政府采购项目需求方案

（物业模板）

采购单位：

采购代理机构：青岛市政务服务和公共资源交易中心

项目名称：

编制时间：2021年 月 日

**一、项目概况及预算情况**

………

**二、要求中标人提供的物业服务内容、对中标人提供服务的各项要求、其他对中标人的相关要求。**

1、室内、室外卫生、保洁………

2、室内、室外上、下水管道、设备维护、维修、保养………

3、供暖、供电、消防、空调、电梯等管道、线路、设备维护、维修、保养………

4、环境、绿化整治、维护、卫生………

5、物业服务区域内的安保需求（如防火、防盗、安全等………

6、物业服务区域内相应各种垃圾的集中、放置、抛掷等相关需求、要求………

7、餐厅或食堂（若有）相关需求、要求………

8、物业服务内容、人员相应规章、制度、职责、考核和各项应急保障预案等………

9、对中标物业单位的其他相关要求………

10、其他未尽事宜………

11、人员配备

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 岗 位 | 人 数 | 要 求 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| ★中标人须满足劳动法的规定，符合青岛市政府用工标准要求，为全部工作人员缴纳五项社会保险，工资不得低于青岛市最低工资标准。 | | |

**三、需满足的政府采购政策**

1依据财政部、工业和信息化部《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定，本项目面向中小企业预留情况：

□本包为面向中小企业预留份额的采购包，专门面向中小企业采购，小微企业不享受价格折扣优惠。

□本包为面向中小企业预留份额的采购包，要求供应商以联合体形式参加采购活动，且联合体中中小企业承担的部分达到一定比例，小微企业不享受价格折扣优惠。

□本包为面向中小企业预留份额的采购包，要求获得采购合同的供应商将采购项目中的一定比例分包给一家或者多家中小企业，小微企业不享受价格折扣优惠。

□本包为非面向中小企业预留份额的采购包。

本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：

2对于非专门面向中小企业或小型、微型企业采购的项目，给予价格扣除。

2.1.对小型和微型企业提供小型和微型企业制造的货物，给予小型和微型企业（包括相互之间组成的联合体）产品10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

2.2.大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体投标，联合协议中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同金额30%以上的，可给予联合体3%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

2.3残疾人福利性单位和其他单位组成联合体投标，联合协议中约定，残疾人福利性单位的协议合同金额占到联合体协议合同金额30%以上的，同样按以上规定给予价格扣除。

3依据《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）文件规定，残疾人福利性单位投标的须提供本单位的服务及《残疾人福利性单位声明函》并对声明函的真实性负责；残疾人福利性单位投标的视同小型、微型企业，按照本招标文件小型、微型企业的相关价格扣除标准执行。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

4监狱企业参与政府采购活动，均视同小型、微型企业，享受国家优惠政策，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局或新疆生产建设兵团出具的属于监狱企业的证明原件的扫描件，且对上述材料的真实性负责，否则不给予价格扣除。

5.按照财政部等四部委联合印发《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》〔2019〕9号、财政部发展改革委《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》财库〔2019〕19号、财政部生态环境部《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》财库〔2019〕18号的规定，属于节能、环境标志产品的，享受政府采购优先政策：

5.1采用最低评标价法评标的项目，在评审时对节能、环境标志产品分别给予一定幅度的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

5.2采用综合评分法评标的项目，对节能、环境标志产品分别给予一定幅度的加分或价格折扣。

5.3投标人必须提供经市场监管总局公布的认证机构出具的有效期内的节能产品、环境标志产品认证证书原件的电子文档。

**四、商务条件**

服务期限：………

服务地点：………

付款方式：………

服务成果验收：………

服务保障：………

注：上述要求以及标注中：

带“★”条款为实质性条款，投标人必须按照招标文件的要求做出实质性响应。

**五、供应商资格要求**

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

2、招标公告发布之日前三年内无行贿犯罪等重大违法记录；

3、通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）、信用山东(www.creditsd.gov.cn)及信用青岛（credit.qingdao.gov.cn）查询，未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为记录名单。

4、本项目不接受（接受）联合体投标。

5、本项目是（否）专门面向中小企业采购。

**六、论证意见**

本项目招标人（代理机构）已组织专家论证，并根据专家论证意见完善制定了本政府采购项目需求方案，论证专家：… … …。

**七、评分办法**

1、最低评标价法

本项目采用最低评标价法确定中标人，即在全部满足招标文件实质性要求的前提下，推荐最低报价（指修正、折扣后的价格，即评标价）的供应商作为中标人。

2、综合评分法

评分因素以及分值

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 评分因素 | 商务部分 | 技术部分 | 总分 |
| 分值比重 | 分 | 分 | 100分 |

商务部分

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 评分因素 | 分数 | 评分标准 |
| 投标报价 | 分 | 满足招标文件要求且投标价格（或者最终价格）最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。  其它报价得分=评标基准价÷（投标报价或者最终价格）×（报价得分满分分值）。 |
| 企业业绩 | 分 |  |
| 企业认证 | 分 |  |
| 企业荣誉 | 分 |  |
| …… | 分 |  |

技术部分

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 评分因素 | 分数 | 评分标准 |
| 服务方案 | 分 |  |
| …… | 分 |  |