

# 采购需求

说明：

**1.招标文件中标注“★”号的条款为实质性条款，必须满足，否则投标无效。**

**招标文件中标注“▲”为重要性的条款，未响应或负偏离将严重影响评分，但不作为投标无效条款。**

为了更好地维护中国人民解放军广东省化州市人民武装部良好的办公环境，更加有效地服务全局和营区的工作，保证营区的工作正常运作和办公场所安全，全面构建平安化州，我营区将实行公开招标方式选取物业管理公司进行管理。

## 第一部分：商务部分★

**1. 项目预算：**590000.00 元，投标人的报价不得高于项目预算金额，否则视为无效报价。

**2. 报价要求：**

2.1 投标人所提供的服务均应以人民币报价，如同时以人民币及外币报价，以人民币报价为准。

2.2 投标人应按照招标文件招标需求的内容、责任范围以及合同条款进行报价，采购人不再支付除此之外的其它任何费用。

**3. 服务期限：**自合同签订之日起 1 年。

**4. 付款方式：**

物业服务费按月支付，每月 5 日前（如遇节假日顺延至第一个工作日）物业公司凭发票与采购人结算上月的服务费，采购人在收到物业公司发票的 15 个工作日内（如遇放假或财务封帐，付款时间则顺延）办理支付手续。如物业公司提供的服务不足一个月时按日计算服务费。如无加班等特殊情况，物业服务费按实际到岗人数进行结算。

## 第二部分：技术部分

**1. 总体要求**

（一）本项目服务对象是中国人民解放军广东省化州市人民武装部全营区，对安全性、

保密性、规范性要求严格，对物业要求按物业管理示范大厦的服务质量及标准执行，确保物业安全、顺畅运作。

（二）中国人民解放军广东省化州市人民武装部办公室对物业公司组建的物业管理机构进行业务归口管理。物业管理机构每月 10 日前以书面形式向采购人汇报上月各项工作情况，以及存在未能完成的项目工作等，并提供下个月各项工作的详细计划。

（三）物业公司负责制订针对用户需求的物业管理综合服务方案，方案内容包括但不限于厨房服务、卫生保洁服务、绿化服务和会议及重大活动服务等方案。建立各项规章制度，确定组织架构及人员录用等，在实施前须报采购人审核批准。

★（四）物业公司对所聘用人员要严格政审，保证录用人员没有刑事犯罪、劳教记录，身体健康，有上岗资格证。必须按《劳动法》等相关法律法规与所聘用人员签订劳动合同，办理各种用工手续，做好安全教育工作，保证工作人员的安全。并严格执行广东省职工最低工资标准的通知规定及化州市政府有关职工劳动保障规定，为所有录用人员依法购买社会养老保险、医疗工伤险、公积金等。为保持稳定，在同等条件下，物业公司应优先从采购人原物业管理的优秀管理人员中择优录用员工。物业公司和所聘用人员要依法纳税。物业公司与所聘员工发生的劳资纠纷，依法自行解决。

★（五）物业公司所有工作人员需按岗位要求统一着装，言行规范，要注意仪容仪表及公众形象。对一些公众岗位录用人员的体形、身高、相貌、语言表达能力要有明确规定。

★（六）在处理特殊事件和紧急突发事件时，采购人对物业公司的人员有直接指挥权。物业公司应具备利用自身资源满足临时应急抽调含厨房、清洁服务、工程技工、会务接待等各工种人员的调遣能力。

★（七）采购人对一些重要岗位和重要管理决策有直接参与权与审批权。

（八）物业公司在做好物业服务工作的同时，有责任向采购人提供合理化建议，以提高管理效率和质量。

（九）物业公司须保证在合同签订后一周内即有能力根据采购人的要求派出足够的服务人员接管本项目的物业服务工作，否则视为放弃中标资格。

（十）服务期满后，物业公司须向采购人移交接管时采购人提供的管理用房、设备设施等全部档案资料及属于采购人的其他物品，物业公司不得将中标管理服务事项整体或分解转让给任何第三方，不得将重要专项业务承包给个人。

（十一）物业公司的派驻工作人员要遵守采购人的有关管理规章制度。如有损害采购人利益以及违法、违规行为的，采购人有权拒绝物业公司违规人员在此工作，且由此给采购人

所造成的严重后果及损失，由物业公司承担责任并赔偿。

（十二）物业公司派驻现场的物业管理服务人员要专职服务本项目，如有特殊情况需借用本项目工作人员的，须报采购人批准，并保证本项目正常运行。

（十三）采购人对物业公司试用和管理服务期间每月综合考评一次，总分为 100 分。考核评分低于 80 分为不合格，采购人立即向物业公司发出服务限期整改通知书；若整改连续 2 次或累计 3 次不合格的，采购人有权无条件终止和解除服务合同，一切经济和法律费用由物业公司承担。

**★2、物业服务人员配置**

序号	岗 位	人员配置	合计（人）
1	营门保安	1 名领队，2 名成员，按采购人要求服务	3
2	饭堂炊事	按采购人要求服务	2
3	水电工	按采购人要求服务	1
4	绿化管理	按采购人要求服务	1
5	保洁员	1 名领队，2 名成员，按采购人要求服务	3
合计（人）			10