼠害等进行灭杀，并做好其他日常消杀工作。

4、绿化养护服务

定期对办公楼室外绿植进行养护，做到：大楼建筑主体上无草木滋生，树木完整，长势茂盛，无枯枝死杈，无病虫害，绿化周围无杂草、杂物，各种花草的种植和调整工作应本着美观合理的原则进行规划管理，确保布局合理优美，修剪整齐美观、无黄土裸露。

5、维修服务及其他

（1）负责监控、门禁、消防等设施运行维护，规范记录。

（2）负责废水和废气处理设施（实验室）运行维护，并定期做好检查记录，按月装订成册，如设备故障，维修产生的费用按实际金额结算。

（3）零星土建维修

每次维修前需就维修内容向采购人提报维修报价单，经采购人签字确认后方可维修，维修费用结算以维修实际金额为准。

（4）零星水电维修：包括玻璃门窗配件以及涉及水电的各类零星维修，普通水龙头、蹲便器、混水阀、三角阀、闸阀、水池下水管（头）、PVC管、照明灯具（含节能灯、日光灯/日光灯架等）、按扭开关、插座、空气开关/漏保开关、镇流器、电扇（含吸顶）、电扇调速器、时控器等的更换、维修。

（注：零星水电维修材料费用由采购人承担，人工费用由中标人承担）

6、人员配备要求

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **岗位** | **人数** | **主要职责** | **岗位要求** |
| 1 | 项目经理 | 1 | 负责项目日常协调管理，确保项目安全、有序运转；合理安排人员，做好各方面安全管理；站内会议保障；负责项目的资料管理及文件交换；公用部分的正常运行和维护；采购人交办的临时事宜。 | 45周岁以下，身体健康，大专以上学历，并持有物业管理师证，3年以上物业项目经理工作经验。 |
| 2 | 保安员 | 3 | 24小时值班，负责人员进出登记、车辆进出管理，邮件代收及临时交办事项。 | 身体健康，初中以上学历，1年以上工作经验，持有保安员证。 |
| 3 | 保洁员  (含绿化服务) | 1 | 公共区域、会议室、站领导办公室保洁、会务保障工作；垃圾分类；消杀。日常养护、修剪、除草、施肥杀虫、补植、移栽等。 | 55周岁以下，身体健康，1年以上工作经验。 |
| 4 | 水电工 | 1 | 消防设施设备维护，做好登记；水电零星维修。 | 55周岁以下，身体健康，3年以上工作经验。持有电工证。 |

**四、投标人资格要求**

1、营业执照等证明文件

投标人为企业的，提供有效的营业执照复印件；投标人为事业单位的，提供有效的事业单位法人证书复印件；投标人为社会团体的，提供有效的社会团体法人登记证书复印件；投标人为合伙企业、个体工商户的，提供有效的营业执照复印件；投标人为非企业专业服务机构的，提供有效的执业许可证等证明材料复印件。

2、单位授权书

若投标人代表为单位授权的委托代理人，应提供本单位授权书及其身份证正反面复印件；若投标人代表为单位负责人，应提交其身份证正反面复印件，可不提供本单位授权书。

3、提供财务状况报告（财务报告或资信证明）

投标人提供的财务报告复印件或资信证明复印件。

4、参加采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的声明

投标人承诺参加本项目采购活动(投标截止时间)前三年内未被列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单且无其他重大违法记录。若有以上情况，按照无效标处理。

5、报价文件

实际报价不得超过项目预算最高限价26万元，否则为无效投标。投标价格应包含项目实施过程中所需的一切相关费用。

# 评标

1、评标方法

本项目采用综合评分法，资格审查合格的投标人不足三家的，不进行评标，按照流标处理。满足三家及以上由站采购技术委员会专家组成评审小组进行评标。投标文件满足采购文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分（即评标总得分）最高的投标人为中标候选人。

2、评分标准

（1）价格项（满分为10分）

价格分采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=（评标基准价／投标报价）×100。因落实政府采购政策需进行价格扣除的，以扣除后的价格计算评标基准价和投标报价。

（2）技术项（满分81分）

| 序号 | 评标项目 | 评分标准 | 分值 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 响应情况 | 根据各投标人所投服务对第三项中的服务内容与各项要求的响应承诺情况，由评委进行评议并评分，完全满足招标文件服务要求的（评标指标项共计6大项，26小项）得78分，每负偏离1项扣3分，扣完为止。 | 78 |
| 2 | 管理方案及整体目标承诺 | 根据投标人对本项目物业的建筑架构、配套设施、周边环境等方面进行分析、综合其布局、功能上的特点，列出管理上的难点、特点，提出相应的管理措施、管理方案及整体目标承诺是否科学、完整、是否符合本项目特点等情况，方案完整合理可行、针对性强的得1.5分；方案较完整合理可行，部分具有针对性的得0.5分；未提供的不得分。 | 1.5 |
| 3 | 应急处理方案 | 根据投标人针对本项目提供的突发事件应急方案（治安应急预案、供电、供水应急预案、消防应急预案）的完整、合理、可行情况，由评委进行评分：方案完整合理可行，针对性强的得1.5分；方案较完整合理可行，部分具有针对性的得0.5分；未提供的不得分。 | 1.5 |

（3）商务项（满分9分）

| 序号 | | 评标项目 | 评分标准 | 分值 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 管理业绩 | | 根据投标人提供近三年由投标人自行完成的或在管的物业服务项目（非住宅）业绩情况（同一项目须包括以下服务内容：保洁、维修、绿化、安防）进行评分，每提供一项业绩得1分，满分3分。 注：投标人须提供该业绩项目的中标公告（提供相关网站中标公告的下载网页并注明网址）、中标通知书复印件、采购合同文本复印件（合同需体现所包含的服务内容），以及能够证明该业绩项目已经采购人验收合格或项目正在履行的相关证明文件复印件（采购人单位出具的验收合格证明或付款凭证），所有材料缺一不可，否则不得分。 | 3 |
| 2 | 物业服务评价 | | 根据投标人所提供的自2021年1月1日起至本次投标截止日期止，由投标人正在履行或已完成的非住宅物业服务的满意度情况进行评议，由采购人提供的得满分或者满意或者优(或者同等评语)的用户满意度评价报告，每提供一份得1分，满分3分。 须同时提供用户满意度评价证明材料、合同复印件并加盖公章，未提供者不得分。同时列表注明采购人单位名称、联系人、联系方式等内容，否则不得分。该项评分与业绩评分项不得重复得分。 | 3 |
| 3 | | 员工权益保障 | 根据投标人承诺中标后为本项目投入的所有人员（每人）购买意外伤害保险或雇主责任险，死亡伤残赔偿限额≥100万元的得3分。需提供承诺函且承诺为本项目投入的所有人员购买的意外伤害险的保障日期不少于本项目合同服务期，未提供的不得分。 | 3 |

# 六、商务要求

1. 本项目不接受联合体投标，不允许分包。

2、是否收取履约保证金：否。

3、付款方式：合同签订后，按12期支付，根据每月考核结果于次月15日前支付上月服务费。

# 七、投标文件

# 1、投标文件要求

（1）投标人应按照服务内容要求，提供全部相关证明材料。

（2）提交项目正式报价文件。

（3）投标文件中所有相关证明材料均应加盖投标人单位公章。

（4）投标文件必须装订成册，附全部投标材料清单目录，加盖骑缝章，并密封送至采购人处，经审验如有不符或遗漏，视为投标文件作废。

# 2、投标时间

请于2024年12月30日9:00 (北京时间)之前将密封的投标文件送达福建省环境监测中心站（福州市鼓楼区福飞南路138号408室），逾期送达或不符合规定的投标文件将被拒绝接受。

3、咨询方式

项目负责人：郝先生，电话0591-83571160

投标联系人：徐先生，电话0591-83571292

联系地址：福建省福州市鼓楼区福飞南路138号