**附件：**

**供应商的资格要求**

一般资格证明文件（所有合同包的供应商均需满足一般资格要求）：

|  |  |
| --- | --- |
| **明细** | **描述** |
| 营业执照等证明文件 | 供应商应具有独立承担民事责任的能力，并提供营业执照等证明文件的复印件。 |
| 单位负责人证明或授权书 | （1）若供应商代表为单位负责人，无需提供授权书，但应提供单位负责人身份证复印件。  （2）若供应商代表为单位负责人授权的委托代理人，应提供授权书及供应商代表身份证复印件。 |
| 财务状况报告 | 供应商应提供上一年度的财务报告复印件或银行资信证明复印件或磋商担保函复印件。 |
| 依法缴纳税收证明材料 | 供应商应提供响应文件递交截止时间前六个月（不含递交截止时间的当月）中任一月份依法缴纳税收的证明复印件，享受税收减免政策的企业，提供依法缴纳税收承诺书原件（格式自拟）。 |
| 依法缴纳社会保障资金证明材料 | 供应商应提供响应文件递交截止时间前六个月（不含递交截止时间的当月）中任一月份依法缴纳社会保障资金的证明复印件，享受社保减免政策的企业，提供依法缴纳社会保障资金承诺书原件（格式自拟）。 |
| 信用承诺制  要求 | 本项目允许采用“信用承诺制”，即供应商提供资格承诺函即可参加采购活动，在响应文件中无需再提供财务状况报告、依法缴纳税收和社会保障资金的相关证明材料。 |
| 具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函 | 供应商应提供具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函。 |
| 信用记录要求 | 1、信用信息查询渠道：通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）、“信用厦门”网站（credit.xm.gov.cn）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）查询供应商的信用信息。  2、截止时点：查询供应商截止提交响应文件当天前三年内的信用信息。  3、查询记录和证据留存方式：将查询结果打印后随项目档案一并存档。  4、信用信息的使用规则：  （1）查询结果显示供应商存在以下情形之一的，其资格审查不合格：  ①被“中国政府采购网”列入“政府采购严重违法失信行为信用记录”名单的；  ②被“信用中国”网站列入“失信被执行人”名单、“税收违法黑名单”的；  ③被“信用厦门”网站列入“失信被执行人”名单、“地方性黑名单”的；  ④被“国家企业信用信息公示系统” 列入“严重违法失信企业名单（黑名单）”的。  （2）信用信息查询仅以资格审查时通过本条款规定网站的查询结果为准，除以上规定外，其他时间或其他网站的查询信息均不作为审查的依据。  （3）联合体成员存在以上情形的，联合体资格审查不合格。  5、供应商无需提供信用信息查询结果。若供应商自行提供查询结果的，仍以评审当天查询结果为准。 |

### 评审的标准和方法

**一、磋商小组**

1.1采购人根据项目的特点依法组建采购磋商小组。

1.2磋商小组由采购人邀请相关人员组成。

1.3磋商小组负责具体磋商和评审事务，并按照下列原则依法独立履行有关职责：

1.3.1评审应保护国家利益、社会公共利益和各方当事人合法权益，提高采购效益，保证项目质量。

1.3.2评审应遵循公平、公正、科学、严谨和择优原则。

1.3.3评审的依据是磋商文件和响应文件，磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。

1.3.4磋商小组应按照磋商文件规定推荐成交候选供应商或根据采购人的授权确定成交供应商。

1.3.5评审应遵守下列评审纪律：

①评审情况不得私自外泄，有关信息由采购人或其委托的代理机构统一对外发布。

②对采购人或供应商提供的要求保密的资料，不得摘记翻印和外传。

③不得收受供应商或有关人员的任何礼物，不得串联鼓动其他人袒护某供应商。若与供应商存在利害关系，则应主动声明并回避。

④全体磋商小组成员应按照磋商文件规定进行评审，一切认定事项应查有实据且不得弄虚作假。

⑤评审中应充分发扬民主，推荐成交供应商候选人或根据采购人授权确定成交供应商后要服从评审报告。

**二、综合评分的标准和方法**

2.1磋商小组将采用综合评分法对提交最后报价的合格供应商的响应文件和报价进行综合评分。具体综合评分的标准和方法如下：

2.2.1磋商小组将对相应合同包提交最后报价的合格供应商从技术、商务及报价部分分别进行评议并评分，并汇总出技术、商务及报价部分的综合得分。

2.2.2具体评审标准和方法：

（1）响应文件满足磋商文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标综合评审总得分从高到低顺序推荐3名以上成交候选供应商，其中评审总得分最高的供应商为第一成交候选供应商。

（2）每个供应商的评审总得分FA＝F1＋F2＋F3＋F4（若有），其中：F1指价格项评审因素得分、F2指技术项评审因素得分、F3指商务项评审因素得分，F4为加分项（即优先类节能产品、环境标志产品在采购活动中可享有的加分优惠）。

（3）各项评审因素的设置如下：

**（一）技术部分评分F2：满分 60 分**

| 评审项目 | 评审分值 | 评审方法描述 |
| --- | --- | --- |
| 1-1 | 3 | 根据供应商对本项目的物业服务特点分析情况进行评价：  ①对服务的整体设想、服务定位、服务目标均做出完整响应，内容符合本项目服务需求的得2分；  ②在满足①的基础上，内容结构严谨，在服务过程中能在既定工作方案的基础上做到过程控制与调整，提高服务质量和采购人满意度的得3分；  ③未提供或不符合上述情况的不得分。 |
| 1-2 | 3 | 根据供应商提供的现场踏勘报告进行评价：  ①有提供现场踏勘报告，并提供现场照片的得2分；  ②在满足①的基础上，有详细进行踏勘，能提出现阶段存在的主要问题的得3分；  ③未提供或不符合上述情况的不得分。 |
| 1-3 | 3 | 根据供应商提供的项目管理规章制度（内容包含但不限于：考核制度、监督机制、信息反馈渠道及处理机制、档案管理制度等）进行评价：  ①对上述内容均有作出响应，内容清晰、合理，符合本项目要求的得2分；  ②在满足①的基础上，各项制度完善、有明确的考核指标、沟通渠道、达到预期目标工作机制和奖惩措施，档案能够及时跟踪管理的得3分；  ③未提供或不符合上述情况的得0分。 |
| 1-4 | 3 | 根据供应商针对保洁服务要求提出的保洁服务方案（内容包含但不限于：环境卫生管理流程、保洁工作标准、保洁服务细则等）进行评价：  ①对上述内容均有作出响应，内容清晰、合理，符合本项目要求的得2分； ②在满足①的基础上，具有落实该项服务的工作细则、流程，突出重难点、计划措施具有针对性，有定期总结工作完善制度，有利于项目实施的得3分； ③未提供或不符合上述情况的得0分。 |
| 1-5 | 3 | 供应商承诺根据垃圾分类要求将各类垃圾进行分类的得3分。须提供书面承诺或明确响应，否则不得分。 |
| 1-6 | 3 | 根据供应商针对保安服务要求提出的保安服务方案（内容包含但不限于：门岗执勤、安全巡逻的工作流程、工作细则等）进行评价：  ①对上述内容均有作出响应，内容清晰，符合本项目要求的得2分； ②在满足①的基础上，具有落实该项服务的工作细则、流程，突出重难点、计划措施具有针对性，有利于项目实施的得3分； ③未提供或不符合上述情况的得0分。 |
| 1-7 | 3 | 根据供应商提供的水电零星维修管理方案（内容包含但不限于水电零星维修管理的流程、维修工作细则、维修质量标准等）进行评价：  ①对上述内容均有作出响应，内容清晰、合理，符合本项目要求的得2分； ②在满足①的基础上，具有落实该项服务的工作细则、流程，突出重难点、计划措施具有针对性，有利于项目实施的得3分； ③未提供或不符合上述情况的得0分。 |
| 1-8 | 3 | 供应商提供针对本项目制定的重大活动、节假日、迎检应急预案进行评价：  ①对该项内容有专项做出响应，并提出计划措施，符合本项目要求的得2分； ②在满足①的基础上，有对本项目所涉及重大活动事件等考虑全面、重点突出的应对处理方案、人员补足措施的得3分； ③未提供或不符合上述情况的得0分。 |
| 1-9 | 3 | 根据供应商提供的自然灾害事件（如地震、台风、暴雨等自然灾害）应急保障预案进行评价：  ①对该项内容有专项做出响应，内容合理、能够解决应急所需的得2分；  ②在满足①的基础上，方案中包含应急准备方案及相应的应急处理步骤措施、应急人员的组织机构设置的得3分；  ③未提供或不符合上述情况的得0分。 |
| 1-10 | 3 | 根据供应商提供的突发安全事件应急保障预案（包含但不限于安全事故如火灾、暴恐、治安案件、危化品管理、群体事件等）进行评价：  ①对该项内容有专项做出响应，内容合理、能够解决应急所需的得2分；  ②在满足①的基础上，方案中包含应急准备方案及相应的应急处理步骤措施、应急人员的组织机构设置的得3分；  ③未提供或不符合上述情况的得0分。 |
| 1-11 | 3 | 根据供应商提供的交接期间的人员过渡计划安排方案（包括但不限于：过渡期间如何与原有物业人员和服务期满后的新入驻物业的工作交接及人员过渡岗位安排计划，确保过渡期间物业管理的正常运营等）进行评价：  ①对上述内容均有作出响应，方案措施清晰、合理，符合本项目要求的得2分； ②在满足①的基础上，具有落实该项服务的工作细则、流程，突出重难点、计划措施具有针对性，有利于项目实施的得3分； ③未提供或不符合上述情况的得0分。 |
| 1-12 | 3 | 根据供应商提供的针对本项目制定的安全生产防范保障措施方案（内容包含但不限于对员工开展安全教育、基础设施布置和安全、作业区域防护、外来单位施工安全管理等）进行评价：  ①对上述内容均有作出响应，方案措施清晰、合理，符合本项目要求的得2分； ②在满足①的基础上，具有落实该项服务的工作细则、流程，突出重难点、计划措施具有针对性，有定期总结工作完善制度，有利于项目实施的得3分； ③未提供或不符合上述情况的得0分。 |
| 1-13 | 3 | 根据供应商拟投入本项目的专用机械设备、工具、物料配置方案进行评价：  ①主要工具配备齐全完整，提供了服务工具、设备配备表（内容包含工具设备名称、规格型号、用途等），可满足日常服务及常见应急事件处理需求的得2分；  ②在满足①的基础上，配备充足，有完善的库存、领用管理制度，能完全满足日常服务及各种突发、应急事件处理需求，能有效提高服务效率的得3分；  ③未提供或不符合上述情况的不得分。 |
| 1-14 | 3 | 根据供应商提供的拟投入项目的人员配置方案（包括但不限于：管理组织架构、岗位设置、各岗位人员配备和岗位职责等）进行评价：  ①对上述内容均有做出响应，人员配备合理，能基本保障项目实施的得2分；  ②在满足①的基础上，管理组织架构清晰、完善，人员配备分工明确，有明确的人员配置表和岗位说明，有利于项目实施的得3分；  ③未提供或不符合上述情况的得0分。 |
| 1-15 | 3 | 供应商拟派本项目的项目负责人（女性）具有：  ①全日制本科(含）以上学历的得1分；  ②中级消防设施操作员证书的得1分； ③金钥匙管家资格认证得1分。  本项满分3分。须提供相应人员身份证复印件、有效学历证书复印件、相关证书复印件以及社保缴交证明材料，否则不得分。 |
| 1-16 | 3 | 供应商拟派本项目的维修人员具备：①同时持有高压电工证、电梯安全管理员证、中级消防设施操作员证书、三级或以上电工职业资格证的得2分；  ②具有安全管理员证书得1分。  本项满分3分。须提供相应人员身份证复印件、有效学历证书复印件、相关证书复印件以及社保缴交证明材料，否则不得分。 |
| 1-17 | 3 | 供应商拟派本项目的保洁员具有初中以上学历的得3分。须提供相应人员身份证复印件、有效学历证书复印件以及社保缴交证明材料，否则不得分。 |
| 1-18 | 3 | 供应商拟派本项目的保安员为55周岁以下，具有初中以上学历及保安员证的得3分。须提供相应人员身份证复印件、有效学历证书复印件、相关证书复印件以及社保缴交证明材料，否则不得分。 |
| 1-19 | 3 | 供应商承诺如若成交，无特殊原因，不得更换人员，如需更换则所更换的人员资格、经验不低于磋商文件和响应文件要求的，且需事先征得采购人同意的得3分。须提供书面承诺，否则不得分。 |
| 1-20 | 3 | 供应商承诺员工待遇严格按新《劳动合同法》执行，工资标准严格按厦门市政府相关规定执行，社保、医保等执行政府公布的最新社平工资的得3分。须提供书面承诺，否则不得分。 |

**（二）商务部分评分F3：满分 20 分**

| 评审项目 | 评审分值 | 评审方法描述 |
| --- | --- | --- |
| 2-1 | 2 | 供应商具有质量管理体系、职业健康安全管理体系、环境管理体系认证证书得2分。需提供有效认证证书复印件，否则不得分。 |
| 2-2 | 2 | 供应商具有企业诚信管理体系认证证书得2分。需提供有效认证证书复印件，否则不得分。 |
| 2-3 | 2 | 供应商具有能源管理体系认证证书得2分。需提供有效认证证书复印件，否则不得分。 |
| 2-4 | 2 | 供应商具有信息安全管理体系认证证书得2分。需提供有效认证证书复印件，否则不得分。 |
| 2-5 | 2 | 供应商具有安全生产标准化认证证书得2分。需提供有效认证证书复印件，否则不得分。 |
| 2-6 | 3 | 供应商承诺能在30分钟内响应应急事件，并调配应急人员到现场的得3分。须提供承诺函及响应方案，否则不得分。 |
| 2-7 | 2 | 供应商可提供厦门本地化服务的得2分，否则不得分。供应商可提供合作单位协议或者自身机构的营业执照证明，也可以提供在本地设立的项目部、办公室、办事处等机构证明，或者承诺成交后提供本地化服务。 |
| 2-8 | 2 | 供应商承诺在成交后为本项目拟投入的所有团队人员购买雇主责任险或意外险（保险期至少包含项目服务期限）的得2分。须提供书面承诺，否则不得分。 |
| 2-9 | 3 | 根据供应商自2021年1月1日（以合同签订时间为准）以来的类似业绩进行评分：每个业绩得1分，满分3分。  注：（1）类似业绩是指：供应商承接的政府机关办公楼物业服务项目（4000㎡以上）。  （2）供应商需提供业绩的以下四项证明材料，否则不计分：  ①中标（成交）公告（提供相关网站中标（成交）公告的下载网页并注明网址）；  ②中标（成交）通知书；  ③采购合同文本；  ④业绩项目已履约完毕的，提供能够证明该业绩项目经验收合格或履约完成的相关证明材料；业绩项目正在履约的，提供履约过程考核合格的相关证明材料。 |

**（三）报价部分评分F1：满分 20 分**

价格分采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：磋商报价得分=（磋商基准价／最后磋商报价）×满分值。因落实采购优惠政策需进行价格扣除的，以扣除后的价格计算磋商基准价和最后磋商报价。

**（四）根据采购政策可享有的加分优惠评分F4**

优先类节能产品、环境标志产品：无。

**（五）价格扣除部分**

小型、微型企业产品、监狱企业产品、残疾人福利性单位产品等价格扣除。

（4）成交候选供应商排列规则顺序和并列相同时的处理约定如下：

a.成交候选供应商按照综合评审总得分（FA）由高到低顺序排列推荐。

b.综合评审总得分（FA）相同的，按照经评审最后磋商报价（即经优惠政策进行价格扣除后的最后报价）由低到高顺序推荐。

c.综合评审总得分（FA）且经评审最后磋商报价（即经优惠政策进行价格扣除后的最后报价）仍然相同的，按照最后报价由低到高顺序推荐。

d.综合评审总得分（FA）且经评审最后磋商报价（即经优惠政策进行价格扣除后的最后报价）、最后报价仍然相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

e.经前述顺序处理仍然并列相同的，则通过随机抽取方式确定优先顺序推荐。

**三、评审报告**

3.1磋商小组完成评审后，应当编写评审报告并提交给采购人。

3.2评审报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商，采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评审报告。

**四、其他规定**

4.1其他规定

4.1.1评审应全程保密且不得透露给任一供应商或与评审工作无关的人员。

4.1.2若供应商有任何试图干扰具体评审事务，影响磋商小组独立履行职责的行为，其响应无效。

4.1.3根据采购项目的特点和需要，需要加以详细说明的其他磋商程序规定、要求等内容：在磋商过程中出现以下情况之一的，将视同放弃承诺及最后报价，磋商小组将按首次响应文件进行评审：

（1）供应商代表未携带有效身份证原件等有效身份证明文件且其承诺和最后报价无法在规定时间内加盖公章的；

（2）磋商结束前代理机构无法联系到供应商代表且供应商未退出磋商的；

（3）供应商退出磋商但未提交书面声明的；

（4）磋商文件采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款无实质性变动但供应商的最后报价高于首次报价的（经磋商小组认定，首次报价存在明显错误的除外）。

# 采购内容及要求

## 一、项目概况

1. **项目概况**
   1. 本项目为共青团厦门市委员会物业管理服务采购项目，成交供应商应严格遵照国家、福建省、厦门市的相关规定进行物业管理工作。本场所位于厦门市天湖路89号，项目总建筑面积：4500 ㎡。
   2. 服务期限：2025年1月1日至2025年12月31日，共12个月。
   3. 续签情形：在本项目资金有保障、采购需求未发生变化，且成交供应商的服务质量通过采购人考核的前提下，本项目可续签一年服务合同。
   4. **人员基本要求**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **岗位设置** | **人数** |
| 1 | 项目管理员 | 至少1人 |
| 2 | 保洁人员 | 至少1人 |
| 3 | 保安人员 | 至少2人 |
| 4 | 合计 | 至少4人 |

## 二、技术和服务要求

（以“★”标示的内容为不允许负偏离的实质性要求）

1. **服务要求**
   1. **项目管理员要求**
      1. 配备要求：道德品质好，文明服务意识好，岗位能力好，身体健康。大专及以上文化，具备3年以上物业管理经验。
      2. 岗位职责：全面负责服务项目的物业管理服务工作，协调场所人员管理，负责敦促监督，按业主规定时限完成各项任务。
   2. **环境卫生服务**
      1. **保洁内容**

①负责所有公共场所(建筑物)公共区域的走廊连廊、楼梯(扶手)、电梯轿厢、门窗、消防箱（栓）及灭火器、标志牌、宣传栏、地板、天花板各种灯具、公共卫生间、洗手台（镜子）的清洁卫生和生活垃圾、办公垃圾、包装垃圾及其它垃圾的收集、清运等。

②负责道路、停车场、绿化带等公共区域的卫生保洁等。

③负责排污沟、屋顶泄水口等的垃圾清理。

④负责卫生消杀和除四害，做到无滋生源。

⑤每一季度一次的大堂门厅大理石保养、空调清洗。

* + 1. **保洁服务要求**

①需制定不同季节、月、日等不同时段的保洁措施和方案，配齐训练有素的保洁人员及保洁工具器具。

②日常室内保洁需保持每2小时巡检一次，形成不间断的擦洗维护，确保无杂物、无污迹、无灰尘、无异味、无积水、无堵塞，四壁光亮，窗明几净，设施设备定期消毒清洗，无卫生死角。

③日常室外保洁需保持每半天巡检一次以上，形成不间断的清扫维护，确保地面(绿化带)无尘土、痰迹、纸屑、落叶及其它杂物；公共场所干净整洁，设施设备定期消毒清洗，无积水、无异味、无蚊蝇等。

* 1. **安全维序服务**
     1. **人员素质要求**

①派驻的保安人员需经过挑选，性别为男性，具备保安员资格证，并经过培训，有素质，保持形象良好。

②具有初中(初中以上)文化程度，年龄18至55周岁。

③品行端正，作风正派，无违法犯罪记录。

* + 1. **主要工作职责**

①工作要求：通过保安对服务区域进出人员、物资进行控制，确保采购人工作环境的安全。

②熟悉本岗位职责及采购人人员的基本情况。根据工作情况需要站岗或坐岗。做好门岗及周边的秩序工作。

③负责对办公楼的来人、来访进行登记、物资出入管理，车岗负责、车辆进出管理。

④保安员应熟悉各执勤岗的任务范围，协助相关岗位处理疑难问题，巡查各工作区域设施完好情况，并做好记录。

⑤负责维持服务区域内的公共秩序，劝离推销人员和其他闲杂人员，纠正占道经营现象，制止打架、斗殴及造成安全隐患的行为；及时发现并制止不文明现象。及时妥当处理群体事件。

⑥巡逻内容：检查治安、防火、防盗等情况，发现情况立即处理，并通知上级；检查消防设备、设施是否完好；巡视建筑物、办公室等玻璃、门、锁是否完好；并做好记录，并上报主管。

* 1. **绿化养护服务**
     1. **养护内容**

①负责室外绿化带植物的浇灌、施肥、修剪、除草、补植扶正、虫害消杀等养护管理。

②负责绿化带的保洁工作。

* + 1. **养护要求**

①需按照《厦门市绿化管理中心绿化管养检查考核办法》、《厦门市城市绿地养护管理标准(暂行)》等规定，制定不同季节、年、月、日等不同时段的绿化养护措施和方案。

②在台风、汛期来临之前做好防范准备，之后做好清理恢复等工作。

* 1. **水电（电梯）设施设备维修维护服务**
     1. **维修维护内容**

①负责所有水电设施设备的日常维修维护，报修响应时间为30分钟内，确保24小时正常运转。

②负责供水系统水泵房设备、用水设施、消防用水设施的维修维护，定期检查、维护、清洁，并做好记录。

* + 1. **维修维护要求**

①需制定水电维修维护方案、措施、制度，作业流程及档案，包括维修流程、设备台帐(设备卡)、24小时巡检值班制度和立报立修制度(响应时间30分钟内)、应急预案、年度检修计划，做好设备运行记录、维修保养记录、维修材料动向表等。

②负责一部电梯维保及年检、消防系统维保。

③电梯发生故障，第一时间联系维保公司按维保合同的要求抢修；发生电梯困人或其它重大事件时，物业管理人员需在五分钟内到现场应急处理，专业技术人员须在半小时内到现场进行救助，以上所有工作应做好记录。

* 1. **其他服务及要求**
     1. 负责每天信件、报刊杂志的收发。
     2. 协助采购人做好大型会议、大型活动时的护管工作；上级领导莅临检查指导时的护管工作。
     3. 设立服务电话，接受报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的反馈，并及时收集、反映、处理，建立回访和记录制度。
     4. 物业人员不得带外人入内。

1. **项目相关要求**
   1. 如若采购人有其他物业管理附带的延伸服务或者项目运营业务需求，成交供应商可优先承办，相关配置及其成本费用结算方案，由双方另行协商、补充约定。
   2. 供应商提供的管理方案和人员配备方案需满足采购人的实际需求，在工作内容和工作量不变的情况下，采购人不再支付因报价人方案不完整而引起的任何费用。
   3. 成交供应商应严格按照相关法律法规的要求合法用工。
   4. 成交供应商不得有任何经营权转让、挂靠经营、合作经营等行为，一经发现，将取消其成交资格，并赔偿采购人相应的经济损失。
   5. 供应商应接受采购人制定的各项规章制度，并根据项目管理的需要建立各种规范化管理制度、工作流程、考核制度及其他相关的工作制度。
   6. 供应商应配备所需的管理人员及各专业技术人员，并明确所配人员结构构成、人员数量，建立完善各类人员工作和业绩考核制度。
   7. 所有人员要统一着装（服装款式与颜色须不违反国家有关规定且征得采购人认可），持证上岗，佩带明显的标识，工作人员对应的责任区域要相对固定。无特殊原因，半年内不能随意更换人员，如需更换应事先征得采购人同意。
2. **现场踏勘**
   1. 本项目不组织统一现场踏勘，供应商可自行对项目现场及周围环境进行踏勘，以便获取有关编制响应文件和签署合同所涉及现场的资料。供应商应自行承担踏勘现场所发生的所有费用。
   2. 现场踏勘联系人：魏先生，联系方式：0592-2382000。
   3. 供应商及其人员经过采购人允许，可以踏勘为目的进入项目现场，但供应商及其人员不得因此使采购人及其人员承担有关的责任和蒙受损失。供应商并应对由此次踏勘现场而造成的任何损失、损害和引起的费用和开支承担责任。
   4. 采购人向供应商提供的有关现场的资料和数据，是采购人现有的能被供应商利用的资料。采购人对供应商做出的理解、推论和结论均不负责任。
3. **考核标准及惩罚措施**
   1. 物业化服务考评内容：根据实际管理要求，制定各相关部门相关物业管理范围、要求、职责，供供应商作为工作指引并作为采购人检查考核内容。物业服务的项目均为采购人考核内容。
   2. **供应商应结合项目实际情况和“5.4物业化服务考核指标”，针对本项目提供物业管理服务相关考核标准供采购人参考，采购人可依据项目的实际情况对成交供应商提出的考核内容与标准进行调整或补充。**
   3. 本项目考核标准采用现场检查、临时抽查、随机采访、问卷征询、定点征求意见等方式监督检查。依据事实和效益，客观评价，奖惩挂钩。
   4. **物业化服务考核指标：**
      1. 要求按三星级宾馆标准来管理和服务，满意率90%以上。
      2. 各项服务要求完成率100%，满意率达90%及以上。
      3. 人力配备、设备配备、管理人员配备、物业管理服务项目范围内的各种技术服务标准不低于磋商文件的要求。
   5. **物业化服务奖惩办法**
      1. 采购人每2个月对成交供应商进行考核，每次考核时间由采购人决定，考核时可邀请成交供应商参加。
      2. 磨合期（服务初期的2个月内）考评得分75分及以上为合格，75分以下为不合格。
      3. 磨合期后考评得分80分及以上为合格，80分以下为不合格。
      4. 合同期内若累计两次考核为不合格，采购人有权提前解除合同，成交供应商须承担可能发生的一切法律责任、费用和后果；若采购人因此而遭致损失，则成交供应商应赔偿该损失。
      5. 以上考核要求将作为与采购人签署合同的主要条款之一。
4. **风险承担与责任认定机制**
   1. 成交供应商的服务人员的工伤风险，由成交供应商自行承担。
   2. 因意外事故或作业安全问题引发的人身伤亡和财产损失，成交供应商依法承担赔偿责任。
   3. 治安事件的责任认定，以公安部门裁定为准；非治安事件的责任认定，由双方协商，协商不成的，以诉讼或仲裁方式认定。
5. **技术响应要求**
   1. 供应商应根据服务要求，制定相应的服务方案，服务方案具体要求详见服务要求及评分条款。
   2. 本章的要求为基本要求，评分条款若有对优于本章要求进行加分的，供应商符合要求并提供相应证明材料的可获加分，具体详见评分条款。
   3. 供应商应根据服务要求及评分条款的要求明确成交后投入本项目的管理人员、服务人员等信息，并提供相应的佐证材料，未按要求提供的将可能导致不得分。
   4. 评分条款中若要求提供人员社保证明的，应提供提交响应文件截止时间前六个月（不含提交响应文件截止时间的当月）中任一月份供应商为人员缴纳社保的凭据或政府部门出具的证明。提交响应文件截止时间当月成立或享受社保减免政策的供应商，无法提供相关社保缴纳证明材料的，提供依法缴纳社会保障资金承诺书（格式自拟）即可。未按要求提供的不予认可。
   5. 供应商成交后不得将本项目转包，否则采购人有权终止合同并追究成交供应商的违约责任。
   6. 供应商提供的采购标的应符合国家知识产权法律、法规的规定；供应商成交后需保证采购人不受到第三方关于侵犯知识产权及专利权、商标权或工业设计权等知识产权方面的指控，若任何第三方提出此方面指控均与采购人无关，成交供应商应与第三方交涉，并承担可能发生的一切法律责任、费用和后果；若采购人因此而遭致损失，则成交供应商应赔偿该损失。
   7. 供应商应明确所提供的服务与采购需求存在的正负偏离情况。对照磋商文件要求，在《技术和服务要求响应表》中逐条说明所提供的服务对采购需求的响应情况。供应商若未对采购需求进行逐条响应，将可能导致不利的评审后果。

## 三、商务条件

（以“★”标示的内容为不允许负偏离的实质性要求）

**包：1**

1、服务地点：福建省厦门市思明区天湖路89号。

2、服务时间：2025年1月1日至2025年12月31日，共12个月。

3、服务通过验收条件：项目验收合格后。

4、是否收取履约保证金：否。

5、是否邀请未成交供应商参与验收：否。

6、支付方式数据表格

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 支付期次 | 支付比例（%） | 支付期次说明 |
| 1 | 100 | 物业管理费用采用半年度预支付形式。每个支付周期开始的首月15日前，成交供应商开具正式税务发票交采购人，采购人在7个工作日内支付相应服务费。  若合同期内发生采购人提前解除合同的情形，成交供应商须退还尚未提供服务的期限相应的合同款。 |

**7、报价要求**

7.1本项目为整体采购，供应商必须对采购项目的所有内容进行报价响应，不得对采购内容拆分报价，不完整响应或拆分报价的视为响应无效。

7.2响应报价以人民币为货币单位，应分单价、小计和总价。

**7.3★本项目的最高限价为人民币叁拾万元整，供应商的首次报价及最终报价均不得超过最高限价，否则视为响应无效。**

7.4本项目为整体采购，供应商的响应报价包括整个服务期间所有可能发生的费用，包括但不限于：员工工资、管理费用、福利费用、培训费用、设备工具及折旧费、垃圾清运费、卫生防疫及“四害”消杀费、保洁费、绿化养护费、服装费、保险、税费、成交代理服务费等可能发生的一切费用。供应商一旦成交，采购人将不会对其成交报价做出其他补偿。

7.5供应商漏报的单价或每单价报价中漏报、少报的费用，视为此项费用已隐含在总报价中，成交后不得再向采购人收取任何费用。

7.6供应商对本项目只能有一个报价，采购人不接受有选择的报价。

**8、商务条件响应要求**

8.1供应商应根据商务条件要求及商务项评分条款提供相应的实施的时间和范围、认证等证书、业绩经验等，并按要求提供相应的佐证材料，未按要求提供的将可能导致不得分。

**四、其他事项**

1、除磋商文件另有规定外，若出现有关法律、法规和规章有强制性规定但磋商文件未列明的情形，则供应商应按照有关法律、法规和规章强制性规定执行。

2、其他：无。