

---

# 武汉市东西湖区区级 政府采购

## 采购需求文件

项目名称：武汉市东西湖区机关事务服务中心国有  
资产运营管理服务

招标内容：武汉市东西湖区机关事务服务中心国有  
资产运营管理服务

采购人名称：武汉市东西湖区机关事务服务中心

二〇二五年十一月

# 采购需求

## 第一部分 供应商资格要求

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，即：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- (6) 法律、行政法规规定的其他条件。

2、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加本项目同一合同项下的政府采购活动。

3、为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的，不得再参加本项目的其他招标采购活动。

4、未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

5、落实政府采购政策需满足的资格要求：

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定，本项目专门面向中小企业采购。供应商应提供中小企业声明函，大型企业及未提供中小企业声明函的企业不享受中小企业扶持政策，其响应文件将作无效响应处理。监狱企业及残疾人福利性单位视同小型、微型企业。

6、本项目的特定资格要求：无

## 第二部分 技术、服务及商务要求

### 一、项目概况

#### 1、项目名称和预算金额（或最高限价）：

项目名称：武汉市东西湖区机关事务服务中心国有资产运营管理服务

预算金额：25.68 万元（此价格为运营服务费的最高结算价，运营收入总金额的 % 做为运营服务费用，运营服务费用不得超过运营收入总金额的 30%，最高只能结算 25.68 万元。）

#### 2、采购项目的功能或者目标：

全面负责资产日常使用维护、出租、收入上缴（税费）等集中运营管理工作。

#### 3、预算绩效目标：

根据有关要求，完成武汉市东西湖区机关事务服务中心国有资产运营管理服务相关事项，实现项目目标。

#### 4、采购标的汇总表：

包号	标的序号	标的名称	品目分类编码	计量单位	数量	是否进口	是否创新产品	绿色发展	预留
1	1	武汉市东西湖区机关事务服务中心国有资产运营管理服务	C21990000 其他 房地产服务	项	1	否	否	否	预留全部，预留金额以实际报财政计划为准，占比 100%。

### 二、服务内容

#### 1、服务地点及数量

序号	地址	面积（m <sup>2</sup> ）
1	张柏路 127 号办公楼/单元 1 至 3 层/号	254.43
2	东西湖区吴家山街吴祁街 4 号/栋/单元 1-5 层/号	675.51
3	东西湖区吴家山街望丰路 2 附 4 号	238
	东西湖区吴家山街望丰路 2 附 4 号 1 栋单元 1-6 层/号	383.64

	东西湖区吴家山街望丰路2附4号2栋单元2-5层/号	580.67
	东西湖区吴家山街望丰路2附4号6栋	43.56
	东西湖区吴家山街望丰路2附4号7栋	42.64
4	临空港大道174附5号	432.86
5	东吴大道1268附1号、附2号	168.58
6	东西湖区吴家山街开屏巷3号	662.12
7	东西湖区新沟镇西马路4号	150.97
8	东西湖区新沟镇文化路1号/单元1至3层/号	224.44
9	东西湖区油纱路290附42号/单元1层/号	162.70
<b>合计</b>		4020.12

2、采购人将房屋委托给供应商进行运营管理，托管管理期内，供应商在确保全部运营资产不流失的前提下，通过提升资产品质，优商选商，做到运营资产保值、增值。

3、组建有经验的运营团队、配备相应的设施开展该项工作，拟派一名项目负责人管控整个项目流程，随时与采购人对接项目情况。

### 三、服务要求

1、供应商可自己经营或对外发租，并严格遵循“公开、公平、公正”的原则，实现国有资产管理的规范化、专业化、效益最大化。

2、房屋的经营必须符合国家和法律的规定，不得从事违法经营、贩卖违禁物品，房屋的承租主体必须为终端租户，不得转让转租。供应商负责对意向承租方进行严格的资质审核与背景调查，重点审查其经营合法性、信用状况、行业匹配度及履约能力。合同签署后，供应商须在约定期限内向采购人提交完整合同副本备案。负责租赁合同生命周期管理，包括到期预警、续约/退租谈判、押金处理、违约追责等，确保合同条款有效执行。

3、供应商须制定合理可行的运营管理方案，根据采购人要求的时间缴纳运营收入。

4、供应商对外发租的应按照采购人要求对房屋租金代收催缴，并将房屋租金收入全

额上缴。供应商应建立租金管理台账，根据采购人的要求，按时与采购人对账以及报送相关报表工作。

5、供应商负责房屋的日常保洁以及使用情况的巡查与管理。如发现任何违反国家法律法规的违法行为，采购人有权要求运营管理方限期整改，情节严重者，采购人有权终止与运营管理方的委托合同。

6、供应商全面负责房屋的日常使用、出租管理、安全管理、消防管理、税费、综合管理、收入上缴等集中运营管理工作。

7、供应商负责房屋内共有设施设备（如电梯、水泵、配电系统等）的日常巡检、保养及小型维修，确保其安全、正常运行，维修费用由供应商承担，与采购人另有约定的除外。采购人根据供应商上报的实际运营需求决定是否对资产进行改造。

8、供应商应加强防火安全措施，必须配备足够有效的灭火器材，严禁占用、堵塞和遮掩房屋门面范围内的一切消防设施与设备、消防标记、安全门，以确保在紧急状况下的使用及正常情况下的保养与维护。

9、供应商须制定覆盖各类突发事件（如火灾、防汛、治安事件、公共卫生事件、设施设备故障等）的应急预案，预案需具有可操作性并报采购人备案，确保应急通讯畅通，遇突发事件须第一时间启动预案，采取有效措施控制事态、减少损失，并立即报告采购人及相关部门。

10、各供应商必须注意本项目风险情况，因运营管理不善等因素导致运营资产未保值，采购人有权收回房屋运营管理权，且不承担任何经济补偿责任，对供应商投入的人员、装修、装饰、装潢、改扩建（如有）等费用不作任何补偿。

11、供应商负责运营期间房屋水、电、气等能源消耗的管理及相关费用的支付，须按时足额缴清。

12、供应商应无条件配合采购人对运营管理情况进行定期或不定期检查、审计和考核。及时提供所需文件、记录、凭证，按采购人要求，协助完成与国有资产管理相关的数据统计、信息报送、评估评价等工作。

13、如文件中有未尽事宜，应另行协商签订合同并按照国家相关法律法规执行。

#### 四、商务部分

##### 1、服务期：1年

在满足相关政策的条件下，合同期满经采购人考核合格后采购人有权续签下一年度的合同，考核不合格采购人有权不续签下一年度的合同，续签最长不超过两年。

2、报价要求：运营收入总金额的\_\_%做为运营服务费用，运营服务费用不得超过运营收入总金额的30%。

3、结算方式：据实结算，实际运营服务费用=运营收入总金额\*中标报价。

4、付款方式：成交供应商在正常运营后，经采购人核查应上缴的费用无误后，由成交供应商开具国家税务部门发放的普通增值税发票交由采购人，根据运营收入总金额按照相应比例进行服务费转款。

#### 五、评审内容

评标分项	评标分项及分值
类似业绩	供应商 2022 年 1 月至今承担过管理运营或其他类似项目的，提供合同或协议书等证明材料，以签订时间为准。（注：须体现项目内容、合同甲乙双方信息及合同签订时间，否则不予计分。同一业主可累计）。
用户评价	提供与上述业绩能对应的“采购人满意度调查表或反馈意见表”等证明文件，其评价结论为“优秀”或者“满意”或其他正面评价。
项目分析	根据针对本项目实施目标、运作方式等方面提供的总体分析方案进行评分。
服务方案	根据供应商针对于本项目要求制定的服务方案进行评分。
工作安排	根据供应商针对本项目提供的工作安排方案进行评分。
服务质量保证措施	根据供应商对本项目提供的服务质量控制采取的措施进行评分。
项目管理制度	根据本项目的采购需求，提供针对本项目实际情况的项目管理制度。

违约及服务承诺	根据供应商作出详细的违约及服务承诺进行评分。
档案管理	对供应商在信息收集、台帐管理、资料规整等档案管理方面工作进行评分。

## 第三部分 评标方法及评分标准

### 一、评标方法

本项目评标采用**综合评分法**。综合评分法是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

### 二、评审因素及评分标准

评标项目	评标分项	评标分项及分值	分值
价格部分 (30分)	计算投标报价得分	满足竞争性磋商文件要求且落实政府采购政策后折算的报价比例最低的作为基准价，其价格为满分。其他供应商的价格分按照下列公式计算： 投标报价得分 = (评标基准价/投标报价比例) × 30。	30
商务部分 (18分)	类似业绩	供应商 2022 年 1 月至今承担过管理运营或其他类似项目的，每提供 1 个得 4 分，最高得 16 分，提供合同或协议书等证明材料，以签订时间为准。（注：须体现项目内容、合同甲乙双方信息及合同签订时间，否则不予计分。同一业主可累计）。	16
	用户评价	提供与上述业绩能对应的“采购人满意度调查表或反馈意见表”等证明文件，其评价结论为“优秀”或者“满意”或其他正面评价，每提供一份得 1 分，满分 2 分。	2
技术部分 (52分)	项目分析	针对本项目实施目标、运作方式等方面提供的总体分析方案进行评分： 1、分析内容描述清晰完整、科学、合理、符合项目特点及规范要求、针对性强、实施性高得 8 分； 2、分析内容描述清晰描述基本完整、基本合理可行、基本符合项目特点及规范要求、有一定的针对性和实施性得 5 分； 3、分析内容描述清晰描述基本完整、基本描述有欠缺，缺少针对性，实施性不高得 3 分； 4、分析内容描述不完整、不合理得 1 分； 5、未提供得 0 分。	8
	服务方案	根据供应商针对于本项目要求制定的服务方案进行评分： 1、服务方案描述清晰完整、科学、合理、符合项目特点及规范要求、针对性强、实施性高得 8 分； 2、服务方案描述清晰描述基本完整、基本合理可行、基本符合项目特点及规范要求、有一定的针对性和实施性得 5 分； 3、服务方案描述清晰描述基本完整、基本描述有欠缺，缺少针对性，实施性不高得 3 分； 4、服务方案描述不完整、不合理得 1 分； 5、未提供得 0 分。	8

工作安排	<p>根据供应商针对本项目提供的工作安排方案进行评分：</p> <p>1、工作安排描述清晰完整、科学、合理、符合项目特点及规范要求、针对性强、实施性高得 8 分；</p> <p>2、工作安排描述清晰描述基本完整、基本合理可行、基本符合项目特点及规范要求、有一定的针对性和实施性得 5 分；</p> <p>3、工作安排描述清晰描述基本完整、基本描述有欠缺，缺少针对性，实施性不高得 3 分；</p> <p>4、工作安排描述不完整、不合理得 1 分；</p> <p>5、未提供得 0 分。</p>	8
服务质量保证措施	<p>根据供应商对本项目提供的服务质量控制采取的措施进行评分：</p> <p>1、服务质量保证措施描述清晰完整、科学、合理、符合项目特点及规范要求、针对性强、实施性高得 7 分；</p> <p>2、服务质量保证措施描述清晰描述基本完整、基本合理可行、基本符合项目特点及规范要求、有一定的针对性和实施性得 5 分；</p> <p>3、服务质量保证措施描述清晰描述基本完整、基本描述有欠缺，缺少针对性，实施性不高得 3 分；</p> <p>4、服务质量保证措施描述不完整、不合理得 1 分；</p> <p>5、未提供得 0 分。</p>	7
项目管理制度	<p>针对本项目的采购需求，提供针对本项目实际情况的项目管理制度。评审标准：1、具有符合项目实际情况且完整的安全管理制度得 2 分，其他得 1 分，未提供得 0 分；</p> <p>2、具有符合项目实际情况且完整的财务管理制度得 2 分，其他得 1 分，未提供得 0 分；</p> <p>3、具有符合项目实际情况且完整的应急预案管理制度得 2 分，其他得 1 分，未提供得 0 分。</p>	6
违约及服务承诺	<p>根据供应商作出详细的违约及服务承诺进行评分：</p> <p>1、内容描述清晰完整、科学、合理、符合项目特点及规范要求、针对性强、实施性高得 8 分；</p> <p>2、内容描述清晰描述基本完整、基本合理可行、基本符合项目特点及规范要求、有一定的针对性和实施性得 5 分；</p> <p>3、内容描述清晰描述基本完整、基本描述有欠缺，缺少针对性，实施性不高得 3 分；</p> <p>4、内容描述不完整、不合理得 1 分；</p> <p>5、未提供得 0 分。</p>	8
档案管理	<p>对供应商在信息收集、台帐管理、资料规整等档案管理方面工作进行评分，保障项目档案数据详实、方便核查。</p> <p>1、档案管理方案描述清晰完整、科学、合理、符合项目特点及规范要求、针对性强、实施性高得 7 分；</p> <p>2、档案管理方案描述清晰描述基本完整、基本合理可行、基本符合项目特点及规范要求、有一定的针对性和实施性得 5 分；</p> <p>3、档案管理方案描述清晰描述基本完整、基本描述有欠缺，缺少针对性，实施性不高得 3 分；</p> <p>4、档案管理方案描述不完整、不合理得 1 分；</p>	7

	5、未提供得 0 分。	
<p>上述技术部分中，区间量化指标：</p> <p>1、描述清晰完整、科学、合理、符合项目特点及规范要求、针对性强、实施性高：</p> <p>(1) 响应方案 95%以上响应采购需求要求，</p> <p>(2) 对项目内容作了有针对性的全面、具体分析，</p> <p>(3) 提供的响应方案基于服务需求的全口径，提出了具有可行性的现状情况预判，</p> <p>(4) 准确把握项目重难点，分析各类情况可能发生的不可预见性，并尽可能列明多种详细预案，</p> <p>(5) 针对各类服务要求的不同特点及性能提供个性化的服务解决方案，也可以举例论证，</p> <p>(6) 对于资料、数据等响应方案的支撑材料提供细致、具体，具有一定的论证支撑性及可追溯性。</p> <p>2、描述基本完整、基本合理可行、基本符合项目特点及规范要求、有一定的针对性和实施性：</p> <p>(1) 响应方案与采购需求存在微小偏差，响应程度达 85%-95%，</p> <p>(2) 对项目内容分析有一定的层次性，能大体体现项目要求，</p> <p>(3) 只对方案作出标题式的简单论证，并未展开分析或列明可行的具体解决方案，</p> <p>(4) 对服务的响应进行泛化一般描述，有一定的针对性，</p> <p>(5) 部分资料、数据等响应方案的支撑材料提供过于简单。</p> <p>3、描述有欠缺，缺少针对性，实施性不高：</p> <p>(1) 响应方案存在明显的缺项，响应程度达 70%-85%；</p> <p>(2) 只对方案作出标题式的简单论证，并未展开分析或列明可行的具体解决方案；</p> <p>(3) 对项目要求的响应进行泛化一般描述，缺少针对性；</p> <p>(4) 部分资料响应方案的支撑材料提供过于简单或未提供。</p> <p>4、描述不完整、不合理的：</p> <p>(1) 响应方案有明显重大缺陷，对项目需求的体现不明显，响应程度 70%以下；</p> <p>(2) 对项目内容分析缺乏层次性，或有明显重大缺陷，(3) 响应方案排列、响应情况杂乱，或文不对题。</p>		