**广州市农业机械化技术推广站2024年**

**物业管理服务采购需求**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **最高限价：**人民币300000.00元。 | | |
| **资格要求：** | | |
| 1 | 符合《政府采购法》第二十二条供应商资格条件：（一）具有独立承担民事责任的能力；（二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；（三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；（五）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；（六）法律、行政法规规定的其他条件。专采购人可以根据采购项目的特殊要求，规定供应商属的特定条件，但不得以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇。如是分公司应购的，必须由具有法人资格的总公司授权。 | |
| 2 | (1)供应商必须具有广东省政府采购物业管理定点服务资格。  (2)供应商未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于“中国政府采购网”中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间（以采购代理机构或采购人于资格审查时在上述网站查询结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录。同时对信用信息查询记录截图存档。如相关失信记录已失效，供应商须提供相关证明资料）。 | |
| **招标范围** | | |
| 1 | 采购内容 | 确定1家供应商，为采购人提供物业管理服务。 |
| 2 | 政策要求 | (1)供应商应按照《中华人民共和国劳动法》的相关规定发放工资，服务人员工资不得低于广州市企业职工最低工资标准（工资不含按国家规定供应商必须支付的社会保险及其他应付费用）；  (2)供应商应按照《中华人民共和国社会保险法》和《住房公积金管理条例》的相关规定，支付国家规定必须购买的社会保险费用（基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、失业保险、生育保险）和缴存住房公积金。 |
| 3 | 服务期 | 总服务期12个月（2024年2月1日至2025年1月31日）。 |

一、项目概况

本项目确定一家供应商，在采购人指导下负责物业的日常安全保卫、停车场、公共设施管理、绿化设施及养护，承担本物业周边相关配套场地及设施（由采购人明确）的日常安全管理及正常的运维管理，确保本物业及其公共设施正常运行。

（一）本项目涉及物业有：

1.大金钟物业：广州市白云区大金钟路20,30号首层物业，总建筑面积约1800平方米。

2.松柏东街物业：广州市白云区松柏东街43号101、103及二楼物业，总建筑面积约455平方米**（本物业只需提供建筑、设施及水电维修维护管理服务）**。

3.青龙坊物业：广州市越秀区青先烈南路青龙坊187号204房、189号101房、191号101、102房物业，总建筑面积约276平方米**（本物业只需提供建筑、设施及水电维修维护管理服务）**。

（二）物业管理模式

监督机构和任务：采购人可通过以下方式对供应商的服务工作进行监督，包括审核供应商提交的管理服务报告；组织对供应商的服务满意度调查；对物业管理服务工作进行回顾抽查、评估。

（三）采购人现有主要设备设施清单如下：1.门禁视频监控系统；2.给排水系统及排污系统；3.日常照明系统；4.空调等温度调节设备；5.消防控制系统；6.其它现场交接材料。

二、服务内容

**（一）安全保卫服务**

负责辖区的安全保卫、维护秩序和处置突发应急事件的工作，制定完善的安全保卫应急方案。

1.安全监控及巡查工作。全天24小时对服务辖区进行巡查和出入口的保卫监控,做好人员出入动态监控、登记；发现在出入口外围张贴、摆卖等情况应及时制止；发现安全隐患立即向采购人汇报；做好停车场各类车辆的安全巡查。

2.值班及安全保卫工作。办公时间内在值班室设岗值班；全天24小时对进入办公区的外来人员实行出入登记，严禁未经批准的外来人员进入；做好特殊人员（外籍人员、新闻记者、军警人员）入内的通报及安全保卫工作；按采购人要求落实进出人员体温测量、扫码、登记等其他安全保卫任务。

3.熟练并灵活运用监视控制系统，实行24小时全天候对重点部位、监控点进行监视录像工作；配合辖区治安管理工作要求。

4.设备设施安全巡查管理工作。全天24小时内不定期对全辖区设备设施进行安全巡查，检查管辖区内重点部位及门、窗、设施设备、水电、消防等情况。

5.停车场安全监控及管理。限制或阻止未经采购人报备的车辆入内，控制进入辖区范围内车辆的行驶速度，指挥车辆在合适地点有序停放；发生突发情况马上向采购人报告，视事态严重程度报警。

6.办公及周边场所要控制噪音，制止喧闹现象。

7.协助采购人组织各类活动的开展并负责相关安全保卫，随时提供人力支援。根据采购人要求，配合开展特殊敏感时期特殊的安全保卫工作。

8.协助处置采购人重大突发情况和事（案）件的报警及救助工作；

9.严格执行采购人保密工作制度。

10.负责做好采购人要求的其它安全保卫事项。

**（二）消防管理服务**

1.安保人员为义务消防员，熟练掌握消防报警、干式灭火（气体）、湿式灭火（喷淋）、防排烟及消防栓系统等各类消防设施设备的操作方法。

2.在日常安全巡查中，要关注消防设备和设施运行情况，遇到异常及时报告采购人，全力配合消防系统专业运维单位做好消防系统维保工作，确保消防设备和设施随时处于正常工作状态。

3.配合采购人做好日常及重大节日前的消防安全大检查，包括但不限于各种灭火器材、防毒面具、烟感、喷淋设施以及楼梯、走火通道和安全疏散指示、应急照明、通风设施的日常检查，发现老化或损坏及时报告采购人。

4.做好消防知识教育宣传培训，每季度组织安保值班人员应急演练不少于一次。

**（三）绿化植物摆设及养护服务**

1.根据采购人需求提供植物摆设，每季度至少提供1批次植物，具体位置摆设品种、规格必须以美观适合为主，并提供植物养护所需配套的盆具，肥料、农药及其他养护工具（全年绿植需求量参考下表）。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 绿植需求量参考表 | | | |
| **序号** | **花木品种** | **参考规格（米）** | **数量（盆）** |
| 1 | 绿萝柱 | 1.5-1.8 | 50 |
| 2 | 红掌 | 0.4（三合一） | 30 |
| 3 | 三角梅 | 0.3-0.4 | 30 |
| 4 | 一品红 | 0.3-0.4 | 24 |
| 5 | 米兰 | 0.3-0.4 | 18 |
| 6 | 三杆发财树 | 1.5-1.8 | 10 |
| 7 | 水养绿萝 | 0.3-0.4 | 8 |
| 8 | 发财树头 | 0.3-0.4 | 8 |
| 9 | 粗勒草（彩叶） | 0.2-0.3 | 8 |
| 10 | 碧玉 | 0.2-0.3 | 8 |
| 11 | 墨兰 | 0.4 | 8 |
| 12 | 君子兰 | 0.4 | 8 |
| 13 | 三杆发财树 | 1.5-1.8 | 10 |
| 14 | 虎尾兰 | 0.3-0.4 | 5 |
| 15 | 年橘 | 1.6-1.8 | 2 |

2.植物摆设：指定联络员与服务单位保持联系，负责植物的摆设工作。

3.植物摆设及养护的质量要求：花卉植物必须处于观赏期，如出现植物生长不良或观赏效果不佳及时更换同类产品。

**（四）建筑、设施及水电维修维护管理**

1.配合采购人负责对辖区内损坏的建筑、设施及水电进行修复或支付由甲方聘请第三方对辖区内损坏的房屋、设施及水电进行修复所需费用，其中，**维修维护中涉及到的大宗维修费用由采购人负责，中标供应商负责3000元以下的小宗维修费用**。

2.定期开展地面、墙台面、天花吊顶、门窗、护栏等检查工作，对损坏部位及时报告和维修。

3.做好采购人设备设施的日常管理和保养工作。包括：给排水系统、照明及动力电系统、空调等温度调节设备、监控防盗系统等。

（1）给排水系统（大修除外）：雨水管、排污管、给水管、水池（消防、生活）、集水池、集水泵、水泵房、阀门等全部水系统的日常管理和简易检修。

（2）照明及动力等电力系统：包括低压配电房末级开关后的电力系统。各区域内外照明、开关插座、电话线路的一般性保养、检查工作。在满足采购人使用要求的前提下，合理控制机电设备和照明的开关时间，尽量节省能源。

（3）空调等温度调节设备：包括各办公室、展厅、会议室等室内空调的保养维修，定期开展清洗及添加雪种等工作。

（4）安全监视控制系统：消防报警系统、监控主机系统、每层监控摄像点、录像设备等日常管理和使用，做好视频安全监控系统维修保养公司协调配合工作。

**（六）接待服务**

1.负责客人的来访登记，做好相关记录并存档。

2.值班人员要形象好，着装整齐，服务热情，文明礼貌，熟悉各部门布局设置。

**（七）其它综合服务**

1.按采购人要求配合做好防范各类传染病（如新冠肺炎、登革热等）的各项工作。

2.负责自然灾害（台风、洪水）等相关防范措施落实及应急工作。

3.根据采购人的要求和指引完成物品的搬运工作。

4.负责物业管理服务项目其它相关工作。

三、物业管理服务质量要求

1.物业管理服务范围内无因供应商管理不当而发生刑事、火灾、被盗、纵火、爆炸、投毒等重大或恶性事（案）件发生，无外事纠纷、泄密等事（案）件发生。

2.办公区域无出现群众混乱踩伤、跌倒及大声喧哗等情况发生。

3.严格遵守有关消防管理规定，确保无因供应商管理不当而发生消防事故。

4.公共设施、机电设备无因供应商管理不当而发生的实操、管理、使用等责任事故发生。全部外包项目（含采购人外包项目）及辖内施工工程无因供应商管理不到位而发生安全事故。

5.各项建筑、设施及水电的维修保养工作必须按采购人要求的时限高效、保质、保量完成。

6.除因基建质量、设备质量在保养期内等特殊原因外，房屋及配套设施、设备完好率达100%；零星维修、急修（24小时内完成）及时率达100%。

7.管理范围内照明、化粪池、雨水井、污水井、排水管、明暗沟通畅，检修时效率100%。

8.一切管理服务工作的实施，必须以服从于采购人的工作需要为前提，以方便采购人为原则。维护保养等工作通常情况下尽可能在采购人工作时间以外进行。

9.供应商提供物业管理服务应符合其他相关的物业管理规范要求。

四、供应商责任

1.鉴于采购人作为国家行政服务机构，物业的安全使用直接影响到政府部门职能的正常运作，因此本物业的日常管理与其他商业写字楼、住宅小区有较大的区别，在界定责任义务时按有利于采购人的原则执行。

2.在管理服务期内由于供应商责任造成群众、采购人工作人员人身伤亡和财产损失的，由供应商承担全部责任并负责赔偿。

3.供应商的工作人员在辖区范围内发生违法、违规行为的，所造成一切后果及损失由供应商承担全部责任并负责赔偿。

4.负责承担和支付所属员工的工资福利、高温费、加班费、节假日补贴等，依法承担和交纳所属员工的社会保障及规定的税费等全部费用。

5.建立项目物业管理档案，合同期满须完整移交给采购人。

6.合同期满之日，按时撤离物业，并做好物业管理服务事项交接和相关资料移交工作。

7.供应商应当自开始保安服务之日起30日内向物业所在辖区的公安机关办理备案，并于终止保安服务之日起30日内到备案的公安机关撤销备案。

8.负责提供本项目服务需要的制服、对讲机、保安器械及维修维护的各类必要工具器材。

五、人员配备要求

1. 供应商须配备足够的保安员（不少于4人，其中1人为保安队长）、以备采购人紧急使用和调派。

3.服务人员应有良好的语言表达能力，无犯罪记录，身体健康（供应商应提供本项目配备人员当年体检报告表复印件）。

4.项目负责人（项目经理/保安队长）需有3年以上安保服务管理工作经验，有较强的组织能力、协调沟通能力。

5.供应商根据采购人要求派驻现场物业管理服务机构的岗位设置、人员名单（含简历、任职岗位）须经采购人审核备案，一切人事变动须提前听取采购人的意见。如有违反或损害采购人利益的派驻人员，采购人有权拒绝供应商的安排。此外，对服务质量较好的物业管理人员，采购人有权提出保留要求，除劳动合同到期或个人辞职因素外，供应商不得更换该服务人员。

六、其它要求

1.未经采购人书面同意，供应商不得将本物业的管理服务转包给第三方。

2.合同期内采购人新增的与物业管理服务保障相关的各类设备、设施由供应商按本项目有关要求负责管理、保养。

3.采购人在条件许可的情况下，可无偿为供应商派驻人员提供工作场所。

4.双方根据招标文件中采购人需求的内容确定《物业管理委托合同》及附件条款。

5.供应商应建立本项目的物业管理档案。

6.新供应商须提前2日入场与旧供应商做好全部工作的交接和衔接。

七、委托管理期限、管理费支付

本项目委托管理服务期为12个月。

支付方式：

1.服务费按以下方式支付：

（1）签订合同后的15工作日内，采购人向中标供应商支付合同总金额的30%；

（2）采购人于5月底前向中标供应商支付合同总金额的40%。

（3）采购人于9月底前向中标供应商支付合同总金额的20%。

（4）采购人于12月底前向中标供应商支付合同总金额的10%。

2.采购人办理合同款项支付手续前，中标供应商须按时提交相应服务时段的正式发票。本项目为政府采购项目，若合同签定后市财政局资金尚未拨付到采购人账户，付款期限按合同日期顺延至资金到位。