**朔州市2025年行政事业单位物业管理服务框架协议（市县区域联动）采购需求（征求意见稿）**

一、供应商的资格条件

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：执行政府采购促进中小企业发展的相关政策，本项目不属于专门面向中小企业采购。

3.本项目的特定资格要求：无

**二、采购说明**

内容包括物业综合服务费、环境卫生保洁服务费、房屋及公共设施设备维修维护费、楼内门岗值守、监控室、消控室值守、其他等内容，相关最高限价执行《朔州市直属机关事务服务中心关于印发〈朔州市市直机关办公用房物业费预算编制规范和预算编制标准（试行）〉的通知》（朔财预〔2024〕29 号）。

本项目在最高限制单价表的基础上按单价报价。服务对象根据自身需求按照分项自行选择。

最高限制单价表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 分项名称 | 物业费最高限额标准 | 对应描述 |
| 1 | 物业综合服务 | 每平方米每年13元 | 费用构成说明：物业综合服务费主要指物业管理人员费用、日常办公费用，安保人员日常巡查、公共秩序维护、突发事件处理，树木、花草、绿地的绿化管理服务所需等综合性费用;备注：建筑面积（含秩序维护及安防管理服务、绿化养护服务）。 |
| 2 | 环境卫生保洁服务 | 每平方米每年12元 | 费用构成说明：环境卫生保洁服务费主要指办公楼公共部位、卫生间、办公区域道路及停车场（库）等公共场地的卫生保洁工作所需人员费用、耗材费用和清掏清运费用等;备注：建筑面积。 |
| 3 | 房屋及公共设施设备维修维护 | 每平方米每年15元 | 费用构成说明：房屋及公共设施设备维修维护费主要指房屋日常维修维护、给排水设备维修维护、供配电及照明系统维修维护、供暖设备维修维护、消防系统维修维护、弱电系统维修维护、配电室等工作所需人员费用和耗材费用（单件不超过 500 元）;备注：建筑面积，含单件500 元以下维修维护材料。 |
| 4 | 楼内门岗值守 | 1个出口按照2人安排，1个出口以上的，每增加1个增加2人，每人每年3.5万元 | 费用构成说明：楼内门岗值守主要指公共秩序维护、突发事件处理、人员出入管理、车辆出入管理等工作所需人员费用、耗材费用等;备注：主要用房面向公共道路的出口数。 |
| 5 | 监控室、消控室值守等 | 正常配置2人，每人每年3.5万元 | 费用构成说明：监控室、消控室值守等主要指日常监控巡查、突发事件处理、演练费用等工作所需人员费用、耗材费用等; |

服务标准：采购人参照《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》执行，采购人可以对本需求标准所列的服务内容及服务标准作必要的调整，也可以对相关指标提出更高要求，但不得超出实际需要。采购需求的所有内容，应当包含在合同文本中。 （注：服务标准涉及的国家标准有更新的，执行国家最新标准。）

技术保障：供应商所配备的服务设备、技术保障能力须符合国家及行业的相关标准。（注：采购人已无偿提供的作业设备，不在此重复要求。）

所涉及货物质量的标准：物业服务涉及的零星维修材料、低值易耗品、苗木、客耗品等产品质量必须符合国家及行业制订公布的各项相关标准。

其他服务要求：供应商须承诺第二阶段的服务人员年龄、学历、工作经验应当与所在岗位能力要求相匹配，到岗前应当经过必要的岗前培训以达到岗位能力要求，国家、行业规定应当取得职业资格证书或特种作业证书的，应当按规定持证上岗。