**第四章 采购需求**

一、采购项目名称

戴家河社区安置小区物业维修维护服务外包项目

二、项目基本情况

为加强物业服务水平，保证小区住户安居乐业，按照上级政府要求及<<物业管理条例>>的相关规定，现将秀峰街道办事处戴家河社区60号令农安小区物业管理服务采用政府采购竞争性谈判的方式选择本项目的物业服务企业。戴家河农安小区总建筑面积约8万㎡，按照0.5元/㎡/月、6元/ ㎡/年,总价480000元/年对外承包。

三、服务内容

本项目服务内容包括：

1、物业管理区域内物业共用部分、共用设施等管理及维修维护；

2、物业管理区域内公共秩序的维护及日常安全巡查服务；

3、物业管理区域兴隆小区内房屋漏水、渗水、主水管堵塞；

4、物业管理区域兴隆小区外墙防水处理；

5、小区内房屋幢号、房号及公共配套设施有明细标识；

6、供水设施无泡冒滴漏现象；

7、公共照明设施完好率不低于95%；

8、小区内道路无明显坑洼，排水沟保持畅通；

9、消防设施设备完好，可随时启用，保持消防通道畅通；

10、危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；

11、小区内屋顶天沟清理；

12、小区内雨遮、明沟、井盖及管道清理。

四、服务标准和要求

1、人员要求

（1）本项目要求至少配备项目负责人、信息员、维护维修人员。

（2）具有相关从业资格和工作经验，身体健康，男性，年龄60周岁以下。

（3）了解和熟悉国家及地方相关法律法规、规章、规范性文件的要求。

（4）安全培训：了解和熟悉本项目的安全防护。

（5）技术培训：明确自己的职责与义务。

（6）所有作业人员应经过专业培训，作业时应着统一服装，服装应根据相关标准要求统一制定。

2、服务要求

（1）禁止易燃、易爆等危险物品进入管理区域，如确有需要，报采购人同意后，进行登记，并督促保管人妥善保管。

（2）协助采购人做好消防管理。熟悉、掌握各楼层结构、通道分布情况及管理区内各种消防设施、监控设备的性能、作用并正确使用。

（3）保证防火通道的畅通，制定受困疏散措施及方案。

（4）严格执行采购人消防工作各项制度、规定并对各部位定期进行火险隐患检查，发现问题及时报告采购人。

（5）接到火警、警情后两分钟内到达现场，协助进行应急处理和保护现场证据，并报告采购人，控制现场局势。

（6）发生突发事件时立即采取措施，并及时报警和配合公安部门处理：在遇到异常情况或甲方人员紧急求助时，两分钟内赶到现场，采取相应处理措施。

（7）如因物业管理公司失职酿成事故和造成损失，由物业公司承担相应责任。

3、房屋设施设备服务：

（1）房屋管理：

随时检查房屋建筑、门窗、墙地面、道路等设施完好情况，发现问题及时修复。

如有中修及以上项目，及时与甲方沟通协商解决办法。

做好房屋资料的收集整理工作。

（2）给排水设施设备管理：

保证各种供水设施及设备的运行正常。定期检查给排水系统等设施的运行情况，确保正常，无损坏。接到漏水堵塞等报修电话30分钟内，要派人到达现场检查维修。

各种设施设备的基础档案齐全、完整，以便随时查阅、使用。

（3）供电系统管理：

经常检查公共部位照明灯泡，发现损坏及时更换。接到采购人更换灯泡申请后，3个小时内予以更换。

（4）公共配套设施管理：

定期维护、保养管理区内公共配套设施，确保功能完好。

4、公共区域绿化维护：

室内花木定期浇水、养护；室外草坪、花坛、林地及时休整、养护。

5、其他要求

（1）对物业管理公司工作人员的保险办理要求：物业公司必须为员工购买五险，并按《中华人民共和国劳动法》规定安排员工休息或发放加班工资，所有人员最低工资不得低于长沙市最低工资标准；若因此原因与员工发生劳动纠纷，均由物业公司承担。

（2）物业管理公司必须制定详细的人员配置方案，制定完善的财务制度、内部管理制度、日常考核制度、应急处置方案等。

（3）因物管公司责任造成财产损坏、丢失：照价赔偿。

（4）因物管公司责任造成其他损失：视情节给予经济处罚，必要时提请法律制裁。

（5）对物业管理公司安全防火的要求：严格执行《中华人民共和国消防法》。

（6）物业管理公司要求是指依法成立的从事物业管理服务经营活动、持有物业管理行政主管部门核发的有效期内的物业管理企业资质证书的企业法人。

（7）物业管理公司企业必须履行物业管理合同，按照合同约定提供物业管理服务，接受采购人对物业管理服务工作质量的监督。

（8）对处理特殊事件和紧急、突发事故时，物业管理公司应积极协助采购人处理。

（9）物业管理区域内的供水、供电、通讯等公用事业设施及管线的维修养护责任，由相关公用事业单位负责。法律、法规另有规定的，从其规定。

（10）物业管理公司因开展物业管理工作需要采购人配合时，应事先与采购人联系沟通，采购人提供方便和配合，如事先无与采购人取得联系沟通造成物业损害时，物业管理公司应承担其责任。

（11）合同期满后，乙方应将物业管理有关资料整理，必须无条件移交采购人。

（12）物业管理公司必须服从采购人的管理，按时保质保量完成采购人交办的任务（含临时任务）。

五、交货时间及地点

实施地点**：甲方指定地点**

六、服务期限

本项目服务期限一年。

七、服务报价

1、物业管理公司服务费实行综合计价，由物业管理成本、法定税费和利润构成。

2、照明、供水及物业管理服务办公作业的用水、用电等公共能耗费用由采购人承担，不纳入物业管理服务成本。

3、物业管理服务器材、设施及用品。环境卫生、秩序维护服务等服务器材、设施及用品由物业公司负责。

4、设备的维护与维修：物业公司负责消防设施的维护及损坏灯具灯管的更换不包含在物管费用中，由业主负责。

5、本项目采用费用包干方式，投标人应根据项目要求和现场情况，详细列明项目所需的设备及材料购置，以及培训、人工、管理、财务等所有费用，如一旦中标, 在项目实施中出现任何遗漏，均由中标人免费提供，采购人不再支付任何费用。

6、物业管理服务用房。采购人**不**提供物业用房，**办公用房、值班用房、住宿用房都由中标人自行负责**。

7、因项目实际情况，物业工作人员可与甲方人员一同食堂就餐，费用由物业公司承担。

8、因项目实际情况，垃圾须运送至指定地点，清运费600元/月，由物业公司承担。

**9、合同签订后第一个月为试用期，试用期不合格、采购方有权终止合同。**

**10、试用期过后、进入正式合同期，中标人单方面终止合同按合同总价双倍赔偿。**

八、服务费用支付

1、付款人：长沙市开福区秀峰街道办事处；

2、付款方式：**通过国库集中支付，合同签订后，物业管理服务费用按月转账支付。**

九、其他要求

1、服务期内中标人所发生的劳务纠纷，工伤事故与采购人无任何关系，一切经济损失和法律责任由中标人承担。

2、因物业公司责任造成财产损失、丢失或其他责任事故的，由物业公司承担相应责任。

3、因物业单位管理不到位，发生停放车辆自燃、被偷、被盗、被抢等，所产生经济损失和法律责任由物业公司承担。

4、物业公司从业人员要求统一着装，工作期间不吸烟，无不文明行为，不得与其他人员发生口角、争吵、打架事件。如与其他人发生争吵、打架斗殴事件，造成财产损失或人员受伤等情况，所产生经济损失和法律责任由物业公司承担。

5、投标人在投标前，如需踏勘现场，有关费用自理，踏勘期间发生的意外自负。

6、对于上述项目要求，投标人应在投标文;件中进行回应，作出承诺及说明。

十、附则

在服务期内，如因上级要求或其他原因进行范围调整、关闭，采购人有权终止合同，中标人应无条件接受。