

大明宫保护办城（棚）改办物业管理服务需求方案

一、项目概况

西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室城（棚）改办包含新城莲湖办及未央办两外驻分支，现办公地点分别位于新城区建强路 104 号、贞观路与凤城二路十字鼎新大厦 3 楼，为保障两办正常办公需要，现需采购物业管理服务。

二、服务内容

两办合计办公面积约 1400 m²，包含办公区、公共区、会议室、洽谈室、资料室、文印室、员工食堂等。服务内容主要包含日常保洁、安保及备餐服务。

三、预算费用

总金额不超过 46 万元（含增值税）

四、服务要求

（一）保洁服务

1. 公共区域：每天清洁 2 次地面卫生；每天擦抹 1 次公共设施；每周擦 1 次公共门窗玻璃。保持地面基本干净，无垃圾存在，扶手无积灰。

2. 卫生间：每天早、中、晚对公共卫生间清洁 3 次。

3. 办公室：办公区域及办公桌每天晚上保洁一次，早上抹尘一次；办公区域电脑每天进行擦尘；及时配备一次性纸杯、抽纸等物品。

4. 垃圾桶、果皮箱：每天清倒 1 次，每天抹布抹 1 次，

垃圾桶、果皮箱周围地面无散落垃圾、无污水、无明显垃圾。每天晚上收集办公区域生活垃圾 1 次，保持垃圾桶清洁，垃圾日产日清，会议室内垃圾随时清理，保持干净整洁。

5. 灭四害：针对灭蚊、蝇、蟑螂、灭鼠的实际需要和季节特点开展相关工作。

6. 玻璃：办公区、非建筑物外地面玻璃每月视天气情况刮洗 2—4 次，保持干净、明亮、目视无污渍。

7. 办公区域绿植养护：每天对合同指定区域绿植进行养护，保持绿植无黄叶、枯叶。

（二）安保服务

1. 门卫：办公区出入日常看守，谢绝甲方拒绝访问的人员和未经甲方批准的商贩入内。

2. 巡查：每天巡查 1 次，及时发现和处理安全隐患。

3. 监控：每日查看办公区域及公共区域监控，定期做好设备维护，在遇到突发事件时，及时报告警方与甲方，必要时采取正当防卫，防止事态扩大，协助保护现场和证据。

（三）备餐服务

1. 厨房设施设备及环境维护：按照合理的方式进行厨房的各项操作，每日检查燃气、原材料、调料是否充足，设备是否正常。保持厨房环境卫生，定期清理死角卫生，注意消杀及灭虫。

2. 菜品及原料选配：合理存放由甲方提供的原材料，保质保鲜，准时提供干净卫生可口的饭菜，根据每天实际用餐人数保证分量充足。

3. 厨具及用餐管理：保持厨具、餐具的有序摆放。控制用餐成本，杜绝浪费。为外出员工预留饭菜，做好保温措施。

五、商务要求

（一）服务期限

自合同签订之日起 12 个月。

（二）款项结算

每月根据服务要求考核后按月结算。

六、采购方式

竞争性磋商

西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室

2023 年 4 月 17 日



附件: 政府采购需求书



序号	关键事项	说明和要求
1	采购预算	人民币 <u>460000</u> 元 仅指与本次采购标的直接相关的费用,前期勘察费、设计费等已发生的费用,以及监理费、接口费等为未来预留费用,不应当包含在本项目采购预算内,甲方须向本级财政部门经费业务处室申请办理经费剥离手续。
2	最高限价	人民币 <u>460000</u> 元 供应商投标报价高于最高限价的则其投标文件将按无效投标文件处理。
3	项目性质	☒ 专门面向中小企业采购 仅允许中小企业或小型、微型企业参与投标。 ☐ 非专门面向中小企业采购 对符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库(2020)46号)规定的小微企业(监狱企业视同小型、微型企业)的报价给予____%(6%- 10%)的扣除,用扣除后的价格参加评审。
4	对供应商的资格要求	1、 <u>具有独立法人资格且具备承担本项目的资质条件、能力和信誉。</u> 2、 <u>具备物业管理三级(含三级)以上资质。</u> 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库(2020) 46号)的规定,不得以企业注册资本、资产总额、营业收入、从业人员、利润、纳税额等规模条件和财务指标作为供应商的资格要求或者评审因素,不得在企业股权结构、经营年限等方面对中小企业实行差别待遇或者歧视待遇。
5	是否接受联合体投标	☐ 接受 对于联合体协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的,对联合体或者大中型企业的报价给予____%(2%- 3%)的扣除,用扣除后的报价参加评审。 ☒ 不接受
6	履约保证金	占政府采购合同金额的 <u>0</u> % 履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的 10%; 对于单价合同, 其数额不得超过采购预算的 10%。 ☐ 由采购单位自行收退 ☐ 由代理机构负责收退
7	集中答疑	☐ 组织,答疑地点为: _____ ☒ 不组织

8	价格分 比重	占总分值的 <u>20</u> % 【招标】根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》(财政部 87 号令)的规定,综合评分法服务项目的价格分值占总分值的比重不得低于 10%。执行国家统一定价标准和采用固定价格采购的项目,其价格不列为评审因素。 【磋商】根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》(财库[2014]214 号)的规定,服务项目的价格分值占总分值的比重(即权值)为 10%- 30%。
		[其他采购方式]无须设置。
9	合同类型	☐ 固定总价 ☐ 固定单价(适用于采购数量不定的情形) ☒ 其他: <u>按月支付</u>
10	争议解决 途径	☒ 向有管辖权的人民法院提起诉讼 ☐ 向西安仲裁委员会提请仲裁 ☐ 由供应商做出选择
11	联系方式	项目对接人: <u>陈春雷</u> 联系电话: <u>13324584138</u> 电子邮箱: <u>317687006@qq.com</u>