

附件：

歙县问政山名宿园前期物业服务采购项目采购需求

一、服务要求

(一) 项目概况

物业名称：歙县问政山名宿园			
物业类型：别墅			
序号	类别		
1	占地面积（平方米）	31330.1 m ²	
2	总建筑面积（平方米）	26134.41 m ²	
3	配电房（平方米）	128 m ²	
	物业用房（平方米）	约 210.1 m ²	
4	建筑覆盖率	35%	
5	综合容积率	0.83	
6	绿化率	22%	
7	机动车位（个）	约 128	

注：1、本物业小区开发总建筑面积、分类面积、具体分期数量、面积、时间等按政府批复为准。

2、地上停车位不收取任何费用。

3、物业服务企业不承担车辆及车内物品的财产保管责任。

(二) 物业管理的内容与招标要求

1、物业管理的内容

- (1) 物业管理区域内物业共用部位及场所的维修、养护和管理；
- (2) 物业管理区域内物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；
- (3) 物业管理区域内物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- (4) 物业管理区域内的公共绿化养护和管理；
- (5) 物业管理区域内车辆（机动车和非机动车）行驶、停放及经营管理；
- (6) 供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理；
- (7) 物业管理区域内的公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- (8) 物业管理区域内的巡视、检查，物业维修、更新费用的账务管理，物业档案资料的管理；
- (9) 物业管理区域内业主、使用人装饰、装修物业的行为管理；

(10) 物业管理区域内建筑及智能系统的日常维修养护。

2、物业管理的要求

(1) 按专业化的要求配置管理服务人员；

(2) 物业管理服务与收费质价相符；

(3) 成为黄山市执行物业管理法规和服务标准化的典范；为本项目的广大业主提供安全、舒适、温馨的生活环境，为业主提供良好的服务。

(三) 物业服务标准

按黄山市中心城区住宅小区物业管理服务等级标准（一级）提供物业管理服务。

二、商务要求

序号	内容	要求
1	合同签订地点	歙县问政山古民居生态文化旅游有限公司
2	提供服务的期限	自合同签订之日起至首届业主大会成立后与新的物业公司签订合同之日止。
3	验收	合格
4	付款	付款人：本项目服务范围内的产权人 付款方式：本合同以人民币付款，由中标人与本项目服务范围内的产权人签订《前期物业服务协议》并按约定方式收取。投标人提交的投标文件中如有关于付款条件中的表述与招标文件规定不符，投标无效。
5	履约保证金	本项目不采用

三、资格要求：

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：

本项目符合财政部、工业和信息化部制定的《政府采购促进中小企业发展管理办法》第六条第(一)款“/”之规定，为非专门面向中小企业采购项目且不面向中小企业预留采购份额。具体原因如下：非政府采购。如对此项内容有疑问，可通过本项目公告规定方式进行质疑。

详见招标文件投标人须知前附表第 31 条。

3. 本项目的特定资格要求：

(1) 供应商（含不具有独立法人资格的分公司、不含具备独立法人资格的子公司）存在以下不良信用记录情形之一，不得推荐为成交候选人，不得确定为成交供应商：

① 供应商被人民法院列入失信被执行人的；

- ②供应商被市场监管部门列入企业经营异常名录的；
- ③供应商被税务部门列入重大税收违法失信主体的；
- ④供应商被政府采购监管部门列入政府采购严重违法失信行为记录名单的。

以上情形以“信用中国网站或其他指定媒介[国家税务总局网站、最高人民法院网站、国家企业信用信息公示系统网站]以及中国政府采购网”发布的为准，有限制期限的按规定期限执行，无限制期限的按投标截止时间前 12 个月计算。在推荐成交候选人前由代理机构进行查询并将结果反馈至评标委员会。

(2) 按照招标文件规定的格式自行出具《供应商资格信用承诺函》和《供应商诚信履约承诺函》。

(3) 本项目不接受联合体参加。

四、供应商报价：投标总报价应包括完成本项目的所有费用、税费、专家评审费、代理费等所有费用，即为履行合同的最终价格。

五、采购单位联系人：汪利维，联系电话：13956261888

六、本项目申请采用 公开 招标方式采购。

