**采购需求**

**一、为落实政府采购政策需满足的要求：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **政策名称** | **内容** |
| 1 | 政府采购促进中小企业发展 | 提供材料详见招标文件第六章“报价文件”  **本项目属性为：服务**  **采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理**  **中小企业划型标准：从业人员1000人以下或营业收入5000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人员100人以下或营业收入500万元以下的为微型企业。** |
| 2 | 政府采购支持监狱企业发展 | 提供材料详见招标文件第六章“报价文件” |
| 3 | 政府采购促进残疾人就业 | 提供材料详见招标文件第六章“报价文件” |

**二、采购资金的支付方式、时间、条件：**

1、支付方式：

（1）物业管理服务费由需方负责支付。物业服务企业物业管理服务费按季结算，每季度末期执行，第四季度待年度考核结束后执行。供方凭需方发出的年度考核合格通知书结算服务费；年度考核加权综合得分低于90分的，由需方按照《浙江大学后勤服务管理考核办法》进行结算支付。

（2）履约保证金：供方应及时向浙江大学青山湖能源研究基地缴交履约保证金。本合同履约保证金为人民币伍万元（¥50000元），履约保证金存续时间与合同有效期相同，该保证金在需方的规定存续期间不计息。

2、履约金的收据及退还：

（1）需方认为供方（中标人）在服务期内没有涉及需方的应付而未付金额或违约行为，需方在服务期满后或提前终止合同后20个工作日内全额退还履约保证金，否则，需方将在扣除供方（中标人）应付金额或违约金后退还履约保证金。

（2）转账后可不开收据，届时凭需方同意退质保金的说明到浙江大学青山湖能源研究基地退还履约金。

3、履约保证金的交纳：

履约保证金交纳履约金到以下帐户，不用联系浙江大学青山湖能源研究基地，凭转帐底单直接到招标代理公司签订合同：

帐户名称：浙江大学青山湖能源研究基地

开户银行：中国邮政储蓄银行股份有限公司临安区支行

帐  号：933004010047618902

银行行号：403331050025

1. **服务要求：**

项目介绍

（一）本项目具体情况：

1.物业名称：浙江大学青山湖能源研究基地物业管理服务项目；

2.座落位置：杭州市临安区青山湖科技城大园路1699号；

3.基地总面积：室外场地面积（包括道路、停车场、绿化、景观庭院、太阳能镜场等）：29890平方米，室内建筑面积16500平方米；

4.使用单位：浙江大学青山湖能源研究基地；

5.物业基本情况：主要为试验大厅、实验室、会议室、报告厅、办公室、食堂餐厅、太阳能聚光塔、道路、停车场、绿化、景观庭院、太阳能镜场等；会议室、报告厅的多媒体设备；水、电、高压配电房、消防设备等；基地东大门为主出入门，须24小时值班，北门为按需开、关；主要建筑物面积详见如下附表。

附表：浙江大学青山湖能源研究基地主要建筑物情况一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼号 | 建筑物名称 | 楼层数 | 建筑面积（m2） | 主要功能用途 | 备注 |
| 1# | 实验大厅 | 1 | 1791 | 大型试验装置 | 高度28米 |
| 2# | 实验大厅+实验室 | 实验大厅1层，实验室2层 | 4623 | 大型试验装置科研实验室 | 高度18米 |
| 3# | 多媒体会议室 | 3 | 1953 | 会议室、报告大厅、休息室 | 一层为架空层 |
| 4# | 科研办公楼 | 4 | 7733 | 办公室、资料室 | 一层有食堂、餐厅 |
| 5# | 太阳能聚光塔 | 4 | 400 | 太阳能聚光集热试验 | 高度40米 |
| 合计 |  |  | 16500 |  |  |

注：室外面积：道路5500㎡，铺装3200㎡，绿化9400㎡，太阳能镜场11790㎡，合计29890㎡。

（二）物业管理服务的主要内容

1.浙江大学青山湖能源研究基地环境卫生清扫保洁，消防、治安安全和秩序管理，大门、安全监控室值班，基地配套设施设备日常巡查，维修报修及修复进程跟踪监督和反馈，水、电、高压配电房、会议室多媒体等设备管理，绿化养护，景观庭院管理，自然灾害、群体性事件等突发公共事件应急处置；

2.协同开展基地节能管理、维修装修安装等活动许可管理、卫生防疫及相关环境等综合管理服务；

3.配合基地重大活动开展，完成采购人交办的其他工作；

（三）采购人不提供投标人管理设施、设备、工具（已有的配套设施设备除外）、服装、住房和伙食，上述管理工具等由物业管理服务企业自行解决。基地可提供一间房间供中标人办公及休息；

（四）本项目采购的物业管理服务期为合同签订后24个月。

管理服务具体内容及要求：

（一）物业管理服务总体要求

浙江大学青山湖能源研究基地物业管理服务要坚持以人为本的理念，主动配合采购人举办会议、教学、科研、管理等各项工作的开展，做好基地正常工作的物业服务，竭诚为采购人提供优质、便捷服务；狠抓服务细节，不断创新工作思路，提出新举措，提升服务质量，物业管理（服务）工作与浙江大学的发展相匹配；主动及时提供服务管理相关的计划、总结、重大事件、投诉表扬等工作动态和信息；确保基地物业管理服务安全有序、卫生整洁、设施完好、运转正常、节能环保、环境宜人、服务到位、管理规范、平安和谐、需方满意。

物业管理服务符合《浙江大学大楼（公用房）物业管理（服务）工作要求》。

（二）物业管理范围

占地46亩的浙江大学青山湖能源研究基地和占地17.69亩的太阳能镜场。

（三）岗位配置

1.投标人必须详细列出物业管理相应岗位的人数、工作制度及服务工作质量标准。下表为岗位人数和工作制度的最低要求：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位 | 数量 | 工作时间 | 备注 |
| 1 | 项目负责人 | 0.5 | 可兼职 | 每周不少于2个工作日到岗 |
| 2 | 门卫、保安 | 3 | 24小时 |  |
| 3 | 监控室值班 | 3 | 24小时 | 持证上岗 |
| 4 | 外保洁员、绿化养护 | 1 | 7:00~17:00 |  |
| 5 | 内保洁员 | 2 | 7:00~17:00 |  |
| 合计 |  | 9.5 |  |  |

2.物业服务企业及物业管理服务工作要求

1）资质要求（详见招标公告）；

2）内部管理要求；

（1）根据本项目物业使用特点提出服务定位及目标，管理模式能够切合实际，且安全可行，在保密、安保、文明服务方面有明确的计划及方案；

（2）有比较完善的组织架构、管理机制，清晰的管理流程，包括有运作流程图、激励机制、监督考核机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制；

（3）有完善的物业管理服务制度、台账，物业管理服务工作计划及实施方案，并建立和完善档案管理制度，体现先进性、科学性和完整性，保障物业管理服务工作正常、有序、高效地开展。

3）人员要求

（1）根据物业服务企业管理办法和需方需求，合理配备相应资质的各类管理服务人员。其中物管主管需有一定物业管理工作经验者担任，保证工作人员身体健康、无传染性疾病、无刑事违法或处分犯罪记录，要求持证上岗的有上岗资格证；

（2）物业管理服务人员必须参加并通过物业管理企业的培训工作，严格按操作规程、管理服务标准规范开展物业管理服务，按岗位分类统一着装、言行得体、文明礼貌；

（3）所有物业专业管理人员必须获得相应上岗资格证；签订合同前须向需方提供有效职称证、上岗资格证等原件及复印件，供审核备案。如合同期内工程发生人员变更，须及时更新提供相关人员的资料；

（4）物业工作人员不能在基地使用大功率的电器（如热得快、电炒锅、电炉等）用于生活用途，也不能使用煤气炉灶等；

（5）物业管理服务工作人员必须遵纪守法、遵守浙江大学及各有关部门的规章制度，严格按操作流程、规程，为采购人提供优质的物业管理服务；对以下人员，必须调离岗位；服务管理不到位被采购人书面投诉3次，或违反双方签订合同相关条款，或违反浙江大学或各级政府规章制度，甚至触犯国家法律者；

（6）安全保卫和消防监控人员工作，须遵守中华人民共和国《保安服务管理条例》和浙江大学治安、消防管理等有关规章制度；能处理和应对公共秩序维护工作，正确使用各类消防器械和设备，能够熟悉、掌握各类刑事、治安案件和各类灾害事故的应急预案；配备必备的安全护卫器械。

4）工作量化指标

（1）满意度达90％以上；

（2）有效投诉控制在3件/年以内；

（3）年度考评综合分达90分以上。

5）技术规范

按照国务院《物业管理条例》、《保安服务管理条例》，《浙江大学大楼（公用房）物业管理（服务）工作要求》、《浙江大学校园绿化服务管理工作要求》、《浙江大学校园卫生保洁工作要求》、《浙江大学消防安全管理规定》（2012年3月修订）、《浙江大学治安管理规定》等要求。

三、检查与考核

1. 检查、考核

采购人单位按照《浙江大学后勤服务管理考核办法》、《浙江大学大楼（公用房）物业管理（服务）工作要求》等规定进行检查、考核, 检查考核方式分为日常考核、专项考核和综合检查考核三部分；

2. 考核结果分类及应用

年度检查考核加权综合得分90分及以上定为“A级”单位，90分以下定为“B级”单位；

物业服务企业物业管理服务费按季结算，每季度末期执行，第四季度待年度考核结束后执行。年度考核加权综合得分在90分及以上的，全额支付服务费；对得分在90分以下的企业，将按“扣款百分比”扣除当年度服务费，“扣款百分比”比例值为考核得分低于90分部分的值，扣完当年度剩余服务费为止。