**采购需求**

**（仅供参考、以采购文件为准）**

**前注：**

1.本采购需求中提出的服务方案仅为参考，如无明确限制，供应商可以进行优化，提供满足采购人实际需要的更优（或者性能实质上不低于的）服务方案。

2.下列采购需求中：

（1）如属于《节能产品政府采购品目清单》中政府强制采购的节能产品，则供应商所投产品须具有市场监管总局公布的《参与实施政府采购节能产品认证机构目录》中的认证机构出具的、处于有效期内的节能产品认证证书。

（2）如涉及商品包装和快递包装，供应商应当执行《关于印发〈商品包装政府采购需求标准（试行）〉、〈快递包装政府采购需求标准（试行）〉的通知》（财办库〔2020〕123 号）、《安徽省财政厅关于贯彻落实政府绿色采购有关政策的通知》（皖财购〔2023〕853号）的要求，提供符合需求标准的绿色包装、绿色运输，同时，采购人将对包装材料和运输环节作为履约验收条款进行验收。

3. 如采购人允许采用分包方式履行合同的，应当明确可以分包履行的相关内容。

**一、采购需求前附表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | 条款名称 | 内容、说明与要求 |
| 1 | 付款方式 | 按季度支付，每季度支付年度合同金额的1/4。 |
| 2 | 服务地点 | 肥东县境内，具体以采购人指定地点为准 |
| 3 | 服务期限 | 首次服务期限为一年，本项目可续签合同，续签不得超过两次，总服务期限不超过三年（合同一年一签） |
| 4 | 本项目采购标的名称及所属行业 | 标的名称：撮镇镇先锋社区新文苑物业管理所属行业：物业管理 |

**二、项目概况**

撮镇镇新文苑小区位于先锋社区，东至曹坊路，北至裕溪路，西至肥东县第五医院，南至空地，总建筑面积（物业服务面积）128305.86㎡，共计高层建筑单体8幢，住宅套数763套，电梯17部。地下机动车库及设备面积30468㎡，商铺121间（含信用社7间）物业管理用房由采购人提供，约为总建筑面积的2‰。

**三、物业管理的内容与要求**

1、物业管理区域内房屋建筑本体、公共部分的维护、维修、管理；

2、物业管理区域内公共设施设备的日常运行管理、维护维修；

3、物业管理区域内公共场所、道路、房屋建筑公共部分清洁卫生、定期消杀、装修及生活垃圾收集清运；

4、物业管理区域内公共绿化、园林小品的养护和管理；

5、物业管理区域的日常安全巡查服务；

6、物业管理区域内业主、使用人装饰装修管理服务；

7、供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理；

8、物业管理区域交通、车辆行驶和停泊管理；

9、物业档案资料收集、管理；

10、社区文化的开展；

11、政策、法规和物业服务合同中规定的其他事项。

**（一）人员要求**

1、人员数量要求

本项目拟配备项目经理1名，文员兼会计1名，消防监控员1名，水电工1名，绿化工1名，保安6名（包含巡逻），保洁员7名，共计18名。

2、人员素质要求

(1)项目经理，全面负责物业服务工作的管理，做好与业主方的沟通和协调工作；有较强的管理能力和工作经验，能够充分调动全体员工的积极性，善于管理、善于沟通。

(2)保安人员须持有相关岗位的上岗证件，着装及仪态作风须正规。

(3)管理人员、专业操作人员按规定取得物业管理专业资格证书或岗位证书。

(4)管理人员和服务人员佩戴标志，仪表整洁，行为规范，用语文明，服务主动热情。

(5)所有人员须政治素质好无犯罪记录，体貌端庄、身体健康、外貌无明显缺陷。

**注：除评标办法中要求提供的上述人员相关证明材料作为评分条件外，供应商在响应文件中无须提供上述人员相关证明材料。采购人在成交供应商进场服务前核查人员配备情况，人员须按照要求配备到位，否则采购人将报监管部门按规定处理。**

**四、报价要求：**

1、本项目预算为74.88万元/年。

**2、供应商为本项目配备人员不得低于18人**。

3、本项目为总价报价，报价为完成撮镇镇先锋社区新文苑物业管理项目所有费用，报价不得高于74.88万元/年，**否则按无效响应处理**。

政策性费用及规定费用测算如下：

一般规模纳税人：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 缴费项目 | 人数 | 费用 | 月 | 小计(单位：元) |
| A | 最低人员工资 | 18 | 2100 | 12 | 453600 |
| B | 社会保险 | 18 | 984.891 | 12 | 212736.456 |
| C | 税金=（A+B）×6.72% | 44777.80984 |
| D | 总计（A+B+C） | 711114.27 |
| 注：报价精确到小数点后两位，四舍五入。 |

小规模纳税人：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 缴费项目 | 人数 | 费用 | 月 | 小计(单位：元) |
| A | 最低人员工资 | 18 | 2100 | 12 | 453600 |
| B | 社会保险 | 18 | 984.891 | 12 | 212736.456 |
| C | 税金=（A+B）×3.36% | 22388.90492 |
| D | 总计（A+B+C） | 688725.36 |
| 注：报价精确到小数点后两位，四舍五入。 |

备注：

1）人员工资不低于肥东县最低工资标准（2100元/人/月），保险按国家相关规定执行。成本核算时所有配备的人员都应计算保险部分。

2)社会保险（五险）缴费基数最低为4227元，计算缴费金额以每人每月为基数。社会保险（五险）企业缴纳费用（缴费费率：23.3%）组成为：养老保险16%、工伤保险0.4%、失业保险0.5%、医疗保险6.4%。

3）一般纳税人税金费率6.72%，小规模纳税人税金3.36%，如供应商以小规模纳税人税金费率报价，响应文件中需提供税务部门出具的小规模纳税人证明材料（如：企业税种核定材料等），**否则按无效响应处理**。

4)请供应商自行核算以上政策性费用及规定费用，如供应商对以上费用有疑问，请在本项目答疑期内提出。如无疑问，报价应不低于上述对应政策性费用及规定费用，**否则按无效响应处理**。

5)政策性费用及规定费用不接受赠送及优惠，其他项作为可竞争费用，可由供应商自行报价。

6）供应商应考虑合同期内政策性费用调整的风险。报价应考虑肥东县最低工资标准上调等风险，履约期限内不得以最低工资标准上调以及物价上涨等理由增加管理费用。

7）合同签订时采购人将核对成交供应商为本项目配备的所有人员信息，采购人将严格按照成交供应商响应文件中提供的相关人员信息进行核对，如存在不符合情形，采购人将按照成交供应商虚假响应上报肥东县财政局处理；成交供应商必须保证配备人员到岗在岗，如果成交供应商在项目实施中需更换人员，更换人员相关证书等级不得低于原配备人员；采购人在项目实施中将随时对上述人员进行在岗抽查，发现人员不在岗情形按照考核要求进行扣分处理，直至终止合同。

**五、验收要求**

项目验收时，由采购人组成验收小组，验收小组应严格依照采购文件、采购合同及相关验收规范进行核对、验收，形成验收结论，并出具书面验收报告。

**政府向社会公众提供的公共服务项目，采购文件应写明验收时邀请服务对象参与并出具意见、验收结果应该向社会公告。**