附件1：项目基本情况

莲花湖东景城位于莲花湖大桥东端，雄踞阳新城东新区核心区。南临竹林塘大道，西依环湖东路和莲花湖，背靠纬十五路和莲花湖湿地公园，东傍胜利路和大泉湖。四面均临城市主干道，紧贴城市快速路，交通便捷。三面环湖，景观优势得天独厚，居住环境与价值空间无与伦比。

1、项目地址：城东新区环湖东路东侧。

2、物业区域平面布置情况：97526㎡，其中绿地面积29257.8㎡（绿化率30%）。总建筑面积186365.83㎡，其中：⑴住宅面积133767.73㎡共计886套房（电梯房屋24栋，电梯45部，高层房屋12栋;多层房屋12栋；别墅15栋。⑵商业用房建筑面积16021.3㎡。⑶地下车库建筑面积26110.86㎡。⑷停车位717个，住宅停车位74个，地上停车位95个，地下停车库548个。⑸架空层面积487.49㎡。⑹其他用房面积9978.45㎡。

本项目A区地上2个人行出入口（人车分流），2个地下车行出入口；B区地上1个人行出入口（人车分流），2个人行/车行出入口（人车未分流），2个地下车行出入口。

附件2：物业管理服务内容及要求

一、项目共用环境设施设备配置建设标准

依据本项目的规划设计审批方案、建筑物构筑物及配套设施设备施工图设计文件，结合物业管理区域划分备案情况。为保障项目建成后，物业区域中标人为业主提供的实际物业管理服务星级标准与招标时拟定的星级标准相适应，本项目物业区域内的共用环境设施设备配置建设标准，招标人承诺将达到《阳新县住宅物业服务规范（试行）》（阳房［2019］1号）规定的“同服务质量等级对应的普通住宅小区环境设施设备四级标准”。从而为业主创造一个良好的居住生活环境，为中标物业服务企业创造良好达标的物业服务条件。

二、物业管理服务星级及对应的内容和要求

按照《阳新县住宅物业服务规范（试行）》（阳房 [2019]1号）规定“物业服务质量四星级”对应的服务项目、服务内容、服务标准及要求提供服务。提供的服务项目、内容、标准基本要求如下：

（一）综合服务。

1、有正规符合要求的客户服务场所，配置有办公桌、椅、电话及办公设施；

2、严格执行物业服务“四公开一承诺”制度，严格落实《湖北省物业服务和管理条例》第三十八条的有关信息公示制度；

3、具备为业主提供专业服务的能力。按规定标准配置管理服务人员，有1名专职的项目经理。专业操作人员按照相关规定取得职业资格证书。所有从业人员统一着装、佩戴标志、语言文明、服务主动热情；

4、物业管理服务各种制度齐全，有突发公共事件应急预案；

5、有规范的客户服务流程、标准和投诉、保修服务规程，有24小时客服电话；

6、结合物业区域实际条件和物业服务企业自身能力为业主提供所需的有偿特色服务；

7、社区文化建设有固定的宣传栏并定期更新，社区文化活动每年至少开展一次。

（二）物业共用部位的养护和管理。

1、符合既定物业服务质量四星级规定的物业共用部位巡查频次、维修养护管理要求；

（三）物业共用设施设备的运行、养护和管理。

1、符合既定物业服务质量四星级规定的巡查频次、运行养护管理要求；

（四）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。

符合既定物业服务质量四星级规定的相应频次、标准和要求。

（五）公共绿化养护和管理。

符合既定物业服务质量四星级规定的内容、标准和要求。

（六）车辆停放管理。

符合既定物业服务质量四星级规定的内容、标准和要求，不得出现乱停乱放，做到有序进出。

（七）公共秩序维护、安全防范等事项的协管。

1、有相应合格的秩序维护人员，有固定的门岗，有有效的监控系统，按既定物业服务质量四星级规定的巡查频次加强巡逻；

2、有各种应急事件的应急预案并按对应的星级标准要求开展演练；

3、符合既定物业服务质量四星级规定的其他内容、标准和要求。

（八）装饰装修管理服务。

符合既定物业服务质量四星级规定的内容、标准和要求。

（九）物业档案资料管理。

1、有固定的符合档案存放要求的档案场所和设施；

2、档案资料齐全，至少应有业主资料、房屋资料、收费资料、承接查验资料、日常运行维护资料和管理记录；

3、符合既定物业服务质量四星级规定的其他内容、标准和要求。

（十）其它物业管理事项。（要求：做到业主投诉处置100%，业主满意率95%.）

附件3：莲花湖东景城AB区物业服务项目（二次）服务需求

****

**附件4：各房型面积及物业收费标准**

**房屋面积**

**物业区域平面布置情况：97526㎡，其中绿地面积29257.8㎡（绿化率30%）。总建筑面积186365.83㎡，其中：⑴住宅面积133767.73㎡共计886套房（电梯房屋24栋，电梯45部，高层房屋12栋;多层房屋12栋；别墅15栋。⑵商业用房建筑面积16021.3㎡。⑶地下车库建筑面积26110.86㎡。⑷停车位717个，住宅停车位74个，地上停车位95个，地下停车库548个。⑸架空层面积487.49㎡。⑹其他用房面积9978.45㎡。**

**物业服务收费标准：**

**商铺：2.00元/月/平方米**

**住宅：1.6元/月/平方米**

**地下车位：30元/月/个**

**附件5：商务要求**

1、服务期：自交房之日起后3年。

2、服务要求：按物业管理服务及内容要求执行。

3、服务地点：莲花湖东景城AB区。

4、付款方式：由物业公司收取物业费，业主按其拥有建筑面积交纳物业费。收取的物业费用于支付中标供应商。

**附件6：评分标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **评分内容** | | **分数** | **评　分　标　准** |
| **投标报价** | | **15** | **评标委员会只对符合性审查合格的投标文件进行价格评议，报价分采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格（落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算）最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分按照下列公式计算：报价得分=(评标基准价／投标报价)×价格分。计算时保留两位小数。为保证服务质量，投标报价低于采购预算80%时，评标委员会将对其进行成本分析，评标委员会认为报价低于成本价时将否决其投标。** |
| 商务部分40分 | 人员服务 | 26 | 管理经验（6分）：投标人派驻本项目管理人员有过类似管理经验，一个类似管理经验得2分，最高得6分。需提供有效证明材料，且证明材料须提供真彩扫描打印件。 |
| 拟派本项目的项目负责人(经理)：（5分）  (1)具有大专以上学历得1分：(2)具有物业经理上岗证得2分(提供物  业管理项目经理岗位证书)：(3)具有三年以上物业项目管理经验得1分：(4)具有国家注册物业管理师职称且必须在投标人单位注册的得1分(提供物业管理项目经理岗位证书,不在投标单位注册的不得分)。  需提供有效证明材料，且证明材料须提供真彩扫描打印件。 |
| 建筑、安装、园林绿化等每个专业工程负责人在满足资格条件的前提下，每多提供一个得2分，满分6分；  需提供有效证明材料，且证明材料须提供真彩扫描打印件。 |
| 消防设施员在满足资格条件的前提下，每多提供一个得2分，满分2分；  需提供有效证明材料，且证明材料须提供真彩扫描打印件。 |
| 特种作业工（专指电工）在满足资格条件的前提下，每多提供一个得2分，满分2分；  需提供有效证明材料，且证明材料须提供真彩扫描打印件。 |
| 特种设备作业工（专指电梯安全管理人员）在满足资格条件的前提下，每多提供一个得2分，满分2分。  需提供有效证明材料，且证明材料须提供真彩扫描打印件。 |
| 其他配套服务人员：以有关证书为准，从机构健全、人员齐备、专业配套、具备相关真实有效的岗位证书及主要技术、服务、管理人员专业素质、服务人员多少等进行评价，依据各投标人所提供有关资料进行横向比较排名，第一名得3分，第二名得2分，第三名得1分。需提供有效证明材料，且证明材料须提供真彩扫描打印件。 |
| 管理业绩 | 7 | 物业管理项目业绩（本项累计得分，满分7分）  ①100万㎡以上的每个得3分  ②50万㎡-100万㎡的每个得2分  ③20万㎡-50万㎡的每个得1.5分  ④5万㎡-20万㎡的每个得1分  ⑤5万㎡的每个得0.5分 |
| 企业荣誉 | 5 | 每个国优得4分；每个省优得3分；每个市优得2分；每个市文明小区称号的1分；每个市其他荣誉称号得1分。企业荣誉累计得分，总分不超过5分  需提供有效证明材料，且证明材料须提供真彩扫描打印件。 |
| 投标文件编制 | 2 | 投标文件全面响应招标文件要求，编制完整、美观，非活页装订，且有详细目录、连续页码、目录与有关材料装订顺序对应清晰、查阅方便。不符合要求的，每处扣0.5分，扣完为止。 |
| 技术部分  45分 | 前期介入方案 | 5 | 前期介入方案；依据各投标人所提供有关资料进行横向比较排名，第一名5分，第二名得3分，第三名得1分，第四名及以后的不得分。 |
| 项目调研清晰服务定位准确 | 3 | 项目熟悉情况；依据各投标人所提供有关资料进行横向比较排名，第一名3分，第二名得2分，第三名得1分，第四名及以后的不得分。 |
| 3 | 服务费报价与服务等级相适应；依据各投标人所提供有关资料进行横向比较排名，第一名3分，第二名得2分，第三名得1分，第四名及以后的不得分。 |
| 有先进的服务理念及特色服务响应措施 | 2 | 服务理念；依据各投标人所提供有关资料进行横向比较排名，第一名2分，第二名得1分，第三名得0.5分，第四名及以后的不得分。 |
| 2 | 特色服务措施优；依据各投标人所提供有关资料进行横向比较排名，第一名2分，第二名得1分，第三名得0.5分，第四名及以后的不得分。 |
| 项目组织机构设置合理、管理制度健全 | 4 | 项目管理机构设置合理性、健全性；依据各投标人所提供有关资料进行横向比较排名，第一名4分，第二名得2分，第三名得1分，第四名及以后的不得分。 |
| 人员配备合理、培训计划周密 | 2 | 人员配备合理2分；不合理0分 |
| 2 | 培训计划并实施；依据各投标人所提供有关资料进行横向比较排名，第一名2分，第二名得1分，第三名得0.5分，第四名及以后的不得分。 |
| 公共设施设备维修保养计划 | 5 | 有完整的公共设施设备维修保养计划；依据各投标人所提供有关资料进行横向比较排名，第一名5分，第二名得3分，第三名得1分，第四名及以后的不得分。 |
| 应急预案齐全 | 5 | 制定火灾、雪灾、水浸、台风、盗窃、停电、电梯故障等突发事件应急预案，每缺一项减1分，直至0分 |
| 物业承接验收方案完整 | 5 | 物业承接验收方案；依据各投标人所提供有关资料进行横向比较排名，第一名2分，第二名得1分，第三名得0.5分，第四名及以后的不得分。 |
| 装饰、装修管理制度完善合理 | 1 | 装饰、装修管理制度完善合理1分；否则不得分 |
| 1 | 装饰、装修协议内容完整1分；否则不得分 |
| 社区文化建设有计划并实施 | 1 | 社区文化建设有计划1分；否则不得分 |
| 1 | 社区文化有计划并实施1分；否则不得分 |
| 前期物业管理费测算方案 | 3 | 前期物业管理费测算方案；依据各投标人所提供有关资料进行横向比较排名，第一名2分，第二名得1分，第三名得0.5分，第四名及以后的不得分。 |
| 合计 | | 100 |  |

附件7：

供应商报名表

项目编号：

项目名称：

|  |  |
| --- | --- |
| 供应商名称（盖章） |  |
| 联系人姓名 |  |
| 联系人电话（办公电话和手机） |  |
| 联系人邮箱 |  |
| 供应商提供的  报名资料 | 1.法人或者其他组织的营业执照等证明文件，如供应商是自然人的提供身份证明材料。 |
| 2.财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。 |
| 3.具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料。 |
| 4.参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。 |
| 5.具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料。 |
| 6.未被列入 “信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为记录名单和“中国政府采购”网站（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单 |
| 7.供应商资格条件中其他要求及特定条件的证明材料 |
| **供应商意见** | **供应商可对本项目采购需求及评分标准的公正性、专业性、合理性等提出自己正确的意见、建议等（可另页详细表述）。** |

**注意事项：**

1.供应商必须严格按照公告的内容和要求，完整递交有关资料，**逾期递交的将予以拒收。**

2.供应商所递交的资料（全部盖有单位公章）必须为一般常用电脑办公软件能够读取的清晰、易于辨识的彩色电子扫描件、照片（相关证书和证明材料的原件）,并对其他递交资料内容的真实性、有效性及完整性负责，如提供文件资料有错漏、模糊不清、复印件的电子扫描件、照片、无法读取识别或弄虚作假等，一律属于无效文件。

3.须在邮件（附件文件名注明公司全称）注明公司全称、项目名称及项目编号（不注明我单位将拒收报名邮件）。