中国文化名人大营救纪念馆2025年物业

服务项目需求书

一、项目目标

中国文化名人大营救纪念馆，馆内占地面积2860平方米，停车场占地面积6500平方米（包含绿化面积约4000平方米，停车位面积2500平方米）。为保障该馆环境整洁安全，需通过购买服务方式委托专业机构提供2025年服务人员及物业管理服务。

1. 时间安排

2025年1月12日-2026年1月11日

1. 项目内容及要求

1.被委托管理方应派遣不少于5名工作人员(包括2名安保人员，1名物业经理，1名保洁人员以及1名停车场管理人员)，并提供物业物资服务，应与工作人员建立劳动关系，订立和履行劳动合同，支付工资、交纳相关的社会保险金等费用，人员工资福利依据有关法律法规执行。

2.被委托管理方应制定该馆安全管理制度，组织具有素质较高的安保管理队伍，实行24小时值班制，区域实施安全保卫，做好防火、防盗、防破坏等工作，预防和制止侵害场馆安全的行为发生，保证该馆文物安全。

3.被委托管理方应保证馆内外环境的干净整洁、花草植被及时修剪，做好场馆保洁及绿化工作，创造一个舒适的环境展示给来访观众。

4.被委托管理方应协助执行馆长及讲解员做好纪念馆场馆日常管理和维护工作。

5.若物业服务派遣人员中途出现变更，需书面报告委托方，并提交相应合同资料。

四、报价限额

48万

五、供应商的资质要求

（1）在中国境内注册的独立法人或其他组织（提供营业执照、事业法人证书、社会团体法人登记证书等扫描件）；

（2）参与本项目投标近三年内（供应商成立不足三年的可从成立之日起算），在经营活动中没有重大违法记录以及不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况;

（3）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加本项目的采购活动。

六、选定供应商方法

综合评分法

七、评分要求

（一）评分规则

采取综合评分标准，平均分最高的投标人为本项目中标人。

（二）评分权重

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 评分内容 | 商务能力 | 技术能力 | 报价 |
| 分值 | 30分 | 40分 | 30分 |

（三）评分标准

1.商务能力

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 得分依据 |
| 商务能力评分**30**分 | 拟安排项目成员（**10**分） | 含物业经理1名、保安2名、保洁1名、停车场管理1名 | 评审标准:根据投标人拟派本项目服务人员人数、素质情况打分:(1)物业经理：配备1名及以上得**1**分，具有物业经理经验得**1**分，该项最高分**2**分。（2）保安：配备2名及以上人员得**2**分，具有1份及以上保安员证书得**2**分。该项最高分**4**分。（3）保洁：配备1名及以上人员得**1**分；具有相关工作经验得**1**分。该项最高分**2**分。（4）停车场管理：配备1名及以上人员得**1**分，具有停车场管理或相关工作经验得**1**分。该项最高分**2**分。2.证明文件：提供人员的相关证书、工作证明复印件。 |
| 经验（**10**分） | 同类项目业绩 | 1.评审标准:投标人自2020年1月1日至投标截止时间前(以合同签订时间为准),具有物业管理项目业绩,每项业绩得**5**分,最高得**10**分。2.证明文件:投标人须提供项目中标通知书或合同关键页复印件(合同关键页应体现服务内容),同个项目续签不累计加分。 |
| 服务承诺（**5**分） | 提供针对本项目的服务承诺书。 | 1、提供针对本项目的服务承诺书，并加盖公章，**5**分2、不提供证明文件或提供的证明文件不充分者，不得分 |
|  | 诚信承诺书（**5**分） | 提供针对本项目的诚信承诺书。 | 1、提供针对本项目的诚信承诺书，并加盖公章，**5**分2、不提供证明文件或提供的证明文件不充分者，不得分 |

2.技术能力

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 得分依据 |
| 技术能力分**40**分 | 项目实施方案（**25**分） | 供应商提供服务方案,内容须包括：（1）整体运作规划；（2）服务团队配置；（3）人员培训计划；（4）运作流程设计；（5）后勤服务措施方案； | 1.每提供上述任意一项内容得**3**分，本小项累计最高得**15**分；2.评审小组根据招标文件的需求和投标文件的响应情况,进行评价及分档评分。（1）服务方案内容全面;（2）服务方案内容具体;（3）服务方案内容科学合理;（4）服务方案内容针对性强;（5）服务方案内容可操作性强。满足以上五项要求的评价为优,得**10**分;满足以上四项要求的评价为良,得**7**分;满足以上三项要求的评价为中,得**4**分;上述情况之外的,评价为差,得**0**分。 |
| 项目应急预案（**15**分） | 供应商结合本项目实际提供项目应急预案，内容包括以下内容：（1）重要会务安排方案；（2）反恐防爆事件处理预案；（3）灾害性天气应急措施。 | 1.每提供上述任意一项内容得**3**分，本小项累计最高得**9**分；2.评审小组根据招标文件的需求和投标文件的响应情况,进行评价及分档评分。（1）服务方案内容全面;（2）服务方案内容具体;（3）服务方案内容科学合理;（4）服务方案内容针对性强;（5）服务方案内容可操作性强。满足以上五项要求的评价为优,得**6**分;满足以上四项要求的评价为良,得**4**分;满足以上三项要求的评价为中,得**2**分;上述情况之外的,评价为差,得**0**分。 |

注：不提供证明文件或提供的证明文件不合格者，不得分。

3.报价

以本次报价或投标人所报的有效报价中的最低价作为基准报价。投标人报价得分=（基准价/投标人报价）\*30分。

（四）供应商提供资料清单

1.营业执照、事业法人证书、社会团体法人登记证书（加盖公章）；

2.法定代表人身份证复印件（加盖公章）；

3.项目报价清单（加盖公章）；

4.评分规则所需资料（同类业绩证明、方案等）。

注：供应商需以邮寄方式提供7份密封纸质版投标资料至本单位，并在封面备注“XX 项目+公司全称+日期+联系人+联系方式”。

详细地址：深圳市龙华区富康行政服务办公区

收件人：吴先生

联系方式：0755-23338140