**采购项目技术、服务及其他商务要求**

一、项目概况：本项目规划设计的物业类型为多层住宅楼，用地总面积8.56亩。本建筑区划总建筑面积12940.63㎡，其中地上7层住宅建筑面积8634.28㎡、地下1层建筑面积4306.35㎡；机动车位共69个。本项目住宅管理服务费按〈广利发改发（2025）110号〉文件中2.40元/平/月的价格执行；机动车停放服务费作为本项目竞争性报价，预算单价为120.00元/辆/月。

二、 服务内容：

1.人员配备1项目负责人1人（可兼职）、物业服务中心客服主管1人、保洁员1人、秩序维护员2人、水电工1人，绿化工1人（可兼职），总人数不低于7人 。

2.房屋管理：

（1）对房屋共有部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

（2）根据房屋实际使用年限，定期检查房屋共有部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。

（3）每日巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共有部位，做好巡查记录，并及时维修养护。

（4）按照《住宅室内装饰装修管理办法》规定实行装修方案报备登记，装修期间巡查装修现场，发现违规问题及时制止或上报。

3.共有设施设备维修养护：

（1）对共有设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。

（2）建立共有设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。

（3）设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。

（4）对共有设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。

（5）设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。

（6）定期维护路灯、楼道灯。

（7）容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

4.安保维护：

（1）确保小区主大门24小时有安保人员值守，文明值班，礼貌待人。

（2）对重点区域、重点部位每2小时至少巡查1次；配有安全监控设施的，实施24小时监控。

（3）对进出小区的车辆实施有效管理，引导车辆有序通行、停放。

（4）对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。

5.保洁服务：

（1）按区域科学设置垃圾桶，每日清运，保持垃圾桶清洁、无异味。

（2）共有雨、污水管道定期疏通；雨、污水井定期检查，视检查情况及时清掏；化粪池定期检查，发现异常及时清掏。

（3）定期对绿化进行养护，树下绿化无落叶堆积。

（4）根据项目实际情况定期进行消毒和灭虫除害。

三、服务要求：

1.合同期间，成交供应商投入该项目员工发生意外伤害、死亡以及在项目执行过程中涉及到任何关于劳务人员的问题等责任事故，由成交供应商承担全部责任，采购人不承担连带责任。

2.在服务过程中，人员的配备应保证采购人每天的工作需要，不得有服务人员工作脱节的现象发生，若因员工休假、离职、受伤或其它情况造成的人员岗位缺失，成交供应商应立即补充人员，如因未及时补充人员造成的损失由成交供应商承担。

3.成交供应商自行负担其招聘员工的一切工资、福利、保险等费用，并按照国家相关规定，为本项目服务及管理人员在职期间购买保险，若未按照规定购买相关保险，由此产生的各种劳动纠纷、人身安全及对工作造成的影响和损失，全部责任由成交供应商承担，均与采购人无关。

4.本项目服务人员数量必须满足采购人实际需求，接到采购人需求通知和因服务人员离职、受伤或其它情况造成的人员岗位缺失的，成交供应商应立即补充人员，48小时内人员必须到岗，若不能按时到岗，除月度考核扣分外，每逾期1天按每人100元从当月服务费中扣除。

5.其他未尽事宜，签订合同时招标人与中标人协商确定。

四、商务要求：

1.服务期限：2026年1月1日起至业主委员会代表全体业主与续聘或重新选聘的物业服务企业订立物业服务合同生效时止。。

2.服务地点：广元市利州区万缘街道广信·叠院项目。

3.供应商的报价应包括人工劳务成本、保险、福利、保洁用品、耗材、保洁所需设施设备、利润、税金等费用。供应商只允许有一个报价，并且在合同履行过程中是固定不变的，任何有选择或可调整的报价将不予接受，视为无效响应。

4.验收：采购人应严格按照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的报导意见》（财库【2016】205 号）文件规定进行验收。

5.付款方式: 采购人和成交供应商在合同中自行约定。

**注：以上打★号的为本次磋商项目的实质性要求，不允许有负偏离。**