**2025-2026年度物业管理服务**

**封闭式框架协议采购需求**

一、适用范围

鄂州市财政预算单位使用财政性资金多频次、小额度采购物业管理服务的活动。

二、采购内容

**服务人员要求**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 物业服务内容 | | 服务人员工资要求 | 各工种上岗所需具备的执业资质及证书 |
| 1 | 卫生保洁 | | 1.所有拟派服务人员的基本工资（含五险一金）等不得低于鄂州市相关部门最新规定的最低工资标准。  2.服务期间如遇政府最低工资标准等上调，由投标人自行承担。 |  |
| 2 | 秩序维护和管理 | |  |
| 3 | 绿化养护和管理（含花卉摆放） | |  |
| 4 | 会务服务 | | 专业类证书，如旅游、酒店管理等 |
| 5 | 暖通系统（含空调系统）维护 | | 暖通工程师证 |
| 6 | 电梯设施安全管理 | | 电梯安全管理员证 |
| 7 | 供配电系统维修保养 | | 电工证或电气及自动化工程师 |
| 8 | 供水系统维修保养 | | 供暖通风空调工程师证或机电一体化工程师 |
| 9 | 照明系统维修保养 | | 电工证 |
| 10 | 消防管理 | |  |
| 11 | 项目负责人 | |  |
| 12 | 管理费（含耗材、投入设备维护、投入人员服装、节假日加班费等） | | （服务人员月工资×拟投入人员数量）×服务费取费比率 | |
| 备注 | | **☆以上服务人员工资要求及各工种上岗所需具备的执业资质及证书在响应文件无须提供，只需提供承诺函即可（承诺函自拟）。** | | |

## **报价要求**

供应商按照征集公告附件《物业管理报价清单》的“供应商报价表”中内容进行报价，不得缺项漏项，且报价不得超出最高限制单价，否则视为无效投标。

供应商报价表如下所示：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 物业服务内容 | 最高限制单价（元/人/月） | 报价折扣率（%） |
| 1 | 卫生保洁 | 3500 | 请供应商报价至两位小数或以上 |
| 2 | 安全秩序维护和管理 | 4500 |
| 3 | 绿化养护和管理（含花卉摆放） | 4800 |
| 4 | 会务服务 | 5500 |
| 5 | 暖通系统（含空调系统）维护 | 5800 |
| 6 | 电梯设施安全管理 | 5800 |
| 7 | 供配电系统维修保养 | 5800 |
| 8 | 供水系统维修保养 | 5800 |
| 9 | 照明系统维修保养 | 5800 |
| 10 | 消防管理 | 6000 |
| 11 | 项目负责人 | 9000 |
| 12 | 管理费取费比率 | 30% |

三、价格确定

(一)协议价格

本次征集响应供应商根据自身实际选择相适应的项目包进行投标，如投错将作为无效投标处理。第一阶段的协议价格为供应商的响应报价，该价格为采购人确定第二阶段成交供应商的最高限价。

(二)政策落实

本项目为非专门面向中小企业的服务类采购项目，执行财库[2022]19号文的规定，对小、微型企业价格评审优惠为10%。

(三)成交价格

第一阶段形成的协议价格为第二阶段成交价格的最高限价采购人可与入围供应商就价格、服务等方面内容进行协商，以获得更大优惠。

四、供应商确定

(一)资格条件

无特定资格要求。

(二)入围供应商

第一阶段，由征集人在“鄂州市政府采购电子交易系统”上征集入围供应商。

本项目采用价格优先法，入围供应商的淘汰比例为20%，且至少淘汰1家供应商。若计算的淘汰数非整数，则按照向上取整原则进行处理。

若按淘汰率得出的淘汰名次存在并列排序，按照下列规定进行排序：由评审小组采取随机抽取方式确定拟淘汰供应商排序（抽取过程全程监控录音录像，以确保公正）：

①评审小组随机抽取不同花色数字的扑克牌与不同供应商对应，并记录对应关系；

②由鄂州市政府采购中心工作人员将扑克牌背面朝上打乱排序，随机摆放在桌面上（此过程评审小组需回避）；

③评审小组随机抽取扑克牌，数量与须淘汰供应商数量相等。与被抽取扑克牌对应的供应商即为淘汰供应商；

④评审小组记录被抽取扑克牌花色数字，并确认淘汰供应商名称。

(三)成交供应商

第二阶段,由采购人在“鄂州市政府采购框架协议电子平台”上确定成交供应商。

直接选定是确定第二阶段成交供应商的主要方式，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。因采购项目特点和提高绩效等要求采用二次竞价的，按照《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》 (财政部令第 110号)规定的程序执行。

五、执行期限

框架协议签订之日起至2026年12月31日止。

六、采购程序

(一)编报采购需求和计划。采购人依据集中采购目录和批复的政府采购预算，通过“省预算管理一体化--政府采购管理系统”申报政府采购计划，具体内容包括政府采购项目的名称、采购标的、预算金额、采购数量、组织形式、采购方式、采购政策(节能、环保、包装以及低碳等方面)等。

(二)择优选定成交供应商。除因采购项目特点和提高绩效等要求采用二次竞价的，采购人应依据入围产品价格、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择优直接选定。

(三)签订及公示合同。根据框架协议采购合同和具体项目的协议采购情况，采购人应当与成交供应商签订采购合同，不得擅自改变框架协议约定的合同实质性条款。采购合同签订后，应在 2个工作日内将合同上传至“省预算管理一体化--政府采购管理系统”及“鄂州市政府采购框架协议电子平台”进行公示。采购合同应为固定价格合同，列明实际采购数量或计量方式。

(四)履约验收及付款。采购人应当强化政府采购“全过程”理念，建立验收机制、细化验收方案、出具验收意见，进一步压实履约验收主体责任。验收合格后按照合同约定的方式及时支付资金。

七、其他事项

除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外，框架协议有效期内，征集人不得补充征集供应商。征集人补充征集供应商的，补充征集规则应当在框架协议中约定，补充征集的条件、程序、评审方法和淘汰比例应当与初次征集相同。补充征集应当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。