**江西开放大学**

**政府采购项目采购实施计划**

**项目名称：江西开放大学（三个校区）**

**物业管理服务项目**

**项目负责人（签字）：**

**项目责任领导（签字）：**

**项目部门领导（签字）：**

**校 领 导（签字）：**

**使用部门（盖章）：**

**年 月 日**

编 制 说 明

一、使用部门可以自行组织编制采购实施计划，也可以委托采购代理机构或者其他第三方机构编制。

二、编制的采购实施计划应当符合《政府采购需求办法》（以下简称《办法》）要求及政府采购的相关规定。

三、对不适用的内容应删除，并调整相应序号。

一、合同订立安排

（一）开展采购活动的时间安排（《办法》第十五条）

（二）采购组织形式（《办法》第十六条：集中、分散）

（三）委托代理安排（《办法》第十六条）

（四）采购项目项目预（概）算及最高限价

预（概）算： 5406768.16元

最高限价： 5406768.16元

（五）采购包划分与合同分包（《办法》第十八条）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **包号** | **序号** | **标的名称** | **品目****分类编码** | **计量****单位** | **数量** | **是否****进口** | **分包****要求** |
|  |  | 采购标的应与财政部制定的《政府采购品目分类目录2013版》对应 | C1204 |  |  | 否 |  |
| … | … | …… | …… | …… | …… |  | …… |

选择采购进口的，还需填写以下内容

采购进口产品报财政部门核准安排：

（六）采购方式（《办法》第十九条）

☑公开招标

□邀请招标

□竞争性谈判

□竞争性磋商

□询价

□单一来源采购

□其他采购方式：

选择采购方式的理由：

（七）供应商资格条件（《办法》第十四条、第十八条）

（八）竞争范围（《办法》第二十条）

☑公开方式

□邀请方式，依据：

（九）评审规则（《办法》第二十一条）

□最低评标价法，选择该评审规则的理由：

□综合评分法，选择该评审规则的理由：

#### 一、价格评分 20 分

|  |  |
| --- | --- |
| 评审内容 | 分值 |
| 价格分采用低价优先法计算，即满足公开招标文件要求且最后报价最低的公开招标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按下列公式计算：投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×20 分注：（1）对小型和微型企业产品的价格给予 6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。1. 监狱企业视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等政府促进中小企业发展的政府采购政策。
2. 残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等政府促进中小企业发展的政府采购政策；福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。
3. 鼓励大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体共同参加非专门面向中小企业的政府采购活动。联合协议中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的，可给予联合体 2%的价格扣除。*（*适用于联合体参加公开招标）

联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业。*（*适用于联合体参加公开招标） | 20 分 |

#### 二、 技术评分 65 分

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 评审内容 | 得分 | 分值 |
| 一、技术条款响应：（32分）供应商完全满足招标文件中的服务需求所有条款要求，得32分。二、加分项（33分）：1、物业管理方案；（9 分）1.1、组织机构设置 | 32分33分 | 65 分 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 响应方案里提供组织机构设置方案，得 1 分，未提供不得分。* 1. 、按项目需求提供服务方案
		1. 项目总体思路：提供保洁总体规划设想、服务模式、服务流程、管理目标以及管理措施得1分；
		2. 供应商按本项目实际情况和需求，为本项目制定的物业管理与服务组织整体实施方案（人员配置、人员的培训计划、工作方式和目标)得1分；
		3. 根据项目需求提供对迎检、重大活动、恶劣天气、突发情况的应急方案得1分；
		4. 针对本项目服务方案提供垃圾收集、转运措施及投入本项目设备工具情况得1分；
	2. 、项目服务承诺

对服务达到的质量标准、拟采取的措施以及配合学校重大活动服务做出承诺，卫生保洁承诺，同时承诺保证随时配合学校重大活动。供应商需提出切实可行的实施方案得2分。 1.4、按本项目需求提出的应急事件处理预案①火灾事故紧急处理程序；②治安事件处理程序。方案中每包含一点得1分，不重复加分，该项最高得2分，未提供不得分。评审依据：响应文件中需对上述 1.1-1.4 物业管理方案进行详细阐述。响应文件中需针对上述方案编制目录及索引以便于评审，否则不得分。2、本项目负责人应具有本科学历和物业经理管理经验。满足以下条款最高得3分。1. 具有 3 年以上物业经理管理经验的加 1 分；
2. 取得硕士研究生学历（含）及以上的加 1 分；

3）具有人社部颁发且与本项目需求相关的人才素质测评书加1 分。评审依据：响应文件中提供本人身份证、毕业证、服务项目的项目合同及加盖用户单位公章的物业经理管理经验证明、人才素质测评书、驻场服务承诺函及供应商为其缴纳的 2022 年至今任意3个月社会保险的清单复印件，所有原件现场核查（保险复印件除外），原件于响应文件递交截止时间前递交至公开招标地点，否则不予接收。3、项目保洁主管应具有大专学历及以上学历。满足以下条件最高得2 分。1) 具有清洁项目管理师证书的加 1 分。2）具有高级垃圾处理工程师证书加 1 分 |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 评审依据：响应文件中提供本人身份证、毕业证、清洁项目管理师证书、高级垃圾处理工程师证、驻场服务承诺函及供应商为其缴纳的 2022 年至今任意 3 个月社会保险的清单复印件，所有原件现场核查（保险复印件除外），原件于响应文件递交截止时间前递交至公开招标地点，否则不予接收。4、项目保安主管应具有大专学历及以上学历。满足以下条件最高得 4 分。1. 具有退伍军人证加1分；
2. 具有有害生物防制员证（高级及以上）的加 1 分，其他级别得0.5 分；
3. 具有人社部颁发且与本项目需求相关的人才素质测评书加1分；
4. 具有建构筑物消防员证书加1分。

评审依据：响应文件中提供本人身份证、毕业证、退伍军人证、有害生物防制员证、人才素质测评书、消防员证、驻场服务承诺函及供应商为其缴纳的 2022 年任意 3 个月社会保险的清单复印件，所有原件现场核查（保险复印件除外），原件于响应文件递交截止时间前递交至公开招标地点，否则不予接收。5、绿化主管具有园林类专业本科及以上学历，同时有人力资源和社会保障部颁发的风景园林工程技术三级或高级证书，加2分。评审依据：响应文件中提供本人身份证、毕业证、风景园林工程技术三级或高级证书所有原件现场核查，原件于响应文件递交截止时间前递交至公开招标地点，否则不予接收。6、供应商通过 ISO9001 质量管理体系认证、ISO14001 环境管理体系认证 、OHSAS18001 职业健康安全管理体系认证、信息安全管理体系证书，且认证范围包含物业管理服务的，每提供一个证书加 1 分。最多加 4 分。评审依据：响应文件中提供上述证书复印件，加盖供应商公章。7、供应商具有有害垃圾处置服务能力的加 1 分。评审依据：响应文件中提供相关证明材料，原件现场核查，原件于响应文件递交截止时间前递交至公开招标地点，否则不予接收。8、供应商具有信息管理综合能力，本项最高加8分。能提供完善的物业后勤管理系统（具备相关自主软件著作权证书）用于服务本项目，包括：保洁服务信息化管理系统、安保及秩序维护服务管理信息系统、基于 GPS/BDS 技术的物业管理监控追踪系统、疫情防控服务管理系统、考勤客户投诉管理类系统、生活垃圾分类管理系统，智慧物业人脸识别系统、智慧后勤物业一体化运维系统且首次发表日期均不得少于1年（至本项目投标截止时间），以上功能每满足一项得一分，共8分。评审依据：响应文件提供相关证明材料，原件现场核查，原件于响应文件递交截止时间前递交至公开招标地点，否则不予接收。 | 、 |  |

三、商务评分 15 分

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 评审内容 | 得分 | 分值 |
| 1、商务符合性评审：8分完全响应/满足招标文件中“商务条件”中的全部条款，得8分。2、加分项：7分2.1、供应商自 2017 年1 月1 日以来（以合同签订日期为准），具有非住宅、商业项目，且服务内容包含保洁服务、安保秩序维护服务、公寓管理服务、楼宇管理服务、工程维修服务的至少三项服务内容的物业管理服务业绩，符合条件的业绩每提供一份加 1 分，本项最高加 2分。评审依据：响应文件中提供物业管理服务合同和中标通知书复印件，原件现场核查（原件于响应文件递交截止时间前递交，否则不予接收），不满足要求则不加分。业绩证明材料反映不出服务内容符合以上业绩要求的不予计分。2.2、供应商自 2017 年1 月1 日以来（以合同签订时间为准），具有物业服务业绩，每提供一份业绩加 1分（同一单位业绩算一份业绩，与 2.1项中的业绩不重复计算），最高加3分。评审依据：响应文件中提供中标（成交）公告截图和业绩合同复印件，截图和合同原件现场核查，原件于响应文件递交 截止时间前递交，否则不予接收。2.3、客户评价：供应商具有从 2017 年 1 月 1 日至今已完成或正在履行期内能提供服务单位的满意证明材料，每提供 1 份 加0.5 分；最高加2 分；未提供或不全不得分。评审依据：响应文件中提供服务单位出具的加盖单位公章的满意证明材料及双方签订的合同复印件。 | 8分7分 | 15 分 |

二、合同管理安排

（一）合同类型（《办法》第二十二条）

□买卖合同

□建设工程合同

□技术合同

🗹物业服务合同

□委托合同

□其他：

选择合同类型的理由：

（二）定价方式（《办法》第十九条）

🗹固定总价，要求：

□固定单价，要求：

□成本补偿，要求：

□绩效激励，要求：

选择定价方式的理由：

（三）合同文本的主要条款（《办法》第二十三条）

（四）履约验收方案（《办法》第二十四条）

（1）履约验收主体

采购人：

□采购代理机构：

□本项目的其他供应商：

□第三方专业机构：

□专家：

□服务对象：

□其他：

（2）履约验收时间

 每月

（3）履约验收方式

 考核打分

（4）履约验收程序

1. 履约验收内容

按照《物业管理服务工作考核标准及评分细则》对物业公司服务质量、服务态度、工作效率、专业规范、安全管理等方面进行考核评估。

（6）履约验收标准

 《物业管理服务工作考核标准及评分细则》

（7）履约验收其他事项

（五）风险管控措施（《办法》第二十五条规定：属于第十一条规定的采购项目应填写以下内容）

（1）国家政策变化应对措施：

（2）实施环境变化应对措施：

（3）重大技术变化应对措施：

（4）预算项目调整应对措施：

（5）因质疑投诉影响采购进度应对措施：

（6）采购失败应对措施：

（7）不按规定签订或者履行合同应对措施：

（8）出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施：